

Wohngegend

85%

Welche Kriterien sind Ihnen bei der Auswahl einer Wohngegend besonders wichtig?

# IMMOBILIENMARKT- BERICHT OSNABRÜCK 2017/18

IN KOOPERATION MIT DEM INWB DER HOCHSCHULE OSNABRÜCK

**inwb**

institut für nachhaltiges wirtschaften  
in der bau - und immobilienwirtschaft  
in der Science to Business GmbH -  
Hochschule Osnabrück

**Appelhans**  
Immobilien



# INHALT

- 04** Einführung
- 05** Sozialdemografie
- 14** Osnabrücker Immobilienmarkt
- 18** Eigentümer- und Investmentmarkt
- 22** Mietmarkt
- 28** Teilmärkte / Stadtteile
- 40** Fazit
- 42** Quellenverzeichnis

# EINFÜHRUNG

## Wohnen in deutschen Städten wird immer teurer.

Auch in Osnabrück ist in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Kaufpreise und Mieten für Häuser und Wohnungen zu verzeichnen. Gründe dafür sind beispielsweise die steigende Bevölkerungszahl, das niedrige Zinsniveau und veränderte Haushaltsstrukturen. Im Vergleich zu vielen deutschen Großstädten liegt das Mietniveau insgesamt im mittleren bis unteren Bereich, dennoch boomt der Wohnungsmarkt. Vor allem die Mieten für das studentische Wohnen sind im Vergleich zu anderen deutschen Städten stark angestiegen. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und -häuser steigen an. Grund dafür ist die starke Nachfrage, die einem knappen Angebot gegenübersteht.

Aufgrund der rasanten Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich die Appelhans Immobilien GmbH entschieden, den Osnabrücker Immobilienmarkt zusammen mit dem inwb – Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Hochschule Osnabrück, detailliert zu untersuchen. Im Zentrum der Analyse steht die eigens durchgeführte Onlineumfrage für Mieter und Eigentümer, die im Zeitraum von September 2017 bis April 2018 durchgeführt wurde. Besonderer Fokus wurde dabei auf die beliebtesten und teuersten Stadtteile Westerberg, Weststadt und Wüste gelegt.

Der nachfolgende Bericht umfasst Analysen zur Sozialdemografie, dem Osnabrücker Immobilienmarkt, Eigentümer- und Investmentmarkt, Mietmarkt und den drei oben genannten Stadtteilen Westerberg, Weststadt und Wüste.

**Herr Appelhans**, geschäftsführender Gesellschafter der Appelhans Immobilien GmbH, beschreibt die Situation wie folgt: „Nicht nur die Mietpreise in Osnabrück sind in den letzten Jahren stark erhöht worden. Wir beobachten, dass in bestimmten Lagen von Osnabrück die Kaufpreise zuletzt signifikant angestiegen sind. Der Boom ist aber nach wie vor für ganz Osnabrück spürbar: Die Nachfrage steht in keinem Verhältnis zum Angebot. Ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage – der Ansturm auf klassische Wohnimmobilien jeglicher Art ist riesig. Ausschlaggebend ist dabei nach wie vor das Gesetz von Lage, Lage, Lage.“



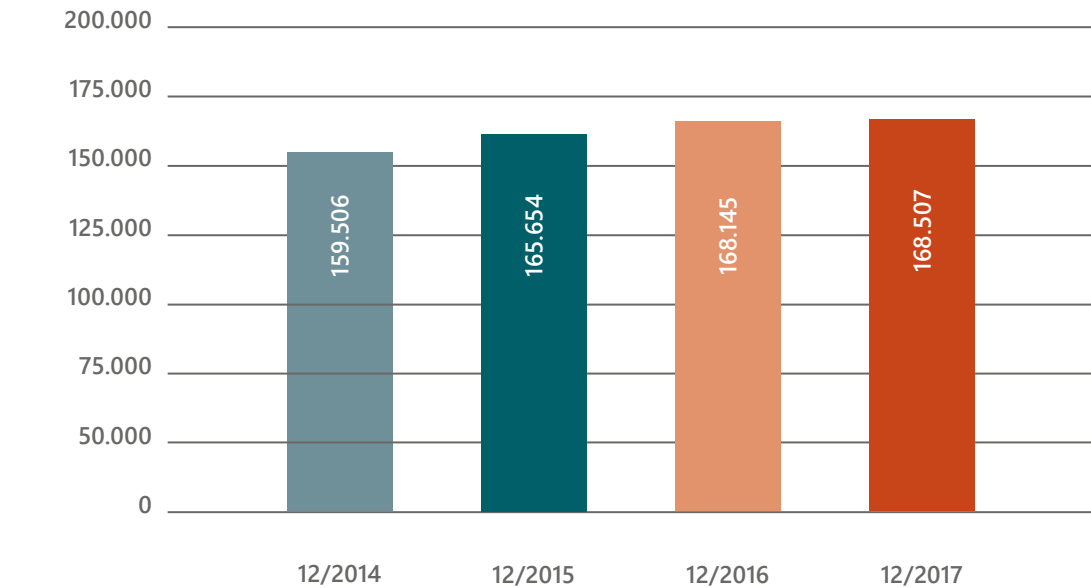
# ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

## STADT OSNABRÜCK

- Gebietsfläche: 11.980,54 ha
  - 23 Stadtteile
- Bevölkerungsstand: 170.523 Haupt- und Nebenwohnsitze (Stand: Dezember 2017) [1]
  - Hauptwohnsitze: 168.507
  - ♀ 86.378
  - ♂ 82.129
  - Ledig: 82.708
  - Verheiratet: 62.099
  - Verpartnert: 309
  - Verwitwet: 9.899
  - Geschieden: 12.331
- Studierende:
  - Hochschule Osnabrück: 13.937 (Stand: Wintersemester 2017/18; Studierende verteilen sich auf den Campus Lingen und Osnabrück) [2]
  - Universität Osnabrück: 14.091 (Stand: Wintersemester 2017/2018 ) [3]

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG: HAUPTWOHNSITZE Quelle: [1] [4] [5]

Wachstum von 31.12.2014 bis 31.12.2017: 5,64 %



# BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

## OSNABRÜCK

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osnabrück werden vier verschiedene Szenarien zur Bevölkerungsprognose von 2016 bis 2030 zugrunde gelegt.

Im Folgenden wird das Basisszenario „Sicherung des Status Quo“ beschrieben, da es sich hierbei um den Mittelweg zwischen optimistischer und pessimistischer Hochrechnung handelt: Das Szenario „Sicherung des Status Quo“ setzt einen fixen Zuwanderungsstrom von 13.000 Personen pro Jahr voraus. Dies würde eine Zunahme von 0,82% der Bevölkerung bis 2030 bedeuten. Um den derzeitigen Bevölkerungsstand von 168.145 zu wahren, müssten jährlich circa 12.700 Personen zuwandern.

Besonders auffällig in den prognostizierten Veränderungen zwischen 2016 und 2030 ist die starke Abnahme der Altersklasse 18 bis unter 25 Jahren mit -11,92 % und die gleichzeitige Zunahme der Personengruppe 80 oder älter um 4,23 %. Im Szenario der Stadt Osnabrück ohne Zu- und Abwanderung würden sich in diesen Altersklassen Werte von -52,77 beziehungsweise +17,05 % ergeben. Neben dem Basisszenario weisen die Zukunftsprojektionen trotz divergierender Annahmen ebenfalls starke Zuwächse in der Altersklasse der 65- bis 80-Jährigen auf. [7]

Auch Osnabrück kann sich dem demografischen Wandel nicht entziehen.

### ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN 2016, 2023, 2030

Quelle: [6]

Altersklassen	Basisjahr 2016	Prognose 2023	Veränderungen zu 2016 in %	Prognose 2030	Veränderungen zu 2016 in %
0 bis unter 3	4.442	4.768	7,33 %	4.726	6,39 %
3 bis unter 6	4.079	4.476	9,73 %	4.475	9,71 %
6 bis unter 10	5.452	5.604	2,78 %	5.791	6,22 %
10 bis unter 16	7.934	8.119	2,34 %	8.293	4,53 %
16 bis unter 18	2.994	2.888	- 3,54 %	2.828	- 5,55 %
18 bis unter 25	19.873	17.655	- 11,16 %	17.504	- 11,92 %
25 bis unter 45	48.278	49.150	1,81 %	48.770	1,02 %
45 bis unter 65	43.724	43.424	- 0,69 %	41.644	-4,76 %
65 bis unter 80	21.915	21.971	0,26 %	25.640	17,00 %
80 Jahre und älter	9.454	10.264	8,56 %	9.854	4,23 %
<b>Summe</b>	<b>168.145</b>	<b>168.319</b>	<b>0,10 %</b>	<b>169.525</b>	<b>0,82 %</b>

# WANDERUNGEN

## OSNABRÜCK

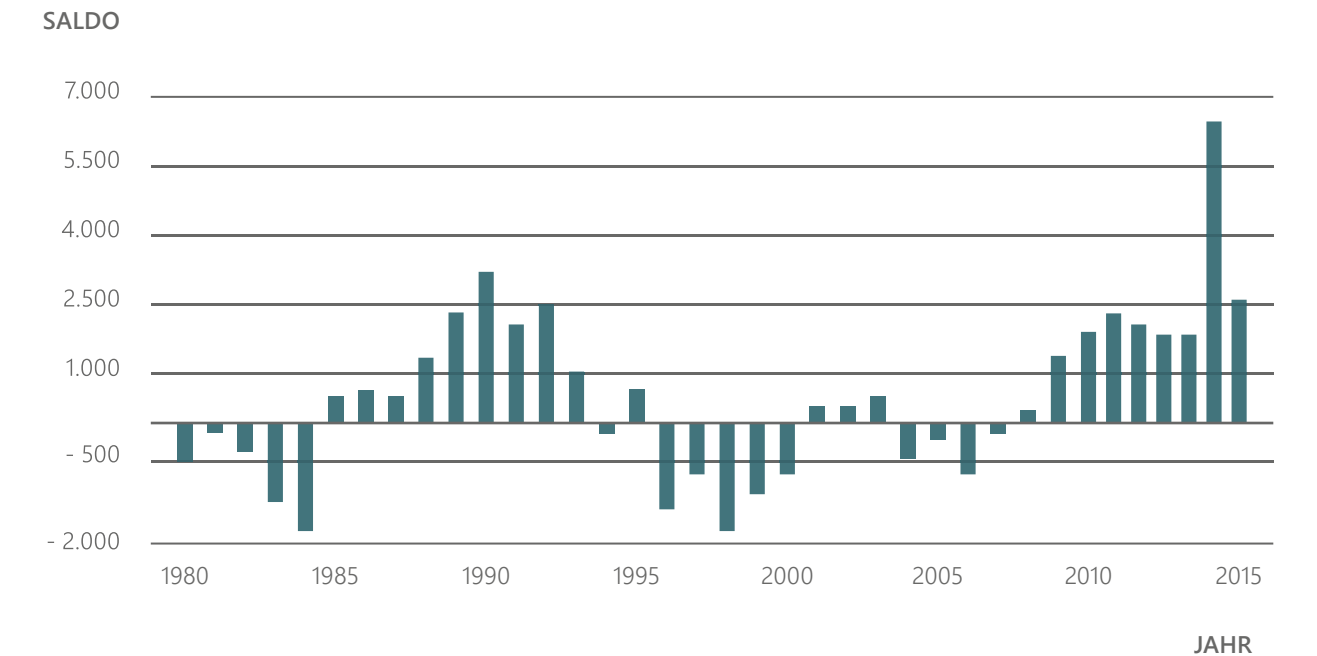
- Zuzüge: 5.791 Personen
- Wegzüge: 6.165 Personen
- Wanderungssaldo: -374 Personen (Stand Juni 2017)

Das nebenstehende Balkendiagramm zeigt die Wanderungsbilanz der Stadt Osnabrück von 1980 bis 2016. Hier sind deutliche Schwankungen in den jeweiligen Jahressalden zu erkennen. Höhere Wanderungsgewinne konnten in den Jahren von 1989 bis 1993 verzeichnet werden. Diese resultieren durch die Wiedervereinigung und die Zuwanderung sogenannter Aussiedler.

Nach den überwiegend negativen Wanderungssalden der Jahre 1994 bis 2008 lassen sich ab 2009 wieder positive Salden feststellen. Ebenfalls steigt seitdem die Bevölkerungszahl – trotz steigender Anzahl Strebefällen und sinkender Geburtenrate – dank der positiven Wanderungsbilanz. Der Bevölkerungshöchststand von 1995 mit 161.934 Einwohnern wurde seitdem überschritten. Besonderes Augenmerk gilt dem Jahr 2015 mit einem signifikant positiven Ausreißer des Zuwanderungssaldos. Ursächlich sind die hohe Anzahl Asylsuchender und die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer, die viele Menschen dazu veranlasste, ihren Hauptwohnsitz in Osnabrück anzumelden. Auch das Jahr 2016 ist geprägt von Migrationsbewegungen überwiegend männlicher Flüchtlinge zwischen 15 und 40 Jahren.

### WANDERUNGSSALDO IN OSNABRÜCK ZWISCHEN 1980 – 2016

Quelle: [4]

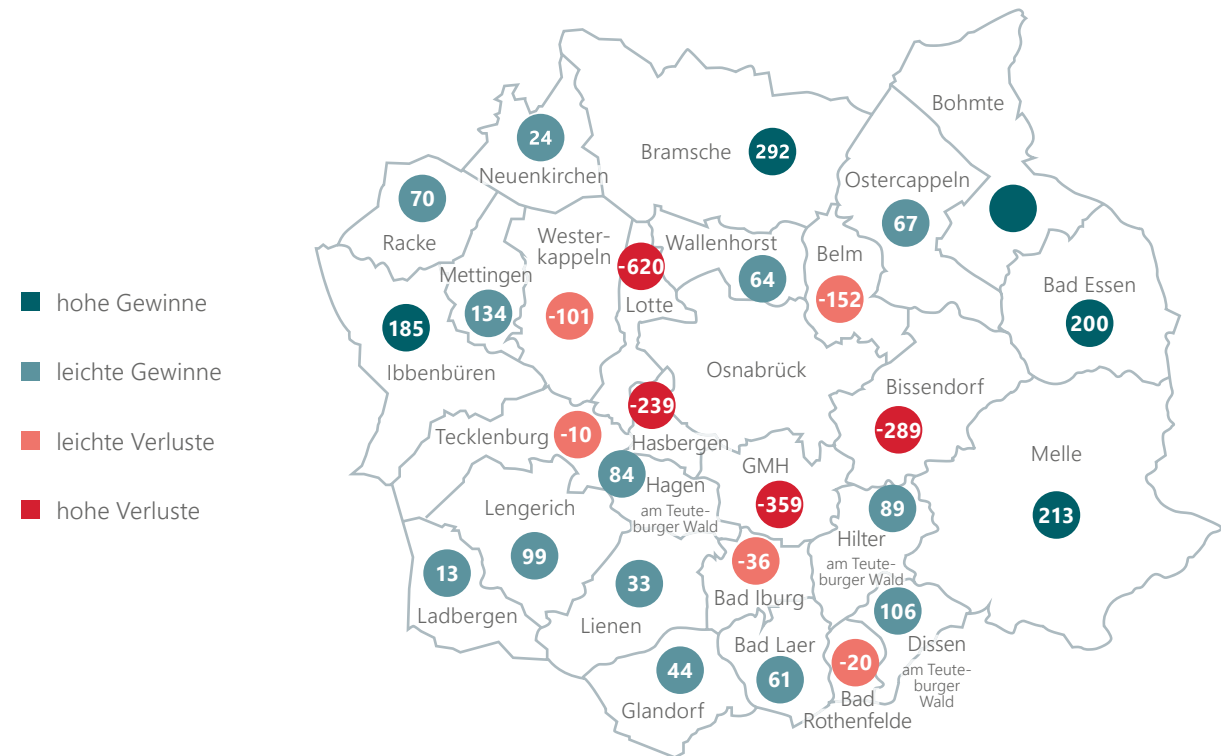


Erwähnenswert ist ebenfalls, dass viele junge Menschen zwischen 17 und 23 Jahren hinzuziehen, wodurch die Bedeutung Osnabrücks als Bildungsstandort deutlich wird. Kritisch hingegen wird die leicht zeitversetzte Abwanderung der Personen zwischen 25 und 30 Jahren gesehen. Die Stadt erklärt sich diese Abwanderungsbewegungen durch das Fehlen attraktiver Arbeitsplätze. [4]

## WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN MIT DEM UMLAND IM ZEITRAUM VON 2005 – 2013 Quelle: [8]

Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen mit dem Osnabrücker Umland, lassen sich vor allem Wanderungsbewegungen bei angrenzenden Gemeinden beziehungsweise dem Landkreis Osnabrück identifizieren. Besonders stark verliert die Stadt im Zeitraum von 2005 bis 2013 zugunsten von Lotte und Georgsmarienhütte,

gefolgt von Bissendorf und Hasbergen. Hohe Gewinne resultieren zulasten von Bramsche, Bohmte, Melle und Bad Essen. Die Altersklasse der 18- bis unter 25-jährigen stellt einen dominanten Anteil der Zuwanderer dar. [10]



## ZU- UND FORTZÜGE IM LANDKREIS Quelle: [9]

Gemeinde	Zuzüge (2005-2013)	Fortzüge (2005-2013)	Saldo
GMH	3.133	3.492	-359
Wallenhorst	3.245	3.181	64
Belm	2.664	2.816	-152
Lotte	2.172	2.792	-620
Bissendorf	1.946	2.235	-289
Bramsche	2.154	1.862	292
Hasbergen	1.811	2.050	-239
Melle	1.532	1.319	213
Ibbenbüren	1.083	898	185
Hagen	965	881	84

# PENDLER

## OSNABRÜCK

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (wohhaft in der Stadt Osnabrück): 63.419 Personen
- 24.928 Auspendler (39,31%)
- 54.178 Einpendler
- Pendlersaldo: +29.250 Personen
- Personen mit Arbeitsort in der Stadt Osnabrück: 92.669 [12]

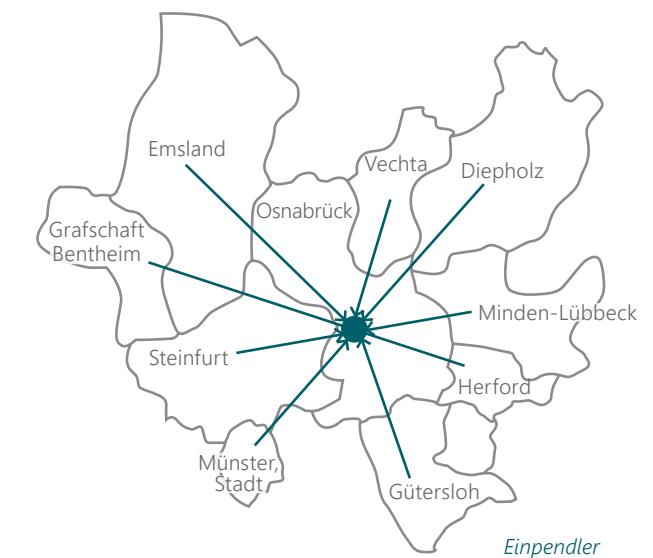
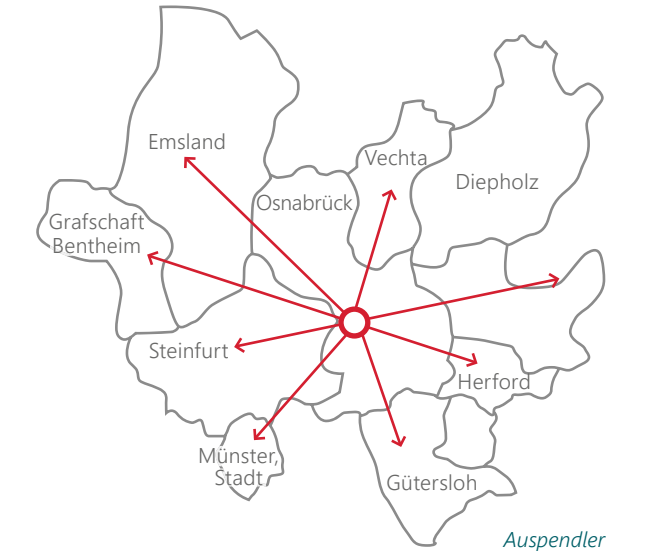
In der Stadt Osnabrück leben 63.419 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer. Regelmäßig Pendeln 24.928 Personen in das Osnabrücker Umland, um ihrer Beschäftigung nachzugehen. 54.178 Personen wiederum pendeln in die Stadt Osnabrück. 57,56 % der Einpendler stammen aus dem Osnabrücker Landkreis, gefolgt von Steinfurt mit einem Anteil von 17,49 %. Auch bei den Auspendlern steht der Landkreis mit 46,32 % im Vordergrund, gefolgt von Steinfurt mit 14,14 %.

Die Zahl der Einpendler übersteigt die Zahl der Auspendler um 29.250 Personen. Daraus lässt sich schließen, dass sich nahezu die Hälfte der Arbeitnehmer, die ihren Arbeitsplatz innerhalb der Stadt haben, für einen (günstigeren) Wohnsitz in angrenzenden Ortschaften entschieden, oder dort ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben. Die Tendenz ist deutlich steigend. [13]

## PENDLER OSNABRÜCK Quelle: [11]

Region	Anzahl Auspendler	Anzahl Einpendler
Osnabrück, Landkreis	11.546	31.187
Steinfurt, Landkreis	3.505	9.478
Emsland	334	1.067
Vechta	650	921
Münster, Stadt	888	765
Minden-Lübbecke	596	520
Herford	361	533
Gütersloh	609	502
Region Hannover	358	k.A.
Bielefeld, Stadt	352	k.A.
Diepholz	k.A.	395
Grafschaft Bentheim	k.A.	360

Nur Städte und Landkreise in direkter Umgebung von Osnabrück enthalten



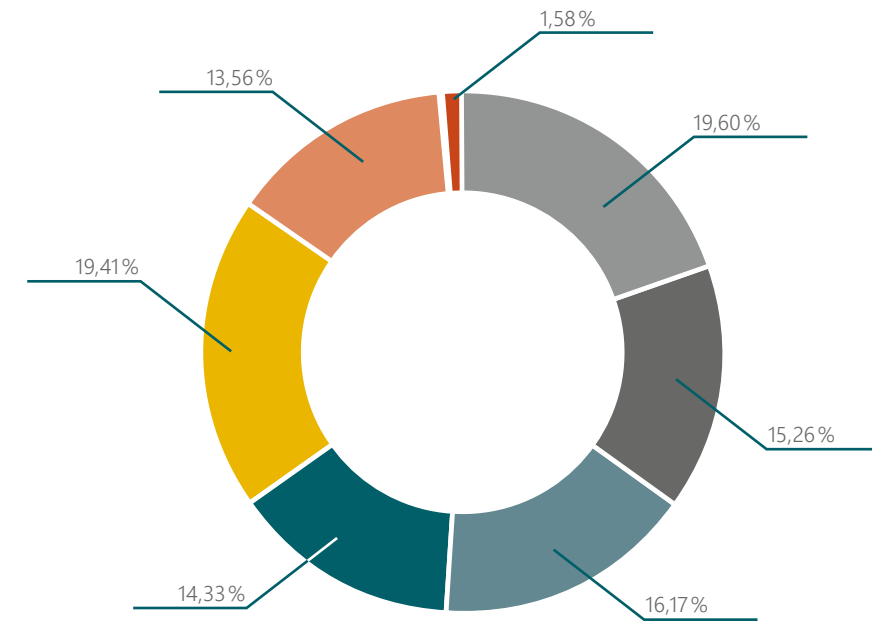
# HAUSHALTSEINKOMMEN

## OSNABRÜCK

Die Stadt Osnabrück verfügt, gemäß den von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhobenen Daten (Stand: 2017), über eine Gesamtzahl von 88.927 Haushalten mit durchschnittlich 1,83 Personen. Darunter 41.179 Singlehaushalte (46,31 %), 25.259 Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder (28,4 %) und 22.489 Mehrpersonenhaushalte mit Kindern (25,29 %). Die Anzahl der Singlehaushalte liegt über dem Deutschland-Durchschnitt, die Zahl der Mehrpersonenhaushalte darunter.

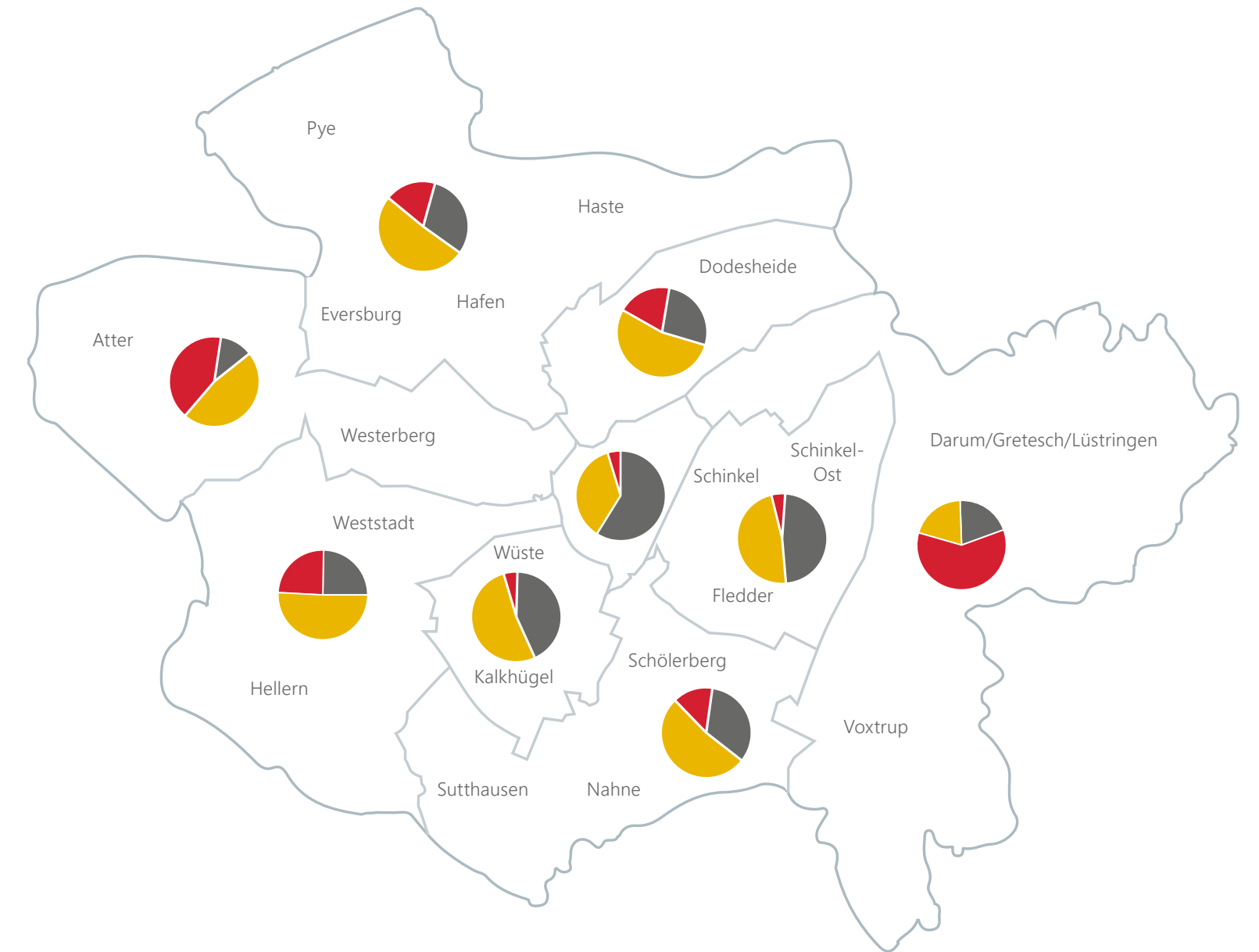
Das Haushaltsnettoeinkommen in der Stadt Osnabrück ist im Bundesvergleich relativ gering. Haushalte mit unter 2000€ Nettoeinkommen treten vergleichsweise häufig auf, solche mit über 2000€ seltener. Im Bereich der Osnabrücker Innenstadt (PLZ 49074) ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte besonders hoch. Auffällig ist das Postleitzahlengebiet 49076 (Westerberg, Weststadt, Atter), das bei einem Einkommen größer als 7.500€ mit 187,5 Indexpunkten deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. [15]

Auf der folgenden Seite sind die Einkommensverteilungen anschaulich nach PLZ-Gebieten dargestellt.



Quelle: [14]

- Haushaltseinkommen bis unter 1.100 €
- Haushaltseinkommen 1.100 € bis unter 1.500 €
- Haushaltseinkommen 1.500 € bis unter 2.000 €
- Haushaltseinkommen 2.000 € bis unter 2.600 €
- Haushaltseinkommen 2.600 € bis unter 4.000 €
- Haushaltseinkommen 4.000 € bis unter 7.500 €
- Haushaltseinkommen 7.500 € und mehr



Quelle: [14]

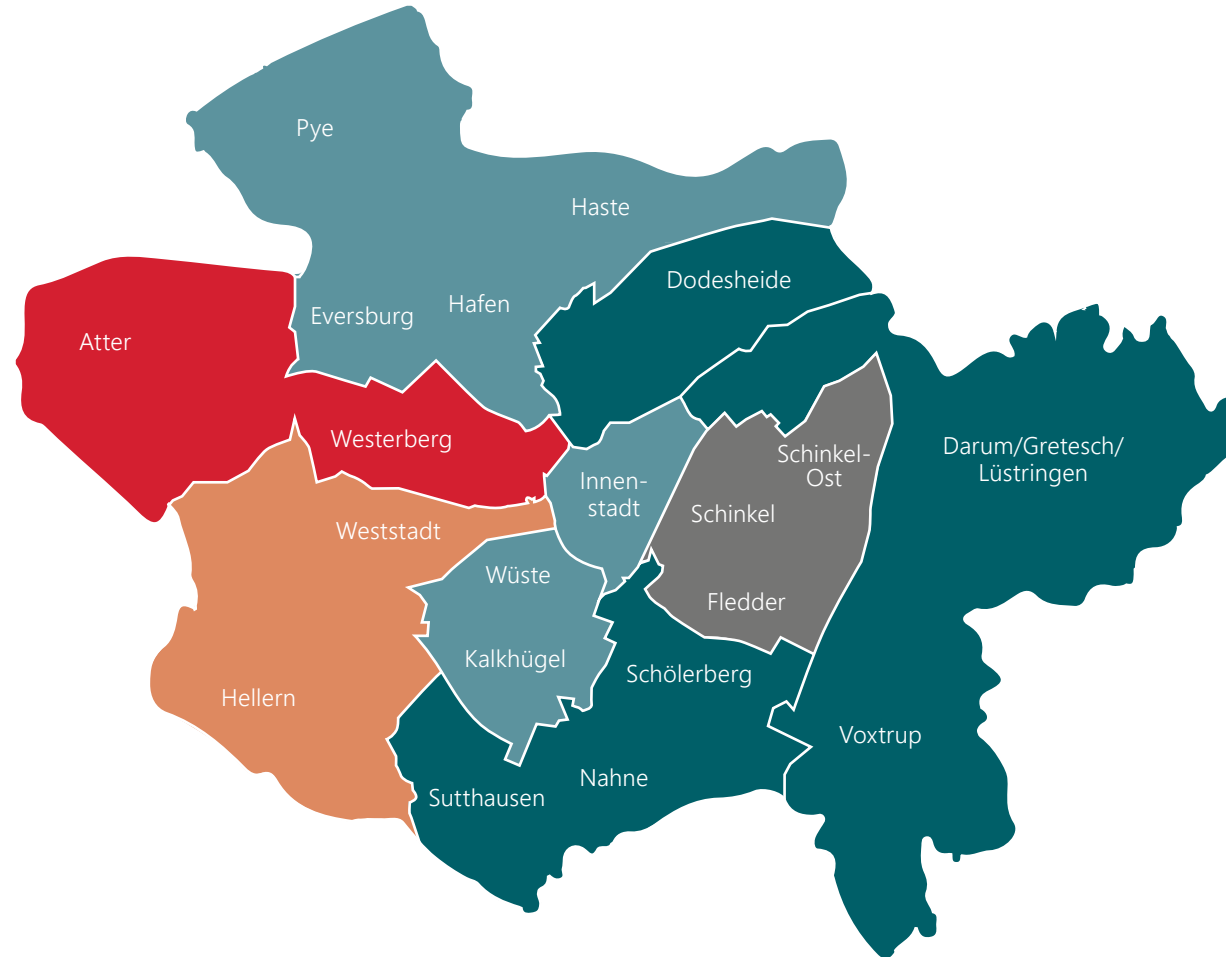
# KAUFKRAFT

## OSNABRÜCK

- Die Kaufkraft der Osnabrücker Haushalte liegt im Durchschnitt bei 22.147 € pro Einwohner (Stand: 2018). Dies entspricht einem Indexwert von 96,5 Punkten (Bundesdurchschnitt Deutschland = 100,0). [16]

Die vorangehend beschriebene Einkommenssituation spiegelt sich ebenfalls in der Kaufkraft wieder. Während die Stadtteile im PLZ-Gebiet 49084 (Schinkel, Schinkel-Ost, Fledder) im Vergleich zur Bundesebene über eine sehr niedrige Kaufkraft von 81,0 Indexpunkten verfügen, liegt das PLZ-Gebiet 49078 (Westerberg, Atter) mit 115,4 Punkten über dem Referenzwert. Gleiches gilt für die Stadtteile Hellern und Weststadt. [17]

- 112 – 119
- 104 – 111
- 96 – 103
- 88 – 95
- 80 – 87



Kaufkraftindex pro Einwohner (Bundesdurchschnitt = 100)

Quelle: [16]

# SOZIALDEMOGRAFIE

## ZUSAMMENFASSUNG & INTERPRETATION

### ZUSAMMENFASSUNG

- Die Stadt Osnabrück geht in ihren mittel- und langfristigen Prognosen von einer wachsenden Bevölkerung aus. Ein Anstieg ist insbesondere bei den Altersklassen 65 – 80 Jahre und über 80 Jahre zu erwarten.
- Über 46 % der städtischen Haushalte sind Einpersonenhaushalte.
- Osnabrück weist eine positive Wanderungsbilanz auf. In der Altersklasse von 18 – 25 Jahren übersteigen die Zuwanderungen die Abwanderungen. Besonders mit den angrenzenden Gemeinden und dem Landkreis Osnabrück zeigen sich intensive Wanderungsverflechtungen.
- Der Pendlersaldo der Stadt ist positiv: Einpendler kommen vorwiegend aus dem Landkreis und Steinfurt, Auspendler steuern zum Großteil den Landkreis und den Kreis Steinfurt an.

### INTERPRETATION

- Osnabrück ist eine wichtige Studentenstadt. Die Zahl der Studierenden steigt stetig an und folglich gewinnt das Thema „bezahlbares studentisches Wohnen“ zusehends an Bedeutung. Die Zahl der Zuwanderer zwischen 18 und 25 Jahren ist daher hoch. Jedoch wandern viele 25- bis 30-jährige wieder ab, was vermuten lässt, dass ein Großteil der graduierten Studenten Osnabrück wieder verlässt.
- Aufgrund des demografischen Wandels wird insbesondere für die ländlichen Stadtgebiete das Thema „altersgerechtes Wohnen“ und „Infrastruktur“ in den Vordergrund rücken.
- An den Wanderungs- und Pendlerzahlen lässt sich erkennen, dass viele Beschäftigte einen günstigeren Wohnraum im näheren Umland suchen und dann regelmäßig in die Stadt einpendeln. Dies betrifft insbesondere die angrenzenden Gemeinden im Landkreis Osnabrück sowie die nächstgelegenen Gemeinden aus dem Kreis Steinfurt.
- Die Wanderungszahlen zeigen jedoch auch, dass Gemeinden, die weiter entfernt liegen, Einwohner an die Stadt Osnabrück verlieren. Hier überwiegt der längere Fahrweg offensichtlich die günstigeren Immobilienpreise im Umland.

# OSNABRÜCKER IMMOBILIENMARKT

## WOHNSITUATION

### OSNABRÜCK

Stadt und Land Osnabrück erstrecken sich über eine Gesamtfläche von 2.241,43 km<sup>2</sup>. Davon fallen 119,80 km<sup>2</sup> (5,34 %) auf das Stadtgebiet und 2.121,63 km<sup>2</sup> (94,66 %) auf den Landkreis. Insgesamt zählt die Stadt Osnabrück inklusive Umland Ende 2015 520.482 Einwohner, von denen 162.403 (31,20 %) Personen in der Stadt leben. Die Bevölkerungsdichte im urbanen Raum übersteigt mit 1355,6 Einwohner je km<sup>2</sup> die des ländlichen Raums um nahezu das 8-fache (168,8 Einwohner je km<sup>2</sup>). [18]

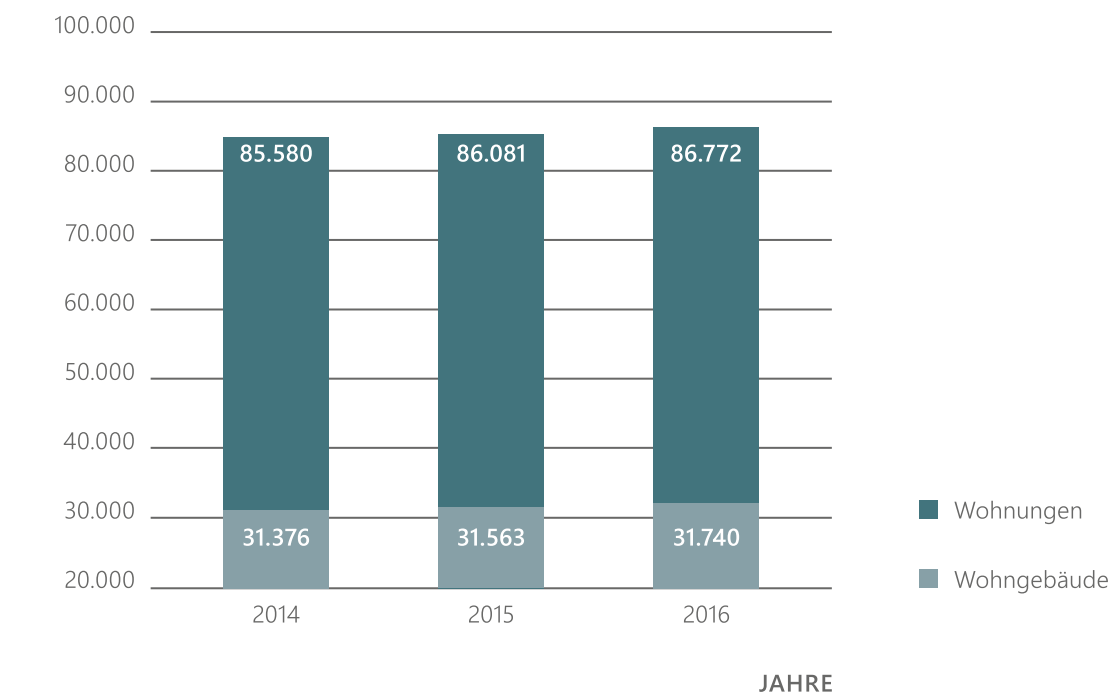
In Osnabrück gibt es zum 31.12.2016 insgesamt 31.740 Wohngebäude inklusive Mehrfamilienhäuser, 2.197 Wohn- und Gewerbegebäude und 960 reine Gewerbeimmobilien. [19] Im Jahr 2015 wurde der Wohnungsbestand um 501 Einheiten gegenüber dem Jahr 2014 erhöht. 2016 wurden nochmals 190 Einheiten mehr (691) fertiggestellt und die Gesamtzahl der Wohngebäude sowie Wohneinheiten steigt weiter an. Der Wachstumsverlauf ist der Grafik zu entnehmen. [20]

Der Gesamtbestand der drei Schwerpunkt-Stadtteile Westerberg, Weststadt und Wüste wurde im Jahr 2013 letztmalig erfasst. Im Stadtteil Weststadt existierten mit 5.444 Wohnungen 6,31 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt, in Westerberg 6,04 % (5.210 Wohnungen) und in Wüste 10,54% (9.088 Wohnungen). [21]

### VERGLEICH BEWOHNT WOHNUMGEN / WOHNGEBÄUDE

Quelle: [20]

#### ANZAHL



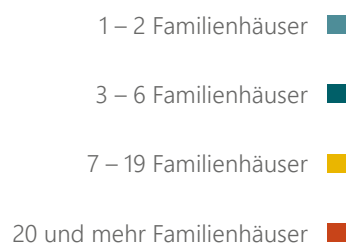


# WOHNSITUATION

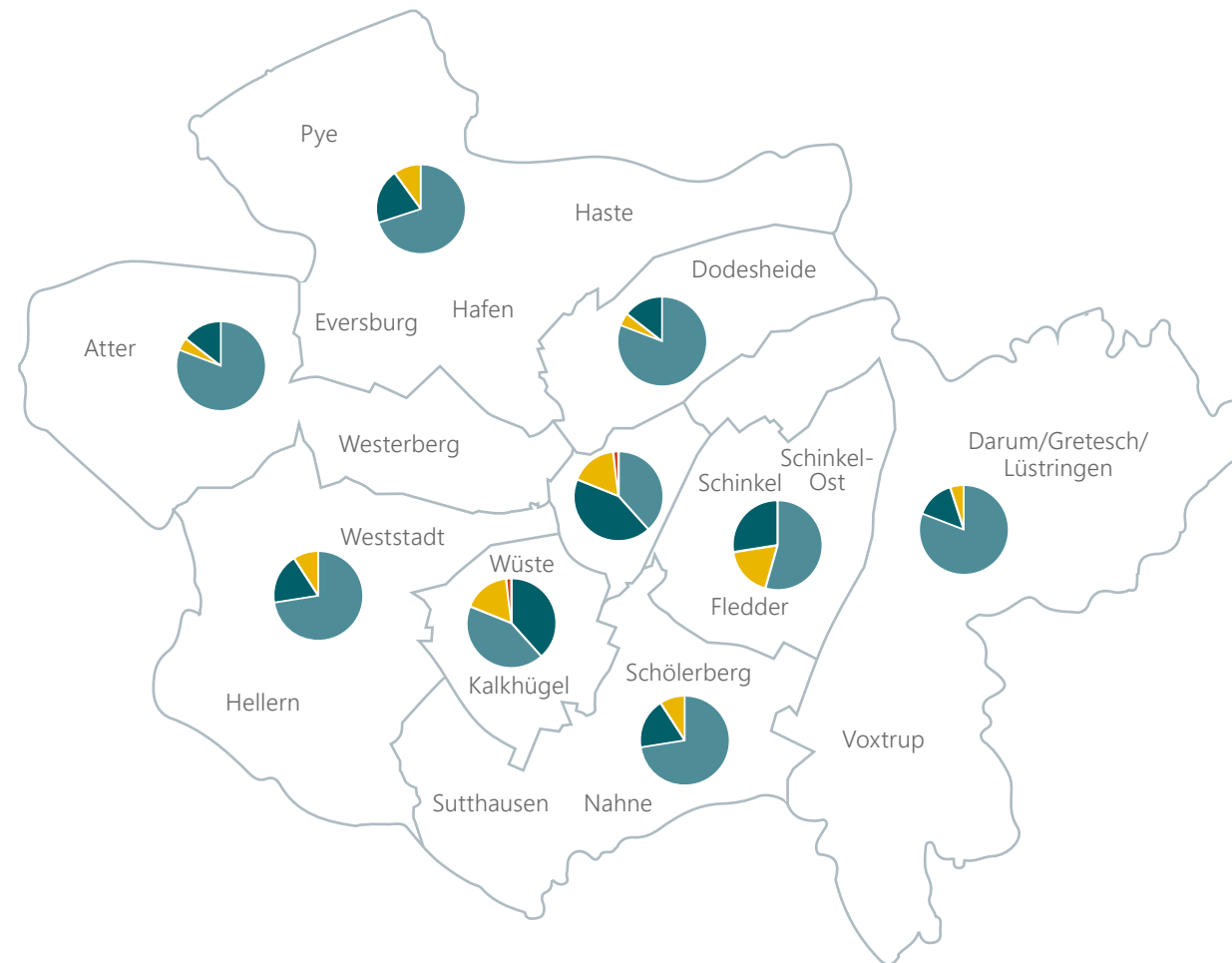
## OSNABRÜCK

Circa 70% der Wohnhäuser in Osnabrück sind Ein- bis Zweifamilienhäuser. Dieser Anteil liegt unterhalb des deutschen Durchschnittswertes (83,09 %). Die Zahl der Mehrfamilienhäuser (3–19 Parteien) liegt hingegen oberhalb des Durchschnitts bei fast 30 %. (Deutschland: 16,49 %). Häuser mit mehr als 20 Parteien kommen im Verhältnis seltener vor.

Der Grafik ist zu entnehmen, dass in der Innenstadt der Anteil an Wohngebäuden mit mehreren Parteien sehr hoch ist, der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern eher gering. Die Häufigkeit steigt allerdings, je ländlicher die Lage innerhalb Osnabrücks ist. Den höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern weisen mit 82 % Darum, Gretesch, Lüstringen und Voxtrup auf. Dieser Wert entspricht nahezu dem deutschlandweiten Referenzwert. [22]



Quelle: [22]

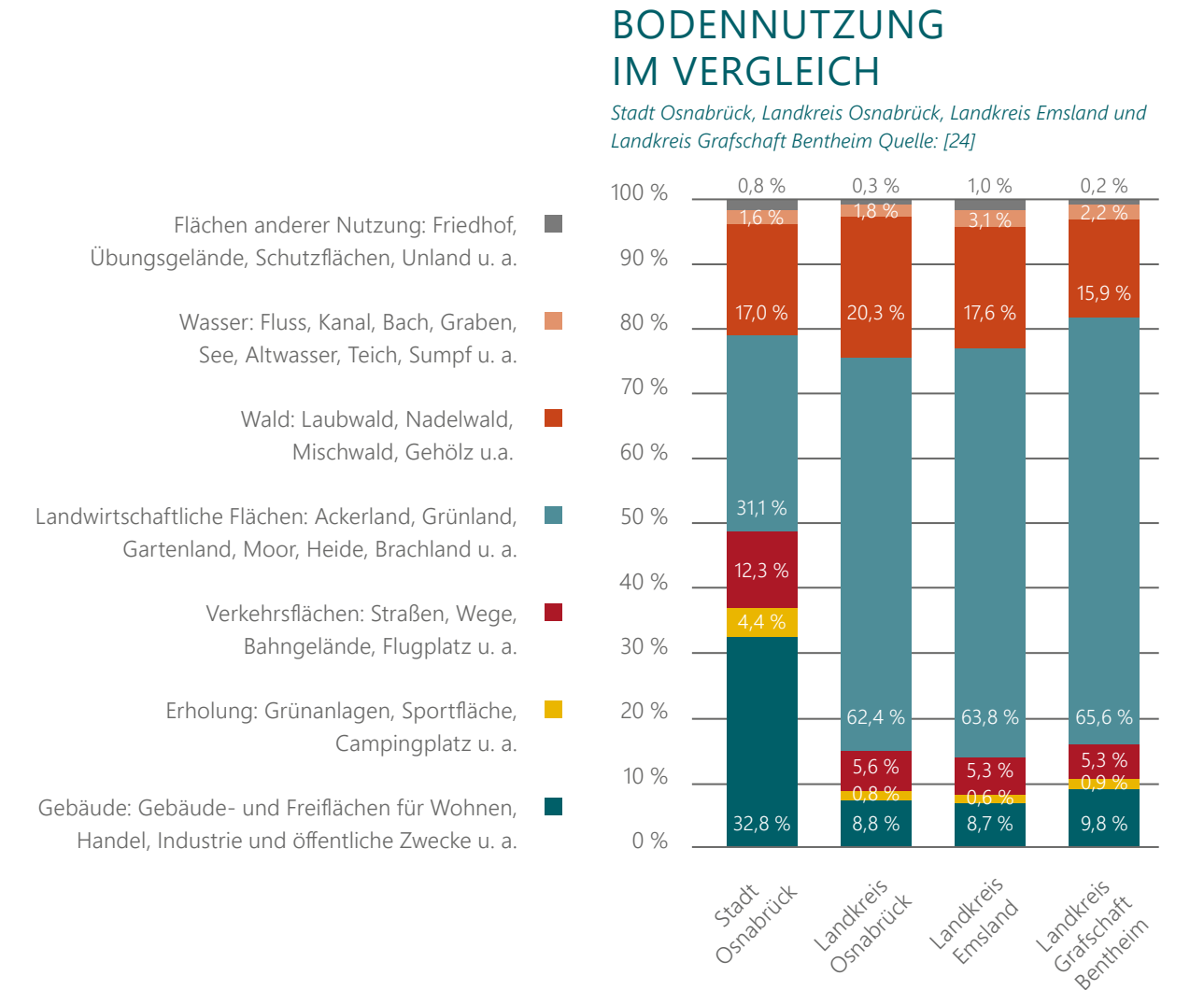


# EIGENTÜMER- UND INVESTMENTMARKT

## BODENNUTZUNG

Bei der Bodennutzung sticht heraus, dass der Landkreis Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim über mehr als doppelt so viel Landwirtschaftsfläche verfügen wie der Stadtbereich. Bei der städtischen Bodennutzung dominieren Gebäude- und Freiflächen für Wohnen, Handel, Industrie und öffentliche Zwecke mit einem Anteil von 32,8 % an der Gesamtfläche. Die angrenzenden Landkreise verfügen mit maximal 9,8 % im Verhältnis nur über ein Drittel der urbanen Flächen. Typisch für die Stadt ist auch die höhere Ausstattung mit Verkehrsinfrastruktur.

Im Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen wird im Jahresvergleich von 1979 bis 2015 deutlich, dass die Gebäude- und Freiflächen sowie die Verkehrsflächen in Stadt und Land Osnabrück, dem Landkreis Emsland und auch der Grafschaft Bentheim zulasten der Landwirtschafts- und Waldflächen wachsen. [24]



## BAULAND

In guten Lagen von Osnabrück wurden für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2017 Bodenrichtwerte von circa 530 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Bei mittleren und mäßigen Lagen 220 beziehungsweise 120 €/m<sup>2</sup>. In den direkt angrenzenden Ortschaften des Landkreises, also Wallenhorst, Belm, Bissendorf, Georgsmarienhütte und Hasbergen werden in guten Lagen circa 145 bis 160 €/m<sup>2</sup> veranschlagt. Dies entspricht nahezu einem Drittel der Preise im Stadtgebiet. Bei mittleren Lagen zahlen Käufer 110 bis 135 €/m<sup>2</sup> und in den weniger attraktiven Gebieten lediglich 90 bis maximal 105 €/m<sup>2</sup>. Bei 61 % der abgeschlossenen Kaufverträge für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (2017) innerhalb der Stadt Osnabrück lagen Grundstückspreise von über 200 €/m<sup>2</sup> zugrunde. In den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim wird eine Preisgrenze von 100 €/m<sup>2</sup> nur in 44,3, beziehungsweise 21 % der Verkaufsfälle überschritten.

Seit 2010 ist ein kontinuierlicher Anstieg für individuelles Wohnbauland zu beobachten. (Ausgehend vom Referenzjahr 2010 mit einem Indexwert von 100 Punkten, steigerten sich die Stadt und der Landkreis Osnabrück bis 2016 auf 119 beziehungsweise 110 Punkte) [27].

Die Stadt Osnabrück hat zu September 2016 ein Baulandkataster erstellt, aus dem hervorgeht, dass auf 1.500 noch unbebauten Einzelflächen theoretisch 4.000 Wohneinheiten entstehen könnten. (Der Link zum Online-Aufruf ist in den Quellen vermerkt). [28]

## BODENRICHTWERTE Quelle: [25]

Übersicht Gemeinde / Gemeindeteil	Bodenrichtwerte: Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	+ Lage *	o Lage *	- Lage *
Osnabrück	530	220	120
Bad Essen	175	130	70
Bissendorf	150	110	90
Bramsche	130	110	80
Hilter	125	100	75
Bad Iburg	190	150	95
Bersenbrück	70	60	45
Hagen	150	130	105
Hasbergen	160	120	90
Wallenhorst	145	135	105
Neuenkirchen	45	33	30
Glandorf	95	80	70
Dissen	125	110	85
Belm	155	135	100
Bad Rothenfelde	210	130	80
Melle	150	120	90
Bohmte	95	70	60
Ostercappeln	130	85	70
Bad Laer	140	90	70
Fürstenau	80	65	40
GMH Stadt	160	135	100

\* Angaben in €/m<sup>2</sup>, +Lage: gute Lage (Wilhelmstraße), oLage: mittlere Lage (Ameldungsstraße), -Lage: mäßige Lage (Belmer Straße)

# EIGENTÜMER- UND INVESTMENTMARKT

# BEBAUTE FLÄCHEN

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Stadtgebiet, unabhängig vom Baujahr, durchschnittlich pro Quadratmeter 80 % teurer als im Landkreis Osnabrück. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften reduziert sich die Preisdifferenz auf circa 61 % und bei Wohnungseigentum auf 29 %. Zu beachten ist, dass die Preise keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen zulassen und um Spitzenpreise sowie Sonderfälle bereinigt wurden.

Seit 2010 sind insbesondere die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften enorm angestiegen. Generell lässt sich im Vergleich zu den anderen untersuchten Statteilen feststellen, dass der Preisanstieg in Osnabrück über alle Kategorien hinweg am erheblichsten ist. [29]

## DURCHSCHNITTLLICHE KAUFPREISE FÜR IMMOBILIEN

unabhängig vom Baujahr in 2016 (mit N= Anzahl verkaufter Objekte) Quelle [26]

Ortschaft	Stadt Osnabrück	LK Osnabrück	LK Emsland	LK Grafschaft Bentheim
Ein-/Zweifamilienhaus Ø Preis in €/m <sup>2</sup>	2.230,25 N=50	1.238,40 N=223	1.062,40 N=228	1.312,83 N=234
Reihenhaus/ Doppelhaushälfte Ø Preis in €/m <sup>2</sup>	2.117,33 N=37	1.319,00 N=62	1.273,00 N=52	1.262,83 N=114
Wohnungseigentum Ø Preis in €/m <sup>2</sup>	1.863,17 N=402	1.443,67 N=444	1.279,00 N=464	1.419,50 N=246

# EIGENTÜMER- UND MIETERUMFRAGE

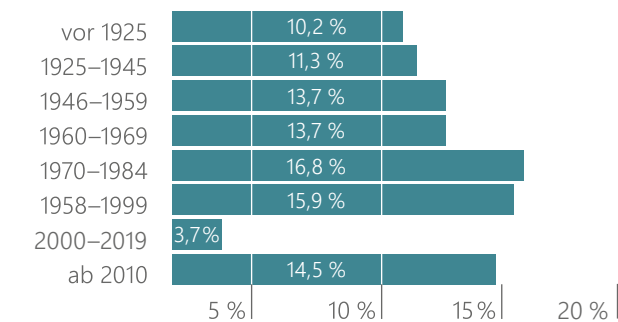
## EIGENTÜMERUMFRAGE

Gemeinsam mit dem inwb inwb – Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Science to Business GmbH der Hochschule Osnabrück – hat die Appelhaus Immobilien GmbH eine Eigentümer- und Mieterumfrage durchgeführt. Diese Ergebnisse der Eigentümerumfrage werden nachfolgend beschrieben:

Insgesamt wurden 86 Eigentümer befragt, davon 73 % Eigentümer privat genutzter Immobilien und 27 % Eigentümer einer als Kapitalanlage gehaltenen Immobilie.

Die Baujahre der Immobilien decken die gesamte Bandbreite von 1925 und älter bis 2017 ab.

## BAUJAHRE



## MIETANPASSUNGEN DURCH DIE EIGENTÜMER

- 84,6% der Eigentümer würden die Miete erhöhen
- 65,4% Eigentümer haben die Miete in den letzten 3 Jahren erhöht

## MODERNISIERUNGSBEDARF

- 26,9% geben einen Modernisierungsbedarf in den nächsten 5 Jahren an. 57,7% geben an, dass es keinen Modernisierungsbedarf gibt (15,4% keine Angabe)
- 40% der Immobilien ohne Modernisierungsbedarf wurden in den letzten Jahren bereits modernisiert
- Immobilien mit Modernisierungsbedarf sind generell älter als 18 Jahre. Im Mittel sind die Immobilien älter als 75 Jahre
- Modernisierungsbedarf besteht insbesondere bei der Heizung und den Fenstern

## VERKAUFSABSICHT DER EIGENTÜMER

- 28,2% der Immobilieneigentümer würden aufgrund der gestiegenen Preise einen Verkauf der Immobilie in Erwägung ziehen, 59% würden nicht verkaufen (12,8% Enthaltung)
- 22,7% der Eigentümer, die einen Verkauf in Erwägung ziehen würden alternativ in Wertpapiere investieren, 4,5% der Eigentümer in eine konventionelle Sparanlage (wie z.B. ein Sparguth) und 72% der Eigentümer würden das Kapital für einen weiteren Immobilienkauf nutzen

# MIETMARKT

## OSNABRÜCK

In ihrem Mietpreisspiegel 2017/2018 hat die Stadt Osnabrück die Nettomonatsmieten je Quadratmeter für nicht preisgebundene Wohnungen verschiedener Baujahre in den Jahren 2013–2016 ermittelt [30].

Größe in qm	Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 1965	1966–1971	1972–1979	1980–1989	1990–1999	2000–2009	ab 2010
bis 40	7,20€	7,52€	7,74€	8,05€	8,11€	8,77€	8,90€
über 40 bis 60	6,20€	6,29€	6,50€	7,05€	7,11€	7,79€	7,91€
über 60 bis 80	5,80€	6,10€	6,19€	6,39€	6,62€	7,33€	7,72€
über 80 bis 100	5,42€	5,56€	8,83€	5,99€	6,48€	7,07€	7,67€
über 100	5,05€	5,17€	5,32€	5,95€	6,44€	7,06€	7,65€

Nach gleicher Bemessungsgrundlage hat die Stadt Osnabrück diese Erhebung bereits für die Jahre 2011–2014 durchgeführt [33].

Größe in qm	Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 1965	1966–1971	1972–1979	1980–1989	1990–1999	2000–2009	ab 2010
bis 40	6,86€	7,04€	7,11€	7,40€	7,91€	8,27€	8,40€
über 40 bis 60	5,70€	5,78€	6,15€	6,55€	7,00€	7,53€	7,70€
über 60 bis 80	5,41€	5,61€	5,70€	6,12€	6,58€	7,01€	7,25€
über 80 bis 100	5,10€	5,29€	8,38€	5,85€	6,48€	6,98€	7,20€
über 100	7,70€	4,92€	4,95€	5,56€	6,41€	6,72€	7,30€

Übliche Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen; Kosten für Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen und Betriebskosten jeglicher Art; Zur Wohnfläche werden bspw. auch Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone und Terrassen hinzugerechnet, insofern Sie ausschließlich zur Wohnung gehören.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Preisdifferenzen, die aus den beiden zeitlich versetzten Erhebungen hervorgehen, dar. Die Mietpreise der Wohnungen, die in den Jahren 1990–1999 fertiggestellt wurden, weisen mit 0,08 €/m<sup>2</sup> die geringste Preissteigerung im Vergleich zum Zeitraum 2011–2014 auf.

Die signifikanteste Steigerung findet sich bei den Immobilien aus den Jahren 1972 bis 1979. Betrachtet man die Entwicklung unabhängig von den Baujahren, sind kleine Wohnungen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> in den Nettomietpreisen am stärksten angehoben worden (ca. 0,4 €/m<sup>2</sup>), was wahrscheinlich in der zunehmenden Attraktivität Osnabrücks als Studentenstadt begründet ist.

Die kleinste Verteuerung ist bei den 81 m<sup>2</sup>- bis 100 m<sup>2</sup>-Wohnungen festzustellen (0,25 €/m<sup>2</sup>). [31] [32] [33]

# MIETMARKT

# ERGEBNISSE DER MIETERUMFRAGE

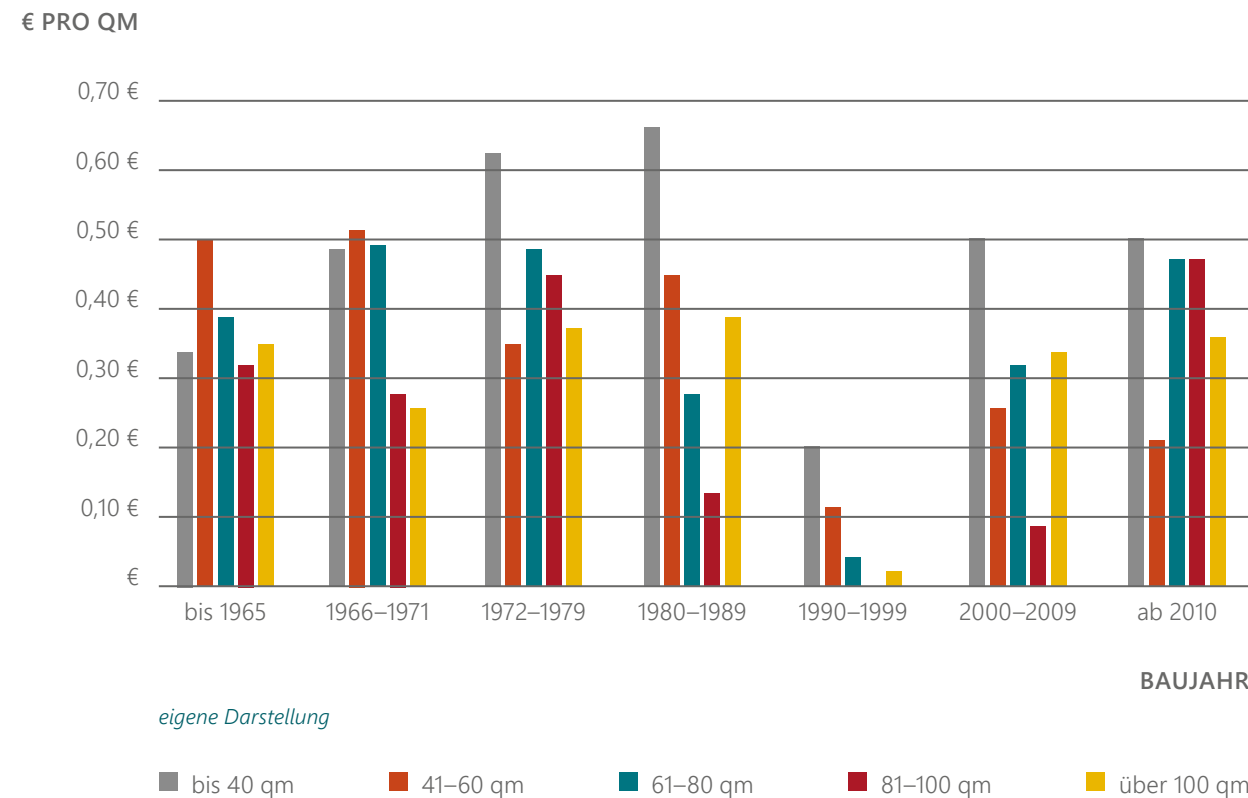
## PREISDIFFERENZ ZWISCHEN NETTOMONATSMIETEN FÜR DIE STADT OSNABRÜCK IM JAHRESVERGLEICH 2015/2016 ZU 2017/2018 Quelle: [31] [33]

Die Stadt Georgsmarienhütte hat eine ähnliche Erhebung über die Jahre 2013 bis 2017 durchgeführt. Dies lässt daher einen direkten Vergleich der Nettomieten pro Quadratmeter zu. Beispielsweise zahlen Mieter in Georgsmarienhütte 6,95 € pro Quadratmeter, wenn Sie sich eine Wohnung zur Miete leisten, die kleiner als 40 m<sup>2</sup> ist und später als 2010 fertiggestellt wurde. Etwas mehr als 28 % Differenz lassen sich zu den Osnabrücker Mietpreisen feststellen. Bei gleichem Baujahr und über 100 m<sup>2</sup> sind es immerhin noch rund 23 % Mehrkosten. [34]

Diese Diskrepanz, die aus der Beispielrechnung hervorgeht, ist für viele Wohnungssuchende vermutlich der Grund, den Landkreis gegenüber dem Stadtgebiet vorzuziehen. Der Stadt Osnabrück wird innerhalb des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 bis 2020, erstellt durch die inWIS Forschung & Beratung GmbH, einen zielgruppen- und bedarfsgerechten Neubau von jährlich

- 284 Eigenheimen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern,
- 114 Eigentumswohnungen und
- 170 neue Mietwohnungen

empfohlen. Alleine um die derzeitige Versorgungsquote an sozialem Wohnraum zu gewährleisten, sind schon heute 202 Wohnungen jährlich fertigzustellen. [35]



### MIETMARKT

**Gemeinsam mit dem inwb** – Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Science to Business GmbH der Hochschule Osnabrück – hat die Appelhans Immobilien GmbH eine Eigentümer- und Mieterumfrage durchgeführt. Diese Ergebnisse der Mieterumfrage werden nachfolgend beschrieben.

### MIETERUMFRAGE

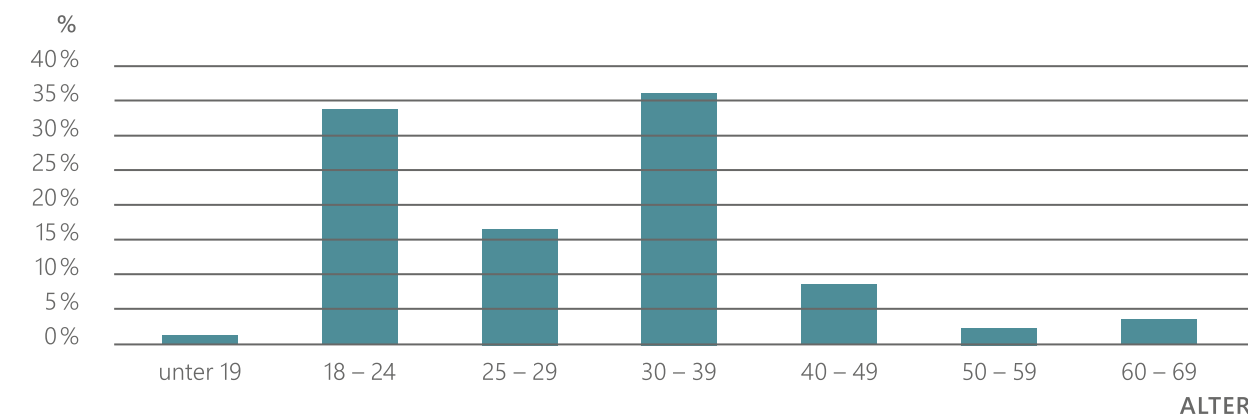
An der Mieterumfrage haben insgesamt 100 Personen teilgenommen, von denen der Großteil zwischen 18 und 39 Jahre alt ist. 22 % der Teilnehmer haben Kinder.

Erwähnenswert ist ebenfalls, dass 55,5 % der Befragten in den Stadtteilen Westerberg, Weststadt, Wüste und der Innenstadt wohnen.

### MIETE

- Der Mietpreis für Wohnungen liegt im Mittel bei 8,55 €/m<sup>2</sup>
  - Der niedrigste erfragte Mietpreis beläuft sich auf 4,09 €/m<sup>2</sup>, der höchste auf 14,76 €/m<sup>2</sup>
  - Die Nebenkosten liegen im Durchschnitt bei 2,11 €/m<sup>2</sup>
- Bei 75,5% der Teilnehmer wurde die Miete bislang noch nicht erhöht
- 80% der Teilnehmer finden die Miete angemessen

### ALTERSSTRUKTUR DER TEILNEHMER



### ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNUNG

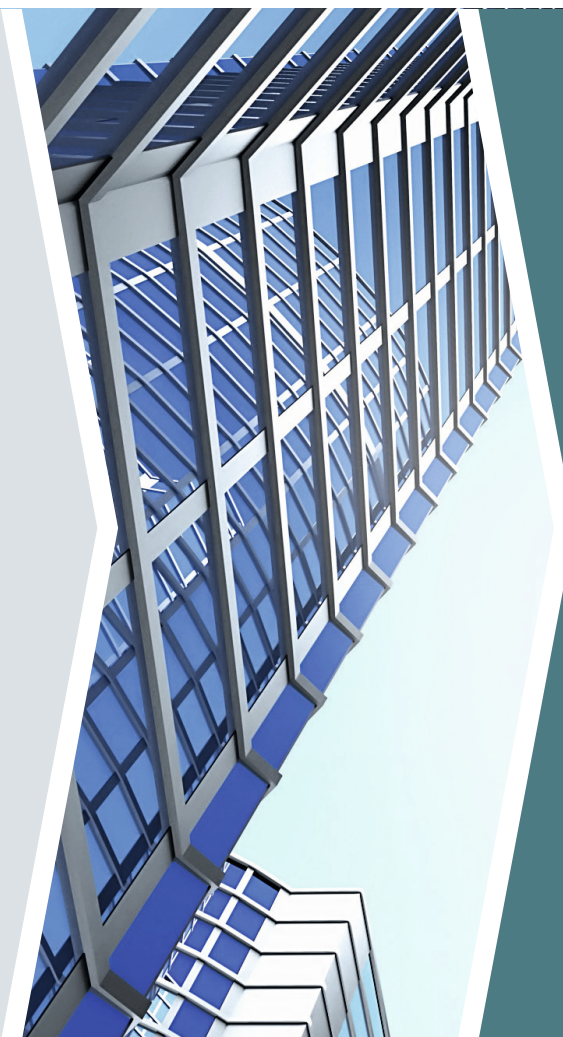
- 7,2% der Teilnehmer sind weniger zufrieden oder unzufrieden mit der Wohnung, 19,59% sind mittelmäßig zufrieden und 73,2% sind zufrieden oder sehr zufrieden
- 57,6% der Teilnehmer planen aktuell nicht aus ihrer Wohnung auszuziehen
- 42,4% der Teilnehmer erwägen aus ihrer Wohnung auszuziehen, von denen 40% ihre neue Wohnung innerhalb Osnabrücks wählen würden. Der Hauptteil gibt an, Eigentum erworben zu haben oder dass die aktuelle Wohnung zu klein ist. Nur ein Teilnehmer gibt an, dass er aufgrund der zu hohen Mietpreise ausziehen möchte

# OSNABRÜCKER IMMOBILIENMARKT

## ZUSAMMENFASSUNG & INTERPRETATION

### ZUSAMMENFASSUNG

- Die Preise für Wohn- und Gewerbebauflächen steigen kontinuierlich an. Gerade im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen divergieren die Preise für Grundstücke und Immobilien in der Stadt Osnabrück seit 2010 zusehends. Teilweise sind die Preise für Wohnimmobilien pro Quadratmeter 80 % teurer als für Immobilien im Landkreis Osnabrück. Beim Erwerb von städtischem Bauland werden für mittlere Wohnlagen Bodenrichtwerte zugrunde gelegt, die die Werte der Nachbargemeinden um mindestens 60 % übersteigen.
- Die Tendenz der Preissteigerung spiegelt sich auch bei Mietimmobilien wider. Die Mietpreise stiegen 2017/2018 im Mittel um circa 5,40 % gegenüber dem Bericht aus 2015. Insbesondere bei Wohnungen bis 40 Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise starken Teuerungsraten unterlegen. Durchschnittlich 6,28 % Preissteigerungen seit 2015 müssen die Mieter bei Wohnungen dieser Kategorie in Kauf nehmen.



### INTERPRETATION

- Angesichts der Intention einiger befragter Eigentümer, die Preise ihrer Mietimmobilien zu erhöhen, wird sich die Preisdynamik vermutlich weiter zulasten der Mieter fortsetzen. Als Konsequenz entgegnet die Stadt mit dem Ausbau preisgebundenen Wohnraums und unterstützt Bauvorhaben dieser Art.
- Im Vergleich zu anderen Städten ist die Durchschnittsmiete eher gering (Platz 46 von 79 aller deutschen Städte über 100.000 Einwohner) [36]. Die zunehmende Attraktivität Osnabrücks als Studienstandort lässt sich für die Erklärung der enormen Preissteigerung der Nettokaltmiete kleiner Wohnungen unter 40 Quadratmetern heranziehen.
- Die Stadt Osnabrück veräußert nur geringe Anteile an Grundstücksflächen. Dies vor allem, weil sich nur noch wenig Flächen im Besitz der Stadt befinden und daher kaum weiteres Bauland geschaffen werden kann bzw. eigene Flächen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus genutzt werden können. Es sind also insbesondere Flächen von Privatleuten erforderlich, um den anhaltend hohen Wohnungsbedarf zu decken.

# EIGENTÜMER- UND MIETERUMFRAGE

## ZUSAMMENFASSUNG & INTERPRETATION

### ZUSAMMENFASSUNG

- Der Mietpreis in Osnabrück liegt im Durchschnitt bei 8,55 € pro Quadratmeter. Bei 75,5% der Mieter wurde die Miete bislang noch nicht erhöht und 80% der Mieter halten ihre Wohnung für angemessen bepreist. Dennoch erwägen 42,4% der zur Miete wohnenden aus ihrer Wohnung auszuziehen. 40% davon präferieren einen Umzug innerhalb Osnabrücks.
- 65,4% der Eigentümer geben an, die Miete in den letzten drei Jahren angehoben zu haben und 84,6% sind nicht abgeneigt, die Miete in naher Zukunft zu erhöhen.
- 26,9% aller befragten Hausbesitzer geben einen Modernisierungsbedarf in den kommenden fünf Jahren an. Ihre Immobilien sind meist über 75 Jahre alt und weisen Bedarf bei Fenstern und Heizungsanlage auf.
- Ein Anteil von 28,2% der Privatanleger würde aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise einen Verkauf der Immobilie in Erwägung ziehen und 72% der potentiellen Verkäufer erklären, den Verkaufserlös in Immobilien reinvestieren zu wollen.



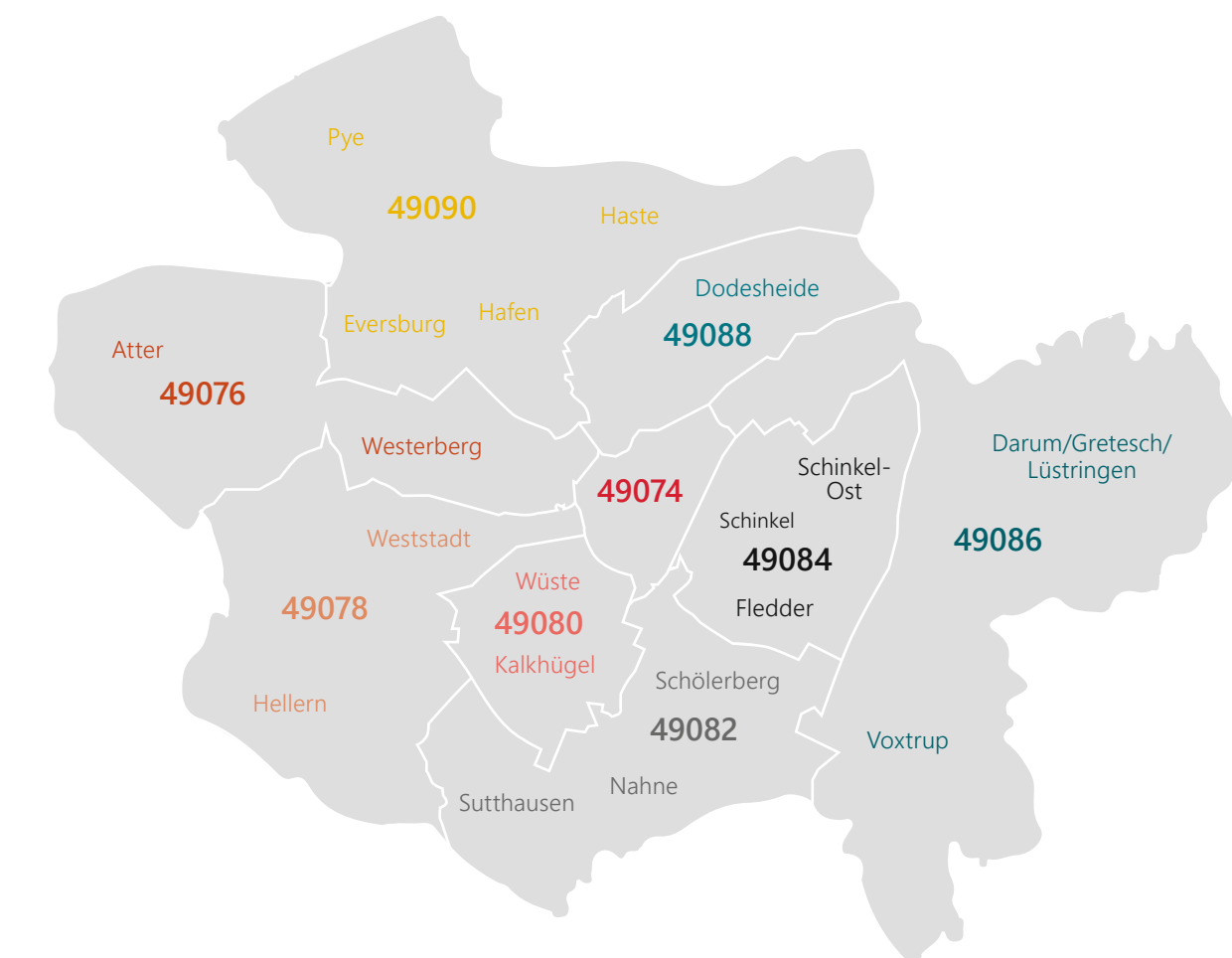
### INTERPRETATION

- Der in der Umfrage ermittelte Mietpreis spiegelt die Mietpreisangaben der Sekundärquellen sehr gut wider. Auch die ortsübliche Vergleichsmiete liegt in diesem Bereich. Mietverhältnisse, die seit längerer Zeit bestehen, weisen tendenziell eine geringere Miete auf, als kürzlich getroffene Mietvereinbarungen.
- Aus den Ergebnissen geht hervor, dass aktuell nur sehr selten Mieterhöhungen stattfinden, obwohl grundsätzlich eine Bereitschaft seitens der Eigentümer besteht.
- Insgesamt sind die befragten Mieter mit der aktuellen Miete und der aktuellen Wohnung zufrieden. Die Hauptgründe für einen Auszug liegen in der Größe der Wohnung oder im Erwerb von Eigentum, nicht aber am Mietpreis.
- Aufgrund des Niedrigzinsniveaus bevorzugen die Befragten ein Investment in Immobilien gegenüber konventionellen Sparanlagen wie zum Beispiel dem Sparbuch oder Tagesgeld.

# TEILMÄRKTE / STADTTEILE

## GRUNDLAGEN

- Osnabrück besitzt insgesamt 23 Stadtteile, deren Gesamtfläche sich auf 11.980,54 Hektar erstrecken und in neun Postleitzahlengebiete unterteilt werden. Der flächenmäßig größte Stadtteil ist Darum, Gretesch, Lüstringen mit 1.434,39 Hektar. Dieser ist jedoch auch am losesten besiedelt (70,58% der Fläche sind wald- und forstwirtschaftliche Flächen).
- Der zweitgrößte Stadtteil ist Hellern mit 1.213,92 Hektar Fläche. An den Stellen drei und vier folgen Voxtrup und Atter. Das Schlusslicht bildet Gartlage mit nur 144,35 Hektar Fläche.
- 4.035,03 Hektar in Osnabrück sind Bauflächen, davon 2.431,85 Hektar Wohnbaufläche, 411,74 Hektar gemischte Baufläche und 941,03 Hektar Gewerbefläche.
- Insbesondere die Stadtteile Westerberg, Weststadt und Wüste sind beliebt bei den Wohnungssuchenden. Diese drei Stadtteile machen insgesamt 452,43 Hektar der Wohnbaufläche und 16,34 Hektar der gemischten Baufläche aus. Das sind 18,65% der Bauflächen und 12,19% der gemischten Bauflächen, wobei die Stadtteile einen Anteil von 9,05% an der gesamten Stadtfläche Osnabrücks ausmachen. [37]



Bei der Analyse wird in Postleitzahl-Bereiche unterschieden

# TEILMÄRKTE / STADTTEILE

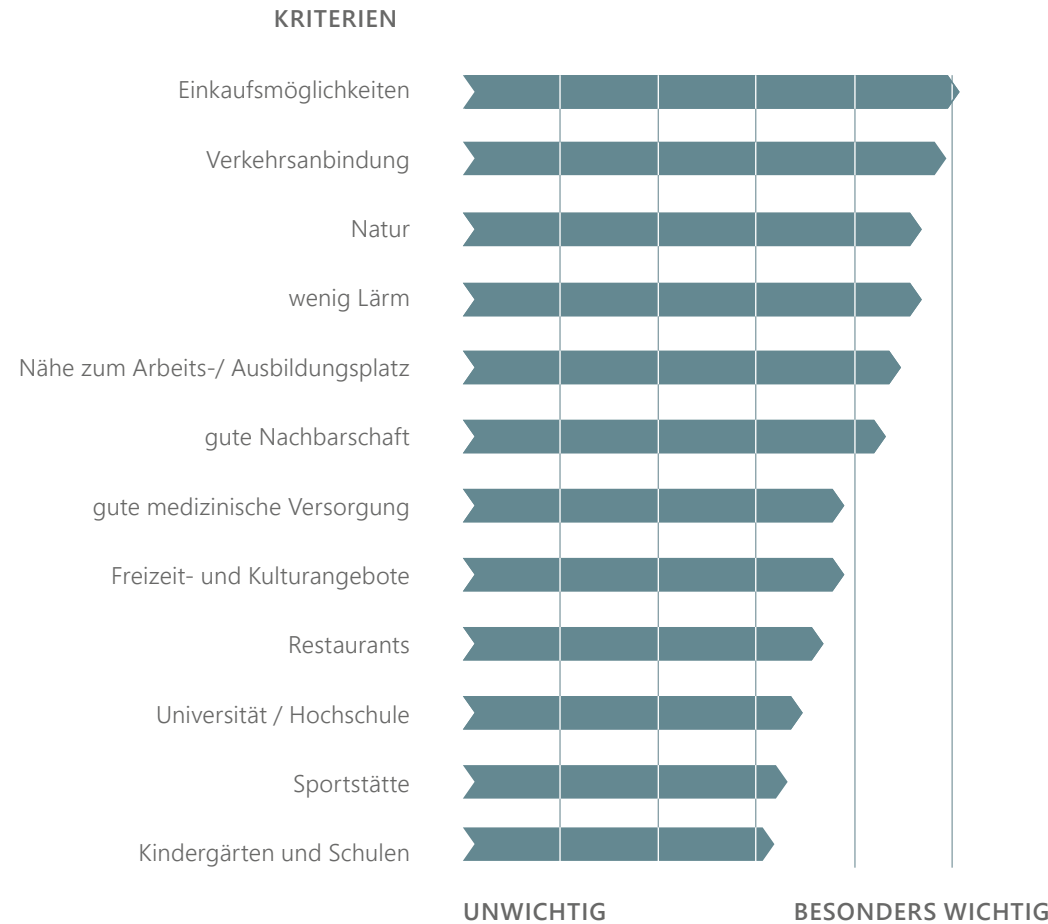
# AUSWAHLKRITERIEN DER MIETER DES WOHNUMFELDES

## TEILMÄRKTE

Bei der Mieterbefragung wurden die Teilnehmer nach den Kriterien gefragt, die im unmittelbaren Wohnumfeld wichtig für sie sind. Dabei wurden die Kriterien „Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe“ und „gute Verkehrsanbindung“ als besonders wichtig eingestuft. Kriterien wie die „Nähe zur Universität oder Hochschule“, „Sportstätte in der Nähe“ und „Kindergärten oder Schulen in der Nähe“ wurden als vergleichsweise unwichtig empfunden.

Eine Studie des inwb – Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft zum Einfluss von Nachhaltigkeitsfaktoren auf den Wert von Immobilien hat ähnliche Ergebnisse gezeigt:

- Das Vorhandensein einer guten Verkehrsanbindung an den ÖPNV führt zu einem positiven Werteeinfluss.
- Das Vorhandensein von Sportstätten im fußläufigen Umfeld (1km) führt aufgrund des Lärms zu einem negativen Werteeinfluss. [38]

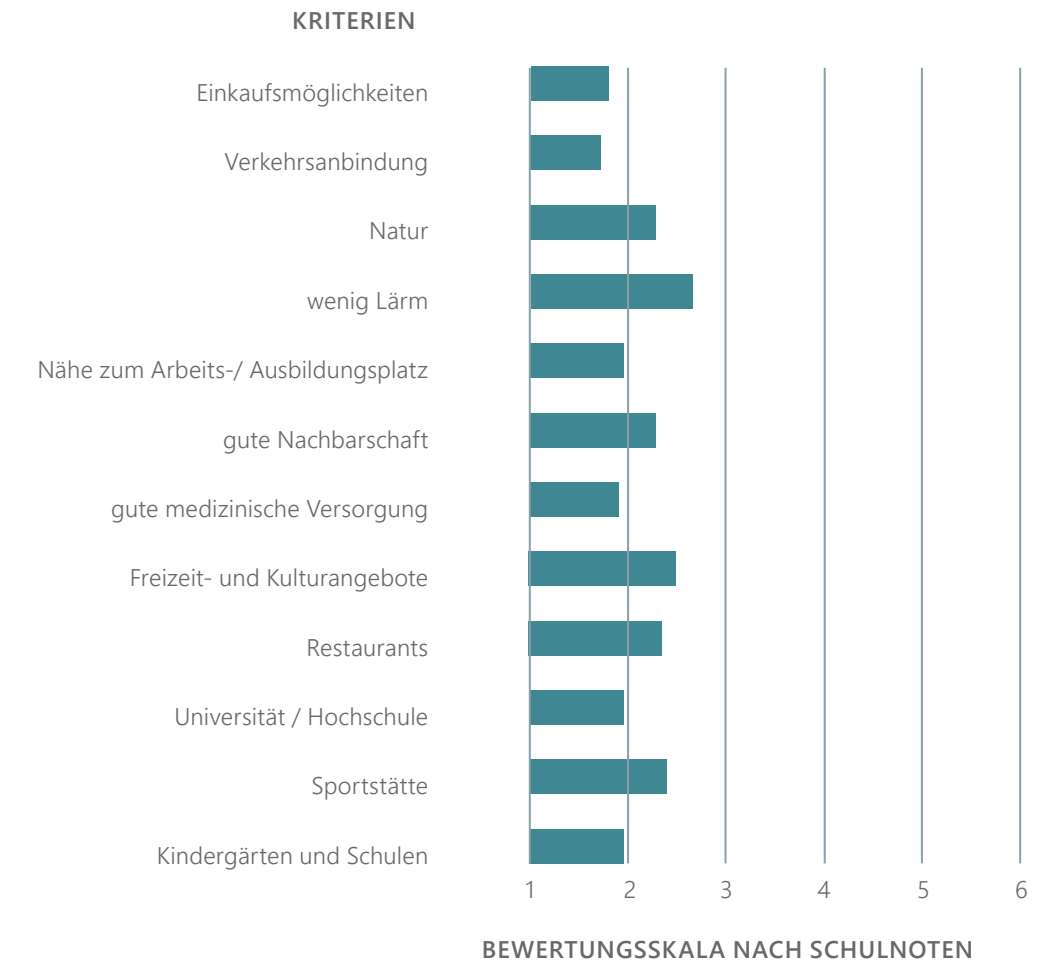


# BEURTEILUNG DES WOHNUMFELDES

## TEILMÄRKTE

Nach der Befragung hinsichtlich persönlicher Präferenzen, wurden die Befragten um die Einschätzung ihres eigenen Wohnumfeldes nach dem Schulnotensystem gebeten. Keines der Kriterien wurde dabei schlechter als „befriedigend“ eingestuft. Die schlechteste Bewertung wurde bei „wenig Lärm“ ausgesprochen. Vor allem die Bewohner der Stadtteile Innenstadt und Weststadt monieren eine erhöhte Lärmbelastung.

Die Bestnote wurde für die gute Verkehrsanbindung ausgesprochen.



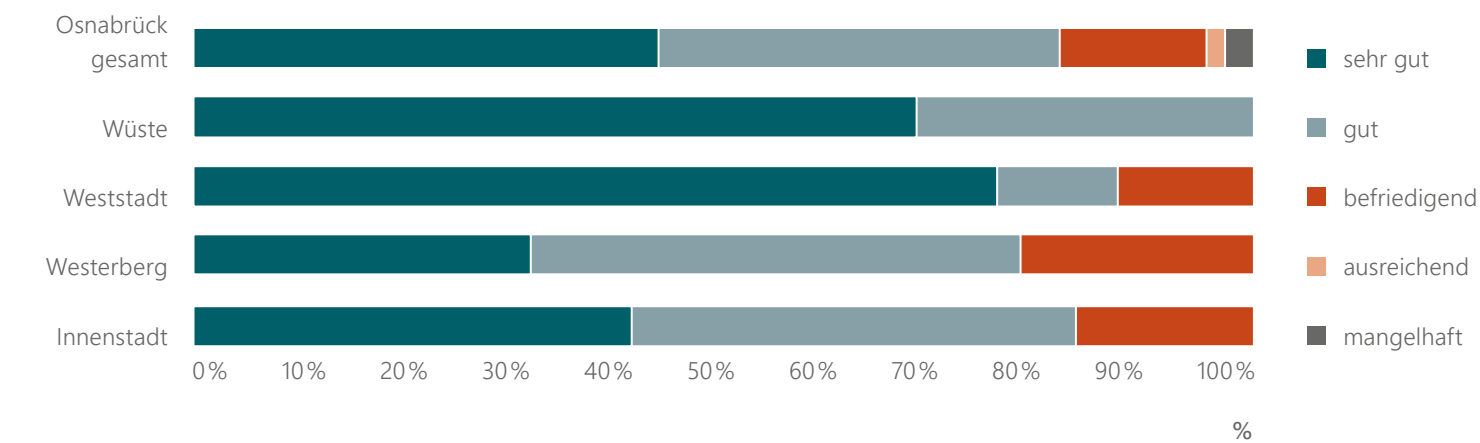


## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Weststadt und im Stadtteil Wüste werden durchschnittlich eher mit sehr gut bewertet. Für die Innenstadt und den Westerberg wird vorwiegend die Note „gut“ vergeben.



### STADTTEIL

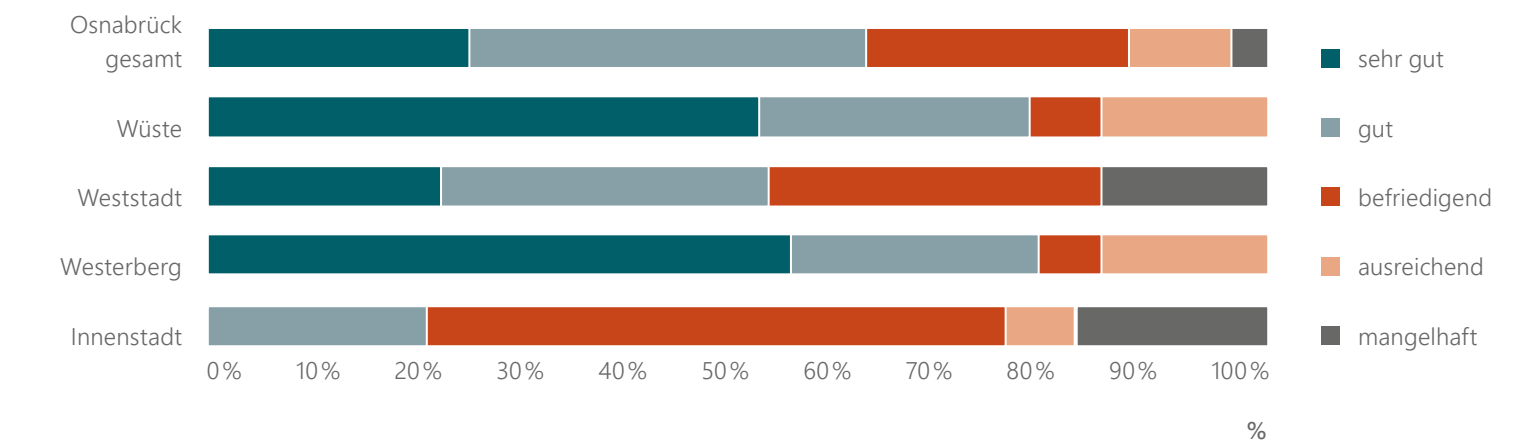


## NATUR

Die Innenstadt wird erwartungsgemäß am schlechtesten bewertet und liegt unterhalb des Durchschnitts der Stadt Osnabrück. Die Stadtteile Westerberg und Wüste werden insgesamt sehr gut bewertet und liegen oberhalb des Osnabrücker Durchschnitts.



### STADTTEIL



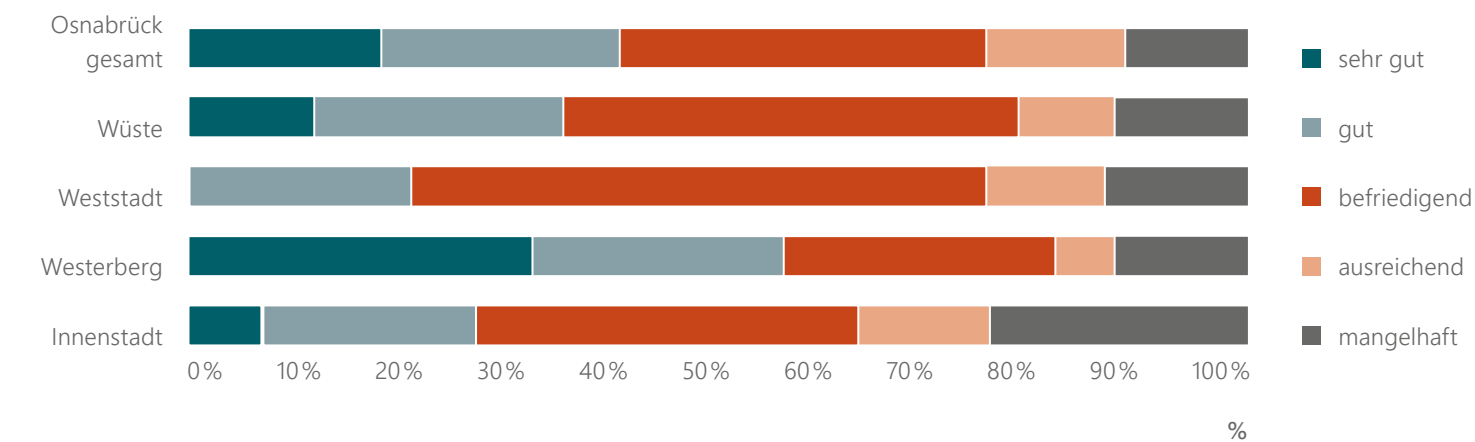
## WENIG LÄRM

Die Stadtteile Wüste, Weststadt und Innenstadt wurden von den Teilnehmern in Bezug auf den vorhandenen Lärm eher schlecht, unterhalb des Osnabrücker Mittelwertes, bewertet.

Der Westerberg wurde durchschnittlich mit „gut“ beurteilt.



### STADTTEIL



# INNENSTADT

## TEILMÄRKTE

Der Stadtteil Innenstadt ist flächenmäßig einer der kleineren Stadtteile. Im Vergleich dazu ist die Einwohnerzahl sehr hoch. Dies liegt an der Vielzahl Mehrfamilienhäuser.

Das Einkommen und die Kaufkraft sind gering. Im Vergleich dazu ist die durchschnittliche Miete und der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche sehr hoch. Hierbei fällt auf, dass der absolute Mietpreis im Vergleich zu anderen Stadtteilen nicht zwingend höher ausfällt, da die Wohnungen insgesamt etwas kleiner sind.

Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 9,40 €/m<sup>2</sup> und ist damit um 0,85 €/m<sup>2</sup> höher, als der Osnabrücker Durchschnittsmietpreis (Ergebnis aus der Mieterbefragung).



# WESTERBERG

## TEILMÄRKTE

Der Stadtteil Westerberg zählt zu den bevorzugten Wohnlagen in Osnabrück.

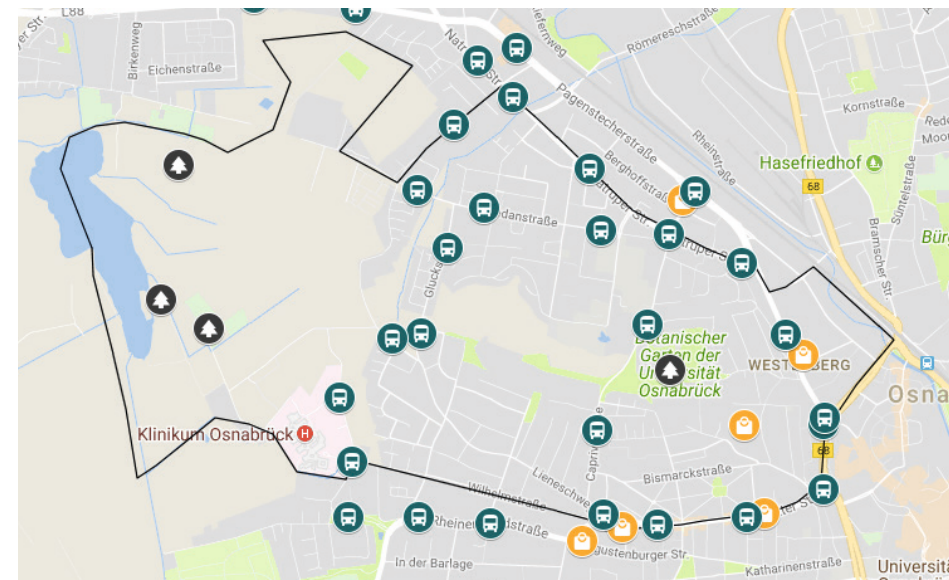
Wohnungen sind in diesem Stadtteil rar, insbesondere auch Grundstücke für den Neubau von Wohnungen. Durch den Campus der Hochschule und der Universität wohnen hier viele Studenten.

Der Stadtteil zeichnet sich insbesondere durch den wachsenden Campus der Hochschule und die vielen Naherholungsziele aus. Die Bebauung besteht zu 21 % aus Wohnungen und 79 % aus Einfamilienhäusern. Das Einkommen und die Kaufkraft sind hoch, genau wie die Miet- und Kaufpreise.

Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 9,20 €/m<sup>2</sup> und ist damit um 0,65 €/m<sup>2</sup> höher, als der Osnabrücker Durchschnittsmietpreis (Ergebnis aus der Mieterbefragung).



## WOHNUMFELD Quelle: google maps



# WESTSTADT

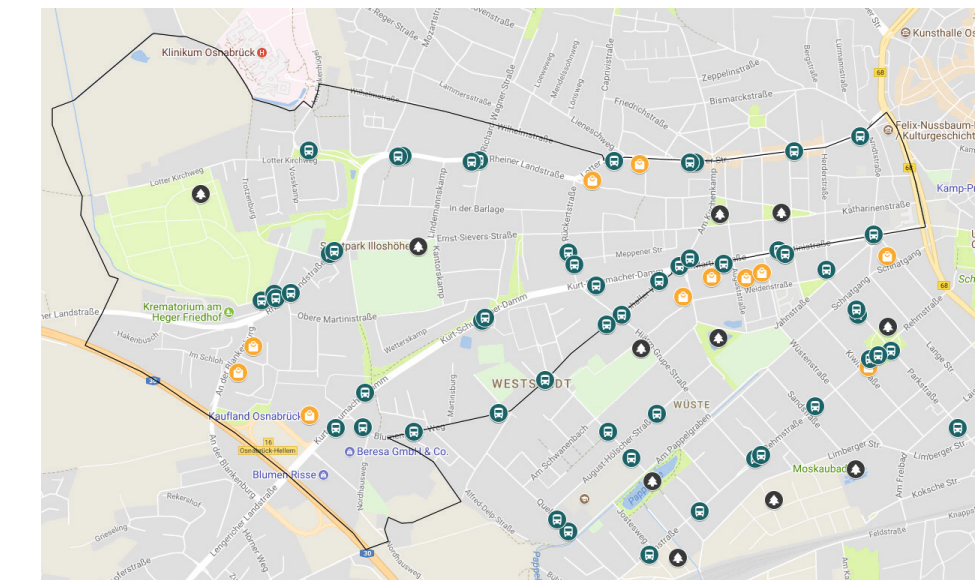
## TEILMÄRKTE

Die Weststadt ist als kreativer Stadtteil bekannt. Im vorderen, der Innenstadt zugewandten Teil, sind insbesondere ältere Häuser und Villen zu finden sowie viele Cafés. Weiter stadtauswärts befinden sich reine Wohnsiedlungen mit jüngeren Häusern. Für das Einkaufserlebnis bietet sich die Lotter Straße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs an, darunter Supermärkte, Bioläden, Apotheken und Bäckereien.

Das Einkommen und die Kaufkraft sind hoch, genau wie die Miet- und Kaufpreise. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 8,10 € pro m<sup>2</sup> und ist damit um 0,45 € pro m<sup>2</sup> niedriger, als der Osnabrücker Durchschnittsmietpreis (Ergebnis aus der Mieterbefragung).



## WOHNUMFELD Quelle: google maps



# WÜSTE

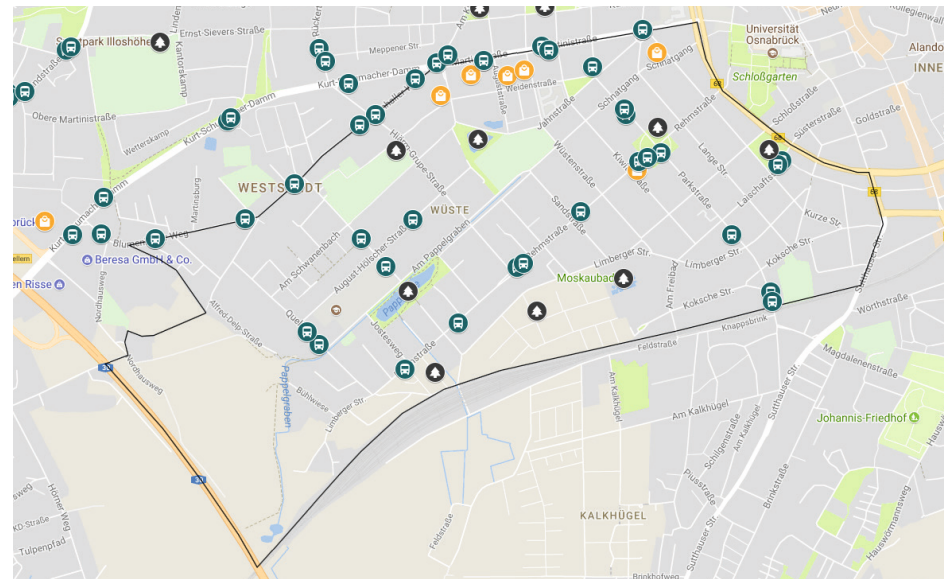
## TEILMÄRKTE

Der Stadtteil **Wüste** liegt südwestlich des Stadtzentrums an der Grenze zur Weststadt. Wüste ist der bevölkerungsreichste Stadtteil mit rund 14.650 Einwohnern und zugleich am dichtesten besiedelt (viertkleinster Stadtteil Osnabrücks).

Im vorderen Teil, der Innenstadt zugewandt, dominiert eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, im hinteren Teil ab der Kiwittstraße finden sich vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser. Zum Einkaufen bieten sich einige Lebensmittelmärkte an, Gastronomiegewerbe ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen nur wenig vorhanden. Der Stadtteil ist eher einkommensschwach, die Kaufpreise jedoch hoch. Im Vergleich zu anderen Osnabrücker Stadtteilen ein hoher Anteil an 7- bis 19-Familienhäusern vorhanden.



### WOHNUMFELD Quelle: google maps



## INTERPRETATION DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Die Bevölkerung Osnabrück ist in den vergangenen Jahren auch aufgrund der Flüchtlingskrise und zahlreich zuwandernden Studenten kontinuierlich angewachsen und wird dies gemäß den Bevölkerungsprognosen der Stadt Osnabrück auch weiterhin fortsetzen.

Zwar sind die Immobilienpreise in Osnabrück im Vergleich mit anderen deutschen Städten und im Verhältnis zum Einkommen nicht besonders hoch, dennoch wandern viele Berufstätige mit Familie in die naheliegenden Städte und Kreise ab und nehmen den längeren Arbeitsweg zugunsten der niedrigeren Immobilienpreise in Kauf. Gemeinden, die nicht direkt an das Stadtgebiet angrenzen, verlieren hingegen Einwohner zugunsten der Stadt Osnabrück.

Durch das bundesweit unterdurchschnittliche Einkommen der Osnabrücker Haushalte, lässt sich schließen, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter an Bedeutung gewinnt. Davon betroffen ist vor allem die Innenstadt. Auch in Bezug auf die wachsende Bedeutung Osnabrücks als Studentenstadt ist dieses Thema von hoher Relevanz für die Stadtentwicklung. Die Anzahl der Wohneinheiten im Stadtgebiet ist zwar über die vergangenen Jahre angestiegen, reicht aber dennoch nicht aus, um die wachsende Wohnungsnachfrage zu decken.

Sicherlich wird auch altersgerechtes, barrierefreies Wohnen in den Fokus rücken, da ein signifikanter Anstieg der Altersklasse 65 bis 80 Jahre erwartet wird. Die Ergebnisse und Interpretationen der Recherche spiegeln sich auch in der Eigentümer- und Mieterumfrage wider. Fast 85% der befragten Immobilienbesitzer sind gegenüber einer Mietpreiserhöhung nicht abgeneigt und knapp über 65% haben diese bereits in den vergangenen drei Jahren vorgenommen. Viele der Mieter, die aktuell überwiegend mit ihrer Miete zufrieden sind, werden daher zukünftig mit einem Anstieg ihrer Mieten rechnen müssen.

Von allen Umfrageteilnehmer wird Osnabrück besonders für die Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gelobt. Die Bewertung der Natur und Lärmkulisse liegt hingegen eher im guten bis mittleren Bereich.

Bei Fragen rund um den Marktbericht wenden Sie sich gerne per Mail an [info@appelhansimmobilien.de](mailto:info@appelhansimmobilien.de).

**WISSEN SIE WIRKLICH, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST ?**

**KOSTENLOSE WERTERMITTLUNG**

**UNVERBINDLICH & DISKRET**

**EXPERTE VOR ORT**

 05401 365174-0

 [INFO@APPELHANSIMMOBILIEN.DE](mailto:info@appelhansimmobilien.de)

**FAZIT**

## QUELLEN

- [1] Stadt Osnabrück, Osnabrück Aktuell 1/2018, 2018
- [2] Hochschule Osnabrück, WIR in Zahlen, <https://www.hs-osnabrueck.de/de/wir/wir-stellen-uns-vor/wir-in-zahlen/#c166998>, aufgerufen am 13.08.2018
- [3] Universität Osnabrück, Zahlen/Daten/Fakten, <https://www.uni-osnabrueck.de/universitaet/zahlendaten-fakten.html>, aufgerufen am 13.08.2018
- [4] Stadt Osnabrück, Osnabrück Aktuell 4/2015, 2015
- [5] Stadt Osnabrück, Osnabrück Aktuell 1/2018, 2018
- [6] Stadt Osnabrück, Bevölkerungsprognose Osnabrück 2017-2030, Band 1 – Gesamtstadt, o.J.
- [7] Stadt Osnabrück, Bevölkerungsprognose Osnabrück 2017-2030, Band 1 – Gesamtstadt, o.J.
- [8] InWIS Forschung & Beratung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück, o.J.
- [9] InWIS Forschung & Beratung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück, o.J.
- [10] InWIS Forschung & Beratung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück, o.J.
- [11] Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2019), <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>, aufgerufen am 14.08.2018
- [12] Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2019), <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>, aufgerufen am 14.08.2018
- [13] Bundesagentur für Arbeit: Pendleratlas, <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>, aufgerufen am 14.08.2018
- [14] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, 2017
- [15] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, 2017
- [16] GfK GeoMarketing GmbH, Kaufkraft Deutschland 2018, 2018
- [17] GfK GeoMarketing GmbH, Kaufkraft Deutschland 2018, 2018
- [18] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [19] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, 2017
- [20] Statistisches Bundesamt, Statistik 31231-02-01-4, Wohngebäude- und Wohnungsbestand, 2018
- [21] Stadt Osnabrück, Gesamtbestand der Gebäude und Wohnungen am 31.12.2013, 2014
- [22] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, o.J.
- [22] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, 2017
- [23] GfK GeoMarketing GmbH, Bevölkerungsstrukturdaten Osnabrück 2017, 2017
- [24] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [25] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [26] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [27] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [28] Stadt Osnabrück: Fachbereich Geodaten und Verkehrsanlagen, <http://geo.osnabrueck.de/bauland/?i=map>, aufgerufen am 15.08.2018
- [29] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, Grundstücksmarktbericht 2017, 2017
- [30] Stadt Osnabrück, Mietspiegel 2017/2018, 2017
- [31] Stadt Osnabrück, Mietspiegel 2017/2018, 2017
- [32] Stadt Osnabrück, Mietspiegel 2017/2018, 2017
- [33] Stadt Osnabrück, Mietspiegel 2015/2016, 2017
- [34] Stadt Georgsmarienhütte, Mietpreisspiegel 2018, 2018
- [35] Stadt Osnabrück- Fachbereich Städtebau, Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum VO/2016/6911, 2016
- [36] Berliner Morgenpost, Mieten-Skyline, <https://interaktiv.morgenpost.de/mieten-grossstaedte-deutschland>, abgerufen am 22.08.2018
- [37] Stadt Osnabrück- Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, Flächenbilanz nach Art der geplanten Nutzungen, 2015
- [38] Pauen / Meinen/ Morgenstern / Kock: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung (Grundstücks- und Immobilienbewertung spezial), 2016

Autoren: Prof. Dr.-Ing. Meinen (inwb), Frau Kock (inwb), David Tegeler (Appelhans Immobilien GmbH)



## **Appelhans Immobilien GmbH**

### Zentrale

Dorfstr. 14 ▪ 49124 Georgsmarienhütte

☎ 05401 365174-0

✉ [info@appelhansimmobilien.de](mailto:info@appelhansimmobilien.de)

📍 [www.appelhansimmobilien.de](http://www.appelhansimmobilien.de)

📘📷 /appelhansimmobilien

# inwb

institut für nachhaltiges wirtschaften  
in der bau- und immobilienwirtschaft  
in der Science to Business GmbH -Hochschule Osnabrück

## **inwb**

**Institut für nachhaltiges Wirtschaften  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft**

### **Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen**

Emsweg 3 ▪ 49090 Osnabrück

☎ 05401 9695186

✉ [h.meinen@hs-osnabrueck.de](mailto:h.meinen@hs-osnabrueck.de)

📍 [www.inwb.org](http://www.inwb.org)

📘 /inwbos

🔗 /xing.inwb.org/