



Marktreport 2021 · Osnabrück  
**Büroflächen**

# OSNABRÜCK



**1,0 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand



**2,3%**  
Leerstandsquote



**10.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz



**12,70 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete



**9,20 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

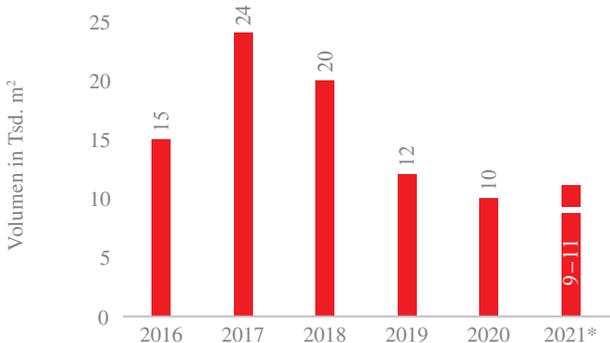
Auf dem Osnabrücker Büromarkt wurde im Jahr 2020 ein Gesamtflächenumsatz von rund 10.000 m<sup>2</sup> erzielt. Damit blieb der Flächenumsatz rund 17% hinter dem Vorjahresergebnis von 12.000 m<sup>2</sup> zurück. Der verhaltene Gesamtumsatz ist einerseits darauf zurückzuführen, dass sich das Vermietungsgeschehen im Wesentlichen im Flächensegment unter 500 m<sup>2</sup> abspielte. Notariate, Steuerberatungen und Start-ups beispielsweise zählen zu den aktivsten Mietern moderner Büroflächen dieser Größe. Auch ist es dieses Flächensegment, in dem nachfragebedingt die überwiegende Zahl der Büroflächenfertigstellungen in der Innenstadt erfolgt. Auf den Gesamtflächenumsatz im Jahr 2020 wirkte außerdem das begrenzte Büroflächenangebot hemmend. Seit dem Jahr 2015 nahm die Leerstandsquote kontinuierlich ab und stagnierte im Jahr 2020 annähernd bei 2,3%. Somit

ist die Büroflächennachfrage weiterhin größer als das Angebot und auch die Büroflächenfertigstellungen werden, ihrem gegenwärtigen Umfang nach, zu keiner mittelfristigen Entspannung führen. Das begrenzte Angebot insbesondere moderner Büroflächen in der City verhindert außerdem den Rückgang der Spitzenmiete, die im Jahr 2020 bei 12,70 EUR/m<sup>2</sup> verharrte.

## Hoher Neuzugang von Büroflächen

Größere Büroflächen entstehen in der Friedensstadt zumeist als Eigennutzerprojekte. Etwa errichtete die MUUUH! Group an der Lotter Straße einen Büro- und Wohnkomplex mit einer Bürofläche von circa 2.900 m<sup>2</sup> zur Eigennutzung. Insgesamt nahm der Büroflächenbestand im Jahr 2020 auf rund 960.000 m<sup>2</sup> zu. Dies ent-

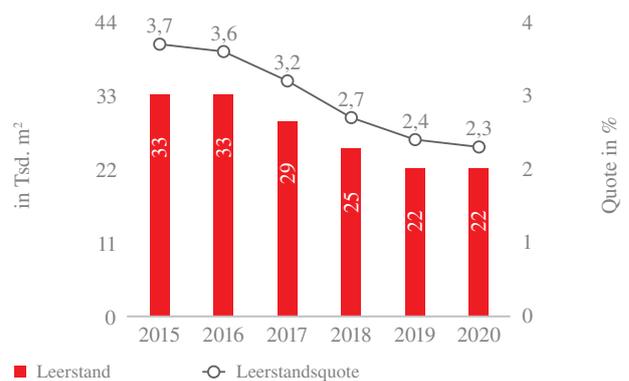
**Flächenumsatz**



\* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

**Leerstand**



■ Leerstand    ○ Leerstandsquote

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

## Mietpreise nach Lage (EUR/m<sup>2</sup>)



<span style="color: red;">■</span> City 10,00–15,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Netter Heide 7,50–10,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> Am Tie 5,50–8,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Hannoversche Straße 7,50–11,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span> Am Huxmühlenbach 7,50–10,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span> Hasepark 7,50–10,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span> Wissenschaftspark 9,00–12,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: gray;">■</span> Stadtrandlage 4,50–7,50 EUR/m <sup>2</sup>

spricht einem Neuzugang von rund 24.000 m<sup>2</sup> und stellt den größten Flächenzuwachs seit dem Jahr 2006 dar. Der Fünf-Jahres-Durchschnitt wurde mit diesem Ergebnis um mehr als das Zweieinhalbfache übertroffen. Aufgrund des Bürobeschäftigtenwachstums von zuletzt 3,9% und der anhaltend hohen Büroflächennachfrage ist jedoch von einer schnellen Absorption auszugehen.

### Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

### Nachholeffekt zu erwarten

Im Zuge der Corona-Pandemie fanden im Jahr 2020 Besichtigungen zeitweise nur eingeschränkt statt. Aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheit schoben Unternehmen Anmietungsentscheidungen, falls möglich, auf. Daher ist für das Jahr 2021 ein Nachholeffekt zu erwarten, der sich positiv auf das Marktgeschehen auswirken dürfte. Infolgedessen rechnet Engel & Völkers Commercial mit einem soliden Büroflächenumsatz zwischen 9.000 und 11.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2021.

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2021.

**EV Münsterland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Moltkestraße 1 · 49076 Osnabrück**  
**Tel. +49-(0)541-96 32 53 30 · OsnabrueckCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/osnabrueckcommercial](http://www.engelvoelkers.com/osnabrueckcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL&VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**