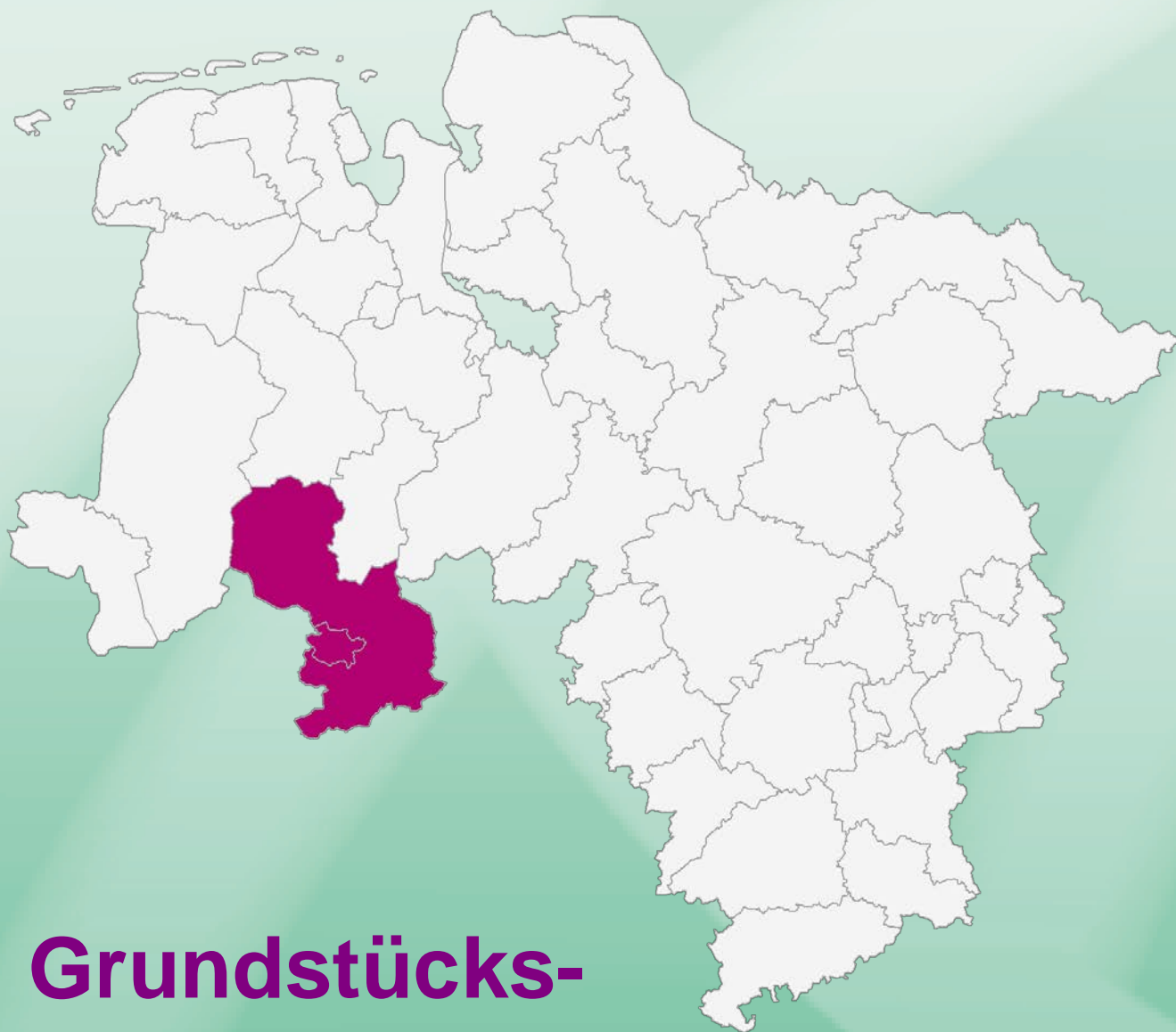




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück**

Zuständig für: **Stadt Osnabrück**
Landkreis Osnabrück



Grundstücks- marktbericht 2014



Niedersachsen

**Grundstücksmarktbericht 2014
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 2013 (01.11.2012 – 31.10.2013).

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	23
5.2.2.1	Preisentwicklung	23
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau.....	25
5.3.1	Preisniveau	25
5.4	Gewerbliche Bauflächen	25
5.4.1	Preisniveau	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.6	Sonstiges Bauland	27
5.7	Erbbaurechte.....	30
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten.....	31
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	32
5.7.3	Erneuerung von Erbbaurechten	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	34
6.1	Allgemeines.....	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	35
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung.....	38
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten.....	40
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	40
6.5	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	41
7	Übrige unbebaute Flächen	42
7.1	Kleingärten in der Stadt Osnabrück	42

4	Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Osnabrück und den Landkreis Osnabrück	
7.2	Gartenland im Landkreis Osnabrück	42
8	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	48
8.2.1	Wohnbauland.....	48
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	49
9	Bebaute Grundstücke	50
9.1	Allgemeines.....	50
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	52
9.2.1	Preisniveau	52
9.2.2	Preisentwicklung	53
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	54
9.2.3.1	Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung	54
9.2.3.2	Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück.....	56
9.2.3.3	Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück.....	57
9.2.3.4	Beschreibung der Stichproben für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück	60
9.2.3.6	Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück	62
9.2.4	Erbbaurechte	64
9.2.4.1	Umsatzentwicklung.....	64
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht	64
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	66
9.3.1	Preisniveau	66
9.3.2	Preisentwicklung	67
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	68
9.3.3.1	Modellbeschreibung für die Sachwertberechnung	68
9.3.3.2	Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück.....	70
9.3.3.3	Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück.....	71
9.3.3.4	Beschreibung der Stichproben für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	73
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück	74
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück	76
9.3.4	Erbbaurechte	78
9.3.4.1	Umsatzentwicklung	78
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht	78
9.4	Wohnungseigentum	80
9.4.1	Preisniveau	81
9.4.2	Preisentwicklung	85
9.4.3	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.....	86
9.4.3.1	Beschreibung der Stichproben für Wohnungseigentum.....	86
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück	87
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück	88
9.4.4	Wohnungserbbaurechte	89
9.5	Teileigentum.....	90
9.5.1	Preisniveau	90
9.5.2	Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum	90
9.6	Mehrfamilienhäuser	92

9.6.1	Preisniveau	92
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	92
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	93
9.6.2.2	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	94
9.6.2.3	Auswirkungen von Abweichungen auf die Liegenschaftszinssätze	94
9.6.2.4	Rohertragsfaktoren	95
9.6.2.5	Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren	95
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	96
9.7.1	Preisniveau	96
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	96
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	97
9.7.2.2	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	98
9.7.2.3	Rohertragsfaktoren	99
9.7.2.4	Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren Stadt Osnabrück	99
10	Mieten	100
10.1	Mietübersichten	100
10.2	Mietpreisspiegel	102
11	Aufgaben der Gutachterausschüsse	103
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2013	104
13	Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses	105
14	Anhang 3: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	106

Der Grundstücksmarkt Osnabrück für das Jahr 2013 auf einen Blick:

- **Preise für Bauland** sind in der Stadt leicht angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt hier bei 202,- €/m². Im Vorjahr waren es noch 183,- €/m². Im Landkreis dagegen hat sich der Quadratmeterpreis zum Vergleich des Vorjahres nicht verändert.
- **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser** zeigen einen deutlichen Preisanstieg in der Stadt Osnabrück und einen leichten Anstieg im Landkreis. Es wurden in der Stadt Osnabrück im Durchschnitt 321.000,- € und im Landkreis Osnabrück 171.000,- € gezahlt.
- **Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind sowohl in der Stadt Osnabrück wie auch im Landkreis gestiegen. Ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte kostete im Durchschnitt 175.000,- € in der Stadt Osnabrück und 137.000,- € im Landkreis.
- **Preise für Wohnungseigentum** ziehen sowohl in der Stadt Osnabrück wie auch im Landkreis deutlich an. Für eine Eigentumswohnung wurde durchschnittlich 132.000,- € in der Stadt Osnabrück und 92.000,- € im Landkreis gezahlt.
- **Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind sowohl für Acker- als auch für forstwirtschaftliche Flächen deutlich gestiegen. Preise für Grünlandflächen sind eher etwas rückläufig.

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. Folgende Tabelle gibt eine Zusammenstellung zum Grundstücksmarkt.

	Stadt Osnabrück			Landkreis Osnabrück		
	Durchschnittlicher Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr		Durchschnittlicher Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr	
Bauland	202,- €/m ²	+ 10 %	↑	89,- €/m ²	+/- 0 %	→
Ein- und Zweifamilienhäuser	321.000,- €	+ 30 %	↑	171.000,- €	+ 8 %	↑
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	175.000,- €	+ 11 %	↑	137.000,- €	+ 4 %	↑
Wohnungseigentum	132.000,- €	+28 %	↑	92.000,- €	+ 24 %	↑
Ackerflächen	-	-	-	4,71 €/m ²	+ 23 %	↑
Grünlandflächen	-	-	-	1,72 €/m ²	- 16 %	↓
Forstwirtschaftliche Flächen (inkl. Aufwuchs)	-	-	-	1,60 €/m ²	+ 10 %	↑

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

1.1 Der Grundstücksmarkt in der Stadt Osnabrück

In der **Stadt Osnabrück** liegt der Geldumsatz für das Berichtsjahr 2013 mit 321 Millionen € auf dem Niveau des Vorjahres. Auch der Flächenumsatz hat sich mit rd. 127 ha (gegenüber 126 ha im Vorjahr) nicht wesentlich verändert. Das liegt unter anderem auch daran, dass im Berichtsjahr mit 1.753 Kaufverträgen, fast genau so viele Verträge ausgewertet wurden, wie im Jahr zuvor (1.735 Verträge).

Hinsichtlich des Teilmarktes der **unbebauten Grundstücke** liegt die Anzahl der Verkäufe in der Stadt Osnabrück auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 196 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr 200) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt 154 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer, die Mehrzahl davon im Baugebiet „Am Mühlenholz“. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils drei Verkäufen liegt der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 128,- €/m² und 280,- €/m² (inkl. der Erschließung). Der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke in neuen Baugebieten hat mit 230,- €/m² im Mittel (inkl. Erschließung) im Vergleich zum Vorjahr deutlich angezogen.

Nachdem der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** im letzten Jahr leicht rückläufig war, wurde im aktuellen Berichtsjahr bezüglich der Anzahl der Vertragsvorgänge wieder das Niveau von 2011 erreicht. Das allgemeine Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Baujahrsgruppen bis 1945 war im Bereich des individuellen Wohnungsbaues immer deutlich gesunken. Im aktuellen Berichtsjahr ist der Kaufpreis um mehr als 2/3 gestiegen. Wie auch im Vorjahr wurde die Baujahrsgruppe 1946 bis 1969 am häufigsten verkauft. Dabei zog der durchschnittliche Kaufpreis um 22 % an.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück liegt im Berichtsjahr mit rund 321.000,- € deutlich über dem Niveau des Vorjahres (246.000,- €).

Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist mit rund 175.000,- € im Vergleich zum Vorjahr (157.000,- €) gestiegen. Je nach Baujahr sind hier zwischen 143.000,- € in der Baujahrsgruppe 1946 bis 1969 und 229.000,- € bei (meist sanierten) Gebäuden mit einem Baujahr bis 1945 gezahlt worden. Neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr von 2000 bis 2009 wurden im Mittel zu 240.000,- € gehandelt. Für Objekte in exponierter Lage lassen sich auch deutlich höhere Preise erzielen.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** sind im Vergleich zum Vorjahresniveau um 28 % gestiegen. Es wurden 2013 durchschnittlich 132.000,- € für eine Eigentumswohnung in der Stadt Osnabrück bezahlt.

1.2 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** kann im Berichtsjahr bei den Umsatzzahlen der Anstieg des Niveaus vom Vorjahr nicht gehalten werden. Während die Anzahl der Kaufverträge mit 3.596 Verträgen (3.630 im Vorjahr) leicht rückläufig war, so ist der Geldumsatz mit rund 410 Millionen € im Vergleich zum Vorjahr (rd. 392 Millionen €) leicht gestiegen. Der Flächenumsatz, als weiterer wichtiger Indikator für die Marktentwicklung, liegt mit 1.175 ha rund 15 % unter dem Niveau des Vorjahres (1.374 ha).

Hinsichtlich des Teilmarktes der **unbebauten Baugrundstücke** liegt im Landkreis die Zahl der Verkäufe leicht über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 574 bebaubare Wohngrundstücke veräußert (im Vorjahr rd. 525). Schwerpunkte des Umsatzes auf diesem Teilmarkt liegen in den Gemeinden Bersenbrück, Hagen und Wallenhorst.

In den Gemeinden des Nordkreises können Bauplätze in Neubaugebieten noch am günstigsten erworben werden. Dort reicht die Spanne der Bodenwerte von rd. 35,- €/m² in Merzen bis rd. 80,- €/m² in Ankum (jeweils inkl. Erschließungskosten). In Bramsche wurden Preise um 60,- €/m² für erschlossene Baugrundstücke 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 rd. 130,- €/m² in Belm, zwischen rd. 120,- €/m² und 140,- €/m² in Georgsmarienhütte sowie 100,- €/m² in Wallenhorst. 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 rd. 80,- €/m² in Hilter und mit rd. 175,- €/m² in Bad Iburg gehandelt. In Melle konnten Preise zwischen 80,- €/m² und 95,- €/m² erzielt werden. Im Altkreis Wittlage wurden Bauplätze in Bohmte für rd. 75,- €/m² und in Bad Essen um 120,- €/m² inkl. Erschließungskosten gehandelt.

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

Auf dem Teilmarkt der **landwirtschaftlichen Grundstücke** ist die Preisentwicklung abhängig von der Nutzungsart und der Lage. Die Kaufpreise für Ackerland sind im gesamten Landkreis auch im aktuellen Berichtsjahr wieder gestiegen. Nachdem im letzten Jahr ein deutlicher Preisanstieg im Nordkreis zu beobachten war, zogen hier die Preise im aktuellen Berichtsjahr nur noch leicht an. Im Altkreis Wittlage und Melle sowie am Stadtrand von Osnabrück und im Südkreis haben sich die Preise an das Niveau des Nordkreises angepasst und sind somit 2013 deutlich gestiegen. Lagetypische Ackerlandwerte liegen im Mittel bei 4,70 €/m² im Nordkreis, bei 4,30 €/m² im Altkreis Wittlage und Melle sowie bei 5,00 €/m² am Stadtrand von Osnabrück und im Südkreis. Spitzenwerte von über 9,00 €/m² konnten im Berichtsjahr im Südkreis erzielt werden. Die Grünlandwerte liegen bei 1,80 €/m² im Südkreis und 1,90 €/m² im Altkreis Wittlage und Melle. Die Spitzenwerte für Grünland von 3,00 €/m² wurden sowohl im Nordkreis als auch im Südkreis erzielt. Grund für den deutlichen Anstieg ist häufig der erhebliche Flächenbedarf für Biogasanlagen.

Bei den Waldflächen konnte der deutliche Preisanstieg vom Vorjahr nicht beobachtet werden. Im Durchschnitt wurden 1,41 €/m² (Vorjahr rd. 1,45 €/m²) einschließlich aufstehendem Bestand gezahlt.

Der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** liegt im Berichtsjahr im Landkreis bezüglich der Anzahl der Vertragsvorgänge nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen durchschnittlich bei 171.000,- € (gegenüber 158.000,- € in 2012) und damit 8 % über dem Niveau des Vorjahres. Je nach Baujahr wurden hier zwischen 136.000,- € und 222.000,- € für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus gezahlt.

Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen die gezahlten Kaufpreise leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Landkreis Osnabrück im Mittel mit rd. 137.000,- € gehandelt.

Nachdem im letzten Jahr ein deutlicher Anstieg bei den Verkäufen von **Eigentumswohnungen** zu verzeichnen war, konnte dieser Trend nicht fortgesetzt werden. Im aktuellen Berichtsjahr wurden 497 Kaufverträge ausgewertet, dass sind fast genau so viele wie 2011. Im Gegensatz hierzu wurden 2012 664 Verträge ausgewertet. 2013 kostete eine Eigentumswohnung im Landkreis Osnabrück durchschnittlich 92.000,- €, das sind 24 % mehr als im Vorjahr (rd. 74.000,- €).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Osnabrück und im Landkreis 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.

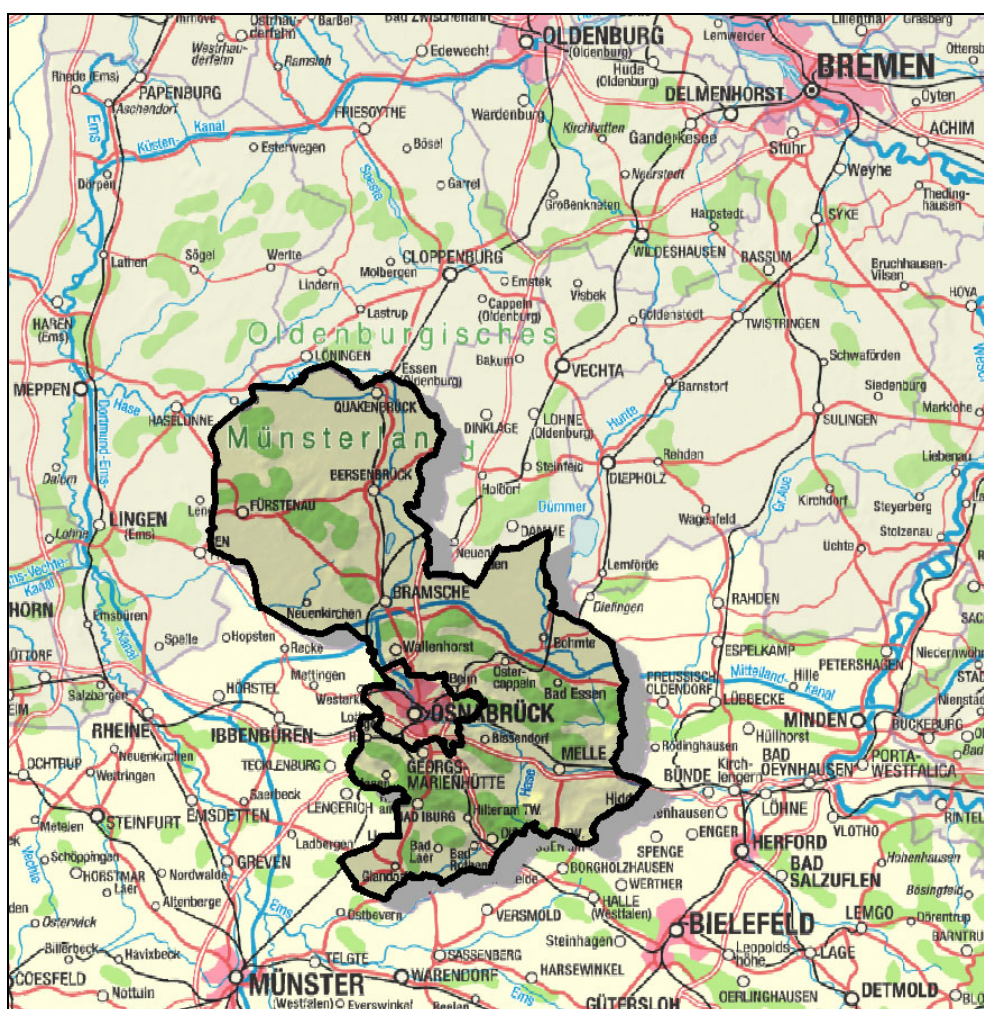
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

In der kreisfreien **Stadt Osnabrück**, der drittgrößten Stadt Niedersachsens, leben derzeit auf 119,8 km² ca. 156.000 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. 108.000. 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 Verwaltungen der Stadt und des Landkreises Osnabrück sowie weiterer Dienststellen des Landes und des Bundes, Standort mehrerer Hochschulen sowie zahlreicher Einrichtungen sozialer und kultureller Art mit weit über das Stadtgebiet hinausragender Bedeutung.

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



Der **Landkreis Osnabrück** grenzt mit 2.121 km² Gesamtfläche als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis Niedersachsens mit derzeit ca. 356.000 Einwohnern im nördlichen Bereich an das Oldenburgische Münsterland und das Emsland an. Der Südkreis wird umschlossen von der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen mit dem Tecklenburger Land im Westen und den Landkreisen Warendorf, Gü-

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.







Der Landkreis Osnabrück 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 hier rd. 2.800 landwirtschaftliche Betriebe.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **5.349** 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 **1.303 ha** für **730,7 Mio. €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Der Flächenumsatz insgesamt ist um -13 % rückläufig.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.753	+ 1 %		321	+/- 0 %		127,1	+ 1 %	
Landkreis Osnabrück	3.596	- 1 %		409,7	+ 4,5 %		1.175,6	- 14,5 %	

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

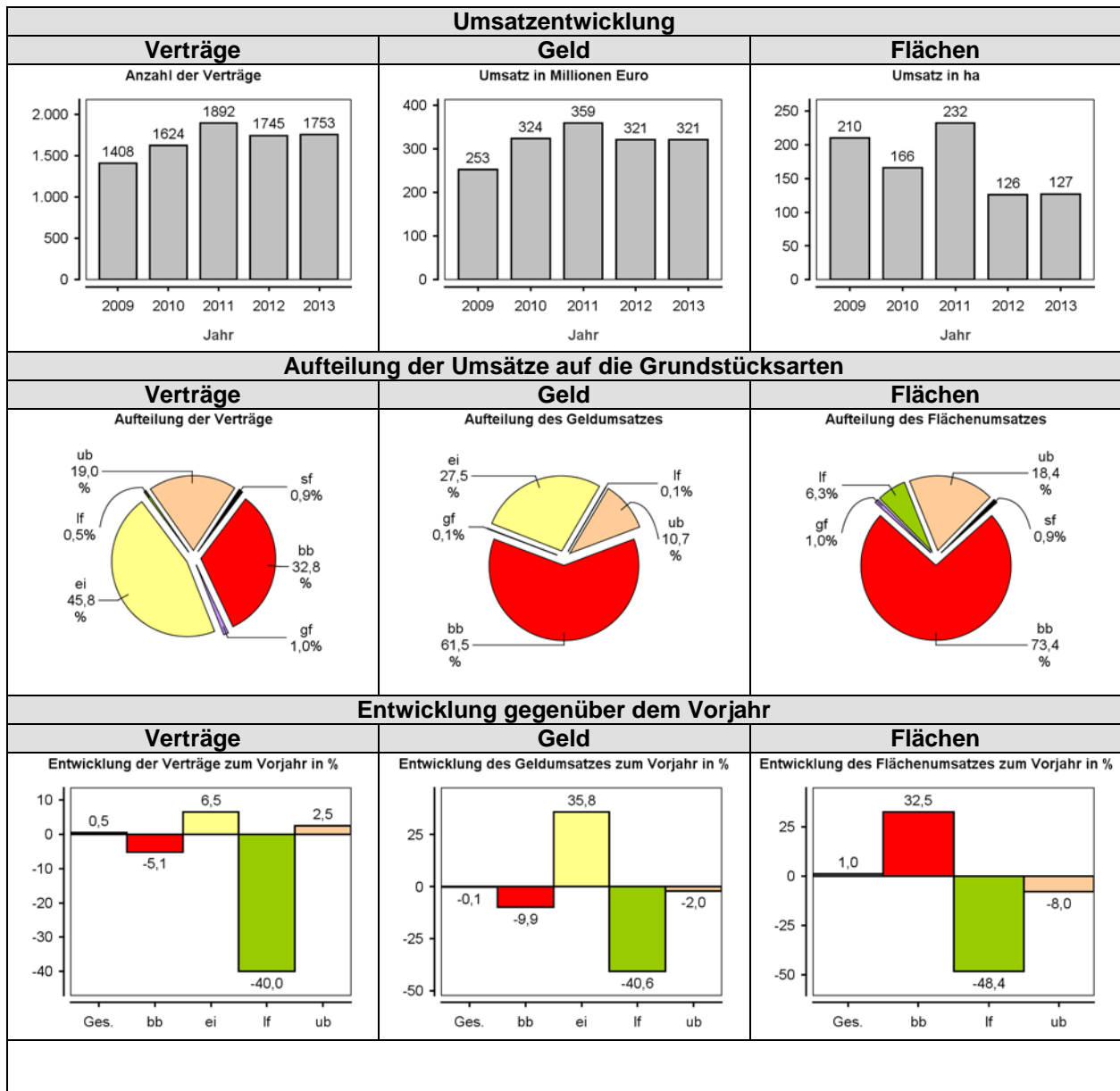
- **Unbebaute Bauflächen (ub):** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke (bb):** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei):** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf):** 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 (gf):** 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 (sf):** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauf Flächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung enthalten.

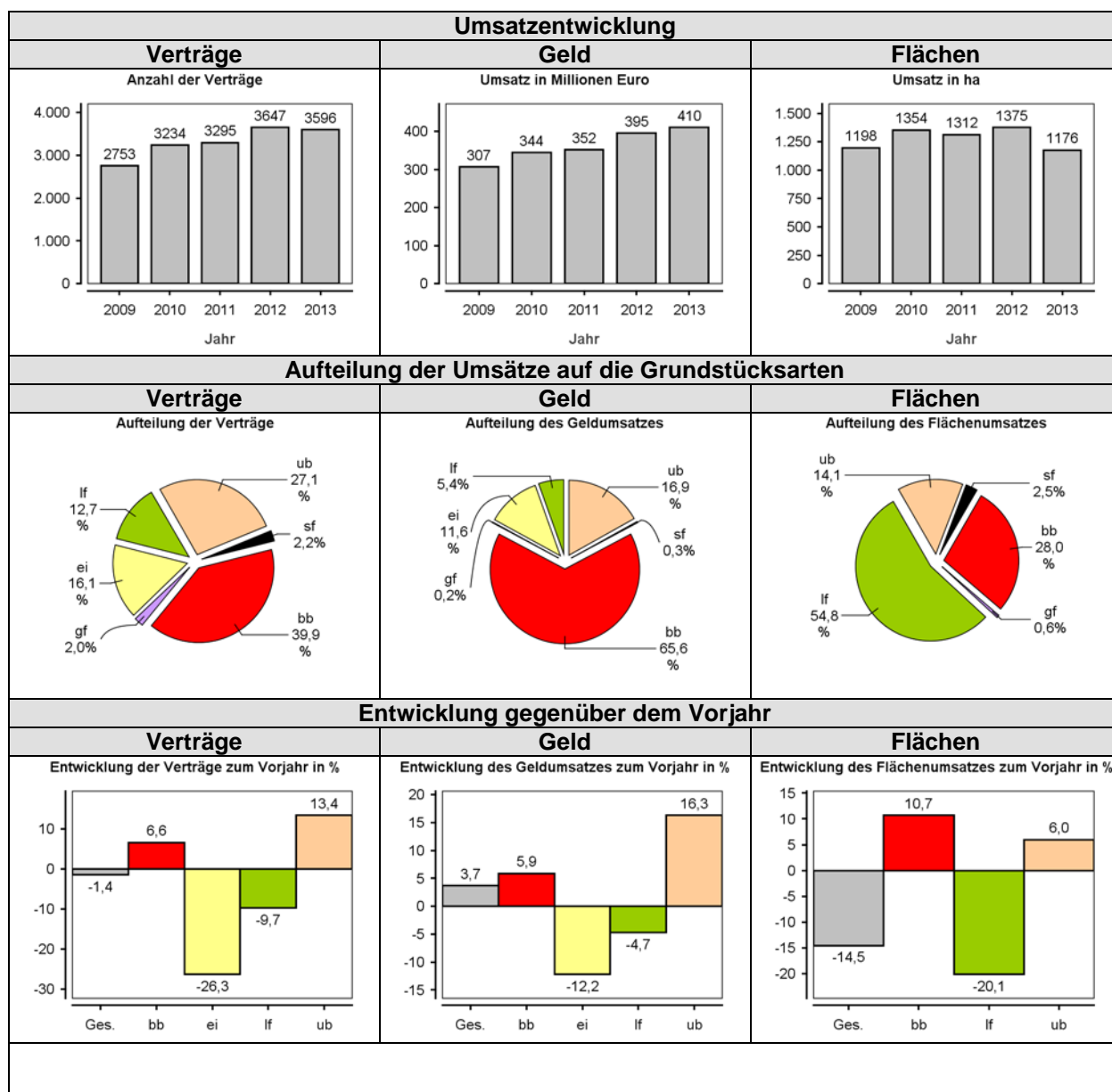
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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



4.2 Umsätze im Landkreis Osnabrück



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** 50 Verträge (im Vorjahr 95) und im **Landkreis Osnabrück** 129 Verträge (im Vorjahr 233) – haben als Erwerbsart 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 2013 (2012)

Objektart	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	11 (11)	51 (58)
Wohnungs- und Teileigentum	24 (53)	40 (76)
Unbebaute Flächen	0 (2)	0 (2)

4.3.2 Paketverkäufe

Im Berichtsjahr 2013 wurden in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück Kauffälle ausgewertet, 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 genau spezifizierten Einzelkaufpreisen in den Verträgen zusammen.

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

Anzahl der Paketverkäufe 2013 (2012)

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Anzahl	2 (3)	0 (1)
Geldumsatz	-* € (-* €)	-* € (-* €)
Anteil am gesamten Geldumsatz	-* % (-* %)	-* % (-* %)
Flächenumsatz	1,15 ha (1,4 ha)	-* ha (2,8 ha)
Anteil am gesamten Flächenumsatz	0,90% (1,1%)	-* % (0,20%)
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

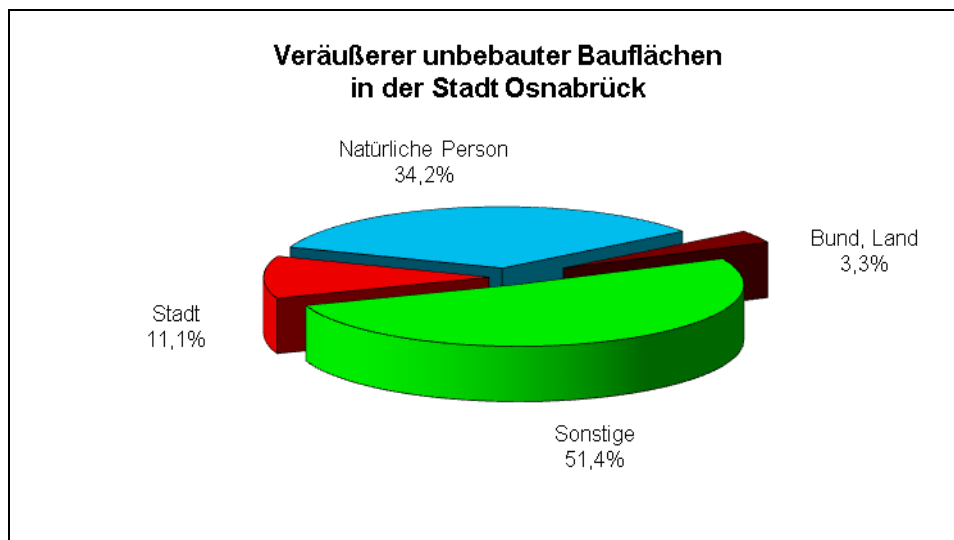


Abbildung 1

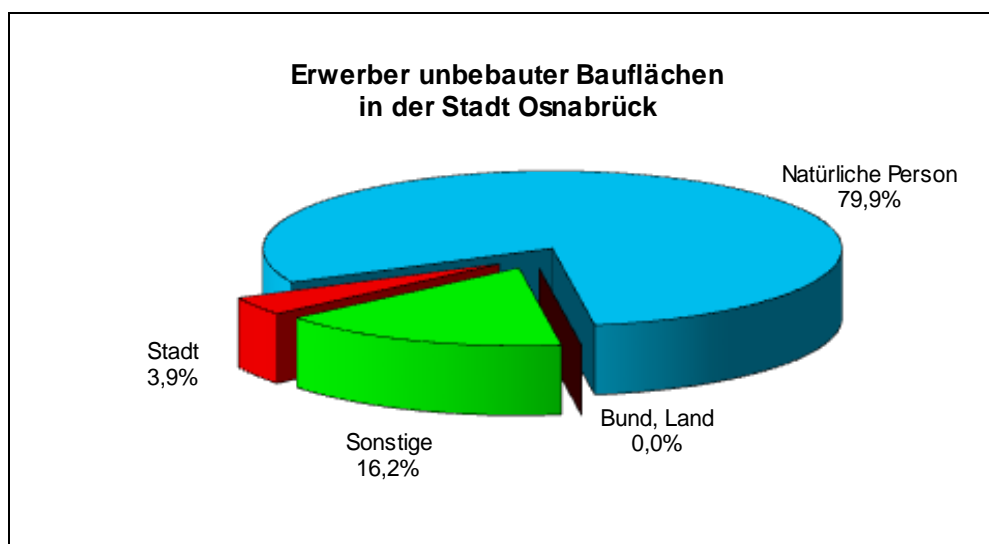


Abbildung 2

4.4.2 Beteiligte im Landkreis Osnabrück

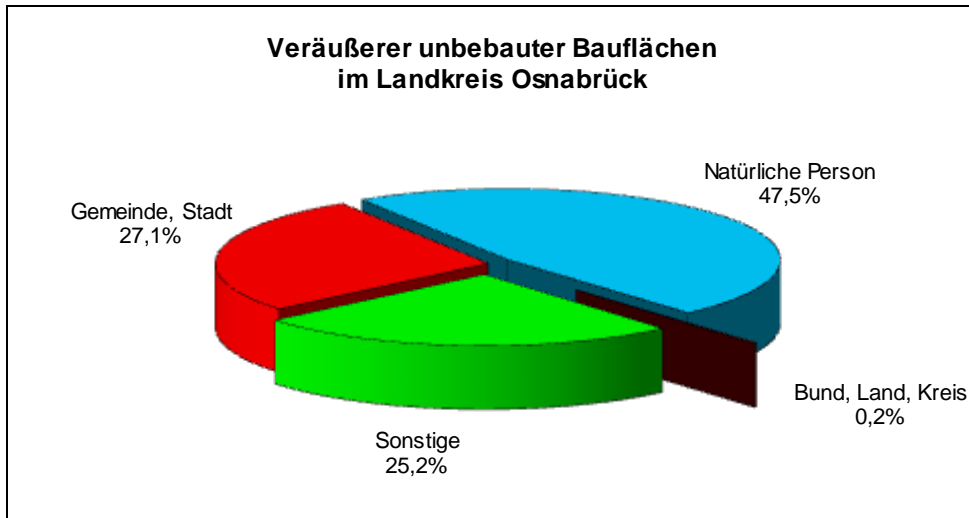


Abbildung 3

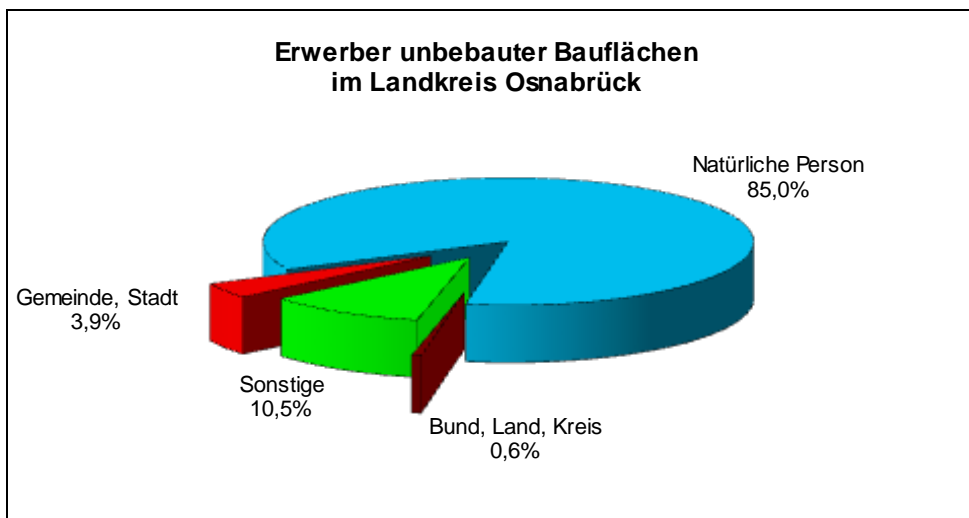


Abbildung 4

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	333	327	23,4	25,5	973	857	166,3	156,8
landw irtschaftl. Fläche	9	15	8	15,5	457	507	644,1	806,0
sonstige Fläche	16	18	1,1	8,9	80	71	28,9	95,9
Gemeinbedarf	18	28	1,3	5,6	73	80	7	19,4
Gesamt	376	388	33,8	55,5	1583	1515	846,3	1078,1

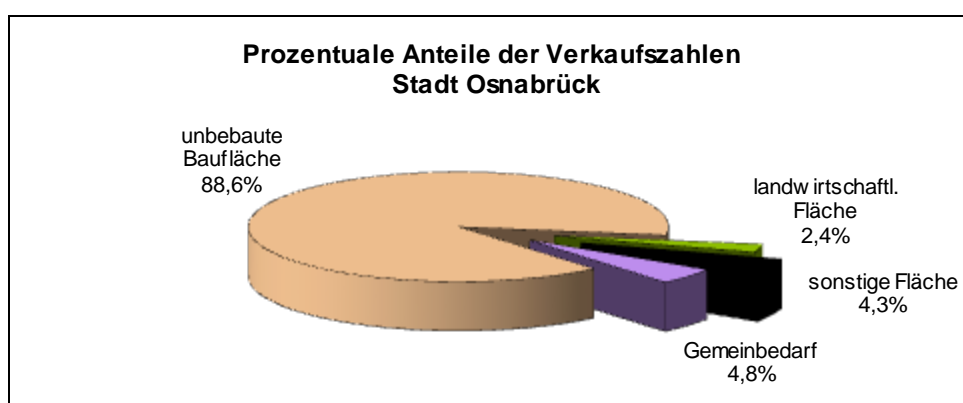


Abbildung 5

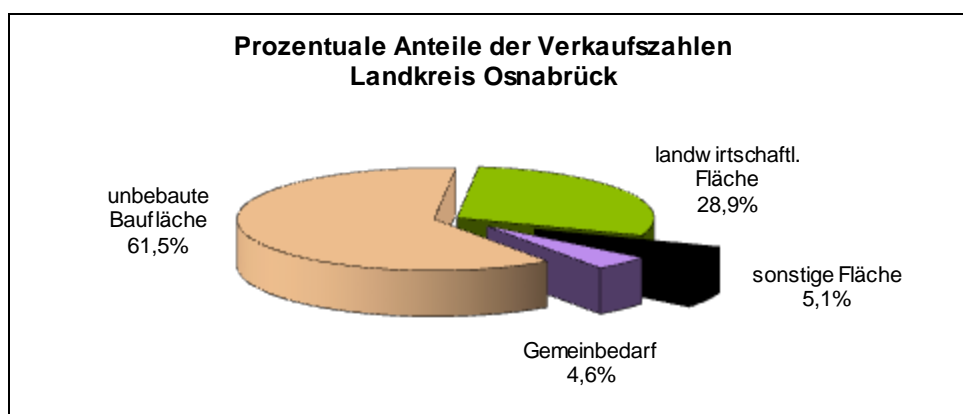


Abbildung 6

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 Bodenrichtwerte für voll erschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für ein- bis zweigeschossige Bebauung. Die Angaben in €/m² beinhalten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG).

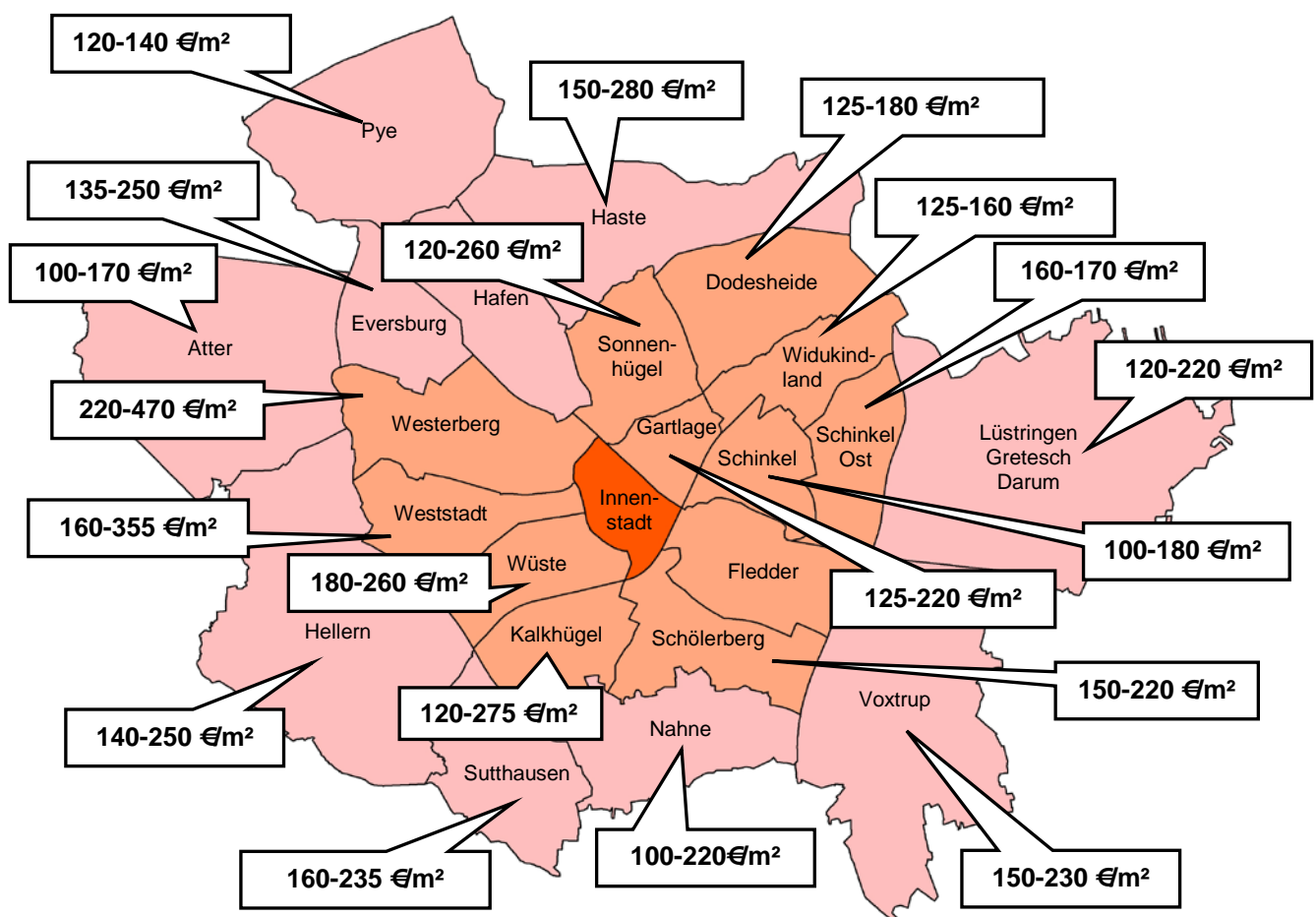


Abbildung 7

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 196 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr 200) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt 154 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils drei Verkäufen liegen die Kaufpreise zwischen 128,- €/m² und 280,- €/m² (inkl. der Erschließung). Baulandpreise wie am Westerberg von 830 €/m² sind die Ausnahme.

Stadt Osnabrück	Anzahl	Größe (Spanne in m²)	Mittlerer Preis (€/m²)
Süver Hang (Pye)	6	330 - 670	128,-
Grieseling (Hellern)	5	220 - 310	187,-
Wulfter Heide (Holzhausen)	7	550 - 1200	187,-
Mühlenkamp II (Voxtrup)	9	280 - 600	171,-
Molenseten (Voxtrup)	3	480 - 600	224,-
Östl. Ziegeleistraße (Lüstringen)	13	270 - 620	181,-
Widukindland (Schinkel)	3	450 - 600	142,-
Daummeyerweg (Schinkel-Ost)	16	340 - 780	164,-
In der Gartlage I (Dodesheide)	13	220 - 420	160,-
In der Gartlage II (Dodesheide)	3	840 - 1300	180,-
In der Gartlage III (Dodesheide)	6	510 - 650	180,-
Gutenbergstraße (Westerberg)	3	720 - 1200	829,-
Am Mühlenholz (Eversburg)	37	330 - 930	188,-
Auf dem Klee (Haste)	15	480 - 4400	281,-
Borkumweg (Weststadt)	15	700 - 2000	230,-
Gesamtzahl Gebiete ab 3 Kauffälle	154		
Mittel		rd. 440 - 1090	rd. 230,- inkl. Erschließung

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 574 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 525 Verträge. Dargestellt sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen. Es wurden 303 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die Kaufpreise zwischen 34,- €/m² und 176,- €/m² (inkl. der Erschließung).

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m²)	Mittlerer Preis (€/m²)
Ankum	Im Grunde	10	690 - 1050	83,-
Badbergen	Lehmkuhle	7	630 - 1500	47,-
Bad Essen	Assbruch	4	550 - 700	119,-
Bad Essen	Hafenstraße/Schulallee	15	280 - 650	122,-
Bad Iburg	Schlossblick	8	290 - 850	176,-
Belm	Up de Heede	16	230 - 760	130,-
Belm	Richtstättenweg	4	510 - 600	160,-
Bersenbrück	Wohnpark Süd-West Teil IV	4	420 - 840	59,-
Bersenbrück	Wohnpark-Süd-Ost I	35	530 - 800	70,-
Bersenbrück	Wohngebiet an der Priggenhagener Straße	5	610 - 690	91,-
Bohmte	Am Heideweg	5	690 - 750	76,-
Bramsche	Zwischen Lutterdamm und von Bar Straße	7	300 - 880	57,-
Bramsche	Hinter Kellens Gärten	10	600 - 1490	60,-
Dissen	In der Grund	4	430 - 4010	86,-
Dissen	Erpener Weg - I. Teil	4	420 - 750	104,-
Fürstenau	Am Bahnhofsplatz	8	560 - 920	62,-
Georgsmarienhütte	Östlich Buchgarten	5	330 - 700	132,-
Georgsmarienhütte	Ostermanns Esch	5	430 - 700	119,-
Glandorf	Wohngebiet Schwege	4	760 - 850	42,-

Hagen	Altenhagener Esch III. Teil	24	300 - 810	82,-
Hilter	Asbrocker Weg	4	620 - 940	81,-
Melle	Rehteich-West	5	530 - 670	85,-
Melle	Rahder Buckrich	7	440 - 620	94,-
Melle	Wohngebiet Bruchmühlen-Süd	5	640 - 790	76,-
Merzen	Am Kapellenweg	4	610 - 730	34,-
Neuenkirchen	Westlich der Voltlager Straße	4	640 - 700	40,-
Quakenbrück	Steimelager Weg	5	600 - 850	54,- *
Quakenbrück	Hengelage	4	530 - 750	80,-
Rieste	Auf den Bühren	5	650 - 1040	54,-
Wallenhorst	Wellmanns Hügel	38	520 - 960	103,-
Wallenhorst	Hollage West	38	510 - 860	104,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		303		
Mittel			rd. 510 - 950	rd. 90,- inkl. Erschließung

* Hierbei handelt es sich um Kaufpreise ohne Erschließungskosten.

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

In nachfolgender Karte sind für den **Landkreis Osnabrück** typische Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in **mittlerer bis guter Lage der zentralen Orte** dargestellt. Die Angaben in €/m² beinhalten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG).

(Hinweis: In den umliegenden, dezentralen Ortsteilen liegen überwiegend niedrigere Bodenrichtwerte für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus vor.)

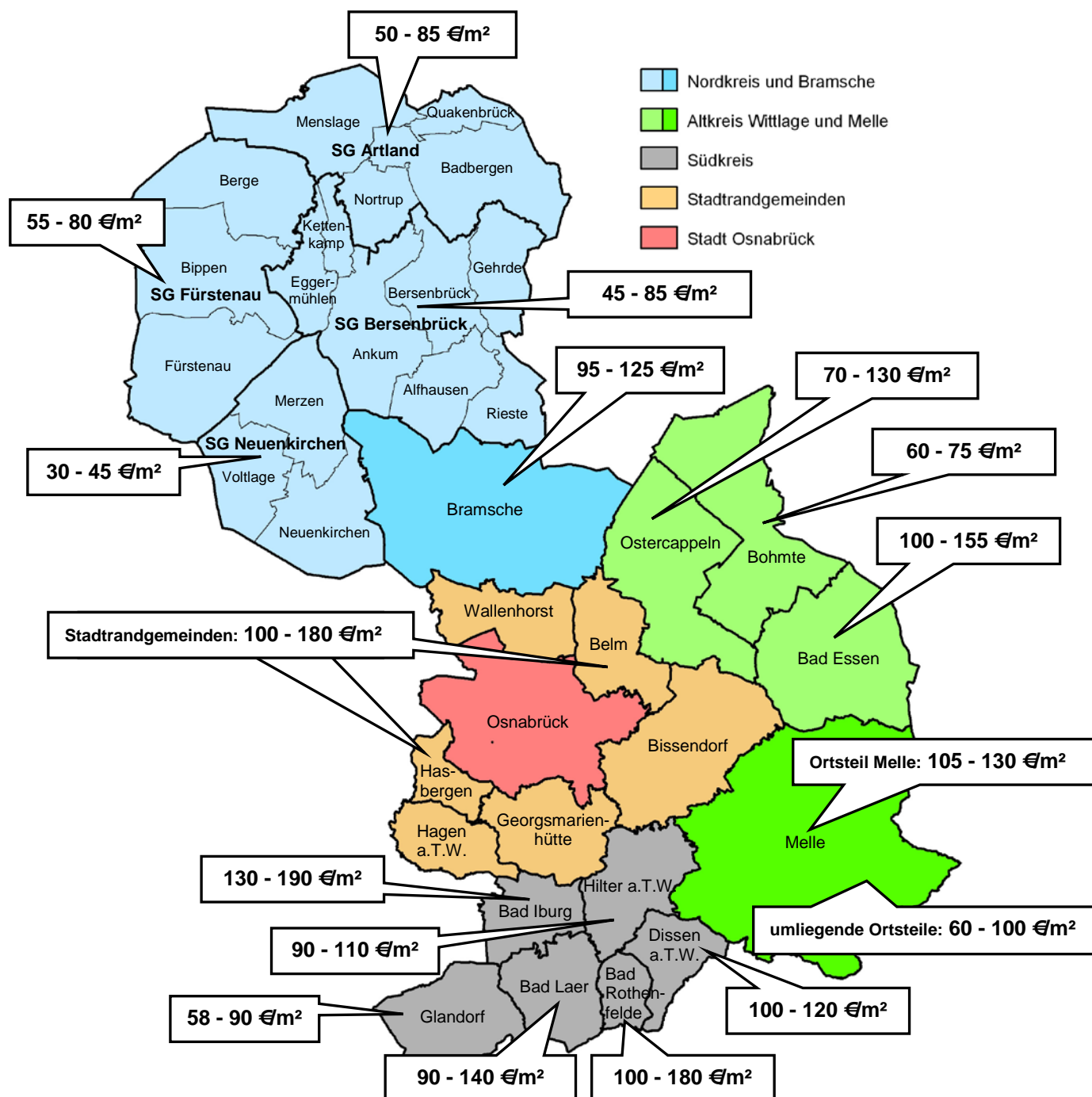


Abbildung 8

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 2013 sind vorläufig.

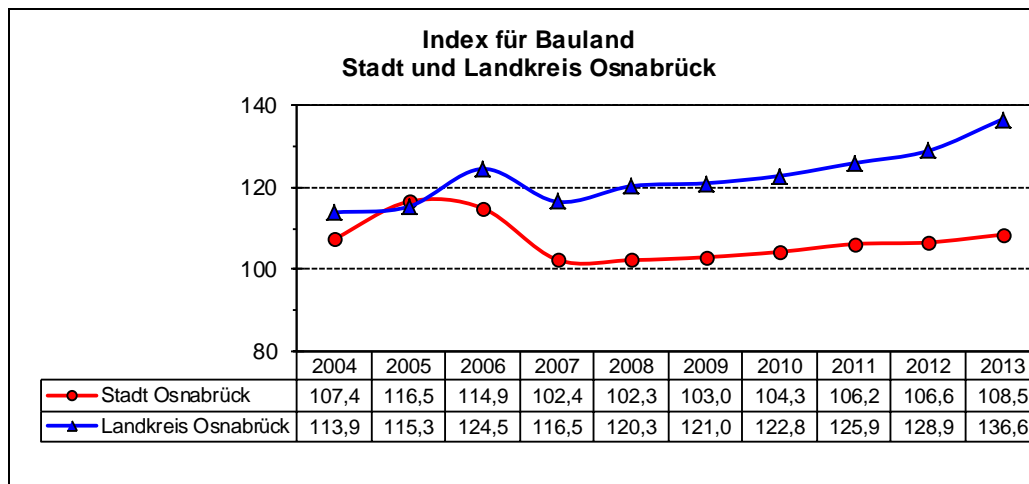


Abbildung 9

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.

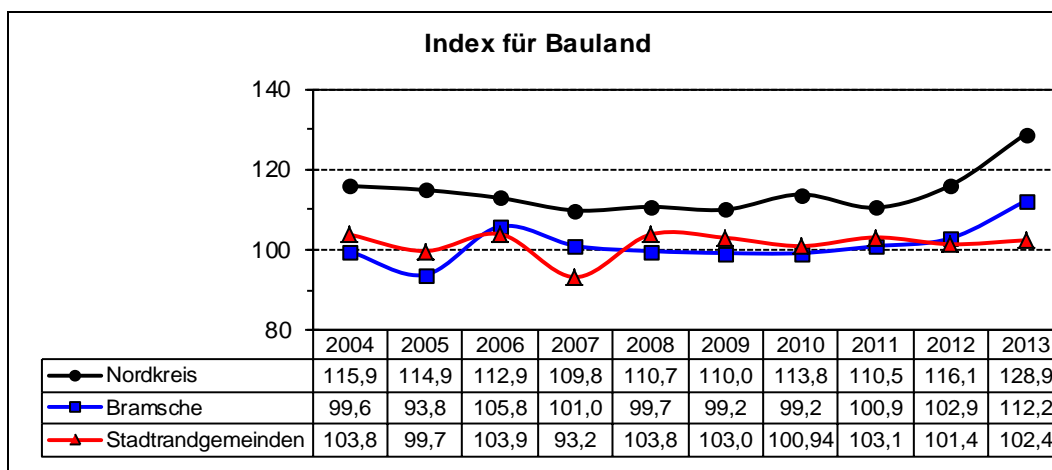


Abbildung 10

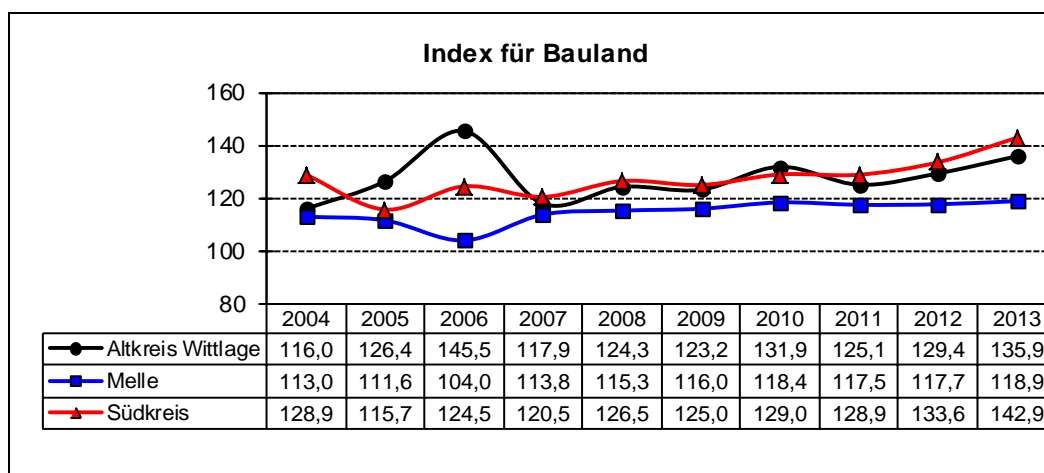


Abbildung 11

Anwendungsbeispiel

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im Südkreis liegt 2013 bei 120,- €/m². Wie wäre der Preis im Jahr 2006 gewesen?

- Index im Jahr 2013: 142,9
- Index im Jahr 2006: 124,5

Bodenpreis im Jahr 2006 = 120,- €/m² x 124,5 / 142,9 = rd. 105,- €/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 allgemeingültige 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 8.2.1.

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: 7) von Gewerbebauplätzen. Das Bodenwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt zwischen 60,- €/m² und 70,- €/m² bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² bis 7.000 m².

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 63 (Vorjahr 61) unbebaute Grundstücke für Gewerbebetriebe veräußert. Rund ein Drittel der Verkäufe wurden durch die Gemeinden getätigt, wobei das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen.

Gewerbebaulandverkäufe lagen (inkl. Erschließungskosten) im Nordkreis und Altkreis Wittlage überwiegend zwischen 10,- €/m² und 30,- €/m², in Melle zwischen 22,- €/m² und 40,- €/m², im Südkreis zwischen 20,- €/m² und 50,- €/m² und in den Stadtrandgemeinden zwischen 33,- €/m² und 50,- €/m².

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

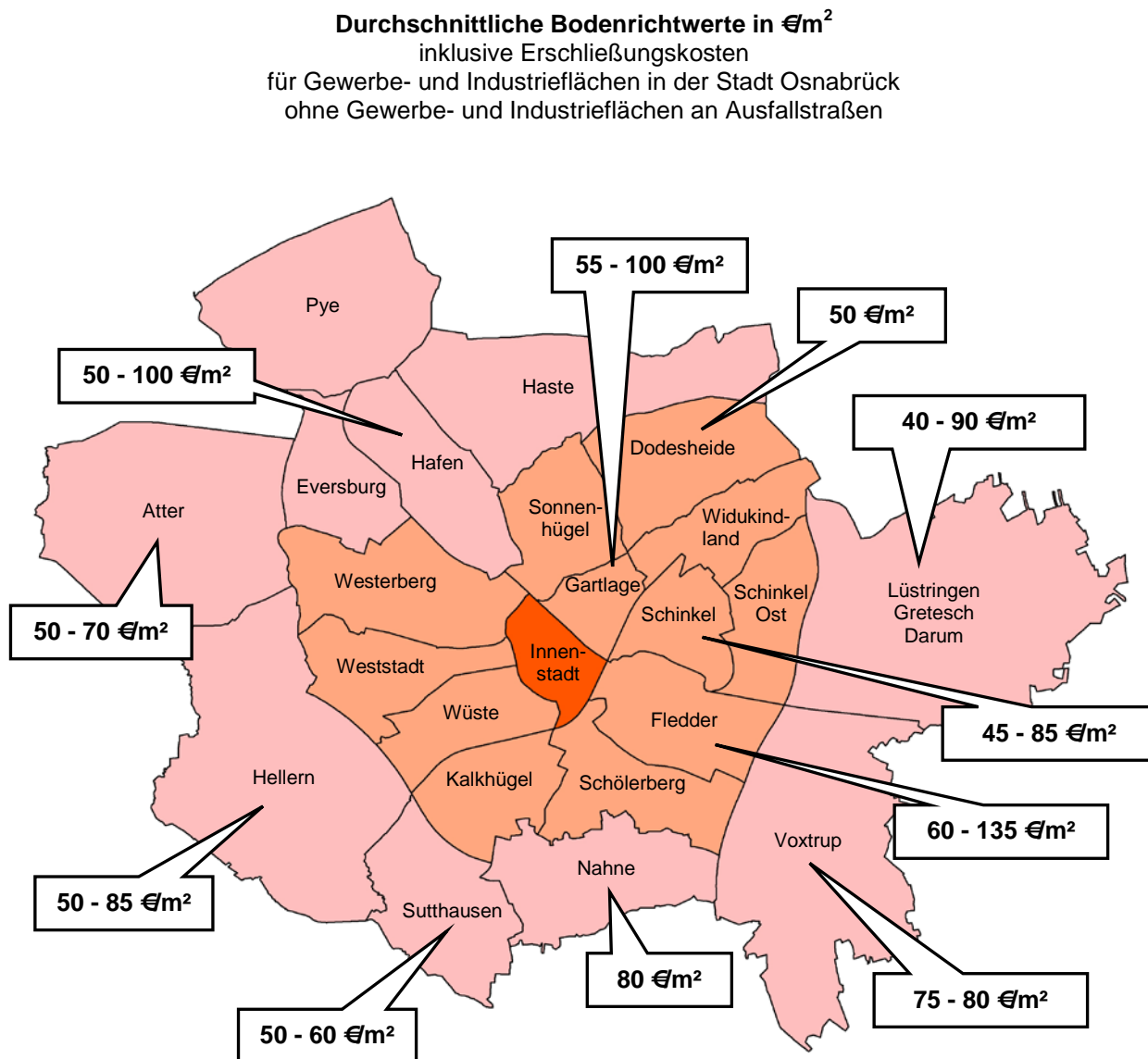


Abbildung 12

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,- €/m ²
Bersenbrück	10,- bis 40,- €/m ²
Berge und Bippin	10,- bis 20,- €/m ²
Fürstenau	15,- bis 35,- €/m ²
Neuenkirchen	10,- bis 20,- €/m ²
Bramsche	25,- bis 65,- €/m ²
Altkreis Wittlage	20,- bis 40,- €/m ²
Melle	25,- bis 45,- €/m ²
Südkreis	45,- bis 65,- €/m ²
Glandorf	25,- bis 35,- €/m ²
Stadtrandgemeinden	45,- bis 100,- €/m ²

Wohnbaugrundstücke im Außenbereich in Einzellagen liegen i.d.R. niedriger bzw. im unteren Bereich der Werte für Splittersiedlungen. Seit 2012 werden Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich abgeleitet. Die im Folgenden dargestellten Werte gelten für Wohnbauflächen mit einer Größe bis zu 1.500 m².

Samtgemeinde Artland	10,- bis 20,- €/m ²
Samtgemeinde Bersenbrück	15,- bis 25,- €/m ²
Samtgemeinde Fürstenau	15,- €/m ²
Samtgemeinde Neuenkirchen	10,- bis 15,- €/m ²
Bramsche	30,- €/m ²
Altkreis Wittlage	20,- bis 30,- €/m ²
Melle	30,- €/m ²
Südkreis	30,- bis 40,- €/m ²
Stadtrandgemeinden	35,- bis 45,- €/m ²

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 räumli-

chen 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,- €/m ²
Altkreis Wittlage und Melle	10,- bis 25,- €/m ²
Südkreis	15,- bis 35,- €/m ²
Stadttrandgemeinden	15,- bis 35,- €/m ²

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

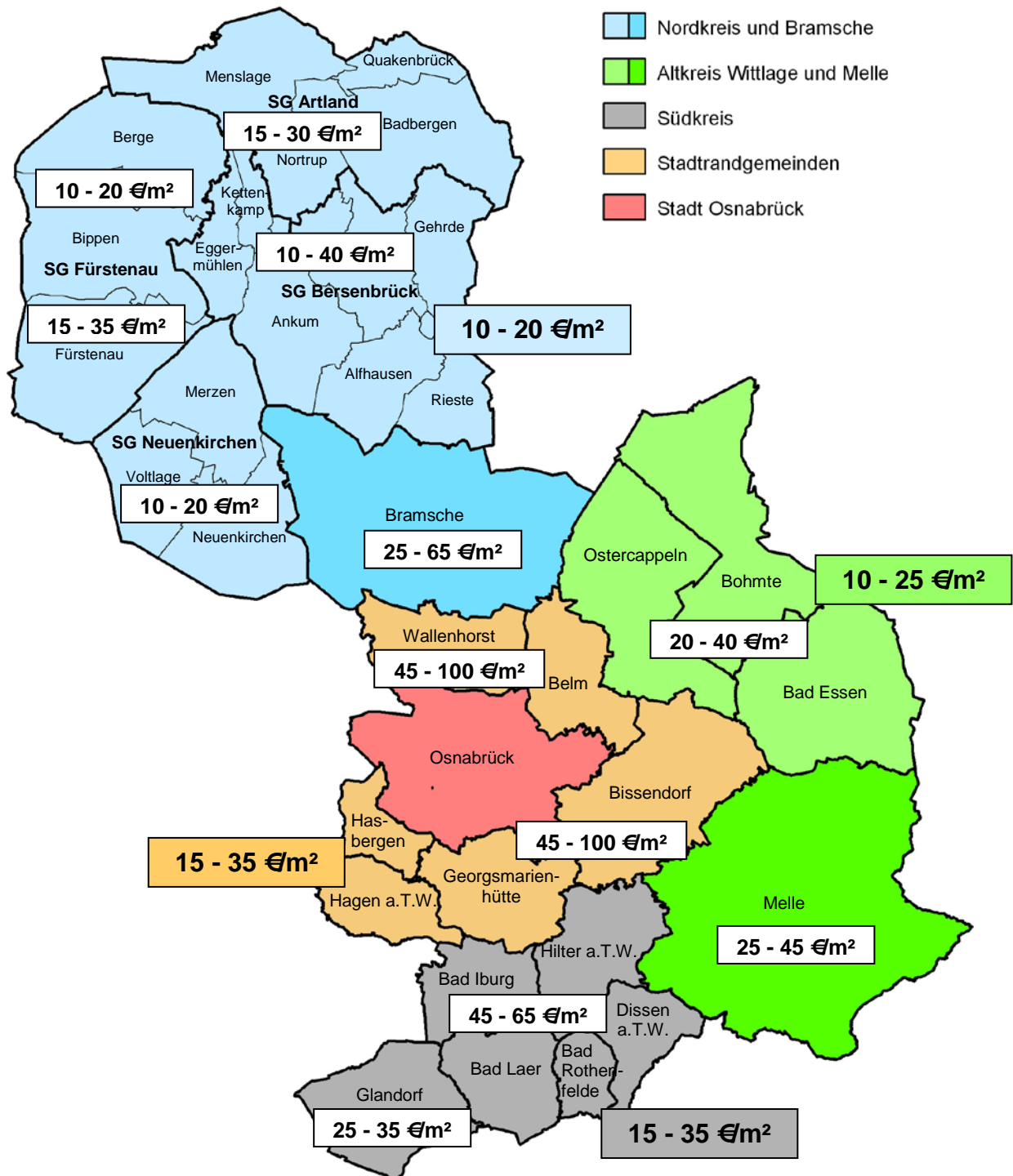


Abbildung 13

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.

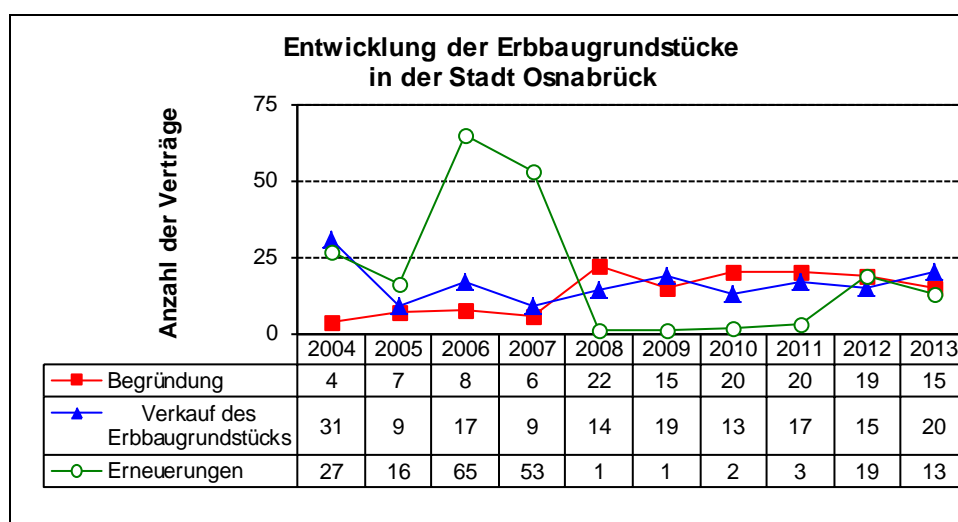


Abbildung 14

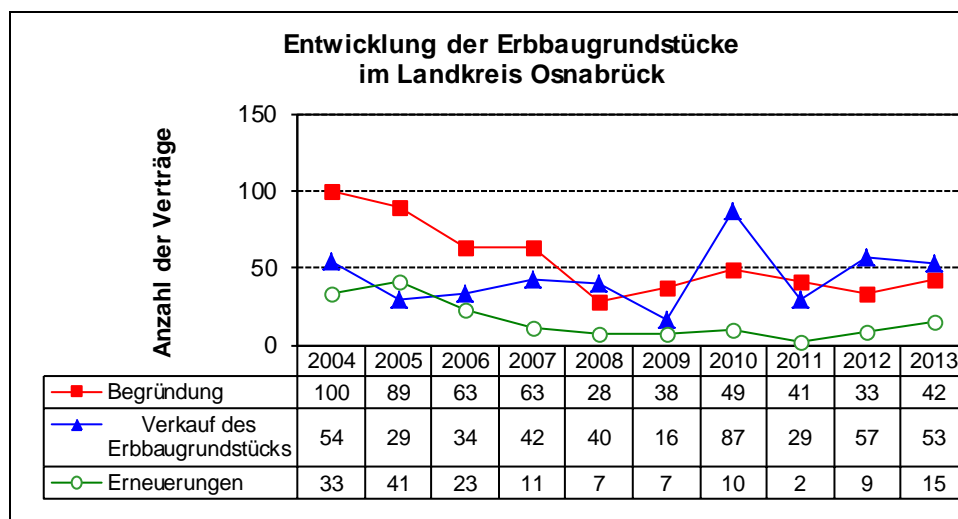


Abbildung 15

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 2013 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** mit den folgenden Erbbauzinssätzen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	13	3,77	1,50 – 5,25	4,5	4,0 – 5,0	2,4	2,2 – 2,8
	(16)	(4,75)	(2,80 – 7,50)	(4,7)	(3,0 – 5,0)	(2,7)	(2,1 – 2,9)
Landkreis Osnabrück	33	1,44	0,29 – 3,14	4,0	2,5 – 5,0	2,3	1,7 – 5,0
	(18)	(1,53)	(0,46 – 3,75)	(4,6)	(4,0 – 5,2)	(2,6)	(2,2 – 3,0)

Die begründeten Erbbaurechte im Berichtsjahr 2013 in der Stadt Osnabrück stammen wie bereits 2011 und 2012 lediglich aus zwei Baugebieten.

Im Berichtsjahr 2013 wurden Erbbaurechte zu **gewerblichen Zwecken** mit den folgenden Erbbauzinssätzen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Landkreis Osnabrück	4	1,00	0,50 – 1,50	4,7	3,0 – 5,0	4,3	3,0 – 5,0
	(9)	(0,93)	(0,25 – 2,40)	(4,7)	(3,0 – 5,0)	(3,5)	(3,0 – 3,9)

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 (für Wohnzwecke) erworben wurde.

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

Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	157	-
Kaufzeitpunkt	2008 - 2013	2011
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 250 €/m ²	105 €/m ²
Grundstücksgröße (Fläche)	182 m ² - 1.250 m ²	627 m ²
Restlaufzeit	13 Jahre - 94 Jahre	65 Jahre
Rendite	0,05 % - 5,62 %	1,39 %

In dem folgenden Diagramm ist der **Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke** (Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) in Abhängigkeit von der jeweiligen Restlaufzeit in Form einer Regressionskurve dargestellt. Die Kurve zeigt den Mittelwert des Faktors für durchschnittliche Objekte. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu den in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

Die in dem Diagramm enthaltenen Wertbereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks.

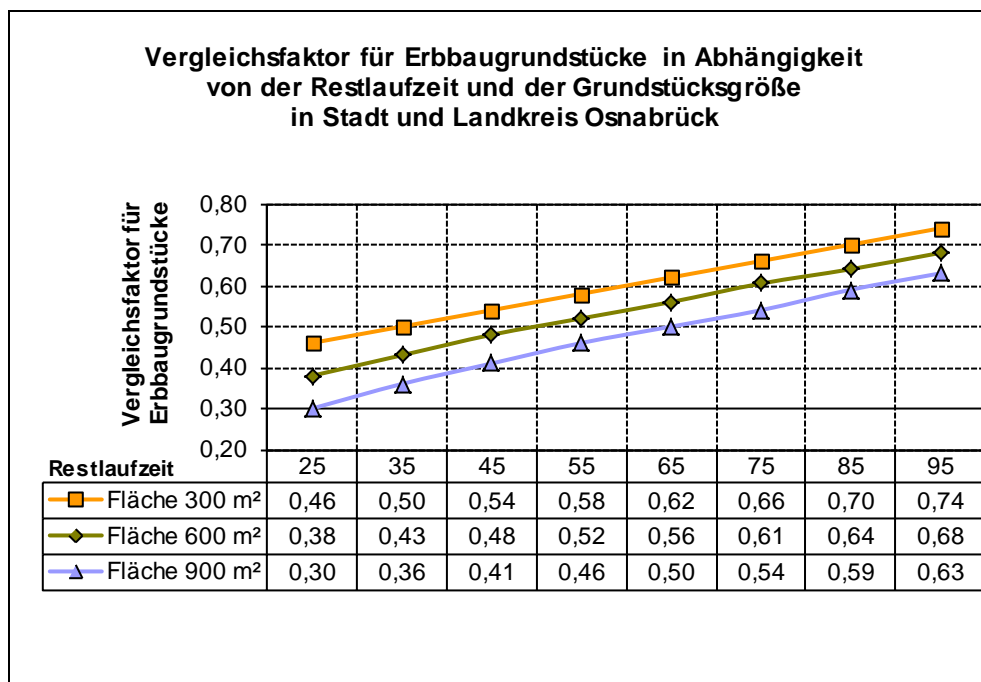


Abbildung 16

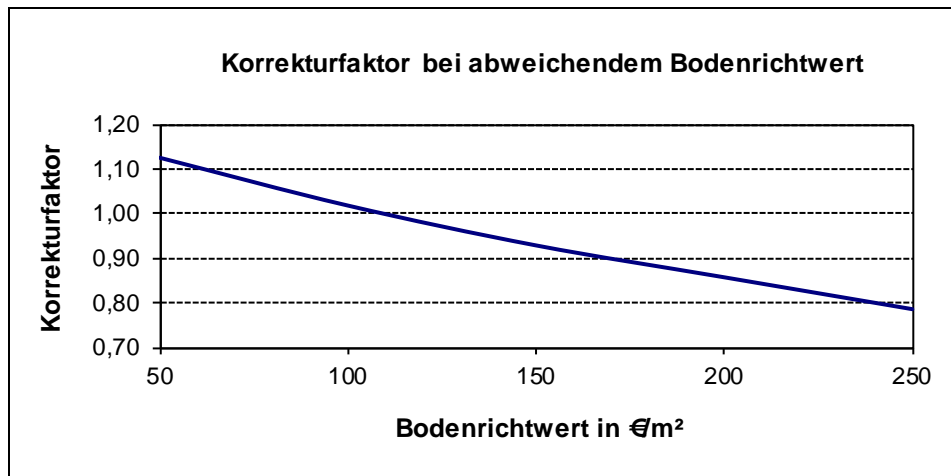
Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

Abbildung 17

Eine Abhängigkeit von der Rendite konnte in diesem Jahr nicht festgestellt werden.

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
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	65 Jahre	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: $150 \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2 = 90.000,- \text{ €}$		
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,56	
(durch Abgreifen aus Diagramm)		
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert	0,93	
(durch Abgreifen aus Diagramm)		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:		
$90.000,- \text{ €} \times 0,56 \times 0,93 = \text{rund } 46.900,- \text{ €}$		

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 wurde 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 bedeutende Rolle. In der Stadt Osnabrück hingegen hat der Teilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung, weshalb in den folgenden Untersuchungen auf diese Flächen nicht eingegangen wird.

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 Zuge einer Zwangsversteigerung.

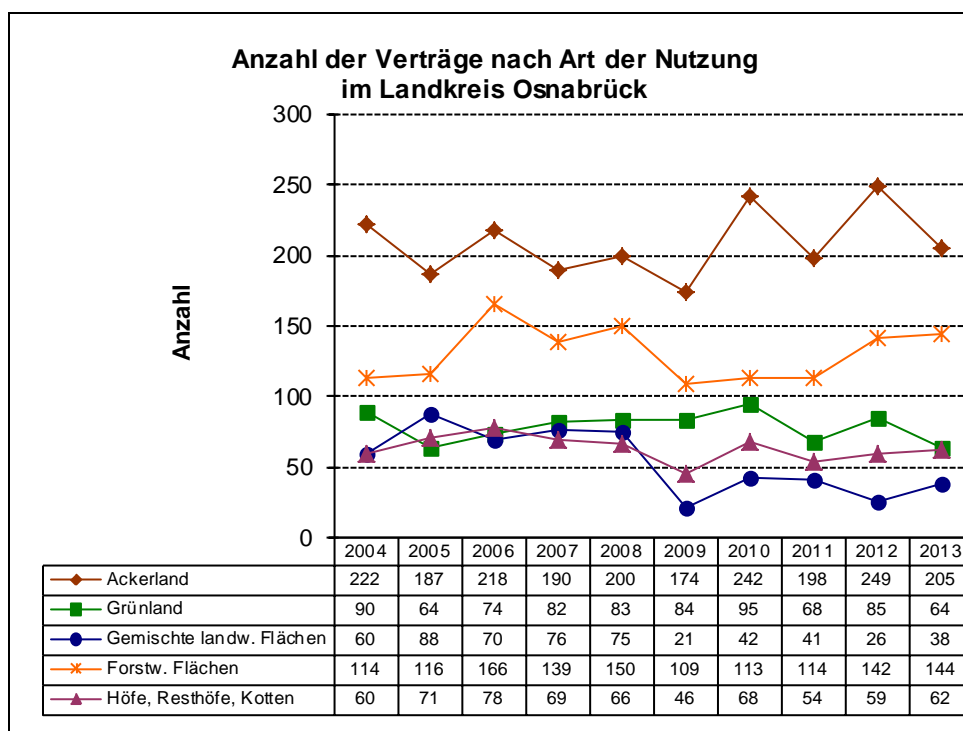


Abbildung 18

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 2013 (2012)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	61 (58)	1,8 (2,7)	4,73 (3,97)	2,50 - 7,50 (1,84 - 7,60)
Südkreis und Stadttrandgemeinden	30 (41)	1,9 (1,8)	4,99 (3,26)	3,00 - 9,20 (2,00 - 5,50)
Altkreis Wittlage und Melle	53 (49)	1,8 (1,8)	4,26 (3,57)	2,30 - 6,50 (2,36 - 5,75)
Landkreis Osnabrück	144 (148)	1,8 (2,1)	4,61 (3,64)	2,30 - 9,20 (1,84 - 7,60)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für Ackerland** ist mit rd. 4,60 €/m² gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 1,8 ha.

Durchschnittliche Kaufpreise für Grünlandflächen im Landkreis Osnabrück 2013 (2012)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	11 (25)	0,6 (1,0)	1,69 (1,84)	0,80 - 2,73 (0,90 - 2,95)
Südkreis und Stadttrandgemeinden	19 (17)	1,5 (1,5)	1,83 (1,75)	0,81 - 3,00 (0,74 - 3,20)
Altkreis Wittlage und Melle	17 (5)	1,0 (0,8)	1,90 (1,80)	0,55 - 2,51 (1,56 - 2,22)
Landkreis Osnabrück	47 (47)	1,1 (1,2)	1,82 (1,80)	0,55 - 3,00 (0,74 - 3,20)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für Grünland** ist mit rd. 1,80 €/m² gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße beträgt 1,1 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 1,5 ha bei Grünland wurden im Jahr 2013 am häufigsten verkauft.

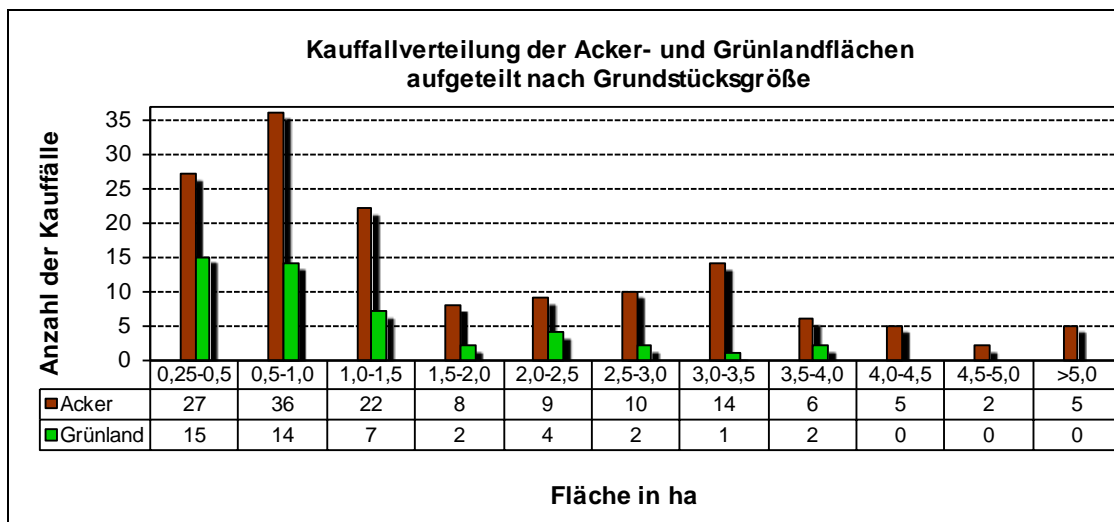


Abbildung 19

Lagertypische Bodenwerte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

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

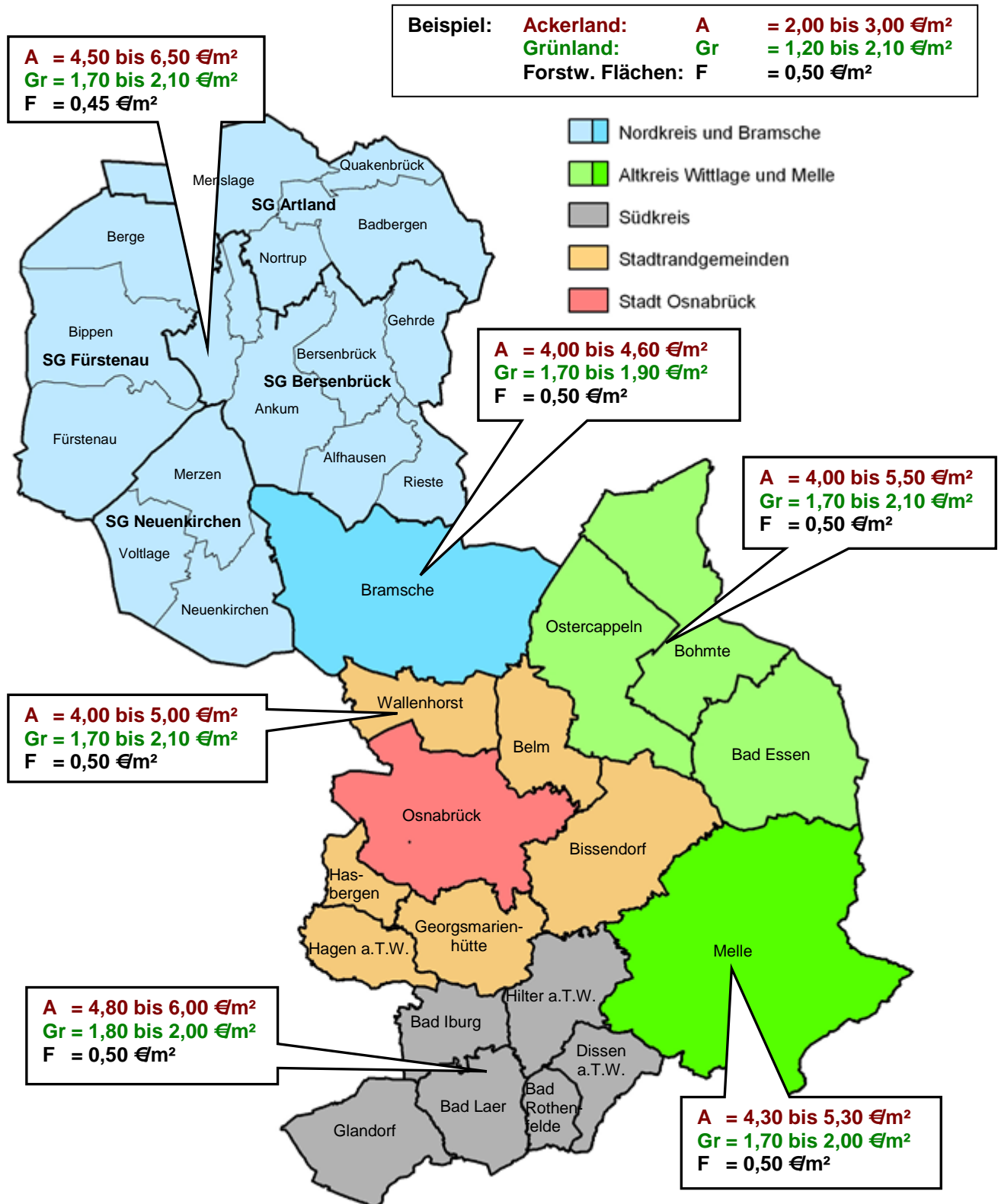


Abbildung 20

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.

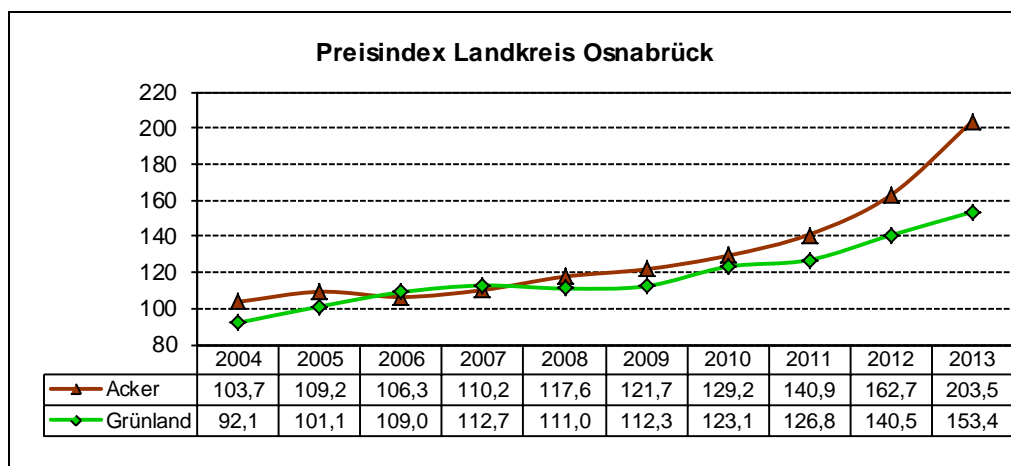


Abbildung 21

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.

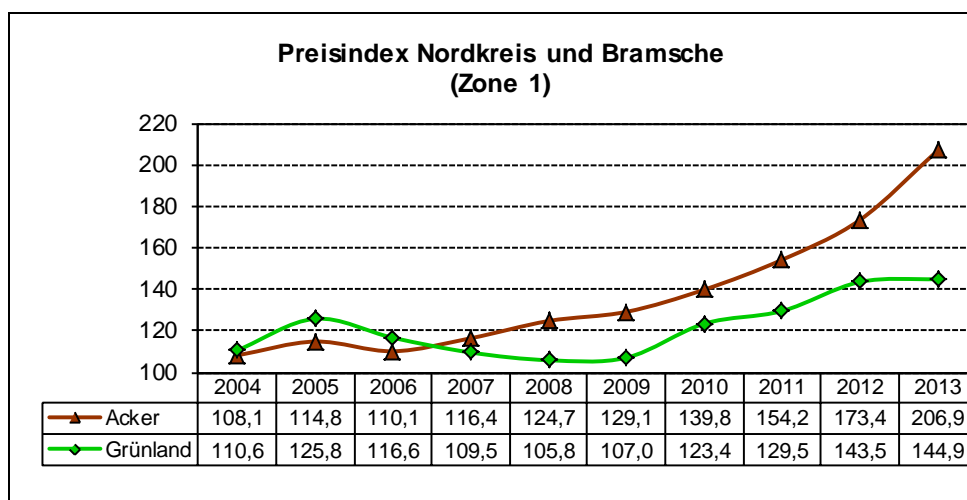


Abbildung 22

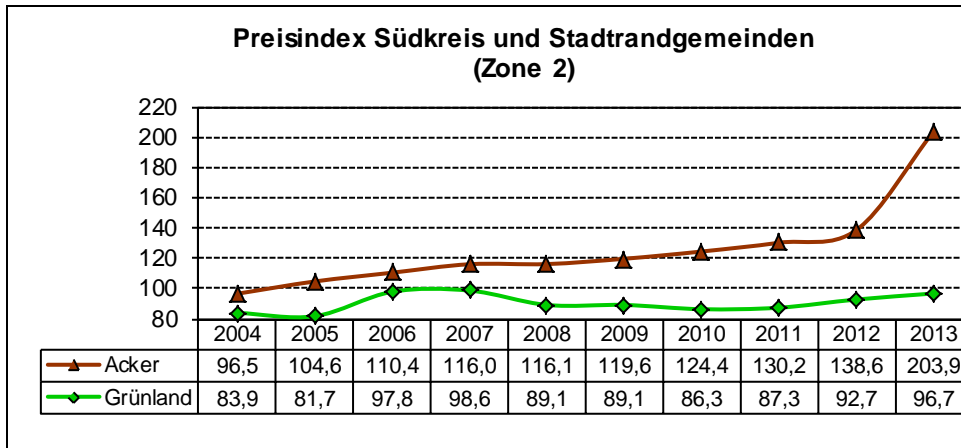


Abbildung 23

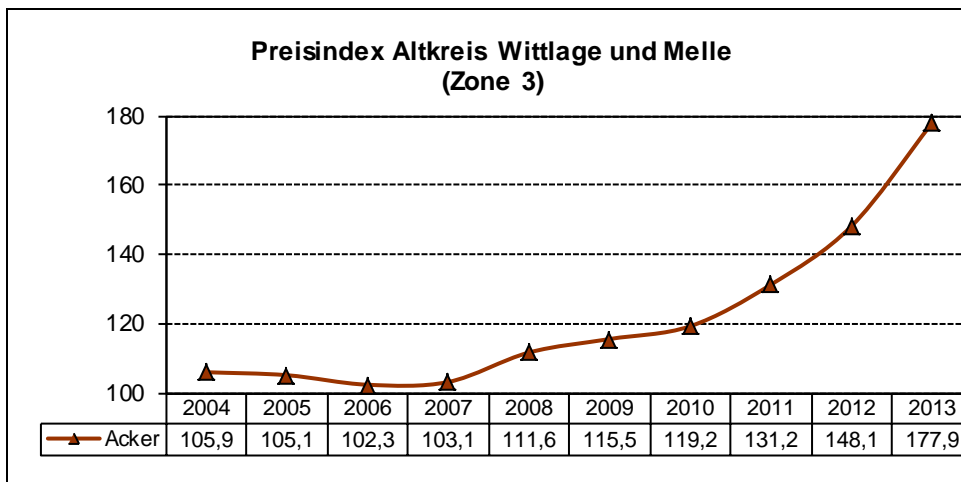


Abbildung 24

Auf Grund der geringen Anzahl von Grünlandpreisen in den zurückliegenden Jahren 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 2010 bei 3,00 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2005 gewesen?

- Index im Jahr 2010: 124,4
- Index im Jahr 2005: 104,6

Bodenpreis im Jahr 2005 = $3,00 \text{ €/m}^2 \times 104,6 / 124,4$ = rund 2,52 €/m².

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegen dem Gutachterausschuss keine Kauffälle **landwirtschaftlicher Betriebe mit Gebäudebestand (Höfe)** vor. Im Falle einer Hofaufgabe werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen häufig getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert.

Im Bereich der überwiegend **zu Wohnzwecken genutzten Resthöfe und Kotten** im Landkreis Osnabrück mit einer Grundstücksgröße ab 2.500 m² wird der Kaufpreis im Wesentlichen vom Alter, dem Zustand und der Lage geprägt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Resthöfe und Kotten im Landkreis Osnabrück 2013 (2012)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	31 (16)	167.000,- (173.000,-)	982,-* (1048,-*)	230,- bis 3.700,- (300,- bis 2.125,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	11 (20)	200.000,- (245.000,-)	1.415,-* (1.468,-*)	714,- bis 2.727,- (407,- bis 8.000,-)
Altkreis Wittlage und Melle	20 (21)	236.000,- (156.000,-)	975,-* (960,-*)	92,- bis 2.100,- (400,- bis 2.857,-)
Landkreis Osnabrück	62 (57)	195.000,- (192.000,-)	1.061,-* (1.130,-*)	92,- bis 3.700,- (300,- bis 8.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Seit 2011 werden in Niedersachsen jährlich Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Diese Werte sind in der Abbildung auf Seite 37 dargestellt und beinhalten ausschließlich den durchschnittlichen Wert für forstwirtschaftlichen Grund und Boden ohne Berücksichtigung des aufstehenden Baumbestands.

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 2013 (2012)

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	29 (34)	1,6 (1,4)	1,93 (1,38)	0,36 - 5,40 (0,17 - 2,80)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	38 (37)	1,8 (2,0)	1,50 (1,60)	0,70 - 3,60 (0,50 - 3,70)
Altkreis Wittlage und Melle	26 (32)	1,1 (0,8)	1,39 (1,35)	0,50 - 2,36 (0,11 - 2,28)
Landkreis Osnabrück	93 (103)	1,6 (1,4)	1,41 (1,45)	0,36 - 5,40 (0,11 - 3,70)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis **für forstwirtschaftliche Flächen** ist mit rd. 1,40 €/m² gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. 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 2013 (2012)**

	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	17 (20)	1,4 (1,0)	1,45 (1,42)	0,36 - 3,00 (0,50 - 3,70)
Nadelwald	15 (28)	1,8 (1,4)	1,86 (1,50)	0,70 - 3,27 (0,17 - 3,13)
Mischwald	57 (53)	1,6 (1,7)	1,56 (1,46)	0,50 - 5,40 (0,11 - 2,85)

Lagetypische Werte von forstwirtschaftlichen Flächen können der Übersicht in Abb. 20 auf S. 37 entnommen werden. Genaue Angaben können ergänzend in der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke eingesehen werden.

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 „beeinträchtigt Agrarland“ bezeichnet.

„**Beeinträchtigt Agrarland**“ sind Flächen mit negativen Lagemerkmalen oder anderen wertmindernden Funktionen und Eigenschaften, so dass ihr Wert bei ansonsten gleicher Beschaffenheit unter dem für reines Agrarland liegt. Kauffälle für „beeinträchtigt Agrarland“ liegen für den Auswertzeitraum nicht vor.

„**Begünstigt Agrarland**“ sind Flächen mit positiven Lagemerkmalen oder anderen werterhöhenden Funktionen und Eigenschaften, so dass ihr Wert bei ansonsten gleicher Beschaffenheit über dem für reines Agrarland liegt. Die Auswertung von Kaufverträgen aus dem Bereich des Landkreises Osnabrück hat ergeben, dass sich „begünstigt 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 „begünstigt Agrarland“ zwischen dem 2 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.
- Hausgärten oder Grabeland: Kleingärten, die nicht in einem Bebauungsplan ausgewiesen sind.

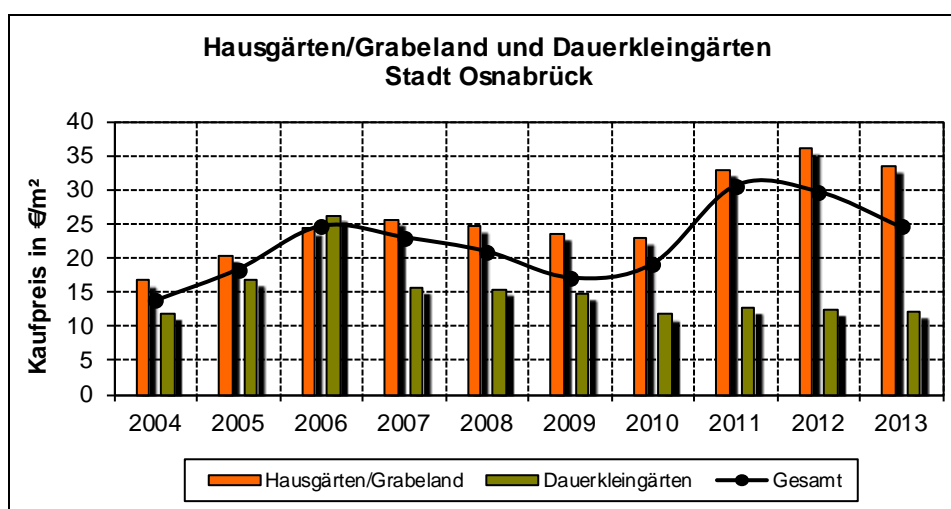


Abbildung 25

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

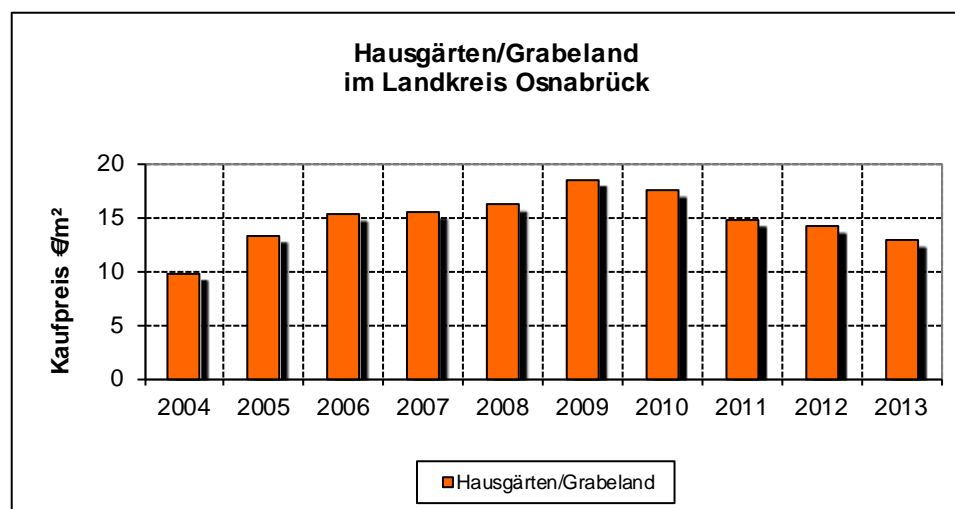


Abbildung 26

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).

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 3,00 €/m² und 6,00 €/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 von § 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 Übertragung dieses Hilfsmittels auf bestimmte Grundstücke ohne zusätzliche kritische Würdigung zu erheblichen Fehlinterpretationen führen kann.

Ansprüche, insbesondere 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 beigelegt. 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 eines analogen Kartenaus zuges erfolgen.

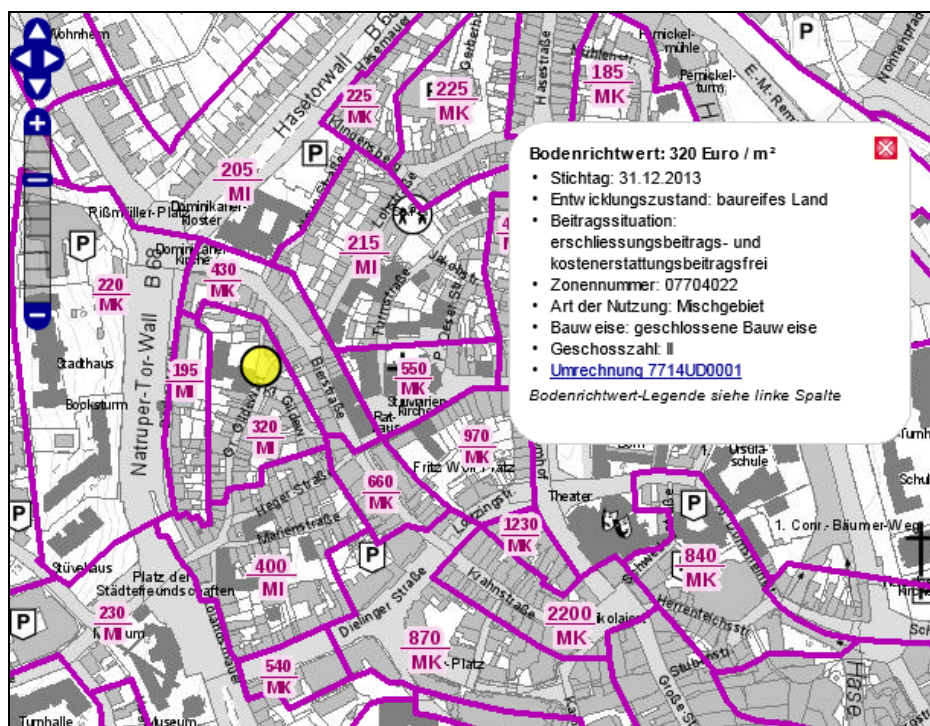


Abbildung 27: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Osnabrück

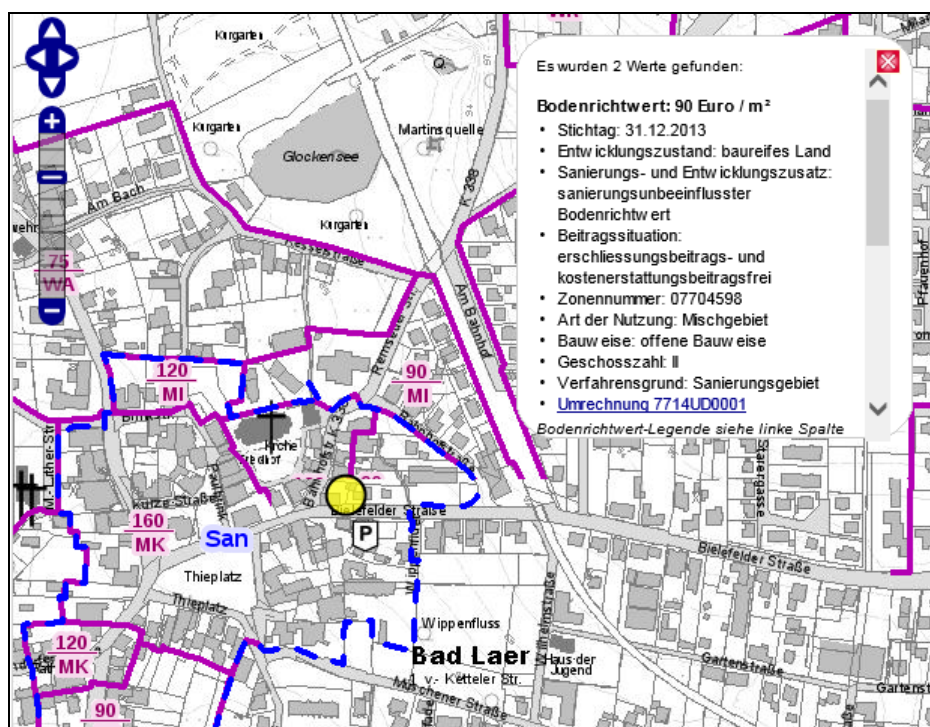


Abbildung 28: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Laer

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte für Bauflächen

95 B ebf (1255)			Bodenrichtwert		Entwicklungs- zustand		Sanierungs- oder Ent- wicklungs- zustand		Beitragssituation		Zonennummer	
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750			95		B		ebf		(1255)			
WA		EFH		WGFZ 0,3				b25		f750		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschosszahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale		
Maß der baulichen Nutzung												
Bodenrichtwert			Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand									
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter		keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei									
Entwicklungszustand			ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-									
B	baureifes Land		betragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz									
R	Rohbauland		erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-									
E	Bauerwartungsland		ebpf betragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz									
SF	sonstige Flächen											
Art der Nutzung			Ergänzung zur Art der Nutzung									
W	Wohnbaufläche		EFH Ein- und Zweifamilienhäuser									
WS	Kleinsiedlungsgebiet		MFH Mehrfamilienhäuser									
WR	reines Wohngebiet		GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)									
WA	allgemeines Wohngebiet		WGH Wohn- und Geschäftshäuser									
WB	besonderes Wohngebiet		BGH Büro- und Geschäftshäuser									
M	gemischte Baufläche		BH Bürohäuser									
MD	Dorfgebiet		PL Produktion und Logistik									
MI	Mischgebiet		WO Wochenendhäuser									
MK	Kerngebiet		FEH Ferienhäuser									
G	gewerbliche Baufläche		FZT Freizeit und Touristik									
GE	Gewerbegebiet		LAD Läden (eingeschossig)									
GI	Industriegebiet		EKZ Einkaufszentren									
S	Sonderbaufläche		MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art									
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauN-VO)											
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)		BI Bildungseinrichtungen									
GB	Baufläche für Gemeinbedarf		MED Gesundheitseinrichtungen									
PG	private Grünfläche		HAF Hafen									
KGA	Kleingartenfläche		GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser									
FGA	Freizeitgartenfläche		MIL Militär									
CA	Campingplatz		LP landwirtschaftliche Produktion									
SPO	Sportfläche (u.a. Golfplatz)		ASB Außenbereich									
SG	sonstige private Fläche		SND Abbauland von Sand und Kies									
FH	Friedhof		TON Abbauland von Ton und Mergel									
WF	Wasserfläche		TOF Abbauland von Torf									
FP	Flughäfen, Flugplätze usw.		STN Steinbruch									
PP	private Parkplätze, Stellplatzfläche		KOH Braunkohletagebau									
LG	Lagerfläche											
AB	Abbauland											
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)											
SN	Sondernutzungsfläche											
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz			Bauweise oder Anbauart									
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen		o offene Bauweise									
			g geschlossene Bauweise									
			a abweichende Bauweise									
			eh Einzelhäuser									
			ed Einzel- und Doppelhäuser									
			dh Doppelhaushälften									
			rh Reihenhäuser									
SB	und tatsächlichen Neuordnung		rm Reihenmittelhäuser									
	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen		re Reihenendhäuser									
	und tatsächlichen Neuordnung											

EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Maß der baulichen Nutzung	
II	Geschlosszahl (römische Ziffer)
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ...	Grundflächenzahl
BMZ...	Baumassenzahl
Angaben zum Grundstück	
t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

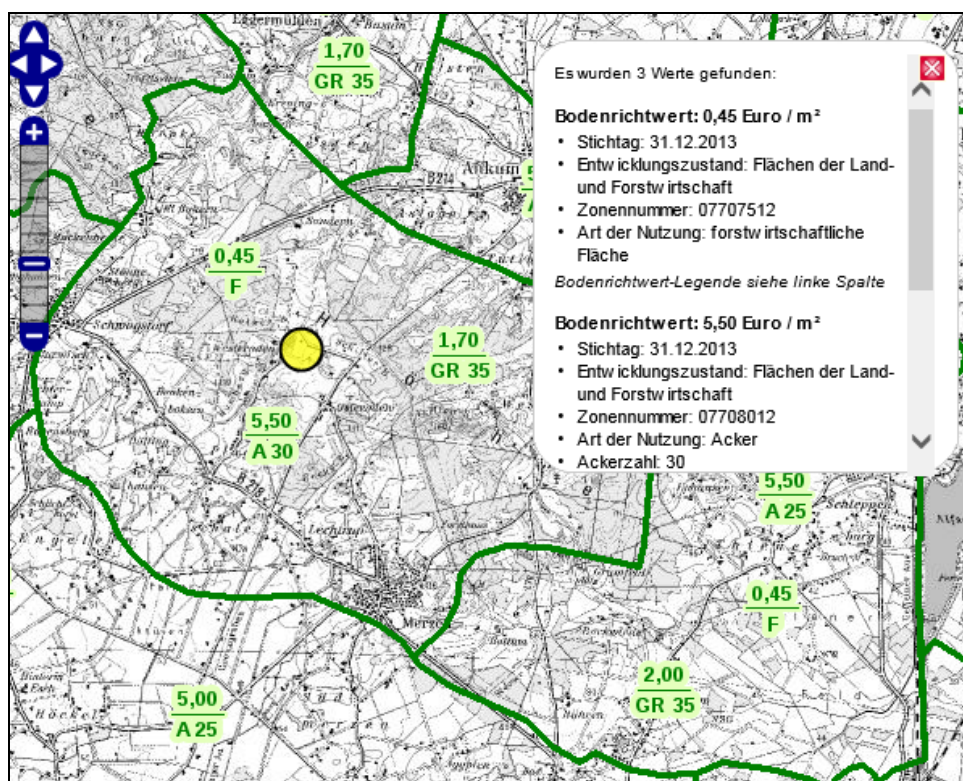


Abbildung 29: Ausschnitt aus der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarte

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
A 55 f5000		1,50		LF		(0023)	
A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
		Bewertung der Bodenschätzung					

Bodenrichtwert	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
Entwicklungszustand	
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	
LW	landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
KUP	Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
F	forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung	
OG	Obstanbaufläche
GEM	Gemüseanbaufläche
BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS	Baumschulfläche
SPA	Spargelanbaufläche
HPF	Hopfenanbaufläche
TAB	Tabakanbaufläche
FL	Weingarten in Flachlage
HL	Weingarten in Hanglage
STL	Weingarten in Steillage

Bewertung der Bodenschätzung	
...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück	
t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

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) – Amelungstraße (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				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde	Merkmale			individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner	Zentra- lität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Osnabrück	156	O	Kreisfreie Stadt	340	220	120	350	220	115
Quakenbrück	23,3	M	Zentraler Ort	85	55	45	–	–	40
Bersenbrück	28,0	G	Zentraler Ort	70	55	40	–	–	–
Fürstenau	15,7	G	Zentraler Ort	80	60	35	–	–	–
Neuenkirchen	10,2	G	Zentraler Ort	45	33	30	–	–	–
Bramsche	30,7	M	Industrie- u. Wohnstadt	120	95	60	–	–	–
Ostercappeln	9,5	G	Zentraler Ort	130	70	60	–	–	–
Bohmte	12,9	G	Zentraler Ort	76	50	45	–	–	–
Bad Essen	15,2	G	Zentraler Ort, Kurort	155	115	60	–	–	–
Wallenhorst	23,3	G	Stadtrandgemeinde	145	125	90	–	120	–
Belm	13,7	G	Stadtrandgemeinde	145	135	90	–	80	–
Bissendorf	14,5	G	Stadtrandgemeinde	150	100	90	–	–	–
Melle	46,4	M	Zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Georgsmarienhütte	32,2	M	Industriestandort	150	125	90	125	105	–
Hasbergen	11,0	G	Stadtrandgemeinde	160	115	90	–	–	–
Hagen a.T.W.	13,4	G	Stadtrandgemeindet	125	100	80	–	–	–
Bad Iburg	10,9	G	Zentraler Ort, Kurort	190	135	85	–	–	–
Hilter a.T.W.	10,2	G	Zentraler Ort	110	90	65	–	–	–
Dissen	9,4	G	Zentraler Ort	120	100	80	–	100	85
Bad Rothenfelde	7,6	G	Zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145	–	–
Bad Laer	9,2	G	Zentraler Ort, Kurort	140	90	70	–	–	–
Glandorf	6,8	G	Zentraler Ort	90	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 zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung			
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
	Ein- wohner	in 1000	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	
Osnabrück	156		3750	2200	625	130	80	40	470	295	190
Quakenbrück	23,3		175	108	60	25	15	10	175	108	98
Bersenbrück	28,0		165	120	90	16	–	11	165	120	90
Fürstenau	15,7		140	105	73	25	15	13	140	–	–
Neuenkirchen	10,2		50	30	–	–	10	–	50	30	–
Bramsche	30,7		295	175	110	45	30	11	175	150	110
Ostercappeln	9,5		110	100	70	23	18	11	100	70	60
Bohmte	12,9		110	85	58	15*	10	–	110	–	–
Bad Essen	15,2		175	135	80	35	20	11*	175	125	75
Wallenhorst	23,3		245	170	125	43	35	–	245	170	125
Belm	13,7		250	120	90	60	–	26	250	120	90
Bissendorf	14,5		130	100	90	50	40	25	130	100	90
Melle	46,4		350	275	160	45	30	20	350	275	160
Georgsmarienhütte	32,2		240	185	130	65	40	30	240	185	130
Hasbergen	11,0		165	110	80	40	–	–	165	–	–
Hagen a.T.W.	13,4		170	110	90	35	20	–	170	120	–
Bad Iburg	10,9		245	135	95	40	23	–	245	–	–
Hilter a.T.W.	10,2		110	85	75	30	13*	–	110	85	–
Dissen	9,4		235	170	115	35	25	–	235	170	–
Bad Rothenfelde	7,6		265	205	140	–	35	–	265	205	140
Bad Laer	9,2		160	90	65	–	20	–	160	90	75
Glandorf	6,8		95	70	55	25	–	–	95	70	55

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

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 Reihenhäuser und die Doppelhaushälfte überwiegend zur Selbstnutzung erworben werden. Die Eigentumswohnung kommt für beide Erwerbergruppen in Betracht.

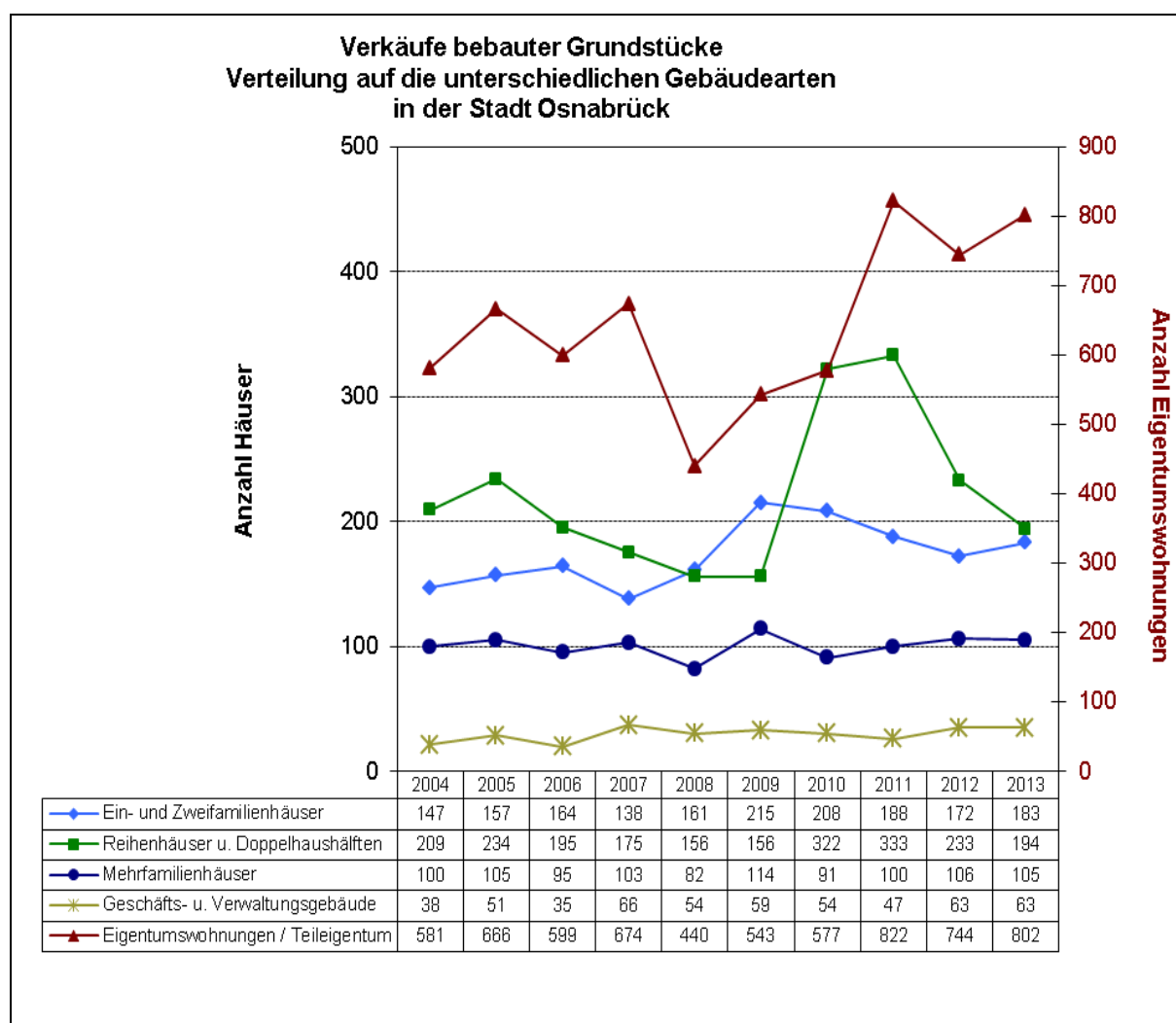


Abbildung 30

Die vorstehende Grafik verdeutlicht, dass auch im Jahr 2013 der Verkauf von Eigentumswohnungen auf dem Osnabrücker Immobilienmarkt wie bereits in den Vorjahren eine Vorrangstellung hat. Nach einem leichten Rückgang 2012 zeigen die Verkäufe 2013 wieder einen steigenden Trend, der sich etwa auf dem Niveau von 2011 bewegt. Hinsichtlich der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden in den Jahren 2010 und 2011 in der Stadt Osnabrück mehr als doppelt so viele

Reihenhäuser und Doppelhaushälften wie in den Vorjahren verkauft. In 2012 konnte dieses Spitzenniveau nicht mehr erzielt werden, dennoch bleibt es deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2010. Für 2013 bestätigt sich der fallende Trend seit 2011, liegt jedoch noch über dem Niveau der Vorjahre. Für die Jahre 2010 und 2011 ist zudem der Einfluss der Konversionsverkäufe zu nennen, die einen großen Teil am Gesamtvolumen eingenommen haben.

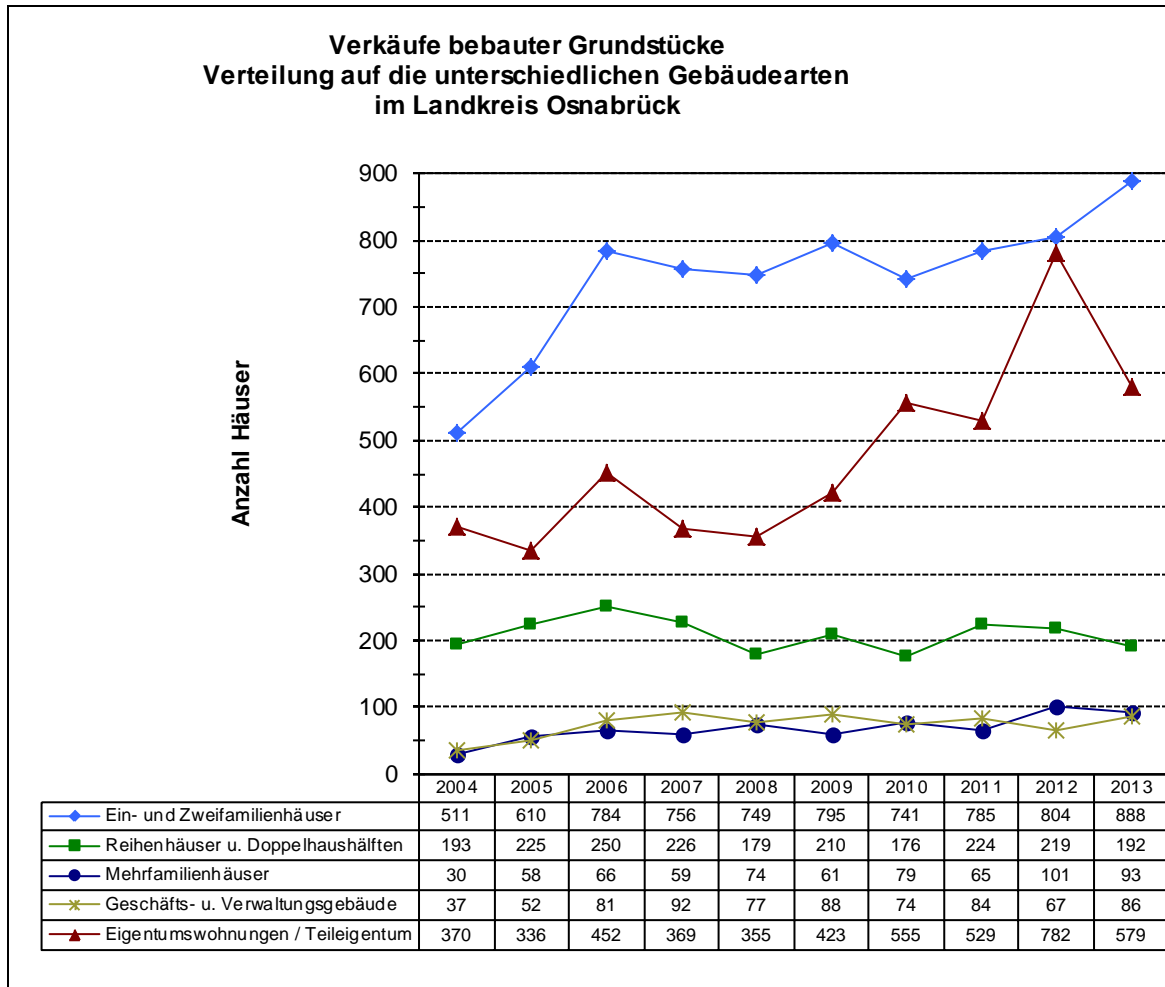


Abbildung 31

Im Landkreis Osnabrück ist im Vergleich zur Stadt Osnabrück weiterhin eine höhere Anzahl von Kauffällen des individuellen Wohnungsbaus zu beobachten. Der anhaltend steigende Trend der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern wird durch die Auswertungen für 2013 bestätigt. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat im Berichtsjahr zwar einen deutlichen Abfall zu verzeichnen, liegt jedoch noch über dem Niveau der Vorjahre.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Baujahrsgruppen sind 2013 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.

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 2013 (2012) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	15 (18)	1926 (1922)	200 (172)	1.589,- (1.145,-)	329.000,-* (194.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (45)	1959 (1959)	168 (170)	1.773,- (1.456,-)	321.000,- (262.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	26 (16)	1976 (1976)	190 (173)	1.706,- (1.391,-)	337.000,- (232.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (9)	1988 (1993)	159 (164)	1.598,- (1.690,-)	251.000,- (295.000,-)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (0)	2005 (-)**	156 (-)**	2.329 (-)**	362.000 (-)**
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	-** (-)**	-** (-)**	-** (-)**	-** (-)**

* je nach Modernisierungsgrad

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 (2012) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	77 (55)	1909 (1905)	185 (170)	873,- (808,-)	153.000,-* (132.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	134 (143)	1959 (1959)	151 (150)	910,- (931,-)	136.000,- (135.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	95 (86)	1976 (1976)	168 (165)	1.073,- (1.041,-)	177.000,- (169.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	78 (66)	1993 (1992)	166 (153)	1.276,- (1.211,-)	207.000,- (180.000,-)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	52 (46)	2004 (2003)	168 (157)	1.356,- (1.348,-)	222.000,- (208.000,-)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (3)	-** (2011)	-** (180)	-** (1.455)	-** (262.000)

* 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 Ein- und Zweifamilienhäuser.

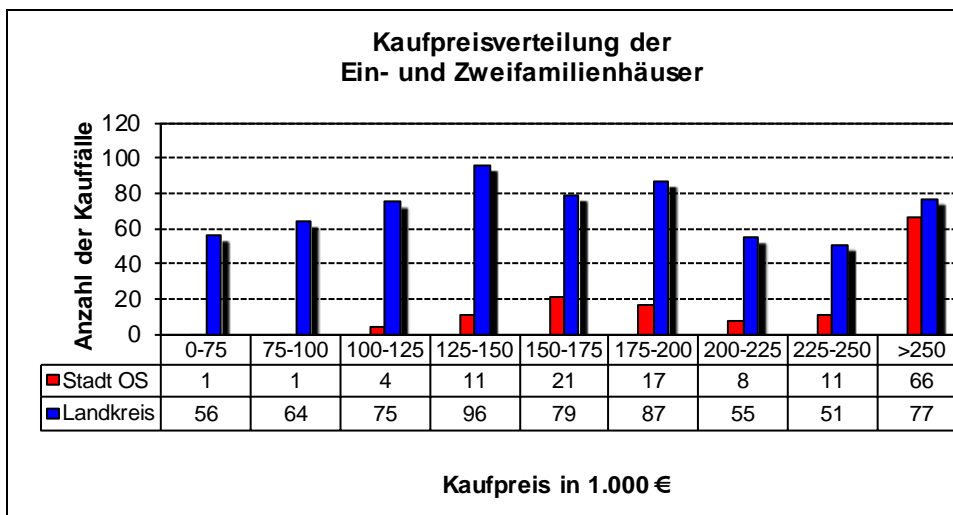


Abbildung 32

9.2.2 Preisentwicklung

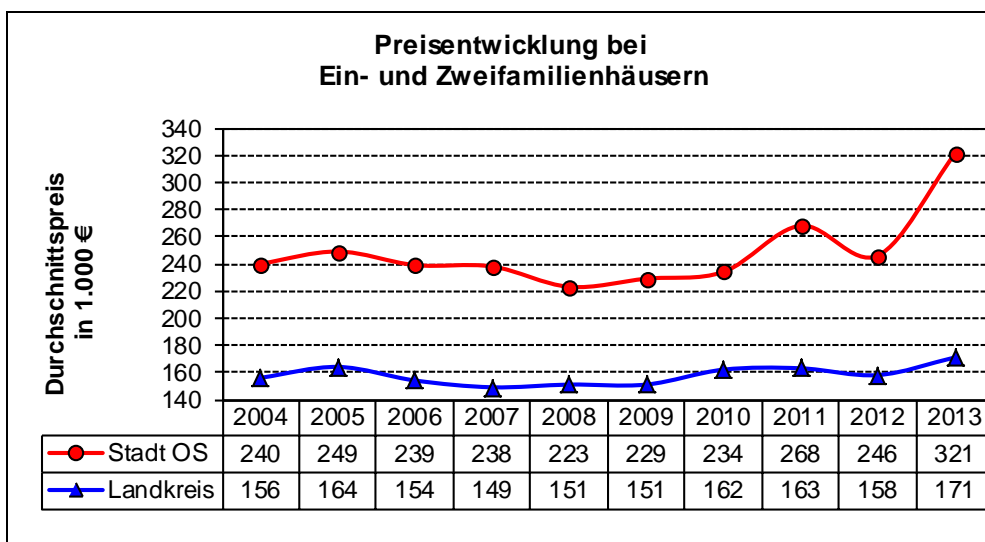


Abbildung 33

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.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertan-

sätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer (Baujahr) des Objektes.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- 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 geeignet.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

9.2.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück

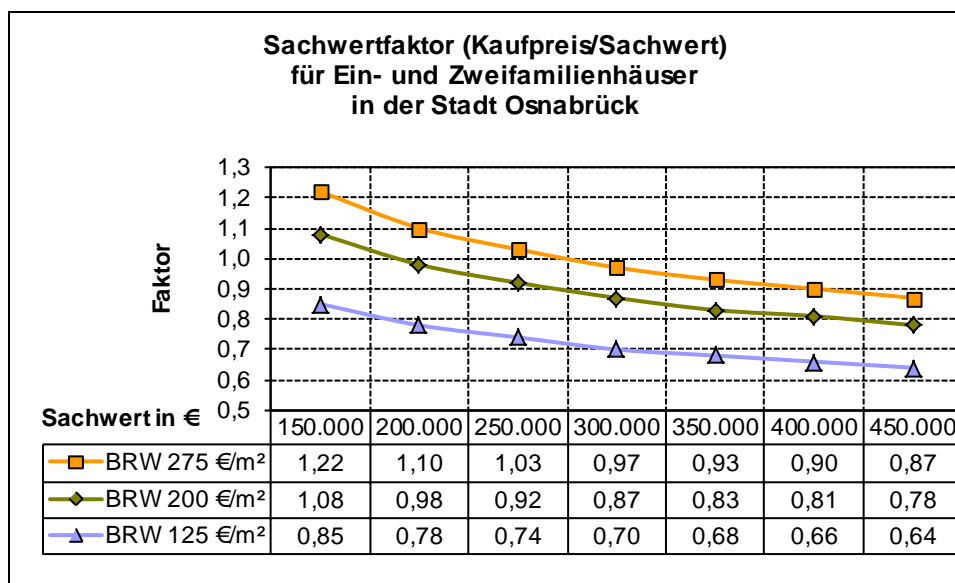


Abbildung 34

Eine Abhängigkeit des gezahlten Preises vom Baujahr und der Grundstücksgröße 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,- €

Basiswert
(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

0,83

Grundstückswert=

Sachwert x Basiswert 350.000,- € x 0,83 = **rund 290.000,- €**

9.2.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück

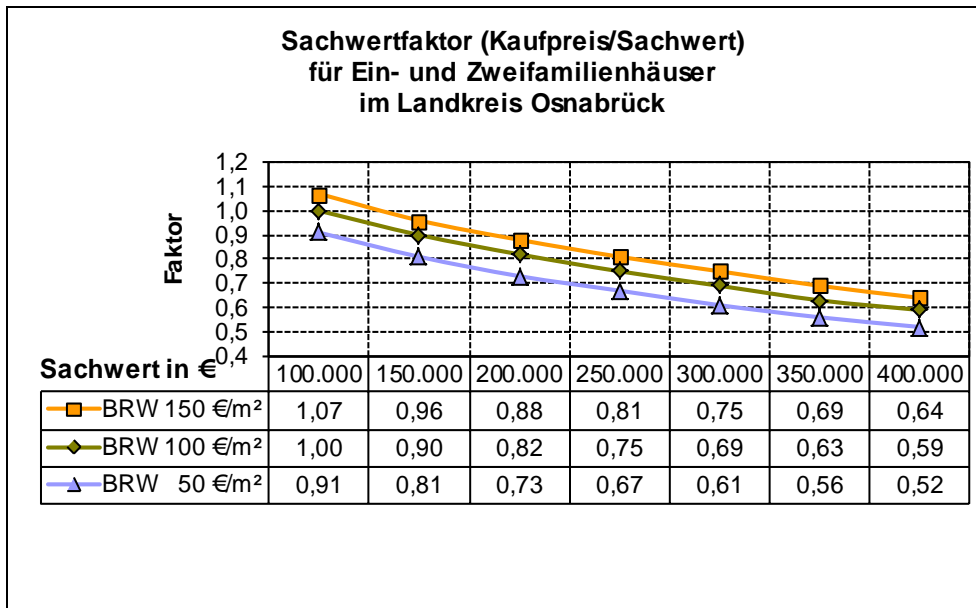


Abbildung 35

Innerhalb des Landkreises Osnabrück wirkt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern zusätzlich das Baujahr auf den Sachwertfaktor aus.

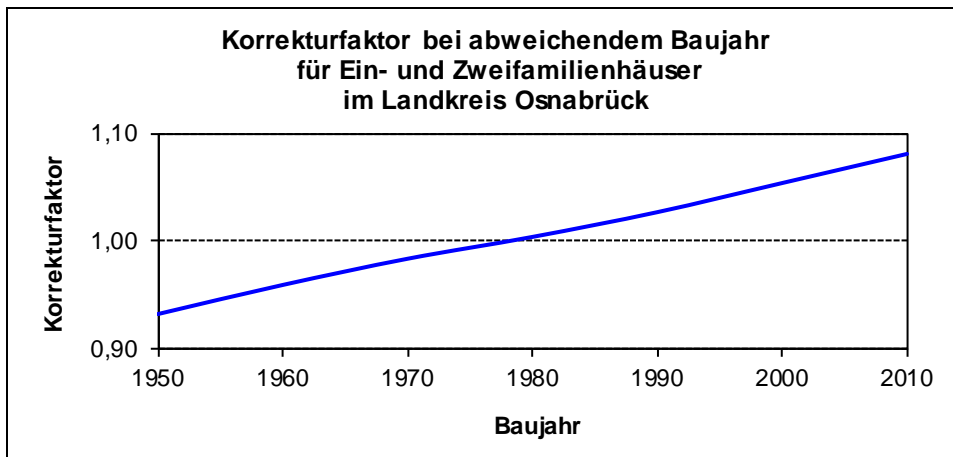
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 36

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	150,- €/m ²	Sachwert:	250.000,- €
Baujahr:	1990		
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		0,81	
Korrekturfaktor für Baujahr (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,03	
Grundstückswert= Sachwert x Basiswert x Korrekturfaktor		250.000,- € x 0,81 x 1,03 = rund 209.000,- €	

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 126 Kauffälle sowie im Landkreis 611 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012	2011 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 360 €/m ²	172 €/m ²	15 €/m ² - 190 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1969	1950 - 2011	1979
Wohnfläche	85 m ² - 330 m ²	162 m ²	50 m ² - 300 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	290 m ² - 1.401 m ²	773 m ²	281 m ² - 1.486 m ²	796 m ²

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

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Kaufzeitpunkt	01.04.2012	01.04.2012
Lage (Bodenrichtwert)	173 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1969	1979
Wohnfläche	160 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	772 m ²	782 m ²
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)

Hinweis 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.
4. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Überdurchschnittliche Baumängel und Schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

9.2.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

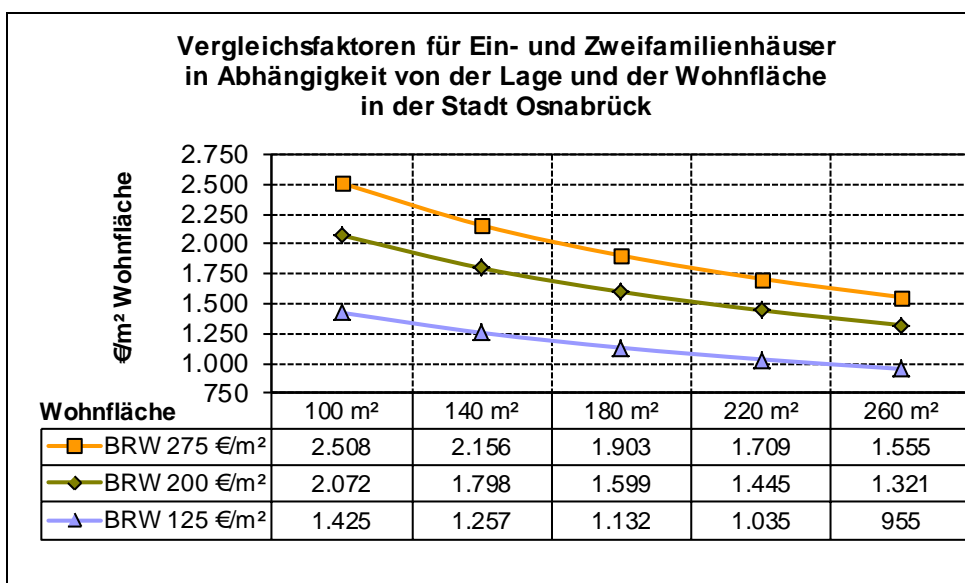
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche

Abbildung 37

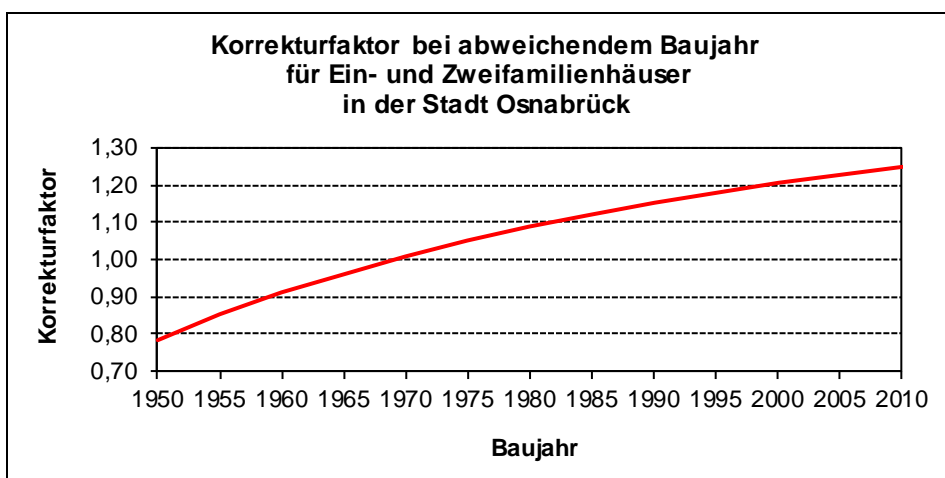
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 38

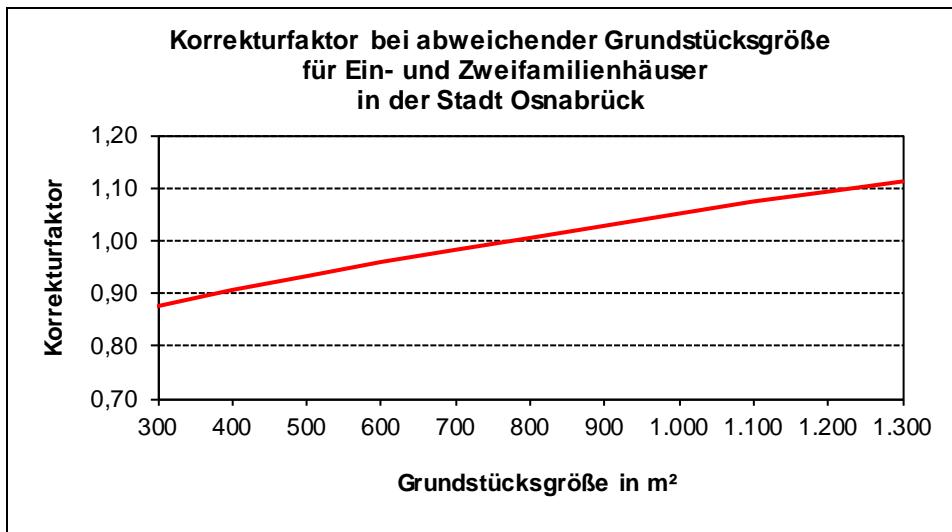
Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Abbildung 39

Anwendungsbeispiel	
Bodenrichtwert: 200,- €/m²	Wohnfläche: 180 m²
Baujahr: 1985	Grundstücksgröße: 800 m²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.599,- €/m²
Korrekturfaktor für Baujahr (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,12
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,01
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.599,- €/m² x 1,12 x 1,01 = rund 1.809,- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m² x 1.809,- €/m² = rund 326.000,- €

9.2.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

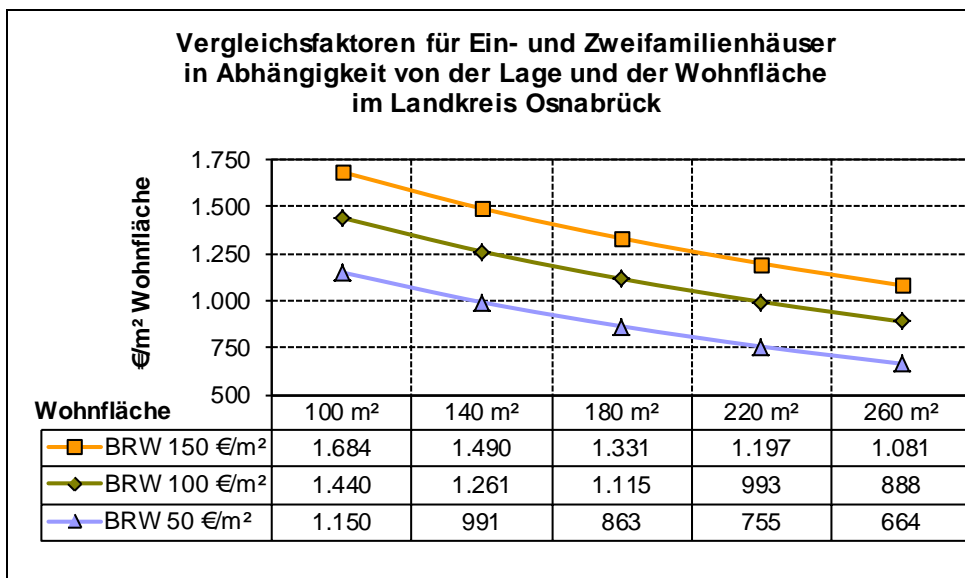
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche

Abbildung 40

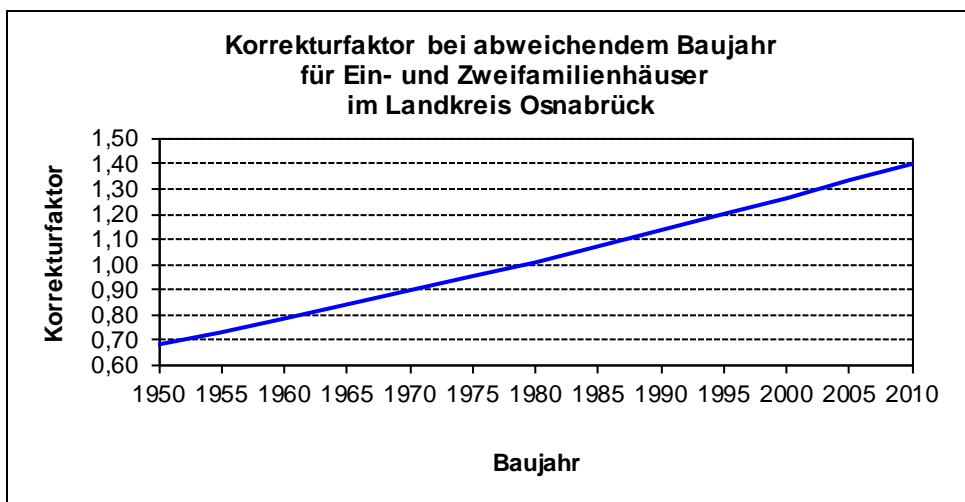
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 41

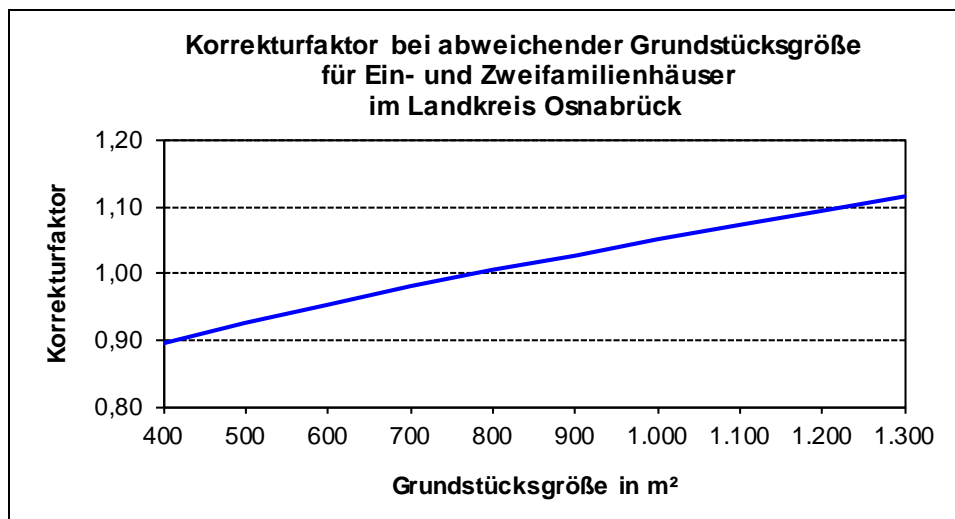
Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Abbildung 42

Anwendungsbeispiel	
Bodenrichtwert:	100,- €/m²
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	140 m²
Grundstücksgröße	1.000 m²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.261,- €/m²
Korrekturfaktor für Baujahr (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,95
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,05
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.261,- €/m² x 0,95 x 1,05 = rd. 1.258,- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m² x 1.258,- €/m² = rund 176.000,- €

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.

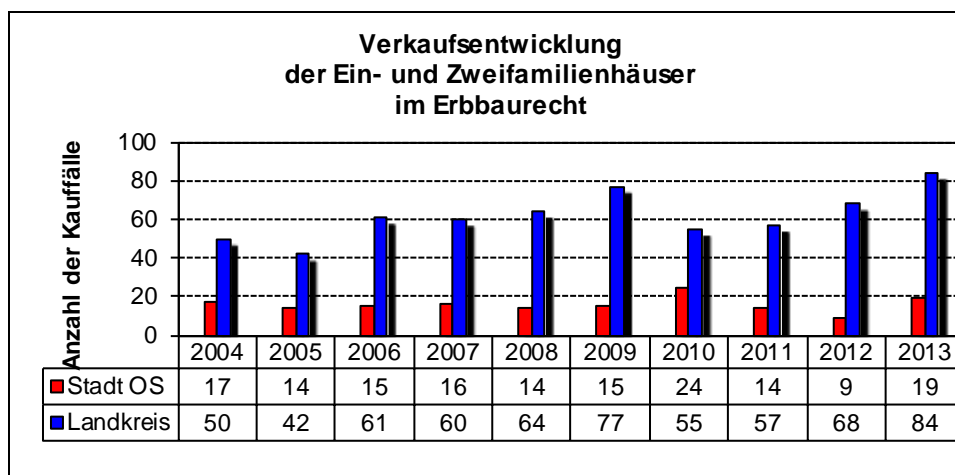


Abbildung 43

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.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Kauffälle	56	-	201	-
Kaufzeitpunkt	2007 - 2013	2010	2008 - 2013	2011
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m² - 340 €/m²	170 €/m²	18 €/m² - 170 €/m²	90 €/m²
Baujahr	1950 - 1995	1972	1950 - 2007	1979
Wohnfläche	90 m² - 289m²	160 m²	89 m² - 278 m²	154 m²
Grundstücksgröße	339 m² - 1.342 m²	794 m²	376 m² - 1.354 m²	781 m²
Restlaufzeit	15 - 83 Jahre	58 Jahre	18 - 99 Jahre	61 Jahre
Erbbauzins	0,10 €/m² - 4,98 €/m²	2,18 €/m²	0,15 €/m² - 3,84 €/m²	1,14 €/m²
Rendite	0,08 % - 3,33 %	1,34%	0,17 % - 3,17 %	1,38 %
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	0,40 - 1,13	0,79	0,47 - 1,32	0,85

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

Die vorstehenden Vergleichsfaktoren können angewandt werden, sofern die beschriebenen Merkmale bzw. durchschnittlichen Einflussgrößen erfüllt sind. Größere Abweichungen von den Mittelwerten in den benannten Spannbreiten, insbesondere bei der Rendite und der Restlaufzeit, führen zu einem entsprechend modifizierten Vergleichsfaktor.

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

Hinweis 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*): 0,79

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

250.000,- € x 0,79 = **rund 197.500,- €**

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 2013 konnte in der Stadt Osnabrück das Spitzenniveau der beiden Vorjahre 2010 und 2011 sowie mit Abstrichen 2012 bezüglich der Anzahl der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften nicht mehr erreicht werden. Grund hierfür ist u. a. ein deutlicher Rückgang der Verkäufe von sogenannten Konversionsobjekten, 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 2013 (2012) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	9 (15)	1922 (1915)	135 (134)	1.572,- (1.197,-)	229.000,-* (158.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (57)	1959 (1959)	111 (96)	1.287,- (1.430,-)	143.000,- (131.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (10)	1976 (1977)	133 (131)	1.316,- (1.446,-)	173.000,- (189.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (8)	1992 (1991)	128 (115)	1.585,- (1.656,-)	200.000,- (187.000,-)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	9 (11)	2003 (2004)	139 (139)	1.746,- (1.687,-)	240.000,- (232.000,-)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (1)	2013 (2010)	118 (126)	1.763,- (1.508,-)	200.000,- (190.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 (2012) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	2 (8)	1929 (1920)	122 (117)	546,- (838,-)	67.000,-* (94.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (28)	1961 (1962)	111 (101)	925,- (958,-)	99.000,- (98.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	25 (23)	1977 (1977)	125 (132)	1.161,- (1.011,-)	143.000,- (128.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (34)	1994 (1994)	117 (120)	1.236,- (1.191,-)	144.000,- (141.000,-)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	15 (23)	2003 (2003)	126 (127)	1.418,- (1.331,-)	179.000,- (169.000,-)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (3)	2012 (2011)	101 (127)	1.931,- (1.337,-)	195.000,- (170.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

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.

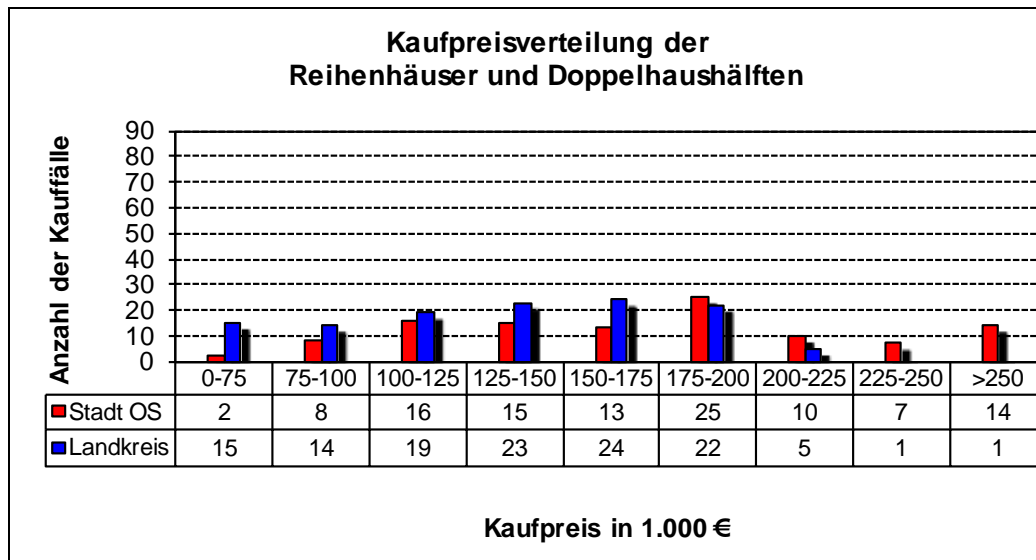


Abbildung 44

9.3.2 Preisentwicklung

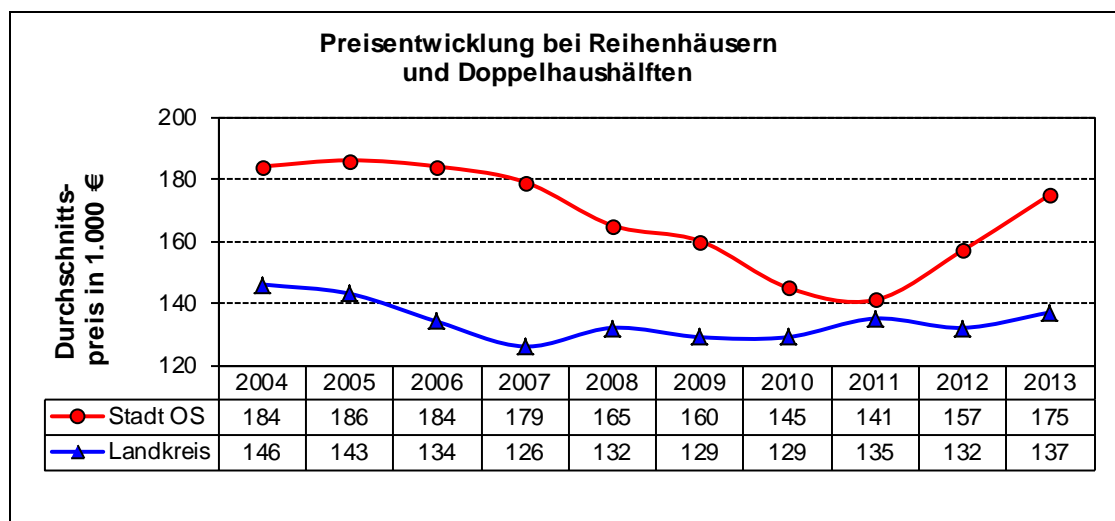


Abbildung 45

Das Preisniveau in der Stadt Osnabrück zieht im Jahr 2013 weiter an. Im letzten Jahr wurde erstmals das Niveau des Jahres 2009 wieder erreicht. In den Jahren 2010 und 2011 hatte der Verkauf einer Vielzahl von Konversionsobjekten deutlichen Einfluss auf den Durchschnittspreis. Da diese Konversionsobjekte in der Regel sanierungsbedürftig waren, hat sich dieser Umstand auch auf den Kaufpreis ausgewirkt.

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

9.3.3.1 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.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertan-

sätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Reihenhäuser des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer (Baujahr) des Objektes.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- 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 geeignet.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

9.3.3.2 Sachwertfaktoren in der Stadt Osnabrück

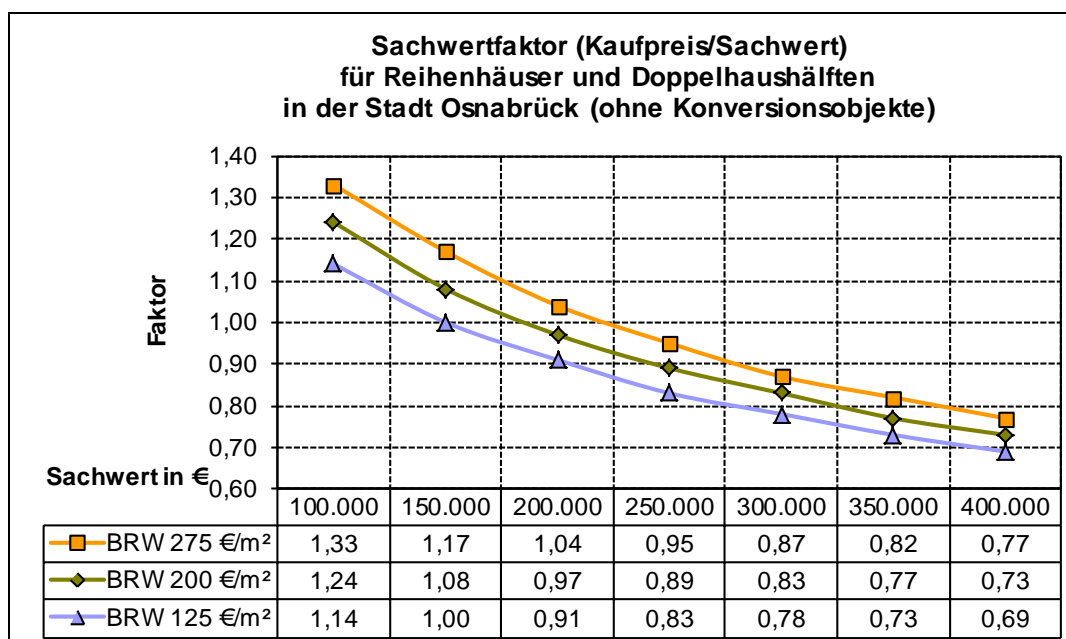


Abbildung 46

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	200,- €/m²	Sachwert:	300.000,- €
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	0,83		
Grundstückswert=			
Sachwert x Basiswert x Korrekturfaktor	300.000,- € x 0,83 = rund 249.000,- €		

Untersuchungen der Verkäufe innerhalb der Stadt Osnabrück haben ergeben, dass die wenigen ge-
handelten **Konversionsobjekte** (ehemalige Wohnquartiere der britischen Streitkräfte) keinen eigenen
Markt mehr darstellen.

9.3.3.3 Sachwertfaktoren im Landkreis Osnabrück

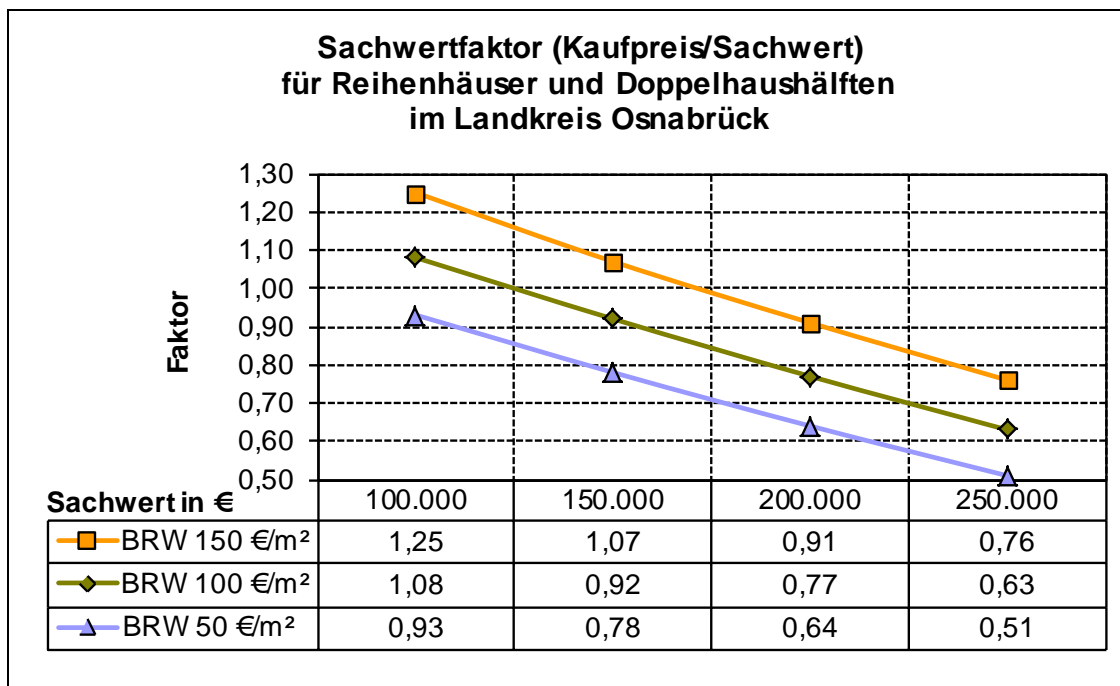


Abbildung 47

Innerhalb des Landkreises Osnabrück wirkt sich bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften zusätzlich das Baujahr auf den Sachwertfaktor aus.

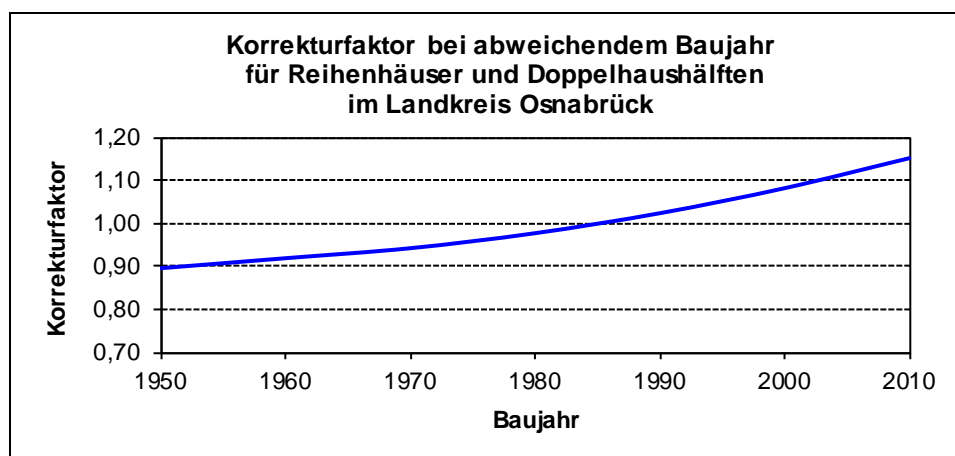
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 48

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	100,- €/m ²	Sachwert:	200.000,- €
Baujahr	1990		
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		0,77	
Korrekturfaktor für Baujahr (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,02	
Grundstückswert= Sachwert x Basiswert x Korrekturfaktor		200.000,- € x 0,77 x 1,02 = rund 157.000,- €	

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 120 Kauffälle sowie im Landkreis 192 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012	2011 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 340 €/m ²	167 €/m ²	30 €/m ² - 175 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1950 - 2009	1975	1950 - 2011	1984
Wohnfläche	56 m ² - 220 m ²	121 m ²	50 m ² - 225 m ²	117 m ²
Grundstücksgröße	119 m ² - 1.416 m ²	360 m ²	136 m ² - 806 m ²	363 m ²

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

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Kaufzeitpunkt	01.05.2012	01.04.2012
Lage (Bodenrichtwert)	167 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1976	1984
Wohnfläche	120 m ²	117 m ²
Grundstücksgröße	343 m ²	362 m ²
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)

Hinweis 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.
5. 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.
6. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Überdurchschnittliche Baumängel und Schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

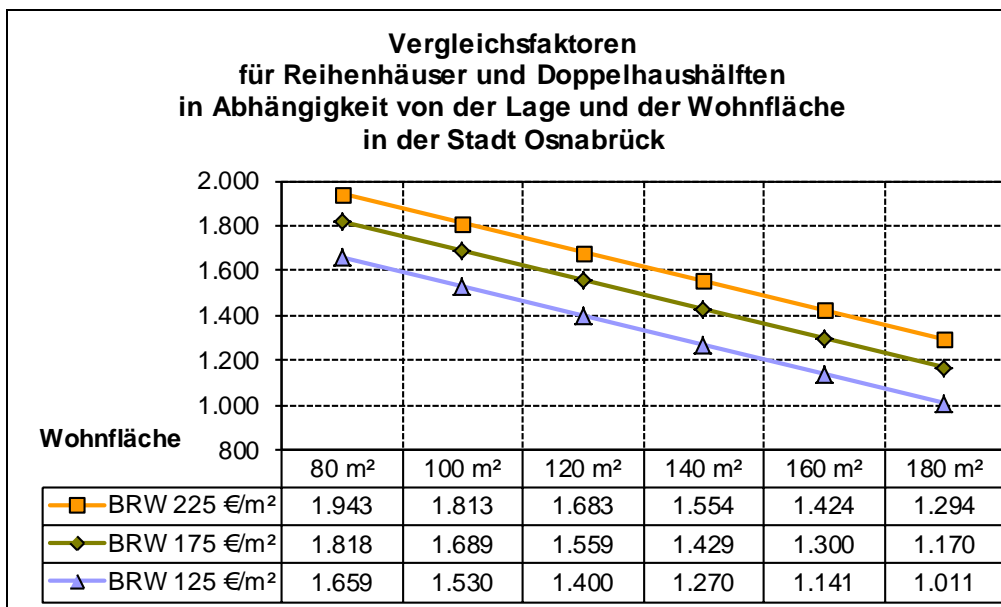
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche

Abbildung 49

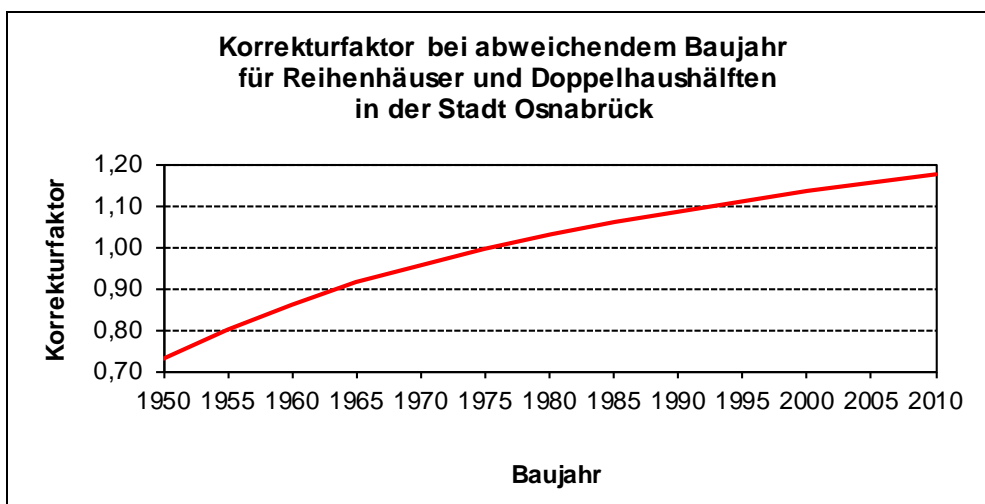
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 50

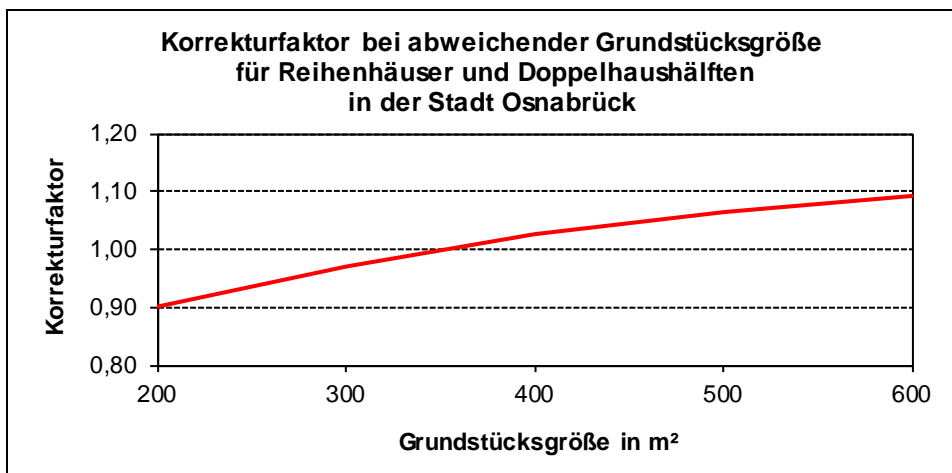
Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Abbildung 51

Anwendungsbeispiel

Bodenrichtwert: 175,- €/m²

Wohnfläche: 120 m²

Baujahr: 1985

Grundstücksgröße: 400 m²

Basiswert

1.559,- €/m²

(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Baujahr

1,06

(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße

1,03

(durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor =

Basiswert x Korrekturfaktoren

 $1.559,- \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 1,03 = \text{rund } 1.702,- \text{ €/m}^2$

Grundstückswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor

 $120 \text{ m}^2 \times 1.702,- \text{ €/m}^2 = \text{rund } 204.000,- \text{ €}$

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

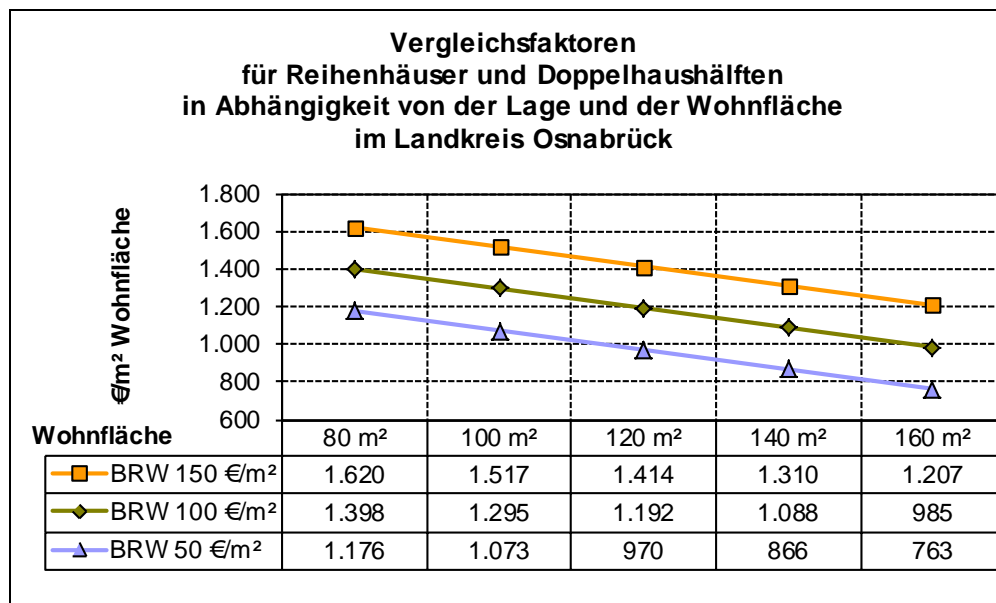
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und der Wohnfläche

Abbildung 52

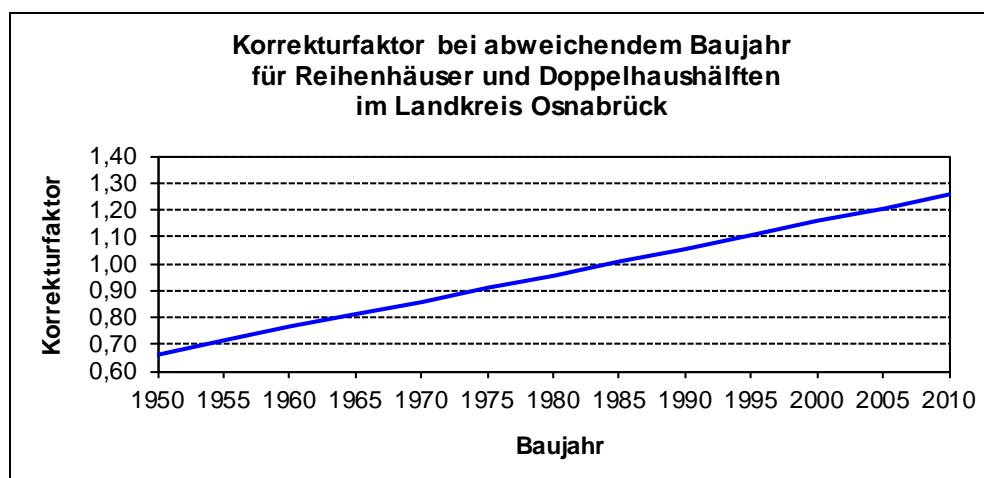
Abhängigkeit vom Baujahr

Abbildung 53

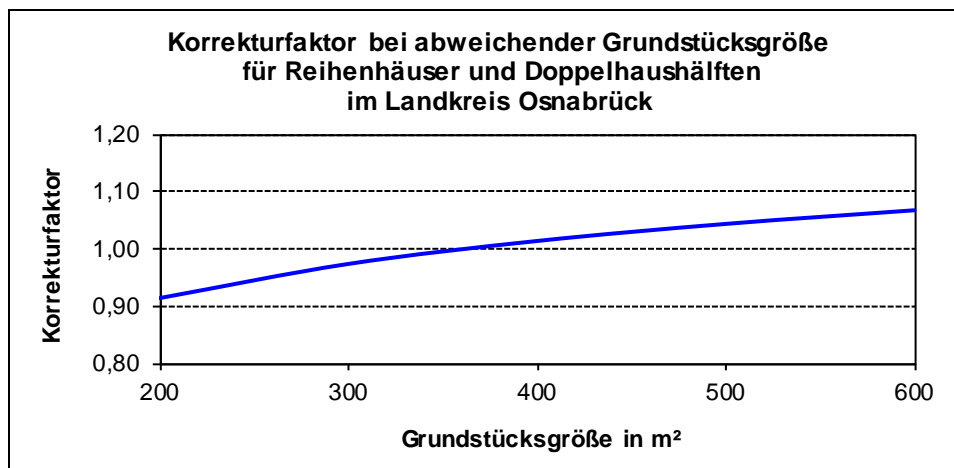
Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Abbildung 54

Anwendungsbeispiel	
Bodenrichtwert: 100,- €/m²	Wohnfläche: 120 m²
Baujahr: 1975	Grundstücksgröße: 400 m²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.192,- €/m²
Korrekturfaktor für Baujahr (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,91
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,01
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.192,- €/m² x 0,91 x 1,01 = rund 1.096,- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 1.096,- €/m² = rund 132.000,- €

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.

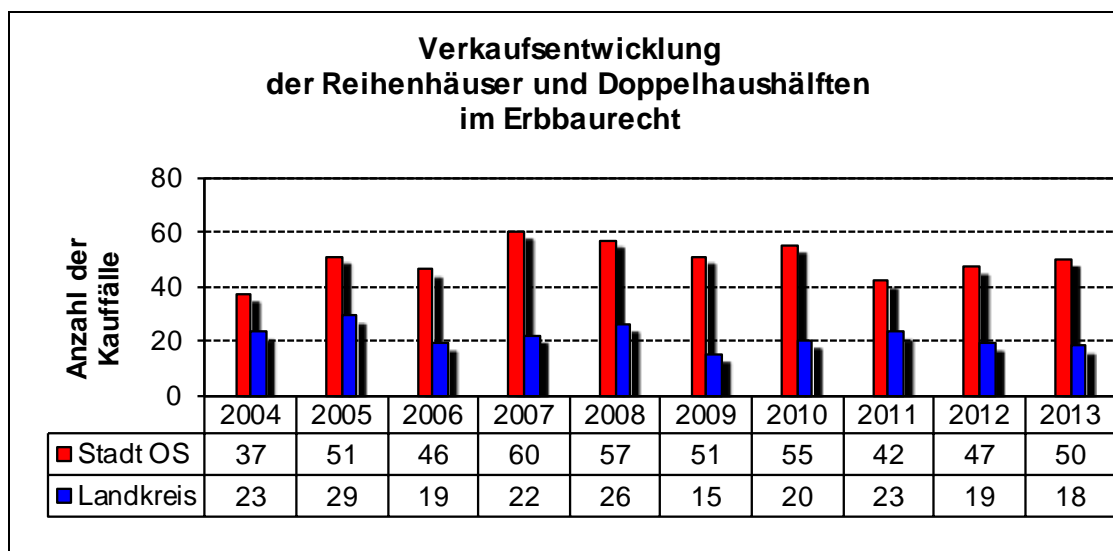


Abbildung 55

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 Auswertungsverfahren (multiple Regressionsanalyse). Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Kauffälle	182	-	68	-
Kaufzeitpunkt	2008 - 2013	2010	2007 - 2013	2010
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m² - 275 €/m²	160 €/m²	25 €/m² - 170 €/m²	97 €/m²
Baujahr	1949 - 2006	1967	1952 - 2006	1982
Wohnfläche	57 m² - 180 m²	113 m²	75 m² - 164 m²	115 m²
Grundstücksgröße	148 m² - 908 m²	352 m²	148 m² - 1171 m²	411 m²
Restlaufzeit	16 - 95 Jahre	51 Jahre	19 - 93 Jahre	65 Jahre
Erbbauzins	0,19 €/m² - 5,38 €/m²	1,83 €/m²	0,31 €/m² - 5,76 €/m²	1,78 €/m²
Rendite	0,16 % - 3,74 %	1,18 %	0,33 % - 5,62 %	1,91%
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	0,40 - 1,41	0,83	0,52 - 1,44	0,94

Aus der Analyse der Kauffälle ging hervor, dass neben dem Vergleichswert für das Eigentumsgrundstück keine weiteren Abhängigkeiten für Erbbaurechte in Stadt und Landkreis Osnabrück bestehen.

Die vorstehenden Vergleichsfaktoren können angewandt werden, sofern die beschriebenen Merkmale bzw. durchschnittlichen Einflussgrößen erfüllt sind. Größere Abweichungen von den Mittelwerten in den benannten Spannbreiten, insbesondere bei der Rendite und der Restlaufzeit, führen zu einem entsprechend modifizierten Vergleichsfaktor.

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. <i>Tabelle</i>):	0,83
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:	175.000,- € x 0,83 = rund 145.000,- €

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 aller gehandelten Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe).

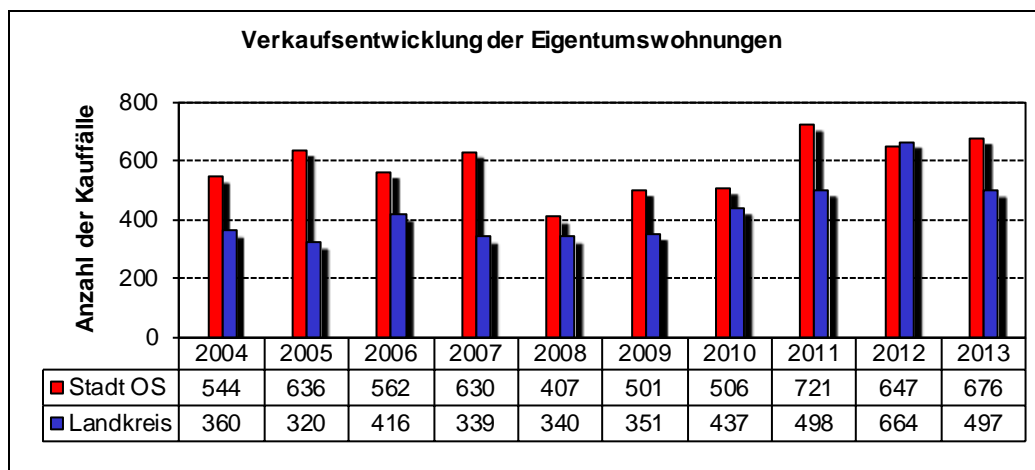


Abbildung 56

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

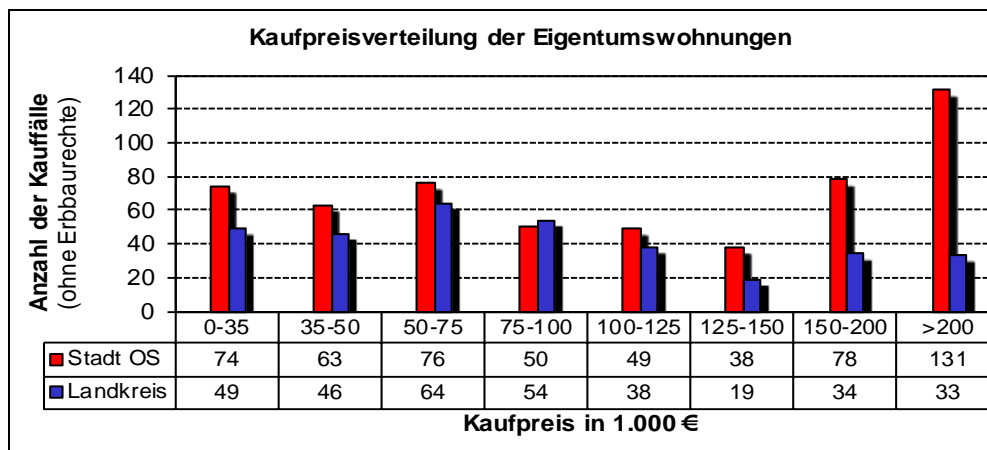


Abbildung 57

9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Baujahrsgruppen durchschnittliche 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 2013 (2012) für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück (Erst- und Weiterverkäufe)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	45 (46)	1916 (1920)	85 (76)	1.367,- (1.181,-)	119.000,-* (92.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	104 (99)	1962 (1961)	61 (64)	911,- (958,-)	56.000,- (71.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	103 (84)	1977 (1977)	63 (64)	1.188,- (1.063,-)	76.000,- (74.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (86)	1993 (1993)	62 (64)	1.340,- (1.289,-)	89.000,- (90.000,-)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	7 (16)	2003 (2004)	95 (89)	2.000,- (1.693,-)	198.000,- (159.000,-)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	154 (70)	2013 (2012)	94 (98)	2.557,- (1.998,-)	245.000,- (203.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 (2012)
für Wohnungseigentum in den Stadtteilen der Stadt Osnabrück (Weiterverkäufe)**

Lfd. Nr.	Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	52 (54)	1972 (1973)	52 (56)	1.231,- (1.068,-)	66.000,- (68.000,-)
2	Weststadt	23 (22)	1957 (1960)	67 (80)	1.499,- (1.416,-)	99.000,- (119.000,-)
3	Westerberg	29 (20)	1970 (1976)	91 (106)	1.839,- (1.669,-)	174.000,- (181.000,-)
4	Eversburg	24 (26)	1967 (1975)	61 (63)	1.018,- (962,-)	65.000,- (71.000,-)
5	Hafen	0 (2)	- (-)	- (-)	- (-)	-* (-*)
6	Sonnenhügel	8 (13)	1966 (1952)	73 (54)	1.133,- (1.222,-)	82.000,- (68.000,-)
7	Haste	34 (24)	1967 (1970)	57 (62)	888,- (773,-)	49.500,- (51.000,-)
8	Dodesheide	6 (7)	1968 (1973)	68 (72)	988,- (1.027,-)	67.000,- (75.500,-)
9	Gartlage	8 (16)	1961 (1961)	64 (61)	1.014,- (1.158,-)	55.000,- (76.000,-)
10	Schinkel	41 (38)	1960 (1961)	57 (57)	769,- (658,-)	45.000,- (37.000,-)
11	Widukindland	1 (2)	- (-)	- (-)	- (-)	-* (-*)
12	Schinkel-Ost	2 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	-* (-*)
13	Fledder	5 (6)	1951 (1964)	49 (62)	1.055,- (1.074,-)	53.000,- (61.000,-)
14	Schölerberg	37 (18)	1972 (1976)	62 (60)	1.178,- (1.169,-)	75.000,- (73.000,-)
15	Kalkhügel	7 (7)	1962 (1952)	64 (59)	952,- (842,-)	62.000,- (50.000,-)
16	Wüste	55 (38)	1974 (1970)	77 (64)	1.551,- (1.318,-)	125.000,- (86.000,-)
17	Sutthausen	4 (4)	1979 (1984)	100 (89)	1.294 (1.133,-)	129.000,- (102.000,-)
18	Hellern	10 (13)	1981 (1991)	59 (77)	900,- (1.329,-)	53.500,- (109.000,-)
19	Atter	4 (4)	1996 (1990)	90 (66)	1.324,- (1.189,-)	120.000,- (83.000,-)
20	Pye	1 (11)	- (1989)	- (81)	- (1.101)	-* (90.000)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	3 (4)	1983 (1979)	93 (72)	1.447,- (1.044,-)	143.000,- (81.000,-)

22	Voxtrup	3 (3)	1983 (1993)	79 (56)	1.213,- (1.187,-)	96.500,- (70.000,-)
23	Nahne	8 (6)	1971 (1982)	85 (59)	1.158,- (879,-)	100.000,- (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).

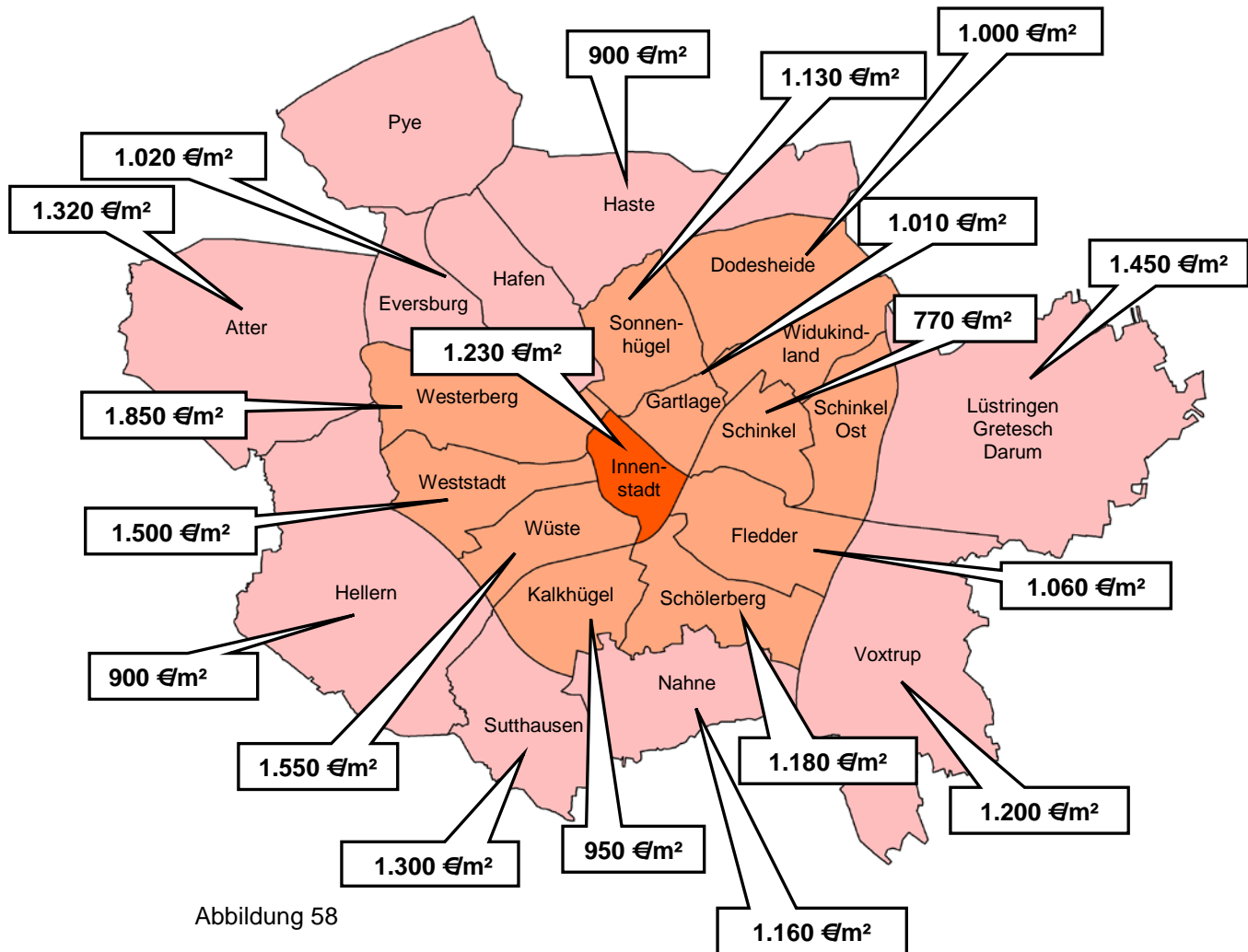


Abbildung 58

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 (2012)
für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück (Erst- und Weiterverkäufe)**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	7 (27)	1894 (1891)	48 (54)	1.095,- (924,-)	43.000,-* (48.000,-*)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (28)	1963 (1962)	67 (66)	632,- (617,-)	43.000,- (46.000,-)
Baujahr 1970 bis 1984	60 (86)	1976 (1976)	75 (70)	880,- (826,-)	68.000,- (57.000,-)
Baujahr 1985 bis 1999	74 (98)	1993 (1994)	71 (72)	1.074,- (1.171,-)	78.000,- (85.000,-)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (9)	2007 (2005)	91 (77)	1.614,- (1.355,-)	146.000,- (105.000,-)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	46 (17)	2013 (2012)	88 (80)	2.191,- (1.895,-)	192.000,- (149.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise 2013 (2012)
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück (Weiterverkäufe)**

Baujahrsgruppe	Nordkreis Osnabrück mit Bramsche (€/m²)	Altkreis Wittlage und Melle (€/m²)	Stadttrandgemeinden von Osnabrück (€/m²)	Südkreis Osnabrück (€/m²)	Gesamtdurchschnitt (€/m²)
Baujahr bis 1945	-** (-)**	-** (684,-)	-** (-)**	1.417,- (1.013,-)	1.095,-* (920,-*)
Baujahr 1946 – 1969	740,- (-)**	564,- (486,-)	571,- (610,-)	-** (-)**	591,- (560,-)
Baujahr 1970 – 1984	738,- (868,-)	956,- (781,-)	768,- (864,-)	912,- (767,-)	851,- (814,-)
Baujahr 1985 – 1999	1.154,- (1.162,-)	1.272,- (1.338,-)	1.059,- (1.219,-)	1.109,- (1.094,-)	1.113,- (1.164,-)
Baujahr 2000 – 2007	-** (-)**	-** (-*)	-** (1.392,-)	-** (-)**	1.556,- (1.174,-)
Neubauten Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	-** (-)**	1.861,- (-)**	-** (-)**	-** (-)**	1.925,- (-)**

* 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.

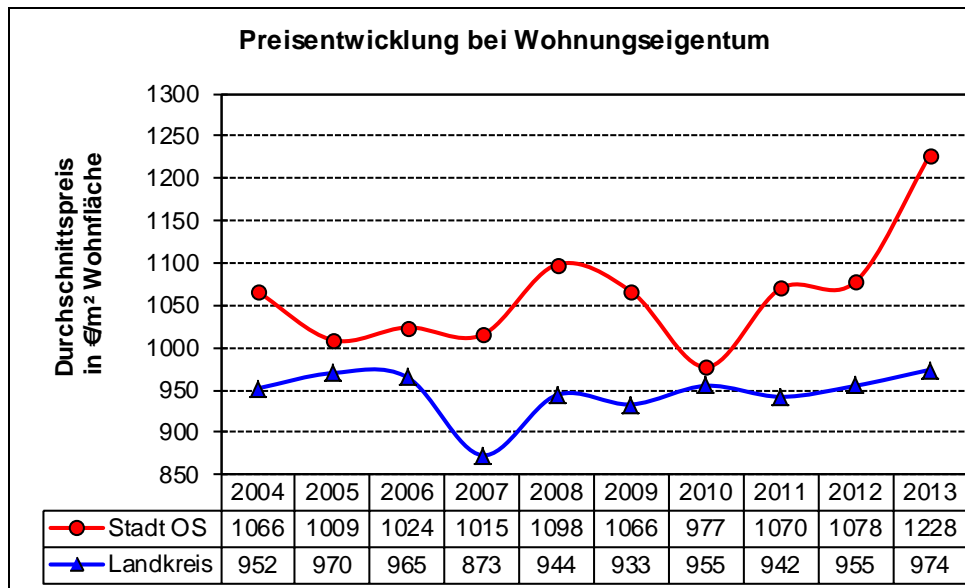


Abbildung 59

9.4.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

9.4.3.1 Beschreibung der Stichproben für Wohnungseigentum

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichproben umfassen in der Stadt Osnabrück 216 Kauffälle sowie im Landkreis 187 Kauffälle und lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2013	2013	2011 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 870 €/m ²	188 €/m ²	23 €/m ² - 265 €/m ²	119 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1977	1954 - 2012	1983
Wohnfläche	40 m ² - 169 m ²	72 m ²	40 m ² - 162 m ²	73 m ²
Zahl d. Wohnungen im Objekt	3 - 158	31	2 - 112	21

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

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
Kaufzeitpunkt	01.04.2013	01.09.2012
Lage (Bodenrichtwert)	173 €/m ²	116 €/m ²
Baujahr	1976	1983
Wohnfläche	69 m ²	73 m ²
Zahl d. Wohnungen im Objekt	45	21
Ausstattung	mittel	mittel
PKW- Abstellmöglichkeit	ja	ja
Bauweise	massiv	massiv

Hinweis zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 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 Wertbereiche 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. 4. Die dargestellten Korrekturfaktoren bilden Durchschnittswerte für den gesamten Bereich der Stadt Osnabrück bzw. des Landkreises Osnabrück. Lage- und ausstattungsbedingt sind in den einzelnen Stadtteilen bzw. Gemeinden diese Faktoren zu modifizieren.

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren in der Stadt Osnabrück

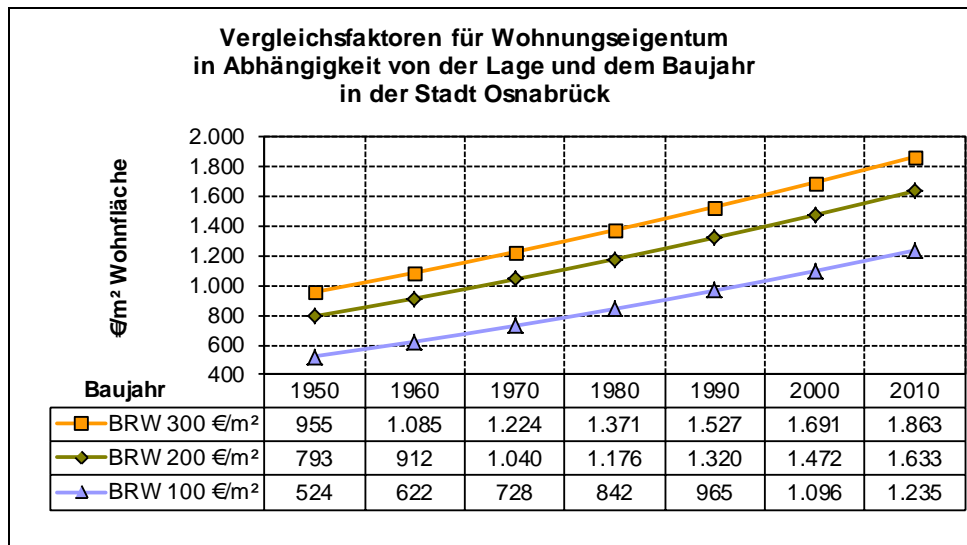
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

Abbildung 60

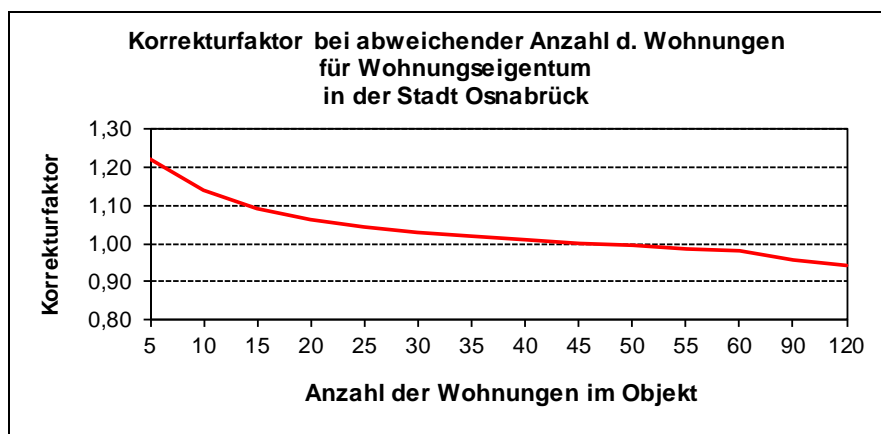
Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen im Objekt

Abbildung 61

Anwendungsbeispiel	
Bodenrichtwert: 200,- €/m ² Baujahr: 1990	Wohnfläche: 70 m ² Anzahl der Wohnungen im Objekt: 10
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpretation aus Wertetabelle)	1.320,- €/m ²
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,14
Vergleichsfaktor Basiswert x Korrekturfaktor	1.320,- €/m ² x 1,14 = rd. 1.505,- €/m ²
Wert des Wohnungseigentums = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	70 m ² x 1.505,- €/m ² = rund 105.000,- €

9.4.3.3 Vergleichsfaktoren im Landkreis Osnabrück

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

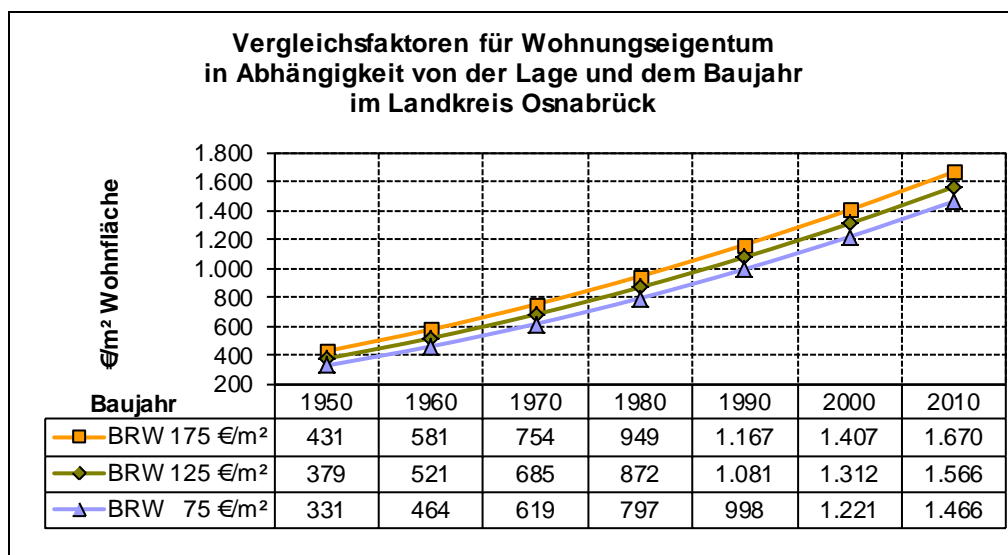


Abbildung 62

Weitere Einflüsse auf den Vergleichsfaktor konnten nicht nachgewiesen werden

Anwendungsbeispiel	
Bodenrichtwert: 125,- €/m ² Baujahr: 1990	Wohnfläche: 70 m ²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpretation aus Wertetabelle)	1.081,- €/m ²
Wert des Wohnungseigentums = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	70 m ² x 1.081,- €/m ² = rund 76.000,- €

9.4.4 Wohnungserbbaurechte

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

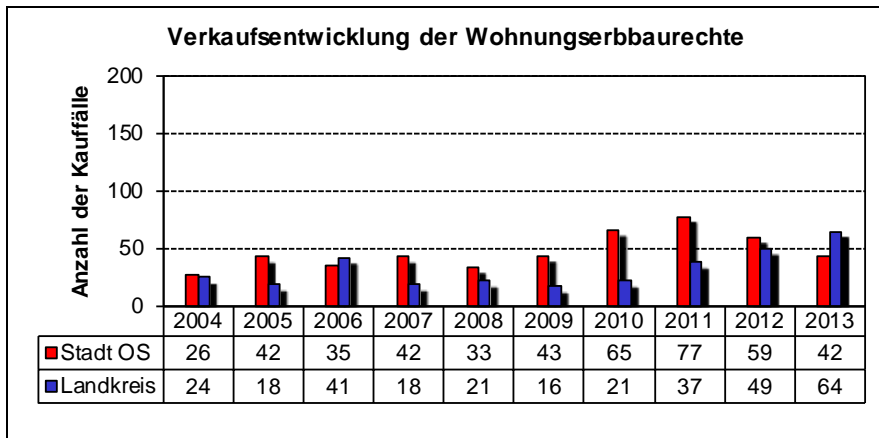


Abbildung 63

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.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012	2011 - 2013	2012
Anzahl	37	-	31	-
Baujahr	1884 - 2000	1966	1850 - 2000	1964
Nutzfläche	37 m ² - 340 m ²	109 m ²	28 m ² - 1.800 m ²	435 m ²
Kaufpreis	5.000 € - 729.000 €	142.000 €	17.000 € - 415.000 €	108.600 €
Kaufpreis/Nutzfläche	116 €/m ² - 4.423 €/m ²	1.291 €/m ²	118 €/m ² - 1.807 €/m ²	793 €/m ²

Auf Grund von Kaufpreisuntersuchungen ergeben sich folgende wesentlich wertbeeinflussende 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.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012	2011 – 2013	2012
Anzahl	28	-	12	-
Baujahr	1960 - 1992	1976	1968 - 2006	1984
Kaufpreis	1.750 € - 45.000 €	5.950 €	1.500 € - 10.000 €	5.790 €

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

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.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012	2011 - 2013	2012
Anzahl	5	-	0	-
Kaufpreis	4.000 € - 15.000 €	8.500 €	-*	-*

* 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 €

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtsjahr 2013.

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl	40	-	49	-
Wohnfläche	170 m ² - 938 m ²	346 m ²	186 m ² - 788 m ²	344 m ²
Kaufpreis / Wohnfläche	400 €/m ² - 2.230 €/m ²	970 €/m ²	120 €/m ² - 1.620 €/m ²	670 €/m ²
Kaufpreis	88.000 € - 850.000 €	334.000 €	50.000 € - 700.000 €	230.000 €

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 2013 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):

Baujahrguppe	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:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	-	31	-
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 330 €/m ²	173 €/m ²	23 €/m ² - 160 €/m ²	89 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	170 m ² - 933 m ²	374 m ²	200 m ² - 788 m ²	362 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre - 70 Jahre	47 Jahre	32 Jahre - 84 Jahre	62 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,00 €/m ² - 9,23 €/m ²	5,61 €/m ²	2,73 €/m ² - 7,89 €/m ²	4,76 €/m ²

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:

- Land Niedersachsen 5,9 %
- **Kreisfreie Stadt Osnabrück** **5,6 %** (2,2 % - 8,4 %)
- **Landkreis Osnabrück** **7,0 %** (2,3 % - 14,3 %)

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

Die höhere Tendenz bei dem örtlich ermittelten Liegenschaftszinssatz für die Stadt und den Landkreis Osnabrück gegenüber den in der Literatur angegebenen Werten wird durch Kaufpreisanalysen des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2013 aus dem Land Niedersachsen bestätigt.

9.6.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

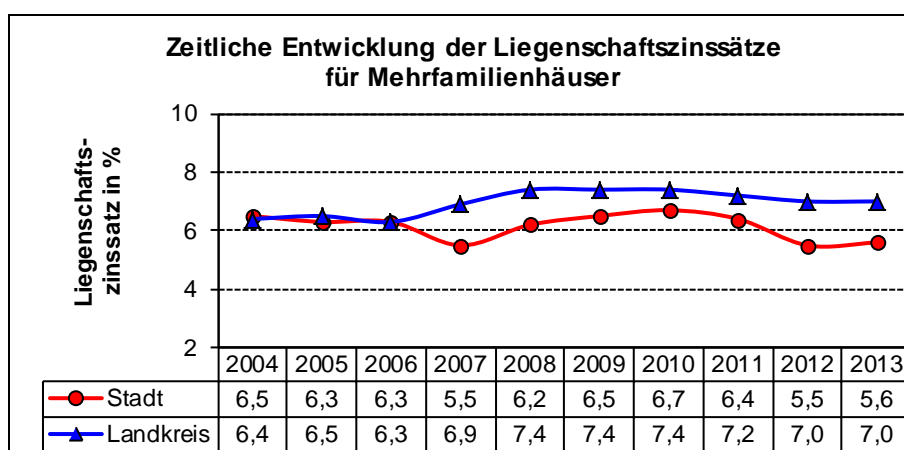


Abbildung 64

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 Rothertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) 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 Rothertragsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete):

- Großstädte und Großstadtrandlagen (Niedersachsen) 13,4
- Ländlicher Raum (Niedersachsen) 11,3

- **Kreisfreie Stadt Osnabrück** **13,9** (8,6 - 28,1)
- **Landkreis Osnabrück** **12,9** (5,8 - 28,4)

9.6.2.5 Zeitliche Entwicklung der Rothertragsfaktoren

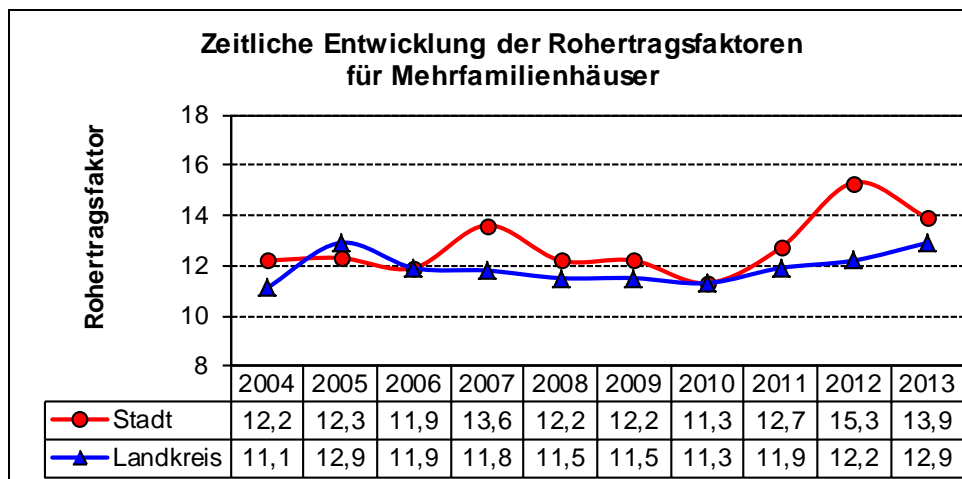


Abbildung 65

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

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

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl	22	-	33	-
Wohnfläche / Nutzfläche	50 m ² - 838 m ²	395 m ²	60 m ² - 1270 m ²	280 m ²
Kaufpreis / Wohnfl. + Nutzfl.	60 €/m ² - 3.215 €/m ²	970 €/m ²	150 €/m ² - 3.100 €/m ²	650 €/m ²
Kaufpreis	59.000 € - 2.470.000 €	570.000 €	80.000 € - 2.580.000 €	310.000 €

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 2013 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):

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

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

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.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16		*	
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² – 1.890 €/m ²	408 €/m ²	*	*
Größe des Gebäudes:				
Wohnfläche	91 m ² – 1.147 m ²	458 m ²	*	*
Nutzfläche	38 m ² – 1.161 m ²	313 m ²	*	*
Anteil Gewerbe	5 % – 100 %	36 %	*	*
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	37 Jahre – 78 Jahre	48 Jahre	*	*
Monatliche Nettokaltmiete:				
Wohnen	2,85 €/m ² – 16,00 €/m ²	5,80 €/m ²	*	*
Gewerbe	1,49 €/m ² – 33,84 €/m ²	7,80 €/m ²	*	*

* Für den Landkreis Osnabrück waren im vergangenen Jahr nicht genügend Objekte auswertbar, daher entfällt die Darstellung in der Tabelle.

Kaufverträge über **Bürogebäude** liegen dem Gutachterausschuss Osnabrück nicht vor. Aus diesem Grund beziehen sich die folgenden Auswertungen ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser.

Die Ergebnisse einer Kaufpreisanalyse für Bürogebäude des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen sind im Landesmarktbericht 2013 zu finden.

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

- Land Niedersachsen 7,0 %
- **Kreisfreie Stadt Osnabrück und** **6,6 %**
- **Landkreis Osnabrück** *(Im Berichtsjahr liegen zu wenig Kauffälle vor.)*

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für die Stadt und den Landkreis Osnabrück bezieht sich jeweils auf Objekte mit den angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Die höhere Tendenz bei dem örtlich ermittelten Liegenschaftszinssatz für die Stadt Osnabrück gegenüber den in der Literatur angegebenen Werten wird durch Kaufpreisanalysen des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2013 aus dem Land Niedersachsen bestätigt.

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

9.7.2.2 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

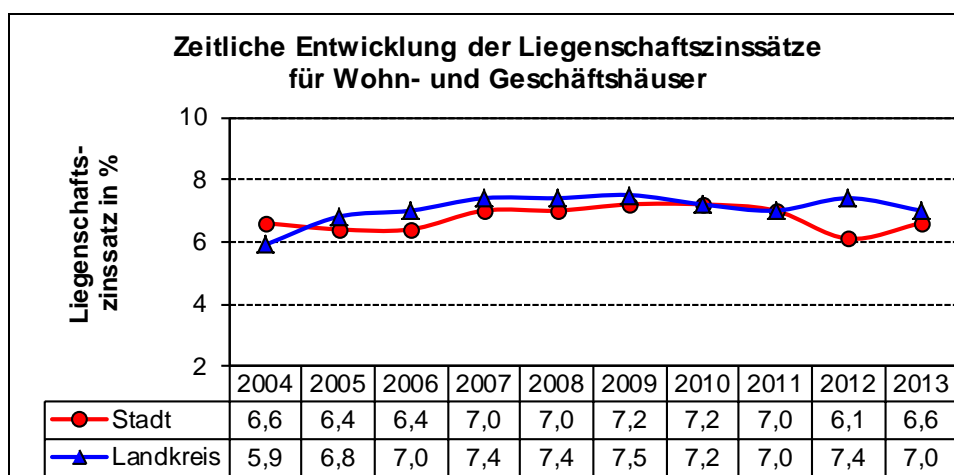


Abbildung 66

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 10,5
- **Kreisfreie Stadt Osnabrück** **11,9**
- **Landkreis Osnabrück** *(Im Berichtsjahr liegen zu wenig Kauffälle vor.)*

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

9.7.2.4 Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren Stadt Osnabrück

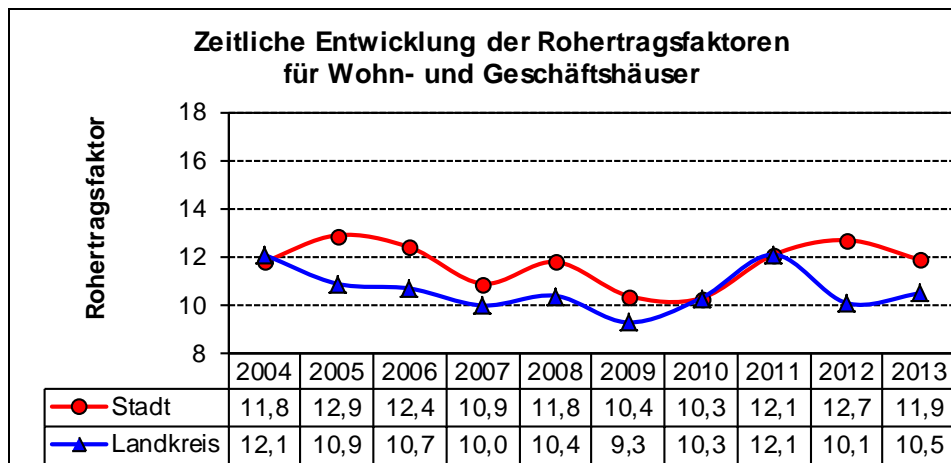


Abbildung 67

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 €/m ²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	3,00 – 4,25	3,50 – 5,50
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00
80 – 100		
über 100 *	4,00 – 5,00	4,50 – 5,50
* Wohnhäuser und Doppelhaushälften		

Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE in €/m ²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
80 – 100		
über 100	3,50 – 4,25	4,25 – 4,75

Bissendorf

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m ²)	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

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m ²)	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

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m ²)	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

Anmerkung:

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 Baualtersklassen 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 errichtet bzw. ausgebauten **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
- 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 2013

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	1.752	1	183	6	194	-17	105	-1	482	-6	63	0	29	0
Landkreis Osnabrück	3.596	-1	888	10	192	-12	93	-8	1.173	4	86	28	175	23

Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Osnabrück	685	5	117	30	305	5	17	-29	11	-8	9	-40	18	-36	16	-11
Landkreis Osnabrück	533	-26	46	-22	826	15	127	14	20	-29	457	-10	73	-9	80	13

Abbildung 68

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	127	1	18	0	7	-16	10	13	35	-1	10	-19	49	108
Landkreis Osnabrück	1.175	-14	120	4	8	-22	15	-1	143	2	29	78	158	13

Kreisfreie Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Osnabrück	19	21	3	-59	1	-31	8	-48	1,3	-77	1	-88
Landkreis Osnabrück	82	36	77	-13	7	-13	644	-20	7	-64	29	-70

Abbildung 69

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	321	0	54	32	32	-11	46	17	131	13	46	-32	20	-43
Landkreis Osnabrück	410	4	140	20	26	-3	23	3	189	14	31	-2	49	-9

Kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Osnabrück	84	37	5	35	32	26	2	-78	0,4	-64	0	-33	1		0	-71
Landkreis Osnabrück	45	-10	2	-35	51	25	16	-7	2,8	43	22	-5	1		1	-39

Abbildung 70

13 Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses**Vorsitz**

Dipl.-Ing. Doreen Eckert	Vermessungsdirektorin
---------------------------------	-----------------------

Stellvertretender Vorsitz

Dipl.-Ing. Reinhard Preuß	Vermessungsingenieur
----------------------------------	----------------------

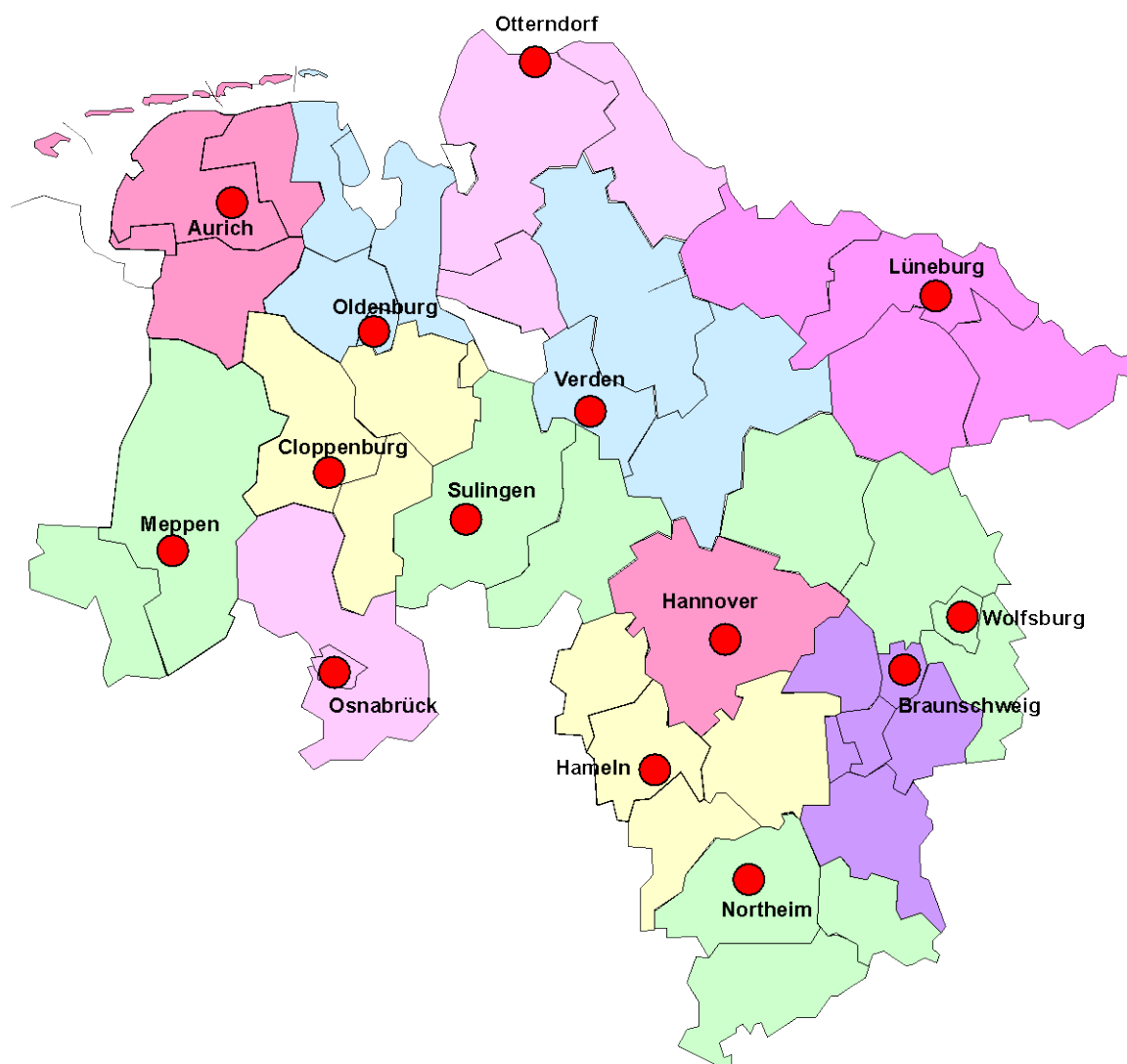
Ehrenamtliche Gutachter

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	Vermessungsdirektor
Rainer Kellermann	Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Uwe Koch	Vermessungsobererrat
Dipl.-Betriebswirt Christoph Kötter	Bausachverständiger
Karl-Heinz Lange	Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Stephan Leiwe	Architekt
Manfred May	Sparkassenbetriebswirt
Manfred Ojemann	Bausachverständiger des Finanzamtes
Dipl.-Ing. Manfred Osseforth	Bausachverständiger des Finanzamtes
Dipl.-Ing. Andreas Ostermann	Immobiliengutachter HypZert
Markus Pörtner	Sparkassenbetriebswirt
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:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück

Zuständigkeitsbereich: Stadt und Landkreis Osnabrück

Kontakt: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück

Telefon: 0541 503 – 180

Telefax: 0541 503 – 104

E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.lgl.niedersachsen.de



Niedersachsen