GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück

Zuständig für: **Stadt Osnabrück**
Landkreis Osnabrück



Grundstücks-marktbericht 2011

Niedersachsen

Grundstücksmarktbericht 2011
für den Bereich der
Stadt Osnabrück und des
Landkreises Osnabrück

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück

Vervielfältigung und Verbreitung:
Die zu Grunde liegenden Daten und Dokumentationen sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Jegliche unbefugte Verwertung und öffentliche Wiedergabe ist nicht gestattet.

Anschrift und Bezugsquelle:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück
- Geschäftsstelle -
bei dem Landesamt
für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Regionaldirektion Osnabrück -
Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück,
Tel. 0541 / 503 - 180
Fax 0541 / 503 - 104
Mail: gag-os@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Hinweis:

Soweit nicht gesondert angegeben, beziehen sich alle Angaben auf das Jahr 2010 (01.11.2009 – 31.10.2010).

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 den 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 7
1.1 Der Grundstücksmarkt in der Stadt Osnabrück 7
1.2 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Osnabrück 7

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 9

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 10

4 Übersicht über die Umsätze 12
4.1 Umsätze in der Stadt Osnabrück 13
4.2 Umsätze im Landkreis Osnabrück 14
4.3 Art des Erwerbs 15
4.3.1 Zwangsversteigerungen 15
4.3.2 Paketverkäufe 15
4.4 Beteiligte am Grundstücksmarkt 16
4.4.1 Beteiligte in der Stadt Osnabrück 16
4.4.2 Beteiligte im Landkreis Osnabrück 17

5 Bauland 18
5.1 Allgemeines 18
5.2 Individueller Wohnungsbau 19
5.2.1 Preisniveau 19
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten 22
5.2.2.1 Preisentwicklung 22
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten 24
5.3 Geschosswohnungsbau 24
5.3.1 Preisniveau 24
5.4 Gewerbliche Bauflächen 24
5.4.1 Preisniveau 24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 26
5.6 Sonstiges Bauland 26
5.7 Erbbaurechte 28
5.7.1 Begründung von Erbbaurechten 29
5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken 30
5.7.3 Erneuerung von Erbbaurechten 31

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 32
6.1 Allgemeines 32
6.2 Landwirtschaftliche Flächen 33
6.2.1 Preisniveau 33
6.2.2 Preisentwicklung 36
6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten 38
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen 38
6.5 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft 39

7 Übrige unbebaute Flächen 40
7.1 Kleingärten in der Stadt Osnabrück 40

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück ... 40

8 Bodenrichtwerte ... 41
8.1 Gesetzlicher Auftrag ... 41
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte ... 45
8.2.1 Wohnbauland ... 45
8.2.2 Gewerbliches Bauland ... 46

9 Bebaute Grundstücke ... 47
9.1 Allgemeines: Ergänzung der Umsatzzahlen ... 47
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser ... 49
9.2.1 Preisniveau ... 49
9.2.2 Preisentwicklung ... 50
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 51
9.2.3.1 Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung ... 51
9.2.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück ... 52
9.2.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück ... 53
9.2.3.4 Beschreibung der Stichproben für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 54
9.2.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück ... 55
9.2.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück ... 57
9.2.4 Erbbaurechte ... 59
9.2.4.1 Umsatzentwicklung ... 59
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht ... 59
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften ... 61
9.3.1 Preisniveau ... 61
9.3.2 Preisentwicklung ... 62
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren ... 63
9.3.3.1 Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung ... 63
9.3.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück ... 64
9.3.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück ... 65
9.3.3.4 Beschreibung der Stichproben für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ... 67
9.3.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück ... 68
9.3.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück ... 70
9.3.4 Erbbaurechte ... 72
9.3.4.1 Umsatzentwicklung ... 72
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht ... 72
9.4 Wohnungseigentum ... 74
9.4.1 Preisniveau ... 75
9.4.2 Preisentwicklung ... 79
9.4.3 Vergleichsfaktoren ... 80
9.4.3.1 Beschreibung der Stichproben für Wohnungseigentum ... 80
9.4.3.2 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück ... 81
9.4.3.3 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück ... 83
9.4.4 Wohnungserbbaurechte ... 84
9.5 Teileigentum ... 85
9.5.1 Preisniveau ... 85
9.5.2 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum ... 85
9.6 Mehrfamilienhäuser ... 87

9.6.1 Preisniveau ... 87
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren ... 87
9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze ... 88
9.6.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze ... 89
9.6.2.3 Auswirkungen von Abweichungen auf die Liegenschaftszinssätze ... 89
9.6.2.4 Rohertragsfaktoren ... 90
9.6.2.5 Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren ... 90
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ... 91
9.7.1 Preisniveau ... 91
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren ... 91
9.7.2.1 Liegenschaftszinssätze ... 92
9.7.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze ... 93
9.7.2.3 Rohertragsfaktoren ... 94
9.7.2.4 Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren Stadt Osnabrück ... 94

10 Mieten ... 95
10.1 Mietübersichten ... 95
10.2 Mietpreisspiegel ... 97

11 Aufgaben der Gutachterausschüsse ... 98

12 Anhang 1: Umsatzzahlen 2010 ... 99

13 Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses ... 100

14 Anhang 3: Gutachterausschüsse in Niedersachsen ... 101

Der Grundstücksmarkt Osnabrück für das Jahr 2010 auf einen Blick:

- **Preise für Bauland** sind in der Stadt Osnabrück leicht angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis in der Stadt Osnabrück ist von 170,- €/m² auf 178,- €/m² gestiegen und im Landkreis von 90,- €/m² auf 84,- €/m² gesunken.
- **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Stadt Osnabrück sind konstant geblieben und im Landkreis gestiegen. Es wurden in der Stadt Osnabrück im Durchschnitt 234.000,- € und im Landkreis Osnabrück im Durchschnitt 162.000,- € gezahlt.
- **Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in der Stadt Osnabrück sind auf Grund der Vielzahl der Konversionsverkäufe gesunken. Im Landkreis dagegen stagnierten die Preise. Ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte kostete im Durchschnitt 145.000,- € in der Stadt Osnabrück und 129.000,- € im Landkreis.
- **Preise für Wohnungseigentum** sind gestiegen. Für eine Eigentumswohnung wurde durchschnittlich 85.000,- € in der Stadt Osnabrück und 82.000,- € im Landkreis gezahlt.
- **Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind sowohl für Acker- als auch für Grünlandflächen deutlich gestiegen.

Insgesamt ist das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Osnabrück und im Landkreis für bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen leicht gestiegen. Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung zum Grundstücksmarkt.

	Stadt Osnabrück			Landkreis Osnabrück		
	Durchschnittlicher Kaufpreis	Veränderungen zum Vorjahr		Durchschnittlicher Kaufpreis	Veränderungen zum Vorjahr	
Bauland	178,- €/m²	+ 5 %	↑	84,- €/m²	- 7 %	↓
Ein- und Zweifamilienhäuser	234.000,- €	+ 2 %	→	162.000,- €	+ 7 %	↑
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	145.000,- €	- 14 %	↓	129.000,- €	+/- 0 %	→
Wohnungseigentum	85.000,- €	+ 6 %	↑	82.000,- €	+ 26 %	↑
Ackerflächen	-	-	-	2,90 €/m²	+ 11 %	↑
Grünlandflächen	-	-	-	1,71 €/m²	+ 10 %	↑
Forstwirtschaftliche Flächen	-	-	-	1,17 €/m²	+ 3 %	↑

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

1.1 Der Grundstücksmarkt in der Stadt Osnabrück

In der **Stadt Osnabrück** liegt im Berichtsjahr der Geldumsatz mit 323 Millionen € (gegenüber 253 Millionen € im Jahr 2009) um rund 28 % über dem Niveau der beiden Vorjahre. Nachdem der Geldumsatz in den vergangenen zwei Jahren stagnierte, ist in diesem Jahr ein deutlicher Anstieg in Richtung des Niveaus von 2007 zu verzeichnen. Dies ist in der Hauptsache durch die zusätzlichen Kapazitäten aufgrund der Konversionsverkäufe zu erklären. Der Flächenumsatz von rd. 166 ha (gegenüber 210 ha) liegt mit 21 % deutlich unter dem des Vorjahres, aber noch deutlich über den Niveaus der Jahre bis 2008. Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit 1.619 (gegenüber 1.404) 15 % über dem Niveau des Vorjahres.
Insbesondere der gestiegene Geldumsatz aber auch die höhere Anzahl der Kaufverträge lassen sich teilweise mit der Konversion – Abzug der britischen Streitkräfte aus Osnabrück – erklären. Im Berichtsjahr 2010 wurden zahlreiche Verkäufe von Grundstücken in den ehemaligen britischen Wohnquartieren sowie der Kasernenstandorte registriert.

Hinsichtlich des Teilmarktes der **unbebauten Grundstücke** liegt die Anzahl der Verkäufe in der Stadt Osnabrück deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 145 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr 77) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt 112 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer, die Mehrzahl davon im Baugebiet „Nördlich Brinkhofweg“. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils drei Verkäufen liegt der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 108,- €/m² und 258,- €/m² (inkl. der Erschließung). Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke in neuen Baugebieten ist von 170,- €/m² im Mittel auf 180,- €/m² (inkl. Erschließung) gestiegen.

Der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** zeigt sich im Berichtsjahr bezüglich der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit rund + 15 % steigend. Dies wird vor allem durch die Kaufverträge im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser verursacht, deren deutlicher Anstieg hauptsächlich auf Grund der Vielzahl von Konversionsverkäufen zu erklären ist.
Das allgemeine Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist für die Baujahrsgruppen bis 1945 im Bereich des individuellen Wohnungsbaues deutlich gestiegen, während die Kaufpreise von Gebäuden mit einem Baujahr bis 1984 leicht gesunken sind. Die Preise für Gebäude mit einem Baujahr von 1985 bis 1999 sind wieder stark gestiegen.
Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück liegt im Berichtsjahr mit rund 234.000,- € über dem Niveau des Vorjahres.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist mit rund 145.000,- € im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Einfluss hierauf hatte vor allem die Vielzahl der unsanierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Konversionsverkäufen.
Je nach Baujahr sind hier zwischen 127.000,- € bei der Baujahrsgruppe 1946 bis 1969 und 188.000,- € bei (meist sanierten) Gebäuden mit einem Baujahr bis 1949 gezahlt worden. Neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr von 2000 bis 2007 wurden im Mittel zu 213.000,- € gehandelt. Für Objekte in exponierter Lage lassen sich auch deutlich höhere Preise erzielen.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** sind im Vergleich zum Vorjahresniveau gesunken. Es wurden 2010 durchschnittlich 85.000,- € für eine Eigentumswohnung in der Stadt Osnabrück bezahlt.

1.2 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** ist im Berichtsjahr bei den Umsatzzahlen ebenfalls ein Anstieg des Niveaus im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit 3.232 Verträgen (2.748 im Vorjahr) rund 18 % höher. Der Geldumsatz mit rund 344 Millionen € ist im Vergleich zum Vorjahr (rd. 307 Millionen €) gestiegen und nähert sich wieder dem Niveau der Jahre 2006 und 2007. Der Flächenumsatz, als weiterer wichtiger Indikator für die Marktentwicklung, liegt mit 1.362 ha über dem Niveau des Vorjahres (1.195 ha).

Hinsichtlich des Teilmarktes der **unbebauten Baugrundstücke** liegt im Landkreis die Zahl der Verkäufe deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 370 bebaubare Wohngrundstücke veräußert (im Vorjahr rd. 270). Schwerpunkte des Umsatzes auf diesem Teilmarkt liegen in den Städten Georgsmarienhütte, Melle und Quakenbrück.

In den Gemeinden des Nordkreises können Bauplätze in Neubaugebieten noch am günstigsten erworben werden. Dort liegen die Bodenwerte für Grundstücke bei 30,- €/m² in Badbergen bis 60,- €/m² in Quakenbrück (inkl. Erschließungskosten). In Bramsche wurden rd. 65,- €/m² gezahlt. Erkennbar ist, dass an der Peripherie Osnabrücks ein deutlich höheres Baulandpreisniveau herrscht. Hier liegen die Bodenwerte vergleichbarer erschließungsbeitragsfreier Grundstücke in den größeren Neubaugebieten bei rund 115,- €/m² in Belm und 120,- €/m² in Hasbergen und Georgsmarienhütte. In diesem Bereich macht sich die Nachfrage an Baugrundstücken in Verbindung mit dem geringeren Angebot an erschwinglichen Bauplätzen in der Stadt Osnabrück deutlich bemerkbar.

Im Berichtsjahr wurde voll erschlossenes Bauland im Südkreis mit 95,- €/m² in Hilter, mit rd. 100,- €/m² in Bad Rothenfelde und mit rd. 110,- €/m² in Bad Laer gehandelt. In Melle konnten Preise von rd. 90,- €/m² erzielt werden. Im Altkreis Wittlage wurden Bauplätze in Bohmte für rd. 50,- €/m² gehandelt.

Hinweis: In den umliegenden, dezentralen Ortsteilen finden sich überwiegend niedrigere Baulandwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus vor.

Auch auf dem Teilmarkt der **landwirtschaftlichen Grundstücke** ist die Preisentwicklung abhängig von der Nutzungsart und der Lage. Die Kaufpreise für Ackerland sind im gesamten Landkreis gestiegen. Lagetypische Ackerlandwerte liegen im Mittel bei 2,90 im Nordkreis, bei 2,55 €/m² im Altkreis Wittlage und Melle, bei 3,00 €/m² am Stadtrand von Osnabrück und im Südkreis. Spitzenwerte von über 6,00 € /m² konnten im Berichtsjahr im Nordkreis erzielt werden. Die Grünlandwerte liegen zwischen 1,40 €/m² im Südkreis und 2,10 €/m² im Nordkreis. Die Spitzenwerte für Grünland von 4,30 €/m² wurden ebenfalls im Nordkreis erzielt. Die hohen Werte im Nordkreis resultieren vor allem auf Grund der größeren Anzahl von Biogasanlagen.

Ein kleiner Preisanstieg auf durchschnittlich 1,17 €/m² (Vorjahr rd. 1,13 €/m²) ist **bei Waldflächen** einschließlich aufstehendem Bestand zu verzeichnen.

Der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** liegt im Berichtsjahr im Landkreis bezüglich der Anzahl der Vertragsvorgänge auf Vorjahresniveau. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen durchschnittlich bei 162.000,- € (gegenüber 151.000,- €) damit rd. 7 % über dem Niveau des Vorjahres. Je nach Baujahr wurden hier zwischen 125.000,- € und 205.000,- € für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus gezahlt.

Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften stagnieren die Preise. Wie bereits im Vorjahr wurden 2010 die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück im Mittel bei rd. 129.000,- € gehandelt.

Die Anzahl der gehandelten **Eigentumswohnungen** liegt mit 437 Verkäufen (im Vorjahr 351) rd. 25 % über dem Vorjahresniveau. 2010 kostete eine Eigentumswohnung im Landkreis Osnabrück durchschnittlich 82.000,- €, also rd. 26 % mehr als im Vorjahr (rd. 65.000,-€).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Osnabrück und in der kreisfreien Stadt Osnabrück stellt die Entwicklung des Marktgeschehens im Immobilienbereich dar.

Der Gesetzgeber hat schon mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 den Gutachterausschüssen u. a. die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Zu diesem Zweck erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse von den Notaren Abschriften aller Kaufverträge über Immobilien. Seit der Novellierung des Baurechts 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die entsprechenden Vorschriften in den §§ 192 - 199 zu finden.

Durch § 195 BauGB wird jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle (z.B. ein Notar bei Abschluss eines Kauf- oder Schenkungsvertrages, das Amtsgericht bei Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren) verpflichtet, eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung bildet die Grundlage aller Aufgabenbereiche des Gutachterausschusses. Darüber hinaus stehen die Daten der Kaufpreissammlung berechtigten Interessenten auf Antrag zur Verfügung. Den datenschutzrechtlichen Forderungen wird durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten Rechnung getragen.

Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen und staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit soll der Grundstücksmarktbericht mit seinen vielfältigen Analysen des lokalen Marktes eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen des letzten Jahres analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Besondere Gegebenheiten wie spezielle Lagen, besondere Umstände in Einzelfällen etc. bleiben unberücksichtigt. Aussagen über die Verkehrswerte einzelner Grundstücke sind von den Gutachterausschüssen daher nur im Rahmen von Einzelgutachten bzw. über Vergleichswerte einzelner Grundstücke im Rahmen einer qualifizierten Auskunft aus der Kaufpreissammlung möglich.

Der Grundstücksmarktbericht kann nur eine Orientierung geben und vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall durch ein qualifiziertes Gutachten nicht ersetzen.

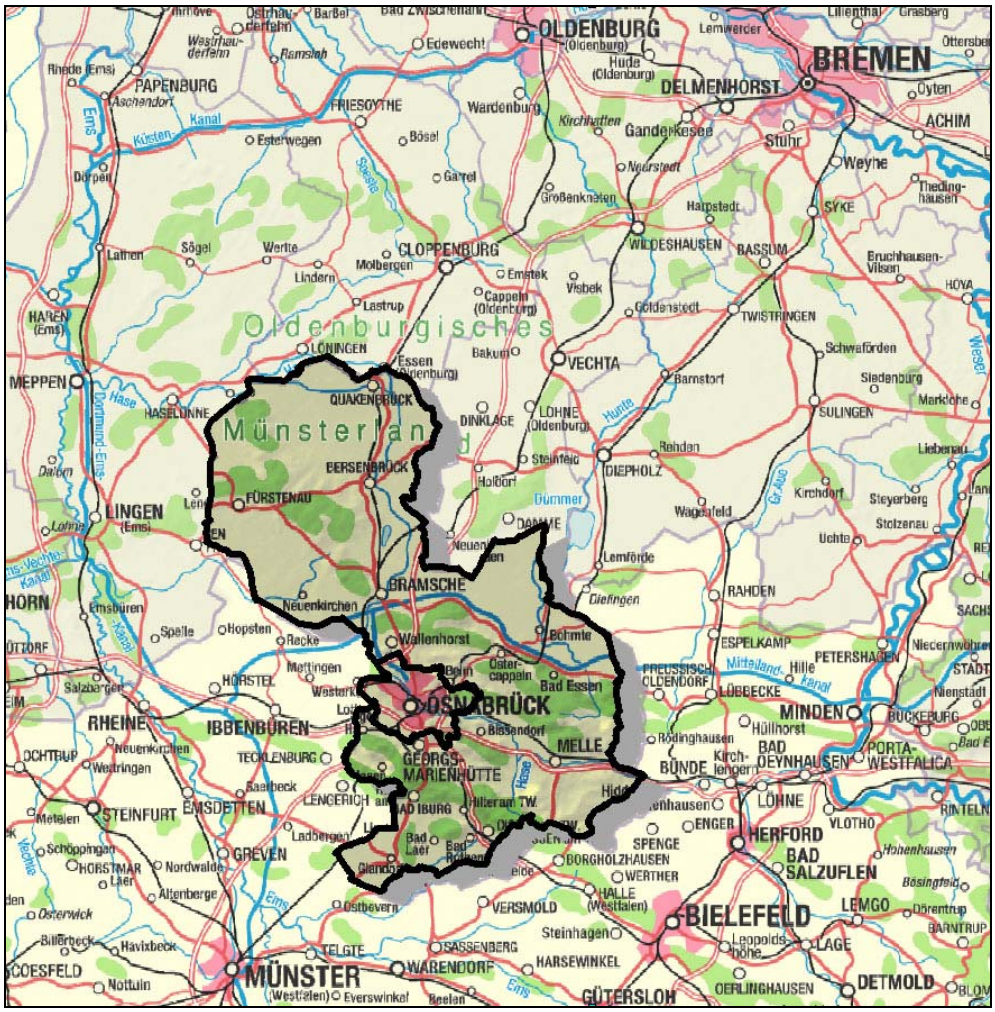
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

In der kreisfreien **Stadt Osnabrück**, der drittgrößten Stadt Niedersachsens, leben derzeit auf 119,8 km² ca. 163.000 Einwohner. Sie hat sich, an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen gelegen, der Konkurrenz von Bielefeld und Münster in jeweils ca. 50 km Entfernung zu stellen. Das heutige Stadtgebiet ist durch die Gebiets- und Verwaltungsreform 1972 entstanden. Die Einwohnerzahl der unmittelbar angrenzenden Gemeinden bzw. Städte des Landkreises beträgt rd. 110.000. Die einzelnen Stadtteile sind gleichzeitig Auswertungsbezirke für die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Osnabrück kann mit den Autobahnen A 30 bzw. A 33 im Süden und der A 1 im Westen, der Bahnverbindung mit Anschluss an das Intercitynetz, dem Mittellandkanal und dem Flughafen Münster / Osnabrück eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung aufweisen. Osnabrück ist Sitz der Verwaltung des Landkreises Osnabrück und weiterer Dienststellen des Landes und des Bundes, Standort mehrerer Hochschulen sowie zahlreicher Einrichtungen sozialer und kultureller Art mit weit über das Stadtgebiet hinausragender Bedeutung.

Auf der folgenden Karte sind die Stadt und der Landkreis Osnabrück dargestellt.


OLDENBURG
BREMEN
DELMENHORST
PAPENBURG
FRIESOYTHE
CLOPPENBURG
VECHTA
MEPPEN
LINGEN
QUAKENBRÜCK
BERSENBRÜCK
FÜRSTENAU
BRAMSCHE
OSNABRÜCK
MELLE
IBBENBÜREN
RHEINE
GEORGSMARIENHÜTTE
LENGERICH
TECKLENBURG
STEINFURT
EMSDETTEN
GREVEN
MÜNSTER
WARENDORF
SASSENBERG
TELGTE
DINKLAGE
LOHNE (Oldenburg)
DIEPHOLZ
RAHDEN
DAMME
LÖNINGEN
HASELÜNNE
HORN
NEUENKIRCHEN
WALLENHORST
BAD ESSEN
PREUSSISCH OLDENDORF
ESPELKAMP
LÜBBECKE
MINDEN
BÜNDE
HERFORD
BAD SALZUFLEN
BIELEFELD
VERSMOLD
HALLE (Westfalen)
BORGHOLZHAUSEN
SPENGE
ENGER
LÖHNE
LEMGO
LAGE
DETMOLD
GÜTERSLOH
HARSEWINKEL
OERLINGHAUSEN
STEINHAGEN
WERTHER
VLOTHO
PORTA-WESTFALICA
BAD OEYNHAUSEN
HÜLLHORST
RÖDINGHAUSEN
MELLE
OSTBEVERN
ISBERGEN
GLANDORF
LADBERGEN
LENGERICH
TECKLENBURG
NORDWALDE
HORSTMAR
SCHÖPPINGEN
OCHTRUP
NEUENKIRCHEN
WESTRINGEN
METELEN
ISTRUP
LASTRUP
LÄHDEN
GOLDENSTEDT
TWISTRINGEN
SULINGEN
SYKE
WEYHE
STUHR
ACHIM
OYTEN
HOYA
SCHWAFÖRDEN
SIEDENBURG
MARKLOHE
LIEBENAU
STEYERBERG
STOLZENAU
UCHTE
WAGENFELD
KIRCHDORF
BARNSTORF
VISBEK
EMSTEK
CAPPELN (Oldenburg)
BAKUM
ESSEN (Oldenburg)
HOLDORF
STEINFELD
LEMFÖRDE
DÜMMER
GRAFELD
HUDE (Oldenburg)
ELSFLETH
BERNE
OSTERCAPPELN
HOPSTEN
RECKE
SPELLE
EMSBÜREN
SALZBERGEN
HÖRSTEL
METTINGEN
WESTERKAPPELN
LOTTE
BISSENDORF
ALTENBERGE
OSTERWICK
BILLERBECK
HAVIXBECK
COESFELD
NOTTULN
EVERSWINKEL
BEELEN
ALBERSLOH
ISELERSHEIM
HALTERN
DORSTEN
RECKLINGHAUSEN
HERNE
BOCHUM
DORTMUND
UNNA
HAMM
SOEST
PADERBORN
BIELEFELD
GÜTERSLOH
DETMOLD
LEMGO
HÖXTER
MINDEN
NIENSTÄDT
BÜCKEBURG
RINTELN
HOHENHAUSEN
BÖSINGFELD
BARNTRUP
LEOPOLDSHÖHE
OERLINGHAUSEN
Oldenburgisches Münsterland
Ems
Hase
Dortmund-Ems
Küsten-Kanal
Mittelland-Kanal
Weser
Hunte
Aue
Graben
Soeste
Werre
Else
Bega
Lutter
Aa
Rhede (Emsl)
Aschendorf
Papenburg
Esterwegen
Bösel
Garrel
Dörpen
Lathen
Sögel
Werlte
Lindern
Molbergen
Großenkneten
Ganderkesee
Wardenburg
Edewecht
Ramsloh
Barßel
Ostrhauderfehn
Westrhauderfehn
Neustadt
Halpstedt
Wildeshausen
Bassum
Bruchhausen-Vilsen
Thedinghausen
Verden
Rotenburg
Nienburg
Minden
Bad Oeynhausen
Porta Westfalica
Lübbecke
Espelkamp
Rahden
Diepholz
Sulingen
Twistringen
Goldenstedt
Visbek
Cappeln
Lastrup
Löningen
Essen
Bakum
Vechta
Barnstorf
Schwaförden
Siedenburg
Markloh
Liebenau
Steyerberg
Stolzenau
Uchte
Wagenfeld
Kirchdorf
Lemförde
Damme
Neuenkirchen
Wallenhorst
Bohmte
Hilter am TW.
Bad Iburg
Glandorf
Ladbergen
Lengerich
Tecklenburg
Nordwalde
Horstmar
Schöppingen
Ochtrup
Neuenkirchen
Westringen
Metelen
Istrup
Emsdetten
Greven
Steinfurt
Rheine
Ibbenbüren
Georgsmarienhütte
Melle
Bissendorf
Osnabrück
Bad Essen
Preußisch Oldendorf
Lübbecke
Espelkamp
Rahden
Diepholz
Lemförde
Damme
Lohne (Oldenburg)
Dinklage
Quakenbrück
Bersenbrück
Fürstenau
Lingen (Ems)
Meppen
Haselünne
Löningen
Cloppenburg
Lohne
Hörstel
Mettingen
Westerkappeln
Lotte
Hopsten
Recke
Spelle
Emsbüren
Salzbergen
Horn
Neuenkirchen
Wallenhorst
Bohmte
Bad Essen
Preußisch Oldendorf
Lübbecke
Espelkamp
Rahden
Diepholz
Lemförde
Damme
Lohne (Oldenburg)
Dinklage
Quakenbrück
Bersenbrück
Fürstenau
Lingen (Ems)
Meppen
Haselünne
Löningen
Cloppenburg
Lohne
Hörstel
Mettingen
Westerkappeln
Lotte
Hopsten
Recke
Spelle
Emsbüren
Salzbergen
Horn
Neuenkirchen
Wallenhorst
Bohmte
Bad Essen
Osnabrück
Bissendorf
Melle
Ibbenbüren
Rheine
Georgsmarienhütte
Lengerich
Tecklenburg
Steinfurt
Emsdetten
Greven
Münster
Warendorf
Sassenberg
Telgte
Coesfeld
Nottuln
Billerbeck
Havixbeck
Osterwick
Altenberge
Ostbevern
Isbergen
Glandorf
Ladbergen
Lengerich
Tecklenburg
Nordwalde
Horstmar
Schöppingen
Ochtrup
Neuenkirchen
Westringen
Metelen
Istrup
Emsdetten
Greven
Steinfurt
Rheine
Ibbenbüren
Georgsmarienhütte
Melle
Bissendorf
Osnabrück

tersloh, Herford und Minden-Lübbecke im Süden und Osten. In den 34 kreisangehörigen Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden, leben jeweils zwischen 7.000 und 45.000 Menschen.

Er ist landschaftlich geprägt durch die Höhenzüge des Wiehengebirges und des Teutoburger Waldes bzw. durch die Ankumer Höhe. Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sind laut Nds. Landesraumordnungsprogramm von 1994 die Räume Artland (Quakenbrück), Bramsche, Georgsmarienhütte und Melle.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 weist 17 Kommunen, wie z.B. die Städte Dissen a.T.W. und Fürstenau sowie die Gemeinde Wallenhorst, als Grundzentren aus. 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. Insgesamt existieren rd. 3.600 landwirtschaftliche Betriebe.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **4.851** Vorgänge in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **1.528 ha** für **667,4 Mio. €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % gestiegen und der Geldumsatz ist um 19,2 % gestiegen. Der Flächenumsatz insgesamt ist um 8,8 % gestiegen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.619	+ 15 %	↑	323,2	+ 27,5%	↑	166,0	- 20,9 %	↓
Landkreis Osnabrück	3.232	+ 17,4 %	↑	344,2	+ 12 %	↑	1.362	+ 13,7 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Be- und Entwässerung sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- **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 selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

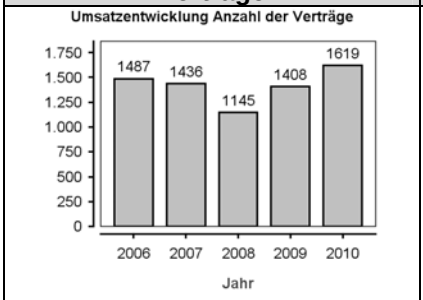
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

Sollte in den nachfolgenden Diagrammen die Addition der Einzelmengen nicht genau 100 % ergeben, so liegt das ausschließlich an Rundungsungenauigkeiten.

4.1 Umsätze in der Stadt Osnabrück

Umsatzentwicklung

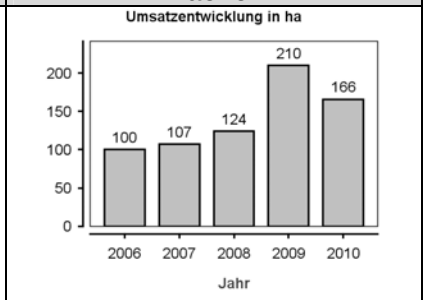
Verträge



Geld

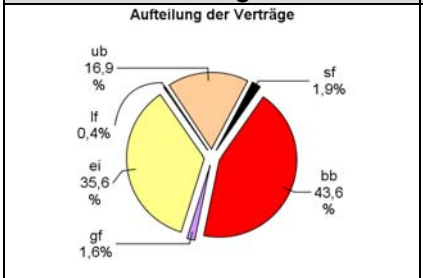


Flächen

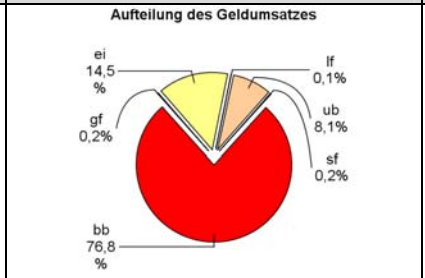


Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

Verträge



Geld

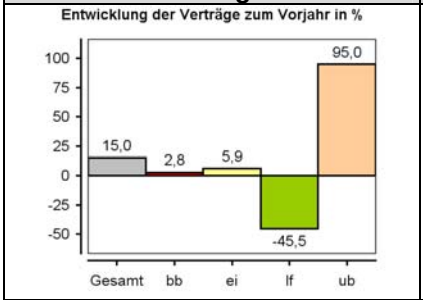


Flächen

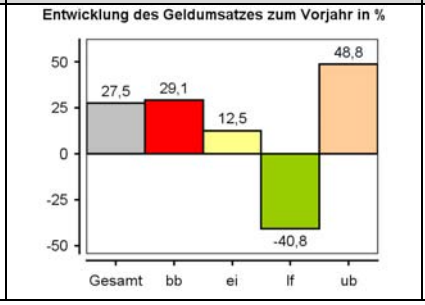


Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

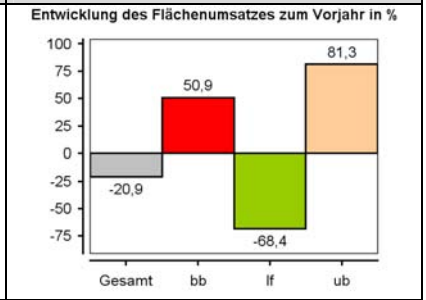
Verträge



Geld



Flächen

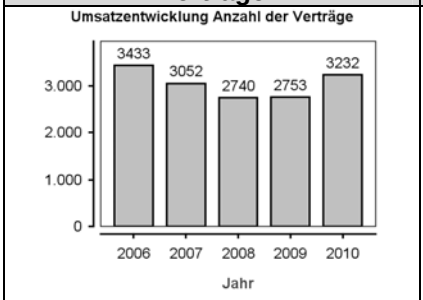


Ges.-Gesamt bb-bebaute Grundstücke gf-Gemeinbedarfsflächen ei-Wohnungs-/Teileigentum
lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ub-unbebaute Bauflächen sf-sonstige Flächen

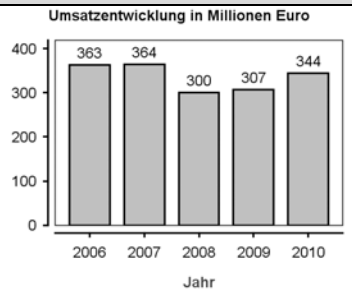
4.2 Umsätze im Landkreis Osnabrück

Umsatzentwicklung

Verträge



Geld

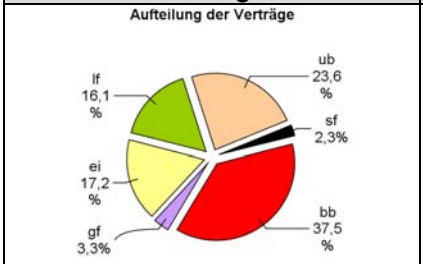


Flächen

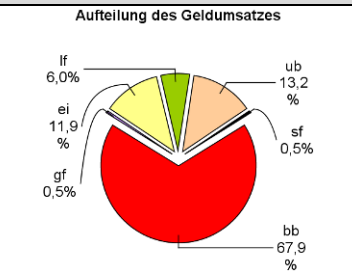


Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten

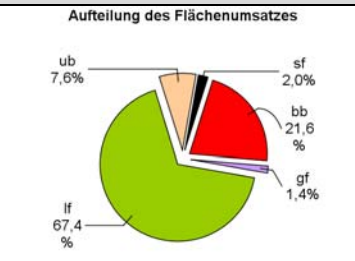
Verträge



Geld

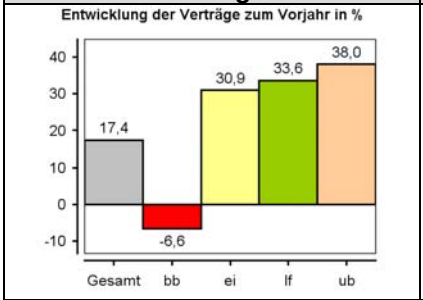


Flächen

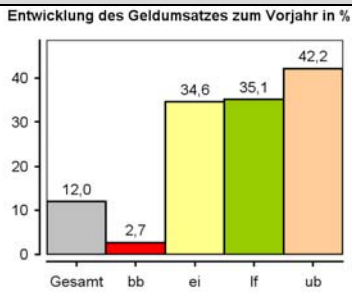


Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

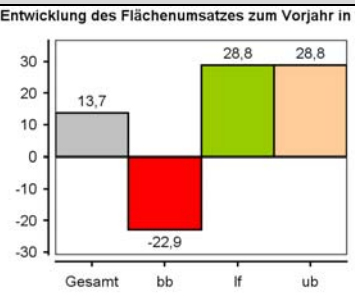
Verträge



Geld



Flächen



Ges.-Gesamt bb-bebaute Grundstücke gf-Gemeinbedarfsflächen ei-Wohnungs-/Teileigentum
lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ub-unbebaute Bauflächen sf-sonstige Flächen

4.3 Art des Erwerbs

Der Großteil des Eigentumsüberganges erfolgte als Kauf durch notariellen Vertrag. Die Zwangsversteigerungen und andere Formen wie Auseinandersetzung, Schenkung, Übertragung oder Tausch – in der **Stadt Osnabrück** 80 Verträge (im Vorjahr 130) und im **Landkreis Osnabrück** 252 Verträge (im Vorjahr 291) – als Erwerbsart haben im Berichtsjahr eine nachrangige Bedeutung.

4.3.1 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der rechtskräftigen Zwangsversteigerungsbeschlüsse ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse 2010 (2009)

Objektart	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	7 (19)	74 (58)
Wohnungs- und Teileigentum	34 (41)	17 (34)
Unbebaute Flächen	2 (1)	5 (9)

4.3.2 Paketverkäufe

Im Berichtsjahr 2010 wurden in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück Kauffälle untersucht, bei denen mit einem Kaufvertrag eine größere Anzahl von Grundstücken den Eigentümer wechselte. Hier spricht man von Paket- oder auch Blockverkäufen. Diese Grundstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt sich im Allgemeinen aus in den Verträgen genau spezifizierten Einzelkaufpreisen zusammen.

Für den Landkreis Osnabrück konnten in den letzten beiden Jahren keine Paketverkäufe verzeichnet werden.

Betrachtet werden nur Kauffälle von bebauten Grundstücken. Folgende Eckdaten lassen sich aus den Paketverkäufen ableiten:

Anzahl der Paketverkäufe 2010 (2009)

Merkmal	Stadt Osnabrück
Anzahl	2 (2)
Geldumsatz	–* € (–* €)
Anteil am gesamten Geldumsatz	–* % (–* %)
Flächenumsatz	2,8 ha (0,1 ha)
Anteil am gesamten Flächenumsatz	2,53 % (0,05 %)
Einzelkaufpreise	–* € (–* €)

** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden.*

4.4 Beteiligte am Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen zeigen die grobe Struktur der Beteiligten auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Osnabrück und im Landkreis.

4.4.1 Beteiligte in der Stadt Osnabrück

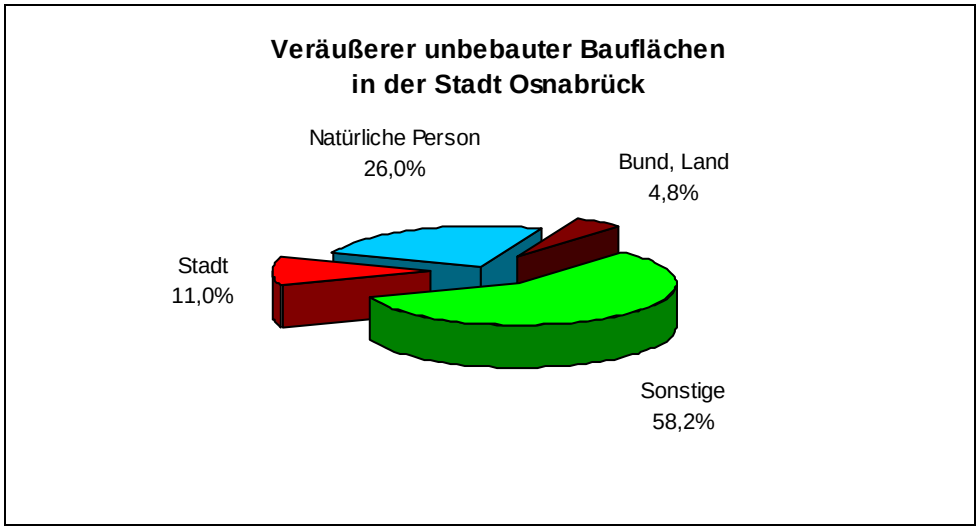


Abbildung 1

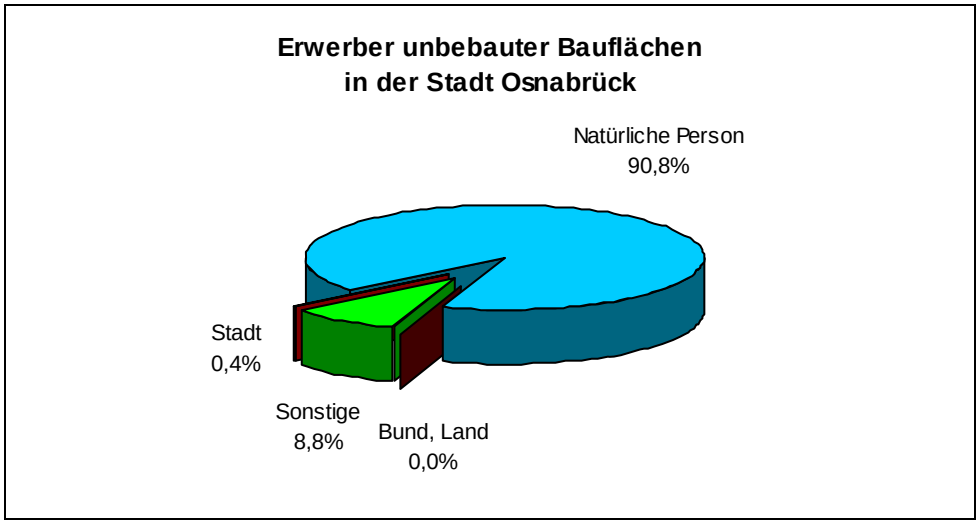


Abbildung 2

4.4.2 Beteiligte im Landkreis Osnabrück

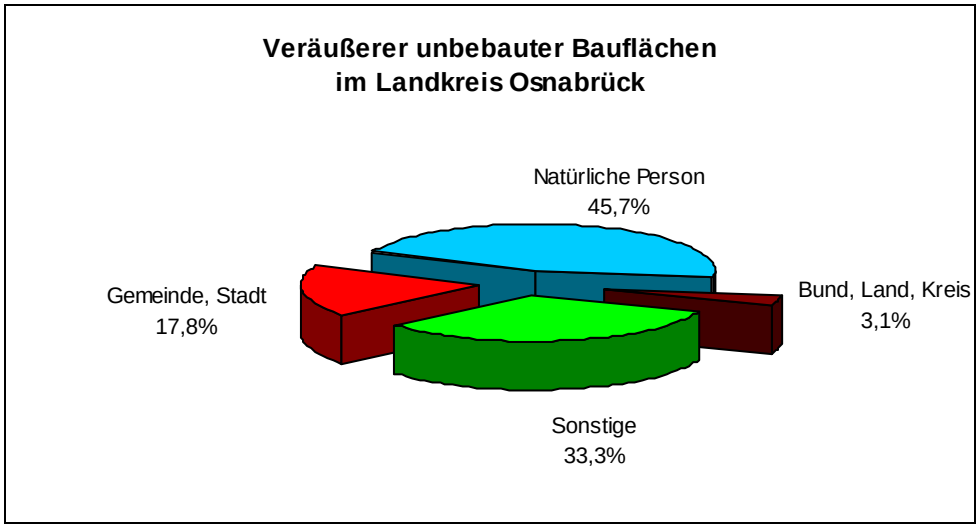


Abbildung 3

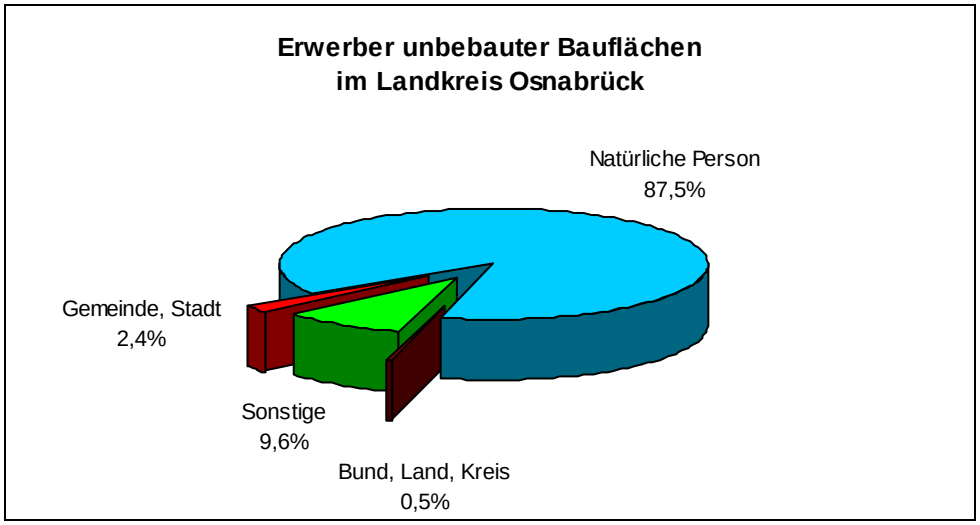


Abbildung 4

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Um differenziertere Rückschlüsse auf Tendenzen des Marktes der unbebauten Grundstücke ziehen zu können, ist der Grundstücksmarkt in Teilmärkte gegliedert.

	Stadt Osnabrück				Landkreis Osnabrück			
	Anzahl	Vorjahr	ha	Vorjahr	Anzahl	Vorjahr	ha	Vorjahr
unbebaute Baufläche	273	140	23,2	12,8	763	552	104	80,6
landwirtschaftl. Fläche	6	11	20,8	65,7	521	388	917,6	709,4
sonstige Fläche	31	18	3,8	53,5	73	49	27	15,8
Gemeinbedarf	26	7	7,4	4,5	108	38	19,5	8,0
Gesamt	336	176	55,2	136,5	1465	1027	1068,1	813,8

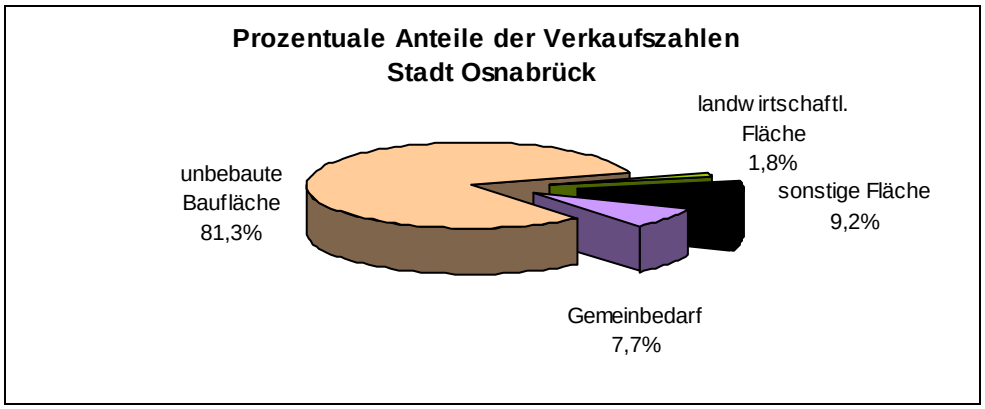


Abbildung 5

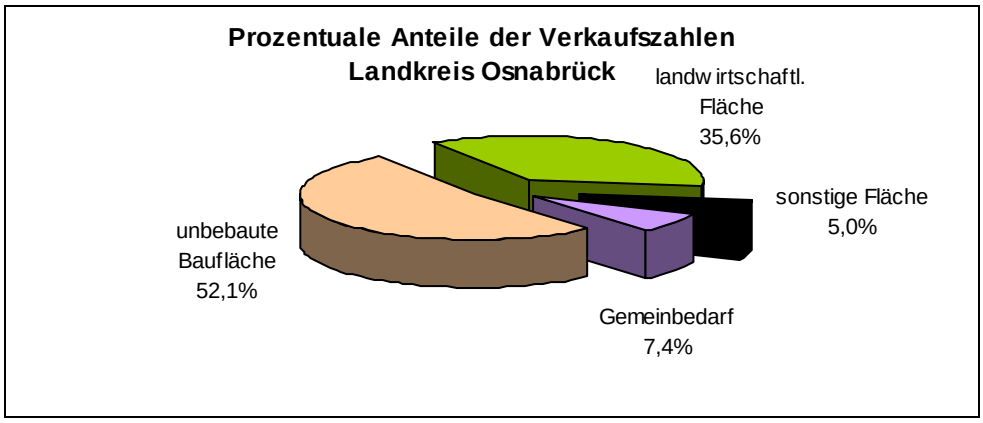


Abbildung 6

Der Teilmarkt **unbebauter Bauflächen** wird im Folgenden näher untersucht.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise (einschließlich Erschließungskosten) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen.

Um einen Überblick des Preisgefüges **in den Stadtteilen von Osnabrück** darzustellen, zeigt folgende Karte in verallgemeinerter Form die Preise für voll erschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für ein- bis zweigeschossige Bebauung. Die Angaben in €/m^2 beinhalten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG).

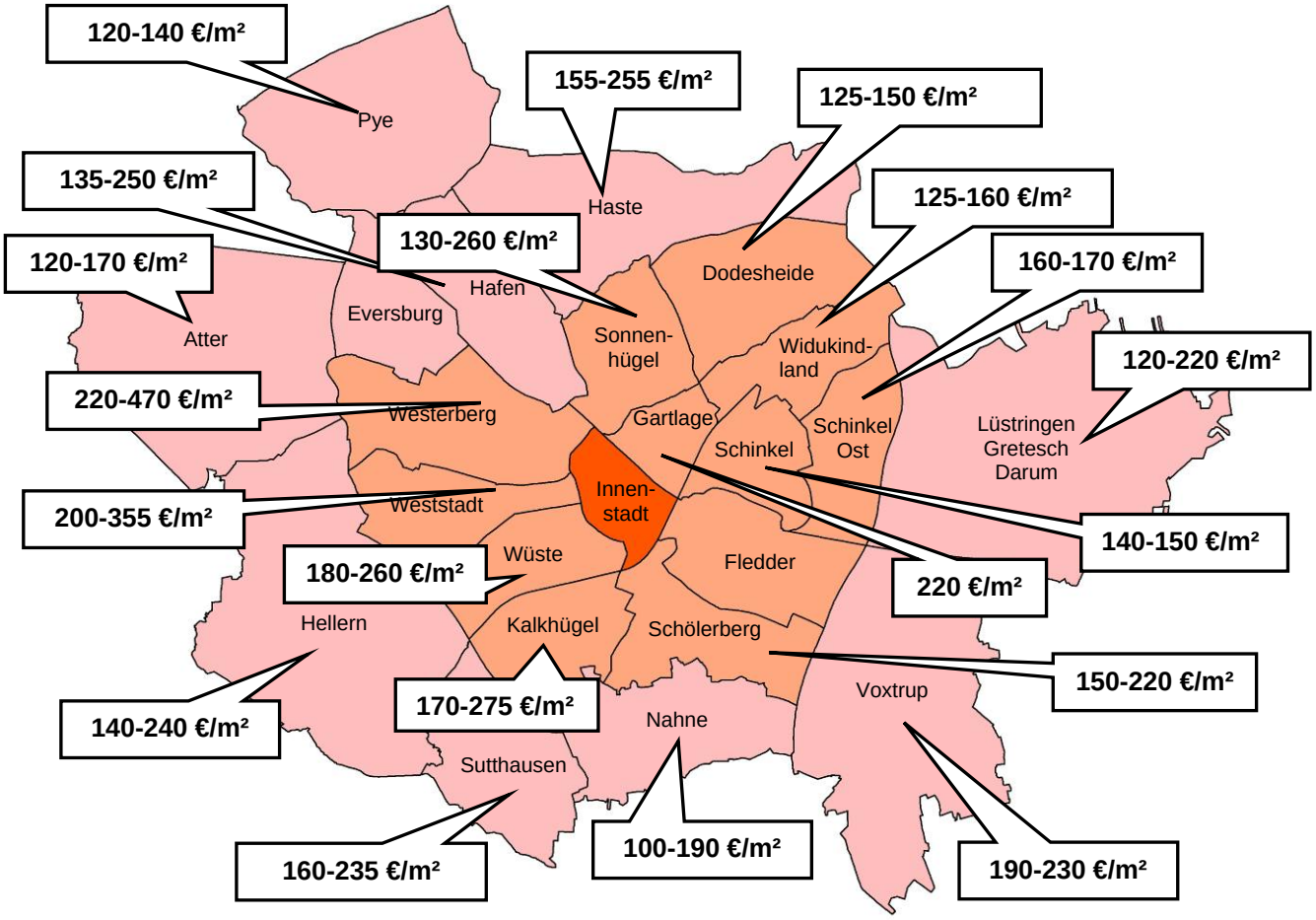


Abbildung 7

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 145 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr 77) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt 112 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils drei Verkäufen liegen die Kaufpreise zwischen 108,- €/m² und 258,- €/m² (inkl. der Erschließung).

Stadt Osnabrück	**Anzahl**	**Größe (Spanne in m²)**	**Mittlerer Preis (€/m²)**
Tulpenpfad (Hörne)	4	500 – 700	**230,-**
Nördlich Brinkhofweg (Kalkhügel)	60	450 – 900	**189,-**
Auf dem Stadtfelde (Nahne)	6	250 – 500	**189,-**
Mühlenkamp (Voxtrup)	12	300 – 450	**108,-**
In der Schafmarsch (Lüstringen)	5	550 – 625	**124,-**
Östlich Ziegeleistraße (Gretesch)	4	500 – 600	**179,-**
Daumeyerweg (Schinkel-Ost)	7	450 – 550	**162,-**
Schmiedestraße (Schinkel-Ost)	6	300 – 500	**153,-**
Bruder-Otger-Straße (Sonnenhügel)	8	500 – 600	**258,-**
Gesamtzahl Gebiete ab 3 Kauffälle	**112**		
Mittel		**rd. 450 - 550**	**rd. 180,- inkl. Erschließung**

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt rd. 370 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Dies ist ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (rd. 270). Dargestellt sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen. Es wurden 169 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die Kaufpreise zwischen 35,- €/m² und 136,- €/m² (inkl. der Erschließung).

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	**Gemarkung**	**Anzahl**	**Größe (Spanne in m²)**	**Mittlerer Preis (€/m²)**
Ankum	Ankum	4	620 - 745	**70,-**
Bad Laer	Laer	4	538 – 754	**109,-**
Bad Rothenfelde	Strang	6	475 – 765	**101,-**
Badbergen	Groß-Mimmelage	7	629 – 767	**26,-**
Badbergen	Grothe	6	643 – 820	**47,-**
Belm	Belm	12	233 – 841	**114,-**
Bissendorf	Bissendorf	13	276 – 568	**132,-**
Bersenbrück	Bersenbrück	14	415 – 836	**62,-**
Bohmte	Welplage	4	704 – 1396	**47,-**
Bramsche	Engter	12	388 – 1030	**64,-**
Georgsmarienhütte	Harderberg	5	319 – 695	**136,-**
Georgsmarienhütte	Oesede	18	272 – 785	**120,-**
Hasbergen	Gaste	13	381 – 885	**120,-**
Hilter	Hilter	4	324 – 632	**96,-**
Melle	Eicken-Bruche	4	515 – 762	**90,-**
Melle	Neuenkirchen	9	201 – 1144	**90,-**
Melle	Wennigsen	5	281 – 728	**88,-**
Neuenkirchen	Neuenkirchen	4	650 – 800	**40,-**
Nortrup	Nortrup	6	676 – 990	**35,-**
Quakenbrück	Quakenbrück	19	321 – 864	**58,-**
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		**169**		
Mittel			**rd. 444 – 840**	**rd. 80,- inkl. Erschließung**

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.

.

In nachfolgender Karte sind für den **Landkreis Osnabrück** typische Baulandwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus **in mittlerer bis guter Lage der zentralen Orte** dargestellt. Die Angaben in €/m^2 beinhalten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG). Hinweis: In den umliegenden, dezentralen Ortsteilen finden sich überwiegend niedrigere Baulandwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus vor.

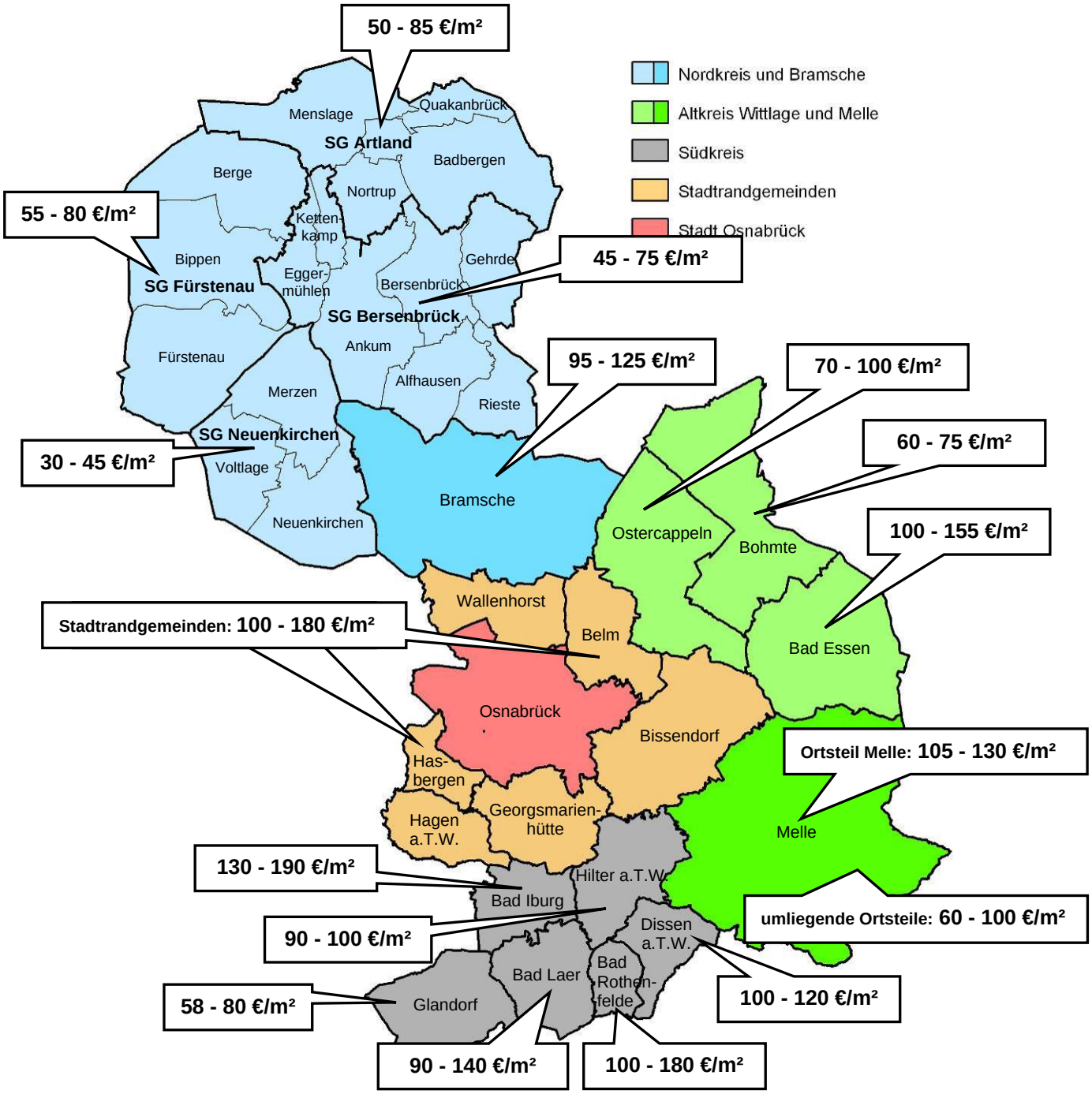


Abbildung 8

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

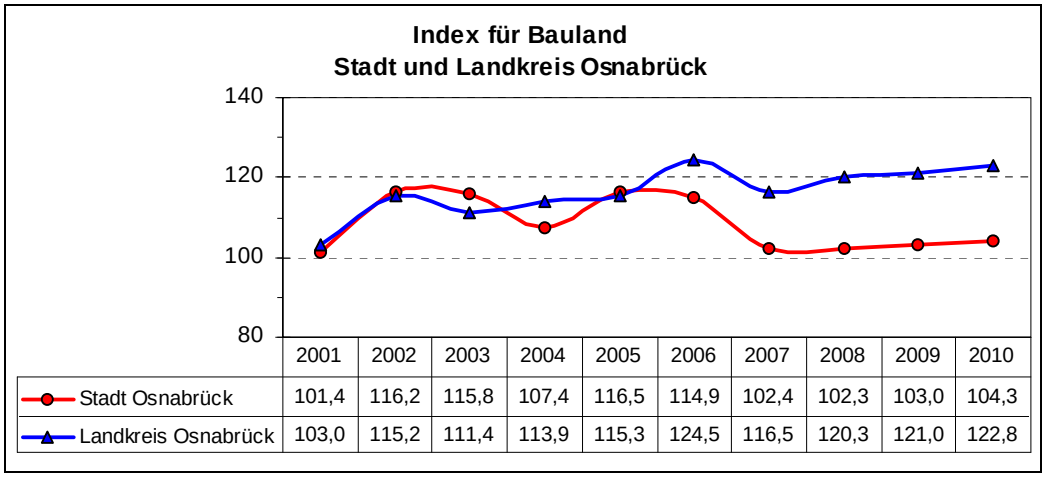
5.2.2.1 Preisentwicklung

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

Für den Landkreis Osnabrück und für das Gebiet der Stadt Osnabrück wurden umfangreiche Kaufpreisanalysen durchgeführt, um Bodenpreisindexreihen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lagemerkmale abzuleiten.

Im nachstehenden Diagramm werden die Indexreihen für die Stadt Osnabrück und den gesamten Landkreis dargestellt. Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für baunutzungsreife Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indizes sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.

Die Indexwerte für das Jahr 2010 sind vorläufig.



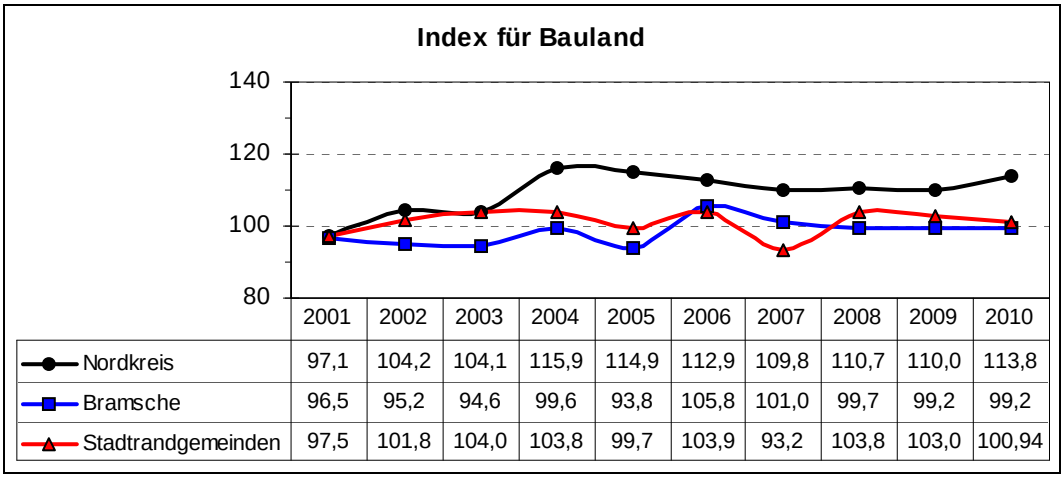
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt Osnabrück	101,4	116,2	115,8	107,4	116,5	114,9	102,4	102,3	103,0	104,3
Landkreis Osnabrück	103,0	115,2	111,4	113,9	115,3	124,5	116,5	120,3	121,0	122,8

Abbildung 9

Die obigen Indexreihen geben einen globalen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen in der Stadt Osnabrück und im gesamten Landkreis. Sie sind nicht geeignet, einzelne Verkäufe oder einzelne Baulandwerte aus verschiedenen Jahren auf einen Zeitpunkt umzurechnen, da die Entwicklungen in den einzelnen Bereichen der Stadt und des Landkreises erhebliche Unterschiede aufweisen können.

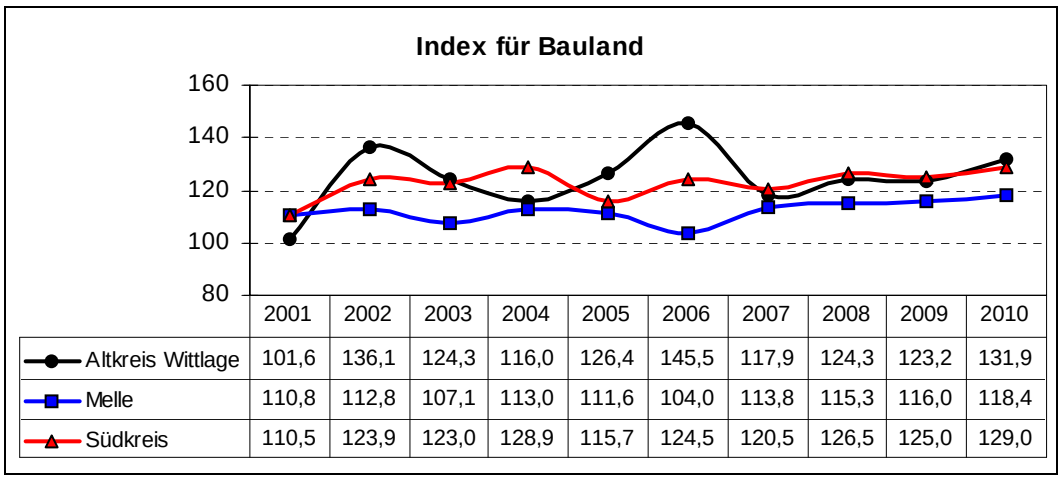
Daher werden für die Teilmärkte gesonderte Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen ermittelt und angewendet. Auf diese Weise lassen sich regional unterschiedliche Preisentwicklungen besser erfassen und darstellen.

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



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nordkreis	97,1	104,2	104,1	115,9	114,9	112,9	109,8	110,7	110,0	113,8
Bramsche	96,5	95,2	94,6	99,6	93,8	105,8	101,0	99,7	99,2	99,2
Stadtrandgemeinden	97,5	101,8	104,0	103,8	99,7	103,9	93,2	103,8	103,0	100,94

Abbildung 10



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Altkreis Wittlage	101,6	136,1	124,3	116,0	126,4	145,5	117,9	124,3	123,2	131,9
Melle	110,8	112,8	107,1	113,0	111,6	104,0	113,8	115,3	116,0	118,4
Südkreis	110,5	123,9	123,0	128,9	115,7	124,5	120,5	126,5	125,0	129,0

Abbildung 11

Anwendungsbeispiel

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im Südkreis liegt 2001 bei 103,- €/m². Wie ist der Preis im Jahr 2010?

- Index im Jahr 2001: 110,5
- Index im Jahr 2010: 129,0

Bodenpreis im Jahr 2010 = 103,- €/m² x 129,0 / 110,5 = rd. 120,- €/m².

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken (Bodenwert in €/m²), 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 allgemein gültige Aussage konnte in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück nicht ermittelt werden.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Die Baulandwerte für den Geschosswohnungsbau und für Geschäftsgrundstücke der Kernbereiche von Städten und Gemeinden liegen teilweise deutlich über den Kaufpreisen für Wohnbauland. Eine Übersicht über das Preisniveau auf diesem Grundstücksteilmarkt für die kreisfreie Stadt Osnabrück und für die Städte und Gemeinden des Landkreises Osnabrück ergibt sich aus der Tabelle in Abschnitt 8.2.2.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung.

In der **Stadt Osnabrück** gab es im Berichtsjahr nur 4 Verkäufe (Vorjahr: 2) von Gewerbebauplätzen. Das Bodenwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt zwischen 50,- €/m² und 78,- €/m² bei einer Grundstücksgröße von 2.100 m² bis 5.000 m².

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 31 unbebaute Grundstücke für Gewerbebetriebe veräußert, im Vorjahr waren es 17 Verkäufe. Rund ein Viertel der Verkäufe wurden durch die Gemeinden getätigt, wobei das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen.

Gewerbebaulandverkäufe lagen im Nordkreis überwiegend zwischen 9,- €/m^2 (ohne Erschließungskosten) und 30,- €/m^2 (mit Erschließungskosten), im Altkreis Wittlage zwischen 10,- €/m^2 (ohne Erschließungskosten) und 23,- €/m² (mit Erschließungskosten), in Melle bei rund 30,- €/m^2 (mit Erschließungskosten), im Südkreis zwischen 23,- €/m^2 und 35,- €/m^2 (mit Erschließungskosten) und in den Stadtrandgemeinden zwischen 29,- €/m² und 46,- €/m² (mit Erschließungskosten).

Ein pauschaler Überblick der **Preise für gewerbliche Grundstücke in der Stadt Osnabrück** ergibt sich aus der nachfolgenden Karte.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte in €/m² inklusive Erschließungskosten
für Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Osnabrück
ohne Gewerbe- und Industrieflächen an Ausfallstraßen

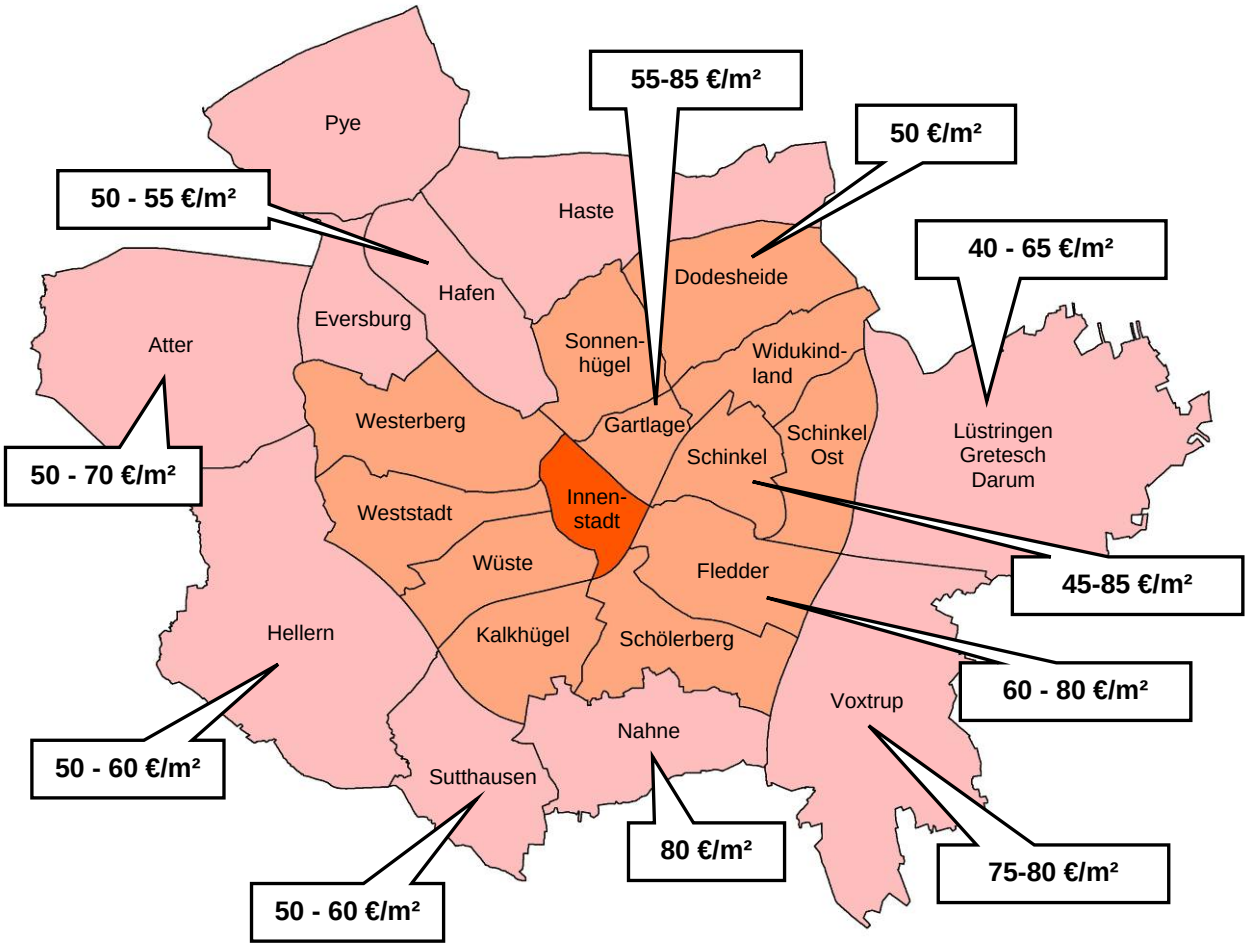


Abbildung 12

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) besteht nach § 5 Abs. 2 bundeseinheitlich folgende Begriffsbestimmung für Bauerwartungsland:

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen."

Nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV besteht für Rohbauland folgende Begriffsbestimmung:

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind."

Mangels geeigneter Kaufpreise konnte in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück eine allgemein gültige Aussage für das Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland nicht ermittelt werden.

5.6 Sonstiges Bauland

Die Verkehrswertermittlung **bebauter Grundstücke im Außenbereich** betrifft in der Regel Wohngrundstücke sowie Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Die Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis von Vergleichspreisen aus der näheren Umgebung ist in derartigen Fällen nur selten möglich. Daher wurden entsprechende Kaufverträge aus dem Landkreis Osnabrück näher untersucht.

Für **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich in so genannten Splittersiedlungen** ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte (einschließlich Erschließungskosten) bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 1.000 bis 2.000 m²:

Artland	15,- bis 30,- €/m²
Bersenbrück	10,- bis 40,- €/m²
Berge und Bippen	10,- bis 20,- €/m²
Fürstenau	15,- bis 35,- €/m²
Neuenkirchen	10,- bis 20,- €/m²
Bramsche	25,- bis 65,- €/m²
Altkreis Wittlage	20,- bis 40,- €/m²
Melle	25,- bis 45,- €/m²
Südkreis	45,- bis 65,- €/m²
Glandorf	25,- bis 35,- €/m²
Stadtrandgemeinden	45,- bis 100,- €/m²

Wohnbaugrundstücke im Außenbereich in Einzellagen liegen i.d.R. niedriger bzw. im unteren Bereich der Werte für Splittersiedlungen.

Der **Bodenwert von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich** ist abhängig von der allgemeinen Lage und insbesondere von den Größen der Flächen, die sich auf Grund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergeben. Im Allgemeinen umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m² alle Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte im jeweils vorhandenen Erschließungszustand:

Nordkreis und Bramsche	10,- bis 20,- €/m²
Altkreis Wittlage und Melle	10,- bis 25,- €/m²
Südkreis	15,- bis 35,- €/m²
Stadtrandgemeinden	15,- bis 35,- €/m²

In nachfolgender Karte sind für den Landkreis Osnabrück die durchschnittlichen Bodenwerte für **Splittersiedlungen** und **Hofstellen** (farbig unterlegt) dargestellt. Die Angaben in €/m² beinhalten den jeweils vorhandenen Erschließungszustand.

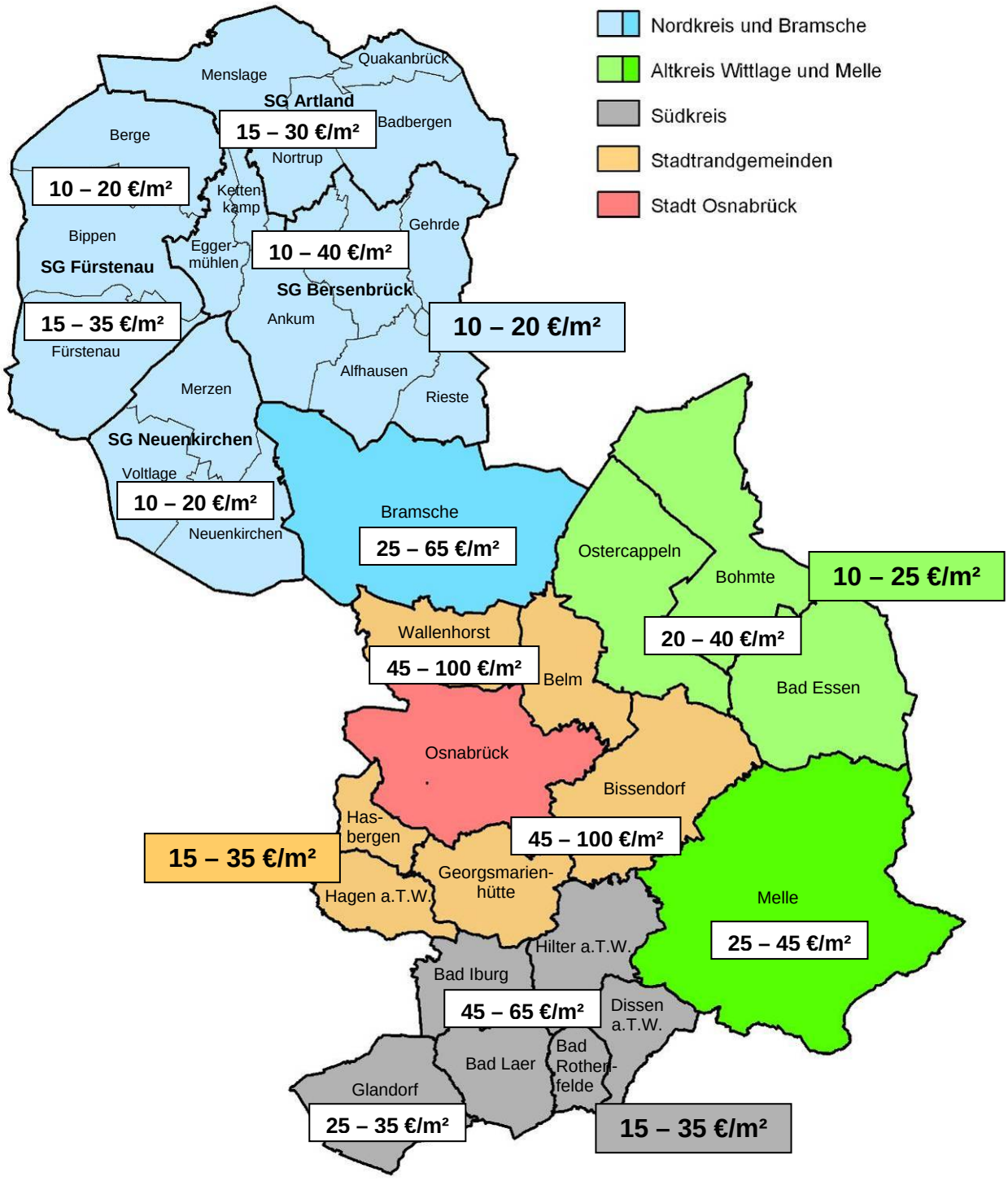
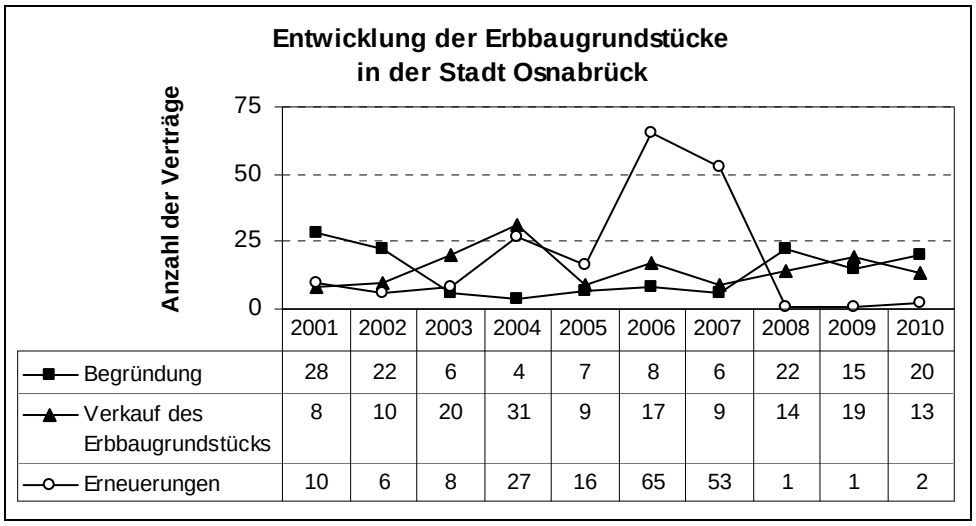


Abbildung 13

5.7 Erbbaurechte

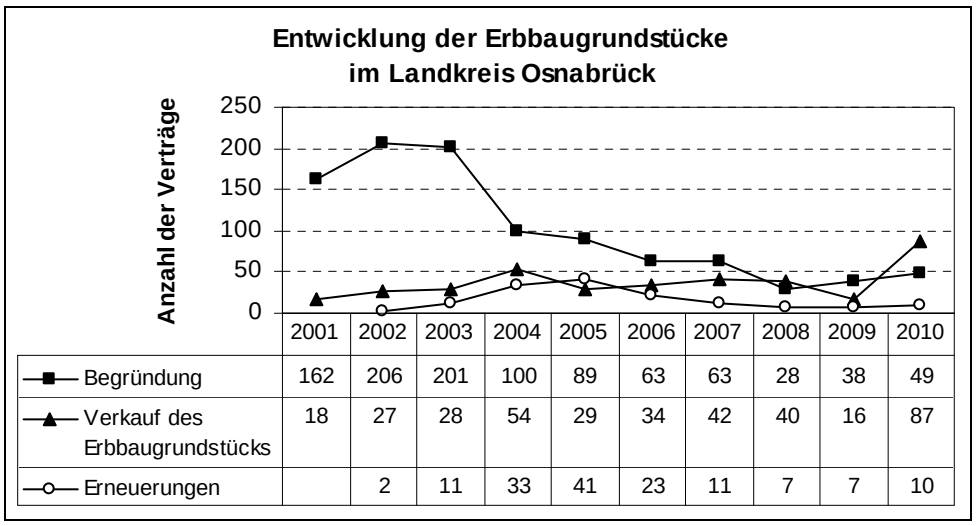
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Die Vertragsdauer der Erbbaurechte beträgt in der Regel 80 bzw. 99 Jahre. Für das Erbbaurecht ist eine wiederkehrende Leistung, der Erbbauzins, zu entrichten. Wurde das Erbbaurecht zu Wohnzwecken vergeben, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter Berücksichtigung der in § 9 a Erbbaurechtsgesetz (ehemals Erbbaurechtsverordnung) genannten Bedingungen zulässig.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück wurden folgende Erbbaurechte erstmalig begründet, Erbbaugrundstücke verkauft sowie Erbbaurechte nach Zeitablauf erneuert.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Begründung	28	22	6	4	7	8	6	22	15	20
Verkauf des Erbbaugrundstücks	8	10	20	31	9	17	9	14	19	13
Erneuerungen	10	6	8	27	16	65	53	1	1	2

Abbildung 14



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Begründung	162	206	201	100	89	63	63	28	38	49
Verkauf des Erbbaugrundstücks	18	27	28	54	29	34	42	40	16	87
Erneuerungen		2	11	33	41	23	11	7	7	10

Abbildung 15

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

Als Erbbaurechtsgeber treten in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück Privatpersonen, die Kirche, Baugesellschaften und Gebietskörperschaften auf.

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 2010 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m²			**Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert**			
				ohne Erschließung		**mit Erschließung**	
	Anzahl	**Mittel**	**Min – Max**	**Mittel**	**Min – Max**	**Mittel**	**Min – Max**
Stadt Osnabrück	16 (17)	4,60 (4,69)	2,80 – 5,90 (2,80 – 9,00)	4,4 (4,6)	3,0 – 5,0 (4,0 – 5,0)	2,5 (2,5)	1,8 – 3,0 (2,2 – 3,0)
Landkreis Osnabrück	32 (34)	1,33 (1,77)	0,60 – 3,50 (0,60 – 5,05)	4,1 (4,6)	3,0 – 6,3 (3,0 – 5,1)	2,4 (2,7)	1,5 – 4,1 (1,9 – 5,6)

Die begründeten Erbbaurechte im Berichtsjahr 2010 in der Stadt Osnabrück stammen lediglich aus zwei Baugebieten.

Im Berichtsjahr 2010 wurden Erbbaurechte zu **gewerblichen Zwecken** mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m²			**Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert**			
				ohne Erschließung		**mit Erschließung**	
	Anzahl	**Mittel**	**Min – Max**	**Mittel**	**Min – Max**	**Mittel**	**Min – Max**
Landkreis Osnabrück	11 (7)	1,30 (1,80)	0,09 – 8,75 (0,13 – 8,44)	4,3 (5,0)	3,0 – 5,0 (5,0 - 5,0)	3,2 (3,1)	1,9 – 4,0 (3,1 – 3,1)

In der Stadt Osnabrück wurden im Berichtszeitraum keine Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke begründet.

5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

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

Es wurde eine Stichprobe von Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) vom Erbbauberechtigten erworben wurde.

Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der Stadt und dem Landkreis Osnabrück und lässt sich wie folgt beschreiben:

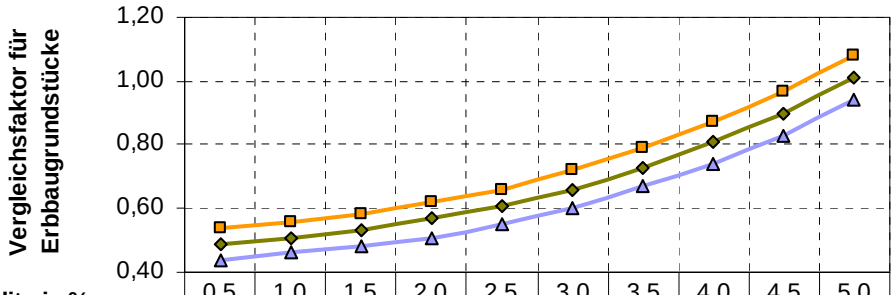
Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	178	
Kaufzeitpunkt	2006 – 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² – 220 €/m²	100 €/m²
Grundstücksgröße (Fläche)	150 m² – 1.230 m²	610 m²
Restlaufzeit	24 Jahre – 99 Jahre	68 Jahre
Rendite	0,07 % – 5,24 %	1,66 %

In dem folgenden Diagramm ist der **Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke** (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert) in Abhängigkeit von der jeweiligen Rendite (Erbbauzins zum Zeitpunkt des Verkaufes x 100 % / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Besondere Wert beeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu den in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

Die in dem Diagramm enthaltenen Wertbereiche (Rendite) 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.

Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke in Abhängigkeit von der Rendite und der Grundstücksgröße in Stadt und Landkreis Osnabrück



Rendite in %	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Fläche 300 m²	0,54	0,56	0,58	0,62	0,66	0,72	0,79	0,87	0,97	1,08
Fläche 600 m²	0,49	0,51	0,53	0,57	0,61	0,66	0,73	0,81	0,90	1,01
Fläche 900 m²	0,44	0,46	0,48	0,51	0,55	0,60	0,67	0,74	0,83	0,94

Abbildung 16

Ein Unterschied des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke in Abhängigkeit vom Zweck des Erbbaurechtes konnte bisher statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	150 €/m²	Grundstücksgröße:	600 m²
Erzielbarer Erbbauzins:	1.800,- €/Jahr		
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	150 €/m² x 600 m² = 90.000,- €		
Rendite:	1.800,- €/Jahr x 100 % / 90.000,- € = 2,0 %		
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: *(durch Abgreifen aus Diagramm)*	0,57		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:			
	90.000,- € x 0,57 = **rund 51.000,- €**		

5.7.3 Erneuerung von Erbbaurechten

Endet ein Erbbaurecht durch Zeitablauf, erlischt das Erbbaurecht und das Bauwerk wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Zeitgleich entsteht i.d.R. eine Entschädigungspflicht (mindestens 2/3 des Verkehrswertes der aufstehenden Bausubstanz) des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten.

Sind Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter an einer Weiterführung des Erbbaurechtes interessiert, besteht die Möglichkeit einer Erneuerung des Erbbaurechtes. Hierbei wird zwischen den Vertragsparteien ein neuer Erbbaurechtsvertrag mit neuen Vereinbarungen geschlossen oder der bestehende Erbbaurechtsvertrag wird durch einen Nachtragsvertrag ergänzt. Hierin wird u. a. die Laufzeit neu vereinbart und der Erbbauzins an das aktuelle Bodenwertniveau angepasst.

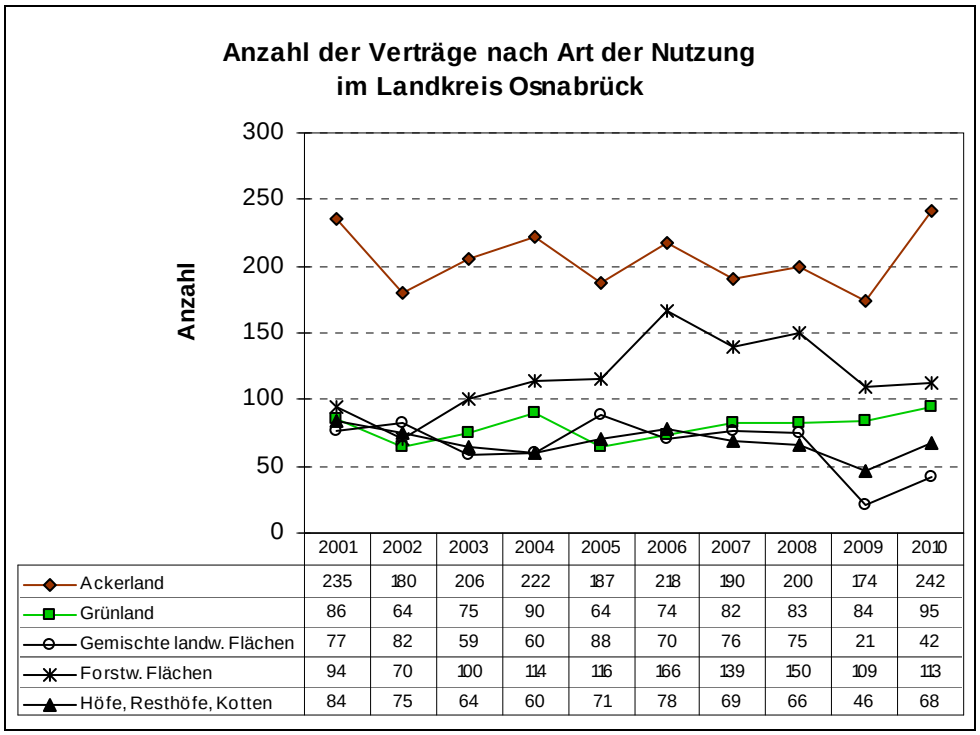
Seit dem Jahr 2001 wurden in der Stadt und im Landkreis Osnabrück eine Reihe von Erbbaurechten erneuert. Erbbaurechtsgeber war hierbei in der Regel der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds. In allen Fällen wurde der neue Erbbauzins auf der Grundlage des **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes** vereinbart.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des **Landkreises Osnabrück** spielt der Teilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen naturgemäß eine bedeutendere Rolle als in der Stadt Osnabrück. In den folgenden Untersuchungen wird auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Stadtbereich Osnabrück nicht eingegangen, da diese hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die folgenden Vertragszahlen geben einen allgemeinen Überblick über die Anzahl der landwirtschaftlichen Flächen, deren Eigentum übertragen wurde. Sie beinhalten auch Verträge, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind, wie zum Beispiel Eigentumsübergänge im Wege einer Zwangsversteigerung.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ackerland	235	180	206	222	187	218	190	200	174	242
Grünland	86	64	75	90	64	74	82	83	84	95
Gemischte landw. Flächen	77	82	59	60	88	70	76	75	21	42
Forstw. Flächen	94	70	100	114	116	166	139	150	109	113
Höfe, Resthöfe, Kotten	84	75	64	60	71	78	69	66	46	68

Abbildung 17

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für landwirtschaftliche Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² finden keine Berücksichtigung.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

6.2.1 Preisniveau

Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerflächen im Landkreis Osnabrück 2010 (2009)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	58 (33)	2,4 (3,4)	**2,88** (2,77)	1,00 – 6,34 (1,80– 4,51)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	31 (24)	2,0 (2,6)	**3,02** (2,98)	2,00 – 5,07 (1,96 – 3,90)
Altkreis Wittlage und Melle	39 (27)	2,6 (2,2)	**2,56** (2,60)	1,50 – 3,90 (1,80 – 3,90)
Landkreis Osnabrück	128 (84)	2,4 (2,8)	**2,82** (2,61)	1,00 – 6,34 (1,80 – 4,51)

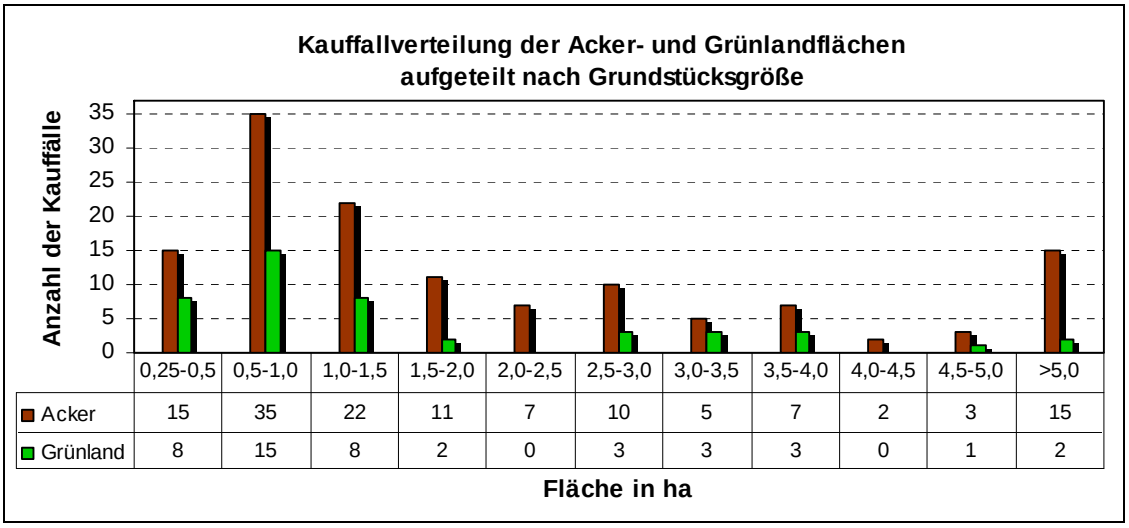
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für Ackerland** ist mit rd. 2,82 €/m² gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,4 ha.

Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen im Landkreis Osnabrück 2010 (2009)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	16 (17)	1,5 (1,3)	**1,93** (1,58)	1,20 – 4,30 (1,00 – 2,11)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	15 (7)	2,3 (0,7)	**1,41** (1,31)	0,96 – 2,61 (0,95 – 1,80)
Altkreis Wittlage und Melle	13 (6)	1,3 (0,6)	**1,85** (1,52)	1,06 – 2,80 (1,00 – 1,94)
Landkreis Osnabrück	44 (30)	1,6 (1,0)	**1,73** (1,55)	0,96 – 4,30 (0,95 – 2,11)

Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für Grünland** mit rd. 1,73 €/m² gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,6 ha.

Neben der Angabe durchschnittlicher Quadratmeterpreise lassen sich die Kauffälle nach der Größe der verkauften Fläche unterteilen. Die folgende Abbildung zeigt dies für Acker- und Grünlandflächen. Flächengrößen bis zu 3 ha bei Acker und bis zu 2 ha bei Grünland wurden im Jahr 2010 am häufigsten verkauft.



	0,25-0,5	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	2,0-2,5	2,5-3,0	3,0-3,5	3,5-4,0	4,0-4,5	4,5-5,0	>5,0
Acker	15	35	22	11	7	10	5	7	2	3	15
Grünland	8	15	8	2	0	3	3	3	0	1	2

Abbildung 18

Lagetypische Bodenwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

In den nachfolgenden Übersichten werden die lagetypischen Acker- bzw. Grünlandwerte in verschiedenen Bereichen des Landkreises angegeben. Diese Werte geben lediglich grobe Anhaltspunkte für das dort übliche Preisniveau für Grünland bzw. Ackerland wieder. Genaue Angaben können der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entnommen werden.

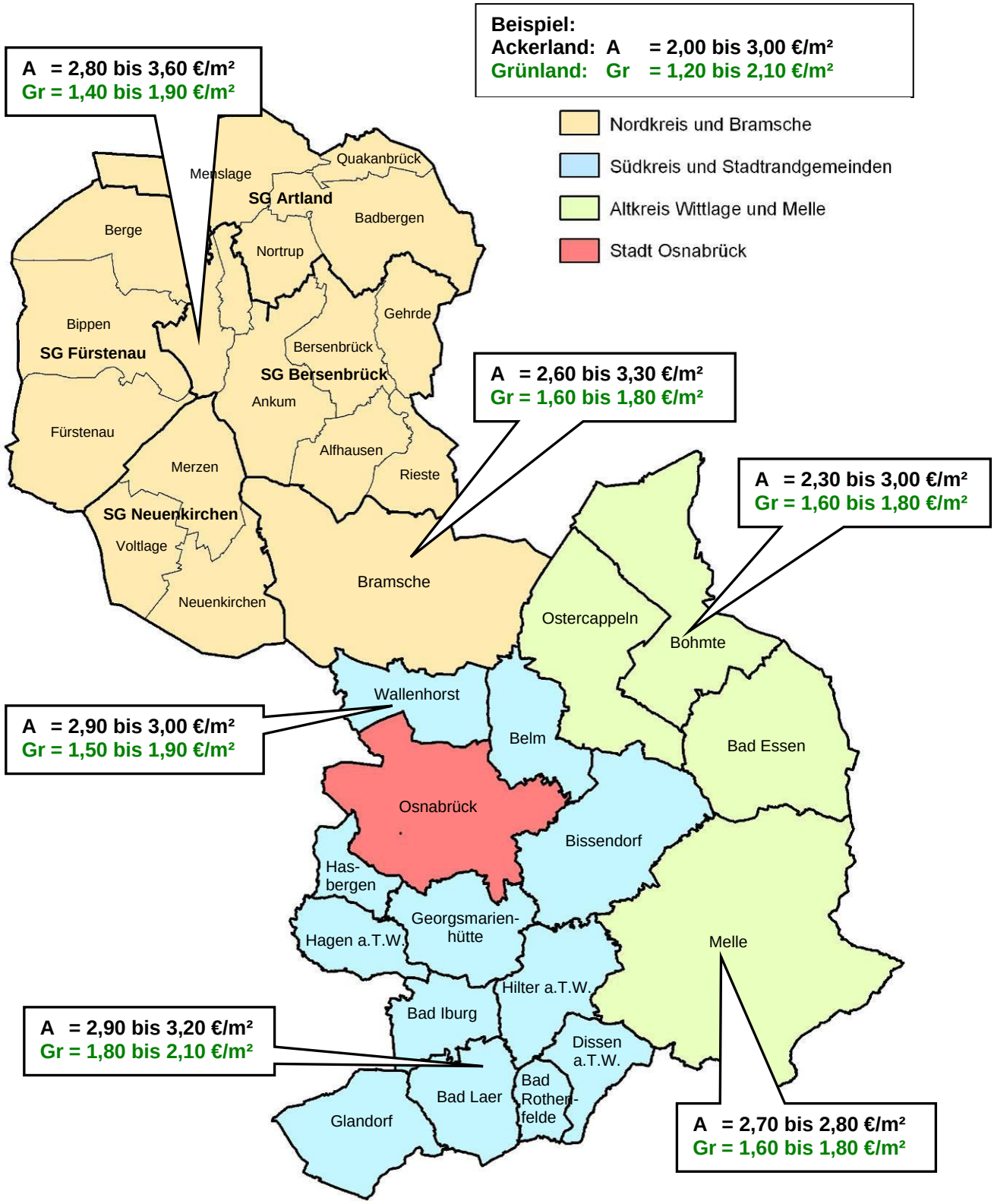


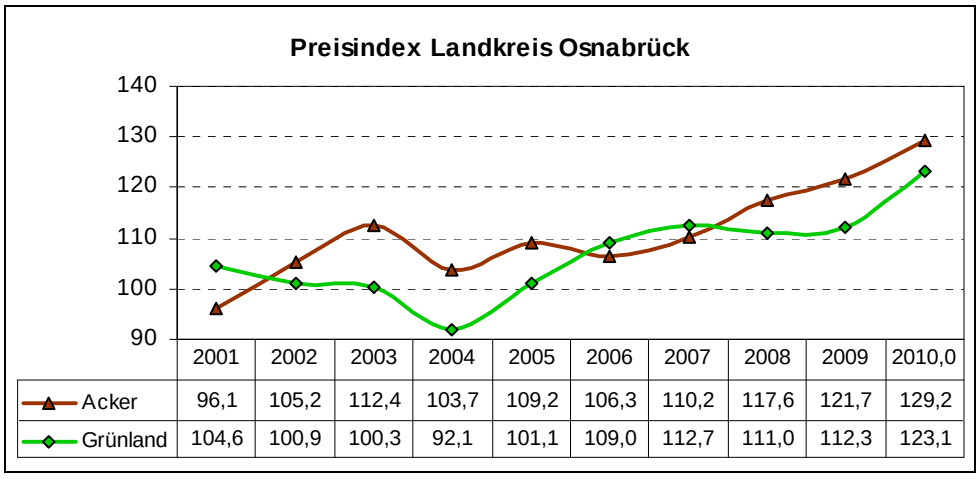
Abbildung 19

6.2.2 Preisentwicklung

Die Preisindizes für den gesamten Landkreis Osnabrück geben die allgemeine Tendenz wieder. Sie sind nicht geeignet, Kaufpreise verschiedener Jahre auf einen Zeitpunkt umzurechnen. Dafür sind die Entwicklung und das Bodenwertniveau in einzelnen Landkreisteilen zu unterschiedlich.

Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indizes sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Statistische Ausreißer wurden bei der Indexberechnung nicht berücksichtigt.

Die Indexwerte für das Jahr 2010 sind vorläufig.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010,0
Acker	96,1	105,2	112,4	103,7	109,2	106,3	110,2	117,6	121,7	129,2
Grünland	104,6	100,9	100,3	92,1	101,1	109,0	112,7	111,0	112,3	123,1

Abbildung 20

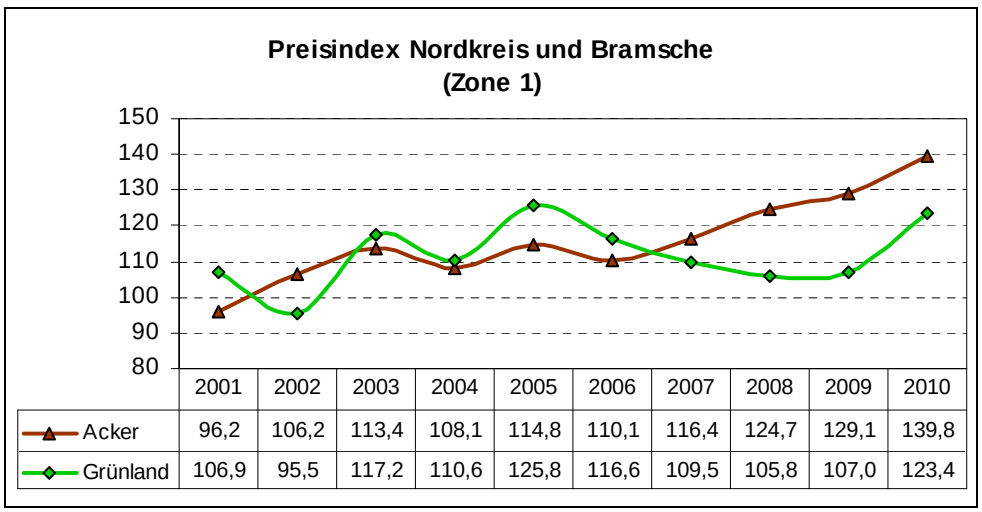
Nach Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weisen die Preise folgender Bereiche eine vergleichbare Entwicklung auf:

Zone 1: Samtgemeinden Artland, Bersenbrück, Fürstenau und Neuenkirchen und Stadt Bramsche

Zone 2: Gemeinden südlich von Osnabrück einschließlich der Stadtrandgemeinden

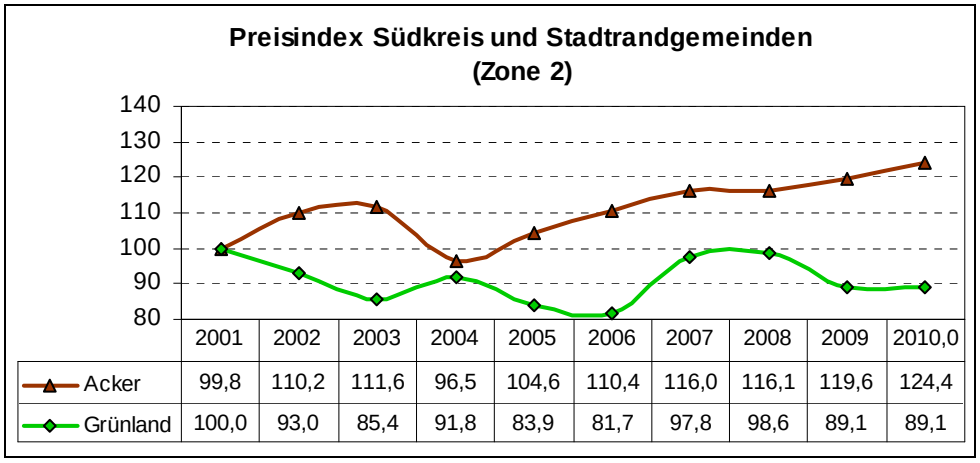
Zone 3: Gemeinden Ostercappeln, Bohmte und Bad Essen, Stadt Melle

Die Karte der lagetypischen Bodenwerte (siehe Seite zuvor) verdeutlicht die Zuordnung.



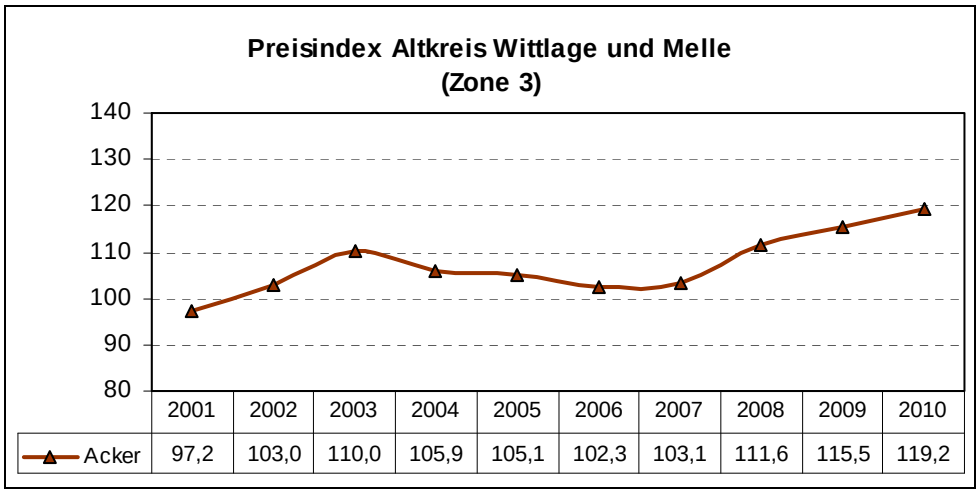
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Acker	96,2	106,2	113,4	108,1	114,8	110,1	116,4	124,7	129,1	139,8
Grünland	106,9	95,5	117,2	110,6	125,8	116,6	109,5	105,8	107,0	123,4

Abbildung 21



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010,0
Acker	99,8	110,2	111,6	96,5	104,6	110,4	116,0	116,1	119,6	124,4
Grünland	100,0	93,0	85,4	91,8	83,9	81,7	97,8	98,6	89,1	89,1

Abbildung 22



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Acker	97,2	103,0	110,0	105,9	105,1	102,3	103,1	111,6	115,5	119,2

Abbildung 23

Auf Grund der geringen Anzahl von Grünlandpreisen im Bereich des Altkreises Wittlage und Melle können für diesen Teilbereich keine gesicherten Indexwerte veröffentlicht werden.

Anwendungsbeispiel

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück im Südkreis liegt im Jahre 2001 bei 2,15 €/m². Wie ist der Preis im Jahr 2008?

- Index im Jahr 2001: 99,8
- Index im Jahr 2008: 116,1

Bodenpreis im Jahr 2008 = 2,15 €/m² x 116,1 / 99,8 = rund 2,50 €/m².

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Seit 1995 sind im Bereich des Landkreises Osnabrück 18 Kauffälle **landwirtschaftlicher Betriebe mit Gebäudebestand (Höfe)** und einer Flächengröße zwischen 2,5 ha und 48,7 ha registriert worden. Die erzielten Preise inklusive Gebäude lagen zwischen 105.000,- € und 1.625.000,- € bzw. zwischen 1,85 €/m² und 4,60 €/m² Grundstücksfläche. Auf Grund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageeinflüssen können die vorgenannten Angaben nur einen Überblick über das Preisniveau geben.

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 2010 (2009)

	Anzahl	mittlere Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	20 (22)	157.000,- (182.000,-)	**901,-*** (840,-*)	568,- bis 1.583,- (420,- bis 1.535,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	8 (9)	210.000,- (212.000,-)	**1.308,-*** (1.060,-*)	993,- bis 1.592,- (390,- bis 1.490,-)
Altkreis Wittlage und Melle	24 (15)	192.000,- (139.000,-)	**1027,-*** (900,-*)	217,- bis 1.940,- (220,- bis 1.180,-)
Landkreis Osnabrück	52 (46)	181.000,- (174.000,-)	**1.023,-*** (895,-*)	217,- bis 1.940,- (220,- bis 1.535,-)

* 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 eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand im Landkreis Osnabrück 2010 (2009)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	24 (11)	1,1 (8,0)	**1,09** (0,94)	0,15 bis 3,00 (0,38 bis 1,45)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	22 (27)	2,5 (0,9)	**1,46** (1,23)	0,87 bis 3,48 (0,50 bis 2,53)
Altkreis Wittlage und Melle	37 (24)	1,1 (1,3)	**1,05** (1,11)	0,44 bis 2,50 (0,32 bis 2,32)
Landkreis Osnabrück	83 (62)	1,5 (2,4)	**1,17** (1,13)	0,15 bis 3,48 (0,32 bis 2,53)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für forstwirtschaftliche Flächen** ist mit rd. 1,17 €/m² gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. In Einzelfällen werden bei besonders hochwertigem Baumbestand auch höhere Kaufpreise gezahlt.

Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand im Landkreis Osnabrück 2010 (2009)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	21 (14)	1,6 (1,1)	**1,32** (1,30)	0,30 bis 3,00 (0,65 bis 2,53)
Nadelwald	17 (20)	1,0 (1,4)	**1,38** (1,02)	0,44 bis 3,48 (0,32 bis 2,25)
Mischwald	43 (21)	1,6 (1,1)	**1,02** (1,17)	0,15 bis 2,05 (0,38 bis 2,32)

6.5 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden in der Wertermittlungsliteratur gelegentlich auch als „begünstigtes Agrarland“ oder als „beeinträchtigtes Agrarland“ bezeichnet.

Beeinträchtigtes Agrarland sind Flächen mit negativen Lagemerkmalen oder anderen Wert mindernden Funktionen und Eigenschaften, so dass ihr Wert bei ansonsten gleicher Beschaffenheit unter dem für reines Agrarland liegt. Kauffälle für beeinträchtigtes Agrarland liegen für den Auswertezeitraum nicht vor.

Die Auswertung von Kaufverträgen aus dem Bereich des Landkreises Osnabrück hat ergeben, dass sich **begünstigtes Agrarland** in den letzten Jahren im Nordkreis mit Bramsche, im Altkreis Wittlage sowie in Melle und im Südkreis vielfach in einer Größenordnung zwischen dem 1,5 bis 2,5-fachen Wert für reines Ackerland bewegt.

In den Stadtrandgemeinden von Osnabrück bewegt sich der Wert für begünstigtes Agrarland zwischen dem 2,0 bis 2,5-fachen Wert für reines Ackerland.

7 Übrige unbebaute Flächen

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, und
- Hausgärten oder Grabeland: Kleingärten, die nicht in einem Bebauungsplan ausgewiesen sind.

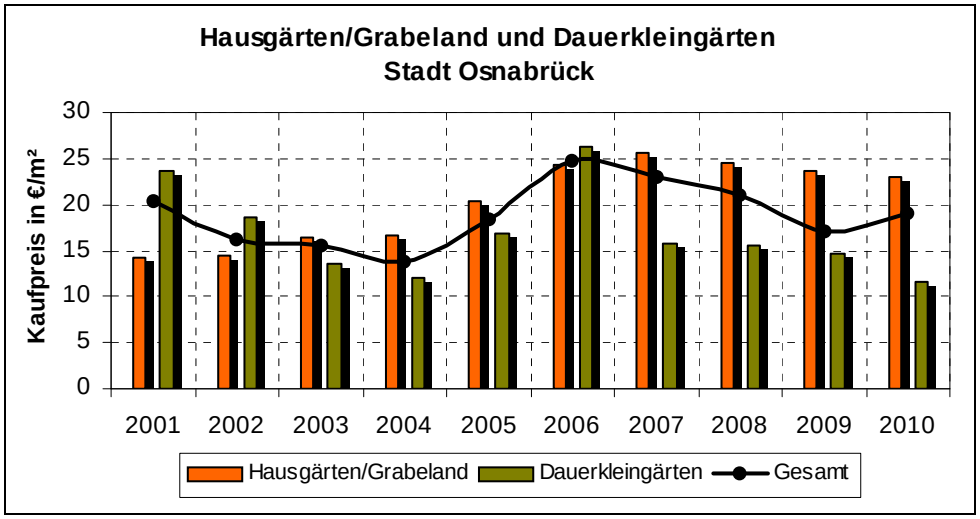


Abbildung 24

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).

7.2 Gartenland 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 Pferdekoppel) liegt das Bodenwertniveau im Landkreis Osnabrück zwischen 2,50 €/m² und 5,50 €/m².

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse besteht darin, die Entwicklung des Bodenmarktes möglichst für jedermann transparent darzustellen. Dazu wird u. a. jährlich die Auswertung der Kaufpreissammlung in Form von Bodenrichtwerten veröffentlicht.

Auf Grund § 196 BauGB sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, jährlich durch Auswertung der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln.

Es wird für Zonen mit vergleichbarem Bodenpreisniveau ein Richtwert ermittelt, der den Bodenwert für ein fiktives unbebautes Grundstück dieser Zone widerspiegeln soll.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück).

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Aus der Bezeichnung „Richtwert“ wird deutlich, dass eine unkritische Übertragung dieses Hilfsmittels auf bestimmte Grundstücke zu erheblichen Fehlinterpretationen führen kann.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist mit den zugehörigen Erläuterungen und Schreibweisen nachstehend beigefügt. Die Gesamtausgabe liegt zur Einsicht in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus und kann darüber hinaus durch jedermann käuflich erworben werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Diese Auskunft kann mündlich, durch Bereitstellung im Internet (**www.gag.niedersachsen.de**) oder schriftlich durch Abgabe auf CD-ROM bzw. DVD oder eines analogen Kartenauszuges erfolgen.

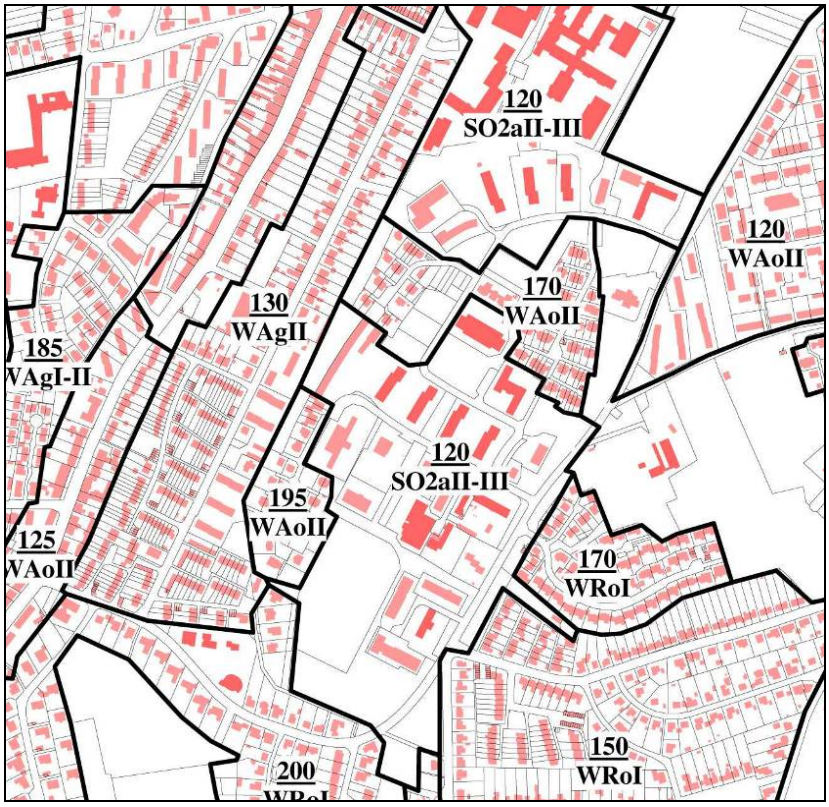


Abbildung 25: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Osnabrück

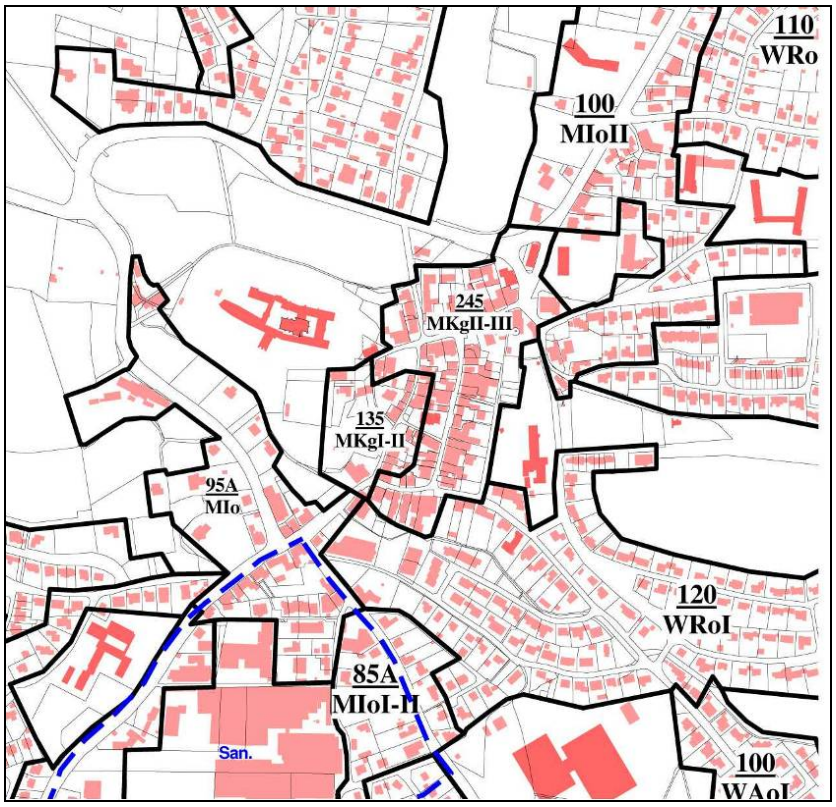


Abbildung 26: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Iburg

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Schreibweise für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form angegeben:

Bodenrichtwert in €/m^2
Zustandsmerkmale

Beispiele:

120	80E	120A	35*	45	25
WA o II 600	W 0,4	MI	GE1 $6,0^+$	R W	E W

120: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

35*: Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** z.B. noch Erschließungsbeiträge oder **für Ausgleichsmaßnahmen** noch Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch eine Begleitlinie dargestellt; auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen durch Schriftzusatz

San = Sanierungsgebiet Entw = Entwicklungsbereich

Der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Zustand wird gekennzeichnet durch:

A = Anfangswert, ohne Berücksichtigung der sanierungs- / entwicklungsbedingten Wertänderungen

E = Endwert, unter Berücksichtigung der sanierungs- / entwicklungsbedingten Wertänderungen

Zustandsmerkmale

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land; soweit ein anderer Entwicklungsstand vorliegt, wird er gekennzeichnet durch:

R = Rohbauland E = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

W = Wohnbauflächen	M = Gemischte Bauflächen
WS = Kleinsiedlungsgebiet	MD = Dorfgebiet
WR = Reines Wohngebiet	MI = Mischgebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet	MK = Kerngebiet
WB = Besonderes Wohngebiet	

G = Gewerbliche Bauflächen

GE 1 = Gewerbegebiet (Produzierendes Gewerbe)

GE 2 = Gewerbegebiet (Dienstleistung)

GI = Industriegebiet

GB = Gemeinbedarfsflächen

S = Sonderbauflächen

So 1 = Sondergebiet, das der Erholung dient

So 2 = Sonstiges Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

- Geschosszahl (römische Zahl): z.B. II = 2-geschossige Bebauung
- Geschossflächenzahl: z.B. 0,4 Geschossfläche = 40 % der Grundstücksfläche, oder
- Baumassenzahl: z.B. $6{,}0^{+}$ Baumasse = 6 m^3 Baumasse je m^2 Grundstücksfläche

Die Ausmaße des Richtwertgrundstücks werden beschrieben durch:

- Grundstückstiefe (zweistellige Zahl): z.B. 30 = 30 m Grundstückstiefe
- Grundstücksfläche (drei- oder vierstellige Zahl): z.B. 600 = 600 m^2 Grundstücksfläche

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie sich als wertrelevant erwiesen haben.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 21 Abs. 5 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) zusammengestellt.

8.2.1 Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** z.B. noch Erschließungsbeiträge oder **für Ausgleichsmaßnahmen** noch Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.
Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale Bedeutung, Einwohnerzahl und die in dem Raumordnungsprogramm angegebene Zentralitätsstufe charakterisiert:
O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum.
Für die Stadt Osnabrück als Oberzentrum wurden für die nachstehende Tabelle folgende Bereiche ausgewählt:
Individueller Wohnungsbau: Wilhelmstraße (gute Lage) – Ameldungstraße (mittlere Lage) – Belmer Straße (mäßige Lage)
Geschosswohnungsbau: Bismarckstr. (gute Lage) – östlicher Teil der Ernst-Sievers-Str. (mittlere Lage) – Bremer Str. (mäßige Lage)

Übersicht über die Bodenrichtwerte									
Gemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Osnabrück	163	O	Kreisfreie Stadt	340	220	120	350	220	115
Quakenbrück	23,0	M	Zentraler Ort	85	50	35	–	–	40
Bersenbrück	28,1	G	Zentraler Ort	62	45	30	–	–	–
Fürstenau	16,7	G	Zentraler Ort	80	55	35	–	–	–
Neuenkirchen	10,4	G	Zentraler Ort	45	33	30	–	–	–
Bramsche	30,9	M	Industrie- u. Wohnstadt	125	95	60	–	–	–
Ostercappeln	9,7	G	Zentraler Ort	100	70	60	–	–	–
Bohmte	13,3	G	Zentraler Ort	75	60	45	–	–	–
Bad Essen	15,8	G	Zentraler Ort, Kurort	155	100	60	–	–	–
Wallenhorst	23,9	G	Stadtrandgemeinde	145	110	85	–	120	95
Belm	13,9	G	Stadtrandgemeinde	145	120	90	–	80	–
Bissendorf	14,4	G	Stadtrandgemeinde	125	100	70	–	–	–
Melle	46,6	M	Zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Georgsmarienhütte	32,4	M	Industriestandort	180	130	90	125	105	–
Hasbergen	11,2	G	Stadtrandgemeinde	160	115	90	–	–	–
Hagen a.T.W.	14,2	G	Stadtrandgemeindet	165	100	80	–	–	–
Bad Iburg	11,4	G	Zentraler Ort, Kurort	190	130	85	–	–	–
Hilter a.T.W.	10,3	G	Zentraler Ort	100	90	55	–	–	–
Dissen	9,3	G	Zentraler Ort	120	100	80	–	100	85
Bad Rothenfelde	7,3	G	Zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145	–	–
Bad Laer	9,2	G	Zentraler Ort, Kurort	140	90	70	–	–	–
Glandorf	6,9	G	Zentraler Ort	80	58	45	–	–	–

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** z.B. Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeträge **für Ausgleichsmaßnahmen** noch **nicht** erhoben wurden.

Übersicht über die Bodenrichtwerte Gemeinde		**Bodenrichtwerte in € /m² von Baugrundstücken in**								
		zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			**Gewerbegebieten**			**Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung**		
	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
Osnabrück	163	3575	2100	625	130	80	40	470	295	190
Quakenbrück	23,0	175	108	65	22	15	10	175	108	65
Bersenbrück	28,1	165	120	90	23	15	11	165	120	90
Fürstenau	16,7	140	105	73	25	15	13	140	–	–
Neuenkirchen	10,4	50	30	–	15	10	–	50	30	–
Bramsche	30,9	295	175	110	45	30	11	175	150	110
Ostercappeln	9,7	110	100	70	23	18	13	100	70	60
Bohmte	13,3	110	85	58	15*	10	–	110	–	–
Bad Essen	15,8	175	135	80	35	20	11*	175	125	75
Wallenhorst	23,9	225	160	125	35	30	–	225	160	125
Belm	13,9	250	135	90	60	–	26	250	135	90
Bissendorf	14,4	130	100	80	50	30	25	130	100	80
Melle	46,6	350	275	160	45	30	20	350	275	160
Georgsmarienhütte	32,4	240	185	130	90	40	30	240	185	130
Hasbergen	11,2	165	100	80	40	–	–	165	–	–
Hagen a.T.W.	14,2	170	110	90	35	25	–	170	120	–
Bad Iburg	11,4	245	135	95	40	23	–	245	–	–
Hilter a.T.W.	10,3	110	85	75	25	13*	–	110	85	–
Dissen	9,3	235	170	115	35	25	–	235	170	–
Bad Rothenfelde	7,3	265	205	140	–	35	–	265	205	140
Bad Laer	9,2	160	90	65	–	20	–	160	90	75
Glandorf	6,9	95	70	55	25	-	-	95	70	55

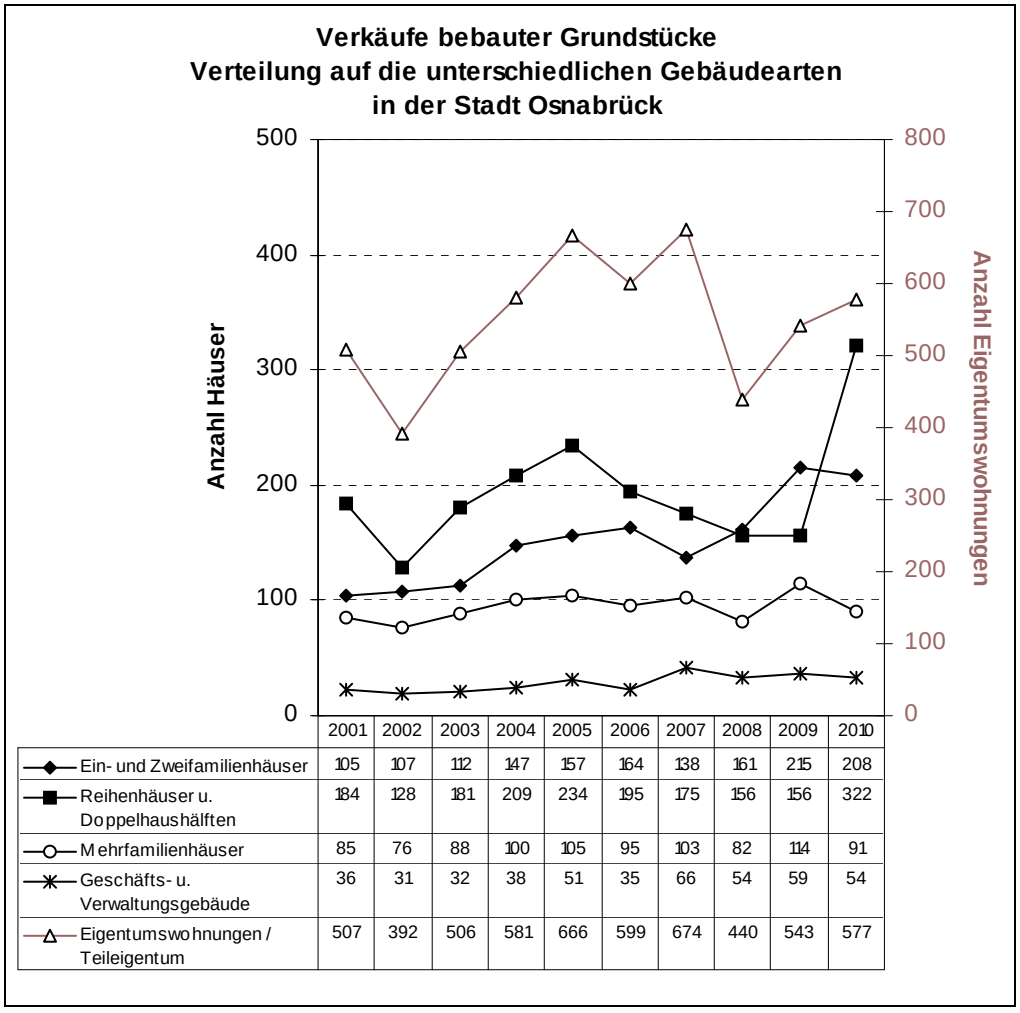
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines: Ergänzung der Umsatzzahlen

Die folgende Marktanalyse beschränkt sich auf bebaute Grundstücke, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Eine Untersuchung der Märkte für gewerblich genutzte Objekte erfolgt an dieser Stelle nicht, da derartige Immobilien in der Regel nur sehr bedingt vergleichbar sind.

Der Teilmarkt für Immobilien mit ausschließlicher Wohnnutzung setzt sich aus den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie von Eigentumswohnungen zusammen.

Dem Kauf eines Mehrfamilienhauses liegen dabei in erster Linie Investitionsüberlegungen von Kapitalanlegern zu Grunde, während das Einfamilienhaus, das Reihenhaus und die Doppelhaushälfte überwiegend zur Selbstnutzung erworben werden. Die Eigentumswohnung kommt für beide Erwerbergruppen in Betracht.



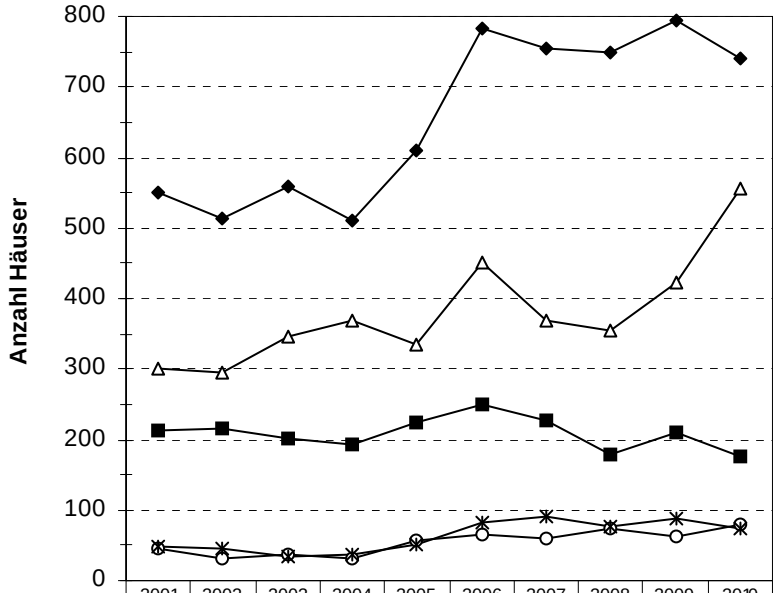
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	105	107	112	147	157	164	138	161	215	208
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	184	128	181	209	234	195	175	156	156	322
Mehrfamilienhäuser	85	76	88	100	105	95	103	82	114	91
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	36	31	32	38	51	35	66	54	59	54
Eigentumswohnungen / Teileigentum	507	392	506	581	666	599	674	440	543	577

Abbildung 27

Die vorstehende Grafik verdeutlicht, dass sich die Vorrangstellung der Eigentumswohnung auf dem Osnabrücker Immobilienmarkt wie in den letzten Jahren fortgesetzt hat.

Im Landkreis Osnabrück ist im Vergleich dazu weiterhin eine höhere Anzahl von Kauffällen des individuellen Wohnungsbaus zu beobachten.

Verkäufe bebauter Grundstücke
Verteilung auf die unterschiedlichen Gebäudearten
im Landkreis Osnabrück



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser	551	514	560	511	610	784	756	749	795	741
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	212	217	201	193	225	250	226	179	210	176
Mehrfamilienhäuser	45	30	37	30	58	66	59	74	61	79
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	46	35	37	52	81	92	77	88	74
Eigentumswohnungen / Teileigentum	302	296	347	370	336	452	369	355	423	555

Abbildung 28

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Baujahrsgruppen sind 2010 die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von Wert relevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Der nachstehende Kaufpreis ist das Mittel aus allen Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Wohnflächenpreis hingegen wird nur aus den Kauffällen gebildet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn-flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	20 (12)	1915 (1922)	181 (179)	1.422 (1.109)	280.000* (188.000*)
Baujahr 1946 bis 1969	65 (49)	1956 (1958)	154 (152)	1.353 (1.440)	209.000 (224.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (23)	1975 (1976)	183 (196)	1.267 (1.384)	224.000 (267.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (5)	1990 (1989)	203 (155)	1.839 (1.533)	372.000 (236.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	0 (0)	-	-	-	-
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (0)				

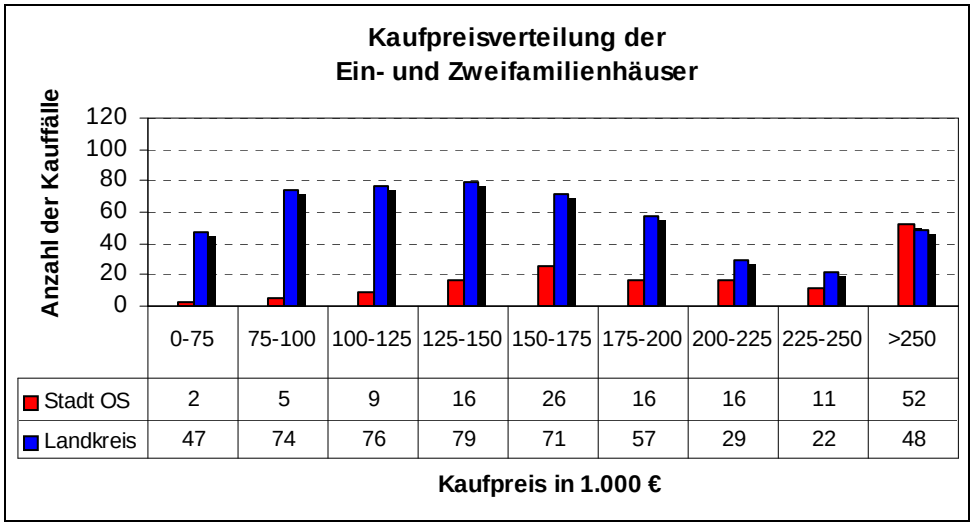
** je nach Modernisierungsgrad*
*** Auf Grund der geringen Anzahl können keine Werte ausgewiesen werden*

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn-flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	57 (42)	1918 (1921)	178 (179)	798 (739)	152.000* (134.000*)
Baujahr 1946 bis 1969	84 (86)	1959 (1958)	147 (156)	881 (848)	126.000 (131.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (56)	1976 (1976)	171 (179)	1.026 (922)	172.000 (160.000)
Baujahr 1985 bis 1999	68 (47)	1994 (1993)	155 (156)	1.246 (1.169)	189.000 (177.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	25 (27)	2003 (2002)	160 (158)	1.311 (1.143)	198.000 (177.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	6 (2)	2008 (-**)	136 (-**)	1.509 (-**)	206.00 (-**)

** je nach Modernisierungsgrad*
*** Auf Grund der geringen Anzahl können keine Werte ausgewiesen werden*

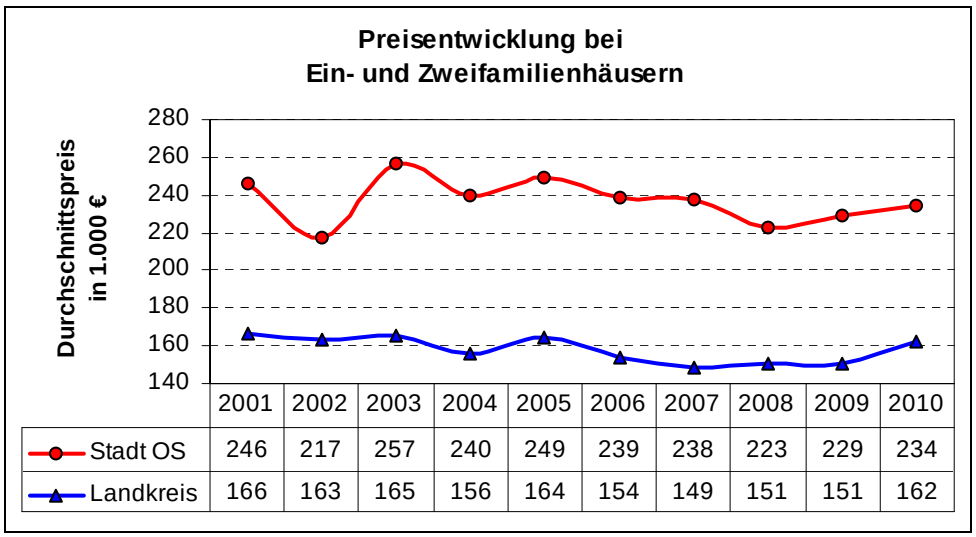
Neben dem Durchschnittspreis interessiert in gleichem Maß das allgemeine Preisgefüge. In marktkonforme Klassen aufgeteilt, zeigt folgende Abbildung die Verhältnisse im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.



	0-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225	225-250	>250
Stadt OS	2	5	9	16	26	16	16	11	52
Landkreis	47	74	76	79	71	57	29	22	48

Abbildung 29

9.2.2 Preisentwicklung



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	246	217	257	240	249	239	238	223	229	234
Landkreis	166	163	165	156	164	154	149	151	151	162

Abbildung 30

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.3.1 Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise von privat genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern liegen in der Regel unterhalb des Sachwertes. Der Immobilienkäufer honoriert also nicht im vollen Umfang den Zeitwert der Bausubstanz und die Investitionen des Eigentümers. Eine Untersuchung von Kaufpreisen aus den letzten Jahren hat ergeben, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ein Abschlag vorzunehmen ist. Die sich zwischen dem Sachwert und dem Kaufpreis ergebende Differenz wird mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) ermittelt.

Grundlage der Untersuchung sind ausgewählte Kauffälle aus der vorliegenden Kaufpreissammlung. Zur Auswertung wurden die Sachwerte aus dem Herstellungswert der Gebäude als Zeitwert, dem Bodenwert und einem pauschalierten Wert für Außenanlagen, Hausanschlüsse, Baunebenkosten und besonderen Bauteilen errechnet.

Die Sachwerte wurden nach folgendem Modell berechnet:

Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
	X	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	X	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
	X	Faktor 1,16 für Baunebenkosten (= 16 %)
	X	Regionalfaktor 0,80 für SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen 0,89 für Stadt und Landkreis Osnabrück (außer SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen)
	X	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche X Bodenrichtwert
Wert der sonstigen baulichen Anlagen	=	Hausanschlüsse und besondere bauliche Anlagen
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert der sonstigen baul. Anlagen

Die Auswertung brachte folgende Ergebnisse:

Abgesehen von individuellen Merkmalen der Objekte und den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien, die Abweichungen nach oben oder unten hervorrufen können, ist der einzelfallbezogene Sachwertfaktor von folgenden Einflussgrößen abhängig:

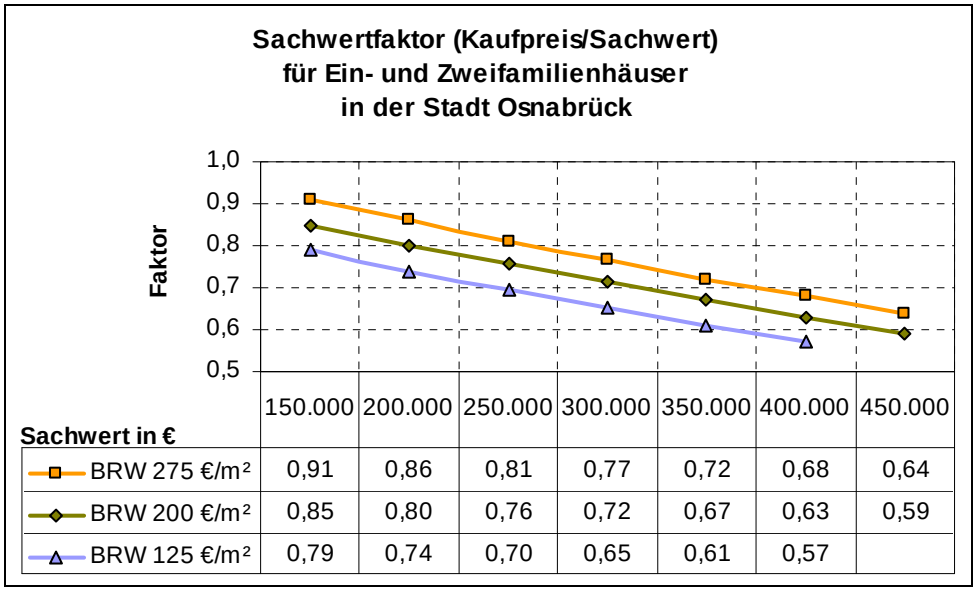
- von der Höhe des Sachwertes
  Ein einfaches Objekt mit geringem Sachwert erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufspreis als ein aufwändiges Wohnhaus mit hohem Sachwert.
- von der Lage des Objektes
  Wohnhäuser in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen und im ländlichen Raum.
- vom Baujahr des Objektes
  Ein Objekt mit einem jungen Baujahr erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufspreis als ein Objekt mit einem älteren Baujahr.

In den folgenden Diagrammen ist der allgemeine Sachwertfaktor (Kaufpreis / Sachwert) in Abhängigkeit vom jeweiligen Sachwert in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Besondere Wert beeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge zu den aus den Grafiken ermittelten Werten berücksichtigt werden.

Hinweis zur Anwendung

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 nicht zu verwenden.

9.2.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück



Sachwert in €	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
BRW 275 €/m²	0,91	0,86	0,81	0,77	0,72	0,68	0,64
BRW 200 €/m²	0,85	0,80	0,76	0,72	0,67	0,63	0,59
BRW 125 €/m²	0,79	0,74	0,70	0,65	0,61	0,57	

Abbildung 31

Eine Abhängigkeit des gezahlten Preises vom Baujahr des Objektes konnte für das Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück nicht festgestellt werden.

Innerhalb der Stadt Osnabrück konnte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern kein signifikanter Einfluss der Verkäufe von Konversionsobjekten (ehemalige Wohnquartiere der britischen Streitkräfte in der Stadt Osnabrück) nachgewiesen werden.

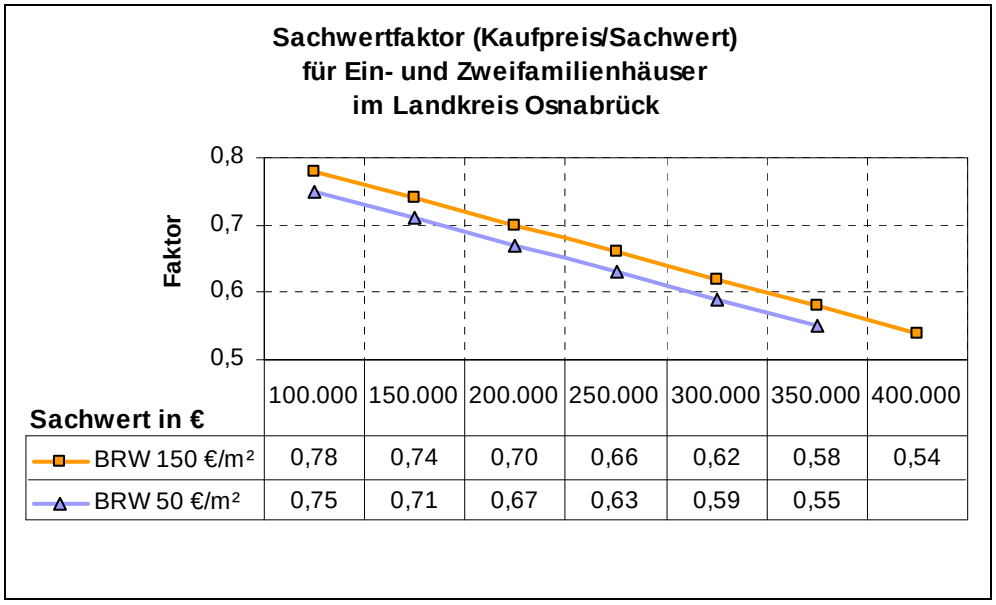
Anwendungsbeispiel

Bodenrichtwert: 200,- €/m² Sachwert: 350.000,- €

Sachwertfaktor 0,67
(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

Grundstückswert =
Sachwert x Sachwertfaktor 350.000,- € x 0,67 = **rund 235.000,- €**

9.2.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück



Sachwert in €	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
BRW 150 €/m²	0,78	0,74	0,70	0,66	0,62	0,58	0,54
BRW 50 €/m²	0,75	0,71	0,67	0,63	0,59	0,55	

Abbildung 32

Abhängigkeit vom Baujahr

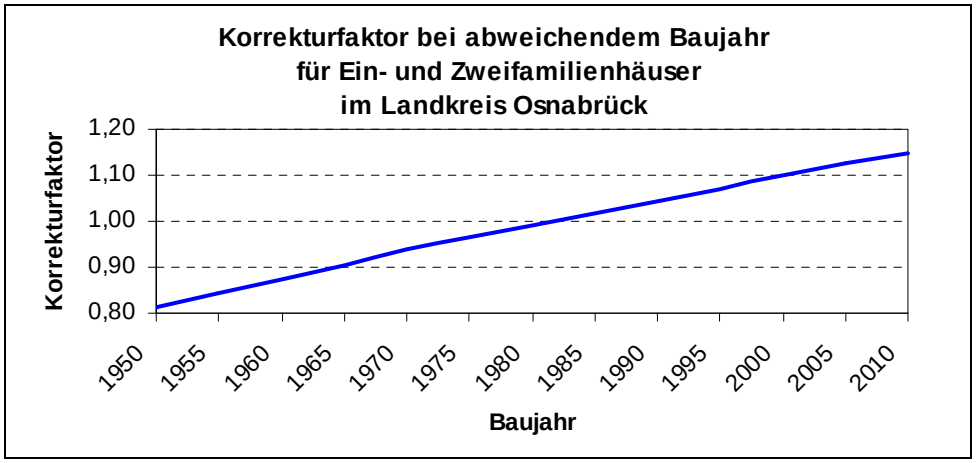


Abbildung 33

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	150,- €/m²	Sachwert:	250.000,- €
Baujahr:	1990		
Sachwertfaktor *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		0,66	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,04	
Grundstückswert = Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor		250.000,- € x 0,66 x 1,04 = **rund 172.000,- €**	

9.2.3.4 Beschreibung der Stichproben für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis zu Wohnfläche) untersucht. Die Stichproben umfassen in der Stadt Osnabrück 129 Kauffälle sowie im Landkreis 385 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

	Stadt Osnabrück		**Landkreis Osnabrück**	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2008 – 2010	2009	2008 – 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m² – 340 €/m²	186 €/m²	18 €/m² – 170 €/m²	80 €/m²
Baujahr	1950 – 1994	1964	1950 – 2009	1980
Wohnfläche	64 m² – 315 m²	162m²	60 m² – 300 m²	155 m²
Grundstücksgröße	600 m² – 1.410 m²	765 m²	270 m² – 1.490 m²	781 m²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	**Stadt Osnabrück**	**Landkreis Osnabrück**
Kaufzeitpunkt	01.04.2009	01.04.2009
Lage (Bodenrichtwert)	186 €/m²	79 €/m²
Baujahr	1964	1979
Wohnfläche	160 m²	155 m²
Grundstücksgröße	758 m²	794 m²
Ausstattung	mittel	mittel
Garage	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll	voll
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

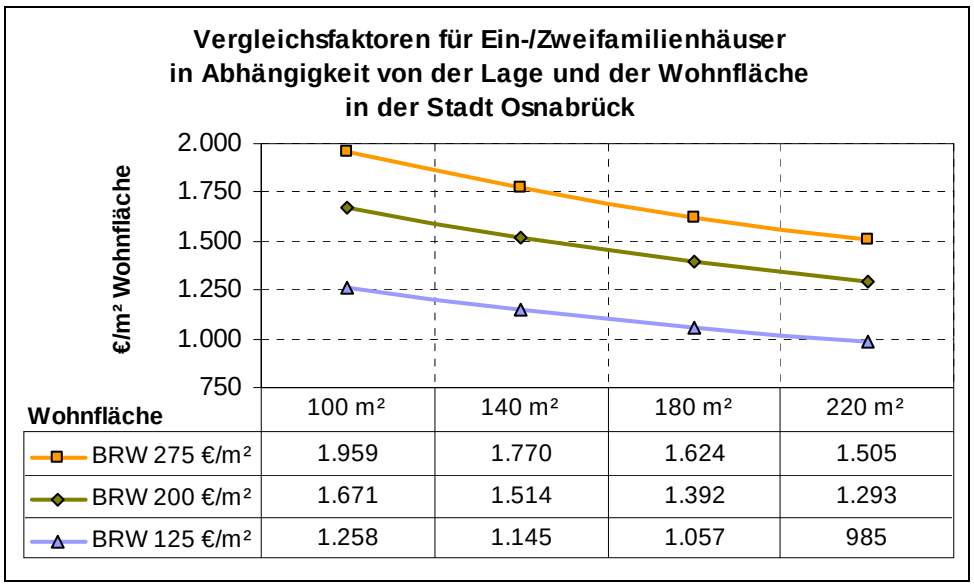
1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend 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 Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Wohnfläche	100 m²	140 m²	180 m²	220 m²
BRW 275 €/m²	1.959	1.770	1.624	1.505
BRW 200 €/m²	1.671	1.514	1.392	1.293
BRW 125 €/m²	1.258	1.145	1.057	985

Abbildung 34

Abhängigkeit vom Baujahr

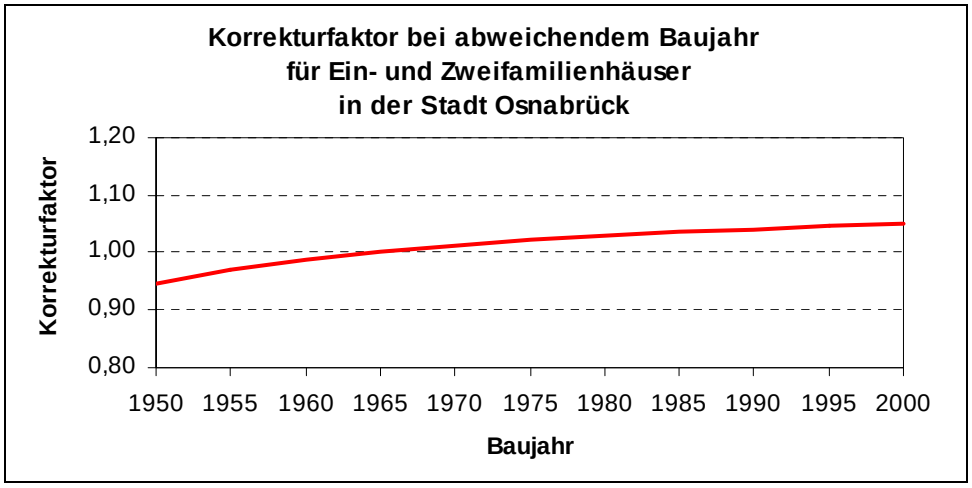


Abbildung 35

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

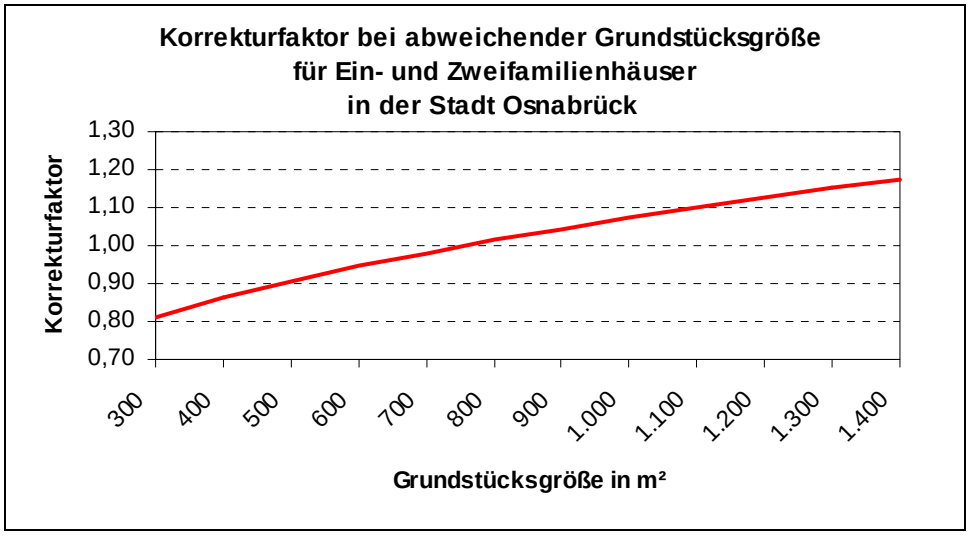


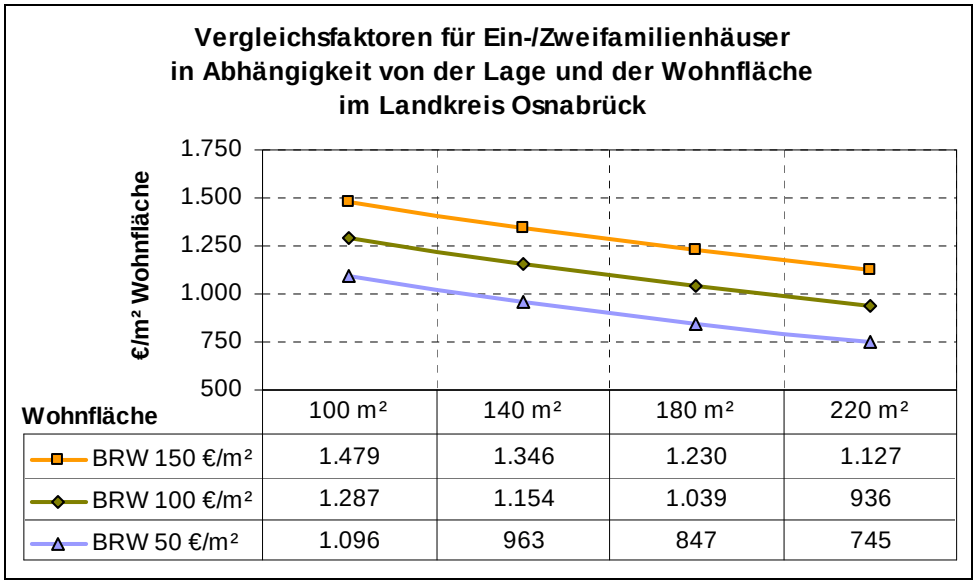
Abbildung 36

Innerhalb der Stadt Osnabrück konnte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern kein signifikanter Einfluss der Verkäufe von Konversionsobjekten (ehemalige Wohnquartiere der britischen Streitkräfte in der Stadt Osnabrück) nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	200,- €/m²	Wohnfläche:	180 m²
Baujahr:	1985	Grundstücksgröße:	800 m²
Basiswert *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		1.392,- €/m²	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,04	
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,01	
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren		1.392,- €/m² x 1,04 x 1,01 = rund 1.462,- €/m²	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		180 m² x 1.462,- €/m² = **rund 263.000,- €**	

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Wohnfläche	100 m²	140 m²	180 m²	220 m²
BRW 150 €/m²	1.479	1.346	1.230	1.127
BRW 100 €/m²	1.287	1.154	1.039	936
BRW 50 €/m²	1.096	963	847	745

Abbildung 37

Abhängigkeit vom Baujahr

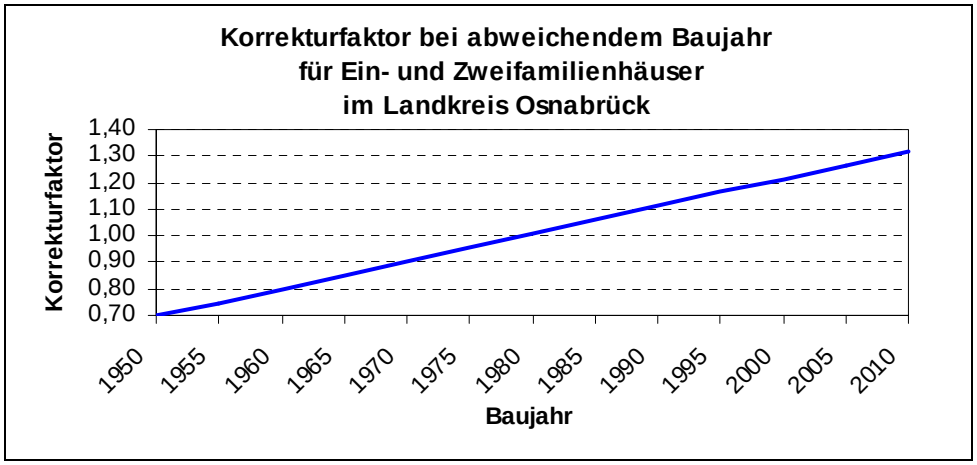


Abbildung 38

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

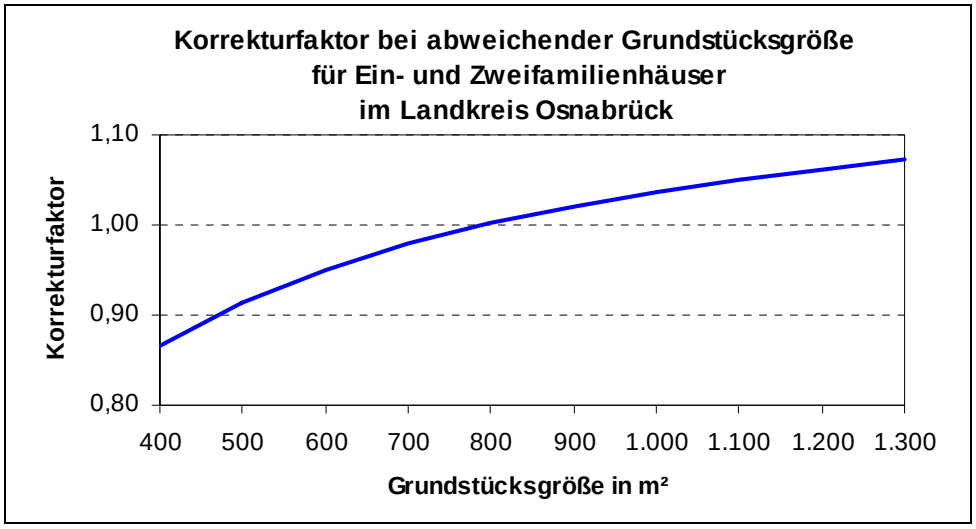


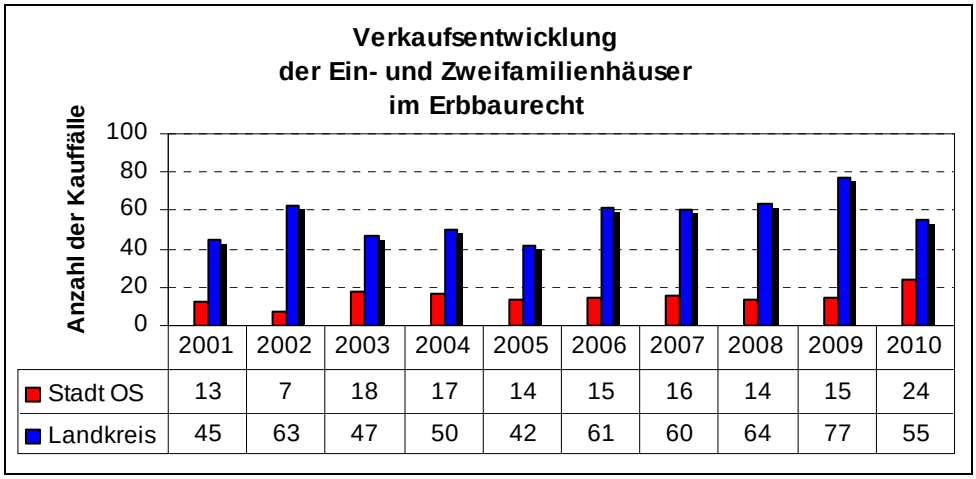
Abbildung 39

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	100,- €/m²	Wohnfläche:	140 m²
Baujahr:	1975	Grundstücksgröße	1.000 m²
Basiswert *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		1.154,- €/m²	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		0,96	
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,04	
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren		1.154,- €/m² x 0,96 x 1,04 = rd. 1.152,- €/m²	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		140 m² x 1.152,- €/m² = **rund 161.000,- €**	

9.2.4 Erbbaurechte

9.2.4.1 Umsatzentwicklung

Folgende freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht wurden in Stadt und Landkreis Osnabrück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse verkauft.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	13	7	18	17	14	15	16	14	15	24
Landkreis	45	63	47	50	42	61	60	64	77	55

Abbildung 40

9.2.4.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Hierzu wird zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet. Dies erfolgt mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

	Stadt Osnabrück		**Landkreis Osnabrück**	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl der Kauffälle	61		184	
Kaufzeitpunkt	2005 – 2010	2007	2005 – 2010	2007
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m² – 275 €/m²	167 €/m²	18 €/m² – 150 €/m²	80 €/m²
Baujahr	1952 – 1994	1972	1950 – 2002	1979
Wohnfläche	96 m² – 250 m²	158 m²	50 m² – 278 m²	147 m²
Grundstücksgröße	374 m² – 1.342 m²	794 m²	360 m² – 1.491 m²	782 m²
Restlaufzeit	26 – 83 Jahre	60 Jahre	22 – 98 Jahre	64 Jahre
Erbbauzins	0,10 €/m² – 4,49 €/m²	2,11 €/m²	0,14 €/m² – 3,08 €/m²	1,04 €/m²
Rendite	0,10 % – 2,85 %	1,29 %	0,17 – 7,45 %	1,46 %
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	**0,40 – 1,13**	**0,78**	**0,51 – 1,37**	**0,87**

Aus der Analyse der Kauffälle ging hervor, dass neben dem Vergleichswert keine weiteren Abhängigkeiten für Erbbaurechte in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück ermittelt werden konnten.

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbaurechtsvertrages: 80 bzw. 99 Jahre
- Wertsicherungsklausel: Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex
- Träger der Erschließungslast gemäß BauGB und NKAG: Erbbauberechtigte
- Entschädigung bei Zeitablauf: 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Bauwerke zum Zeitpunkt des Zeitablaufes

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Nutzungsrechtes an dem Grundstück.

2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.

3. Die in der Tabelle 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 für Erbbaurechte nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück

Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert): 250.000,- €

Vergleichsfaktor für Erbaurechte *(s. Tabelle)*: 0,78

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

250.000,- € x 0,78 = **rund 195.000,- €**

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2010 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.

Im Jahr 2010 wurden in der Stadt Osnabrück im Vergleich zu den Vorjahren mehr als doppelt so viele Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt. Grund hierfür ist der umfangreiche Verkauf der sogenannten Konversionsobjekte, den ehemaligen Wohnquartieren der britischen Streitkräfte.

Der nachstehende Kaufpreis ist das Mittel aus allen Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Wohnflächenpreis hingegen wird nur aus den Kauffällen gebildet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	23 (12)	1919 (1924)	137 (146)	1.202 (1.074)	188.000* (154.000*)
Baujahr 1946 bis 1969	120 (64)	1954 (1957)	113 (119)	1.140 (1.138)	127.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (15)	1975 (1978)	123 (135)	1.435 (1.302)	174.000 (176.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (12)	1992 (1990)	110 (124)	1.366 (1.440)	150.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	13 (5)	2003 (2003)	139 (148)	1.532 (1.867)	213.000 (280.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (7)	2009 (2008)	158 (130)	1.031 (1.647)	151.000 (216.000)

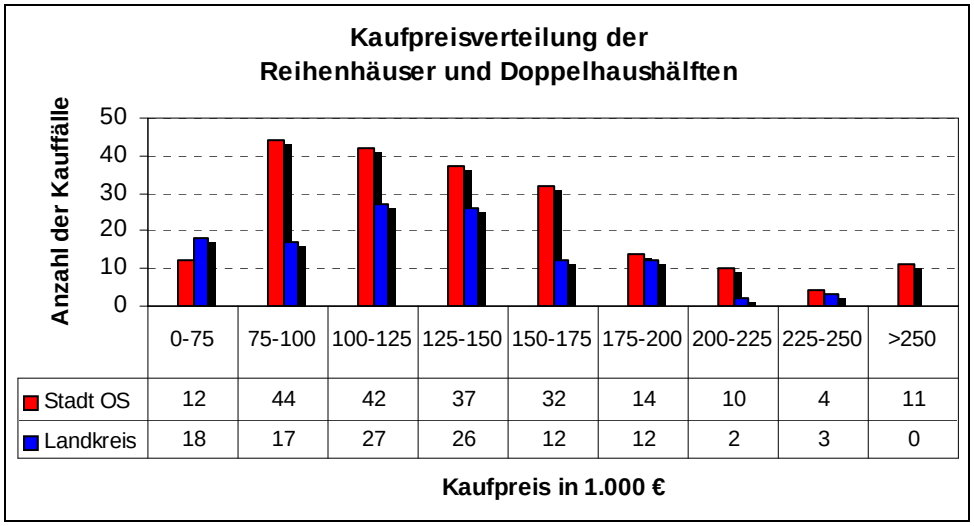
** je nach Modernisierungsgrad*

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	7 (7)	1911 (1921)	121 (138)	813 (831)	93.000* (106.000*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (20)	1961 (1962)	111 (116)	831 (876)	92.000 (99.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (16)	1979 (1978)	130 (129)	1.049 (984)	135.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (24)	1994 (1996)	125 (122)	1.150 (1.248)	144.000 (151.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	14 (9)	2003 (2002)	124 (131)	1.346 (1.218)	165.000 (158.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	1 (5)	**) (2008)	**) (131)	**) (1.380)	**) (179.000)

** je nach Modernisierungsgrad*
*** Auf Grund der geringen Anzahl können keine Werte ausgewiesen werden.*

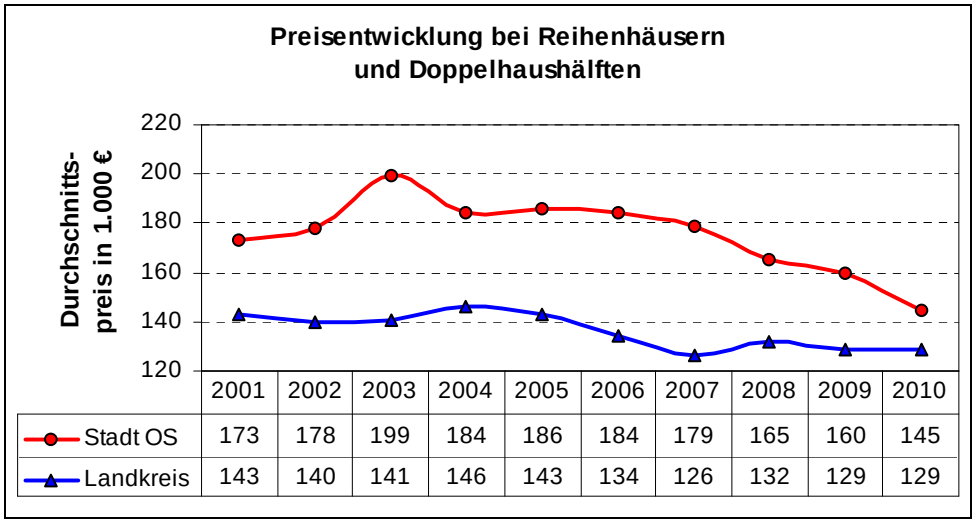
Neben dem Durchschnittspreis interessiert in gleichem Maß das allgemeine Preisgefüge. In marktkonforme Klassen aufgeteilt, zeigt folgende Abbildung die Verhältnisse im Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften.



	0-75	75-100	100-125	125-150	150-175	175-200	200-225	225-250	>250
Stadt OS	12	44	42	37	32	14	10	4	11
Landkreis	18	17	27	26	12	12	2	3	0

Abbildung 41

9.3.2 Preisentwicklung



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	173	178	199	184	186	184	179	165	160	145
Landkreis	143	140	141	146	143	134	126	132	129	129

Abbildung 42

In der Stadt Osnabrück hat sich hinsichtlich der gezahlten Preise der Abwärtstrend aus den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt. Einfluss hierauf hatte u.a. auch die Vielzahl der veräußerten Konversionsobjekte. Da diese in der Regel sanierungsbedürftig waren, hat sich dieser Umstand entsprechend auch auf den Kaufpreis ausgewirkt.

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise von privat genutzten Reihen- und Doppelhäusern liegen in der Regel unterhalb des Sachwertes. Der Immobilienkäufer honoriert also nicht im vollen Umfang den Zeitwert der Bausubstanz und die Investitionen des Eigentümers. Eine Untersuchung von Kaufpreisen aus den letzten drei Jahren hat ergeben, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ein Abschlag vorzunehmen ist. Die sich zwischen dem Sachwert und dem Kaufpreis ergebende Differenz wird mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) ermittelt.

Grundlage der Untersuchung sind ausgewählte Kauffälle aus der vorliegenden Kaufpreissammlung. Zur Auswertung wurden die Sachwerte aus dem Herstellungswert der Gebäude als Zeitwert, dem Bodenwert und einem pauschalierten Wert für Außenanlagen, Hausanschlüsse, Baunebenkosten und besonderen Bauteilen errechnet.

Die Sachwerte wurden nach folgendem Modell berechnet:

Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
	X	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	X	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
	X	Faktor 1,16 für Baunebenkosten (= 16 %)
	X	Regionalfaktor 0,80 für SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen 0,89 für Stadt und Landkreis Osnabrück (außer SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen)
	X	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche X Bodenrichtwert
Wert der sonstigen baulichen Anlagen	=	Hausanschlüsse und besondere bauliche Anlagen
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert der sonstigen baul. Anlagen

Die Auswertung brachte folgende Ergebnisse:

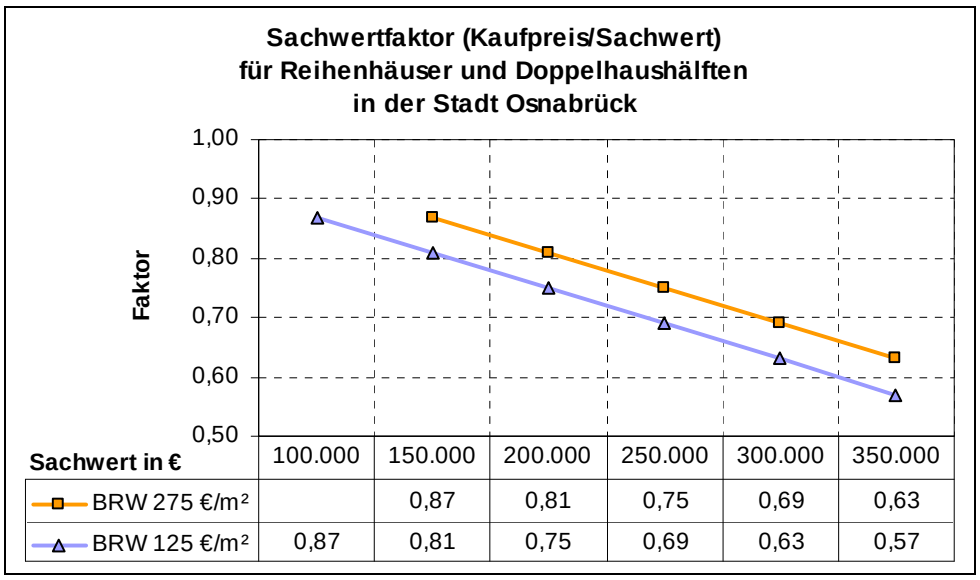
Abgesehen von individuellen Merkmalen der Objekte und den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien, die Abweichungen nach oben oder unten hervorrufen können, ist der einzelfallbezogene Sachwertfaktor von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- von der Höhe des Sachwertes
  Ein einfaches Objekt mit geringem Sachwert erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufspreis als ein aufwendiges Wohnhaus mit hohem Sachwert.
- von der Lage des Objektes
  Wohnhäuser in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen und im ländlichen Raum.
- vom Baujahr des Objektes
  Ein Objekt mit einem jungen Baujahr erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufspreis als ein Objekt mit einem älteren Baujahr.

In den folgenden Diagrammen ist der allgemeine Sachwertfaktor (Kaufpreis / Sachwert) in Abhängigkeit vom jeweiligen Sachwert in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Besondere Wert beeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge zu den aus den Grafiken ermittelten Werten berücksichtigt werden.

Hinweis zur Anwendung
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 nicht zu verwenden.

9.3.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück



Sachwert in €	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000
BRW 275 €/m²		0,87	0,81	0,75	0,69	0,63
BRW 125 €/m²	0,87	0,81	0,75	0,69	0,63	0,57

Abbildung 43

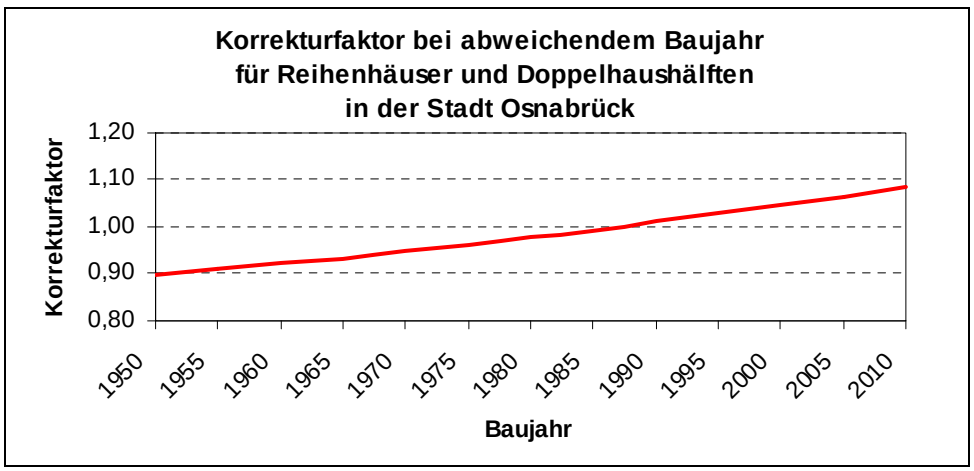
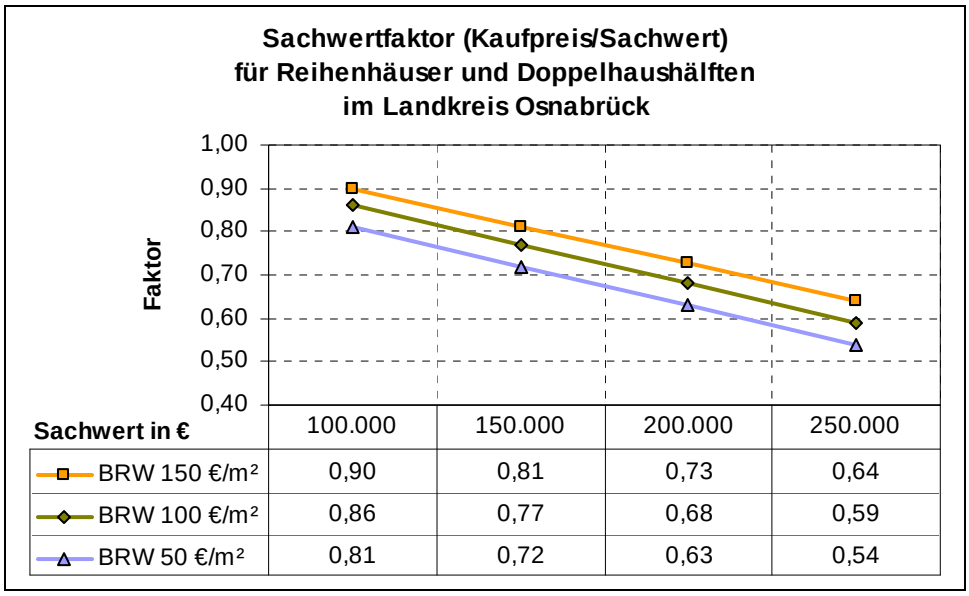


Abbildung 44

Innerhalb der Stadt Osnabrück konnte bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften kein signifikanter Einfluss aufgrund der Verkäufe von Konversionsobjekten nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	275,- €/m²	Sachwert:	250.000,- €
Baujahr:	1985		
Sachwertfaktor *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		0,75	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		0,99	
Grundstückswert = Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor		250.000,- € x 0,75 x 0,99 = **rund 186.000,- €**	

9.3.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück



Sachwert in €	100.000	150.000	200.000	250.000
BRW 150 €/m²	0,90	0,81	0,73	0,64
BRW 100 €/m²	0,86	0,77	0,68	0,59
BRW 50 €/m²	0,81	0,72	0,63	0,54

Abbildung 45

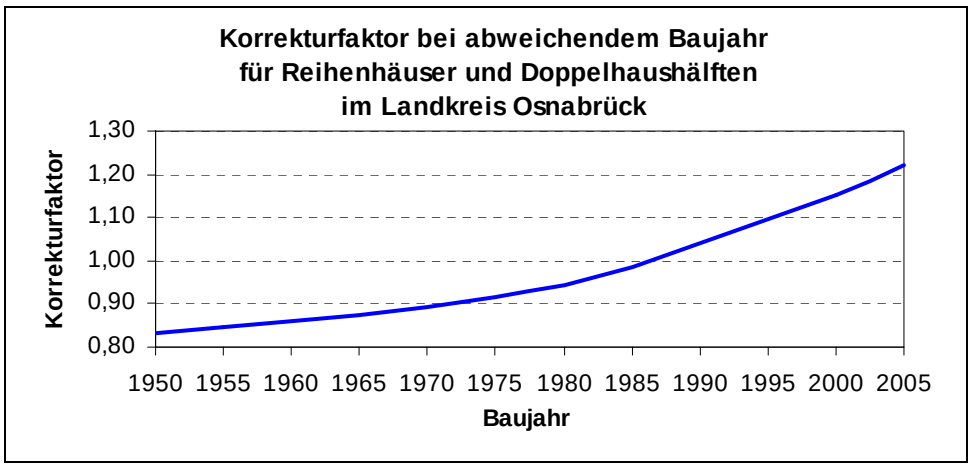


Abbildung 46

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert: Baujahr:	100,- €/m² 1990	Sachwert:	200.000,- €
Sachwertfaktor *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		0,68	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,04	
Grundstückswert = Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor		200.000,- € x 0,68 x 1,04 = **rund 141.000,- €**	

9.3.3.4 Beschreibung der Stichproben für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis zu Wohnfläche) untersucht. Die Stichproben umfassen in der Stadt Osnabrück 112 Kauffälle sowie im Landkreis 131 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

	Stadt Osnabrück		**Landkreis Osnabrück**	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2008 – 2010	2009	2008 – 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m² – 330 €/m²	170 €/m²	20 €/m² – 150 €/m²	100 €/m²
Baujahr	1950 – 2010	1976	1950 – 2009	1984
Wohnfläche	65 m² – 235 m²	115 m²	65 m² – 250 m²	120 m²
Grundstücksgröße	135 m² – 835 m²	315 m²	140 m² – 760 m²	370 m²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	**Stadt Osnabrück**	**Landkreis Osnabrück**
Kaufzeitpunkt	01.02.2009	01.05.2009
Lage (Bodenrichtwert)	170 €/m²	105 €/m²
Baujahr	1975	1984
Wohnfläche	115 m²	119 m²
Grundstücksgröße	293 m²	366 m²
Ausstattung	mittel	mittel
Garage	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll	voll
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

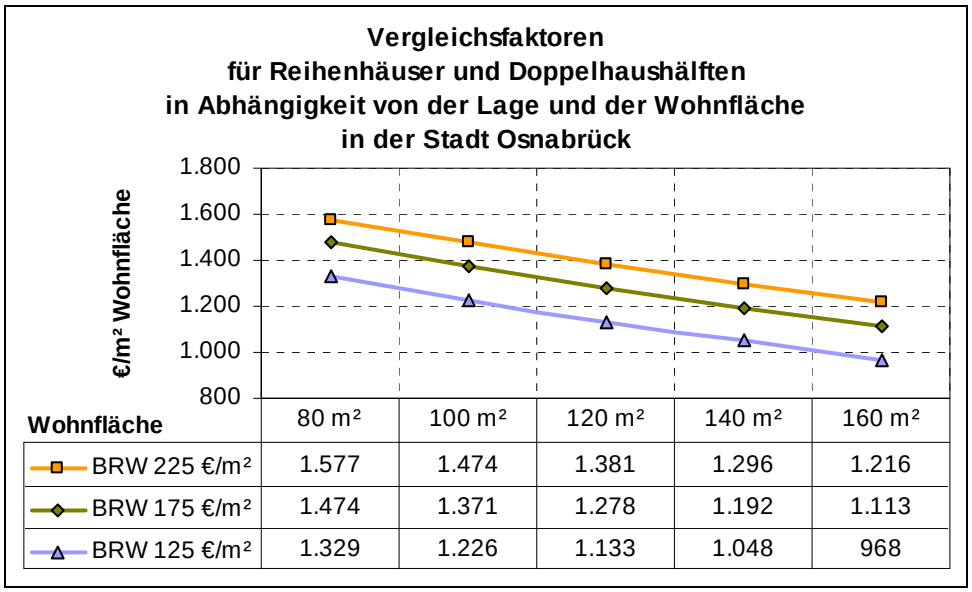
1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend 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 Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Wohnfläche	80 m²	100 m²	120 m²	140 m²	160 m²
BRW 225 €/m²	1.577	1.474	1.381	1.296	1.216
BRW 175 €/m²	1.474	1.371	1.278	1.192	1.113
BRW 125 €/m²	1.329	1.226	1.133	1.048	968

Abbildung 47

Abhängigkeit vom Baujahr

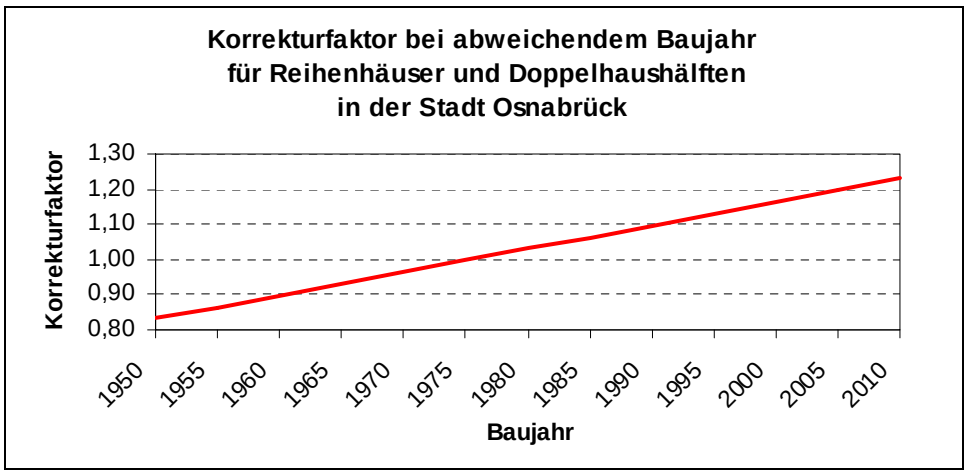


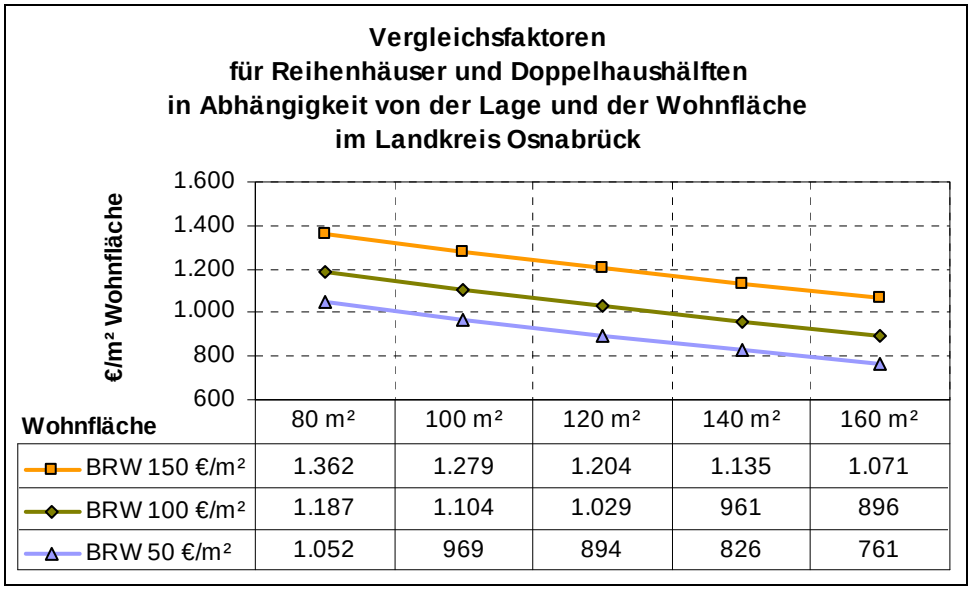
Abbildung 48

Innerhalb der Stadt Osnabrück konnte bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften kein signifikanter Einfluss aufgrund der Verkäufe von Konversionsobjekten nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	175,- €/m²	Wohnfläche:	120 m²
Baujahr:	1985	Basiswert	1.278,- €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)			
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,06	
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren		1.278,- €/m² x 1,06 x = rund 1.355,- €/m²	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		120 m² x 1.355,- €/m² = **rund 163.000,- €**	

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche



Wohnfläche	80 m²	100 m²	120 m²	140 m²	160 m²
BRW 150 €/m²	1.362	1.279	1.204	1.135	1.071
BRW 100 €/m²	1.187	1.104	1.029	961	896
BRW 50 €/m²	1.052	969	894	826	761

Abbildung 50

Abhängigkeit vom Baujahr

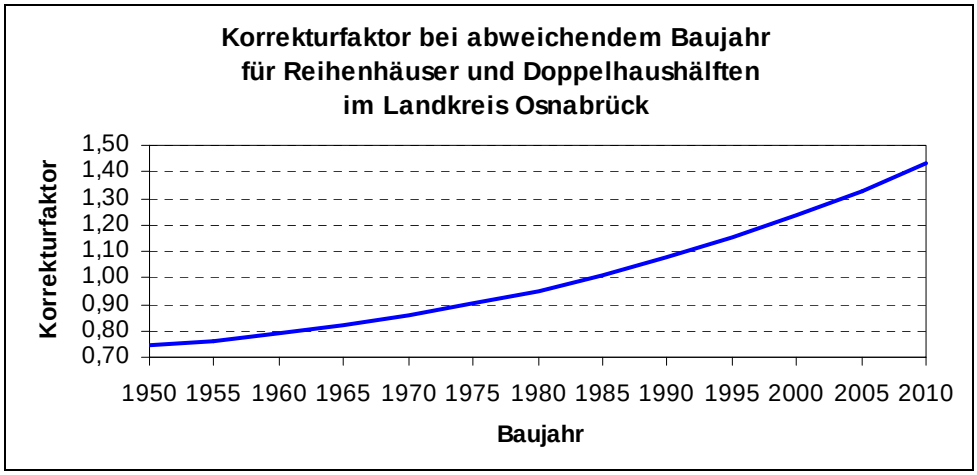


Abbildung 51

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

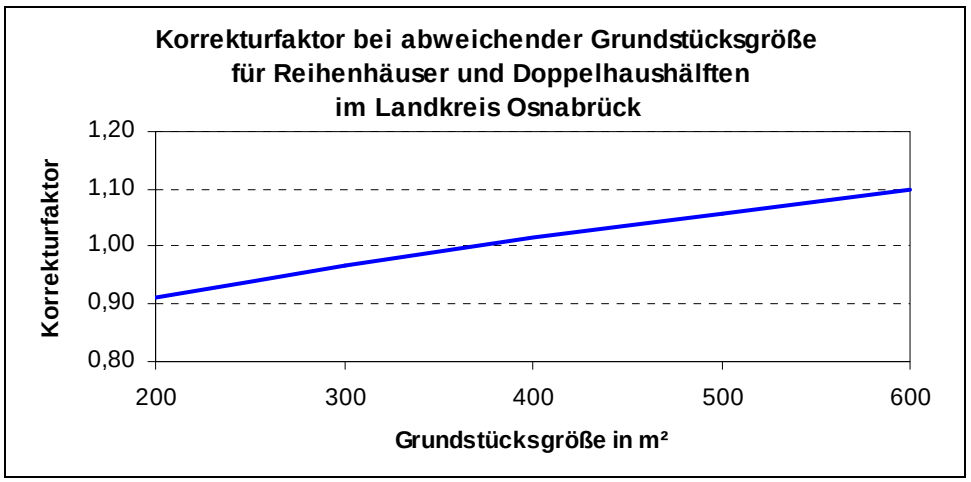


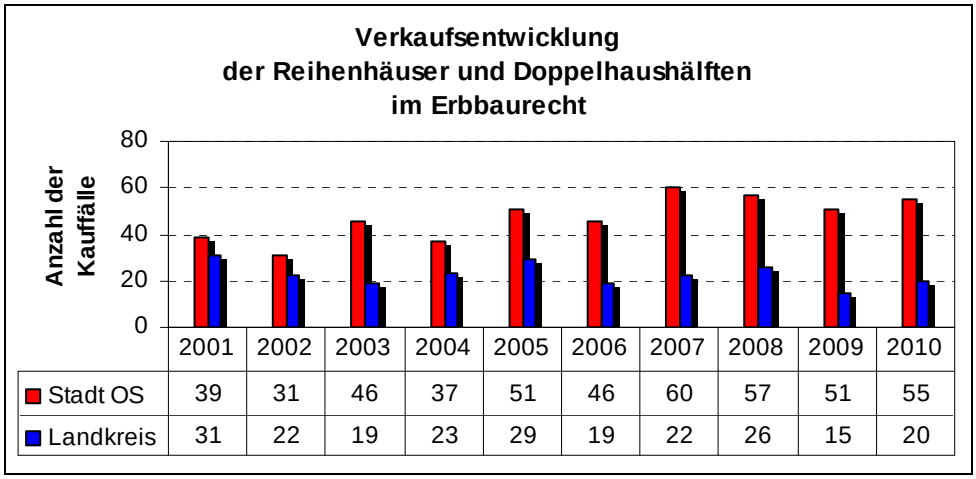
Abbildung 52

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	100,- €/m²	Wohnfläche:	120 m²
Baujahr:	1975	Grundstücksgröße:	400 m²
Basiswert *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		1.029,- €/m²	
Korrekturfaktor für Baujahr *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		0,90	
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,02	
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren		1.029,- €/m² x 0,90 x 1,02 = rund 945,- €/m²	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		120 m² x 963,- €/m² = **rund 113.000,- €**	

9.3.4 Erbbaurechte

9.3.4.1 Umsatzentwicklung

Folgende Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht wurden in Stadt und Landkreis Osnabrück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse verkauft.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	39	31	46	37	51	46	60	57	51	55
Landkreis	31	22	19	23	29	19	22	26	15	20

Abbildung 53

9.3.4.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Hierzu wird zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet. Dies erfolgt mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl der Kauffälle	194		69	
Kaufzeitpunkt	2005 – 2010	2007	2005 – 2010	2007
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m² – 275 €/m²	165 €/m²	25 €/m² – 135 €/m²	94 €/m²
Baujahr	1953 – 2005	1969	1952 – 2002	1982
Wohnfläche	57 m² – 200 m²	112 m²	75 m² – 190 m²	115 m²
Grundstücksgröße	153 m² – 819 m²	322 m²	180 m² – 1.221 m²	386 m²
Restlaufzeit	21 – 95 Jahre	53 Jahre	26 – 93 Jahre	70 Jahre
Erbbauzins	0,60 €/m² – 7,46 €/m²	1,84 €/m²	0,20 €/m² – 5,54 €/m²	1,72 €/m²
Rendite	0,31 % – 4,17 %	1,14 %	0,33 – 5,62 %	1,90 %
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	**0,47– 1,48**	**0,87**	**0,51 – 1,35**	**0,88**

Aus der Analyse der Kauffälle ging hervor, dass neben dem Vergleichswert keine Abhängigkeiten für Erbbaurechte in Stadt und Landkreis Osnabrück ermittelt werden konnten.

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbaurechtsvertrages: 80 bzw. 99 Jahre
- Wertsicherungsklausel: Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex
- Träger der Erschließungslast gemäß BauGB und NKAG: Erbbauberechtigte
- Entschädigung bei Zeitablauf: 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Bauwerke zum Zeitpunkt des Zeitablaufes

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Nutzungsrechtes an dem Grundstück.

2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.

3. Die in der Tabelle 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 für Erbbaurechte nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück

Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	175.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbaurechte *(s. Tabelle)*:	0,87

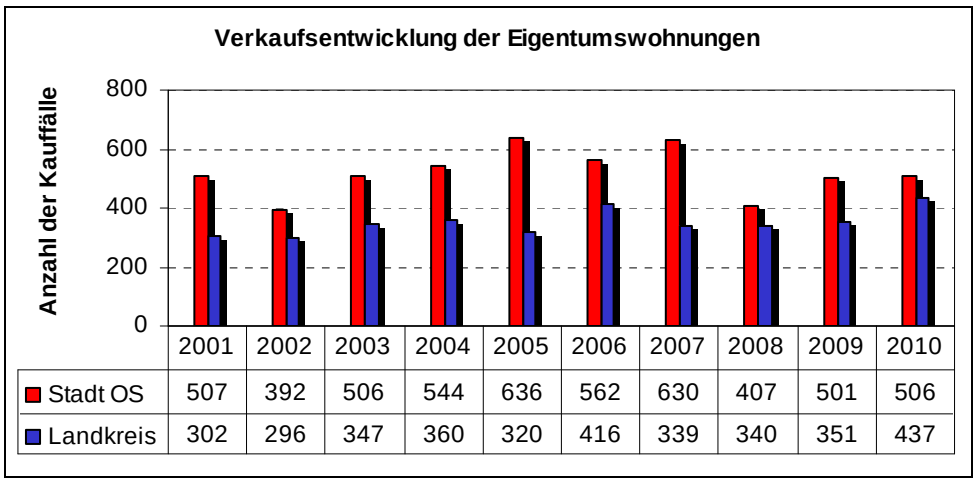
Wert des Erbbaurechts =
unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:

175.000,- € x 0,87 = **rund 152.000,- €**

9.4 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an der Wohnung, eventuell zugehörige Kellerräume, Abstellräume und einer Garage bzw. einem Pkw-Stellplatz sowie den Miteigentumsanteil am Grund und Boden und dem gemeinschaftlichen Eigentum (Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen).

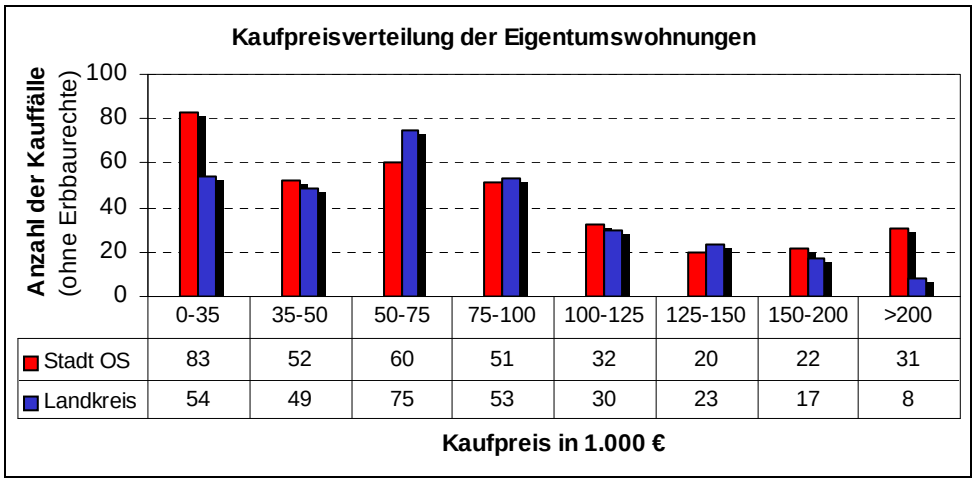
Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Anzahl der gehandelten Eigentumswohnungen.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	507	392	506	544	636	562	630	407	501	506
Landkreis	302	296	347	360	320	416	339	340	351	437

Abbildung 54

Das nachstehende Diagramm zeigt das allgemeine Preisgefüge für Eigentumswohnungen aus allen Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Erbbaurechte.



	0-35	35-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-200	>200
Stadt OS	83	52	60	51	32	20	22	31
Landkreis	54	49	75	53	30	23	17	8

Abbildung 55

9.4.1 Preisniveau

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

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

Der nachstehende Kaufpreis ist das Mittel aus allen Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Wohnflächenpreis hingegen wird nur aus den Kauffällen gebildet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	39 (43)	1918 (1915)	97 (97)	1.471 (1.475)	155.000* (145.000*)
Baujahr 1946 bis 1969	92 (75)	1960 (1960)	62 (68)	754 (820)	48.000 (59.000)
Baujahr 1970 bis 1984	84 (81)	1976 (1977)	73 (77)	937 (969)	70.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	75 (83)	1993 (1992)	58 (61)	1.062 (1.109)	71.000 (72.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	3 (9)	**) (2002)	**) (83)	**) (1.546)	**) (130.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	25 (28)	2009 (2009)	94 (92)	2.091 (1.953)	199.000 (177.000)

* je nach Modernisierungsgrad

****** Auf Grund der geringen Anzahl können keine Werte ausgewiesen werden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Wohnungseigentum in den Stadtteilen der Stadt Osnabrück**

Lfd. Nr.	Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
1	**Innenstadt**	15 (5)	1973 (1986)	66 (69)	1.052,- (1.026)	71.000,- (75.000,-)
2	**Weststadt**	21 (21)	1970 (1961)	78 (74)	1.115,- (1.179,-)	90.000,- (92.000,-)
3	**Westerberg**	23 (25)	1950 (1959)	104 (98)	1.790,- (1.343,-)	197.000,- (131.000,-)
4	**Eversburg**	23 (12)	1969 (1977)	65 (69)	895,- (837,-)	60.000,- (63.000,-)
5	**Hafen**	2 (1)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)
6	**Sonnenhügel**	6 (4)	1948 (1972)	65 (81)	1.041,- (1.010,-)	70.000,- (83.000,-)
7	**Haste**	17 (18)	1970 (1972)	75 (64)	757,- (855,-)	53.000,- (54.000,-)
8	**Dodesheide**	3 (1)	1951 (–-)	136 (–)	785 (–)	96.000,- (–)
9	**Gartlage**	8 (9)	1974 (1974)	43 (43)	843,- (833,-)	36.000,- (36.000,-)
10	**Schinkel**	39 (45)	1962 (1982)	54 (55)	625,- (512,-)	35.000,- (27.000,-)
11	**Widukindland**	3 (1)	1960 (–)	80 (–)	866,- (–)	76.000 (–*)
12	**Schinkel-Ost**	0 (2)	– (–)	– (–)	– (–)	–* (–*)
13	**Fledder**	7 (9)	1981 (1977)	49 (48)	937,- (1.133,-)	42.000,- (43.000,-)
14	**Schölerberg**	14 (13)	1957 (1970)	68 (66)	820,- (871,-)	60.000,- (60.000,-)
15	**Kalkhügel**	7 (3)	1964 (1962)	71 (66)	954,- (790,-)	70.000,- (53.000,-)
16	**Wüste**	47 (68)	1971 (1979)	67 (71)	1.029,- (1.042,-)	72.000,- (77.000,-)
17	**Sutthausen**	1 (3)	- (1979)	- (83)	- (950,-)	* (80.000,-)
18	**Hellern**	6 (13)	1986 (1979)	80 (81)	1.358,- (1.075,-)	109.000,- (92.000,-)
19	**Atter**	2 (4)	- (1995)	- (46)	- (977,-)	* (46.000,-)
20	**Pye**	3 (2)	1974 (–)	117 (–)	1.188,- (–)	132.000,- (–*)

21	**Darum, Gretesch, Lüstringen**	5 (11)	1983 (1977)	56 (76)	1.080,- (890,-)	58.000,- (74.000,-)
22	**Voxtrup**	6 (3)	1988 (1995)	47 (73)	756,- (1.311,-)	75.000,- (96.000,-)
23	**Nahne**	5 (1)	1974 (–)	75 (–)	750,- (–)	52.000,- (–*)

** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis ausgewiesen werden*

Die folgende Karte gibt einen Überblick über das Preisgefüge der Wohnungseigentume im Weiterverkauf **in den Stadtteilen von Osnabrück.** Angegeben ist der mittlere Wohnflächenpreis (Kaufpreis / Wohnfläche).

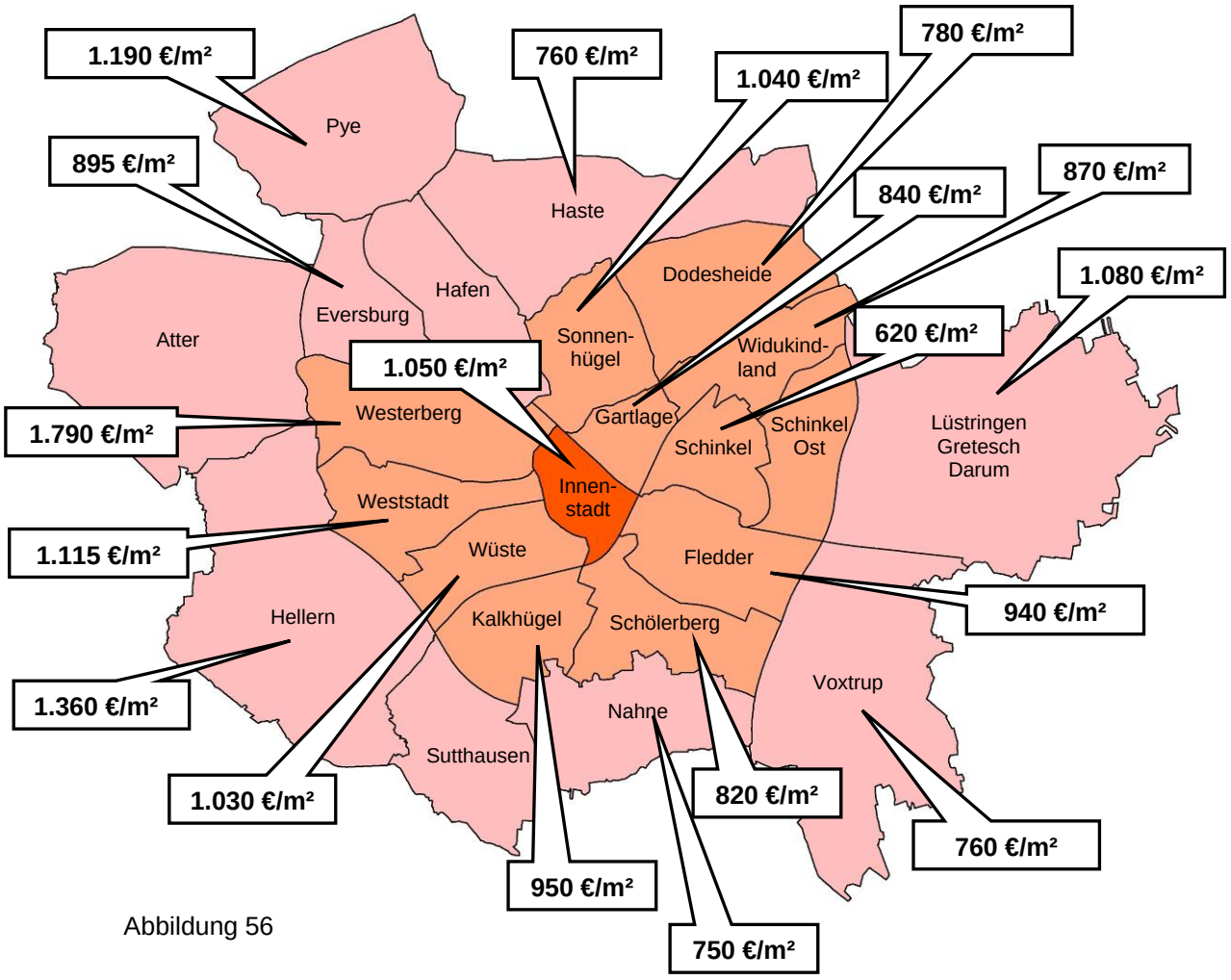


Abbildung 56

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn-flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	10 (5)	1892 (1922)	72 (100)	1.119 (1.297)	85.000 (141.000)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (25)	1961 (1961)	76 (64)	627 (614)	48.000 (38.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (47)	1977 (1977)	71 (78)	834 (812)	59.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (49)	1992 (1994)	70 (72)	1.062 (983)	76.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	7 (3)	2002 (**)	97 (**)	1.569 (**)	146.000 (**)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	16 (22)	2009 (2008)	79 (76)	2.212 (1.846)	167.000 (140.000)

** je nach Modernisierungsgrad*
*** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden .*

Durchschnittliche Wohnflächenpreise 2010 (2009)
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Baujahrsgruppe	Nordkreis Osnabrück mit Bramsche (€/m²)	Altkreis Wittlage und Melle (€/m²)	Stadtrand-gemeinden von Osnabrück (€/m²)	Südkreis Osnabrück (€/m²)	Gesamt-durchschnitt (€/m²)
Baujahr bis 1945	–** (-**)	** (576,-*)	–** (–**)	–** (–**)	1.119,-* (1.297,-*)
Baujahr 1946 – 1969	566,- (313,-)	523,- (510,-)	558,- (575-)	727,- (–**)	627,- (614,-)
Baujahr 1970 – 1984	853,- (818,-)	768,- (661,-)	830,- (734)	859,- (875,-)	834,- (812,-)
Baujahr 1985 – 1999	1.121,- (885,-)	1.099,- (1.096,-)	825,- (970,-)	1.070,- (1.116,-)	1.062,- (983,-)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	–** (–**)	1.544,- (–**)	–** (1.222,-)	–** (–**)	1.569,- (1.175,-)
Neubauten Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	-** (1.495,-)	2.021,- (2.066,-)	–** (1.422,-)	–** (1.925,-)	2.212,- (1.846,-)

** je nach Modernisierungsgrad*
*** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden*

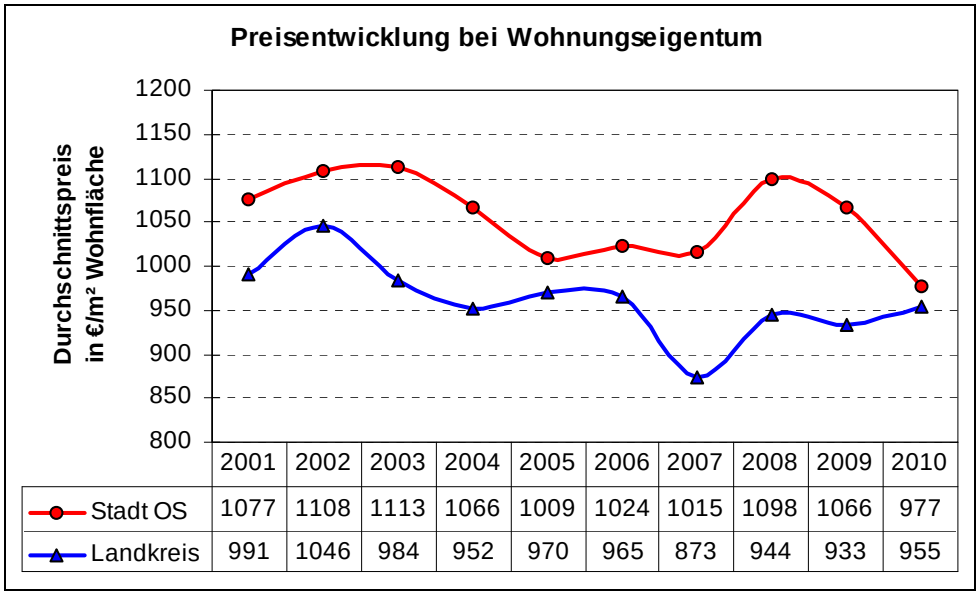
Der Durchschnittspreis für Wohnungseigentum im Südkreis wird durch relativ hohe Kaufpreise in Bad Rothenfelde geprägt.

9.4.2 Preisentwicklung

Wohnungseigentum lässt sich über den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung gut miteinander vergleichen. Diese Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Wohnungseigentum auf dem Immobilienmarkt sowohl mit seinem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche angeboten wird.

Mit der nachfolgenden Abbildung wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt.

Die Durchschnittspreise beziehen sich auf durchschnittliche Eigentumswohnungen. Hochpreisregionen der Stadt Osnabrück, wie der Westerberg oder der Innenstadtbereich, sind in die Untersuchung nicht eingeflossen. Erstverkäufe wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	1077	1108	1113	1066	1009	1024	1015	1098	1066	977
Landkreis	991	1046	984	952	970	965	873	944	933	955

Abbildung 57

9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Beschreibung der Stichproben für Wohnungseigentum

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. 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. Die Stichproben umfassen in der Stadt Osnabrück 199 Kauffälle sowie im Landkreis 164 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

	Stadt Osnabrück		**Landkreis Osnabrück**	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2009 – 2010	2010	2009 – 2010	2010
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m² – 825 €/m²	185 €/m²	50 €/m² – 265 €/m²	125 €/m²
Baujahr	1950 – 2004	1975	1953 – 2008	1980
Wohnfläche	40 m² – 160 m²	75 m²	40 m² – 180 m²	75 m²
Zahl d. Wohnungen im Objekt	3 – 158	35	3 – 112	20

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Weiterverkäufe von typischem Wohnungseigentum mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	**Stadt Osnabrück**	**Landkreis Osnabrück**
Kaufzeitpunkt	01.04.2010	01.04.2010
Lage (Bodenrichtwert)	179 €/m²	112 €/m²
Baujahr	1975	1985
Wohnfläche	70 m²	75 m²
Zahl d. Wohnungen im Objekt	30	9
Ausstattung	mittel	mittel
Pkw-Abstellmöglichkeit	ja	ja
Bauweise	massiv	massiv

Hinweise zur Anwendung

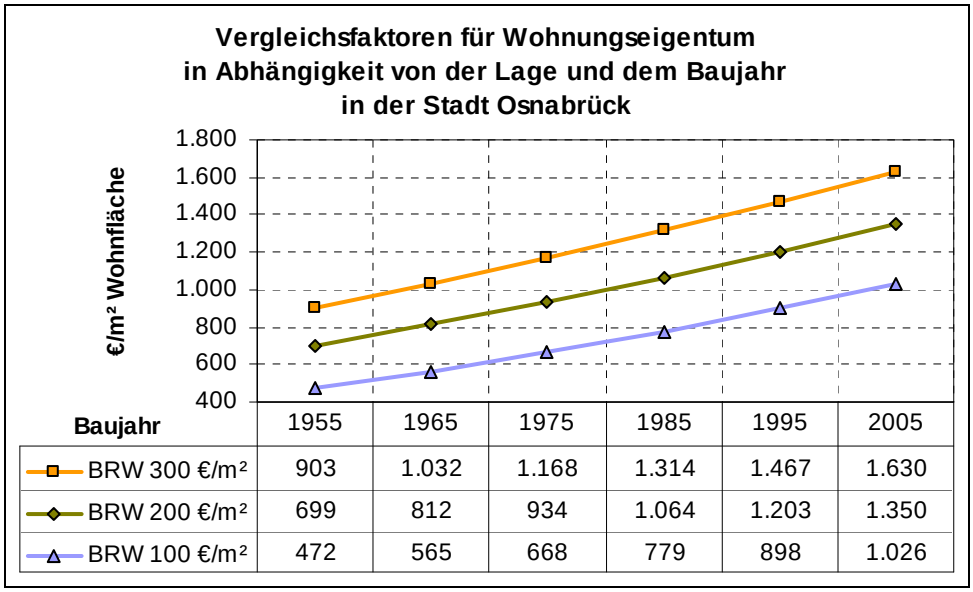
1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend 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 Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Baujahr	1955	1965	1975	1985	1995	2005
BRW 300 €/m²	903	1.032	1.168	1.314	1.467	1.630
BRW 200 €/m²	699	812	934	1.064	1.203	1.350
BRW 100 €/m²	472	565	668	779	898	1.026

Abbildung 58

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche

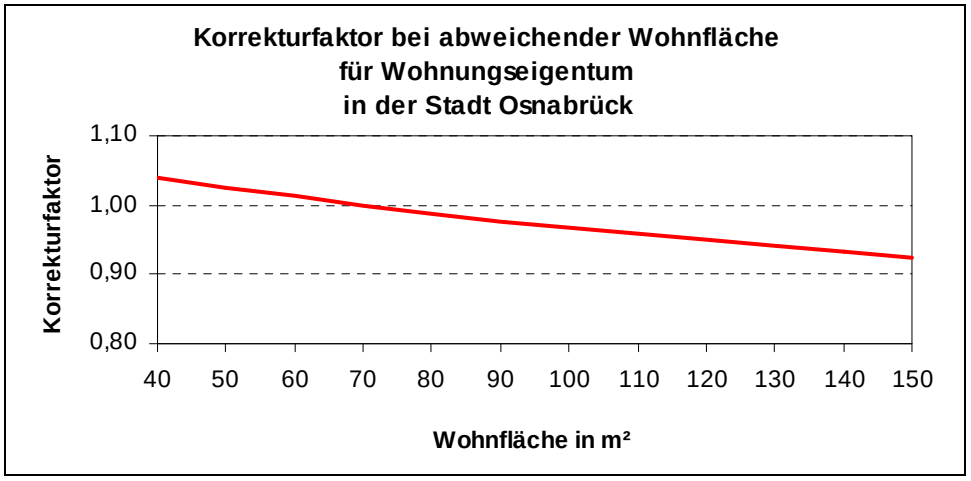


Abbildung 59

Basiswerte in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen im Objekt

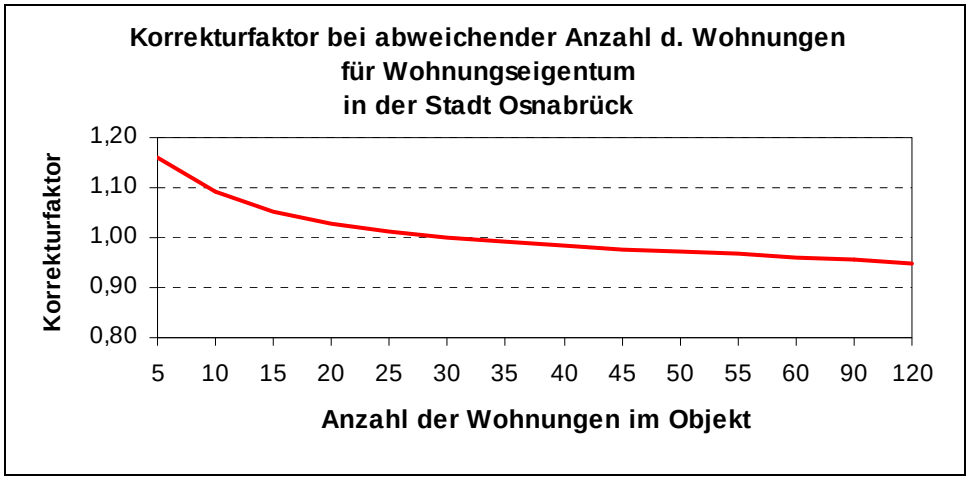
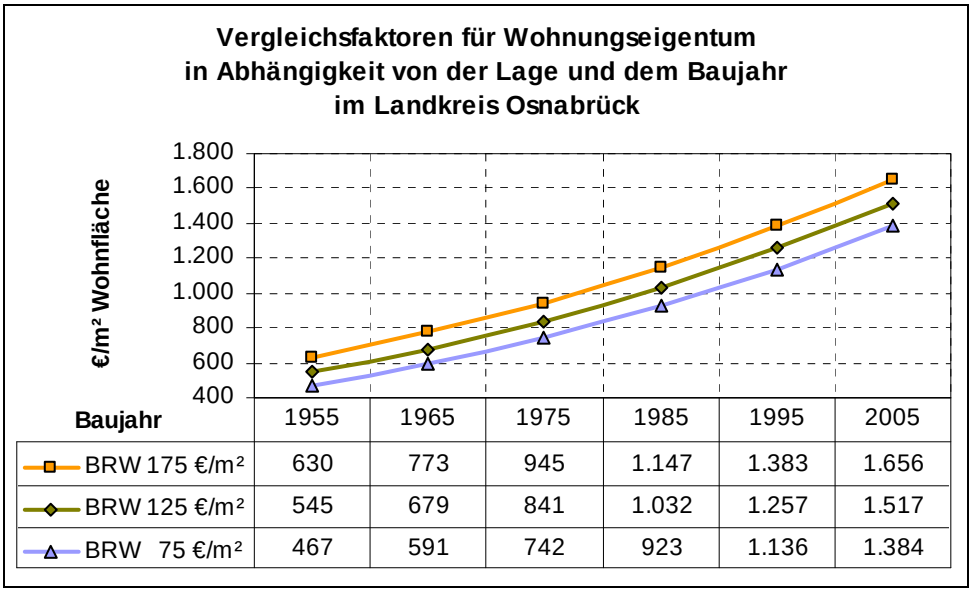


Abbildung 60

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	200,- €/m²	Wohnfläche:	70 m²
Baujahr:	1985	Anzahl der Wohnungen im Objekt:	10
Basiswert *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		1.064,- €/m²	
Korrekturfaktor für Wohnfläche *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,00	
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen *(durch Abgreifen aus Diagramm)*		1,09	
Vergleichsfaktor Basiswert x Korrekturfaktor		1.064,- €/m² x 1,00 x 1,09 = rd. 1.159,- €/m²	
Wert des Wohnungseigentums = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		70 m² x 1.159,- €/m² = **rund 81.000,- €**	

9.4.3.3 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Baujahr	1955	1965	1975	1985	1995	2005
BRW 175 €/m²	630	773	945	1.147	1.383	1.656
BRW 125 €/m²	545	679	841	1.032	1.257	1.517
BRW 75 €/m²	467	591	742	923	1.136	1.384

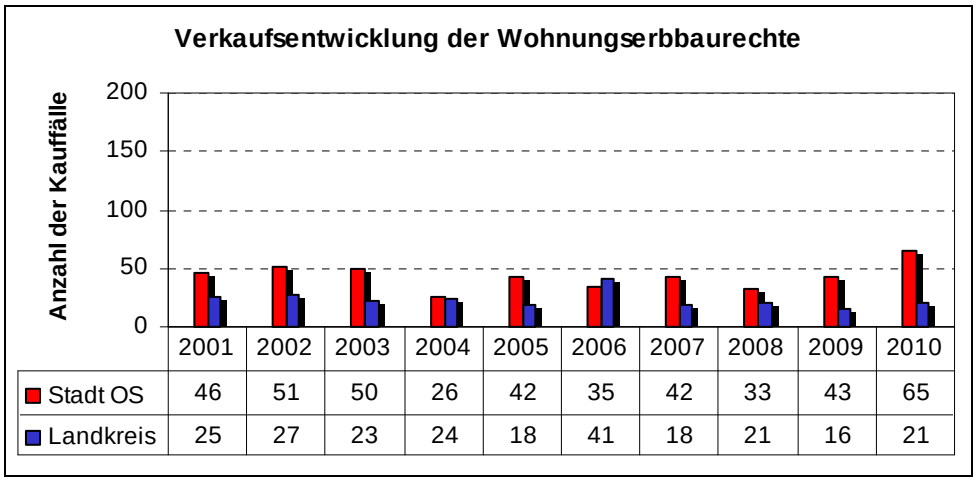
Abbildung 61

Weitere Einflüsse auf den Vergleichsfaktor konnten nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert: Baujahr:	125,- €/m² 1985	Wohnfläche:	70 m²
Vergleichsfaktor *(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*		1.032,- €/m²	
Wert des Wohnungseigentums = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		70 m² x 1.032,- €/m² = **rund 72.000,- €**	

9.4.4 Wohnungserbbaurechte

Folgende Wohnungserbbaurechte wurden in Stadt und Landkreis Osnabrück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse verkauft.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt OS	46	51	50	26	42	35	42	33	43	65
Landkreis	25	27	23	24	18	41	18	21	16	21

Abbildung 62

Signifikante Abweichungen zwischen den Kaufpreisen für ein Wohnungserbbaurecht und einem unbelasteten Wohnungseigentum konnten statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

9.5 Teileigentum

Das Teileigentum beinhaltet das Sondereigentum an den gewerblichen Räumen, eventuell zugehörigen Kellerräumen sowie den Miteigentumsanteil am Grund und Boden und dem gemeinschaftlichen Eigentum (Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen).

9.5.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Teileigentum im Weiterverkauf.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2008 – 2010	2009	2008 – 2010	2009
Anzahl	20		16	
Baujahr	1904 – 2000	1959	1947 – 2007	1984
Nutzfläche	28 m² – 493 m²	164 m²	40 m² – 353 m²	122 m²
Kaufpreis	15.000 € – 1.100.000 €	166.000 €	80.000 € – 312.000 €	107.000 €
Kaufpreis/Nutzfläche	216 €/m² – 2.429 €/m²	1.018 €/m²	340 €/m² – 2.000 €/m²	1.091 €/m²

Auf Grund von Kaufpreisuntersuchungen ergeben sich folgende wesentlich Wert beeinflussende Kriterien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Teileigentum:

- Größe der Nutzfläche
- Zeitpunkt des Verkaufs
- Ausstattung
- Baulicher Zustand des Teileigentums und des Gebäudes
- Lage und Umfeld
- Art des Verkaufs: Erstverkauf oder Weiterverkauf

9.5.2 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum

Garagen als Teileigentum werden nur vereinzelt gehandelt. In der folgenden Zusammenstellung sind nur Weiterverkäufe enthalten.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2008– 2010	2009	2008 – 2010	2010
Anzahl	24		3	
Baujahr	1921 – 1997	1971	*	*
Kaufpreis	1.200 € – 10.000 €	4.175 €	*	*

** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden.*

Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum werden nur vereinzelt gehandelt, da sie in der Regel nur im Zusammenhang mit Wohnungs- und weiterem Teileigentum verkauft werden. In der folgenden Zusammenstellung sind nur Weiterverkäufe enthalten.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	2008 – 2010	2009	2008 – 2010	2006
Anzahl	5		3	
Kaufpreis	2.338 € – 15.000 €	5.335 €	*	*

** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis ausgewiesen werden*

Das mittlere Preisniveau für Tiefgaragenstellplätze lag im Landkreis Osnabrück in den letzten Jahren bei 4.000 € bis 6.000 €.

Für **Stellplätze außerhalb eines Gebäudes** liegen weder in der Stadt Osnabrück noch im Landkreis genügend Kauffälle zur Auswertung vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl	45		35	
Wohnfläche	200 m² – 1.625 m²	400 m²	164 m² – 4.025 m²	435 m²
Kaufpreis / Wohnfläche	345 €/m² – 1.970 €/m²	790 €/m²	215 €/m² – 1.225 €/m²	605 €/m²
Kaufpreis	90.000 € –3.200.000 €	340.000 €	55.000 € – 1.250.000 €	240.000 €

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen versucht der Gutachterausschuss über Fragebögen zu erhalten, die an die Erwerber verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück sowie des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2010 mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei denen keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis und abzüglich Mehrwertsteuer
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 100 Jahre).

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende durchschnittlichen pauschalierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zu Grunde gelegt (in v. H. der Nettokaltmiete):

Baujahrgruppe	Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten
vor 1926	33 %
1926 – 1948	29 %
1949 – 1955	26 %
1956 – 1968	22 %
ab 1969	15 %

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27		16	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m² – 280 €/m²	175 €/m²	50 €/m² – 135 €/m²	92 €/m²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche Nutzfäche	170 m² – 920 m²	380 m²	210 m² – 640 m²	325 m²
Wirtschaftliche Restnutzungs-dauer des Gebäudes	30 Jahre – 79 Jahre	46 Jahre	31 Jahre – 85 Jahre	60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete: Wohnen	2,50 €/m² – 7,89 €/m²	5,15 €/m²	3,40 €/m² – 6,75 €/m²	4,47 €/m²

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze werden vielfach in der Fachliteratur veröffentlicht. Hier werden für

- Mehrfamilienhäuser 5,0 %
- Wohn- und Geschäftshäuser 5,5 % – 6,0 %
- Geschäftshäuser 6,5 %

angegeben. Dabei ist entscheidend, wie hoch der gewerbliche Mietanteil ist und in welcher Lage sich das Objekt befindet.

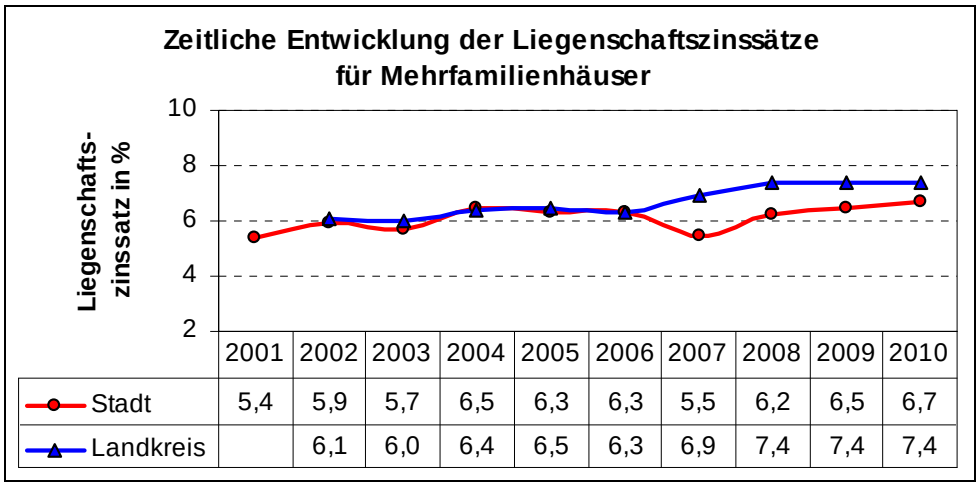
Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für **Mehrfamilienhäuser** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- Großstädte und Großstadtrandlagen (Niedersachsen) 7,0 %
- Ländlicher Raum (Niedersachsen) 7,5 %

- **Kreisfreie Stadt Osnabrück** **6,7 %** (4,3 % – 10,9 %)
- **Landkreis Osnabrück** **7,4 %** (4,0 % – 9,7 %)

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Stadt und den Landkreis Osnabrück beziehen sich jeweils auf Objekte mit den angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

9.6.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt	5,4	5,9	5,7	6,5	6,3	6,3	5,5	6,2	6,5	6,7
Landkreis		6,1	6,0	6,4	6,5	6,3	6,9	7,4	7,4	7,4

Abbildung 63

9.6.2.3 Auswirkungen von Abweichungen auf die Liegenschaftszinssätze

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Bodenrichtwert (€/m²)	größer	fällt
Wohnfläche (m²)	größer	steigt
Nettokaltmiete (€/m²)	größer	steigt

9.6.2.4 Rohertragsfaktoren

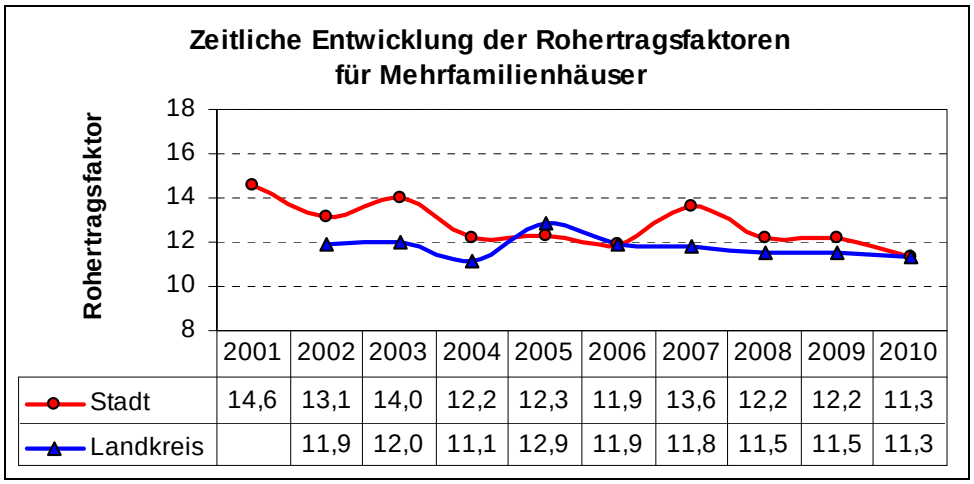
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für **Mehrfamilienhäuser** die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete):

- Großstädte und Großstadtrandlagen (Niedersachsen) 11,4
- Ländlicher Raum (Niedersachsen) 9,8

- **Kreisfreie Stadt Osnabrück** **11,3** (6,7 – 15,2)
- **Landkreis Osnabrück** **11,3** (8,3 – 16,6)

9.6.2.5 Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt	14,6	13,1	14,0	12,2	12,3	11,9	13,6	12,2	12,2	11,3
Landkreis		11,9	12,0	11,1	12,9	11,9	11,8	11,5	11,5	11,3

Abbildung 64

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für **Wohn- und Geschäftshäuser**.

	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl	16		18	
Wohnfläche / Nutzfläche	300 m² – 1.125 m²	535 m²	140 m² – 2.560 m²	455 m²
Kaufpreis / Wohnfl.+Nutzfl.	340 €/m² – 1.160 €/m²	670 €/m²	160 €/m² – 1.100 €/m²	590 €/m²
Kaufpreis	120.000 € – 920.000 €	363.000 €	75.000 € – 810.000 €	220.000 €

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 – 80 % Wohnen) sowie Bürogebäude dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen versucht der Gutachterausschuss über Fragebögen zu erhalten, die an die Erwerber verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2010 mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei denen keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis und abzüglich Mehrwertsteuer
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer (i.d.R. 100 Jahre).

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende durchschnittlichen pauschalierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zu Grunde gelegt (in v. H. der Nettokaltmiete):

Baujahrgruppe	Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten
vor 1926	33 %
1926 – 1948	29 %
1949 – 1955	26 %
1956 – 1968	22 %
ab 1969	15 %

Für die Stadt und den Landkreis Osnabrück waren im vergangenen Jahr nicht genügend Objekte auswertbar. Daher können in diesem Segment keine Analysen speziell für Osnabrück durchgeführt werden. Die Ergebnisse einer Kaufpreisanalyse für Wohn- und Geschäftshäuser des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen sind nachfolgend aufgeführt.

Kaufverträge über **Bürogebäude** liegen dem Gutachterausschuss Osnabrück ebenfalls nicht vor.

Die Ergebnisse einer Kaufpreisanalyse für Bürogebäude des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen sind im Landesgrundstücksmarktbericht 2011 zu finden.

9.7.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze werden vielfach in der Fachliteratur veröffentlicht. Hier werden für

- Mehrfamilienhäuser 5,0 %
- Wohn- und Geschäftshäuser 5,5 % – 6,0 %
- Geschäftshäuser 6,5 %

angegeben. Dabei ist entscheidend, wie hoch der gewerbliche Mietanteil ist und in welcher Lage sich das Objekt befindet.

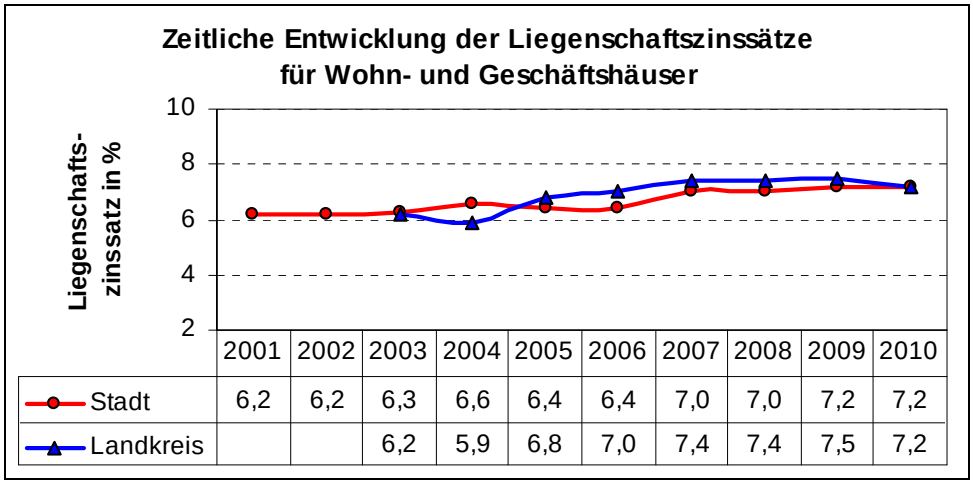
Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für **Wohn- und Geschäftshäuser** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- Land Niedersachsen 7,2 %

- Kreisfreie Stadt Osnabrück und *Im Berichtsjahr liegen*
- Landkreis Osnabrück *zu wenig Kauffälle vor.*

Auf Grund der o.a. Ergebnisse und der geringen Anzahl geeigneter Kaufpreise bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Stadt und Landkreis Osnabrück hält es der Gutachterausschuss für sach- und marktgerecht, in Stadt und Landkreis Osnabrück den ermittelten Wert für das Land Niedersachsen anzuhalten.

9.7.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt	6,2	6,2	6,3	6,6	6,4	6,4	7,0	7,0	7,2	7,2
Landkreis			6,2	5,9	6,8	7,0	7,4	7,4	7,5	7,2

Abbildung 65

9.7.2.3 Rohertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

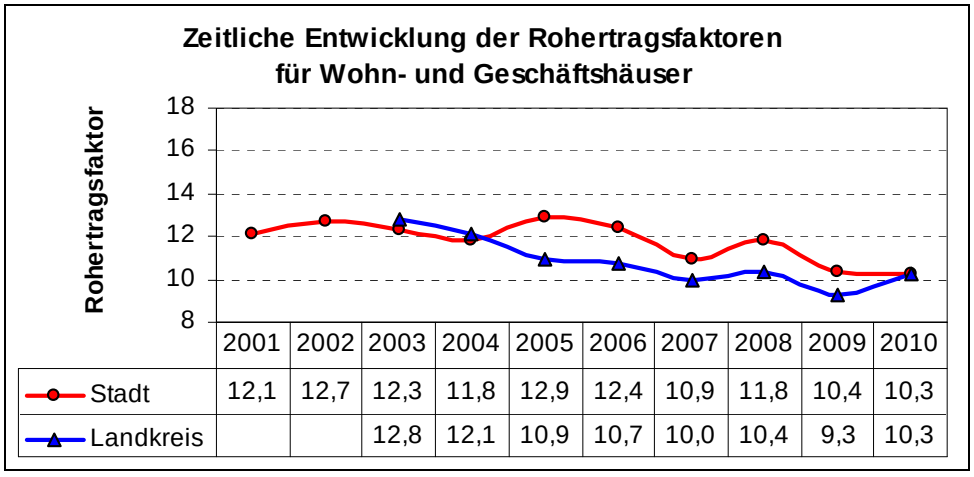
Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für **Wohn- und Geschäftshäuser** die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete):

- Land Niedersachsen 10,3

- Kreisfreie Stadt Osnabrück *Im Berichtsjahr liegen*
- Landkreis Osnabrück *zu wenig Kauffälle vor.*

Auf Grund der o.a. Ergebnisse und der fehlenden geeigneten Kaufpreise bei der Ermittlung des Rohertragsfaktors für Stadt und Landkreis Osnabrück hält es der Gutachterausschuss für sach- und marktgerecht, in Stadt und Landkreis Osnabrück den ermittelten Wert für den das Land Niedersachsen anzuhalten.

9.7.2.4 Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren Stadt Osnabrück



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt	12,1	12,7	12,3	11,8	12,9	12,4	10,9	11,8	10,4	10,3
Landkreis			12,8	12,1	10,9	10,7	10,0	10,4	9,3	10,3

Abbildung 66

10 Mieten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

10.1 Mietübersichten

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

Die hier angegebenen Mieten für Wohnungen stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.

Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen und Quakenbrück

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	3,00 – 4,25	3,50 – 5,50
60 – 80 80 – 100	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00
über 100 *	4,00 – 5,00	4,50 – 5,50
* Wohnhäuser und Doppelhaushälften		

Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00
60 – 80 80 – 100	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
über 100	3,50 – 4,25	4,25 – 4,75

Bissendorf

N E T T O M O N A T S M I E T E in € / m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,00	5,00 – 5,50
60 – 80 80 – 100	4,25 – 5,00	4,50 – 5,50
über 100	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00

Bad Iburg und Bad Rothenfelde

N E T T O M O N A T S M I E T E in € / m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,50	5,00 – 6,00
60 – 80 80 – 100	4,25 – 5,25	4,75 – 5,75
über 100	4,00 – 5,25	4,50 – 5,50

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

N E T T O M O N A T S M I E T E in € / m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,00	4,75 – 5,50
60 – 80 80 – 100	4,25 – 4,75	4,50 – 5,25
über 100	4,00 – 4,50	4,25 – 5,00

Erläuterung

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

bis 1990: i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche und einschließlich Isolierverglasung
ab 1991: wie zuvor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard

Anmerkungen:
Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.
Dabei gilt:
Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.
Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

10.2 Mietpreisspiegel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück führt nicht für alle Gemeinden und Städte eigene Mietübersichten. Es liegen eigene Mietpreisspiegel der folgenden Gemeinden und Städte vor:

- Osnabrück
- Belm
- Bramsche
- Dissen a.T.W.
- Georgsmarienhütte
- Melle
- Wallenhorst

11 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** 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 ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

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).

Eine Übersicht mit den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen befindet sich im Anhang 3 dieses Berichtes.

Der **Obere Gutachterausschuss** für Grundstückswerte in Niedersachsen 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 Abs. 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.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

12 Anhang 1: Umsatzzahlen 2010

Vergleich der Vertragsvorgänge zum Vorjahr

Kreisfreie Stadt Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Osnabrück	1619	15	208	-3	322	18	91	-20	621	3	54	-8	31	19
Landkreis Osnabrück	3.232	18	741	-7	176	-16	79	30	996	-7	74	-16	142	-1

Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Osnabrück	538	7	39	0	255	92	14	100	4	#DIV/0!	6	-45	26	271	31	72
Landkreis Osnabrück	494	26	61	97	649	40	91	34	23	21	521	34	108	184	73	49

Abbildung 67

Vergleich der Flächenumsätze zum Vorjahr

Kreisfreie Stadt Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Osnabrück	166	-21	20	3	18	15	7	-32	44	0	7	-27	59	212
Landkreis Osnabrück	1362	14	127	25	8	-7	11	80	146	25	25	15	123	-49

Kreisfreie Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Osnabrück	17	56	5	211	1	###	21	-68	7,4	64	4	-93
Landkreis Osnabrück	51	28	47	24	6	97	918	29	20	144	27	71

Abbildung 68

Vergleich der Geldumsätze zum Vorjahr

Kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei-familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien-häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Osnabrück	323	28	48	13	56	19	30	-4	133	11	73	30	42	165
Landkreis Osnabrück	344	12	108	1	21	-14	17	16	146	0	40	5	48	11

Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Osnabrück	43	9	4	94	23	35	3	231	0,7	###	0	-33	1		1	300
Landkreis Osnabrück	37	32	4	65	34	42	9	42	1,8	71	21	36	2		2	55

Abbildung 69

13 Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitz
N.N.

Stellvertretender Vorsitz

Hon. Prof. Dipl.-Ing. Klaus **Kertscher**	Leitender Vermessungsdirektor
Dr.-Ing. Helmut **Wissel**	Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Reinhard **Preuß**	Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Doreen **Eckert**	Vermessungsrätin

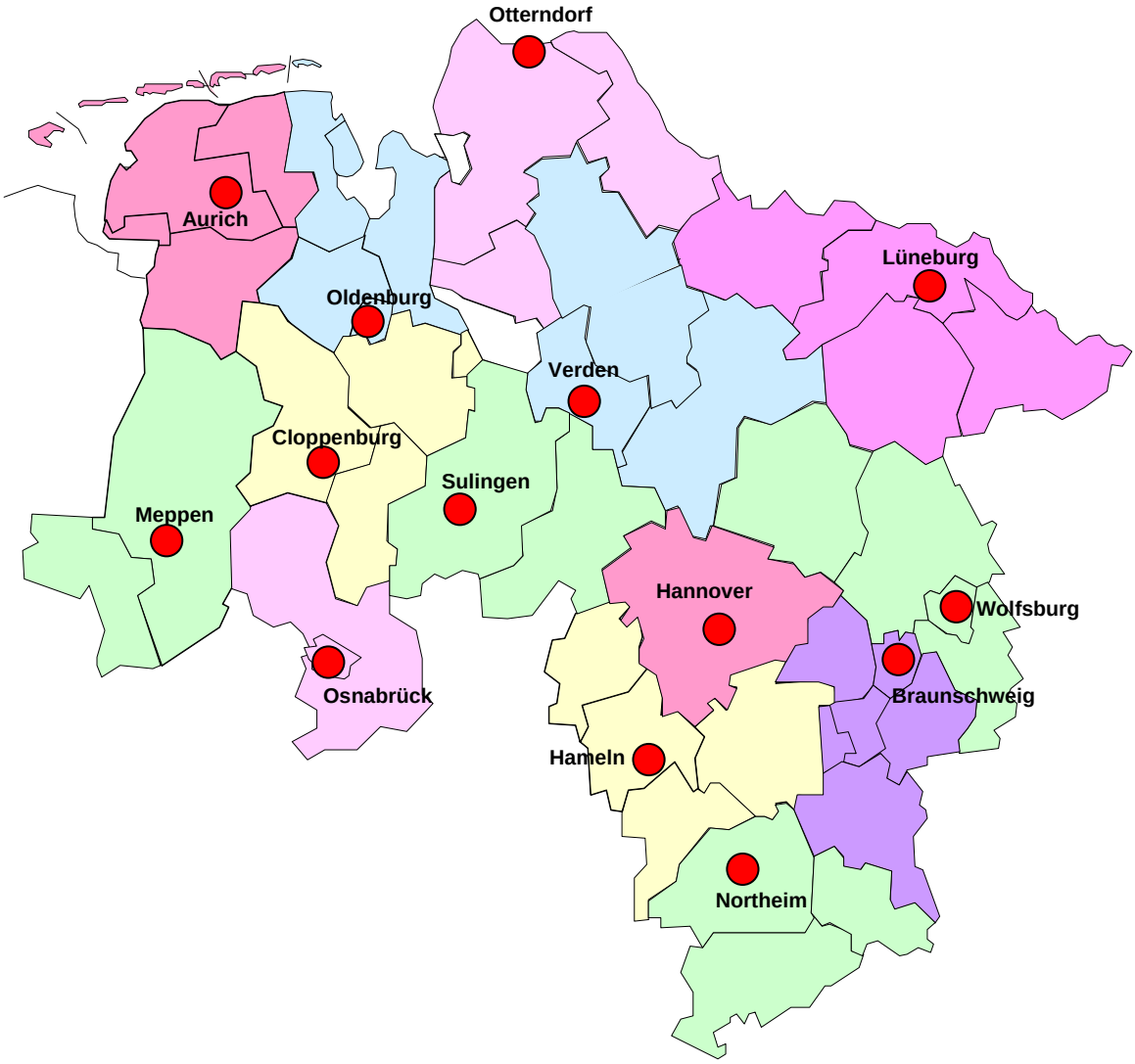
Ehrenamtliche Gutachter

Peter **Banse**	Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Richard **Bitter**	Leitender Baudirektor
Hermann **Bockstiegel**	Architekt, Bausachverständiger
Dipl.-Ing. Helmut **Bölke**	Leitender Vermessungsdirektor a.D.
Hermann Josef **Bolte**	Landwirt
Wilfried **Buch**	Dipl. Sachverständiger
Jan-Gerd **Bührmann**	Landwirt
Dr.-forest. Gerd **Deutschmann**	Forstsachverständiger
Thomas **Droit**	Immobilienkaufmann
Günter **Druschke**	Diplomverwaltungswirt (FH)
Dipl.-Ing. Johannes **Eversmann**	Stadtplaner
Dipl.-Ing. Gerrit **Finke**	Architekt
Dipl.-Ing. Kirstin **Flüssmeyer**	Vermessungsingenieurin
Dipl.-Ing. Peter **Garthaus**	Architekt und Stadtplaner
Hans-Joachim **Hanisch**	Sparkassenkaufmann
Dipl.-Ing. Arndt **Hauschild**	Baudirektor
Dipl.-Ing. Björn **Hawes**	Architekt
Heinrich **Hermeyer**	Landwirt
Werner **Hesse**	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG
Dipl.-Ing. Volker **Hollenberg**	Bauingenieur
Dipl.-Ing.René **Käker**	Vermessungsrat
Rainer **Kellermann**	Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Uwe **Koch**	Vermessungsoberrat
Dipl.-Betriebswirt Christoph **Kötter**	Bausachverständiger
Karl-Heinz **Lange**	Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Stephan **Leiwe**	Architekt
Manfred **May**	Sparkassenbetriebswirt
Johann A. **Meyer zu Wehdel**	Landwirtschaftsmeister
Manfred **Ojemann**	Steuerinspektor
Dipl.-Ing. Manfred **Osseforth**	Bauingenieur
Dipl.-Ing. Andreas **Ostermann**	Immobiliengutachter HypZert
Markus **Pörtner**	Immobiliengutachter HypZert
Dipl.-Ing. Heinrich **Rappe**	Architekt
Dipl.-Ing. Heiko **Reinders**	Architekt
Dipl.-Ing. Reinhard **Rolfes**	Bausachverständiger des Finanzamtes
Johannes **Schürbrock**	Landwirt
Gerd **Steinkamp**	Sparkassenfachwirt
Hermann **Steuwer**	Landwirt
Norbert **Wencker**	Regierungsdirektor
Hermann **Wesseler**	Landwirt
Werner **Wierspecker**	Architekt
Dietrich **Witte**	Sparkassenbetriebswirt

14 Anhang 3: Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Mit Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch zum 01.01.2005 wurden für das Land Niedersachsen 14 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Der jeweilige räumliche Zuständigkeitsbereich ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

Örtlicher Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der jeweiligen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Liegenschaften Niedersachsen (LGLN).



Eigene Notizen:

Eigene Notizen:

Kontakt: **Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück**
- Geschäftsstelle -

bei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Osnabrück -

Mercatorstr. 6
49080 Osnabrück
Telefon: 0541 503 - 180
Telefax: 0541 503 - 104
Mail: gag-os@lgln.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Niedersachsen