



Marktreport 2023 · Osnabrück

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

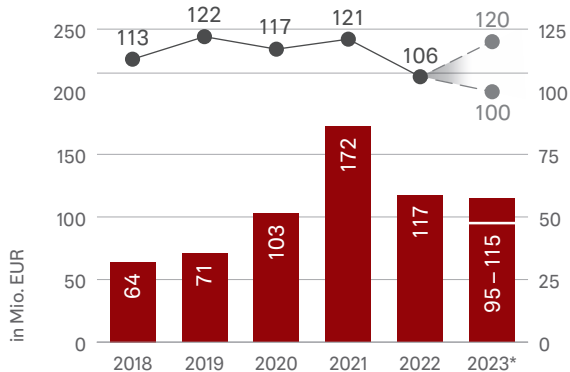
Osnabrück | Niedersachsen



 171.995 Bevölkerung + 2,1 % (zu 2017)	 24.778 EUR Kaufkraft pro Kopf 95,8 (Kaufkraftindex)	 311 Baufertigstellungen – 57,6 % (zu 2021)	 1,6 % Leerstandsquote 57,7 (Leerstandsindex)	 9,48 EUR/m² Ø-Angebotsmiete + 4,8 % (zu 2022)
---	---	--	--	--

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

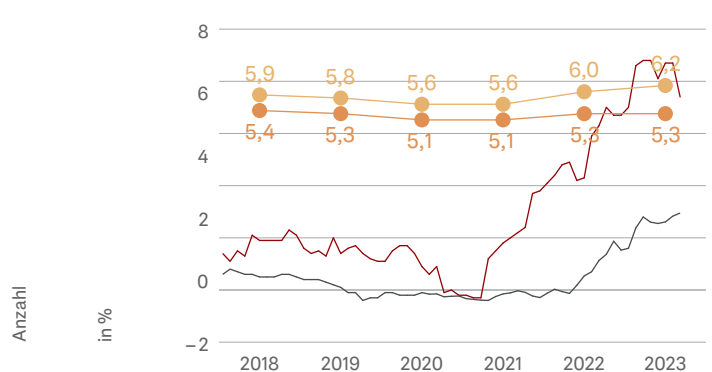
Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl
 * Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Osnabrück, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate* — Kapitalmarktrendite
 * zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung

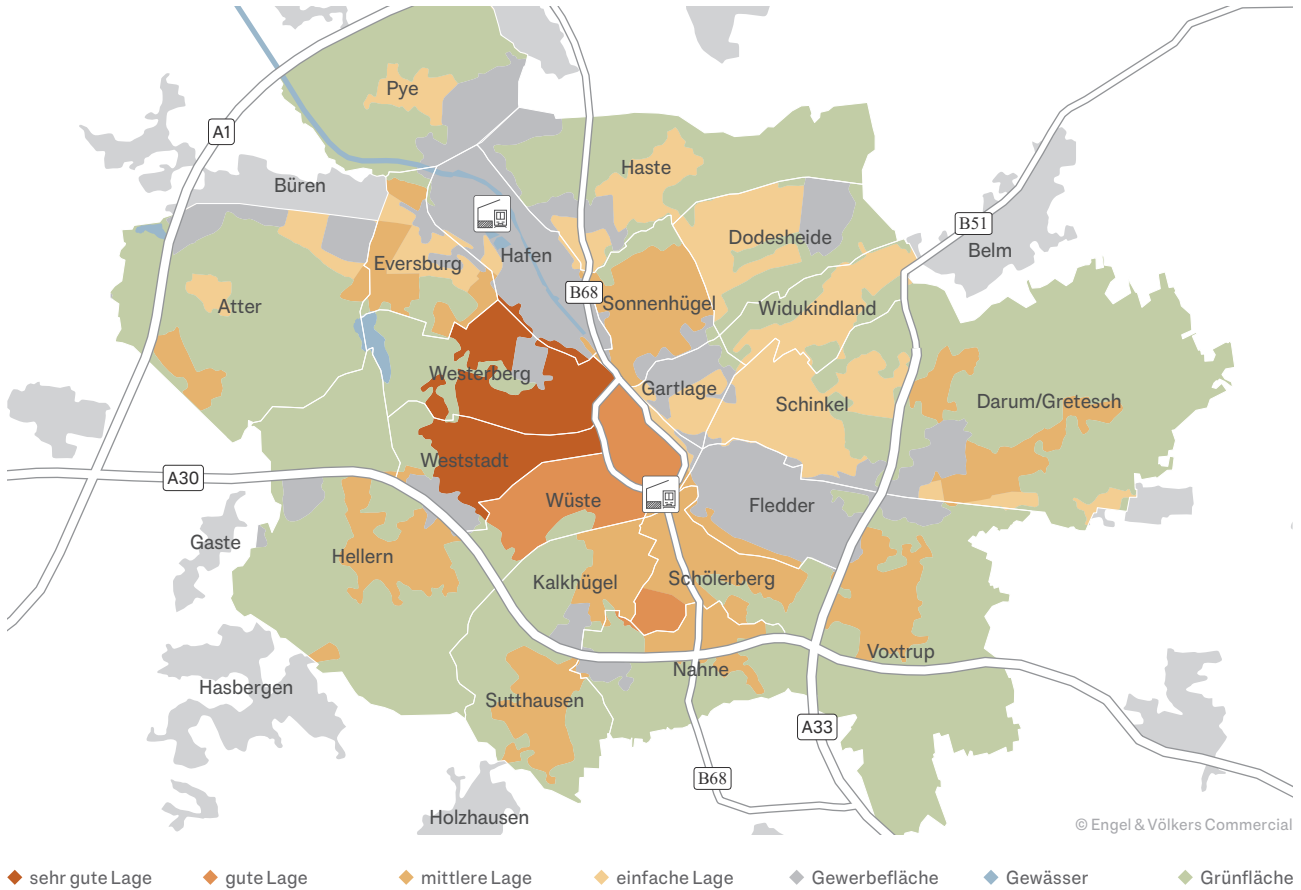
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Westerberg	98	11,07 (+ 5,9 %)	8,30 – 15,00	13,16
Innenstadt	146	9,86 (+ 6,3 %)	7,50 – 12,70	11,98
Weststadt, Wüste	229	9,76 (+ 2,6 %)	7,10 – 12,40	13,41
Sutthausen, Nahne, Hellern	85	9,27 (+ 7,4 %)	6,10 – 10,00	11,96
Dodesheide, Sonnenhügel, Gartlage	161	9,21 (+ 6,0 %)	6,60 – 10,80	13,20
Schölerberg, Kalkhügel	139	9,00 (+ 0,6 %)	6,50 – 11,50	17,26
Schinkel, Darum-Gretesch-Lüstringen, Fledder	156	8,98 (+ 5,5 %)	6,20 – 11,40	12,15
Voxtrup, Schinkel-Ost, Widukindland	75	8,98 (+ 9,5 %)	6,20 – 10,20	10,84
Eversburg, Haste	95	8,82 (+ 6,8 %)	6,70 – 10,90	8,96
Hafen	22	8,46 (– 10,8 %)	5,30 – 13,00	12,40

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	20,0 – 22,5	19,0 – 21,0	18,5 – 21,0	↘
	◆	18,0 – 21,0	18,0 – 20,0	17,5 – 20,0	↘
	◆	16,5 – 19,0	15,5 – 18,0	15,0 – 17,5	↘
	◆	14,5 – 17,0	13,0 – 15,0	12,5 – 15,0	↘
Preis in EUR/m ²	◆	2.900 – 4.000	2.900 – 4.000	2.200 – 3.200	↘
	◆	1.800 – 3.400	1.800 – 3.400	1.800 – 2.800	↘
	◆	1.600 – 2.900	1.600 – 2.900	1.400 – 2.400	↘
	◆	1.100 – 2.600	1.100 – 2.600	1.000 – 1.900	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Osnabrücker Markt für Anlageimmobilien hat sich bedingt durch Krieg, Inflation und steigende Bauzinsen negativ entwickelt. Die Lage, der energetische Sanierungszustand sowie der Gewerbeanteil stehen verstärkt im Fokus der Investoren. Aufgrund des entschleunigenden Zinstrends, der voranschreitenden Preisanpassung sowie steigender Mietpreise erwarten wir zu Beginn des Jahres 2024 eine steigende Nachfrage nach preislich attraktiven Objekten in guten Lagen.

Yannick Hörner | Engel & Völkers Commercial Osnabrück
 OsnabrueckCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)541 96 32 53 30

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: Juli 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

OSNABRÜCK

+49 (0)541 96 32 53 30 | OsnabrueckCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial
EV Münsterland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Krahnstraße 40 | 49074 Osnabrück
engelvoelkers.com/commercial/research