

Stadt Osnabrück

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise im ersten Halbjahr 2018 betragen im Durchschnitt 330.000 € und liegen damit 18.000 € über dem Durchschnittswert in 2017. Gegenüber dem Durchschnittswert von 211.000 € in 2010 macht das eine Preissteigerung von 57 % aus. Die Schwankungsbreite in 2018 geht von rd. 100.000 € für einfache Lagen und Ausstattungen bis auf weit über 1 Mio. € für große, luxuriöse Gebäude in Toplagen.

Wohnungseigentum

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im letzten Jahr nur noch leicht gestiegen (von 1.480 €/m² auf 1.520 €/m²). Seit 2010 (860 €/m²) ergibt sich für diesen Teilmarkt in der Stadt Osnabrück eine Preissteigerung von 77 %, wobei die Werte lage- und ausstattungsabhängig zwischen unter 500 €/m² und über 8.000 €/m² schwanken. Der letztgenannte Wert stellt dabei die Ausnahme dar. In den meisten Fällen ist bei Werten von etwas über 4.000 €/m² die Preisspitze erreicht.

Bauland

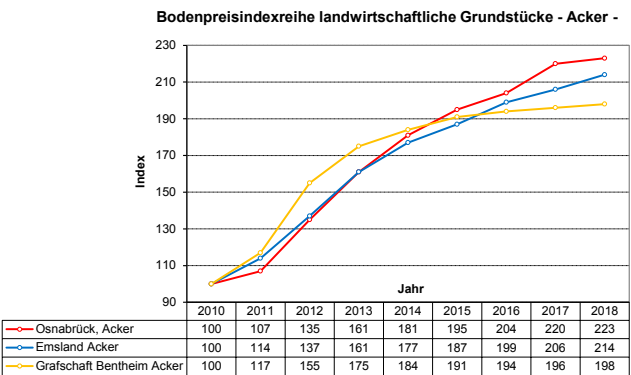
Die Baulandpreise im Stadtgebiet sind nochmals leicht gestiegen und erreichen nun einen mittleren Wert von 265 €/m² gegenüber 258 €/m² in 2017 und 187€/m² in 2010. Insgesamt entspricht dies einer prozentualen Steigerung von 42. Auch sind hier deutliche Preisunterschiede aufgrund der Lage von rd. 75 €/m² bis zu über 400 €/m² festzustellen.

Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt im Bereich des Stadtgebietes ist weiterhin von einem Preisanstieg geprägt.

Anmerkung

Die durchschnittlichen Preise beziehen sich immer auf den Meridianwert. Für 2010 bis 2017 beziehen sich die Werte auf das gesamte Jahr. Für 2018 beziehen sich die Werte auf das erste Halbjahr.
Basisjahr für die Indexreihen (gleitender Index) ist jeweils 2010.



Informationen

Die Gutachterausschüsse bestehen seit 1961. Ziel war und ist es, dass ein unabhängiges Kollegialgremium von Immobiliensachverständigen Transparenz auf dem Grundstücksmarkt herstellt. Grundlage hierfür sind die notariellen Kaufverträge von Immobilien, die dem Gutachterausschuss übersandt werden. Diese einzige vollständige und aktuelle Kaufpreissammlung wird zum Zwecke der Markttransparenz ausgewertet und analysiert.
Neben Grundstücksmarktberichten stellt der Gutachterausschuss verschiedene Produkte wie Bodenrichtwerte, Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien oder den Immobilienpreiskalkulator im Internet bereit.

Weitere Infos unter www.gag.niedersachsen.de.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück
Mercatorstraße 4 u. 6 Tel.: 0541 503-180
49080 Osnabrück Fax.: 0541 503-104

Landkreis Emsland
Obergerichtsstraße 18 Tel.: 05931 159-0
49716 Meppen Fax.: 05931 159-170

Landkreis Grafschaft Bentheim
Schilfstraße 6 Tel.: 05921 859-0
48529 Nordhorn Fax.: 05921 859-459



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



Halbjahreskurzbericht 2018

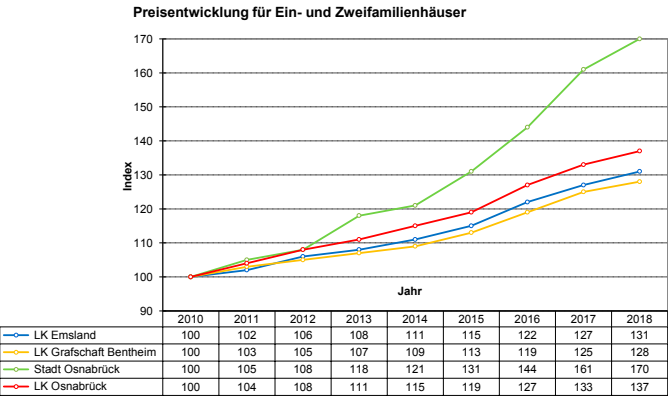
Entwicklung der Immobilienpreise
für die Landkreise Emsland
Grafschaft Bentheim u. Osnabrück
sowie die Stadt Osnabrück



Entwicklung der Immobilienpreise und –umsätze im 1. Halbjahr 2018

Für die Bereiche Landkreise Grafschaft Bentheim, Emsland und Osnabrück sowie der Stadt Osnabrück

Das Preisniveau entwickelt sich unterschiedlich, aber immer noch mit mindestens leichtem Anstieg. Ein genereller Trend ist bei dieser Momentaufnahme nicht erkennbar. Bei den Ein- und Zweifamilienhäuser sowie den Eigentumswohnungen wurden im Landkreis Osnabrück noch deutliche Preisanstiege registriert, während die Preisanstiege in der Grafschaft und im Emsland deutlich moderater ausfielen. Die Anzahl der Verkäufe und auch der Gesamtgeldumsatz scheinen rückläufig zu sein. Hier bleibt die weitere Entwicklung im laufenden Jahr abzuwarten.



Landkreis Emsland

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preissteigerungen der letzten Jahre scheinen abzuflachen. Gegenüber 2010 (durchschnittlicher Kaufpreis rd. 126.000 €) werden heute um rund 35 % höhere Preise erzielt. Gegenüber dem letzten Jahr sind die Preise dagegen nur um 2 % gestiegen und liegen jetzt bei im Mittel rund 170.000 €. Die Preisspanne in diesem Marktsegment ist groß, unsanierte, alte und entsprechend ausgestattete Häuser in einfachen Lagen erzielen Preise deutlich unter 100.000 €, während moderne Häuser in Toplagen auch schon mal für 500.000 € gehandelt werden.

Wohnungseigentum

Ein ähnlicher Trend zeigt sich auch im Markt der Eigentumswohnungen. Während von 2010 bis heute die Preise um 37 % gestiegen sind, waren es im letzten Jahr nur 2 %. Aktuell werden im Durchschnitt 1.230 € je m² Wohnfläche erzielt. Während für einfache Wohnungen in weniger guten Lagen für unter 500 €/m² gehandelt werden, liegen die Spitzenpreise bei deutlich über 2.000 €/m².

Bauland

Nachdem 2017 absolute Spitzenpreise erzielt wurden, scheinen die Preise in 2018 nachzugeben. Hier bleibt die Entwicklung im zweiten Halbjahr abzuwarten. Insgesamt ergibt sich zwischen 2010 und 2018 eine Preissteigerung von 17 %. Aktuell werden im Durchschnitt rund 84 €/m² bezahlt.

Landwirtschaftliche Flächen - Ackerland

Ein ähnliches Bild wie beim Bauland ergibt sich für Ackerlandflächen. Allerdings stiegen hier die Preise zwischen 2010 und 2018 um etwa 110 %. Im ersten Halbjahr 2018 konnte seit langer Zeit ein minimaler Preisrückgang verzeichnet werden. Der durchschnittliche Preis betrug rd. 7,50 €/m².

Zusammenfassung

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen zeigt der Preistrend – wenn auch deutlich abgeschwächt – weiter nach oben. Bei Ackerland und Bauland ist gegenüber 2017 eine Stagnation oder auch rückläufiger Preistrend erkennbar.

Grafschaft Bentheim

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise sind seit 2010 im Durchschnitt um 29 % gestiegen. Von 2017 auf 2018 ist keine Preisveränderung erkennbar. Der Durchschnittspreis für ein Ein-und Zweifamilienhaus hat sich auf 177.000 € eingependelt, wobei es auch hier deutliche Preisunterschiede gibt. Einfache Lagen und Ausstattungen werden schon für rd. 50.000 € gehandelt, während in Spitzenlagen und bei guten Ausstattungen bis zu 450.000 € registriert wurden.

Wohnungseigentum

In diesem Marktsegment sind noch um fast 10 % höhere Preise gegenüber dem Vorjahr registriert worden. Gegenüber 2010 sind es insgesamt um 37 % höhere Preise. Aktuell werden für den m² Wohnfläche im Landkreisdurchschnitt 1.328 € bezahlt. Die Preise schwanken je nach Lage und Ausstattung zwischen 500 €/m² und 2.700 €/m².

Bauland

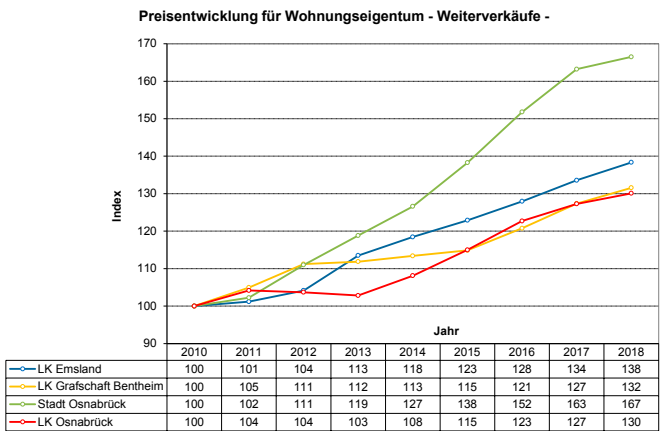
Die durchschnittlichen Baulandpreise liegen 2017 und 2018 bei 103 €/m² Grundstücksfläche. Zu 2010 entspricht dies einer Preissteigerung von rd. 20 %.

Landwirtschaftliche Flächen - Ackerland

Der Durchschnittspreis für Ackerland ist nochmal geringfügig um 1 % gestiegen und liegt nun bei rd. 6,25 €/m². Seit 2010 sind die Preise um 113 % gestiegen. Insgesamt scheint sich dieses Marktsegment bei der Preisentwicklung zu beruhigen.

Zusammenfassung

Auch in der Grafschaft scheint sich der Immobilienmarkt zu beruhigen. Im ersten Halbjahr sind keine wesentlichen Preisveränderungen in den Teilmärkten erkennbar.



Landkreis Osnabrück

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen im Landkreis Osnabrück weiter. Betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2010 noch rd. 146.000 €, waren es 2017 190.000 € (+30 %) und betragen im ersten Halbjahr 2018 204.000 €. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 39 %. Auch hier gibt es lage- und ausstattungsbedingt eine Spanne der Preise zwischen unter 50.000 € und in der Spitze bis über 800.000 €.

Wohnungseigentum

Auch für Eigentumswohnungen im Landkreis Osnabrück musste im Jahr 2018 noch einmal mehr bezahlt werden. Für den m² Wohnflächen sind im Durchschnitt 1.220 € gegenüber 1.150 € im Jahresdurchschnitt 2017 und 930 € im Jahr 2010 gezahlt worden. Insgesamt ergibt sich somit eine Preissteigerung von 31 % seit 2010. Die Preisspanne 2018 reichte dabei von unter 400 € bis zu über 6.000 € je m² Wohnfläche.

Bauland

Die Preise für Bauland haben im Landkreis noch einmal leicht angezogen und haben im Mittel im ersten Halbjahr 2018 104 €/m² erreicht. 2017 waren es 100 €/m² und 2010 lag der mittlere Preis bei 85 €/m², so dass sich eine gesamte Preissteigerung von 23 % ergibt. Auch streuen die Preise – vorwiegend lageabhängig – zwischen 20 €/m² und über 300 €/m² erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Landwirtschaftliche Flächen - Ackerland

Die größten Preissteigerungen in den letzten Jahren fanden im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und hier insbesondere beim Ackerland statt. Seit 2010 sind die Preise um 145 % gestiegen und erreichen mit 7,30 €/m² den vorläufigen Spitzenwert. 2010 kostete der Quadratmeter Ackerland im Mittel nur rd. 3 €/m².

Zusammenfassung

Der Landkreis Osnabrück ist davon geprägt, dass über alle Teilmärkte z.T. noch deutliche Preissteigerungen registriert worden sind. Hier bleibt abzuwarten, wie sich die zweite Jahreshälfte entwickelt.

