

STÄDTEREPORT

# OSNABRÜCK

VIEL BEWEGUNG IN DER CITY

MÄRZ 2015



## In Zahlen

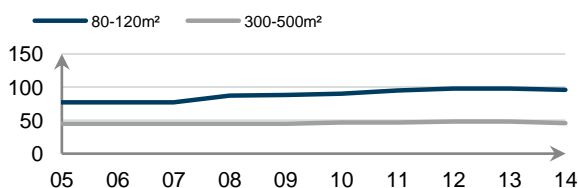
Bundesland:	Niedersachsen
Einwohnerzahl:	156.315
Bevölkerungsentwicklung:	+0,4 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	88.576
Arbeitslosenquote:	8,1 %
Kaufkraftkennziffer:	99,2
Zentralitätskennziffer:	143,6
Relevante Shopping-Center: Kamp-Promenade (C), Osnabrück-Arcaden / in Planung (C)	

C = City, S = Stadtteil, P= Peripherie

Quellen: Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, GfK  
GeoMarketing GmbH

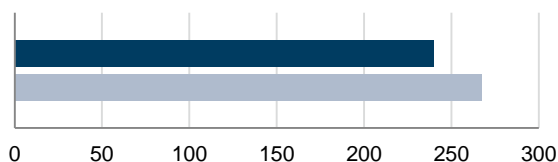
## 1A-Einzelhandelsmieten

von 2005 - 2014 in EUR / m<sup>2</sup>

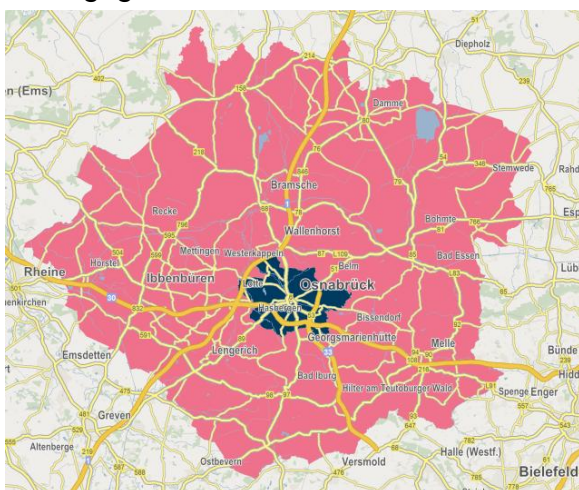


## Modezentralität

■ Osnabrück    ■ Ø 100-200 Tsd. Einwohner



## Einzugsgebiet



Quellen: COMFORT Research & Consulting

Die Stadt im südwestlichen Niedersachsen ist Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit 800.000 bis 1 Million Einwohnern. Sie zeichnet sich durch ein deutlich über dem Landesdurchschnitt Niedersachsens liegendes wirtschaftliches Wachstum aus. Die Initiative Soziale Marktwirtschaft zeichnete die traditionsreiche Industriestadt zum wirtschaftsfreundlichsten Ort Deutschlands aus. Osnabrück lag schon immer am Schnittpunkt wichtiger Handelsstraßen und europäischer Wirtschaftsachsen. Industrie-, Großhandels-, Logistik- und zunehmend Dienstleistungsunternehmen bestimmen die wirtschaftliche Leistung. Zudem hat sich in der viertgrößten Stadt des Bundeslandes eine bedeutende Auto-, Metall- und Papierindustrie angesiedelt.

Die Universitätsstadt hat rund 21.000 Studierende und ist bundesweit die einzige Stadt, die in einem Naturpark liegt. Das Bild der Bistumsstadt ist von Kirchen geprägt. Im nördlichen Teil der Innenstadt zwischen der Kathedrale Dom St. Peter und Heger Tor erstreckt sich die historische Altstadt mit dem Rathaus des Westfälischen Friedens. Der dreieckige Marktplatz mit dem Rathaus sowie der Kirche St. Marien versprüht mittelalterliches Flair und lockt jährlich rund 210.000 Touristen in die Stadt.

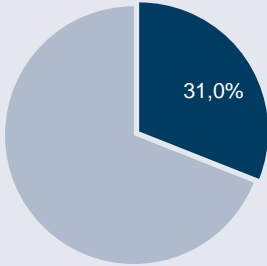
## BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

Das bereits 2001 verabschiedete Märkte- und Zentrenkonzept sieht vor, Einzelhandelsentwicklungen auf die City und auf vorhandene Nahversorgungszentren zu konzentrieren. Die Fußgängerzone erschließt vom Nikolaiort über die Große Straße den Haupteinkaufsbereich bis in die Johannisstraße hinein.

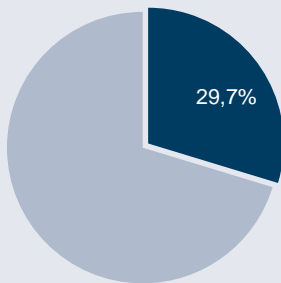
Als Einzelhandelsstandort ist Osnabrück auch über die Stadtgrenzen hinaus von großer Bedeutung. Aktuell werden auf der Verkaufsfläche in der City rund 418 Millionen Euro umgesetzt. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Verkaufsfläche von 123.900 Quadratmetern am Gesamtumsatz der Stadt liegt dabei mit rund 36 Prozent auf dem Niveau von vergleichbaren Städten. Die Zentralität ist mit 143,6 bemerkenswert hoch. Ein Umstand, der die Stärke des Einzelhandelsstandortes Osnabrück deutlich unterstreicht, erläutert COMFORT-Geschäftsführer Frank Kaiser.

## INNENSTADTANTEIL VERKAUFSFLÄCHE\*

Osnabrück

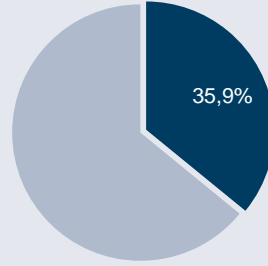


Ø 100T – 200T Einwohner

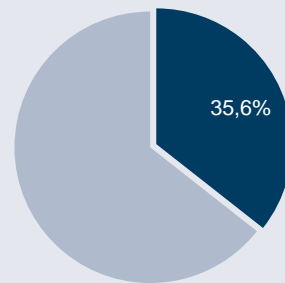


## INNENSTADTANTEIL UMSATZ\*

Osnabrück

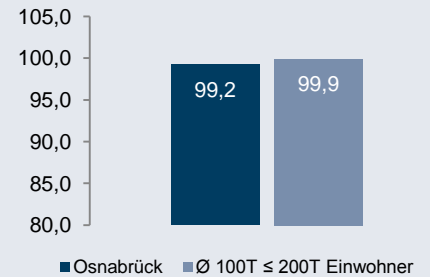


Ø 100T – 200T Einwohner

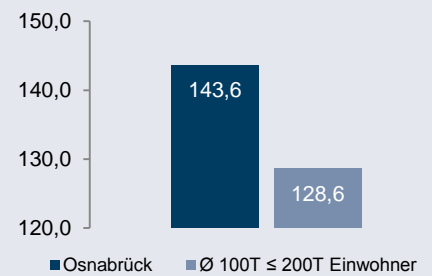


## KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT\*\*

Einzelhandelskaufkraft-Index



Zentralität



Quellen: \*COMFORT Research & Consulting,\*\*GfK GeoMarketing GmbH

## CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGE

### Große Straße

- 1A-Lage vom Neumarkt bis zum Nikolaiort
- Hauptschlagader mit höchster Passantenfrequenz
- Starke Mieternachfrage, kaum Mieterwechsel
- Weiterhin steigendes Mietpreisniveau
- Neue Mieter: Cartoon, Müller-Drogeriemarkt, Depot, Pandora, Betty Barclay, Desigual, Nordsee
- Aktueller Mietpreis liegt bei 96 EUR/m<sup>2</sup>



Erweiterung der Kamp-Promenade mit Müller und Depot



## Aufrüsten in der Innenstadt

Bereits 2004 eröffnete die Kamp-Promenade in der Osnabrücker Innenstadt, zehn Jahre später wurde nun deren Erweiterung in der Großen Straße 65/66 mit den Mietern Müller auf 3.600 Quadratmetern und Depot auf rund 1100 Quadratmetern eröffnet. „Eine gute Entwicklung, weil es sowohl städtebaulich als auch aus Einzelhandels-sicht eine sinnvolle Veränderung bzw. Ergänzung im Bereich Jürgensort / Große Straße darstellt“, meint der Einzelhandels- und Immobilienexperte Kaiser.

Ende 2014 hat das niedersächsische Oberverwaltungsgericht grünes Licht zum Bau des von der mfi geplanten Einkaufszentrums am Neumarkt gegeben. Drei Nachbarn hatten gegen den Bebauungsplan für das Shopping-Center geklagt, weil sie sich in ihren Besitzrechten eingeschränkt sahen. Zuvor wurde das Projekt lange Zeit hitzig diskutiert und seitens der Bevölkerung sowie speziell der ortsansässigen Händler immer wieder kritisiert. Nun ist also der Weg frei. Die Bauarbeiten für das neue Center, welches in zwei Bauabschnitten für rund 130 Mio. € errichtet werden soll, beginnen noch in 2015.

Parallel rüstet der Platzhirsch des Osnabrücker Einzelhandels, das Modehaus Lengermann + Trieschmann (L+T), auf und wird bis 2017 an der Stelle des ehemaligen Wilhelmstiftes ein rund 5.000 Quadratmeter großes Sporthaus errichten. Damit erreicht L + T rund 22.000 Quadratmeter und eine fast identische Größe wie das am Neumarkt geplante Shoppingcenter in seinem Endstadium, also nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes.

Laut Angaben des Branchenblattes „Textilwirtschaft“ reagiert L +T mit seinen Veränderungen auch auf die Ansiedlung künftiger Mitbewerber wie Pohland und Tommy Hilfiger, die in einem Neubau auf der anderen Straßenseite (Große Straße 57-60) eröffnen sollen. In diesem Zusammenhang hat P&C auch seine Flächen modernisiert und nach erfolgtem Umbau am 4. März neu eröffnet.

Seitens COMFORT geht man davon aus, dass es in den kommenden Jahren weitere Veränderungen in der Osnabrücker City geben wird, die allesamt zu einer noch breiteren und attraktiveren Angebotsvielfalt führen werden.



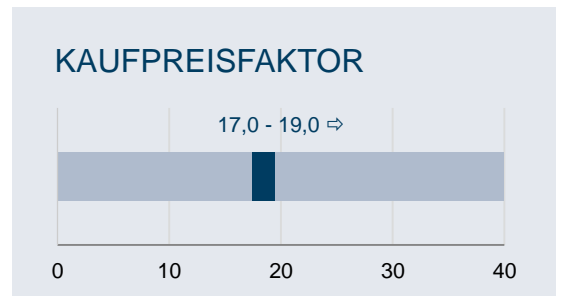
Blick vom Neumarkt in die Große Straße

## INVESTMENT

---

Der Einzelhandelsstandort Osnabrück erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit, wobei sich die stärkste Nachfrage auf die Haupteinkaufszone Große Straße konzentriert und Lagen wie Nikolaiort, Johannisstraße oder angrenzende Straßen nicht zu den Top-Kaufpreisen in der City führen.

Aus Sicht der Einzelhandels- und Immobilienexperten ist die Nachfrage nach Geschäftshäusern in Osnabrück groß. Es liegen insbesondere für die Große Straße eine Vielzahl an Investitionswünschen seitens privater Investoren, Family Offices, Fondsgesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen und internationaler Investoren vor.



Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist, wie an vielen anderen Standorten auch, eher gering, so dass die Nachfrage bei weitem nicht befriedigt werden kann. Verkäufe führten daher zu erzielbaren Verkaufspreisen oberhalb der 19-fachen Jahresnettomiete, ist sich Kaiser sicher. Vermutlich wird man auch in Osnabrück zukünftig Faktoren von 20 für eine sehr gute Immobilie als normal einstufen.

Zuletzt wurde die Eckimmobilie Neumarkt-Carrée, Große Straße 94-95 / Neumarkt 7 mit dem Hauptmieter Hennes & Mauritz an die Alte Leipziger veräußert.

## FAZIT UND PERSPEKTIVEN

---

Auch wenn die Stadt Osnabrück bezüglich seines Einzelhandelsangebotes und seiner Bedeutung für das Umland vielleicht nicht jedem bundesweit oder international ein Begriff ist, so wissen viele Einzelhändler und Investoren die Qualitäten und die Konstanz des Standortes zu schätzen. Daran wird mittel- und langfristig auch die Center-Realisierung mit zusätzlichem Flächenangebot nichts ändern, resümiert Frank Kaiser.

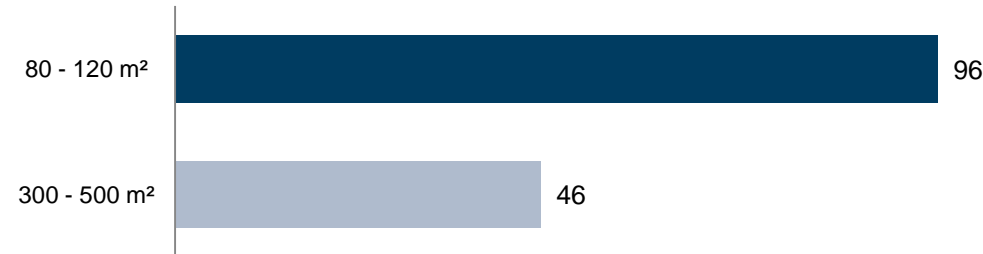
Auch Lageverschiebungen sind nicht zu erwarten. Die Einkaufslagen zwischen dem P&C am Nikolaiort, der am 4. März nach Umbau neu eröffnete und dem Beginn der Johannisstraße, also im direkten Umfeld des zukünftigen Centers, werden weiterhin im Fokus der Konsumenten und Händler bzw. Investoren stehen.

Randlagen und Stadteillagen werden hingegen am ehesten unter den Veränderungen in den Toplagen bzw. den über 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlich an den Markt kommenden Verkaufsfläche leiden und eine geringere Nachfrage und sinkende Mieten verspüren, resümieren die Einzelhandels- und immobilienexperten von COMFORT

# KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

## MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE

in EUR/m<sup>2</sup>



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen in den letzten zwölf Monaten und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigen und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

## COMFORT-CITY RANKING



Beim COMFORT-City Ranking handelt es sich um ein Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt; eine sachlich fundierte Argumentationsbasis für Mieten und Kaufpreise von innerstädtischen Handelsimmobilien in Deutschland. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie und (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort und Handelsimmobilien. Für die wichtigsten, in diesem HIGH STREETS-Report mit einzelnen Städtereports dargestellten Einkaufsstädte gehen nunmehr insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, und zwar für drei große Bereiche, für die auch eigene Teilindizes errechnet werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- **Demographie-/ (Sozio-) Ökonomie-Ranking**  
(Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft)
- **Einzelhandels-Ranking**  
(Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadturnsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität)
- **Standort- und Immobilien-Ranking**  
(Parameter zur Miete von Klein-/mittelgroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietsnachfrage, Nachfrageintensität)

### Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH  
Kaistraße 8A  
40221 Düsseldorf

### Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen von Innenstädten spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig München, Wien und Zürich.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter [www.comfort.de](http://www.comfort.de)

### Kontakt

COMFORT Düsseldorf  
Frank Kaiser, Jürgen Kreuz  
Neuer Zollhof 1, 40221 Düsseldorf  
Tel: +49 211 9550-0  
E-Mail: [duesseldorf@comfort.de](mailto:duesseldorf@comfort.de)

COMFORT Research & Consulting  
Olaf Petersen  
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg  
Tel: +49 40 300858-0  
E-Mail: [hamburg@comfort.de](mailto:hamburg@comfort.de)

Unternehmenskommunikation  
Frank Hinz  
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf  
Tel: +49 211 9550-144  
E-Mail: [hinz@comfort.de](mailto:hinz@comfort.de)