



Neues Märktekonzept für Magdeburg

Immobilienforum am 13.09.2019
Geschäftsführer Dr. Stefan Holl

1. GMA: Forschen, Beraten, Umsetzen

2. Vorgehen beim Märktekonzept

3. Das Märktekonzept – ein Erfolgsmodell?

4. Neue Herausforderungen erfordern neues Vorgehen

5. Das Märktekonzept 2020 Leitplanke für den Wandel

GMA Unternehmensprofil

47

Jahre Erfahrung

> 1.000

Analysen jährlich

38

Mitarbeiter

5

Standorte

unabhängig

maßgeschneidert

Rechtssicher
EU-konform

Fair Company
keine prekären AV

GMA Grundlagenforschung: Unsere Studien schaffen Rechtssicherheit!



**DS
SW DV**

DSSW-Studie

Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Kurzfassung

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Dr. Christian Giesecke
Dr. Stefan Holl
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsgeogr. M.A. Dirk Riedel
Dipl.-Geogr. Markus Wagner



Handelsmonitor Oberrhein

Untersuchung zur
Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen
Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel
2008 bis 2017

GMA-Kommunalberatung: Wir können Zentrenkonzepte und ...

Markt- und Standortanalysen

- Einzelhandel
- Gewerbeflächen
- Büroflächen
- Wohnungsmarkt

regionale und kommunale
Einzelhandels- und
Zentrenkonzepte

Masterpläne/ moderierte
Innenstadtkonzepte

Vergnügensstät-
tenkonzepte

städtebauliche Analysen

Entwicklung und
Umsetzung von
Stadt- und
Citymarketing

Datenaufbereitung
GIS / Geomarketing

Imageanalysen,
Stadtmarkenentwicklung

Gastronomie- und Hotellerie-
untersuchungen, städtebauliche
Bewertung

Wirtschaftsförderungskonzepte,
Gewerbeflächenkonzepte, Techno-
logie- und Gründerzentrenberatung



... Wir schauen über den Tellerrand

- Bozen, 2014, Provinzhauptstadt, ca. 104.000 EW
- Düsseldorf, 2017, Teilraumkonzept, ca. 612.200 EW
- Esch-sur-Alzette, zweitgrößte Stadt Luxemburgs (2019)
- Frankfurt am Main, 2003, 2009, Oberzentrum, ca. 701.400 EW
- Graz, 2007, 2014, Landeshauptstadt Steiermark, ca. 279.000 EW
- Hamburg, Freie und Hansestadt, 2017, ca. 1.860.800 EW
- Heilbronn, 2017, ca. 122.600 EW
- Innsbruck, 2013, Landeshauptstadt Tirol, ca. 123.000 EW
- Jena, 2014, 2018 Oberzentrum, ca. 107.700 EW
- Koblenz, 2015, Oberzentrum, ca. 110.600 EW
- Köln, 2010, 2019, Oberzentrum, ca. 1.034.200 EW
- Magdeburg, 2004, 2014, 2018 Oberzentrum, ca. 231.000 EW**
- Regensburg, lfd. Oberzentrum, 143.000 EW
- Trier, Oberzentrum, 110.000 EW
- Wiesbaden, 1999, 2004, 2010, 2015, Oberzentrum, ca. 273.900 EW
- Wuppertal, 2015, Oberzentrum, ca. 343.500 EW



1. GMA: Forschen, Beraten, Umsetzen

2. Vorgehen beim Märktekonzept

3. Das Märktekonzept – ein Erfolgsmodell?

4. Neue Herausforderungen erfordern neues Vorgehen

5. Das Märktekonzept 2020 Leitplanke für den Wandel

Seit drei Dekaden steuert die Stadt Handel

1991

2001

2007

2019

Die Landeshauptstadt
MAGDEBURG
als Standort für
Einzelhandel und Ladenhandwerk

GMA-Standort- und Marktgutachten
zum Einzelhandelsbestand und zur
Einzelhandelsentwicklung im Auf-
trag der Stadt Magdeburg

Projektbearbeitung:
Dr. Stefan Holl
Gesamtverantwortung:
Dipl.-Kfm. Paul Vogels

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg



Das Magdeburger Märktekonzept

Entwicklung der Innenstadt, der Stadtteilzentren
und der Nahversorgungsbereiche



87

2001



Magdeburger Märktekonzept 2007

Fortschreibung der Steuerungsgrundlage für die
Wirtschaftsgruppe Einzelhandel unter besonderer
Berücksichtigung baurechtlicher Veränderungen

Auftraggeber: Landeshauptstadt Magdeburg /
Stadtplanungsamt
Projektleitung: Dr. Stefan Holl
Projektbearbeitung: Dipl.-Kfm. Thomas Ködel

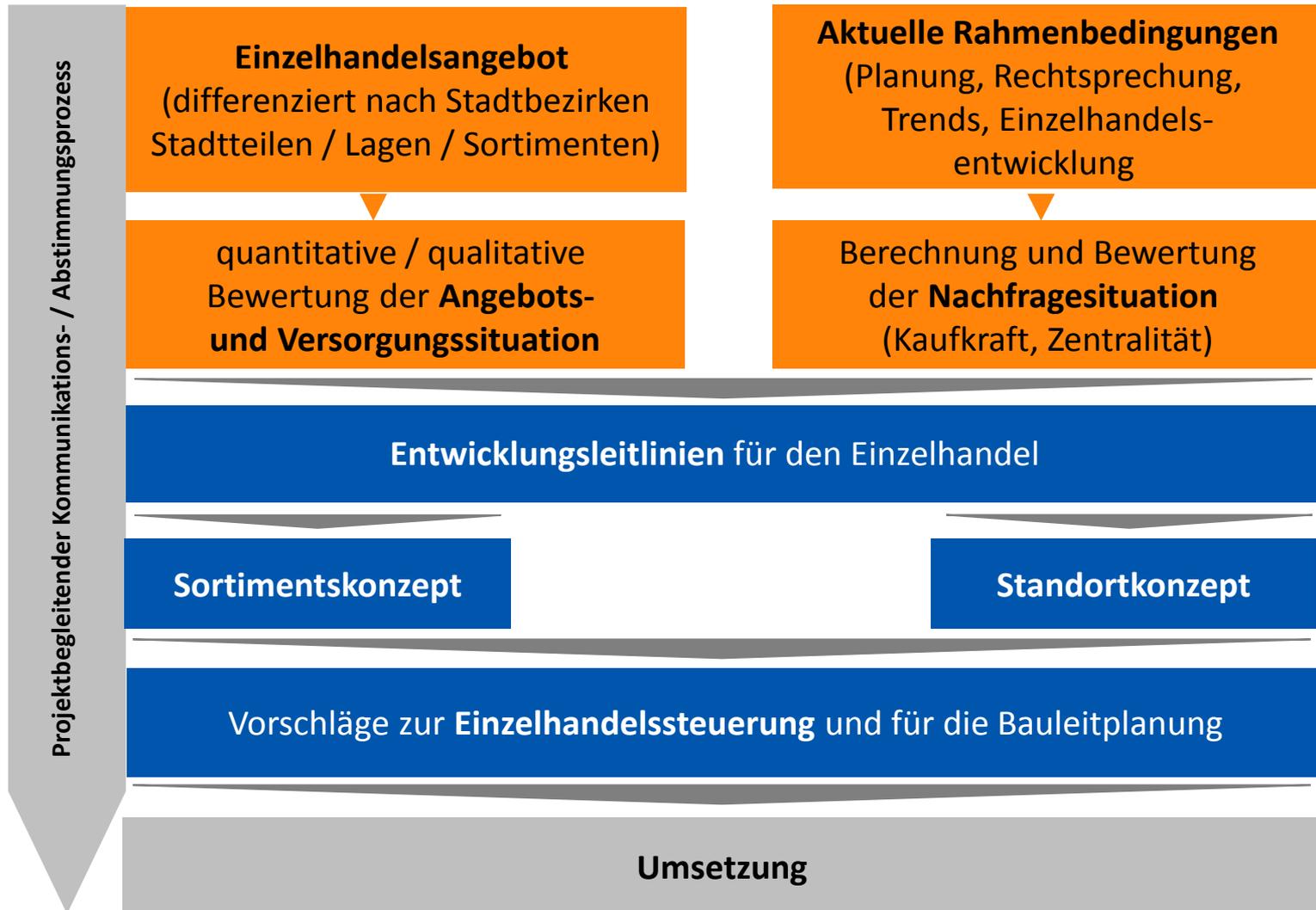
Ludwigburg, Dezember 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigburg, Hohenzeilerstraße 14
Telefon: 0714193 60 - 0 Telefax: 0714193 60 - 10
eMail: info@gma.biz; http://www.gma.biz

*in Fortschreibung
befindlich*

So gehen wir vor: Untersuchungsdesign



Ergebnis: Rahmenplan Märktekonzept

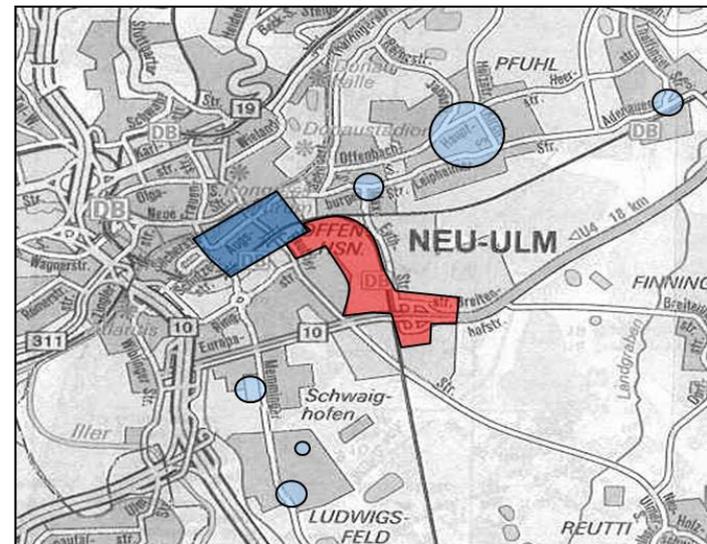
Magdeburg steuert den Einzelhandel in der Bauleitplanung ...

Einzelhandelskonzept

Sortimentskonzept



Standortkonzept



1. GMA: Forschen, Beraten, Umsetzen

2. Vorgehen beim Märktekonzept

3. Das Märktekonzept – ein Erfolgsmodell?

4. Neue Herausforderungen erfordern neues Vorgehen

5. Das Märktekonzept 2020 Leitplanke für den Wandel

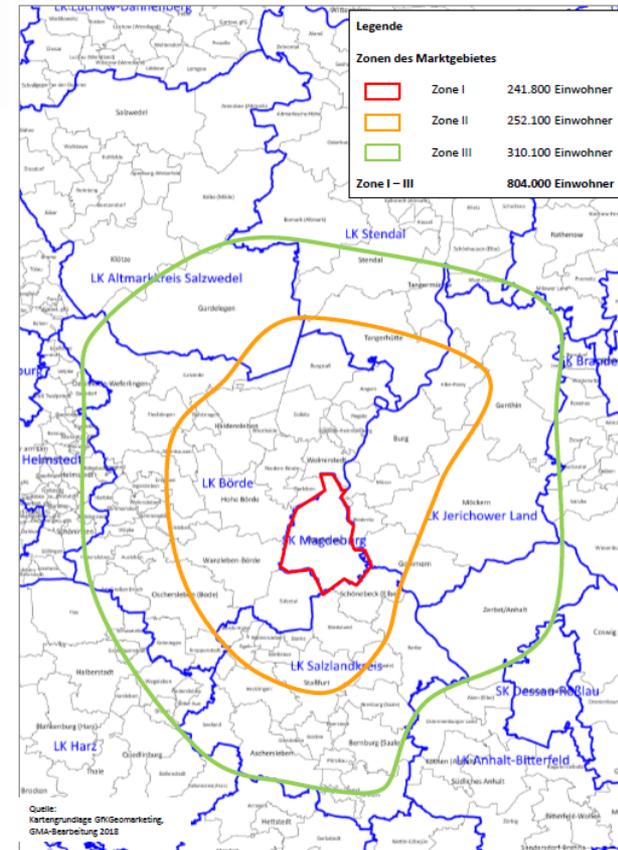
Wie ist der Erfolg eines Rahmenkonzeptes messbar?

- /// Isochronen – Reichweite und Attraktivität des (Handels)Standortes Magdeburg
- /// Investitionstätigkeit in der Landeshauptstadt (hohe Zahl an Anfragen von Handelsunternehmen)
- /// Analyse des Einzelhandelsbestandes in Bezug
 - auf die Ziele für die Gesamtstadt (u.a. „city first“)
 - für einzelne Standortkategorien (Innenstadt vs. nicht integrierte Lagen)
 - in einzelnen Sortimenten (z.B. innenstadtrelevante Sortimente überwiegend nur in Zentren)

Das Einzugsgebiet des Magdeburger Handels ist stabil

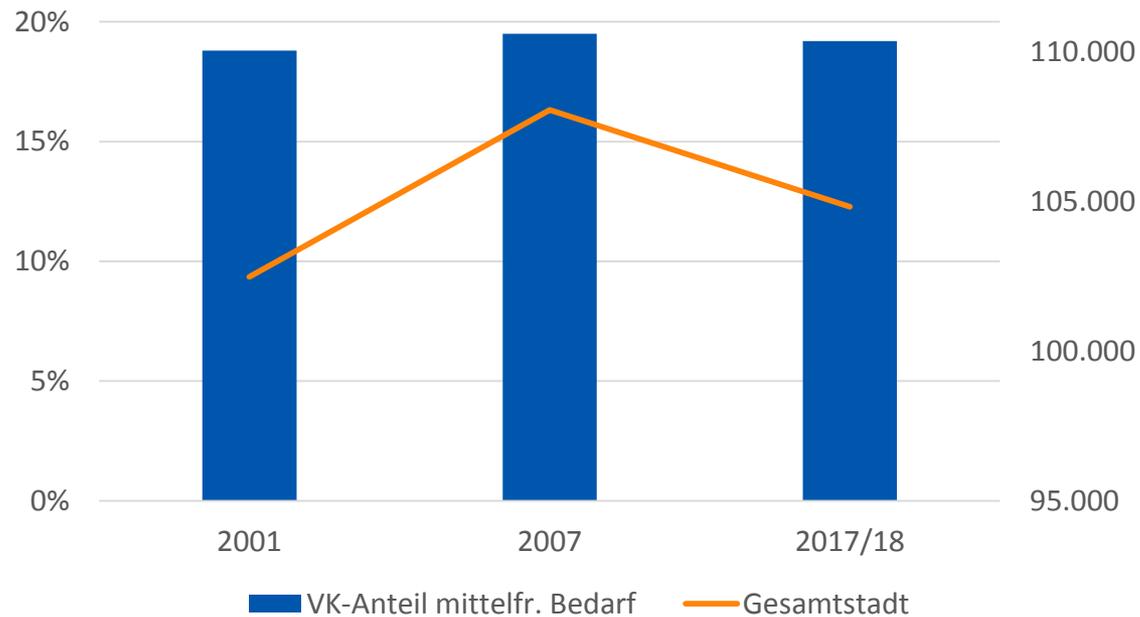
EINWOHNERENTWICKLUNG
Der Schwarm zieht nach Magdeburg

- ➔ 10.02.2018 ähnliche Ausdehnung wie 2007
- ➔ steigende Einwohnerzahl in Magdeburg
- ➔ Rückgang der Einwohner im Einzugsgebiet (- 12 %)
- ➔ steigende Kaufkraft im Einzugsgebiet (+ 13 %)
- ➔ deutlicher Einpendlerüberschuss - Arbeitsplatzzentralität



City first: Der Handel in der Innenstadt läuft

Kein Ausbluten der Innenstadt zugunsten
anderer Standorte



Steuerung heißt in Magdeburg: Planen und rechtssicher genehmigen

Magdeburg/ST: Amazon-Ansiedlung zeigt die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Sachsen-Anhalt

Magdeburg, den 25. Oktober 2018



EINZELHANDEL

Pläne für Globus-Markt in Magdeburg

18.03.2019

Die Entwicklung Magdeburgs vom hässlichen Entlein zum schönen Schwan!

Die Stadt, die ihr Potenzial wirklich nutzt!
Magdeburg bezaubert mit einer über 1.000 Jahre alten Geschichte, überzeugt als politisch-wirtschaftliches Zentrum und beeindruckt als größte Stadt Sachsens-Anhalts. Diese drei Seelen in der Brust haben seit der Wende eine rasante Entwicklung ins Erstaunliche erlebt. Aus dem von Fabriken und verwitterten Altbauten dominierten Industriestandort hat sich eine vielfältige und lebenswerte Stadt mit Gewerbe, Finanz- und Wirtschaftsdienstleistungen sowie Forschung und Wissenschaften entwickelt. Das bemerkenswerte Resultat für Anleger: *Ein interessanter, weil solider Markt im Osten mit maßvollem und langfristig stabilem Preisniveau im Immobiliensektor.*



Domvorplatz mit Landtag, NORD LB und Wasserspielen

- Eine Studie von **Capital** bescheinigt Magdeburg einen dynamischen Aufschwung:
- Magdeburg ist mit 6,4 % Eigenkapitalverzinsung aktuell die attraktivste Stadt Deutschlands lt. Wirtschaftswoche.

– Magdeburg ist renditestärkster Standort

09.05.2019

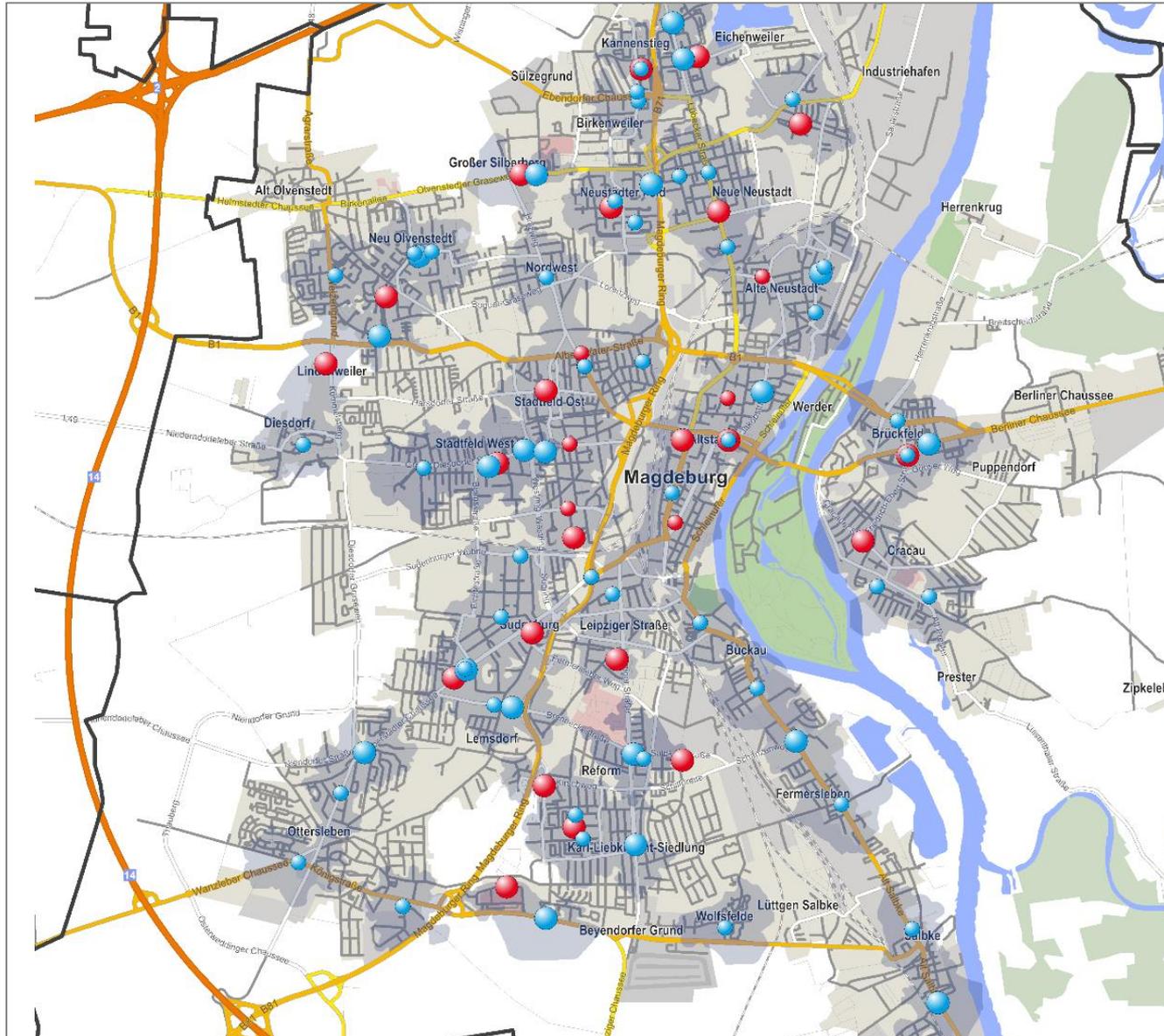
Einzelhandelsmarkt weiterhin stabil

AENGEVELT sieht Magdeburger Einzelhandelsmarkt gut aufgestellt

Immo-Preise explodieren nicht nur in Großstädten!

- ▶ Spitzenreiter ist **Magdeburg** mit 31 Prozent von 1070 Euro auf jetzt 1400 Euro pro Quadratmeter im Mittelwert. Die Hauptstadt Sachsens-Anhalts schließt damit zu anderen ostdeutschen Großstädten wie Leipzig oder Dresden auf. Leipzig (1580 Euro, plus zehn Prozent) und Dresden (1970 Euro, plus acht Prozent) bleiben absolut betrachtet damit zwar

Wohnortnahe Versorgung funktioniert



1. GMA: Forschen, Beraten, Umsetzen

2. Vorgehen beim Märktekonzept

3. Das Märktekonzept – ein Erfolgsmodell?

4. Neue Herausforderungen erfordern neues Vorgehen

5. Das Märktekonzept 2020 Leitplanke für den Wandel

Welche Rolle soll das
Oberzentrum in der Region
spielen?

Aufwertung des öffentlichen Raums für alle
Nutzergruppen

Wohnen in der Innenstadt

Einkaufen nicht mehr als dominierender
Besuchsgrund - Kopplungsaktivitäten

Stärkere Konzentration
des Einzelhandels

Förderung der funktionalen
Dichte durch Entwicklung und
Einbindung weiterer
Nutzungen



Quelle: Magdeburg Kompakt 27.09.2018

Herausforderung: Situatives Kundenverhalten





Herausforderung: Fehlende Unternehmer im Handel



Herausforderung: Handel... und seine Immobilien...

665 untersuchte Einkaufszentren in Deutschland	32 % Revitalisierungsquote (211 revitalisierte Center)
6,6 Mio. Quadratmeter revitalisierte Centerfläche	3,1 x mehr Revitalisierungen als Neueröffnungen, Tendenz deutlich steigend
7,1 Mrd. Euro Marktvolumen im Revitalisierungsgeschäft	1.075 € Ø Mitteleinsatz pro m ² Mietfläche
61 % interne Umstrukturierungen und Modernisierungen	14 % umfassende Neustrukturierungen
39 % höchste Revitalisierungs- quote bei Stadtteilcentern	10,4 Jahre Ø pro Revitalisierungszyklus, Tendenz sinkend

14 % der Center werden im Jahr 2020 in allen drei Risikokategorien eher ungünstige bis sehr ungünstige Voraussetzungen für eine Revitalisierung aufweisen (Risikoklasse 4)

Future: mixed use



1. GMA: Forschen, Beraten, Umsetzen

2. Vorgehen beim Märktekonzept

3. Das Märktekonzept – ein Erfolgsmodell?

4. Neue Herausforderungen erfordern neues Vorgehen

5. Das Märktekonzept 2020 Leitplanke für den Wandel

Standortsteuerung ist im Grunde einfach...

Strategie

Standortsteuerung

Stakeholder

Anpassungen für die rechtsichere Steuerung

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

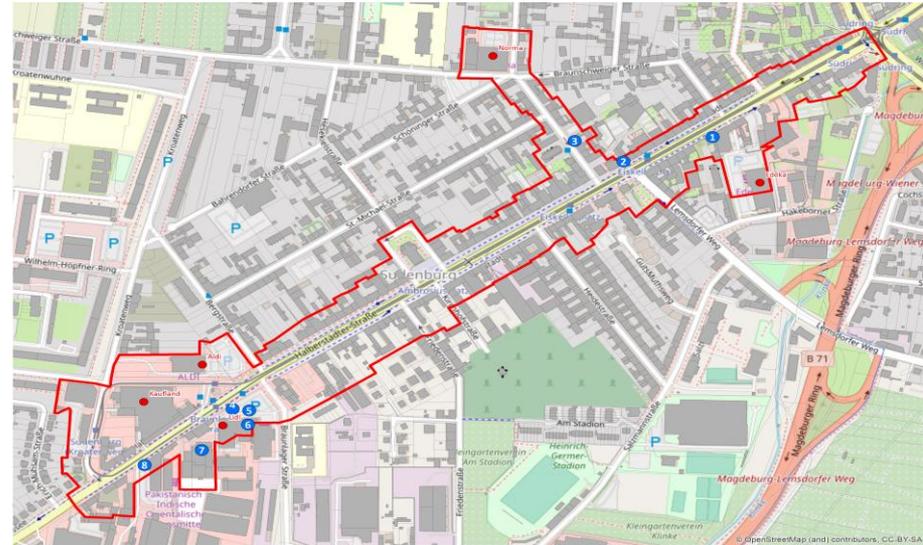


Tabelle 15: GMA-Gliederungsvorschlag für Magdeburg nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren - Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren - Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren - Schnittblumen - Tiernahrung, Lebendtiere, zoologischer Bedarf - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung, Baby- / Kinderartikel - Schuhe, Lederwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) - Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele - Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Elektroinstallation, Leuchten - Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte - Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel) - Antiquitäten, Kunst, Galerie - Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren / Wolle - Gardinen und Zubehör - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikinstrumente, Musikalien - Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.) - Fahrräder 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung, Matratzen - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente - Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf - Teppiche / Bodenbeläge / Fliesen - Tapeten, Farben, Lacke - Auto- und Motorradzubehör
Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:	
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren - Drogeriewaren - Apothekewaren - Schnittblumen - Tiernahrung, Lebendtiere, zoologischer Bedarf - Zeitschriften, Schreibwaren 	

* nicht abschließend

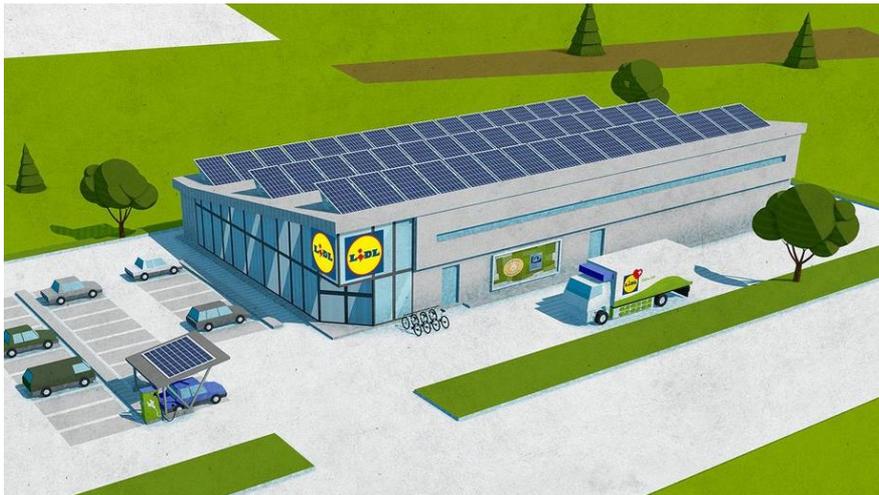
Magdeburger Sortimentsliste

Ansielung in ...		Ansielung mit ...						
		Innenstadt	Stadtteilzentren	Nahversorgungsbereiche	Sonderstandorte Büro- und Florapark	Sonstige Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)		
						Siedlungsräumlich integrierte Lagen / Nahversorgungsstandorte	Ergebnungsstandorte	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	größtflächig*	✓	✓	⊕	⊕	⊕	✗	✗
	nicht größtflächig	✓	✓	✓	⊕	⊕	✗	✗
zentrenrelevantes Kernsortiment	größtflächig*	✓	⊕	✗	⊕	✗	✗	✗
	nicht größtflächig	✓	✓	✓	⊕	⊕	✗	✗
nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	größtflächig*	✓	✓	✗	✓	✗	✓	⊕
	nicht größtflächig	✓	✓	⊕	✓	⊕	✓	⊕

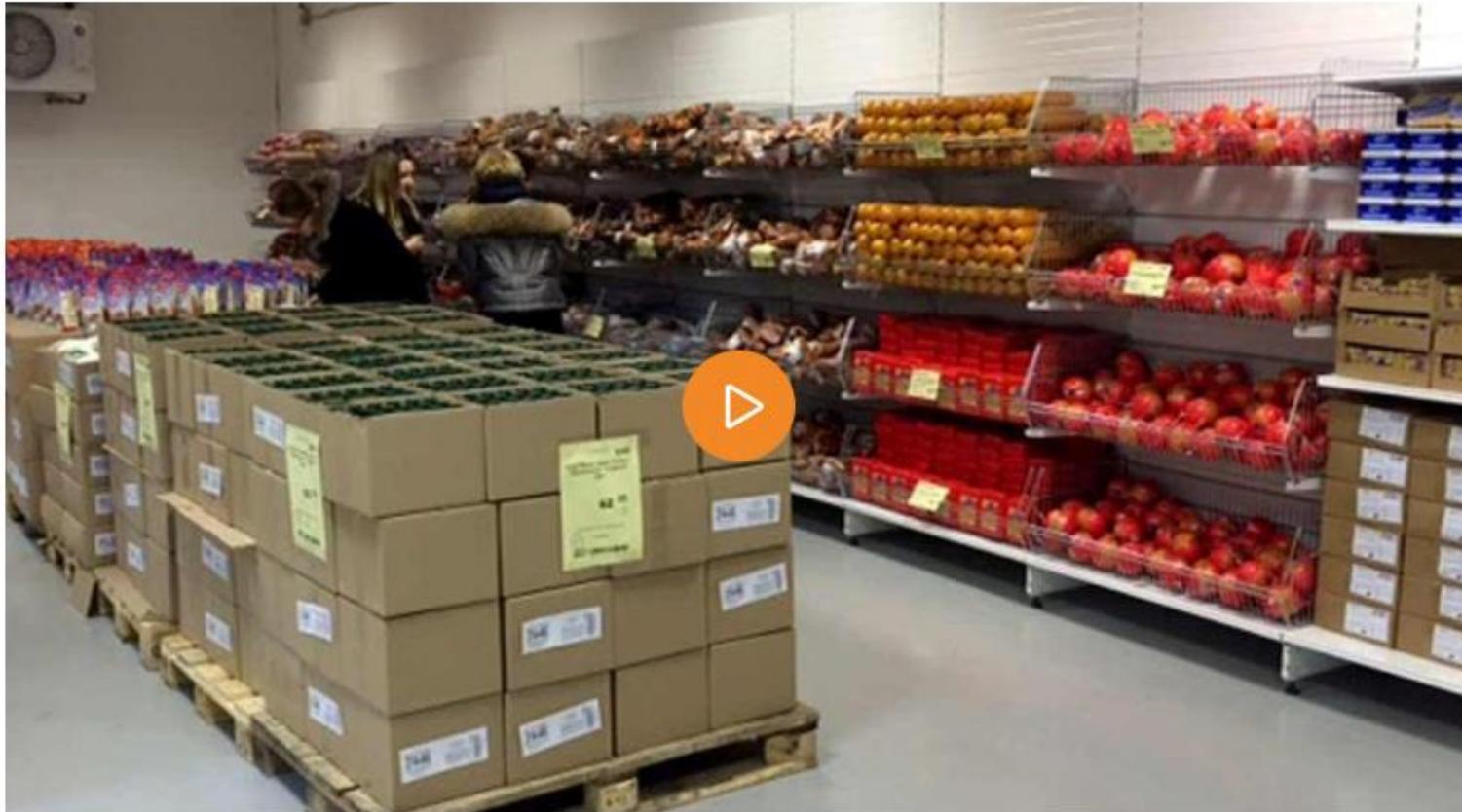
✓ Ansielung möglich und städtebaulich zu empfehlen
 ⊕ ggf. Einzelfallprüfung erforderlich

Steuerungsempfehlungen

Rechtssichere Bauleitplanung für Lebensmittelbetriebe



Hohe Qualitätsstandards der Planung, denn: Billiger geht immer...



Bislang sind Lidl und Aldi die ungeschlagenen Platzhirsche im Niedrigpreissegment, zunehmend auch im europäischen Ausland. Nun will ein russischer Lebensmittel-Discounter in Deutschland 100 Läden eröffnen.

Quelle: WELT / Lukas Axiopoulos

AUTOPLAY

... aber ob das besser wird?



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

Gesellschaft für Markt-und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg



Telefon: +49 7141 9360-0

Telefax: +49 7141 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Unser Kleingedrucktes: Hinweis zu Haftungsansprüchen

Diese Präsentation unterliegt gemäß § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes dem Schutz des Urheberrechtes.

Es wurden Grafiken, Bildausschnitte u. a. Abbildungen zur besseren Darstellung von Kernaussagen mit Angabe der Quelle verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Diese Unterlage ist deshalb ausschließlich für die titulierte Veranstaltung vorgesehen. Wer diese Unterlage deshalb in welcher Form auch immer (ganz oder teilweise oder in Bildausschnitten) weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte. Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH wird mit Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der Verursacher dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die GMA.

Die Darstellungen in der Präsentation können unvollständig sein. Die dargestellten Fakten sind nur in Verbindung mit dem gesprochenen Wort gültig. Zitate bzw. deren Weiterverwendung aus dieser Unterlage heraus sind unzulässig.