



Marktreport 2020/2021 · Osnabrück  
**Industrie- & Logistikflächen**

# OSNABRÜCK



**4,20 EUR/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete



**6,10 EUR/m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete



**50 - 190 EUR/m<sup>2</sup>**

Preisspanne  
Gewerbebauland



**100 EUR/m<sup>2</sup>**

Durchschnittspreis  
Gewerbebauland

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

## Logistikregion Osnabrück gewinnt an Bedeutung

Die Region Osnabrück rückt als Drehscheibe zwischen den norddeutschen Seehäfen, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden zunehmend in den Fokus von Investoren und Eigennutzern. Mit den drei Autobahnen A1, A30 und A33, dem engmaschigen Bundesstraßennetz sowie trimodalen Umschlagsmöglichkeiten im GVZ Rheine und im Osnabrücker Hafen ist die Region hervorragend angeschlossen. Der fortschreitende Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals für Großmotorgüterschiffe wird den kombinierten Ladungsverkehr und die Anbindung an die Seehäfen Emden und Bremen weiter verbessern. Die verkehrsgeographische Lage wird darüber hinaus durch den internationalen Flughafen Münster-Osnabrück verstärkt, in dessen Einzugsgebiet mehr als sechs Millionen Menschen leben. Im angrenzenden Gewerbegebiet AirportPark FMO ist die Nutzung nicht auf flughafenaffines Gewerbe beschränkt. Neben einem 24/7-Betrieb ermöglicht das 200 Hektar große Areal zudem eine zur Corporate Identity

passende Architektur. Neben einzelnen Großunternehmen prägen primär mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes die regionale Wirtschaftsstruktur. Dies sorgt für eine konstante endogene Logistiknachfrage, die produktionsnahe Kontraktlogistikdienstleistungen ermöglicht. Dominierende Branchen im Bereich der Produktion sind unter anderem der Fahrzeugbau, die Metallverarbeitung und die Papierherstellung.

## Breites Flächenangebot verfügbar

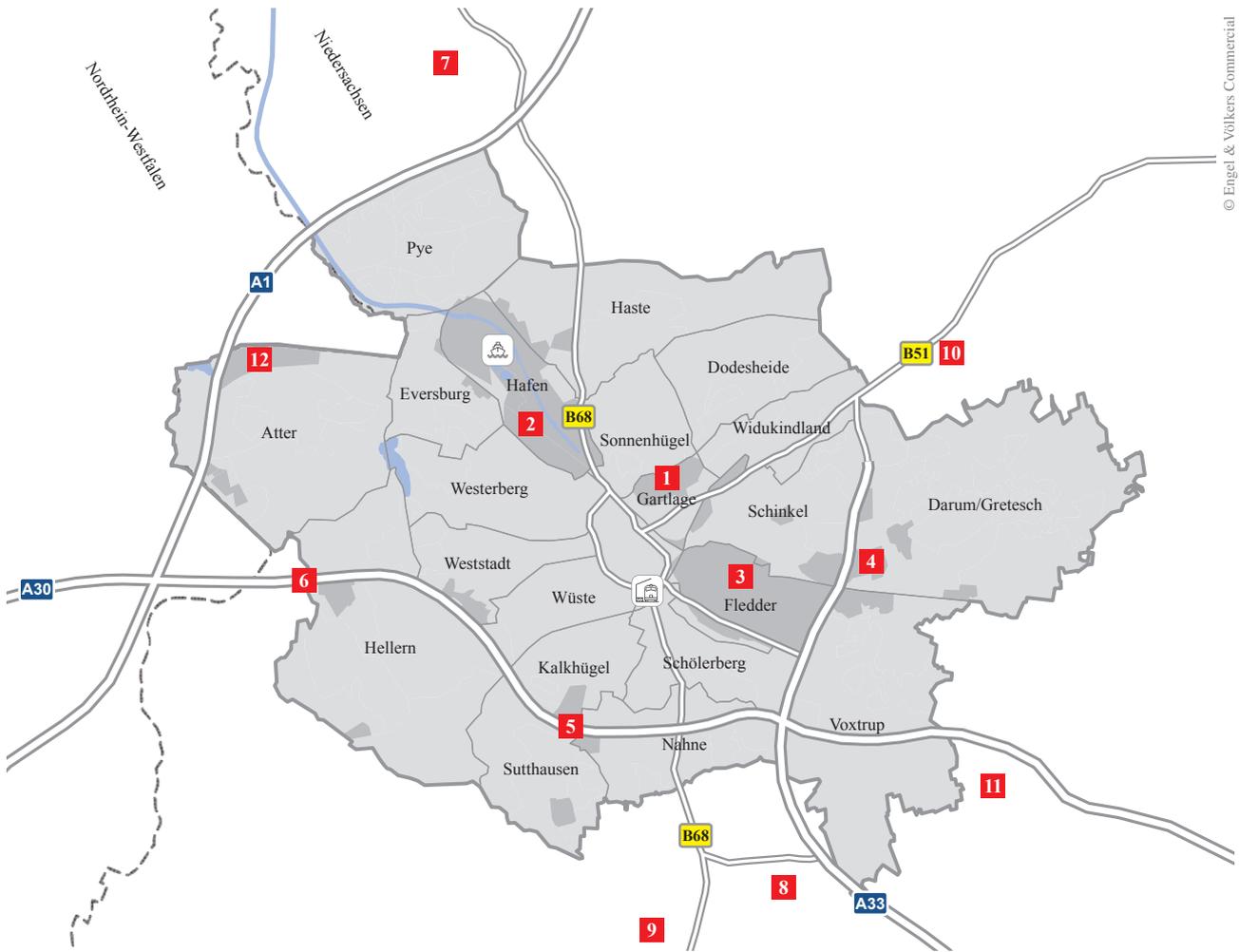
In der Region Osnabrück gibt es im Vergleich zu vielen Ballungsräumen nach wie vor ein gesundes Spektrum an Ansiedlungsoptionen – selbst kurzfristig. Neben Neuentwicklungen im Außenbereich umfassen diese auch vielfältige innerstädtische Konversionspotenziale. So gilt beispielsweise der technologieorientierte WissenschaftsPark als eines der Vorzeigeprojekte für Brownfield-Entwicklungen der Stadt. Auf dem Areal der ehemaligen Scharnhorstkaserne bestehen weiterhin Flächenpotenziale für innovative Gewerbeansiedlungen mit umweltbewussten

## Bedeutende Flächenumsätze 2020

Quartal	Nutzer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatzart	Gewerbegebiet	Lage
Q3	Nosta Logistik	36.700	Miete (Bestand)	Melle Nordwest	Umland Südost
Q1	Euro Time Logistik	18.500	Miete (Bestand)	Emsdetten Süd	Umland Südwest
Q2	Imperial Chemical Logistics	18.000	Miete (Bestand)	Niedersachsenpark	Umland Nord
Q1	Brüggemann Holzbau	5.300	Miete (Bestand)	Lengerich	Umland Südwest

Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Industrie- und Logistiklagen Osnabrück



© Engel & Völkers Commercial

### Ausgewählte Gewerbegebiete im Stadtgebiet Osnabrück

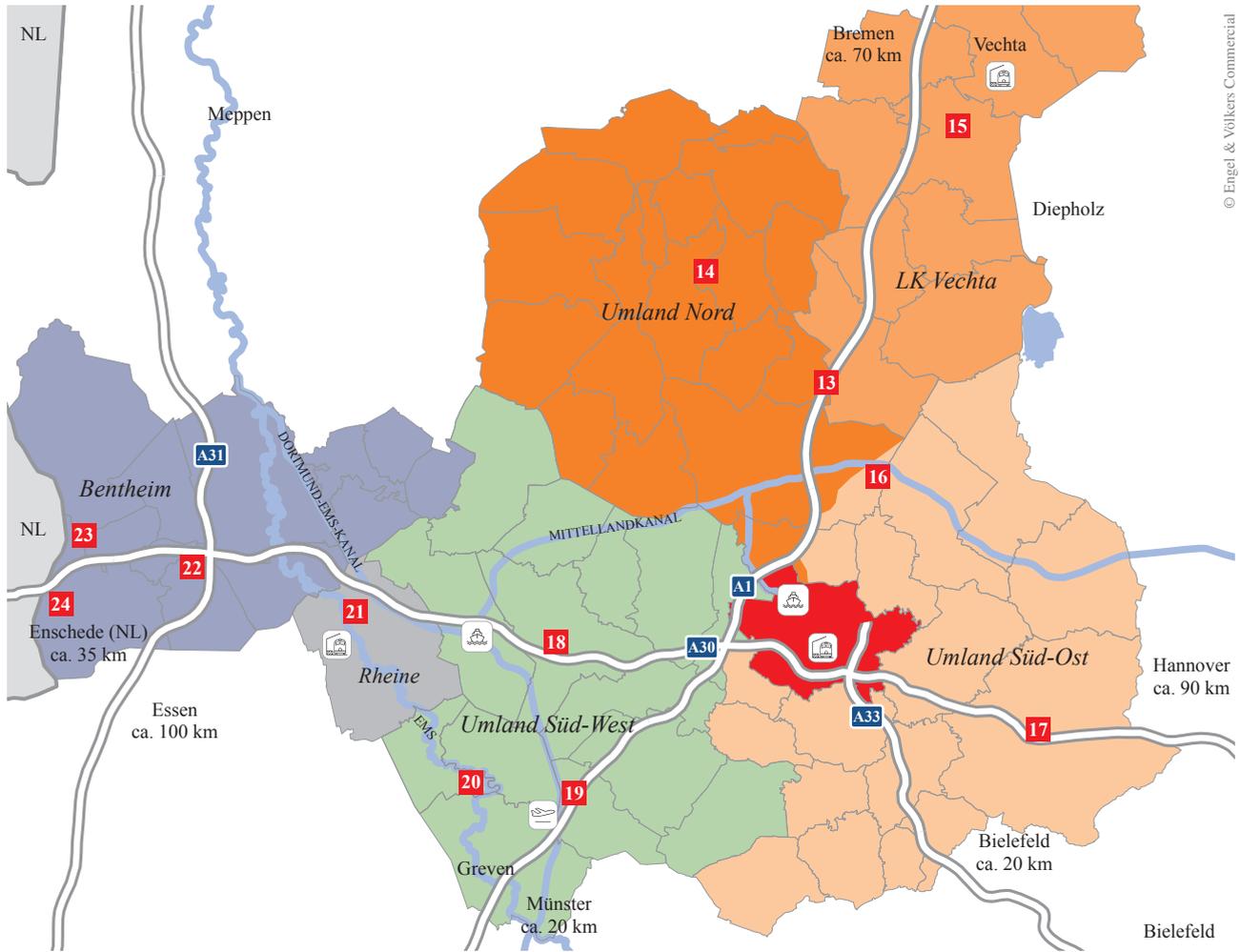
Gewerbegebiet	Kaufpreiseinschätzung* in EUR/m <sup>2</sup>	Mieteneinschätzung** in EUR/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung
1 Gartlage	80 – 120	3,80 – 5,30	GE, GI, SO
2 Hafen	90 – 130	3,80 – 5,60	GE, GI, SO
3 Fledder	90 – 220	3,80 – 6,10	GE, GI
4 Lüstringen	60 – 90	3,50 – 5,00	GE, GI
5 Kalkhügel/Sutthausen	80 – 150	3,80 – 5,30	GE
6 Gaste	65 – 95	3,50 – 5,00	GE
7 Wallenhorst/Hollage	50 – 80	3,00 – 4,80	GE, GI
8 Harderberg	60 – 75	3,30 – 4,50	GE, GI
9 Oesede	60 – 110	3,30 – 4,80	GE, GI
10 Belm	60 – 80	3,20 – 4,50	GE
11 Bissendorf	45 – 80	2,90 – 4,40	GE
12 Wersen	75 – 95	3,80 – 5,00	GE

\* unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung in durchschnittlicher Lage, Einschätzung auf Basis der ausgewiesenen Bodenrichtwerte

\*\* bezogen auf durchschnittliche Bestandsimmobilien und aktuelle Flächennachfrage; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Quellen: Obere Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens und Niedersachsens, Engel & Völkers Commercial

## Ausgewählte Gewerbegebiete in der Region Osnabrück



## Ausgewählte Gewerbegebiete in der Region Osnabrück

Gewerbegebiet	Kaufpreiseinschätzung* in EUR/m <sup>2</sup>	Mieteneinschätzung** in EUR/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung
13 Niedersachsenpark	30 – 60	2,70 – 3,50	GE, GI
14 Bersenbrück	20 – 60	2,50 – 3,50	GE, GI
15 Vechta Süd/Lohne	40 – 50	2,90 – 3,50	GE, GI
16 Bramsche Ost	15 – 35	2,40 – 3,10	GE, GI
17 Melle	35 – 55	2,60 – 3,50	GE, GI
18 Ibbenbüren	35 – 55	2,60 – 3,50	GE
19 AirportPark FMO	30 – 60	2,60 – 4,00	GE
20 Emsdetten/Reckenfeld	15 – 40	2,40 – 3,20	GE, GI
21 GVZ Rheine	50 – 75	3,00 – 4,50	GE, GI, SO
22 Schüttorfer Kreuz	15 – 25	2,40 – 3,10	GE, GI
23 Nordhorn Süd	15 – 25	2,40 – 3,10	GE
24 Gildehaus	15 – 30	2,40 – 3,10	GE

\* unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung in durchschnittlicher Lage, Einschätzung auf Basis der ausgewiesenen Bodenrichtwerte

\*\* bezogen auf durchschnittliche Bestandsimmobilien und aktuelle Flächennachfrage; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Quellen: Obere Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens und Niedersachsens, Engel & Völkers Commercial

Energiekonzepten und moderner Architektur. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Logistik- und Wirtschaftsregion Osnabrück ist jedoch auch eine wachsende Nachfrage nach Ansiedlungen im Außenbereich zu verzeichnen. Besonders große Flächen in den stark nachgefragten Gewerbegebieten nahe den Autobahnen werden zunehmend erschlossen. Beflügelt wurde die Flächen nachfrage zuletzt insbesondere durch den E-Commerce. Aber auch strukturelle Produktionsanpassungen, wie der komplette Wechsel zur Elektromobilität im Automotive-Bereich, könnten mittelfristig für eine veränderte Flächen nachfrage sorgen – bei Produzenten und Kontraktlogistikern. Darüber hinaus verzeichnete Engel & Völkers Commercial zuletzt als Folge der Corona-Pandemie die Zunahme von Sale-&-Lease-Back-Transaktionen. Wirtschaftlich angeschlagene Unternehmen nutzten vermehrt die hohe Nachfrage und sicherten sich durch den Immobilienverkauf Liquidität und Entwicklungsoptionen.

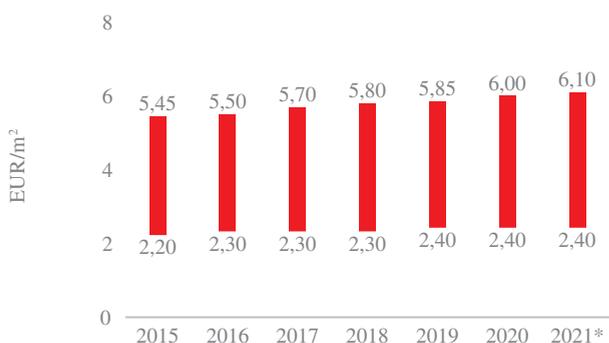
### Preiswachstum durch hoher Flächennachfrage und Anlagedruck

Die hohe Nachfrage führt zwar zu einer fortschreitenden Renditekompression und Verteuerung der Baulandpreise, das Preisniveau für Gewerbegrundstücke im Großraum Osnabrück ist im westdeutschen Vergleich jedoch nach wie vor als günstig anzusehen. Gleichzeitig ist hervorzuheben, dass sich auch die dynamischen, übergeordneten Entwicklungen der Assetklasse auf die Preisstruktur auswirken. So versuchen besonders institutionelle Investoren ihre Anteile der Industrie- und Logistikimmobilien in ihrer Asset Allocation zu erhöhen. Verstärkt wird diese

Tendenz besonders durch die anhaltenden Unsicherheiten in den Assetklassen Retail und Hotel. Erschlossene Gewerbegrundstücke mit qualitativem Baurecht wurden in Osnabrück zuletzt im Durchschnitt für etwa 95 EUR/m<sup>2</sup> verkauft. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass sich das Preiswachstum auch 2021 fortsetzen und die 100-Euro-Marke erreicht werden wird. Die Durchschnittsmiete belief sich zuletzt auf etwa 4,20 EUR/m<sup>2</sup>. Für besondere Ausstattungsmerkmale oder prädestinierte Lagen sind in Einzelfällen auch Mieten über 6,00 EUR/m<sup>2</sup> zu erzielen. In den Außenbereichen des Großraums Osnabrück liegt das Preisniveau hingegen teils deutlich unter den Werten des Oberzentrums. Die Bodenrichtwerte liegen dort in der Regel zwischen 25 und 60 EUR/m<sup>2</sup>. Der Vermietungsmarkt ist in den dezentralen Regionen zudem weniger stark ausgeprägt und der Markt von Eigennutzern geprägt. Dies ist auch ursächlich dafür, dass trotz der hohen Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen in der Region Osnabrück kaum spekulative Neubauten entwickelt werden. Projektentwicklungen sind in der Regel “Built-To-Suit”-Lösungen für feststehende Nutzer, die maßgeschneiderte Entwicklungen realisieren.

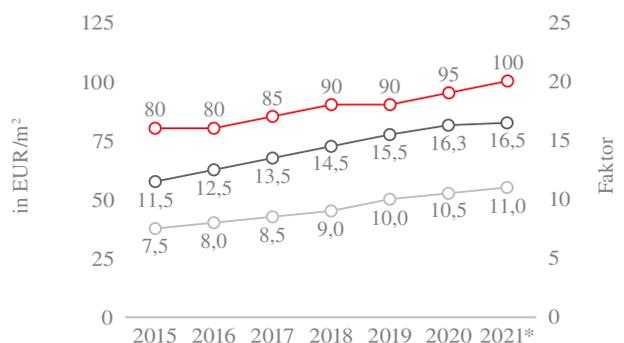
Engel & Völkers Commercial erwartet, dass die Bedeutung der Logistikregion Osnabrück weiter zunehmen wird. Neben den vielfältigen Ansiedlungsoptionen und der hervorragenden überregionalen Anbindung bleibt das verhältnismäßig günstige Preisniveau ein ausschlaggebendes Kriterium – welches zudem Raum für Wertgewinne verspricht. So wird Osnabrück in der Standortentscheidung für Unternehmen und Investoren zunehmend zu einer attraktiven Gelegenheit.

### Mietpreisspannen



\* Prognose  
Quelle: Engel & Völkers Commercial

### Grundstückspreise und Faktoren



○ Ø-Kaufpreis    ○ Faktor Obergrenze    ○ Faktor Untergrenze  
\* Prognose  
Quellen: bulwiengesa, 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 2021.

**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](http://www.engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**