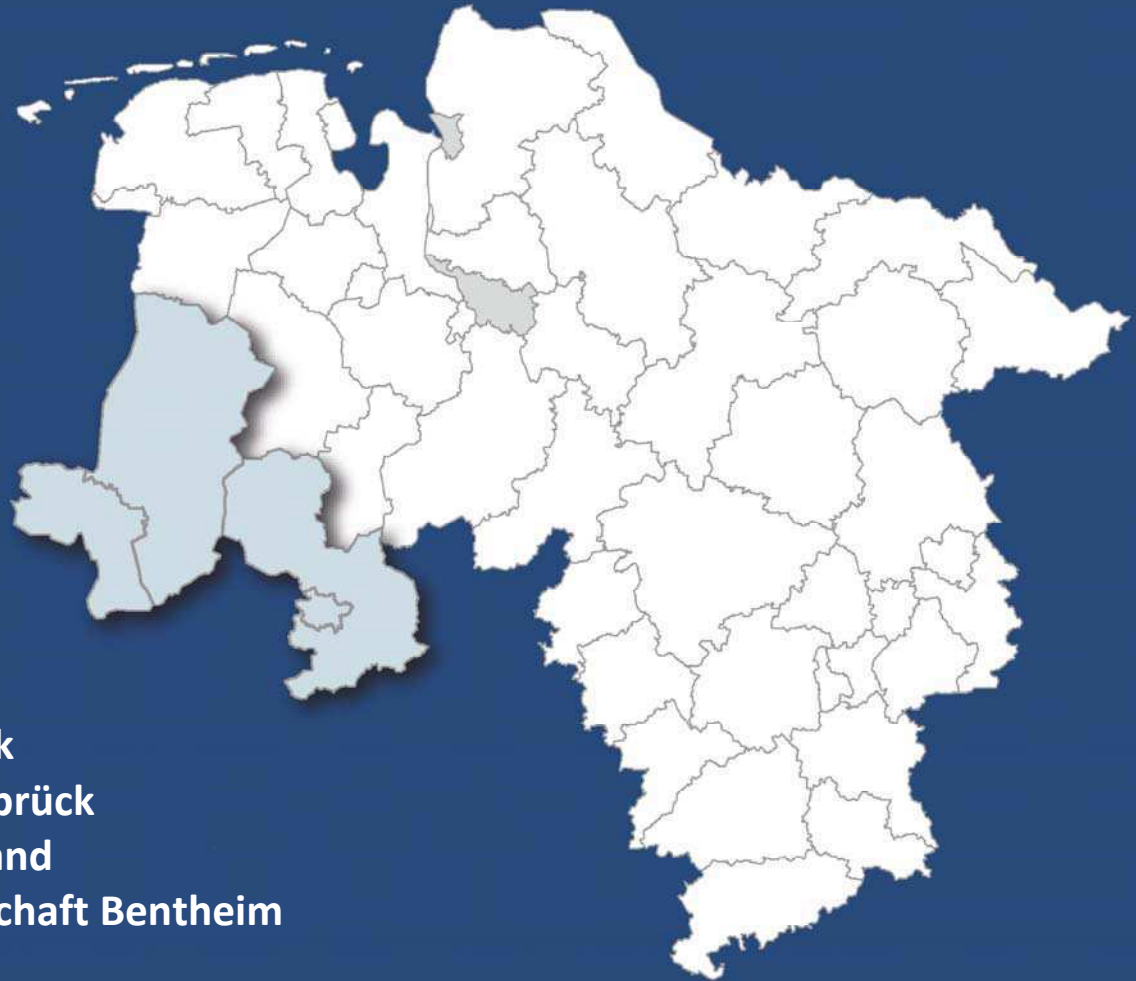




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**



**Stadt Osnabrück  
Landkreis Osnabrück  
Landkreis Emsland  
Landkreis Grafschaft Bentheim**

# Grundstücksmarktbericht 2019



**Niedersachsen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Bodennutzung	11
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>17</b>
5.1	Allgemeines	17
5.2	Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1	Preisniveau	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	24
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.4.2	Preisentwicklung	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	31
5.7	Erbbauerechte	32
	Begründung von Erbbauerechten	33
5.7.1	Verkauf von Erbbaugrundstücken	33
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>34</b>
6.1	Allgemeines	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	34
6.2.1	Preisniveau	34
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten	37
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	38
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b>	<b>39</b>
7.1	Kleingärten in der Stadt Osnabrück	39
7.2	Gartenland im Landkreis Osnabrück	40
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>41</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
8.2.1	Wohnbauland	43
8.2.2	Gewerbliches Bauland	45
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	47
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>51</b>
9.1	Allgemeines	51
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	55
9.2.1	Preisniveau	55
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	58
9.2.4	Erbbauerechte	70
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	71

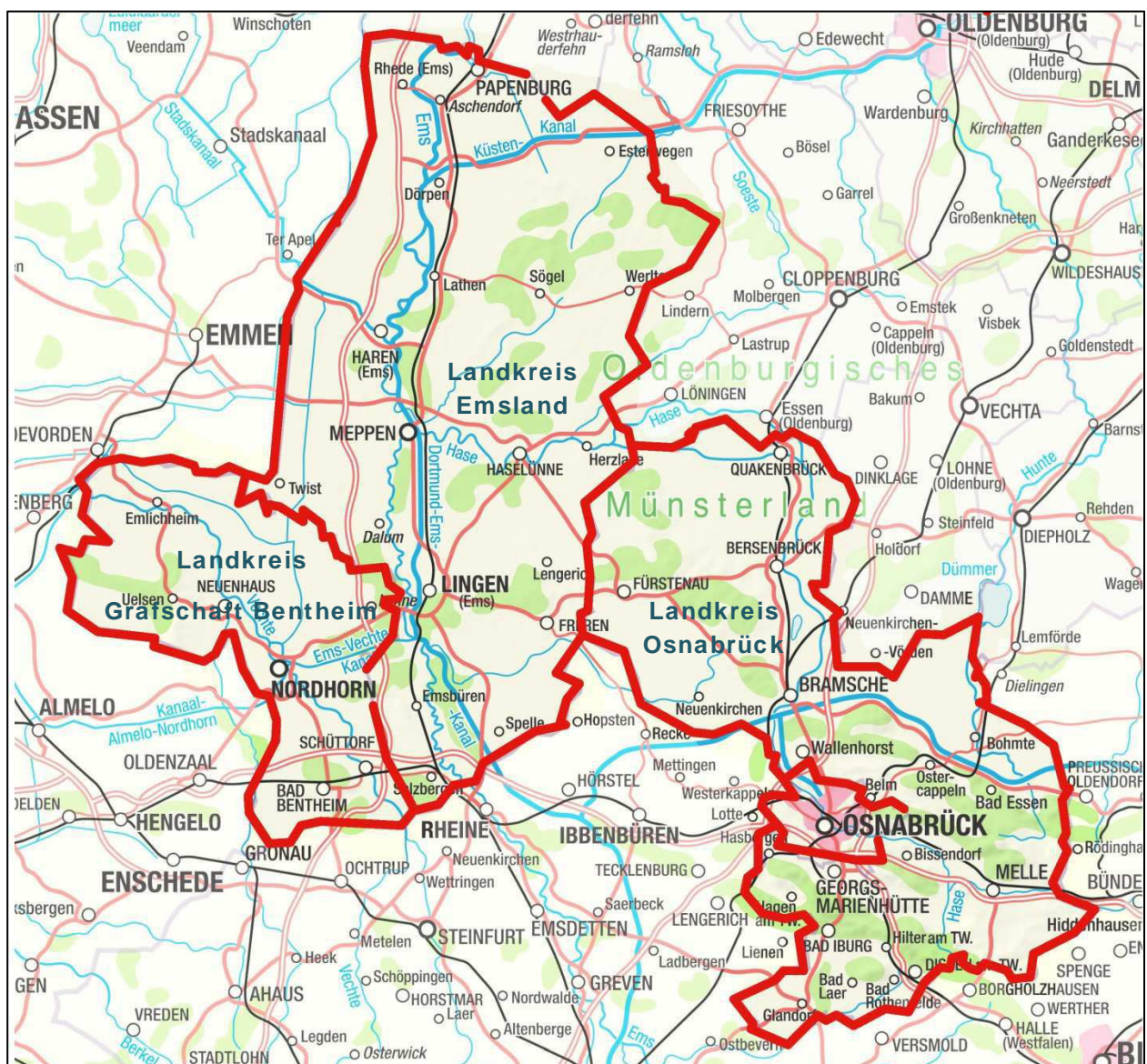
9.3.1	Preisniveau .....	71
9.3.2	Preisentwicklung.....	73
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	73
9.3.4	Erbbaurechte .....	81
9.4	Wohnungseigentum .....	82
9.4.1	Preisniveau .....	82
9.4.2	Preisentwicklung.....	86
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	86
9.5	Teileigentum .....	90
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	90
9.6.1	Preisniveau .....	90
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	90
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	92
9.7.1	Preisniveau .....	92
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	92
9.8	Sonstige bebaute Objekte.....	93
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>93</b>
10.1	Mietübersicht für Wohnungen.....	93
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	96
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>97</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen.....	98
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen .....</b>	<b>100</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....</b>	<b>109</b>

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, erstreckt sich auf die **Stadt Osnabrück** und die **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.07.2014 entstand. Das Gebiet wird im Norden durch den Landkreis Leer, im Osten durch die Landkreise Cloppenburg, Vechta und Diepholz, im Süden durch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und im Westen durch die Bundesgrenze zu den Niederlanden begrenzt. In der nachfolgenden Karte ist das Berichtsgebiet dargestellt.



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung