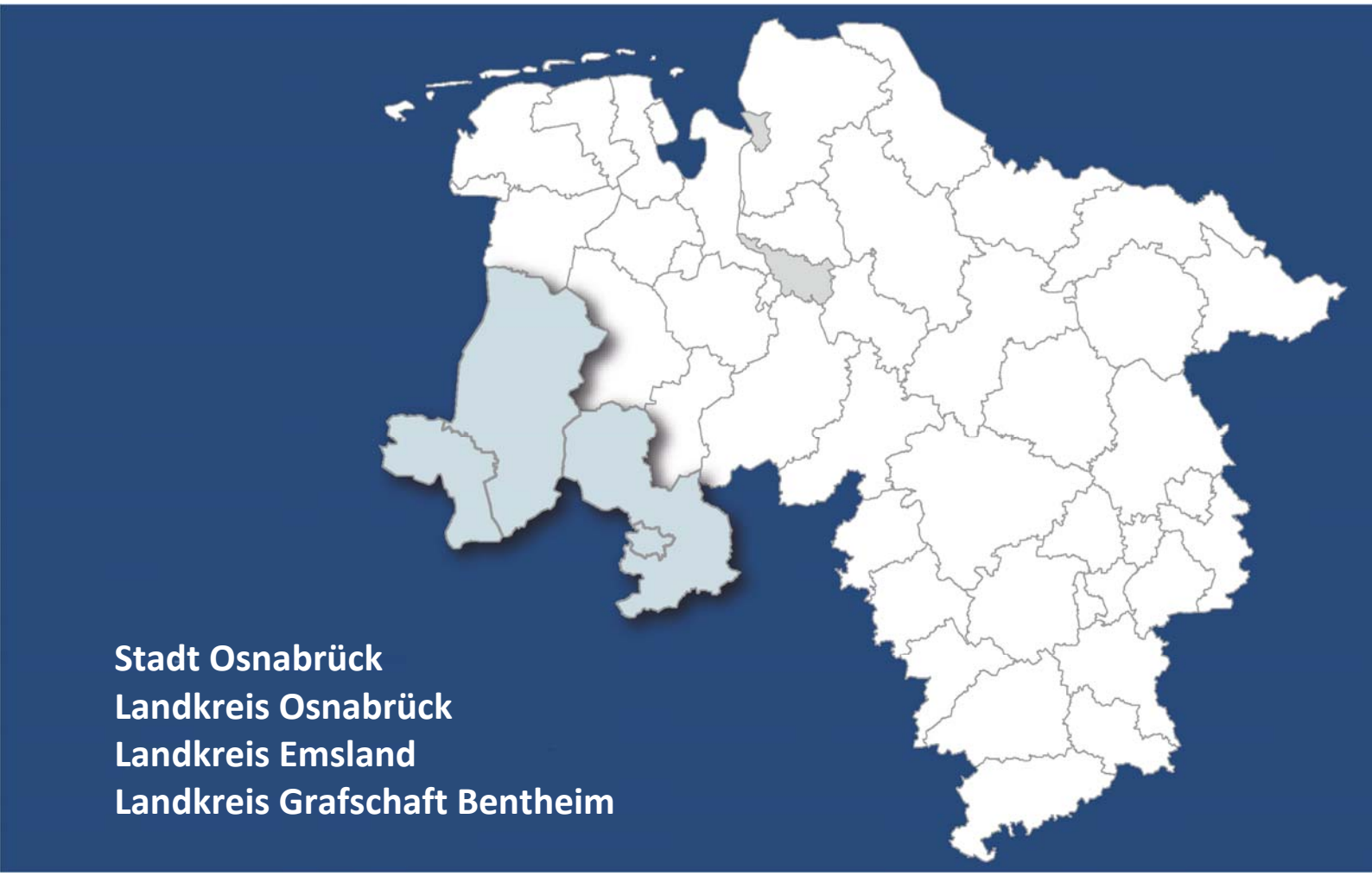
GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück
Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim

Grundstücksmarktbericht 2021

Niedersachsen

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

Grundstücks-marktbericht 2021

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2021 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 503-101

- 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@lgln.niedersachsen.de
gag-mep@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze 5

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 6

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung 10
3.3 Bodennutzung 11

4 Übersicht über die Umsätze 12

5 Bauland 17
5.1 Allgemeines 17
5.2 Individueller Wohnungsbau 18
5.2.1 Preisniveau 18
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 24
5.3 Geschosswohnungsbau 28
5.3.1 Preisniveau 28
5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 28
5.4 Gewerbliche Bauflächen 29
5.4.1 Preisniveau 29
5.4.2 Preisentwicklung 30
5.5 Bauerwartungsland 30
5.6 Sonstiges Bauland 31
5.7 Erbbaurechte 32
5.7.1 Begründung von Erbbaurechten 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 Erbbaurechte 70
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften 71

9.3.1 Preisniveau ... 71
9.3.2 Preisentwicklung ... 73
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren ... 73
9.3.4 Erbbaurechte ... 81
9.4 Wohnungseigentum ... 82
9.4.1 Preisniveau ... 82
9.4.2 Preisentwicklung ... 86
9.4.3 Vergleichsfaktoren ... 86
9.5 Teileigentum ... 90
9.6 Mehrfamilienhäuser ... 90
9.6.1 Preisniveau ... 90
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren ... 90
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ... 92
9.7.1 Preisniveau ... 92
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren ... 92
9.8 Sonstige bebaute Objekte ... 92
9.8.1 Bauernhäuser und Resthofstellen ... 92

10 Mieten, Pachten ... 94
10.1 Mietübersicht für Wohnungen ... 94
10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen ... 97

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses ... 98

Anhang 1: Umsatzzahlen ... 99

Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen ... 109

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 2020 insgesamt 13.249 Vertragsvorgänge registriert (6 % mehr im Vergleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen 3.976 ha (+3 %) für rd. **2,8 Milliarden €** (+11 %) umgesetzt. Während die Vertragszahlen in der Stadt Osnabrück (-1 %) und dem Landkreis Osnabrück (+1 %) nur gering vom Vorjahr abweichen, sind im Landkreis Emsland (+6 %) und im Landkreis Grafschaft Bentheim (+16 %) die Verträge stark angestiegen.

Die deutsche Wirtschaft war im Berichtsjahr von den Folgen der Coronavirus-Pandemie geprägt. Ein negativer Einfluss auf den Immobilienmarkt in Bezug auf fallende Preise oder fallende Umsätze ist bislang nicht zu beobachten.

Das klassische Ein- und Zweifamilienhaus ist in der ländlichen Struktur des Berichtsgebietes die am häufigsten gehandelte Immobilie (insgesamt 3.477 Veräußerungen). Die Zahl der Verkäufe ist damit insgesamt um 1,5 % gestiegen (-14 % in der Stadt Osnabrück, -2 % im Landkreis Osnabrück, +-0 % im Landkreis Emsland und +13 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen 824 Mio. € (Vorjahr 736 Mio. €) und ist damit um 12 % angestiegen. Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 390.000 €, im Landkreis Osnabrück bei 263.0000 €, im Landkreis Emsland bei 220.000 € und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 225.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 20 %, im Landkreis Emsland um 6 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim um 1 % rückläufig, während im Landkreis Osnabrück ein Anstieg um 9 % zu verzeichnen ist. Insgesamt wurden in dieser Immobiliengruppe im Berichtsgebiet 991 Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei zusammen 204 Mio. € und ist damit um 3 % angestiegen. Die Verkaufspreise lagen in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr bei 300.000 € im Median, in den ländlich geprägten Regionen lagen die mittleren Preise (Mediane) bei 210.000 € im Landkreis Osnabrück, 195.000 € im Landkreis Emsland und 147.000 € in der Grafschaft Bentheim.

Für Eigentumswohnungen lagen im Berichtsjahr insgesamt 2.880 Verkäufe (+20 %) vor. Der Geldumsatz ist damit von 374 Mio. € auf 482 Mio. € angestiegen (+29 %). In der Stadt Osnabrück lag der Anstieg der Vertragszahlen bei 8 %, im Landkreis Osnabrück +17 %, im Landkreis Emsland +27 % und in der Grafschaft Bentheim +29 %. Die Quadratmeterpreise, insbesondere bei Neubauten, sind stark angestiegen. 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 zwischen 2.600 und 2.800 €/m², Weiterverkäufe von Wohnungen aus den 1980er Jahren zwischen 1.400 und 1.700 €/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 7,00 und 9,00 €/m² und im Norden zwischen 8,50 und 10,00 €/m². Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 6,80 €/m² in Rhede (Ems) und 9,90 €/m² in Lengerich, in der Stadt Lingen (Ems) bei 10,60 €/m². Im Landkreis Grafschaft Bentheim liegen die Richtwerte für Acker zwischen 7,30 €/m² in Emlichheim und 9,20 €/m² in Nordhorn. 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 leicht rückläufig (-1 %), im Landkreise Emsland (+12 %) und im Landkreis Grafschaft Bentheim (+11 %) ansteigend.

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 310 €/m², im Landkreis Osnabrück zwischen 55 €/m² in Neuenkirchen und 180 €/m² in Georgsmarienhütte, im Landkreis Emsland zwischen 44 €/m² in Twist und 250 €/m² in Lingen (Ems) sowie im Landkreis Grafschaft Bentheim zwischen 75 €/m² in Emlichheim und 160 €/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 sind in den letzten Jahren gestiegen und liegen aktuell in mittlerer Lage der Gemeinden im Landkreis Osnabrück zwischen 10 und 55 €/m², im Emsland zwischen 7 und 35 €/m² und in der Grafschaft zwischen 12 und 20 €/m². In der Stadt Osnabrück liegt der Preis bei 95 €/m² in mittlerer Lage.

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 2020, 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 01.11.2019 und endet am 31.10.2020.

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 verhält 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.

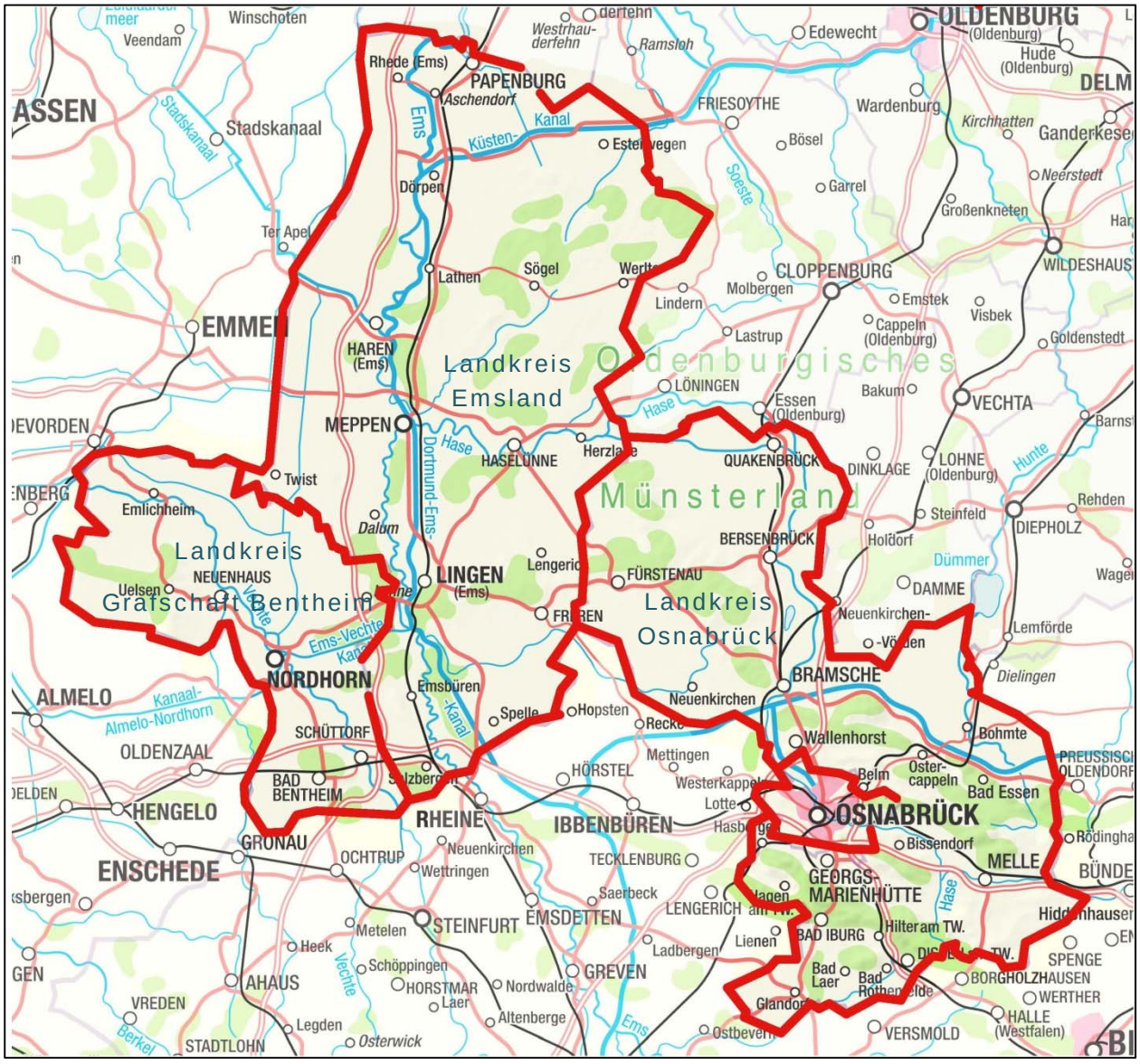
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

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

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. 358.000 Einwohnern im nördlichen Bereich an das Oldenburgische Münsterland an. Er besteht aus 34 kreisangehörigen Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden mit jeweils zwischen 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. 327.000 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

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 31.12.2019):

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	 je km²
404 Osnabrück,Stadt	119,80	165.251	1.379,4
459 Osnabrück	2.121,81	358.080	168,8
459003 Bad Essen	103,33	15.738	152,3
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.636	291,4
459005 Bad Laer	46,81	9.110	194,6
459006 Bad Rothenfelde	18,22	8.470	465,0
459008 Belm	46,64	13.788	295,6
459012 Bissendorf	96,41	14.630	151,7
459013 Bohmte	110,73	12.687	114,6
459014 Bramsche,Stadt	183,39	31.141	169,8
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.998	313,5
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,45	31.756	572,7
459020 Hagen am Teutoburger Wald	34,49	13.475	390,7
459021 Hasbergen	21,72	11.016	507,1
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,59	10.388	197,5
459024 Melle,Stadt	253,95	46.588	183,5
459029 Ostercappeln	100,16	9.694	96,8
459033 Wallenhorst	47,17	23.048	488,6
459034 Glandorf	59,87	6.592	110,1
459401 Artland, SG	189,38	23.444	123,8
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	29.780	116,6
459001 Alfhausen	39,33	3.921	99,7
459002 Ankum	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	15.870	70,6
459009 Berge	66,78	3.547	53,1
459011 Bippen	79,22	2.949	37,2
459017 Fürstenau,Stadt	78,65	9.439	120,0
459404 Neuenkirchen, SG	153,03	10.231	66,9
459026 Merzen	53,05	3.859	72,7
459027 Neuenkirchen	57,63	4.549	78,9
459032 Voltlage	42,35	1.732	40,9

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	 je km²
454 Emsland	2.883,67	326.954	113,4
454010 Emsbüren	139,56	10.199	73,1
454014 Geeste	133,11	11.365	85,4
454018 Haren (Ems),Stadt	208,79	23.881	114,4
454019 Haselünne,Stadt	159,43	13.029	81,7
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,18	54.708	310,5
454035 Meppen,Stadt	188,40	35.313	187,4
454041 Papenburg,Stadt	118,44	37.766	318,8
454044 Rhede (Ems)	74,98	4.292	57,2
454045 Salzbergen	53,38	7.839	146,9
454054 Twist	105,67	9.605	90,9
454401 Dörpen, SG	209,13	16.937	81,0
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 Wippingen	16,55	968	58,5
454402 Freren, SG	132,22	10.416	78,8
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	10.399	67,0
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	11.916	71,9
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

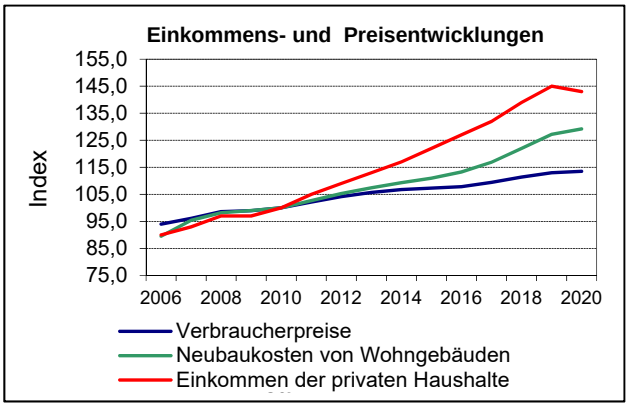
Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	 je km²
454405 Lengerich, SG	142,85	9.229	64,6
454002 Bawinkel	20,35	2.464	121,1
454015 Gersten	28,83	1.226	42,5
454017 Handrup	14,60	818	56,0
454028 Langen	33,53	1.438	42,9
454031 Lengerich	31,72	2.694	84,9
454059 Wettrup	13,82	546	39,5
454406 Nordhümmling, SG	142,90	12.226	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	16.902	59,1
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	13.890	152,4
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	17.042	85,1
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	137.162	139,7
456001 Bad Bentheim,Stadt	100,00	15.609	156,1
456015 Nordhorn,Stadt	149,87	53.711	358,4
456025 Wietmarschen	119,10	12.336	103,6
456401 Emlichheim, SG	184,80	14.299	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	14.065	138,6
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	15.830	118,8
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	11.312	58,5
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.



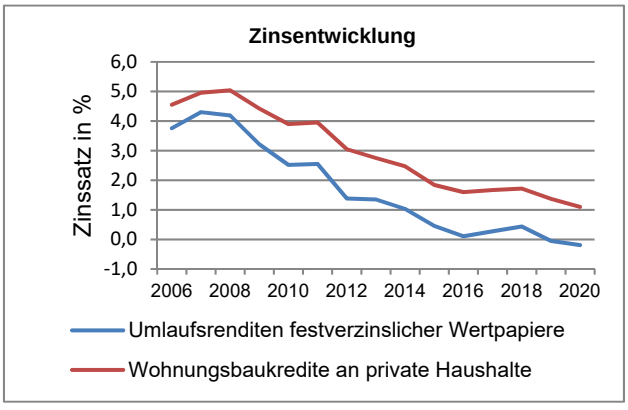


Abbildung 3.2.1

Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.3 Bodennutzung

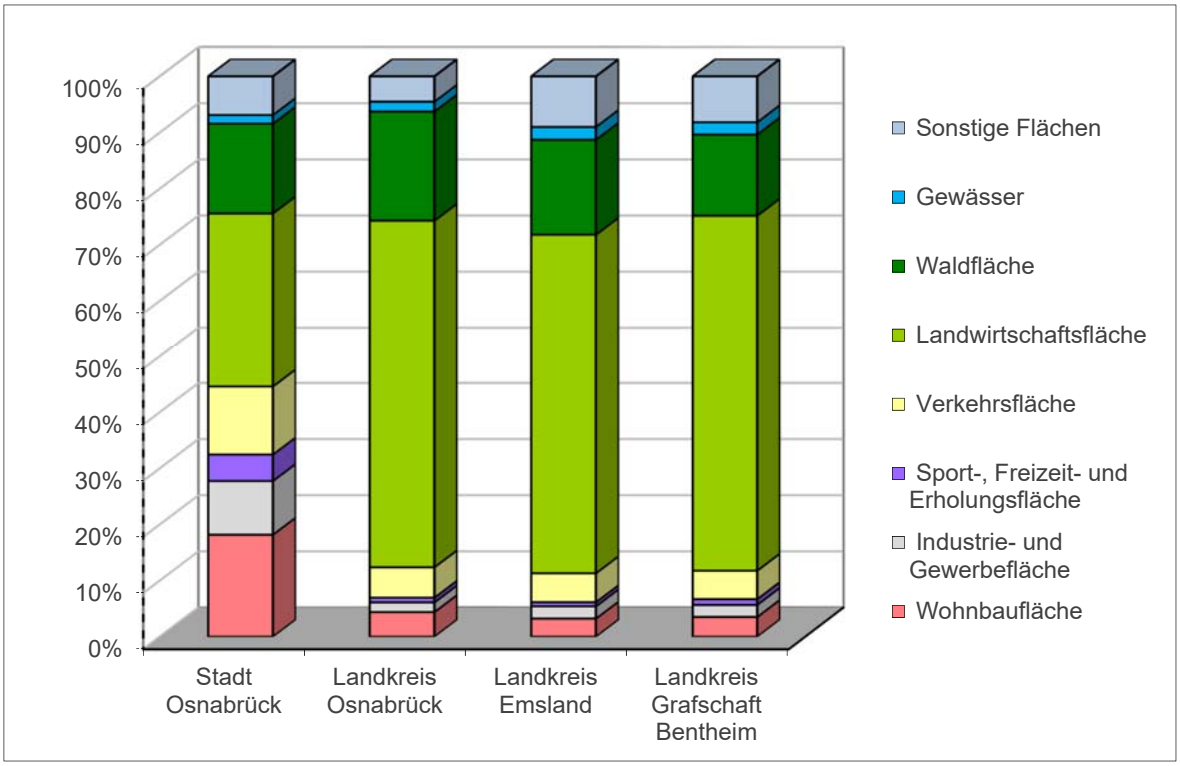


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2018, Tatsächliche Nutzung (ALKIS)

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:

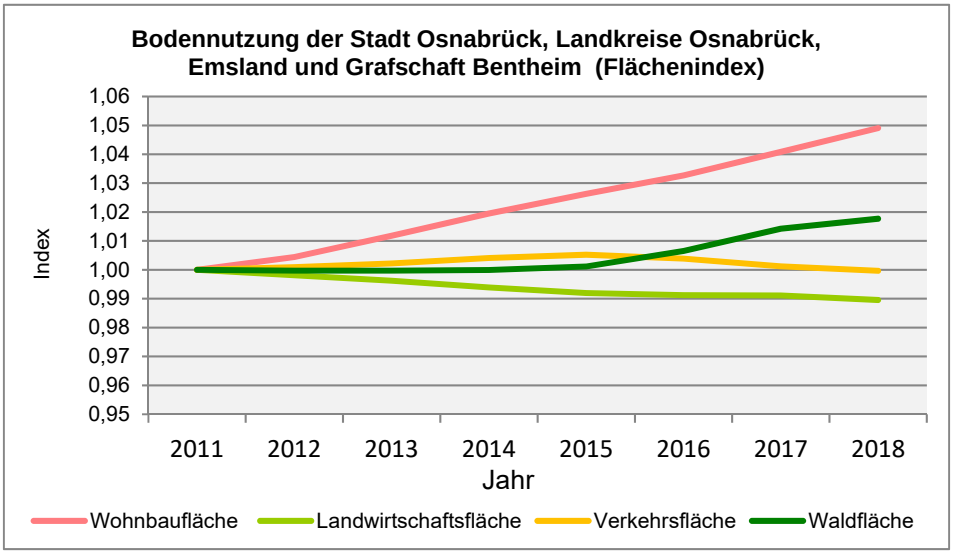


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
Katasterfläche in Niedersachsen

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 **13.249 Vorgänge** (+6 %) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.
Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.976 ha** (+3 %) für **2,8 Milliarden Euro** (+11 %) umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.577	-1 %	→	625,0	+20 %	↑	258	+136 %	↑
Landkreis Osnabrück	3.871	+1 %	→	760,5	+12 %	↑	1.173	-16 %	↓
Landkreis Emsland	5.045	+6 %	↑	857,2	+- 0 %	→	1.728	-5 %	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.756	+16 %	↑	513,1	+25 %	↑	817	+41 %	↑

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

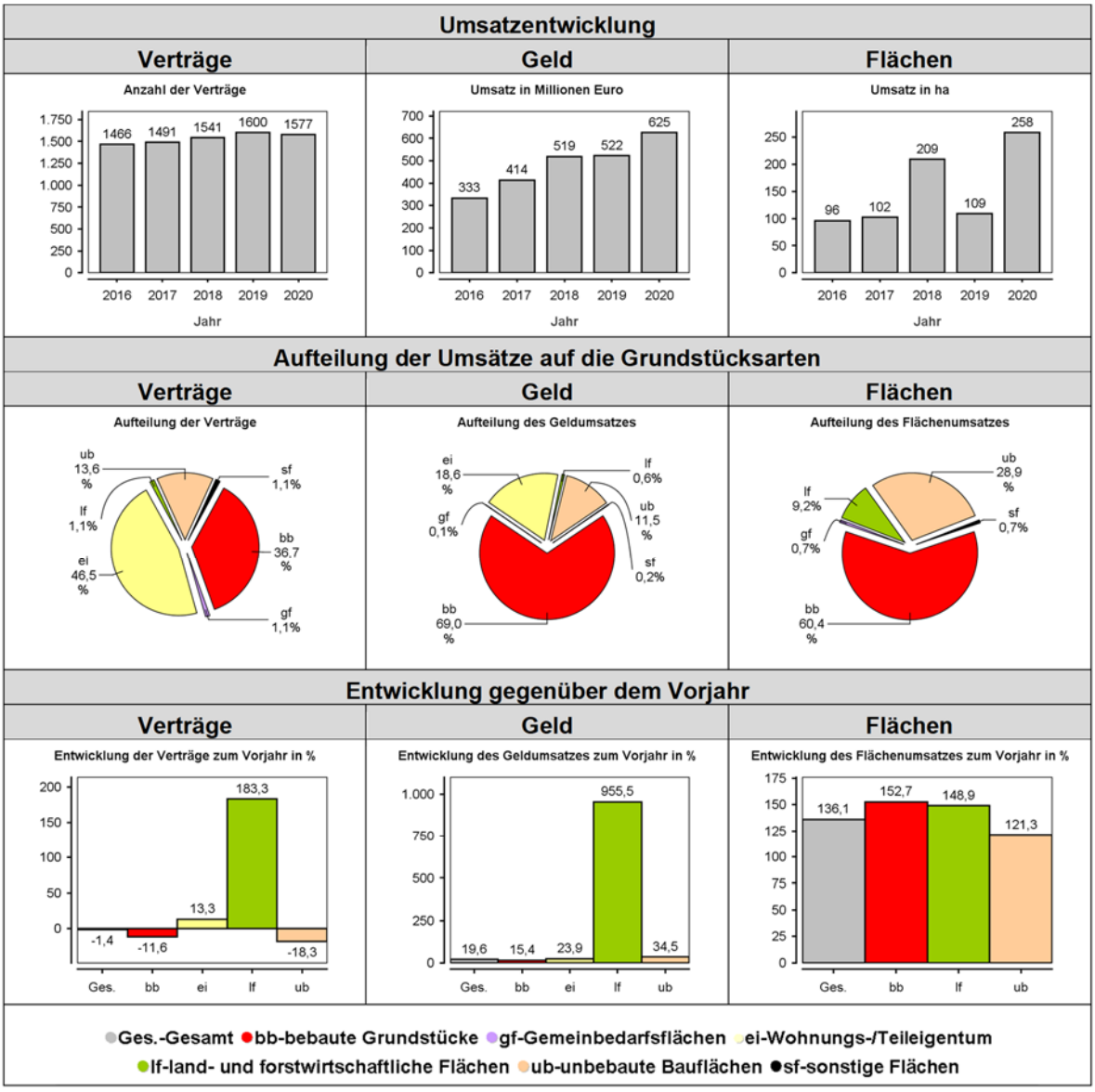


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

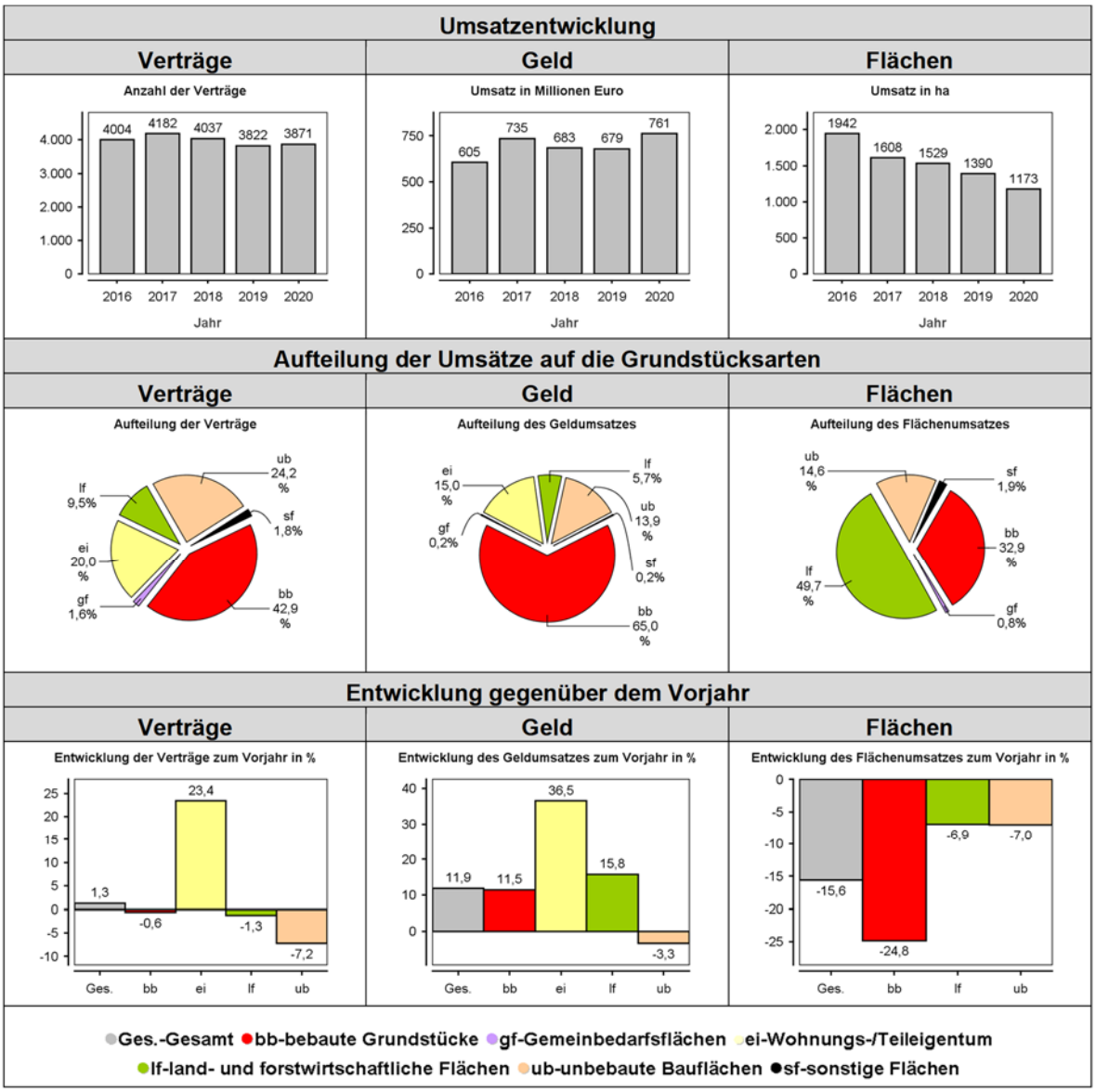


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland



Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

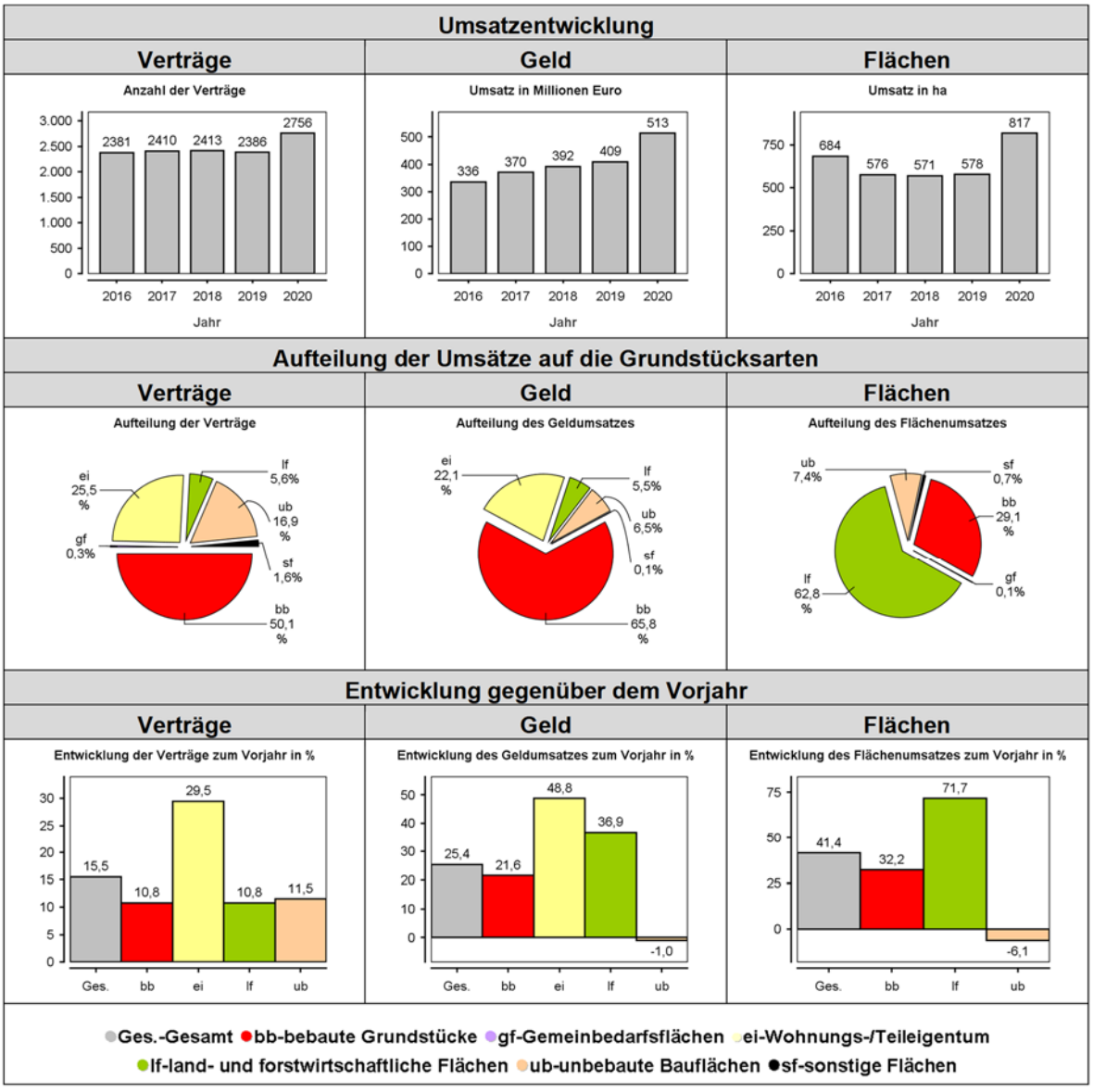


Abbildung 4.1.4

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 untergliederter 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:	215	- 7 %
Landkreis Osnabrück:	935	-7 %
Landkreis Emsland:	1.457	+11 %
Landkreis Grafschaft Bentheim:	467	+14 %

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:**

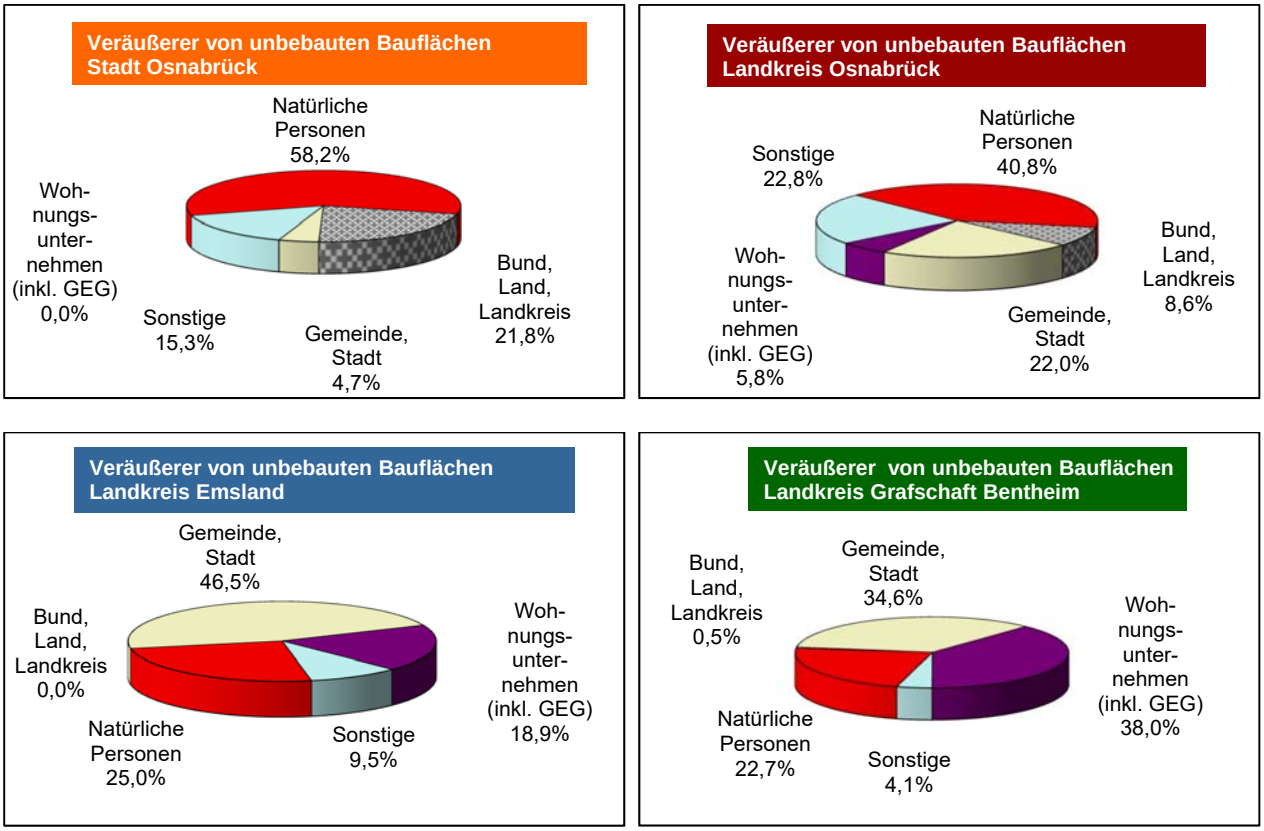


Abbildung 5.1.1

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 74 %. Dagegen werden die Verkaufspreise von über 100 €/m² in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** in der Regel nur in den größeren Städten erzielt. Die Anteile der Grundstückspreise über 100 €/m² liegen im Landkreis Osnabrück bei 31 %, im Landkreis Emsland bei 18 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 28 %.

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 Kompensationsmaßnahmen, 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.

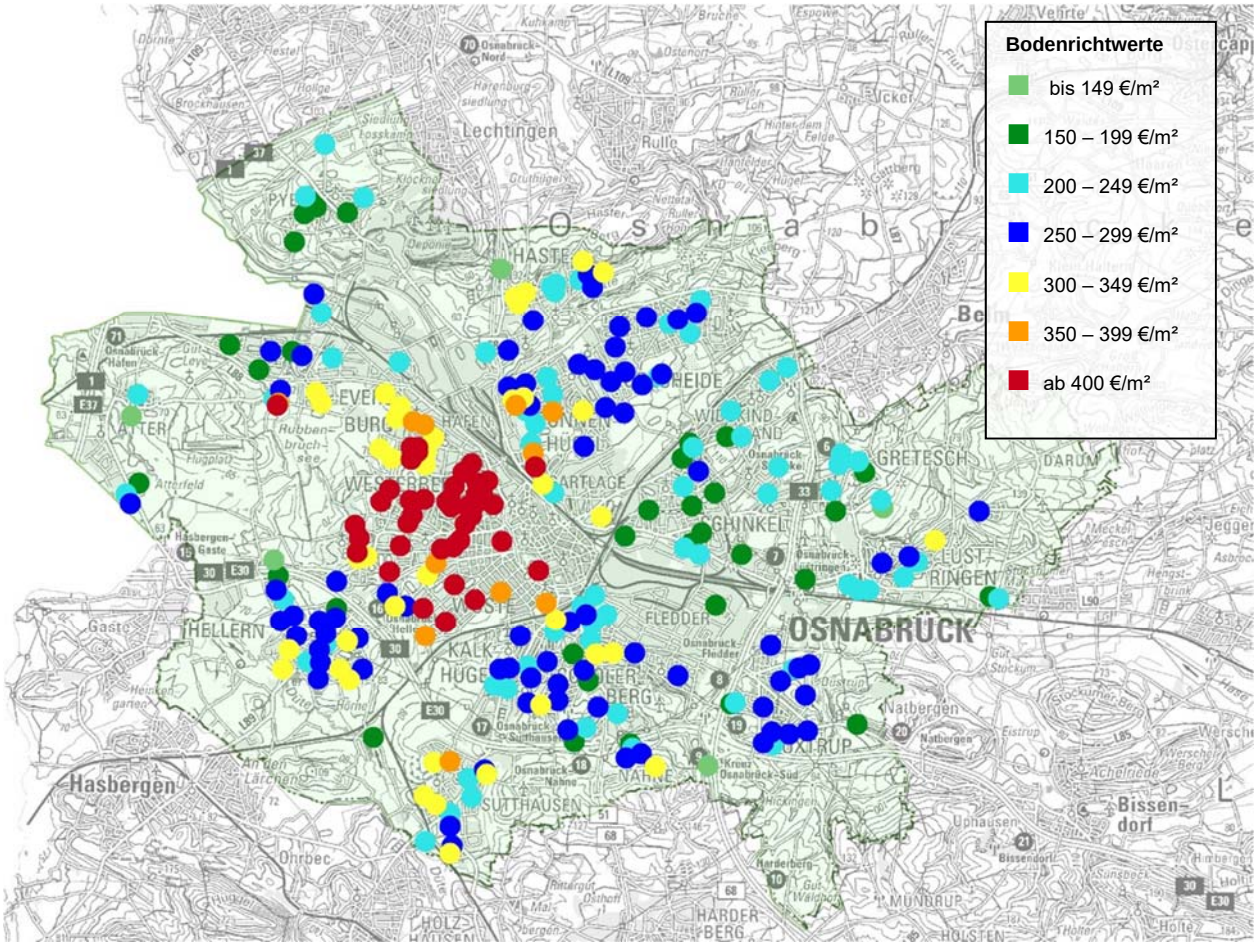


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 53 zur Auswertung geeignete und bebaubare Wohngrundstücke veräußert (im Vorjahr 47). Von diesen 53 Wohngrundstücken handelte es sich bei elf Verkäufen um Abbruchobjekte. Neben einzelnen Baulücken liegen keine neueren Baugebiete vor, in denen mehr als drei Bauplätze ihren Eigentümer wechselten. Das Kaufpreisniveau lag überwiegend zwi-

schen 180 €/m² und 400 €/m² (Medianwert = 300 €/m², Mittelwert = 285 €/m²). Kauffälle mit einem Kaufpreis von rd. 920 €/m² am Westerberg sind die Ausnahme.

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 482 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 586 Verträge. Auf Seite 20 sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kauffälle vorliegen, dargestellt. Es wurden 294 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 36 €/m² und 201 €/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.

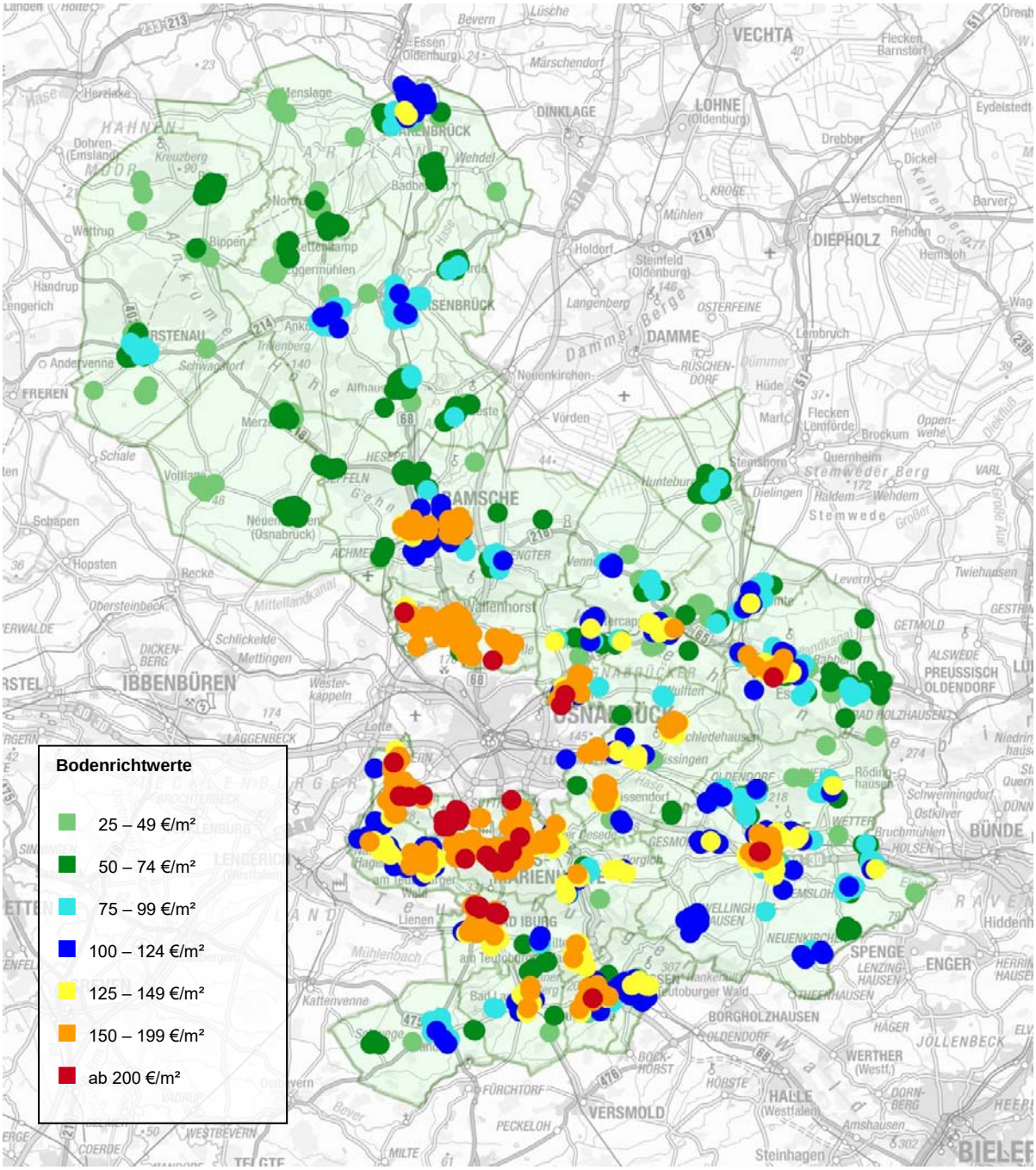


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m²)	Mittlerer Preis (€/m²)
Bad Essen	Am Reiterhof	6	1037 – 1529	**58**
Bad Essen	Maschweg	29	518 – 756	**135**
Bad Essen	Nördlich Ortelbruch	13	560 – 794	**130**
Bad Rothenfelde	Am Wäldchen / Mühlenweg	10	441 – 782	**163**
Belm	Westlich Höhenweg	14	558 – 827	**127**
Belm	Südlich Dorfstraße	4	562 – 833	**115**
Berge	Asterfeld II	4	718 – 768	**68**
Bippen	Bippen Nord-West I	6	600 – 1695	**65**
Bramsche	Weißer Knäppen	5	642 – 701	**100***
Bramsche	Varusstraße	5	551 – 624	**111***
Fürstenau	Apfelwiese III	6	484 – 1167	**90***
Fürstenau	Kollenpohl	4	558 – 883	**52***
Fürstenau	Wohnbaufläche Apfelbaumland	8	447 – 758	**42**
Gehrde	Felleckenesch	15	559 – 738	**83**
Hagen a.T.W.	Östlich Johann-Spratte-Weg	9	371 – 792	**133**
Hasbergen	Östlich Am kleinen Berg	28	285 – 851	**201**
Kettenkamp	Wiesengrund	8	623 – 994	**63**
Melle	An der blanken Mühle	15	555 – 1047	**139**
Nortrup	Am Reitbach	4	927 – 1733	**51**
Ostercappeln	Im Haferkamp	13	280 – 753	**122**
Ostercappeln	Bergfrieden	26	330 – 866	**133**
Quakenbrück	Hartlage-West	38	600 – 911	**95***
Voltlage	Baugebiet nördlich der Neuenkirchener Straße	7	819 – 899	**36**
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		277		
Mittel				**rd. 105,- inkl. Erschließung**

* Hierbei handelt es sich um Kaufpreise ohne Erschließungskosten.

Sowohl in der Stadt Osnabrück als auch im Landkreis Osnabrück liegen die Baulandpreise in den neuen Baugebieten über dem Niveau älterer Baugebiete in der Nachbarschaft.

Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles Wohnbauland um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die auf die (Samt-) Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 68 €/m² (Vorjahr: 68 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 93 €/m² (Vorjahr: 75 €/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. 197 €/m², in der Stadt Meppen rd. 254 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 85 €/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. 43 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 724 m² (Vorjahr 715 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 m²		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m²		Preisspanne von - bis € / m²
Gemeinde Emsbüren	27	(12)	691	(712)	83	(88)	34 - 137
Gemeinde Geeste	57	(64)	807	(728)	84	(74)	38 - 115
Gemeinde Rhede (Ems) *	19	(26)	729	(769)	68	(62)	26 - 110
Gemeinde Salzbergen	46	(4)	637	(771)	93	(89)	93 - 112
Gemeinde Twist	42	(12)	816	(872)	68	(54)	33 - 73
Samtgemeinde Dörpen	13	(21)	820	(795)	52	(64)	34 - 72
Samtgemeinde Freren	23	(10)	744	(786)	55	(51)	19 - 68
Samtgemeinde Herzlake *	63	(51)	737	(695)	68	(58)	15 - 221
Samtgemeinde Lathen	72	(49)	794	(801)	54	(46)	13 - 164
Samtgemeinde Lengerich	13	(11)	729	(765)	57	(46)	25 - 81
Samtgemeinde Nordhümmling	74	(24)	800	(816)	50	(35)	19 - 95
Samtgemeinde Sögel	15	(16)	813	(856)	31	(44)	15 - 63
Samtgemeinde Spelle	42	(99)	653	(633)	71	(85)	31 - 202
Samtgemeinde Werlte	69	(95)	809	(806)	52	(58)	18 - 150
Stadt Haren (Ems)	43	(72)	723	(701)	72	(104)	37 - 142
Stadt Haselünne	31	(28)	773	(792)	64	(70)	32 - 150
Stadt Lingen (Ems)	50	(50)	586	(643)	118	(119)	30 - 360
Stadt Meppen	44	(33)	639	(659)	195	(72)	45 - 400
Stadt Papenburg	34	(55)	835	(762)	70	(60)	25 - 175
Landkreis Emsland	**777**	**(732)**	**744**	**(734)**	**64**	**(64)**	

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

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

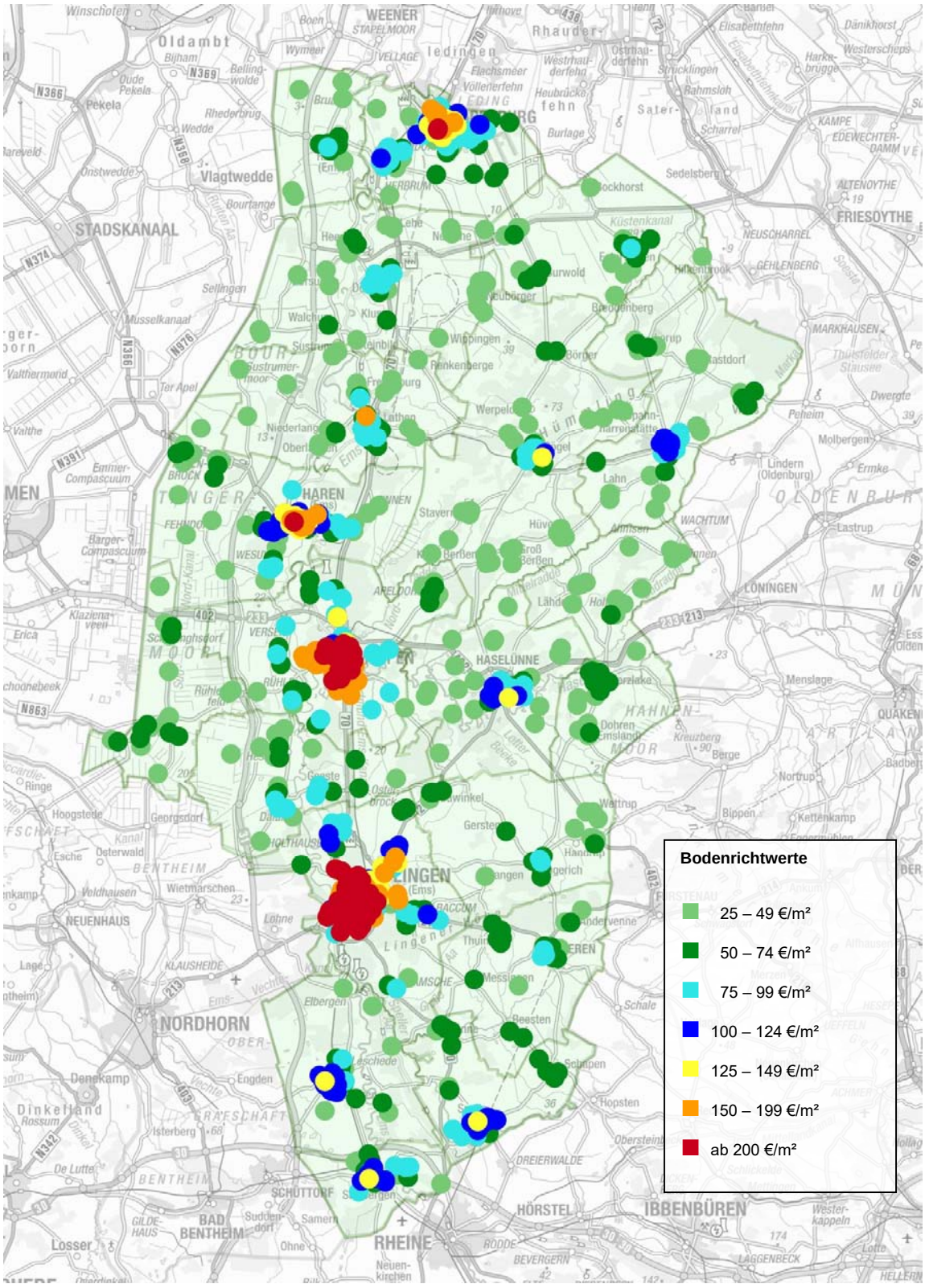


Abbildung 5.2.1.3

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 11 % 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 84 €/m² (Vorjahr: 70 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 102 €/m² (Vorjahr: 110 €/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 195 €/m². In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 138 €/m² aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z. B. der Gemeinde Wietmarschen, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 68 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 654 m² (Vorjahr 658 m²). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin.

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

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

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl		Mittlere Größe m²		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m²		Preisspanne von - bis € / m²
Stadt Bad Bentheim	56	(25)	695	(818)	124	(106)	22 - 302
Samtgemeinde Emlichheim	56	(25)	749	(753)	68	(54)	28 - 214
Samtgemeinde Neuenhaus	47	(43)	652	(732)	72	(85)	39 - 115
Stadt Nordhorn	72	(25)	493	(815)	88	(172)	74 - 444
Samtgemeinde Schüttorf	19	(49)	680	(693)	95	(128)	48 - 175
Samtgemeinde Uelsen	36	(38)	699	(674)	74	(73)	40 - 98
Gemeinde Wietmarschen	24	(58)	656	(676)	66	(57)	27 - 113
Landkreis Grafschaft Bentheim	**310**	**(263)**	**648**	**(722)**	**85**	**(82)**	

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.

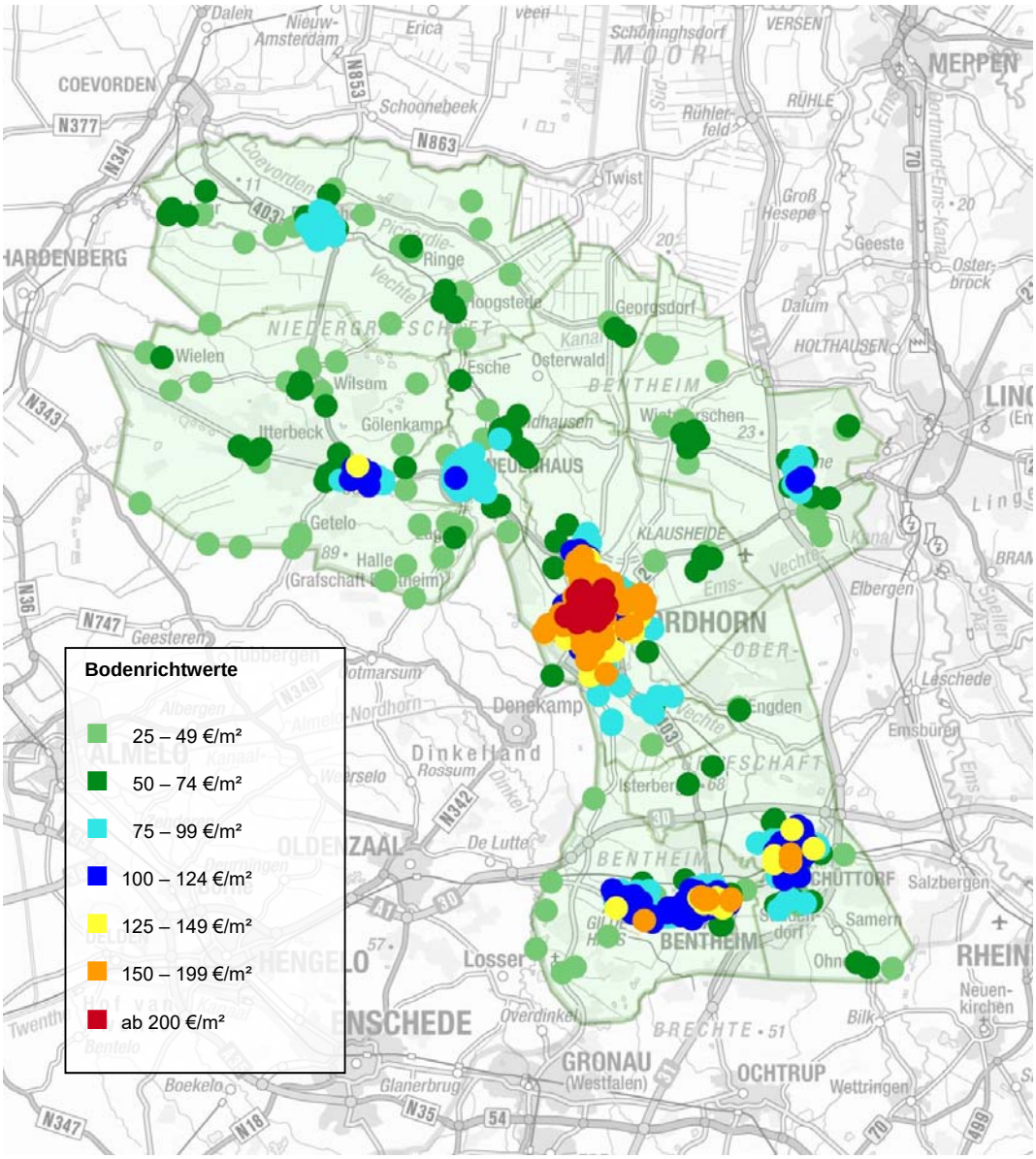


Abbildung 5.2.1.4

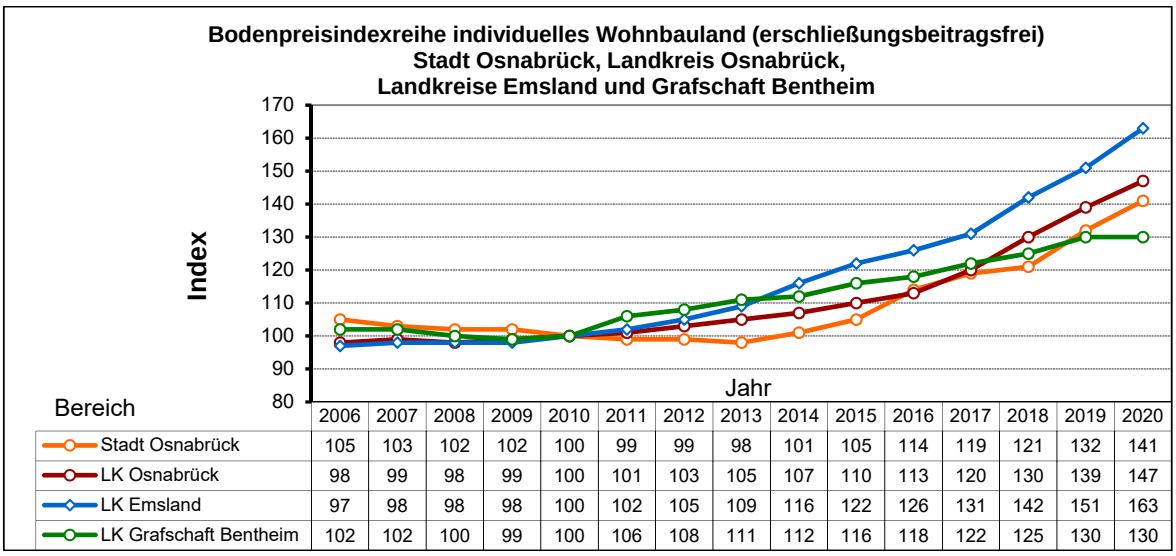
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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).

Für die Stadt Osnabrück wurde eine neue Indexreihe berechnet. Da sich die Lagequalitäten, Lagezonen sowie Abgrenzungen geändert haben, ist eine direkte Umrechnung mit den in den Vorjahren veröffentlichten Indexreihen nicht möglich.
Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung für die **Stadt Osnabrück und die Landkreise Osnabrück**, **Emsland und Grafschaft Bentheim** gegenübergestellt:



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	105	103	102	102	100	99	99	98	101	105	114	119	121	132	141
LK Osnabrück	98	99	98	99	100	101	103	105	107	110	113	120	130	139	147
LK Emsland	97	98	98	98	100	102	105	109	116	122	126	131	142	151	163
LK Grafschaft Bentheim	102	102	100	99	100	106	108	111	112	116	118	122	125	130	130

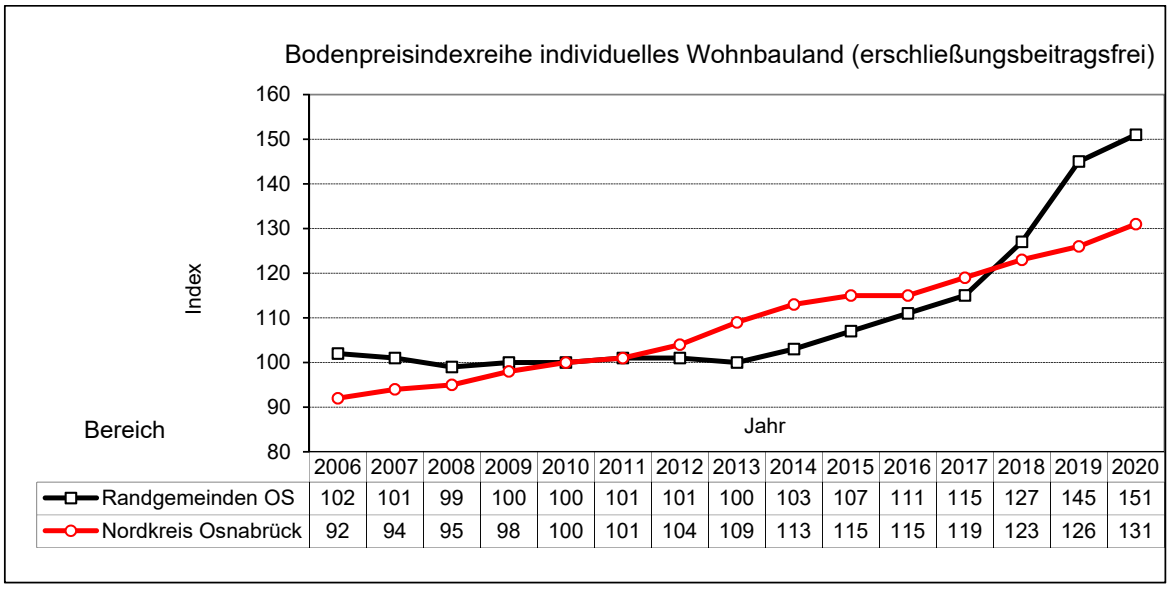
Abbildung 5.2.2.1

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

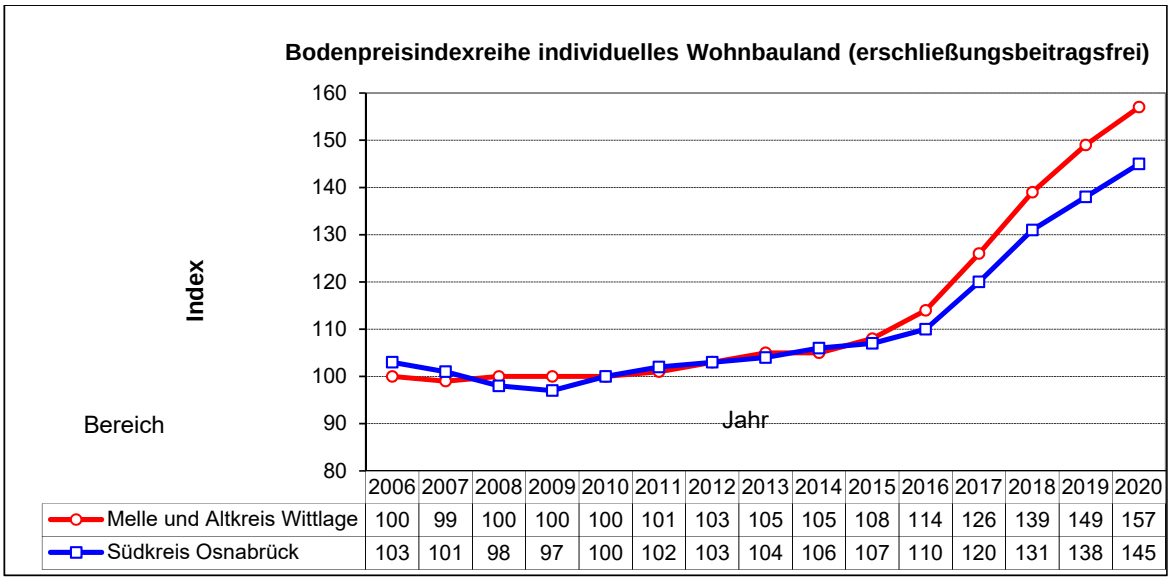
Die nachfolgenden Indexreihen geben einen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen in Teilgebieten des Landkreises Osnabrück: **Nordkreis Osnabrück** (Samtgemeinden Artland, Bersenbrück, Fürstenau und Neuenkirchen sowie Stadt Bramsche), **Südkreis Osnabrück** (Gemeinden Bad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



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Randgemeinden OS	102	101	99	100	100	101	101	100	103	107	111	115	127	145	151
Nordkreis Osnabrück	92	94	95	98	100	101	104	109	113	115	115	119	123	126	131

Abbildung 5.2.2.2



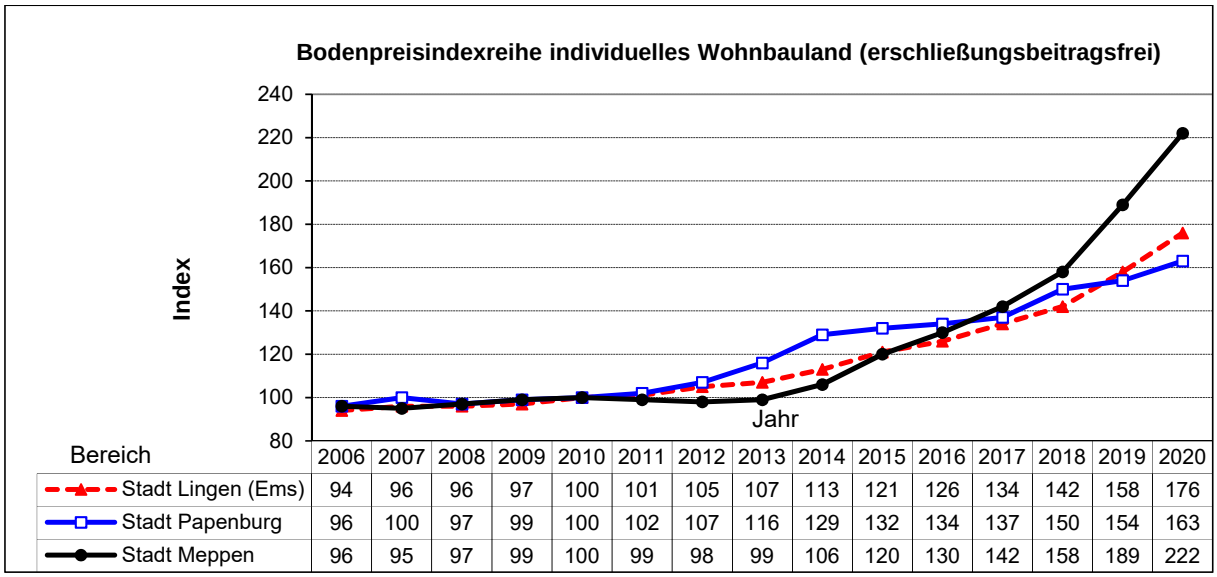
Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Melle und Altkreis Wittlage	100	99	100	100	100	101	103	105	105	108	114	126	139	149	157
Südkreis Osnabrück	103	101	98	97	100	102	103	104	106	107	110	120	131	138	145

Abbildung 5.2.2.3

Landkreis Emsland

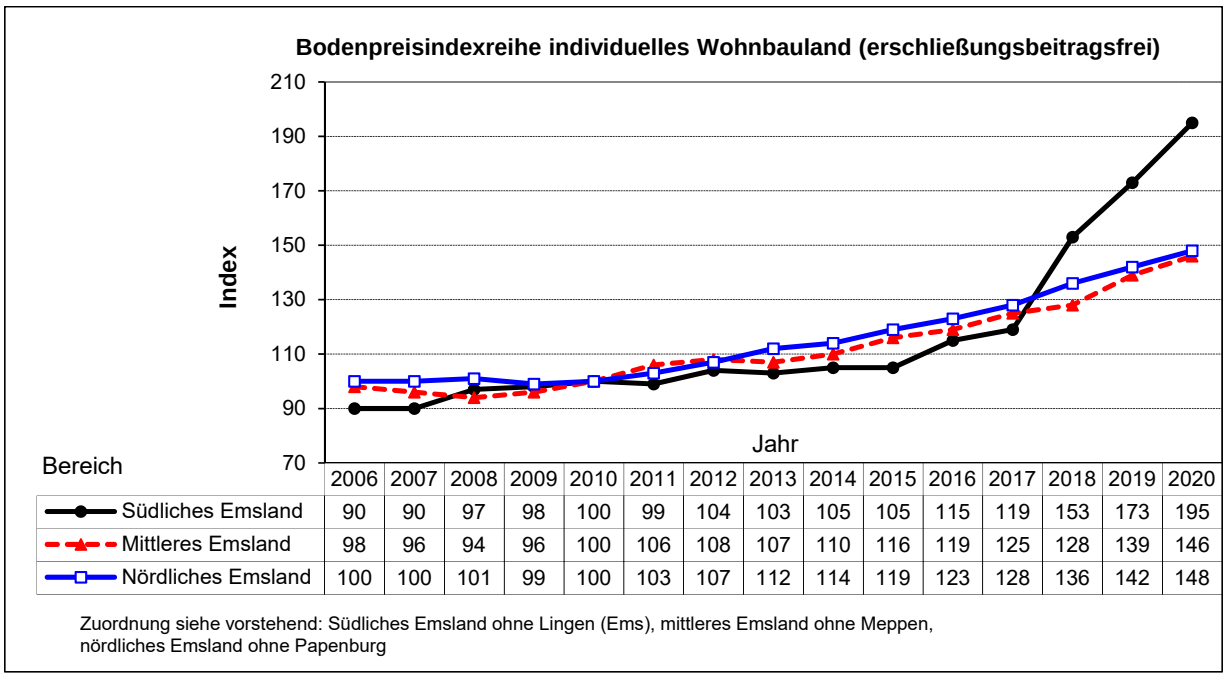
Die nachfolgenden Indexreihen geben einen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen in den drei großen **Städten Lingen (Ems), Meppen und Papenburg** als kulturelle und wirtschaftliche Zentren des Emslandes (mittelzentrale Bedeutungen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm).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

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



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Lingen (Ems)	94	96	96	97	100	101	105	107	113	121	126	134	142	158	176
Stadt Papenburg	96	100	97	99	100	102	107	116	129	132	134	137	150	154	163
Stadt Meppen	96	95	97	99	100	99	98	99	106	120	130	142	158	189	222

Abbildung 5.2.2.4



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Südliches Emsland	90	90	97	98	100	99	104	103	105	105	115	119	153	173	195
Mittleres Emsland	98	96	94	96	100	106	108	107	110	116	119	125	128	139	146
Nördliches Emsland	100	100	101	99	100	103	107	112	114	119	123	128	136	142	148

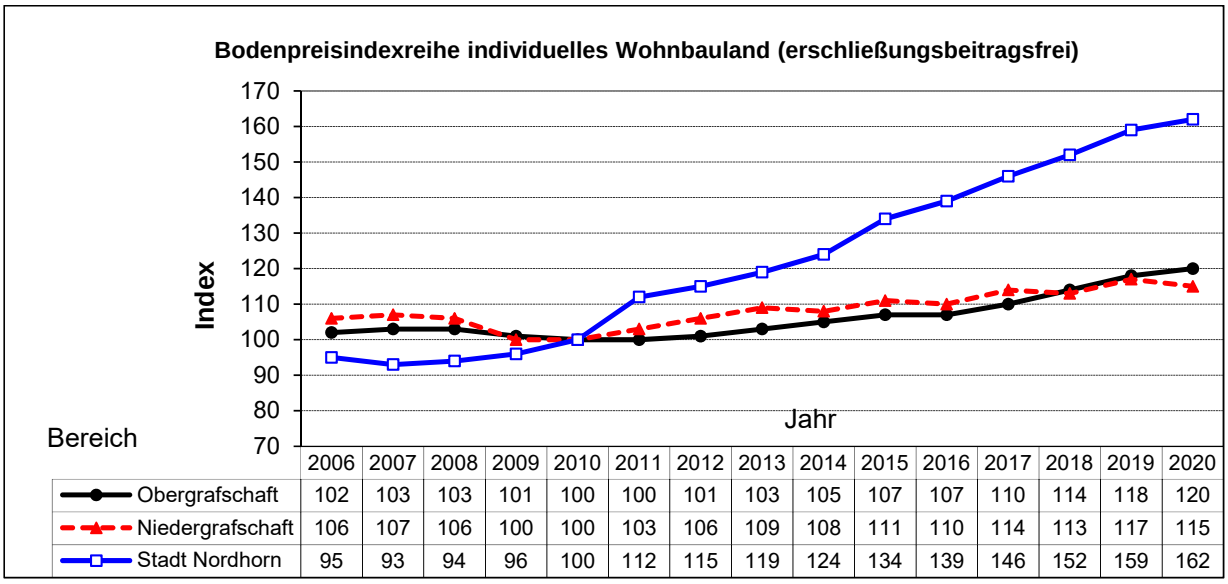
Zuordnung siehe vorstehend: Südliches Emsland ohne Lingen (Ems), mittleres Emsland ohne Meppen, nördliches Emsland ohne Papenburg

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 Obergrafschaft mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schüttorf, die Niedergrafschaft mit der Stadt Neuenhaus, den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen und der Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt Nordhorn.

Kommunale Baulandverkäufe sind bei der Ableitung unberücksichtigt.



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Obergrafschaft	102	103	103	101	100	100	101	103	105	107	107	110	114	118	120
Niedergrafschaft	106	107	106	100	100	103	106	109	108	111	110	114	113	117	115
Stadt Nordhorn	95	93	94	96	100	112	115	119	124	134	139	146	152	159	162

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 2018 bei 190 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2018: 152
Index im Jahr 2008: 94
Bodenwert 2008: 190 €/m² x 94 / 152 = **rd. 118 €/m²**

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 2020 veröffentlicht:

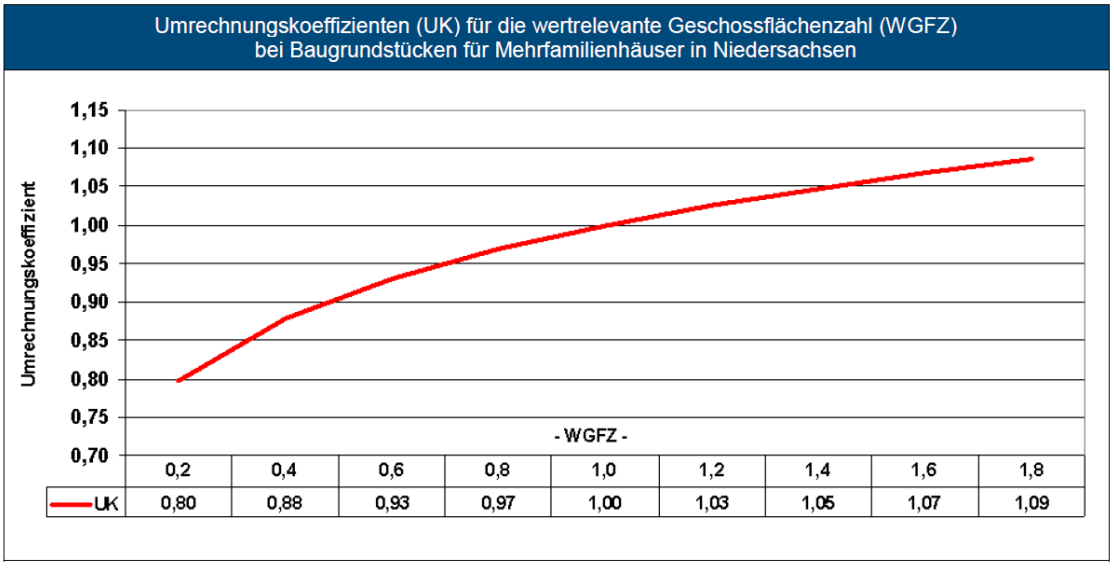


Abbildung 5.3.2.1

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Stadt Osnabrück | Landkreis Osnabrück

Gewerbliche Bauflächen Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl		Mittlere Größe m²		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m²		Preisspanne von - bis (€/m²)
Stadt Osnabrück	**6**	**(5)**	**10.600**	**(1.300)**	**62,7**	**(152,5)**	**55 - 194**
Nordkreis Osnabrück	13	(18)	4.800	(6.300)	48,1	(22,1)	13 - 60
Altkreis Wittlage und Melle	9	(3)	3.200	(18.400)	30,0	(19,0)	24 - 30
Südkreis Osnabrück	8	(13)	2.100	(5.000)	32,0	(36,0)	20 - 65
Stadtrandgemeinden OS	7	(4)	3.200	(2.900)	57,8	(74,0)	50 - 83
Landkreis Osnabrück	**37**	**(38)**	**3.200**	**(5.000)**	**32,0**	**(30,0)**	

Landkreis Emsland

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Emsland

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl		Mittlere Größe m²		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m²		Preisspanne von - bis (€/m²)
Stadt Haren (Ems)	4	(2)	3.000	(4.100)	17,3	(20,5)	15 - 20
Stadt Lingen (Ems)	4	(2)	7.200	(12.600)	24,7	(20,0)	4 - 45
Stadt Meppen	7	(3)	6.700	(2.000)	24,8	(40,3)	11 - 55
Stadt Papenburg	12	(10)	5.000	(9.100)	11,6	(12,2)	7 - 22
Übrige Gemeinden	58	(41)	6.500	(7.300)	11,0	(9,9)	3 - 102
Landkreis Emsland	**85**	**(58)**	**6.200**	**(7.400)**	**11,8**	**(12,5)**	

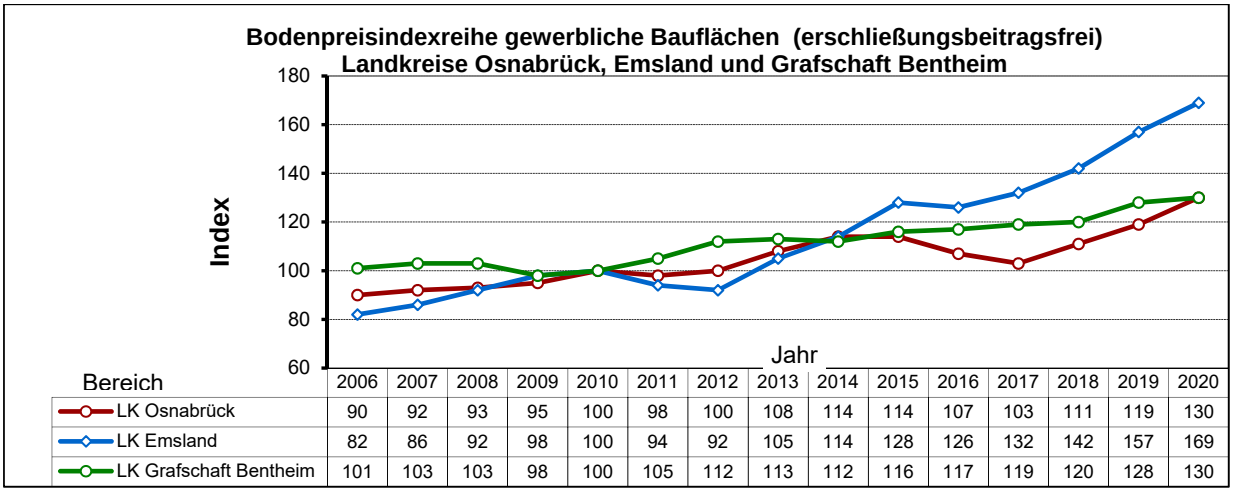
Landkreis Grafschaft Bentheim

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl		Mittlere Größe m²		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m²		Preisspanne von - bis (€/m²)
Niedergrafschaft	25	(17)	3.500	(7.500)	15,2	(13,0)	8 - 40
Nordhorn, Stadt	13	(15)	5.000	(4.300)	24,9	(19,7)	9 - 53
Obergrafschaft	16	(14)	5.600	(5.300)	18,7	(17,1)	12 - 25
Landkreis Grafschaft Bentheim	**54**	**(46)**	**4.500**	**(5.800)**	**16,9**	**(14,2)**	

5.4.2 Preisentwicklung

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu realisieren. 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).



Bereich	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LK Osnabrück	90	92	93	95	100	98	100	108	114	114	107	103	111	119	130
LK Emsland	82	86	92	98	100	94	92	105	114	128	126	132	142	157	169
LK Grafschaft Bentheim	101	103	103	98	100	105	112	113	112	116	117	119	120	128	130

Abbildung 5.4.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2018 bei 18 €/m^2.
Wie wäre hier der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2018: 120
Index im Jahr 2008: 103
Bodenwert 2008: 18 €/m^2 x 103 / 120 = rd. **15 €/m^2**

5.5 Bauerwartungsland

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 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 m²		Mittlerer Preis € / m²		Preisspanne von - bis (€/m²)
LK Osnabrück	27	(19)	10.900	(6.500)	35,0	(35,0)	14 - 50
LK Emsland	13	(46)	3.400	(7.000)	20,0	(19,2)	7 - 39
LK Grafschaft Bentheim	-	-					

5.6 Sonstiges Bauland

Sonstiges Bauland - Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe m²		Mittlerer Preis € / m²		Preisspanne von - bis (€/m²)
LK Emsland	5	(10)	400	(484)	775,0	(27,5)	37 - 140
LK Grafschaft Bentheim	0	(2)					
LK Osnabrück	0	(3)	-	(561)	-	(66,0)	-

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 €/m²
Bersenbrück	20 bis 60 €/m²
Berge und Bippen	15 bis 35 €/m²
Fürstenau	15 bis 35 €/m²
Neuenkirchen	15 bis 20 €/m²
Bramsche	35 bis 100 €/m²
Altkreis Wittlage	25 bis 55 €/m²
Melle	35 bis 75 €/m²
Südkreis	45 bis 70 €/m²
Glandorf	35 bis 50 €/m²
Stadtrandgemeinden Osnabrück	45 bis 110 €/m²

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 €/m²
Samtgemeinde Bersenbrück	20 bis 25 €/m²
Samtgemeinde Fürstenau	15 bis 20 €/m²
Samtgemeinde Neuenkirchen	15 bis 20 €/m²
Bramsche	35 €/m²
Altkreis Wittlage	25 bis 30 €/m²
Melle	35 €/m²
Südkreis	35 bis 40 €/m²
Stadtrandgemeinden Osnabrück	35 bis 50 €/m²

Landkreis Emsland:

Stadt Papenburg	19 €/m²
Gemeinde Rhede, Samtgemeinden Nordhümmling, Dörpen, Sögel, Lathen, Werlte	16 €/m²
Stadt Meppen	25 €/m²
Stadt Haren, Stadt Haselünne, Gemeinde Geeste	19 €/m²
Gemeinde Twist, Samtgemeinde Herzlake	16 €/m²
Stadt Lingen (Ems)	32 €/m²
Samtgemeinden Lengerich, Freren, Spelle, Gemeinden Emsbüren, Salzbergen	21 €/m²

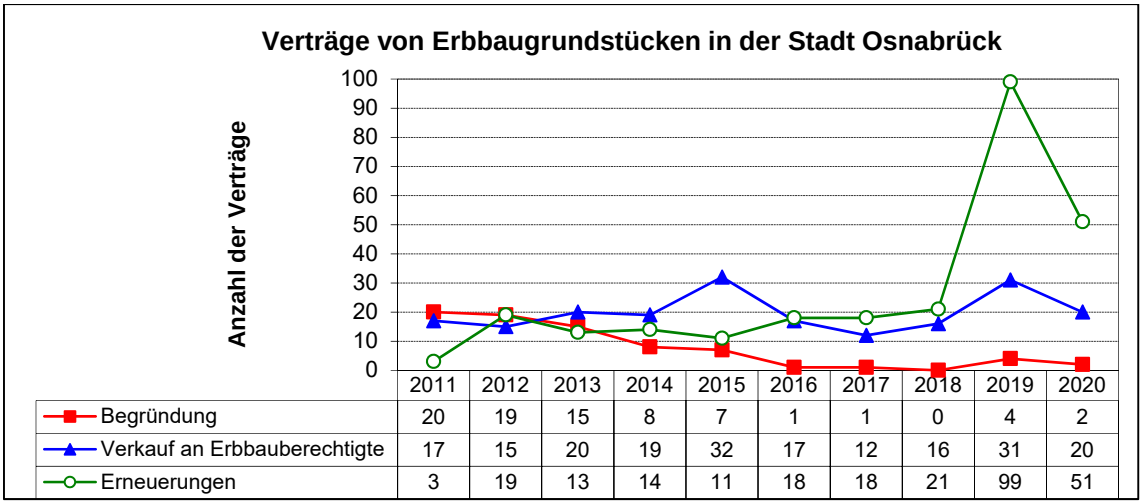
Landkreis Grafschaft Bentheim:

Stadt Nordhorn	27 €/m²
Niedergrafschaft	20 €/m²
Obergrafschaft	22 €/m²

5.7 Erbbaurechte

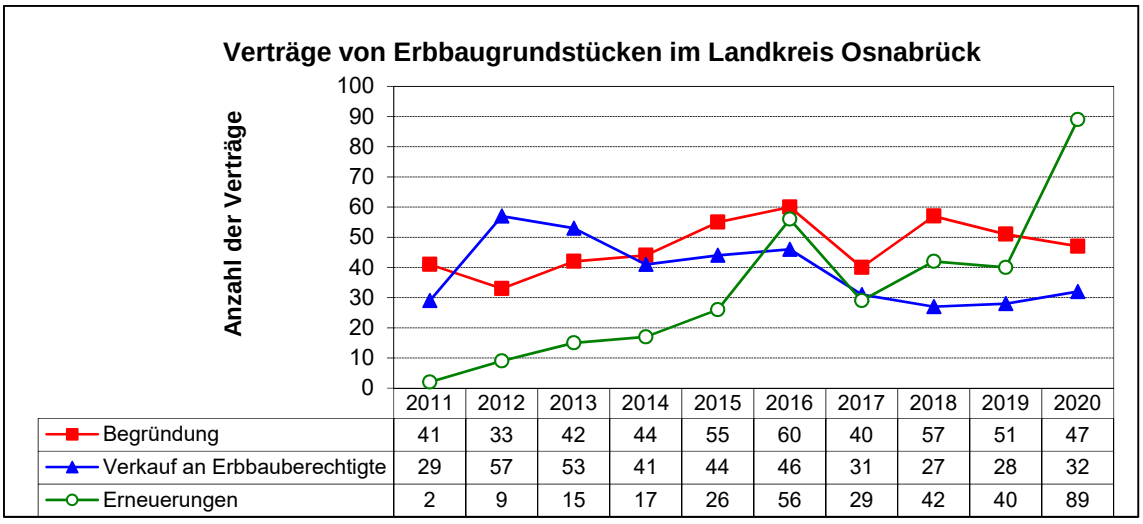
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks.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



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Begründung	20	19	15	8	7	1	1	0	4	2
Verkauf an Erbbauberechtigte	17	15	20	19	32	17	12	16	31	20
Erneuerungen	3	19	13	14	11	18	18	21	99	51

Abbildung 5.7.1



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Begründung	41	33	42	44	55	60	40	57	51	47
Verkauf an Erbbauberechtigte	29	57	53	41	44	46	31	27	28	32
Erneuerungen	2	9	15	17	26	56	29	42	40	89

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 2020 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins [€/m²]			Erbbauzinssatz [%] in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	1 (1)	* *	- -			- -	- -
Landkreis Osnabrück	36 (45)	1,15 (1,80)	0,77 - 3,71 (0,75 - 5,40)	 (3,1)	 (2,3 - 6,0)	2,2 (1,9)	1,6 - 5,0 (1,2 - 3,6)
Landkreis Emsland	28 (18)	1,93 (2,46)	0,90 - 7,00 (0,90 - 4,49)			2,5 (2,0)	1,3 - 6,4 (1,5 - 3,1)
Landkreis Grafschaft Bentheim	1 (1)	* *	- -			- -	- -

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 206 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) veräußert wurde (überwiegend 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 – 12.2020	10.2018
Lage (Bodenrichtwert)	26 - 290 €/m²	135 €/m²
Grundstücksgröße	200 – 1.500 m²	598 m²

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.

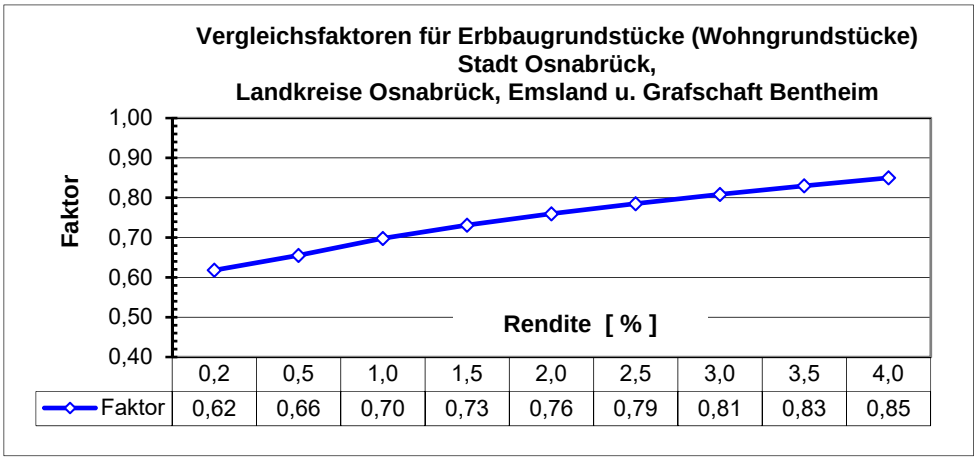


Abbildung 5.7.1.1

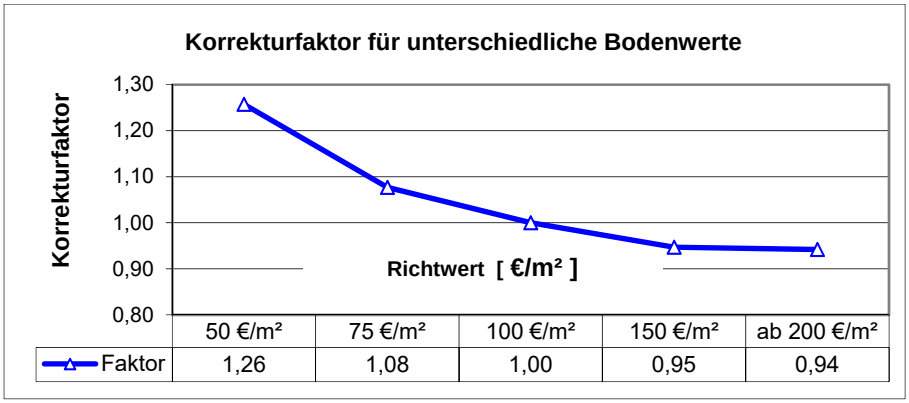


Abbildung 5.7.1.2

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 m², Bodenrichtwert: 150 €/m²,
Erbbauzins: 1.750 € jährlich, entspricht 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: 700 m² * 150 €/m² = 105.000 €

Rendite: 2,50 €/m² / 150 €/m² * 100 = 1,7 %

Vergleichsfaktor (nach Tab. 5.7.1.1): 0,74 (interpoliert)
Korrekturfaktor (nach Tab. 5.7.1.2): 0,95

Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:
105.000 € * 0,74 * 0,95 = **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), Kompensationsmaßnahmen oder Beeinträchtigungen der Nutzung durch staatliche Schutzabsichten (Natur-, Landschafts- und Wasserschutz) abhängig.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Flächen mit Mischnutzungen nicht berücksichtigt worden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen ab 0,75 ha für Acker und 0,5 ha für Grünland. Für kleinere ortsnahe Flächen sind neben den landwirtschaftlichen Kaufinteressenten oftmals weitere Marktteilnehmer zu beobachten, die den Wert der landwirtschaftlichen Fläche im Einzelfall beeinflussen.

Ackernutzung

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Preise beziehen sich auf den Median.

Landkreis Osnabrück

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	23 (28)	2,6 (2,5)	**9,20** (8,62)	4,80 - 11,30 (5,00 - 12,84)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	13 18	1,8 1,7	**8,00** 8,42	6,60 - 10,00 (6,00 - 10,00)
Altkreis Wittlage und Melle	12 (19)	3,1 (2,5)	**8,50** (7,00)	6,00 - 9,70 (4,50 - 9,75)
Landkreis Osnabrück	**48** (65)	**2,1** (2,2)	**8,95** (8,03)	

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	52 (48)	1,9 (2,5)	**7,47** (7,35)	3,21 - 10,33 (3,50 - 11,60)
Mittleres Emsland	54 (11)	2,4 (3,7)	**9,00** (8,15)	6,03 - 12,51 (6,85 - 9,68)
Südliches Emsland	18 (25)	3,6 (2,6)	**9,78** (9,00)	7,35 - 12,27 (6,06 - 10,35)
Landkreis Emsland	**126** (103)	**2,2** (2,8)	**8,57** (8,00)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	26 (17)	2,8 (2,4)	**7,07** (6,95)	4,00 - 10,53 (6,05 - 8,93)
Obergrafschaft, Stadt Nordhorn	15 (18)	3,1 (2,4)	**8,45** (6,90)	6,60 - 11,92 (6,00 - 9,50)
Landkreis Grafschaft Bentheim	**41** (35)	**2,9** (2,4)	**7,35** (6,93)	

Grünlandnutzung

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

Landkreis Osnabrück

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	5 (0)	2,0 -	**3,46** -	3,00 - 4,00 (-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	2 (3)	* (1,0)	* (2,49)	* (1,80 - 2,97)
Altkreis Wittlage und Melle	3 (3)	2,2 (1,1)	**2,95** (2,94)	2,45 - 3,91 (2,07 - 3,75)
Landkreis Osnabrück	**10** (6)	**1,9** (1,1)	**3,37** (2,83)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	12 (5)	1,1 (1,1)	**3,25** (2,60)	1,97 - 6,70 (1,80 - 3,75)
Mittleres Emsland	2 (0)	*	*	
Südliches Emsland	1 (1)	* *	* *	
Landkreis Emsland	**15** (6)	**0,9** (1,0)	**3,00** (2,92)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

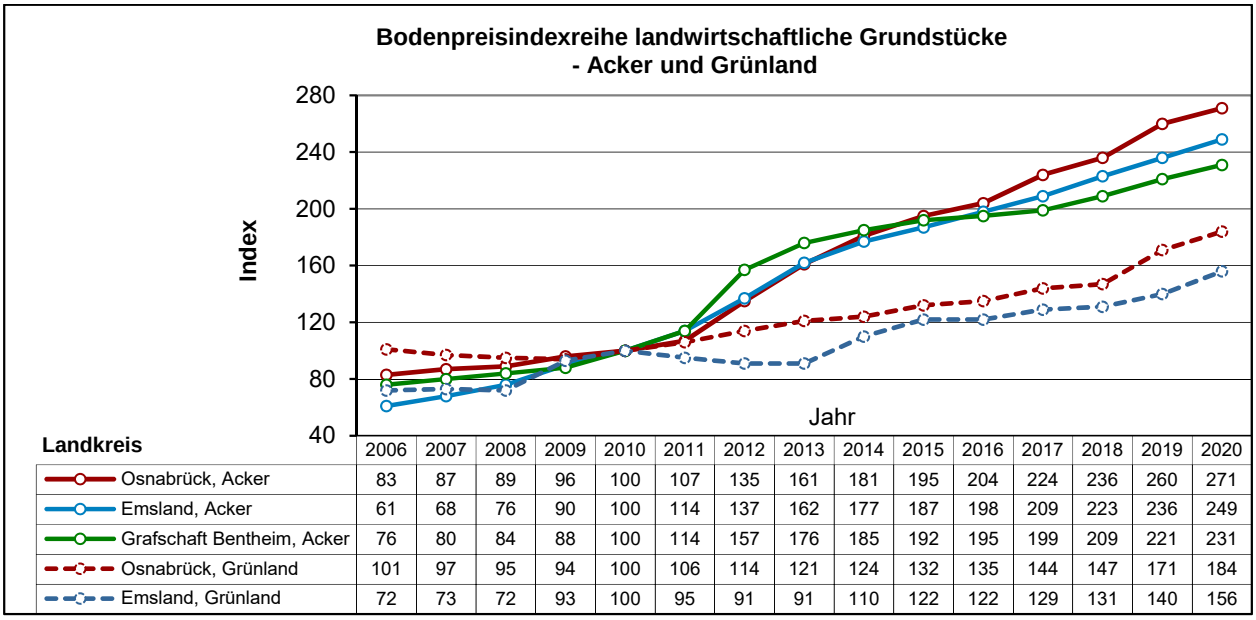
Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	4 (4)	1,0 (1,3)	**4,53** (5,44)	2,43 - 9,84 (4,00 - 6,40)
Obergrafschaft, Stadt NOH	3 (0)	0,7	**4,88**	2,88 - 6,50
Landkreis Grafschaft Bentheim	**7** (4)	**1,0** (1,3)	**4,88** (5,44)	

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).



Landkreis	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Osnabrück, Acker	83	87	89	96	100	107	135	161	181	195	204	224	236	260	271
Emsland, Acker	61	68	76	90	100	114	137	162	177	187	198	209	223	236	249
Grafschaft Bentheim, Acker	76	80	84	88	100	114	157	176	185	192	195	199	209	221	231
Osnabrück, Grünland	101	97	95	94	100	106	114	121	124	132	135	144	147	171	184
Emsland, Grünland	72	73	72	93	100	95	91	91	110	122	122	129	131	140	156

Abbildung 6.2.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) im Emsland liegt 2018 bei 7,00 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2018: 223
Index im Jahr 2008: 76
Bodenwert 2008 : 7,00 €/m² x 76 / 223 = rd. **2,40 €/m²**

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegt dem Gutachterausschuss kein 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 2020 (2019)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	35 (39)	212.000,- (180.000,-)	**1.210,- *** (1.020,-*)	19 (12)	350,- bis 2.880,- (380,- bis 2.200,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	16 (19)	263.000,- (298.000,-)	**1.760,-*** (1.400,-*)	9 (7)	480,- bis 2.560,- (1.100,- bis 2.300,-)
Altkreis Wittlage und Melle	26 (19)	278.000,- (161.000,-)	**1.350,-*** (1.350,-*)	10 (3)	980,- bis 1.930,- (1.200,- bis 1.600,-)
Landkreis Osnabrück	77 (77)	250.000,- (200.000,-)	**1.270,-*** (1.255,-*)	38 (22)	

* 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	15 (17)	0,7 (0,7)	**1,90** (1,93)	0,70 - 3,40 (0,50 - 4,00)
Nadelwald	25 (20)	0,7 (0,8)	**2,00** (2,08)	0,50 - 3,40 (1,00 - 4,40)
Mischwald	26 (35)	1,5 (0,7)	**1,61** (1,76)	0,60 - 4,20 (0,50 - 4,90)

Landkreis Emsland

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	10 (5)	0,1 (0,6)	**2,00** (2,00)	0,75 - 6,40 (1,20 - 4,00)
Nadelwald	20 (17)	0,8 (1,1)	**2,05** (1,80)	0,51 - 5,85 (0,77 - 2,80)
Mischwald	25 (11)	0,5 (0,8)	**2,02** (2,42)	1,45 - 5,34 (1,00 - 5,00)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	3 (1)	0,3	**1,60**	1,50 - 3,98
Nadelwald	6 (0)	1,7	**1,81**	1,00 - 6,97
Mischwald	3 (0)	1,8	**1,95**	0,65 - 4,50

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.**

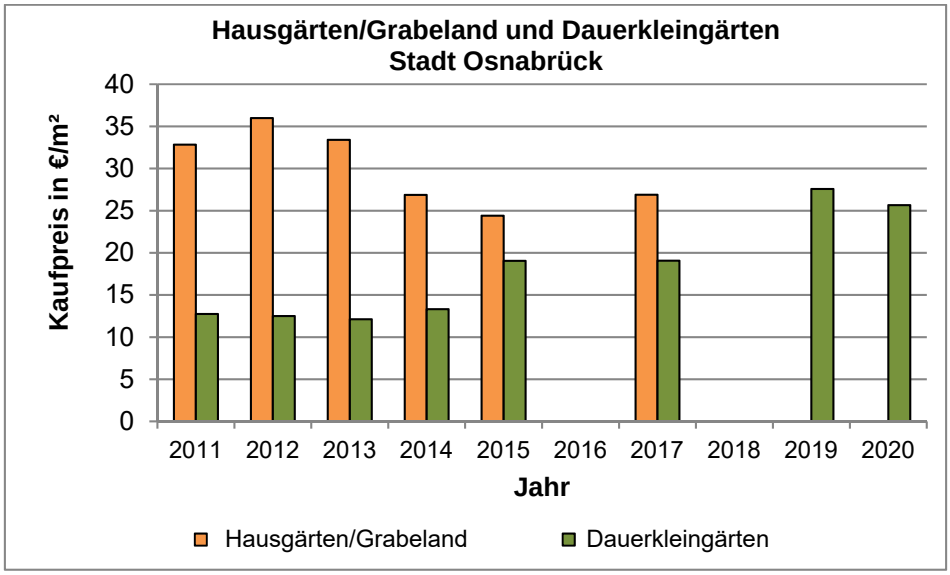


Abbildung 7.1.1

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

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

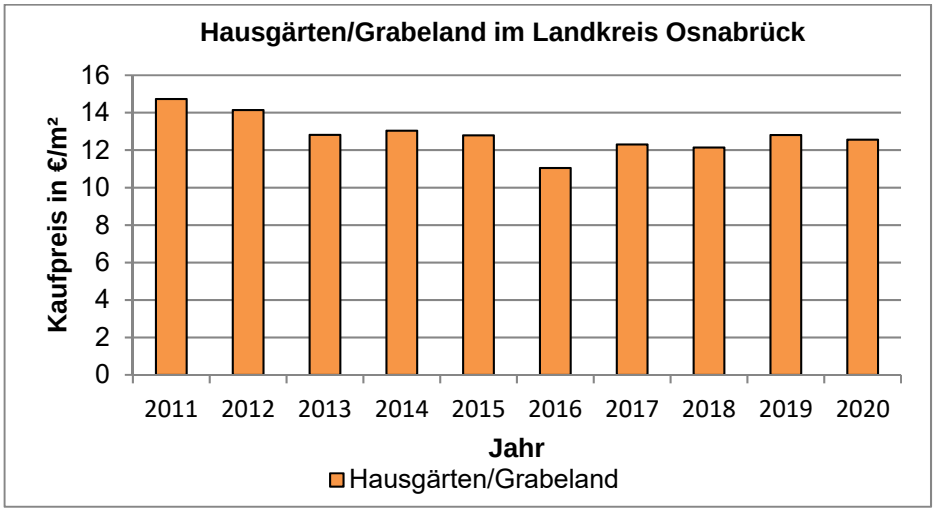


Abbildung 7.2.1

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. 17,00 €/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.

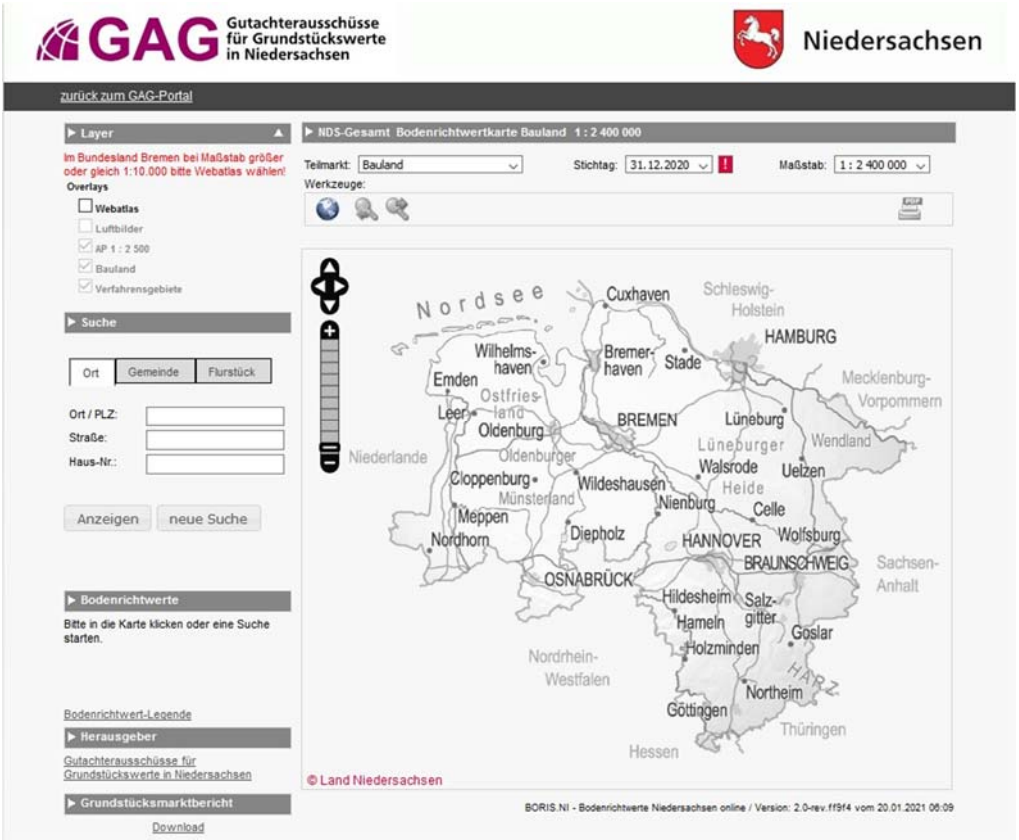
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in 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. 8.2.3).

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 Bodenrichtwerte in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

http://www.gag.niedersachsen.de



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-Straße (mittlere Lage) - Bremer Straße (mäßige Lage)

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

8.2.1 Wohnbauland

Stadt Osnabrück | Landkreis Osnabrück

Übersicht über die Bodenrichtwerte				**Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des**					
Gemeinde/	Merkmale			**individuellen Wohnungsbaus**			**Geschosswohnungsbaus**		
Gemeindeteil	Ein-woh-ner	Zentra-lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Osnabrück, Stadt	162	O	Kreisfreie Stadt	720	310	180	650	425	180
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	Stadtrandgmd.	175	165	135	135		
Belm	14	G	Stadtrandgmd.	190	155	120	130	110	
Bissendorf	14	G	Stadtrandgmd.	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	Stadtrandgmd.	195	160	125			
Hagen a.T.W.	13	G	Stadtrandgmd.	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		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Dörpen	17	G	Zentraler Ort		82				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	140	110	54			
Freren	10	G	Zentraler Ort	85	65				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		80	34			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	165	105	85			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	135	110	48			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		56	37			
Lathen	12	G	Zentraler Ort	92	70	40			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	84	70				
Lingen (Ems), Stadt	55	M	Mittelzentrum	290	250	105			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	250	225	92			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	74	70	35			
Papenburg, Stadt	38	M	Zentraler Ort	190	125	60			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		58	35			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort		110	56			
Sögel	17	G	Zentraler Ort	140	86				
Spelle	14	G	Zentraler Ort		110				
Twist	10	G	Zentraler Ort		44				
Werlte, Stadt	17	G	Zentraler Ort	115	94	42			

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Bad Bentheim, Stadt	16	G	Zentraler Ort	140	120	45			
Emlichheim	14	G	Zentraler Ort		75	40			
Neuenhaus, Stadt	14	G	Zentraler Ort	85	75	40			
Nordhorn, Stadt	54	M	Kreisstadt	215	160	80	335	215	
Schüttorf, Stadt	16	G	Zentraler Ort	130	105	75			
Uelsen	11	G	Zentraler Ort	140	100	70			
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		85	59			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Stadt Osnabrück | Landkreis Osnabrück

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	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Osnabrück, Stadt	162	5000	2950	1000	155	95	60	790	490	320
Quakenbrück, Stadt	23	200	135	100	22	20	18	200	135	125
Bersenbrück, Stadt	29	185	145	120	50		20	185	145	120
Fürstenau, Stadt	16	140	105	85	45	18	15	140		
Neuenkirchen	10	65	50			21		65	50	
Bramsche, Stadt	36	300	190	145	50	40	20	190	185	145
Ostercappeln	10	130	120	100	25		20	120	100	
Bohmte	13	135	120	90	15	10		135		
Bad Essen	15	210	165	100	40	30	20	210	160	
Wallenhorst	23	245	170	135	55			245	170	135
Belm	14	250	140	120	75		40	250	140	115
Bissendorf	14	175	135	130	65	50	35	175	135	130
Melle, Stadt	46	400	310	220	50	35	25	400	310	220
Georgsmarien-hütte, Stadt	32	295	220	175	100	55	50	295	220	175
Hasbergen	11	195	140	105	55			195		
Hagen a.T.W.	13	170	165	155	50	30		170	120	
Bad Iburg, Stadt	11	260	170	95	40	26		260		
Hilter a.T.W.	10	155	145	130	45	25		155	135	
Dissen a.T.W., Stadt	9	235	170	120	65	35	25	235	170	
Bad Rothenfelde	8	285	245	165		35		285	245	165
Bad Laer	9	205	145	130		25		205	145	140
Glandorf	7	130	120	105	30	25		130	120	105

Landkreis Emsland

Übersicht Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Dörpen	17		120			12				
Emsbüren	10		135			18				
Freren	10		100			10				
Geeste	11		84			15				
Haren (Ems), Stadt	24	430	300	250		14				
Haselünne, Stadt	13	430	260	140		10				
Herzlake	10		100			11				
Lathen	12	115	95			9				
Lengerich	9	87	76			8				
Lingen (Ems), Stadt	55	1500	850	430	46	27	10			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	39	35	8			
Nordhümmling	12		76			13				
Papenburg, Stadt	38	280	190	150	22	10				
Rhede (Ems)	4	64	54			7				
Salzbergen	8	150	120			19				
Sögel	17		190		17	10				
Spelle	14		140			16				
Twist	10		58			12				
Werlte, Stadt	17		145			15				

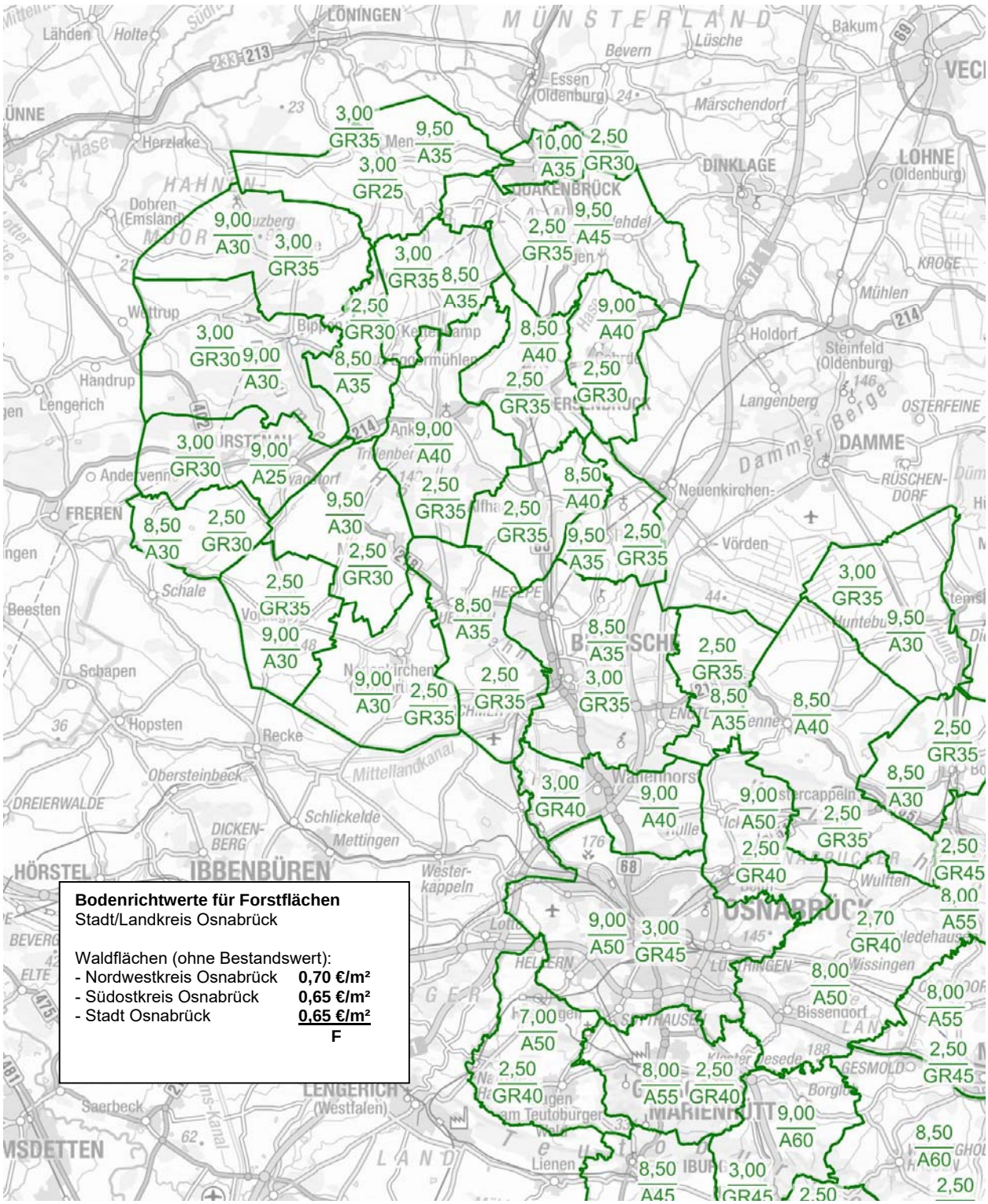
Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/ Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Bad Bentheim, Stadt	16	500	310	160	20	18	15			
Emlichheim	14		160			14				
Neuenhaus, Stadt	14	160	110			13				
Nordhorn, Stadt	54	1800	500	300	25	20				
Schüttorf, Stadt	16	430	255	150		14				
Uelsen	11	230	120			12				
Wietmarschen	12		110			18				

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

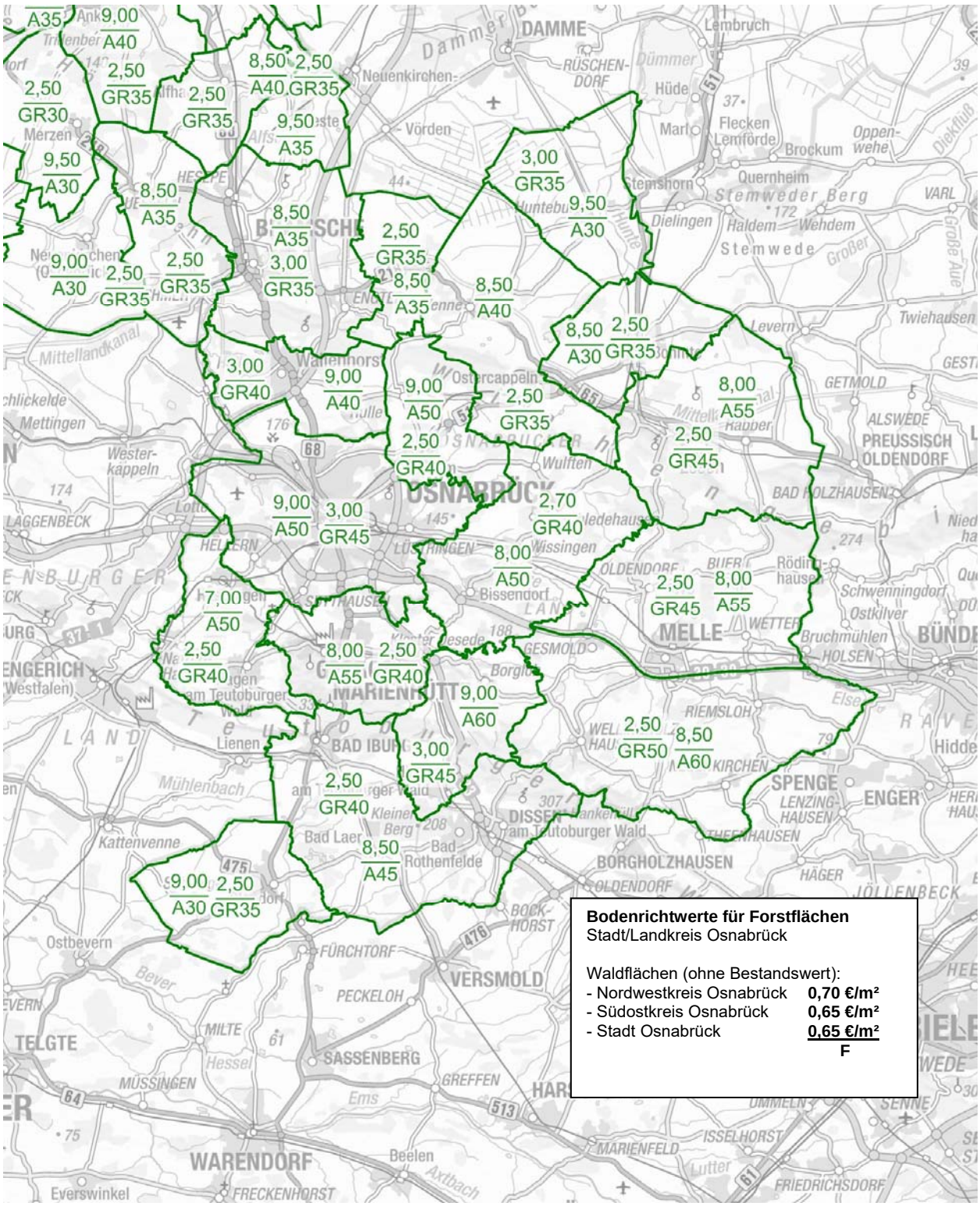
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Nordwest

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



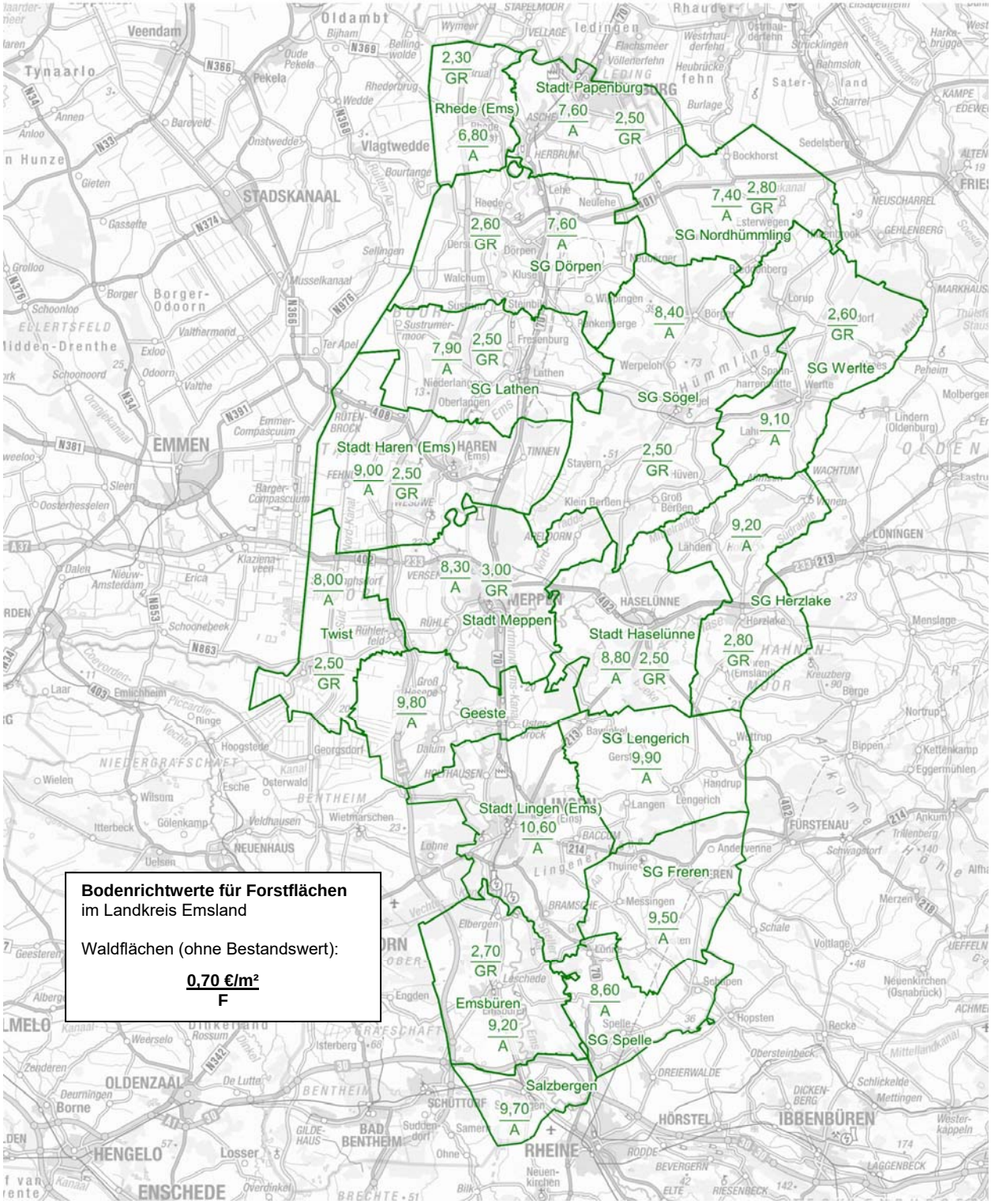
Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Südost

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



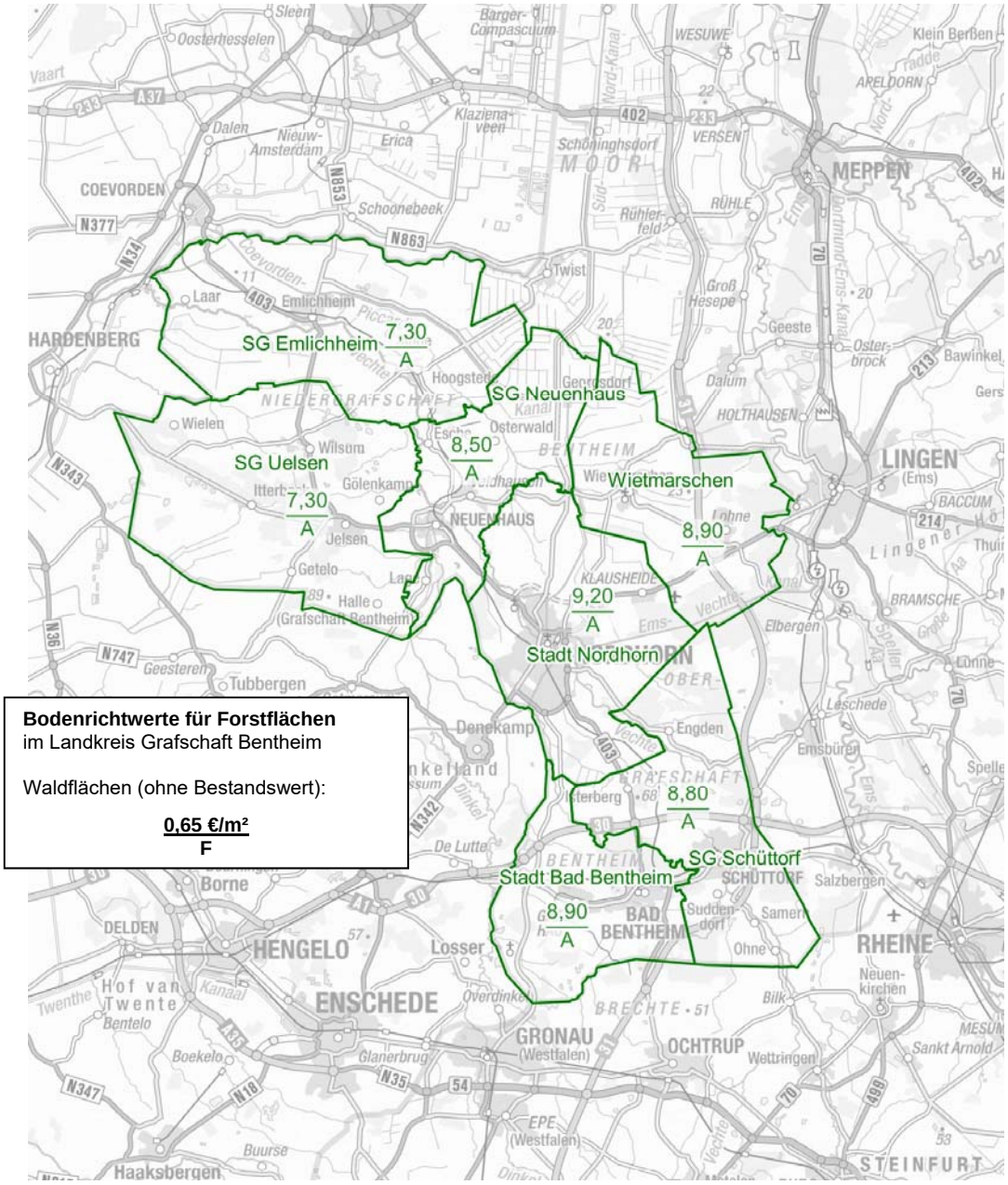
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 in Euro/m² im Landkreis Emsland

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



Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 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 in 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 werden. 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

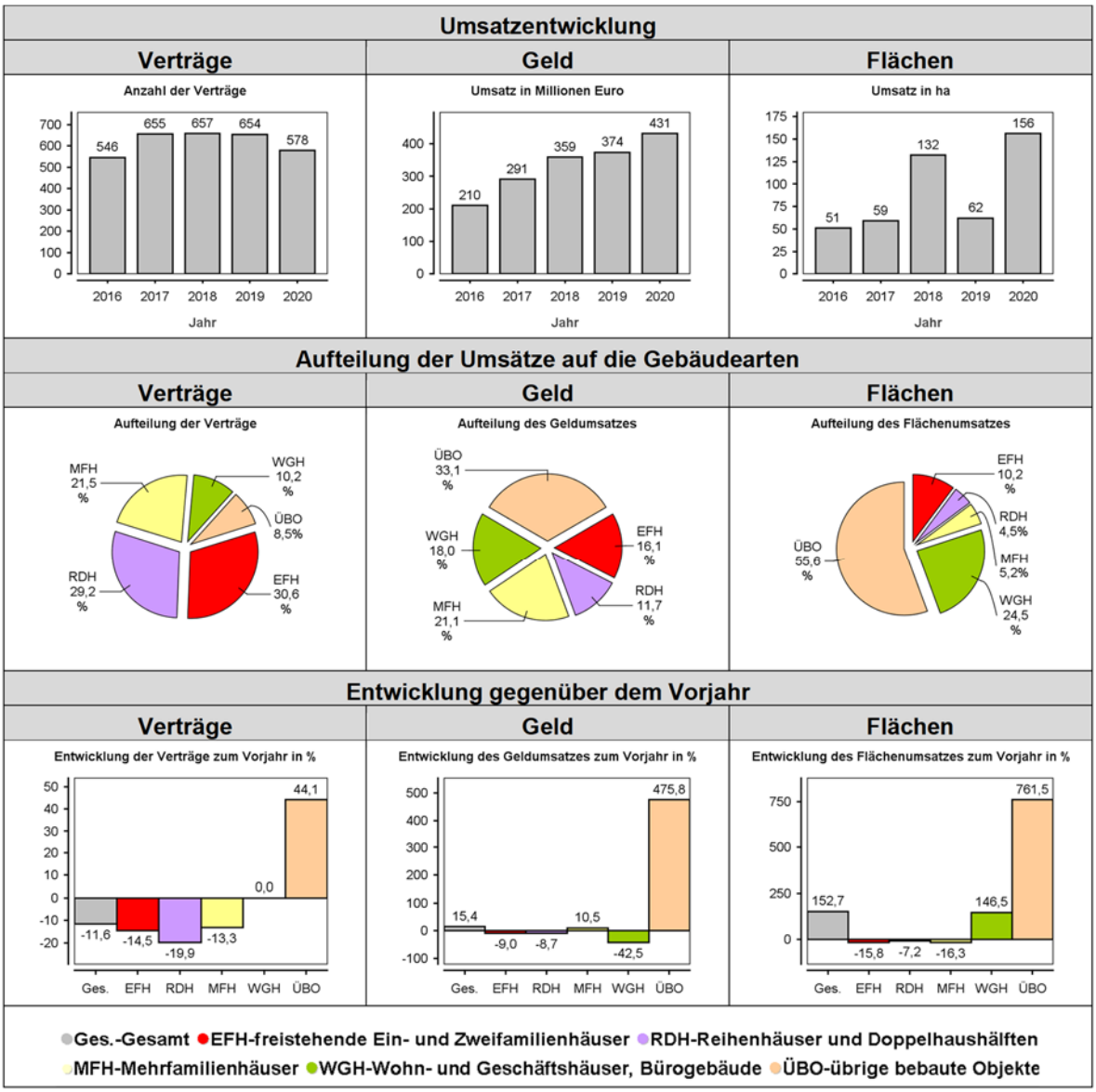


Abbildung 9.1.1

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

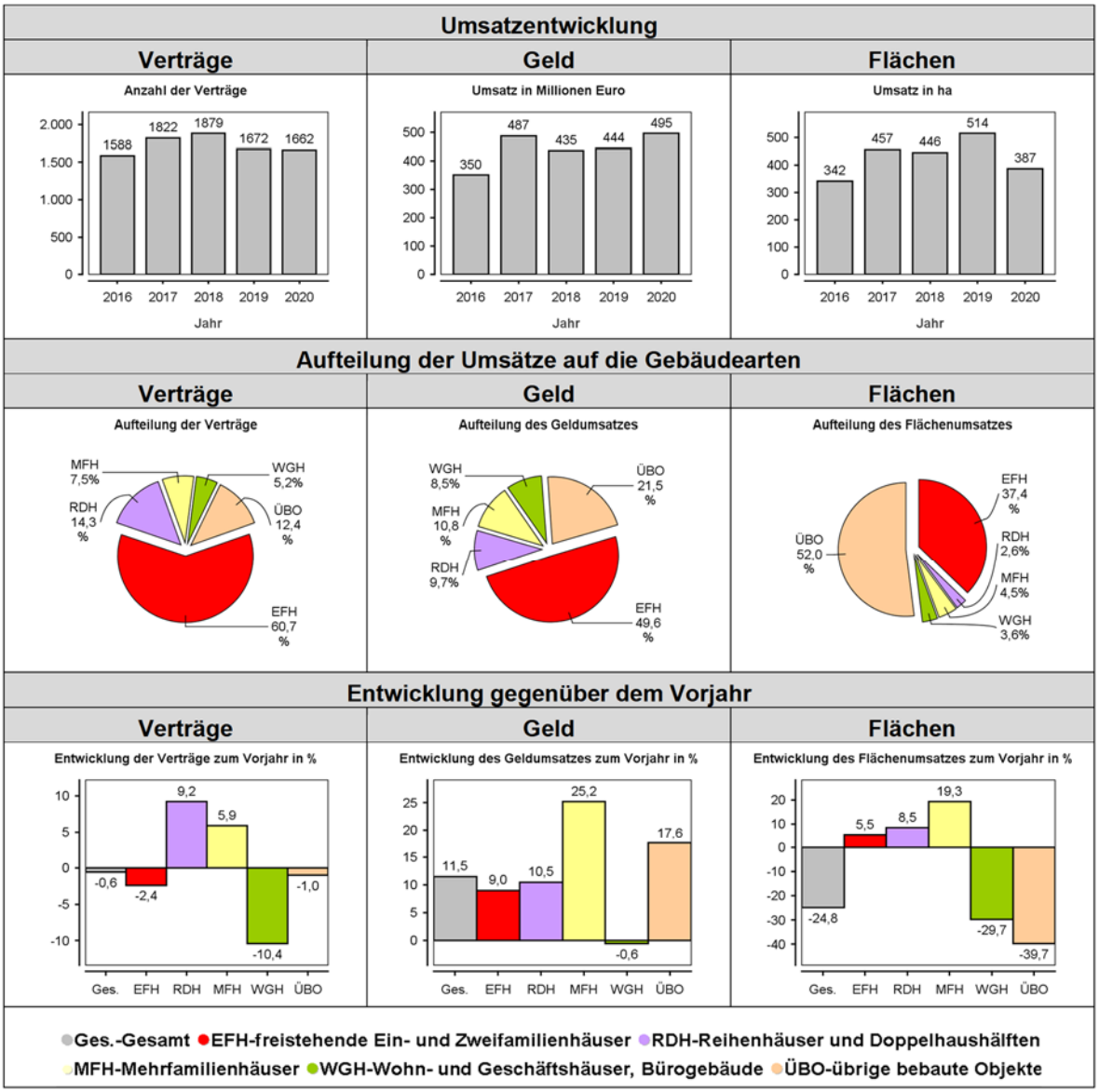


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

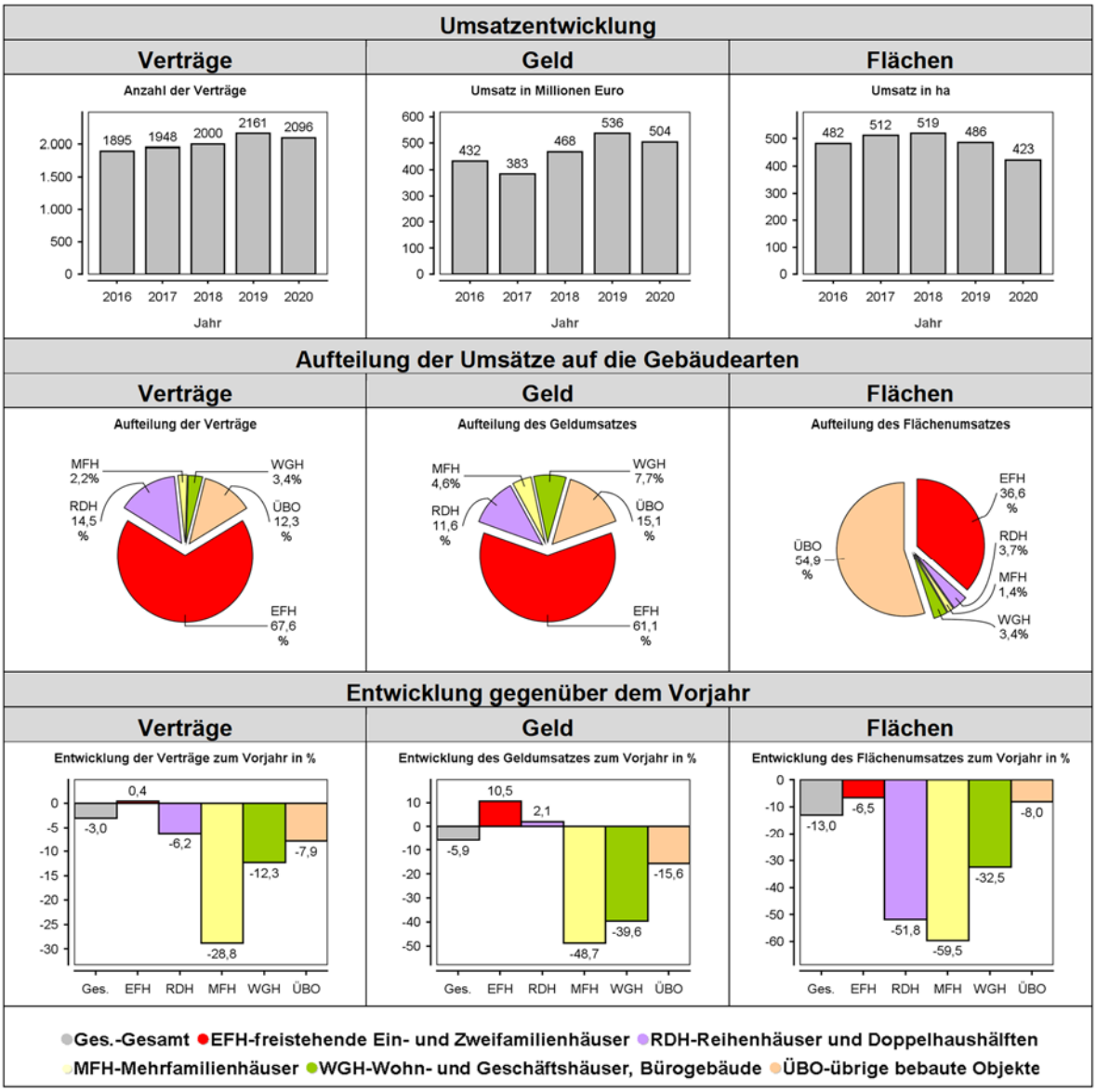


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

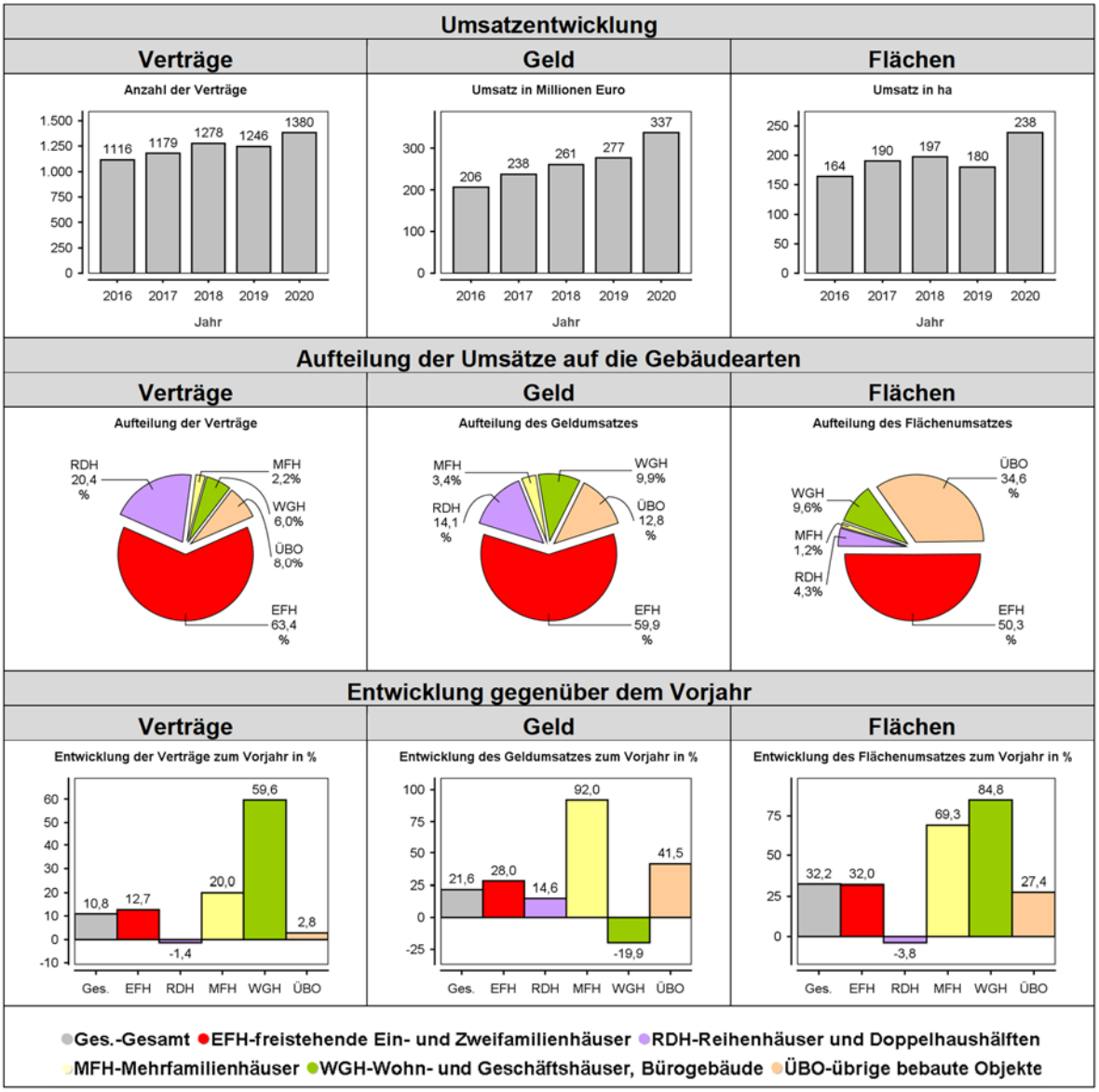


Abbildung 9.1.4

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr unterschiedlich verlaufen (**Stadt Osnabrück** -14 %, **Landkreis Osnabrück** -2 %, **Landkreis Emsland** +-0 %, **Landkreis Grafschaft Bentheim** +13 %). 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.

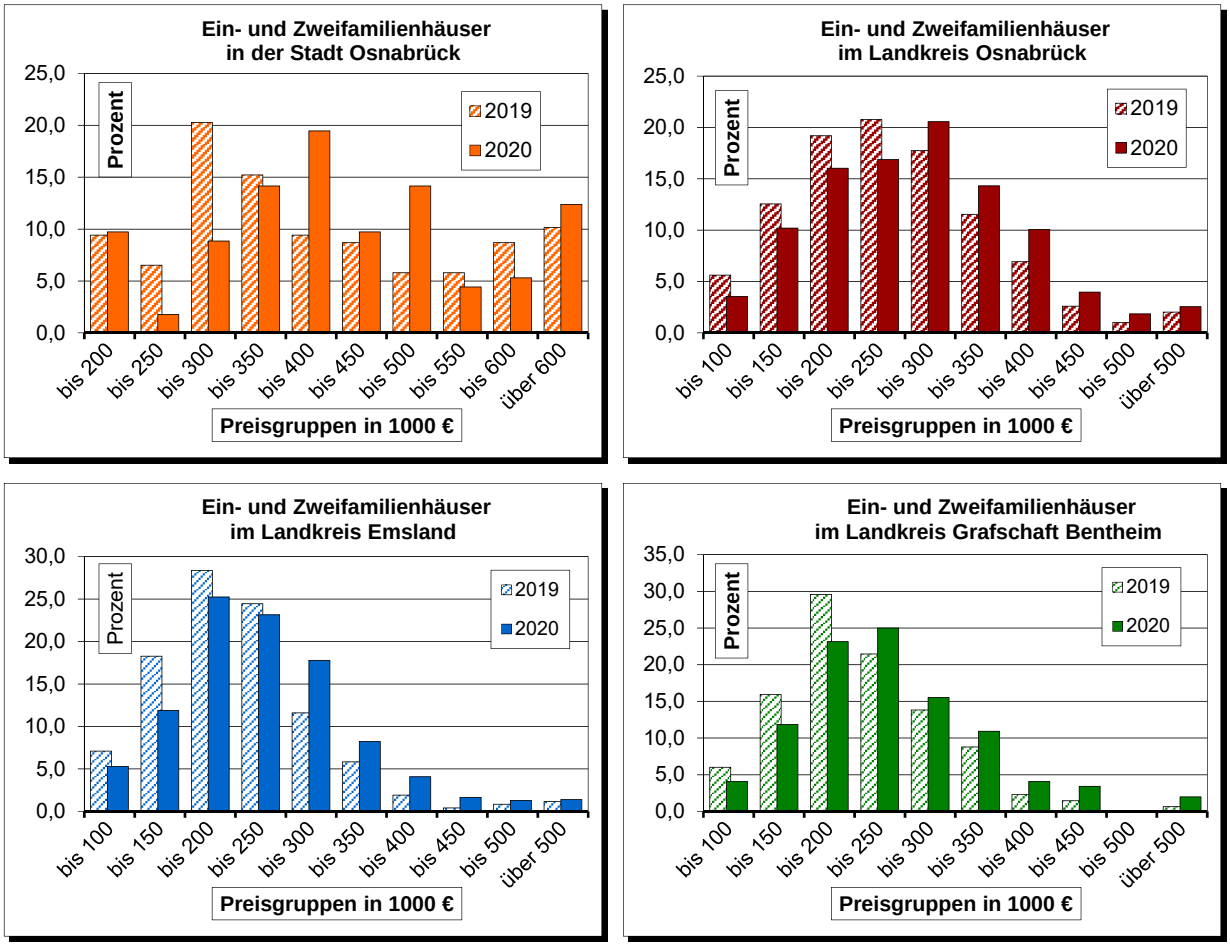


Abbildung 9.2.1.1

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden war der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen **Emsland** und **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 4 % 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 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	13	1937	154	1.856	349.000
	(15)	(1930)	(195)	(2.225)	(379.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33	1966	177	2.370	375.000
	(50)	(1964)	(145)	(2.352)	(320.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11	1983	175	2.592	450.000
	(14)	(1984)	(170)	(2.157)	(395.000)
Baujahr 1991 bis 2017	13	2003	173	3.322	568.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(11)	(2007)	(160)	(3.221)	(447.000)
Baujahr ab 2018	0				
(Baujahr ab 2017)	(1)	(2019)	(234)	(3.312)	(775.000)

Landkreis Osnabrück

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

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	68	1928	174	1.151	214.000
	(85)	(1928)	(160)	(1.043)	(190.000)
Baujahr 1950 bis 1977	220	1965	159	1.460	230.000
	(195)	(1963)	(156)	(1.250)	(200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	64	1982	170	1.599	285.000
	(70)	(1982)	(168)	(1.616)	(270.000)
Baujahr 1991 bis 2017	119	2002	150	2.242	314.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(124)	(2001)	(146)	(1.898)	(292.000)
Baujahr ab 2018	5	2019	126	2.533	290.000
(Baujahr ab 2017)	(1)	(2017)	(124)	(2.500)	(310.000)

Landkreis Emsland

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

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	8	1933	170	1.146	227.000
	(12)	(1930)	(177)	(940)	(178.000)
Baujahr 1950 bis 1977	101	1965	150	1.183	185.000
	(83)	(1966)	(139)	(1.097)	(170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	61	1981	154	1.422	210.000
	(42)	(1983)	(155)	(1.289)	(192.000)
Baujahr 1991 bis 2017	114	2001	147	1.687	256.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(84)	(1999)	(153)	(1.466)	(228.000)
Baujahr ab 2018	22	2020	130	2.194	279.000
(Baujahr ab 2017)	(8)	(2019)	(120)	(1.992)	(240.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	50	1928	139	1.313	186.000
	(43)	(1930)	(137)	(1.118)	(142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	160	1963	140	1.410	190.000
	(172)	(1963)	(140)	(1.260)	(177.000)
Baujahr 1978 bis 1990	49	1982	170	1.543	240.000
	(54)	(1982)	(145)	(1.455)	(220.000)
Baujahr 1991 bis 2017	115	2002	160	1.833	291.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(106)	(2001)	(150)	(1.639)	(255.000)
Baujahr ab 2018	7	2020	130	2.469	269.000
(Baujahr ab 2017)	(2)	(2020)	(136)	(2.512)	(330.000)

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

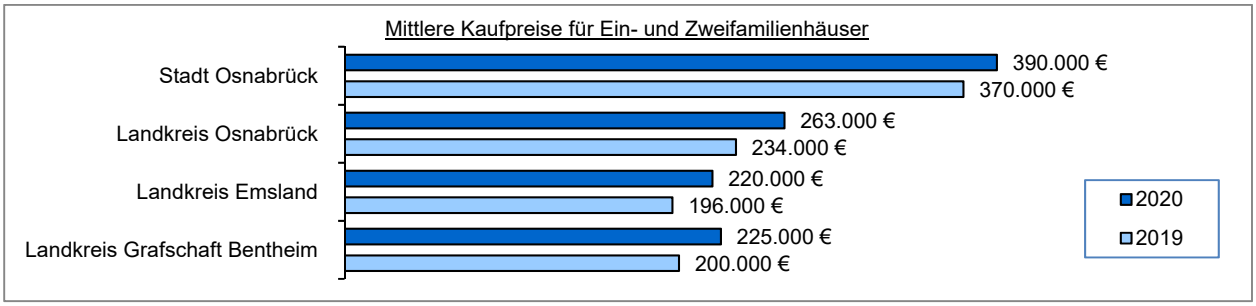


Abbildung 9.2.1.2

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreisniveau 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.

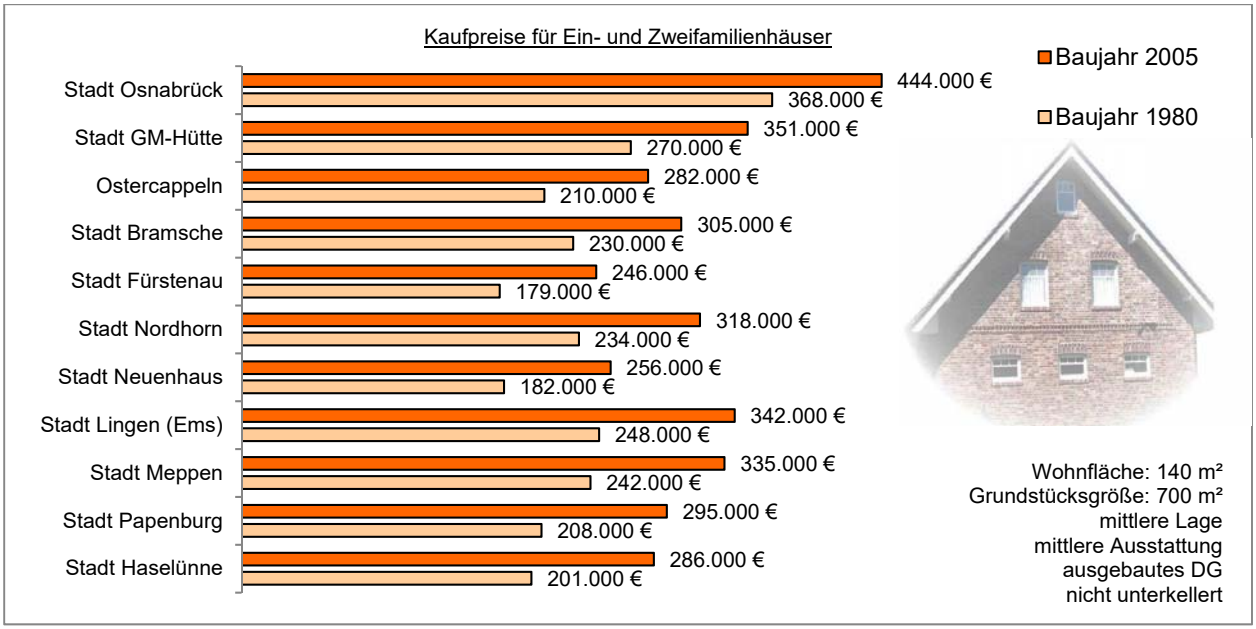
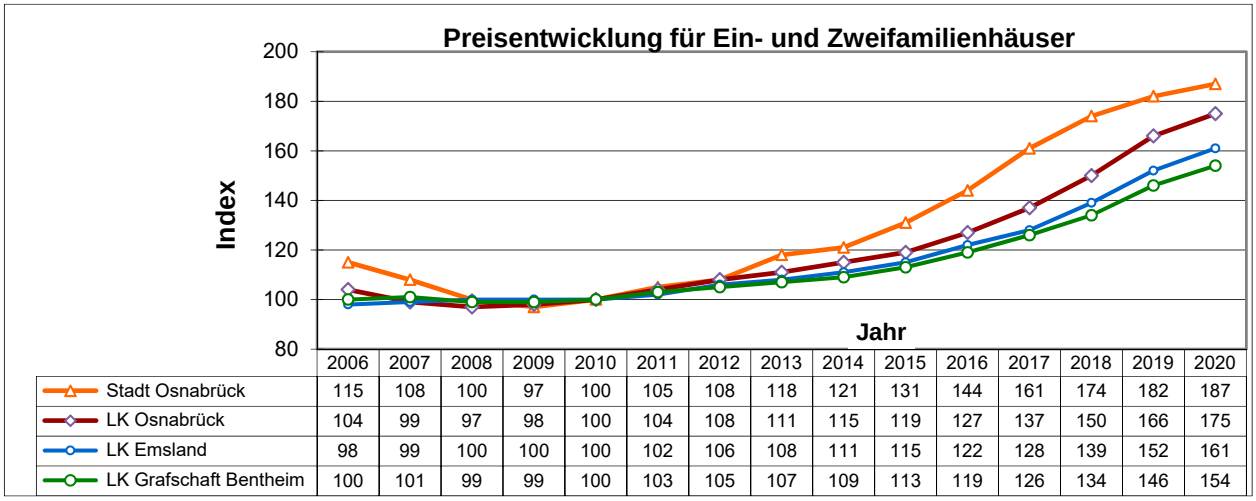


Abbildung 9.2.1.3

9.2.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. 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). Da die Kauffälle sehr unterschiedlich hinsichtlich durchschnittlicher Gebäudegröße, Baujahr und Lagequalität sein können, sind die nachfolgenden Indexwerte nur bedingt für Umrechnungen geeignet.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	115	108	100	97	100	105	108	118	121	131	144	161	174	182	187
LK Osnabrück	104	99	97	98	100	104	108	111	115	119	127	137	150	166	175
LK Emsland	98	99	100	100	100	102	106	108	111	115	122	128	139	152	161
LK Grafschaft Bentheim	100	101	99	99	100	103	105	107	109	113	119	126	134	146	154

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. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert 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	=	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)
	x	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
	x	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

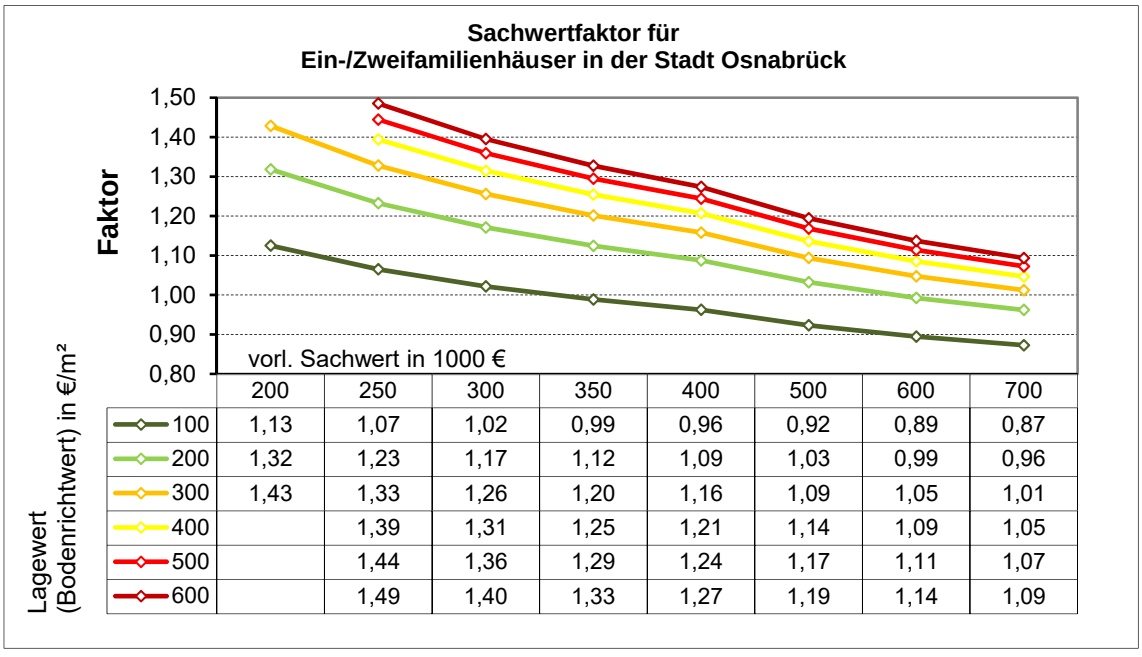
(Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Alter im Jahr 2015 (Datum des Verkaufs bzw. des Wertermittlungsstichtages) würde die Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3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

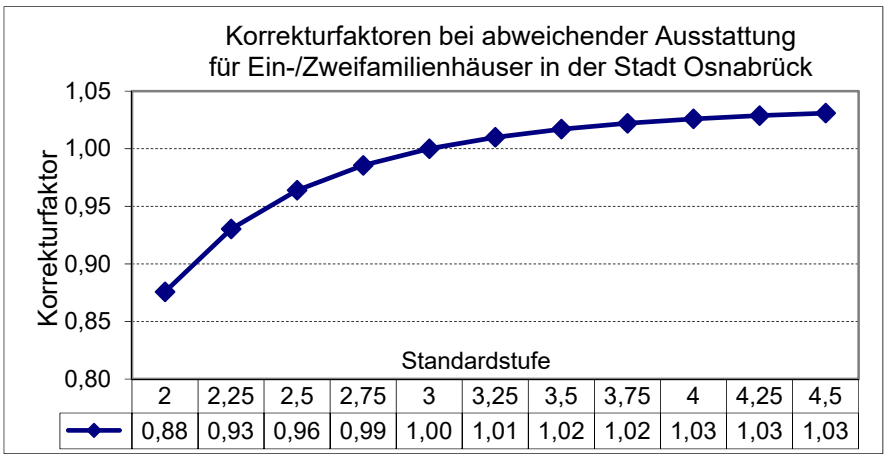
Anzahl der Kauffälle:	170
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	65 – 680 €/m² (Mittel 228 €/m²)
Wertrelevantes Baujahr:	1966 – 2013 (Mittel 1978)
Sachwert (NHK 2010):	76.000 – 746.000 Euro (Mittel 344.000 Euro)



Lagewert (Bodenrichtwert) in €/m²	200	250	300	350	400	500	600	700
100	1,13	1,07	1,02	0,99	0,96	0,92	0,89	0,87
200	1,32	1,23	1,17	1,12	1,09	1,03	0,99	0,96
300	1,43	1,33	1,26	1,20	1,16	1,09	1,05	1,01
400		1,39	1,31	1,25	1,21	1,14	1,09	1,05
500		1,44	1,36	1,29	1,24	1,17	1,11	1,07
600		1,49	1,40	1,33	1,27	1,19	1,14	1,09

Abbildung 9.2.3 -A1

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



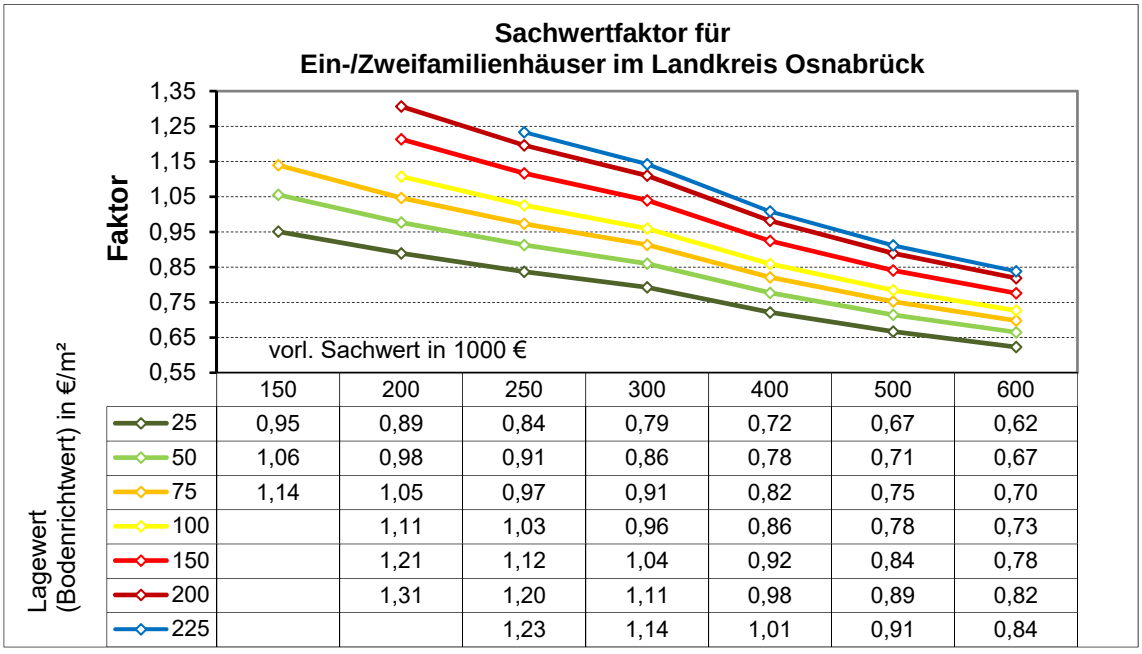
Standardstufe	2	2,25	2,5	2,75	3	3,25	3,5	3,75	4	4,25	4,5
Korrekturfaktor	0,88	0,93	0,96	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03

Abbildung 9.2.3 -A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	989
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	13 – 240 €/m² (Mittel 90 €/m²)
Wertrelevantes Baujahr:	1963 – 2017 (Mittel 1982)
Sachwert (NHK 2010):	65.000 – 629.000 Euro (Mittel 257.000 Euro)



Lagewert (Bodenrichtwert) in €/m²	150	200	250	300	400	500	600
25	0,95	0,89	0,84	0,79	0,72	0,67	0,62
50	1,06	0,98	0,91	0,86	0,78	0,71	0,67
75	1,14	1,05	0,97	0,91	0,82	0,75	0,70
100		1,11	1,03	0,96	0,86	0,78	0,73
150		1,21	1,12	1,04	0,92	0,84	0,78
200		1,31	1,20	1,11	0,98	0,89	0,82
225			1,23	1,14	1,01	0,91	0,84

Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren (folgende Seite) zu berücksichtigen:

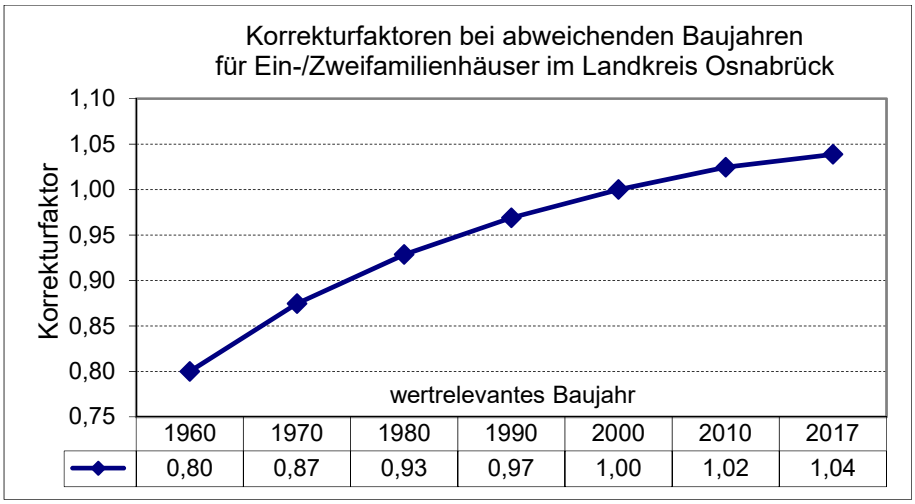


Abbildung 9.2.3 –B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	589
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1959 - 2019 (Mittel 1986)
Sachwert (NHK 2010):	74.000 – 630.000 Euro (Mittel 241.000 Euro)

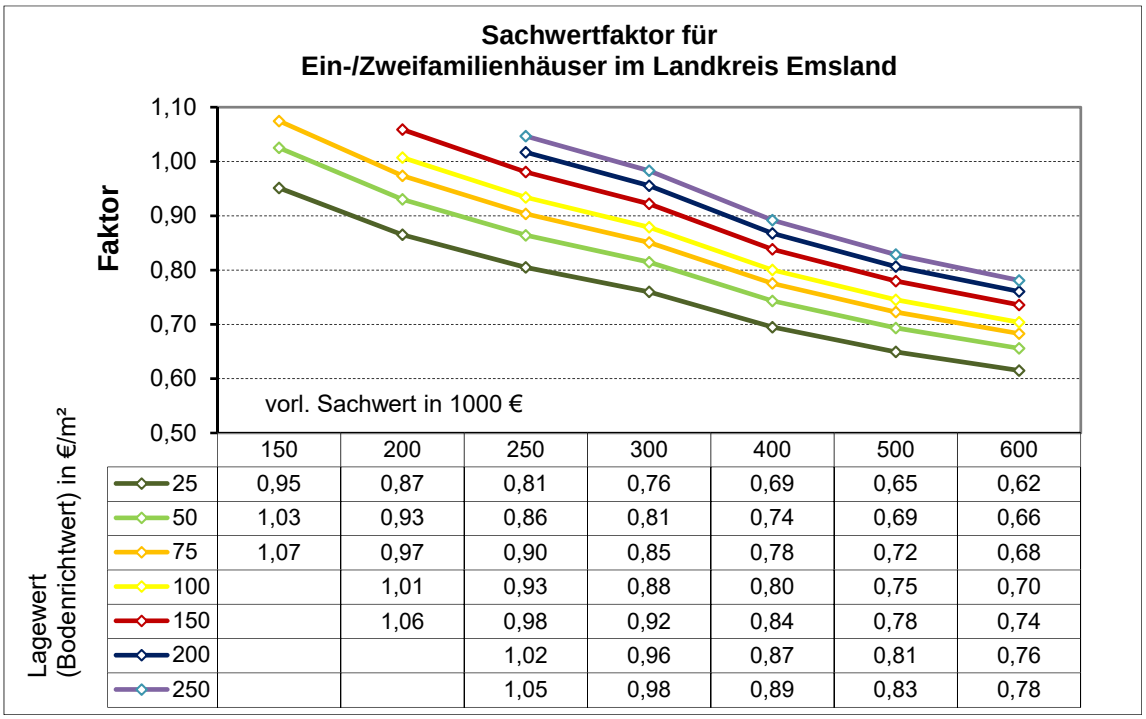


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren (folgende Seite) zu berücksichtigen:

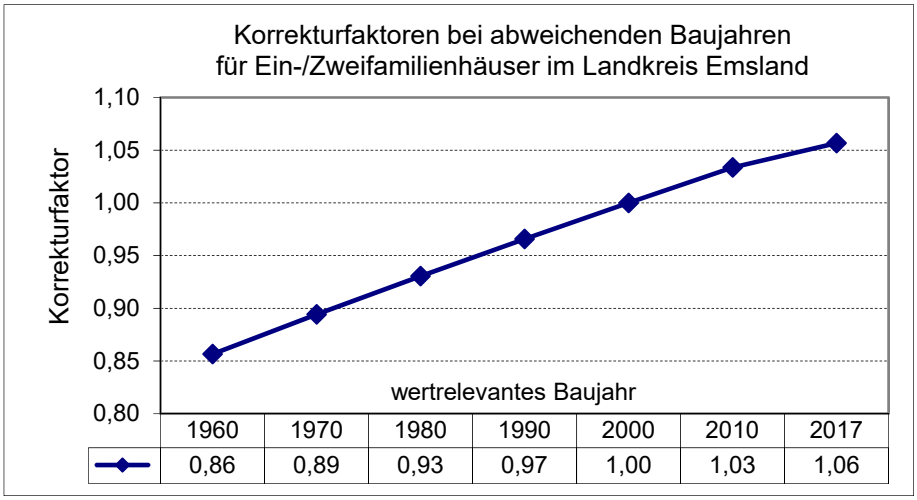


Abbildung 9.2.3 –C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	861
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1958 - 2020 (Mittel 1983)
Sachwert (NHK 2010):	64.000 – 774.000 Euro (Mittel 239.000 Euro)

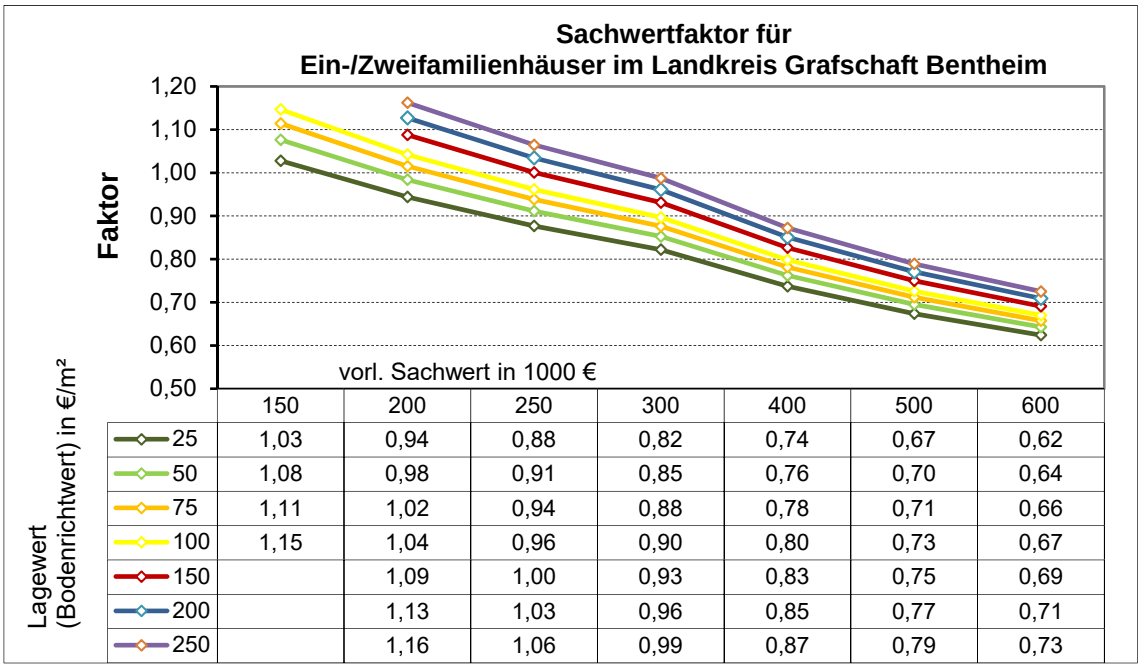


Abbildung 9.2.3 -D1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren (folgende Seite) zu berücksichtigen:

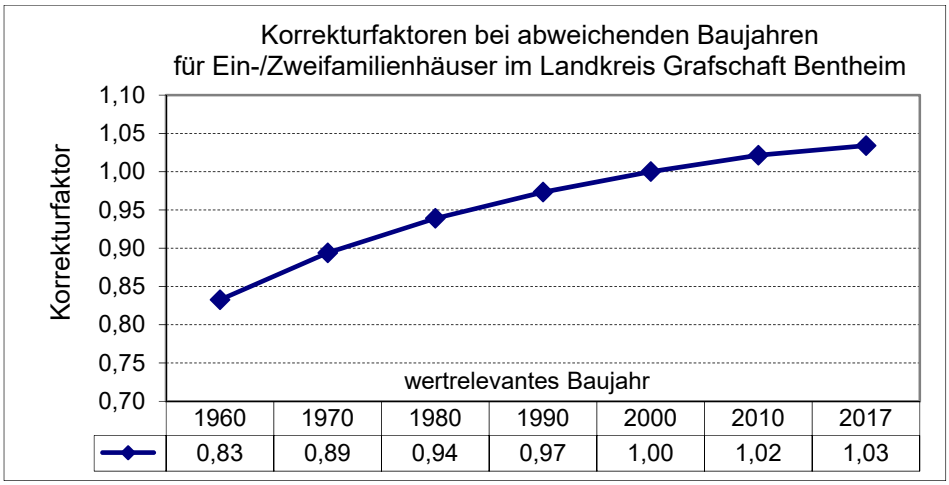


Abbildung 9.2.3 –D2

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:	0,88
Korrekturfaktor nach Abb. 9.2.3 -C2	1,02 (interpoliert)
Der Wert des Objektes ergibt damit zu	300.000 € x 0,88 x 1,02 = **rd. 269.000 €.**
Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.	

Vergleichsfaktoren

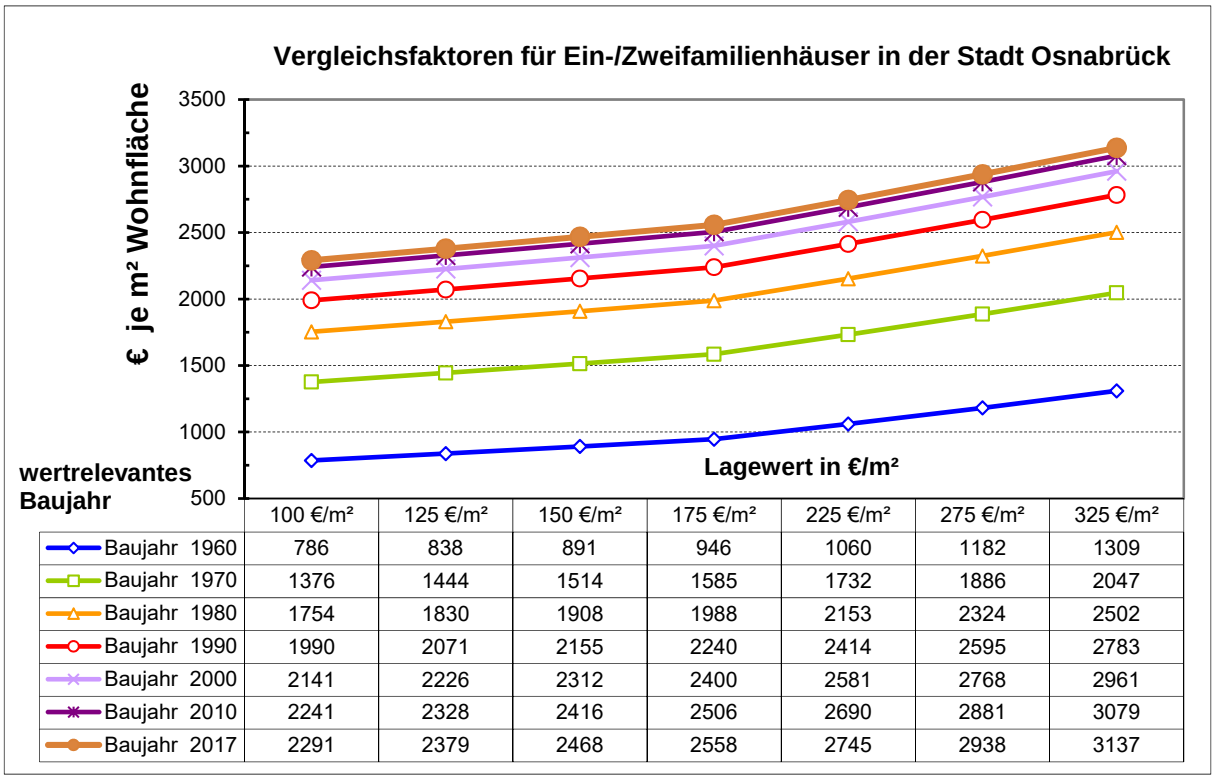
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) 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 129 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

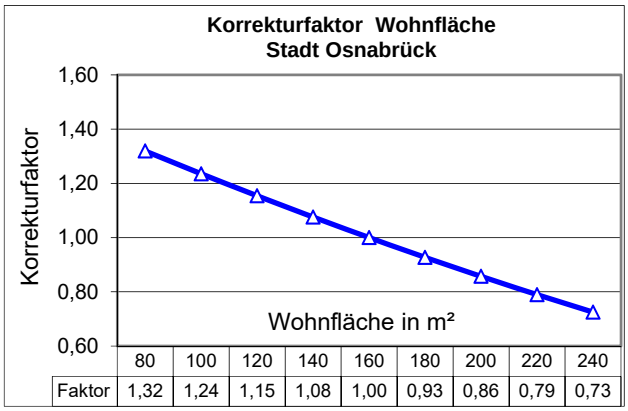
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	03.2019
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m² - 400 €/m²	230 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2013	1975
Wohnfläche	55 m² - 250 m²	160 m²
Grundstücksgröße	160 m² - 1.500 m²	749 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1,7 - 4,0	2,20
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,35 - 3,45	2,11



wertrelevantes Baujahr	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	175 €/m²	225 €/m²	275 €/m²	325 €/m²
Baujahr 1960	786	838	891	946	1060	1182	1309
Baujahr 1970	1376	1444	1514	1585	1732	1886	2047
Baujahr 1980	1754	1830	1908	1988	2153	2324	2502
Baujahr 1990	1990	2071	2155	2240	2414	2595	2783
Baujahr 2000	2141	2226	2312	2400	2581	2768	2961
Baujahr 2010	2241	2328	2416	2506	2690	2881	3079
Baujahr 2017	2291	2379	2468	2558	2745	2938	3137

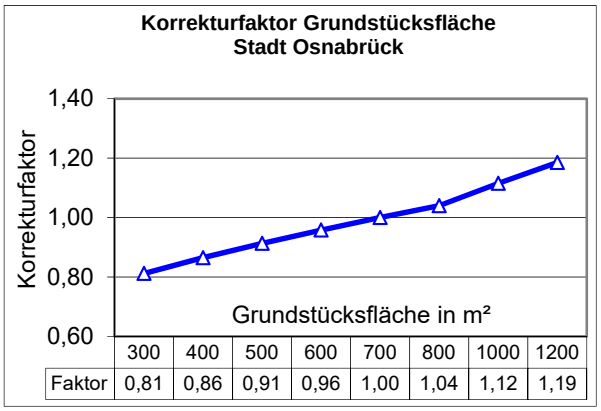
Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:



Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Faktor	1,32	1,24	1,15	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73

Abbildung 9.2.3 –E2



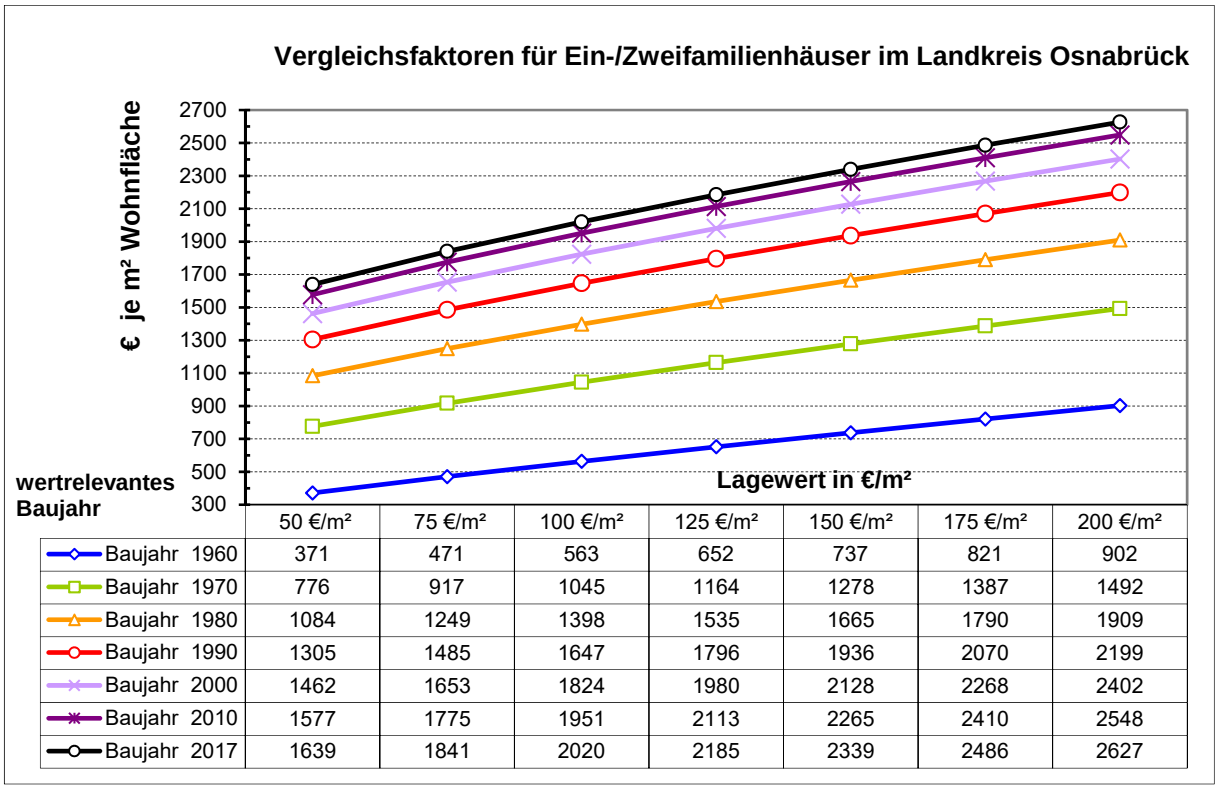
Grundstücksfläche in m²	300	400	500	600	700	800	1000	1200
Faktor	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,12	1,19

Abbildung 9.2.3 –E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 640 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

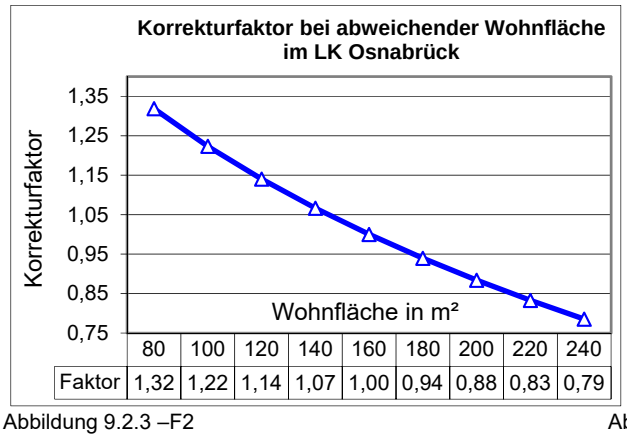
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018- 2020	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m² - 225 €/m²	120 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1963 - 2012	1978
Wohnfläche	65 m² - 290 m²	150 m²
Grundstücksgröße	250 m² - 1.490 m²	747 m²



wertrelevantes Baujahr	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	175 €/m²	200 €/m²
Baujahr 1960	371	471	563	652	737	821	902
Baujahr 1970	776	917	1045	1164	1278	1387	1492
Baujahr 1980	1084	1249	1398	1535	1665	1790	1909
Baujahr 1990	1305	1485	1647	1796	1936	2070	2199
Baujahr 2000	1462	1653	1824	1980	2128	2268	2402
Baujahr 2010	1577	1775	1951	2113	2265	2410	2548
Baujahr 2017	1639	1841	2020	2185	2339	2486	2627

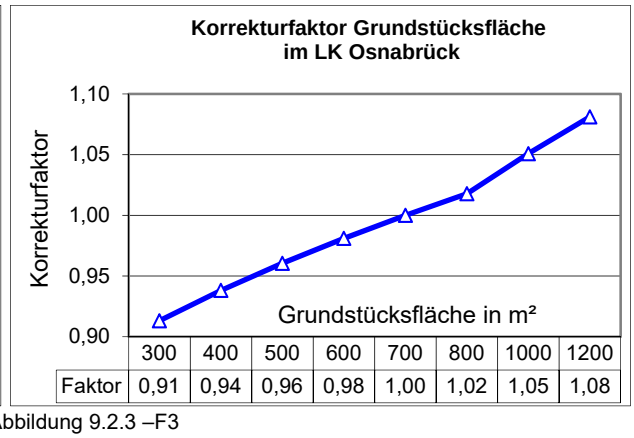
Abbildung 9.2.3 –F1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:



Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Faktor	1,32	1,22	1,14	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79

Abbildung 9.2.3 –F2



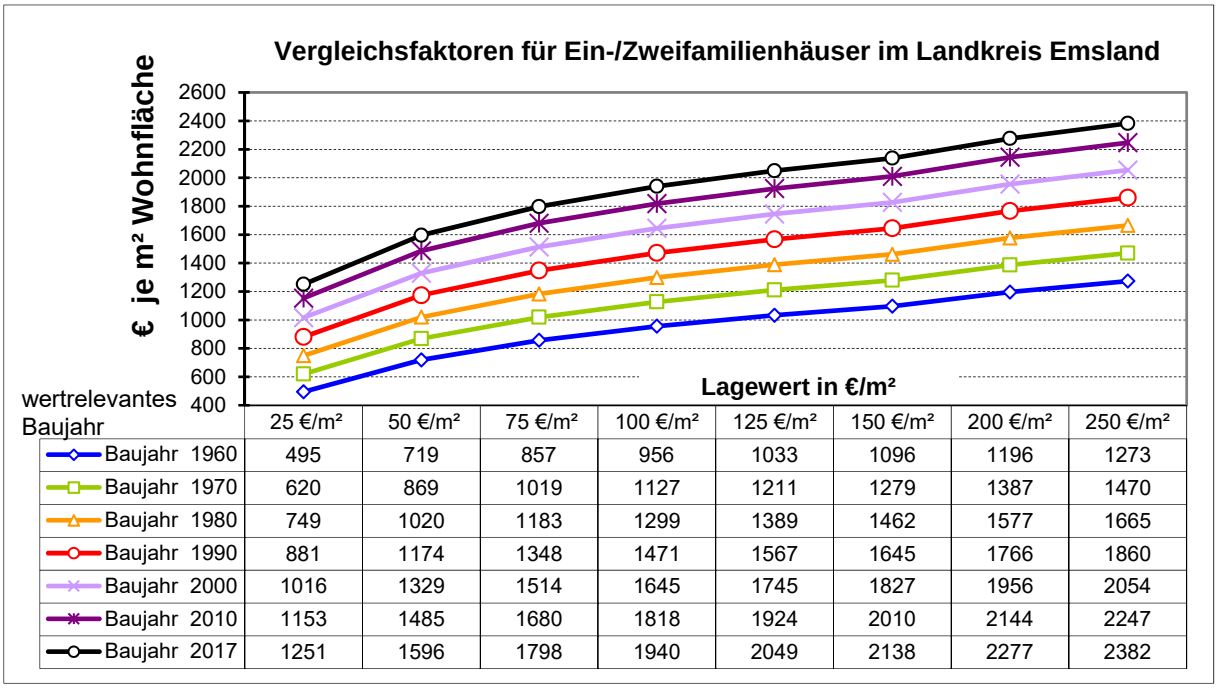
Grundstücksfläche in m²	300	400	500	600	700	800	1000	1200
Faktor	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05	1,08

Abbildung 9.2.3 –F3

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 688 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

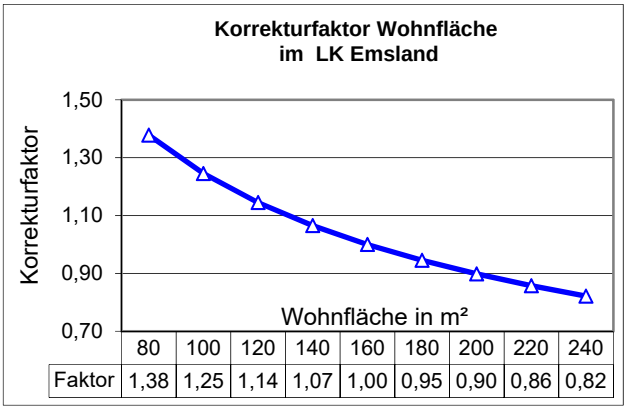
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	07.2019
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m² - 310 €/m²	84 €/m²
Baujahr	1959 - 2019	1987
Wohnfläche	74 m² - 285 m²	154 m²
Grundstücksgröße	189 m² - 1.200 m²	753 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,6



wertrelevantes Baujahr	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²
Baujahr 1960	495	719	857	956	1033	1096	1196	1273
Baujahr 1970	620	869	1019	1127	1211	1279	1387	1470
Baujahr 1980	749	1020	1183	1299	1389	1462	1577	1665
Baujahr 1990	881	1174	1348	1471	1567	1645	1766	1860
Baujahr 2000	1016	1329	1514	1645	1745	1827	1956	2054
Baujahr 2010	1153	1485	1680	1818	1924	2010	2144	2247
Baujahr 2017	1251	1596	1798	1940	2049	2138	2277	2382

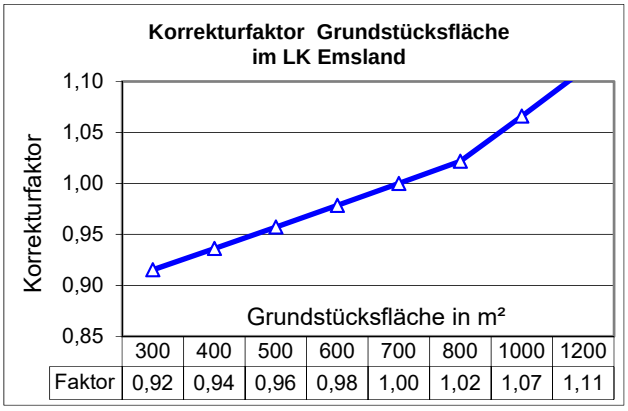
Abbildung 9.2.3 –G1

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



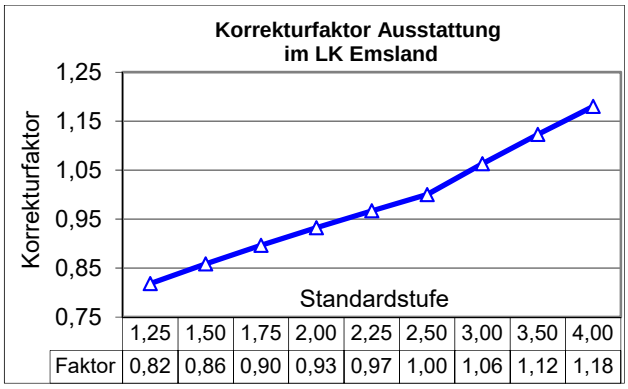
	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Faktor	1,38	1,25	1,14	1,07	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82

Abbildung 9.2.3 –G2



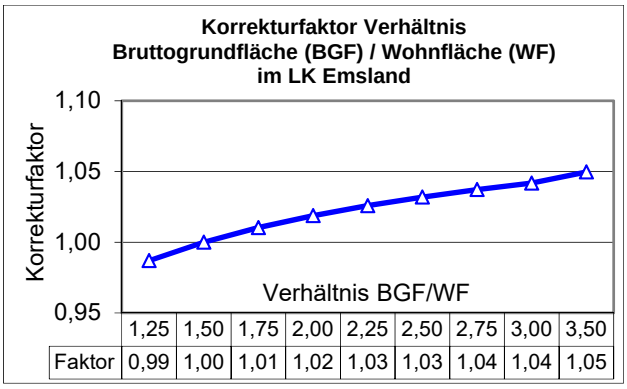
	300	400	500	600	700	800	1000	1200
Faktor	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,07	1,11

Abbildung 9.2.3 –G3



	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	3,00	3,50	4,00
Faktor	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,06	1,12	1,18

Abbildung 9.2.3 –G4



	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,50
Faktor	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05

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:

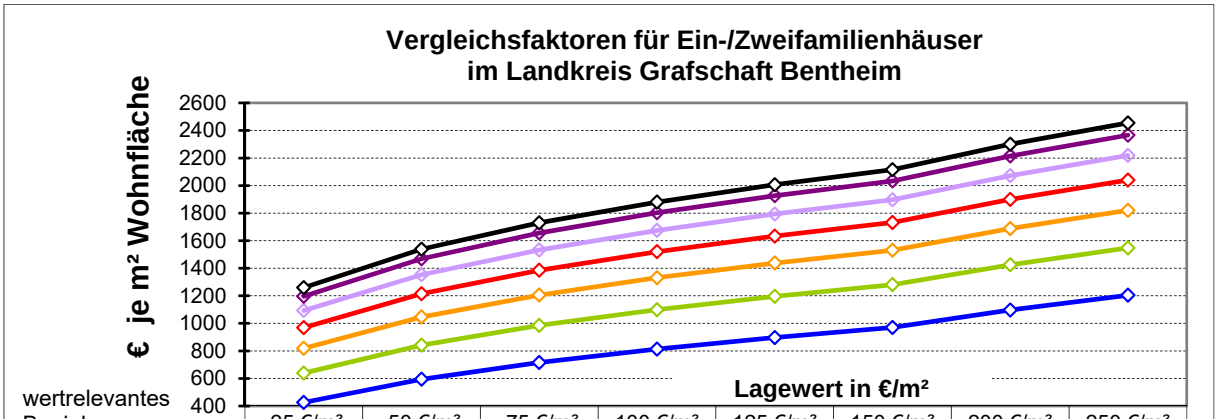
BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar, jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

Tab. 9.2.3- G6

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 868 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

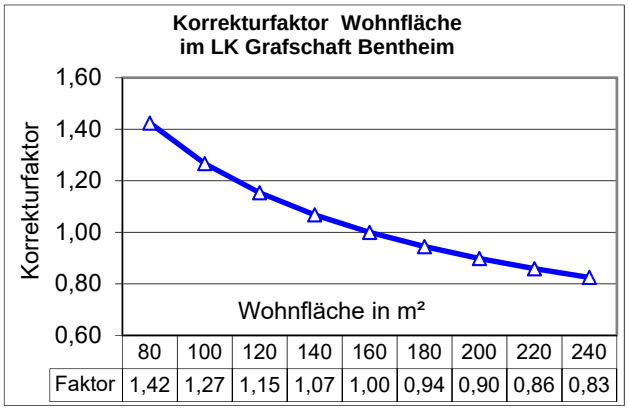
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² - 300 €/m²	98 €/m²
Baujahr	1958 - 2020	1985
Wohnfläche	81 m² - 350 m²	149 m²
Grundstücksgröße	113 m² - 1.200 m²	694 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,56



wertrelevantes Baujahr	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²
Baujahr 1960	426	594	715	813	897	970	1097	1204
Baujahr 1970	639	842	985	1099	1196	1281	1425	1547
Baujahr 1980	819	1046	1205	1331	1438	1530	1688	1821
Baujahr 1990	968	1214	1385	1520	1634	1732	1900	2040
Baujahr 2000	1092	1353	1533	1675	1794	1897	2072	2219
Baujahr 2010	1196	1469	1656	1803	1927	2034	2215	2366
Baujahr 2017	1260	1538	1730	1881	2006	2116	2300	2455

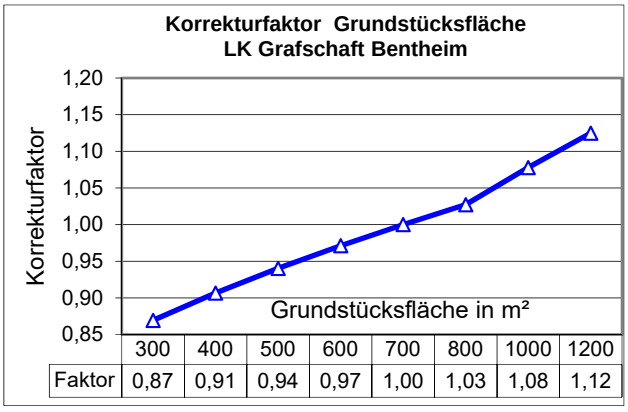
Abbildung 9.2.3 –H1

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



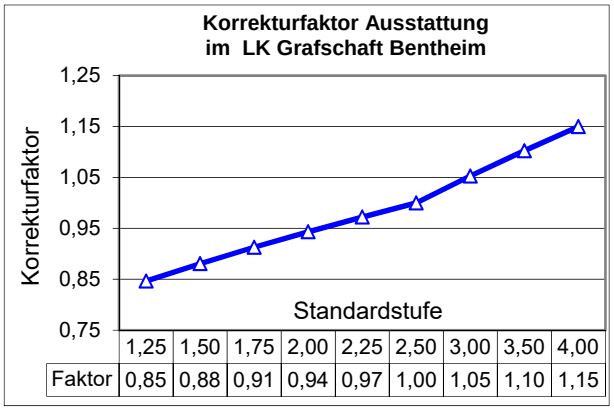
Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Faktor	1,42	1,27	1,15	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,83

Abbildung 9.2.3 –H2



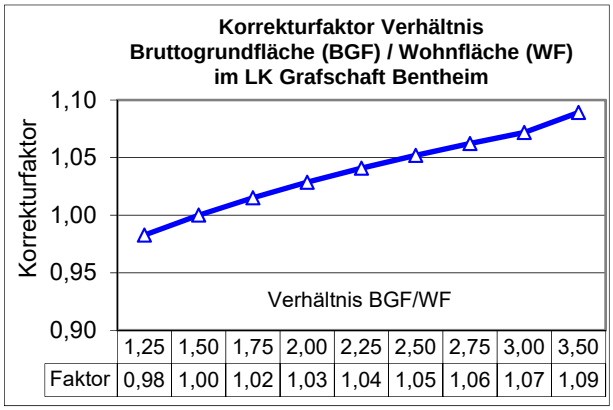
Grundstücksfläche in m²	300	400	500	600	700	800	1000	1200
Faktor	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,08	1,12

Abbildung 9.2.3 –H3



Standardstufe	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	3,00	3,50	4,00
Faktor	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15

Abbildung 9.2.3 –H4



Verhältnis BGF/WF	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,50
Faktor	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,09

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 68) 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 m², Grundstücksgröße: 850 m², Bodenrichtwert: 125 €/m²,
Ausstattung (Standardstufe NHK 2010): 2,75, Dachgeschoss ausgebaut - Vollkeller, Verhältnis BGF / WF: 2,25

Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.656,- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche *(*Abb. 9.2.3 –G2*)*	0,95
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße *(*Abb. 9.2.3 –G3*)*	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,03
Vergleichsfaktor = 1.656 €/m² x 0,95 x 1,03 x 1,03 x 1,03 =	1.719,- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m² x 1.719,- €/m² = **rd. 309.000 €**

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.

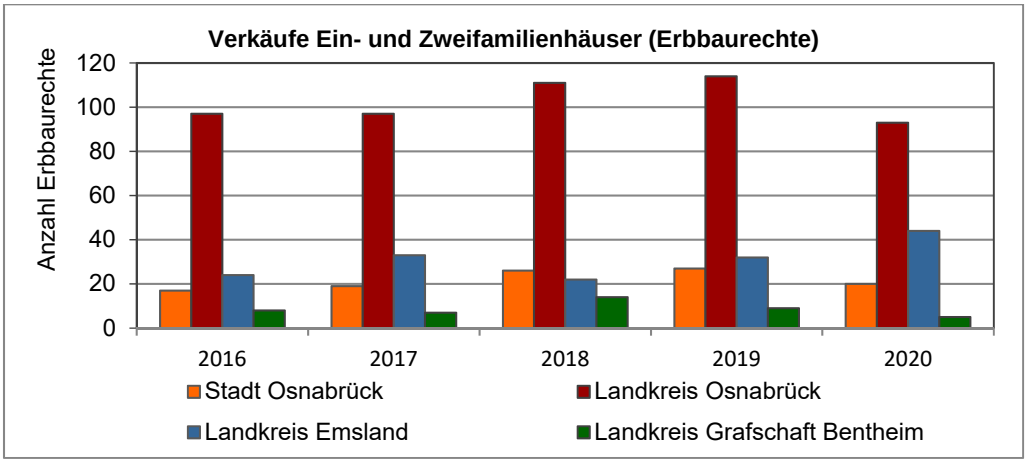


Abbildung 9.2.4.1

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 2017 - 2020) 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:	35	49 (15 - 82)	213 (110 - 450)	2,4 (0,5 - 4,9)	1,20 (0,3 - 3,1)	**0,80** (0,5 - 1,1)
Landkreis Osnabrück:	152	59 (11 - 97)	96 (15 - 190)	1,21 (0,1 - 4,2)	1,38 (0,1 - 6,4)	**0,89** (0,3 - 1,4)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	41	49 (17 - 95)	99 (17 - 245)	0,83 (0,1 - 2,7)	1,00 (0,1 - 5,2)	**0,85** (0,5 - 1,5)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	290.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte *(s. Tabelle)*:	0,80
Wert des Erbbaurechts =	290.000,- € x 0,80 = **rd. 232.000,- €**

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 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	8	1914	177	3.133	428.000
	(6)	(1929)	(126)	(2.019)	(237.000)
Baujahr 1950 bis 1977	30	1960	114	2.534	288.000
	(25)	(1960)	(116)	(2.113)	(263.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5	1986	124	2.704	338.000
	(15)	(1983)	(128)	(2.249)	(304.000)
Baujahr 1991 bis 2017	11	1997	155	2.310	388.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(7)	(1999)	(140)	(2.276)	(338.000)
Baujahr ab 2018	0				
(Baujahr ab 2017)	(0)				

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	9	1920	110	1.341	165.000
	(3)	(1923)	(161)	(621)	(100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	52	1962	107	1.617	185.000
	(37)	(1965)	(120)	(1.478)	(165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8	1980	124	2.028	264.000
	(19)	(1983)	(135)	(1.526)	(207.000)
Baujahr 1991 bis 2017	40	1999	123	2.024	242.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(38)	(2000)	(120)	(1.870)	(232.000)
Baujahr ab 2018	1	2019	116	2.069	240.000
(Baujahr ab 2017)	(1)	(2018)	(100)	(4.000)	(400.000)

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	7	1920	115	1.165	145.000
	(5)	(1932)	(113)	(1.016)	(124.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23	1964	125	1.220	149.000
	(31)	(1961)	(113)	(1.080)	(130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9	1984	110	1.757	200.000
	(10)	(1983)	(110)	(1.626)	(172.000)
Baujahr 1991 bis 2017	34	2003	110	1.990	220.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(42)	(2002)	(115)	(1.680)	(193.000)
Baujahr ab 2018	25	2020	118	2.322	280.000
(Baujahr ab 2017)	(17)	(2019)	(116)	(2.225)	(262.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	17	1929	100	1.183	124.000
	(20)	(1930)	(102)	(1.121)	(124.000)
Baujahr 1950 bis 1977	48	1958	98	1.343	124.000
	(54)	(1956)	(97)	(1.201)	(118.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5	1984	117	1.530	179.000
	(10)	(1980)	(102)	(1.438)	(150.000)
Baujahr 1991 bis 2017	32	2000	118	1.920	236.000
(Baujahr 1991 bis 2016)	(22)	(2000)	(110)	(1.740)	(204.000)
Baujahr ab 2018	19	2021	108	2.697	270.000
(Baujahr ab 2017)	(14)	(2020)	(110)	(2.211)	(252.000)

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

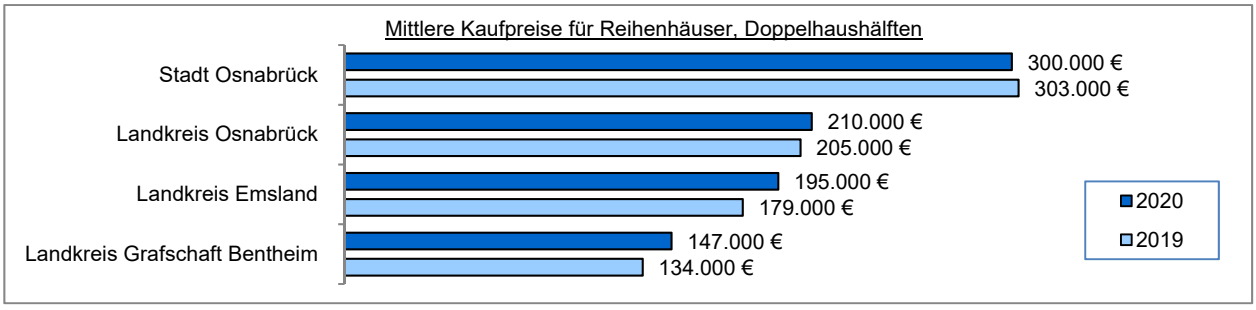
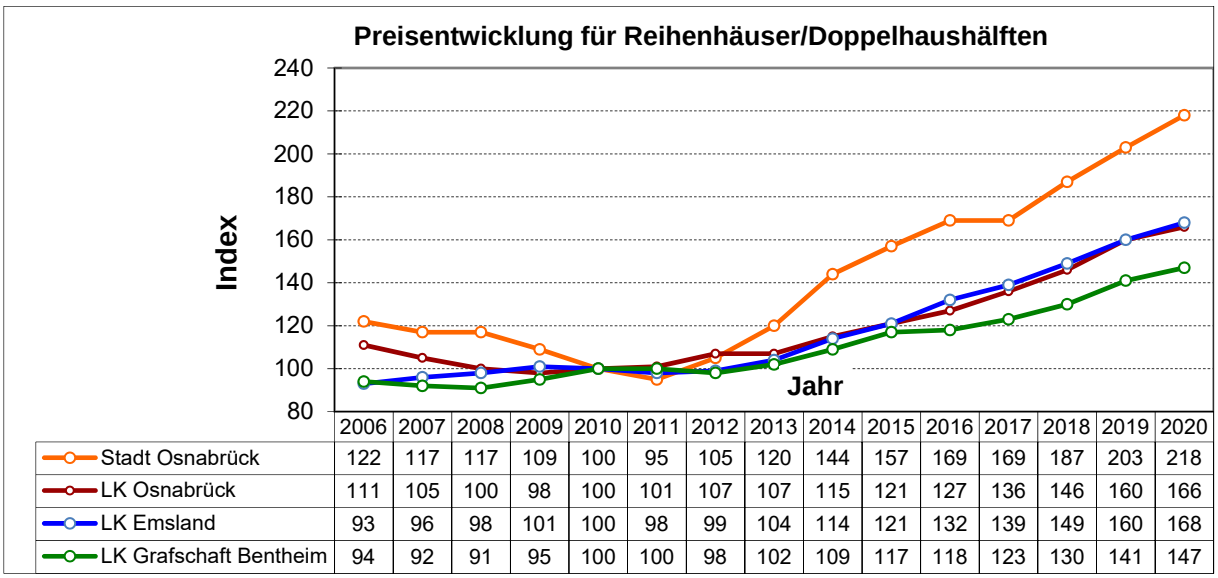


Abbildung 9.3.1.1

9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. 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). Da die Kauffälle sehr unterschiedlich hinsichtlich durchschnittlicher Gebäudegröße, Baujahr und Lagequalität sein können, sind die nachfolgenden Indexwerte nur bedingt für Umrechnungen geeignet.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	122	117	117	109	100	95	105	120	144	157	169	169	187	203	218
LK Osnabrück	111	105	100	98	100	101	107	107	115	121	127	136	146	160	166
LK Emsland	93	96	98	101	100	98	99	104	114	121	132	139	149	160	168
LK Grafschaft Bentheim	94	92	91	95	100	100	98	102	109	117	118	123	130	141	147

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.

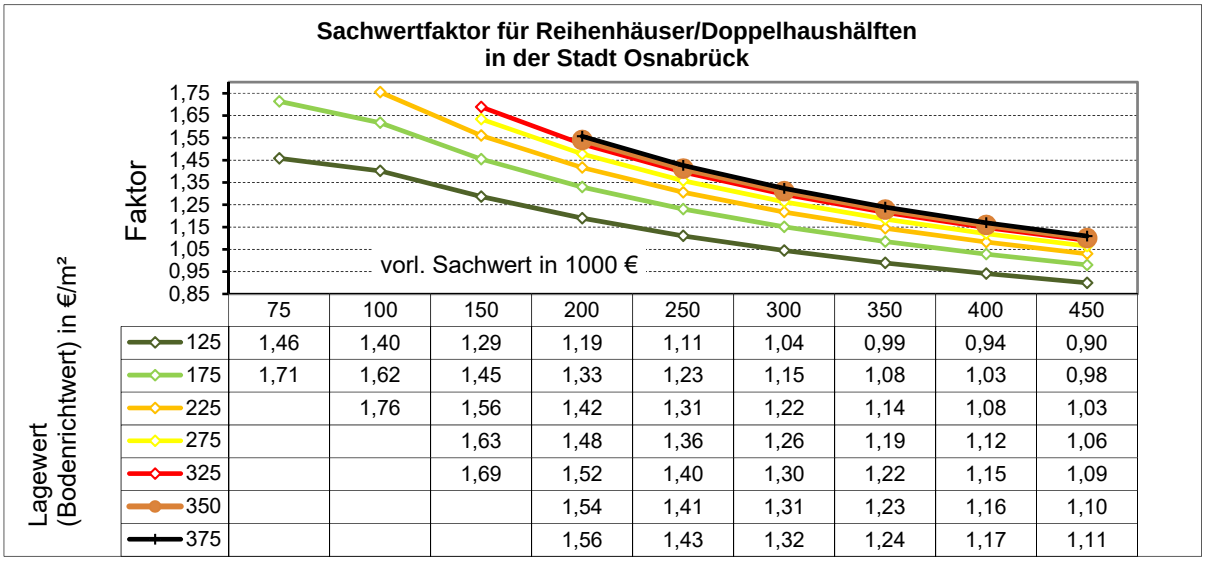
Sachwertfaktoren

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:	145
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	110 – 580 €/m² (Mittel 220 €/m²)
Sachwert (NHK 2010):	69.000 – 496.000 Euro (Mittel 207.000 Euro)



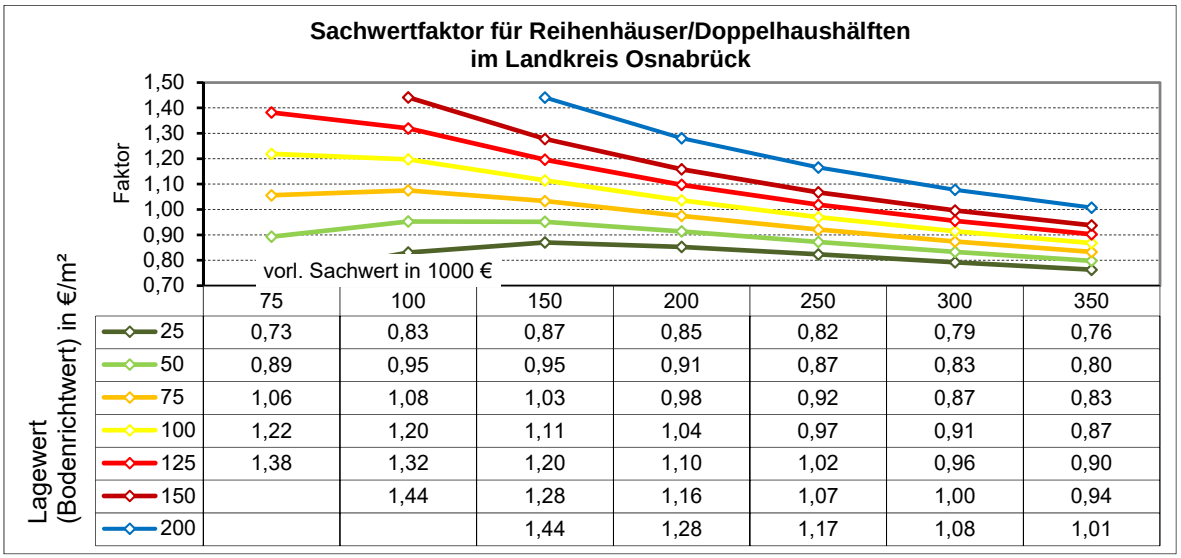
Lagewert (Bodenrichtwert) in €/m²	75	100	150	200	250	300	350	400	450
125	1,46	1,40	1,29	1,19	1,11	1,04	0,99	0,94	0,90
175	1,71	1,62	1,45	1,33	1,23	1,15	1,08	1,03	0,98
225		1,76	1,56	1,42	1,31	1,22	1,14	1,08	1,03
275			1,63	1,48	1,36	1,26	1,19	1,12	1,06
325			1,69	1,52	1,40	1,30	1,22	1,15	1,09
350				1,54	1,41	1,31	1,23	1,16	1,10
375				1,56	1,43	1,32	1,24	1,17	1,11

Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	169
Kaufzeitpunkt:	2018 – 2020
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	30 – 200 €/m² (Mittel 110 €/m²)
Sachwert (NHK 2010):	61.000 – 355.000 Euro (Mittel 172.000 Euro)



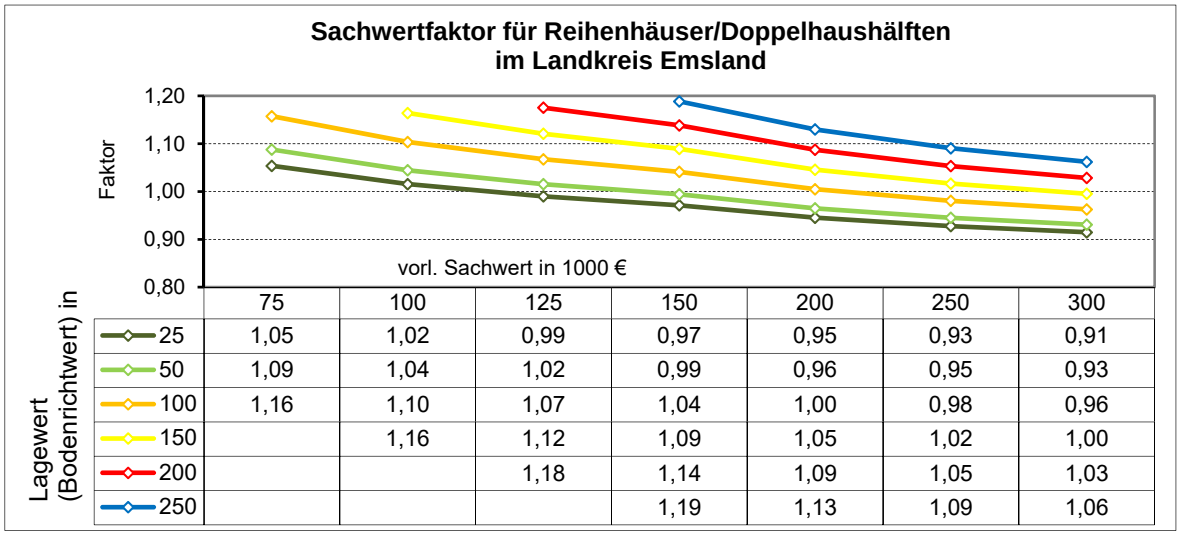
Lagewert (Bodenrichtwert) in €/m²	75	100	150	200	250	300	350
25	0,73	0,83	0,87	0,85	0,82	0,79	0,76
50	0,89	0,95	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80
75	1,06	1,08	1,03	0,98	0,92	0,87	0,83
100	1,22	1,20	1,11	1,04	0,97	0,91	0,87
125	1,38	1,32	1,20	1,10	1,02	0,96	0,90
150		1,44	1,28	1,16	1,07	1,00	0,94
200			1,44	1,28	1,17	1,08	1,01

Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	177
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	23 – 245 €/m² (Mittel 116 €/m²)
Sachwert (NHK 2010):	66.000 – 330.000 Euro (Mittel 168.000 Euro)



Lagewert (Bodenrichtwert) in

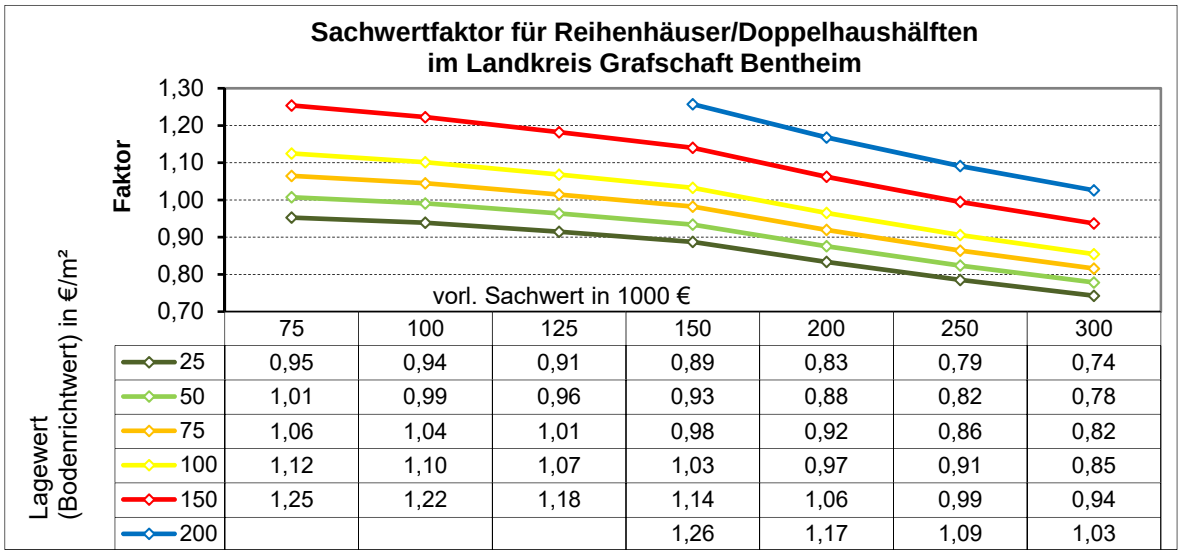
	75	100	125	150	200	250	300
25	1,05	1,02	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91
50	1,09	1,04	1,02	0,99	0,96	0,95	0,93
100	1,16	1,10	1,07	1,04	1,00	0,98	0,96
150		1,16	1,12	1,09	1,05	1,02	1,00
200			1,18	1,14	1,09	1,05	1,03
250				1,19	1,13	1,09	1,06

Abbildung 9.3.3 -C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	231
Kaufzeitpunkt:	2018 - 2020
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	15 – 210 €/m² (Mittel 112 €/m²)
Sachwert (NHK 2010):	51.000 – 473.000 Euro (Mittel 150.000 Euro)



Lagewert (Bodenrichtwert) in €/m²

	75	100	125	150	200	250	300
25	0,95	0,94	0,91	0,89	0,83	0,79	0,74
50	1,01	0,99	0,96	0,93	0,88	0,82	0,78
75	1,06	1,04	1,01	0,98	0,92	0,86	0,82
100	1,12	1,10	1,07	1,03	0,97	0,91	0,85
150	1,25	1,22	1,18	1,14	1,06	0,99	0,94
200				1,26	1,17	1,09	1,03

Abbildung 9.3.3 -D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:
Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte im Landkreis Emsland mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 250.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m² ? Sachwertfaktor nach Abb. 9.3.3 -C1: 0,98 Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu 250.000 € x 0,98 = rd. 245.000 €. Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Vergleichsfaktoren

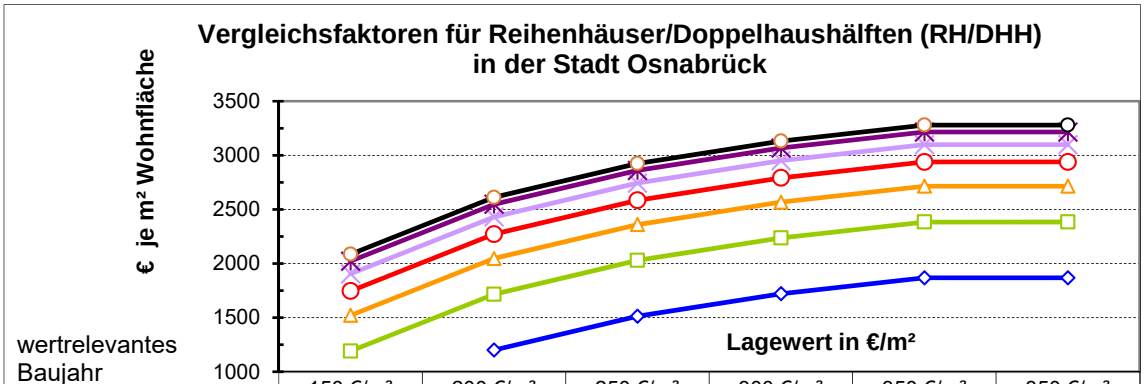
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) 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).

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 102 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

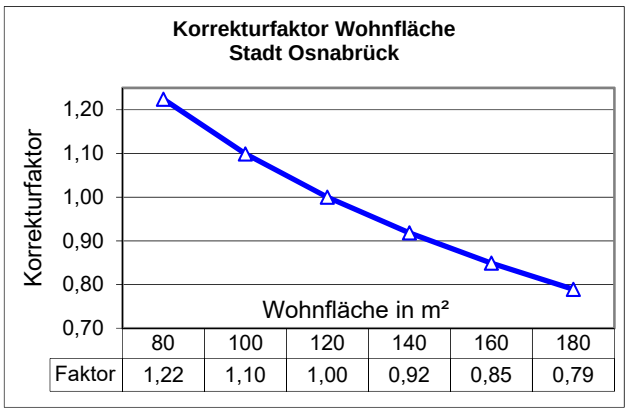
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018- 2020	12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m² - 620 €/m²	240 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1963 - 2016	1980
Wohnfläche	70 m² - 226 m²	122 m²
Grundstücksgröße	126 m² - 752 m²	310 m²



wertrelevantes Baujahr	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²	300 €/m²	350 €/m²	350 €/m²
Baujahr 1960		1200	1513	1720	1868	1868
Baujahr 1970	1190	1716	2029	2236	2383	2383
Baujahr 1980	1521	2047	2360	2567	2714	2714
Baujahr 1990	1746	2271	2584	2792	2939	2939
Baujahr 2000	1905	2430	2743	2951	3098	3098
Baujahr 2010	2022	2547	2860	3068	3215	3215
Baujahr 2017	2086	2611	2924	3132	3279	3279

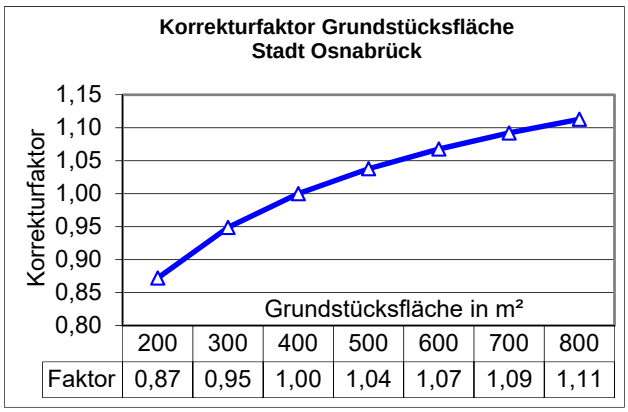
Abbildung 9.3.3 -E1

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



Faktor	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79
	80	100	120	140	160	180

Abbildung 9.3.3 –E2



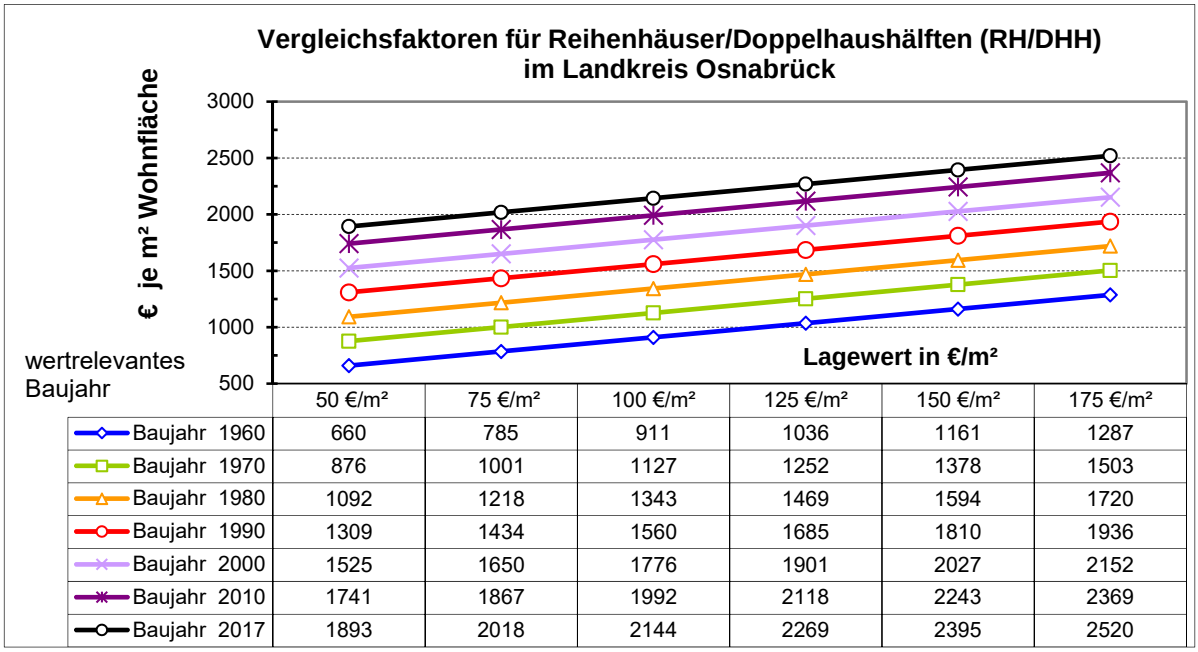
Faktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11
	200	300	400	500	600	700	800

Abbildung 9.3.3 –E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 191 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

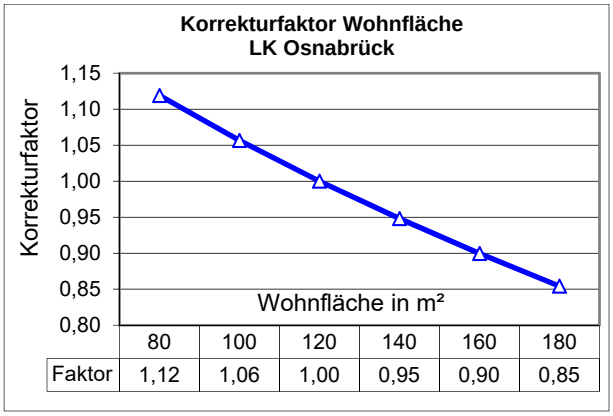
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	04.2019
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m² - 210 €/m²	125 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2016	1987
Wohnfläche	75 m² - 180 m²	117 m²



wertrelevantes Baujahr	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	175 €/m²
Baujahr 1960	660	785	911	1036	1161	1287
Baujahr 1970	876	1001	1127	1252	1378	1503
Baujahr 1980	1092	1218	1343	1469	1594	1720
Baujahr 1990	1309	1434	1560	1685	1810	1936
Baujahr 2000	1525	1650	1776	1901	2027	2152
Baujahr 2010	1741	1867	1992	2118	2243	2369
Baujahr 2017	1893	2018	2144	2269	2395	2520

Abbildung 9.3.3 -F1

Weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Wohnfläche können durch Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktor) berücksichtigt werden (nächste Seite).



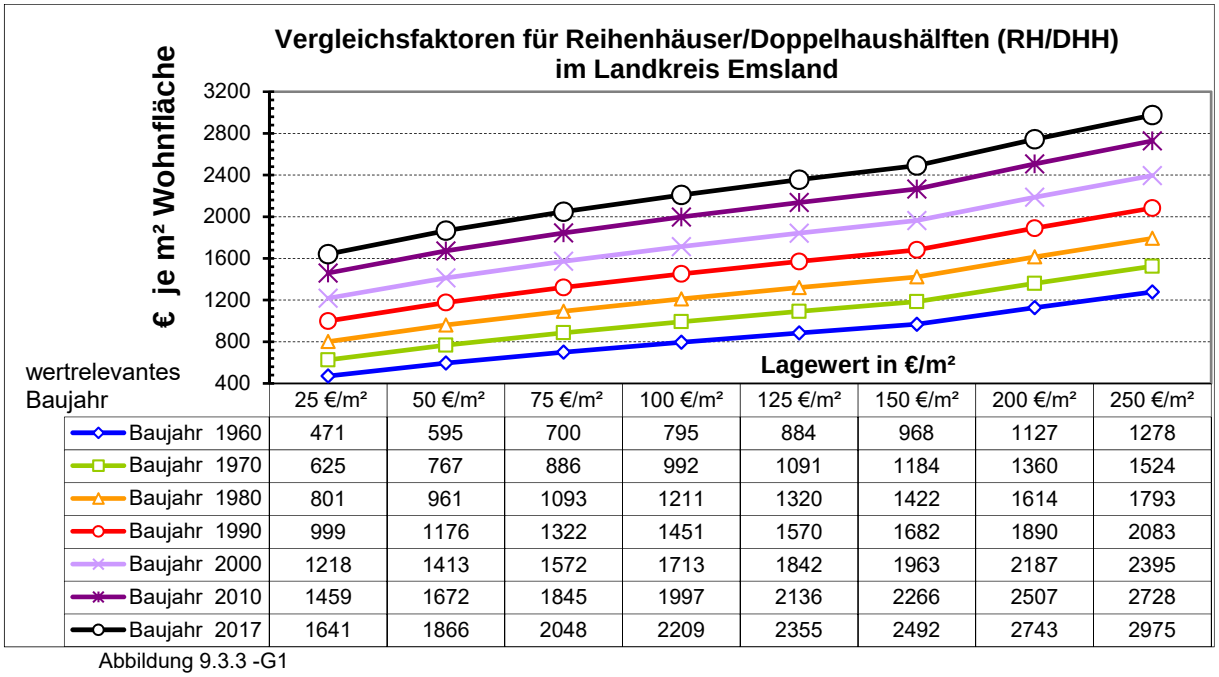
	80	100	120	140	160	180
Faktor	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85

Abbildung 9.3.3 –F2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 267 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

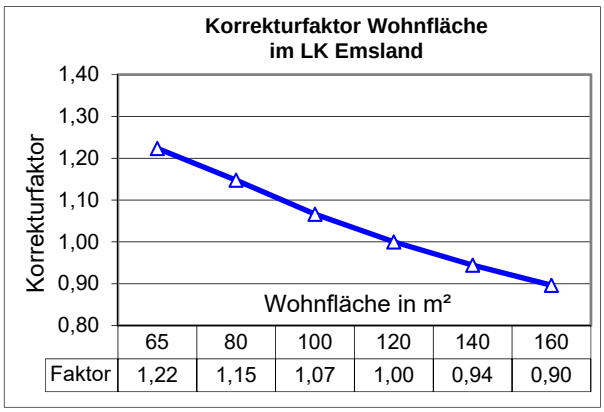
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m² - 265 €/m²	117 €/m²
Baujahr	1960 - 2020	1994
Wohnfläche	60 m² - 210 m²	115 m²
Grundstücksgröße	135 m² – 865 m²	392 m²



wertrelevantes Baujahr	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²
Baujahr 1960	471	595	700	795	884	968	1127	1278
Baujahr 1970	625	767	886	992	1091	1184	1360	1524
Baujahr 1980	801	961	1093	1211	1320	1422	1614	1793
Baujahr 1990	999	1176	1322	1451	1570	1682	1890	2083
Baujahr 2000	1218	1413	1572	1713	1842	1963	2187	2395
Baujahr 2010	1459	1672	1845	1997	2136	2266	2507	2728
Baujahr 2017	1641	1866	2048	2209	2355	2492	2743	2975

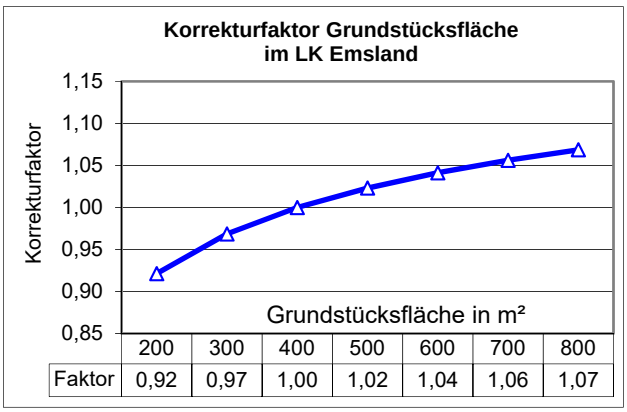
Abbildung 9.3.3 -G1

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



	65	80	100	120	140	160
Faktor	1,22	1,15	1,07	1,00	0,94	0,90

Abbildung 9.3.3 –G2



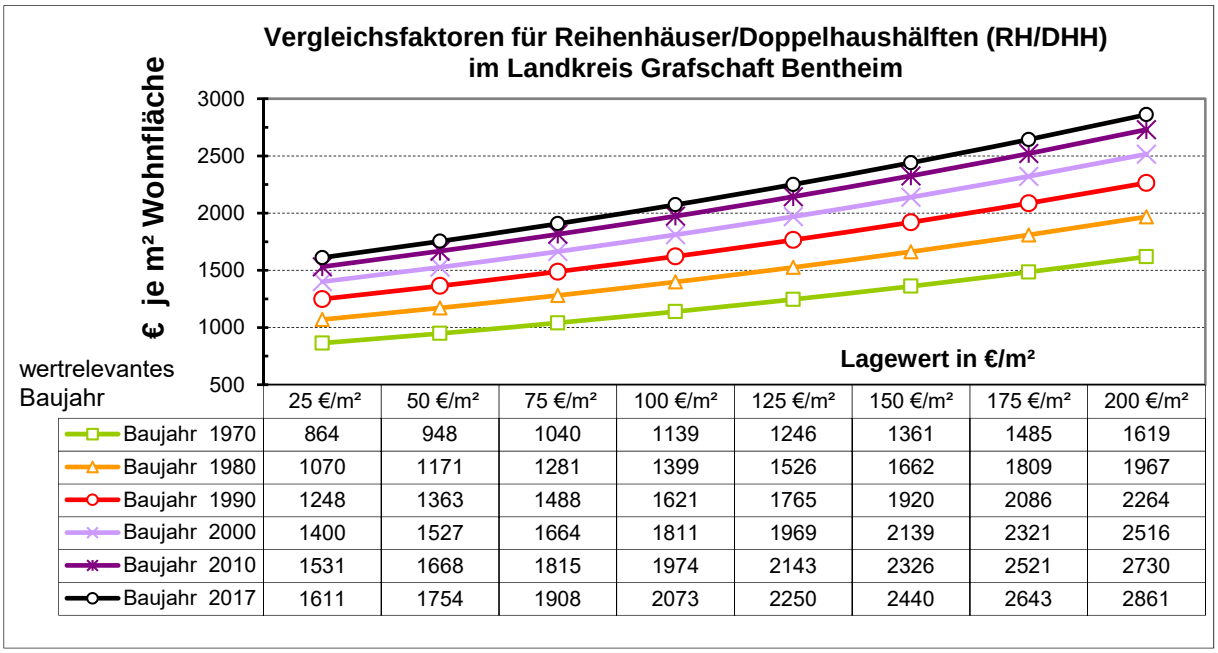
	200	300	400	500	600	700	800
Faktor	0,92	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07

Abbildung 9.3.3 –G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 316 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

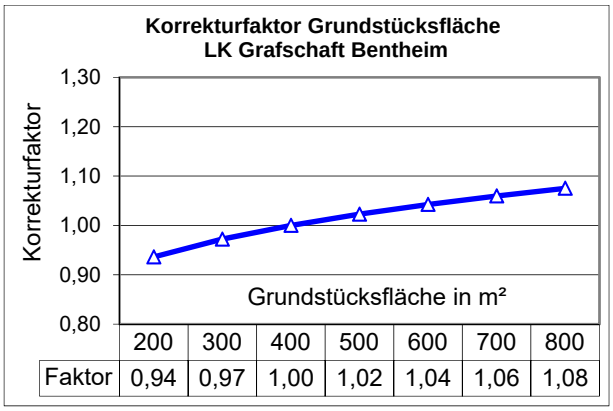
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	08.2019
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m² – 210 €/m²	114 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1952 - 2020	1984
Wohnfläche	53 m² - 290 m²	101 m²
Grundstücksgröße	122 m² - 848 m²	278 m²



wertrelevantes Baujahr	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	175 €/m²	200 €/m²
Baujahr 1970	864	948	1040	1139	1246	1361	1485	1619
Baujahr 1980	1070	1171	1281	1399	1526	1662	1809	1967
Baujahr 1990	1248	1363	1488	1621	1765	1920	2086	2264
Baujahr 2000	1400	1527	1664	1811	1969	2139	2321	2516
Baujahr 2010	1531	1668	1815	1974	2143	2326	2521	2730
Baujahr 2017	1611	1754	1908	2073	2250	2440	2643	2861

Abbildung 9.3.3 -H1

Weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Grundstücksfläche können durch Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktor) berücksichtigt werden (folgende Seite).



	200	300	400	500	600	700	800
Faktor	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

Abbildung 9.3.3 –H2

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 **Osnabrück** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -F1)	1.668,- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche *(Tabelle 9.3.3 –F2)*	1,09 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche	1,00 (entfällt)
Vergleichsfaktor = 1.668 €/m² x 1,09 * 1,00 =	1.818,- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m² x 1.818,- €/m² = **rd. 164.000 €**

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

9.3.4 Erbbaurechte

Folgende Anzahl an Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht wurden im Berichtsgebiet verkauft:

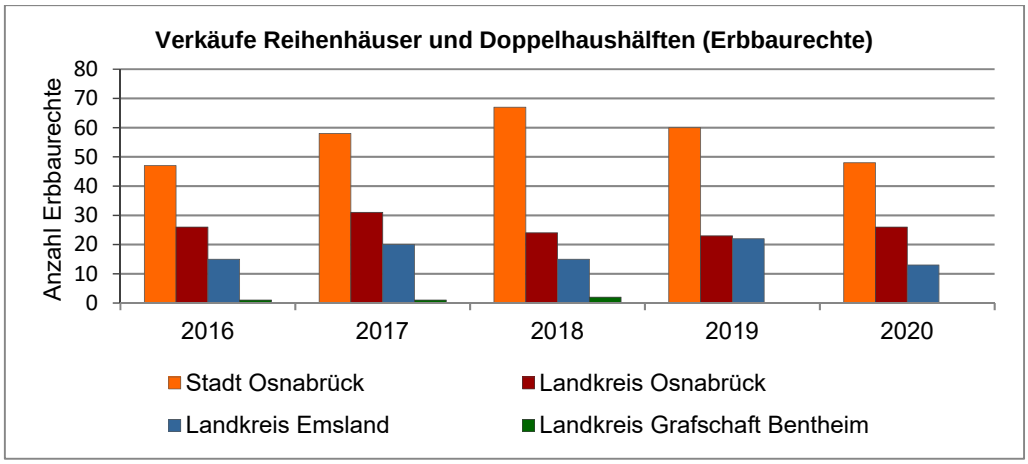


Abbildung 9.3.4.1

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 2017 – 2020) folgende Vergleichsfaktoren in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim:**

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts-vertrages (Jahre) Mittel (Spanne)	Boden-richtwert (€/m²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs-faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	90	44 (10- 99)	219 (135 - 380)	2,39 (0,0 - 7,4)	1,1 (0,1 - 3,2)	**0,91** (0,6 - 1,4)
Landkreis Osnabrück:	39	61 (24 - 97)	124 (28 - 180)	1,96 (0,5 - 5,3)	1,7 (0,3 - 4,5)	**0,95** (0,5- 1,3)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	11	58 (30 - 95)	150 (60 -220)	1,57 (0,1 - 4,0)	1,3 (0,1- 3,3)	**0,80** (0,5 - 1,1)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück

Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert): 200.000,- €

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte *(s. Tabelle)*: 0,91

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

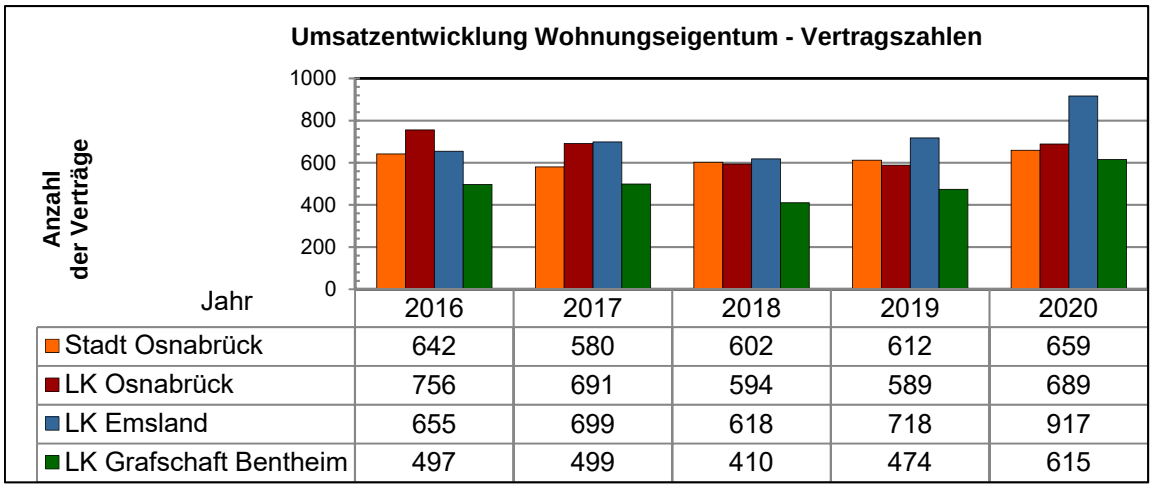
200.000,- € x 0,91 = **rd. 182.000,- €**

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Das Wohnungseigentum beinhaltet das 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).



Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	642	580	602	612	659
LK Osnabrück	756	691	594	589	689
LK Emsland	655	699	618	718	917
LK Grafschaft Bentheim	497	499	410	474	615

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 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	36 (30)	1916 (1918)	99 (68)	2.203 (1.710)	192.000 (118.000)
Baujahr 1950 bis 1977	156 (149)	1961 (1962)	61 (65)	1.686 (1.538)	101.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	41 (65)	1982 (1984)	60 (66)	2.241 (1.714)	126.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	108 (87)	1994 (1994)	41 (58)	2.077 (2.167)	85.000 (110.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	101 (88)	2020 (2019)	82 (80)	3.359 (3.086)	286.000 (221.000)

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

Lfd. Nr.	verkaufte Objekte 2020 Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	41 (40)	1982 (1986)	60 (54)	2.160 (1.702)	76.000 (76.000)
2	Weststadt	9 (22)	1960 (1968)	45 (88)	2.185 (1.872)	160.000 (176.000)
3	Westerberg	25 (24)	1970 (1981)	100 (79)	2.526 (2.821)	225.000 (215.000)
4	Eversburg	24 (18)	1984 (1980)	68 (72)	1.856 (1.313)	120.000 (103.000)
5	Hafen	3 (8)	1970 (1970)	84 (82)	1.985 (1.851)	150.000 (152.000)
6	Sonnenhügel	6 (7)	1958 (1963)	71 (76)	1.647 (1.711)	112.000 (125.000)
7	Haste	20 (19)	1969 (1969)	66 (74)	1.556 (1.363)	91.000 (97.000)
8	Dodesheide	4 (6)	1984 (1974)	65 (68)	1.835 (1.434)	129.000 (102.000)
9	Gartlage	8 (18)	1992 (1983)	36 (43)	2.352 (1.685)	86.000 (69.000)
10	Schinkel	36 (46)	1961 (1961)	51 (52)	1.256 (1.196)	71.000 (58.000)
11	Widukindland	7 (6)	2000 (1956)	75 (104)	1.889 (1.464)	142.000 (138.000)
12	Schinkel-Ost	6 (5)	1970 (1970)	62 (70)	1.500 (1.304)	100.000 (110.000)
13	Fledder	16 (9)	1993 (1993)	23 (36)	1.855 (1.667)	58.000 (50.000)
14	Schölerberg	35 (17)	1960 (1964)	49 (48)	1.839 (2.008)	83.000 (89.000)
15	Kalkhügel	8 (7)	1956 (1971)	62 (74)	1.775 (1.554)	110.000 (110.000)
16	Wüste	61 (63)	1978 (1982)	58 (59)	2.174 (2.073)	138.000 (107.000)
17	Sutthausen	3 (3)	1993 (1977)	95 (78)	2.377 (1.754)	271.000 (135.000)
18	Hellern	8 (9)	1994 (1993)	46 (79)	2.251 (2.045)	81.000 (132.000)
19	Atter	4 (1)	1988	90	1.801	158.000 (*)
20	Pye	1 (3)	(1978)	(79)	(1.548)	* (132.000)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	9 (12)	1972 (1995)	64 (70)	1.703 (1.993)	120.000 (133.000)
22	Voxtrup	14 (9)	1992 (1992)	69 (31)	1.762 (1.226)	88.000 (40.000)
23	Nahne	7 (6)	1993 (1976)	80 (66)	2.125 (1.584)	170.000 (80.000)

* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	18 (11)	1949 (1936)	77 (73)	1.387 (1.490)	100.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	114 (124)	1972 (1970)	71 (73)	1.157 (1.067)	80.000 (79.000)
Baujahr 1978 bis 1990	48 (44)	1983 (1981)	64 (73)	1.572 (1.388)	104.000 (98.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	83 (81)	1995 (1995)	76 (77)	1.905 (1.667)	141.000 (130.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	150 (111)	2020 (2019)	84 (85)	2.788 (2.534)	228.000 (206.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2020	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 – 2017 (1991 – 2016)	Neubauten ab 2018 (ab 2017)
	Wohnflächenpreis (€/m²)				
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche		1.258 (1.236)	1.477	2.000 (1.307)	2.039 (2.370)
Altkreis Wittlage und Melle		1.069 (756)	1.455 (1.244)	1.725 (2.063)	2.591 (2.337)
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	1.391 (1.597)	1.146 (1.071)	1.742 (1.418)	2.118 (1.863)	2.955 (2.538)
Südkreis Osnabrück		1.325 (1.103)	1.405 (1.276)	1.805 (1.948)	2.809 (2.789)

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	3 (2)	1930 (1932)	83 (101)	794 (893)	75.000 (87.000)
Baujahr 1950 bis 1977	46 (49)	1972 (1971)	71 (74)	1.344 (1.034)	102.000 (78.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (34)	1981 (1982)	81 (80)	1.729 (1.369)	126.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	138 (88)	1998 (1996)	75 (74)	1.916 (1.666)	137.000 (114.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	279 (292)	2020 (2018)	79 (82)	2.605 (2.530)	199.000 (204.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen

im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2020	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017 (1991 – 2016)	Neubauten ab 2018 (ab 2017)
	Wohnflächenpreis (€/m²)				
Stadt Lingen (Ems)		1.291 (1.000)	1.561 (1.560)	1.908 (1.875)	2.865 (2.713)
Stadt Meppen		1.439 (1.145)	1.766 (1.327)	1.812 (1.705)	2.781 (2.627)
Stadt Papenburg			(1.266)	1.884 (1.521)	2.590 (2.315)
Sonstige Orte			1.589 (760)	1.994 (1.557)	2.330 (2.187)

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

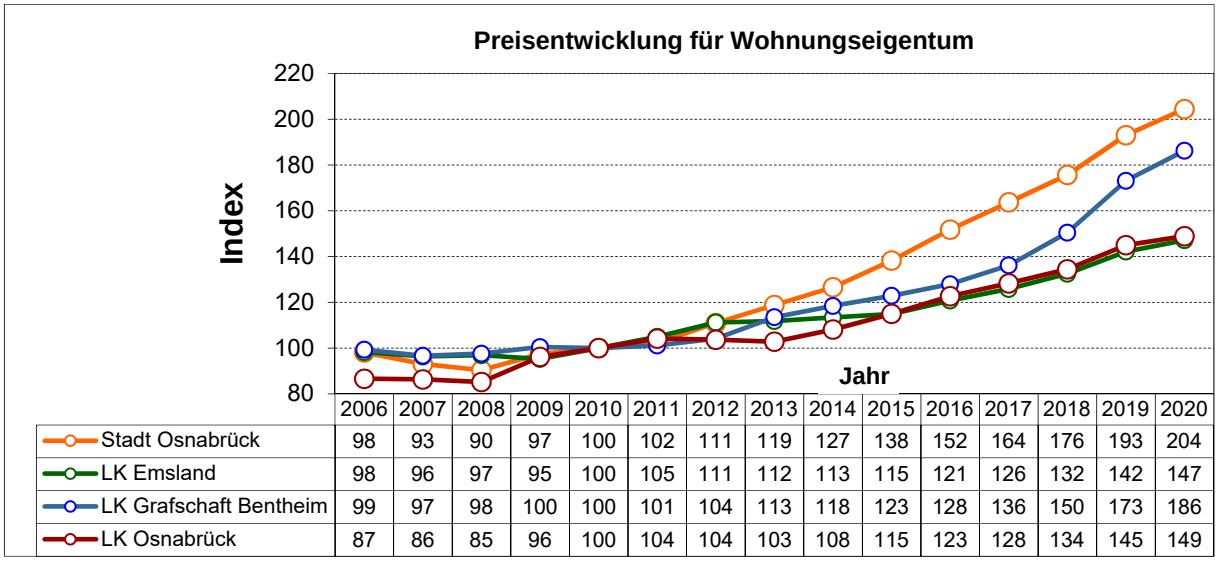
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	11 (4)	1936 (1904)	66 (100)	1.452 (2.100)	95.000 (190.000)
Baujahr 1950 bis 1977	73 (89)	1969 (1969)	63 (62)	1.015 (946)	62.000 (61.000)
Baujahr 1978 bis 1990	44 (31)	1982 (1982)	70 (72)	1.351 (1.297)	90.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	84 (85)	2004 (2000)	84 (79)	1.996 (1.794)	157.000 (148.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	232 (132)	2020 (2019)	76 (82)	2.820 (2.328)	207.000 (187.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2020	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017 (1991 – 2016)	Neubauten ab 2018 (ab 2017)
	Wohnflächenpreis (€/m²)				
Stadt Bad Bentheim		922 (1.072)	1.358 (1.251)	1.402 (1.636)	2.439
Stadt Nordhorn		1.017 (895)	1.551 (1.400)	2.124 (1.848)	2.923 (2.402)
Sonstige Orte		(998)	1.400 (1.293)	1.801 (1.752)	2.447 (2.224)

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). Da die Kauffälle sehr unterschiedlich hinsichtlich durchschnittlicher Gebäudeausstattung, Baujahr und Lagequalität sein können, sind die nachfolgenden Indexwerte nur bedingt für Umrechnungen geeignet.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	98	93	90	97	100	102	111	119	127	138	152	164	176	193	204
LK Emsland	98	96	97	95	100	105	111	112	113	115	121	126	132	142	147
LK Grafschaft Bentheim	99	97	98	100	100	101	104	113	118	123	128	136	150	173	186
LK Osnabrück	87	86	85	96	100	104	104	103	108	115	123	128	134	145	149

Abbildung 9.4.2.1

9.4.3 Vergleichsfaktoren

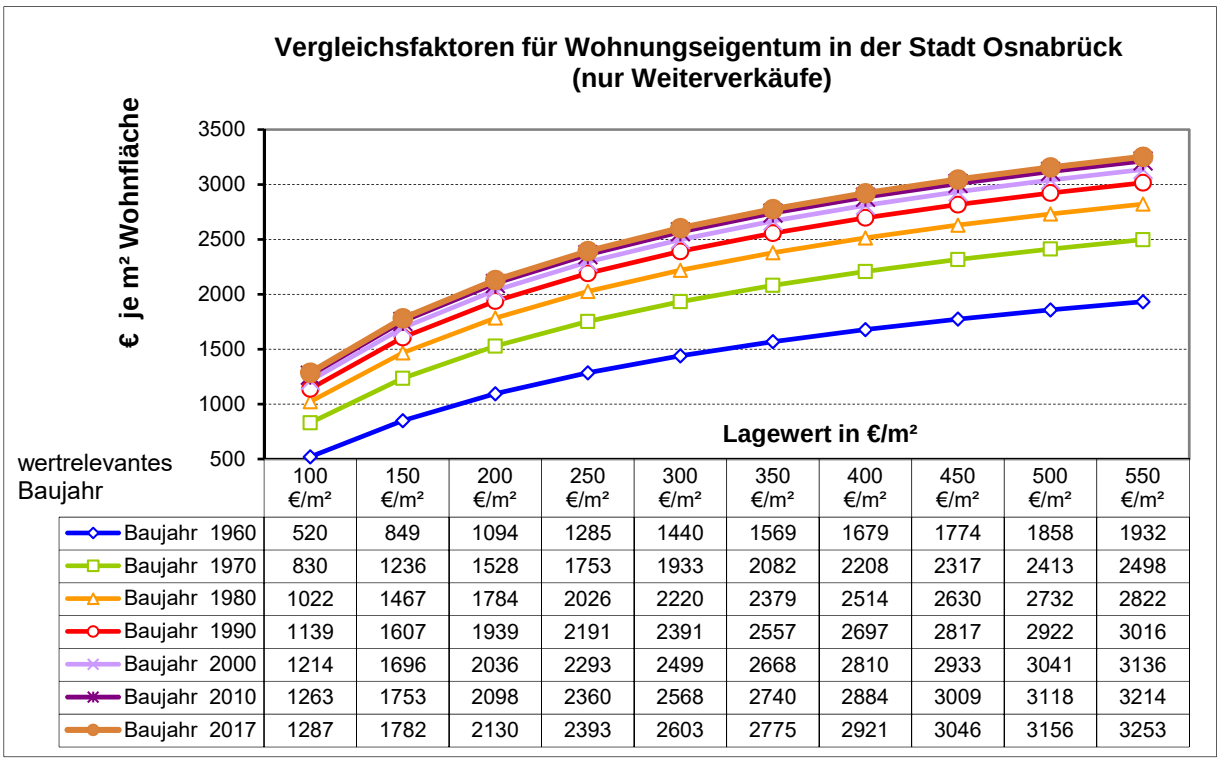
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (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 563 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

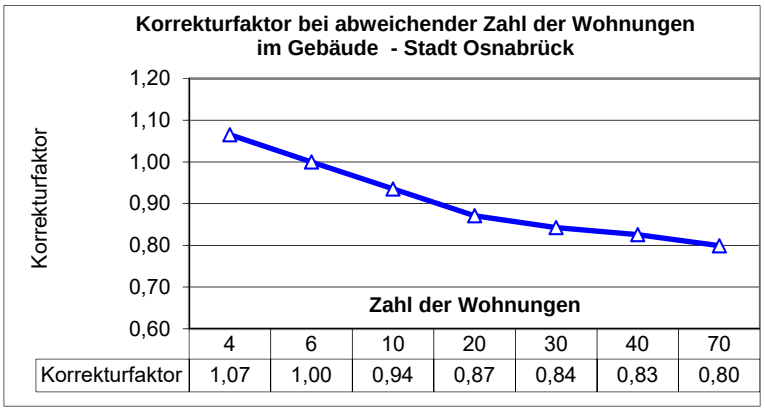
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m² - 800 €/m²	255 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1963 - 2017	1975
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	68 m²



wertrelevantes Baujahr	100 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²	300 €/m²	350 €/m²	400 €/m²	450 €/m²	500 €/m²	550 €/m²
Baujahr 1960	520	849	1094	1285	1440	1569	1679	1774	1858	1932
Baujahr 1970	830	1236	1528	1753	1933	2082	2208	2317	2413	2498
Baujahr 1980	1022	1467	1784	2026	2220	2379	2514	2630	2732	2822
Baujahr 1990	1139	1607	1939	2191	2391	2557	2697	2817	2922	3016
Baujahr 2000	1214	1696	2036	2293	2499	2668	2810	2933	3041	3136
Baujahr 2010	1263	1753	2098	2360	2568	2740	2884	3009	3118	3214
Baujahr 2017	1287	1782	2130	2393	2603	2775	2921	3046	3156	3253

Abbildung 9.4.3. -A1

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



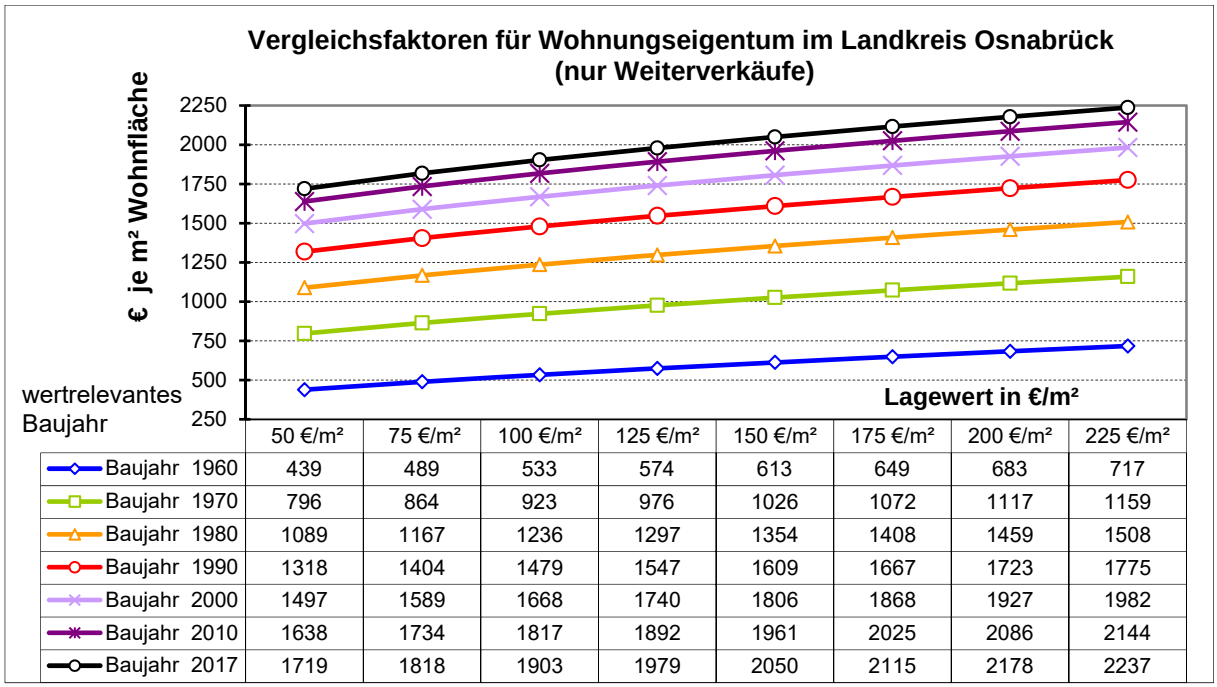
Zahl der Wohnungen	4	6	10	20	30	40	70
Korrekturfaktor	1,07	1,00	0,94	0,87	0,84	0,83	0,80

Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 553 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	6.2019
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² - 310 €/m²	160 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2017	1980
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	73 m²



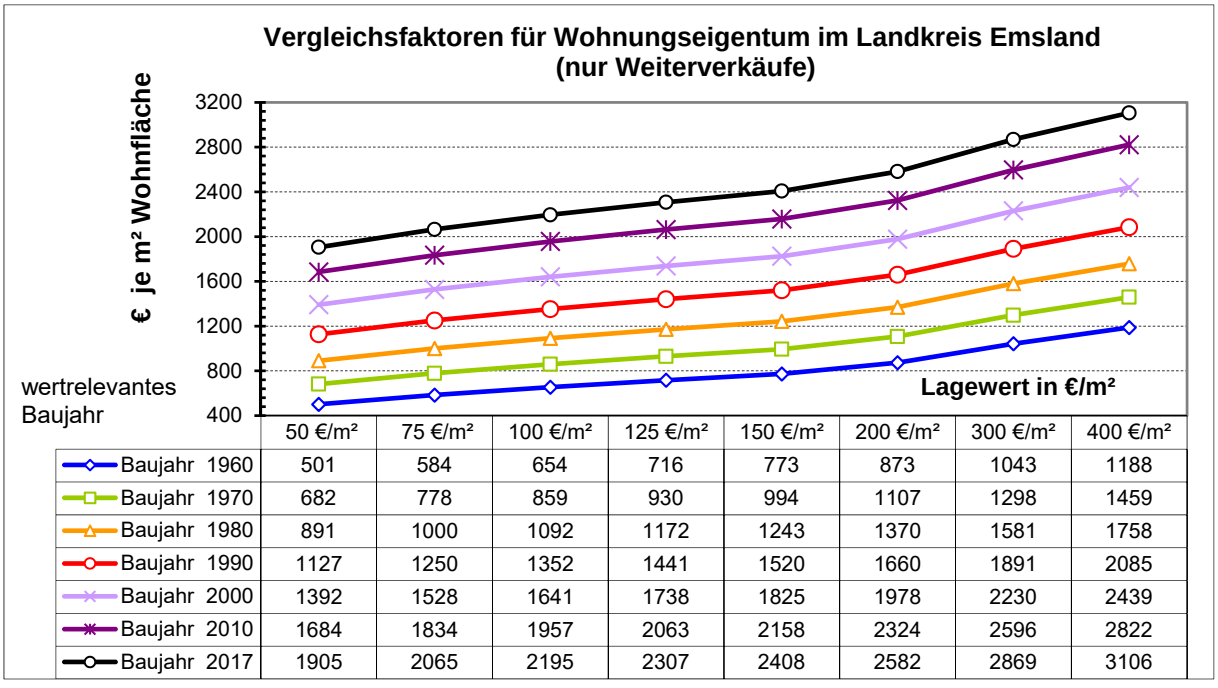
wertrelevantes Baujahr	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	175 €/m²	200 €/m²	225 €/m²
Baujahr 1960	439	489	533	574	613	649	683	717
Baujahr 1970	796	864	923	976	1026	1072	1117	1159
Baujahr 1980	1089	1167	1236	1297	1354	1408	1459	1508
Baujahr 1990	1318	1404	1479	1547	1609	1667	1723	1775
Baujahr 2000	1497	1589	1668	1740	1806	1868	1927	1982
Baujahr 2010	1638	1734	1817	1892	1961	2025	2086	2144
Baujahr 2017	1719	1818	1903	1979	2050	2115	2178	2237

Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 500 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	09.2019
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² - 480 €/m²	159 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1962 - 2020	1992
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	74 m²



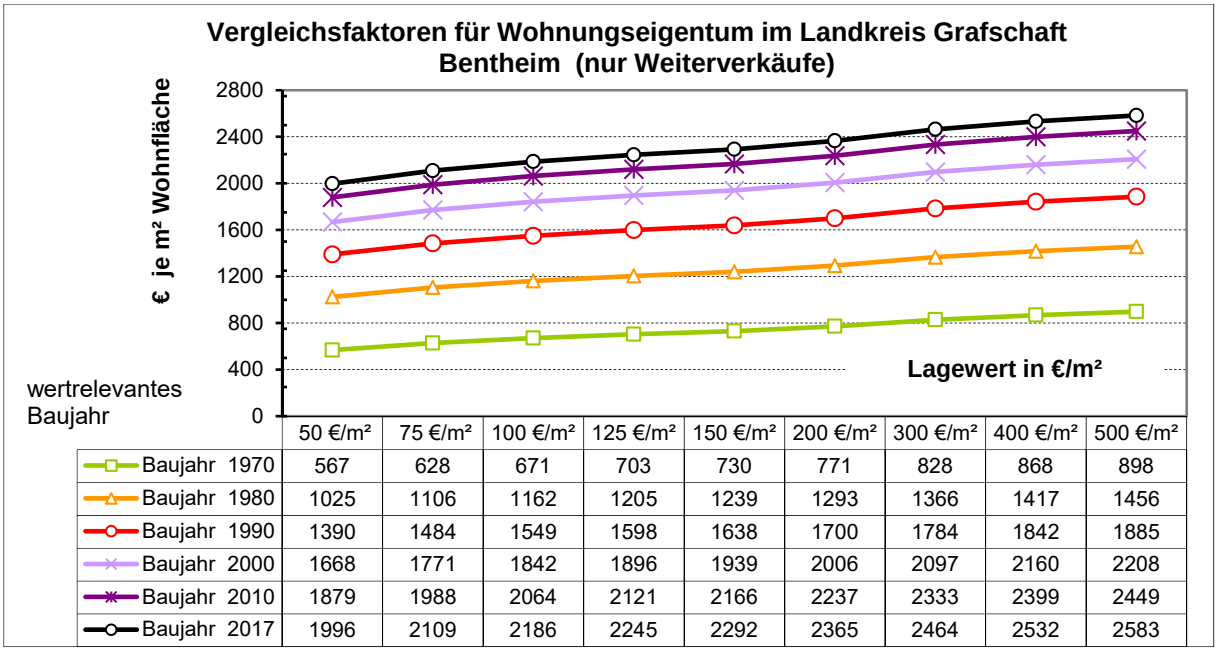
wertrelevantes Baujahr	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	300 €/m²	400 €/m²
Baujahr 1960	501	584	654	716	773	873	1043	1188
Baujahr 1970	682	778	859	930	994	1107	1298	1459
Baujahr 1980	891	1000	1092	1172	1243	1370	1581	1758
Baujahr 1990	1127	1250	1352	1441	1520	1660	1891	2085
Baujahr 2000	1392	1528	1641	1738	1825	1978	2230	2439
Baujahr 2010	1684	1834	1957	2063	2158	2324	2596	2822
Baujahr 2017	1905	2065	2195	2307	2408	2582	2869	3106

Abbildung 9.4.3 -C1

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 517 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2020	09.2019
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m² - 650 €/m²	178 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1968 - 2020	1989
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	70 m²



wertrelevantes Baujahr	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	300 €/m²	400 €/m²	500 €/m²
Baujahr 1970	567	628	671	703	730	771	828	868	898
Baujahr 1980	1025	1106	1162	1205	1239	1293	1366	1417	1456
Baujahr 1990	1390	1484	1549	1598	1638	1700	1784	1842	1885
Baujahr 2000	1668	1771	1842	1896	1939	2006	2097	2160	2208
Baujahr 2010	1879	1988	2064	2121	2166	2237	2333	2399	2449
Baujahr 2017	1996	2109	2186	2245	2292	2365	2464	2532	2583

Abbildung 9.4.3 -D1

Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im **Landkreis Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Baulandwert (Bodenrichtwert): 150 €/m², Gebäude wertrelevantes Baujahr 1995, Wohnfläche: 70 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –D1): 1.789,- €/m² (interpoliert)

Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x 1.789,- €/m² = **rd. 125.000,- €**

9.5 Teileigentum

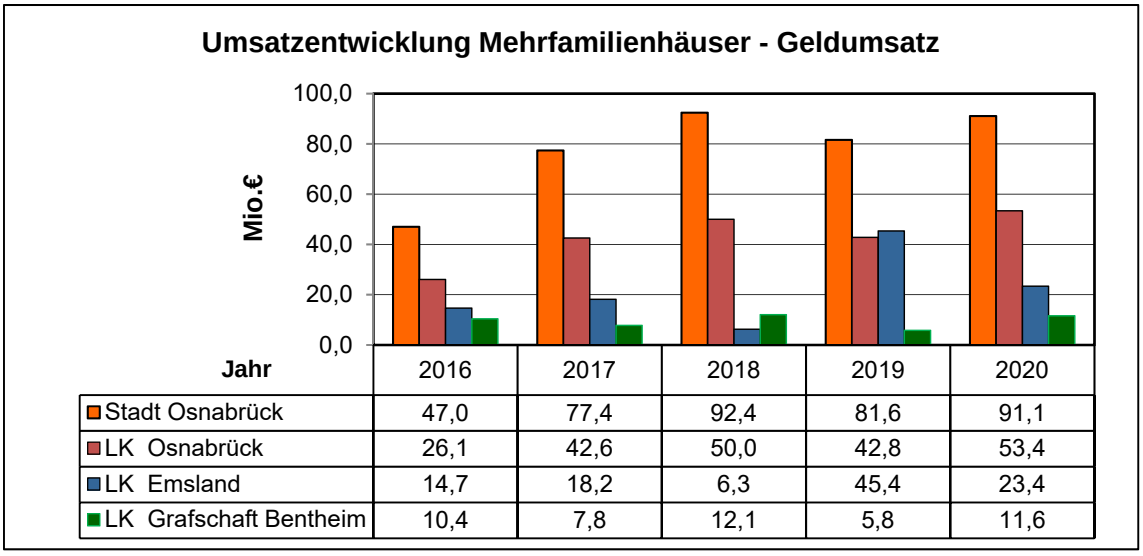
Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden. Dies können z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagenplätze sein.

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.



Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt Osnabrück	47,0	77,4	92,4	81,6	91,1
LK Osnabrück	26,1	42,6	50,0	42,8	53,4
LK Emsland	14,7	18,2	6,3	45,4	23,4
LK Grafschaft Bentheim	10,4	7,8	12,1	5,8	11,6

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

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist nach § 193 (5) Nr. 1 Baugesetzbuch originäre Aufgabe der Gutachterausschüsse und erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL - Ertragswertrichtlinie).

Die neun Gutachterausschüsse in Niedersachsen verwenden dazu zum Teil auf ihren Zuständigkeitsbereich angepasste Berechnungsmethoden und -modelle. Um die Daten auch überregional vergleichen zu können, wird seit 2020 ein landesweites Modell abgeleitet. Die Ergebnisse des landesweiten Modells sind in einer **Web-Applikation** dargestellt.

In die Berechnung sind insgesamt 3.126 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2020 eingeflossen, die über die Landesfläche Niedersachsens verteilt sind. Als Auswertemethode wird die geographisch gewichtete multiple lineare Regression genutzt: Bei diesem Verfahren wird für theoretisch beliebig wählbare Orte jeweils eine mathematische Funktion zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Die Vereinfachung des hier dargestellten Modells besteht darin, dass nicht für je-

den beliebigen Ort, sondern für jede der 405 zugrunde gelegten Gebietskörperschaften ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz basierend auf dessen geometrischen Schwerpunkten ermittelt wird. Bei den Gebietskörperschaften handelt es sich um die Städte, Einheitsgemeinden und Samtgemeinden des Landes. Auf eine Darstellung auf der Ebene der Mitgliedsgemeinden wie noch im Jahr 2020 wurde verzichtet.

Es fließen für jede der 405 Berechnungen auf Gemeindeebene jeweils sämtliche Kauffälle landesweit in das Ergebnis ein, jedoch mit abnehmender Gewichtung bezüglich der Distanz zu dem Ort (hier: geometrischer Schwerpunkt der Gemeinde), für den der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden soll. Die Gewichtsfunktion folgt einer räumlichen Gauß-Verteilung. Während Kauffälle an der Koordinate des Ermittlungsorts ein Gewicht von 100 % erhalten, weisen die Gewichte in 20 km Entfernung noch 60 % und in 60 km Entfernung noch rd. 1 % auf.

In dem vorliegenden Modell sind als signifikante Einflussgrößen für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert und die Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude ermittelt worden. In der farbigen Kartengrafik wird für den Bodenwert vereinfachend der mittlere Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke in der jeweiligen Gemeinde angenommen. Zusätzliche typische Bodenrichtwerte in der Gemeinde und die dazugehörigen Liegenschaftszinssätze werden beim Anklicken der Gemeinde bzw. per Mouseover angezeigt. Die Restnutzungsdauer kann von den Nutzerinnen und Nutzern interaktiv gesteuert werden.

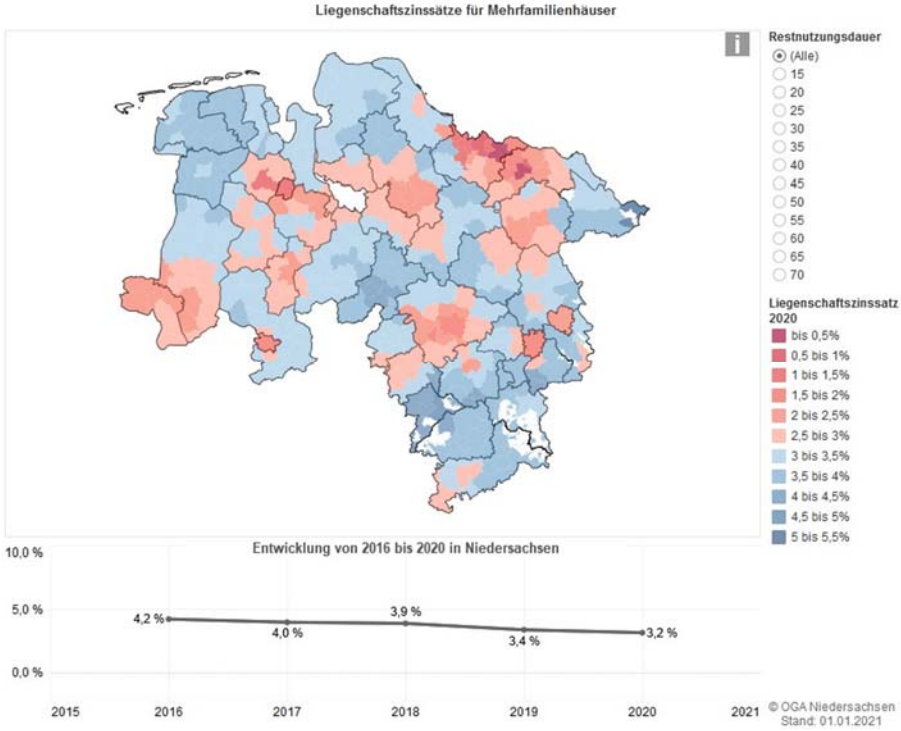
Regional gesehen ergibt sich keine vollständig einheitliche Verteilung. So liegen in den Verdichtungsräumen generell mehr Kauffälle vor. Darüber hinaus weisen die Mehrfamilienhäuser in den nordwestlichen Landesteilen überwiegend eine längere Restnutzungsdauer mit mehr als 35 Jahren auf, während die durchschnittliche Restnutzungsdauer in den südlichen Landesteilen häufig unter 30 Jahren liegt. Es ist noch zu beachten, dass die geographisch gewichtete Regression besonders an exponierten Stellen an den Landesgrenzen (z. B. Grafschaft, Wendland) über weniger Stützpunkte mit hoher Gewichtung verfügt.

Liegenschaftszinssatz (Veröffentlichung im Internet)

Die Liegenschaftszinssätze in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen

Sie können dort **online** auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf Gemeindeebene in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer** ermitteln.



Ausschnitt aus der Liegenschaftszinssatzpräsentation im Internet

Rohertragsfaktor

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

- **Stadt Osnabrück** **20,9 (8,4 – 50,0)**
- **Landkreis Osnabrück** **17,6 (6,3 – 50,0)**
- **Landkreise Emsland / Grafschaft Bentheim** **16,4 (6,6 – 27,0)**

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** 86 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 71 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 83 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.

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Veröffentlichung im Internet)

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in Niedersachsen können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen

Sie können dort **online** auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren **für Wohn- und Geschäftshäuser** sowie **Bürogebäude** einsehen.

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.

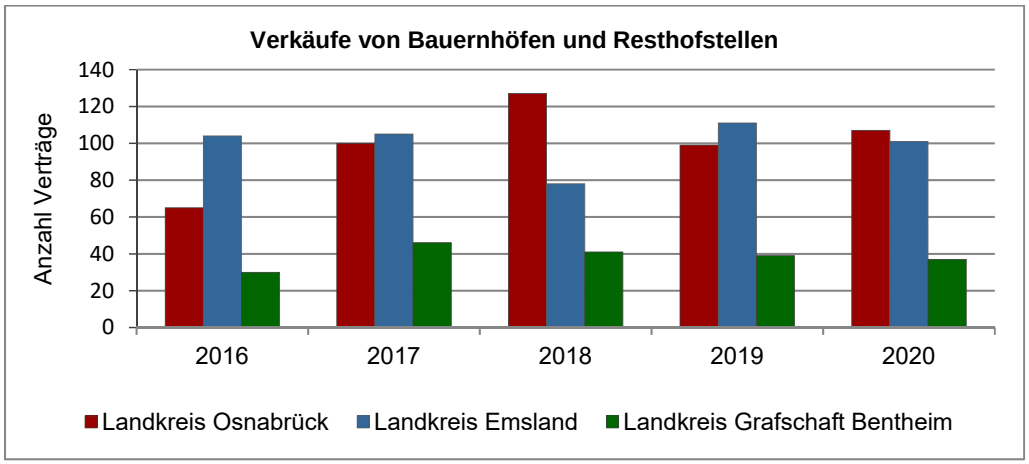


Abbildung 9.8.1.1

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 aufgegebener 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:	171
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2020
Lage:	Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1957 – 2009 (Mittel 1971)
Sachwert (NHK 2010):	70.000 – 654.000 Euro (Mittel 269.000 Euro)
Rentierliche Hoffläche:	600 m² - 10.300 m² (Mittel 3.500 m²)

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

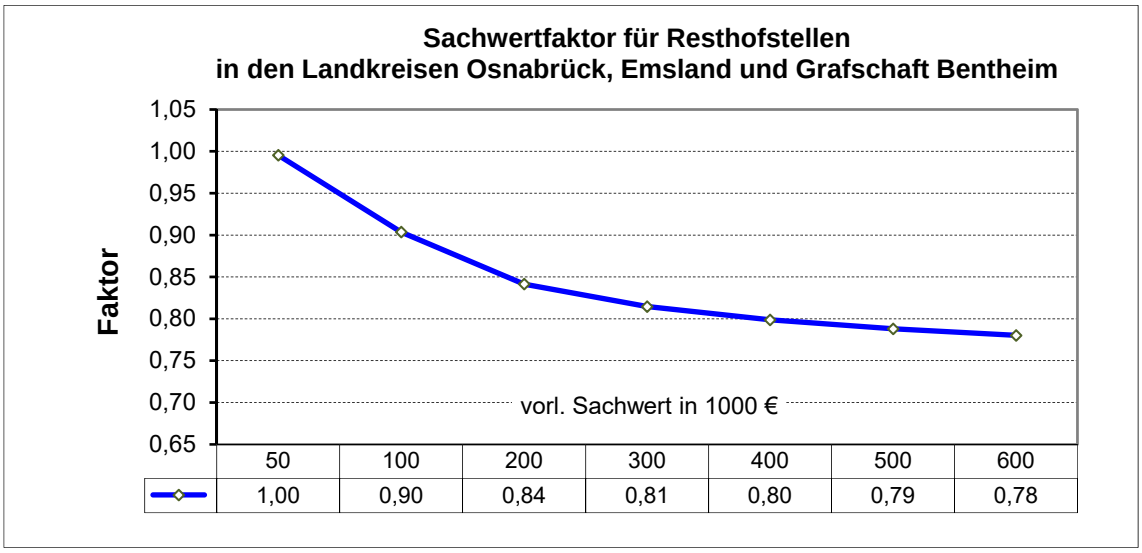


Abbildung 9.8.1.2

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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,50	5,00	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	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00
über 100	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00

Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]						
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]						
Wohnfläche (m²)	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 [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	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

N E T T O M O N A T S M I E T E [€ / m ²]					
Wohnfläche (m²)	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)

N E T T O M O N A T S M I E T E [€ / m ²]					
Wohnfläche (m²)	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 2020 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 Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Osnabrück, Stadt	1.577	-1	177	-14	169	-20	124	-13	470	-16	59	0	49	44

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs-eigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Osnabrück, Stadt	659	8	74	111	171	-21	17	-26	27	12	17	183	17	13	17	13

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Osnabrück, Stadt	625,0	20	69,6	-9	50,3	-9	91,1	10	210,9	-1	77,8	-42	142,8	476

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs-eigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Osnabrück, Stadt	113,5	26	3,0	-18	45,6	27	14,3	76	11,8	27	4,0	955	0,4	-19	1,0	171

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Osnabrück, Stadt	258	136	16	-16	7	-7	8	-16	31	-14	38	146	87	762

Gemeinden	Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Osnabrück, Stadt	13	-35	23	406	39	317	24	149	2	-37	2	36

Landkreis Osnabrück

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(Städte, Gemeinden 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	256	45	52	-4	8	0	7	40	67	0	2	-67	11	-8
Bad Iburg, Stadt	137	23	26	-21	1	-83	4	-33	31	-31	4	0	4	0
Bad Laer	67	24	17	-6	6	0	2	100	25	0	3	200	2	-33
Bad Rothenfelde	168	24	17	55	4	-50	5	67	26	18	4	300	6	200
Belm	144	-29	38	6	14	40	2	-60	54	6	1	-50	4	-50
Bissendorf	149	-4	47	4	6	-40	4	0	57	4	1	0	9	-18
Bohmte	108	-10	33	22	15	114	3	50	51	42	3	0	11	83
Bramsche, Stadt	342	1	96	-2	47	18	8	14	151	4	9	12	8	-68
Dissen a.T.W., Stadt	126	-11	33	10	5	0	4	-60	42	-7	2	-50	3	-25
Georgsmarienhütte, Stadt	311	-1	65	-25	23	-15	14	-26	102	-23	5	-38	11	83
Glandorf	35	-40	7	17	2	100	2	0	11	22	2	0	3	0
Hagen a.T.W.	107	-11	31	-6	3	-25	8	100	42	2	2	-33	7	40
Hasbergen	140	44	36	-16	12	100	3	0	51	-2	1	0	3	0
Hilter a.T.W.	70	-18	23	21	6	0	3	-67	32	-6	2	-50	3	-67
Melle, Stadt	474	-7	143	1	29	-3	15	7	187	1	13	-32	30	-3
Ostercappeln	125	19	25	9	2	100	4	300	31	24	1	-67	4	0
SG Artland	275	15	94	-5	20	150	9	350	123	13	9	-10	29	38
SG Bersenbrück	291	-5	78	7	14	40	9	-10	101	9	9	50	20	-20
SG Fürstenau	250	0	69	-3	6	0	9	29	84	0	9	-10	22	83
SG Neuenkirchen	101	16	23	0	3	-25	3	50	29	0	1	0	7	40
Wallenhorst	195	-9	55	-13	11	-21	7	17	73	-12	3	0	9	-25
Gesamtsumme	3.871	1	1.008	-2	237	9	125	6	1.370	0	86	-10	206	-1

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Essen	18	64	10	0	81	189	7	75	7	40	45	10	5	400	3	50
Bad Iburg, Stadt	42	11	1	0	43	231	0	-100	1	0	11	267	0	0	0	-100
Bad Laer	11	120	2	0	3	-40	5	25	6	500	6	-33	1	0	3	0
Bad Rothenfelde	80	18	17	13	30	76	2	100	0	-100	2	-60	1	0	0	-100
Belm	38	-42	3	0	30	-40	0	-100	3	0	8	-27	0	-100	3	50
Bissendorf	7	-63	1	0	23	-8	3	200	4	0	35	-8	2	-33	7	75
Bohmte	7	250	0	0	13	-74	1	0	5	0	14	-7	1	0	2	100
Bramsche, Stadt	74	57	4	300	33	-42	5	-29	13	333	32	-6	8	33	5	-17
Dissen a.T.W., Stadt	47	161	1	0	18	-67	2	-71	2	100	4	-20	3	0	2	0
Georgsmarienhütte, Stadt	128	33	16	700	29	-36	4	33	3	-50	6	100	6	-14	1	-75
Glandorf	5	0	1	-50	8	-72	1	-80	0	0	2	-33	0	-100	2	100
Hagen a.T.W.	13	-19	0	-100	30	7	0	-100	1	-50	7	-12	4	-20	1	-88
Hasbergen	29	53	6	0	39	225	1	0	2	100	4	33	2	0	2	0
Hilter a.T.W.	6	0	0	0	8	-50	0	0	1	0	16	14	0	0	2	0
Melle, Stadt	93	13	4	300	56	-39	16	100	14	75	44	-30	8	14	9	-36
Ostercappeln	21	50	0	0	54	35	1	-67	1	-75	9	0	2	0	1	-67
SG Artland	5	0	0	0	18	-22	10	-47	41	310	21	-22	11	450	8	-38
SG Bersenbrück	19	27	14	0	64	-38	15	-25	11	38	29	0	2	-50	7	133
SG Fürstenau	9	80	0	0	62	-28	3	50	5	-17	49	53	3	-40	4	-50
SG Neuenkirchen	4	33	0	0	43	54	1	-50	1	-50	9	0	1	-67	5	-17
Wallenhorst	33	-33	6	-40	39	26	3	50	10	43	14	27	3	-40	2	0
Gesamtsumme	689	17	86	121	724	-13	80	-22	131	77	367	-1	63	5	69	-16

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Essen	40,9	21	13,5	33	1,6	16	2,2	155	17,2	39	0,5	-82	5,7	-38
Bad Iburg, Stadt	26,5	1	6,9	-32	0,2	-84	3,7	74	10,9	-21	1,4	-11	1,7	30
Bad Laer	10,8	14	4,0	-14	1,3	40	0,8	119	6,1	2	0,5	361	0,6	43
Bad Rothenfelde	52,7	215	6,1	145	0,8	-52	3,8	349	10,8	113	2,1	628	30,5	k.A.
Belm	27,0	-21	10,8	19	3,6	18	0,9	-41	15,3	12	0,5	-79	1,6	-34
Bissendorf	31,0	21	14,1	17	1,6	-40	1,3	0	17,0	15	0,4	0	6,8	220
Bohmte	25,4	47	7,3	58	3,1	121	1,2	1	11,7	61	1,1	10	4,6	112
Bramsche, Stadt	64,4	14	23,4	9	9,7	35	3,5	37	36,6	17	2,7	-25	3,3	-29
Dissen a.T.W., Stadt	24,0	-22	9,2	25	0,9	-6	1,4	-57	11,4	-0	1,1	-80	1,3	-68
Georgsmarienhütte, Stadt	58,7	-7	16,7	-17	5,6	-8	5,7	-27	28,0	-18	2,7	-6	4,6	2
Glandorf	5,0	-35	1,6	-4	0,4	150	0,6	-17	2,6	2	0,4	0	0,4	-70
Hagen a.T.W.	19,7	5	8,0	4	0,8	-29	3,1	160	11,8	19	2,2	79	1,7	60
Hasbergen	27,9	41	10,1	-8	2,6	61	1,4	41	14,2	4	1,9	k.A.	0,6	0
Hilter a.T.W.	15,0	-17	6,3	31	1,6	12	0,9	-72	8,8	-6	1,0	-33	1,4	-50
Melle, Stadt	101,7	-6	34,1	17	5,6	11	5,9	26	45,6	17	4,9	-47	13,7	-53
Ostercappeln	24,7	54	5,1	8	0,4	78	1,7	277	7,2	34	0,1	-86	6,4	k.A.
SG Artland	44,1	13	18,3	2	2,2	84	2,9	k.A.	23,4	22	3,8	81	6,1	45
SG Bersenbrück	67,1	30	17,0	21	2,3	32	4,3	-17	23,5	13	9,0	290	5,8	-43
SG Fürstenau	32,3	17	12,8	15	0,7	-8	2,3	-10	15,7	9	2,2	7	4,1	105
SG Neuenkirchen	11,4	18	4,6	5	0,5	-10	0,8	169	5,9	14	0,3	0	1,4	6
Wallenhorst	50,2	1	15,0	-5	2,8	-12	5,1	73	23,0	4	3,2	30	3,8	-28
Gesamtsumme	760,5	12	244,9	9	48,2	10	53,4	25	346,5	11	42,0	-1	106,2	18

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs-eigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Essen	3,8	404	0,4	0	7,1	249	0,4	-80	1,4	84	3,6	5	0,5	k.A.	0,1	274
Bad Iburg, Stadt	7,4	7	0,0	0	4,1	158	0,0	-100	0,6	13	0,3	404	0,0	0	0,0	-100
Bad Laer	1,2	185	0,1	0	0,1	-88	0,6	-35	0,8	k.A.	0,6	-46	0,0	357	0,1	0
Bad Rothenfelde	6,7	-3	0,5	-44	2,1	13	0,0	-78	0,0	-100	0,1	-31	0,0	k.A.	0,0	-100
Belm	5,2	-18	0,6	0	2,9	-54	0,0	-100	0,2	3	0,8	2	0,0	-100	0,0	-88
Bissendorf	1,2	-63	0,1	0	1,6	-46	1,2	242	1,0	0	1,5	-21	0,1	146	0,1	392
Bohmte	1,1	646	0,0	0	1,4	-67	0,1	55	0,4	-42	4,9	167	0,0	-37	0,1	k.A.
Bramsche, Stadt	12,4	133	0,1	k.A.	3,6	-15	2,4	-19	1,4	247	1,7	-44	0,2	-16	0,1	-94
Dissen a.T.W., Stadt	7,7	296	0,0	573	1,5	-61	0,3	-89	0,1	79	0,3	-34	0,1	615	0,0	0
Georgsmarienhütte, Stadt	19,7	37	0,2	46	2,4	-58	0,6	4	0,1	-83	0,4	42	0,1	212	0,0	-72
Glandorf	0,6	49	0,2	-67	0,7	-66	0,0	-56	0,0	0	0,1	-92	0,0	-100	0,0	-3
Hagen a.T.W.	1,3	-53	0,0	-100	2,3	16	0,0	-100	0,1	-77	0,2	-41	0,0	1	0,0	-89
Hasbergen	5,2	67	0,5	-36	4,2	164	0,3	-33	0,2	13	0,9	885	0,0	-37	0,1	0
Hilter a.T.W.	1,0	-9	0,0	0	0,6	-64	0,0	0	1,2	0	1,0	-44	0,0	0	0,0	k.A.
Melle, Stadt	18,4	58	0,1	-54	5,8	-30	6,3	115	1,7	-35	5,1	8	0,0	-43	0,1	-83
Ostercappeln	3,8	70	0,0	0	5,0	46	0,1	-90	0,1	-88	1,7	10	0,2	0	0,0	61
SG Artland	0,4	-23	0,0	0	1,2	3	0,5	-68	4,9	117	3,6	-53	0,1	-64	0,1	-32
SG Bersenbrück	3,3	47	2,4	0	4,4	-34	12,1	258	1,2	-58	5,3	69	0,0	-67	0,0	-79
SG Fürstenau	1,2	96	0,0	0	2,9	-26	0,3	52	0,4	-54	5,3	66	0,1	-33	0,0	-97
SG Neuenkirchen	0,7	21	0,0	0	1,3	-7	0,0	-92	0,0	-82	1,3	166	0,0	-94	0,5	18
Wallenhorst	6,1	-25	0,5	-60	5,4	-5	3,1	720	0,9	-36	4,3	756	0,0	-52	0,0	-100
Gesamtsumme	108,6	36	5,7	47	60,4	-15	28,6	21	16,6	12	43,1	16	1,3	69	1,5	-71

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	112	29	6	-13	0	-11	1	-20	7	-14	0	-81	21	71
Bad Iburg, Stadt	22	74	2	-32	0	-89	0	-5	3	-32	1	138	3	-10
Bad Laer	20	-28	2	20	0	70	0	121	2	29	1	k.A.	1	-79
Bad Rothenfelde	13	20	2	-53	0	-62	1	165	2	-42	1	k.A.	5	305
Belm	15	-48	3	-6	0	54	0	-76	4	-11	0	-79	1	-44
Bissendorf	81	9	33	568	0	4	1	0	34	535	0	0	9	96
Bohmte	73	45	4	-23	1	141	0	88	6	-11	0	-68	9	37
Bramsche, Stadt	57	-34	11	-14	2	14	1	-27	14	-11	1	40	6	-61
Dissen a.T.W., Stadt	21	-23	3	12	0	1	1	-45	4	-2	0	-85	10	233
Georgsmarienhütte, Stadt	34	7	7	-14	1	-11	3	95	11	2	1	-13	12	k.A.
Glandorf	4	-64	0	-2	0	-43	0	-59	1	-27	0	0	1	-31
Hagen a.T.W.	20	-16	3	-7	0	-15	1	61	4	-2	1	212	4	507
Hasbergen	13	33	3	-32	0	147	0	-5	4	-23	1	499	1	0
Hilter a.T.W.	29	-12	2	-31	0	6	1	-74	3	-47	1	-40	1	-74
Melle, Stadt	200	-42	20	9	1	-33	2	-3	23	5	1	-77	57	-72
Ostercappeln	34	-13	5	55	0	193	3	k.A.	8	122	0	-97	9	360
SG Artland	97	-40	11	-17	1	147	1	299	13	-8	2	10	19	2
SG Bersenbrück	127	9	8	-56	1	18	1	-7	10	-51	2	21	10	-34
SG Fürstenau	116	-21	9	-13	0	-13	1	-10	10	-13	1	-52	14	-23
SG Neuenkirchen	31	5	4	-12	0	-3	0	129	4	-7	0	0	3	-68
Wallenhorst	54	47	5	-6	1	6	1	3	7	-4	1	36	4	-28
Gesamtsumme	1.173	-16	144	6	10	8	17	19	172	7	14	-30	201	-40

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	6	171	3	-37	4	69	68	22	1	k.A.	1	366
Bad Iburg, Stadt	5	418	0	-100	2	69	9	338	0	0	0	-100
Bad Laer	0	-72	2	197	2	k.A.	8	-57	0	636	3	0
Bad Rothenfelde	2	103	0	-77	0	-100	2	-21	0	310	0	-100
Belm	2	-66	0	-100	0	-64	7	-50	0	-100	1	533
Bissendorf	2	-11	2	177	2	0	27	-56	0	55	4	k.A.
Bohmte	2	-69	0	367	1	-54	54	97	0	726	1	k.A.
Bramsche, Stadt	4	-18	2	-81	2	393	28	-32	1	-26	0	-33
Dissen a.T.W., Stadt	1	-63	1	-91	0	221	4	-61	0	204	1	0
Georgsmarienhütte, Stadt	4	-2	1	1	0	-72	6	-60	0	0	0	-31
Glandorf	1	-60	0	-63	0	0	2	-77	0	-100	0	308
Hagen a.T.W.	2	-7	0	-100	3	107	7	-57	0	4	0	-25
Hasbergen	2	81	0	-12	0	-80	3	30	0	k.A.	2	0
Hilter a.T.W.	1	-53	0	0	3	0	20	-3	0	0	0	386
Melle, Stadt	6	-24	19	268	4	-55	89	-2	1	411	1	-76
Ostercappeln	4	33	0	-93	0	-97	12	-39	0	0	0	-96
SG Artland	2	-20	3	-64	7	3	48	-54	1	4	2	-53
SG Bersenbrück	10	16	22	49	4	-57	68	43	0	368	1	143
SG Fürstenau	6	-33	1	-11	1	-75	80	40	3	-92	0	-77
SG Neuenkirchen	5	71	0	-92	0	-75	15	114	0	-87	4	-17
Wallenhorst	6	93	6	k.A.	1	-84	28	166	0	-1	1	-81
Gesamtsumme	71	-3	63	-0	37	-23	583	-7	10	-79	22	11

Landkreis Emsland

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(Städte, Gemeinden 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	150	4	27	-36	12	-33	0	-100	39	-36	0	-100	6	-14
Geeste	189	3	51	-9	9	12	1	-50	61	-8	2	-33	7	-36
Haren (Ems). Stadt	350	-1	145	24	26	0	6	50	177	20	4	-33	23	-28
Haselünne. Stadt	282	13	78	-9	7	17	1	-50	86	-9	3	-62	16	45
Lingen (Ems). Stadt	688	-7	167	-2	96	-7	9	-40	272	-6	11	-15	9	-55
Meppen. Stadt	497	9	126	-2	38	-21	8	-11	172	-8	13	0	11	0
Papenburg. Stadt	482	-13	168	-3	25	-22	5	-50	198	-8	8	-20	23	-12
Rhede (Ems)	105	12	25	-4	1	-80	0	0	26	-16	2	0	11	-21
Salzbergen	133	73	16	-11	8	-27	0	-100	24	-23	4	-20	9	29
SG Dörpen	307	1	93	-3	6	100	3	200	102	2	5	400	45	12
SG Freren	149	21	38	0	6	50	4	0	48	4	3	0	8	33
SG Herzlake	307	54	63	-5	9	200	1	-50	73	3	0	-100	13	-19
SG Lathen	263	29	82	8	11	57	2	0	95	14	1	0	16	7
SG Lengerich	121	23	42	40	2	-33	0	-100	44	29	1	-50	8	-11
SG Nordhümmling	235	50	78	20	2	-60	0	-100	80	13	4	100	11	-8
SG Sögel	218	-6	74	-1	6	-40	0	-100	80	-8	4	33	10	-44
SG Spelle	157	-29	39	-22	9	12	1	-75	49	-21	2	-50	10	400
SG Werlte	271	15	61	49	16	220	4	33	81	65	2	-33	15	15
Twist	141	-1	43	-20	15	-21	2	-33	60	-21	2	100	7	-30
Gesamtsumme	5.045	6	1.416	0	304	-6	47	-29	1.767	-2	71	-12	258	-8

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Emsbüren	30	900	1	0	31	15	11	-8	3	50	22	22	3	-25	4	-50
Geeste	12	-25	2	0	64	-10	3	200	15	200	19	111	0	0	4	100
Haren (Ems). Stadt	37	12	3	-40	60	-31	9	125	0	-100	29	0	2	0	6	-14
Haselünne. Stadt	39	26	2	0	72	6	6	100	2	0	47	81	1	0	8	33
Lingen (Ems). Stadt	252	-5	9	125	100	8	5	67	5	-55	18	-25	1	-80	6	-57
Meppen. Stadt	190	34	4	0	68	21	13	62	7	-22	13	-32	1	0	5	-17
Papenburg. Stadt	116	-13	4	300	71	-24	18	38	3	-50	33	-34	4	100	4	-33
Rhede (Ems)	3	-25	0	0	32	3	0	-100	7	0	24	85	0	0	0	0
Salzbergen	20	186	0	0	55	588	4	33	5	67	6	-45	5	400	1	0
SG Dörpen	10	43	0	0	62	-28	8	-11	41	173	26	-24	4	100	4	-56
SG Freren	5	-38	1	0	61	79	4	-33	0	-100	14	-18	2	0	3	200
SG Herzlake	78	k.A.	0	0	71	11	4	33	2	-67	54	391	1	-80	11	-39
SG Lathen	39	129	0	-100	87	47	3	0	3	-25	19	58	0	0	0	-100
SG Lengerich	28	250	0	0	18	38	5	67	2	-50	11	-27	0	-100	4	-43
SG Nordhümmling	1	0	0	0	90	181	6	200	3	-67	33	32	3	200	4	100
SG Sögel	7	-30	0	0	72	20	8	300	4	-78	33	22	0	-100	0	-100
SG Spelle	17	89	0	-100	57	-44	8	0	1	-83	9	-47	0	-100	4	0
SG Werlte	29	93	0	0	89	-14	11	-8	9	50	31	0	1	0	3	-25
Twist	4	-33	0	0	54	157	2	-50	3	-50	7	-46	0	-100	2	-50
Gesamtsumme	917	27	26	18	1.214	10	128	28	115	-1	448	12	28	-3	73	-35

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Emsbüren	29,6	43	7,2	-8	2,8	-20	0,0	-100	10,0	-15	0,0	-100	1,0	13
Geeste	28,3	8	9,3	-8	2,0	86	0,3	-62	11,5	-3	0,5	22	1,9	-47
Haren (Ems). Stadt	61,6	14	28,8	39	3,5	-14	1,5	80	33,8	32	1,2	-36	6,3	5
Haselünne. Stadt	54,5	44	16,8	1	1,3	71	0,1	-82	18,2	0	6,5	82	6,1	343
Lingen (Ems). Stadt	152,0	-20	45,1	2	22,3	14	8,7	-65	76,0	-14	9,0	-18	2,4	-62
Meppen. Stadt	93,4	4	28,5	10	7,5	-15	2,8	-32	38,8	0	5,4	-29	4,9	13
Papenburg. Stadt	96,5	-12	37,2	4	4,4	-34	4,4	-10	46,1	-3	6,2	-56	5,0	-24
Rhede (Ems)	14,3	26	6,0	14	0,2	-62	0,0	0	6,2	7	0,3	0	2,5	26
Salzbergen	21,8	28	3,7	-17	1,3	-24	0,0	-100	5,0	-24	0,9	-50	4,7	149
SG Dörpen	43,5	8	18,5	1	0,9	171	0,8	323	20,2	8	1,1	k.A.	7,5	-30
SG Freren	17,7	-26	7,6	22	1,4	156	1,5	-12	10,5	23	0,4	-94	2,7	57
SG Herzlake	49,1	57	15,1	12	1,2	121	0,2	-55	16,5	14	0,0	-100	8,1	-10
SG Lathen	39,0	32	16,9	20	1,8	36	0,3	0	19,0	24	1,7	500	3,2	-47
SG Lengerich	20,4	-2	9,8	78	0,3	-56	0,0	-100	10,0	60	0,1	-63	2,5	-72
SG Nordhümmling	26,1	37	14,9	43	0,4	-55	0,0	-100	15,4	31	1,2	43	2,2	-12
SG Sögel	28,0	-16	13,6	1	0,8	-43	0,0	-100	14,4	-15	1,5	177	3,6	-28
SG Spelle	25,6	-10	9,2	-14	1,7	39	0,3	-81	11,2	-18	0,5	-84	5,4	807
SG Werlte	37,2	-2	11,3	58	2,8	169	1,3	11	15,5	65	1,1	-85	5,0	-40
Twist	18,6	-46	8,0	1	1,8	-28	0,9	135	10,8	-1	1,2	-57	1,3	-74
Gesamtsumme	857,2	0	307,4	10	58,3	2	23,4	-49	389,2	2	39,0	-40	76,0	-16

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs-eigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Emsbüren	6,1	k.A.	0,1	0	1,9	1	2,4	82	0,1	-92	7,4	336	0,0	-92	0,6	-41
Geeste	1,9	-31	0,3	0	4,3	1	0,5	k.A.	0,9	487	6,4	118	0,0	0	0,0	-40
Haren (Ems). Stadt	5,5	41	0,5	-10	4,5	-25	1,3	264	0,0	-100	8,4	-3	0,0	-92	0,1	-87
Haselünne. Stadt	6,7	30	0,3	0	2,8	-34	0,8	663	0,6	75	12,5	150	0,0	0	0,1	328
Lingen (Ems). Stadt	45,3	-22	3,3	591	10,8	-9	0,9	70	1,6	-65	2,7	-71	0,0	-75	0,2	-12
Meppen. Stadt	29,3	13	1,8	7	9,4	45	2,2	33	0,8	-48	0,9	-51	0,1	0	0,0	-99
Papenburg. Stadt	23,1	-1	3,7	921	4,9	-27	1,5	-28	0,8	21	5,3	-34	0,0	-23	0,0	-92
Rhede (Ems)	0,4	-21	0,0	0	1,4	-9	0,0	-100	0,4	0	3,0	108	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	2,9	46	0,0	0	3,1	514	0,9	89	1,4	7	2,8	13	0,0	578	0,1	301
SG Dörpen	3,6	431	0,0	0	2,0	-60	0,4	19	0,8	40	4,5	3	0,0	204	3,5	k.A.
SG Freren	0,5	-51	0,2	0	1,9	97	0,2	46	0,0	-100	1,2	-72	0,1	0	0,0	620
SG Herzlake	11,9	k.A.	0,0	0	4,6	86	0,3	-55	0,2	-60	7,2	143	0,0	-43	0,3	55
SG Lathen	6,8	138	0,0	-100	3,7	30	0,0	-34	0,3	-3	4,3	166	0,0	0	0,0	-100
SG Lengerich	3,5	202	0,0	0	0,9	71	0,2	97	0,1	-69	3,0	-9	0,0	-100	0,0	-63
SG Nordhümmling	0,2	74	0,0	0	3,6	235	0,2	256	0,1	-17	3,2	25	0,0	-77	0,0	254
SG Sögel	0,7	-73	0,0	0	2,4	-29	0,4	297	0,4	-74	4,4	65	0,0	-100	0,0	-100
SG Spelle	3,5	127	0,0	-100	3,1	-42	0,4	86	0,0	-96	1,5	-46	0,0	-100	0,0	-14
SG Werlte	4,8	105	0,0	0	6,3	21	0,6	-51	0,7	118	3,1	8	0,0	0	0,1	-63
Twist	0,7	-14	0,0	0	2,6	228	0,3	55	0,4	119	1,2	-91	0,0	-100	0,1	-71
Gesamtsumme	157,4	15	10,1	152	74,1	4	13,5	40	9,5	-31	82,9	1	0,3	-3	5,2	41

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts-häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel-haushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	115	127	7	56	1	-18	0	-100	7	42	0	-100	2	-43
Geeste	77	21	5	-31	1	2	0	-67	6	-30	1	-17	8	-45
Haren (Ems). Stadt	140	-16	14	17	2	43	0	-83	16	3	0	-83	6	-79
Haselünne. Stadt	245	139	9	26	0	34	0	-76	9	25	1	31	27	451
Lingen (Ems). Stadt	70	-58	17	-26	4	-10	1	-82	22	-33	3	60	5	-70
Meppen. Stadt	48	-24	12	-2	2	-16	2	46	15	-1	1	-62	6	-38
Papenburg. Stadt	107	-37	17	-14	1	-46	1	-37	19	-18	2	-32	18	-1
Rhede (Ems)	64	53	3	-35	0	-96	0	0	3	-45	0	0	8	-34
Salzbergen	48	13	2	-12	0	16	0	-100	3	-23	0	-78	4	-4
SG Dörpen	123	-5	11	-8	1	515	0	278	12	-0	1	572	27	11
SG Freren	49	-31	4	-18	0	-15	1	83	5	-11	0	-63	17	240
SG Herzlake	133	43	8	-37	0	306	0	23	9	-33	0	-100	19	-1
SG Lathen	108	97	8	14	0	92	0	0	9	19	1	158	33	65
SG Lengerich	50	-37	6	38	0	-12	0	-100	6	33	0	-93	7	-69
SG Nordhümmling	87	18	10	56	0	37	0	-100	11	39	2	241	10	-52
SG Sögel	95	27	8	10	0	-50	0	-100	8	3	1	504	6	-32
SG Spelle	38	-44	3	-35	0	-98	0	-82	4	-83	0	-92	9	k.A.
SG Werlte	82	4	6	58	1	138	0	39	7	61	0	-87	13	32
Twist	49	-78	5	-47	2	-12	0	-73	7	-45	0	-80	7	-21
Gesamtsumme	1.728	-5	155	-6	15	-52	6	-59	176	-17	15	-33	232	-8

Gemeinden	Bauland						land- und forst-wirtschaftliche Flächen		Gemein-bedarfs-flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	2	-26	12	46	0	-90	60	157	0	-89	31	497
Geeste	5	-40	3	k.A.	2	k.A.	52	77	0	0	0	-89
Haren (Ems). Stadt	7	-15	4	76	0	-100	91	-16	0	-80	16	k.A.
Haselünne. Stadt	5	-31	5	k.A.	2	553	195	142	0	0	0	21
Lingen (Ems). Stadt	7	-65	3	17	2	-85	27	-65	0	360	1	24
Meppen. Stadt	5	-17	6	-50	3	202	12	-28	0	0	0	-73
Papenburg. Stadt	7	-26	7	-34	2	118	51	-50	0	60	1	-74
Rhede (Ems)	3	-1	0	-100	1	0	51	124	0	0	0	0
Salzbergen	3	137	1	114	4	-35	32	28	0	839	0	40
SG Dörpen	5	-56	4	28	2	-25	57	-21	0	-20	14	k.A.
SG Freren	5	101	2	27	0	-100	17	-69	0	0	2	717
SG Herzlake	6	29	3	-49	0	-90	90	92	0	9	6	646
SG Lathen	8	38	1	-34	1	161	55	187	0	0	0	-100
SG Lengerich	2	92	2	-36	0	-86	33	-32	0	-100	0	-58
SG Nordhümmling	10	178	2	47	0	-32	51	34	0	14	0	43
SG Sögel	8	-2	4	206	1	-77	66	70	0	-100	0	-100
SG Spelle	6	-15	3	-59	0	-90	17	-43	0	-100	0	12
SG Werlte	13	35	5	-53	3	177	41	3	0	0	1	-48
Twist	5	136	2	13	1	41	25	-86	0	-100	2	-86
Gesamtsumme	113	-9	67	-8	25	-35	1.022	-3	2	13	75	106

Landkreis Grafschaft Bentheim

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(Städte, Gemeinden 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	416	20	154	24	20	-17	5	-17	179	16	15	200	19	-32
Nordhorn	1.117	17	276	4	186	-12	13	-13	475	-3	35	9	41	52
SG Emlichheim	302	29	110	12	10	25	2	100	122	14	7	600	18	-5
SG Neuenhaus	279	7	108	8	27	29	2	0	137	13	5	67	7	-50
SG Schüttorf	249	14	88	17	16	14	4	300	108	20	6	20	11	175
SG Uelsen	244	11	85	31	15	275	2	100	102	46	9	80	8	-38
Wietmarschen	149	-2	55	10	7	133	2	100	64	19	6	500	6	200
Gesamtsumme	2.756	16	876	13	281	-1	30	20	1.187	9	83	60	110	3

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Bentheim	65	-10	1	-50	70	84	20	186	1	0	39	15	2	0	5	-38
Nordhorn	338	37	77	38	101	94	18	0	1	0	23	-15	1	0	7	250
SG Emlichheim	39	-15	0	-100	64	113	7	40	0	0	32	68	1	0	12	500
SG Neuenhaus	43	95	1	0	58	4	7	17	0	-100	15	-48	1	-80	5	150
SG Schüttorf	70	119	3	200	26	-59	8	-38	1	0	7	75	2	0	7	133
SG Uelsen	36	-16	5	67	43	-9	9	125	1	0	23	5	1	0	7	-30
Wietmarschen	24	71	1	0	27	-58	5	-17	0	-100	15	275	0	-100	1	-50
Gesamtsumme	615	29	88	29	389	11	74	25	4	-50	154	11	8	-20	44	52

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Bentheim	78,5	22	39,6	43	3,1	-52	1,8	49	44,5	25	3,9	256	6,8	-27
Nordhorn	221,6	18	66,7	19	31,2	10	4,3	13	102,2	16	16,8	-55	18,3	139
SG Emlichheim	49,5	20	22,9	30	1,4	52	0,4	156	24,7	32	3,5	934	6,1	16
SG Neuenhaus	45,2	20	21,3	8	5,7	92	0,5	0	27,5	21	1,0	251	3,7	-19
SG Schüttorf	50,1	61	18,0	30	2,4	20	3,1	k.A.	23,5	46	4,6	418	3,3	276
SG Uelsen	38,3	37	20,5	58	2,5	400	0,6	194	23,6	73	2,0	57	1,8	-26
Wietmarschen	29,9	58	12,6	29	1,4	203	1,0	86	15,1	40	1,7	267	3,0	938
Gesamtsumme	513,1	25	201,6	28	47,6	15	11,6	92	260,8	27	33,5	-20	43,1	41

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Bentheim	9,4	-13	0,6	-12	6,3	119	1,5	263	0,0	0	5,2	43	0,0	0	0,1	100
Nordhorn	57,6	71	5,9	3	9,7	8	2,3	28	0,1	-63	8,5	82	0,0	-87	0,1	k.A.
SG Emlichheim	6,5	-19	0,0	-100	3,3	156	0,2	-77	0,0	0	5,1	-12	0,0	0	0,1	k.A.
SG Neuenhaus	7,6	135	0,2	0	2,9	-23	0,2	-49	0,0	-100	2,0	-12	0,1	628	0,0	201
SG Schüttorf	12,4	154	2,8	k.A.	1,5	-71	0,3	-78	0,1	-74	1,4	134	0,0	k.A.	0,0	-97
SG Uelsen	4,7	-11	1,4	56	2,5	13	0,4	170	0,0	59	1,7	7	0,0	k.A.	0,1	-65
Wietmarschen	4,0	83	0,3	62	1,3	-48	0,7	-2	0,0	-100	4,0	122	0,0	-100	0,0	-41
Gesamtsumme	102,3	50	11,3	36	27,5	3	5,7	-3	0,3	-78	28,0	37	0,1	125	0,5	-60

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	110	-7	18	12	1	-4	0	39	19	12	3	886	7	-52
Nordhorn	305	138	24	22	6	-18	1	14	31	12	6	-10	15	-10
SG Emlichheim	130	22	17	-18	1	24	1	k.A.	19	-14	3	k.A.	27	67
SG Neuenhaus	49	-28	12	-9	1	2	0	0	13	-8	1	170	3	-58
SG Schüttorf	47	-3	11	13	1	36	0	711	12	17	3	312	9	219
SG Uelsen	102	30	30	348	1	175	0	-78	30	318	6	99	6	-16
Wietmarschen	74	146	9	70	0	112	0	170	9	73	1	37	16	k.A.
Gesamtsumme	817	41	120	32	10	-4	3	69	133	29	23	85	82	27

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	5	82	8	346	0	0	67	-19	0	0	2	254
Nordhorn	8	62	8	-2	0	-62	236	274	0	-96	0	572
SG Emlichheim	7	131	2	-64	0	0	73	20	0	0	0	k.A.
SG Neuenhaus	4	-29	1	-65	0	-100	26	-28	0	288	0	k.A.
SG Schüttorf	2	-54	2	-76	0	-93	18	178	0	k.A.	0	-99
SG Uelsen	4	-15	3	119	0	83	50	44	0	143	2	-89
Wietmarschen	2	-56	3	-24	0	-100	42	210	0	-100	0	-97
Gesamtsumme	33	7	27	-14	0	-83	513	72	1	164	5	-85

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@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, Wilhelmstr. 3, 38100 Braunschweig
Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140 E-Mail: gag-bs-wob@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450 E-Mail: gag-hm-h@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg, Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197 E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, Danziger Str. 40, 37083 Göttingen
Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374 E-Mail: gag-nom@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Stau 3, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: gag-ol-clp@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-170 E-Mail: gag-mep@lgln.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf, Pappstr. 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25 E-Mail: gag-ott@lgln.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@lgln.niedersachsen.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, Stau 3, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 9215-622 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: oga@lgln.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 503-101

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@lgln.niedersachsen.de, gag-mep@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de