

Gewerbeimmobilien **BERICHT**



Osnabrück

2015

Inhalt

- 04 Büromarkt in Zahlen
- 06 Gewerbehallenmarkt im Überblick
- 08 Hotelmarkt in Osnabrück
- 09 Einzelhandel in Zahlen
- 10 Nahversorgung
- 12 Glossar

Einführung

Das diesjährige Titelbild zeigt das neue Hasehaus am Osnabrücker Neumarkt. Die außergewöhnliche Perspektive des aufgenommenen Bildes verdeutlicht die moderne, mutige und nachhaltige Bauweise. Nicht nur, aber vor allem durch derartige Projektentwicklungen profitiert aktuell der Osnabrücker Immobilienmarkt. Das Büro- und Geschäftshaus wertet zudem das Erscheinungsbild des Neumarkts auf, das sich in den nächsten Jahren weiter grundlegend verändern wird.

Der Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt in Osnabrück weist für 2015 weiterhin eine positive Tendenz auf und setzt somit die stetige Entwicklung aus den vergangenen Jahren fort. Es besteht sowohl eine kontinuierliche Nachfrage an vorhandenen Büroräumen als auch an Neubauprojekten. Durch die Konversionsflächen ergeben sich hier neue Standorte für Unternehmen in der Stadt Osnabrück.

Der aktuelle Gewerbeimmobilienbericht behandelt neben den Hauptthemen Büromarkt, Gewerbehallenmarkt und Einzelhandel zwei Sonderthemen: Die dynamische Entwicklung des Hotelmarkts und aktuelle Bauvorhaben sowie Planungen im Nahversorgungsbereich.

Impressum

Gewerbeimmobilienbericht Osnabrück 2015 • WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH • Natruper-Tor-Wall 2A • 49076 Osnabrück
Telefon +49(0) 541 33140-0 • Telefax +49(0) 541 260 800 • info@wfo.de • www.wfo.de • Redaktion: Ralf Kreye, Heiner Steinbrink,
Mareike Heinen • Satz: Corinna Möser • Druck: Günter Druck • Titelbild: Hasehaus am Neumarkt (Foto: HOFF, Gronau • www.hoffundpartner.de)

Der Büromarkt in Zahlen

Marktanalyse 2014	
Büroflächenbestand	893 998 m ²
Flächenumsatz	41 356 m ²
Angebotsreserve	33 077 m ²
Leerstandsquote	3,7 %

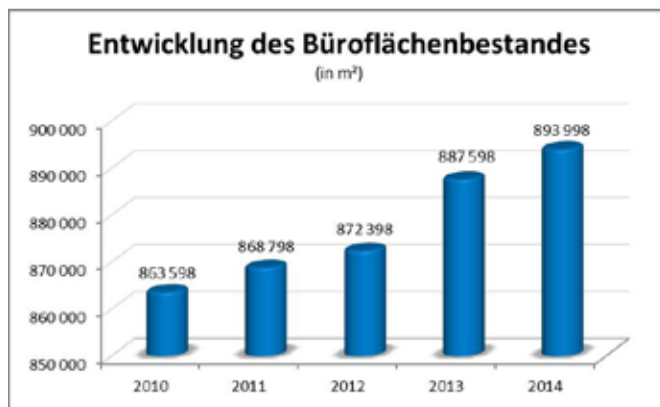
Tabelle: Marktanalyse | Quelle: Eigene Erhebung

Büroflächenumsatz pro Jahr in m ²				
2010	2011	2012	2013	2014
29 800	35 700	36 500	41 324	41 356

Tabelle: Büroflächenumsatz | Quelle: Eigene Erhebung

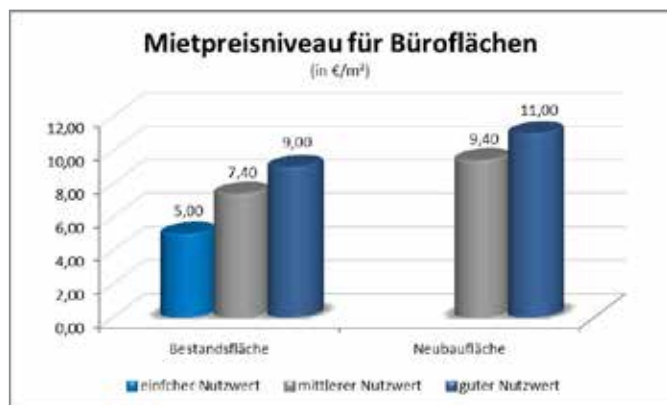
Büroflächen

Nach einem starken Vorjahr und dem bisherigen Höchstwert des Osnabrücker Büroflächenumsatzes erfuhr der Umsatz in 2014 nochmals einen leichten Zuwachs und erreichte damit einen Rekordwert von 41 356 m². Neben Modernisierungen von bestehenden Büroflächen wurden auch neue attraktive Bürogebäude geplant und realisiert. Dadurch ist der Büroflächenbestand im vergangenen Jahr weiter gewachsen und beträgt aktuell 893 998 m². Insgesamt standen dem Markt somit weitere 6 400 m² zur Verfügung. Die Reserve an freien Büroflächen beläuft sich auf 33 077 m² und zeigt damit einen identischen Wert zum Vorjahr auf, sodass die Leerstandsquote mit 3,7 % auf einem niedrigen Niveau liegt.



Quelle: BulwienGesa AG und eigene Erhebung

Mietpreisniveau



Quelle: Eigene Erhebung

Die Mietpreise auf dem Osnabrücker Büromarkt weisen weiterhin ein hohes Niveau auf. Büroflächen, die einen guten Nutzwert besitzen, also im Kernbereich der Stadt oder in repräsentativer Lage liegen und über Fahrstuhl oder Klimaanlage verfügen, haben ein Mietpreisniveau von 9,00 bzw. 11,00 € pro m². Die Spitzenmiete für Büroflächen in Osnabrück kann bis zu 15 € pro m² betragen. Durchschnittlich liegt der Mietpreis bei 11,20 € pro m².

Marktperspektiven & Projektentwicklungen

Moderne Architektur im ehemaligen Areal der Winkelhauskaserne

In der *Winkelhausenstraße 8* ist auf einem 1 200 m² großen Grundstück ein Büro- und Geschäftshaus mit circa 600 m² Nutzfläche und 30 Parkplätzen errichtet worden. Neben der Firma Enertrag GmbH, die Serviceleistungen für Windkraftanlagen anbietet, ist eine neue Heimat für das Immobilienmaklerbüro ImmoSenio GbR sowie die VGH Agentur Selent entstanden.

Durch die hohe energetische Wirksamkeit der Fassade können sehr geringe Verbrauchs- und somit auch geringe Emissionswerte erzielt werden. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach versorgt das Gebäude mit notwendigem Strom und trägt zu einer hervorragenden ökologischen Bilanz bei. Um das Sonnenlicht optimal zu nutzen und um einen angenehmen Arbeitskomfort zu erstellen sind bodentiefe Fenster in allen Räumlichkeiten verbaut worden.

Durch den Verzicht von tragenden Wänden wurde eine sehr flexible Raumaufteilung möglich. Somit konnten die Nutzer in allen drei Etagen ihre eigenen Ideen und Wünsche für die Gestaltung der Räume einbringen und umsetzen. In Kombination mit der Verwendung hochwertiger Materialien und der hochmodernen technischen Ausstattung sorgt dies für perfekte Rahmenbedingungen für effizientes Arbeiten.

Ein weiteres Gebäude in gleicher Bauweise wird 2015 auf dem Nachbargrundstück erstellt. Die ersten Flächen sind bereits vermietet. Mit dem Bau dieser Bürogebäude ist ein weiterer Schritt zur Nutzungsänderung der ehemaligen Winkelhauskaserne erfolgt.

Umzug in den WissenschaftsPark

Die ECOVIS Partnerkanzlei Schütter & Partner beginnt im April 2015 mit dem Bau ihrer neuen Unternehmenszentrale im WissenschaftsPark in unmittelbarer Nähe zum Campus Westerberg. Die Osnabrücker Kanzlei, die in den letzten 22 Jahren ihren Sitz in der *Meller Landstraße* hatte, sieht für ihre Mandanten große Vorteile in einer engeren Verzahnung mit dem wissenschaftlichen Betrieb der Hochschule.

Als erstes konkretes Projekt errichten Hochschule und Kanzlei gemeinsam das Kompetenzzentrum Mittelstand, in dem wichtige Themen für die regionale Wirtschaft aufgearbeitet und entscheidungsrelevante Erkenntnisse hiesigen Unternehmen auf Wunsch zugänglich gemacht werden.

Das neue vierstöckige Bürogebäude der Osnabrücker ECOVIS Partnerkanzlei Schütter & Partner sieht auf rund 2 000 m² ausreichend Räumlichkeiten für circa 80 qualifizierte Arbeitsplätze der Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Unternehmensberatung vor. Hier wird auch das

Kompetenzzentrum Mittelstand seinen Sitz haben. Auf dem 3 780 m² großen Grundstück werden außerdem rund 75 Stellplätze angelegt. Die Rohbau fertigstellung erfolgt im Oktober 2015, Mitte 2016 wird der Bürokomplex bezugsfertig sein.



Modellansicht des geplanten Bürogebäudes • Quelle: ohnesorge architekten GbR

Gewerbehallenmarkt im Überblick

Die meisten Gewerbehallen der Stadt Osnabrück befinden sich in Eigennutzung. Nur sehr wenige Hallen werden am Mietmarkt angeboten. Hierfür lassen sich jedoch folgende Mietpreise für das Jahr 2014 bestimmen: Für Logistik- und Lagerflächen wurden in der Stadt Osnabrück Spitzenmieten von 4,30 € gezahlt, die Durchschnittsmiete lag bei 3,40 € pro m². Gewerbehallen, die sich in diese Kategorie eingliedern lassen, sind in einem Gewerbegebiet gut erschlossen und verfügen über eine beheizbare Halle mit Standardausstattung. Ausstellungs- und Serviceflächen werden auf dem Osnabrücker Markt zu durchschnittlichen Mieten von 3,80 € angeboten. Die Spitzenmiete für diese Flächen beträgt 5,30 € pro m².

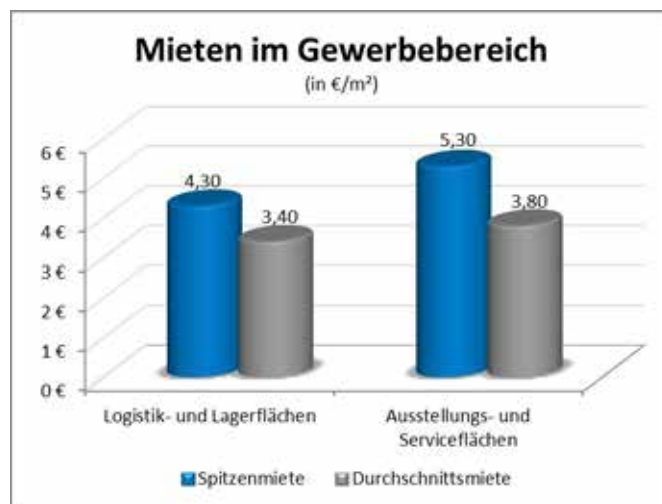


Abbildung 3: Durchschnittsmieten für 2014 • Quelle: BulwienGesa AG

Aktuelle Projektentwicklungen & Expansionen

Paketzentrum im Hasepark

Die Deutsche Post DHL hat in der *Franz-Lenz-Straße* Ecke *An der Rosenberg* auf einem 15 000 m² großen Grundstück ein neues Paketzentrum in der Stadt Osnabrück gebaut. Das 5 000 m² große Gebäude verfügt über 30 Ladetore und dient dem Unternehmen als mechanisierte Zustellbasis. Täglich werden hier zwischen 10 000 und 14 000 Pakete per Verteiltechnik auf die verschiedenen Bezirke/Touren sortiert, sodass am Standort im Hasepark pro Tag circa 50 Touren gefahren werden. Eine Tour entspricht dabei jeweils einem Bezirk. Neben der Stadt Osnabrück gehören zu den belieferten Bezirken auch Belm und Wallenhorst.

Der Umzug aus dem Landkreis in die Stadt Osnabrück hat vor allem ökonomische und ökologische Gründe. So werden zum einen kürzere Wege gefahren, da die Auslieferung am Standort sternförmig erfolgt und nicht mehr aus Georgsmarienhütte stattfinden muss. Zum anderen kann durch die weniger gefahrenen Kilometer der CO²-Ausstoß reduziert werden. Der Neubau verfügt zudem über eine kleine Photovoltaikanlage auf dem Dach und ein Teil der Fassade des Paketzentrums wurde begrünt.

Am neuen Standort in Osnabrück tritt die Deutsche Post DHL nur als Mieter auf. Investor des Paketzentrums ist das Unternehmen Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-AG aus Hamburg. Bauunternehmer ist die Firma GOLDBECK GmbH aus Münster.

Paketzentrum der Deutschen Post DHL im Hasepark
Quelle: M. Kretschmar, GOLDBECK Nord GmbH, Niederlassung Münster





Gebäudeansicht von CORDES & GRAEFE • Quelle: CORDES & GRAEFE OSNABRUECK

Neuer Hauptstandort für CORDES & GRAEFE OSNABRÜCK

Das Unternehmen hat im interkommunalen Gewerbegebiet auf einem rund 80 000 m² großen Areal seine neuen Büroräume und Logistikhallen errichtet. In dem viergeschossigen Bürogebäude sind auf 30 000 m² neben dem Haustechnik-Großhandel auch drei Tochterunternehmen als Mieter eingezogen.

Die WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück unterstützte das Unternehmen bei der Grundstückssuche - mit Erfolg. Das Grundstück im interkommunalen Gewerbegebiet Hasbergen-Osnabrück hat einen großen Vorteil: die Nähe zur Autobahn. Und diese ist wichtig, denn das Unternehmen CORDES

& GRAEFE OSNABRÜCK beliefert bis zu zweimal täglich seine Kunden in einem Gebiet von der niederländischen Grenze bis nach Minden sowie vom Münsterland bis zur Weser.

Bei der 20 Millionen Euro teuren Investition spielten auch energetische Maßnahmen eine wichtige Rolle. So sind die Fenster des Neubaus dreifach verglast. Das Dach ist umfangreich begrünt und im Bereich des Hallenabschnitts gibt es eine Fußbodenheizung. Dachkuppeln sorgen für Tageslicht und damit dafür, dass weniger Strom verbraucht wird. Die Lichtanlage – ausschließlich mit LED-Lampen bestückt – passt sich zudem den Lichtverhältnissen an. Heizung und Kühlung des Neubaus wird über Wärmepumpen geleitet.

Der ehemalige Standort *Am Wulfter Turm* dient weiterhin als Abhollager. Ebenso ist hier die Sanitärausstellung „elements“ geblieben. Endverbraucher, die ihr Bad neu bauen oder sanieren wollen, können sich an diesem Standort über die neuesten Trends informieren.



Hotelmarkt in Osnabrück

Der Inlandstourismus erfreut sich deutschlandweit eines kontinuierlichen Wachstums. Noch stärker nimmt die touristische Nachfrage von Gästen aus dem Ausland zu. Dieser Trend schlägt sich auch positiv auf den Tourismus in Osnabrück nieder, sodass seit 2010 die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste um 27,5 % gestiegen ist. Der größte Anteil der Gäste kommt aus den Niederlanden sowie aus Polen und Großbritannien.

Hotelangebot

Der Osnabrücker Hotelmarkt zeichnet sich durch eine Fragmentierung in mehrere Segmente aus: Neben wenigen großen Hotels prägen zahlreiche kleine, inhabergeführte Betriebe mit geringen Zimmerkapazitäten die Osnabrücker Hotellerie.

So verfügt fast die Hälfte der Betriebe über weniger als 20 Zimmer. Nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen umfasst die Hotellerie der Stadt 32 Beherbergungsbetriebe. Wird der Hotelmarkt um die in der amtlichen

Beherbergungsstatistik nicht abgebildeten Betriebe ergänzt, können für die Stadt Osnabrück insgesamt 45 Betriebe ermittelt werden (u. a. Beherbergungsbetriebe unter 10 Betten).

Derzeit gibt es in Osnabrück nur drei Hotels, die über mehr als 100 Zimmer verfügen. Darunter das Steigenberger Hotel Remarque (156 Zimmer), das Hotel Ibis Budget Osnabrück City (148 Zimmer) und das advena Hotel Hohenzollern City Spa (111 Zimmer).

Der Hotelmarkt im Umbruch

Durch vier neue Hotelprojekte steigt die Zimmerkapazität der Stadt in den nächsten Jahren um rund 40 %. Vor dem Hintergrund des nur langsamen Ausbaus der Kapazitäten in den letzten Jahren ist diese Entwicklung als Umbruch zu bezeichnen. Die Erweiterung des Angebots konzentriert sich auf das Niedrig- bis Mittelpreissegment. In diese Kategorie fällt auch das seit März 2014 bestehende Ibis Budget Osnabrück City am Hauptbahnhof. Die Präsenz der neuen Betriebe wird aller Voraussicht nach die Konkurrenz am Markt spürbar steigern. Gleichzeitig dokumentieren die Neubauprojekte die Attraktivität



Der Hotelmarktbericht Osnabrück 2015 • Quelle: WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück

des Standortes Osnabrück. Durch größere Zimmerkapazitäten wächst auch die Anziehungskraft Osnabrücks für Veranstalter großer Events und Kongresse. Eine Verdrängung kleinerer Hotelbetriebe mit geringerem Investitionsvolumen und einem schlechteren Standortpotential ist allerdings nicht auszuschließen.

Weitere Informationen zum Hotelmarkt können dem Hotelmarktbericht 2015 der Wirtschaftsförderung Osnabrück entnommen werden, welchen Sie online auf www.wfo.de finden.

Einzelhandel in Zahlen

Der Osnabrücker Einzelhandel hat im Jahr 2014 eine gute Entwicklung vollzogen und gewinnt an Attraktivität. Sowohl inhabergeführte Geschäfte, Filialisten als auch kleine Boutiquen rund um die *Große Straße* in der Innenstadt tragen zu einer abwechslungsreichen und interessanten Vielfalt des Einzelhandels bei. Der Umsatz für 2014 konnte ein Plus von 170 € je Einwohner im Vergleich zum letzten Jahr aufweisen. Somit liegt der Wert von 7 215 € je Einwohner auf einem hohen und guten Niveau. Der Zentralitätswert von 143,6 (Deutschland = 100) zeigt eine hohe Attraktivität der Stadt Osnabrück als Einkaufsstandort für auswärtige Kundschaft. Neben Kunden aus dem Landkreis zieht der örtliche Einzelhandel zudem verstärkt Besucher aus dem Emsland, Kreis Steinfurt oder den Niederlanden an. Steigende Werte gibt es auch bei der Einzelhandelskaufkraft zu verzeichnen. In den letzten fünf Jahren

ist die Einzelhandelskaufkraft kontinuierlich gewachsen und erreichte 2014 einen Wert von 5 609 € je Einwohner. Werden alle Kennzahlen in Betracht gezogen, kann man von einem stabilen und vitalen Einzelhandelsstandort des Oberzentrums sprechen.

Neue Projektentwicklungen, wie beispielsweise die mittlerweile fünfte Erweiterung der Kamp-Promenade und Modernisierungen im Bereich des Osnabrücker Einzelhandels lassen die Mieten leicht ansteigen. In Osnabrücks 1a-Lage, der *Großen Straße*, wurden 2014 Spitzenmieten von bis zu 110 € je m² aufgerufen. Für Standorte in 1b-Lagen, wozu der vordere Teil der Krahnstraße oder der Jürgensort gehören, stieg der Mietpreis auf 30 € je m² an. Im Bereich der Stadtteillagen blieben die Mieten hingegen auf einem gleichbleibenden Niveau.



Abbildung 1: Entwicklung der Kaufkraft • Quelle: Handelsmonitor Osnabrueck 2015

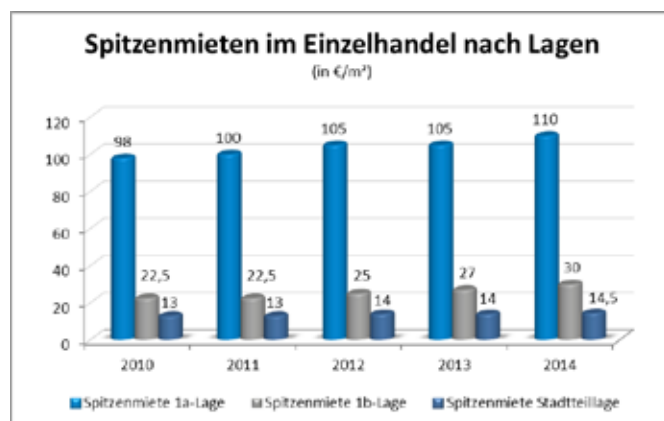


Abbildung 2: Spitzenmieten im Einzelhandel • Quelle: BulwienGesa AG



Abbildung 3: Entwicklung der Zentralitätskennziffer • Quelle: Handelsmonitor Osnabrueck 2015

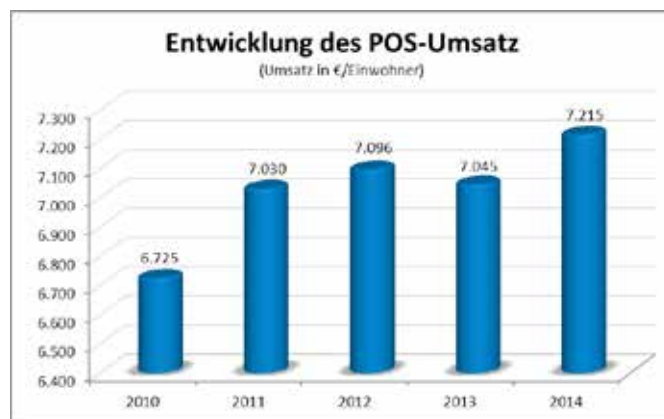


Abbildung 4: Entwicklung des POS-Umsatz • Quelle: Handelsmonitor Osnabrueck 2015

Marktperspektiven & Projektentwicklungen

Erweiterung der Kamp-Promenade

Wo einst das Unternehmen Woolworth seine Waren in Osnabrück anbot, ist im Jahr 2014 in rund 12-monatiger Bauzeit ein komplett neuer Hochbau mit 42 Tiefgaragen-Parkplätzen entstanden.

Das viergeschossige Geschäftshaus gehört zum Einkaufszentrum Kamp-Promenade, welches von der MultiSec Mall Management GmbH betrieben wird. Der nun fünfte Bauteil erweitert die Kamp-Promenade um insgesamt 5 300 m² Nutzfläche. Auf mehr als der Hälfte der Gesamtfläche bietet das Drogerie-Kaufhaus Müller ein breites Sortiment an, das weit über das von klassischen Drogeriemärkten hinausgeht. Neben Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltsartikeln werden auf einer Verkaufsfläche von 2 800 m² auch Multimedia-Geräte angeboten. Nachbar der Niederlassung Müller ist die Handelskette Depot, die auf rund 850 m² Möbel und Wohnaccessoires im Erd- und Obergeschoss anbietet.

Der von der Deka Immobilien GmbH in Frankfurt beauftragte Neubau in 1a-Lage der Osnabrücker Fußgängerzone ist



Erweiterungsgebäude der Kamp-Promenade • Quelle: Deka

durch eine helle Natursteinfassade mit großen Fenstern gekennzeichnet. Der Entwurf stammt vom Kölner Büro Römer Partner Architektur. Die Eröffnung des Neubaus fand am 28. Juni 2014 statt.

Nahversorgung

Neuer Combi Markt für Osnabrück

Auf dem ehemaligen Areal des Niedersachsenbades entsteht derzeit ein neuer Verbrauchermarkt. Das Gebäude ist mit Blick in die Zukunft geplant: ein städtebauliches Erscheinungsbild und ein energieeffizienter Bau fügen sich optimal ins Straßensbild ein. Zudem bietet der Markt, trotz des Niveauunterschiedes zur *Natruper Straße*, einen barrierefreien Zugang, da der Markt in aufgeständerter Form errichtet wird und die ebenerdigen Parkplätze über Rollsteige zugänglich sein werden.

Auf rund 1 900 m² werden neben Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse sowie einer großen Obst- und Gemüseabteilung auch hochwertige Convenience Produkte angeboten.

Insgesamt zehneinhalb Monate Bauzeit hat der Generalunternehmer bis zur Fertigstellung des schlüsselfertigen Marktes

angesetzt. Ende Mai soll die Übergabe an Combi erfolgen, ehe im Sommer 2015 der Markt seine Türen für die Kunden öffnen wird. Neben dem Combi Markt werden in das Gebäude an der *Natruper Straße* weitere Mieter einziehen, wie beispielsweise ein Backshop in der Vorkassenzone.



Molkerei-Produkte im Markt • Quelle: J. Bunting Beteiligungs AG

Sondergebiet A33

Das Gewerbegebiet *An der A 33* schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet *Am Tie* an und ergänzt das Gewerbeflächenangebot in Darum-Gretesch-Lüstringen. Die Nähe zur Innenstadt sowie die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Lüstringen zeichnen das Gebiet gleichermaßen aus. Zielgruppen des Gewerbegebietes sind Handels-, Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierende Betriebe mit einem geringen bis mittleren Flächenbedarf.

Im Kreuzungsbereich der *Nordstraße* mit dem *Gretescher Weg* sieht der Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche für den Nahversorgungs Einzelhandel vor. Auf einem rund 8 500 m² großen Grundstück können 1 500 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Interessenten für dieses Grundstück können sich bei der WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück melden!

Sondergebiet Landwehrviertel

Auf dem ehemaligen Areal der Landwehrkaserne im Nordwesten der Stadt ist ein neues Wohngebiet projektiert. Das Projektziel für das circa 37 Hektar große Gelände ist es, ein zeitgemäßes und lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Der neue Wohnstandort soll eine attraktive Nahversorgung, eine Sportstätte, Freizeit- und Erholungsflächen sowie wohnungsnahe Arbeitsplätze bieten.

Derzeit gibt es in einem Umkreis von drei Kilometern zur geplanten Quartiersmitte einen Nahversorger auf Nordrhein-Westfälischem Gebiet sowie ein Nahversorgungszentrum am *Eversburger Platz*. Um jedoch gezielt die Einkaufsqualitäten für die bestehenden Wohnnachbarschaften und das Landwehrviertel zu verbessern, soll auf dem ehemals zweitgrößten militärischen Standort in Osnabrück ein neuer Nahversorger angesiedelt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 574 konnte hierfür ab Mitte Februar 2015 für vier Wochen von der Öffentlichkeit eingesehen werden.



Vorentwurf B-Plan mit Kennzeichnung des Nahversorgers
Quelle: Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau

Glossar

Die **Angebotsreserve** beschreibt die Summe aller fertig gestellten Büroflächen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt ungenutzt sind und zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden. Die Angebotsreserve in diesem Gewerbeimmobilienbericht wurde für den 31.12.2014 ermittelt. Die Leerstandsquote wird auf der Grundlage der Büroflächenbestandsermittlung durch die BulwienGesa AG errechnet.

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

Der **Flächenumsatz** ist die Summe der Flächen, die innerhalb eines abgesteckten Zeitraumes vermietet, verpachtet oder durch Eigentümer selbst neu genutzt werden. Vertragsverlängerungen zählen nicht zum Flächenumsatz. Büroflächen innerhalb einer Hallen- oder Ladennutzung fließen in die Berechnung nicht mit ein. Für die zeitliche Erfassung ist der Zeitpunkt des Einzugs ausschlaggebend und der der Vertragsunterzeichnung. Der Flächenumsatz in diesem Bericht umfasst den Zeitraum vom 1.1.2014 bis zum 31.12.2014 und die darin stattgefundenen Einzüge in Büroflächen.

Die Miete für **Lager- und Logistikflächen** wird in €/m² Hallen-nutzfläche ausgewiesen und gilt für eine beheizbare Halle mit Standardausstattung, und ohne Hochregallager o.ä., die im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen liegt. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Für die Ermittlung der monatlichen **Mietpreise** und der **Spitzenmiete** der Büroflächen wurden 55 Marktakteure befragt.

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.

Der **POS-Umsatz** (point of sale) bezeichnet den in einer Stadt oder Region erzielten Einzelhandelsumsatz (ohne Versandhandel).

Mieten für **Serviceflächen** in Gewerbegebieten werden in €/m² Nutzfläche ausgewiesen und gelten für eine Ausstellungs-Werkstattfläche mit Echtlicht (Fenster) und rückwärtigen Serviceräumen (Toiletten, Wasseranschluss) im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen.

Ansprechpartner

WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH

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

Geschäftsführung

Frau Ende +49(0) 541 33140-16

Gewerbeflächen, Immobilienservice, Unternehmensbetreuung

Herr Kreye +49(0) 541 33140-17

Standortentwicklung, Fördermittel, Unternehmensbetreuung

Herr Steinbrink +49(0) 541 33140-15

Fachkräftesicherung, Brancheninitiativen

Herr Bücken +49(0) 541 33140-13

Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Frau Möser +49(0) 541 33140-14

Handwerkskammer

Osnabrück- Emsland- Grafschaft Bentheim

Bramscher Str. 134-136 • 49088 Osnabrück
Telefon: +49 (0)541 6929-0 • Telefax: +49 (0)541 6929-104
www.hwk-os-el.de • info@hwk-os-el.de

Wirtschaftsförderung

Herr Beckmann +49 (0)541 6929-900

Stadt Osnabrück

Rathaus (Markt 30) • 49074 Osnabrück
Telefon: +49 (0)541 323-0 • Telefax: +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

Industrie- und Handelskammer

Osnabrück- Emsland- Grafschaft Bentheim

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

Standortpolitik

Herr Lammers +49 (0)541 353-210



WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH
Natruper-Tor-Wall 2A • 49076 Osnabrück • Telefon +49(0) 541 331 400
Telefax +49(0) 541 260 800 • E-Mail info@wfo.de • Internet www.wfo.de