
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 01.01.2026

1	Transaktionszahlen	2
2	Bodenwerte	3
3	Mittlere Kaufpreise	4
4	Sachwertfaktoren.....	5
5	Vergleichsfaktoren	6
6	Liegenschaftszinssätze.....	7
6.1	Ein- u. Zweifamilienhäuser	7
6.2	Wohnungen.....	7
7	Indexreihen	8
7.1	Individuelles Wohnbauland	8
7.2	Gewerbliches Bauland	20
7.3	Landwirtschaftliche Flächen	23
8	Umrechnungskoeffizienten	28
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	29
	Erbbaurechte für Wohnbauland	29
	Erbbaurechte für Einfamilienhäuser	31
	Erbbaurechte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	32
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	33
11	Mieten und Pachten	34
11.1	Mietübersicht für Wohnungen.....	34

1 Transaktionszahlen

Keine regionalen Auswertungen

2 Bodenwerte

Keine regionalen Auswertungen

3 Mittlere Kaufpreise

Gartenland und hofnahe Flächen im Landkreis Osnabrück

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 rd. 12,00 €/m² (Spanne = rd. 10,00 €/m² bis rd. 14,00 €/m²). Für entsprechende Flächen im innerörtlichen Bereich beträgt der Mittelwert rd. 20,00 €/m² (Spanne = rd. 10,00 €/m² bis rd. 30,00 €/m²).

4 Sachwertfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

5 Vergleichsfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zur Eigennutzung, alternativ auch zur Geldanlage aus ertragsorientierten Gesichtspunkten erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss neben den Mehrfamilienhäusern einen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hinsichtlich der Definition und des Modells des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Liegenschaftszinssatz der Mehrfamilienhäuser verwiesen.

Der Analyse lagen 165 Kauffälle der Jahre 2023 bis 2025 aus der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück** mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	30 €/m ² – 715 €/m ²	140 €/m ²
Wohnfläche:	42 m ² – 340 m ²	161 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1963 – 2023	1979

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (ohne Ausreißer)

	Spanne	Median
Ein- und Zweifamilienhäuser:	-2,3 % – 4,9 %	1,5 %

6.2 Wohnungen

Eigentumswohnungen werden in der Regel zur Eigennutzung, alternativ auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkten erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss neben den Mehrfamilienhäusern einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hinsichtlich der Definition und des Modells des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Liegenschaftszinssatz der Mehrfamilienhäuser verwiesen.

Der Analyse lagen 469 Kauffälle der Jahre 2023 bis 2025 aus der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück** mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	60 €/m ² – 750 €/m ²	225 €/m ²
Wohnfläche:	30 m ² – 140 m ²	64 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1964 – 2022	1983

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

	Spanne	Median
Eigentumswohnungen:	-2,7 % – 6,9 %	2,0 %

7 Indexreihen

7.1 Individuelles Wohnbauland

Landkreis Emsland Nord (Altkreis Aschendorf-Hümmling)	
Ergebnis	139
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	3,26 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	35
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nördliches Emsland *(Altkreis Aschendorf-Hümmling)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Nördliches Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG erschließungsbeitragspflichtig kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	06.01.1999 - 30.10.2025
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	7539
Anzahl Ausreißer	1137
mittlerer Wert aller Kauffälle	43,46 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	30,23 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	421	15.06.2014	49,30	-1,85	3,17	-0,03
2	1453	15.10.2009	73,40	1,09	3,17	0,01
3	70	23.01.2012	25,06	0,23	3,47	0,01
4	277	07.08.2011	37,08	1,55	3,02	0,03
5	387	11.05.2011	40,86	0,27	3,83	0,00
6	63	31.08.2011	27,74	-1,10	2,39	-0,05
7	72	03.08.2015	31,48	-0,57	3,19	-0,02
8	214	18.10.2011	35,72	2,03	3,65	0,04
9	74	20.02.2008	25,35	2,19	3,21	0,08
10	559	09.04.2010	49,84	-0,70	3,24	-0,01
11	101	03.01.2010	22,66	-1,02	4,34	-0,02
12	79	04.09.2012	34,85	1,69	3,18	0,06
13	82	18.09.2011	31,66	-0,94	3,35	-0,03
14	117	17.04.2011	31,98	-2,05	3,64	-0,06
15	163	31.10.2009	26,52	1,30	3,77	0,03
16	97	24.02.2012	23,39	-0,22	2,08	-0,01
17	543	30.11.2009	54,61	0,32	3,18	0,00
18	77	25.11.2011	38,64	-0,28	3,78	-0,01
19	45	12.06.2011	26,88	1,27	3,07	0,05
20	155	26.03.2013	39,28	-0,75	3,11	-0,02
21	125	29.06.2010	35,09	0,14	2,63	0,00
22	104	07.01.2011	23,76	0,49	3,94	0,01
23	646	27.04.2010	48,15	-2,22	4,69	-0,02
24	75	30.03.2013	33,09	0,22	2,77	0,01
25	167	13.02.2013	38,45	-0,63	2,44	-0,02
26	219	05.12.2010	35,92	0,69	2,3	0,02
27	49	10.06.2011	28,72	0,01	3,9	0,00
28	193	06.09.2012	34,64	-0,95	2,55	-0,02
29	84	26.07.2011	26,36	-0,86	3,04	-0,03
30	73	08.09.2009	26,48	1,72	2,53	0,09
31	31	06.02.2012	23,26	-1,01	2,03	-0,08
32	58	05.03.2012	20,99	-0,44	2,55	-0,02
33	519	15.01.2011	56,38	0,25	2,52	0,00
34	46	25.10.2012	16,88	-1,92	3,51	-0,07
35	101	25.04.2011	27,44	-0,06	3,44	0,00

Landkreis Emsland Mitte (Altkreis Meppen)	
Ergebnis	103
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	6,81 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	9
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Mittleres Emsland
	*(Altkreis Meppen)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Mittleres Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	05.01.1999 - 30.10.2025
o Grundstücksfläche	209 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	6285
Anzahl Ausreißer	854
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	53,00

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	372	07.04.2014	62,74	-1,76	6,42	-0,01
2	332	23.07.2011	20	-0,37	7,66	0,00
3	98	08.08.2012	18	-2,74	6,52	-0,04
4	1398	13.12.2009	58	0,34	8,42	0,00
5	701	14.02.2011	30	-1,53	6,11	-0,01
6	688	22.04.2011	41	1,36	5,84	0,01
7	579	22.08.2011	49	-1,59	10,47	-0,01
8	1077	13.05.2012	44	0,11	5,68	0,00
9	1040	20.01.2010	97	1,68	5,09	0,01

Landkreis Emsland Süd (Altkreis Lingen)	
Ergebnis	130
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	4,88 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	18
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Südliches Emsland *(Altkreis Lingen)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde

Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Südliches Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	07.01.1999 - 30.10.2025
o Grundstücksfläche	202 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	6133
Anzahl Ausreißer	41
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	53,61

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	221	12.09.2012	51,39	0,05	0,16	0,00
2	56	22.03.2011	38	-0,01	0,01	0,00
3	169	18.12.2011	45	-0,05	0,05	0,00
4	46	29.11.2008	28	0,00	0,00	0,00
5	22	22.09.2012	28	-0,40	0,40	0,00
6	121	07.02.2008	27	0,00	0,00	-0,01
7	53	09.12.2010	44	0,00	0,00	-0,02
8	276	08.05.2010	49	-0,03	0,14	0,00
9	122	22.11.2010	54	0,55	0,55	0,00
10	82	07.09.2013	42	0,17	0,17	0,00
11	131	01.04.2011	46	0,01	0,01	0,00
12	184	26.11.2010	52	0,00	0,00	-0,05
13	130	11.07.2010	51	0,00	0,07	-0,01
14	900	09.02.2011	65	0,00	0,00	0,00
15	748	26.08.2010	69	-0,01	0,01	0,00
16	479	24.08.2011	70	0,00	0,00	0,00
17	674	16.04.2011	143	0,00	0,03	0,00
18	1484	16.09.2010	95	-0,04	0,07	0,00

Stadt und Stadtrandgemeinden Osnabrück	
Ergebnis	122
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	34,30 €/m ²
Stichtag	31.07.2025

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine explizite Berücksichtigung (nicht Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Osnabrück *Stadttrandgemeinden Osnabrück *Wallenhorst, Belm, Bissendorf *Georgsmarienhütte, Hagen a.T.W., Hasbergen
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Stadt und Stadttrandgemeinden Osnabrück
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	keine Zukauf
	kommunales Bauland
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG erschließungsbeitragspflichtig kein Erbbaurecht
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 15.01.1999 - 12.11.2025
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	5071
Anzahl Ausreißer	357
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	168,80 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	1143	01.12.2010	267,16	-18,84	44,98	-0,01
2	1099	31.05.2012	193,76	-0,70	33,03	0,00
3	1851	10.01.2011	129,99	3,55	28,96	0,00
4	1072	19.05.2009	145,72	15,22	32,98	0,01
5	263	31.03.2011	115,99	-9,46	38,86	-0,01

Landkreis Osnabrück Nord	
Ergebnis	112
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	12,73 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	18
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nordkreis Osnabrück
	*Quakenbrück, Badbergen, Menslage, Nortrup, Gehrde
	*Berge, Bippin, Eggermühlen, Kettenkamp, Bersenbrück
	*Ankum, Alfhausen, Rieste, Fürstenau, Neuenkirchen
	*Merzen, Voltlage, Bramsche
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Nordkreis Osnabrück (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 05.01.1999 - 20.11.2025
o Grundstücksfläche	226 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4191
Anzahl Ausreißer	330
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	56,67 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	663	22.08.2010	68,29	-3,58	14,15	-0,01
2	157	24.12.2007	40,18	5,84	18,28	0,02
3	111	30.04.2009	53,49	-2,19	8,57	-0,02
4	321	27.09.2009	63,65	3,43	5,64	0,02
5	352	07.07.2012	90,65	-4,20	7,92	-0,02
6	204	23.04.2011	50,63	-4,15	12,33	-0,03
7	143	13.03.2007	39,13	4,62	10,54	0,03
8	62	28.02.2009	28,74	2,21	10,62	0,02
9	144	22.07.2011	36,49	-8,02	14,32	-0,04
10	126	04.04.2009	39,53	2,34	11,74	0,01
11	505	09.11.2010	57,47	-0,25	17,7	0,00
12	59	21.02.2013	45,59	-4,65	17,47	-0,06
13	98	22.05.2012	51,57	-0,12	11,38	0,00
14	14	14.06.2010	46,10	0,20	7,97	0,01
15	151	11.09.2013	66,14	-6,18	8,95	-0,05
16	116	06.02.2010	61,63	5,02	9,36	0,04
17	180	04.10.2007	105,53	10,76	15,3	0,05
18	785	20.04.2009	81,27	2,30	14,45	0,00

Landkreis Osnabrück Süd	
Ergebnis	128
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	23,40 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	11
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Südkreis Osnabrück
	*Bad Essen, Ostercappeln, Bohmte, Melle, Bad Iburg
	*Bad Laer, Bad Rothenfelde, Dissen, Hilter, Glandorf
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde

Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Südkreis Osnabrück (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	04.01.1999 - 21.11.2025
o Grundstücksfläche	202 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4955
Anzahl Ausreißer	365
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	104,55 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	230	17.12.2008	144,88	4,76	27,86	0,01
2	383	08.02.2009	111,49	9,68	20,6	0,02
3	333	17.07.2012	109,94	0,75	15,52	0,00
4	220	11.02.2008	121,13	7,87	14,52	0,02
5	94	01.08.2006	79,46	-14,40	29,64	-0,05
6	213	29.04.2009	74,16	0,21	27,7	0,00
7	566	31.01.2014	111,93	-3,32	19,42	-0,01
8	514	26.02.2012	81,41	-15,72	30,2	-0,02
9	571	13.08.2011	93,24	-7,86	27,17	-0,01
10	190	06.01.2009	113,07	15,50	26	0,04
11	1641	11.06.2009	95,45	3,67	22,43	0,00

Nordhorn und Obergrafschaft Bentheim	
Ergebnis	121
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	13,13 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	9
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nordhorn und Obergrafschaft
	*Landkreis Grafschaft Bentheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Nordhorn und Obergrafschaft (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 05.01.1999 - 30.10.2025
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.477 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3761
Anzahl Ausreißer	513
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	63,33 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	113	10.07.2009	64,06	-1,23	16,68	-0,01
2	20	26.11.2005	31,62	5,44	12,06	0,13
3	14	08.10.2009	38,81	1,19	16,02	0,03
4	35	21.10.2012	65,45	-5,02	11,35	-0,08
5	42	28.07.2008	54,03	-0,24	12,75	0,00
6	65	20.07.2013	64,02	-5,70	13,66	-0,05
7	728	16.10.2009	86,56	-1,05	13,62	0,00
8	1067	23.06.2007	86,47	3,33	10,08	0,01
9	1677	27.01.2009	108,09	-1,35	14,37	0,00

Niedergrafschaft Bentheim	
Ergebnis	145
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	5,03 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	17
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand - gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Niedergrafschaft
	*Landkreis Grafschaft Bentheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Niedergrafschaft (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	06.01.1999 - 17.12.2025
o Grundstücksfläche	217 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4604
Anzahl Ausreißer	692
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	44,76 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	635	03.08.2009	54,15	-0,95	4,17	-0,01
2	251	18.03.2010	44,30	2,58	5,35	0,03
3	158	18.09.2007	42,75	2,55	5,88	0,04
4	155	10.06.2008	35,52	1,96	5,95	0,03
5	45	17.01.2010	41,65	2,39	4,72	0,07
6	14	06.02.2007	33,23	6,28	6,28	0,61
7	21	16.12.2004	30,15	2,64	4,35	0,20
8	108	30.09.2007	39,47	3,61	6,48	0,06
9	581	29.10.2008	71,85	-0,55	4,96	0,00
10	24	15.06.2013	42,82	-1,62	7,01	-0,06
11	148	08.11.2009	44,53	5,09	6,62	0,08
12	51	03.11.2009	42,62	0,99	5,03	0,02
13	104	14.09.2010	44,12	-0,52	4,64	-0,01
14	95	22.03.2010	51,94	-3,33	3,63	-0,11
15	895	15.06.2009	62,49	-0,62	4,95	0,00
16	47	11.01.2012	55,54	1,61	4,14	0,04
17	1272	17.12.2010	51,61	-0,71	5,10	0,00

7.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Emsland	
Ergebnis	139
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	2,38 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	4.1.1999 - 08.10.2025
o Grundstücksfläche	119 m ² - 349.403 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1241
Anzahl Ausreißer	1197
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	7,22 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	1241	05.03.2011	10,98	1,60	2,45	0,02

Landkreis Osnabrück	
Ergebnis	139
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	10,38 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke Grundstücke mit Verbrauchermärkten
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 01.02.1999 - 11.11.2025
o Grundstücksfläche	45 m² - 151.551 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	970
Anzahl Ausreißer	91
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	32,75 €/m²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	375	18.05.2012	27,49	-3,36	10,31	-0,01
2	232	05.03.2010	31,37	-1,12	11,08	-0,01
3	166	30.03.2011	35,6	1,65	10,00	0,01
4	197	20.05.2009	51,45	6,32	10,17	0,04

Landkreis Grafschaft Bentheim	
Ergebnis	149
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	4,06 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Grafschaft Bentheim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Grafschaft Bentheim
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 5.1.1999 - 07.11.2025
o Grundstücksfläche	200 m² - 151.130 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1037
Anzahl Ausreißer	127
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	15,00 €/m²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	1027	27.07.2011	13,75	0,00	0	0,00

7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Landkreis Emsland - Ackerland	
Ergebnis	119
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,26 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden nördliches/mittleres/südliches Emsland
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
	*ländlich geprägter Landkreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 08.01.1999 - 10.11.2025
o Grundstücksfläche	7.502 m ² - 1.201.600 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3496
Anzahl Ausreißer	377
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,16 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen							
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [Ackerzahl]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert [An] [€/m ²]	Prüfgröße
1	1656	61	06.07.2011	5,49	0,03	0,28	0,00
2	1054	47	07.12.2011	5,34	0,01	0,25	0,00
3	786	63	14.01.2011	4,41	-0,08	0,26	-0,01

Landkreis Emsland - Grünland	
Ergebnis	97
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,37 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Emsland
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
	*ländlich geprägter Landkreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	> 5.000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 04.01.1999 - 10.11.2025
o Grundstücksfläche	5.002 m ² - 204.424 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1088
Anzahl Ausreißer	119
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,54 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen							
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [Ackerzahl]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	1088	44	19.02.2008	1,97	0,00	0,37	0,00

Landkreis Osnabrück - Ackerland	
Ergebnis	114
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,41 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Nordkreis, Südkreis, Altkreis Witlage, Stadtrandgemeinden
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
	*ländlich geprägter Landkreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 14.01.1999 - 13.11.2025
o Grundstücksfläche	7.537 m ² - 311.740m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1542
Anzahl Ausreißer	153
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,38 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen							
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [Ackerzahl]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	735	67	21.10.2012	5,97	0,50	1,51	0,01
2	562	79	07.02.2013	5,17	0,18	0,3	-0,01
3	198	77	14.11.2012	5,32	0,32	1,34	0,01
4	200	78	17.03.2013	5,92	0,31	1,28	-0,02

Landkreis Osnabrück - Grünland	#NAME?
Ergebnis	118
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,62 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Nordkreis, Südkreis, Altkreis Witlage, Stadtrandgemeinden
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
	*ländlich geprägter Landkreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	29.01.1999 - 28.10.2025
o Grundstücksfläche	5.032 m² - 139.277m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	503
Anzahl Ausreißer	69
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,88 €/m²

Beschreibung der Lageklassen							
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [Grünlandzahl]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	206	56	27.02.2009	2,16	0,03	0,63	0,00
2	146	64	04.04.2012	2,52	-0,03	0,61	0,00
3	32	52	17.01.2010	1,94	0,05	0,72	0,01
4	119	62	31.07.2012	2,56	-0,03	0,58	0,00

Landkreis Grafschaft Bentheim - Ackerland	
Ergebnis	127
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,28 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Grafschaft
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Grafschaft Bentheim
	*ländlich geprägter Landkreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	
o Kaufdatum	Spanne 01.01.1999 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Grafschaft Bentheim
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum	Spanne 08.01.1999 - 10.11.2025
o Grundstücksfläche	7.524 m ² - 556.632 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	866
Anzahl Ausreißer	115
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,25 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen							
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [Ackerzahl]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	866	45	26.12.2013	5,78	0,00	0,28	0,00

8 Umrechnungskoeffizienten

Keine regionalen Auswertungen

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

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 Bauwerk. 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.

Erbbaurechte für Wohnbauland

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 2025 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz				
	Jährlicher Erbbauzins [€/m²]			Erbbauzins in % vom Bodenwert	
				mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	16 (27)	6,8 (6,50)	4,9 - 8,2 0,4 - 7,9	2,2 (2,1)	1,0 - 2,5 0,2 - 2,6
Landkreis Osnabrück	44 (81)	2 (2,40)	0,5 - 5,6 0,8 - 4,8	1,8 (2,4)	0,5 - 4,0 1,2 - 4,2
Landkreis Emsland	0 (2)	* *	* *	* *	
Landkreis Grafschaft Bentheim	0 (0)	* *	* *	* *	*

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

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 205 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	01.2020 – 12.2025	11.2021
Lage (Bodenrichtwert)	25 - 595 €/m²	175 €/m²
Grundstücksgröße	200 – 1.375 m²	629 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.

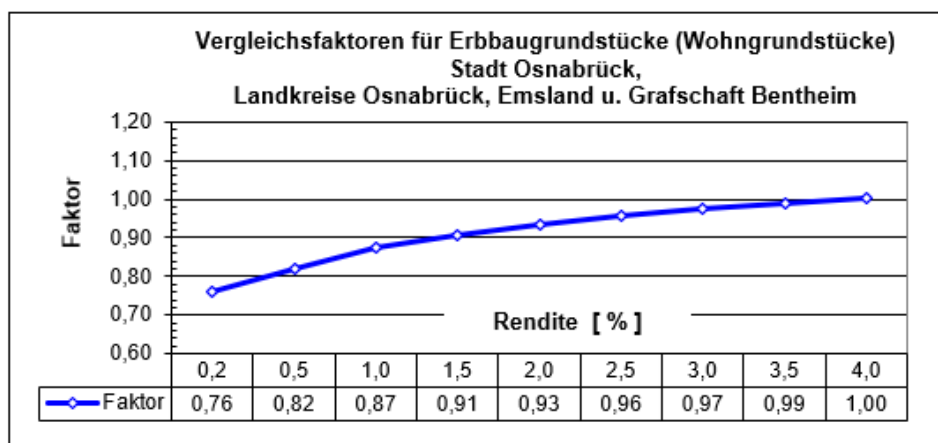


Tabelle 9.1

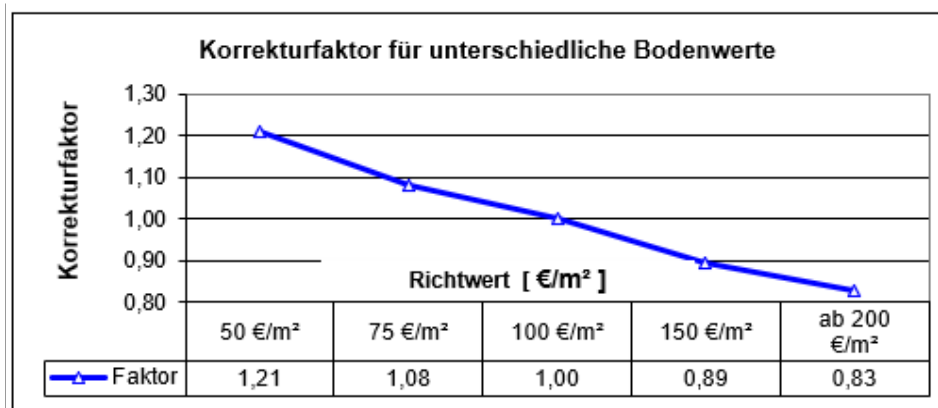


Tabelle 9.2

Die in den Tabellen 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: 1.900 € jährlich, entspricht 2,71 €/m² Grundstücksfläche

Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: $700 \text{ m}^2 \cdot 150 \text{ €/m}^2 = 105.000 \text{ €}$

Rendite: $2,71 \text{ €/m}^2 / 150 \text{ €/m}^2 \cdot 100 = 1,8 \%$

Vergleichsfaktor Tabelle 9.1: 0,92 (interpoliert)

Korrekturfaktor Tabelle 9.2: 0,89

Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:

$105.000 \text{ €} \cdot 0,92 \cdot 0,89 = \text{rd. } 86.000 \text{ €}.$

Erbbaurechte für Einfamilienhäuser

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

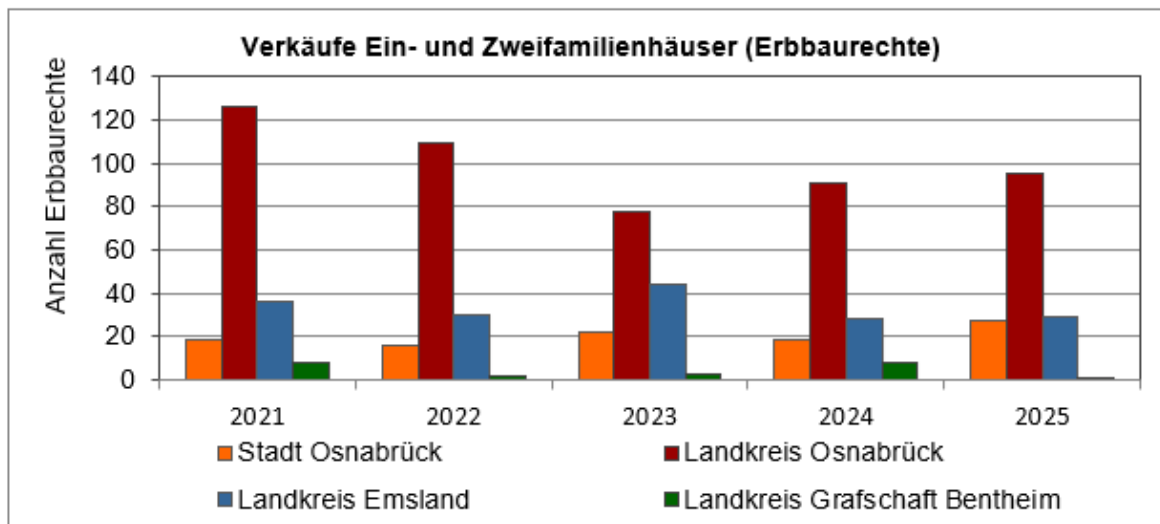


Tabelle 9.3

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 als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2020-2025) 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) Median (Spanne)	Boden- richtwert (€/m²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs- faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim	299	52 (2 - 99)	160 (20 - 665)	1,19 (0,1 - 7,02)	0,91 (0,1 - 6,4)	0,91 (0,66 - 1,25)

Tabelle 9.4

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	300.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle 9.4):	0,91
Wert des Erbbaurechts =	300.000,- € x 0,91 = rd. 273.000,- €

Erbbaurechte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Grafik veranschaulicht die Verkäufe von freistehenden Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht.

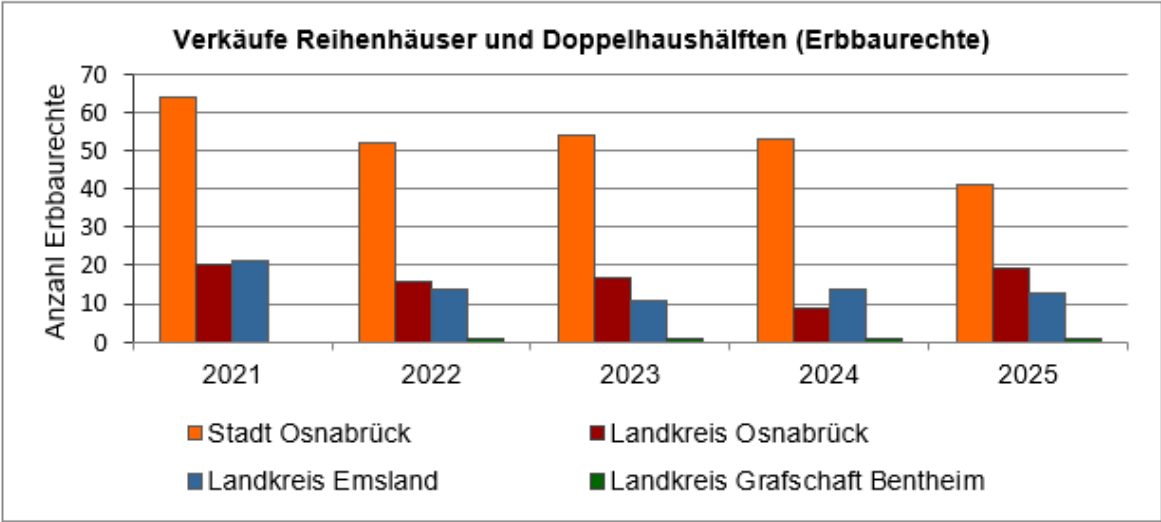


Tabelle 9.5

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 als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2020-2025) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte 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) Median (Spanne)	Boden- richtw. wert (€/m²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs- faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim	189	41 (9- 99)	250 (50 - 530)	1,7 (0,1 - 7,4)	0,8 (0,1 - 2,8)	0,90 (0,4 - 1,6)

Tabelle 9.6

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	280.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle 9.6):	0,90
Wert des Erbbaurechts =	280.000,- € x 0,90 = rd. 252.000,- €

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Keine regionalen Auswertungen

11 Mieten und 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.

11.1 Mietübersicht für Wohnungen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

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. Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
der Lage des Objektes,
der Ausstattung und
der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die nachfolgenden Mietwerte je nach Ausstattung oder Wohnlage mit Zu- oder Abschlägen zu versehen. Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.

Der Gutachterausschuss weist an dieser Stelle daraufhin, dass es sich bei den nachfolgenden Übersichten (außer für die Grafschaft Bentheim) um Bestandsmieten handelt, die erfahrungsgemäß nicht direkt auf Neuvermietungen angewandt werden können.

Die Mietübersicht für die Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn) hingegen bezieht sich nur auf neu zu vermietende Wohnungen.

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Stadttrandgemeinden

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	7,05	7,60	8,20	8,85	9,50	10,25
41 - 60 m ²	6,40	6,95	7,50	8,10	8,75	9,40
61- 80 m ²	5,85	6,35	6,85	7,40	8,00	8,65
81 - 100 m ²	5,35	5,80	6,25	6,80	7,35	7,90
über 100 m ²	4,85	5,30	5,70	6,20	6,70	7,25

Südkreis mit Bad Essen

NETTOMONATSMIETE [€ / m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,75	7,30	7,90	8,50	9,15	9,85
41 - 60 m ²	6,15	6,65	7,20	7,80	8,40	9,05
61- 80 m ²	5,60	6,10	6,60	7,15	7,70	8,30
81 - 100 m ²	5,10	5,55	6,00	6,50	7,05	7,60
über 100 m ²	4,65	5,05	5,50	5,95	6,45	6,95

Nordkreis mit Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE [€ / m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,65	7,20	7,75	8,35	9,00	9,70
41 - 60 m ²	6,05	6,55	7,10	7,65	8,25	8,90
61- 80 m ²	5,55	6,00	6,50	7,00	7,60	8,20
81 - 100 m ²	5,05	5,45	5,90	6,40	6,95	7,50
über 100 m ²	4,60	4,95	5,40	5,85	6,35	6,85

Nachfolgend wird auf die **Mietpreisspiegel** der Städte und Gemeinden verwiesen:

- Stadt Osnabrück
- Gemeinde Bad Laer
- Gemeinde Bad Rothenfelde
- Gemeinde Belm
- Gemeinde Hagen a.T.W.
- Gemeinde Wallenhorst
- Stadt Bramsche
- Stadt Dissen a. T. W.
- Stadt Georgsmarienhütte
- Stadt Melle
- Stadt Quakenbrück

Landkreis Emsland

Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,55	7,10	7,80	8,40	9,35	10,00
41 - 60 m ²	6,05	6,60	7,30	7,90	8,80	9,45
61- 80 m ²	5,60	6,10	6,75	7,35	8,25	8,85
81 - 100 m ²	5,10	5,65	6,30	6,85	7,75	8,35
über 100 m ²	4,70	5,20	5,80	6,35	7,20	7,80

Stadt Lingen/Ems

Es wird auf den **Mietpreisspiegel** der Stadt Lingen (Ems) verwiesen.

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,80	7,40	8,10	8,70	9,65	10,30
41 - 60 m ²	6,30	6,90	7,55	8,15	9,10	9,75
61- 80 m ²	5,85	6,40	7,05	7,65	8,55	9,20
81 - 100 m ²	5,35	5,90	6,55	7,15	8,00	8,65
über 100 m ²	4,95	5,45	6,05	6,65	7,50	8,10

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,25	6,80	7,50	8,10	9,05	9,70
41 - 60 m ²	5,80	6,35	7,00	7,60	8,50	9,10
61- 80 m ²	5,30	5,85	6,50	7,05	7,95	8,55
81 - 100 m ²	4,90	5,40	6,00	6,55	7,45	8,05
über 100 m ²	4,45	4,95	5,55	6,10	6,95	7,50

Grafschaft Bentheim

Mietübersicht Landkreis Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn) für Neuvermietungen

NETTOMONATSMIETE [€ / m²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,00 - 7,80	6,30 - 8,60	8,50 - 9,00	8,50 - 10,00	11,00 - 12,50
41 - 60	5,70 - 7,70	6,00 - 8,30	6,00 - 8,70	7,50 - 10,00	10,30 - 11,50
61 - 80	5,50 - 7,50	5,70 - 8,00	5,70 - 8,50	7,10 - 9,00	10,00 - 11,30
81 - 100	5,00 - 7,30	5,60 - 7,80	5,60 - 8,30	7,10 - 8,90	9,00 - 10,50
über 100	5,00 - 7,10	5,50 - 7,70	5,50 - 8,10	7,00 - 8,80	8,50 - 10,20

Stadt Nordhorn

Es wird auf den Mietpreisspiegel der Stadt Nordhorn verwiesen.