



**RESEARCH**

At a Glance **Q2 2019**

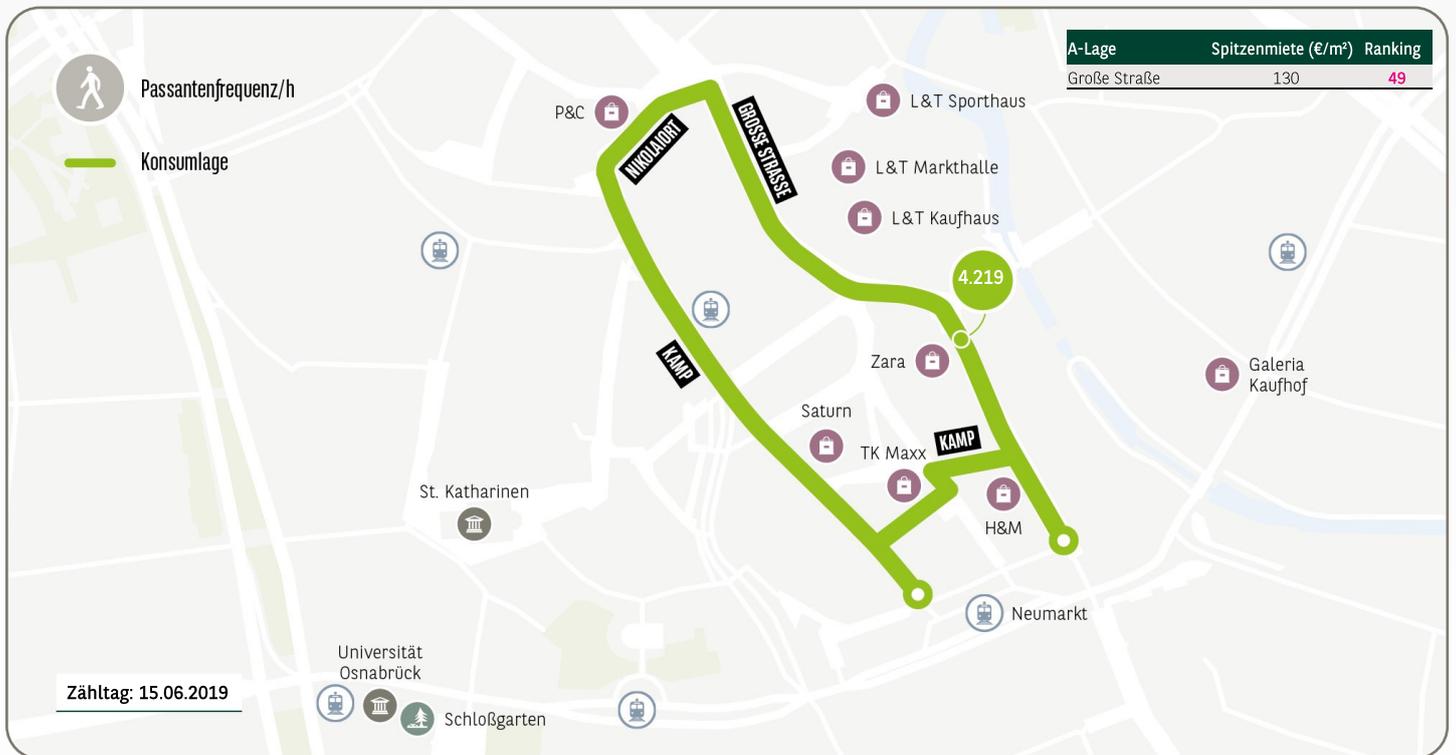
# FREQUENZREPORT OSNABRÜCK

Das wurde in Osnabrück anders erwartet: Am Neumarkt sollte mit dem OSKAR ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum entstehen, das erhebliche Auswirkung auf die Einzelhandelsstrukturen und Passantenströme in der Friedensstadt hätte haben können. Nun wurden die Pläne jedoch geändert und an Stelle des Shoppingcenters könnte ein Mixed-Use-Objekt entstehen. Der überregi-

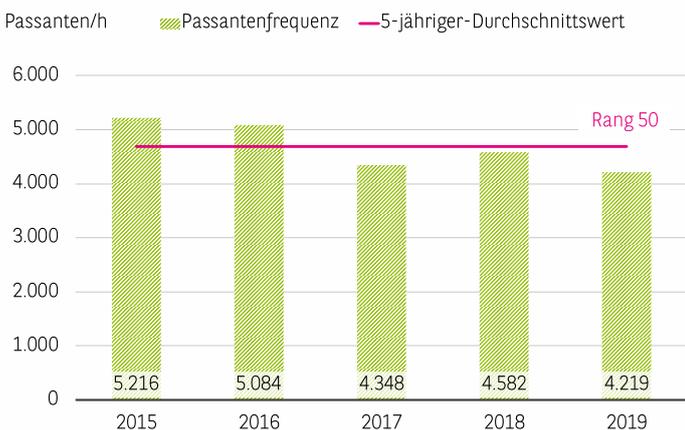
### Aktuelle Keyfacts

- 164.403 Einwohner
- 93.733 Beschäftigte
- 7,0 % Arbeitslosenquote
- 96,7 Kaufkraftindex
- 147,2 Umsatzindex
- 1,52 Zentralität

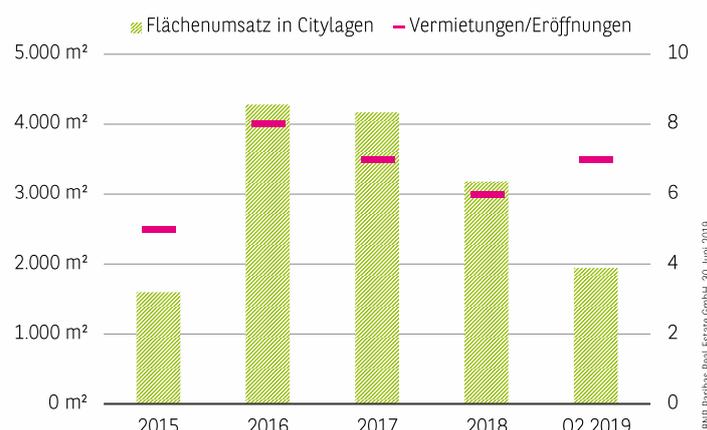
onalen Beliebtheit der Innenstadt mit den Top-Lagen Große Straße und Kamp wird diese Entwicklung jedoch keinen Abbruch tun, zumal sich das Gesicht des Neumarktes dank konkreter Projektentwicklungen ohnehin wandeln wird. Die City wird somit nicht nur am Westfalentag, wenn im unmittelbar angrenzenden Nordrhein-Westfalen Feiertag ist, auch weiterhin sehr belebt sein.



### Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



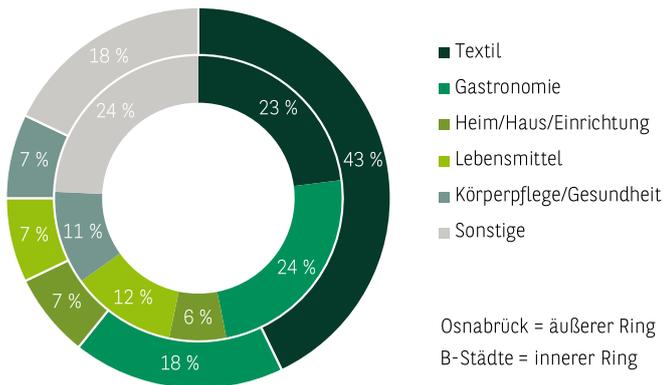
### Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



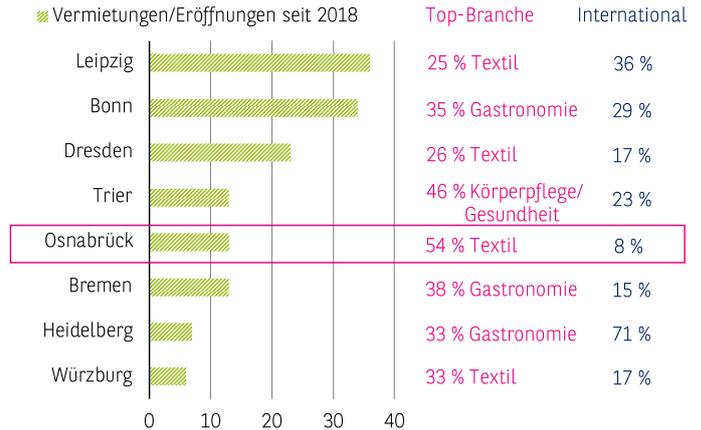
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

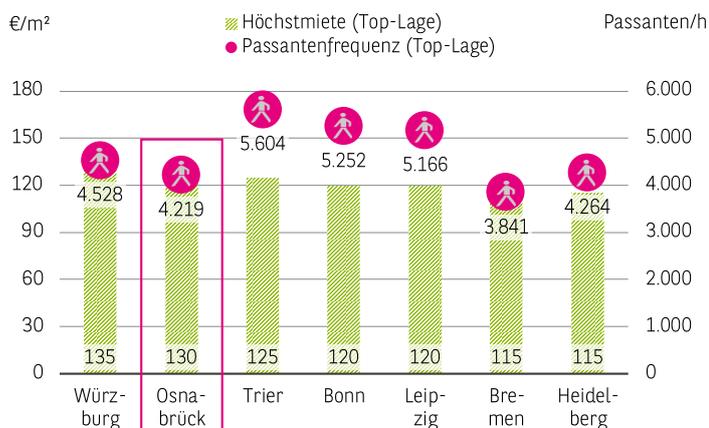


HOHE NACHFRAGE ABER KAUM FREIE FLÄCHEN IN DER CITY

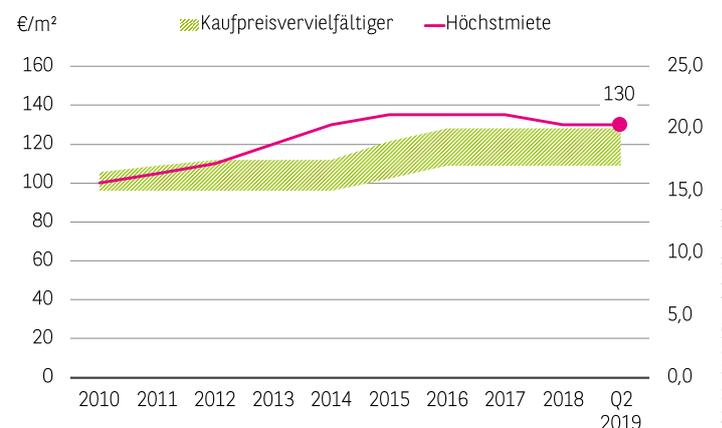
Osnabrück ist und bleibt das Herzstück des Osnabrücker Landes und die Innenstadt ist Anziehungspunkt für Shoppingwillige aus nah und fern: Die dritthöchste Zentralitätskennzahl (1,52) des 27 Städte umfassenden Vergleichs verdeutlicht diese Strahlkraft. Die Passantenfrequenz in der Großen Straße ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig und liegt mit über 4.200 Besuchern im Mittelfeld vergleichbarer Konsumlagen der Städtekatgorie 100.000 bis 250.000 Einwohner. Hier wird auch die höchste Miete erzielt, die sich wie im Vorjahr auf bis zu 130 €/m<sup>2</sup> beläuft. Unter den Städten gleicher Größenordnung übertrifft nur Würzburg diesen Spitzenwert (135 €/m<sup>2</sup>). Es ist somit wenig verwunderlich, dass bei dem vergleichsweise hohen Mietniveau vor allem Filialen namhafter nationaler und internationaler Retailer vertreten sind. Die Große Straße wird dabei besonders vom Handel dominiert, der hier mit einer Tchibo-Filiale sowie der Modekette Gina Laura zwei neue Anmietungen verzeichnen konnte. Gastronomische Konzepte finden sich in den A-Lage hingegen nur an einigen Standorten, etwa am Nikolaiort mit mehreren Fast-Food-Ketten und Systemgastronomien oder in der Markthalle, dem Food-Court im L+T-Kaufhaus. Ansonsten sind sie vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt anzutreffen. In dieses Bild passen auch die beiden neuen Gastro-

konzepte, die in Osnabrück begrüßt werden können. In der Theaterpassage am Domhof wird nun im Rosticceria Italia italienisches Streetfood angeboten. Auch das Puzzles Café versprüht an der Herrenteichstraße in einer der kleinen Stich- und Seitenstraßen italienisches Flair. In einer solchen Nebenlage (Öwer de Hase) öffnet zudem StilReich seine Pforten: zwischen Großer und Möserstraße kann man Damenoberkleidung, Taschen und Accessoires kaufen und zugleich ungarische Weine verkosten und erwerben. Insgesamt zeichnet sich der Osnabrücker Retailmarkt durch ein knappes Angebot aus. Eine schnelle Nachnutzung frei werdender Shops, wie es auch bei den beiden Anmietungen in der Kampspromenade (Blume 2000 und Søstrene Grene) der Fall war, ist kennzeichnend für die angespannte Marktlage, da Leerstände in der City kaum zu finden sind. Der Angebotsengpass erstreckt sich dabei nicht nur auf die Top-, sondern auch auf die Nebenlagen. Etwas Entlastung ist jedoch in Sicht: auch wenn das OSKAR nicht realisiert wird, werden am Neumarkt mehrere neue Flächen entstehen. Durch die diversen Projekte, wie etwa den Entwicklungen am Neumarkt 3 und 7a, dürfte hier zusätzlicher Spielraum für verschiedene Konzepte entstehen, die für eine sichtbare Bereicherung sorgen und damit den Einzelhandelsstandort stärken sollten.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)