

Logistik & Industrie

MÜNSTER – OSNABRÜCK // 2022/23

ROBERT C.

SPIES

Starke Flächenauslastung und hohe Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in der Region Münster-Osnabrück ist weiterhin hoch. Aktuell sind verfügbare Flächen größtenteils projektiert und im schnelllebigen Logistik Alltag nicht innerhalb von 6 Monaten verfügbar. Somit besteht ein stetiger Bedarf an zusätzlichen Flächen, insbesondere für neue Logistikzentren und größere Gewerbeparks. Die zentrale Lage in Nordwestdeutschland und die gute Anbindung an Autobahnen und den Schienenverkehr machen die Region zu einem attraktiven Standort für Logistik- und Industrieunternehmen. Zahlreiche trimodale Umschlagseinrichtungen ermöglichen kombinierte Verkehre und bieten Unternehmen vielfältige Transportmöglichkeiten. Obwohl der Flughafen Münster-Osnabrück aufgrund des vergleichsweise geringen Luftfrachtaufkommens keine überregionale Bedeutung hat, gibt es dennoch eine Vielzahl von Logistikunternehmen, die sich hier angesiedelt haben.

Logistikaffine mittelständische Wirtschaft prägt den Markt

Insgesamt zeigt sich der hiesige Logistikimmobilienmarkt unter Eindruck der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen äußerst solide und gefestigt. Dabei strebt die Region Münster-Osnabrück eine nachhaltige Entwicklung an und legt großen Wert auf umweltfreundliche Logistik- und Industrieflächen. Es besteht ein wachsendes Interesse an grünen und energieeffizienten Immobilien, die erneuerbare Energien nutzen und umweltfreundliche Technologien integrieren. Unternehmen werden ermutigt, in solche Flächen zu investieren und nachhaltige Logistik- und Produktionsprozesse zu implementieren. Die hohe endogene Logistknachfrage wird durch die logistikaffine mittelständische Wirtschaftsstruktur in der Region unterstützt.

Namhafte Großansiedlungen in der Region

Die Region profitiert von der Nähe zum Ruhrgebiet und den Niederlanden, wodurch eine hohe erreichbare Einwohnerzahl und ein attraktiver Absatzmarkt gegeben sind. Zu den Top-Ansiedlungen der letzten Jahre gehören der Großhändler

für Reifen und Komplettreäder Delticom AG mit 47.000 m² in Rieste, die fünf Logistikdienstleister WM GROUP mit 46.000 m² in Greven, sowie der weltweit größte Nutzfahrzeug-Hersteller Daimler Truck mit 35.000 m² in Greven, B+S Logistik mit 32.000 m² in Borgholzhausen, FIEGE mit 30.000 m² in Ibbenbüren und Heinrich Koch International mit 25.000 m² in Osnabrück.

Mit einer Gesamtfläche von etwa 260.000 m² besitzt Hermes die umfangreichsten Logistikflächen in der Region Münster-Osnabrück. Ein beträchtlicher Teil dieser Fläche wird für die Abwicklung der Logistik für die Otto Group genutzt. Adidas zählt mit 100.000 m² ebenfalls zu den größten Flächennutzern der Region und verfügt über großvolumige Logistikflächen im Niedersachsenpark.

Top-Nachfrager:

Industrieunternehmen aus dem Landmaschinenbau

Mit einem hohen Anteil am Gesamtflächenumsatz stellen Industrieunternehmen die größte Nachfrager dar. Zu den Top-Branchen und wichtigen Umsatztreibern der Region zählen Unternehmen aus dem (Land)Maschinenbau, aus der Nahrungsmittelindustrie, der Automobilwirtschaft und deren Zulieferer sowie Logistikdienstleister und Transportunternehmen.

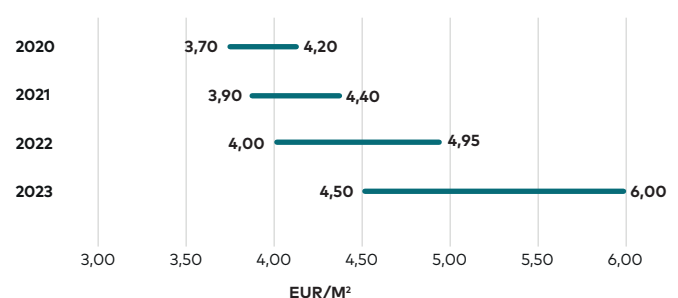
Mietpreise zeigen kontinuierlich steigende Tendenz

Gestiegene Baukosten sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten, eine hohe Nachfrage und das zugleich zunehmend knapper werdende Angebot haben in den letzten Jahren zu einem leichten Anstieg der gewerblichen Mietpreise geführt. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 4,85 EUR/m². Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ist im Jahr 2023 deutlich gestiegen und erreicht 6,00 EUR/m² – das sind 1,80 EUR/m² mehr als noch im Vorjahr 2022. Insgesamt verzeichnen die Mietpreisspannen in der Region Münster-Osnabrück seit 2020 einen kontinuierlichen Anstieg. Dabei variieren die Mietpreise für Logistik- und Industrieflächen je nach Standort, Flächengröße und Ausstattung – aber auch je nach spezifischen Anforderungen der Unternehmen.

FAST FACTS

Durchschnittsmiete	4,75 EUR/m ²
Spitzenmiete	6,00 EUR/m ²
Spitzenrendite	4,0%
SVP-Beschäftigte am Arbeitsplatz	602.000

MIETPREISSPANNE

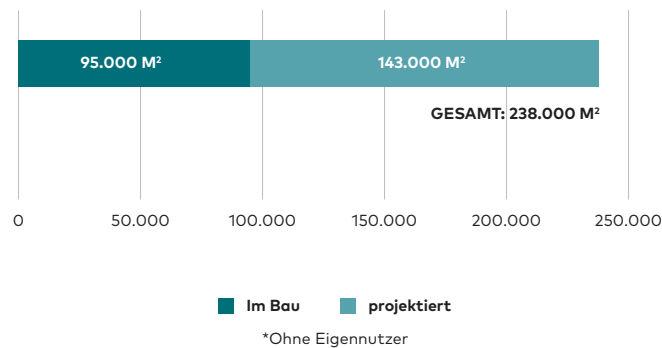


Ausblick: Attraktive Perspektiven

Die Region Münster-Osnabrück bietet weiterhin attraktive Möglichkeiten für Unternehmen im Bereich Logistik und Industrie. Die hohe Flächennachfrage und die steigenden Mietpreise zeigen die Stärke des Standortes und des Gewerbeimmobilienmarktes. Ebenso unterstreicht die hohe Anzahl an mittelständischen Top-Unternehmen aus dem Bereich Logistik, Produktion und Landwirtschaft in der Region die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.

Potenzielle Unternehmen finden durchaus noch großflächige Ansiedlungsoptionen mit einer überwiegend guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung – da die Flächen jedoch zunehmend rarer werden, sollten diese Unternehmen frühzeitig nach geeigneten Optionen suchen und sich über die spezifischen Anforderungen informieren. Aktuell befinden sich rund 95.000 m² Neubaufäche in der Realisierung, weitere 143.000 m² sind bereits projektiert – die Nachfrage dieser Flächen ist jedoch bereits jetzt im frühen Stadium sehr hoch. Insgesamt wird die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes durch Nachhaltigkeit, Digitalisierung und die Nähe zu wichtigen Absatzmärkten geprägt sein, wodurch für die Region und ihre Unternehmen neue Chancen entstehen.

FLÄCHENPOTENZIALE: GESTARTETE & KONKRET GEPLANTE PROJEKTE



TOP-ANSIEDLUNGEN DER LETZTEN JAHRE

NUTZER	BRANCHE	GEBÄUDEFLÄCHE	BAUJAHR	ORT
Daimler Truck	Industrie	35.000 m ²	2023	Greven
WM Group	Logistikdienstleister	46.000 m ²	2023	Greven
Volkswagen AG	Industrie	17.000 m ²	2022	Rieste
Heinrich Koch International	Logistikdienstleister	25.000 m ²	2020	Osnabrück
Delticom	Großhandel	47.000 m ²	2022	Rieste
B+S Logistik	Logistikdienstleister	32.000 m ²	2020	Borgholzhausen
FIGE	Logistikdienstleister	30.000 m ²	2020	Ibbenbüren
Heinrich Koch International	Logistikdienstleister	25.000 m ²	2020	Osnabrück
Dachser	Logistikdienstleister	22.000 m ²	2020	Rheine

TOP NUTZER IN DER REGION

LIEFERANTEN & HERSTELLER

NUTZER	GEBÄUDEFLÄCHE
Adidas	100.000 m ²
MediaMarktSaturn	60.000 m ²
apetito	60.000 m ²
Delticom AG	47.000 m ²
Volkswagen AG (Porsche)	45.000 m ²

LOGISTIKDIENSTLEISTER

NUTZER	GEBÄUDEFLÄCHE
Hermes	260.000 m ²
Fiege	220.000 m ²
DHL	125.000 m ²
Kraftverkehr Nagel	75.000 m ²
Koch International	50.000 m ²

„Die hohe Flächennachfrage in der Region wird in näherer Zukunft mit knapp 240.000 qm² zusätzlicher Logistikfläche, die derzeit in Bau und konkreter Planung sind, bedient.“

AUSBLICK

Flächenverfügbarkeit



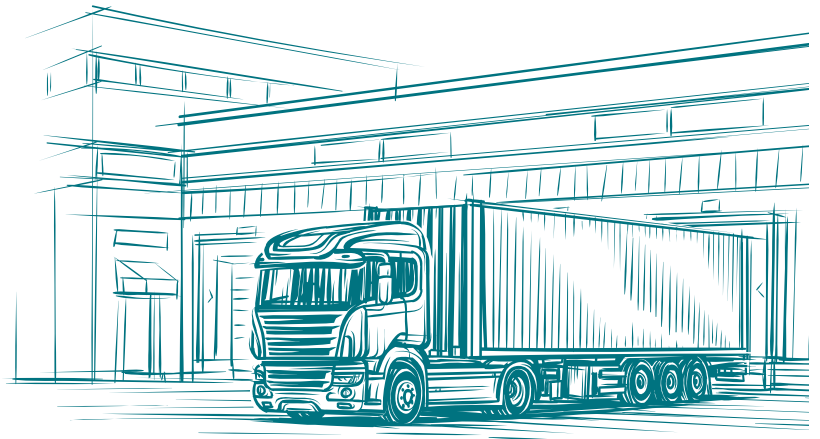
Nachfrage



Ø Miete



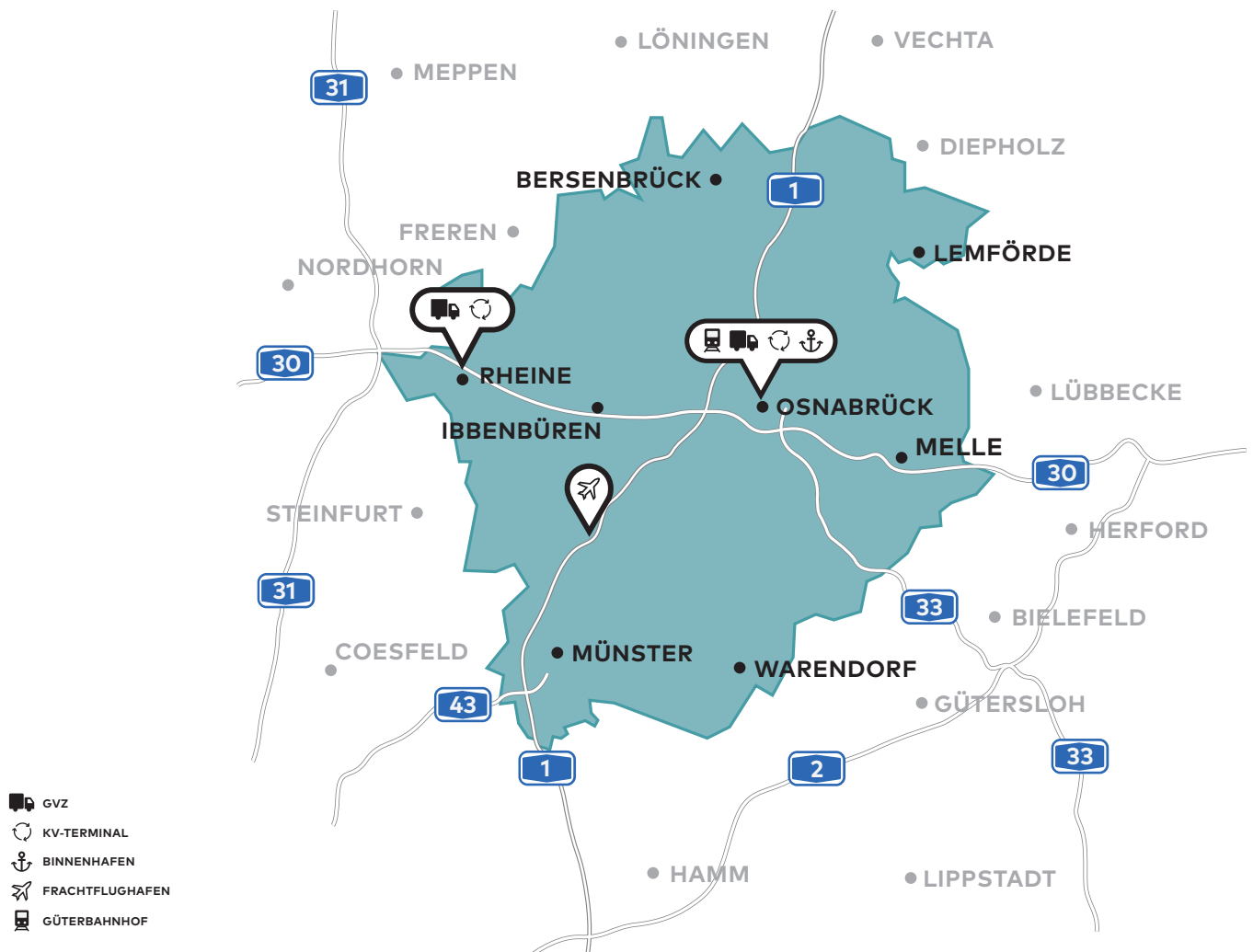
Spitzenmiete



ABGRENZUNG & ANBINDUNG

LOGISTIKREGION MÜNSTER-OSNABRÜCK*

*ABGRENZUNG ROBERT C. SPIES





Kontakt



Björn Sundermann
GESCHÄFTSFÜHRER



Peter Kaiser
LEITUNG RESEARCH

Robert C. Spies
Industrial Real Estate GmbH & Co. KG

Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-43
E logistik@robertcspies.de

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 05.08.2023

Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größtmöglicher Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Im Übrigen gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.

Quellen:

Robert C. Spies, Fraunhofer Arbeitsgruppe SCS - L.Immo online.