

1

Mittelzentrenmonitor 2024

 **IHK**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Projektaufbau und Methodik	<u>3</u>
Untersuchungsdesign	<u>5</u>
Bundesweit: Kernergebnisse	<u>7</u>
IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024	<u>10</u>
Fokus Nordhorn	<u>15</u>
Handlungsempfehlungen	<u>34</u>
Ihre Ansprechpartner	<u>37</u>

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

2

2



Projektaufbau und Methodik

3

Mittelzentrenmonitor 2024

Projektaufbau und Methodik



- Die sieben Mittelzentren in unserer Wirtschaftsregion leisten einen wesentlichen Beitrag für einen insgesamt starken Einzelhandel. Etwa ein Drittel des gesamten regionalen Umsatzes im stationären Handel werden hier erzielt.
- Der Handelsmonitor stellt die handelsrelevanten Kennzahlen und die Erhebung der Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich als Analyse-Werkzeuge für die Akteure vor Ort zur Verfügung.
- Ergänzt wird der Monitor durch Passantenfrequenzmessungen an ausgewählten Standorten in den sieben Mittelzentren.
- Bei der Interpretation der regionalen Prognosedaten für das Jahr 2024 ist zu berücksichtigen, dass diese auf dem Wissensstand von April/Mai 2024 basieren. Seinerzeit wurde von einem nominalen Wachstum des Einzelhandelsumsatzes um drei bis vier Prozent ausgegangen. Die Entwicklung im Jahresverlauf haben zu einer Berichtigung der Prognose auf ein Wachstum um nur noch 1,3 Prozent geführt.

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

4

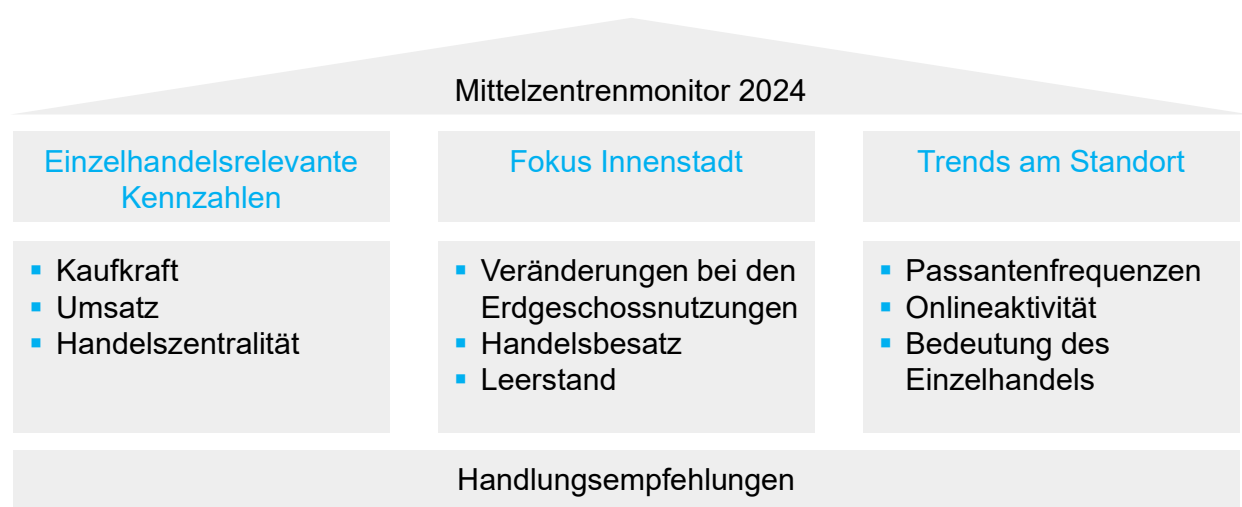
4

Untersuchungsdesign

5

Mittelzentrenmonitor 2024

Die Module des Mittelzentrenmonitors 2024



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

6

6

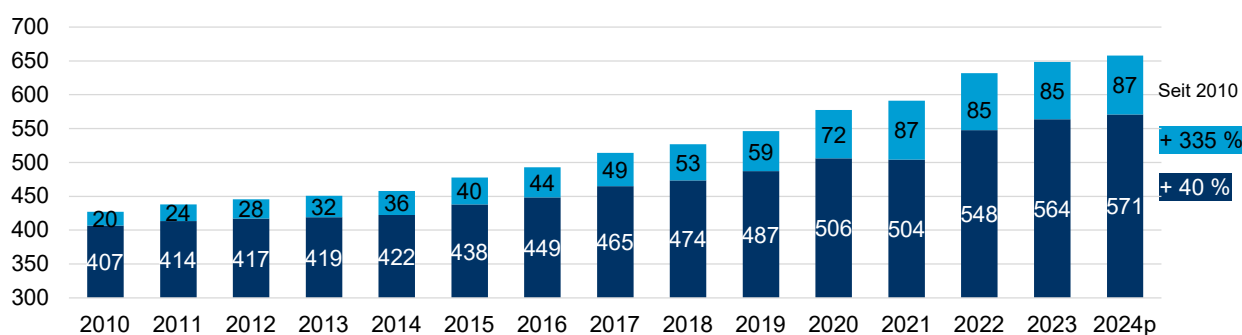


Bundesweit: Kernergebnisse 2024

7

Bundesweit: Kernergebnisse 2024

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	2023	2024p
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%	+8,5%	+2,9%	+1,3%
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%	-2,8%	+0,6%	+2,0%
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%	+5,9%	+2,2%

Quellen: DESTATIS, IFH/HDE-Onlinemonitor 2024, HDE, ifo, MB-Research, Statista, bevh; Stand November 2024

10.01.2025

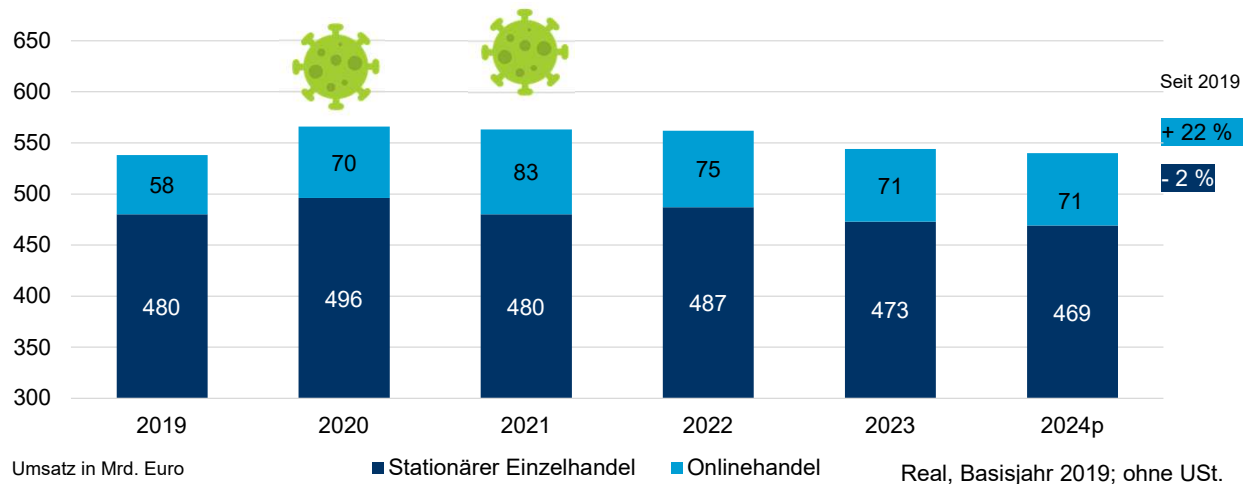
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

8

8

Bundesweit: Kernergebnisse 2024

In Preisen von 2019: Realer Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel



Quellen: DESTATIS, IFH/HDE-Onlinemonitor 2024, HDE, MB-Research, Statista, bevh; eigene Berechnungen; Stand November 2024

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

9

9



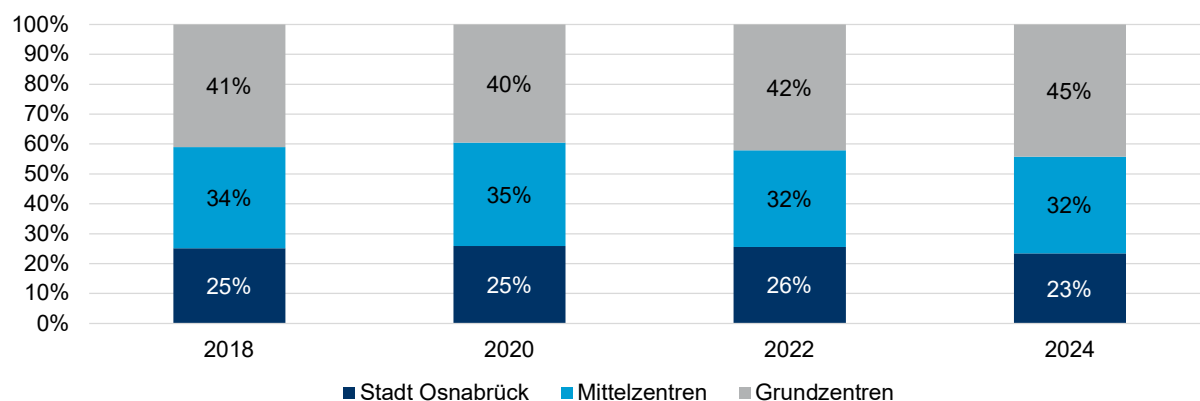
IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024

10

Umsatzanteile: Grundzentren wachsen gegenüber Mittel- und Oberzentren



Umsatzanteile (in %)



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

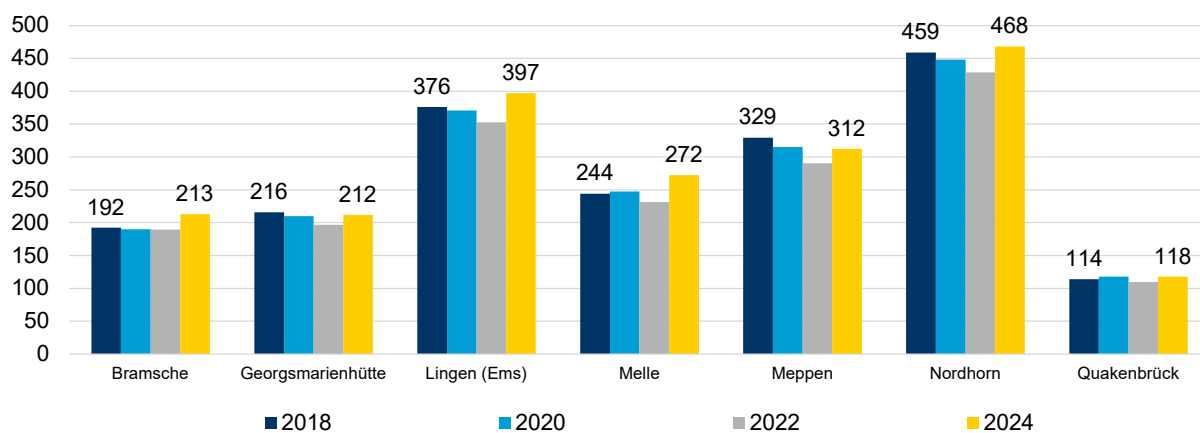
11

11

Stabile Umsätze in den Mittelzentren



Umsatzentwicklung in Mio. Euro



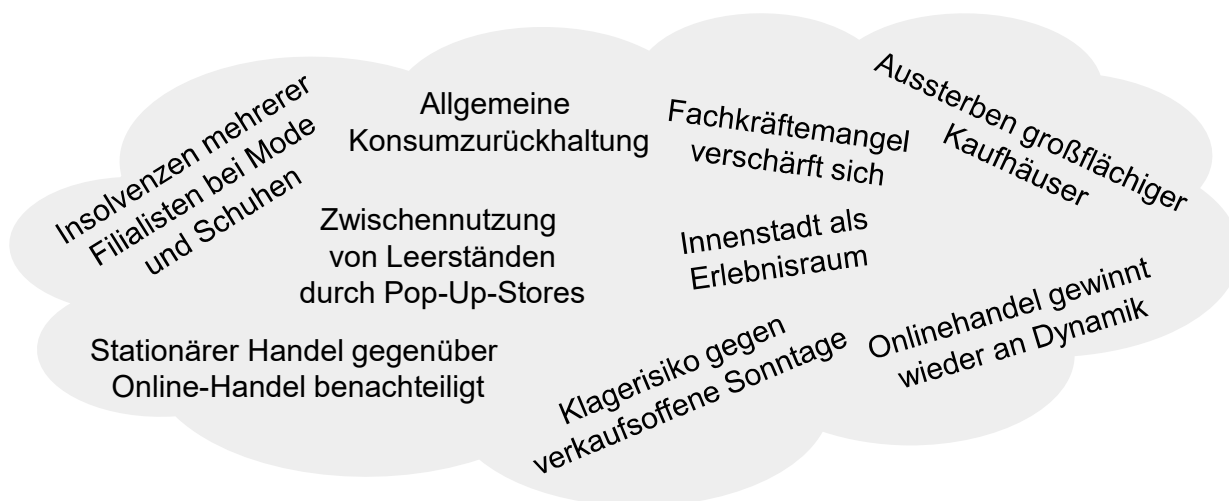
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

12

12

Bundesweite Handelstrends 2024



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

13

13



Fokus Nordhorn



14



Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

15

Fokus Nordhorn

Handelsstandort Nordhorn auf einen Blick



Einzelhandelsrelevante
Kaufkraft (in Mio. Euro)

2020

2022

2024

358

+ 1 %

361

+ 7 %

386



Einzelhandelsrelevanter
Umsatz (POS, in Mio. Euro)

448

- 4 %

428

+ 9 %

468



Einzelhandelsrelevante
Zentralität (D = 100)

146

- 1 %

145

- 4 %

139

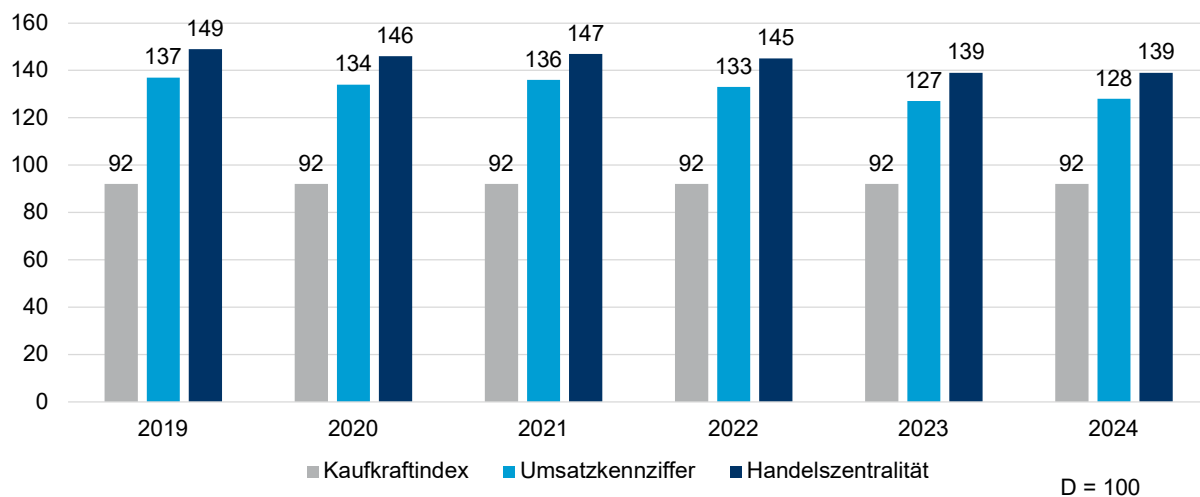
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

Quelle: MB Research 2020 – 2024, nominale
Prognosewerte, Werte gerundet, eigene Berechnungen 16

16

Überdurchschnittliche Werte dank Kaufkraftzufluss aus Niederlanden



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

Quelle: MB Research GmbH,
Werte gerundet

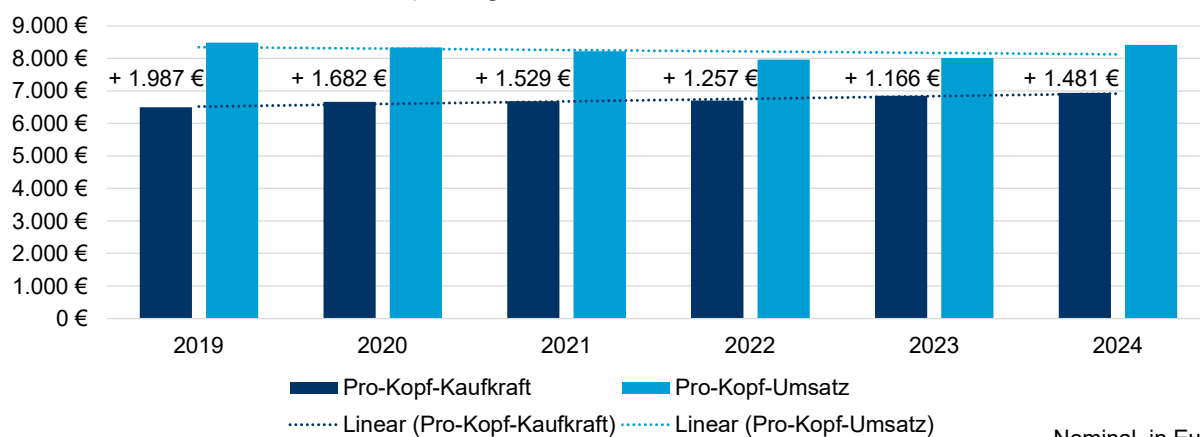
17

17

Umsatz zieht seit 2022 wieder an



Pro-Kopf-Angaben für Kaufkraft und Umsatz



10.01.2025

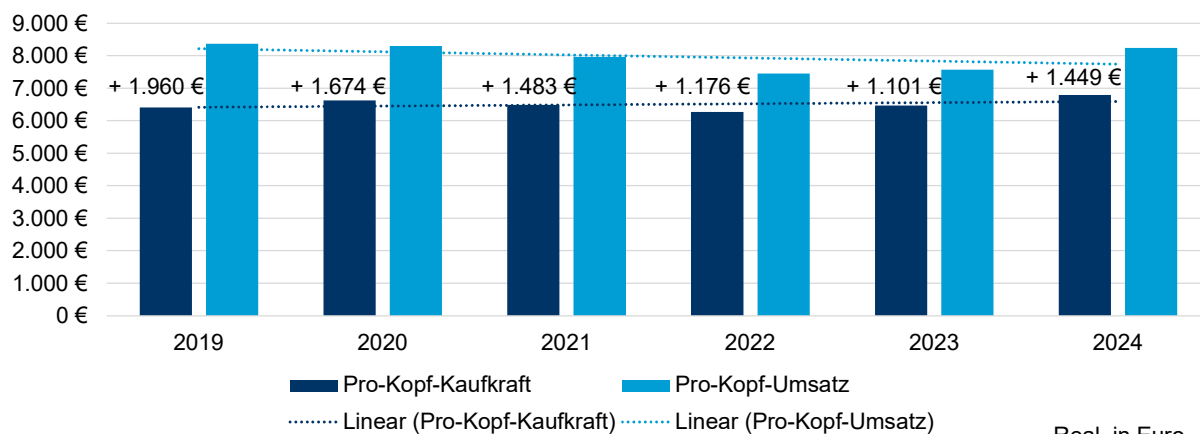
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

Quelle: MB Research 2019 – 2024

18

18

Pro-Kopf-Angaben für Umsatz und Kaufkraft



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

Quelle: MB Research 2019 – 2024; eigene Berechnungen

19

19

Fokus Innenstadt – Erdgeschosslagen und Frequenzen

20

Erhebungsraum Erdgeschosslagen



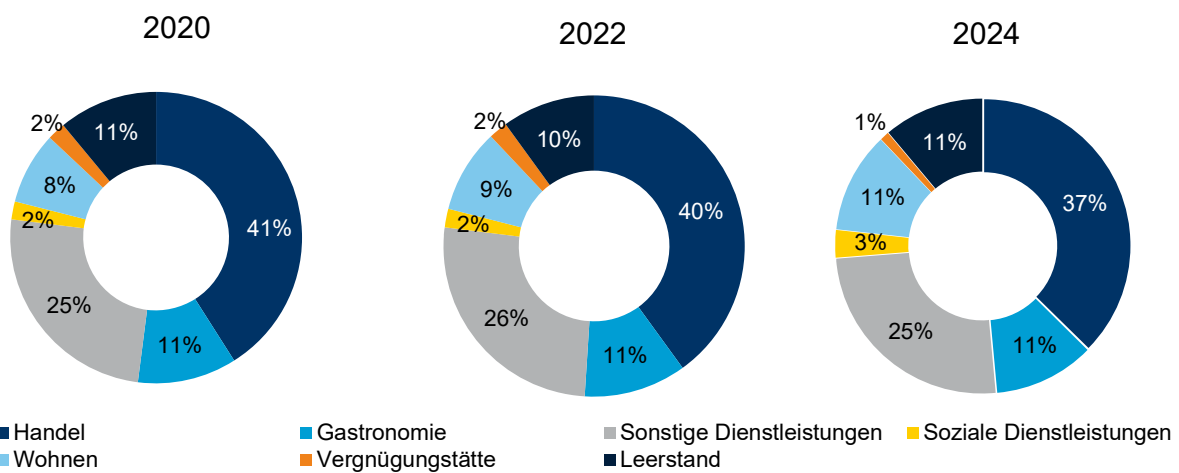
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

21

21

Starker Handelsstandort, aber auch hoher Leerstand



N = 354

10.01.2025

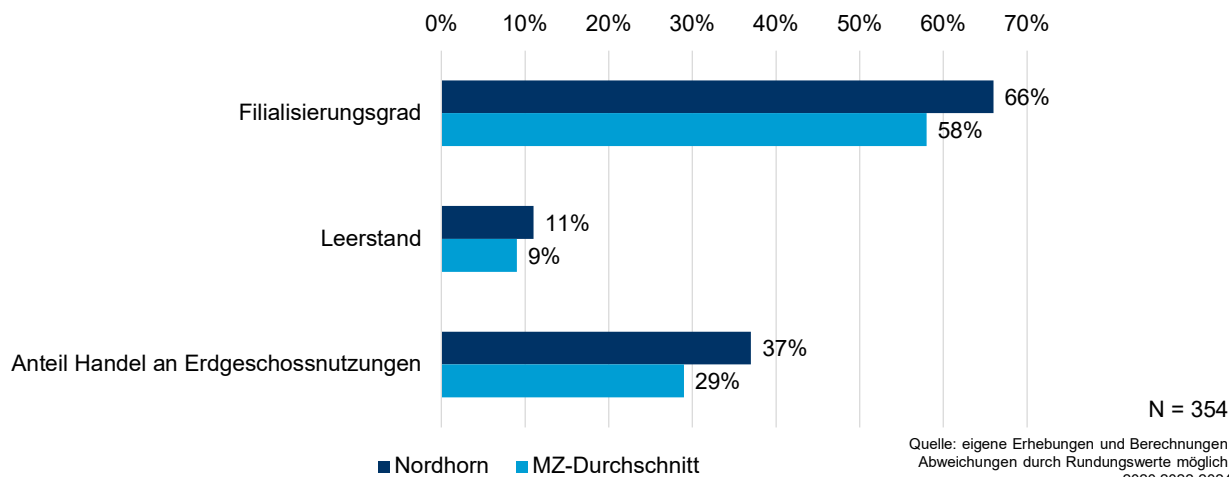
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen,
 Abweichungen durch Rundungswerte möglich,

22

22

Erdgeschosslagen: Hoher Handelsanteil mit hohem Filialisierungsgrad



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

23

23

Samstag behauptet sich als Einkaufstag in Nordhorn



	2020 Do. 17.09. 15 – 16 Uhr	2022 Do. 01.09. 15 – 16 Uhr	2024 Do. 06.06. 15 – 16 Uhr	2020 Sa. 19.09. 11 – 12 Uhr	2022 Sa. 03.09. 11 – 12 Uhr	2024 Sa. 08.06. 11 – 12 Uhr
Hauptstraße (New Yorker)	864	951	912	1.464	1.023	1.347
Hauptstraße (O2/Lohner Landbäcker)	762	882	747	1.326	1.221	1.182
Summe je Messtag	1.626	1.833	1.659	2.790	2.244	2.529
Summe je Messjahr				4.416	4.077	4.188

- 5 %

Quelle: BBE-Erhebung 2020, 2022, 2024

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

24

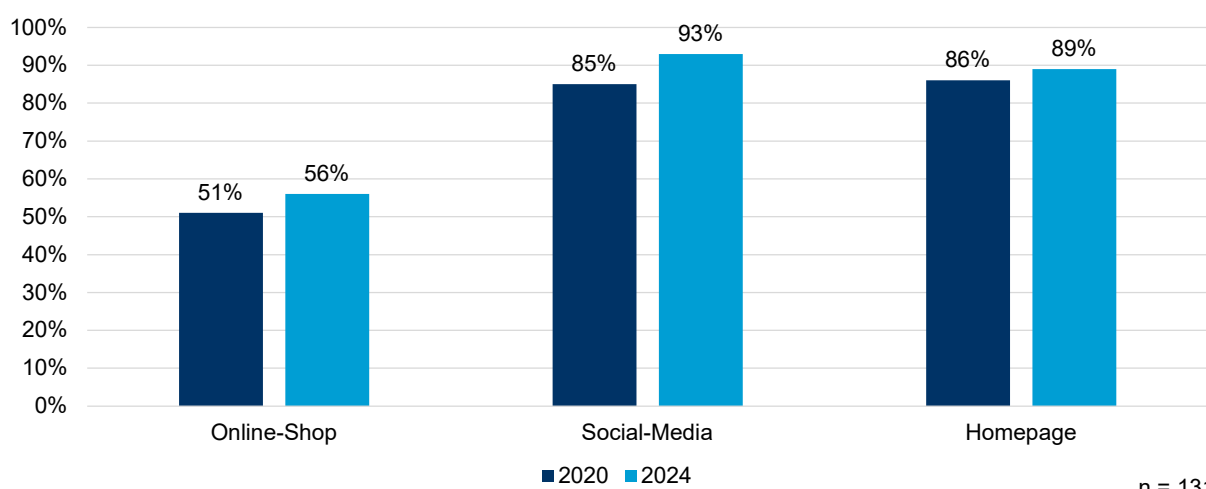
24

Onlineaktivitäten und Beschäftigung

25

Fokus Nordhorn

Onlinepräsenz des Einzelhandels verbessert sich

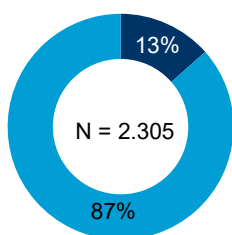
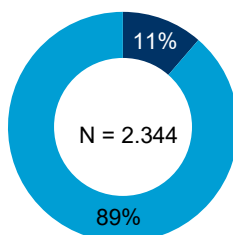


10.01.2025

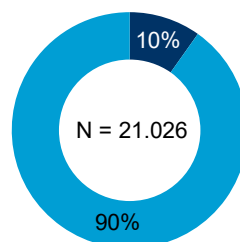
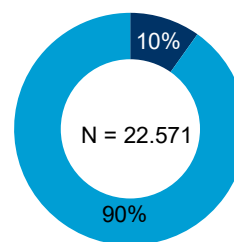
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

26

26

Anteil
Betriebe 2018Anteil
Betriebe 2022

- 16

Anteil
Beschäftigte 2018Anteil
Beschäftigte 2022

+ 151

■ Einzelhandel (ohne Kfz)

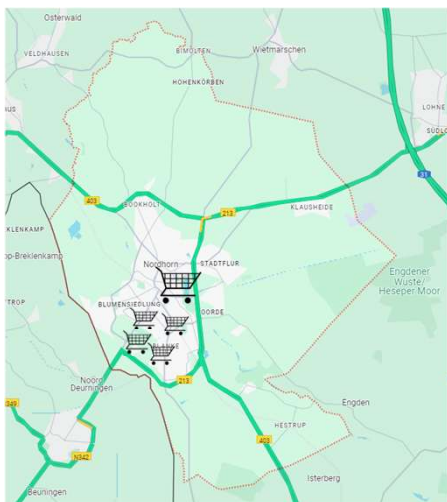
■ Übrige Wirtschaftsbereiche

Absolute Veränderung Einzelhandel

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Struktur und Herausforderungen vor Ort

Herausforderung: Kunden der Fachmarktzentren in die Innenstadt locken



Innenstadt Vechteinsel mit großflächigem Einzelhandel in den Randlagen (Rawe-Ringcenter)

Fachmärkte an der Denekamper Straße für Nahversorgung und NL-Kundschaft

Fachmarktzentrum Bentheimer Straße mit Kaufland, Expert, ...

Fachmärkte an der Denekamper Straße (XXXLutz und MediaMarkt)

Blanke: Nahversorgung entlang des Gildehauser Wegs

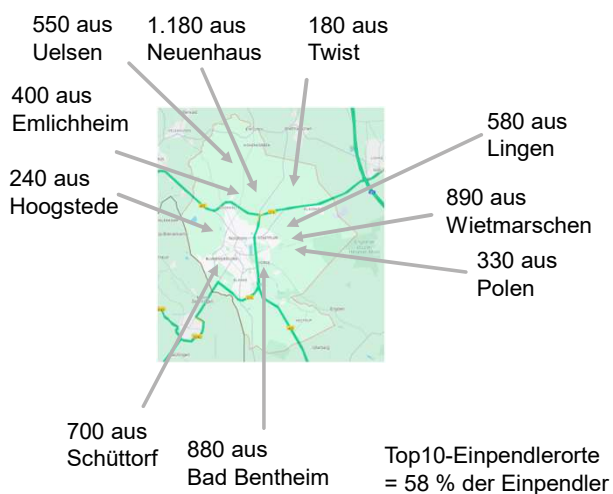
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

29

29

Viele Einpendler aus der Grafschaft Bentheim



Einpendler:	10.210
Auspendler:	8.620
Pendlersaldo:	+ 1.590
Einpendleranteil an SVB	42 %

Herausforderungen:

- Wie sind die Mobilitätsalternativen für Pendler (SPNV, ÖPNV, Park&Ride, Fahrrad)?
- Welche Anreize sind erforderlich, damit Pendler am Arbeitsplatz einkaufen?
- Wie können aus Einpendlern Anwohner werden?

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 30. Juni 2023

10.01.2025

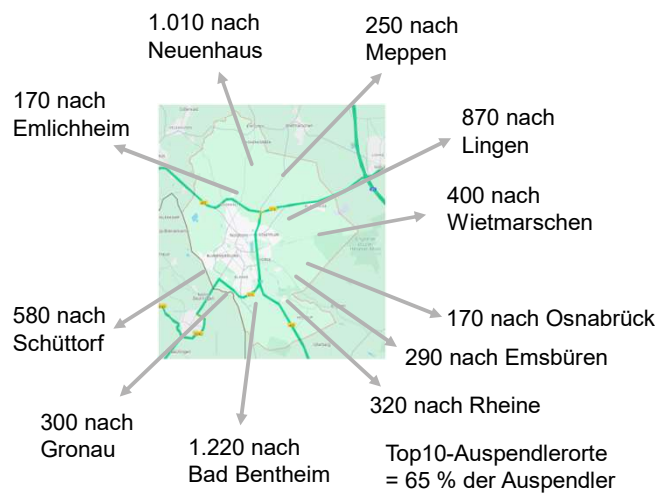
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

30

30

Fokus Nordhorn

Exkurs: Auspendler aus Nordhorn



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 30. Juni 2023

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

31

31



Nordhorn im Mittelzentrenvergleich

32

	Nordhorn	☉ Mittelzentren	Bewertung
Kaufkraftentwicklung 2020 - 2024	+ 8 %	+ 7 %	●
Umsatzentwicklung 2020 - 2024	+ 4 %	+ 5 %	●
Zentralitätsentwicklung 2020 - 2024	- 5 %	- 3 %	●
Frequenzentwicklung 2020 - 2024	- 5 %	+ 1 %	●
Leerstandsquote (2024)	11 %	9 %	●
Handelsbesatz Innenstadt (2024)	37 %	29 %	●
Filialisierungsgrad (2024)	66 %	58 %	●
Onlineaktivität (2024)	79 %	72 %	●
Entwicklung Einzelhandel Betriebe (2018 - 2022)	- 5 %	- 5 %	●
Entwicklung Einzelhandel Beschäftigte (2018 - 2022)	+ 7 %	- 3 %	●
Einpendleranteil an SVB (2023)	42 %	56 %	●

● Positiv > 3 %P ● - 3 bis + 3 %P ● Negativ > - 3 %P

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

33

33

Handlungsempfehlungen

34



Einzelhandelsstandorte entwickeln

- Nutzungsvielfalt in den Innenstädten erhalten und fördern
- Aufenthaltsqualität und öffentliche Räume in Innenstädten verbessern
- Initiativen zur Stärkung des stationären Einzelhandels forcieren
- Anbindung der Innenstädte an Bahnhöfe attraktiver gestalten

Erreichbarkeit der Innenstädte, Wohnquartiere und Arbeitsplätze verbessern

- Baustellenmanagement optimieren, Park & Ride sowie Park & Bike-Angebote ausbauen
- ÖPNV verbessern sowie Gewerbegebiete besser an den ÖPNV anbinden

Image als attraktive und prosperierende Region vorantreiben

- Entwicklung von Brachflächen und ehemaligen Industrieflächen forcieren
- Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie darstellen und weiter verbessern
- Standort als attraktiven Wohnort herausstellen
- Zertifikate wie „Ausgezeichneter Wohnort“ nutzen, um Standortvorteile zu kommunizieren



- Neuansiedlungen im Einzelhandel innenstadtverträglich umsetzen (Zentralen Versorgungsbereich beachten, innenstadtrelevante Sortimente in Stadtrandlagen vermeiden)
- Individualität des Standortes fördern („Wasserstadt Nordhorn“, Stadthafen)
- Standortvorteil mit einem großen Einzugsgebiet in den Niederlanden nutzen (Marketing, niederländisch sprechendes Verkaufspersonal, ...)
- Besucher der Fachmarktzentren auch für die Innenstadt gewinnen



Ihre Ansprechpartner

37

Ansprechpartner



Anke Schweda

Geschäftsbereichsleiterin
Standortentwicklung, Innovation und
Energie
Tel.: 0541 353-210
E-Mail: schweda@osnabrueck.ihk.de

Gerhard Dallmüller

Projektleiter Handel und Stadtmarketing
Standortentwicklung, Innovation und
Energie
Tel.: 0541 353-225
E-Mail: dallmoeller@osnabrueck.ihk.de



ihk.de/osnabrueck



ihk.de/osnabrueck/newsletter



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

38

38



Anhang

39

Anhang

Definitionen und Begriffsbestimmungen



Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt die für Ausgaben im Einzelhandel (inkl. Internet- und Versandhandel) zur Verfügung stehen (z.B. bleiben Mieten und Kfz.-Kosten außen vor).

Im Gegensatz dazu werden beim **Einzelhandelsumsatz** (Umsatzkennziffer) die Einkäufe am Einkaufsort der Konsumenten erfasst, da hier die im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze gemessen werden. Für die Ermittlung wird als Definition der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen, inklusive Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, zugrunde gelegt. Internet- und Versandhandel und Einzelhandel mit Kfz, Krafträdern sowie Tankstellen sind nicht enthalten.

Die **Einzelhandelszentralität** ermittelt sich aus Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100. Sie ist eine Messzahl für die relative Attraktivität eines Gebietes als Einzelhandelsstandort. Die zunehmende Bedeutung des Online-Handels führt dazu, dass alle Städte mit einer Einzelhandelszentralität von nicht mehr als ca. 114,7 (Stand: 2024) einen Kaufkraftabfluss verzeichnen.

Der **Filialisierungsgrad** im Sinne dieser Untersuchung ist weit gefasst und beinhaltet neben den klassischen großen Filialketten auch Franchisesysteme und Filialen mittelständischer Unternehmen, die über mehrere Betriebsstätten verfügen. Er gibt das Verhältnis zwischen Filialbetrieben und der Gesamtzahl der am Untersuchungsort ansässigen Einzelhandelsbetrieb an.

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Nordhorn 2024

40

40

Definitionen und Begriffsbestimmungen



Der **Filialisierungsgrad** im Sinne dieser Untersuchung ist weit gefasst und beinhaltet neben den klassischen großen Filialketten auch Franchisesysteme und Filialen mittelständischer Unternehmen, die über mehrere Betriebsstätten verfügen. Er gibt das Verhältnis zwischen Filialbetrieben und der Gesamtzahl der am Untersuchungsort ansässigen Einzelhandelsbetrieb an.

Der **Leerstand** im Sinne dieser Untersuchung errechnet sich aus der Anzahl leer stehender Erdgeschosslagen mit gewerblicher Nutzung im Verhältnis zur Gesamtzahl der erfassten Erdgeschosslagen im zentralen Versorgungsbereich der jeweiligen Kommune.