



Marktreport 2022 · Osnabrück

Wohn- und Geschäftshäuser · Residential Investment

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



OSNABRÜCK

Niedersachsen



168.584

Bevölkerung
+ 1,8 % (zu 2015)



23.034 EUR

Kaufkraft pro Kopf
96,5 (Kaufkraftindex)



5*

Baufertigstellungen
-97,2 % (zu 2019)



1,7 %

Leerstandsquote
59,8 (Leerstandsindex)



8,98 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,4 % (zu 2021)

* Wohnungszusammenlegungen sowie Bau- und Erfassungsverzögerungen 2020 aufgrund Coronapandemie möglich

Quellen/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Top-Objekte werden kaum inseriert

Die Nachfrage nach Osnabrücker Wohn- und Geschäftshäusern ist ungebrochen hoch. Daran änderten auch die jüngsten Zinsentwicklungen, die übergeordneten wirtschaftlichen Spannungen oder politische Regularien nichts. Besonders nachgefragt bleiben die Toplagen Osnabrücks. In den Stadtteilen Westerberg, Weststadt oder Wüste sind die Vermarktungszeiten weiterhin extrem kurz. Da Käufer und Verkäufer in aller Regel die Diskretion einer stillen Vermarktung schätzen, werden rund 85 % der Objekte "off-market" gehandelt. In der Regel können Objekte mit solider Bausubstanz dort Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 20- und 23-Fachen der Jahresnettokaltmiete erzielen. Dennoch scheint eine gewisse Preisobergrenze für wohnwirtschaftliche Investments

Top properties rarely advertised

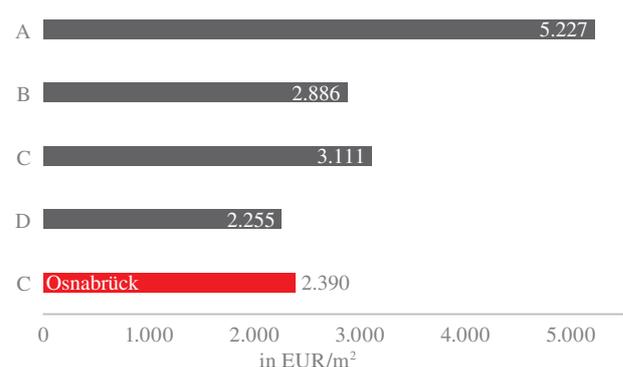
Demand for residential investment property in Osnabrück remains high despite the most recent interest rate developments; general economic tensions and political regulations. Top locations in the city are particularly popular, with marketing times in the districts of Westerberg, Weststadt or Wüste continuing to be extremely short. Most buyers and sellers appreciate the discretion offered by 'silent' marketing, with some 85% of properties changing hands "off-market". In these districts, properties in solid structural condition generally achieve purchase price multipliers ranging from 20 to 23 times the annual net rent. Nevertheless, it appears that a price ceiling has been reached for residential investments. In special cases, such as the most exclusive or exceptional properties, it is,

Transaktionen Transactions



■ Transaktionsvolumen/Transaction volume * Prognosespanne/Forecast range
○ Transaktionsanzahl/Number of transactions
Quellen/Sources: Gutachterausschuss Osnabrück, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* 1. Quartal 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. quarter 2022 according to bulwiengesa
Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

erreicht worden zu sein. Exklusivste Liegenschaften und Liebhaberobjekte können in Ausnahmefällen jedoch auch mit höheren Faktoren bewertet werden. Aufgrund des Angebotsmangels in den Top-Lagen zieht es Kapitalanleger auch zunehmend in die B-Lagen. Zwar bleibt der Westerberg mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von nur noch knapp unter 11,00 EUR/m² die klar teuerste Lage. Das durchschnittliche Mietpreinsniveau in den Stadtteilen Weststadt und Wüste oder in der Innenstadt lag zuletzt jedoch ebenfalls nur rund einen Euro pro Quadratmeter über dem Mietzins der nördlichen Stadtteile. Investments sind somit zunehmend auch in diesen Stadtteilen attraktiver. Zudem ist auch außerhalb der Bestlagen aufgrund des insgesamt geringen Leerstands in aller Regel mit einem sehr stabilen Cashflow zu rechnen. Stadtweit lag jener mit 1,7% zuletzt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Preisobergrenze scheint erreicht

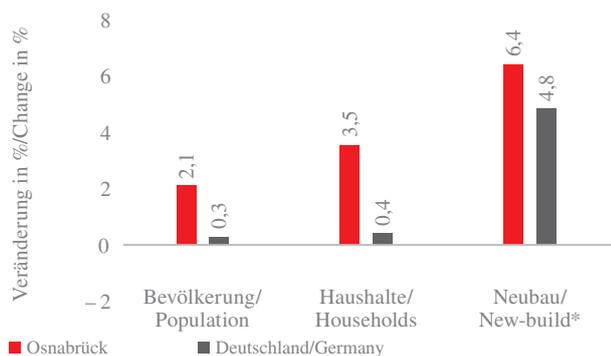
Die hohe Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Kapitalanlagen in Kombination mit dem Niedrigzinsniveau und der Krisenfestigkeit der Assetklasse spiegelte sich in den letzten Jahren in teils deutlichen Wertsteigerungen wider. So fiel die jährliche Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für ein Osnabrücker Wohn- und Geschäftshaus seit 2016 kontinuierlich positiv aus. Dennoch scheint mittlerweile ein Zenit der Preisentwicklung erreicht zu sein – zumindest für gewerblich orientierte Kapitalanlagen. Deswegen erwartet Engel & Völkers Commercial für den Osnabrücker Markt keine erneuten exzessiven Preissprünge wie in den Vorjahren, sondern eher das Etablieren einer gewissen Seitwärtsbewegung. Die Nachfrage ist aufseiten der Investoren zwar nach

however, still possible to demand prices based on higher multipliers. The shortage of offerings in prime locations means that capital investors are increasingly turning their attention to secondary locations. Although the Westerberg district is still the most expensive location, with average rents now just under 11.00 euros/m², rents quoted for the Weststadt and Wüste districts or the city centre are now only about one euro per square metre lower. Investments in these districts are thus becoming increasingly more attractive. In addition to this, the overall low vacancy rate in Osnabrück means that extremely stable cashflows can generally also be expected in non-prime locations. The vacancy rate for the city as a whole is currently 1.7% and thus significantly lower than the German national average.

Price ceiling appears to have been reached

In recent years the strong demand for residential capital investments in combination with low interest rates and the ability of this asset class to weather a crisis have been reflected in value appreciation which has, in some cases, been considerable. Annual development of the average sale price for a residential investment property in Osnabrück has thus been consistently positive since 2016. Nevertheless, prices now seem to have reached their peak – at least for commercially oriented capital investors. Engel & Völkers Commercial does not therefore expect any further excessive price increases on the Osnabrück market as was the case in previous years, but instead believes that a certain degree of lateral movement is more likely to become the norm. Although demand among investors continues to be strong, they

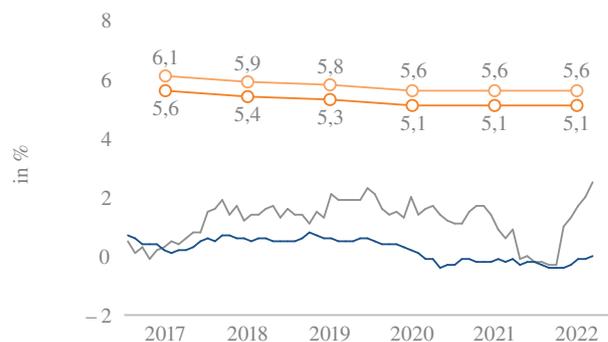
Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2020
Housing demand in relation to housing stock 2020

Quellen:/Sources: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location

— Inflationsrate/inflation rate — Kapitalmarktrendite/capital market return

Quellen:/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2022* Quoted rents 2022*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Westerberg	154	10,89 (+8,1%)	7,00 – 13,20	13,43
Weststadt, Wüste	133	9,46 (+4,6%)	6,80 – 11,20	–
Innenstadt, Hafen	117	9,33 (+3,1%)	6,60 – 12,00	11,53
Schölerberg, Kalkhügel	37	8,90 (+1,5%)	6,60 – 11,00	–
Sutthausen, Nahne, Hellern	115	8,68 (+6,9%)	5,50 – 10,70	–
Dodesheide, Sonnenhügel, Gartlage	57	8,55 (+4,3%)	6,70 – 9,70	11,89
Eversburg, Haste	104	8,45 (+1,6%)	5,50 – 10,20	–
Schinkel, Darum-Gretsch-Lüstringen, Fledder	36	8,42 (+5,6%)	5,90 – 10,00	10,01
Voxtrup, Schinkel-Ost, Widukindland	88	8,01 (+6,7%)	6,30 – 8,60	10,94

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Quartal/referring to 1. quarter

wie vor hoch, jedoch müssen diese u.a. die steigenden Zinsbewegungen, Verschärfungen im Mietrecht, Anforderungen an neueste Energiestandards, steigende Energiepreise und potenzielle Änderungen im Steuerrecht einkalkulieren. Im Neubausegment wirbelten die jüngsten Explosionen der Roh-, Baustoff- und Energiepreise die Kalkulationen vieler Osnabrücker Projektentwickler durcheinander, sodass vereinzelt sogar mit Baustopps reagiert werden musste. Gleichwohl sind und bleiben Wohn- und Geschäftshäuser eine sichere und krisenfeste Anlageklasse – was die nach wie vor ungebrochene Nachfrage nach Bestandsobjekten beweist. Aufgrund des Preisniveaus, des aktuell dynamischen Weltgeschehens und der vermehrten politischen Regulierungen lässt sich jedoch nicht mehr jedes Investment in Osnabrück automatisch als gut bezeichnen. So wächst z. B. die Bedeutung der Mikrolage, der Mieterstruktur und der Baubsubstanz für die Bewertung der Liegenschaften. Somit rückt eine fachkundige Beratung und Preiseinschätzung für Immobilieneigentümer und potenzielle Investoren noch stärker ins Zentrum der jeweiligen Kalkulationen.

must, however, take rising interest rates; tightening up of rental regulations; higher demands regarding energy standards; increasing energy costs and potential changes in tax law into account. In the new-build segment, recent explosions in raw material, building material and energy prices have massively impacted Osnabrück-based property developers' calculations and, in a few cases, even made it necessary to stop construction work. Despite this, residential investment properties are, and will remain, a secure asset class which is able to weather a crisis – as confirmed by the continuing demand for existing properties. Due to the current price level; dynamic world events and the increased number of political regulations, not every investment in Osnabrück can still automatically be considered a good one. The microlocation, tenant structure and structural condition of properties are, for example, thus becoming increasingly important factors in valuations. As a result, property owners and potential investors are now more likely than ever to focus on specialist advice and valuations when making calculations.



Die Nachfrage nach überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien ist nach wie vor groß. Wertrelevante Faktoren wie die sich rasant ändernde Zinspolitik am Kapitalmarkt, steigende Gebäude-Energiestandards und Verschärfungen im gesetzlichen Mieterrecht sorgen auf der Käuferseite für eine fundiertere Selektion der zu erwerbenden Wohn- und Geschäftshäuser im Ankaufsprozess. Nicht zuletzt forcieren die jüngst massiven Anstiege für Roh- und Baustoffpreise das Interesse an Bestandsimmobilien auch älterer Baujahre. Das klassische „Betongold“ bietet vielen Investoren nach wie vor einen sicheren Hafen vor dem steigenden „Inflationsgeschehen“.

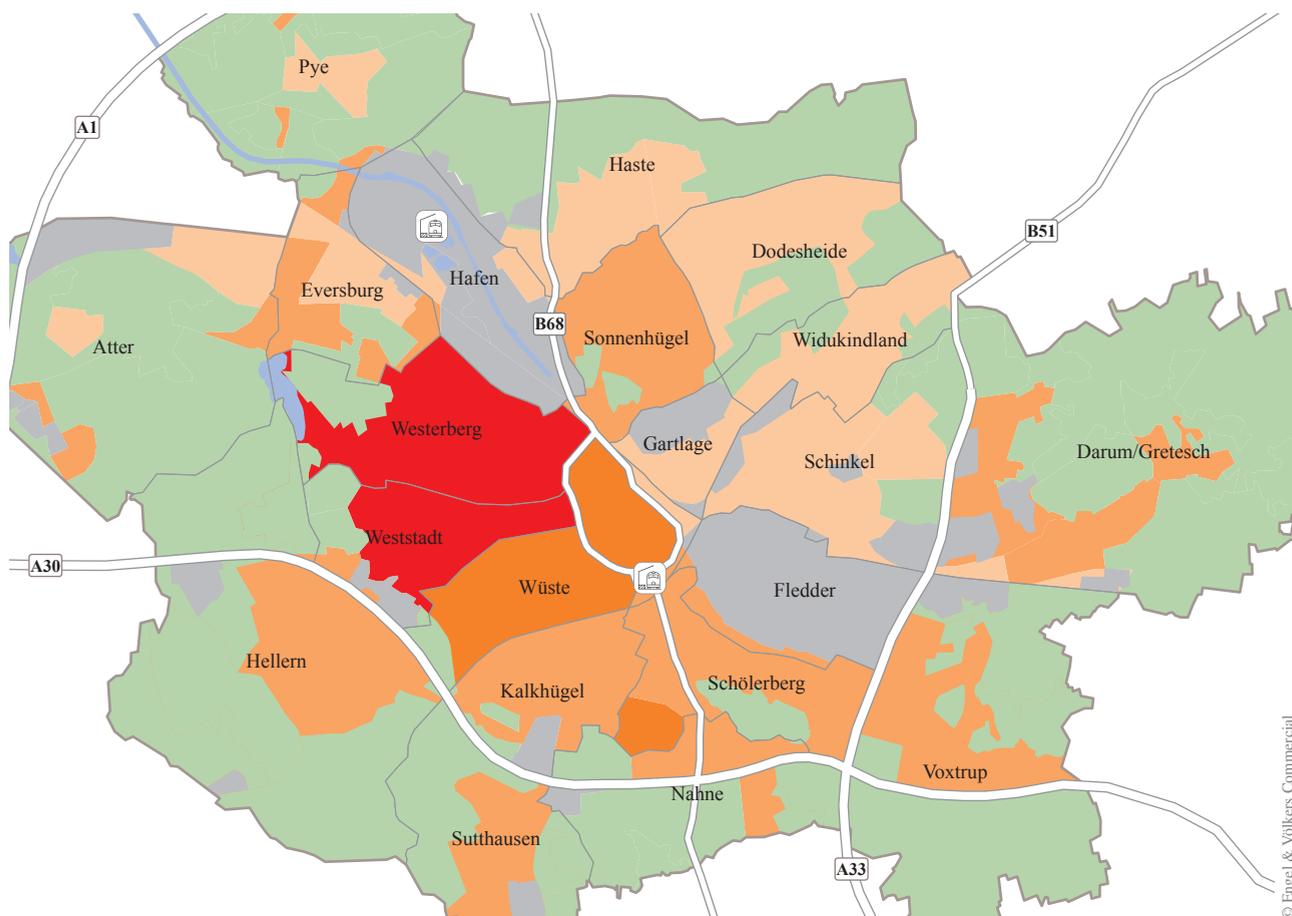
Yannick Hörner, Engel & Völkers Commercial Osnabrück, Telefon +49-(0)541-96 32 53 30

✉ OsnabrueckCommercial@engelvoelkers.com

📷 [@engelvoelkers.osnabrueck](https://www.instagram.com/engelvoelkers.osnabrueck)

📘 [@engelvoelkersosna](https://www.facebook.com/engelvoelkersosna)

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial

- Sehr gute Lage
Prime location
- Gute Lage
Good location
- Mittlere Lage
Average location
- Einfache Lage
Basic location
- Gewerbebläche
Commercial area
- Gewässer
Waters
- Grünfläche
Green area

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser Multiplier and prices for residential investment

	2020	2021	2022	Prognose/forecast
Faktor/multiplier ■	20,0 – 22,5	20,0 – 22,5	20,0 – 22,5	→
■	18,0 – 21,0	18,0 – 21,0	18,0 – 21,0	→
■	16,5 – 19,0	16,5 – 19,0	16,5 – 19,0	→
■	14,5 – 17,0	14,5 – 17,0	14,5 – 17,0	→
Preis/price in EUR/m ² ■	2.900 – 4.000	2.900 – 4.000	2.900 – 4.000	→
■	1.800 – 3.400	1.800 – 3.400	1.800 – 3.400	→
■	1.600 – 2.900	1.600 – 2.900	1.600 – 2.900	→
■	1.100 – 2.600	1.100 – 2.600	1.100 – 2.600	→

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: April 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2020), Ø-Angebotsmiete (1. Quartal 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: April 2022. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.20), purchasing power (2022), marketable vacancy rate (2020), construction projects completed (2020), average quoted rent (1. quarter 2022). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EV Münsterland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Moltkestraße 1 · 49076 Osnabrück
Tel. +49-(0)541-96 32 53 30 · OsnabrueckCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL