

# Leerstandsanalyse 2025

## Stadt Osnabrück





# Methodik

## Erhebung der Leerstände durch cima

- Leerstandsanalyse durch cima im Mai 2025
- Untersuchung im Hauptzentrum Innenstadt
- Fokus auf kundschaftsorientierte gewerbliche Nutzung in Erdgeschosslagen
- Leerstand = äußerlich erkennbar ungenutzte Ladenlokale
- Keine Prüfung der tatsächlichen marktwirtschaftlichen Verfügbarkeit

© CIMA Beratung + Management GmbH

# Leerstandssituation

## Übersicht der Ergebnisse

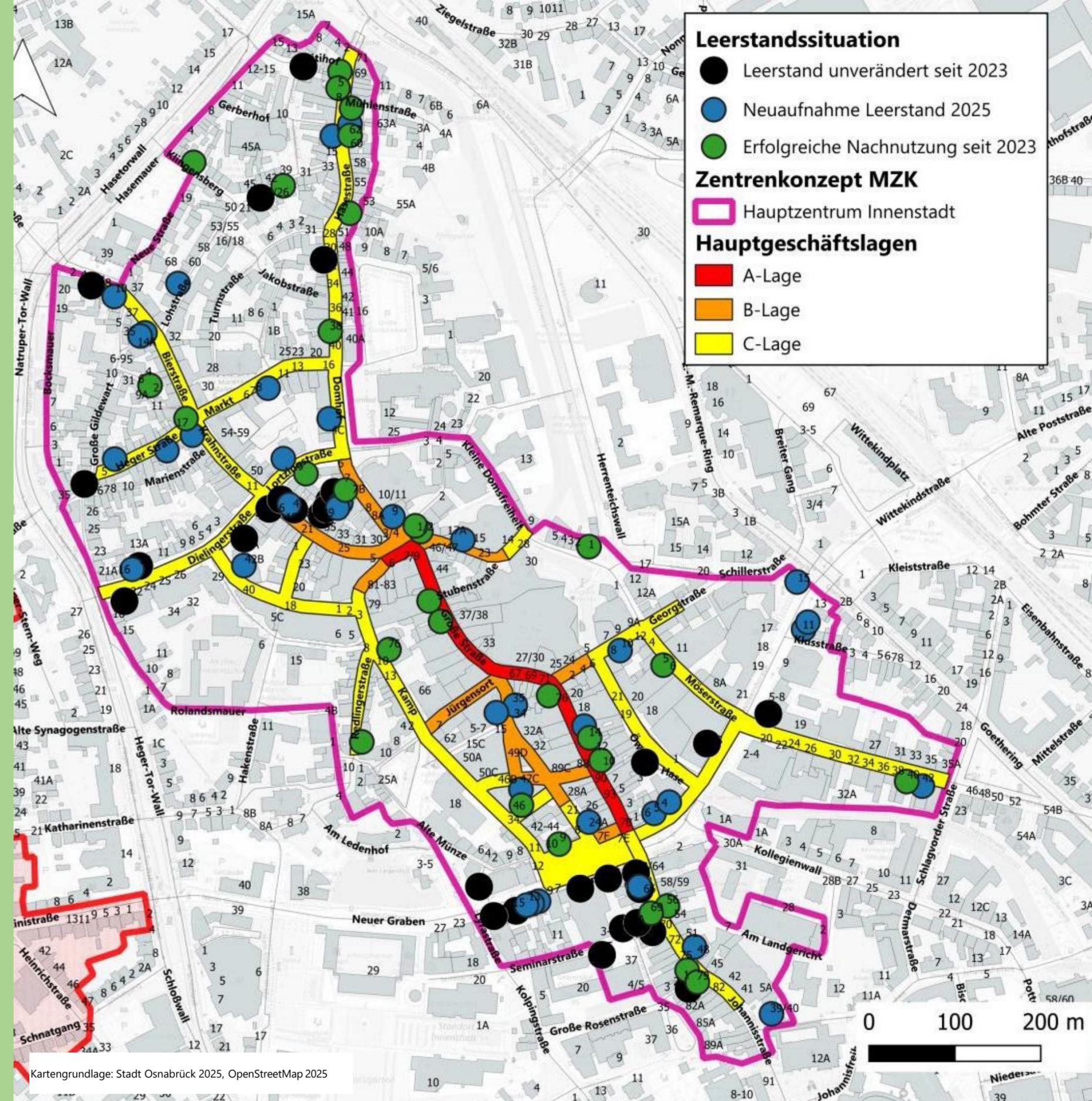
- 68 Leerstände von Erdgeschossflächen
- 9 % Leerstandsquote (n=730)

Schwerpunktbereiche:

- Neumarkt (Ecke Johannisstraße)
- Theaterpassage (Krahnstraße)
- sowie Randbereiche der Innenstadt

→ Die Zahl der Leerstände ist seit 2023 relativ konstant geblieben  
(2023 (n=724) = 63 Leerstände = 9%)

© CIMA Beratung + Management GmbH



# Leerstände in der 1-A bzw. 1-B Lage

Gr. Hamkenstr. 35, ehem. Gamestop



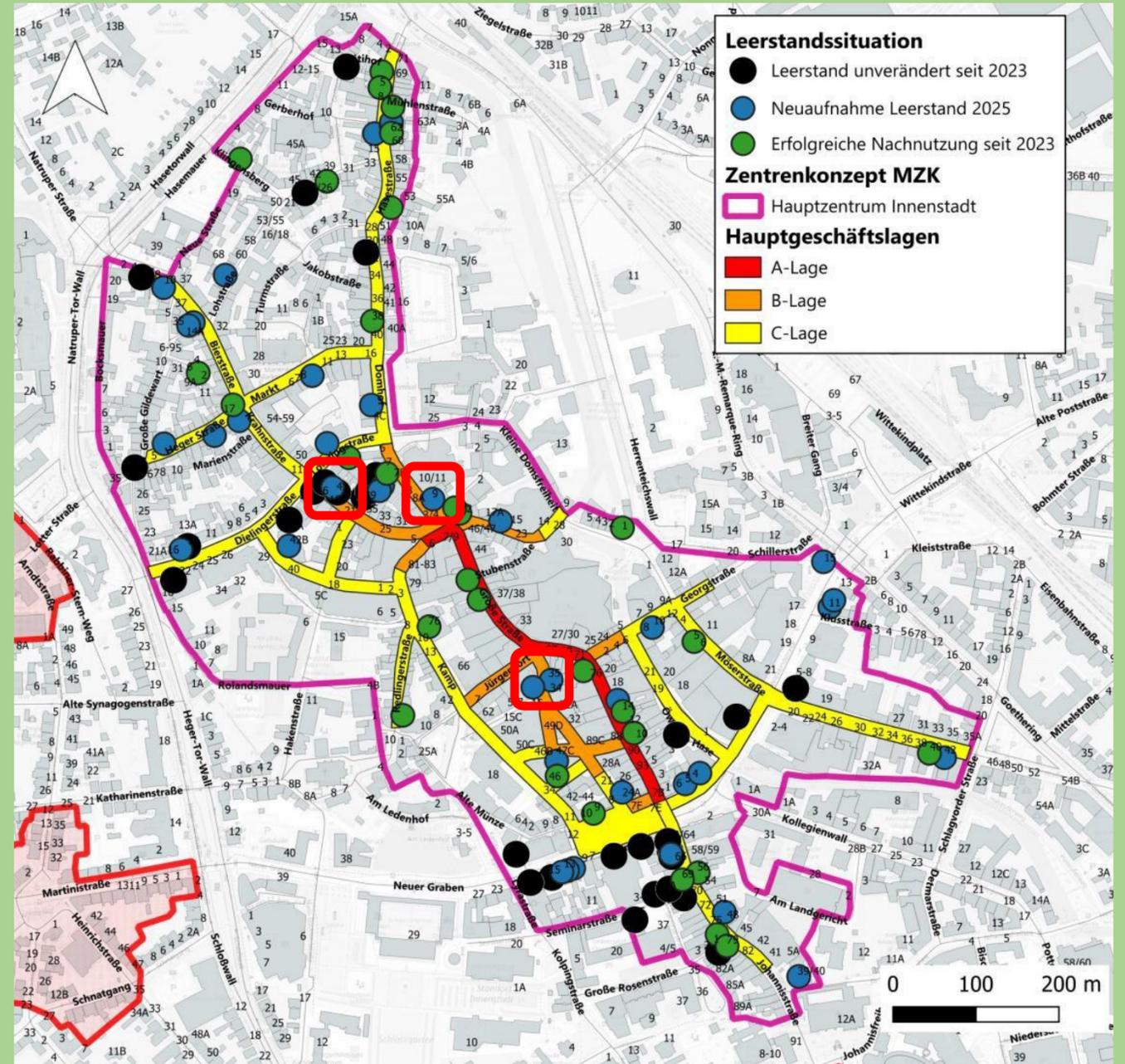
Domhof 9, ehem. Ahoi



Gr. Hamkenstr. 66, ehem. Depot



Krahnstraße 42, ehem. Leysieffer



# Leerstände in Randlagen

Johannisstraße 65, ehemals UUS Fashion



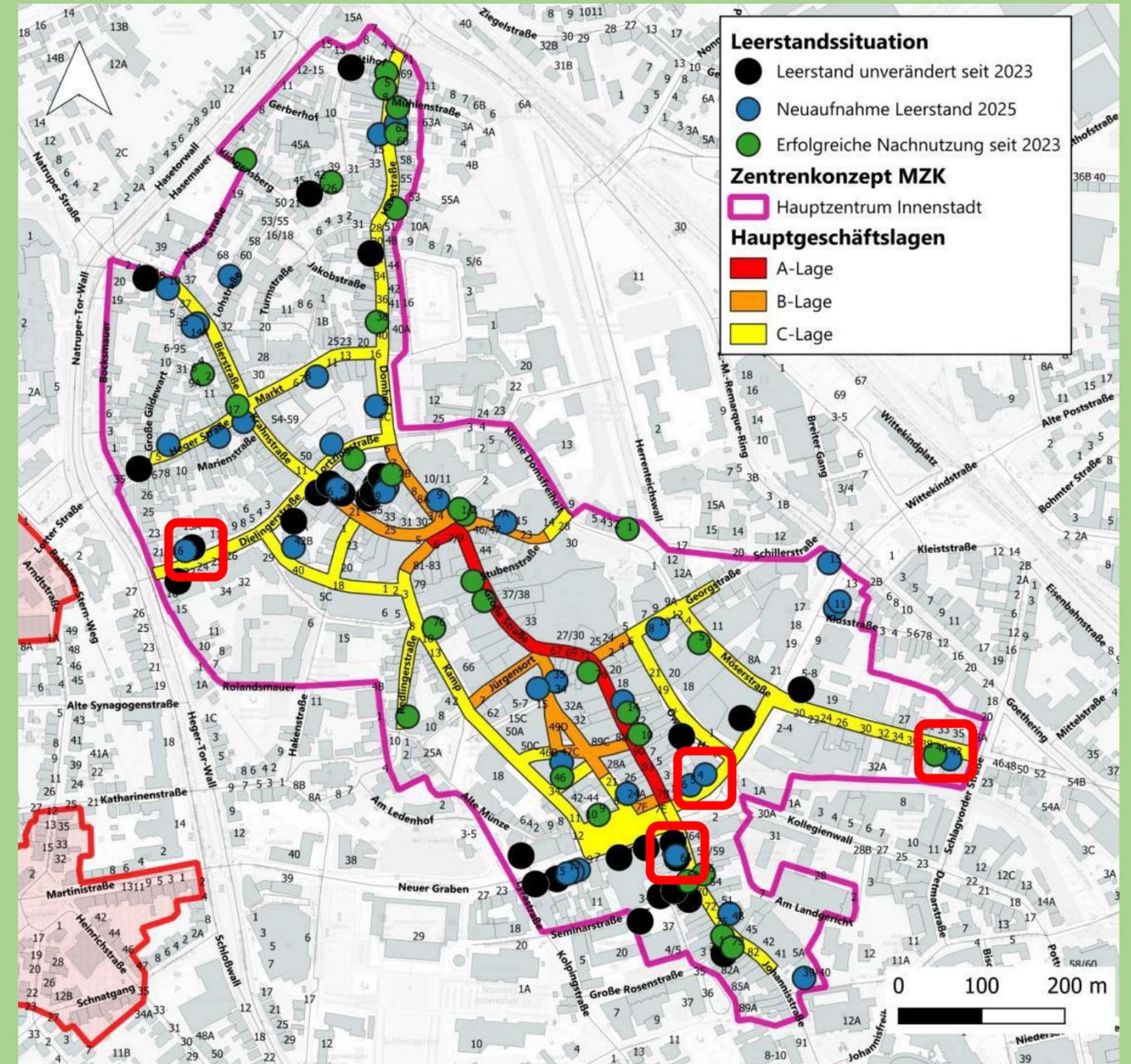
Neumarkt 5, ehem. Bonybon



Dielingerstraße 13, ehem. Vodafone



Möserstraße 42, ehem. Apotheke



# Leerstände in der Altstadt

Bierstraße 12, ehem. Ambiente



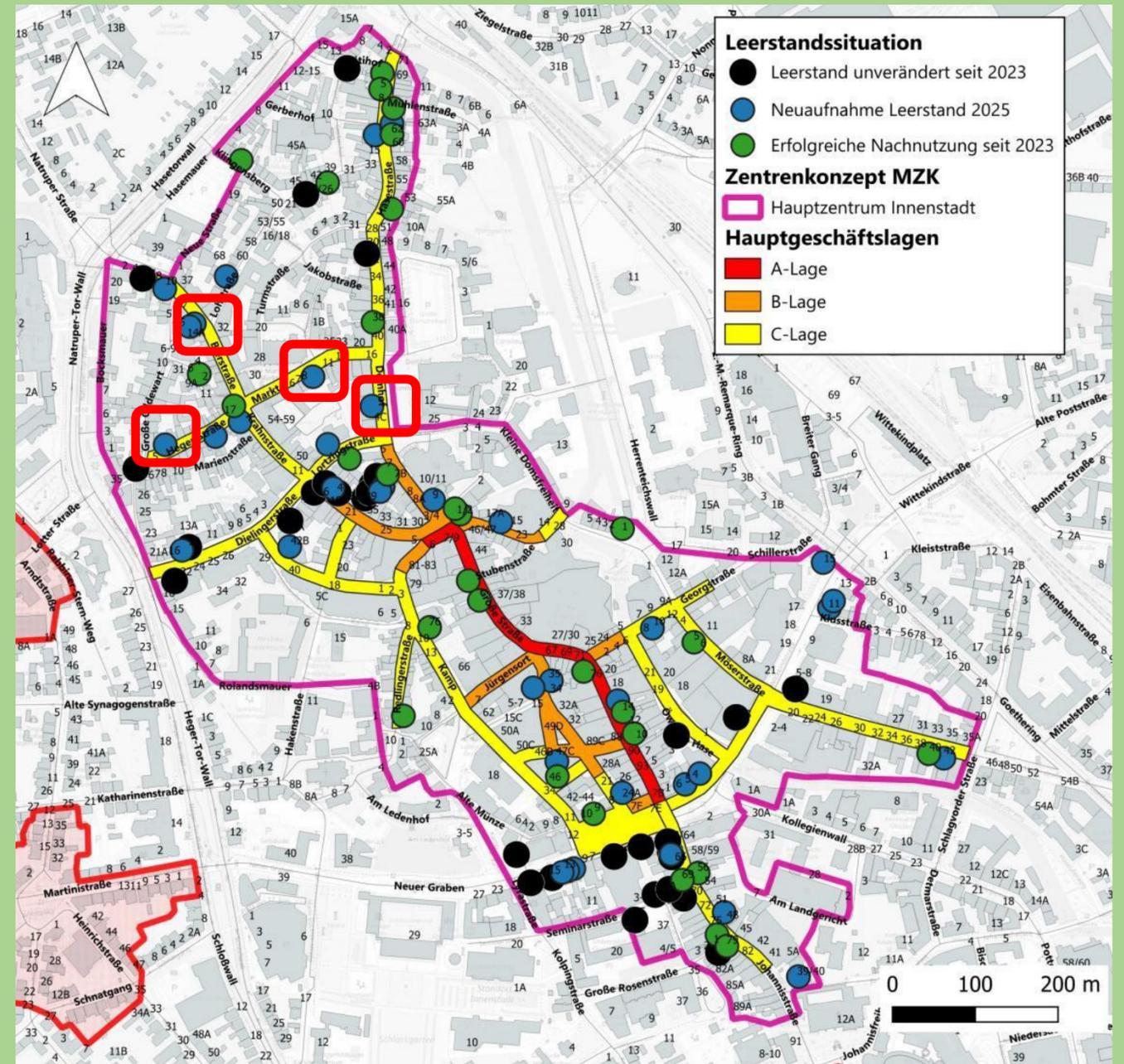
Heger Straße 26, ehem. Möbel-Antiques



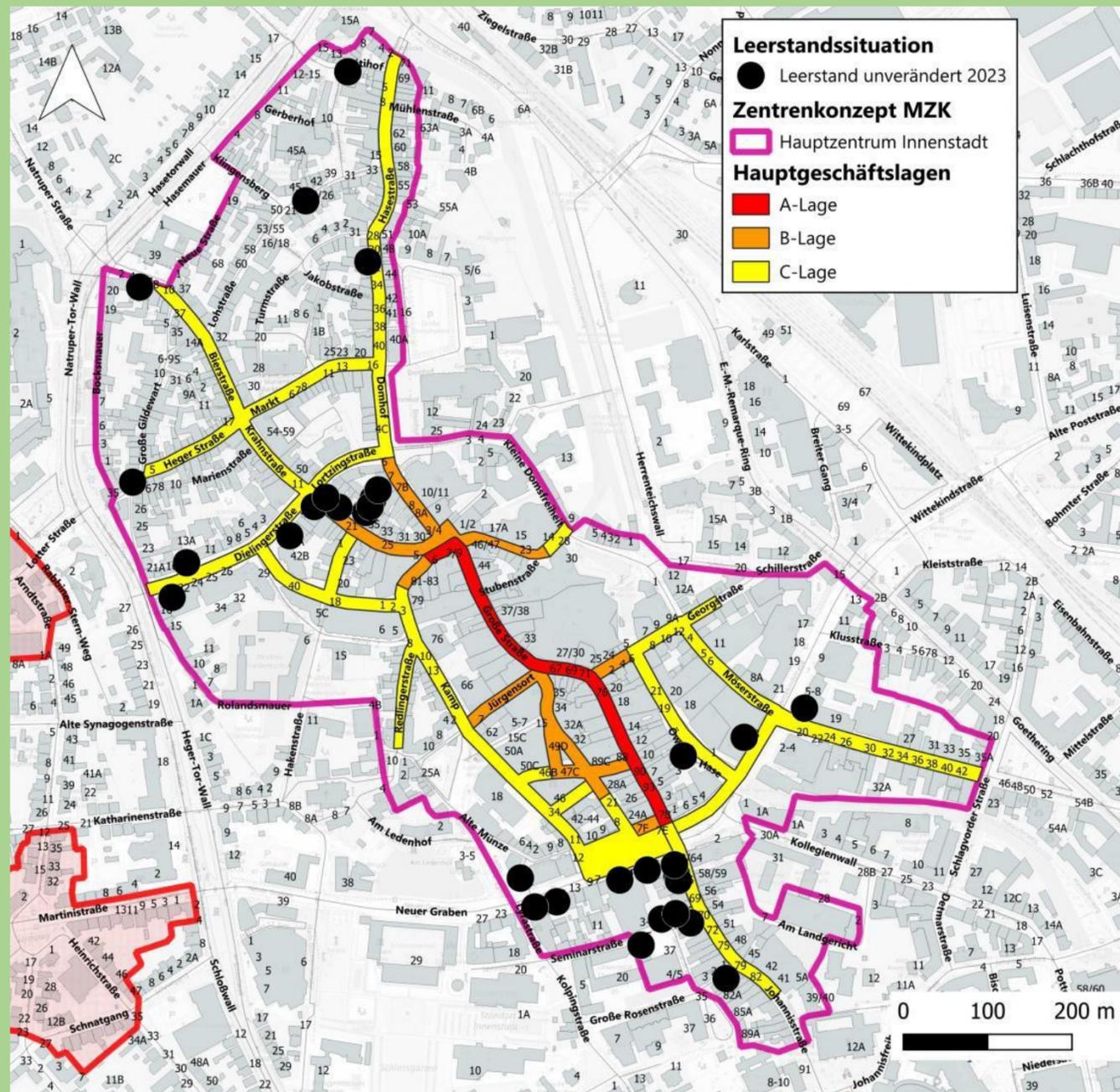
Domhof 4A, ehem. Schmieding



Krahnstraße 1-2, ehem. Leysieffer

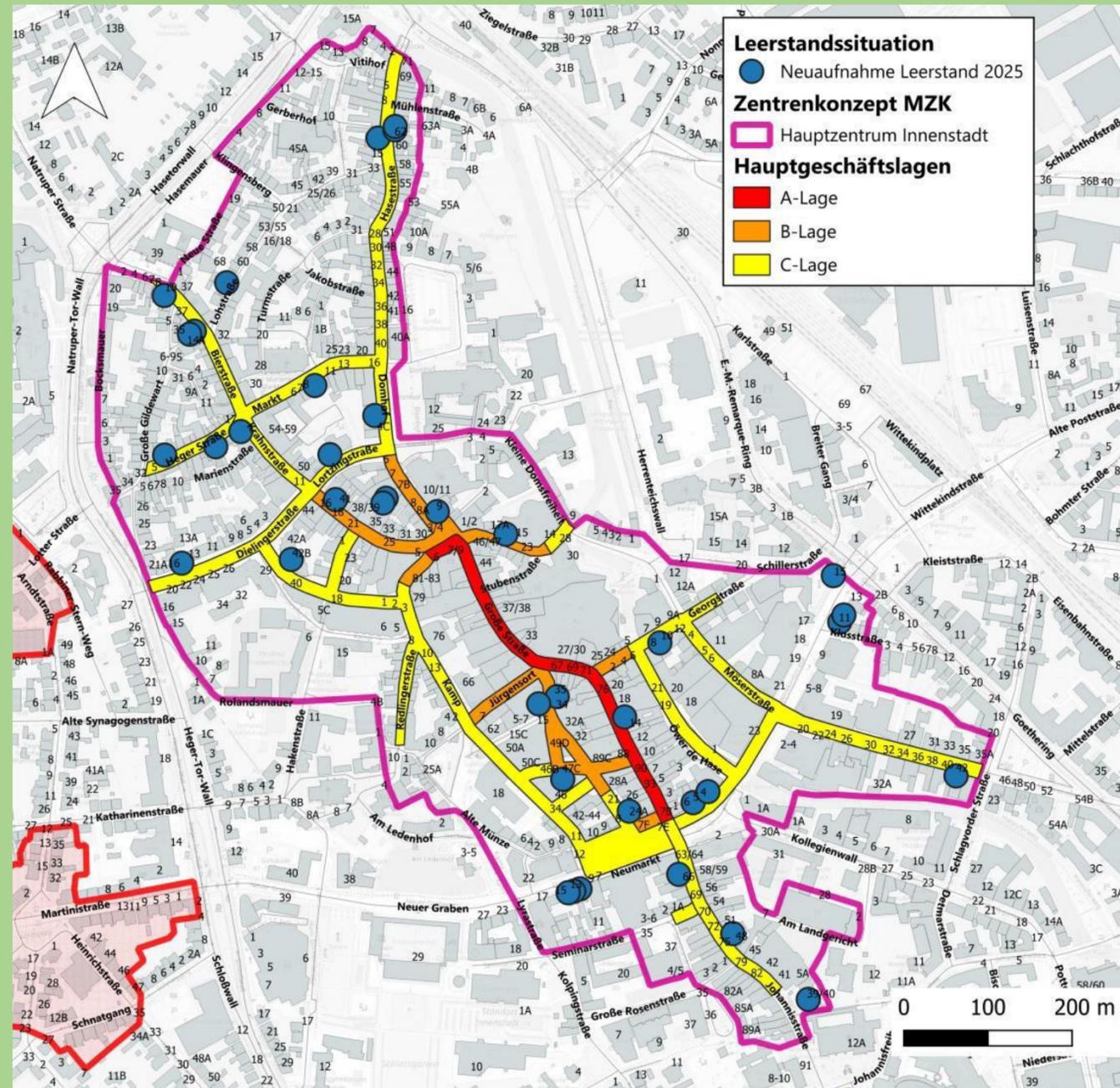


# Leerstand unverändert seit 2023



- 30 Leerstände von Erdgeschossflächen ehemaliger Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aus 2023 weiterhin vorhanden (2023: 17)
  - **Schwerpunkte seit 2023:**
    - Neumarkt (Ecke Johannisstraße) / Neuer Graben
    - Theaterpassage (Krahnstraße)
    - sowie Randbereiche der Innenstadt
  - Mixed-Use-Planungen „Johannishöfe“ können zur Aufwertung des Umfelds beitragen
- Keine verfestigten Leerstände in der A-Lage sowie in großen Teilen der B-Lagen
- Konzentration der verfestigten Leerstände auf C-Lagen bzw. eine B-Lage (insb. Neumarkt und Theaterpassage)

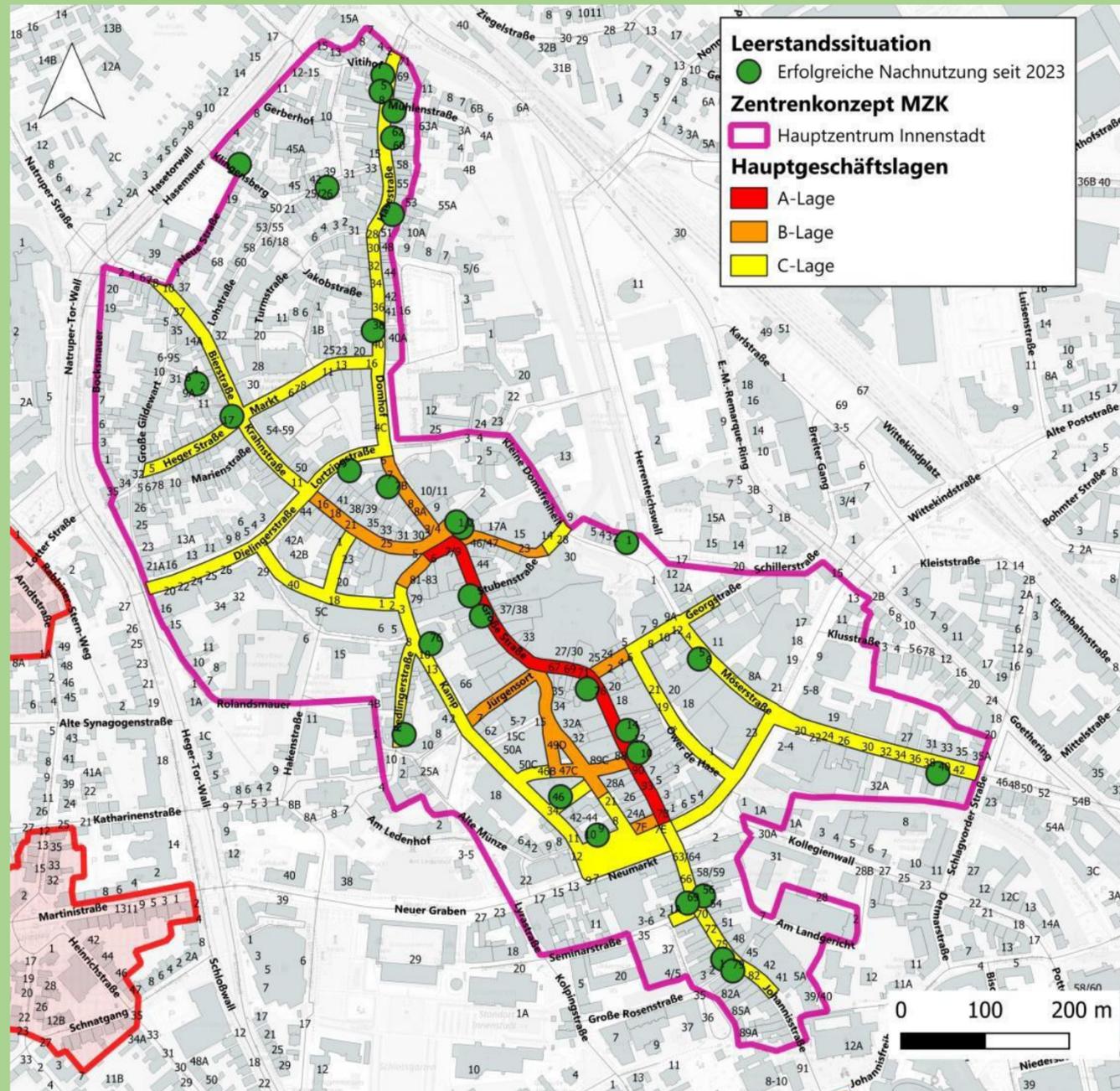
# Neuaufnahme Leerstand 2025



- 38 Leerstände, die im Jahr 2025 neu aufgenommen wurden (2023: 46)
- Die neu erfassten Leerstände verteilen sich relativ gleichmäßig über die Innenstadt und treten vorwiegend in C-Lagen und Randbereichen, vereinzelt aber auch in B-Lagen (z.B. ehem. Depot, Gamestop oder Ahoi) auf.

→ Neue Leerstände finden sich deutlich vorrangig in den B- und C-Lagen der Innenstadt und sind relativ gleichmäßig über die Innenstadt verteilt.

# Erfolgreiche Nachnutzung seit 2023



Kartengrundlage: Stadt Osnabrück 2025, OpenStreetMap 2025

- 30 Leerstände aus dem Jahr 2023 wurden erfolgreich nachgenutzt (2023: 17)
  - Die Nachnutzungen sind relativ gleichmäßig über die Innenstadt verteilt, so u.a. insbesondere in den Bereichen Hasestraße, Große Straße / Johannisstraße.
  - Beispiele einer erfolgreichen Nachnutzung:
    - New Yorker (ehem. Reno), Vero Moda (ehem. Hallhuber), Only&Sons (ehem. Vodafone) in der Großen Straße
    - Gastronomie in der Hasestraße
- Positive Entwicklung durch neue Frequenzbringer in der A-Lage erkennbar
- Positive Entwicklung von gastronomischen Angeboten u.a. in der Hasestraße

# Fazit

## Leerstandssituation



- Zahl der Leerstände seit 2023 relativ konstant
- Leerstandsquote seit 2023 gleichbleibend bei 9 % am gesamten Branchenmix
- Stabilisierung der A-Lage seit 2023 durch zahlreiche Nachnutzungen von Leerständen

→ Keine verfestigten Leerstände in der A-Lage sowie in großen Teilen der B-Lagen  
→ Positive Entwicklung durch neue Frequenzbringer in der A-Lage erkennbar  
→ Positive Entwicklung von gastronomischen Angeboten u.a. in der Hasestraße beobachtbar

→ Konzentration der verfestigten Leerstände auf C-Lagen bzw. eine B-Lage  
→ Gleichmäßige Verteilung der neuen Leerständen vorrangig in B- und C-Lagen



# Kontakt



Alexander Illenseer  
Geschäftsführung



Julia Tepker  
Citymanagement