



Handelsmonitor Osnabrück

Vorstellung am 28. November 2023



Handelsmonitor Osnabrück 2023

**Kennzahlen-
analyse**

IHK

Quartierscheck

IHK

**Passanten-
monitor**

mO.

**Leerstands-
monitor**

CIMA für mO.

Handlungsfelder 2023+

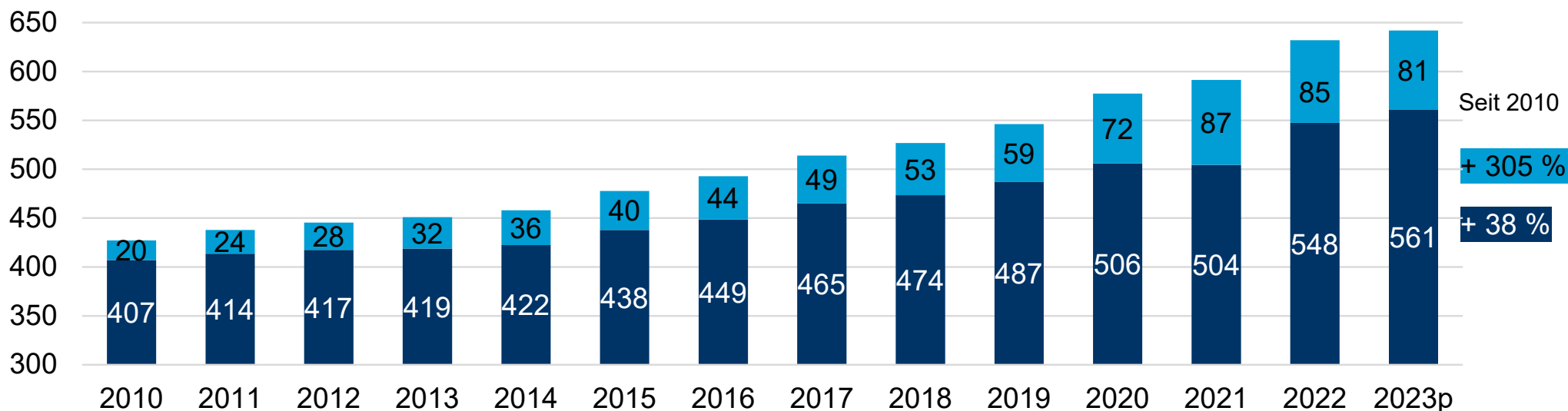


- I. Deutschland
- II. Stadtgebiet Osnabrück
- III. Innenstadt Osnabrück
- IV. Regionale Zentralitäten
- V. Osnabrück und andere Oberzentren
- VI. IHK-Standortumfrage Osnabrück
- VII. Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen



Kennzahlenanalyse Deutschland

Einzelhandel online und stationär mit unterschiedlicher Dynamik



Umsatz in Mrd. Euro

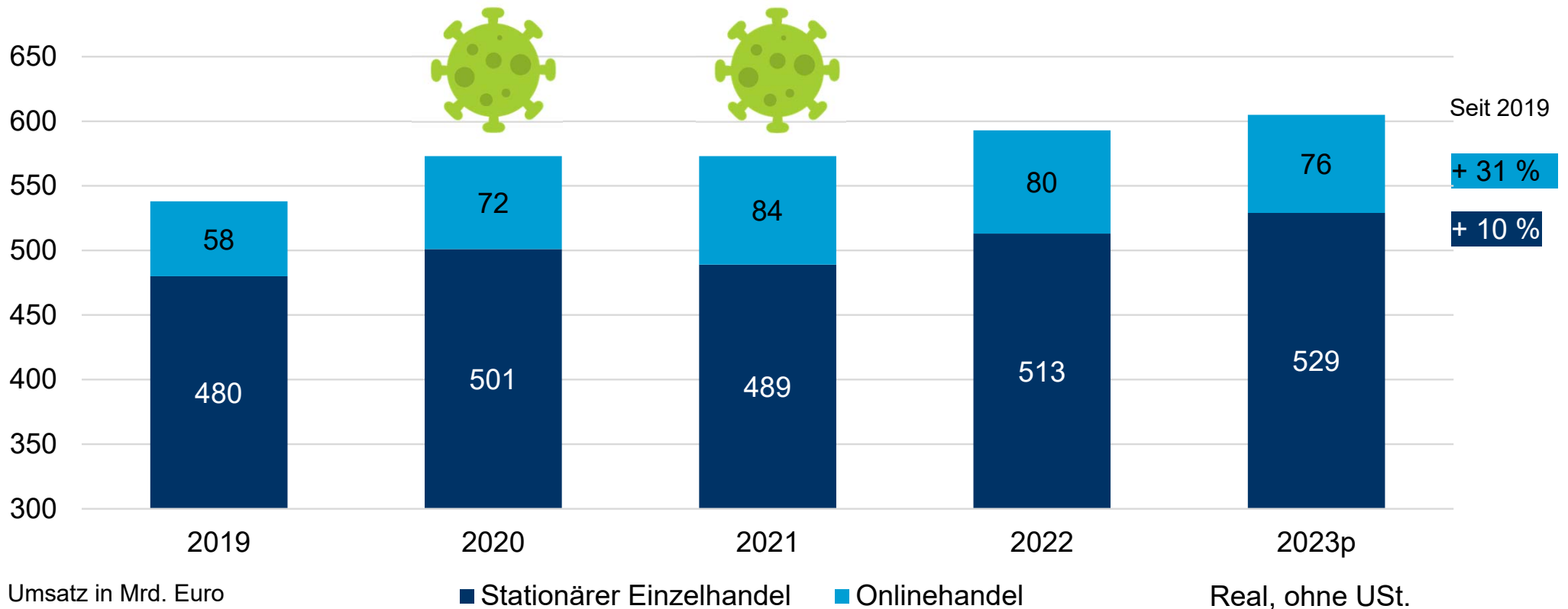
■ Stationärer Einzelhandel ■ Onlinehandel

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 %

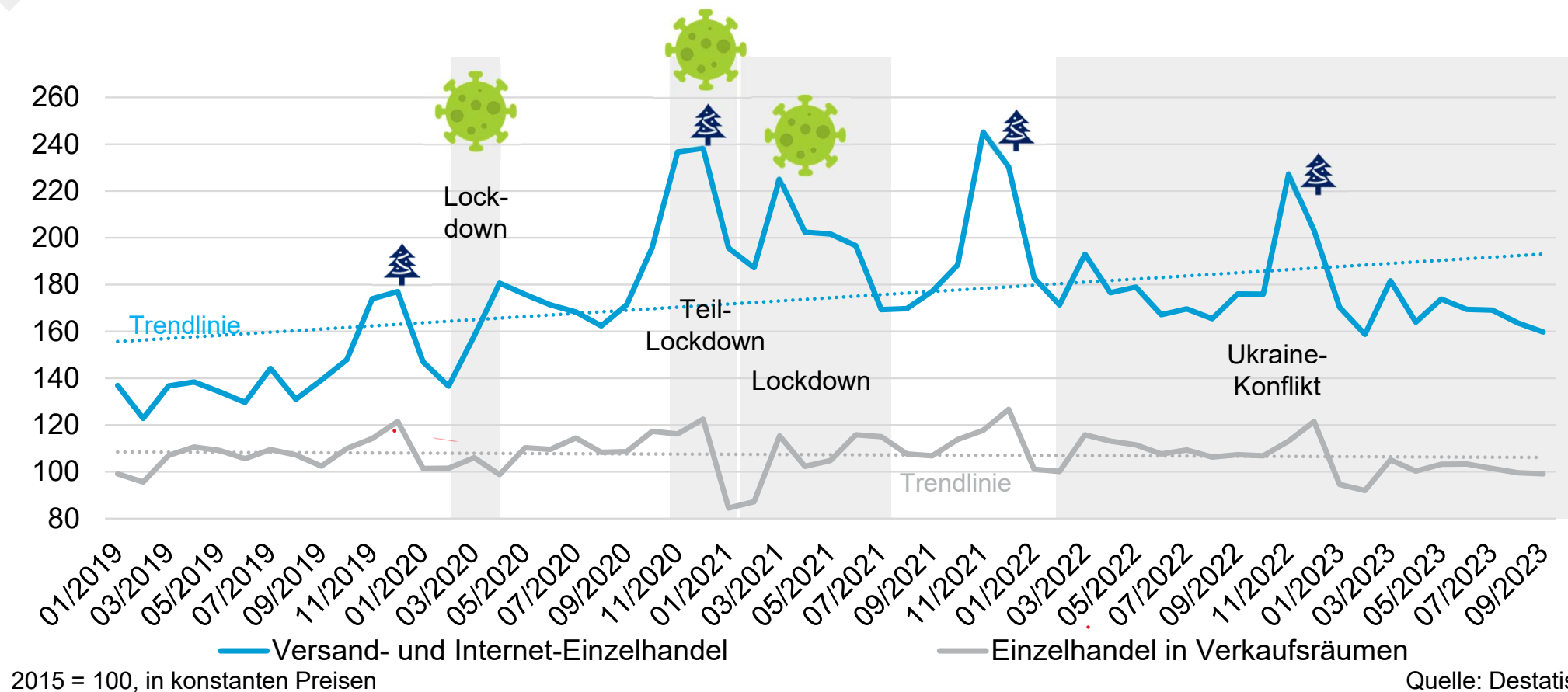
Quellen: DESTATIS, IFH/HDE-Online-monitor 2023, MB-Research, Statista, bevh

Seit 2022: realer Umsatzrückgang im Onlinehandel



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

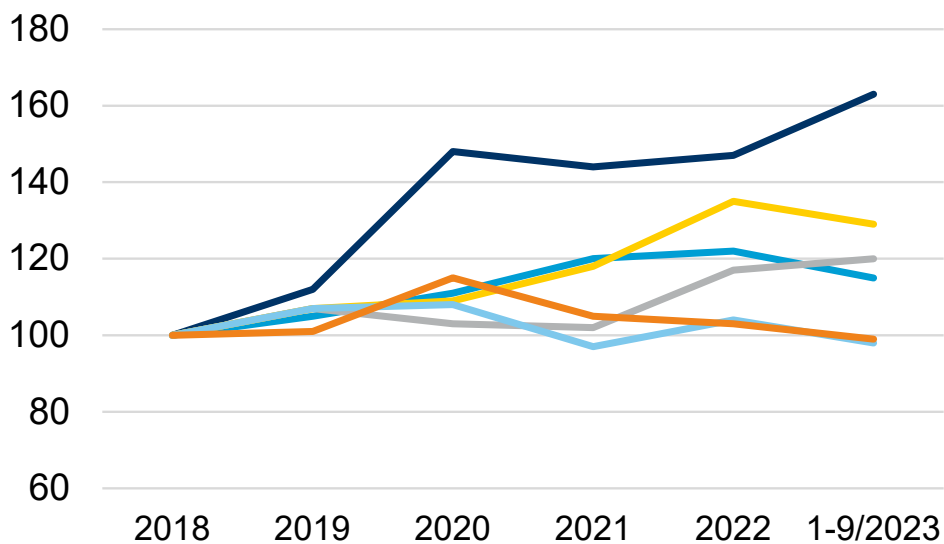
Online-Handel erheblich volatiler als stationärer Handel



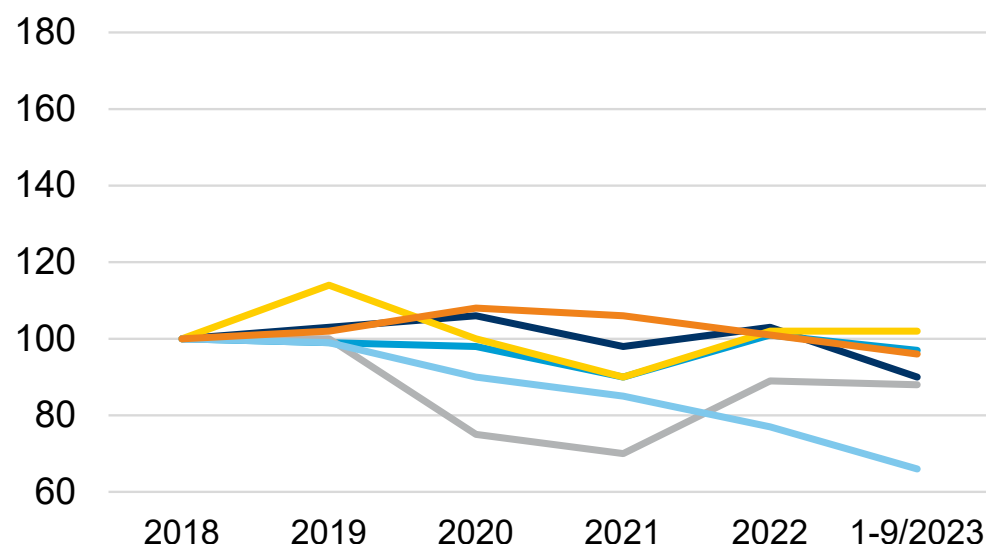
Große Branchenunterschiede bei der Umsatzentwicklung



„High-Performer“



„Low-Performer“



■ Fahrräder und -zubehör ■ Apotheken
 ■ Sport und Camping ■ Gebrauchtwaren
 ■ luK-Technik ■ Bauen/DIY
 2018 = 100, in konstanten Preisen

■ Möbel ■ Textilien ■ Bekleidung
 ■ Spielwaren ■ Bücher ■ großfl. LEH
 Quelle: Destatis



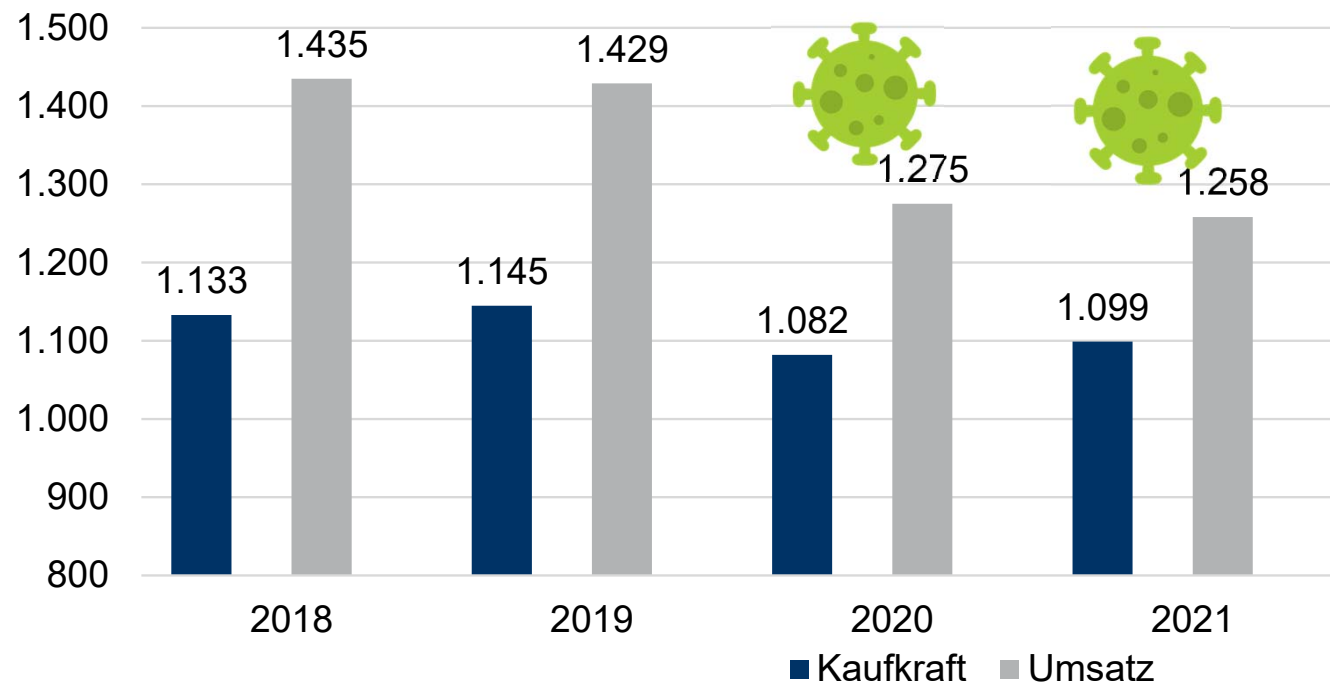
Kennzahlenanalyse Stadtgebiet Osnabrück

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

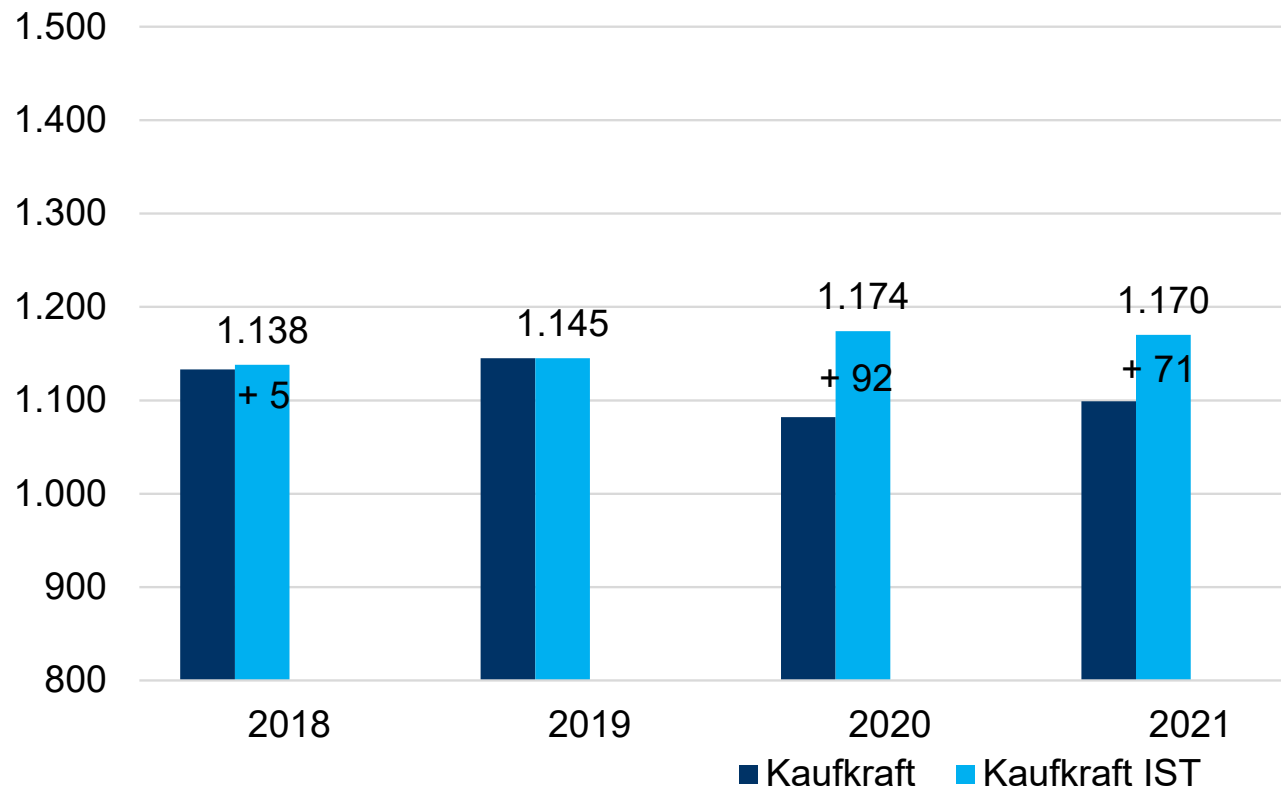
Entwicklung von Kaufkraft und Umsatz



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

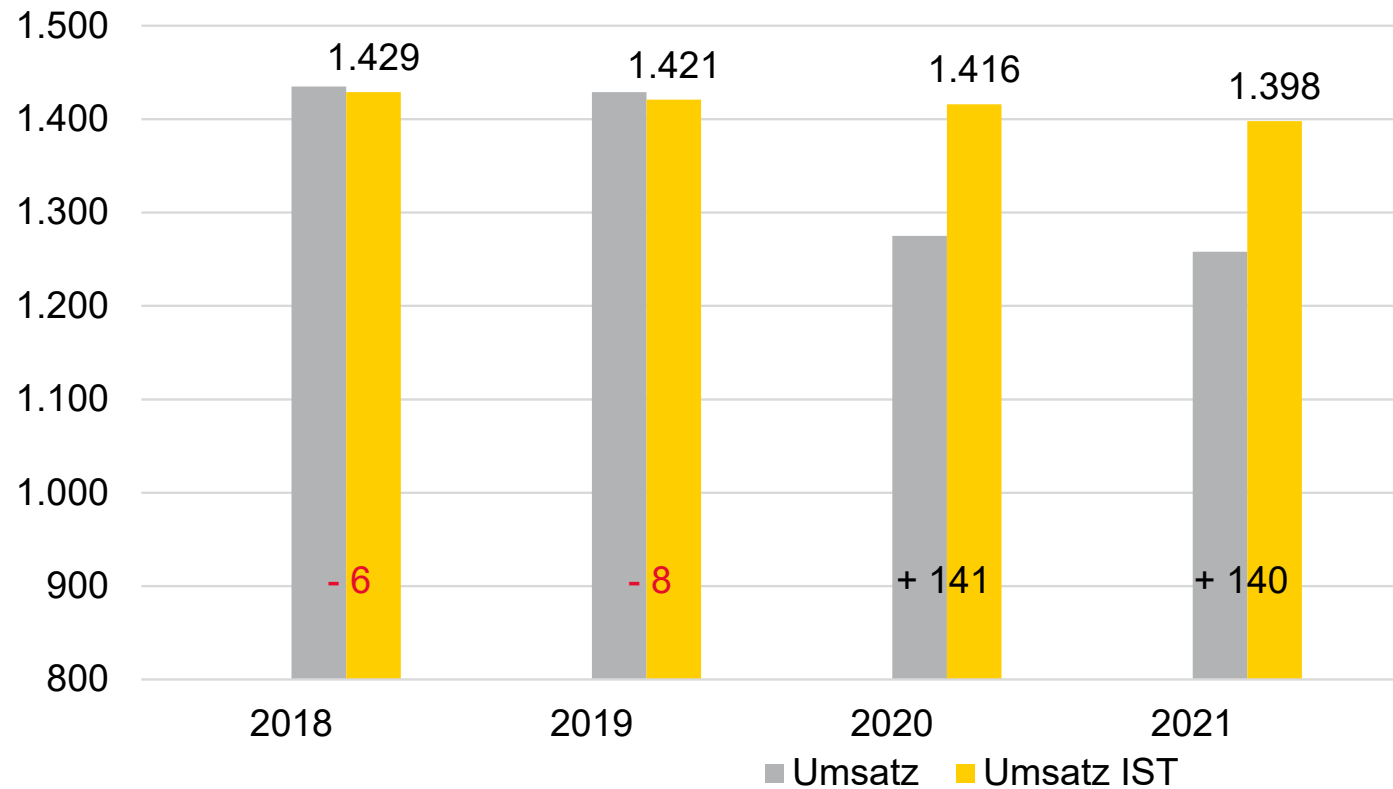
Rückblick Corona: Prognosen schlechter als tatsächliche Entwicklung



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

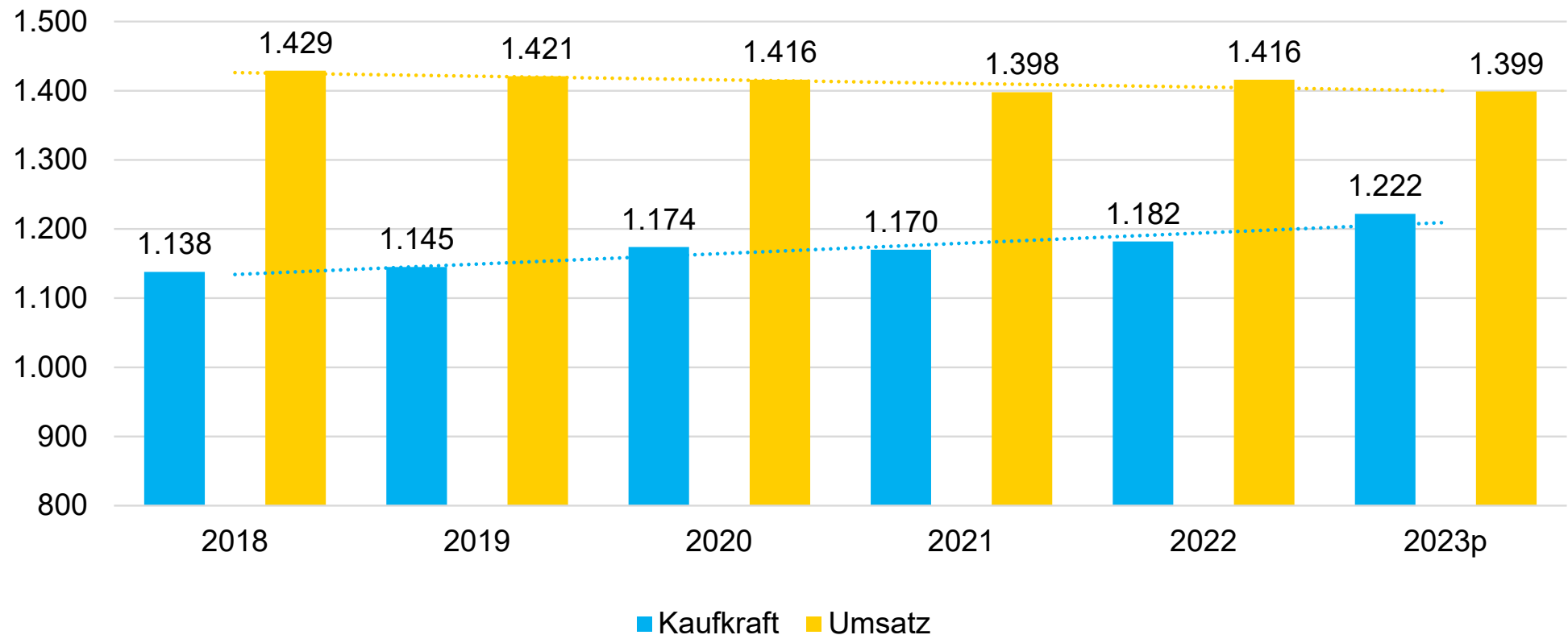
Rückblick Corona: Prognosen schlechter, nur marginaler Umsatzrückgang



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

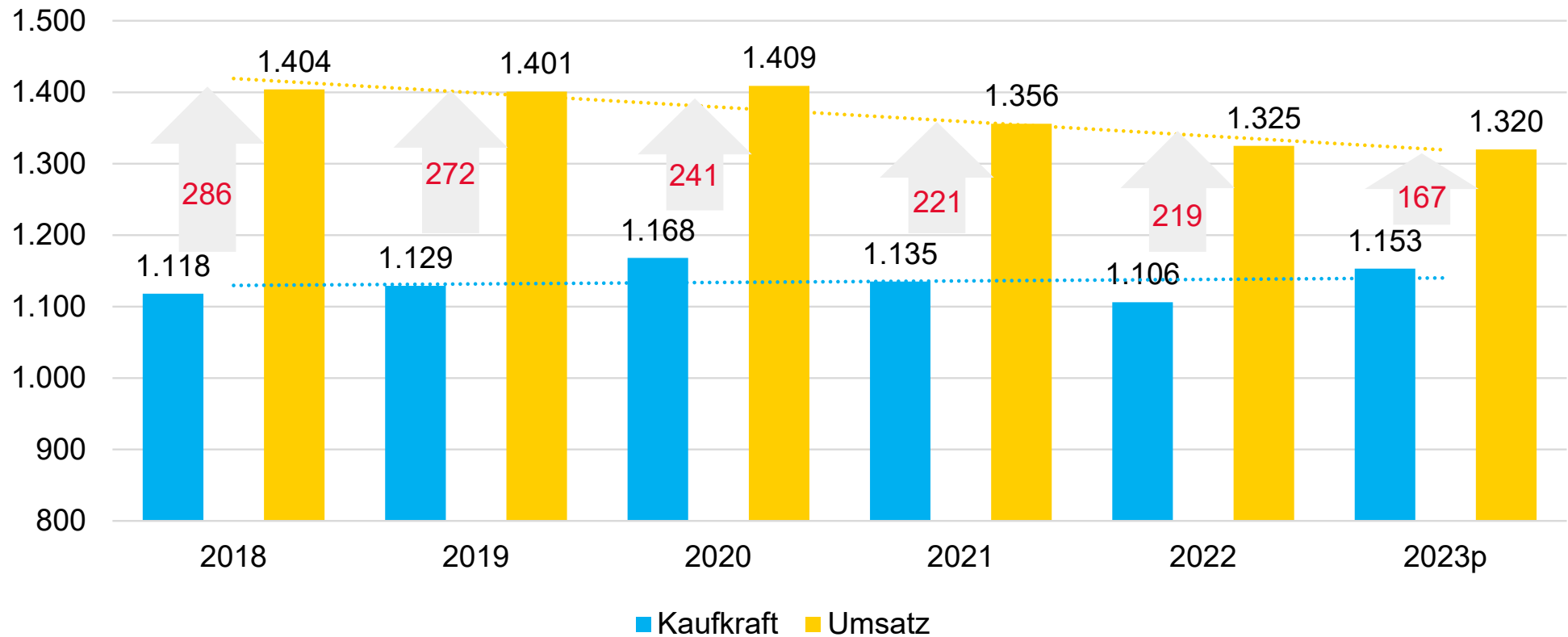
IST-WERTE-Trends nominal: steigende Kaufkraft und sinkende Umsätze



in Mio. Euro, nominal

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

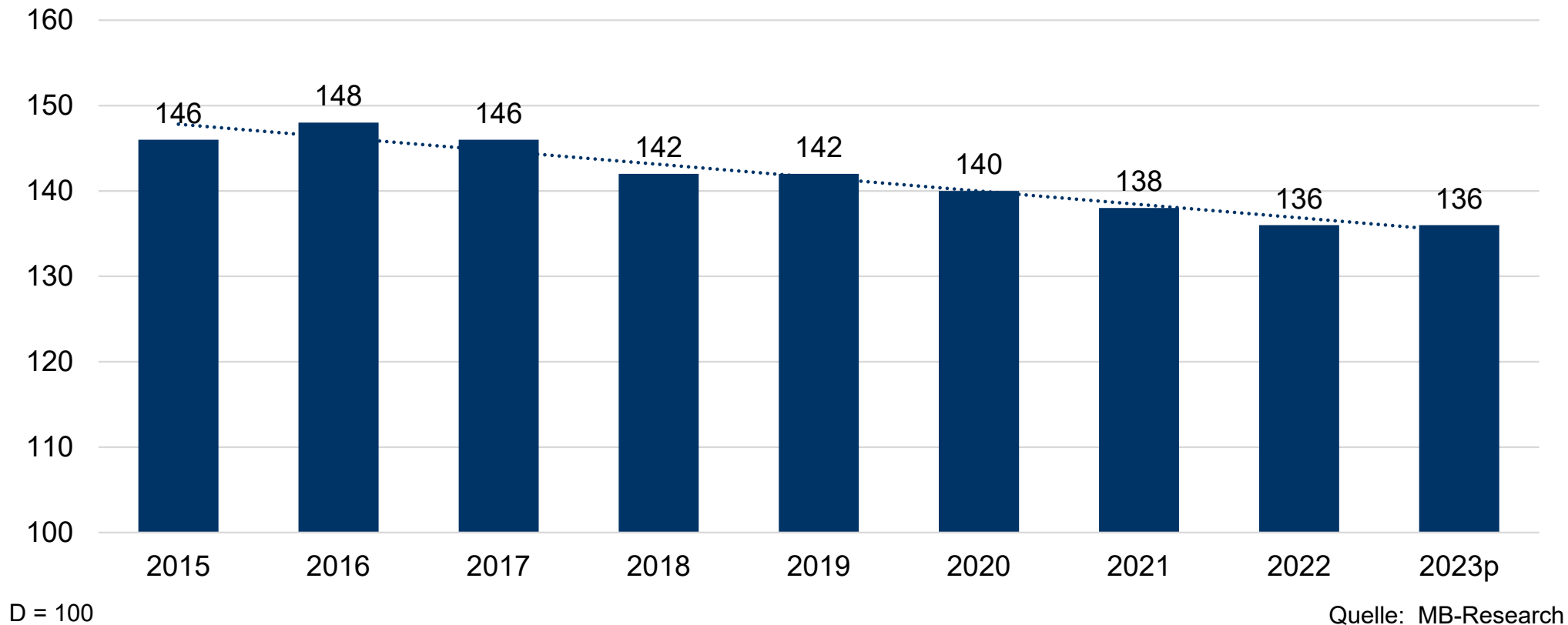
IST-WERTE Trends real: Sinkende Umsätze bei konstanter Kaufkraft



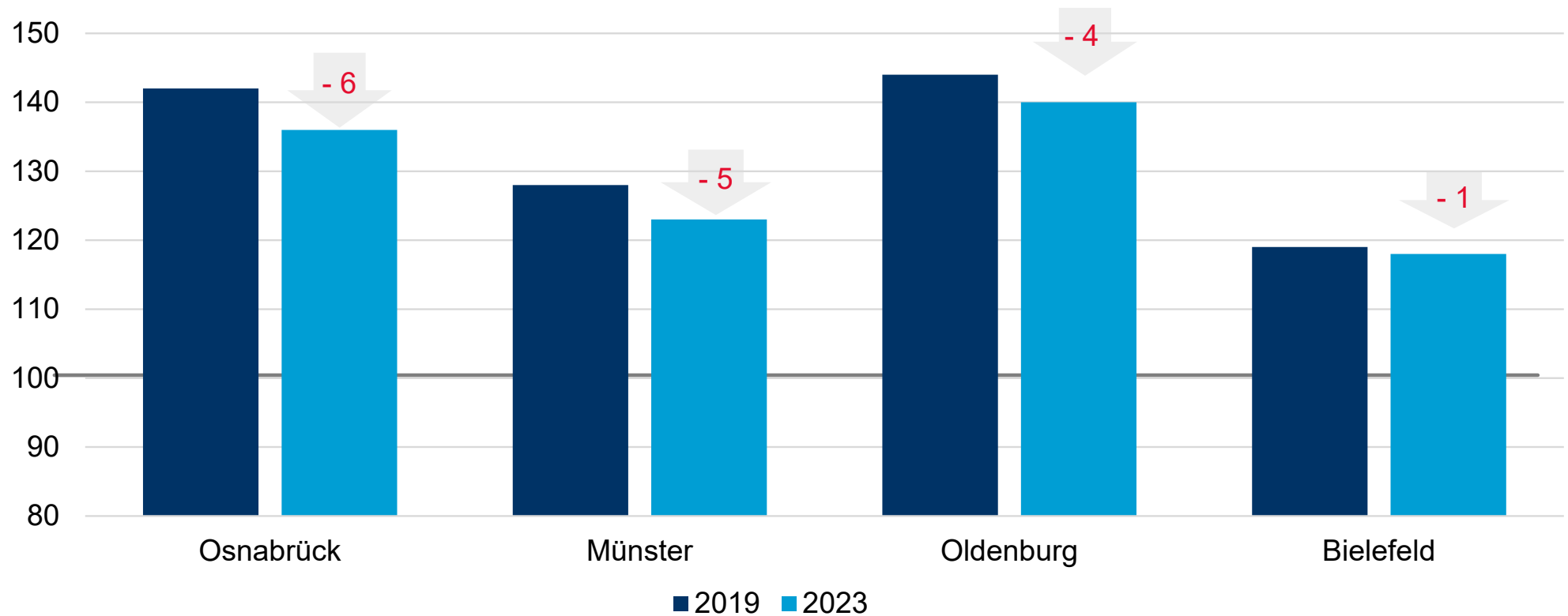
in Mio. Euro, real

Quelle: MB-Research 2018 - 2023

Trend negativ: Einzelhandelszentralität seit 2016 rückläufig



Oberzentren: Osnabrück mit höchstem Verlust bei Zentralität



D = 100

Quelle: MB-Research

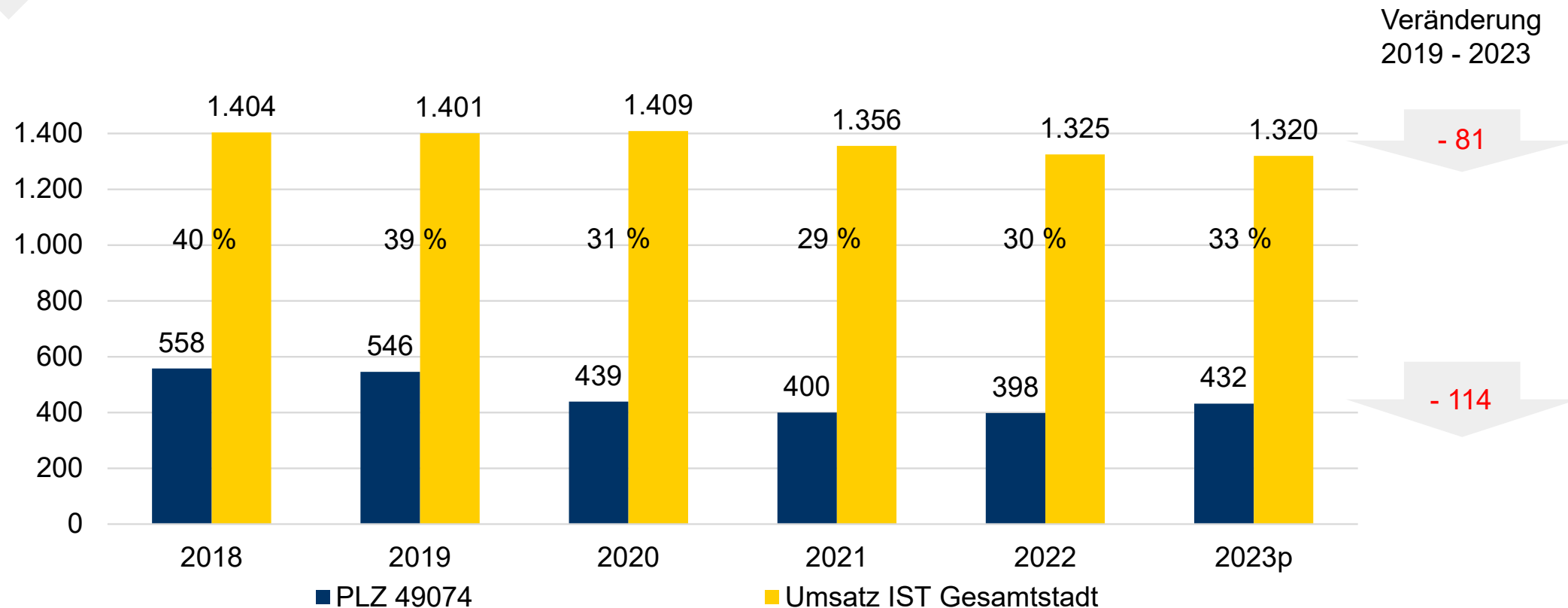


Kennzahlenanalyse Innenstadt Osnabrück



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

Innenstadt: Reale Umsatzverluste erheblich – in Coronazeit dramatisch



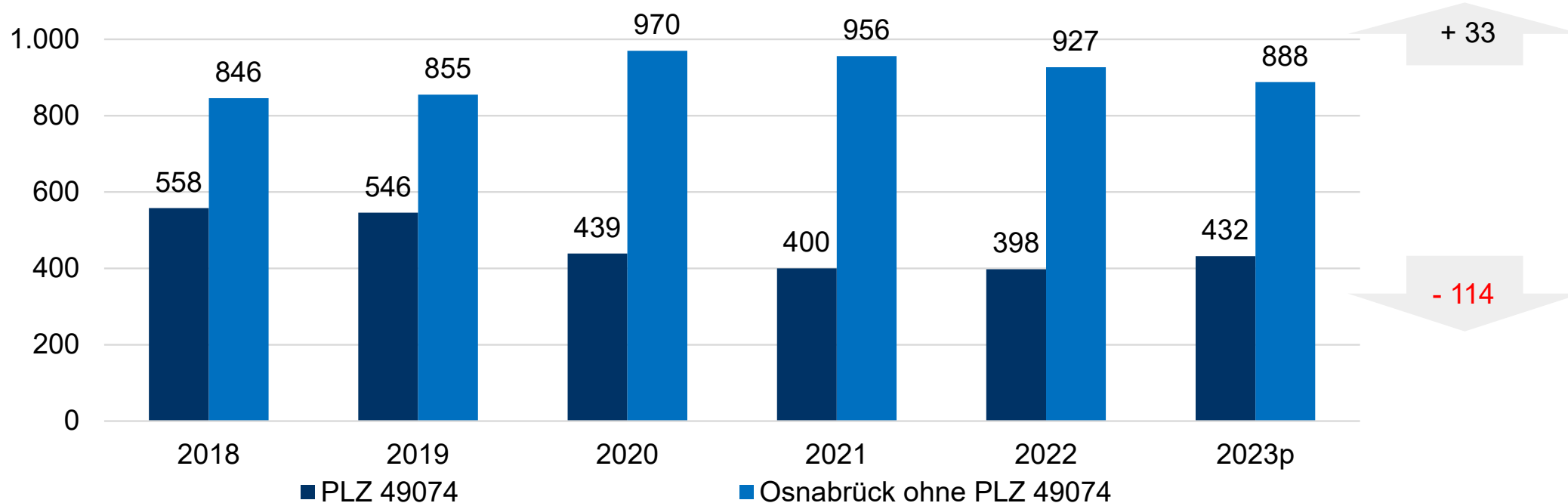
Realer Umsatz stationärer Einzelhandel, in Mio. Euro,
Anteil 49074 am Gesamtumsatz Stadt Osnabrück in %

Quelle: MB-Research; eigene Berechnungen

Innenstadt 2019 – 2023: 114 Mio. Euro Umsatzrückgang



Veränderung
2019 - 2023

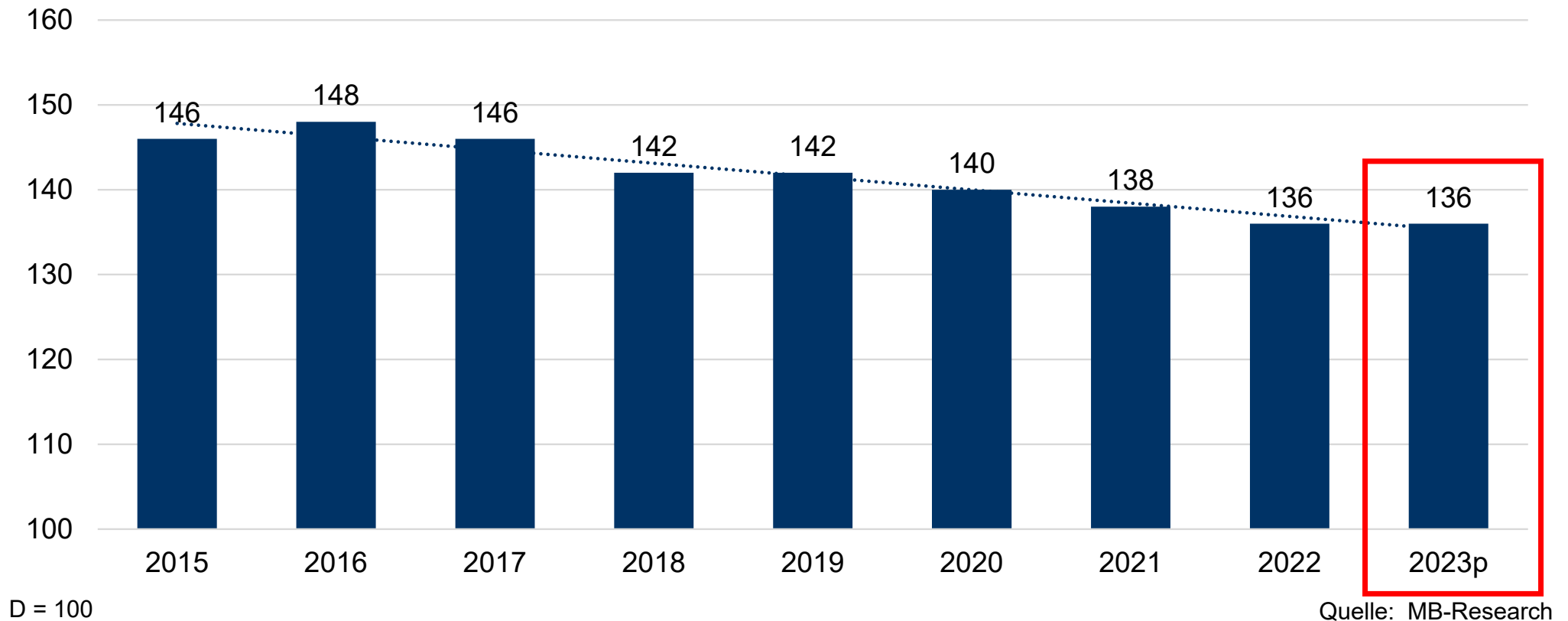


Realer Umsatz stationärer Einzelhandel, in Mio. Euro,

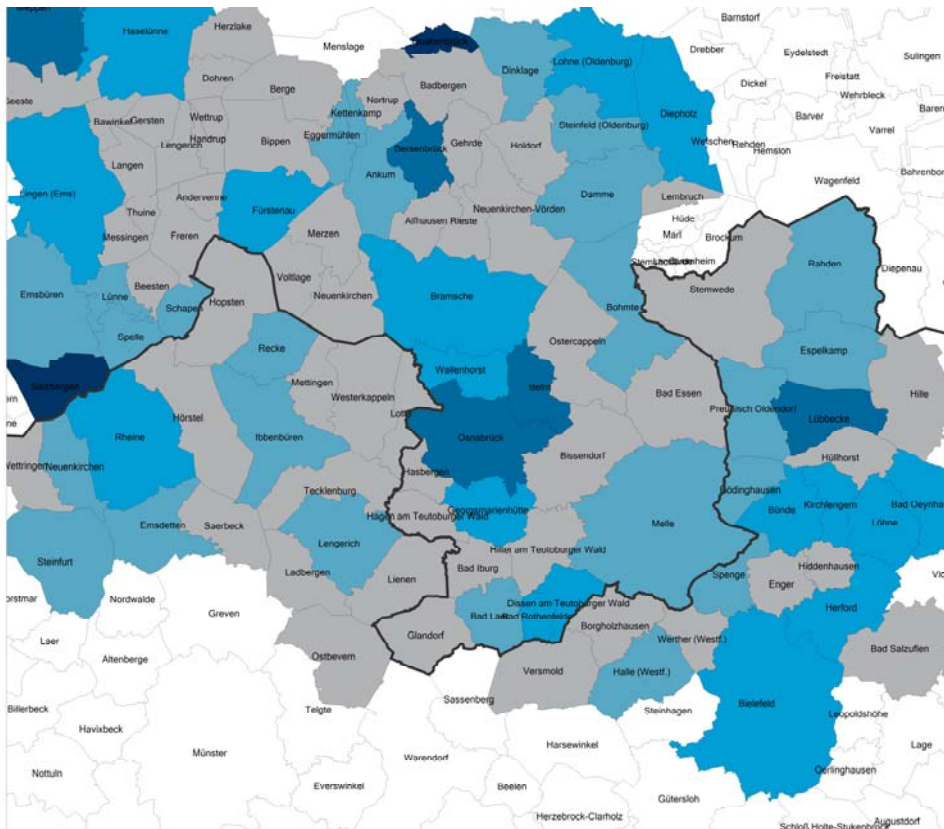
Quelle: MB-Research; eigene Berechnungen

Regionale Zentralitäten

Rückblick Stadtgebiet Osnabrück: Einzelhandelszentralität seit 2016 rückläufig



Prognose 2023: Zentralität für Osnabrück sorgenvolle Entwicklung



Handelszentralitäten

Oberzentrum Osnabrück bleibt bei sinkender Handelszentralität von 136 noch regionaler Einkaufsschwerpunkt

Mittelzentren binden Kaufkraft und haben häufig Handelszentralitäten über 100

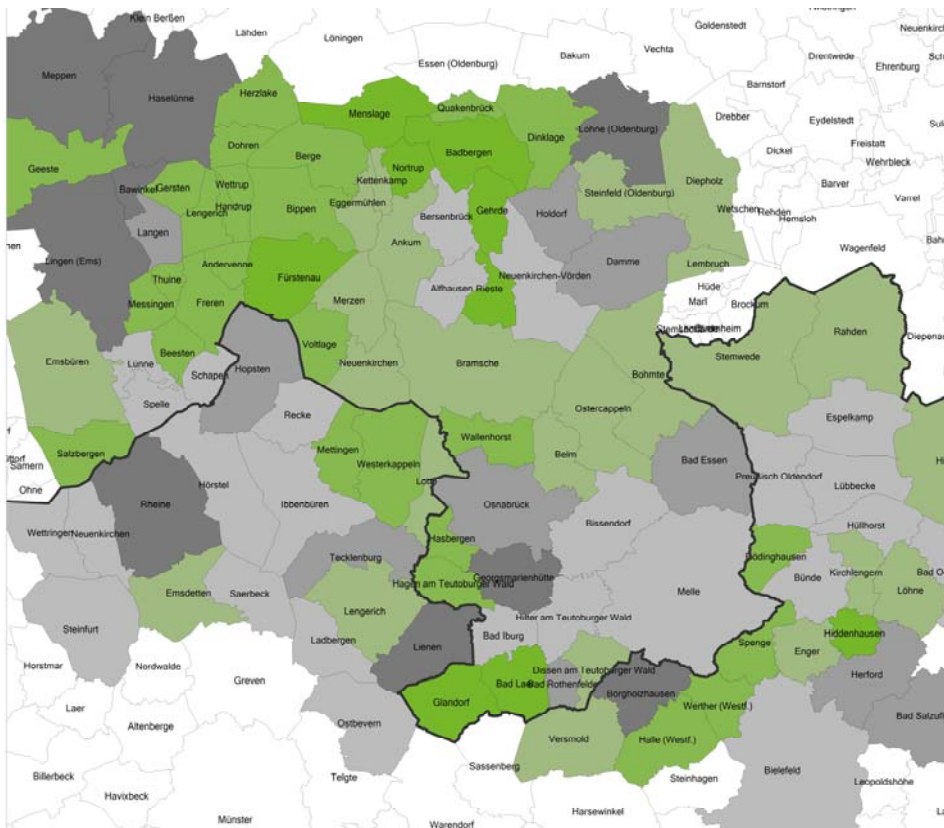
Grundzentren decken vor allem den täglichen Bedarf, erreichen häufig nur Handelszentralitäten kleiner 80

Quelle: MB-Research

Zentralitätskennziffer



Profiteure der letzten Jahre sind vor allem die Grundzentren



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

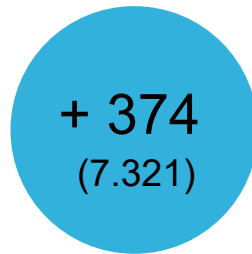
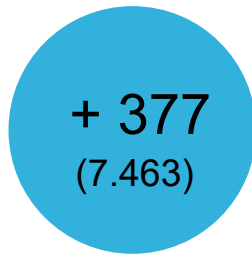
Osnabrück hinkt bundesweiter Entwicklung hinterher



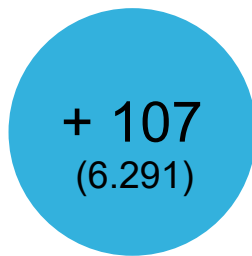
Pro-Kopf-Veränderungen zwischen 2019 und 2023



Kaufkraft



Umsatz



Deutschland

Osnabrück

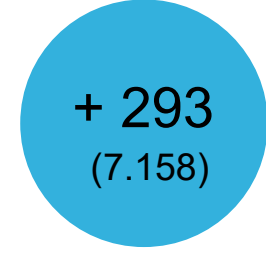
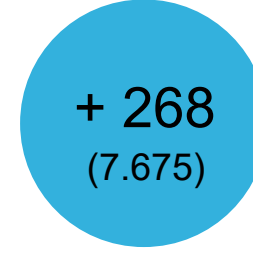
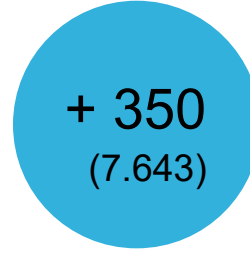
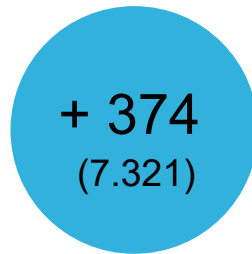
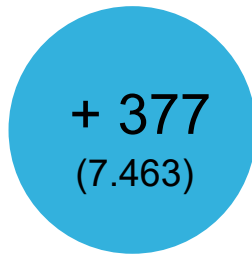
In Euro, Absolute Werte 2023 in Klammern

Pro Einwohner: Umsatzrückgänge in allen Oberzentren

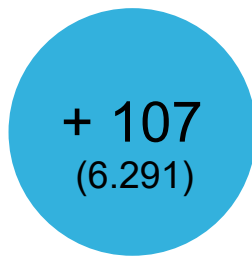
Pro-Kopf-Veränderungen zwischen 2019 und 2023



Kaufkraft



Umsatz



Deutschland

Osnabrück

Oldenburg

Münster

Bielefeld

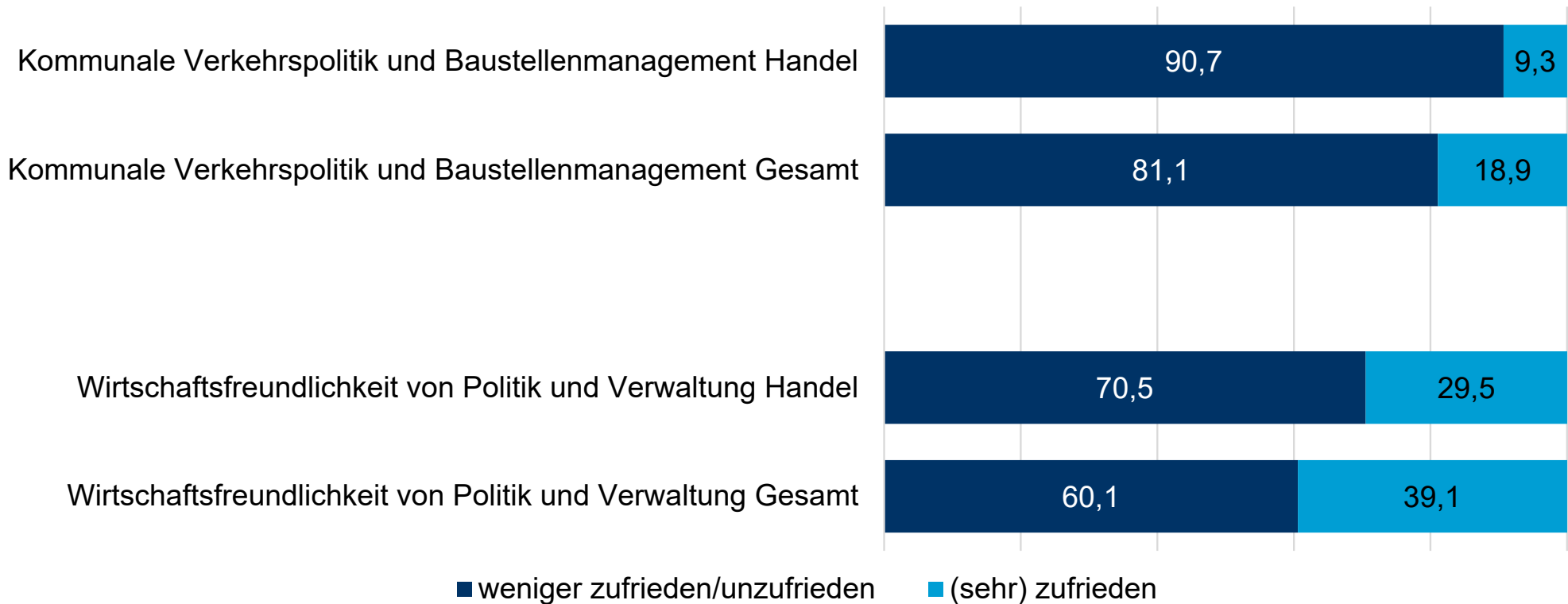
Absolute Werte 2023 in Klammern

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



IHK-Standortumfrage: Osnabrück

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



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

Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen

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

Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen

Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessern

- Sicherheit: Präsenz der Ordnungsbehörde verstärken
- Sauberkeit verbessern (u.a. öffentliche Sanitäreanlagen)
- 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

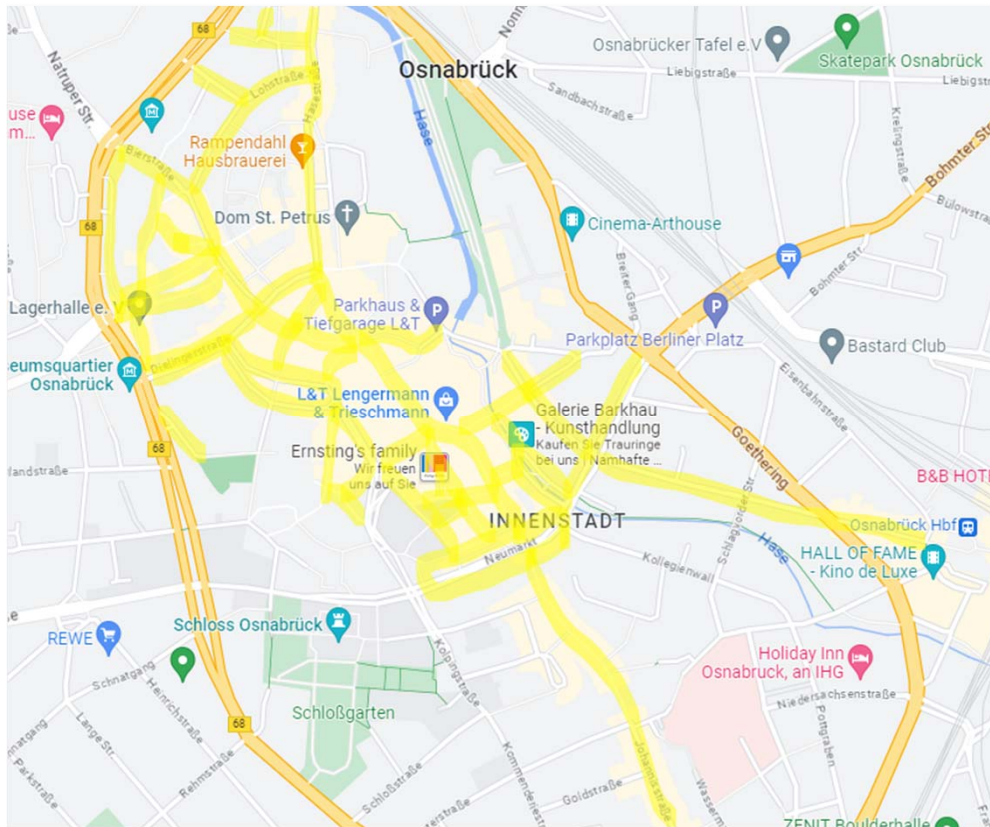
- Autobahnring schließen
- Stadtrandnahe Umfahrungsmöglichkeiten schaffen
- Leistungsfähige Umleitungen ausweisen



Ergebnisse Quartierscheck

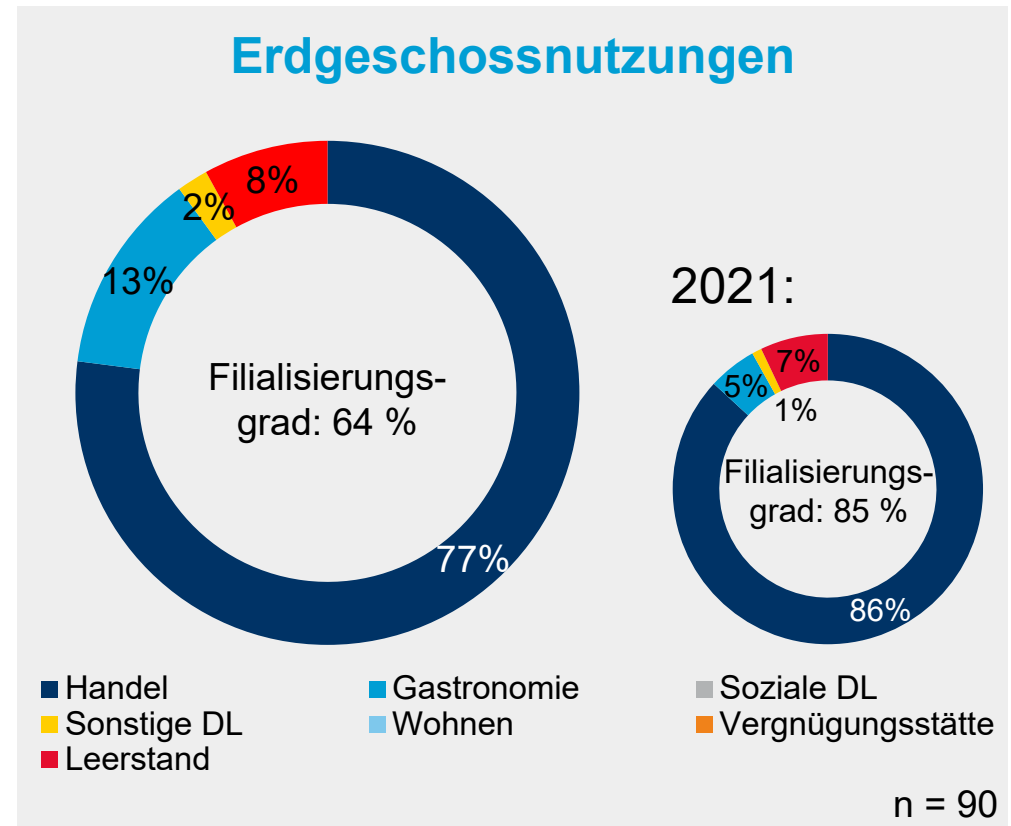
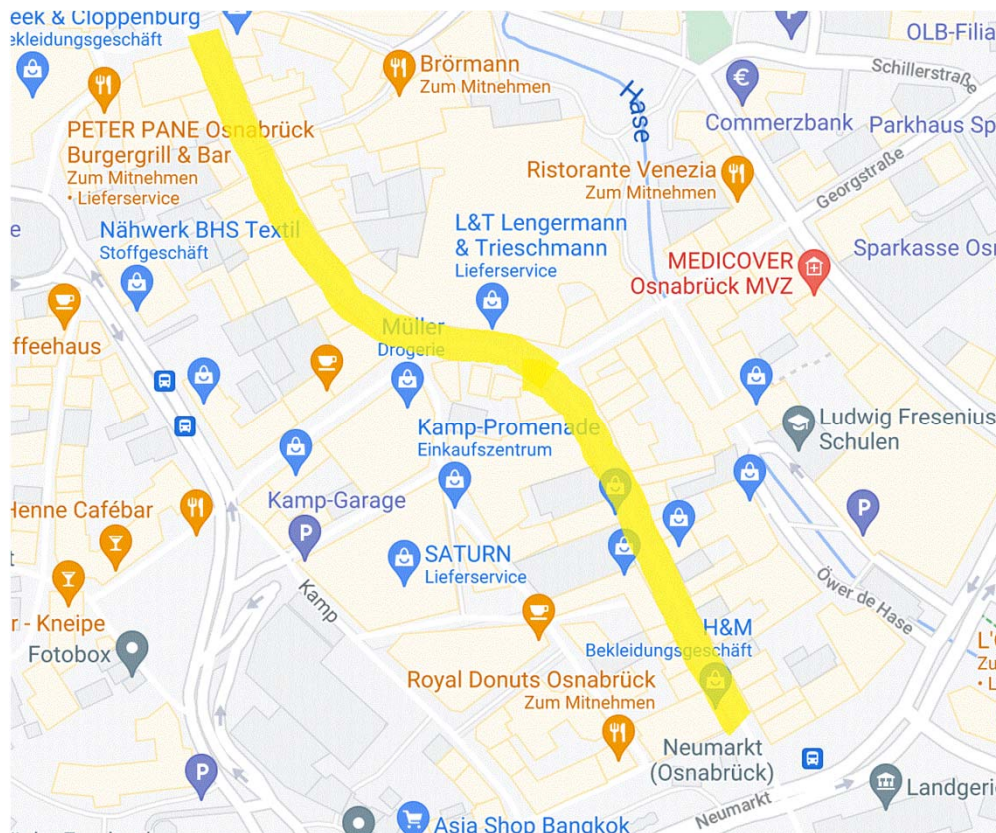
Innenstadtquartiere

Umfang: Innenstadt besteht aus 13 Quartieren mit Handelsbesatz

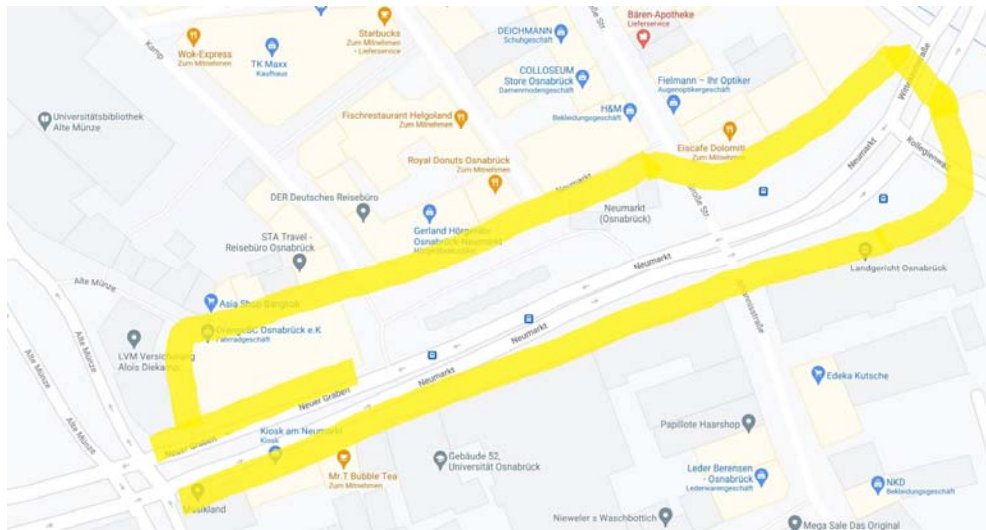


- Große Straße
- Neumarkt
- Krahnstraßenviertel
- Johannisstraße
- Redlinger Straße
- Kamp Promenade
- Herrenteichstraße
- Haseviertel
- Altstadt
- Hasestraße
- Nikolaiort/Domhof
- Möserstraße
- Vitihof

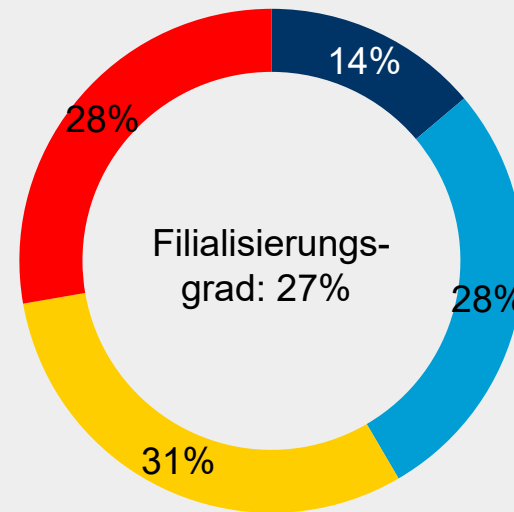
Große Straße: Filialisten wandern ab, Gastronomie legt zu



Quartier Neumarkt: Fast jede dritte Erdgeschosslage bleibt Leerstand



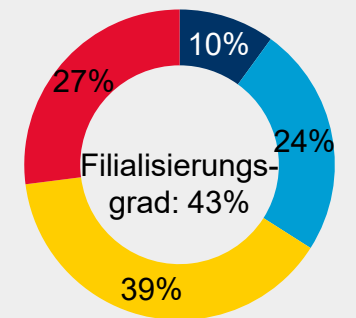
Erdgeschossnutzungen



Filialisierungsgrad: 27%

- Handel
- Gastronomie
- Sonstige DL
- Wohnen
- Leerstand

2021:

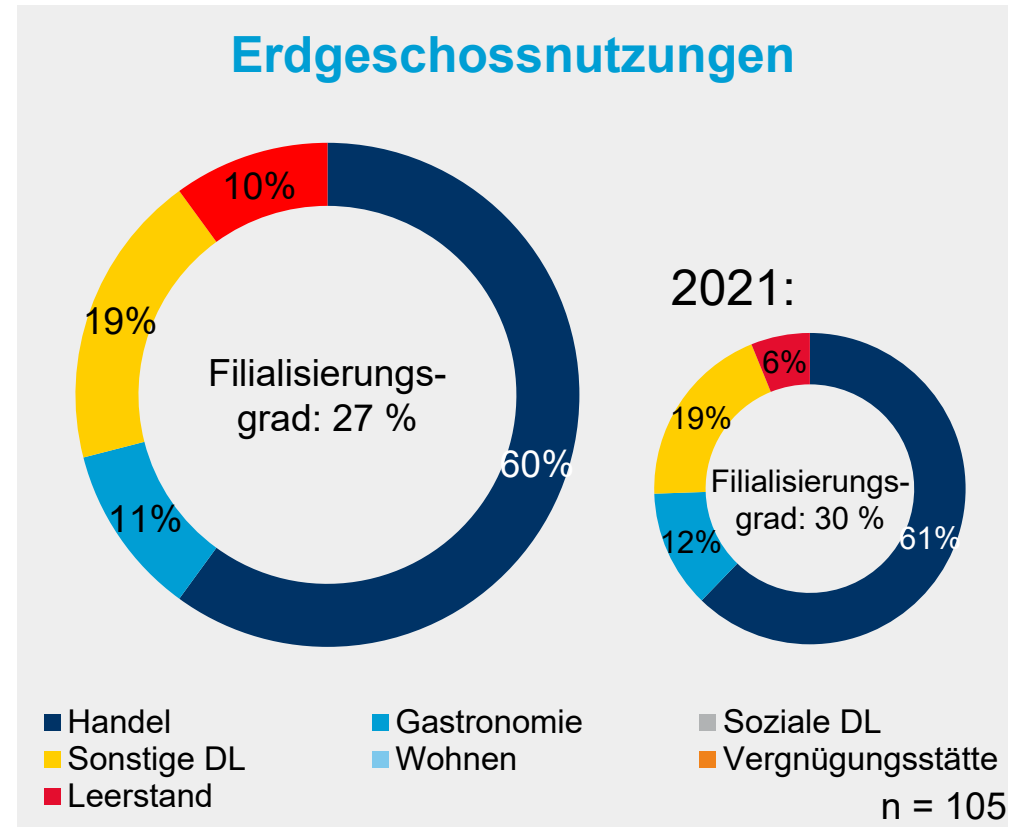


Filialisierungsgrad: 43%

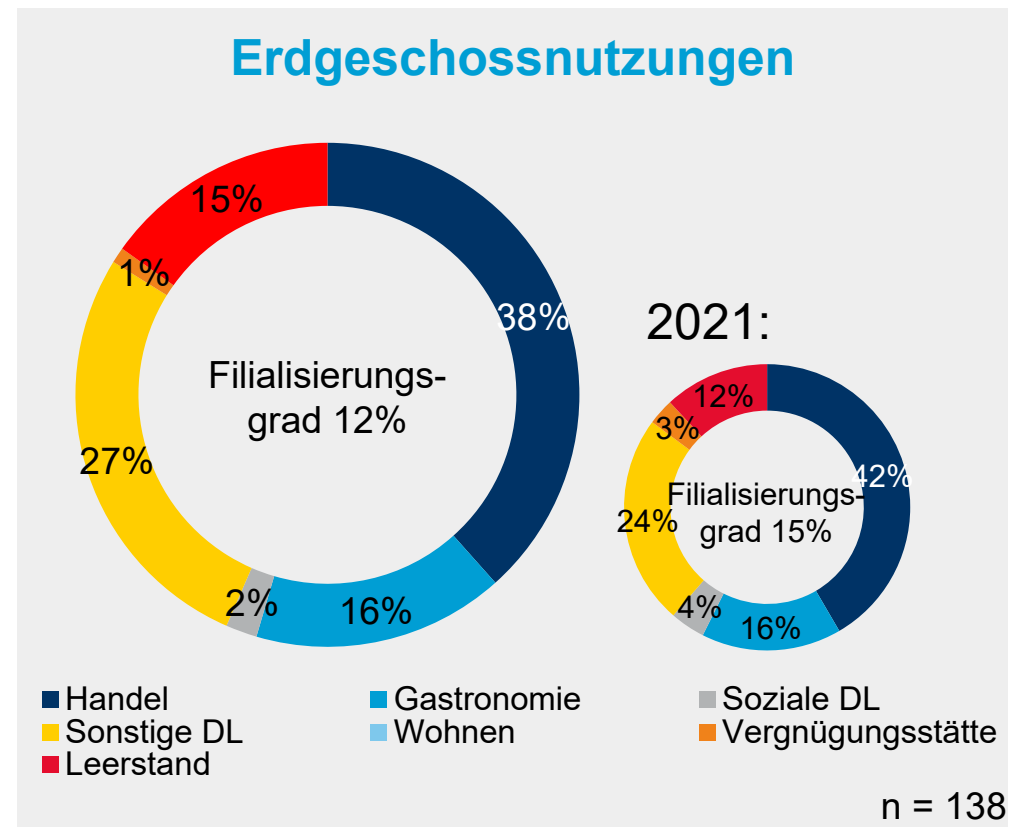
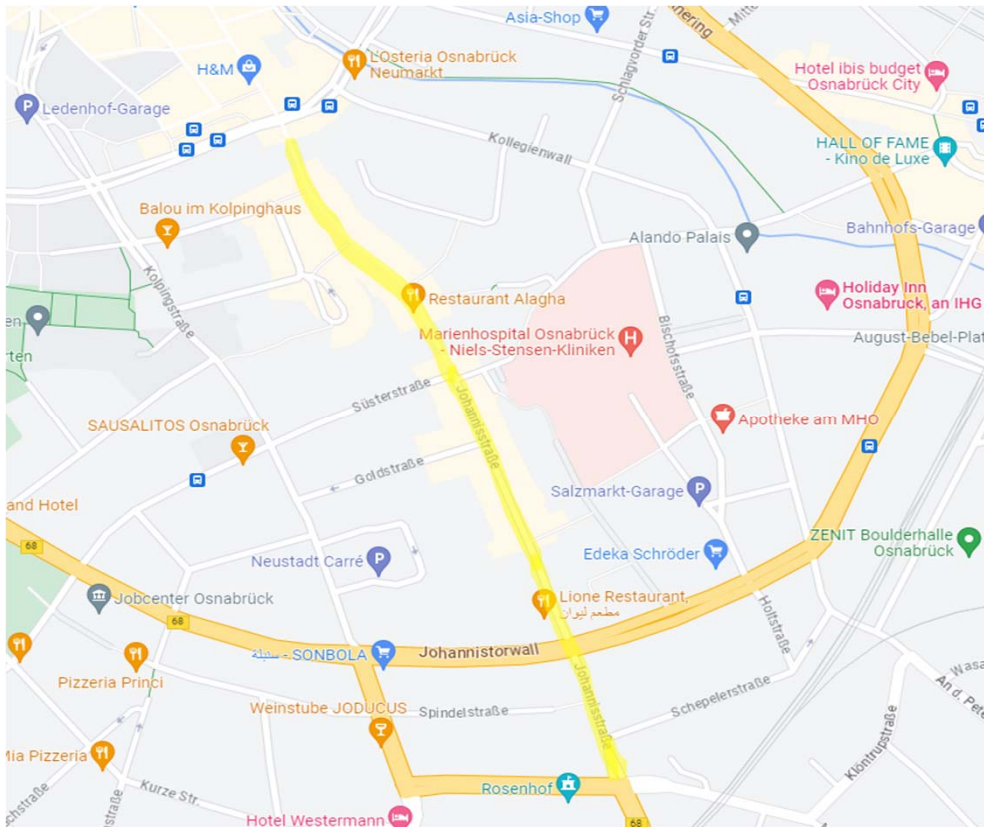
- Soziale DL
- Vergnügungsstätte

n = 36

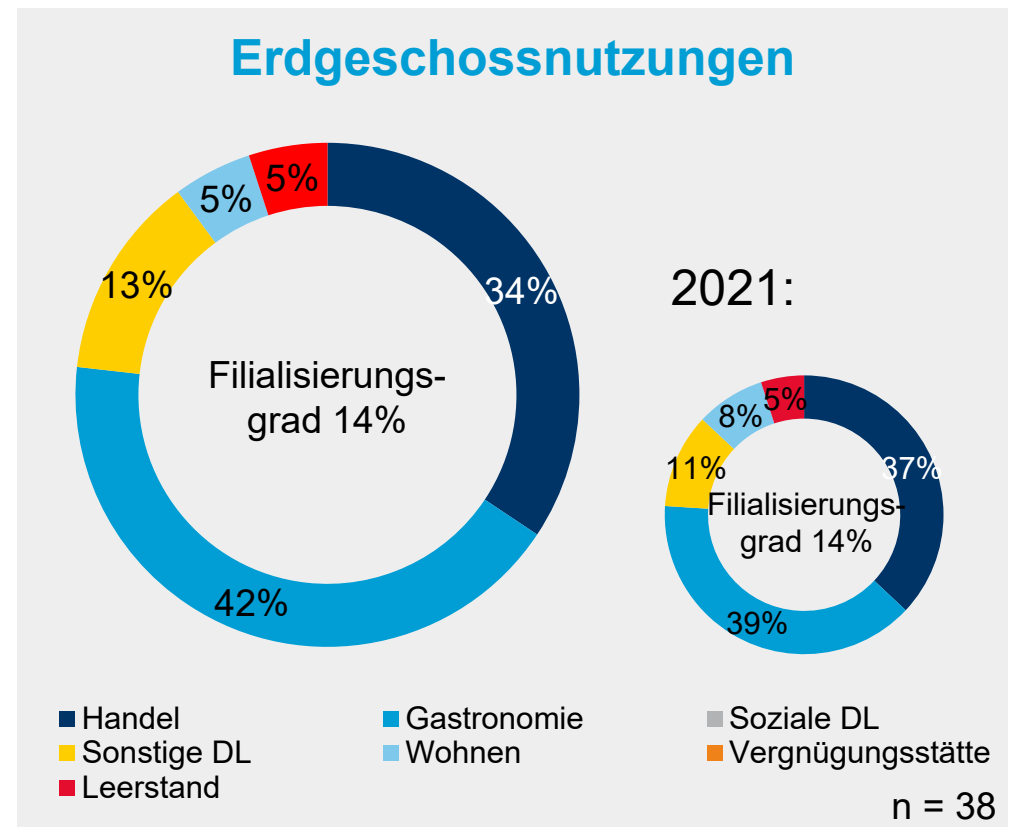
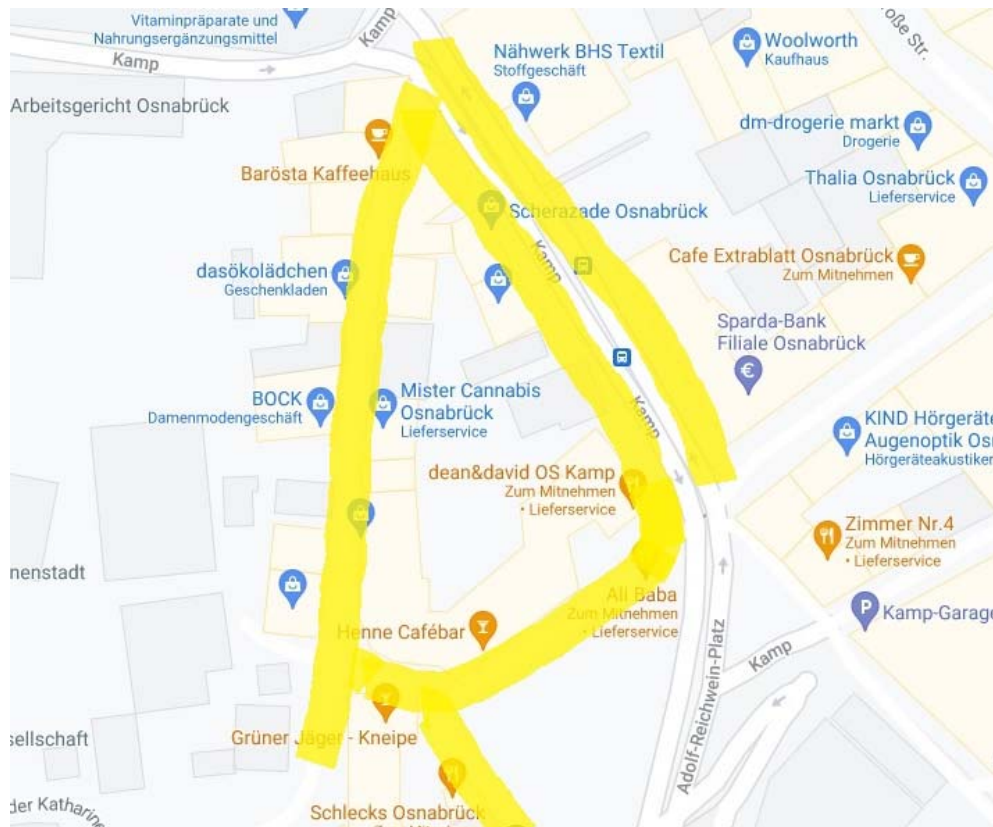
Quartier Krahnstraße: Leerstand gestiegen

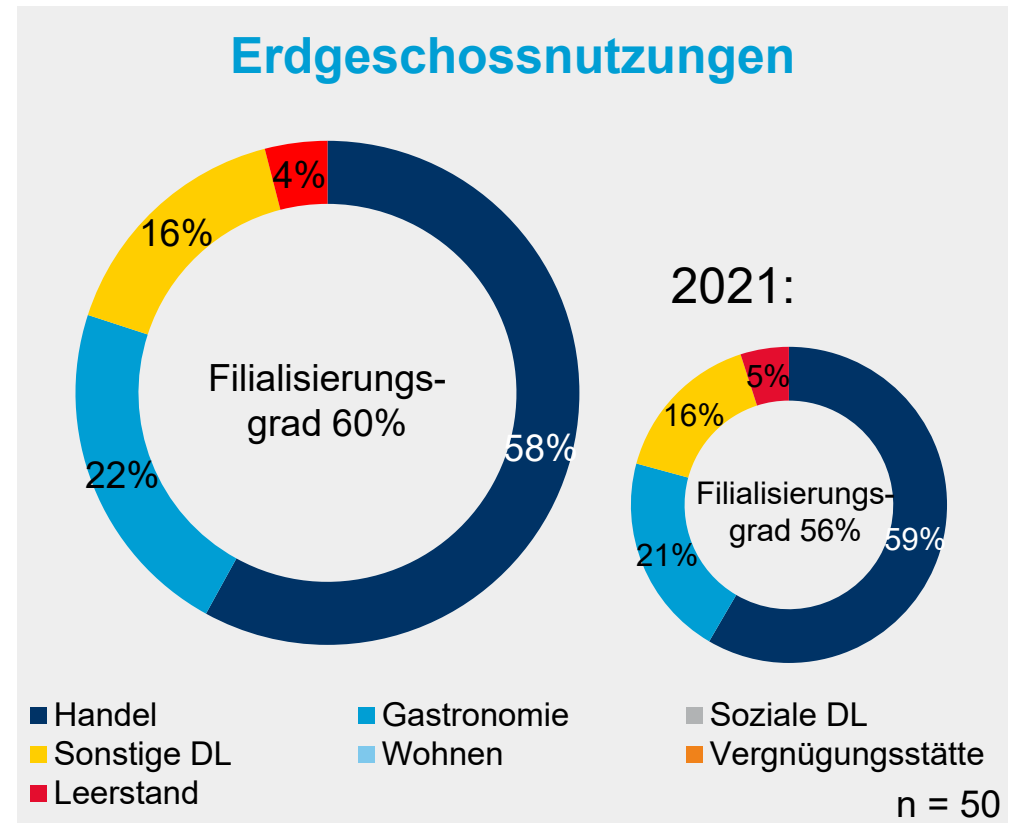
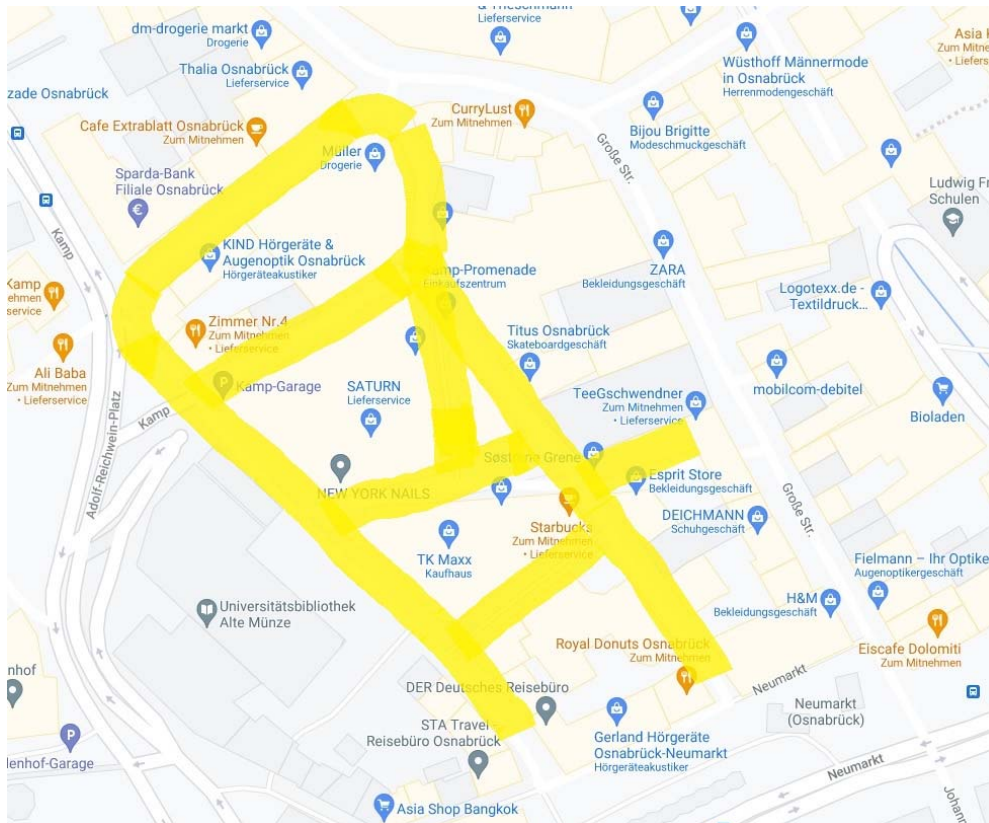


Johannisstraße: Hohes Leerstands-niveau

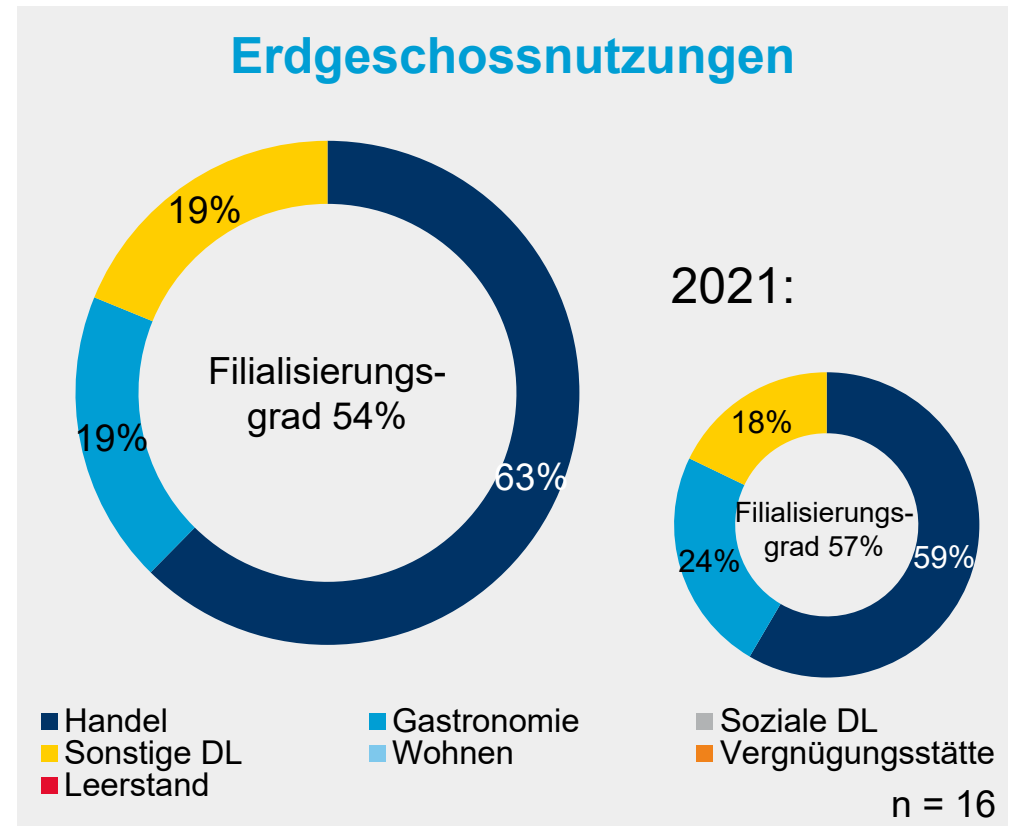
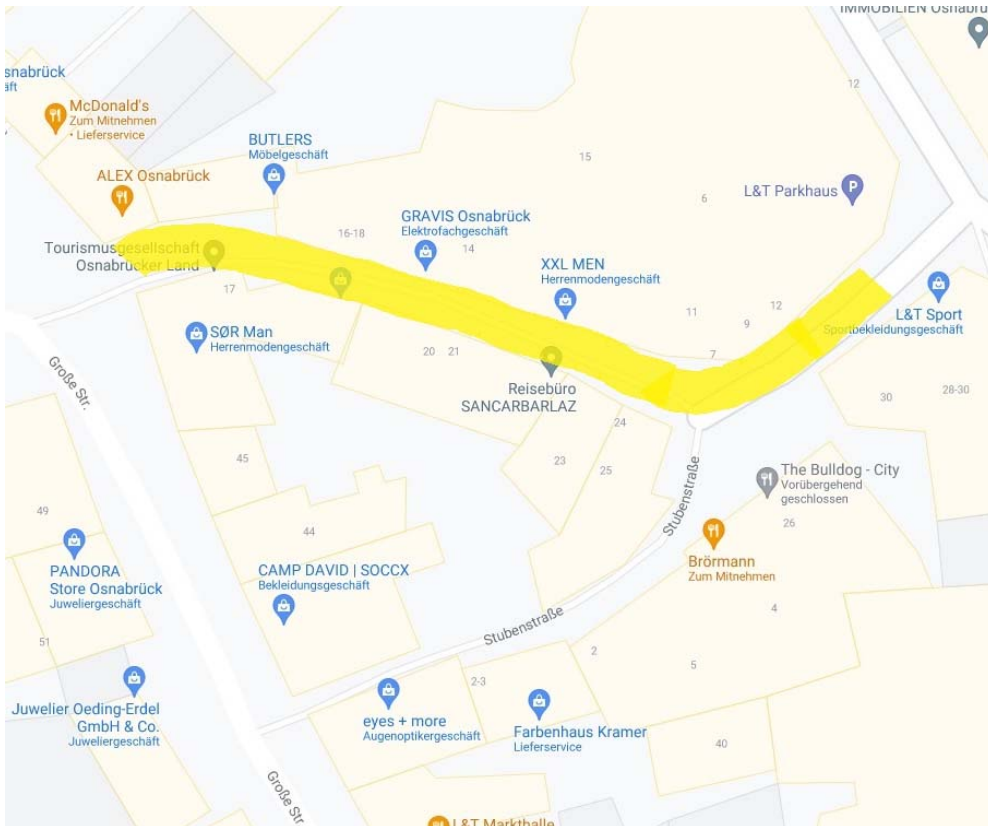


Quartier Redlinger Straße: Gastronomieanteil steigt weiter

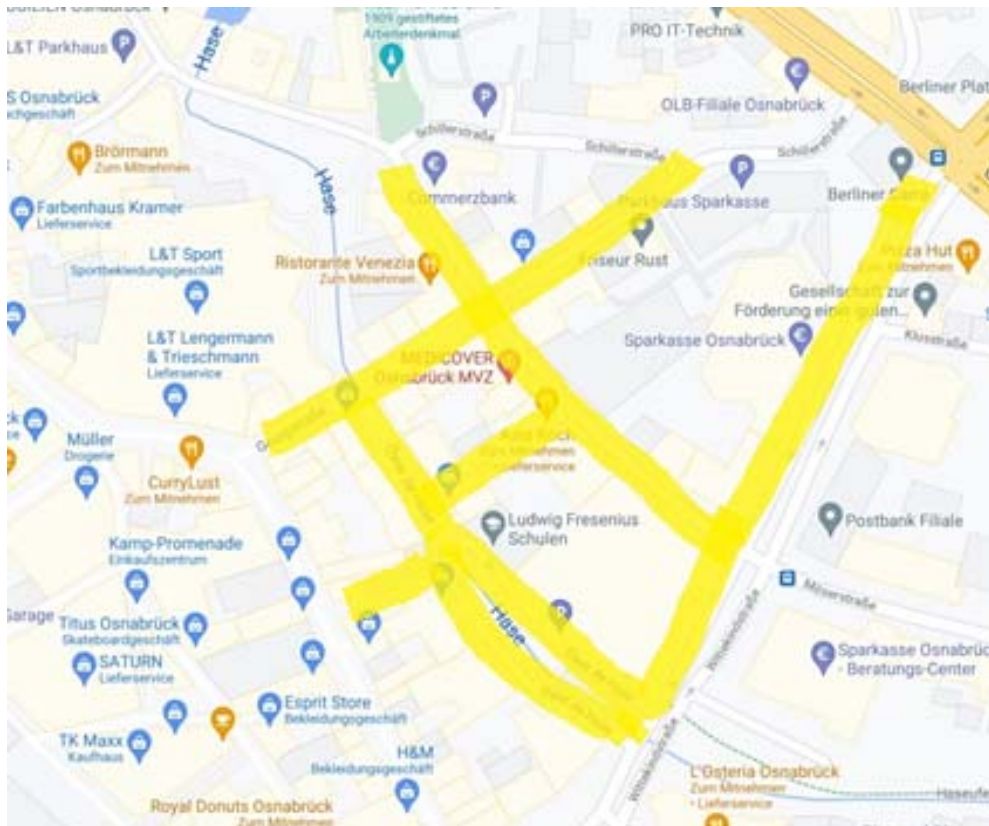




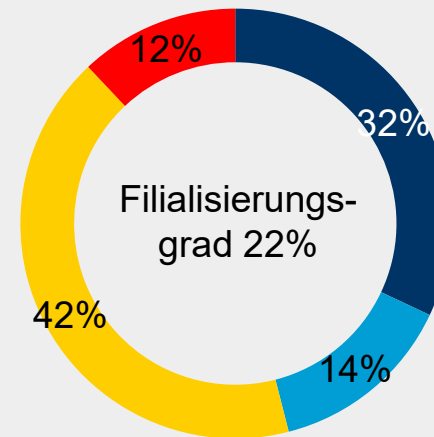
Herrenteichstraße: kurz, zentral, vielfältig



Quartier Haseviertel: Leerstand sinkt durch Neubauprojekt

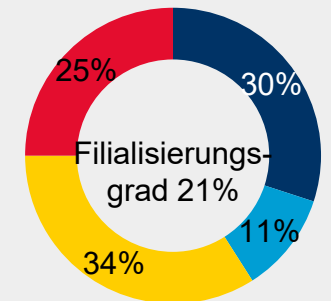


Erdgeschossnutzungen



- Handel
- Sonstige DL
- Leerstand
- Gastronomie
- Wohnen

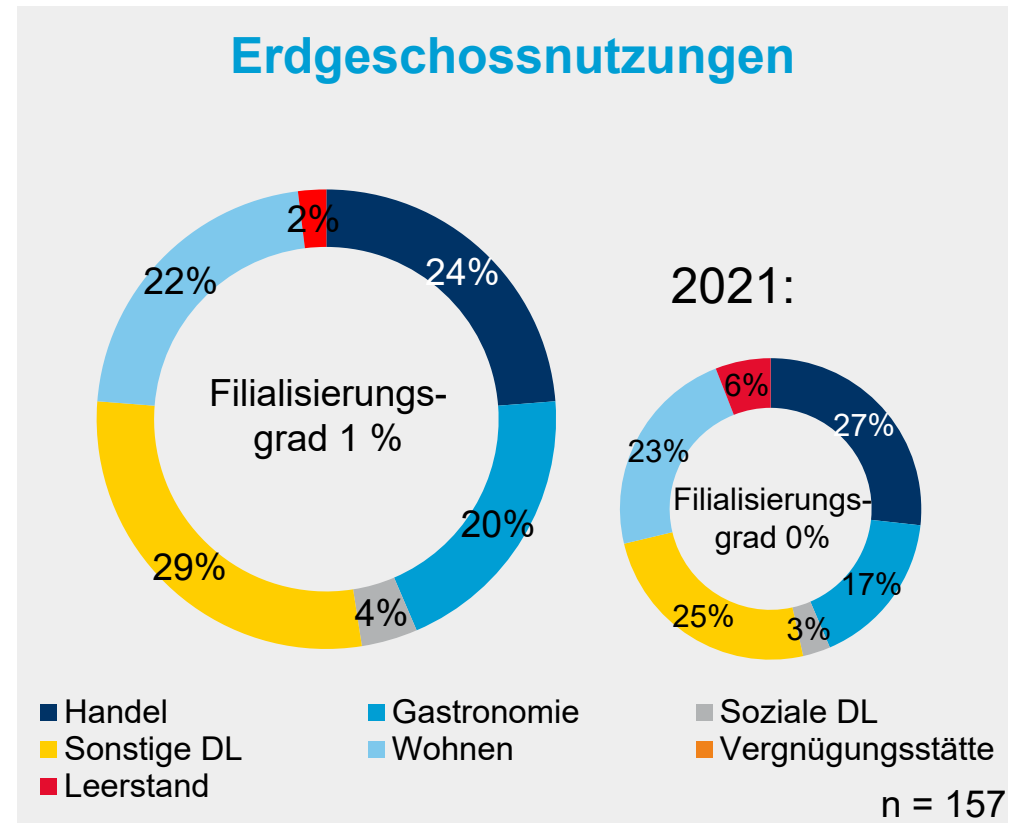
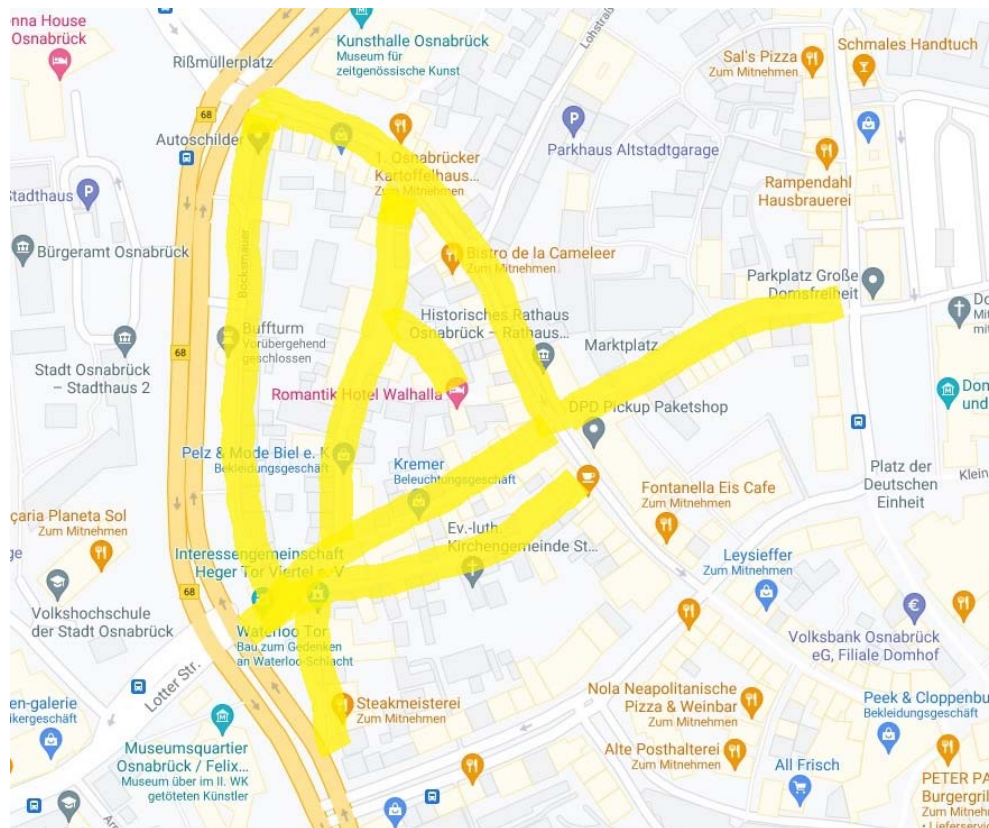
2021:



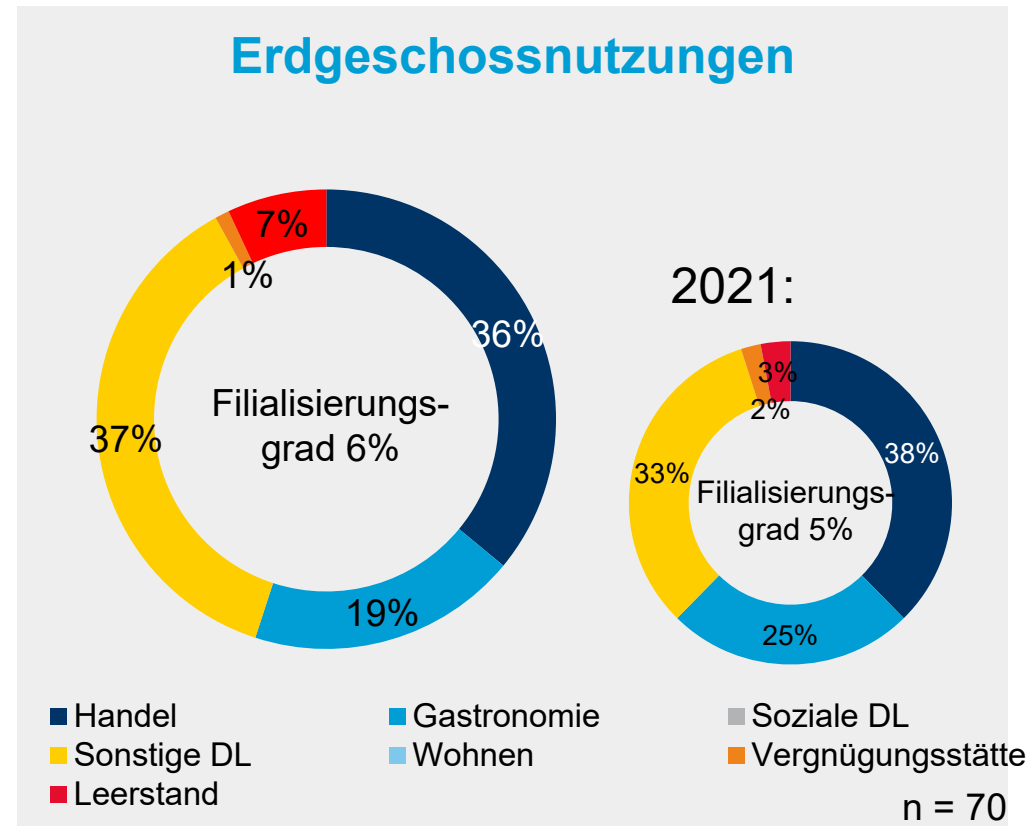
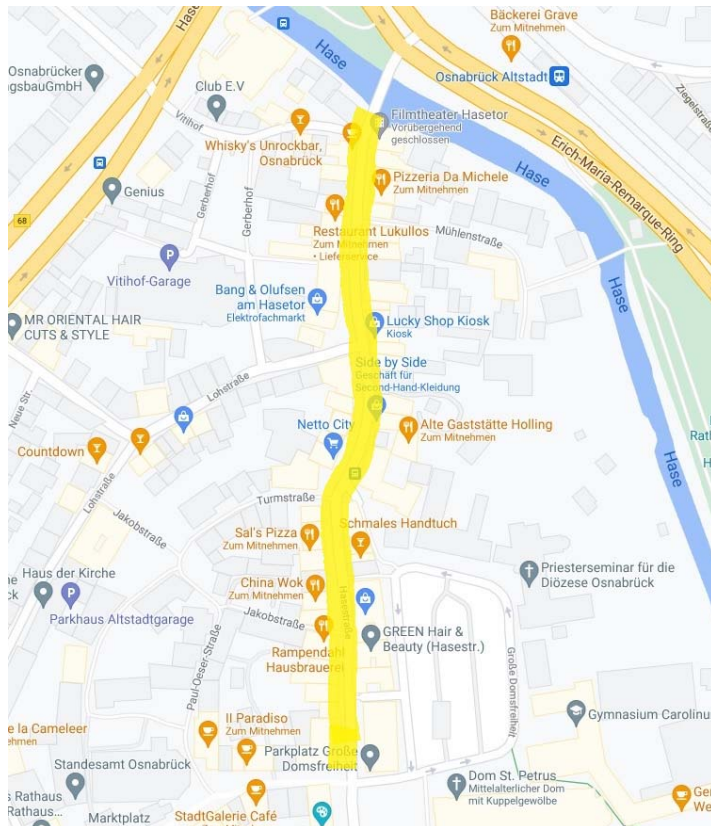
- Soziale DL
- Vergnügungsstätte

n = 50

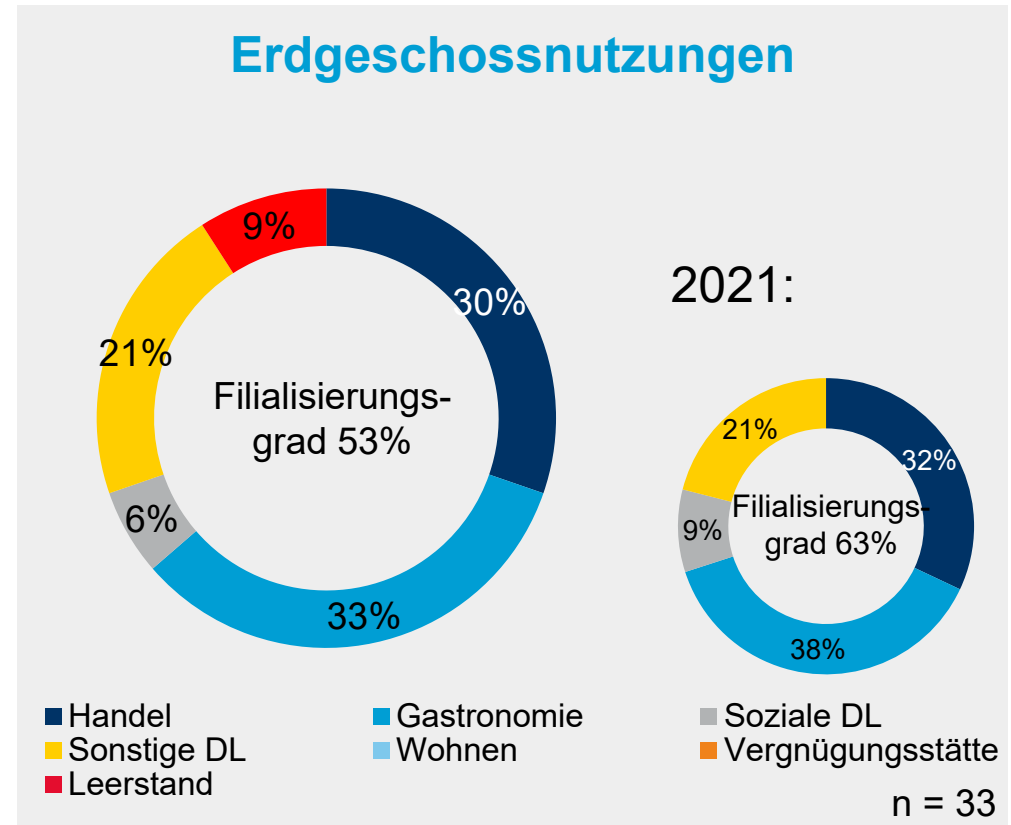
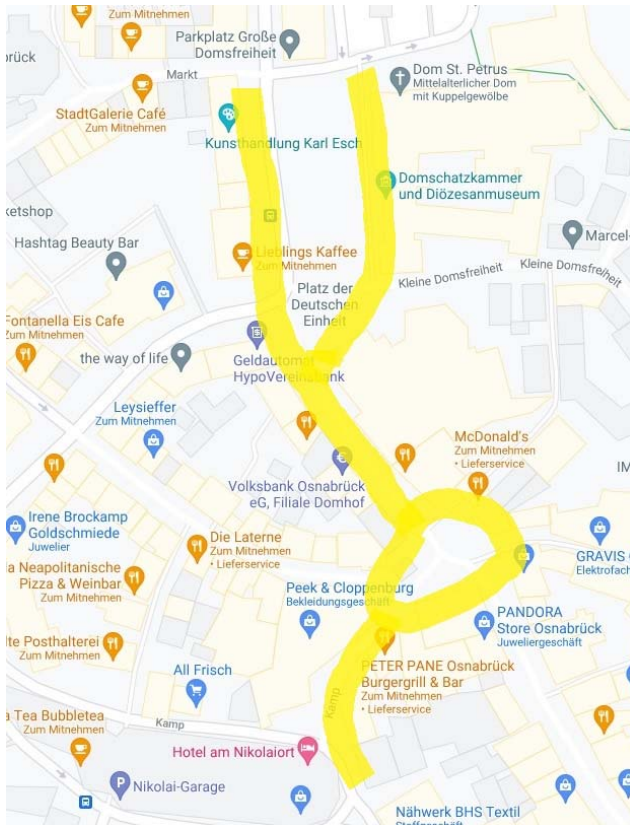
Quartier Altstadt: weiter hoher Wohnanteil



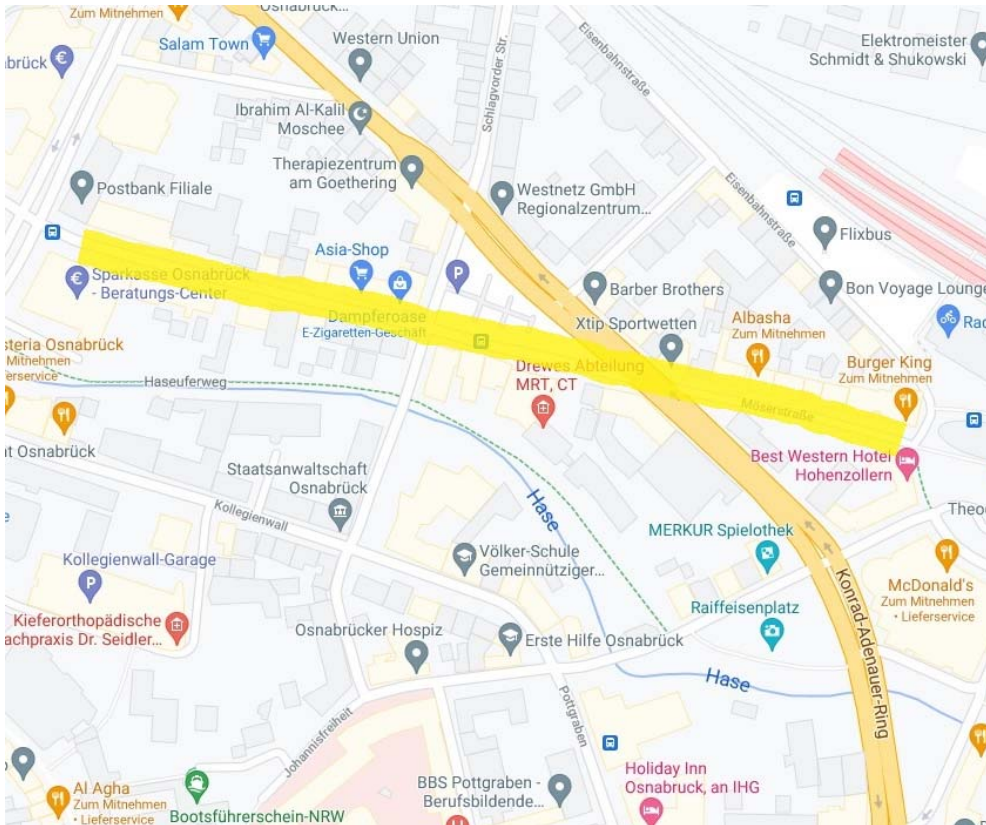
Hasestraße: weniger Gastronomie, mehr Dienstleistungen



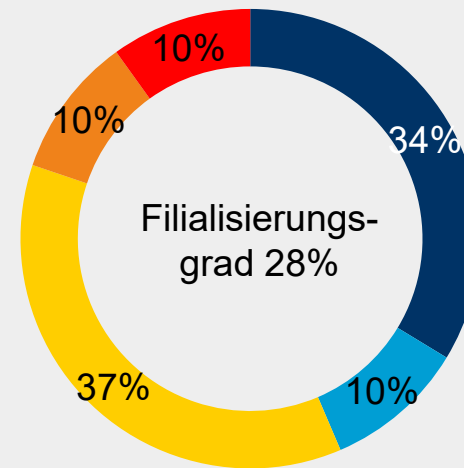
Quartier Nikolaiort/Domhof: Leerstände auf der Schlemmermeile



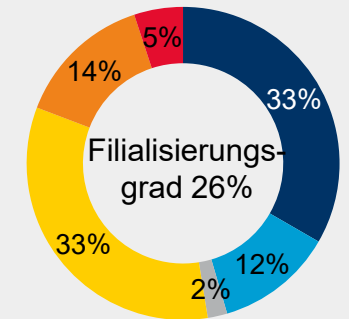
Möserstraße: Bahnhofstypisches Umfeld



Erdgeschossnutzungen

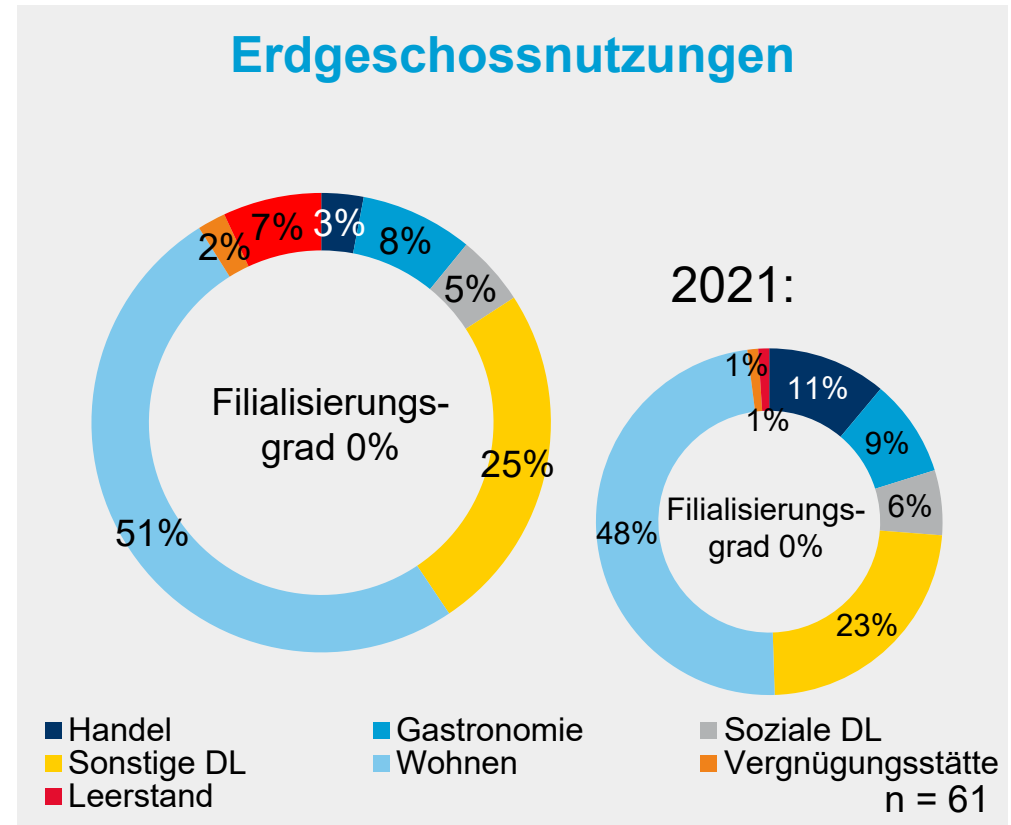
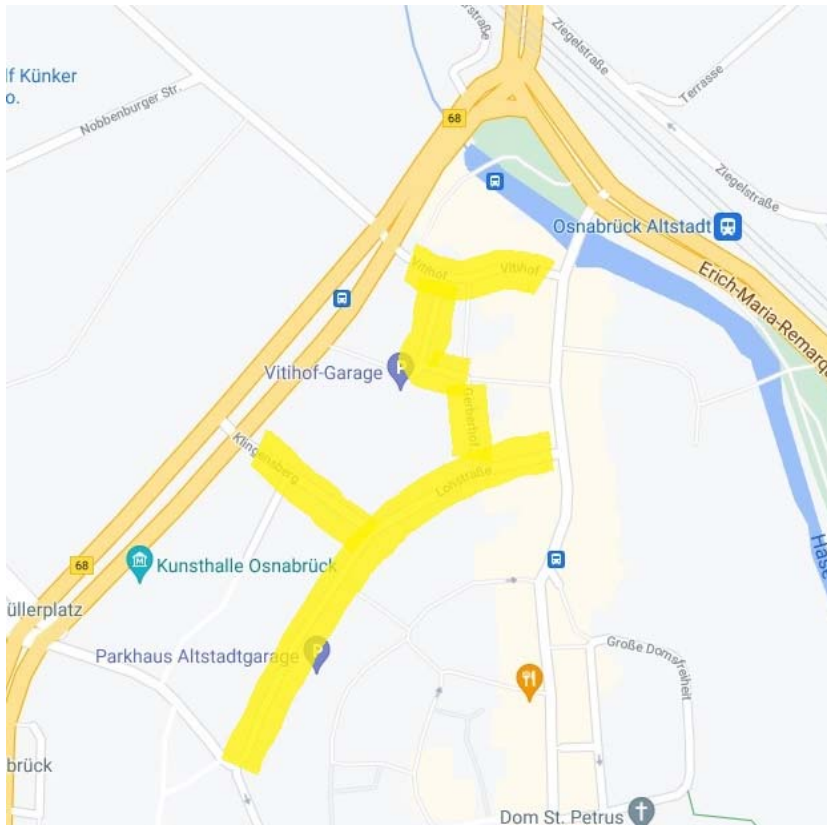


2021:



- Handel
 - Gastronomie
 - Soziale DL
 - Vergnügungsstätte
 - Sonstige DL
 - Wohnen
 - Leerstand
- n = 41

Quartier Vitihof: Wohnen mit kurzen Wegen



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%)
Nikolaiort/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)



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

Quartierspezifisch

- **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!

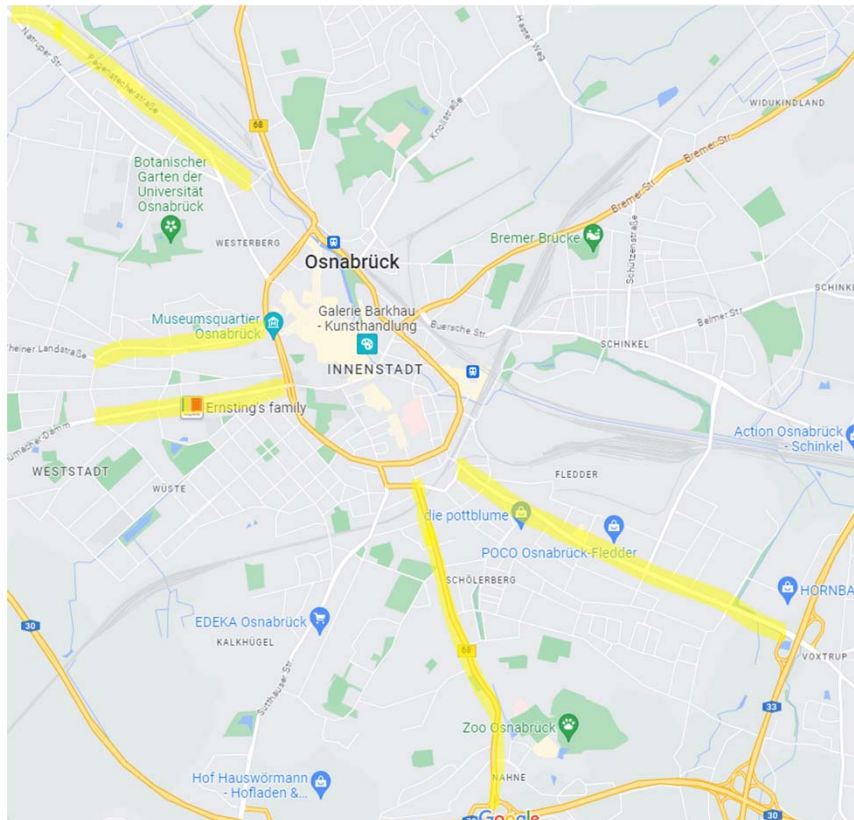
Allgemein

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

Ergebnisse Quartierscheck

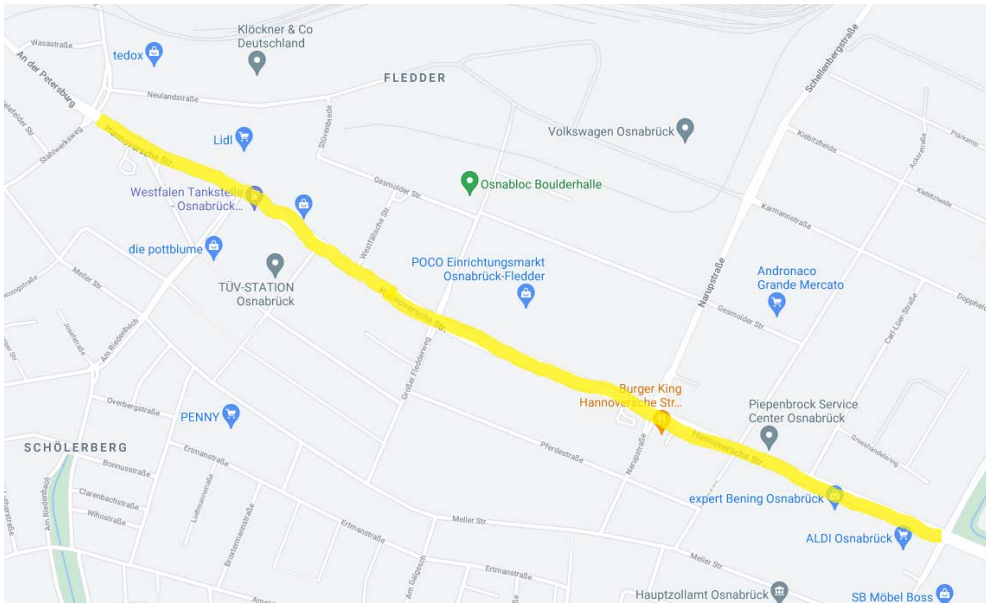
Einfallstraßen

Untersuchte Einfallstraßen

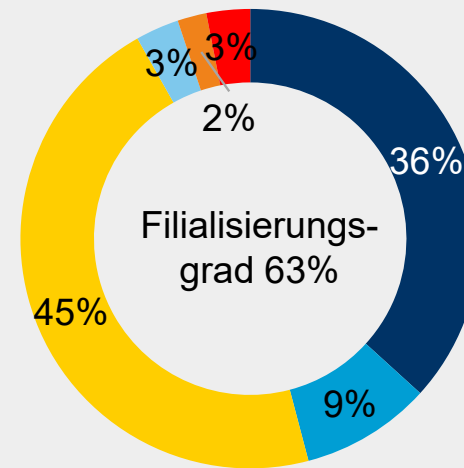


- Hannoversche Straße
- Iburger Straße
- Lotter Straße
- Martinistraße
- Pagenstecher Straße

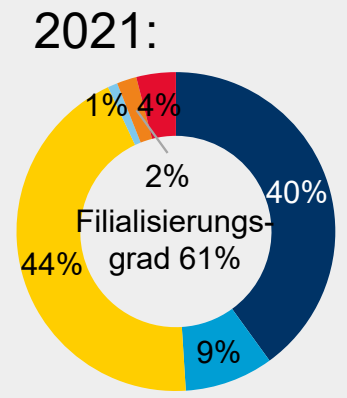
Hannoversche Straße: Großhandel und großfl. Einzelhandel prägend



Erdgeschossnutzungen



- Handel
- Sonstige DL
- Leerstand
- Gastronomie
- Wohnen

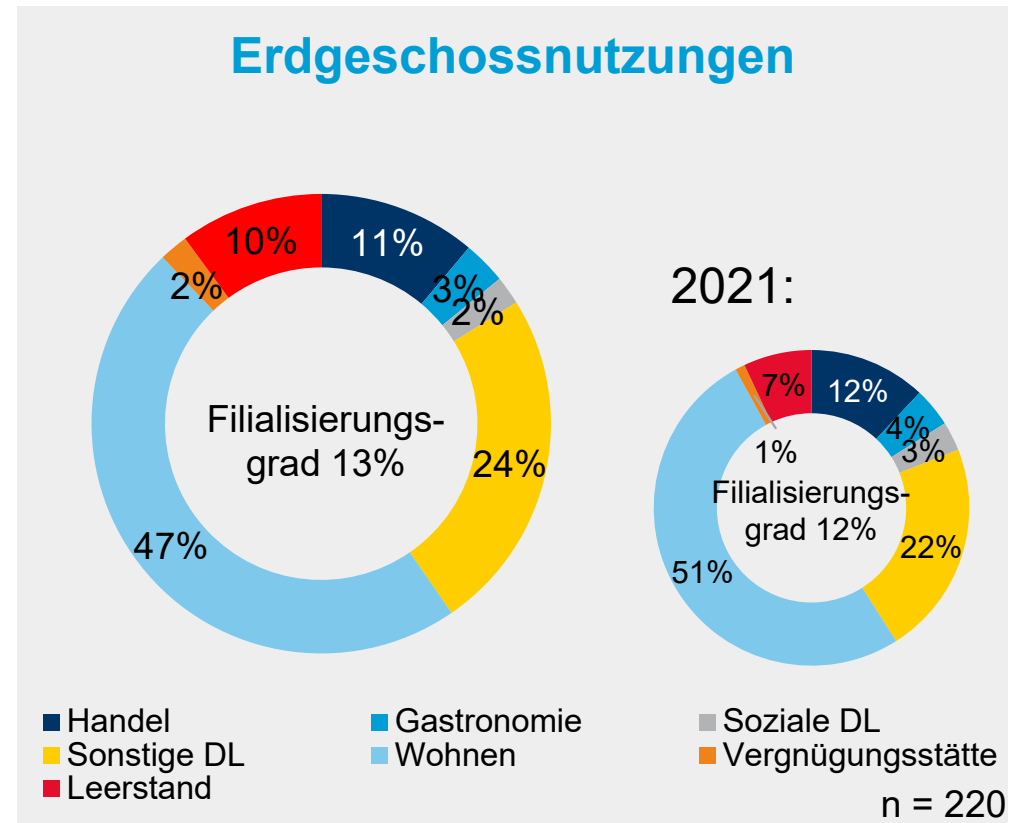
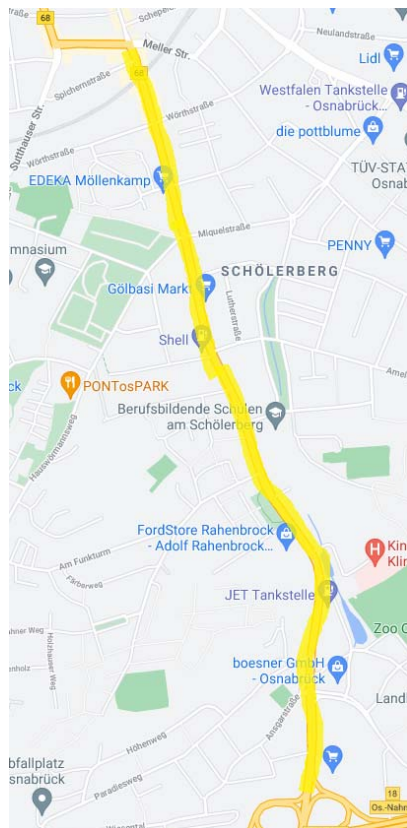


2021:

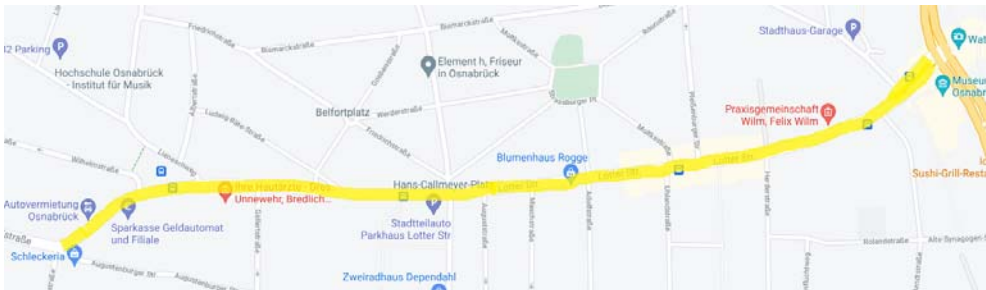
- Soziale DL
- Vergnügungsstätte

n = 88

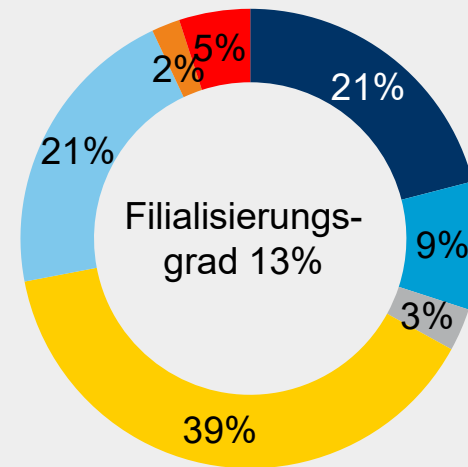
Iburger Straße: Hoher Wohnanteil und steigender Leerstand



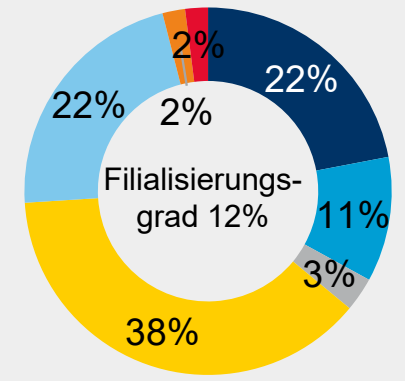
Lotter Straße: Die Mischung macht's, steigender Leerstand



Erdgeschossnutzungen

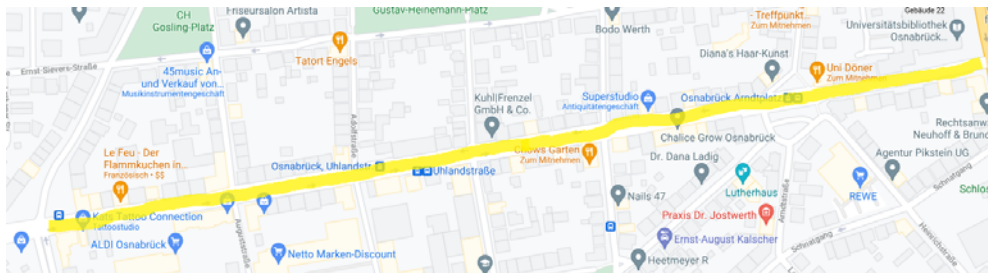


2021:

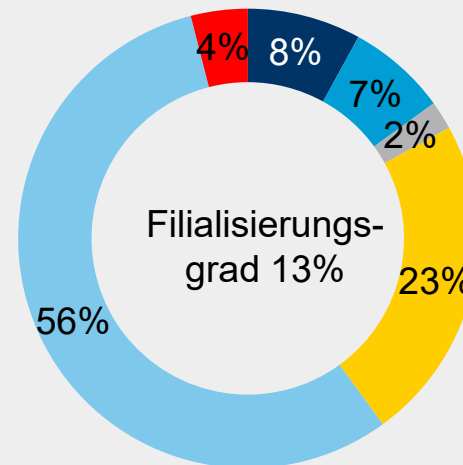


- Handel
 - Sonstige DL
 - Leerstand
 - Gastronomie
 - Wohnen
 - Soziale DL
 - Vergnügungsstätte
- n = 134

Martinstraße: Einfallstraße mit hohem Wohnanteil

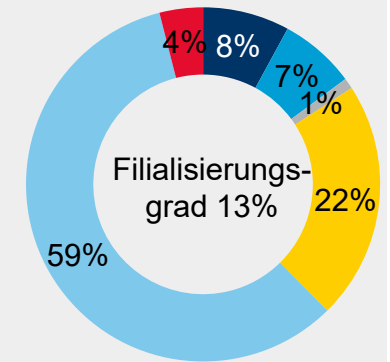


Erdgeschossnutzungen



- Handel
- Sonstige DL
- Leerstand
- Gastronomie
- Wohnen

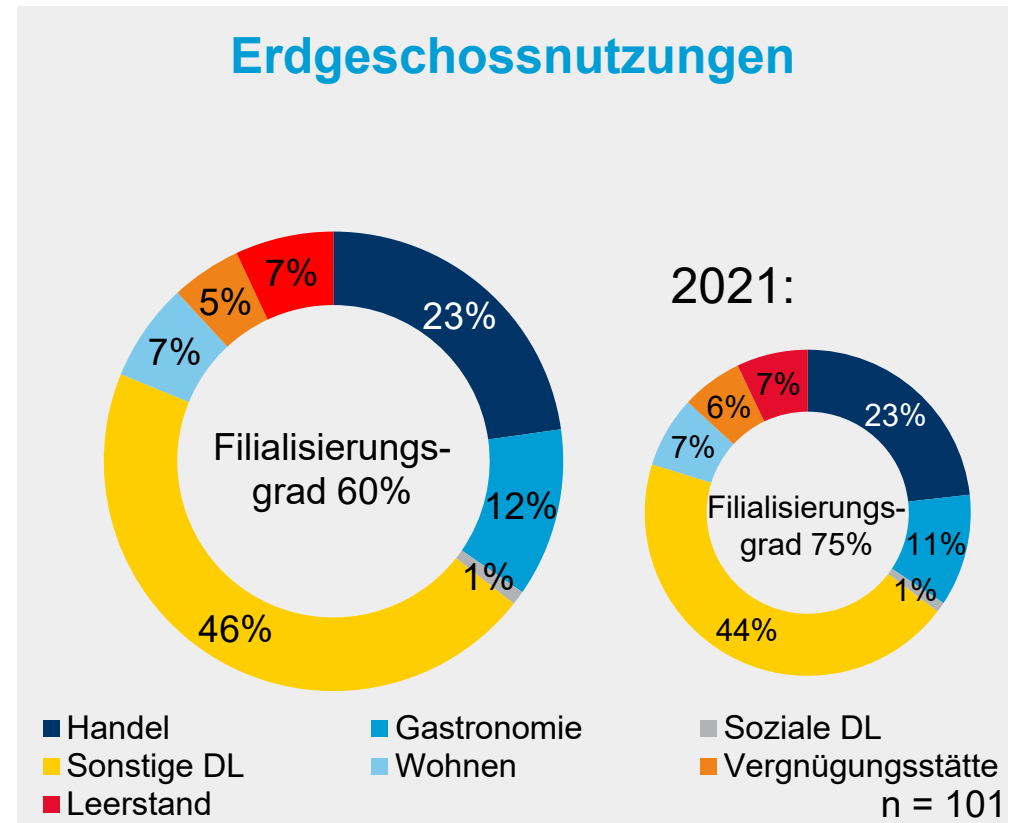
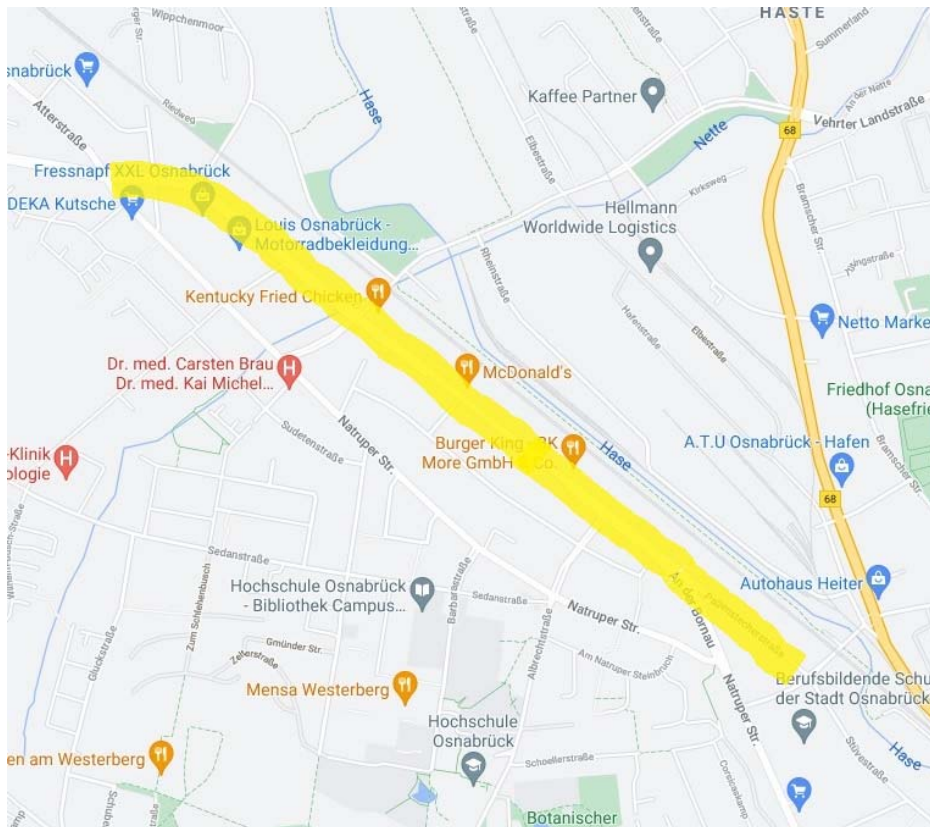
2021:



- Soziale DL
- Vergnügungsstätte

n = 103

Pagenstecherstraße: Großhandel und KfZ-Handel prägend



Übersicht Einfallstraßen – Geringere Veränderungen als in der Innenstadt



Quartier	Handel	Gastro- nomie	Filialisten	Soziale DL	Sonstige DL	Wohnen	Vergnüg.- stätte	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 Einfallstraßen eine untergeordnete Rolle (großflächig oder als Nahversorger)
- Einfallstraßen 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
- Einfallstraßen 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

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