



# Handelsmonitor Osnabrück



Vorstellung am 28. November 2023



1

Handelsmonitor 2023

Was wurde untersucht?



## Handelsmonitor Osnabrück 2023

<b>Kennzahlen- analyse</b> IHK	<b>Quartierscheck</b> IHK	<b>Passanten- monitor</b> mO.	<b>Leerstands- monitor</b> CIMA für mO.
---------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	--

**Handlungsfelder 2023+**

29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

2

2

Deutschland: Onlinehandel  
verliert an Dynamik

Umsatzrückgang durch  
Corona-Pandemie geringer  
als prognostiziert

Trotz stabiler Kaufkraft  
sinkende Umsätze /  
schleichender  
Attraktivitätsverlust

Filialisten ziehen sich aus  
Top-Lagen zurück

Leerstände in den Top-  
Lagen nehmen zu

Investitionsstau  
schadet Stadtbild und  
Gewerbebestand

- I. Deutschland
- II. Stadtgebiet Osnabrück
- III. Innenstadt Osnabrück
- IV. Regionale Zentralitäten
- V. Osnabrück und andere Oberzentren
- VI. IHK-Standortumfrage Osnabrück
- VII. Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen

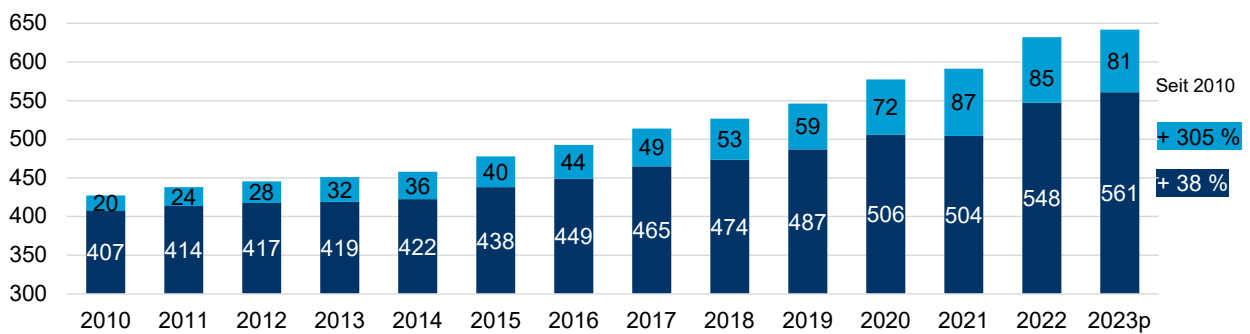


# Kennzahlenanalyse Deutschland

5

Kennzahlenanalyse Deutschland

## Einzelhandel online und stationär mit unterschiedlicher Dynamik



Umsatz in Mrd. Euro

■ Stationärer Einzelhandel ■ Onlinehandel

Nominal, ohne USt.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023p
Stationärer Handel	+2,0 %	+2,5 %	+1,7 %	+1,2 %	+1,6 %	+4,4 %	+3,1 %	+4,2 %	+2,0 %	+2,3 %	+3,9 %	-0,3 %	+7,8 %	+2,4 %
Onlinehandel	+29,5 %	+20,8 %	+14,8 %	+14,3 %	+11,3 %	+12,1 %	+10,8 %	+10,2 %	+10,1 %	+9,1 %	+20,7 %	+21,7 %	-2,9 %	-4,7 %
Inflationsrate	+1,1 %	+2,1 %	+2,0 %	+1,4 %	+1,0 %	+0,5 %	+0,5 %	+1,5 %	+1,8 %	+1,4 %	+0,5 %	+3,1 %	+6,9 %	+6,0 %

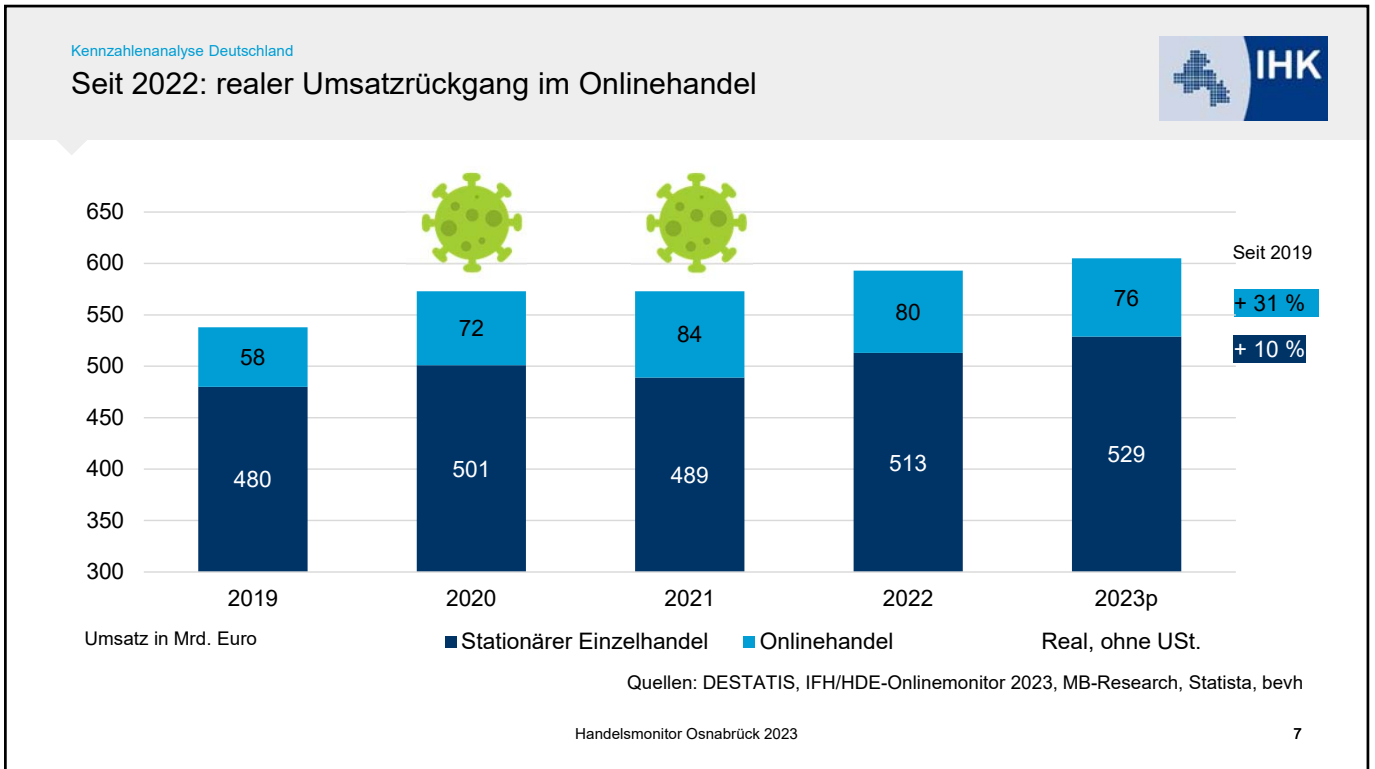
Quellen: DESTATIS, IFH/HDE-Onlinemonitor 2023, MB-Research, Statista, bevth

29.11.2023

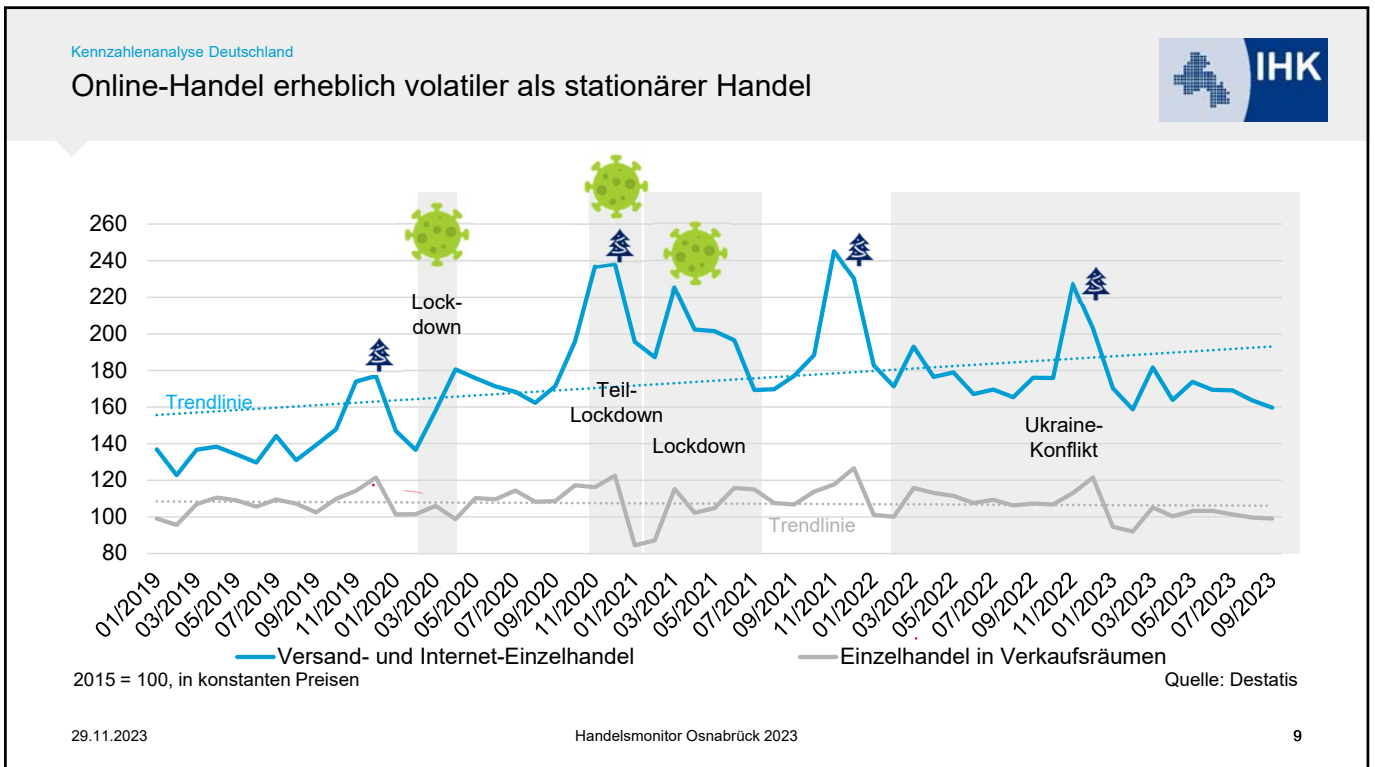
Handelsmonitor Osnabrück 2023

6

6

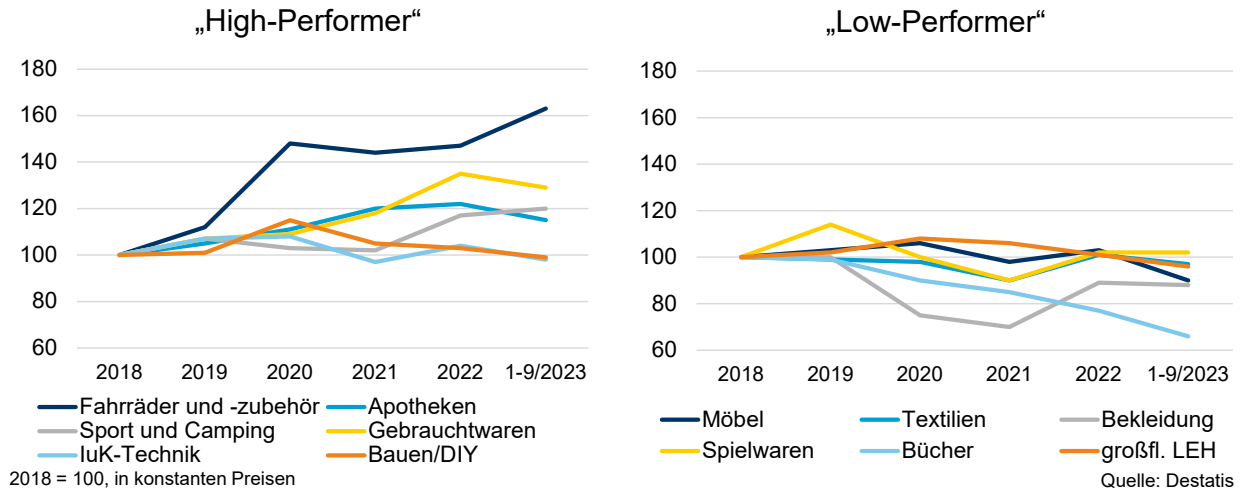


7



9

Große Branchenunterschiede bei der Umsatzentwicklung



29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

10

10



Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

13

Methodische Grundlage für Osnabrück: Postleitzahlen

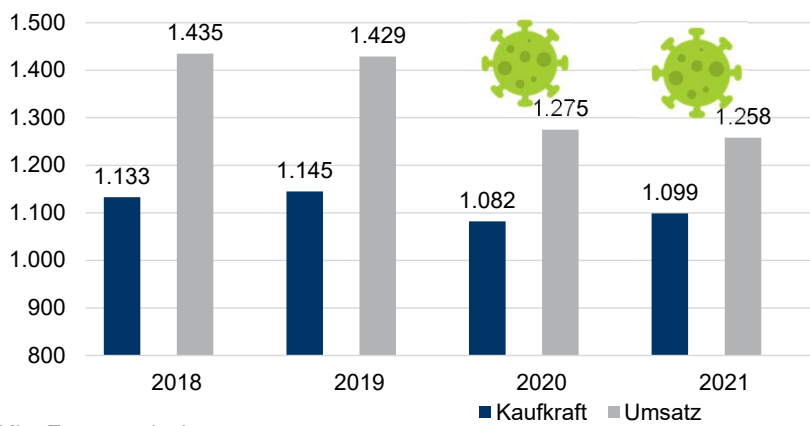


- Analyse der Kennzahlen über Postleitzahlen durch MB-Research
- Umsatz der Stadt Osnabrück (Stadtgebiet) für die Postleitzahlen 49074, 49076, 49078, 49080, 49082, 49084, 49086, 49088, 49090
- Innenstadt Osnabrück und Stadtteil Gartlage: 49074

Rückblick Corona: Schlechte Prognosen für Kaufkraft und Umsätze



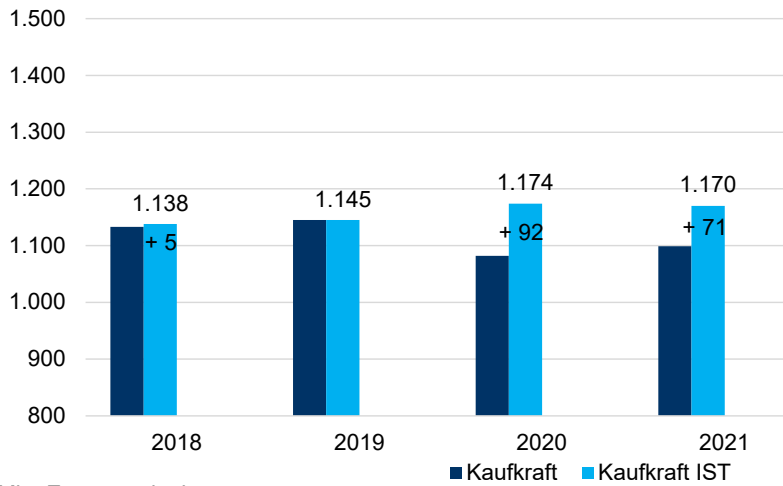
Entwicklung von Kaufkraft und Umsatz



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

## Rückblick Corona: Prognosen schlechter als tatsächliche Entwicklung



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

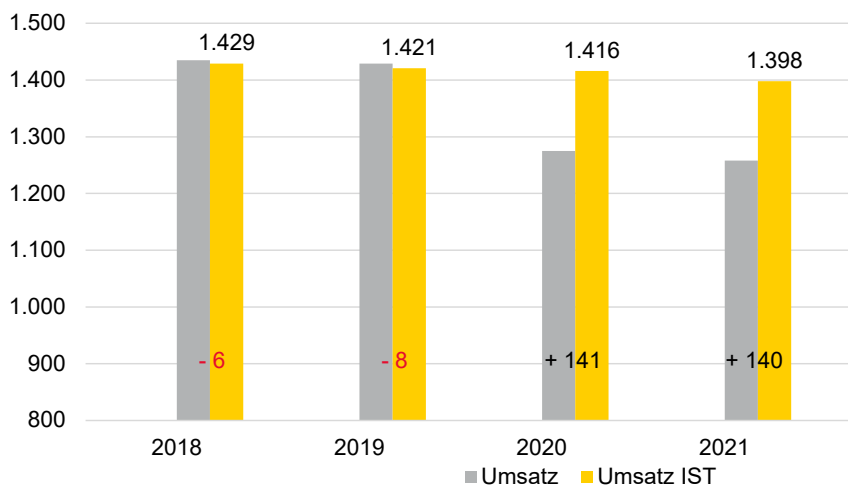
29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

16

16

## Rückblick Corona: Prognosen schlechter, nur marginaler Umsatzrückgang



in Mio. Euro, nominal

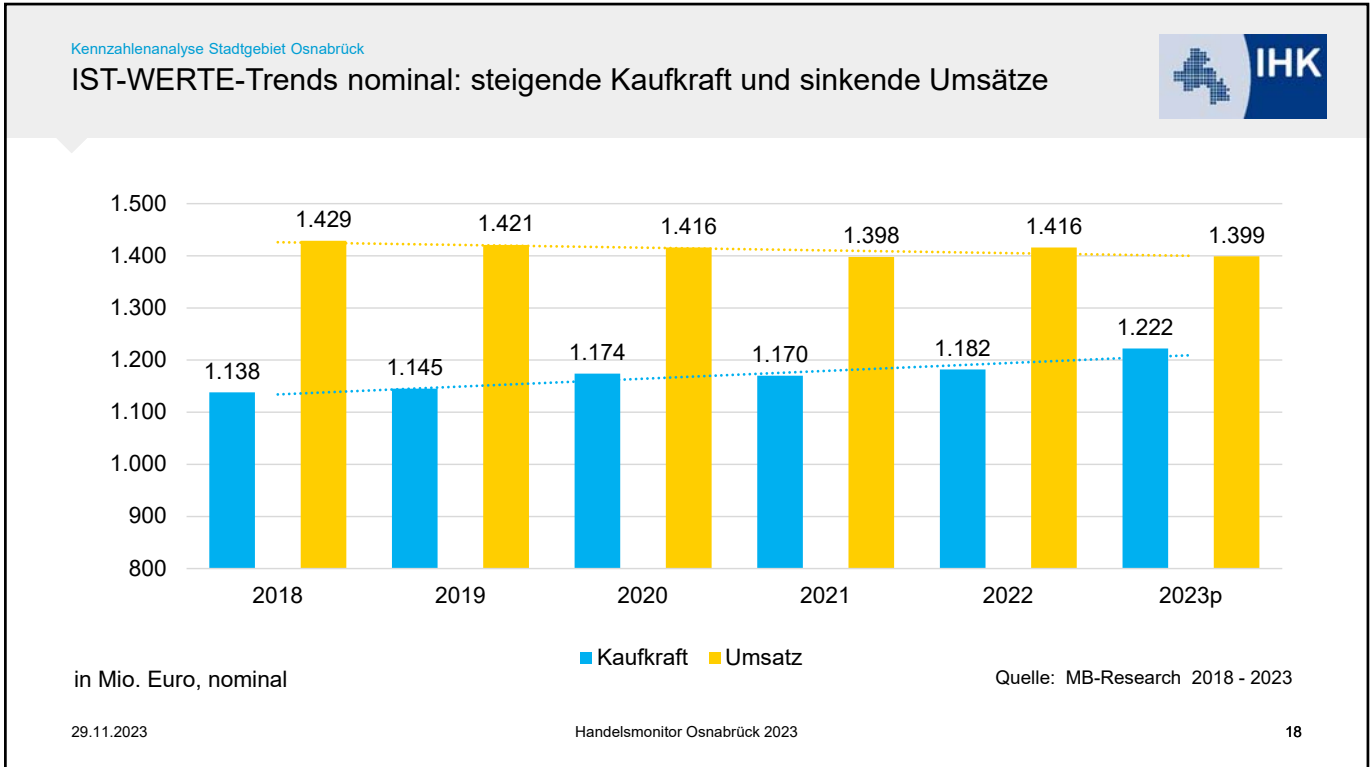
Quelle: MB-Research 2018 - 2023

29.11.2023

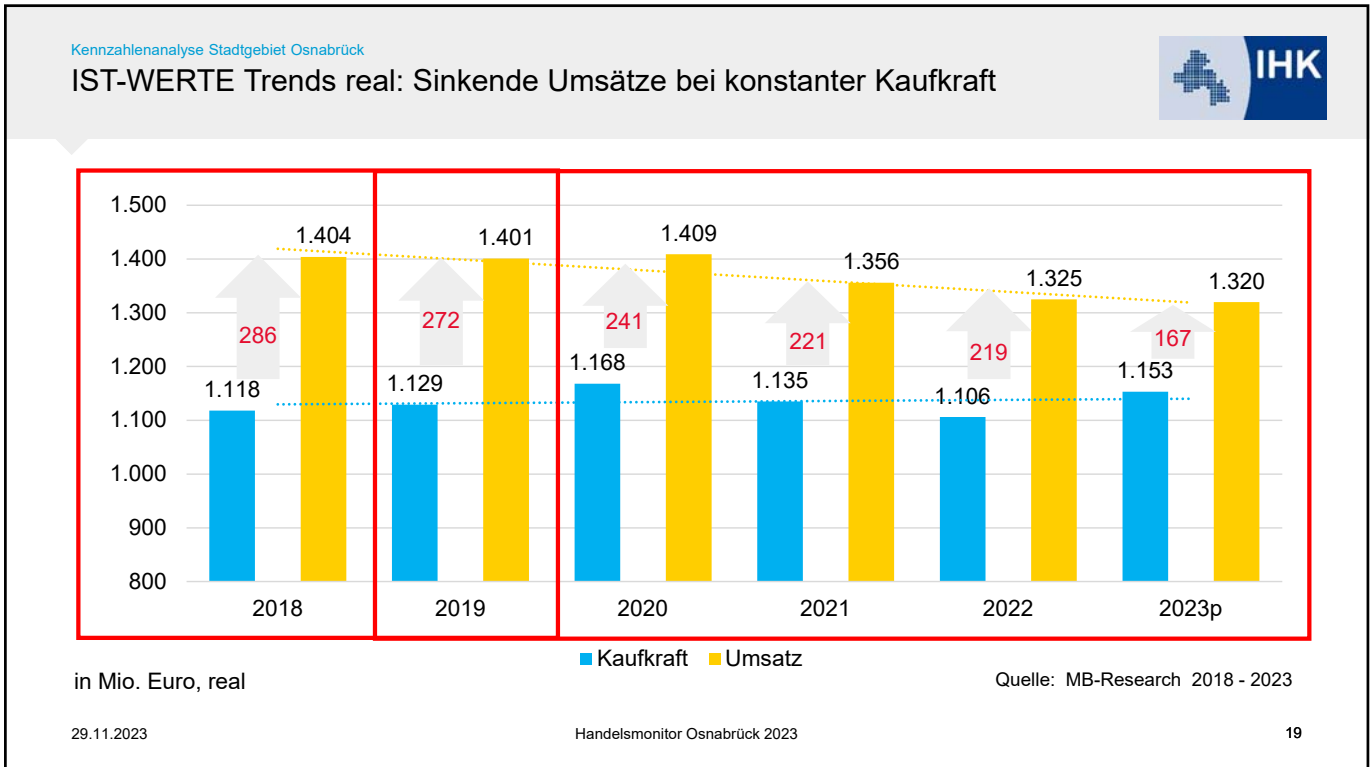
Handelsmonitor Osnabrück 2023

17

17



18

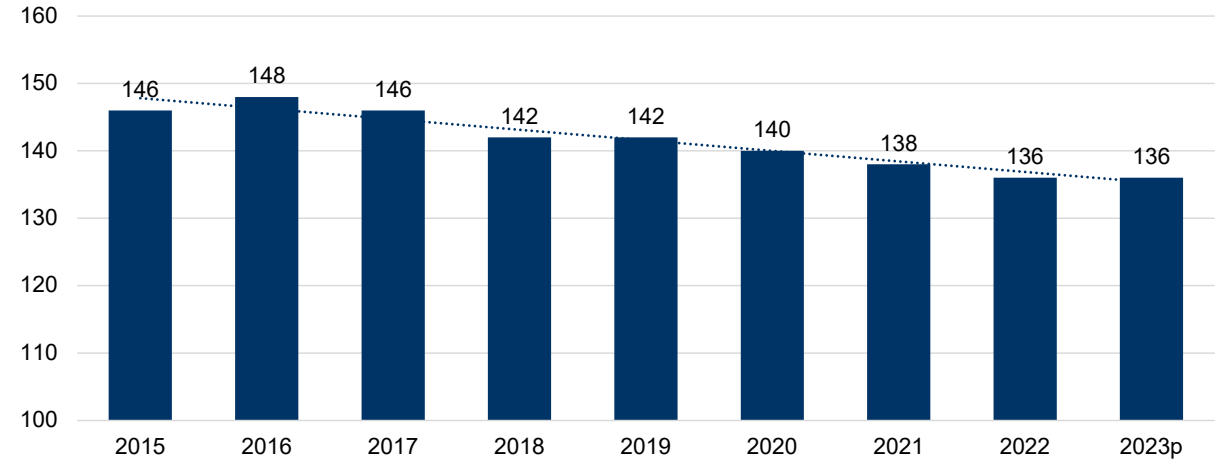


19



Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

Trend negativ: Einzelhandelszentralität seit 2016 rückläufig



D = 100

Quelle: MB-Research

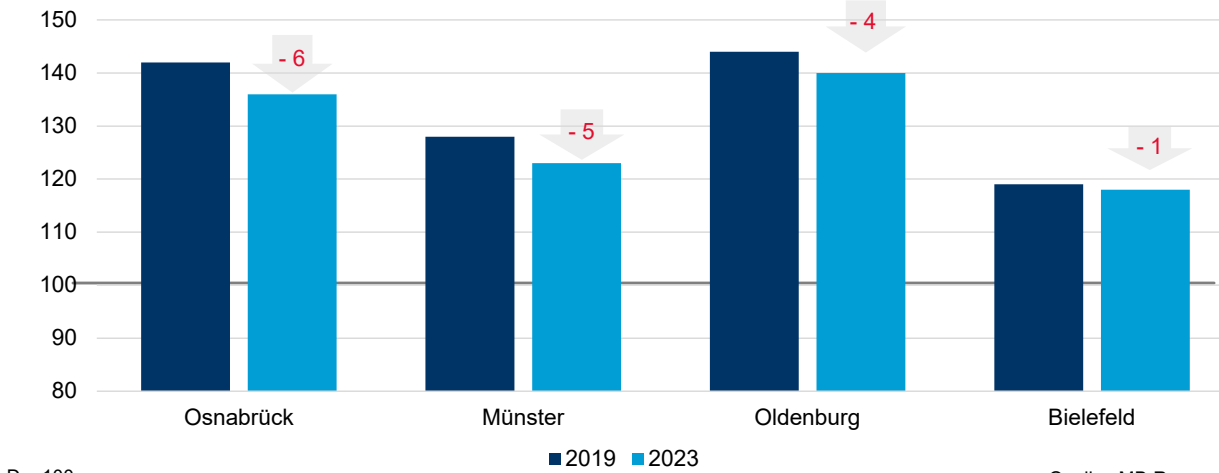
Handelsmonitor Osnabrück 2023

20

20

Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

Oberzentren: Osnabrück mit höchstem Verlust bei Zentralität



D = 100

Quelle: MB-Research

29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

21

21



# Kennzahlenanalyse Innenstadt Osnabrück

22

Kennzahlenanalyse Innenstadt Osnabrück

## Methodische Grundlage für Innenstadt Osnabrück



- Analyse der Kennzahlen über Postleitzahlen durch MB-Research
- Innenstadt Osnabrück und Stadtteil Gartlage: 49074

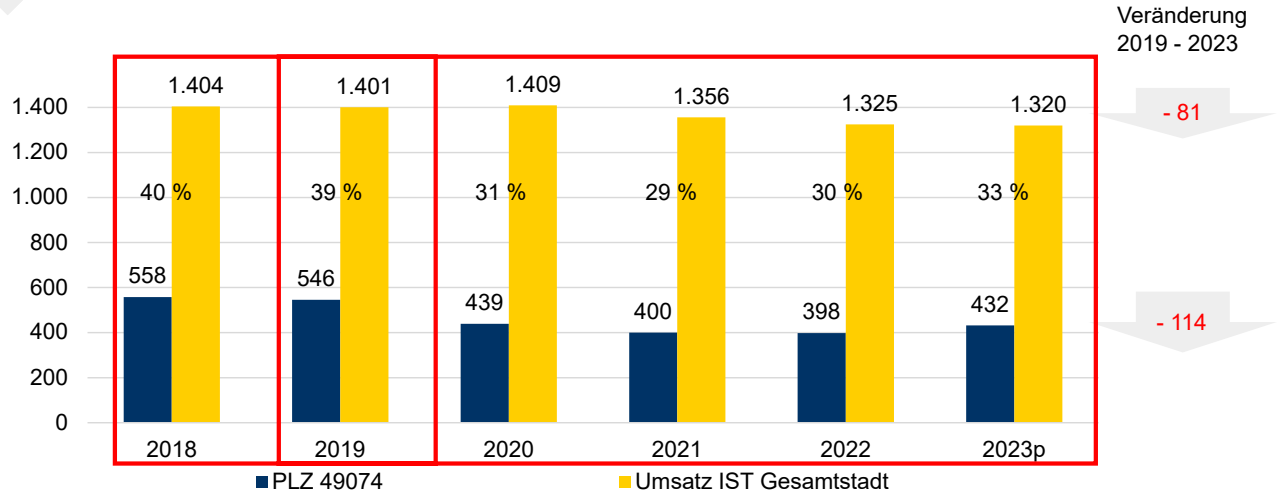
29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

23

23

Innenstadt: Reale Umsatzverluste erheblich – in Coronazeit dramatisch

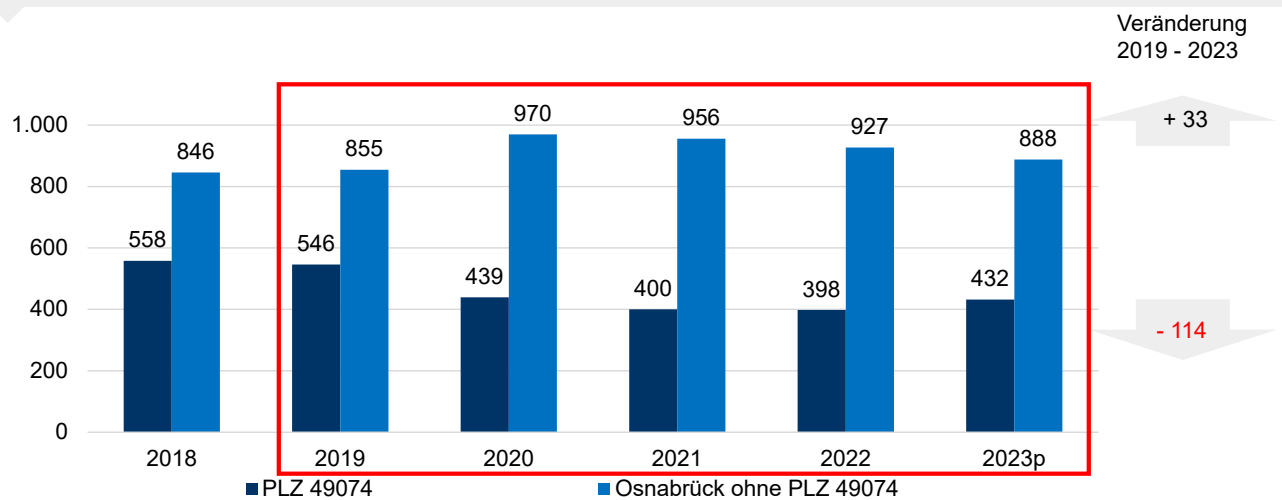


Realer Umsatz stationärer Einzelhandel, in Mio. Euro, Anteil 49074 am Gesamtumsatz Stadt Osnabrück in %

Quelle: MB-Research; eigene Berechnungen

25

Innenstadt 2019 – 2023: 114 Mio. Euro Umsatzrückgang



Realer Umsatz stationärer Einzelhandel, in Mio. Euro,

Quelle: MB-Research; eigene Berechnungen

26

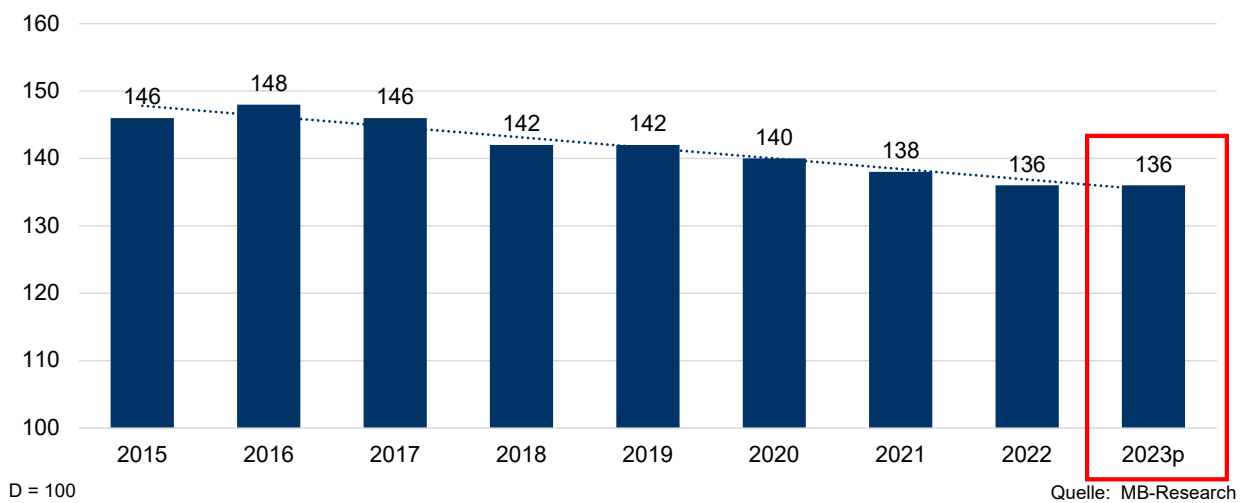


## Regionale Zentralitäten

28

Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

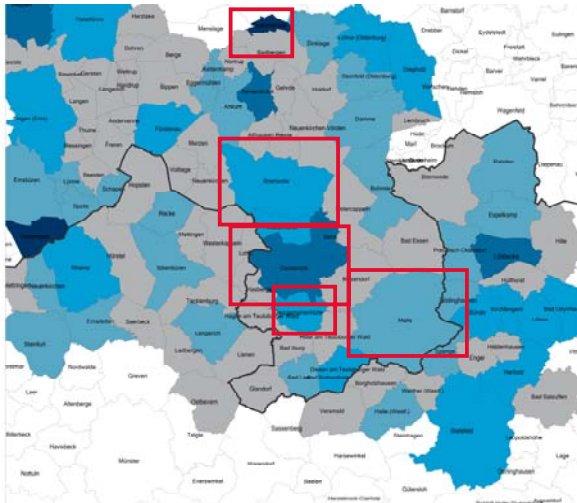
Rückblick Stadtgebiet Osnabrück: Einzelhandelszentralität seit 2016 rückläufig



Handelsmonitor Osnabrück 2023

29

29

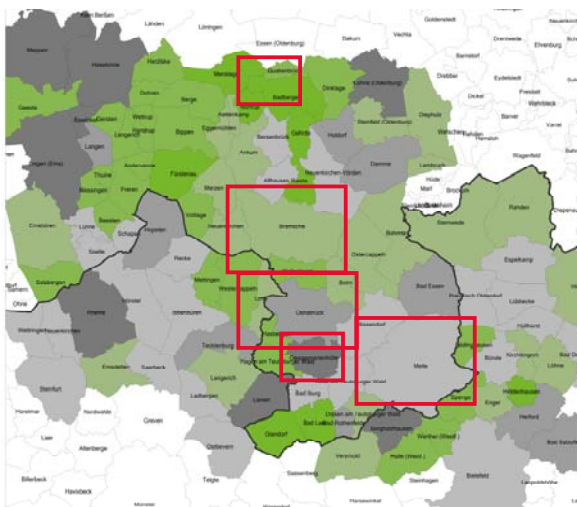
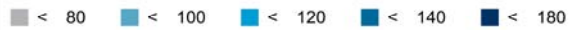


**Handelszentralitäten**

Oberzentrum Osnabrück bleibt bei sinkender Handelszentralität von 136 noch regionaler Einkaufsschwerpunkt  
 Mittelzentren binden Kaufkraft und haben häufig Handelszentralitäten über 100  
 Grundzentren decken vor allem den täglichen Bedarf, erreichen häufig nur Handelszentralitäten kleiner 80

Quelle: MB-Research

Zentralitätskennziffer



**Veränderung der regionalen Handelszentralitäten**

- Osnabrück und Georgsmarienhütte verlieren deutlich
- Wallenhorst, Bramsche und weitere Umlandgemeinden profitieren
- Trend zum Einkauf vor Ort (insbesondere in Grundzentren)
- Kleinere Kommunen profitieren von mehr Homeoffice

Quelle: MB-Research

Veränderung der Zentralitätskennziffer 2019-2023





# Osnabrück und andere Oberzentren

32

Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

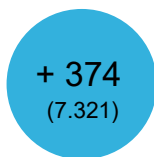
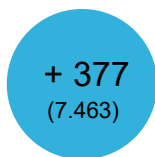
## Osnabrück hinkt bundesweiter Entwicklung hinterher



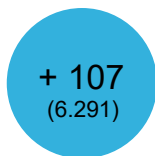
### Pro-Kopf-Veränderungen zwischen 2019 und 2023



Kaufkraft



Umsatz



Deutschland

Osnabrück

In Euro, Absolute Werte 2023 in Klammern

Quellen: MB-Research; Eigene Berechnungen, gerundet;  
hellblau: Positiv; rot: Negativ

29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

33

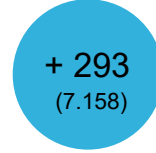
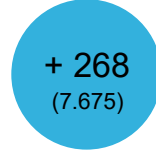
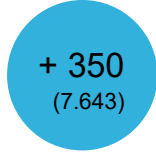
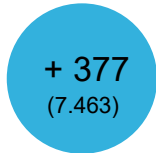
33



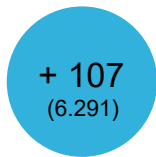
Pro-Kopf-Veränderungen zwischen 2019 und 2023



Kaufkraft



Umsatz



Deutschland

Osnabrück

Oldenburg

Münster

Bielefeld

Absolute Werte 2023 in Klammern

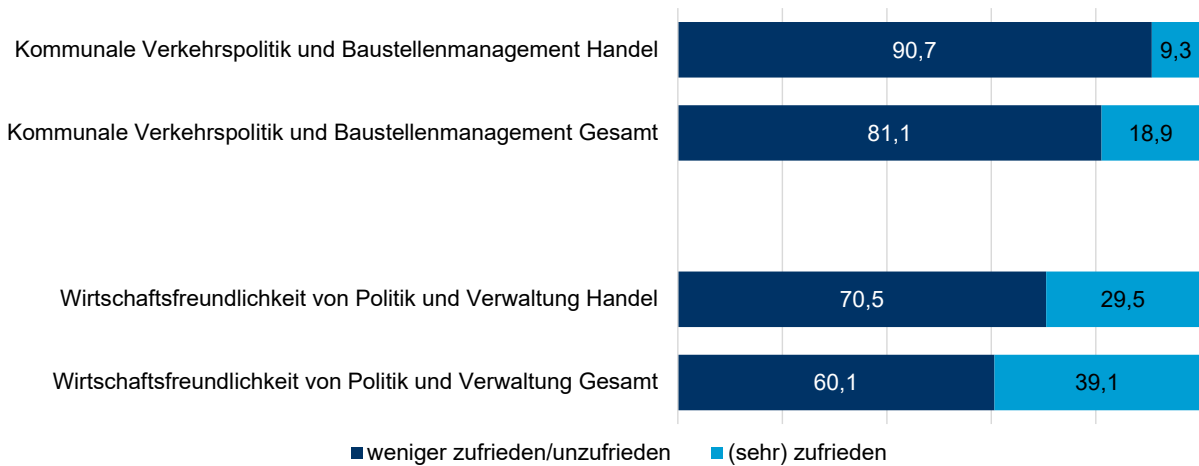
Quellen: MB-Research, Eigene Berechnungen, gerundet;  
hellblau: Positiv; rot: Negativ



IHK-Standortumfrage: Osnabrück

Kennzahlenanalyse IHK-Standortumfrage

## IHK-Standortumfrage 2023: Handel deutlich unzufriedener mit Verkehrspolitik und Wirtschaftsfreundlichkeit als andere Branchen



Quelle: IHK-Standortumfrage 2023 | n = 67 / N = 352

29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

36

36



## Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen

37



## Zwischenfazit Kennzahlenanalyse



### Deutschland

- Inflation seit 2021 mit enormem Einfluss
- Nachdem der Online-Handel in der Pandemie Umsatzzuwächse verzeichnete, sind diese seit 2022 und prognostiziert rückläufig
- Verbraucherverhalten von Konsumzurückhaltung wegen Energiekosten und der Preisentwicklung geprägt

### Region

- Oberzentren sind vom Strukturwandel der Innenstädte stärker betroffen als kleinere Städte und Gemeinden
- Osnabrück weiterhin ein Oberzentrum mit großer Bedeutung für das Umland und einer hohen Handelszentralität, aber deutlich negativem Trend

### Stadt Osnabrück

- Trotz stabiler Kaufkraft verzeichnet Osnabrück sinkende Umsätze
- Umsätze haben sich zunehmend von der Innenstadt in die peripheren Stadtteile verschoben
- Umsätze Innenstadt:
  - Seit 2018 hohe reale Verluste
  - Für 2023 erstmals leichte Erholung

## Handlungsempfehlungen für Osnabrück



### Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen

#### Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessern

- Sicherheit: Präsenz der Ordnungsbehörde verstärken
- Sauberkeit verbessern (u.a. öffentliche Sanitäranlagen)
- Konsumfreie Räume, mehr Grün und Sitzmöglichkeiten schaffen

#### Leerstände gut managen

- Dauerhaften Leerstand und Vandalismus vorbeugen
- Leerstandsflächen attraktiver gestalten
- Sinnvolle Zwischennutzungen fortführen
- Länger dauernde Brachflächen begrünen

#### Stadt-/Citymarketing intensivieren

- Citymanagement stärken
- Neue Events/Kulturangebote kreieren
- Kampagnen ausbauen und stärken (Einkaufserlebnis)
- Rechtsicherheit für verkaufsoffener Sonntage herstellen (langfristig)

## Mittel- und langfristige Maßnahmen

### Strukturwandel als Chance nutzen

- Individualität und Vielfalt bei Handel, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen (z. B. durch regionale / nachhaltige Angebote) verstärken
- Städtisches Fördermittel- und Quartiersmanagement fortsetzen

### Osnabrück als „Marke“ weiterentwickeln

- Markenprozess fortsetzen
- Touristische Highlights überregional vermarkten (u.a. Zoo, VfL und Events/Maiwoche)

### „Region und Stadt“ verbessern

- Strategische Gesamtpolitik für Stadt und Umland entwickeln
- Zusammenarbeit zwischen Osnabrück und Kragengemeinden intensivieren (z. B. interkommunale Gewerbegebiete)

## Erreichbarkeit sichern

### Kurzfristig

- Verkehrsfluss verbessern
- Innenstadtnahe, preiswerte Parkmöglichkeiten
- Baustellen beschleunigen

### Mittelfristig

- ÖPNV-Angebot und Fahrgastinformationen weiterentwickeln
- Mobilitätszentren an Bahnhöfen und wichtigen Bushaltestellen einrichten
- P+R-Angebot ausbauen
- Radverkehr auf parallele Nebenstraßen verlagern

### Langfristig

- Autobahnring schließen
- Stadtrandnahe Umfahrungsmöglichkeiten schaffen
- Leistungsfähige Umleitungen ausweisen



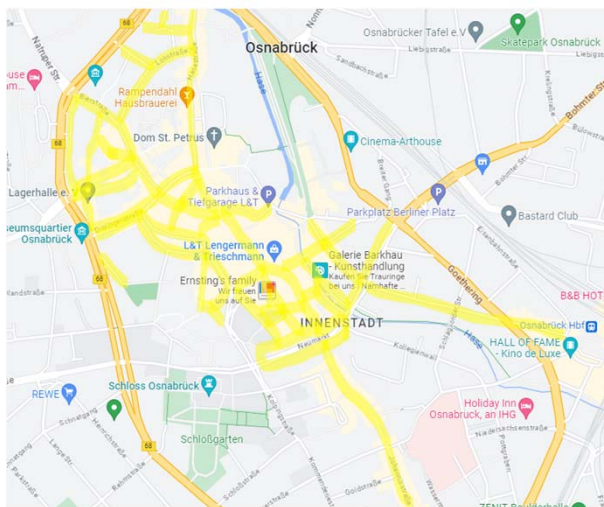
# Ergebnisse Quartierscheck

Innenstadtquartiere

42

Quartierscheck

Umfang: Innenstadt besteht aus 13 Quartieren mit Handelsbesatz



- Große Straße
- Neumarkt
- Krahnstraßenviertel
- Johannisstraße
- Redlinger Straße
- Kamp Promenade
- Herrenteichstraße
- Haseviertel
- Altstadt
- Hasestraße
- Nikolaiort/Domhof
- Möserstraße
- Vitihof

29.11.2023

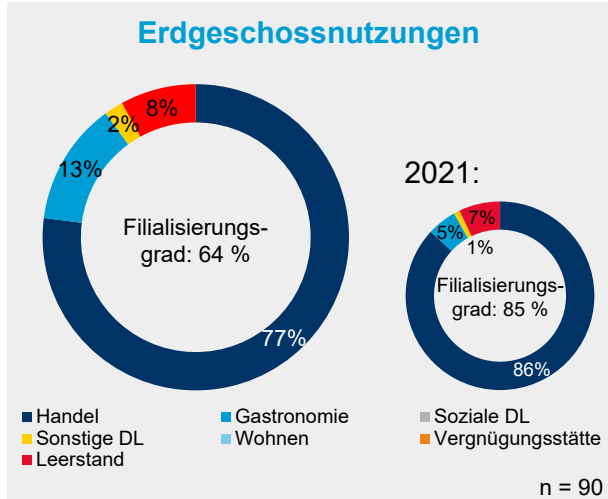
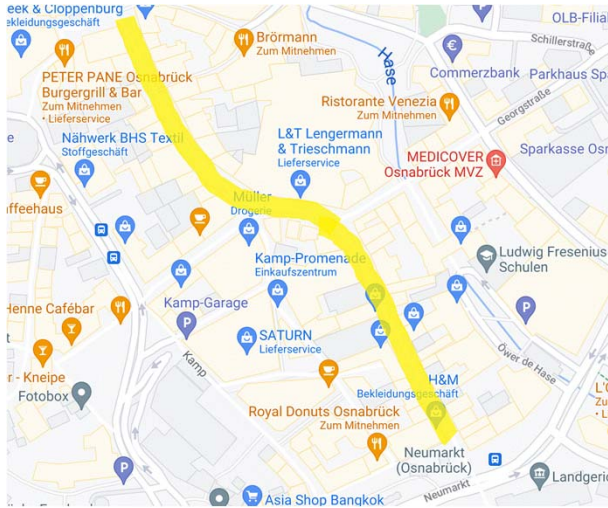
Handelsmonitor Osnabrück 2023

43

43

Quartierscheck

Große Straße: Filialisten wandern ab, Gastronomie legt zu



29.11.2023

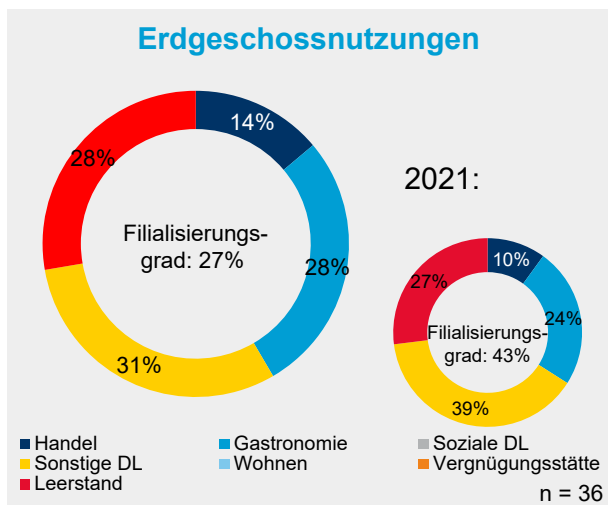
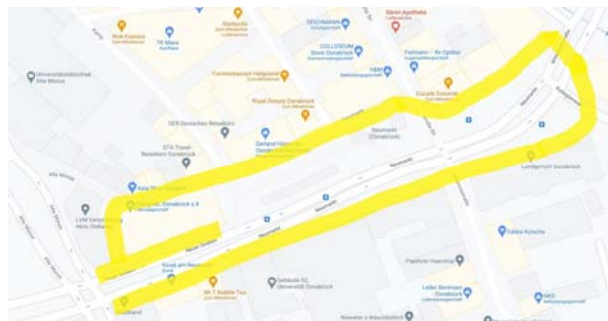
Handelsmonitor Osnabrück 2023

44

44

Quartierscheck

Quartier Neumarkt: Fast jede dritte Erdgeschosslage bleibt Leerstand



29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

45

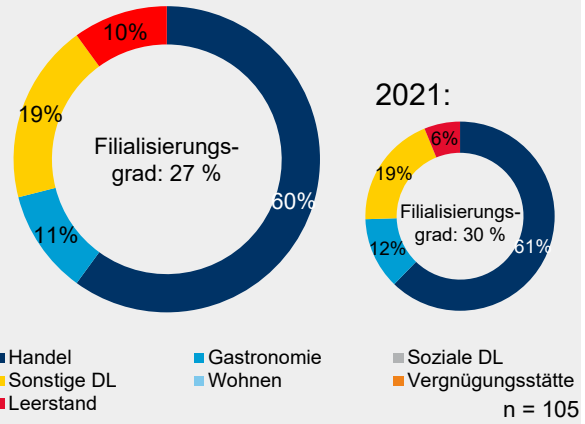
45

Quartierscheck

Quartier Krahnstraße: Leerstand gestiegen



Erdgeschossnutzungen



29.11.2023

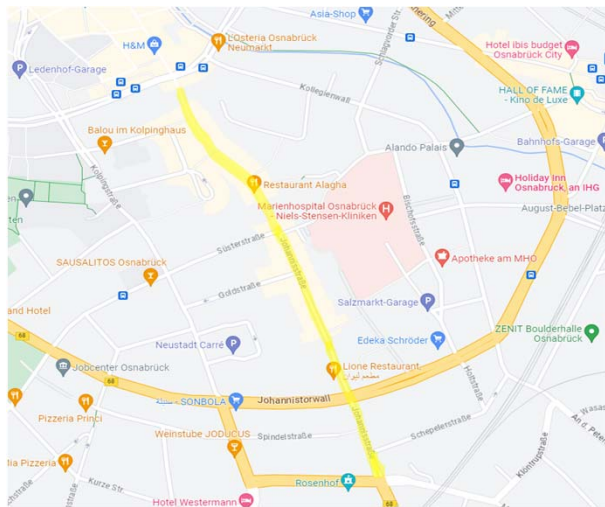
Handelsmonitor Osnabrück 2023

46

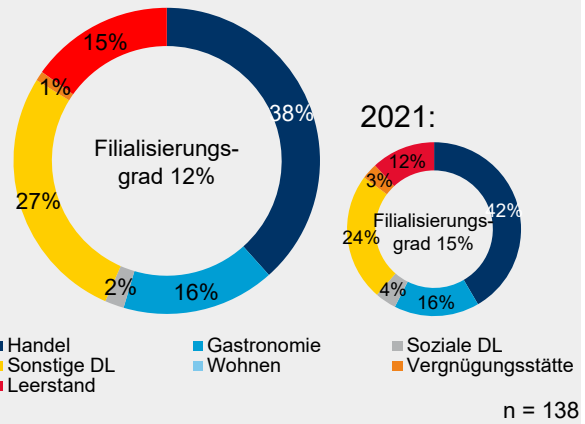
46

Quartierscheck

Johannisstraße: Hohes Leerstandsniveau



Erdgeschossnutzungen



29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

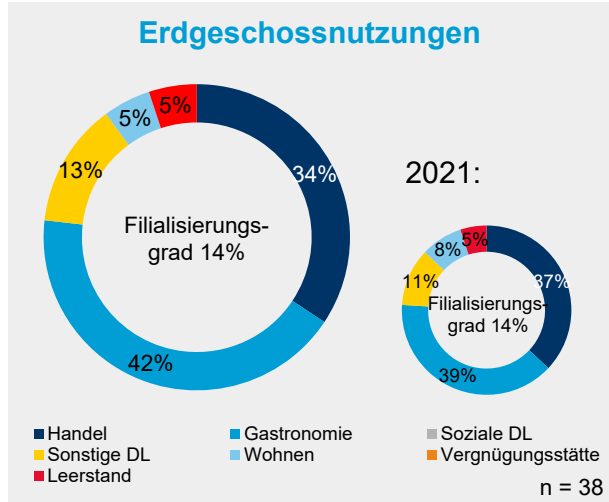
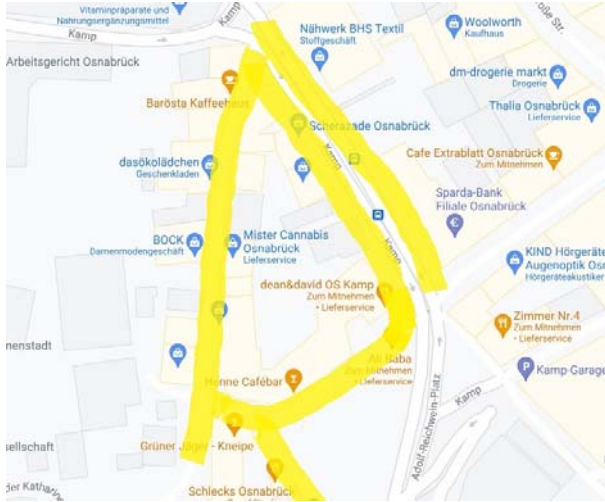
47

47



Quartierscheck

Quartier Redlinger Straße: Gastronomieanteil steigt weiter



29.11.2023

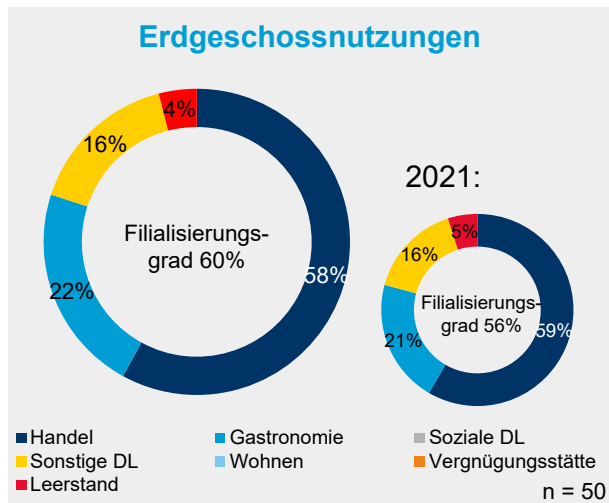
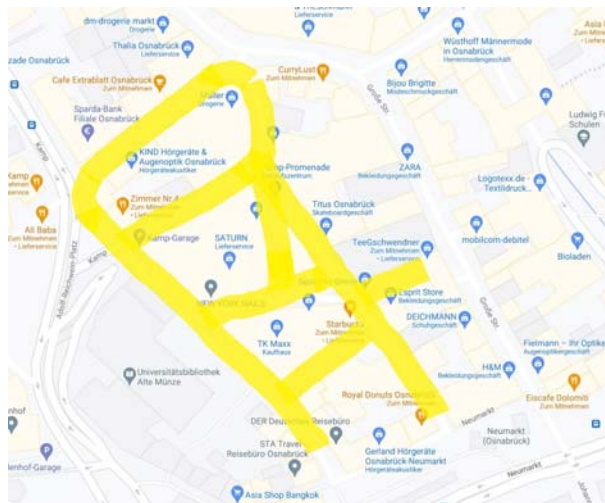
Handelsmonitor Osnabrück 2023

48

48

Quartierscheck

Quartier Kamp-Promenade: Innenstadttypische Nutzungen, geringer Leerstand



29.11.2023

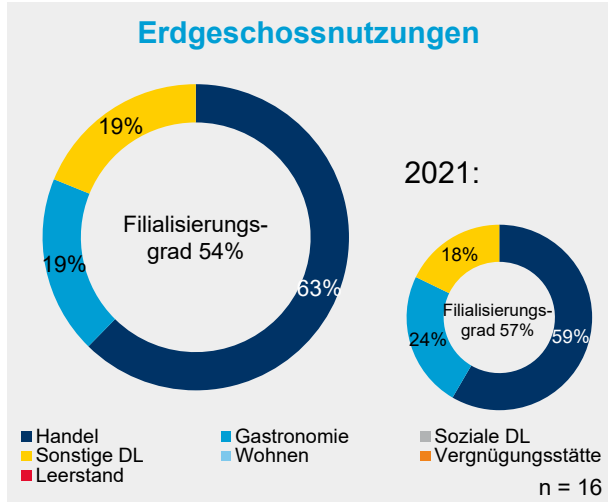
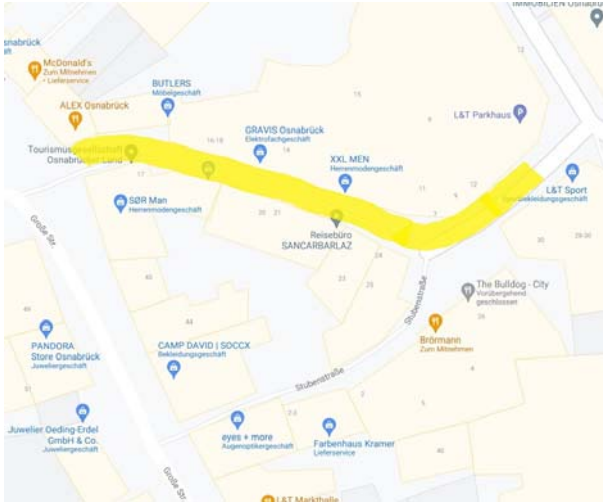
Handelsmonitor Osnabrück 2023

49

49

Quartierscheck

Herrenteichstraße: kurz, zentral, vielfältig



29.11.2023

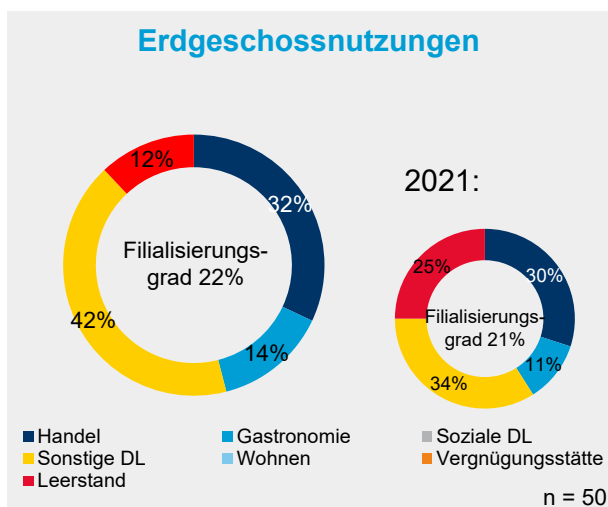
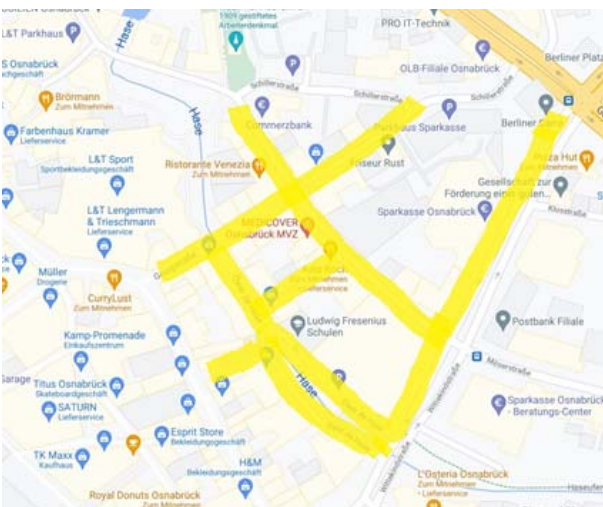
Handelsmonitor Osnabrück 2023

50

50

Quartierscheck

Quartier Haseviertel: Leerstand sinkt durch Neubauprojekt



29.11.2023

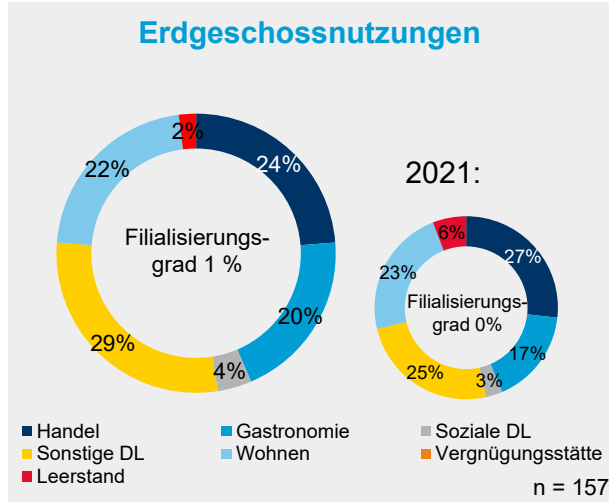
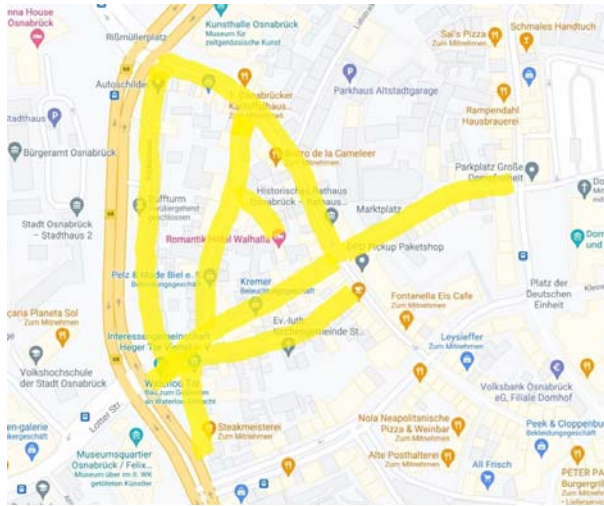
Handelsmonitor Osnabrück 2023

51

51

Quartierscheck

Quartier Altstadt: weiter hoher Wohnanteil



29.11.2023

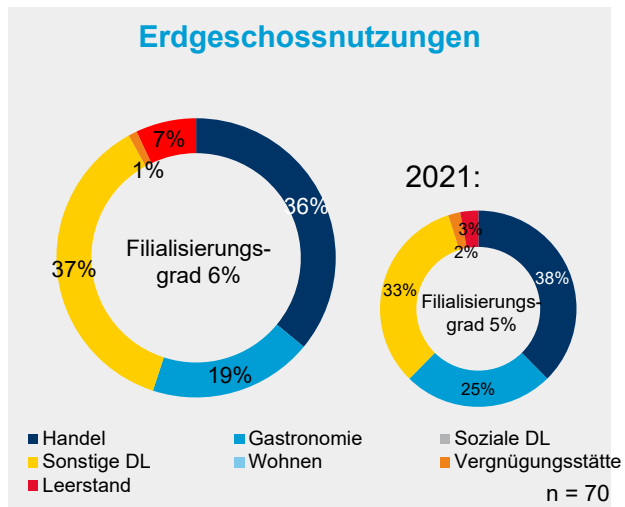
Handelsmonitor Osnabrück 2023

52

52

Quartierscheck

Hasestraße: weniger Gastronomie, mehr Dienstleistungen



29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

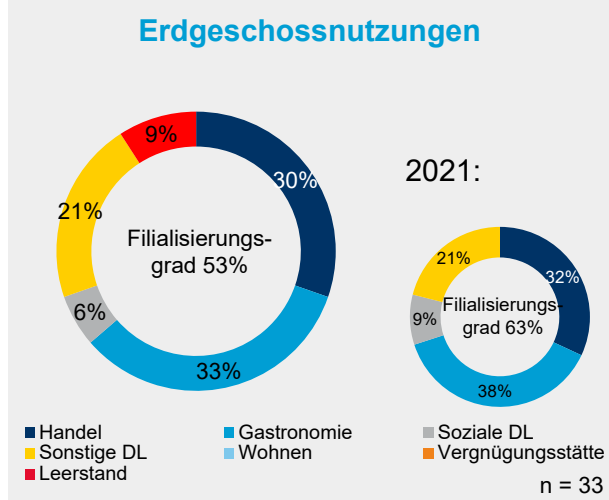
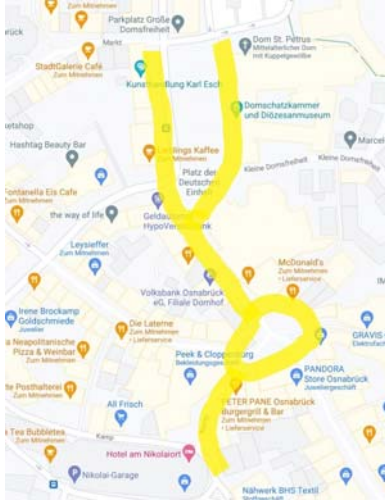
53

53



Quartierscheck

Quartier Nikolaiort/Domhof: Leerstände auf der Schlemmermeile



29.11.2023

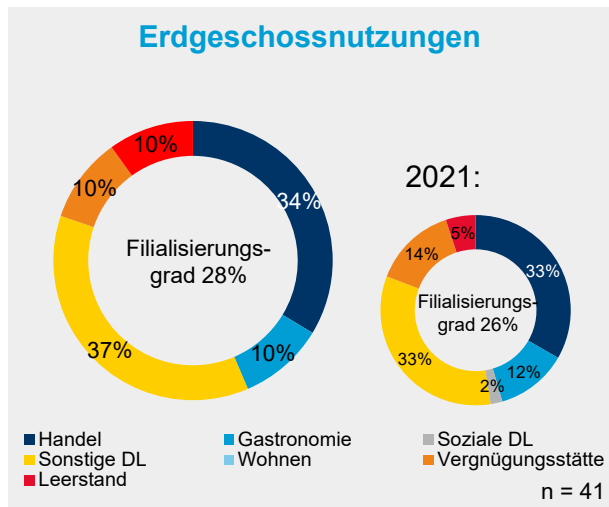
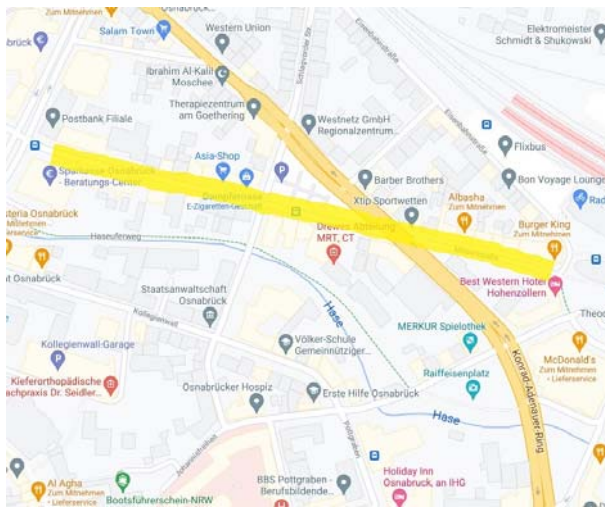
Handelsmonitor Osnabrück 2023

54

54

Quartierscheck

Möserstraße: Bahnhofstypisches Umfeld



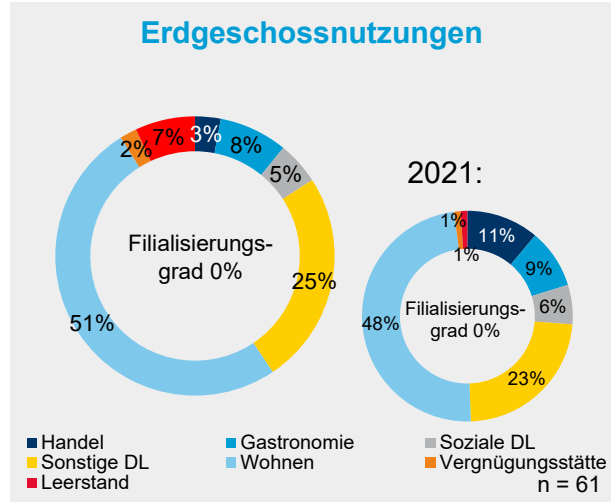
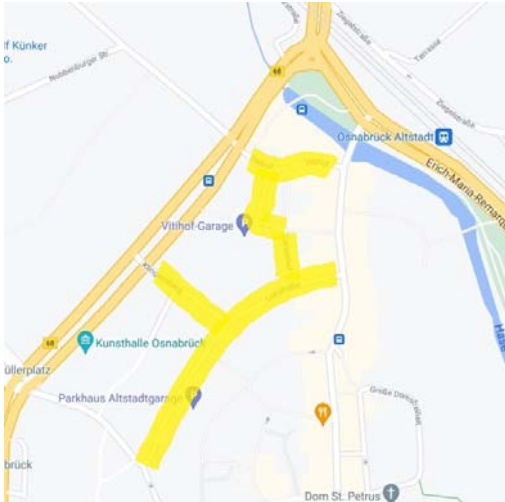
29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

55

55

Quartier Vitihof: Wohnen mit kurzen Wegen



56

Übersicht Innenstadtquartiere



Quartier	Handel	Gastronomie	Filialisten	Soziale DL	Sonstige DL	Wohnen	Vergnüg.-stätte	Leerstand
Große Straße	77% (86%)	13% (5%)	64% (85%)	0% (0%)	2% (1%)	0% (0%)	0% (0%)	8% (7%)
Neumarkt	14% (10%)	28% (24%)	27% (43%)	0% (0%)	31% (39%)	0% (0%)	0% (0%)	28% (27%)
Krahnstraßenviertel	60% (61%)	11% (12%)	27% (30%)	0% (0%)	19% (19%)	0% (0%)	0% (0%)	10% (6%)
Johannisstraße	38% (42%)	16% (16%)	12% (15%)	2% (4%)	27% (24%)	0% (0%)	1% (3%)	15% (12%)
Redlinger Straße	34% (37%)	42% (39%)	14% (14%)	0% (0%)	13% (11%)	5% (8%)	0% (0%)	5% (5%)
Kamp Promenade	58% (59%)	22% (21%)	60% (56%)	0% (0%)	16% (16%)	0% (0%)	0% (0%)	4% (5%)
Herrenteichstraße	63% (59%)	19% (24%)	54% (57%)	0% (0%)	19% (18%)	0% (0%)	0% (0%)	0% (0%)
Haseviertel	32% (30%)	14% (11%)	22% (21%)	0% (0%)	42% (34%)	0% (0%)	0% (0%)	12% (25%)
Altstadt	24% (27%)	20% (17%)	1% (0%)	4% (3%)	29% (25%)	22% (23%)	0% (0%)	2% (6%)
Hasestraße	36% (38%)	19% (25%)	6% (5%)	0% (0%)	37% (33%)	0% (0%)	1% (2%)	7% (3%)
Nikolaioort/Domhof	30% (32%)	33% (38%)	53% (63%)	6% (9%)	21% (21%)	0% (0%)	0% (0%)	9% (0%)
Möserstraße	34% (33%)	10% (12%)	28% (26%)	0% (2%)	37% (33%)	0% (0%)	10% (14%)	10% (5%)
Vitihof	3% (11%)	8% (9%)	0% (0%)	5% (6%)	25% (23%)	51% (48%)	2% (1%)	7% (1%)

(Werte 2021 in Klammern)

57



### Innenstadtquartiere

- Filialisten ziehen sich zunehmend aus den Top-Lagen zurück (Bekleidung und Schuhe)
- Leerstände in den Top-Lagen nehmen zu (Große Straße, Neumarkt, Kamp)
- Nutzungsmix verändert sich (mehr Gastronomie und sonstige Dienstleistungen)
- Neumarkt: Städtebaulicher Missstand muss dringend behoben werden
- Erwartung: Städtebauliche Entwicklungen können Attraktivität des Umfelds für gewerbliche Nutzungen verbessern (Neumarkt/Johannishöfe, Wohnbauprojekt Ecke Georgstraße/Möserstraße, Nachnutzung Galeria, ...), Realisierung dieser Projekte steht je nach Planungs- und Vermarktungsstand durch das steigende Zinsniveau in Frage



### Quartiersspezifisch

- **Neumarkt:** Aufenthaltsqualität verbessern. Leerstand, Abriss- und Bauphasen kreativ gestalten (Fassade/Beleuchtung/Bauzaun)
- **Johannisstraße:** Aufenthaltsqualität verbessern und Brachfläche (vormals Sinn-Leffers) beseitigen
- **Achse Bahnhof – Innenstadt:** Visitenkarte der Stadt systematisch verbessern!

### Allgemein

- Individuellen Charakter der Quartiere stärken
- Aufenthaltsqualität in den Quartieren verbessern
- Immobilieneigentümer stärker einbinden
- Nutzungskonflikte vermeiden



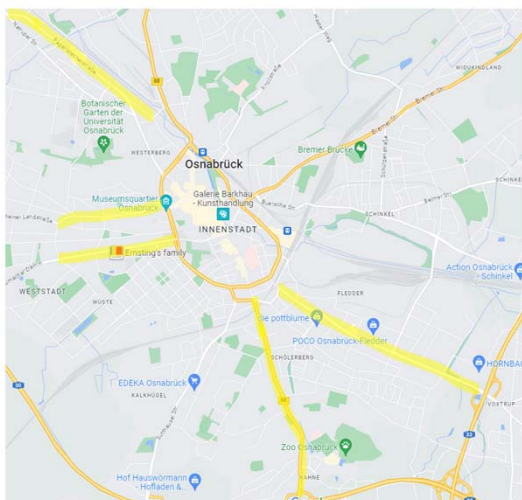
# Ergebnisse Quartierscheck

Einfallsstraßen

60

Quartierscheck

## Untersuchte Einfallsstraßen



- Hannoversche Straße
- Iburger Straße
- Lotter Straße
- Martinistraße
- Pagenstecher Straße

29.11.2023

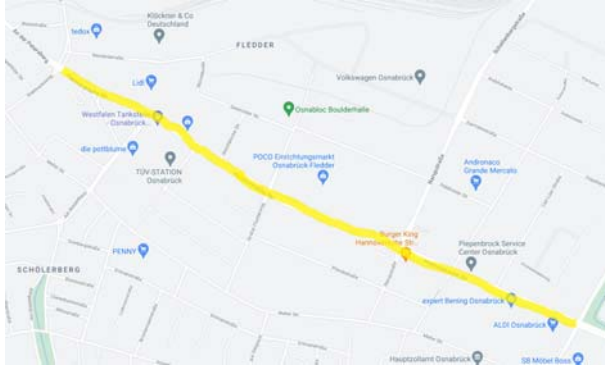
Handelsmonitor Osnabrück 2023

61

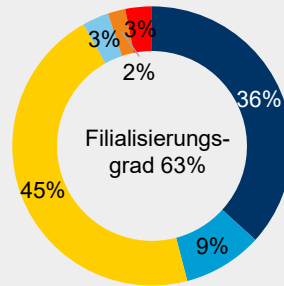
61

Quartierscheck

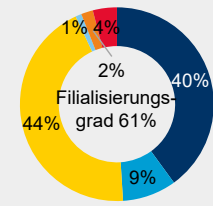
Hannoversche Straße: Großhandel und großfl. Einzelhandel prägend



Erdgeschossnutzungen



2021:



Filialisierungsgrad 63%  
 Filialisierungsgrad 61%  
 n = 88

29.11.2023

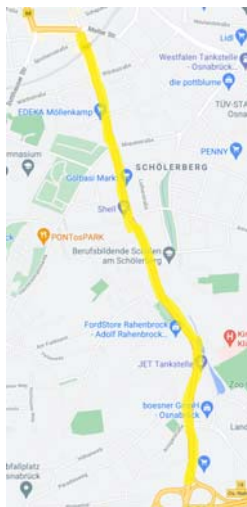
Handelsmonitor Osnabrück 2023

62

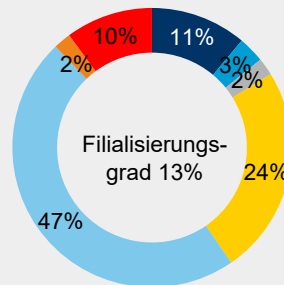
62

Quartierscheck

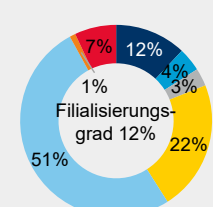
Iburger Straße: Hoher Wohnanteil und steigender Leerstand



Erdgeschossnutzungen



2021:



Filialisierungsgrad 13%  
 Filialisierungsgrad 12%  
 n = 220

29.11.2023

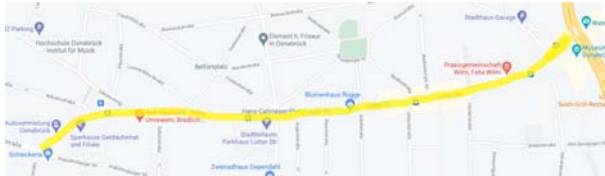
Handelsmonitor Osnabrück 2023

63

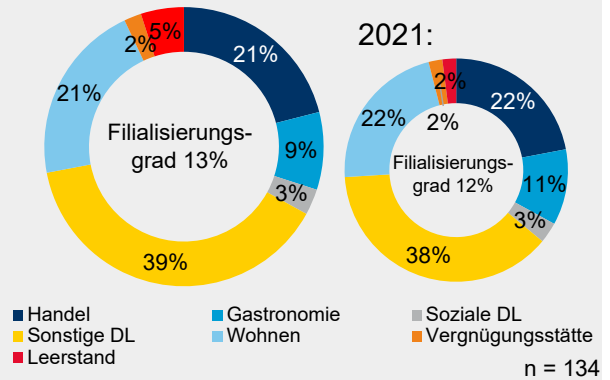
63

Quartierscheck

Lotter Straße: Die Mischung macht's, steigender Leerstand



Erdgeschossnutzungen



29.11.2023

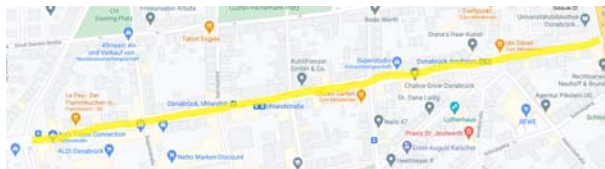
Handelsmonitor Osnabrück 2023

64

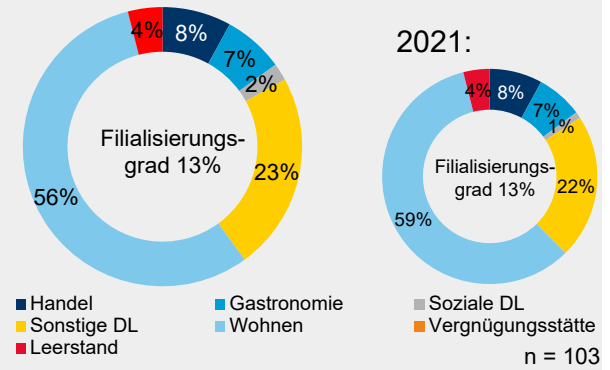
64

Quartierscheck

Martinstraße: Einfallstraße mit hohem Wohnanteil



Erdgeschossnutzungen



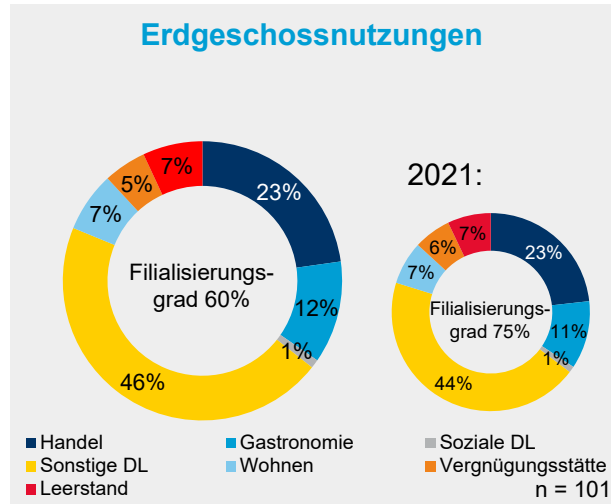
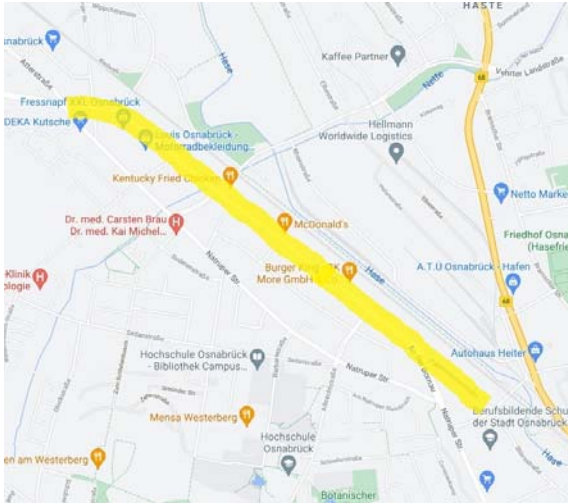
29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

65

65

Pagenstecherstraße: Großhandel und KfZ-Handel prägend



Übersicht Einfallstraßen – Geringere Veränderungen als in der Innenstadt



Quartier	Handel	Gastronomie	Filialisten	Soziale DL	Sonstige DL	Wohnen	Vergnügungsstätte	Leerstand
Hannoversche Straße	36% (40%)	9% (9%)	63% (61%)	0% (0%)	45% (44%)	3% (1%)	2% (2%)	3% (4%)
Iburger Straße	11% (12%)	3% (4%)	13% (12%)	2% (3%)	24% (22%)	47% (51%)	2% (1%)	10% (7%)
Lotter Straße	21% (22%)	9% (11%)	13% (12%)	3% (3%)	39% (38%)	21% (22%)	2% (2%)	5% (2%)
Martinistraße	8% (8%)	7% (7%)	13% (13%)	2% (1%)	23% (22%)	56% (59%)	0% (0%)	4% (4%)
Pagenstecherstraße	23% (23%)	12% (11%)	60% (75%)	1% (1%)	46% (44%)	7% (7%)	5% (6%)	7% (7%)

(Werte 2021 in Klammern)





### Kernergebnisse

- Einzelhandel spielt an Einfallsstraßen eine untergeordnete Rolle (großflächig oder als Nahversorger)
- Einfallsstraßen mit wichtiger verkehrlicher Funktion für die Erreichbarkeit der Innenstadt
- Hoher Anteil sonstiger Dienstleistungen durch Großhandel, Kfz-Betriebe und Handwerk sorgt für erhöhtes Lkw-Verkehrsaufkommen

### Handlungsempfehlungen

- Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Wohnen und Verkehr vermeiden
- Einfallsstraßen und Innenstadt durch geschlossenen Autobahnring und stadtrandnahe Umfahrungsmöglichkeiten entlasten
- Radverkehr über Parallelstraßen führen (Beitrag Verkehrssicherheit)



Anke Schweda

**Geschäftsbereichsleiterin  
Standortentwicklung**

0541 353-210  
schweda@osnabrueck.ihk.de



Gerhard Dallmüller

**Projektleiter Handel**

0541 353-225  
dallmoeller@osnabrueck.ihk.de



osnabrueck.ihk24.de



osnabrueck.ihk24.de/newsletter







# Anlage

70

Quartierscheck

## Abgrenzung Nutzungsarten



**Handel:** Apotheken, Bäckereien, Kiosk, 1€-Shop, Bekleidung, Schuhe, Telekom, Copy-Shop, Fotostudio, Optiker etc.

**Gastronomie:** Café, Restaurant, Shisha-Bar etc.

**Soziale Dienstleistungen:** Kita, Beratungsstellen, Familienbildungsstätte, Kirche, Pfarrbüro etc.

**Sonstige Dienstleistungen:** Versicherungen, Reisebüro, Tankstelle, Großhandel, Kfz-Handel, Fitnessstudios, Kino, Kultureinrichtungen, Hotel, Bibliothek, alle öffentlichen Dienstleistungen, Musikschule, Änderungsschneiderei, Handwerker etc.

### Wohnen

**Vergnügungsstätte:** Spielhalle, Wettbüro, Bordelle

**Leerstand** (zum Zeitpunkt der Erhebung)

**Nicht zu erfassen:** Türen zu Treppenhäusern für Ober-/Kellergeschosse, Personaleingänge

29.11.2023

Handelsmonitor Osnabrück 2023

71

71