

「Büromarkt *BERICHT*」



Osnabrück

2006

Inhalt

- 04 Nachfragesituation
- 05 Angebotsituation
- 08 Angebotsreserve
- 09 Mietniveau
- 09 Marktperspektiven und Projektentwicklungen

Der Büromarkt in Kürze

Marktanalyse 2005

Büroflächenbestand (BGF)	1.058.500 m ²
Flächenumsatz	27.500 m ²
Angebotsreserve	44.600 m ²
Leerstandsquote	4,2 %

Mietpreisniveau (Durchschnitt/vermietbare Fläche)

Neubauflächen	
guter Nutzwert	8,70 €/m ²
mittlerer Nutzwert	7,50 €/m ²

Bestandsflächen	
guter Nutzwert	7,60 €/m ²
mittlerer Nutzwert	6,00 €/m ²
einfacher Nutzwert	4,65 €/m ²

Überblick

Der Osnabrücker Büromarkt verzeichnete im Jahr 2005 ein reges Investitionsverhalten. In der Stadt Osnabrück stehen neue attraktive Büroflächen mit unterschiedlichen Lage- und Qualitätsmerkmalen am Markt bereit.

Die Beschäftigtenentwicklung im Dienstleistungsbereich und der Flächenumsatz haben in 2005 gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Ebenso konnte das Mietpreisniveau gesteigert werden. Osnabrück erweist sich somit als ein sehr dynamischer Dienstleistungs- und Bürostandort in Nordwestdeutschland.

IMPRESSUM

Büromarktstudie Osnabrück 2006 · WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH · Natruper-Tor-Wall 2A
49076 Osnabrück · Tel.: 0541 331400 · Fax: 0541 260800 · www.wfo.de · e-Mail: wfo@wfo.de
Redaktion: Ralf Kreye, Michael Olding, Thomas Sieker · Satz und Druck: STEINBACHER DRUCK GmbH, Osnabrück
Titelbild: RWE-Verwaltungsgebäude am Goethering (Quelle: RWE Systems Development GmbH & Co. KG)

Nachfragesituation

Allgemeine Tendenzen

Osnabrück ist ein wachsender Dienstleistungsstandort. Seit 1998 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im büroorientierten Dienstleistungssektor um knapp 12 % von 31.500 auf 35.300 Beschäftigte im Jahr 2005 an. Überdurchschnittliche Zugewinne konnten die beiden größten Branchen, die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+ 38 %) und das Gesundheits- und Sozialwesen (+ 13 %), verzeichnen.

Anstieg des Flächenumsatzes

Der Flächenumsatz an Büroflächen überstieg im Jahr 2005 das Niveau der beiden Vorjahre deutlich. Insgesamt konnte eine Fläche von ca. 27.500 m² umgesetzt werden. Der Großteil der Vermietungen entfiel im Jahr 2005 auf kleine und mittlere Flächen bis 1.000 m². Im Bereich der Mindener Straße im Osnabrücker Stadtteil Schinkel siedelten sich im vergangenen Jahr zwei Unternehmen aus der Automotive-Branche und ein größeres Callcenter an. Im Hasepark konnten mehrere kleine Büroräume mit insgesamt gut 1.850 m² Nutzfläche neu vermietet werden, hauptsächlich an Technische Büros und Schulungsunternehmen. Im Haus der Unternehmerinnen am Johannistorwall wurden im Jahr 2005 mehrere kleinteilige Flächen im Gesamtumfang von rund 950 m² umgesetzt.

Weiterhin konnten 2005 auch einige größere Bürogebäude vermietet werden. Nach der Fertigstellung des

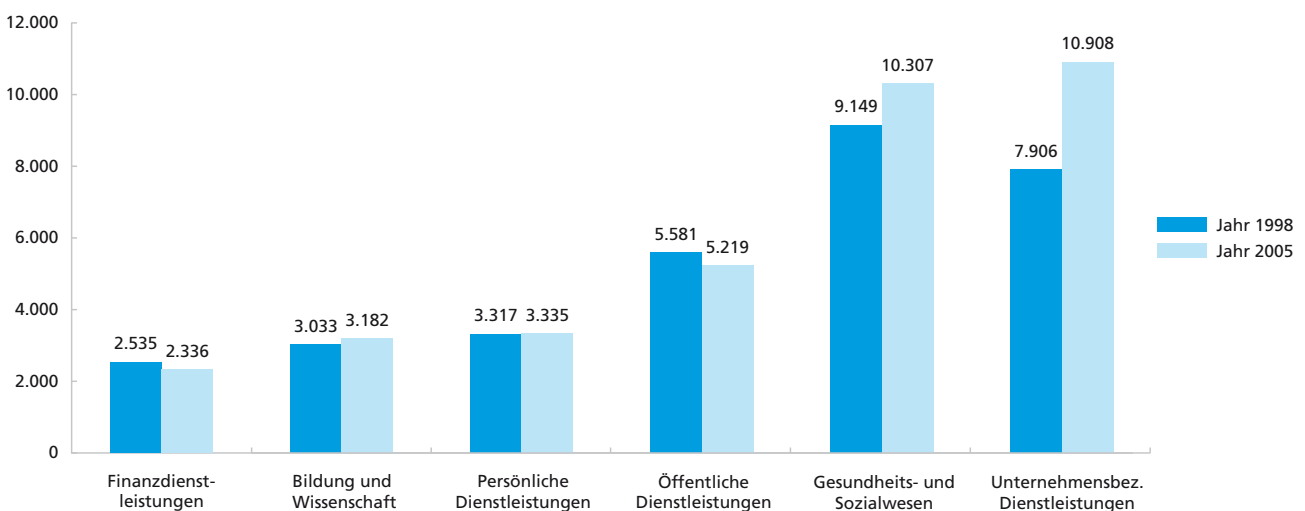
ersten Bauabschnittes im August 2005 bezog die RWE Westfalen-Weser-Ems AG rund 6.800 m² Bürofläche als Hauptmieter in dem neuen Verwaltungsgebäude der RWE Systems Immobilien Gruppe am Goethering. Diese Großvermietung ist maßgeblich für den Anstieg des Flächenumsatzes verantwortlich, der ohne diesen Effekt im Bereich der Vorjahre läge. Die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG belegt seit September 2005 an ihrem Osnabrücker Firmensitz an der Niedersachsenstraße etwa 2.000 m² zusätzliche Nutzfläche. An der Mercatorstraße im Stadtteil Kalkhügel konnten ca. 950 m² neu vermietet werden.

Jahr	2003	2004	2005
Büroflächenumsatz in m ²	21.500	20.100	27.500

Büroflächenumsatz 2003-2005 (Quelle: Eigene Erhebungen)

Die Büroflächennachfrage in Osnabrück resultiert vor allem aus den Branchen der unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistungen und wird hauptsächlich durch kleine und mittlere Unternehmen getragen. Ein Indiz für das Wachstum in diesem Bereich gibt auch die Gewerbemeldestatistik der Stadt Osnabrück. Sie verzeichnete im Jahr 2005 756 Anmeldungen gegenüber 467 Abmeldungen gewerblicher Dienstleistungsunternehmen.

Entwicklung der SVP-Beschäftigten in der Stadt Osnabrück nach Dienstleistungsbranchen



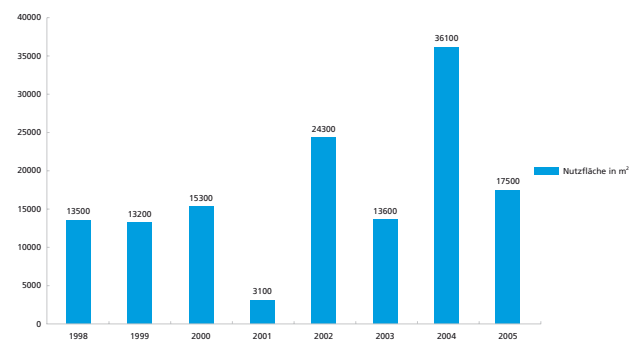
SVP-Beschäftigte nach büroorientierten Dienstleistungsbranchen 1998 und 2005 (Quellen: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung)

Angebotsituation

Neubautätigkeit

Der Osnabrücker Büromarkt zeichnete sich in den vergangenen Jahren durch eine kontinuierliche Neubautätigkeit aus. Im Jahr 2005 wurden nach der Baufertigstellungsstatistik neue Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 17.500 m² errichtet.

Baufertigstellungen nach Gebäudearten Büro- und Verwaltungsgebäude in der Stadt Osnabrück



*Baufertigstellungsstatistik für Nichtwohngebäude nach Gebäudearten Büro- und Verwaltungsgebäude (gemischt genutzte Gebäude, z. B. mit Handel, sind nicht enthalten)
(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik)*

Neu-/Umbau RWE-Verwaltungsgebäude

Das neue Verwaltungsgebäude der RWE am Goethering wurde im April 2006 durch die RWE Systems Development GmbH fertig gestellt und bietet den knapp 400 Mitarbeitern nun hochwertige Büroflächen im Gesamtumfang von rund 11.900 m². Nach Abschluss der Arbeiten am Neubau im August 2005 wurden im zweiten Bauabschnitt die Bestandsbauten renoviert. Das Gesamtprojekt umfasst zudem ein Parkhaus, eine Tiefgarage sowie weitere Stell-

platzangebote im Innenhof. Es besteht die Option, das Gebäude durch zusätzliche Bauabschnitte zu erweitern.

Haus der Unternehmerinnen

Im Frühjahr 2005 wurde am Johannistorwall das Haus der Unternehmerinnen eröffnet. Auf ca. 1.200 m² Bürofläche arbeiten hier Unternehmerinnen unter einem Dach. Das Haus sieht sich als Zentrum für Information, Know-How und Dienstleistungen, in dem die Kooperation und die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit der Unternehmen im Vordergrund stehen. Das Haus der Unternehmerinnen weist derzeit ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot auf. Neben mehreren Anwaltskanzleien, einer Versicherungs- und Immobilienfirma sowie einer Arbeitsvermittlung sind hier mehrere Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich ansässig.



*Ministerpräsident Christian Wulff, Initiatorin Christel Schmitz und Investor Albert Sellink bei der Eröffnung des Hauses der Unternehmerinnen am Johannistorwall
(Quelle: Haus der Unternehmerinnen)*



RWE-Verwaltungsgebäude am Goethering (Quelle: RWE Systems Development GmbH & Co. KG)



Office S 285 an der Sutthausen Straße (Quelle: HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH)

Neubau Sparkasse

In zentraler Innenstadtlage an der Wittekindstraße Ecke / Möserstraße errichtet die Sparkasse Osnabrück bis Herbst 2006 ein Büro- und Geschäftshaus. Neben Einzelhandels- und Gastronomieflächen entstehen in den vier Obergeschossen etwa 3.050 m² Bürofläche (BGF). Städtebaulich fügt sich das neue Objekt in die bestehende Bebauung ein und bildet ein Pendant zum gegenüberliegenden Galeria-Kaufhof-Gebäude. Der lärmgeschützte Innenhof wird als Treffpunkt und gastronomischer Außenbereich gestaltet.

Office S 285

Die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH errichtet derzeit an der Sutthausen Straße das Office S 285 (Erstbezug ab November 2006). Das neue Bürogebäude liegt in einem attraktiven Umfeld verkehrsgünstig nahe der BAB 30. Das viergeschossige Bürogebäude bietet nach Abschluss des südlichen Abschnittes Office S 287 (vors. Sommer 2007) auf ca. 3.700 m² Mietfläche ein repräsentatives, architektonisches Aushängeschild. Das flexible Mietkonzept ermöglicht bereits Flächenanmietungen ab 150 m², ist jedoch auch für Großnutzer geeignet und bietet ein umfangreiches Stellplatzangebot für Mieter und Besucher.



Neubau der Sparkasse Osnabrück (Quelle: Sparkasse Osnabrück)



Erweiterungsbau PricewaterhouseCoopers AG (Quelle: Löffler Immobilien)

Erweiterungsbau PricewaterhouseCoopers

Im Oktober 2005 bezog die international tätige Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG (PwC) gemeinsam mit der Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft einen Erweiterungsbau am Osnabrücker Firmensitz an der Niedersachsenstraße. Im

eigens für PwC projektierten Gebäude steht den beiden Unternehmen nun eine zusätzliche Nutzfläche von rund 2.000 m² in modernen und zeitgemäßen Räumlichkeiten zur Verfügung. Die vorhandene Tiefgarage wurde ebenfalls erweitert. Das Objekt liegt zentrumsnah und verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.



Kamp-Galerie am Jürgensort (Quelle: Architekturbüro Lürwer)

Kamp-Galerie

Auf dem Eckgrundstück Jürgensort/Kamp entsteht seit Frühjahr 2006 ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in der Osnabrücker Fußgängerzone. In der neuen Kamp-Galerie sind neben Einzelhandels- und Wohnnutzung auch etwa 1.100 m² Büro- und Praxisflächen im 1. und 2. Obergeschoss projektiert. Mit seiner attraktiven Fassade aus Glas und Naturstein schließt das neue Gebäude eine der letzten städtebaulichen Lücken in der Osnabrücker Innenstadt.

Kamp-Promenade

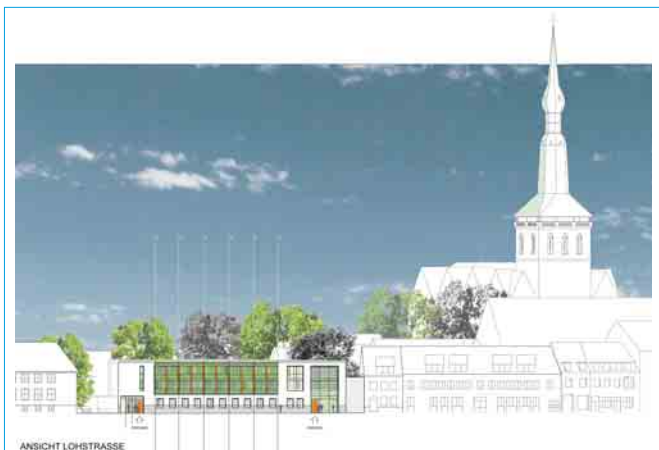
Im Herzen von Osnabrück liegt die Kamp-Promenade, die mit ihrem offenen städtebaulichen Konzept einen neuen Schwerpunkt in der Innenstadt setzt. Neben großzügigen Einzelhandelsflächen stehen hier attraktive Büroflächen in unterschiedlichen Gebäudeteilen zur Anmietung bereit. Die hochwertig ausgestatteten Räumlichkeiten sind flexibel aufteilbar und auch für Großnutzer (bis 920 m²) geeignet.



Hochwertige innerstädtische Büroflächen in der Kamp-Promenade

Haus der Kirche

In der Osnabrücker Altstadt entsteht seit November 2005 ein dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude im Auftrag des Evangelisch-lutherischen Kirchenkreises Osnabrück. Der Neubau besteht aus zwei gegenüberliegenden Gebäuderiegeln an der Lohstraße bzw. Turmstraße, die im Innenhofbereich durch zwei eingeschossige Verbindungstrakte verknüpft werden. Das Grundstück ist bereits durch eine Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen erschlossen. Nach Abschluss der Bauarbeiten Ende 2006



Haus der Kirche (Quelle: Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner)

bietet das Gebäude eine Nettogeschossfläche von rund 2.670 m², auf der das Kirchenkreisamt Osnabrück/Georgsmarienhütte, das Amt für Bau- und Kunstpflege, die Geschäftsstelle des Diakonischen Werkes Osnabrück sowie weitere Beratungsstellen des Kirchenkreises untergebracht werden.

Ärztehaus an der Bischofsstraße

Mit der Fertigstellung des neuen Ärztehauses an der Bischofsstraße wurde die letzte Lücke in der städtebaulichen Achse zwischen Johannisstraße und Bahnhof geschlossen. Nach rund eineinhalbjähriger Bauzeit entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marienhospital (MHO) ein zeitgemäßes und modernes Gebäude mit einer Praxisfläche von 3.400 m². Neben der Notdienstambulanz Osnabrück und einer Apotheke befinden sich hier unterschiedliche Gemeinschaftspraxen sowie sechs Wohnappartements. Durch die räumliche Anbindung der Arztpraxen an das MHO wird die enge Zusammenarbeit von stationärer und ambulanter Versorgung gefördert.



Ärztehaus an der Bischofsstraße
(Quelle: Pressekoordination Marienhospital Osnabrück)

Angebotsreserve

Am Ende des Jahres 2005 wies der Osnabrücker Büromarkt eine leicht gestiegene Angebotsreserve von ca. 44.600 m² auf. Die Leerstandsquote beträgt 4,2 %. Im gesamtdeutschen Vergleich weist der Osnabrücker Büromarkt eine geringe und durchaus stabile Leerstandsquote auf. Durch vermehrte Umzüge in Bestands- und Neubauten mit hohen Nutzwerten lässt sich besonders bei Bestandsflächen mit einfacher Ausstattung ein Anstieg des Leerstandes erkennen.

Jahr	2003	2004	2005
Büroflächenangebot in m ²	40.000	41.600	44.600

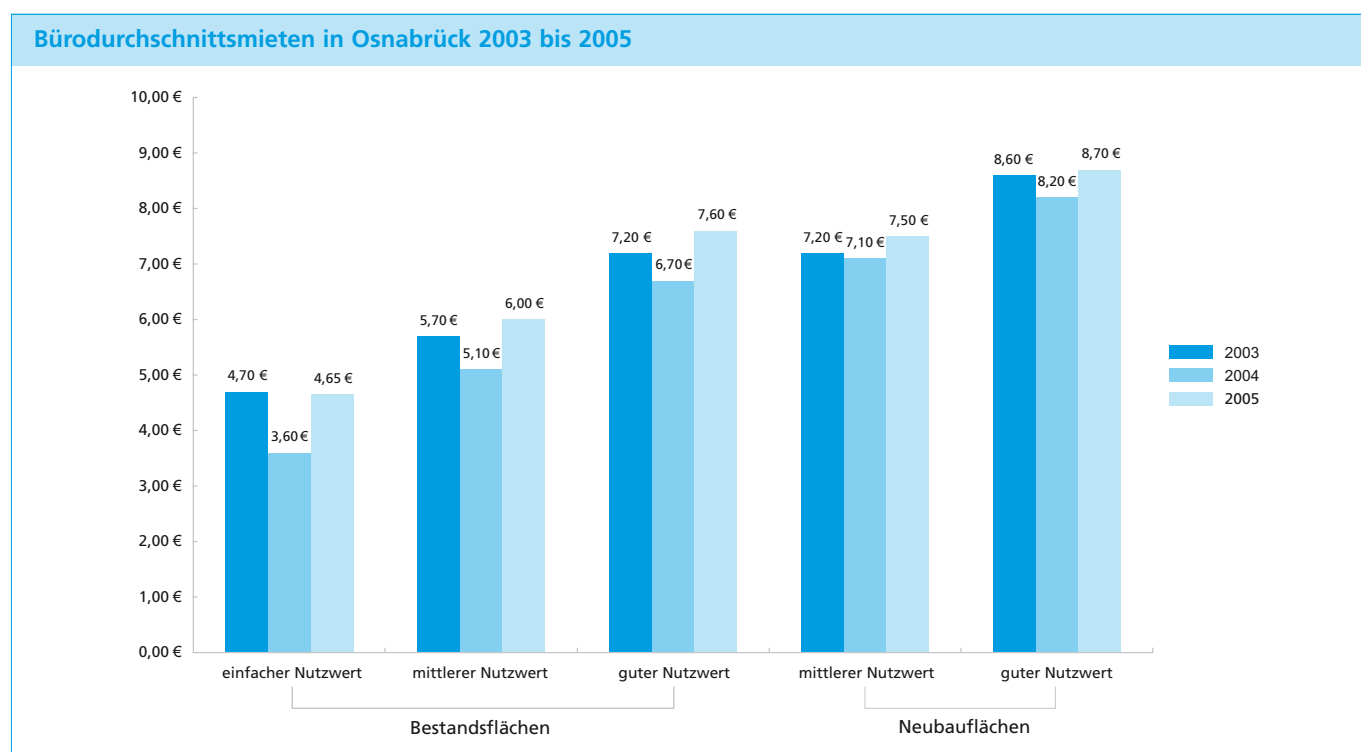
Angebotsreserve 2003-2005 (Quelle: Eigene Erhebungen)

Mietniveau

Nachdem in den letzten Jahren die Mieten auf dem Osnabrücker Büroimmobilienmarkt etwas gesunken sind, ist für das Jahr 2005 eine gegenteilige Entwicklung festzustellen. Im Durchschnitt werden 7,60 €/m² für Bürobestandsflächen mit gutem Nutzwert gezahlt, bei Erstvermietungen sind es im hochwertigen Bereich 8,70 €/m². Bestehende Büroflächen mit einfachem und mittlerem Nutzwert werden mit durchschnittlich 4,65 €/m² bzw. 6,00 €/m² vermietet. Allerdings variieren die Mietpreise je nach Lage, Erreichbarkeit und individueller Ausstattung. Zwischen peripheren Standorten und der Innenstadt

bestehen in Osnabrück kaum Unterschiede bei den Mietpreisen. In höherem Maße ausschlaggebend sind hingegen nach Ansicht der Osnabrücker Marktakteure die individuellen Ausstattungsmerkmale des Objektes sowie die verfügbaren Stellplätze für Mieter und Kunden.

Bei Mietflächen mit hohem Nutzwert sowie entsprechender Lage und Parkplatzverfügbarkeit sind Nachfrager bereit, eine Spitzenmiete von etwa 10,00 €/m² zu zahlen. Hingegen können leer stehende Bürogebäude mit einfachem Nutzwert derzeit kaum noch vermietet werden.



Entwicklung der Durchschnittsmieten 2003-2005 (Quelle: Eigene Erhebung)

Marktperspektiven und Projektentwicklungen

Auch zukünftig können auf dem Osnabrücker Büromarkt moderne und zeitgemäße Bürogebäude angeboten werden. Die steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen und der anhaltende Trend zur Optimierung und Effizienzsteigerung der Nutzfläche führen durch Neubauten und umfassende Sanierungen zu einer kontinuierlichen Modernisierung des Büroflächenbestandes in Osnabrück.

Auffällig ist die Konzentration mehrerer projektierter Neubauten im Marktsegment der gesundheitsorientierten Dienstleistungen in den Jahren 2006 und 2007. Der Trend zu einer engeren Zusammenarbeit verschiedener ärztlicher Fachrichtungen unter einem Dach sowie die Anbindung von Ärztehäusern an Kliniken mit der Errichtung von Medizinischen Versorgungszentren bieten Chancen zur Stärkung der Anbieterposition und zur Nutzung von Synergieeffekten.

Gesundheitszentrum Parkstraße

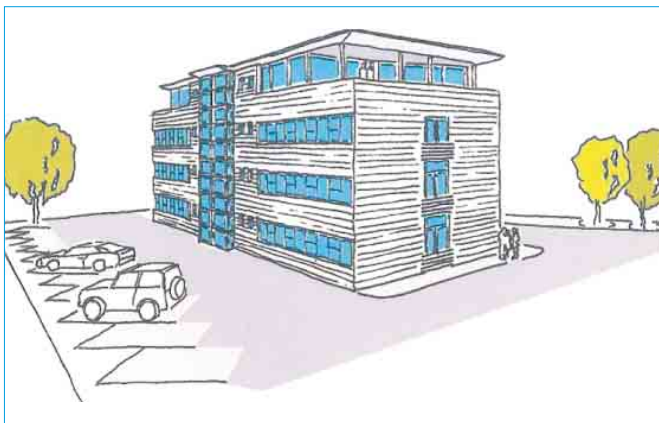
Die GPI Grundwerte & Projektideen GmbH & Co. realisiert ein neues Gewerbeprojekt in Osnabrück an der Parkstraße im Stadtteil Wüste. In dem Dienstleistungs- und Gesundheitszentrum sollen neben einem breit gefächerten Angebot ärztlicher Fachrichtungen auch Rehabilitations- und Therapieeinrichtungen, eine Apotheke und andere Dienstleister des Gesundheitssektors sowie bis zu 2.500 m² moderne Büroflächen untergebracht werden. Voraussichtlich ab Herbst 2007 können die neuen Räumlichkeiten bezugsfertig übergeben werden. Der attraktive Standort liegt verkehrsgünstig in Innenstadtnähe und bietet darüber hinaus ein reichhaltiges Parkplatzangebot. Mehr als die Hälfte der ca. 7.000 m² Nutzfläche konnte bereits vermietet werden.



Das geplante Gesundheitszentrum an der Parkstraße
(Quelle: GPI Grundwerte & Projektideen)

Neubau Büro- und Ärztehaus an der Blankenburg

Im verkehrsgünstig unmittelbar an der BAB 30 gelegenen Büro- und Dienstleistungspark „An der Blankenburg“ im Stadtteil Hellern entsteht bis Ende 2007 ein neues Büro- und Ärztehaus. Das repräsentative viergeschossige Gebäude verfügt nach der Fertigstellung über flexibel gestaltbare Büro- und Praxisräume mit insgesamt ca. 990 m² Nutzfläche. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss großzügige Archiv- und Lagerflächen zur Verfügung. Für Mieter und Kunden werden etwa 55 Pkw-Stellplätze am Objekt vorgehalten.



Büro- und Ärztehaus An der Blankenburg (Quelle: MGI Immobilien)

Ärztehaus am Klinikum Finkenhügel

Das Osnabrücker Bauunternehmen Scholle plant derzeit die Errichtung eines neuen Ärztehauses am städtischen Klinikum Finkenhügel. Auf einer Nutzfläche von etwa 2.200 m² können auf zweieinhalb Ebenen bis zu zehn Facharztpraxen, eine Apotheke und medizinische Fachgeschäfte untergebracht werden. Durch eine direkte bauliche Verbindung an das städtische Klinikum wird bis Mitte 2007 eine ergänzende medizinische Einrichtung entstehen. Neben einer engeren Verflechtung von stationärer und ambulanter Behandlung besteht die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung von medizinischen Geräten und Einrichtungen im Klinikum. Vom neuen Ärztehaus erhofft sich das Klinikum eine Erweiterung des Fachspektrums und die Stärkung der Anbieterposition durch Synergieeffekte und kurze Wege.

Neubau Woolworth

In attraktiver Innenstadtlage in der Großen Straße plant die Firma Woolworth derzeit die Errichtung eines modernen Büro- und Geschäftshauses. Das fünfgeschossige Gebäude, in dem neben großflächigem Einzelhandel auch vier Büroeinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 1.200 m² vorgesehen sind, liegt zentral in der A-Lage der Osnabrücker City. Mit einer großflächig verglasten Keramikfassade sorgt das Objekt zudem für eine städtebaulich attraktive Verbindung der Kamp-Promenade mit der Großen Straße.



Geplanter Neubau der Firma Woolworth in der Großen Straße
(Quelle: Deutsche Woolworth GmbH & Co. OHG)

「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 Sieker +49 (0)541 3 31 40-15

Existenzgründung, Fördermittel

Herr Groniek +49 (0)541 97 78-1 01

Frau Forthmann +49 (0)541 97 78-1 07

Stadt Osnabrück

Postfach 44 60 · 49034 Osnabrück
Tel.: +49 (0)541 3 23-0 · Fax: +49 (0)541 3 23-4201
www.osnabrueck.de · redaktion@osnabrueck.de

Stadtplanung: Beurteilung von Bauvorhaben

Herr Gößmann +49 (0)541 3 23-26 41

Bauordnung

Herr Eikenhorst +49 (0)541 3 23-24 00

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



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