



Marktreport 2020/2021 · Osnabrück
Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

OSNABRÜCK



169.490

Bevölkerung
+6,3 % (zu 2014)



23.386 EUR

Kaufkraft pro Kopf
96,4 (Kaufkraftindex)



179

Baufertigstellungen
-68,8 % (zu 2018)



1,6%

Leerstandsquote
54,9 (Leerstandsindex)



8,49 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+1,8 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

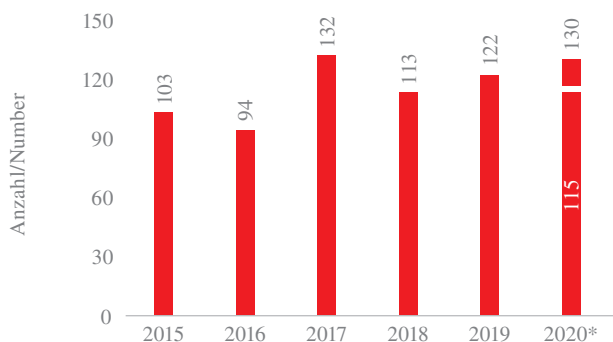
Wachstum führt zu hohen Investitionen

Osnabrück erfreut sich bei Investoren für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien weiter wachsender Beliebtheit. Zum einen sind hierfür die positiven sozioökonomischen Entwicklungen und der geringe Wohnungsleerstand verantwortlich. Zum anderen weichen zunehmend Investoren aus preislich angespannten Märkten, wie Münster, auf die Friedensstadt aus. Die starke Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern zeigt sich in den konstant hohen Transaktionszahlen. 122 Zinshäuser wurden 2019 veräußert – 8,0% mehr als im Vorjahr. Nach dem Rekordjahr 2017 war es das zweitstärkste Ergebnis überhaupt. Das Transaktionsvolumen wuchs im Vorjahresvergleich um 10,7% auf 71 Mio. EUR.

Growth leads to high level of investment

Osnabrück is experiencing a continued increase in popularity amongst investors in residential investment properties. On the one hand, this is due to the positive socio-economic developments and the low levels of housing vacancies. On the other hand, investors are trending towards exiting markets with difficult pricing structures, like Münster, heading for the “City of Peace”. The high demand for residential and commercial buildings is evidenced by the consistently high transaction figures: 122 buy-to-let properties were sold in 2019 – 8.0% more than in the previous year. This is the second highest level ever, behind only the record year in 2017. Compared to the previous year, transaction volume grew by 10.7% to 71 million euros.

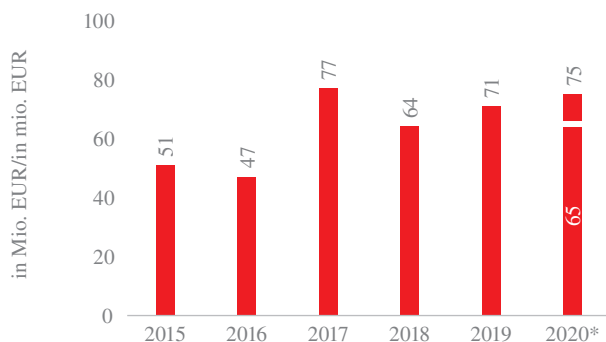
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Osnabrück, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Osnabrück, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Mikro-Apartments bleiben beliebt

Zentrale Lagen in der lebendigen Innenstadt sowie die südlich anschließenden Stadtteile Weststadt, Wüste und Schölerberg zählen neben dem besonders grünen Westerberg zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die vielen gastronomischen und kulturellen Angebote im Stadtkern als auch die Universität Osnabrück sind von hier aus sehr gut zu erreichen. Westerberg bleibt weiterhin der mit Abstand teuerste Stadtteil Osnabrücks. Neben gepflegten Stadtvillen prägen die aufwendig modernisierten Wohn- und Geschäftshäuser aus der Gründerzeit das Stadtbild. Für Bestandswohnungen wurden im Mittel zuletzt 9,42 EUR/m² gefordert – das sind 4,2% mehr als im Vorjahr. Eine besonders hohe, lageunabhängige Wohnraumnachfrage besteht zudem für kleine Wohnungen und Mikro-Apartments. Neben den rund 28.000 Studenten zählen auch Young Professionals und Projektmitarbeiter von Unternehmen aus dem gesamten Wirtschaftsraum Osnabrück-Emsland zur Nachfragegruppe der Kleinstwohnungen.

Moderate Preise - hohe Renditen

Kapitalanleger schätzen das vergleichsweise niedrige Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser. Der durchschnittlich geforderte Angebotspreis in der C-Stadt liegt mit 1.832 EUR/m² eher auf dem Niveau von D-Städten. Aufgrund des geringen Preisniveaus rücken einfache, etwas außerhalb gelegene Wohnlagen zunehmend in den Fokus der Investoren. Die Einstiegspreise beginnen hier bereits ab 1.100 EUR/m². Im Gegensatz dazu müssen Anleger für Top-Objekte in Westerberg mit Kaufpreisen von bis zu 4.000 EUR/m² rechnen. Dennoch lassen sich

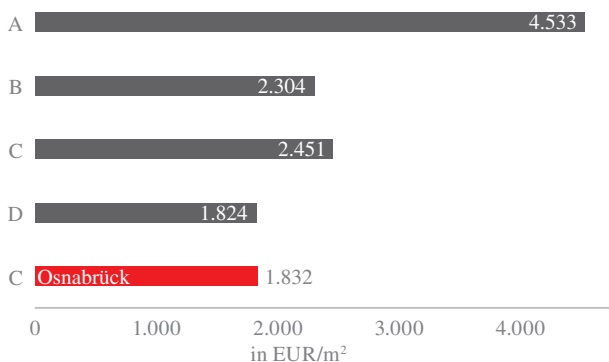
Micro apartments remain popular

In addition to the particularly green Westerberg neighbourhood, central locations in the lively city centre and the adjacent neighbourhoods to the south of Weststadt, Wüste and Schölerberg are among the most popular residential areas in the city. A wide array of culinary and cultural delights as well as Osnabrück University are all well within reach from those areas. Westerberg is still by far the most expensive district in Osnabrück. Standing next to beautiful urban villas, painstakingly modernised residential and commercial buildings from the city's early days make up the skyline. For existing flats, the average price is 9.42 euros/m² – 4.2% higher than in the previous year. Additionally, there is a particularly high and location-independent demand for small flats and micro apartments. Along with the some 28,000 students, young professionals and project employees from companies from the entire Osnabrück-Emsland business district make up the demand group for these micro apartments.

Moderate prices - high yields

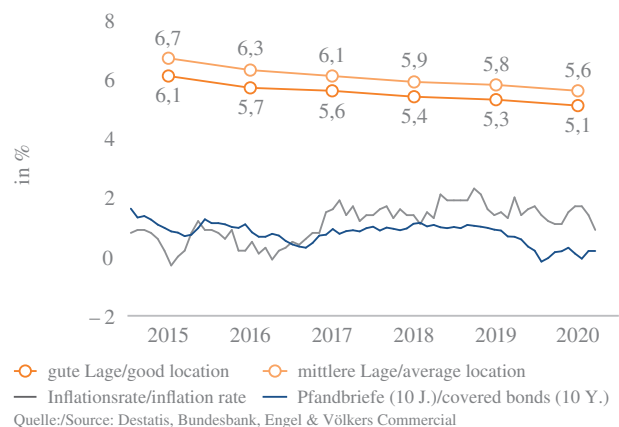
Capital investors appreciate the comparatively low purchase prices for residential and commercial buildings. At 1,832 euros/m², the average listed asking price in the C city is comparable to levels seen in D cities. Due to the low prices, investors are beginning to focus more on simple residential areas situated a bit further from the city centre, where entry-level prices start at 1,100 euros/m². For sought-after properties in Westerberg, in contrast, investors are faced with purchase prices of up to 4,000 euros/m². Nevertheless, even in the best locations, yields of up to 5% can be achieved. In good and standard

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



* 1. Halbjahr 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. half-year 2020 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Pfandbriefe (10 J.)/covered bonds (10 Y.)
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Westerberg	79	9,42 (+4,2%)	6,71 – 12,50	11,71
Weststadt, Wüste	299	8,76 (+1,1%)	6,40 – 11,20	10,50
Innenstadt, Hafen	215	8,60 (+1,1%)	6,00 – 11,30	10,25
Schölerberg, Kalkhügel	220	8,35 (+3,7%)	6,30 – 10,20	–
Dodesheide, Sonnenhügel, Gartlage	223	8,13 (+2,0%)	6,10 – 11,20	9,20
Schinkel, Darum-Gretesch-Lüstringen, Fledder	184	8,12 (+4,8%)	5,90 – 10,00	10,50
Eversburg, Haste	105	7,90 (+2,3%)	5,80 – 9,90	9,70
Sutthausen, Nahne, Hellern	55	7,89 (–3,5%)	6,00 – 10,40	11,33
Voxtrup, Schinkel-Ost, Widukindland	71	7,59 (+2,2%)	6,00 – 10,00	9,44
Pye, Atter	39	7,42 (+0,2%)	5,20 – 9,60	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

auch in den Bestlagen noch Renditen von bis zu 5% erzielen. In guten und mittleren Lagen liegt die Verdienstspanne zwischen 5 und 6%. Es wird erwartet, dass sich die Renditekompression größtenteils fortsetzen wird. Bestandhalter nutzen somit den aktuell günstigen Zeitpunkt, um Gewinnmitnahmen aus den Wertsteigerungen der vergangenen Jahre zu realisieren. Dennoch verfügt der Gebäudebestand weiterhin über eine Vielzahl von Objekten, die Wert- und Mietsteigerungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen.

Engel & Völkers Commercial erwartet, dass Osnabrück aufgrund der positiven Fundamentaldaten und der zu erzielenden Rendite weiter in den Fokus überregional aktiver Investoren gerät, die Anlagealternativen zu überhitzten Märkten suchen. Zudem bleiben Wohn- und Geschäftshäuser gerade für sicherheitsorientierte Anleger in angespannten Wirtschaftslagen attraktive Anlageformen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das Jahr 2020 stabile Transaktionszahlen im dreistelligen Bereich und ein Transaktionsvolumen von bis zu 75 Mio. EUR.

locations, the profit margin comes in between 5% and 6%. The expectation is that the compression of yields will continue in large part. Portfolio holders are thus making use of the currently favourable conditions for realising profits due to the value increases of recent years. However, the portfolio of buildings still features a number of properties which offer potential for increasing value and rents through modernisation measures.

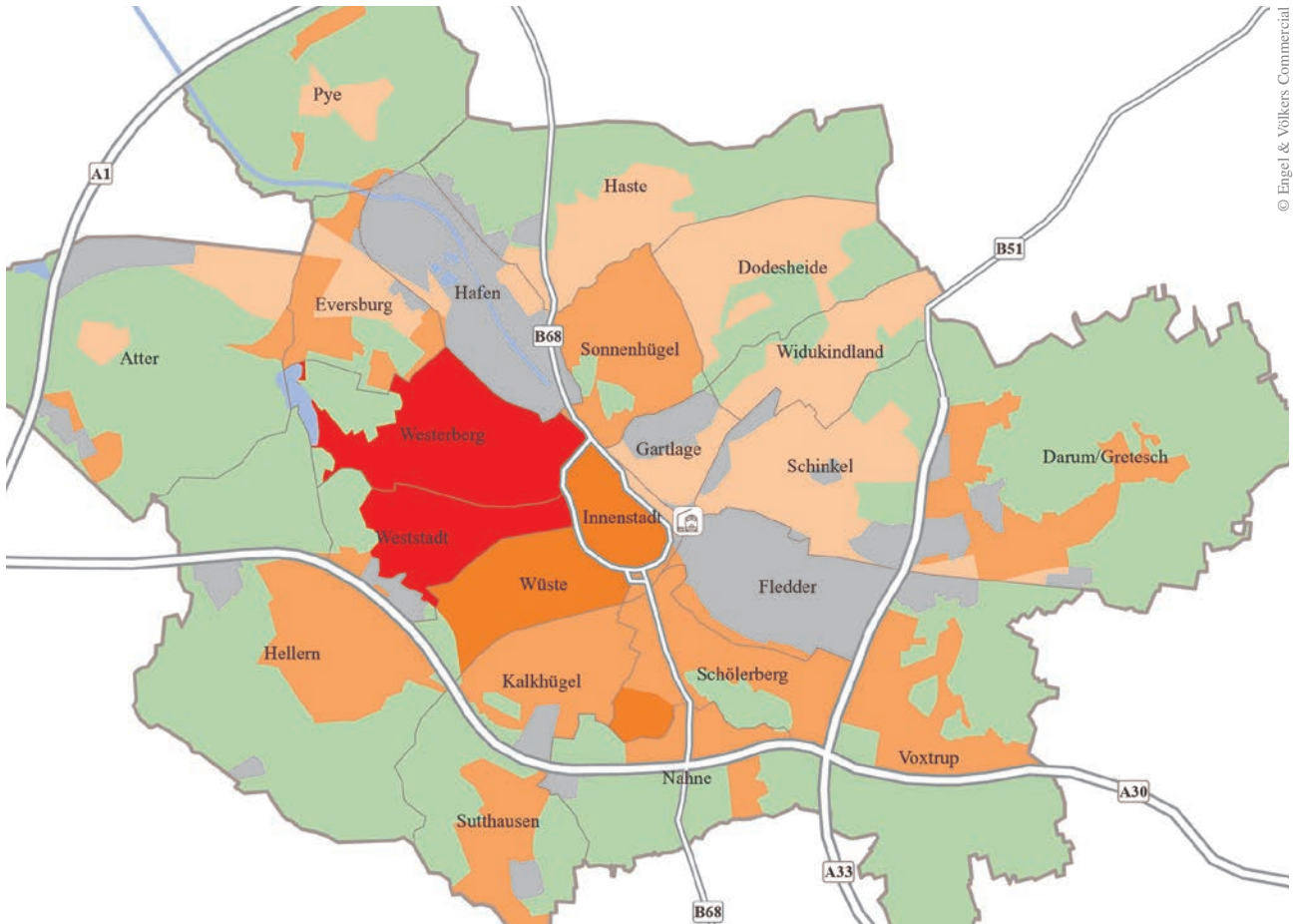
On account of the positive fundamentals and the yield to be generated, Engel & Völkers Commercial expects Osnabrück to move further into the spotlight of investors active across regions who are looking for alternative investments to the inflated markets. In addition, residential and commercial properties are still appealing investments for those looking for security in difficult economic times. Due to the continued high demand, Engel & Völkers Commercial forecasts stable transaction figures in the three-digit range for 2020 and a transaction volume of as much as 75 million euros.



Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien steigt weiter, was vor allem auf den demographischen Wachstumstrend Osnabrücks zurückzuführen ist. Bedingt durch die derzeit wirtschaftlich angespannte Situation, wächst die Skepsis der Anleger gegenüber überwiegend gewerblich genutzten Anlageobjekten. Die anhaltende Niedrigzinspolitik verstärkt die Nachfrage nach Anlageimmobilien, welche vermehrt Eigentümer nutzen, um sich mit lukrativen Gewinnen von ihren Bestandsimmobilien zu trennen.

Yannick Hörner, Engel & Völkers Commercial Osnabrück

Osnabrück - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Osnabrück - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	■	19,0 – 22,0	19,5 – 22,0	20,0 – 22,5	→
Multiplier	■	17,0 – 20,0	17,5 – 20,5	18,0 – 21,0	↗
	■	16,0 – 18,0	16,0 – 18,5	16,5 – 19,0	↗
	■	14,0 – 16,0	14,5 – 16,5	14,5 – 17,0	↗
	■				
Preis EUR/m ²	■	2.700 – 3.800	2.800 – 3.900	2.900 – 4.000	↗
Price in EUR/m ²	■	1.700 – 3.200	1.700 – 3.300	1.800 – 3.400	↗
	■	1.600 – 2.800	1.600 – 2.900	1.600 – 2.900	↗
	■	1.000 – 2.400	1.000 – 2.500	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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). 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: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). 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/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL