

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 14.02.2023

1	Transaktionszahlen	2
2	Bodenwerte	3
3	Mittlere Kaufpreise	4
4	Sachwertfaktoren.....	5
5	Vergleichsfaktoren	6
6	Liegenschaftszinssätze.....	7
7	Indexreihen	8
8	Umrechnungskoeffizienten	9
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	10
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	11
11	Mieten und Pachten	17

1 Transaktionszahlen

2 Bodenwerte

3 Mittlere Kaufpreise

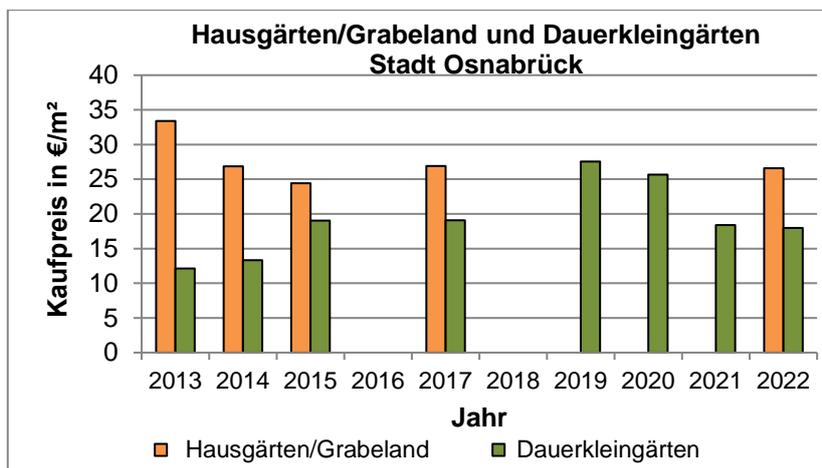
Kleingärten in der Stadt Osnabrück

Die nachstehende Grafik zeigt das allgemeine Preisniveau der letzten Jahre für Kleingärten in der Stadt Osnabrück.

Bei Kleingärten ist zu unterscheiden zwischen

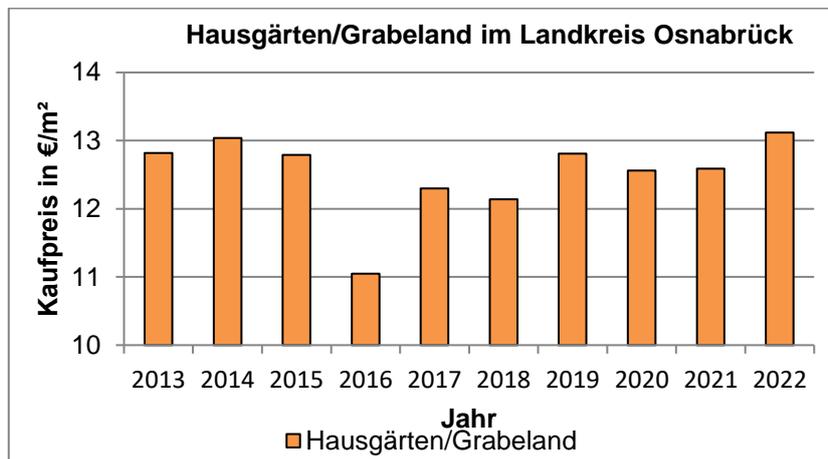
Dauerkleingärten: Kleingärten, die in einem Bebauungsplan als solche ausgewiesen sind.

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



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

Gartenland im Landkreis Osnabrück



Für Zukäufe von Flächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Hofraum, wohl aber dem nächsten Nutzungsumfeld des Hofes bzw. dem bebauten Grundstück zugeordnet werden können (z. B. Gartenland oder Weidenutzung), beträgt der Mittelwert für Flächen im Außenbereich und innerörtlichen Bereich insgesamt rd. 12,00 €/m² (überwiegend 9,00 €/m² bis 15,00 €/m²). Im Außenbereich beträgt der Mittelwert rd. 12,00 €/m² (Spanne = rd. 9,00 €/m² bis rd. 15,00 €/m²) bzw. innerörtlich rd. 18,00 €/m² (Spanne = rd. 11,00 €/m² bis rd. 25,00 €/m²).

4 Sachwertfaktoren

5 Vergleichsfaktoren

6 Liegenschaftszinssätze

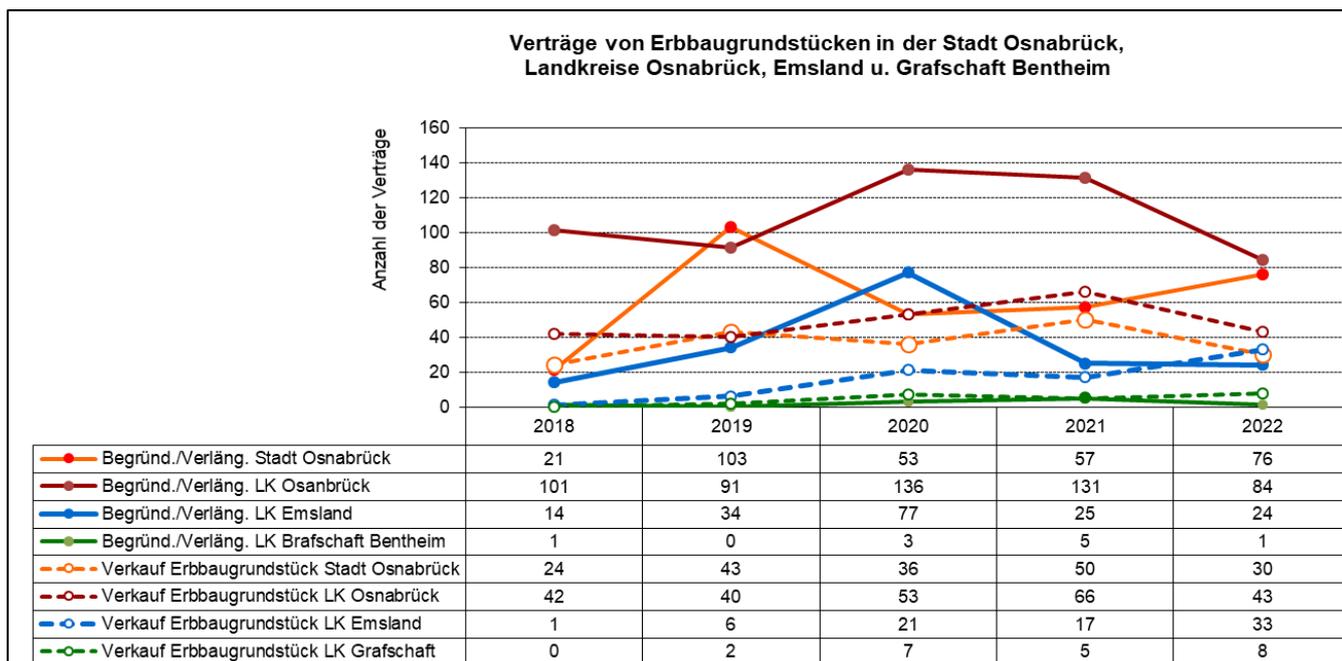
7 Indexreihen

8 Umrechnungskoeffizienten

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

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

Im Zuständigkeitsbereich der **Stadt Osnabrück, Landkreis Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** wurden folgende Erbbaurechte erstmalig begründet/verlängert oder verkauft:



Begründung von Erbbaurechten

In der Regel wird das Erbbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist der Erbbauberechtigte. Die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses ist abhängig vom Erbbaurechtsausgeber und vom Bodenwertniveau.

Im Berichtsjahr 2022 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz				
	Jährlicher Erbbauzins [€/m ²]			Erbbauzins [%] In Bezug auf den Bodenwert mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	0 (1)	- -	- -	- -	- -
Landkreis Osnabrück	10 (36)	1,63 (1,15)	0,5 - 5,00 0,77 - 3,71	2,3 (2,2)	1,1 - 5,0 1,6 - 5,0
Landkreis Emsland	10 (12)	2,6 (3,1)	0,10 – 3,20 (0,90 - 6,8)	2,8 (2,2)	0,1 – 6,4 (1,4 - 4,1)
Landkreis Grafschaft Bentheim	1 (3)	* 4,5	* *	* *	* *

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

Verkauf von Erbbaugrundstücken

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

Es wurde eine Stichprobe von 216 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) veräußert wurde (überwiegend an den Erbbauberechtigten). Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.2018 – 12.2022	01.2021
Lage (Bodenrichtwert)	26 - 305 €/m ²	165 €/m ²
Grundstücksgröße	200 – 1.500 m ²	586 m ²

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

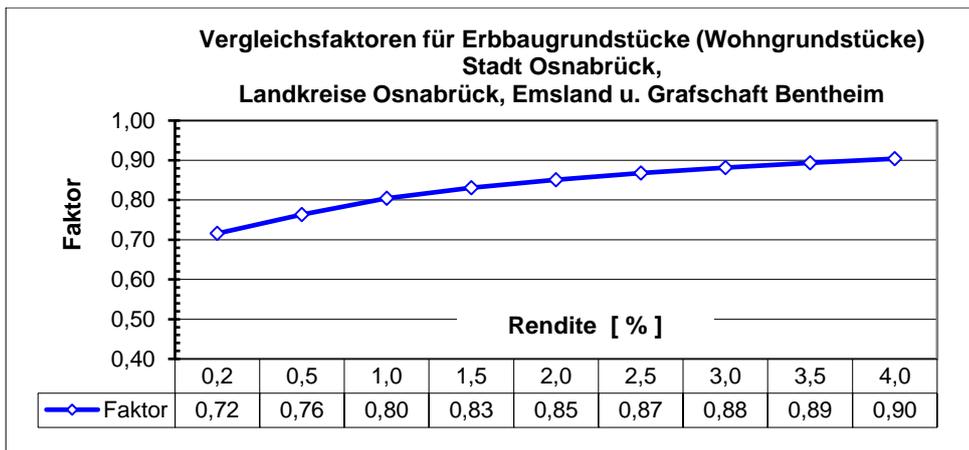


Tabelle 1

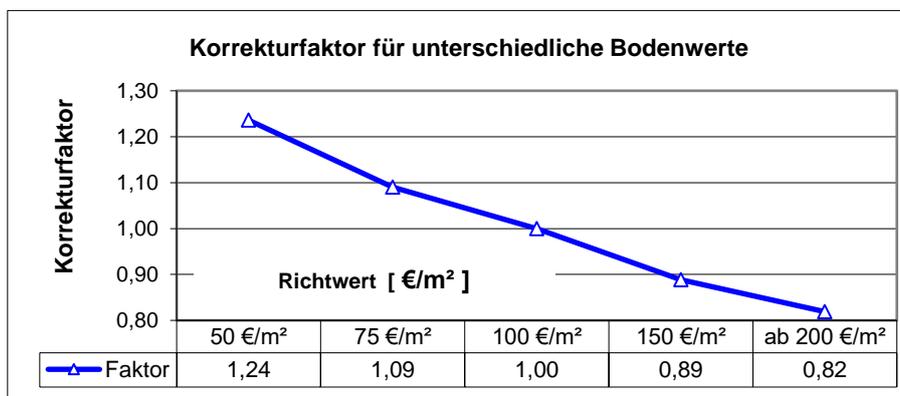


Tabelle 2

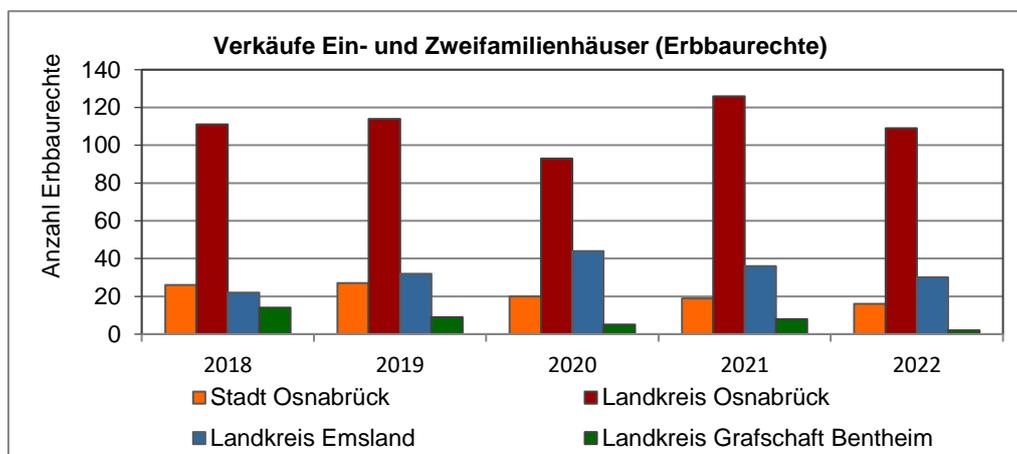
Die in dem Diagramm enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

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

Anwendungsbeispiel	
Erbbaugrundstück, Größe: 700 m², Bodenrichtwert: 150 €/m², Erbbauzins: 1.750 € jährlich, entspricht 2,50 €/m² Grundstücksfläche	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	700 m² * 150 €/m² = 105.000 €
Rendite:	2,50 €/m² / 150 €/m² * 100 = 1,7 %
Vergleichsfaktor Tabelle 1:	0,84 (interpoliert)
Korrekturfaktor (nach Tab. 5.7.1.2):	0,89
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	105.000 € * 0,84 * 0,89 = rd. 78.000 €.

Erbbaurechte für Einfamilienhäuser

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



Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

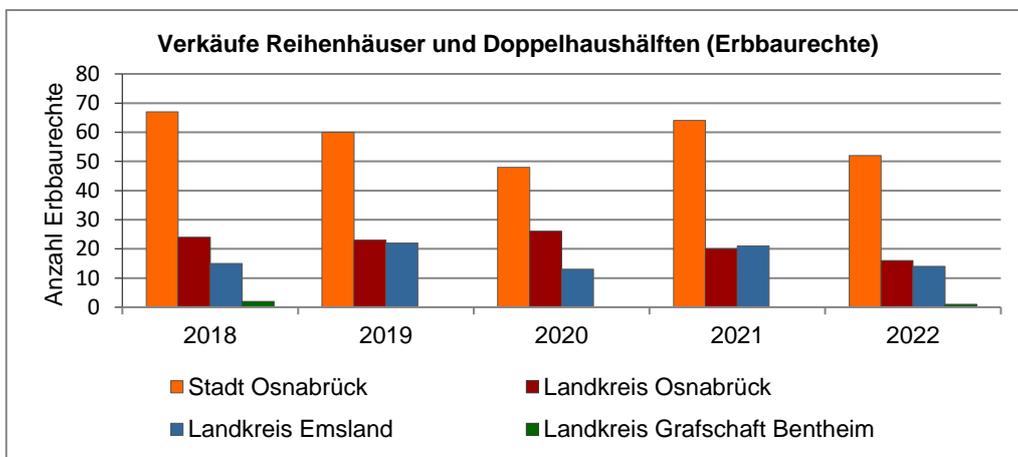
Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2018-2022) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrages (Jahre) Median (Spanne)	Boden- richtwert (€/m ²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m ²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs- faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Land- kreise Osnabrück, Ems- land und Grafschaft Bentheim	265	53 (10 -98)	108 (56 - 198)	1,01 (0,7 - 1,3)	1,00 (0,5 - 1,7)	0,92 (0,6 - 1,2)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	300.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,92
Wert des Erbbaurechts =	300.000,- € x 0,92 = rd. 276.000,- €

Erbbaurechte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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



Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2018-2022) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrages (Jahre) Mittel (Spanne)	Boden- richtwert (€/m²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück, Land- kreise Osnabrück, Ems- land und Grafschaft Bentheim	194	43 (17- 98)	220 (28 - 465)	1,62 (0,1 - 7,9)	0,8 (0,1 - 4,5)	0,90 (0,3 - 1,6)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück

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

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

11 Mieten und Pachten

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,00	6,50	7,50	8,25
41 - 60	5,00	5,50	6,25	7,25	8,00
61 - 80	4,50	5,00	5,75	6,75	7,75
81 - 100	4,00	4,50	5,50	6,50	7,25
über 100	3,75	4,25	5,25	6,25	7,00

Bohnte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,00	5,50	6,00	6,75	8,25
41 - 60	4,75	5,25	5,75	6,50	8,00
61 - 80	4,50	5,00	5,50	6,50	7,00
81 - 100	4,25	4,75	5,25	6,00	7,00
über 100	4,25	4,75	5,25	6,00	6,50

Bad Essen, Belm und Bissendorf

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,25	8,25
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,75	6,25	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,50	6,00	6,25	7,50
über 100	4,50	5,25	5,75	6,00	7,25

Bad Iburg und Hasbergen

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,50	5,00	5,75	6,00	7,25

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

NETTOMONATSMIETE [€ / m²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 – 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,50	5,00	5,75	6,00	7,25

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

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

Landkreis Emsland

Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	5,55	6,05	6,55	7,45	8,05
41 - 60	5,35	5,75	6,15	7,20	7,70
61 - 80	5,20	5,35	5,95	6,95	7,45
81 - 100	5,05	5,25	5,70	6,70	7,20
über 100	4,55	5,15	5,55	6,25	6,95

Stadt Lingen/Ems

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,30	6,80	7,45	8,30	9,30	10,50
41 - 45 m ²	6,15	6,60	7,25	8,00	8,95	10,00
46 - 50 m ²	6,00	6,45	7,05	7,75	8,65	9,65
51 - 55 m ²	5,90	6,35	6,90	7,55	8,35	9,30
56 - 60 m ²	5,85	6,25	6,75	7,40	8,15	9,05
61 - 65 m ²	5,75	6,15	6,65	7,25	7,95	8,80
66 - 70 m ²	5,70	6,05	6,50	7,10	7,80	8,60
71 - 75 m ²	5,65	6,00	6,45	7,00	7,65	8,40
76 - 80 m ²	5,60	5,90	6,35	6,90	7,50	8,25
81 - 85 m ²	5,55	5,85	6,25	6,80	7,40	8,10
86 - 90 m ²	5,50	5,80	6,20	6,70	7,30	8,00
91 - 95 m ²	5,45	5,75	6,15	6,65	7,20	7,85
96 - 100 m ²	5,40	5,70	6,10	6,55	7,10	7,75
über 100 m ²	5,35	5,60	5,95	6,40	6,90	7,50

Zu-/Abschläge		
Merkmal: Lage	Innenstadtbereich	+8 %
	Stadtgebiet	+0 %
	Ortsteile	-10 %
Merkmal: Fahrstuhl	ohne	+0 %
	Fahrstuhl im Haus	+5 %
Merkmal: Penthousewohnung	nein	+0 %
	ja	+14 %

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	6,55	6,75	6,95	7,35	8,05
41 - 60	6,05	6,15	6,35	6,75	7,85
61 - 80	6,05	6,15	6,35	6,75	7,70
81 - 100	5,35	5,55	5,75	6,05	7,45
über 100	5,25	5,45	5,55	5,85	7,20

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE [€ / m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1979	1980 - 1994	1995 - 2004	2005 - 2014	ab 2015
bis 40	5,45	5,75	6,25	6,95	7,55
41 - 60	5,15	5,45	5,95	6,65	7,25
61 - 80	5,05	5,15	5,75	6,45	6,95
81 - 100	4,85	5,05	5,45	6,15	6,75
über 100	4,75	4,85	5,25	5,75	6,45

Grafschaft Bentheim

Stadt Nordhorn

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

Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,00	6,30	6,70	8,00	9,00
41 - 60	5,60	5,90	6,20	7,50	8,50
61 - 80	5,60	5,90	6,20	7,00	8,00
81 - 100	5,00	5,20	5,50	6,50	7,50
über 100	4,70	4,90	5,20	6,00	7,00