



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 Georgsmarienhütte 2024

4

4

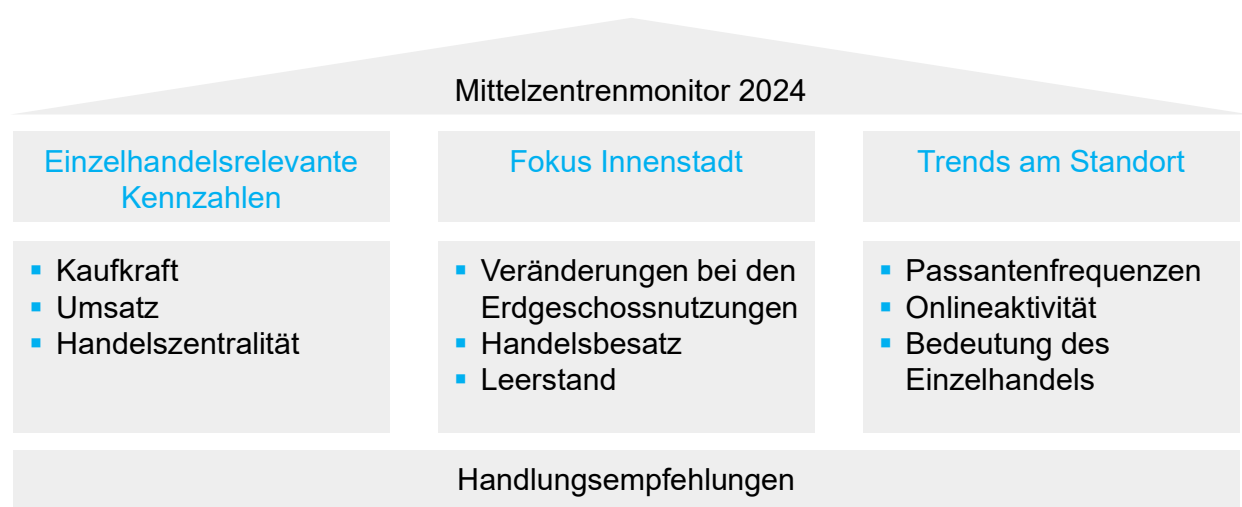


Untersuchungsdesign

5

Mittelzentrenmonitor 2024

Die Module des Mittelzentrenmonitors 2024



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

6

6

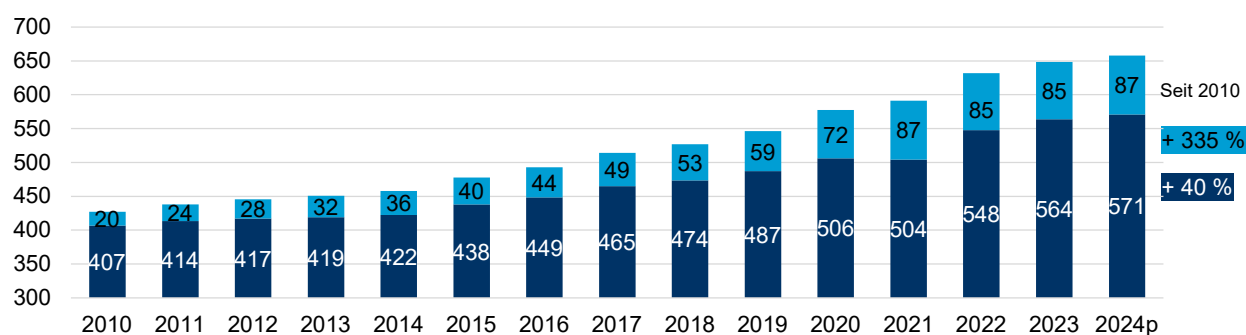


Bundesweit: Kernergebnisse 2024

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

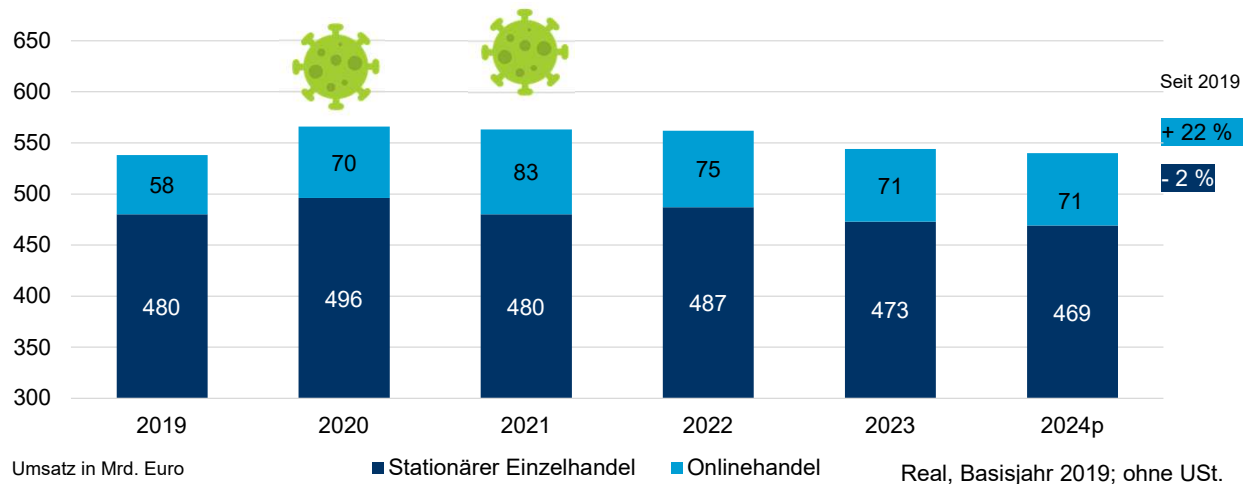
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

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 Georgsmarienhütte 2024

9

9



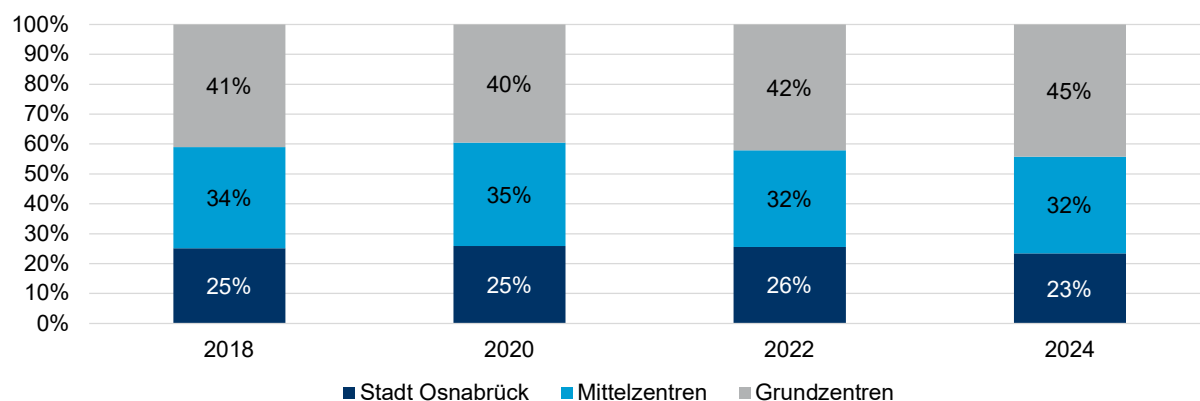
IHK-Bezirk: Kernergebnisse und Trends 2024

10

Umsatzanteile: Grundzentren wachsen gegenüber Mittel- und Oberzentren



Umsatzanteile (in %)



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

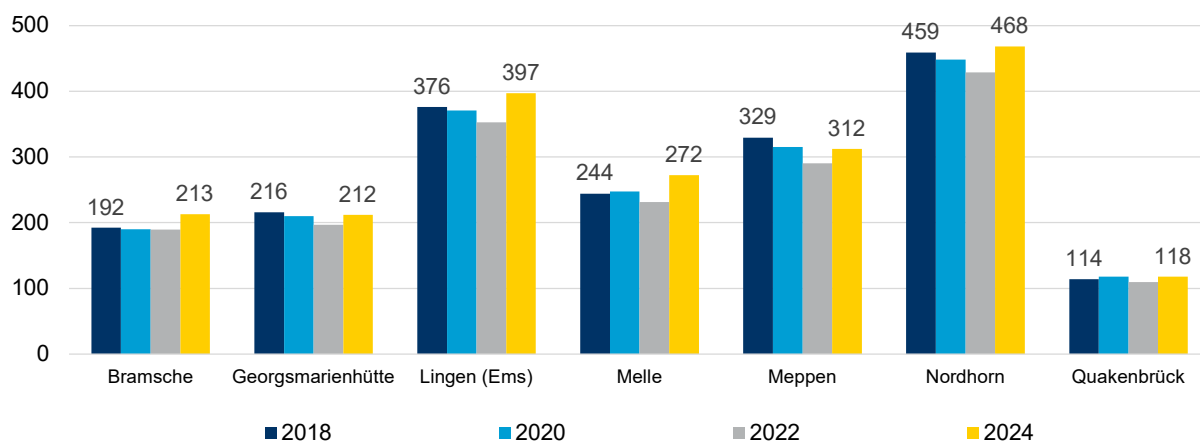
11

11

Stabile Umsätze in den Mittelzentren



Umsatzentwicklung in Mio. Euro



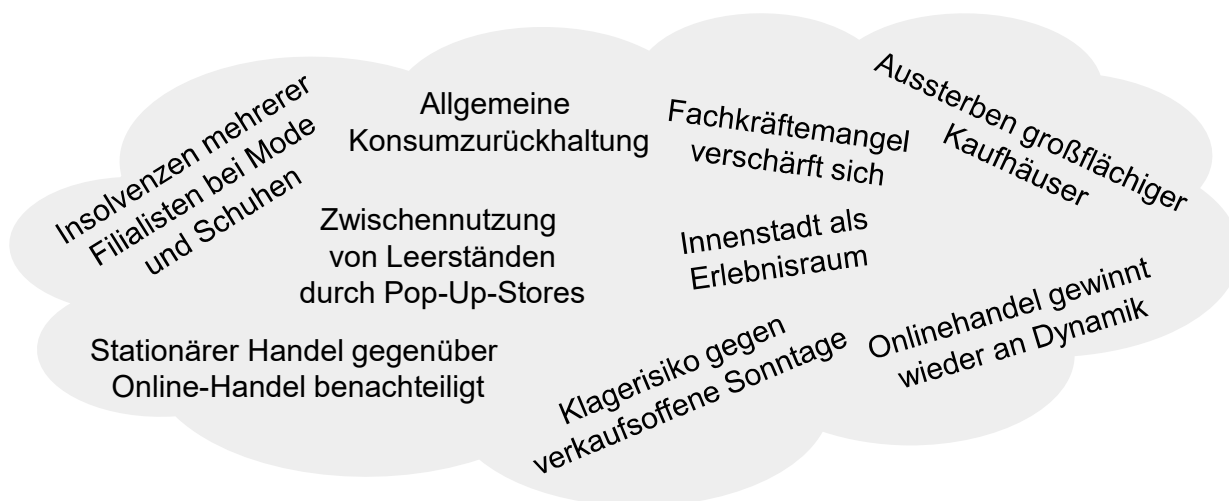
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

12

12

Bundesweite Handelstrends 2024



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

13

13



Fokus Georgsmarienhütte



14



Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

15

Fokus Georgsmarienhütte

Handelsstandort Georgsmarienhütte auf einen Blick



Einzelhandelsrelevante
Kaufkraft (in Mio. Euro)

2020

2022

2024

230

+ 1 %

232

+ 5 %

244



Einzelhandelsrelevanter
Umsatz (POS, in Mio. Euro)

210

- 6 %

197

+ 8 %

212



Einzelhandelsrelevante
Zentralität (D = 100)

106

- 2 %

104

- 4 %

100

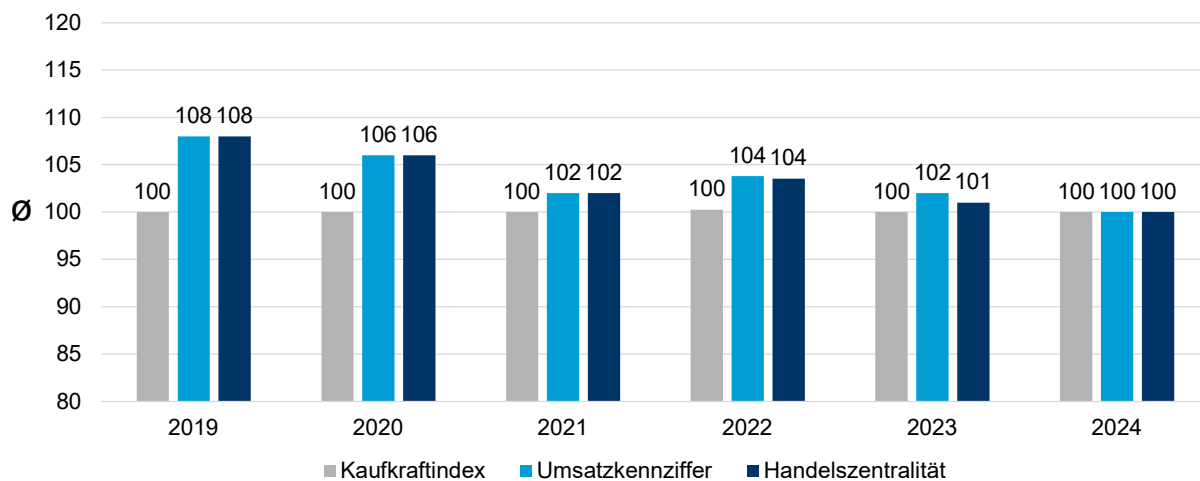
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

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

16

Umsatz und Handelszentralität sinken auf Bundesdurchschnitt



D = 100

Quelle: MB Research 2019 – 2024, indiziert auf Basis nominaler Prognosewerte, Werte gerundet

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

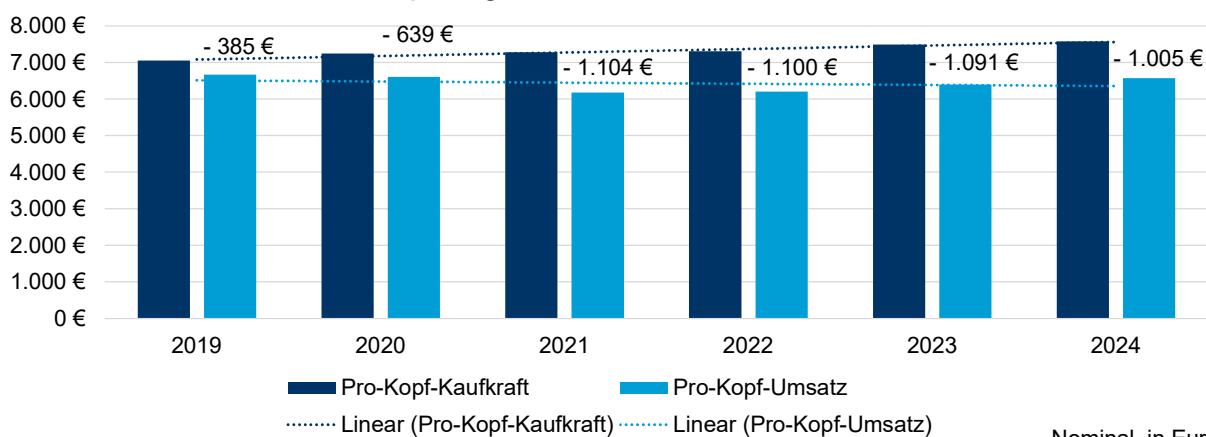
17

17

Nominal: Sinkender Pro-Kopf-Umsatz bei leicht steigender Kaufkraft



Pro-Kopf-Angaben für Kaufkraft und Umsatz



Nominal, in Euro

Quelle: MB Research 2019 – 2024

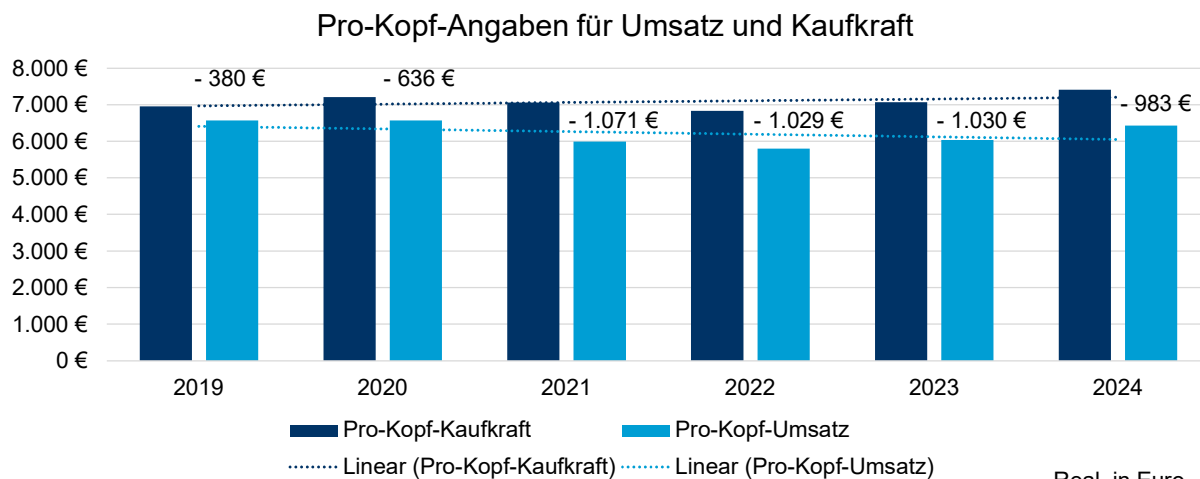
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

18

18

Real: Saldo von Umsatz und Kaufkraft verringert sich 2024 erstmals seit 2019



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

19

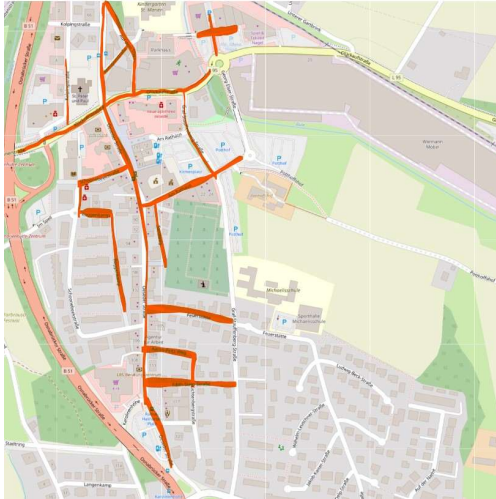
19



Fokus Innenstadt –
Erdgeschosslagen und Frequenzen

20

Erhebungsraum Erdgeschosslagen



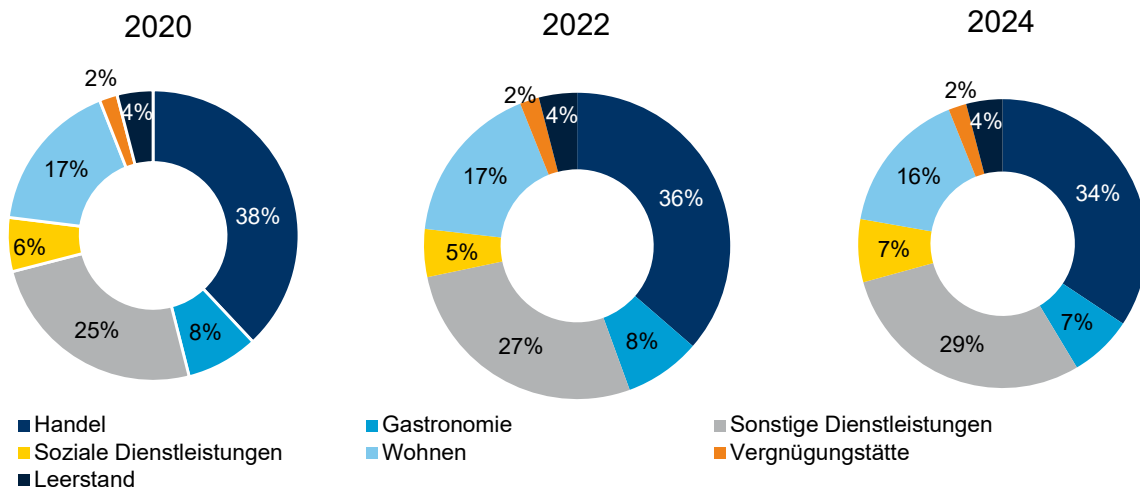
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

21

21

Erdgeschosslagen: Einzelhandel leicht rückläufig, Dienstleistungen wachsen



N=161

10.01.2025

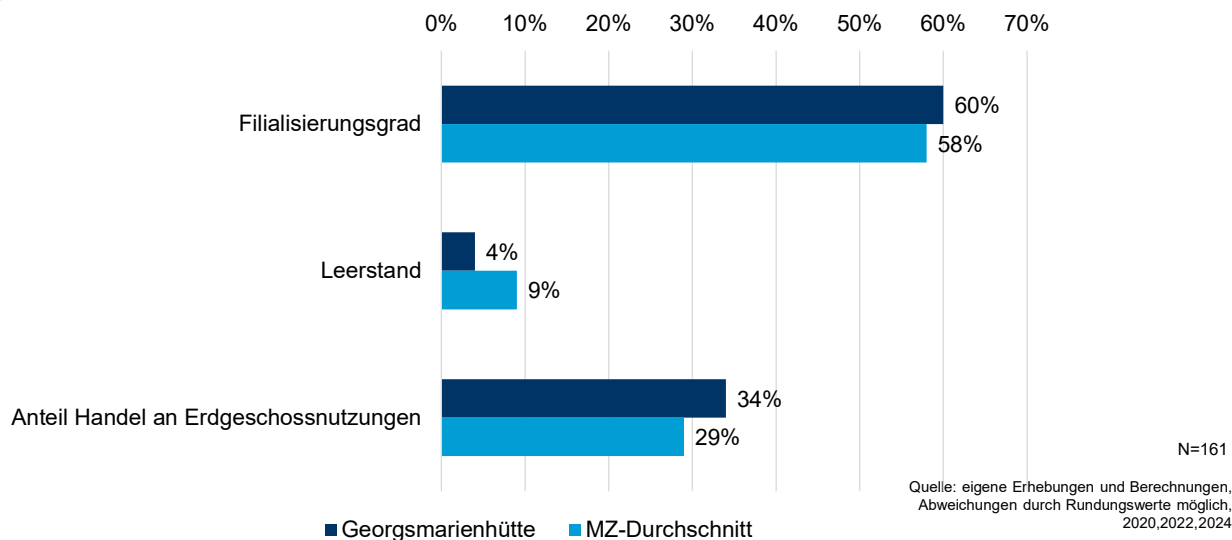
Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen,
Abweichungen durch Rundungswerte möglich,
2020, 2022, 2024

22

22

Erdgeschosslagen: Einzelhandel leicht rückläufig, Dienstleistungen wachsen



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

23

23

Passantenfrequenzen rückläufig



	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. 22.06. 11 – 12 Uhr
Oeseder Straße (Rossmann)	228	213	156		225	174	138
Oeseder Straße (Brink/Gehrmeyer)	210	201	96		243	180	48
Summe je Messtag	438	414	252		468	354	186
Summe je Messjahr					906	768	438

- 52 %

* = Aufbau Cityfest, daher Samstagserhebung vom 8. auf den 22. Juni verschoben
Quelle: BBE-Erhebung 2020, 2022, 2024

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

24

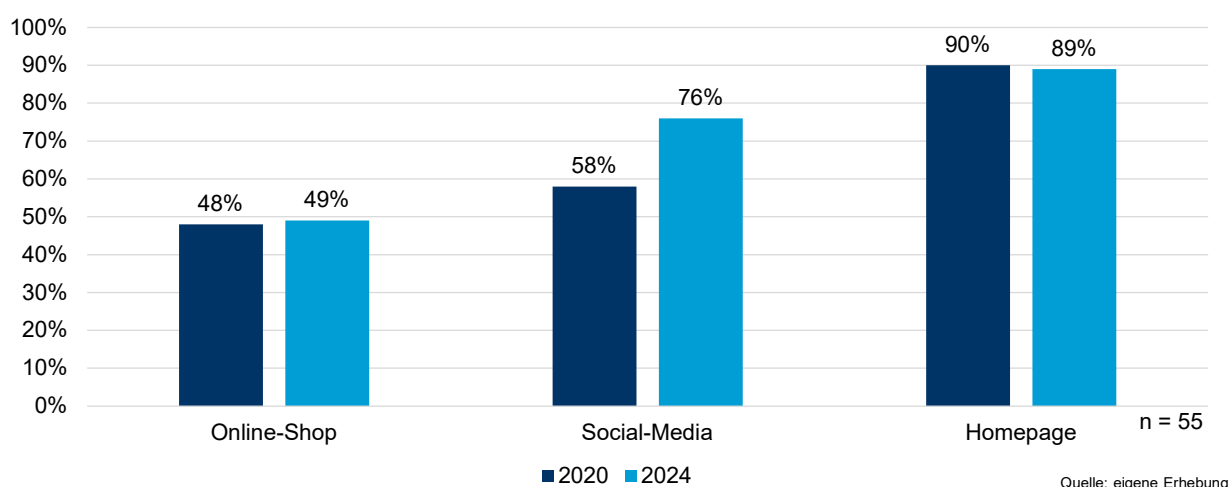
24

Onlineaktivitäten und Beschäftigung

25

Fokus Georgsmarienhütte

Handel: Social-Media-Präsenz deutlich gewachsen



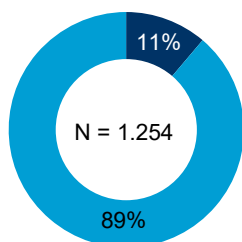
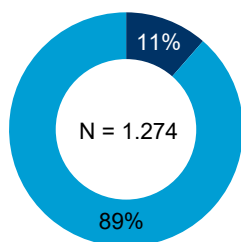
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

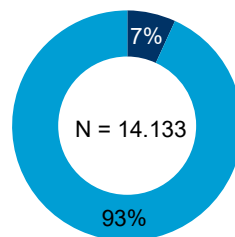
26

26

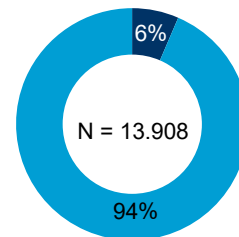
Beschäftigte: Anteil Einzelhandel geringfügig gesunken

Anteil
Betriebe 2018Anteil
Betriebe 2022

+ 4

Anteil
Beschäftigte 2018

- 61

Anteil
Beschäftigte 2022

■ Einzelhandel (ohne Kfz) ■ Übrige Wirtschaftsbereiche

Absolute Veränderung Einzelhandel

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

27

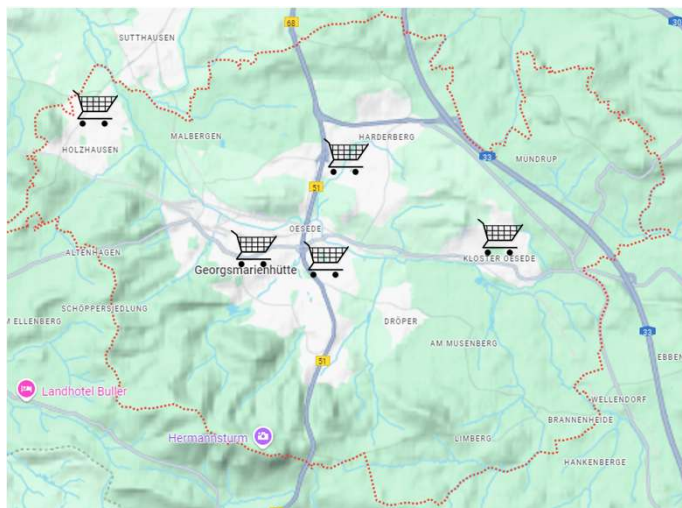
27



Struktur und Herausforderungen vor Ort

28

Haupthandelsstandorte



Holzhausen: Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel

Harderberg: großflächiger Einzelhandel ohne Innenstadtanbindung

Kloster Oesede: Nahversorgung

Oesede: Zentraler Versorgungsbereich mit Fachmarktzentrum Dütepark

Klößnerstraße: Großflächiger Einzelhandel

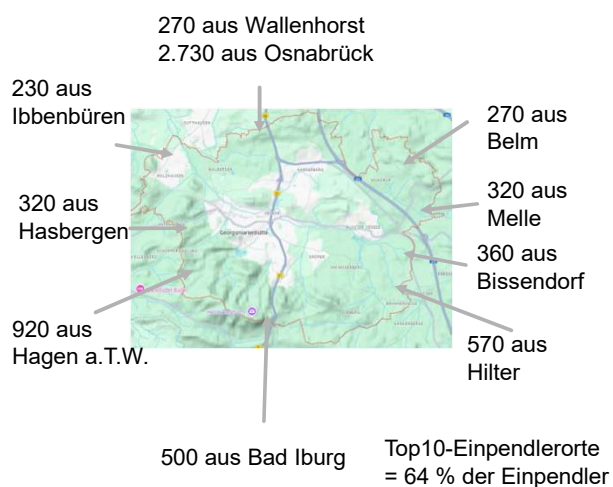
10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

29

29

Handelszentralität: Umsatzpotenzial bei den Einpendlern



Einpendler:	10.090
Auspendler:	9.540
Pendlersaldo:	+ 550
Einpendleranteil an SVB	70 %

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?

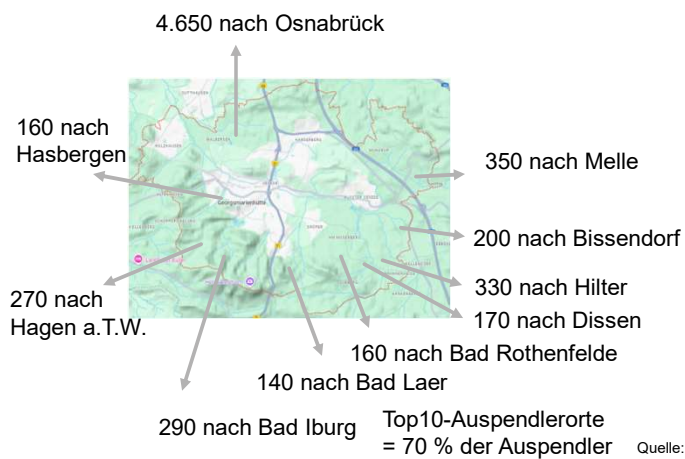
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand 30. Juni 2023; eigene Berechnungen

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

30

30



10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

31

31

Georgsmarienhütte im Mittelzentrenvergleich

32

	Georgsmarienhütte	Mittelzentren	Bewertung
Kaufkraftentwicklung 2020 - 2024	+ 6 %	+ 7 %	●
Umsatzentwicklung 2020 - 2024	+ 1 %	+ 5 %	●
Zentralitätsentwicklung 2020 - 2024	- 6 %	- 3 %	●
Frequenzentwicklung 2020 - 2024	- 52 %	+ 1 %	●
Leerstandsquote (2024)	4 %	9%	●
Handelsbesatz Innenstadt (2024)	34 %	29%	●
Filialisierungsgrad (2024)	60 %	58 %	●
Onlineaktivität (2024)	72 %	72 %	●
Entwicklung Einzelhandel Betriebe (2018 - 2022)	+ 3 %	- 5 %	●
Entwicklung Einzelhandel Beschäftigte (2018 - 2022)	- 6 %	- 3 %	●
Einpendleranteil an SVB (2023)	70 %	56 %	●

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

10.01.2025

Vorstellung Mittelzentrenmonitor Georgsmarienhütte 2024

33

33

Handlungsempfehlungen für Georgsmarienhütte

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)
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt sicherstellen (Zustand der Hauptverkehrsstraßen, Brückenbaustelle Oesede, Radwegenetz möglichst abseits der Hauptverkehrswege, ÖPNV-Anbindung, Parkleitsystem, Anbindung DütePark an die Oeseder Str., ...)
- Standortvorteile gegenüber dem Oberzentrum Osnabrück stärker vermarkten (Parkplatzangebot, -preise, kurze Wege, individuelle Geschäfte)
- Gastronomie in den zentralen Lagen ermöglichen (Außengastronomie, Angebotsvielfalt, ...)
- Datenlage durch kontinuierliche Passantenfrequenzmessungen oder neue Analyseverfahren auf Basis der Bewegungsdaten von Mobiltelefonen verbessern



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 Georgsmarienhütte 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 Georgsmarienhütte 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.