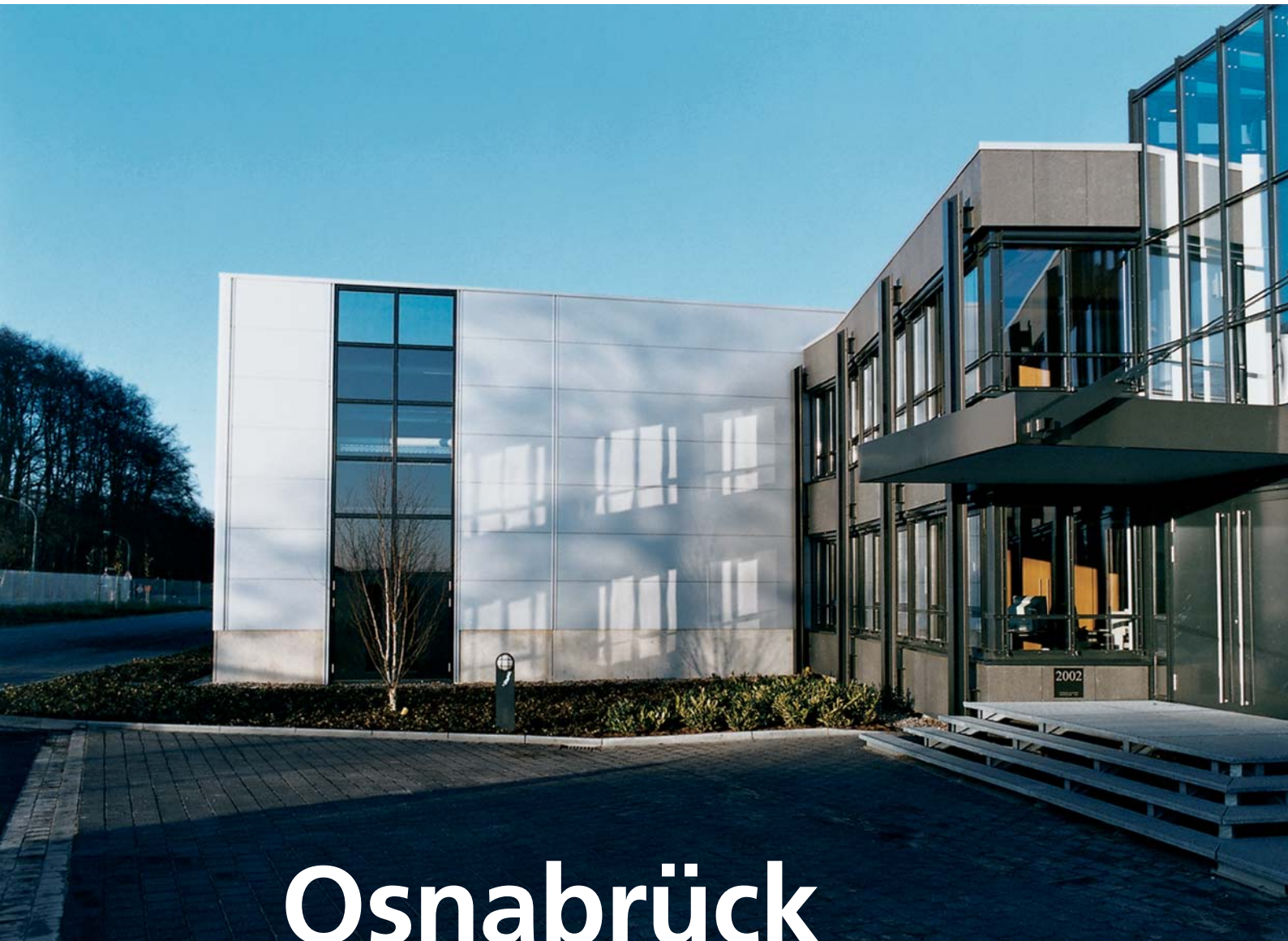


# 「Gewerbehallen **BERICHT**」



Osnabrück

2011



- 04 Gewerbehallen in Osnabrück
- 06 Osnabrück – Starker Produktions-, Handels- und Logistikstandort
- 08 Ansprechpartner

## Der Gewerbehallenbericht in Kürze

### Marktanalyse 2010

Gewerbehallenbestand	1.500.000 m <sup>2</sup>
Angebotsreserve	32.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,8 %

### Mietpreisniveau (Durchschnitt/vermietbare Fläche)

Lagerflächen	3,54 €/m <sup>2</sup>
Produktionsflächen	3,63 €/m <sup>2</sup>

### Überblick

Der vorliegende erstmalig erstellte Gewerbehallenbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung auf dem Gewerbehallenmarkt und liefert Fakten zum Gewerbehallenbestand in Osnabrück. Der Bericht erscheint zukünftig im Zweijahresrhythmus im Wechsel mit dem Büromarktbericht.

Die Stadt Osnabrück hat sich zu einem modernen und prosperierenden Wirtschaftsstandort entwickelt und ist Sitz zahlreicher national und international agierender Unternehmen. Zukunftsweisend ist für Osnabrück nicht nur der Dienstleistungssektor, sondern auch der leistungsstarke Gewerbe- und Logistikzweig, der von der hervorragenden geographischen Lage und der optimalen Verkehrsinfrastruktur profitiert und für eine nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit der Region sorgt. Die Nachfrage der Unternehmen nach Gewerbeflächen unterstreicht die Bedeutung des Standortes Osnabrück und erfordert fortlaufend eine Erweiterung des Flächenangebots durch Erschließung neuer Gewerbegebiete.

Der Gewerbehallenbericht 2011 beschäftigt sich mit der aktuell auf dem Gewerbehallenmarkt vorherrschenden Situation, liefert einen Überblick zur Entstehung und informiert über die zukünftigen Entwicklungen des Standortes Osnabrück.

## IMPRESSUM

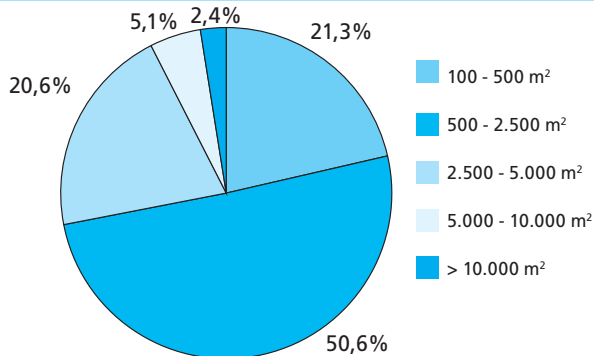
Gewerbehallenbericht Osnabrück 2011 • WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH • Natruper-Tor-Wall 2A 49076 Osnabrück • Telefon: 0541 331400 • Telefax: 0541 260800 • www.wfo.de • e-Mail: wfo@wfo.de  
Redaktion: Ralf Kreye, Heiner Steinbrink, Julia Lorenz, Jana Hirschfeld, Felix Bücken  
Satz und Druck: Leviendruck GmbH • Titelbild: Symanzik-Thermodyne, Am Tie, Osnabrück

# Gewerbehallen in Osnabrück

## Gewerbehalle

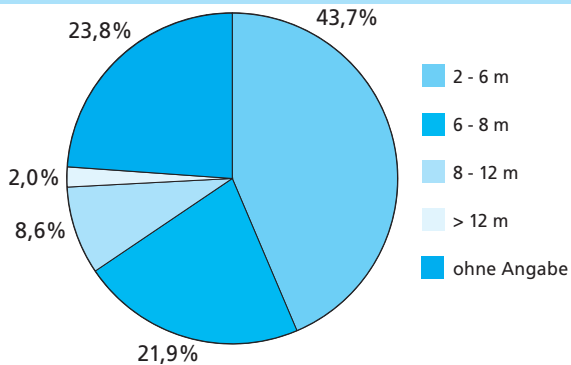
Gewerbehallen sind großflächige Gebäude, die zur Produktion, Weiterverarbeitung, Lagerung und zum Umschlag von Rohstoffen und Gütern aller Art dienen.

## Anteil der Hallen/Hallengröße



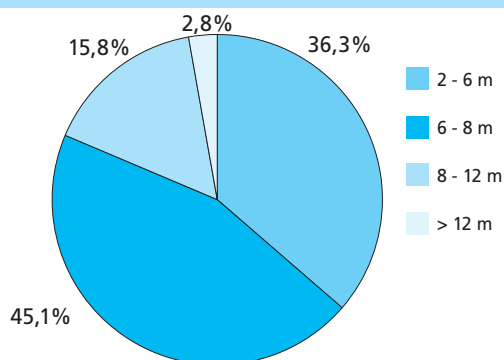
Qualitätsmerkmale (Quelle: Eigene Erhebungen)

## Anteil der Hallenhöhe



Qualitätsmerkmale (Quelle: Eigene Erhebungen)

## Hallenhöhe im Verhältnis zum Flächenbestand



Hallenhöhe im Verhältnis zum Flächenbestand (Quelle: Eigene Erhebungen)

Die Erhaltung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes erfordert eine regelmäßige Analyse der Märkte, um deren Potenziale zu erkennen und die notwendigen Handlungsbedarfe zu erfassen. Dafür wurden im Rahmen einer erstmaligen Untersuchung des Osnabrücker Gewerbehallenmarktes umfassende Daten rund um die Gewerbeflächen und Gewerbehallen erhoben. Der vorliegende Bericht dient der transparenten Information für Gewerbehallennutzer und Investoren rund um die Gewerbehallenflächen in Osnabrück.

Die fragebogengestützte Befragung der Eigentümer verzeichnete eine Rücklaufquote von knapp 27 %. Erhoben wurden nicht nur Angaben zur Ausstattung der Hallen, sondern auch zur Art der Nutzung und zu den Eigentumsverhältnissen. Aus den generierten Ergebnissen ergibt sich in Osnabrück ein Gesamtbestand an Gewerbehallenfläche in Höhe von ca. 1,15 Mio. Quadratmeter. Die derzeitige Leerstandsquote beträgt 2,8 % des Gesamthallenbestandes und spiegelt die vorhandene Angebotsreserve in Höhe von 32.500 Quadratmeter wieder.

## Angebotsreserve

Summe aller fertig gestellten Gewerbehallenflächen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt ungenutzt sind und zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden.

Am Standort Osnabrück sind überwiegend Gewerbehallen mit einer Fläche von bis zu 5.000 m² vorhanden. Den größten Anteil von über 50 % machen Hallen aus, deren Fläche zwischen 500 und 2.500 m² liegt. Etwa 20 % entfallen auf Hallen mit einer Fläche zwischen 2.500 und 5.000 m² und ca. 21 % des gesamten Hallenbestandes bilden kleine Hallen mit einer maximalen Fläche von 500 m². Nur knappe 8 % der Hallen verfügen über mehr als 5.000 m² zusammenhängende Fläche.

Der Großteil der Hallen verfügt über eine Höhe von 6 bis 12 Meter. Der Anteil jener Hallen mit einer Höhe größer als 12 m, ist mit ca. 3 % als gering zu beziffern.

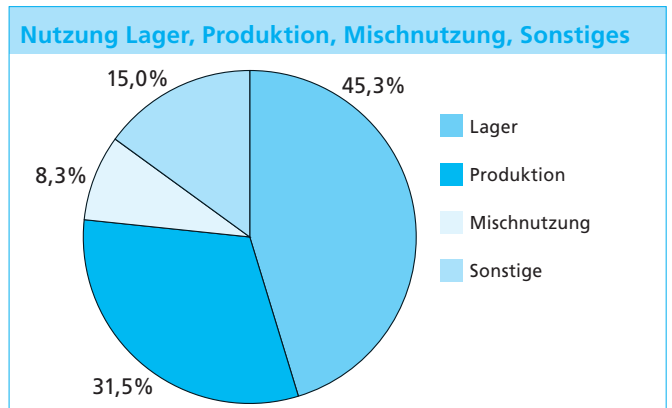
Die Betrachtung der Nutzungsart ergibt eine überwiegende Nutzung der Hallen für Lagerzwecke mit einem Anteil von ca. 45 %. Knapp 32 % der Hallen dienen der Produktion. Aber auch eine Mischnutzung der Gewerbehallen ist bei ca. 8 % Anteil gegeben. Zusätzlich verfügen 70 % der Gewerbehallen über angeschlossene Büroräume.

Die Untersuchung der erhobenen Daten bezüglich der Altersstruktur der Gebäude zeigt, dass 62 % des Hallenbestandes bereits vor 1990 erbaut worden ist. Der hohe Anteil dieser Gewerbehallen ist eng an die frühe Entstehung der Gewerbegebiete geknüpft. Anzumerken sei jedoch die kontinuierliche Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung der älteren Gebäude. Zudem wurden allein in den letzten zwei Jahrzehnten ca. 38 % der Gewerbehallen neu fertig gestellt.

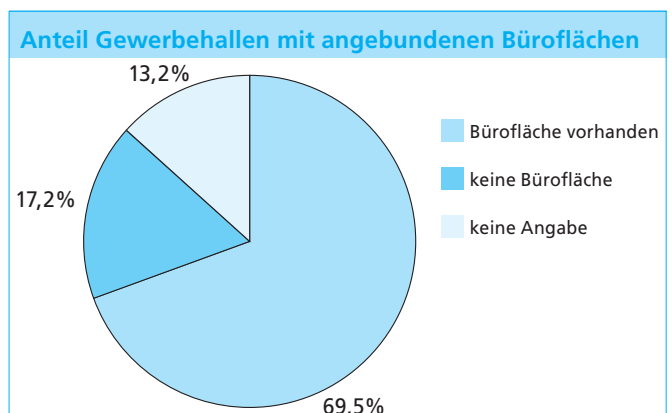
Die Gewerbeimmobilien werden zu 68 % von den Eigentümern selbst genutzt, während knapp 27 % der Gewerbehallen vermietet sind oder in Teilen zur Vermietung angeboten werden.

Der durchschnittliche Mietpreis für Gewerbehallen weist überraschender Weise eine nur geringe Differenz zwischen Lager – und Produktionsflächen auf. Während der Mietpreis für Lagerflächen bei 3,54 € je Quadratmeter liegt, beträgt der Preis für Produktionsflächen 3,63 € je Quadratmeter. Zu begründen ist die Angleichung des Mietpreisniveaus durch eine hohe Nachfrage und überwiegende Inanspruchnahme der Gewerbehallenflächen für Lagerzwecke, die sich im Preis niederschlägt.

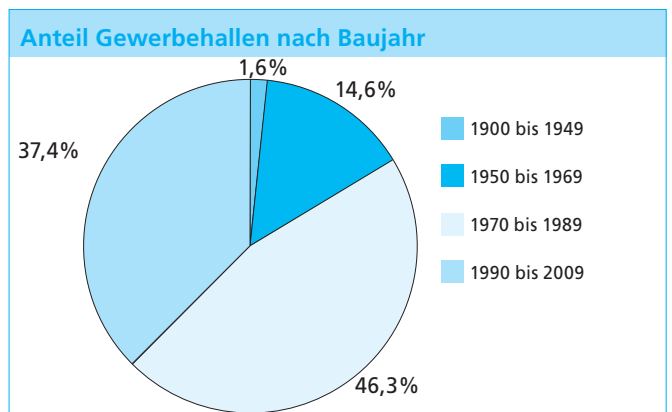
Aufgrund der geringen Leerstandsquote und der überwiegenden Nutzung der Hallen für logistische Zwecke eröffnet sich für den dienstleistungsstarken Standort Osnabrück ein ausgezeichnetes Entwicklungspotenzial im Segment der Logistik.



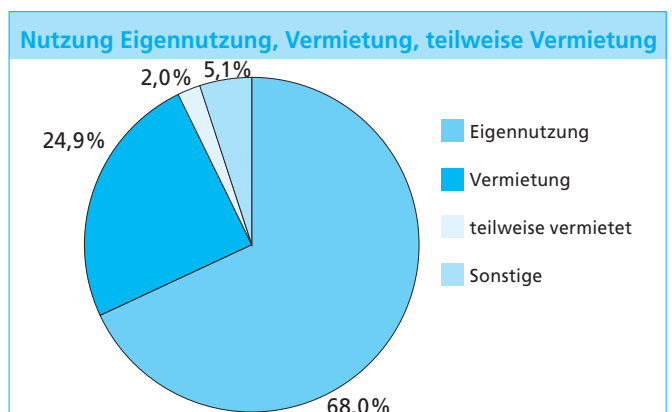
Nutzung der Gewerbehallen (Quelle: Eigene Erhebungen)



Gewerbehallen mit Büroflächen (Quelle: Eigene Erhebungen)



Hallenbestand nach Baujahr (Quelle: Eigene Erhebungen)

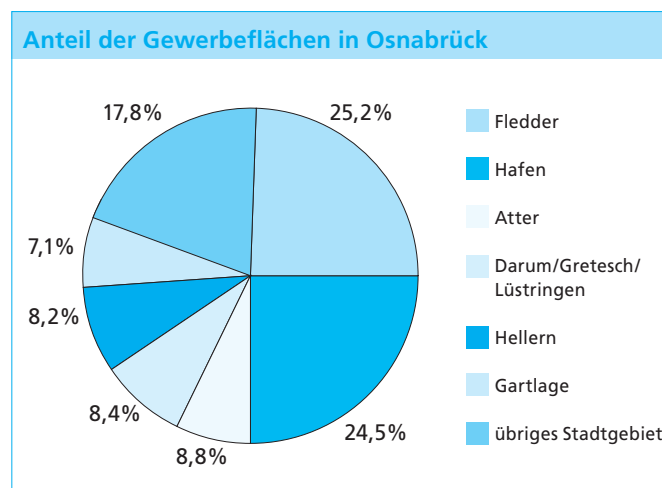


Eigentumsverhältnis (Quelle: Eigene Erhebungen)

# Osnabrück – Starker Produktions-, Handels- und Logistikstandort

Die hervorragende geografische Lage der Stadt Osnabrück hat entscheidend zur positiven Entwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort beigetragen. Drei Autobahnen, zwei wichtige Schienenachsen, eine Wasserstraße und ein internationaler Flughafen (Münster-Osnabrück International Airport) machen die Stadt Osnabrück zum Schnittpunkt wichtiger transeuropäischer Verkehrswege im Zentrum Europas. Auch aufgrund der sehr guten Verkehrsinfrastruktur ist Osnabrück als Oberzentrum Sitz vieler national und international tätiger Unternehmen geworden.

Nach dem heutigen Stand verfügt der Wirtschaftsstandort Osnabrück über eine gewerbliche Baufläche von rd. 900 ha. Der Blick auf die Karte macht deutlich, dass der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit in einem von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Gewerbeflächenband stattfindet, angefangen vom Hafen über die Gartlage bis hin zum Fledder. Diese gehören, wie ihre zentrale Lage schon verrät, zu den ersten in Osnabrück entstandenen Industrie- und Gewerbegebieten und nehmen zusammen mehr als die Hälfte der gesamten gewerblichen Baufläche ein. Aufgrund steigender Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden im Laufe der letzten vier Jahrzehnte von der Stadt Osnabrück weitere Gewerbegebiete erschlossen.



Gewerbeflächen in Osnabrück (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Entstehung der ersten Industrie- und Gewerbegebiete in Osnabrück lässt sich auf das Ende des 18. Jahrhunderts datieren. Dort, wo sich heute der Stadtteil **Gartlage** erstreckt, wurde bereits 1873 eine Drahtfabrik gegründet. Heute beträgt die gewerbliche Fläche dort ca. 65 ha und dient als Solitärstandort für die kupferverarbeitende Firma Kabelmetal Germany AG & Co. KG.

Im Jahr 1905 wurde mit der **Planung des Hafens** begonnen. Realisiert wurde ein Stichkanal, der in seinem letzten Teilstück als Hafenbecken ausgebildet wurde. Hiermit wurde ein Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal geschaffen. Die Fertigstellung des 14,5 km langen Stichkanals erfolgte im Jahr 1915. Durch den Bau der Pagenstecherstraße und Klöcknerstraße in den 1960er und 1970er Jahren wurde die Erschließung neuer Bereiche für die Ansiedlung von Industrie und Handel ermöglicht. Im Laufe der Jahre ist entlang des Kanals ein in sich geschlossenes Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 220 ha entstanden, das sich ausgehend vom Stadtzentrum bis in den Nordwesten erstreckt. Der Hafen beheimatet heute international tätige Unternehmen wie z. B. Hellmann Worldwide Logistics.

Zur etwa gleichen Zeit ist das **Industrie- und Gewerbegebiet Fledder** entstanden. Durch den Bau des Güter- und Rangierbahnhofes in den Jahren 1909 bis 1913 wurde das bis dahin unwirtschaftliche Land für die Wirtschaft aktiviert. Aus einem Acker- und Kleingartengelände wurde in mehreren Entwicklungsstufen das größte zusammenhängende gewerbliche Areal der Stadt Osnabrück mit einer Fläche von ca. 400 ha. Die gewerbliche Baufläche beträgt nach heutigem Stand rd. 230 ha. Einen großen Teil des Fledders nimmt die Volkswagen Osnabrück GmbH mit ihrem Werksgelände ein. Entlang der Autobahnen, die nahezu das gesamte Stadtgebiet umschließen, haben sich seit den 1970er Jahren weitere Gewerbegebiete entwickelt. So begann Anfang der 1970er Jahre die Erschließung des 38 ha großen Areals im nordwestlichen Teil der Stadt. Dort entstand der **Gewerbepark Atter**. Im Jahr 1983 hat die Stadt Osnabrück das Gebiet **Atterfeld** mit ca. 16 ha Fläche nahe der Autobahn erschlossen. Die Unternehmen dort profitieren von der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz über das Lotter Kreuz.

In den späten siebziger Jahren ist das dreigeteilte Gewerbegebiet Hellern entlang der Autobahn A 30 entstanden. Im Jahr 1978 hat die Stadt Osnabrück ein Bauland von ca. 12 ha erworben, das als **Hellern-Nord** bezeichnet wird. Ein Jahrzehnt später kamen dort weitere 12,8 ha Bauland hinzu und in den Jahren zwischen 1985 und 1991 entstanden an der **Lengericher Straße und Chemnitzer Straße** noch weitere 8 ha Gewerbefläche.

Parallel wurde 1991 mit der Planung und Vergabe der Grundstücke des **Gewerbeparks Burenkamp** begonnen. Das





# Ansprechpartner

## WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH

Natruper-Tor-Wall 2A • 49076 Osnabrück  
Tel.: +49 (0)541 33 14 00 • Fax: +49 (0)541 26 08 00  
www.wfo.de • wfo@wfo.de

### Geschäftsführung

Herr Gurk +49 (0)541 3 31 40-16

### Gewerbeflächen, Immobilienservice

Herr Kreye +49 (0)541 3 31 40-17

### Projektentwicklung

Herr Steinbrink +49 (0)541 3 31 40-15

## Stadt Osnabrück

Postfach 44 60 • 49034 Osnabrück  
Tel.: +49 (0)541 3 23-0 • Fax: +49 (0)541 3 23-42 01  
www.osnabrueck.de • redaktion@osnabrueck.de

### Stadtplanung: Beurteilung von Bauvorhaben

Herr Gößmann +49 (0)541 3 23-26 41

### Bauaufsicht: Bauberatung, Antragsannahme

Herr Teckenbrock +49 (0)541 3 23-26 44

Herr Worpenberg +49 (0)541 3 23-25 93

### Gewerbeangelegenheiten

Herr Lindke +49 (0)541 3 23-41 62

## Handwerkskammer Osnabrück-Emsland

Bramscher Str. 134-136 • 49088 Osnabrück  
Tel.: +49 (0)541 69 29-0 • Fax: +49 (0)541 69 29-2 90  
www.hwk-os-el.de • info@hwk-os-el.de

### Wirtschaftsförderung

Herr Köhler +49 (0)541 69 29-9 00

## Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland

Neuer Graben 38 • 49074 Osnabrück  
Tel.: +49 (0)541 3 53-0 • Fax: +49 (0)541 3 53-1 22  
www.osnabrueck.ihk.de • ihk@osnabrueck.ihk.de

### Standortpolitik

Herr Lammers +49 (0)541 3 53-2 10

