

Gewerbeimmobilien **BERICHT**



Osnabrück

2014

Inhalt

- 04 Büromarkt in Zahlen
Marktperspektiven & Projektentwicklungen
- 07 Gewerbehallenmarkt im Überblick
Aktuelle Projekte & Expansionen
- 09 Einzelhandel in Zahlen
Marktperspektiven & Projektentwicklungen
- 11 Entwicklungen am Westerberg
- 14 Glossar

Einführung

Der Osnabrücker Gewerbeimmobilienmarkt zeigt auch im Jahr 2013 eine starke Entwicklung. Viele national und international agierende Unternehmen sorgen für eine beständige Nachfrage nach Büroimmobilien am Standort Osnabrück. Dies fördert den Bedarf an Projektentwicklungen und die Erschließung neuer Flächenangebote, um auch weiterhin den Markt bedienen zu können.

Die Bauvorhaben im Gewerbehallenmarkt zeigen, dass auch für die Produktion und Lagerlogistik die Flächenerschließung im vergangenen Jahr einen hohen Stellenwert hatte. Ebenso ist hier die Erschließung neuer Flächenangebote für die Zukunft von besonderer Bedeutung.

Die Planung eines neuen Shopping Centers in der Innenstadt, welches den stabilen Einzelhandel in Osnabrück weiter ausbauen soll, prägt den Gewerbeimmobilienbereich des aktuellen Einzelhandels.

Aktuelle, innovative Projekte werden in diesem Gewerbeimmobilienbericht vorgestellt. Sie verdeutlichen die Entwicklung des Osnabrücker Gewerbeimmobilienmarktes und zeigen die Modernität und Nachhaltigkeit des Wirtschaftsstandortes.

IMPRESSUM

Gewerbeimmobilienbericht Osnabrück 2014 • WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH • Natruper-Tor-Wall 2A • 49076 Osnabrück • Telefon: +49(0)541 33140-0 • Telefax: +49 (0)541 260800 • www.wfo.de • wfo@wfo.de • Redaktion: Ralf Kreye, Heiner Steinbrink, Coralie Sucker • Satz und Druck: Levien Druck GmbH • Titelbild: Campus Westerberg (Foto: Elvira Parton)

Der Büromarkt in Zahlen

Marktanalyse 2013

Büroflächenbestand (BGF)	883.598 m ²
Flächenumsatz	41.324 m ²
Angebotsreserve	33.097 m ²
Leerstandsquote	3,7%

Überblick

Der Büromarkt in Osnabrück hat sich im Jahr 2013 weiterhin gut entwickelt und verdeutlicht die Wirtschaftskraft des Standortes Osnabrück. Der Flächenumsatz konnte den Rekordwert von 41.324 m² erzielen und übertrifft damit die vorangegangenen Jahre. Dies zeigt weiterhin die Investitionsfreude am Osnabrücker Büromarkt. Bei einem Büroflächenbestand von 883.598 m² und einer Angebotsreserve von 33.097 m² ergibt sich eine Leerstands-

quote von 3,7 %. Die Leerstandsquote liegt im Vergleich zu den vergangenen Jahren zwischen den Werten von 2011 (3,8%) und 2012 (3,6%). Somit bewegt sie sich mit 3,7 % weiter auf einem niedrigen Niveau und prägt einen gesunden Markt. Durch die Steigerung der Angebotsflächen werden gleichzeitig Flexibilitätsreserven geschaffen, so dass der Markt bei Nachfrage je nach Flächenbedarf individuell reagieren kann.

Jahr	Büroflächenumsatz in m ²
2009	28.800
2010	29.800
2011	35.700
2012	36.500
2013	41.324

Büroflächenumsatz 2009 – 2013

Mietpreisniveau*

Neubaufflächen

Guter Nutzwert	10,10 €/m ²
Mittlerer Nutzwert	8,60 €/m ²

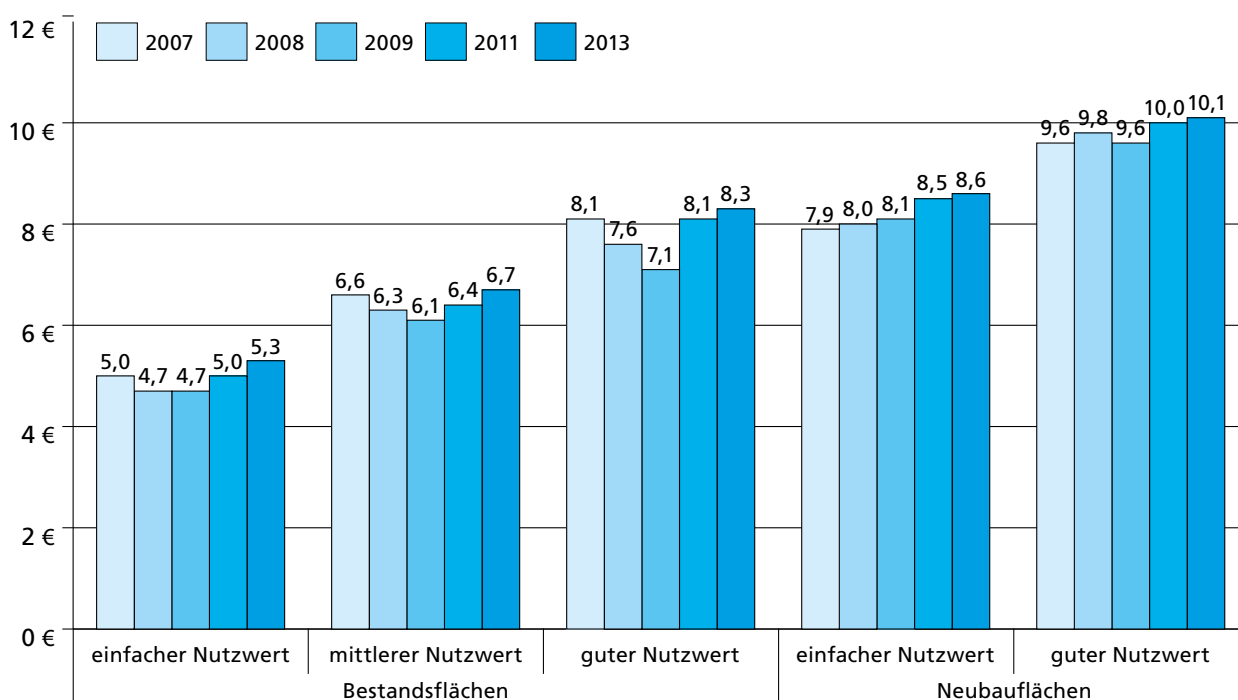
Bestandsflächen

Guter Nutzwert	8,30 €/m ²
Mittlerer Nutzwert	6,70 €/m ²
Einfacher Nutzwert	5,30 €/m ²

Mietpreisentwicklung

Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren sind die Mietpreise von Büroimmobilien insgesamt leicht angestiegen und zeichnen den Trend der wachsenden Nachfrage und die gute Entwicklung des Osnabrücker Büroimmobilienmarktes nach. Die Spitzenmiete liegt bei einem Wert von 11,90 €/m² und ist somit auf dem gleichen Niveau der vergangenen Jahre. Sie wird bei Immobilien in bester Lage mit repräsentativer Ausstattung und Außenwirkung erreicht.

Entwicklung der Durchschnittsmieten 2007 – 2013*



*Quelle: Eigene Erhebung

Marktperspektiven und Projektentwicklungen



pbr Rohling AG Unternehmenszentrale im WissenschaftsPark, Quelle: Elvira Parton

DGNB-Vorzertifikat in Gold für pbr-Unternehmenszentrale

Die pbr Rohling AG hat im WissenschaftsPark Osnabrück ihre neue Unternehmenszentrale im Jahr 2013 fertig gestellt. Ganz in Universitäts- und Hochschulnähe bietet das Unternehmen nun über 200 Arbeitsplätze. In innovativer und nachhaltiger Bauweise ist der pbr-Neubau das erste DGNB-Gold-vorzertifizierte Gebäude in Osnabrück. Hierbei müssen die Kriterien ökonomische, ökologische, soziokulturelle, funktionale und technische Qualitäten sowie die Prozessqualität einen Erfüllungsgrad von mehr als 65 % vorweisen.

Die Fassade aus Verblendklinkersteinen ist durch modernste Technik gedämmt und auf Langlebigkeit ausgerichtet. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach sorgt u. a. dafür, den Stromverbrauch des Gebäudes zu decken. Aufgrund der technischen Ausstattung können Verbrauchsdaten gezielt überwacht und ausgewertet werden, um die Lebenszykluskosten zu reduzieren. Durch den niedrigen Energieverbrauch während des Betriebs der Immobilie fallen auch die Gebäudeemissionen gering aus. Hierdurch erfüllt sich eine sehr gute ökologische Bilanz im Zertifizierungsverfahren.

Neben der ökologischen Effizienz bietet das Gebäude funktionale Flexibilität und ein gutes Verhältnis von Nutzfläche und Bruttogeschossfläche. Die hohe Schallschutzqualität, eine sehr gute Tageslichtverfügbarkeit, Sicht-

verbindungen nach außen und ein tageslichtgesteuerter Sonnenschutz ergeben einen hohen Nutzerkomfort und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Zusätzlich zu den Büroräumlichkeiten beherbergt das Gebäude eine Cafeteria und ein Reprocenter zur Unterstützung der Büronahversorgung. Den Mitarbeitern stehen ein nach Südwesten orientierter Vorplatz und eine Dachterrasse als Kommunikationsfläche zur Verfügung. Zusätzlich wird das Mikroklima durch eine Dachbegrünung unterstützt.

Das Hasehaus – mutige Architektursprache und einzigartige Lagebedingungen

Mit der Grundsteinlegung des neuen Büro-, Wohn- und Geschäftshauses im September 2013 ist ein erster Schritt der Aufwertung des Neumarkts erfolgt. Hoff investiert 20 Millionen Euro auf dem Grundstück zwischen dem Kollegienwall und der Wittekindstraße in unmittelbarer Nachbarschaft des Gerichtsgebäudes.

Auf dem 1.200 m² Grundstück entstehen Büroflächen von bis zu 3.900 m², 21 Tiefgaragenplätze und vier exklusive Wohnungen mit Blick auf die Hase und den Neumarkt.

Aufgeteilt sind die Flächen auf den siebengeschossigen Haseturm und den fünfgeschossigen Hasewall. Das IT-Unternehmen LMIS wird als Ankermieter auf etwa 2.000 m²



Besondere Fassadengestaltung am Hasehaus: Der Vertical Garden, Quelle: HOFFIMAS

der Büroflächen einziehen. Die Restaurantkette L'Osteria wird in einem Großteil der Erdgeschossflächen seinen Platz finden. Insgesamt sind bereits 80 % der Flächen vermarktet. Für die übrigen Flächen wird u.a. ein weiterer Gastronomiebetrieb gesucht.

Neben der architektonisch interessanten Fassade bietet das Innere durch die völlige Reduzierung tragender Wände eine moderne flexible Raumaufteilung für den individuellen Nutzen. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume sorgen zusammen mit der Kombination aus Fußbodenheizung und passiver Deckenkühlung für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein besonderes Highlight entsteht an der zum Neumarkt hin abgeschrägten Fassade mit dem Vertical Garden. Der markante Hase-turm nimmt sich durch die abgeschrägte Fassade vor dem Gerichtsgebäude zurück. Der Vertical Garden akzentuiert das Gebäude an einer Fassadenseite mit immergrünen Pflanzen als Energiespeicher wie auch als Absorber für sauerstoffreichere Luft.

Die Fertigstellung des Hasehauses erfolgt im Oktober 2014.

Rolandsmauer 13-15 Frischer Wind am Wall. Das Gebäude an der Rolandsmauer mit direkter Zufahrt vom Heger-Tor-Wall wird modernisiert. Durch eine Entkernung sämtlicher Bestandsflächen und den Rückbau auf einen Rohbauzustand wird das aus den 50er Jahren stammende Verwaltungsgebäude anschließend neu zum Leben erweckt. Das Satteldach wird entfernt und durch ein Penthousestafelgeschoss mit circa 300 m² Nutzfläche ersetzt. Das erste

und zweite Obergeschoss mit jeweils circa 350 m² Nutzfläche wird zu modernen Büroflächen umgebaut, während die circa 320 m² Erdgeschossfläche für eine Gastronomie- oder Ausstellungsfläche vorgesehen ist. Im Yoga-Studio „Gleichgewicht“, welches seit rund zwei Jahren an der Rolandsmauer 13-15 ansässig ist, wird die Inhaberin Frau Irmer auch weiterhin verschiedene Yogaformen in den einladenden Räumlichkeiten anbieten.

Im begrünten Innenhof werden 35 PKW Stellplätze den Büromietern zur Verfügung stehen. Auch das im Innenhof liegende ehemalige Gastronomiegebäude wird stilvoll saniert und anschließend für eine individuelle Nutzung bereit stehen. Durch die Modernisierung der Rolandsmauer 13-15 wird Osnabrück ein weiteres modernes und zeitgemäßes Büro- und Geschäftshaus vorweisen können.



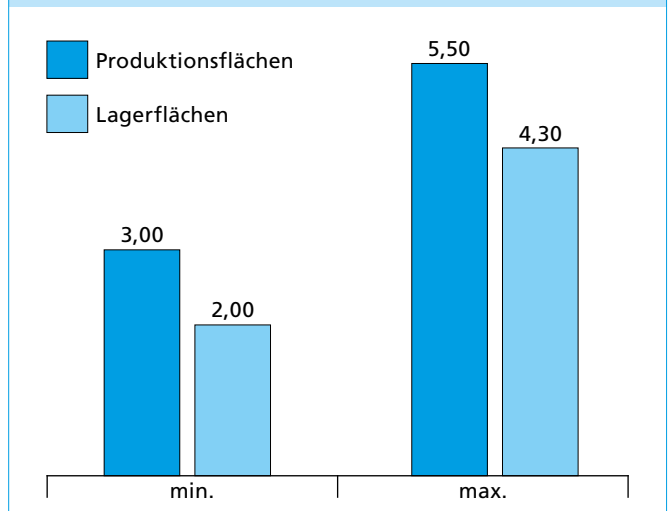
Modellansicht der modernisierten Rolandsmauer 13-15, Quelle: Nomos Projektgesellschaft

Gewerbepark im Überblick

Die Region Osnabrück – Münster zählt zu den Top 20 Logistikregionen in Deutschland. Neben sehr guten Hafenanbindungen nach Bremen, Emden, Hannover und das Ruhrgebiet ist auch das Fernstraßennetz mit der A1 und A33 hervorragend ausgebaut. Zwei wichtige Schienenachsen und der internationale Flughafen Münster – Osnabrück runden die optimale Verkehrsanbindung ab. Durch diese Voraussetzungen bietet der Standort Osnabrück eine hohe Logistikattraktivität für Unternehmen. Im Bereich der Gewerbeparkimmobilien investieren vornehmlich Eigentümer selbst in den Flächenausbau ihres Unternehmens und weniger Investoren, die ein Flächenangebot auf den Mietmarkt bringen. Wie die beiden folgenden Flächenexpansionen verdeutlichen, schlägt sich die Wachstumsbranche Logistik auch auf dem Osnabrücker Marktgeschehen nieder.

Die Mietpreise von Gewerbepark setzen sich zusammen aus den geringen Mietpreisen für Kalthallen, die unbeheizt sind und als einfache Lagerhalle dienen. Diese stehen ab einem Mietpreis von 2 €/m² zur Verfügung. Dem

Monatliche Mietpreise Gewerbepark 2013 (in €/m²)



Gewerbepark monatliche Mietpreise 2013 in €/m² (Quelle: eigene Erhebung)

stehen die qualitativ hochwertigen Produktionshallen mit gehobenerem Standard, die bis zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,50 €/m² auf dem Markt angeboten werden, gegenüber.

Aktuelle Projektentwicklungen & Expansionen



Logistikzentrum Bohnenkamp AG, Quelle: Bohnenkamp AG

Bohnenkamp AG Die Bohnenkamp AG als größter europäischer Vermarkter und Händler von Reifen für Nutzfahrzeuge und Fahrzeugen in der Landwirtschaft weitet die Logistikflächen des Stammsitzes in Osnabrück aus. Durch die deutlich gestiegenen Warenumsätze in

den letzten Jahren, entschied das Unternehmen die Logistikflächen auszuweiten und deren Abläufe damit einhergehend zu optimieren. Das Projekt NELOS (Neues Logistikzentrum Osnabrück) ist in drei Bauabschnitte unterteilt. Die ersten zwei Abschnitte konnten bereits

vollständig realisiert werden. Die endgültige Fertigstellung erfolgt im November 2014. Dann stehen nach der Vollendung von NELOS 3 ca. 85.000 m² Lagerfläche zur Verfügung. Die aktuell fertiggestellte Halle sowie der folgende Bauabschnitt werden doppelstöckig bebaut, so dass die Lagerfläche in diesem Bereich verdoppelt werden kann. Für den Transport der Reifen in das bzw. aus dem Obergeschoss steht ein hochmoderner Säulenheber zur Verfügung. Das System steuert hierbei selber die Beladungsoptimierung, anhand dieser kann immer die maximale Kapazität ausgelastet werden. Durch den Säulenheber können pro Stunde bis zu 500 Großreifen mit einem Durchmesser von bis zu 2,60 m transportiert werden. Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und die neuen Hallen sind für die Installation einer Photovoltaikanlage geeignet.

Durch die Schaffung der neuen Flächen konnte eine effiziente Lagerung der Produkte entstehen, so dass eine Prozessoptimierung der Logistik nachhaltig Wirkung zeigt. Die Bohnenkamp AG hat sich für die Zukunft gerüstet und dadurch die Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum im Handel erfüllen können.

Koch International – Weichen für die Zukunft Der Logistikdienstleister Koch International stellte im Juli 2013 nach nur einem Jahr Bauzeit den neuen Firmensitz am Fürstenauer Weg fertig. Auf der knapp 15 Hektar großen Gesamtfläche ist neben der Hauptverwaltung (5.500 m²)

ein beeindruckendes Logistikzentrum entstanden. Das Logistikzentrum verfügt über ein 12.000 m² großes Umschlagslager, in dem an 129 Verladetoren ein schneller und reibungsloser Umschlag der Waren stattfinden kann. Das Logistikhallenlager (5.700 m²) stellt über 8.500 Palettenstellplätze und 1.000 m² Kommissionierfläche für die Erfüllung individueller Kundenwünsche bereit. Hierbei kommt modernste Technik zum Einsatz, um die Betriebsabläufe zu optimieren. Eine 370 Meter lange Unterflurschleppkette arbeitet vollautomatisch und liefert stündlich bis zu 650 Paletten an ihren Umschlagsort. Technische Details zeigen Teile des Lagers, die durch Mess-, Regel- und Steuerungstechniken die Qualitätsansprüche der Lebensmittel- und Pharmaindustrie gewährleisten. Abgerundet wird der Logistik-Neubau durch 1.300 m² Bürofläche und Sozialräume.

Nachhaltigkeit besaß in der Bauplanung und der Ausführung einen sehr hohen Stellenwert. So unterschreitet die Hauptverwaltung alle energetischen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) um 20 % und schafft durch eine moderne Architektur lichtdurchflutete Büros für optimale Arbeitsbedingungen.

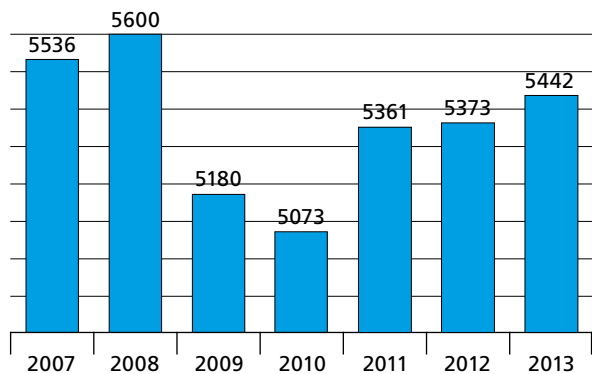
Das Logistikzentrum gehört zu einem der modernsten am Standort Osnabrück und bietet mit zukunftsweisender Technik und Ausstattung ideale Voraussetzungen für Mitarbeiter und Kunden.



Logistikerweiterung der Spedition Koch International, Quelle: Koch International

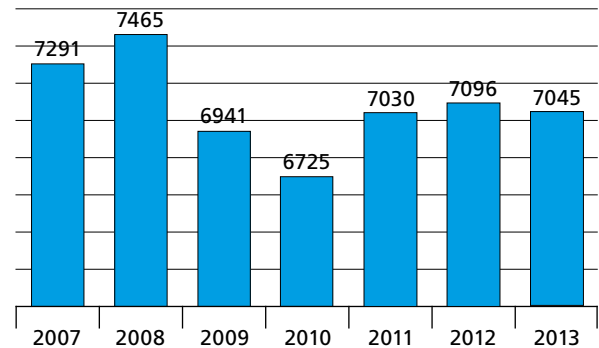
Einzelhandel in Zahlen

Entwicklung Einzelhandelskaufkraft (in €/Einwohner)



Entwicklung Einzelhandelskaufkraft (Quelle: Handelsmonitor OS 2014)

Entwicklung Einzelhandelsumsatz (in €/Einwohner)



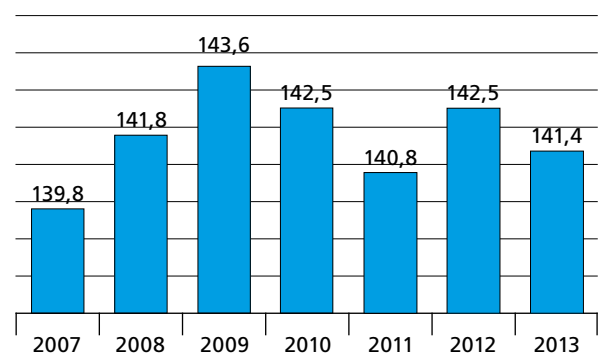
Entwicklung Einzelhandelsumsatz (Quelle: Handelsmonitor OS 2014)

Der Einzelhandelsstandort Osnabrück hat in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen und ist auch weiterhin gut aufgestellt. Die Umsatzwerte des Einzelhandels liegen bei einem stagnierenden Wert, dabei zugleich auf einem sehr hohen und guten Niveau. Die sich daraus ergebene Zentralität und Attraktivität des Standorts Osnabrück ist mit einem Zentralitätswert von 141,4 (Deutschland=100) sehr gut ausgebaut. Auch im Ausland, insbesondere bei den Niederländern, ist der Einkaufsstandort Osnabrück beliebt. Aus diesen Faktoren ergibt sich ein stabil aufgebautes Marktgebiet, das auch durch die gute Entwicklung der Kaufkraft unterstrichen wird.

Einen großen Anteil hat dabei die viel frequentierte Große Straße in der viele filialisierte Betriebe vorzufinden sind. Daneben prägt die Ansiedlung vielseitiger mittelständischer Unternehmen das Marktgebiet. Zusammen ergibt dieses eine attraktive Vielfalt der Geschäfte, welche mit dem breiten Kultur- und Gastronomieangebot ein angenehmes Käuferlebnis hervorruft und für eine dynamische Entwicklung des Osnabrücker Einzelhandels sorgt.

Die hier verwendeten Daten stammen aus dem Handelsmonitor Osnabrück 2014, herausgegeben von IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, Osnabrück Marketing und Tourismus GmbH und dem Osnabrücker City-Marketing. Sie umfassen die aggregierten Daten der verschiedenen Anbieter GfK 2007-2013, BBE2008, NLSKN 2009 und CIMA 2009/ CIMA 2010.

Entwicklung Einzelhandelszentralitätskennziffer



Entwicklung Einzelhandelsumsatz (Quelle: Handelsmonitor OS 2014)

Marktperspektiven und Projektentwicklungen

Astoria Center – Fertigstellung des ehemaligen Filmpalastes Nach der letzten Film-Vorstellung 1997 ist die Umwandlung des Astoria Centers an der Mörserstraße 2013 abgeschlossen. Durch eine moderne Anpassung und Umfunktionierung des Gebäudes wurde auf die Entwicklung der Innenstadt reagiert und die Aufenthaltsqualität sowie Attraktivität gesteigert.



Die auffällige Kupferfassade am fertig gestellten Astoria-Center, Quelle: Elvira Parton

Während einer umfangreichen Kernsanierung erhielt das Objekt neue, große, bodentiefe Schaufensteranlagen und wurde mit neuen Decken, Lüftungs- und Sanitäreanlagen in einen Neubauzustand versetzt.

Hinter der neuen Kupferfassade hat sich das Modehaus L+T als Ankermieter niedergelassen und bietet mit Ruby's, ganz in der Nähe zum Haupthaus gelegen, Mode für kurvige Frauen. Die weiteren Einzelhandelsflächen wurden von Fresh Nails, die hier ihre zweite Filiale in Osnabrück eröffnen, und der Parfümerie Buschek bezogen. Ab Juli wird der Mietermix im Erdgeschoss durch ein kleines, individuell eingerichtetes Café abgerundet, welches zwischen Fresh Nails und der Parfümerie Buschek zu finden sein wird. Neben Kaffeespezialitäten sollen auch kleine Snacks angeboten werden. Das Astoria Center verfügt zusätzlich in den oberen Stockwerken über 1.100 m² Büro-

flächen. Ein Großteil der Fläche wurde an die bundesweit tätige Firma GVO vermietet. In der zweiten Etage stehen noch circa 250 m² zur Vermietung frei.

Neumarkt Shopping-Center Die mfi investiert am Standort Osnabrück 125 Millionen Euro und unterstützt damit die Standortentwicklung am Neumarkt. Mit dem geplanten Bau eines Shopping-Centers wird der heutige Leerstand im ehemaligen Wöhrlgebäude beseitigt und einzelne Immobilien an der Johannisstraße, der Seminarstraße sowie das Parkhaus „Wöhrl“ an der Großen Rosenstraße ersetzt. Mit einer modernen Fassadengestaltung und großen Fensterfronten wird das Center lebendig und zukunftsorientiert wirken. Die Verkaufsfläche von rund 16.500 m² wird auf etwa 100 Ladenflächen aufgeteilt.

Die Eröffnung des Centers ist für Herbst 2016 geplant.



Modellansicht des geplanten Shopping-Centers am Neumarkt, Quelle: mfi Development GmbH

Entwicklungen am Westerberg



WissenschaftsPark Osnabrück: Standort, der Wissen schafft Unmittelbar neben dem Campus Westerberg der Hochschule und Universität Osnabrück in bester Lage entstehen auf 9 ha Ansiedlungsflächen für innovative und technologieorientierte Unternehmen. Eigentümerin der Grundstücke im WissenschaftsPark ist die OBG Osnabrücker Beteiligungs- und Entwicklungsgesellschaft GmbH (100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Osnabrück), die die WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH mit der Vermarktung der Grundstücke beauftragt hat.

Das Grundstücksangebot richtet sich an folgende Zielgruppen:

- Wissensbasierte Unternehmen, die sich durch ...
 - ihren Bezug und ihre Kooperation mit Hochschulen,
 - einen hohen Anteil hochqualifizierter Beschäftigter und
 - eine nur untergeordnete Endkundenorientierung auszeichnen,
- Hochschulprojekte, Transferbereiche, Drittmittelprojekte, (Sonder-) Forschungsbereiche, Forschungsinstitute etc.,
- Forschungs- und Entwicklungsabteilungen

Grundstücksinteressenten werden von der WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH über das Vergabever-

fahren und die Möglichkeiten der Bebauung von Grundstücken informiert.

Die Wirtschaftsregion Osnabrück verfügt aufgrund der hier ansässigen innovativen und dynamischen Unternehmen über ein enormes Potential an gut ausgebildeten Arbeitskräften. Durch die junge Altersstruktur der Bevölkerung ist Osnabrück im Wettbewerb um die besten Köpfe sehr gut aufgestellt. Die jährlich gut 2.000 Absolventen der Hochschulen garantieren dem Wirtschaftsstandort ein enormes Fach- und Führungskräftepotential. Gemeinsam mit den Unternehmen arbeitet die WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH aktiv daran, die Studierenden frühzeitig an den Standort Osnabrück zu binden und spätere Beschäftigungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum WissenschaftsPark Osnabrück befindet sich der Hochschulcampus Westerberg: Wirtschaftsnah, forschungsstark und mit großem Qualitätsbewusstsein bieten die Universität und die Hochschule Osnabrück ein breit gefächertes Wissenspotential. Insgesamt forschen rund 2.000 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler an den beiden Hochschulen und betreuen dabei rund 25.000 Studierende. Die Verknüpfung wissenschaftlicher Disziplinen und der Blick über den Tellerrand für eine



Das fertiggestellte InnovationsCenter im WissenschaftsPark, Quelle: ICO GmbH

praxisorientierte Forschung zeichnen beide Institutionen aus. Über eine gemeinsame Technologie-Kontaktstelle, die ihren Sitz im ICO InnovationsCenter Osnabrück hat, wird ein Wissenstransfer zwischen Forschung und Wirtschaft realisiert. Ergänzt werden die Hochschuleinrichtungen durch außeruniversitäre Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Forschungszentrum für künstliche Intelligenz (DFKI) und die Arbeitsgruppe Intelligent Media and Learning des Fraunhofer-Instituts für Intelligente Analyse- und Informationssysteme (IAIS). Das innovative Umfeld macht den WissenschaftsPark zu einem der attraktivsten Standorte für innovative Unternehmen in der Region.

InnovationsCenter Osnabrück Mit der Schlüsselübergabe im März 2014 konnten die ersten Mieter in das InnovationsCenter Osnabrück einziehen. In dem Technologie- und Gründerzentrum für die Region Osnabrück können von nun an Start-up Unternehmen in direkter Nachbarschaft mit dem Campus Westerberg der Hoch-

schule und der Universität Osnabrück arbeiten und so Synergieeffekte nutzen. Mitten im WissenschaftsPark Osnabrück bietet das U-förmige Gebäude auf drei Etagen eine Nettogeschossfläche von 5.300 m². Im Ost- und Westtrakt sind einzeln anmietbare Büros ab 23 m² Fläche vorzufinden. Der Haupttrakt bietet mit seinem Foyer und einem 12 m hohen Luftraum den Raum für Begegnungen, Netzwerke und neue Ideen. Neben dem Coffee-Point und ICO-Coworking Bereich im Erdgeschoss finden sich hier in den oberen Stockwerken verschieden große Konferenzräume, die die Start-ups ebenso wie Unternehmen aus der Region für Besprechungen, Schulungen und Tagungen nutzen können. Der gesamte Komplex ist auf regenerative Energien ausgelegt. Die eigene Geothermie-Anlage sorgt dafür, dass im Winter geheizt und Sommer gekühlt wird und eine Photovoltaikanlage erzeugt Energie für die elektrische Versorgung des Gebäudes.

Mit dem ICO wurde ein Raum geschaffen, der als Technologie und Wissenschaftsstandort Fachkräften neue Berufsperspektiven in der Region eröffnet. Das Investitionsvolumen für den Bau des ICO betrug insgesamt 10,9 Millionen Euro. Neben dem Landkreis und der Stadt sind außerdem die Sparkasse Osnabrück und die Stadtwerke Osnabrück AG beteiligt. Aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung flossen 4 Millionen Euro in den Bau. Das entstandene ICO bietet Platz und beste Voraussetzungen für originelle, kreative und technologieorientierte Gründer und Start-ups, die die Region als technologieorientierten Wirtschaftsstandort prägen.

Hochschulentwicklung Der Hochschulstandort Osnabrück entwickelt sich beständig weiter. Neben der Sanierung und Umnutzung ehemaliger Kasernengebäude konnte, in erfolgreicher Zusammenarbeit von Hochschule, Universität und dem Studentenwerk, Ende 2012 der Mensa-Neubau am Westerberg eingeweiht werden. Mit rund 20 Millionen Euro Investitionsvolumen des Landes Niedersachsen ist der erste große Meilenstein der modernen Campus Erweiterung vollbracht.

In direkter Nachbarschaft wurde unter der Leitung der Hochschule ein Hörsaalgebäude errichtet, das in vielfältiger Weise mit 4.700 m² Hauptnutzfläche der Hochschule und der Universität zur Verfügung stehen wird. Etwa 23 Millionen Euro wurden in den Neubau investiert, dessen Bauphase mit der Einweihung im Frühjahr 2014 seinen Abschluss findet.

Noch im Bau befindet sich das neue Bibliotheksgebäude. Auf einer Nutzfläche von 8.400 m² werden sich die Bereichsbibliothek Naturwissenschaften/Mathematik

der Universität und die Zentralbibliothek der Hochschule Osnabrück niederlassen. Die Service- sowie Funktionsbereiche werden gemeinsam genutzt. Durch die Öffnung der Bibliotheksbereiche zu einem der zwei innenliegenden Gartenhöfe entsteht durch viel Helligkeit eine ruhige und angenehme Lernatmosphäre. Die Fertigstellung der Bibliothek ist für das Jahr 2015 vorgesehen.

Mit der Vollendung der drei öffentlichkeitswirksamen Gebäude ist die erste Umsetzungsphase der Campuserweiterung eingeleitet und die bedeutende zentrale Mitte des Hochschulstandortes Westerberg geschaffen. Auf den Flächen in unmittelbarer Nähe vom neuen Hörsaalgebäude und der Bibliothek sind weitere Gebäude in Planung, die den Campus Charakter verstärken und den Nutzungen des ausgedienten AVZ-Gebäudes einen neuen Standort geben.

Neben den Neubauten auf dem Campus hat die Hochschule eine Vielzahl der Bestandsgebäude energetisch saniert und umfassend modernisiert. Durch die Öffnung von Hindernissen wurden Zuwege erleichtert und die Studenten können nun kurze Wege nutzen, um zwischen den Gebäuden zu wechseln. Das hauseigene Blockheizkraftwerk ist auf dem neuesten Stand der Technik und versorgt die Gebäude am Westerberg mit ausreichend Energie.

Die fertiggestellte Mensa (links), neben dem neuen Hörsaalgebäude und der im Bau befindlichen Bibliothek im Hintergrund, Quelle: Elvira Parton



Moderne Architektur im Inneren des Hörsaalgebäudes, Quelle: Elvira Parton

Die **Angebotsreserve** ist die Summe aller fertig gestellten Büroflächen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt ungenutzt sind und zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Die Angebotsreserve in diesem Gewerbeimmobilienbericht wurde für den 31.12.2013 ermittelt.

Die **Einzelhandelskaufkraft** gibt das verfügbare pro Kopf Einkommen für Einzelhandelsausgaben an.

Die **Einzelhandelszentralitätskennziffer** gibt das Verhältnis des Einzelhandel-Umsatzes zu der Einzelhandelskaufkraft vor Ort an.

Der **Flächenumsatz** ist die Summe aller Flächen, die im administrativen Stadtgebiet Osnabrücks für Büroimmobilien innerhalb vom 01.01.2013 und 31.12.2013 vermietet, verleast oder an einen Eigentümer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert wurde. Umsätze mit Eigennutzern werden erfasst, um das gesamte Marktgeschehen abzubilden. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses mit dem Mieter bzw. der Unterzeichnung eines kauf- oder langfristigen Nutzungsvertrages durch den Eigentümer und nicht den Einzug.

Die **Leerstandsquote** wird auf der Grundlage der Büroflächenbestandsermittlung durch die BulwienGesa AG auf Basis der gif-Definition errechnet.

Für die Ermittlung der monatlichen **Mietpreise** und der Spitzenmiete wurden 48 Marktakteure befragt und deren Angaben gemittelt. Durch einen Abgleich mit realen Mietzinsvereinbarungen werden die Werte auf ihre Stimmigkeit überprüft. Sondervereinbarungen fließen nicht in die Berechnung ein; so kann der reale Mietpreis abweichen.

Der **Nutzwert** berücksichtigt die beiden Komponenten Lage und Qualität bei Büromieten.

Einfacher Nutzwert: Z.B. Gebäude in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

Mittlerer Nutzwert: Z.B. normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

Guter Nutzwert: Z.B. nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Büroneubau, der mit technischen Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt oder sonstiger repräsentativer Lage liegt.

「Ansprechpartner」

WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH

Natruper-Tor-Wall 2A • 49076 Osnabrück
Tel.: +49 (0)541 33140-0 • Fax: +49 (0)541 260800
www.wfo.de • wfo@wfo.de

Geschäftsführung

Frau Ende +49 (0)541 33140-16

Gewerbeflächen, Immobilienservice

Herr Kreye +49 (0)541 33140-17

Standortentwicklung, Fördermittel, Unternehmensbetreuung

Herr Steinbrink +49 (0)541 33140-15

Stadt Osnabrück

Postfach 44 60 • 49034 Osnabrück
Tel.: +49 (0)541 323-0 • Fax: +49 (0)541 323-4201
www.osnabrueck.de • redaktion@osnabrueck.de

Stadtplanung: Beurteilung und Bauvorhaben

Herr Gößmann +49 (0)541 323-2641

Bauaufsicht: Bauberatung, Antragsannahme

Herr Teckenbrock +49 (0)541 323-2644

Herr Worpenberg +49 (0)541 323-2593

Gewerbeangelegenheiten

Herr Lindke +49 (0)541 323-4162

Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Bramscher Str. 134-136 • 49088 Osnabrück
Tel.: +49 (0)541 6929-0 • Fax: +49 (0)541 6929-290
www.hwk-os-el.de • info@hwk-os-el.de

Wirtschaftsförderung

Herr Ruschhaupt +49 (0)541 6929-900

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Neuer Graben 38 • 49074 Osnabrück
Tel.: +49 (0)541 353-0 • Fax: +49 (0)541 353-122
www.osnabrueck.ihk.de • ihk@osnabrueck.ihk.de

Standortpolitik

Herr Lammers +49 (0)541 353-210



Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH
Natruper-Tor-Wall 2A · 49076 Osnabrück · Tel.: +49 (0541) 33 14 00
Fax: +49 (0541) 26 08 00 · www.wfo.de · wfo@wfo.de