

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

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	89
9.4.4	Wohnungserbbaurechte.....	90
9.5	Teileigentum.....	91
9.5.1	Preisniveau	91
9.5.2	Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum.....	91
9.6	Mehrfamilienhäuser	93

9.6.1	Preisniveau	93
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	93
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze	94
9.6.2.2	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	95
9.6.2.3	Auswirkungen von Abweichungen auf die Liegenschaftszinssätze	95
9.6.2.4	Rohertragsfaktoren	96
9.6.2.5	Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren	96
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	97
9.7.1	Preisniveau	97
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	97
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	98
9.7.2.2	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	99
9.7.2.3	Rohertragsfaktoren	100
9.7.2.4	Zeitliche Entwicklung der Rohertragsfaktoren Stadt Osnabrück	100
10	Mieten	101
10.1	Mietübersichten	101
10.2	Mietpreisspiegel	103
11	Aufgaben der Gutachterausschüsse	104
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2012	105
13	Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses	106
14	Anhang 3: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	107