



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>11</u>
Fokus Melle	<u>14</u>
Handlungsempfehlungen	<u>38</u>
Ihre Ansprechpartner	<u>41</u>

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 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.

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

4

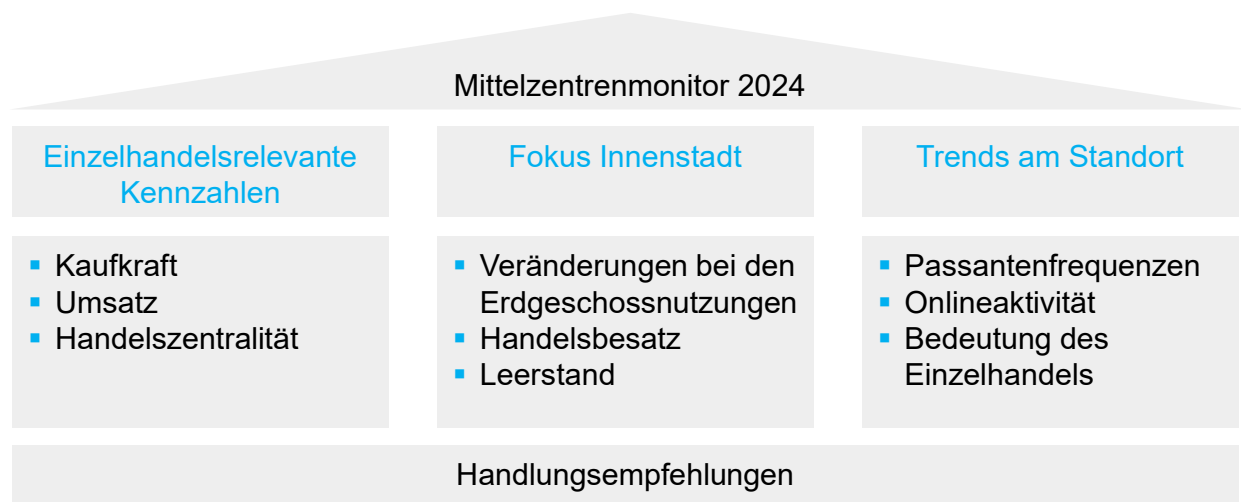
4

Untersuchungsdesign

5

Mittelzentrenmonitor 2024

Die Module des Mittelzentrenmonitors 2024



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

6

6

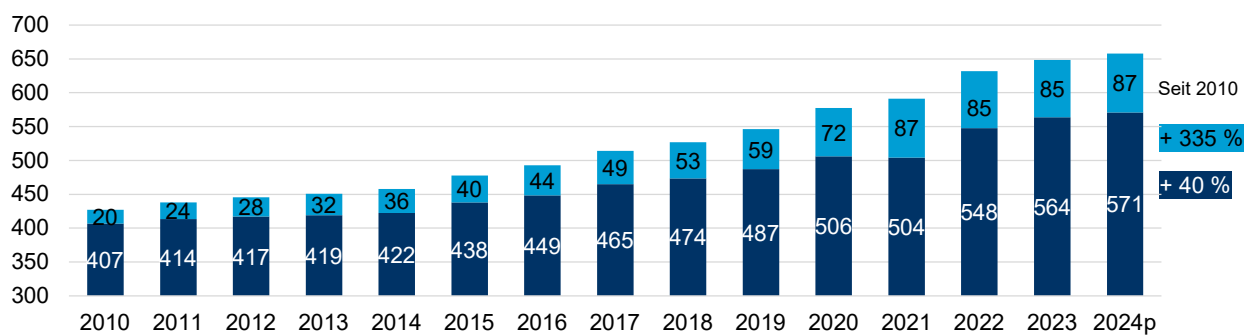


Bundesweit: Kernergebnisse 2024

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

23.01.2025

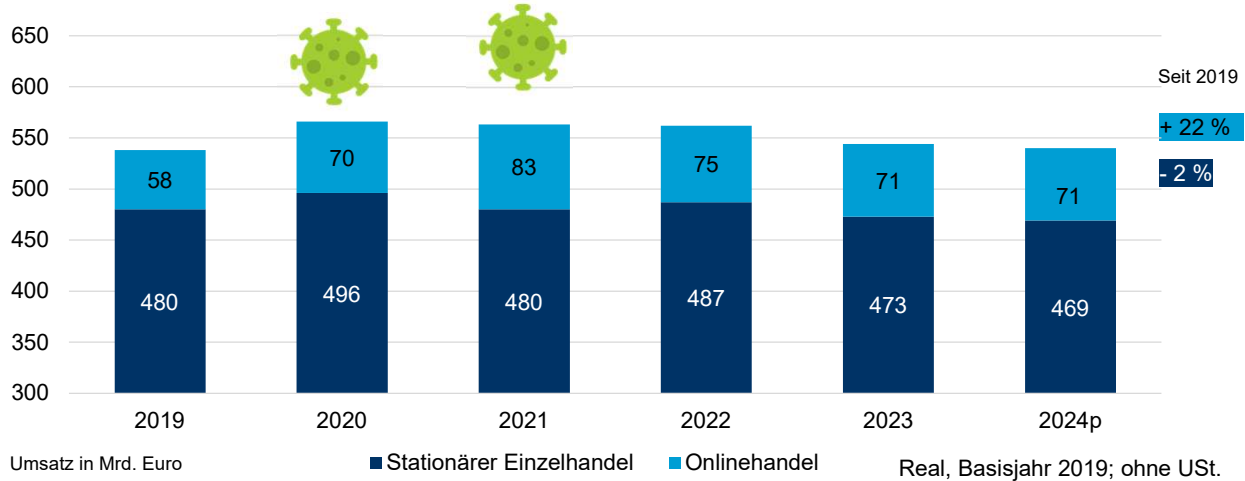
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

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

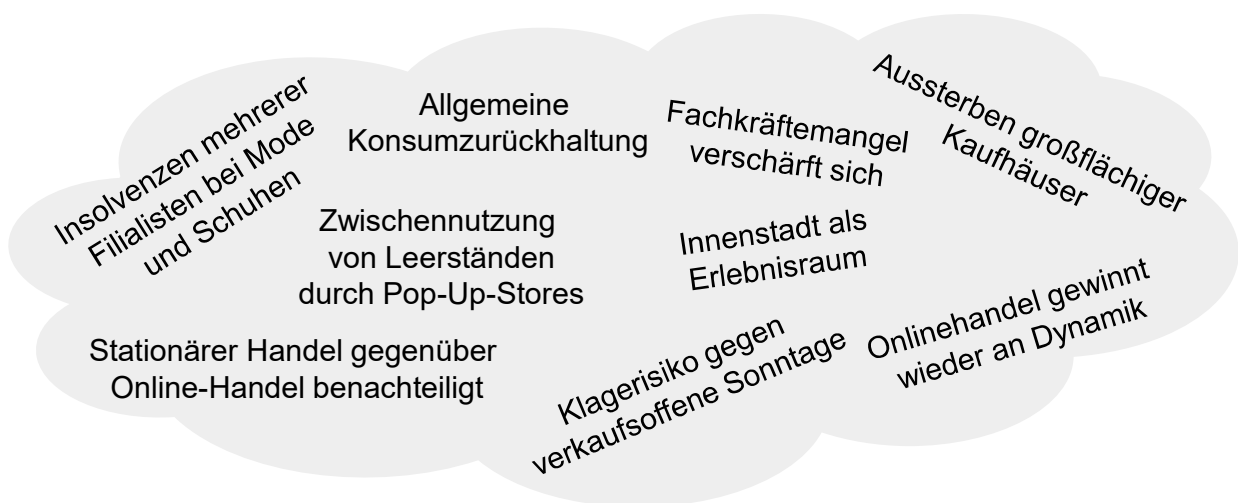
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

9

9

IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024

Bundesweite Handelstrends 2024



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

10

10



IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024

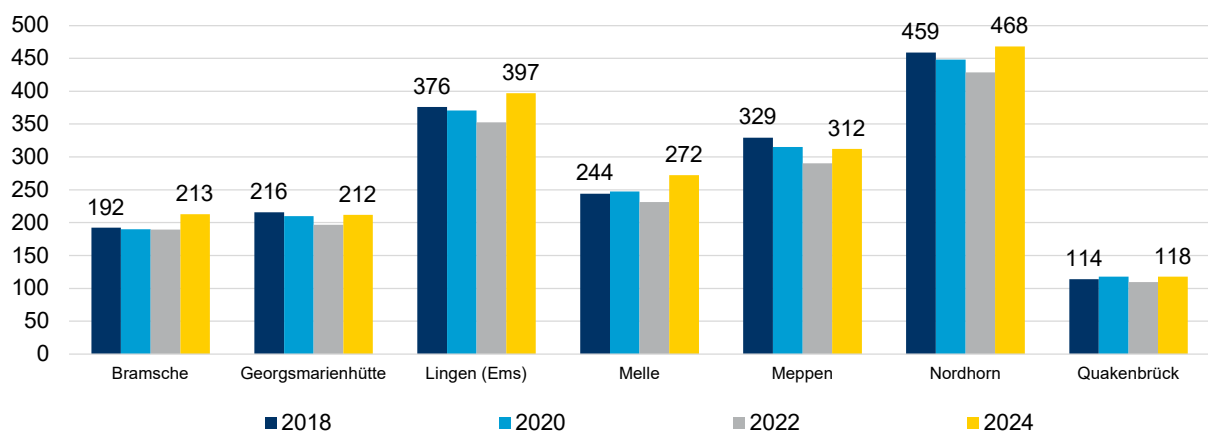
11

IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024

Stabile Umsätze in den Mittelzentren



Umsatzentwicklung in Mio. Euro



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

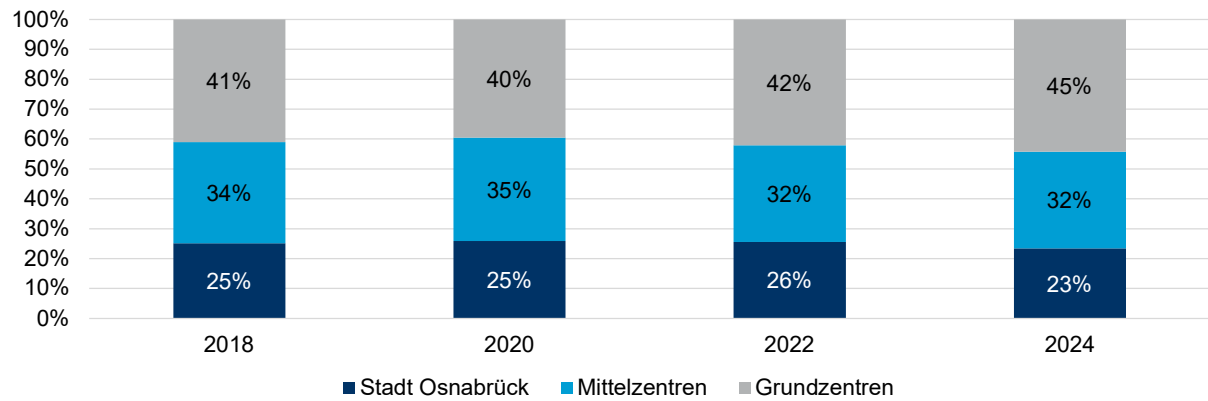
12

12

Umsatzanteile: Grundzentren wachsen gegenüber Mittel- und Oberzentren



Umsatzanteile (in %)



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

13

13

Fokus Melle



14



Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

15

Fokus Melle

Handelsstandort Melle auf einen Blick



Einzelhandelsrelevante
Kaufkraft (in Mio. Euro)

2020

2022

2024

338

+ 1 %

340

+ 6 %

359



Einzelhandelsrelevanter
Umsatz (POS, in Mio. Euro)

247

- 6 %

231

+ 17 %

272



Einzelhandelsrelevante
Zentralität (D = 100)

85

- 2 %

83

+ 5 %

87

23.01.2025

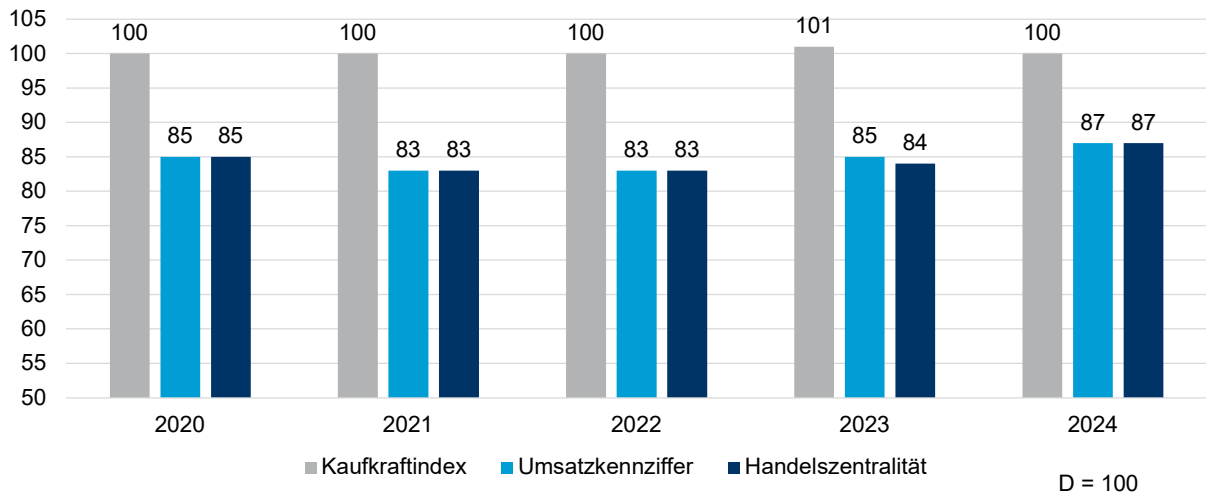
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

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

16

Fokus Melle

Melle: Umsatzkennziffer und Zentralität leiden unter der Großflächigkeit



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

Quelle: MB Research GmbH, September 2020 (inkl. zweite Welle), Werte gerundet

17

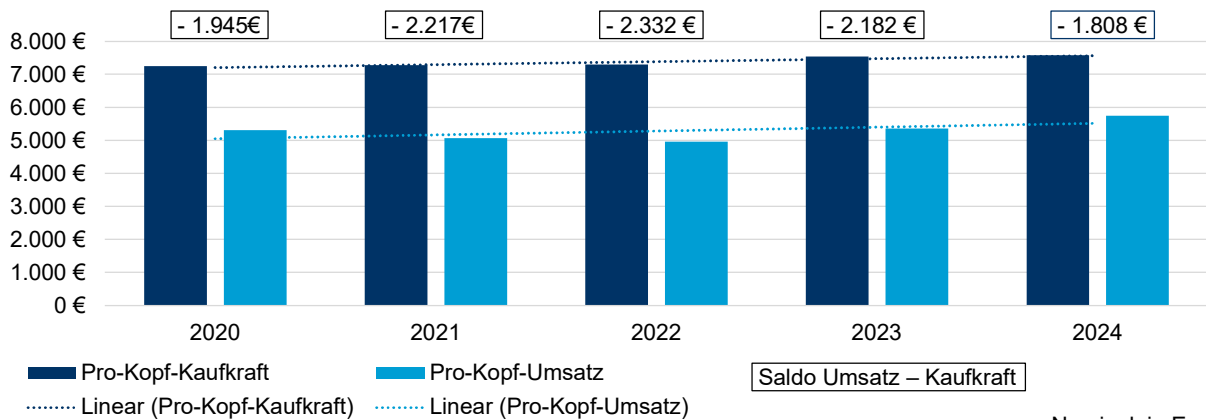
17

Fokus Melle

Trend zum steigenden Kaufkraftabfluss konnte gestoppt werden



Pro-Kopf-Angaben für Kaufkraft und Umsatz



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

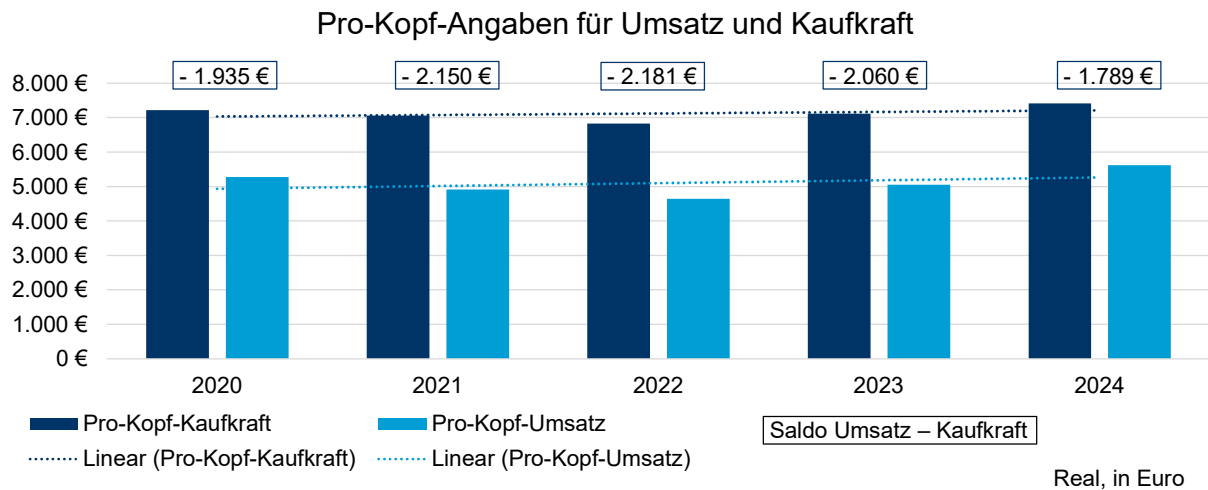
Quelle: MB Research 2019 – 2024

18

18

Fokus Melle

Inflationsbereinigt schwächt sich der negative Umsatztrend ab



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

19

19



Fokus Innenstadt –
Erdgeschosslagen und Frequenzen

20

Fokus Melle

Erhebungsraum Erdgeschosslagen



23.01.2025

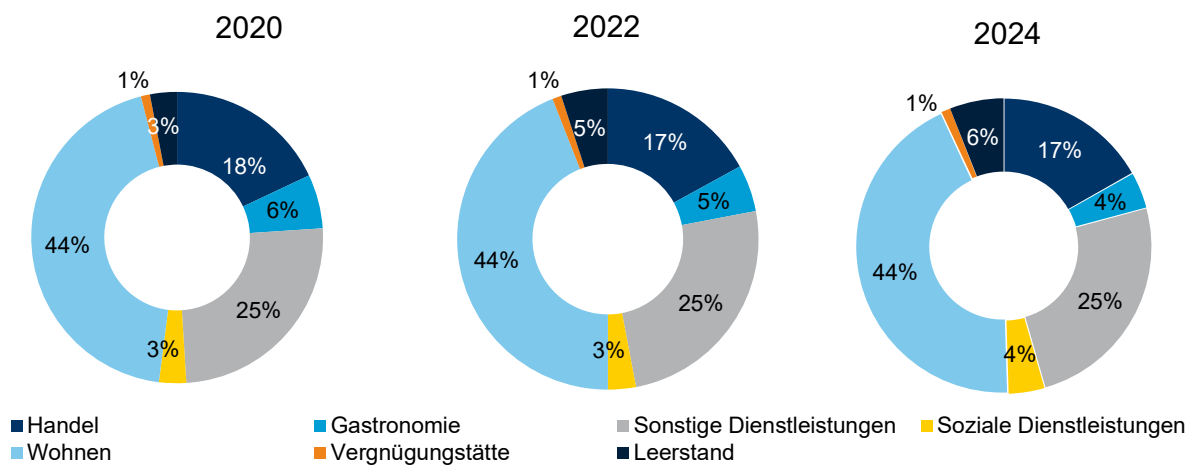
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

21

21

Fokus Melle

Starker Handelsstandort, aber auch hoher Leerstand



N = 532

23.01.2025

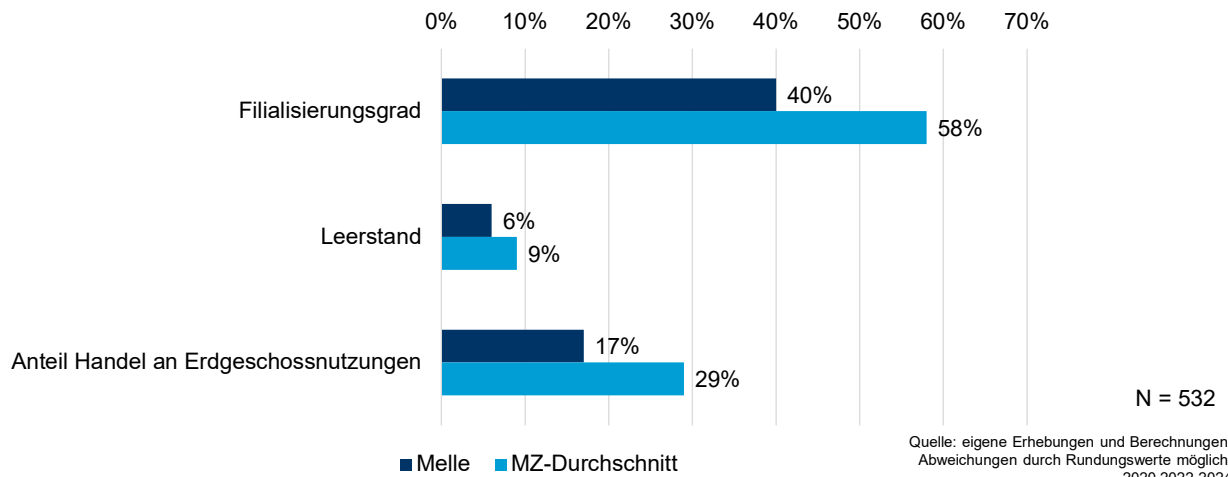
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

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

22

22

Erdgeschosslagen: Geringer Handelsanteil mit niedrigem Filialisierungsgrad



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

23

23

Passantenfrequenz weiterhin unter dem Niveau von 2020



	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
Dürrenberger Ring (Knabe Immobilien)	255	114	135		297	147	120
Plettenberger Str. / Kirchstr.	285	225	213		435	165	348
Summe je Messtag	540	339	348		732	312	468
Summe je Messjahr					1.272	651	816

- 36 %

Quelle: BBE-Erhebung 2020, 2022, 2024

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

24

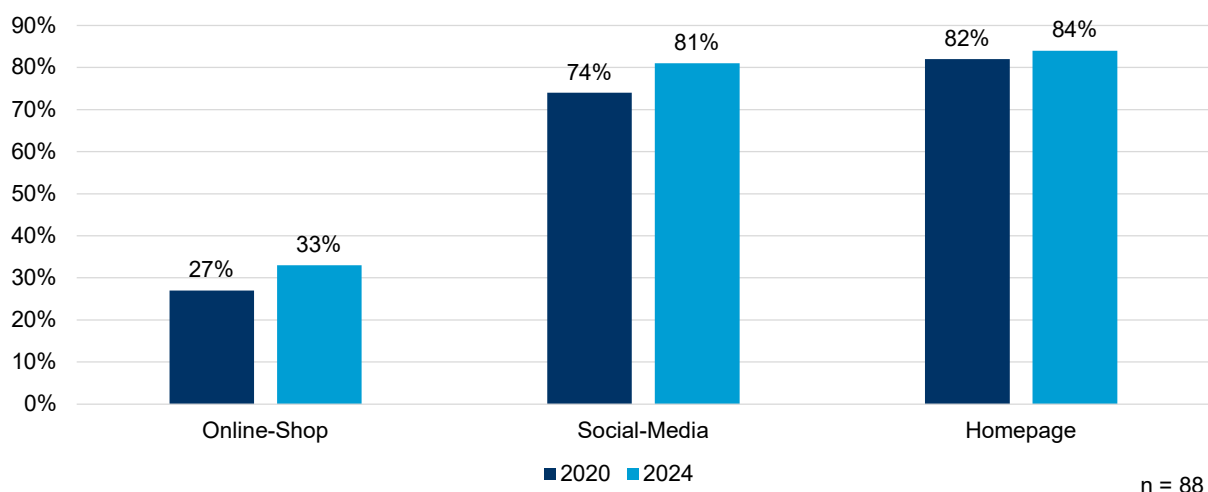
24

Onlineaktivitäten und Beschäftigung

25

Fokus Melle

Geringer Filialisierungsgrad sorgt für geringe Verbreitung von Online-Stores



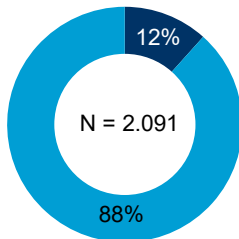
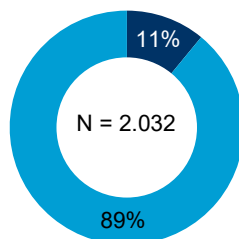
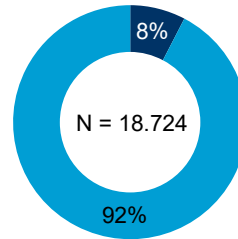
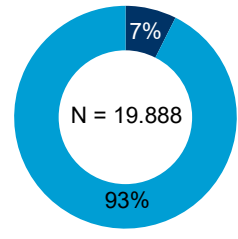
23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

26

26

Einzelhandel bleibt wichtiger Standortfaktor und Arbeitgeber

Anteil
Betriebe 2018Anteil
Betriebe 2022Anteil
Beschäftigte 2018Anteil
Beschäftigte 2022

- 59 insgesamt, davon – 20 Einzelhandel

+ 1.164 insgesamt, davon + 32 Einzelhandel

■ Einzelhandel (ohne Kfz) ■ Übrige Wirtschaftsbereiche

Absolute Veränderung

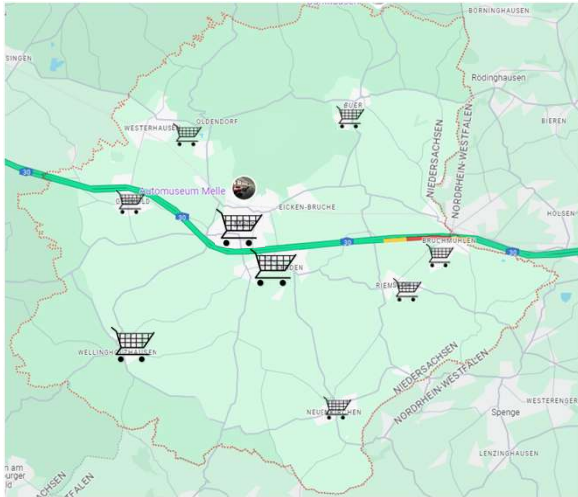
Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen



Struktur und Herausforderungen vor Ort

Fokus Melle

Herausforderung: Kunden der Ortsteile in die Innenstadt locken



Melle-Mitte als zentraler Einzelhandelsstandort
(mit großflächigem Einzelhandel in Gehrden)

Kleinere Nahversorgungsangebote in
verschiedenen Stadtteilen

23.01.2025

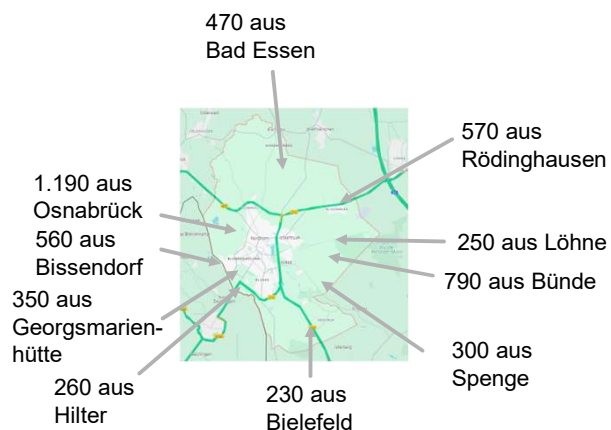
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

29

29

Fokus Melle

Negativer Pendlersaldo als Folge der Großflächigkeit des Stadtgebietes



Top10-Einpendlerorte
= 51 % der Einpendler

Einpendler:	9.790
Auspendler:	10.350
Pendlersaldo:	- 560
Einpendleranteil an SVB	48 %

Herausforderungen:

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

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 30. Juni 2023

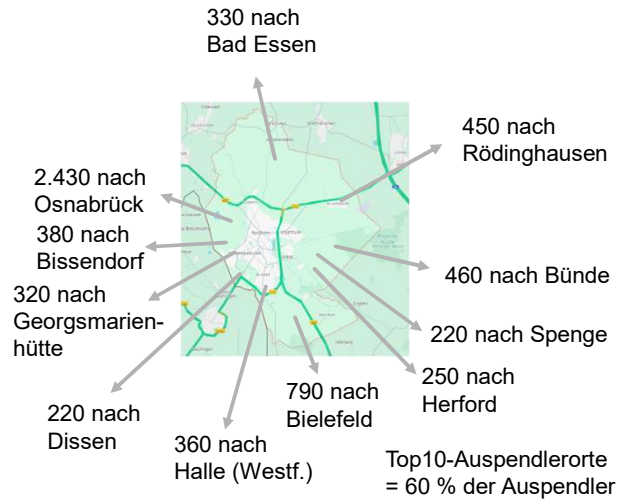
23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

30

30

Exkurs: Auspendler aus Melle



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 30. Juni 2023

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

31

31



Melle im Mittelzentrenvergleich

32

	Melle	☉ Mittelzentren	Bewertung
Kaufkraftentwicklung 2020 - 2024	+ 6 %	+ 7 %	●
Umsatzentwicklung 2020 - 2024	+ 10 %	+ 5 %	●
Zentralitätsentwicklung 2020 - 2024	+ 2 %	- 3 %	●
Frequenzentwicklung 2020 - 2024	- 36 %	+ 1 %	●
Leerstandsquote (2024)	6 %	9 %	●
Handelsbesatz Innenstadt (2024)	17 %	29 %	●
Filialisierungsgrad (2024)	40 %	58 %	●
Onlineaktivität (2024)	66 %	72 %	●
Entwicklung Einzelhandel Betriebe (2018 - 2022)	- 8 %	- 5 %	●
Entwicklung Einzelhandel Beschäftigte (2018 - 2022)	+ 2 %	- 3 %	●
Einpendleranteil an SVB (2023)	48 %	56 %	●

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

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

33

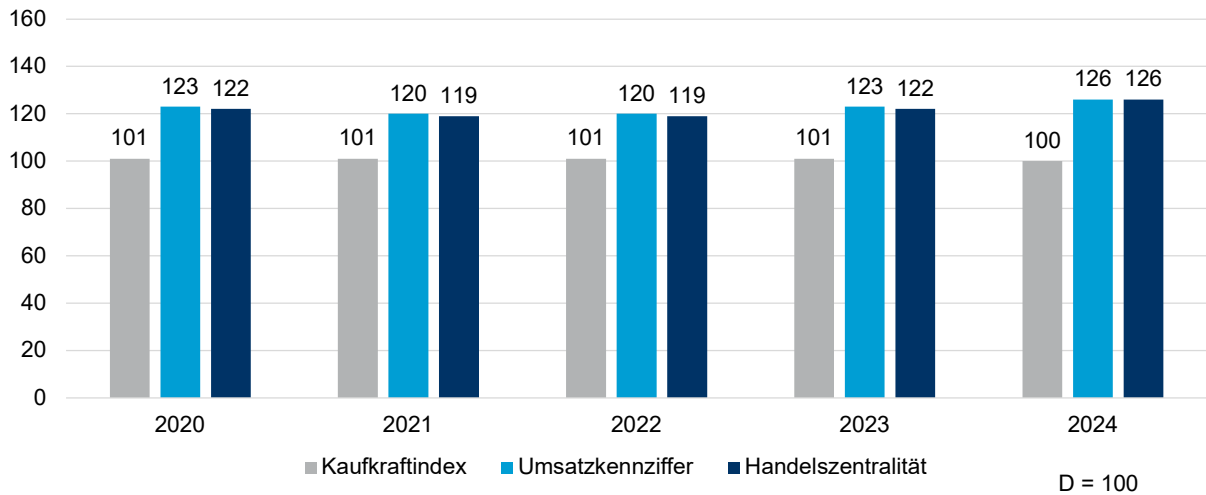
33

Exkurs Melle (49324)

34

Fokus Melle 49324

Stabile Kennzahlen mit aktuellem Aufwärtstrend



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

Quelle: MB Research GmbH,
Werte gerundet

35

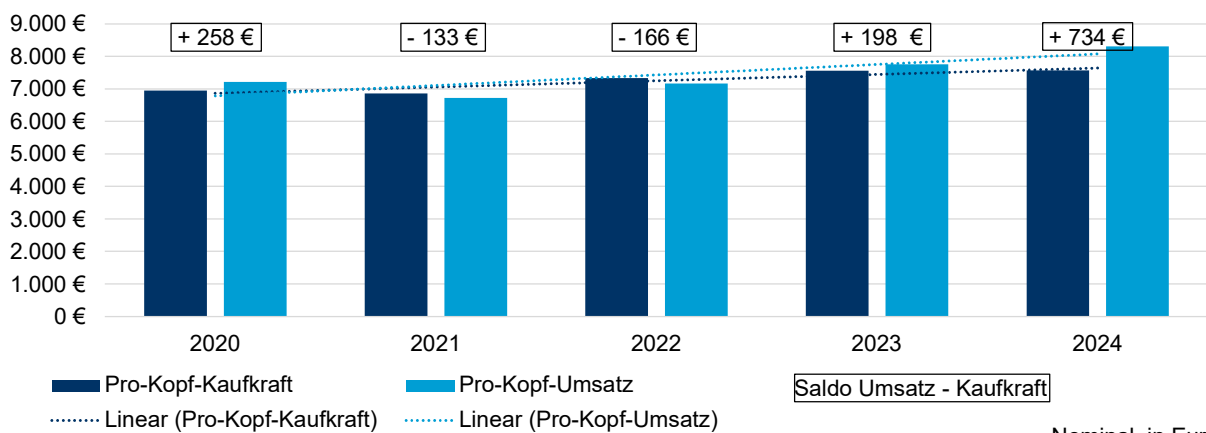
35

Fokus Melle

Kaufkraftzufluss wieder auf dem Niveau von 2019



Pro-Kopf-Angaben für Kaufkraft und Umsatz



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

Quelle: MB Research 2019 – 2024

36

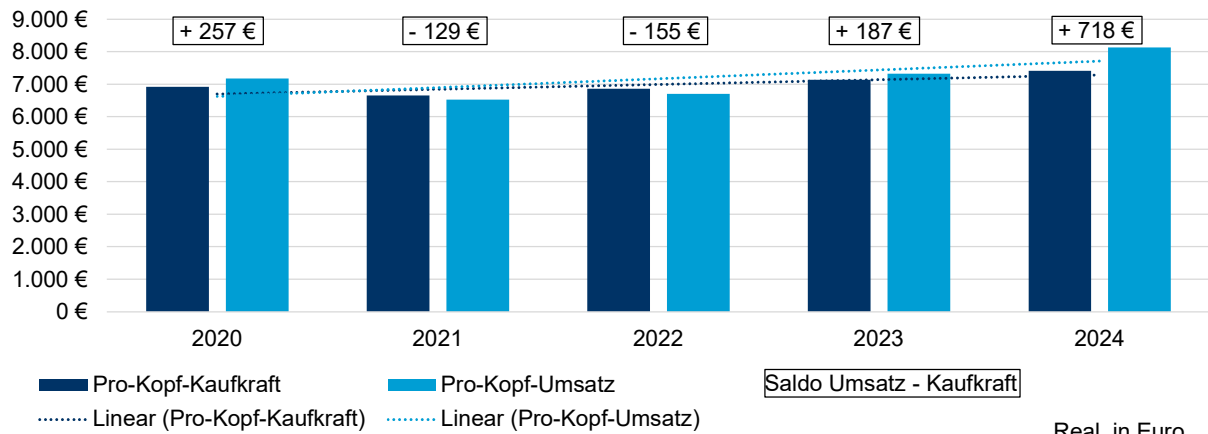
36

Fokus Melle

Inflationsbereinigt steigt Umsatz seit 2021 kontinuierlich



Pro-Kopf-Angaben für Umsatz und Kaufkraft



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

37

37



Handlungsempfehlungen

38



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)
- Marketingkampagne und Aktionen, um die Identifikation der Stadtteilbewohner mit Melle zu stärken und so daran arbeiten, mehr Kaufkraft vor Ort zu binden
- Besucher der Fachmarktzentren auch für die Innenstadt gewinnen
- Leerstandsmanagement forcieren (Leerstände zügig nachbesetzen, Zwischennutzungen ermöglichen (Pop-Up-Stores)) / CDU-Antrag aus August 2024



Ihre Ansprechpartner

41

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



23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

42

42



Anhang

43

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.

23.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Melle 2024

44

44

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.