

**MUSTERFASSUNG.** Dieser Report demonstriert das Café-Zielformat mit ECHTEN Standortdaten (Osterstraße 100, 20259 Hamburg): Zensus-2022-Einzugsgebiet, OSM-Gastro-Wettbewerb und OSM-Frequenzbringer. Miete/Fläche sind plausible Beispielwerte. Die Wettbewerberliste (34 Café-/Bäckerei-Kandidaten) ist OSM-Rohschicht; beim Café-Struktur-Check ist keine manuelle Einzelprüfung vorgesehen (OSM-zu-OSM-Vergleich, hinweisgebend).

STANDORT-CHECK · CAFÉ / KLEINE GASTRONOMIE · STRUKTUR-CHECK · MUSTERFASSUNG 18.08.2026

## Osterstraße 100, 20259 Hamburg

65 m<sup>2</sup> · 2.400 €/Monat Kaltmiete (Beispiel) · Einzugsgebiet 5 Gehminuten · geocodiert (Nominatim): 100, Osterstraße, Eimsbüttel, Hamburg, 20259, Deutschland

**Wichtige Abgrenzung — was dieser Report NICHT leistet.** Ein Café lebt von **Passantenfrequenz** (Laufkundschaft, Tagbevölkerung, Pendler). Dafür gibt es **keine freie Messquelle**; der Zensus zählt Wohn-, nicht Tagbevölkerung. Dieser Struktur-Check bildet Frequenz deshalb nur über einen **deklarierten Proxy** (ÖPNV + Frequenzbringer) ab und macht **bewusst keine Umsatz- oder Tragfähigkeitsaussage**. Die entscheidende Frequenz ist **vor Ort zu zählen** (mehrere Tageszeiten/Wochentage). Anders als beim Physio-Check, wo Verordner und Demografie die Nachfrage nachweisbar tragen.

### Strukturell geeignet mit Auflagen

Gesamtkonfidenz: niedrig-mittel (Struktur-Check; Frequenz nur Proxy)

Struktur-Urteil: Strukturell geeignet mit Auflagen. Unter Hamburg-Referenz: Wettbewerb / Gastro-Sättigung. Hinweis: Struktur-Check ohne Umsatzprognose; Passantenfrequenz ist nur als Proxy abgebildet und vor Ort zu verifizieren.

Anwohner im Einzugsgebiet  
(5 Min zu Fuß)

**5.852**

0,38 km<sup>2</sup> · 28.460 in 10 Min

Wohndichte

**15.380**

EW/km<sup>2</sup> · Hamburg-Schnitt  
2.614

Gastro-Sättigung

**172**

EW je Café/Bäckerei · HH 873  
· 34 im Gebiet

Frequenz-Proxy

**137**

Index (100 = Referenz) · **kein**  
Messwert

## Standortprofil

Standortprofil — Index, Hamburg-Referenz = 100

| AMPEL | DIMENSION                     | INDEX                  | WERT | KONFIDENZ |
|-------|-------------------------------|------------------------|------|-----------|
| ●     | Einzugsgebiet                 | <div><div></div></div> | 160  | mittel    |
| ●     | Wettbewerb / Gastro-Sättigung | <div><div></div></div> | 40   | mittel    |
| ●     | Frequenz-Proxy                | <div><div></div></div> | 137  | niedrig   |
| ●     | Erreichbarkeit / Lage         | <div><div></div></div> | 106  | mittel    |

Ampel-Schwellen (dokumentiert, nicht Bauchgefühl): grün = Index ≥ 100 (auf/über Hamburg-Referenz) · gelb = 80–99 · rot = < 80. Der senkrechte Strich im Balken markiert Index 100. Alle Indizes sind auf 40–160 **gekappt**, damit Ausreißer die Grafik nicht sprengen — ungekappt: Einzugsgebiet 611, Wettbewerb/Sättigung 20.

- **Einzugsgebiet:** Zensus 2022 (Wohnbevölkerung, 100-m-Gitter) vs. Hamburg-Durchschnittsdichte; Café-Nachfrage ist frequenzgetrieben, Wohnalter nur Teilsignal  
Kipp-Punkt: Neubau Büro/Hochschule verändert die Tagbevölkerung stark
- **Wettbewerb / Gastro-Sättigung:** OSM-Gastro (Café + Bäckerei), OSM-zu-OSM gegen Hamburg — gute Gastro-Abdeckung, Verzerrung kuerzt sich; einzelne Neueröffnungen offen  
Kipp-Punkt: Jede Café-/Bäckerei-Neueröffnung im Block senkt den Wert spürbar
- **Frequenz-Proxy:** DEKLARIERTER Proxy aus ÖPNV + Frequenzbringern — KEIN gemessener Fußgängerstrom. Ersetzt keine Vor-Ort-Zählung zu Stoßzeiten  
Kipp-Punkt: Reale Passantenzaehlung kann deutlich abweichen (Laufwege vs. Nebenwege)
- **Erreichbarkeit / Lage:** Punktmittel: Erdgeschoss-/Schaufensterlage (für Cafés entscheidend) + ÖPNV-Anbindung  
Kipp-Punkt: Wegfall Erdgeschoss/Schaufenster oder der nächsten Halte

**Gastro-Sättigung im Vergleich** — Einwohner je Café/Bäckerei, je höher desto weniger gesättigt

|                       |             |     |
|-----------------------|-------------|-----|
| Standort (5 Min)      | <div></div> | 172 |
| Hamburg (OSM-Schnitt) | <div></div> | 873 |

**Wohndichte im Vergleich** — Einwohner je km², Nachfragebasis der Anwohner

|                   |             |        |
|-------------------|-------------|--------|
| Standort (5 Min)  | <div></div> | 15.380 |
| Hamburg (Schnitt) | <div></div> | 2.614  |

**Frequenz-Proxy — Herkunft und Grenzen**

Der Frequenz-Proxy ist ein **konstruierter, transparenter Näherungswert**, kein gemessener Fußgängerstrom. Er summiert frei zählbare Frequenzbringer (OSM) zu einem gedeckelten Punktwert. Er sagt, ob das **Umfeld** Frequenz begünstigt — nicht, wie viele Menschen tatsächlich am Objekt vorbeigehen. Das bleibt vor Ort zu zählen.

| FREQUENZBRINGER IM 5-MIN-UMKREIS                                                                                          | ANZAHL | BEITRAG ZUM PROXY             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| ÖPNV-Haltestellen                                                                                                         | 2      | stark (Nahverkehrszulauf)     |
| Supermärkte (Edeka Niemerszei, Aldi, PENNY, mienbüttel, Edeka Niemerszei, Nadi Markt, Tjaden's Bio Frischemarkt, Nahkauf) | 8      | stark (täglicher Zulauf)      |
| Drogerien (dm, Budnikowsky, Rossmann)                                                                                     | 3      | stark (Besorgungszulauf)      |
| Wochenmärkte                                                                                                              | 0      | stark, periodisch (Markttage) |
| Schulen / Hochschulen / Kitas                                                                                             | 9      | mittel                        |
| Ladenbesatz (OSM shop=*, inkl. Dienstleister)                                                                             | 137    | Vitalität der Lage            |

Ladenbesatz im Detail: Kosmetik (15) · Friseur (14) · Bekleidung (9) · Kiosk (7) · Supermarkt (6) · Blumen (5) · Mobilfunk (5) · Bäckerei (4) — „Ladenbesatz“ bewusst statt „Einzelhandel“: OSM shop=\* zählt auch Dienstleister (Friseur, Reinigung) mit; für die Vitalität der Lage ist genau das gewollt.

**Nahversorgung im Detail** — Kern (5 Min) und Kontextring (bis 10 Min)

In den Frequenz-Proxy zählt nur der **5-Minuten-Kern**. Der Kontextring ist real fußläufig (6–10 Min) und prägt das Umfeld mit — er wird deshalb ausgewiesen, aber bewusst nicht mitgezählt (harte, dokumentierte Gebietsgrenze statt Ermessen).

**Im Kern (15)**

| ANBIETER                     | ART                     | DISTANZ |
|------------------------------|-------------------------|---------|
| dm                           | Drogerie                | 51 m    |
| Edeka Niemerszeine           | Supermarkt              | 66 m    |
| Aldi                         | Supermarkt              | 86 m    |
| Budnikowsky                  | Drogerie                | 87 m    |
| PENNY                        | Supermarkt              | 108 m   |
| Tropica                      | Obst & Gemüse           | 113 m   |
| Rossmann                     | Drogerie                | 122 m   |
| mienbüttel                   | Supermarkt              | 133 m   |
| Edeka Niemerszeine           | Supermarkt              | 136 m   |
| Nadi Markt                   | Supermarkt              | 171 m   |
| Frank Schröder<br>Reformhaus | Biomarkt/<br>Reformhaus | 299 m   |
| Das Fruchthaus               | Obst & Gemüse           | 372 m   |
| Tjaden's Bio Frischemarkt    | Supermarkt              | 377 m   |
| Nahkauf                      | Supermarkt              | 458 m   |
| Fröhlicher Reisball          | Biomarkt/<br>Reformhaus | 484 m   |

**Im Kontextring (9)**

| ANBIETER                | ART           | DISTANZ |
|-------------------------|---------------|---------|
| Edeka Wucherpfennig     | Supermarkt    | 584 m   |
| Penny                   | Supermarkt    | 590 m   |
| Aldi                    | Supermarkt    | 635 m   |
| Güler Feinkost          | Obst & Gemüse | 641 m   |
| Lidl                    | Supermarkt    | 643 m   |
| Budnikowsky             | Drogerie      | 649 m   |
| Wochenmarkt Grundstraße | Wochenmarkt   | 680 m   |
| Budnikowsky             | Drogerie      | 682 m   |
| Aldi                    | Supermarkt    | 692 m   |

## Wettbewerb — Gastronomie im Einzugsgebiet

Primärwettbewerb eines Cafés: andere Cafés und Bäckereien (in Deutschland fast immer mit Sitzplatz/Kaffee). Restaurants/Imbisse/Bars/Kneipen (27 im Gebiet) zählen als Sekundär-Kontext, nicht in den Sättigungs-Index. Erhebung zweischichtig wie beim Physio-Check: OpenStreetMap als Rohschicht (17 Treffer) plus **Google-Places-Prüfschicht** (nur Betriebe mit Status „in Betrieb“; 31 bestätigt/ergänzt). Gezählt wird die bereinigte Vereinigung — OSM allein ist lokal lückenhaft und teils veraltet. 3 Eintrag/Einträge stammen nur aus OSM und sind durch Places nicht bestätigt (mit \* markiert) — vor Ort prüfen. Distanzen sind Luftlinie vom Standort; alle Einträge liegen im 5-Minuten-Gehzeit-Gebiet (Isochrone). Fußweg grob: Luftlinie ÷ 70 m/Min (Umwegfaktor enthalten).

| # | CAFÉ / BÄCKEREI                                                             | ART      | QUELLEN      | DISTANZFUSSWEG CA. |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------------|
| 1 | Junge                                                                       | Bäckerei | osm + places | 48 m<br>1 Min      |
| 2 | EDEKA Niemerszeine in der Osterstraße                                       | Bäckerei | places       | 67 m<br>1 Min      |
| 3 | Tropea Eis & Café                                                           | Café     | places       | 68 m<br>1 Min      |
| 4 | the coffee spot (OSM-Name „Eiscafe Tropea“ veraltet — Betreiberwechsel)     | Café     | osm + places | 70 m<br>1 Min      |
| 5 | Carlos Coffee Eimsbüttel (OSM-Name „Trucys“ veraltet — Betreiberwechsel)    | Café     | osm + places | 95 m<br>1 Min      |
| 6 | Paul & Matts (OSM-Name „Copenhagen Coffee Lab“ veraltet — Betreiberwechsel) | Café     | osm + places | 103 m<br>1 Min     |
| 7 | Carlos Coffee                                                               | Café     | osm + places | 126 m<br>2 Min     |
| 8 | BROTLADEN in Eimsbüttel                                                     | Bäckerei | places       | 136 m<br>2 Min     |

|    |                                                                      |          |              |       |       |
|----|----------------------------------------------------------------------|----------|--------------|-------|-------|
| 9  | mienbüttel - erlebe. bio. qualität.                                  | Bäckerei | places       | 138 m | 2 Min |
| 10 | Sören Korte Brotmanufaktur                                           | Bäckerei | osm + places | 142 m | 2 Min |
| 11 | EDEKA Niemerszein in Eimsbüttel                                      | Bäckerei | places       | 145 m | 2 Min |
| 12 | THIRDROOM                                                            | Café     | osm + places | 147 m | 2 Min |
| 13 | Matcha Era (OSM-Name „Back Geschwister“ veraltet — Betreiberwechsel) | Café     | osm + places | 149 m | 2 Min |
| 14 | Dat Backhus                                                          | Bäckerei | osm + places | 160 m | 2 Min |
| 15 | Cafe Strauss                                                         | Café     | osm + places | 163 m | 2 Min |
| 16 | Back Geschwister GmbH                                                | Bäckerei | places       | 163 m | 2 Min |
| 17 | Knopf & Krümel                                                       | Café     | places       | 171 m | 2 Min |
| 18 | Café estoril                                                         | Café     | osm + places | 172 m | 2 Min |
| 19 | La Paz *                                                             | Café     | osm          | 174 m | 2 Min |
| 20 | Copacabana Coffee *                                                  | Café     | osm          | 181 m | 3 Min |
| 21 | Luicella's Ice Cream Osterstraße                                     | Café     | places       | 190 m | 3 Min |
| 22 | Maybach                                                              | Café     | places       | 193 m | 3 Min |
| 23 | Schanzenbäckerei Osterstraße                                         | Bäckerei | places       | 215 m | 3 Min |
| 24 | Quickshop                                                            | Bäckerei | places       | 220 m | 3 Min |
| 25 | Baffo d'oro                                                          | Café     | osm + places | 238 m | 3 Min |
| 26 | 1407 Breakfast Club                                                  | Café     | osm + places | 296 m | 4 Min |
| 27 | Espresso House                                                       | Café     | osm + places | 309 m | 4 Min |
| 28 | La Douce *                                                           | Café     | osm          | 322 m | 5 Min |
| 29 | L'Orient Restaurant Café Catering                                    | Café     | places       | 344 m | 5 Min |
| 30 | Deike - Café und Bistro                                              | Café     | places       | 366 m | 5 Min |
| 31 | Mrs hotson Café                                                      | Café     | places       | 368 m | 5 Min |
| 32 | Kim's Kitchen - laotisches Bistro                                    | Café     | places       | 384 m | 5 Min |
| 33 | Junge Die Bäckerei.                                                  | Bäckerei | places       | 406 m | 6 Min |
| 34 | Cafe Yapistir Sky                                                    | Café     | places       | 414 m | 6 Min |

### Wohnlage-Einordnung — Zensus 2022, Stichtag 15.05.2022

Bestands-Nettokaltmiete **Wohnen** im Einzugsgebiet: **11,34 €/m<sup>2</sup>** (Referenz Hamburg + 5 km Umland: 9,07 €/m<sup>2</sup>, einwohnergewichtet) · Eigentümerquote 18,6 % · Leerstand 3,4 % · 36 Gitterzellen. **Deklaration:** Wohn-Bestandsmieten sind KEIN Gewerbemietwert — sie ordnen die Lage ein (hohes Wohnmieteniveau = nachgefragte Lage), bewerten aber nicht die Angemessenheit Ihrer Gewerbe-Kaltmiete.

**Stadtteil-Kontext Eimsbüttel** (Statistikamt Nord, Stadtteil-Profil): Einkommen je Steuerpflichtigen **49.746 €** · Arbeitslosenanteil 5,1 % · 57.798 Einwohner im Stadtteil — Kaufkraft-Einordnung der Lage, DL-DE 2.0.

### Referenzwerte — der Maßstab dieses Reports — Stadt Hamburg

Jeder Index vergleicht den Standort mit einem Stadt-Referenzwert. Diese Werte stammen aus der Referenzwert-Registry und tragen je Wert Quelle, Stichtag und Konfidenz (amtlich · gemessen · osm-korrigiert · vorläufig):

| REFERENZ                   | WERTQUELLE                                                                                                                                                     | STICHTAG   | KONFIDENZ      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Einwohner Hamburg          | 1.973.896KV Hamburg Bedarfsplan Anl. 2.2 (Melderegister)                                                                                                       | 2024-12-31 | amtlich        |
| Wohndichte                 | 2.614 EW/km <sup>2</sup> Statistikamt Nord, Gebietsstand                                                                                                       | 2024       | amtlich        |
| Einwohner je Café/Bäckerei | 873OSM Hamburg-weit 1.642 Café/Bäckerei ÷ gemessener Abdeckungsfaktor 0,726 (7 Stichprobenkreise vs. Google Places) / 1.973.896 EW · OSM-Abdeckungsfaktor 0,73 | 2026-08-18 | osm-korrigiert |

## Datengrundlage & Stichtage

| BAUSTEIN                            | QUELLE                                                                               | STAND                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Einwohner & Altersstruktur          | Zensus 2022, 100-m-Gitter (Destatis, DL-DE-2.0)                                      | Stichtag 15.05.2022      |
| Wohnlage (Miete/Eigentum/Leerstand) | Zensus 2022, Wohnungsgitter 100 m (Destatis, DL-DE-2.0) — Wohnen, kein Gewerbe       | Stichtag 15.05.2022      |
| Einzugsgebiet (Isochrone)           | openrouteservice, 5 Min Fußweg                                                       | Berechnung 18.08.2026    |
| Gastro-Wettbewerb & Frequenzbringer | OpenStreetMap via Overpass (Rohschicht, hinweisgebend)                               | Abfrage 18.08.2026       |
| Wettbewerbs-Prüfschicht             | Google Places (New), nur Status „in Betrieb“                                         | Abfrage 18.08.2026       |
| ÖPNV-Haltestellen                   | Deutschland-GTFS, gtfs.de (CC BY 4.0) — Zähleinheit: fachliche Haltestelle           | Feed 15.08.2026          |
| Gastro-Sättigungs-Referenz HH       | OSM Hamburg-weit (1.642 Café/Bäckerei) / 1.973.896 EW — hinweisgebend, nicht amtlich | Snapshot 09.08.2026      |
| Wohndichte-Referenz HH              | 1.973.896 EW / 755,09 km <sup>2</sup> (amtlich)                                      | Melderegister 31.12.2024 |

## Annahmen-Register

- STRUKTUR-CHECK: keine Umsatz-/Tragfähigkeitsaussage. Der café-entscheidende Treiber Passantenfrequenz ist nicht messbar (keine freie Quelle) und nur als deklarierter Proxy angenähert.
- Café-Altersgewichte sind eine ANNAHME (keine amtliche Prävalenz wie die Heilmittel-Rezeptraten bei Physio).
- Gastro-Sättigungs-Referenz 873 EW je Café/Bäckerei aus OSM (Stichtag 2026-08-09) — hinweisgebend, nicht amtlich. Die lokale Zählung ist vollständiger (OSM + Google-Places-Prüfschicht); der Vergleich über- statt unterzeichnet die Sättigung daher tendenziell (konservative Richtung, für ein Beweismittel die vertretbare).
- Wohnbevölkerung Zensus 2022; Hamburg-Referenzdichte 2614 EW/km<sup>2</sup> (1.973.896 EW / 755.09 km<sup>2</sup>).
- Miete als €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, NICHT zu einem Mietquoten-Urteil verrechnet (kein verifizierter Gewerbemietpiegel Gastronomie; ohne Umsatz keine Quote).

## Warnungen

Hohe Gastro-Sättigung: nur 172 Einwohner je Café/Bäckerei im Einzugsgebiet (Hamburg-Schnitt 873).

## Auflagen / offene Punkte vor Entscheidung

- Passantenfrequenz vor Ort zu Stoßzeiten zählen (mehrere Tageszeiten/Wochentage) — der Proxy ersetzt die Zählung NICHT.
- Klares Differenzierungskonzept festlegen (Spezialitaet/Nische), da das Einzugsgebiet dichter mit Gastronomie besetzt ist als der Hamburg-Schnitt.

- Vergleichsmiete (Gewerbe, Gastro-Lauflage) einholen und der €/m<sup>2</sup>-Angabe gegenüberstellen.
- Vergleichsmiete (Gewerbe, Gastro-Lauflage) einholen — Beispiel-Kaltniete hier 36,92 €/m<sup>2</sup>; ohne Umsatzprognose bewusst kein Mietquoten-Urteil.

---

## Formalteil

Dieser Struktur-Check ist ein deterministisch erzeugtes Dokument (identischer Input ⇒ identische Kennzahlen). Er ersetzt keine Vor-Ort-Begehung, keine Passantenfrequenz-Zählung und keine betriebswirtschaftliche Planung. Alle Kennzahlen tragen Quelle und Stichtag (s. „Datengrundlage“). Das Urteil ist ausdrücklich **strukturell** und enthält **keine** Umsatz- oder Tragfähigkeitsaussage.

---

Ort, Datum

---

Mein Standortreport — Struktur-Check Café