



Standortanalyse Entwicklungspotenziale in Miltenberg

Im Auftrag der Stadt Miltenberg

Projektleitung: Herr Dr. Stefan Holl, Geschäftsführer

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

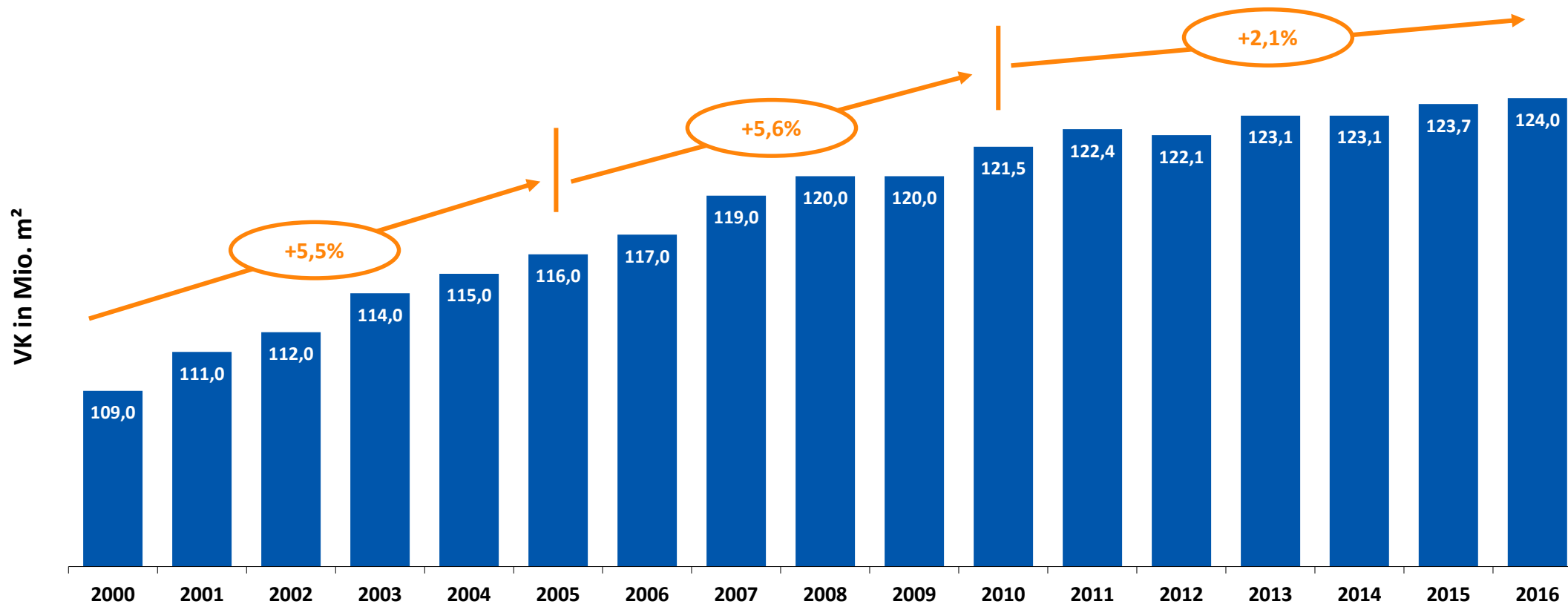
Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

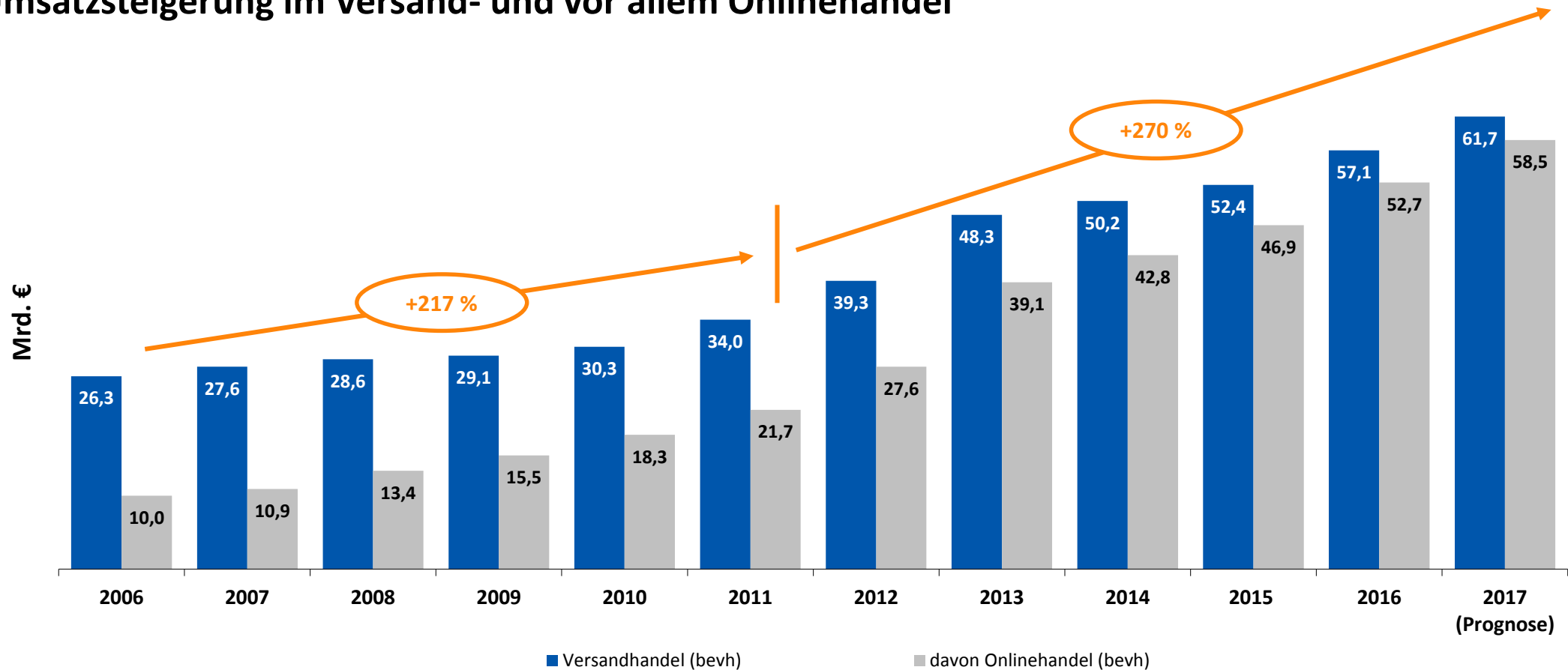
Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Flächenwachstum im Einzelhandel in Deutschland seit 2000



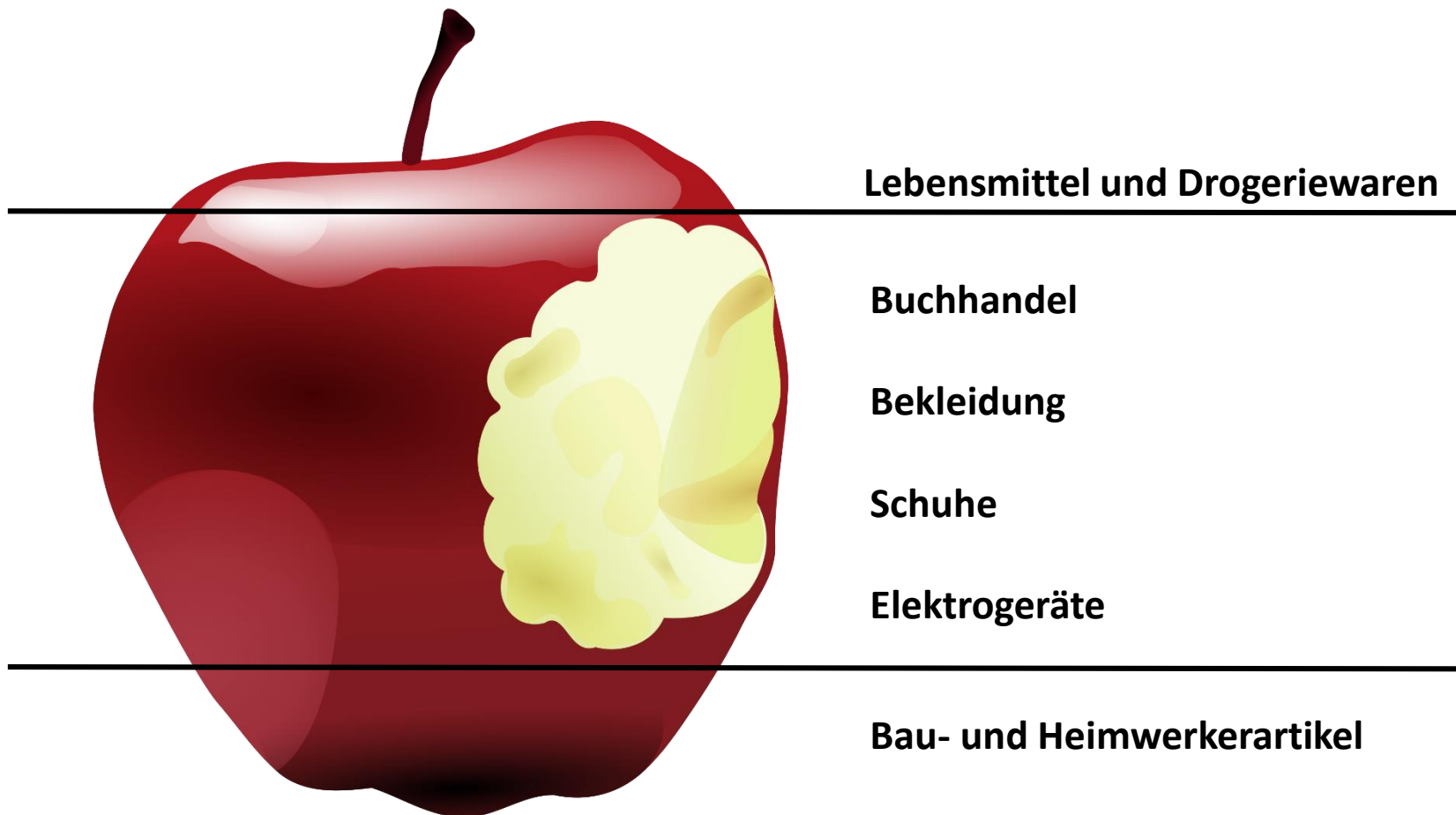
Quelle: www.handelsdaten.de; 2017

Umsatzsteigerung im Versand- und vor allem Onlinehandel



Quelle: www.handelsdaten.de; 2017

nicht alle Branchen wachsen gleichermaßen



Konsequenzen für die Stadtentwicklung von Miltenberg



zentrale Lagen von Großstädten
fun-shopping



Mittelstädte mit besonderen
Begabungen (z.B. Tourismus, Kultur)
fun-shopping



unprofilierte, mittelmäßige
Mittelstädte



unprofilierte, mittelmäßige
Kleinstädte



Nahversorgungslagen
aller Stadtgrößen
run-shopping

Konsequenzen für die Innenstadt von Miltenberg



GMA-Aufnahme 2019

- /// Rückgang der Verkaufsflächen
- /// Lagequalität wird noch wichtiger
(=Rückzug aus Nebenlagen)
- /// Rückzug kleiner Betriebe
(keine Betriebsnachfolge)

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Aktuelle Marktentwicklungen

Konsequenzen für die Innenstadt von Miltenberg



GMA-Aufnahme 2019

- Funktionsvielfalt wird wieder zunehmen
- Chancen für Dienstleistungen, Büros, Ärzte in Erdgeschosslage
- Aufwertung von Wohnen in der Innenstadt (z.B. altengerechte Wohnformen)

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Aktuelle Marktentwicklungen

Konsequenzen für die Innenstadt von Miltenberg



GMA-Aufnahme 2019

- ➔ Konzentration des Einzelhandels auf Hauptlagen
- ➔ neue Nutzungen in den Nebenlagen

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

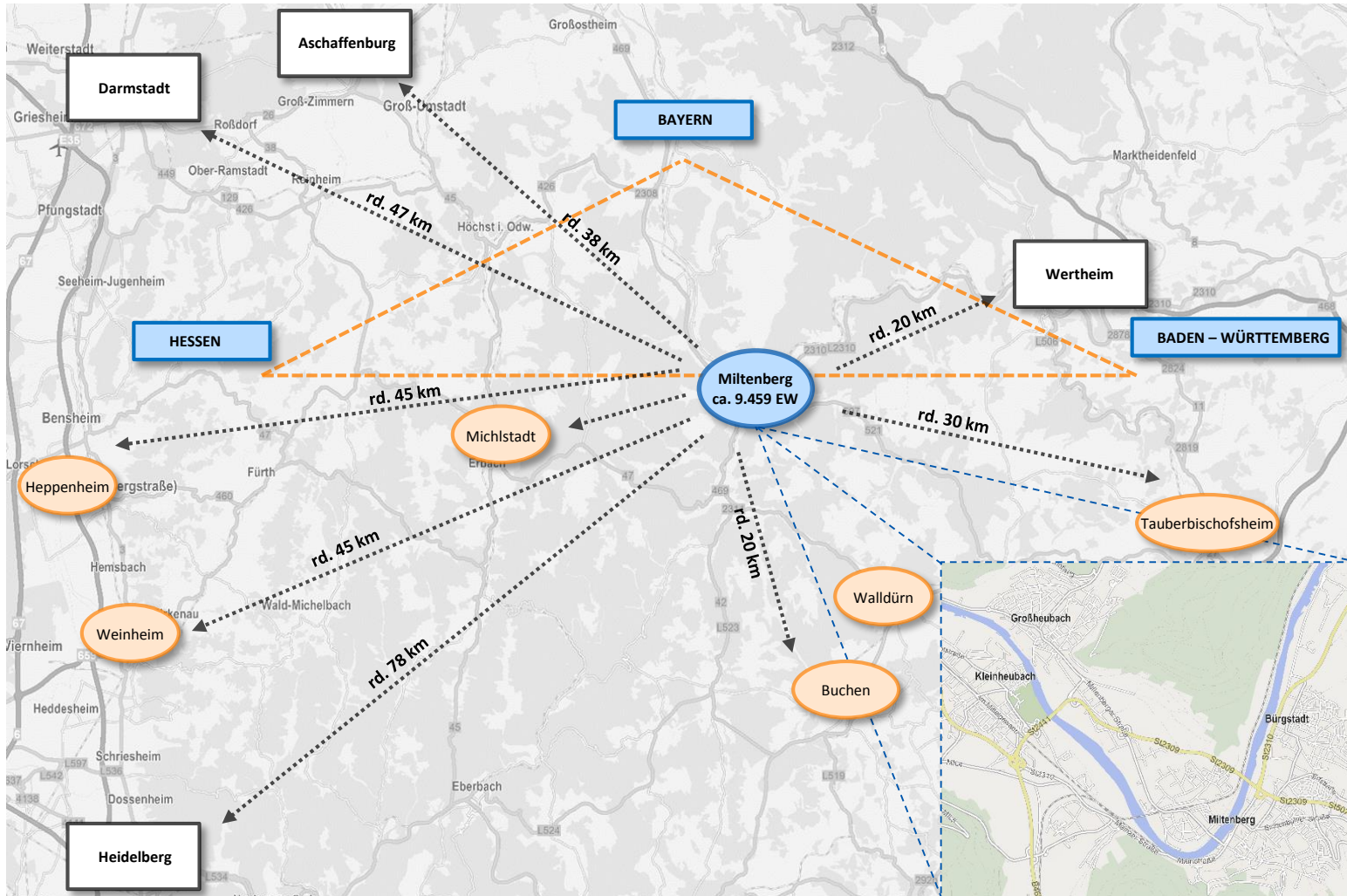
Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Lage der Stadt Miltenberg

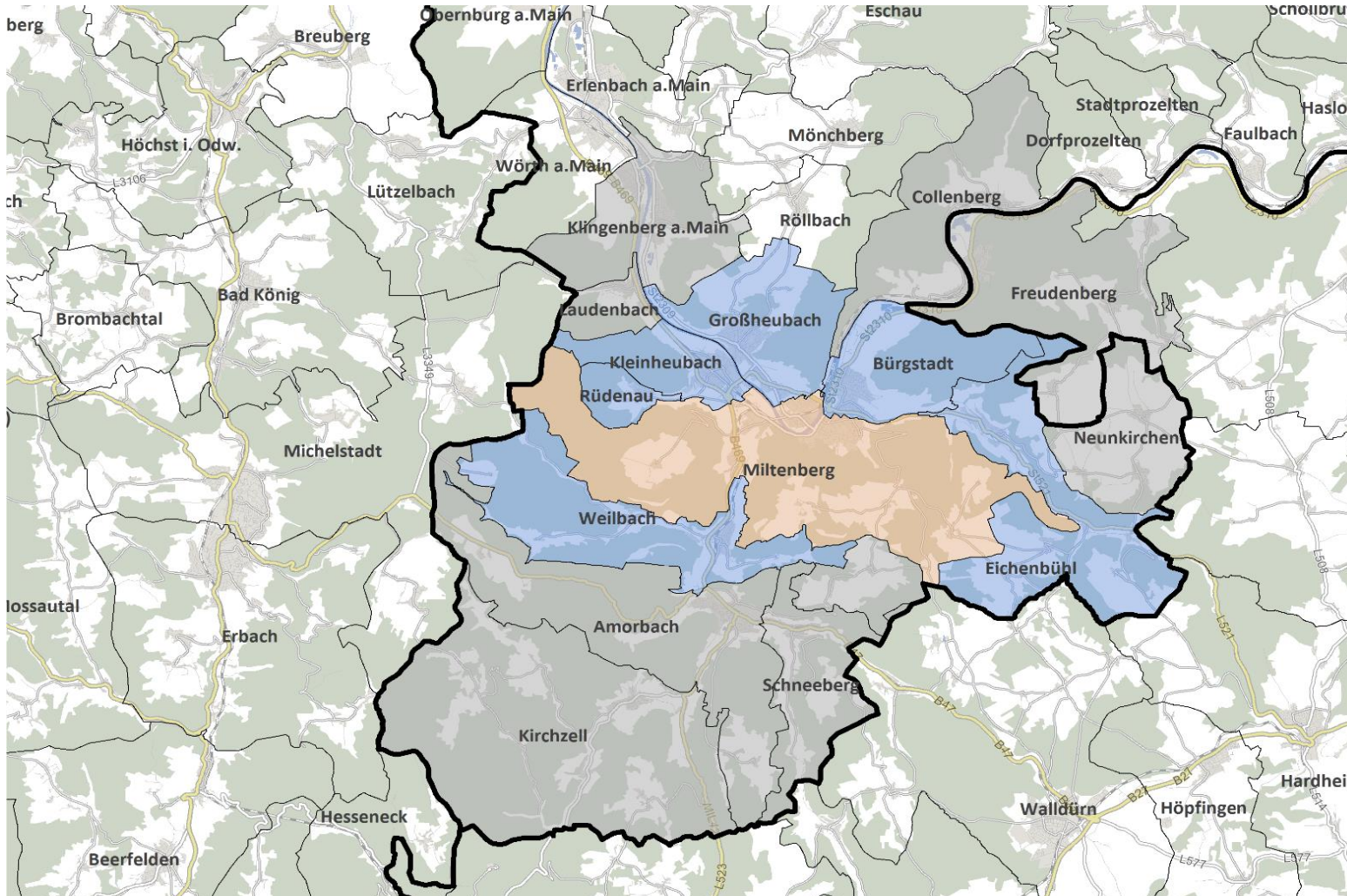


- ➔ **Mittelzentrum**
- ➔ **Gute Verkehrsanbindung**
- ➔ **Einpendlerort**
- ➔ **Städtebaulich attraktiv**
- ➔ **Tourismus- und Naherholungsdestination**

„Miltenberg liegt am südöstlichen Rand eines der größten Wirtschaftsräume Europas; dem Rhein – Main – Gebiet. Die Region verfügt, geprägt durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main, über eine hohe Wirtschaftskraft.“

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Miltenberg



Legende

Zone I Zone II Zone III

Einwohner im Einzugsgebiet

Zone I: ca. 9.459 EW

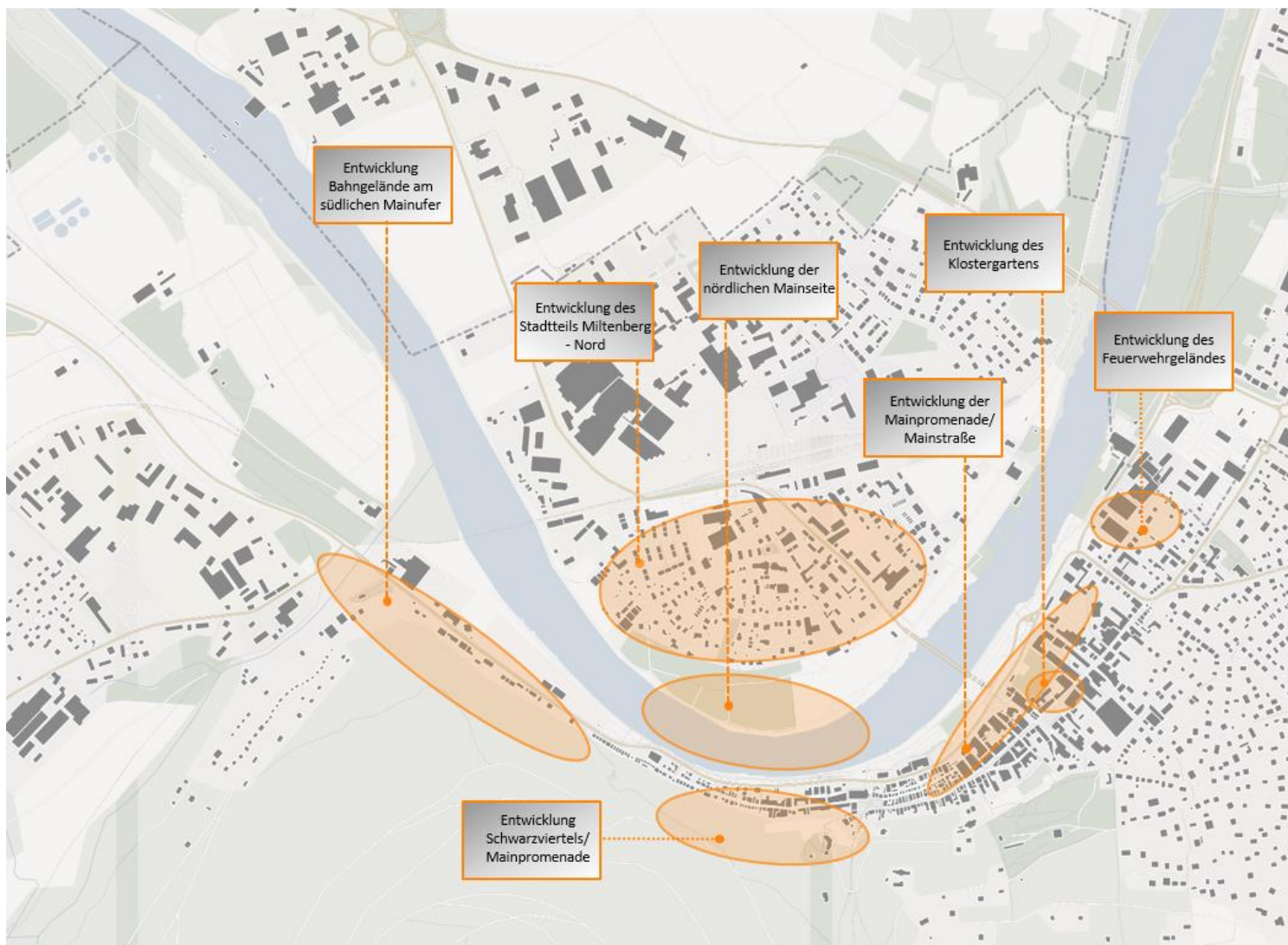
Zone II: ca. 18.410 EW

Zone III: ca. 23.278 EW

Gesamt: ca. 51.147 EW

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Aktuelle Planungen in Miltenberg



Quelle: Kartengrundlage GfK-Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2019

Regionale Ebene

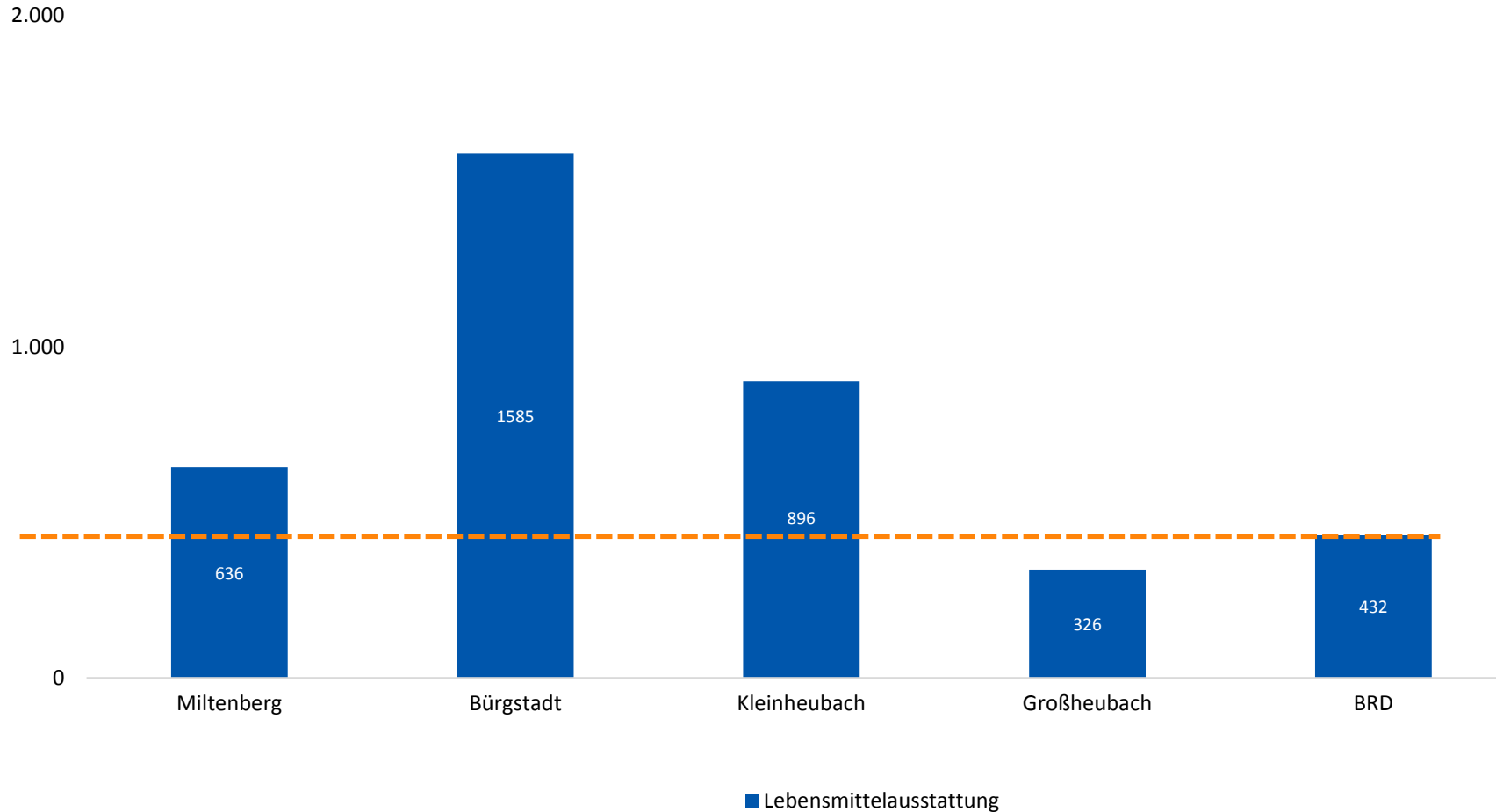
- Stärkung der Stadt als zentraler Wirtschaftsstandort
- Attraktivität als Wohnort und als Einkaufsstadt für ein erweitertes Einzugsgebiet erhöhen
- Klare Definition und Position als Tourismus- und Kulturstadt durch hochwertige touristische Angebote
- Qualitäten Miltenbergs als „Grüne Stadt am Fluss“ hervorheben
- Alleinstellungsmerkmal der Erlebbarkeit der Mainlandschaft mit Verflechtung der Altstadt festigen und weiter ausbauen

Kommunale Ebene

- Entwicklung der nördlichen Mainseite
- Entwicklung des Stadtteils Miltenberg-Nord
- Entwicklung des alten Bahngeländes am südlichen Mainufer**
- Entwicklung des Schwarzviertels mit anschließender Mainuferzone
- Entwicklung der Mainpromenade
- Entwicklung im Bereich Mainstraße mit Quergassen
- Entwicklung des Klostergartens
- Nutzungsoptimierung im Bereich des Feuerwehrgeländes

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Miltenberg im regionalen Vergleich – Verkaufsflächenausstattung m²/ je 1.000 Einwohner



Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Entwicklung der Stadt Miltenberg im Vergleich 2013 – 2019

Miltenberg im Entwicklungsvergleich

Standortfaktoren	2013	2018 / 2019	Veränderung in %
Bevölkerungsentwicklung Stadt Miltenberg	9.197	9.459	+ 2,8 %
Bevölkerungsentwicklung LK Miltenberg	127.909	128.712	+ 0,6 %
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	4.292	4.813	+ 12,0 %
Entwicklung Verkaufsfläche	22.990	23.490	+ 2,2 %
Entwicklung Kaufkraftpotenzial	261,2	303,2	+ 16,0 %



Überwiegend positive Entwicklung in den letzten sechs Jahren

Entwicklung der Stadt Miltenberg im Vergleich 2013 – 2019

Miltenberg im Entwicklungsvergleich

2013  2019

Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	42	6.140	26,5
Gesundheit / Körperpflege	13	1.330	8,9
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	5	335	1,5
kurzfristiger Bedarf insg.	60	7.805	36,9
Bücher, PBS, Spielwaren	6	270	1,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	45	6.040	20,7
mittelfristiger Bedarf insg.	51	6.310	22,4
Elektrowaren, Medien, Foto	5	215	1,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19	1.810	6,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8	6.060	8,9
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	14	535	2,2
Sonstige Sortimente	5	255	1,2
langfristiger Bedarf insg.	51	8.875	20,4
Nichtlebensmittel insg.	120	16.850	53,2
Einzelhandel insg.	162	22.990	79,7

Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
36	6.015	31,2
10	570	2,6
4	320	1,0
50	6.905	34,8
4	190	0,8
40	5.770	18,8
44	5.960	19,6
7	300	1,1
19	1.970	4,7
7	6.070	14,3
9	475	2,5
6	1.810	3,2
48	10.625	25,8
106	17.475	49,0
142	23.490	80,2



Die Anzahl der Betriebe war rückläufig, die Verkaufsfläche ist gestiegen

Entwicklung der Stadt Miltenberg im Vergleich 2013 – 2019

Miltenberg im Entwicklungsvergleich

2013  2019

-  hohe Bedeutung innerhalb der Region, Strahlkraft ins Umland
-  sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der Region
-  stabile Einwohnerzahl
-  städtebaulich attraktive Einkaufsinnenstadt
-  geringe Flächenverfügbarkeiten in der Innenstadt
-  geringe Potenziale größere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln



**Die (Einzelhandels-) Situation
hält sich seit dem Jahr 2013
überwiegend auf einem
konstantem Niveau**

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

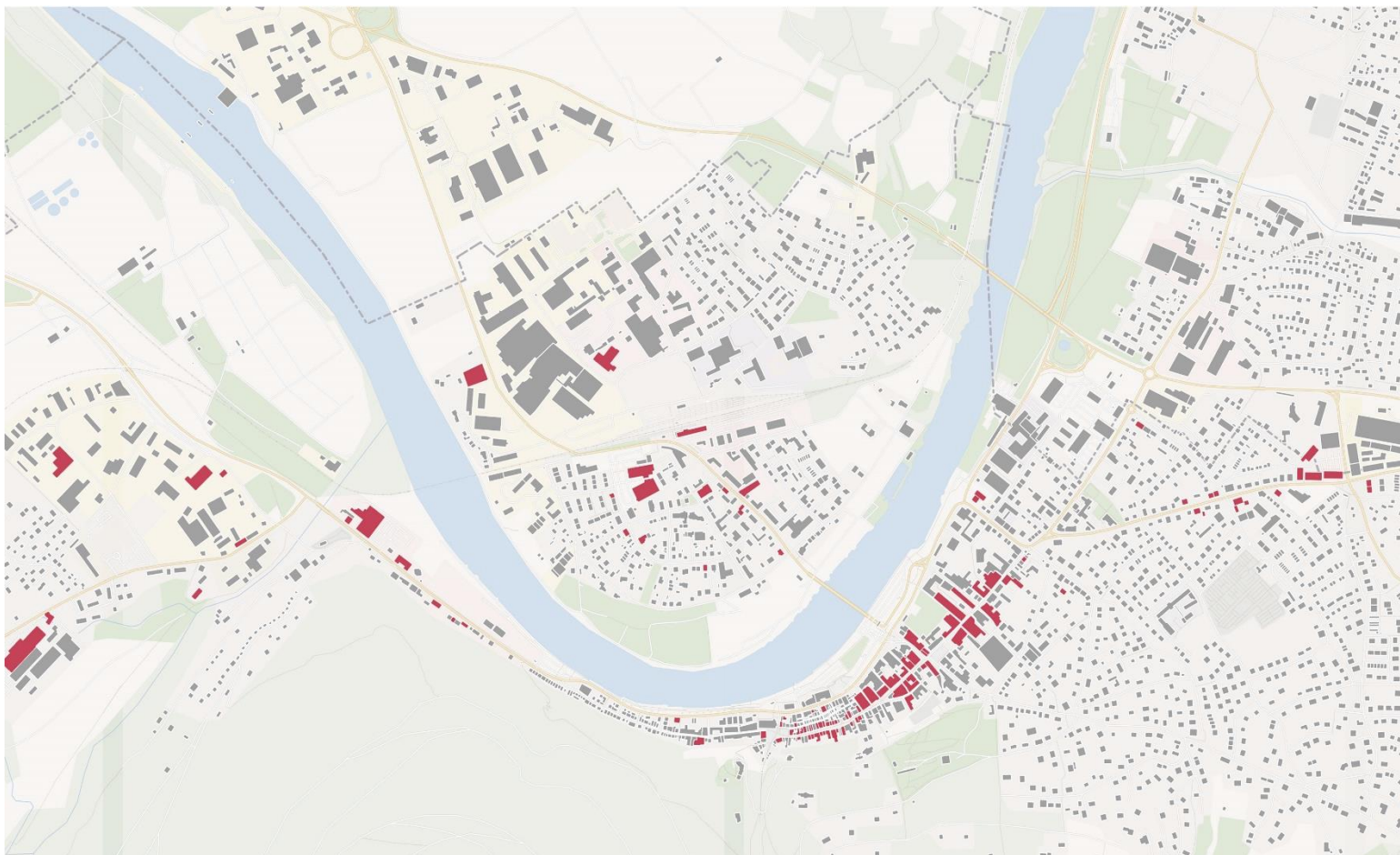
Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Einzelhandelsbestand in Miltenberg 2019

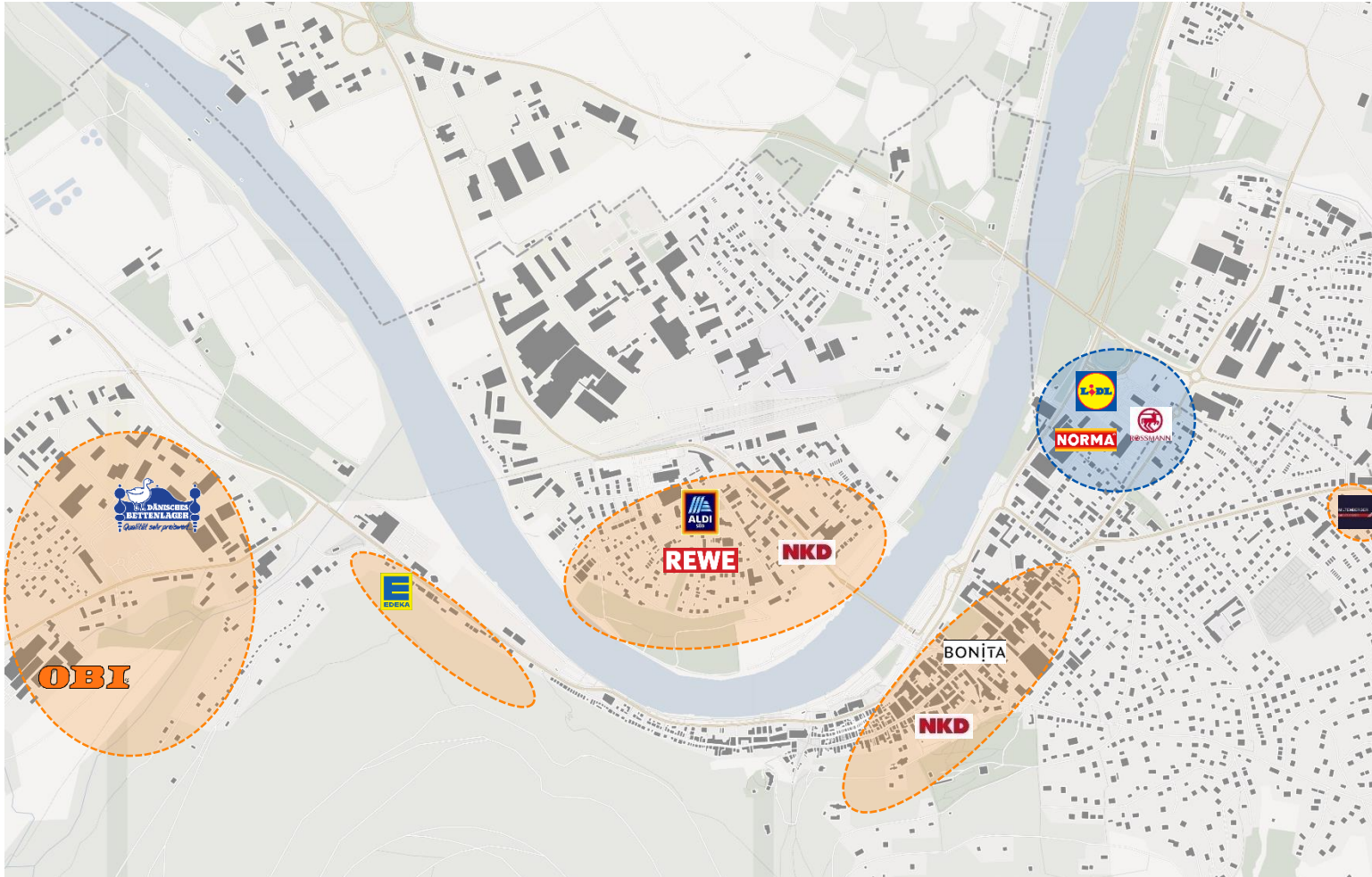


Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	36	6.015
Gesundheit / Körperpflege	10	570
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4	320
kurzfristiger Bedarf insg.	50	6.905
Bücher, PBS, Spielwaren	4	190
Bekleidung, Schuhe, Sport	40	5.770
mittelfristiger Bedarf insg.	44	5.960
Elektrowaren, Medien, Foto	7	300
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19	1.970
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	7	6.070
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	9	475
Sonstige Sortimente	6	1.810
langfristiger Bedarf insg.	48	10.625
Nichtlebensmittel insg.	106	17.475
Einzelhandel insg.	142	23.490

Quelle: Kartengrundlage GfK-Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2019

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

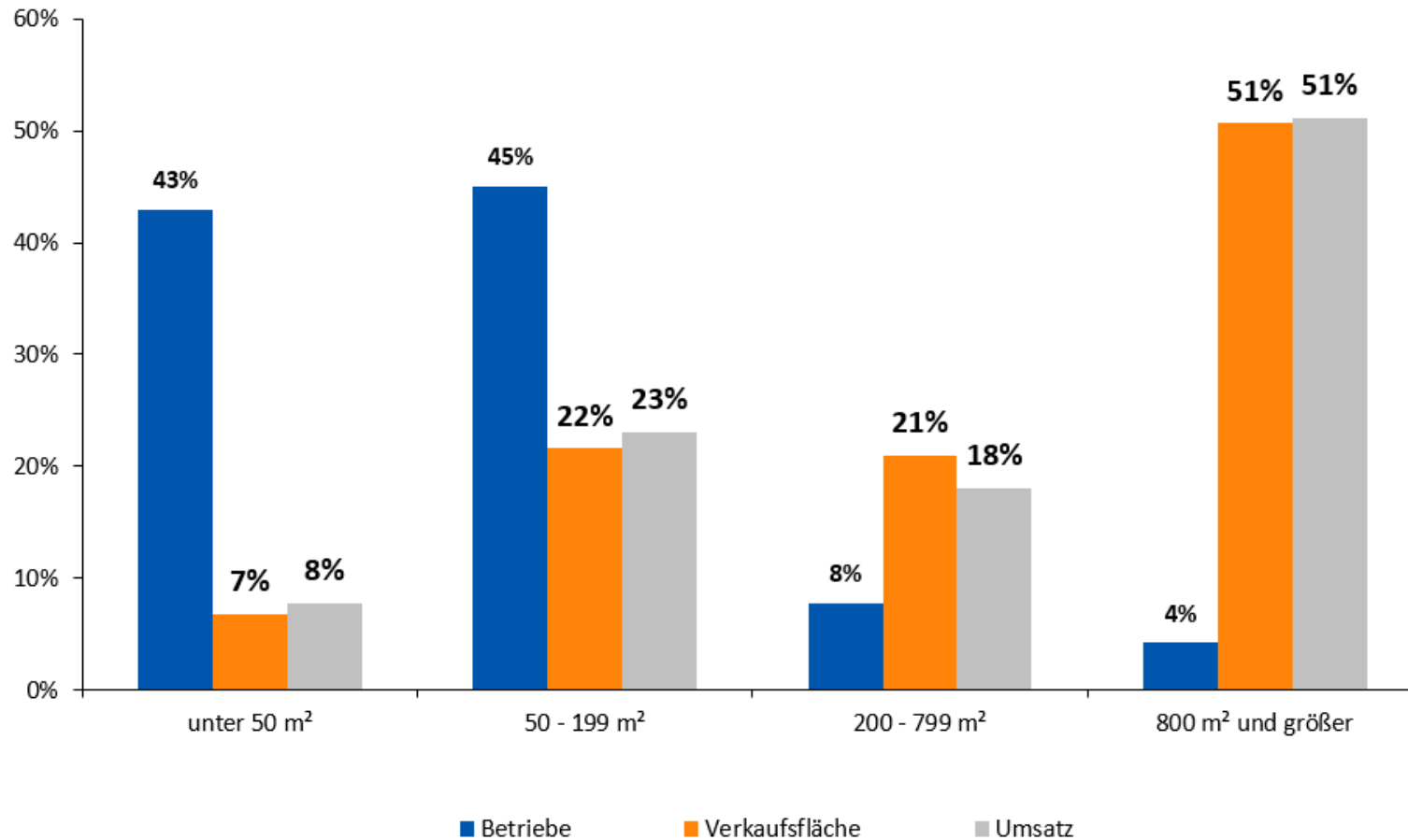
Einzelhandelslagen in Miltenberg 2019



- ➔ **Innenstadt**
- ➔ **Miltenberg Nord (Brückenstraße)**
- ➔ **Standort „Mainzer Straße“**
- ➔ **Gewerbegebiet
(Breitendieler Straße)**
- ➔ **Eichenbühler Straße
(Daniel Hechter Outlet)**

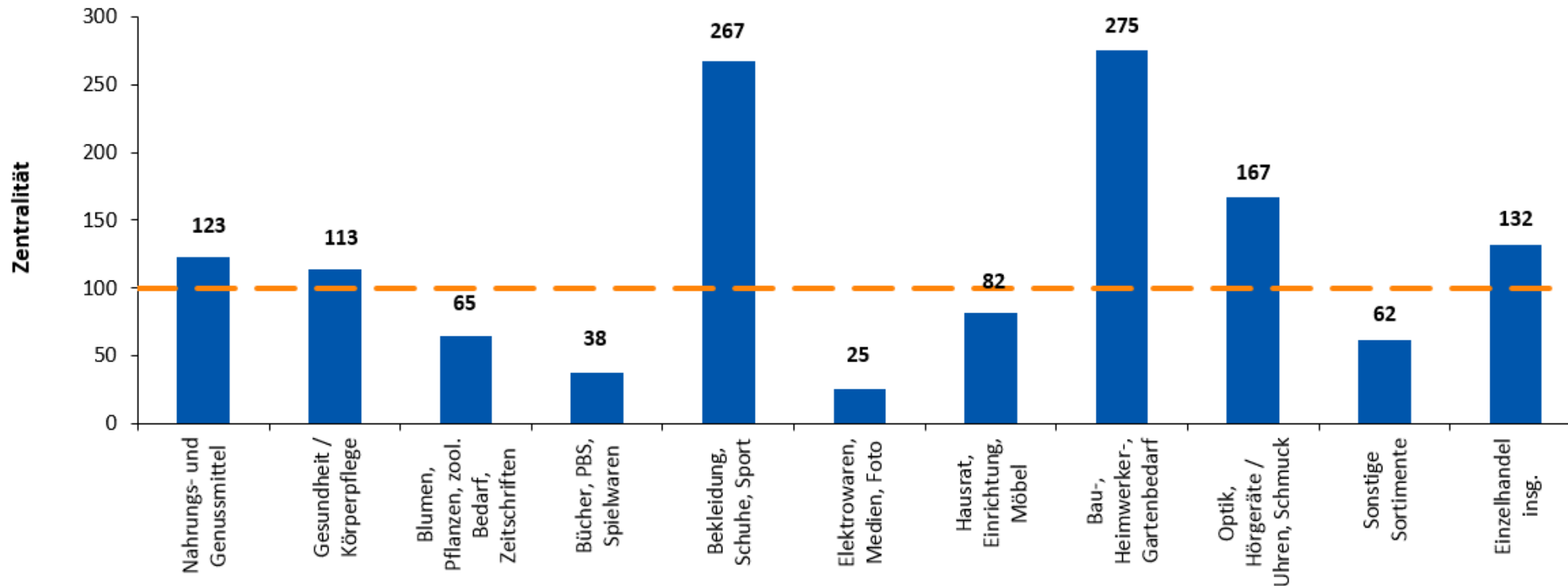
Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Größenstruktur der Betriebe in Miltenberg



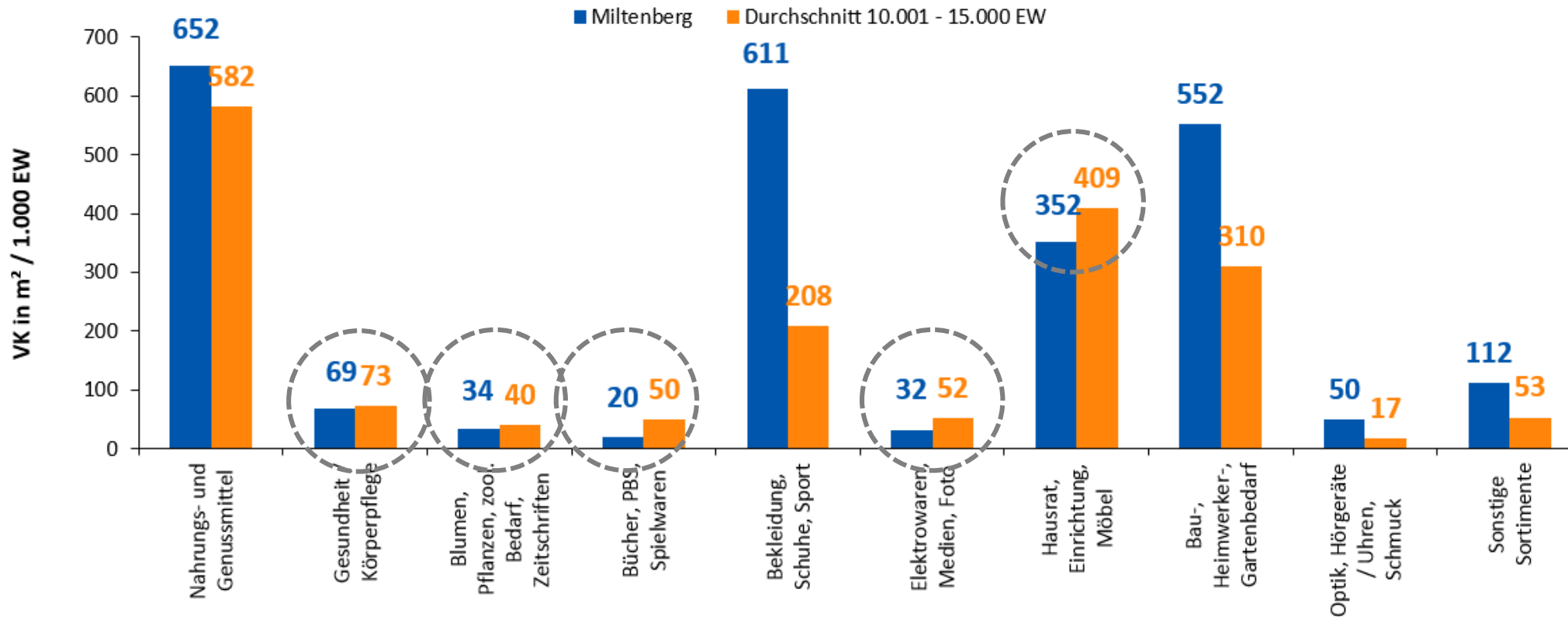
Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Zentralität



Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Verkaufsflächenausstattung



Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen

Warengruppe	Verkaufsfläche		Anteil der Gesamtverkaufsfläche nach Lage	
	Innerstädtische Lagen	übriges Stadtgebiet	Innenstadt	übriges Stadtgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	550	5.465	2,3 %	23,0 %
Gesundheit / Körperpflege	140	430	> 1,0 %	1,8 %
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	10	310	> 1,0 %	1,3 %
Bücher, PBS, Spielwaren	135	55	> 1,0 %	> 1,0 %
Bekleidung, Schuhe, Sport	3.375	2.395	14,3 %	10,2 %
Elektrowaren, Medien, Foto	170	130	> 1,0 %	> 1,0 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.000	970	4,3 %	4,1 %
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	15	6.055	> 1,0 %	25,8 %
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	475	-	2,0 %	-
Sonstige Sortimente	70	1.740	> 1,0 %	7,4 %
Nichtlebensmittel insg.	5.390	12.085	26,6 %	52,6 %
Einzelhandel insg.	5.940	17.550	24,4 %	75,6 %

- ➔ **Zahlreiche Sortimentsbereiche weisen eine überdurchschnittliche Ausstattung auf**
- ➔ **Besonders positiv ist der Einzelhandelsbesatz der Innenstadt im mittelfristigen Bedarfsbereich**
- ➔ **Aus quantitativer Sicht besteht die Möglichkeit einer maßvollen Angebotserweiterung der Altstadt
= Ergänzung durch Standort „Mainzer Straße“**
- ➔ **Begrenzte quantitative Entwicklungspotenziale**

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen 2013

	Entwicklungs- potenzial vorhanden	mögliche Verkaufsfläche
großer Supermarkt		2.500 m ² VK*
Drogeriemarkt**		1.200 m ² VK
Elektrofachmarkt		1.700 m ² VK
Schuhe		800 m ² VK
Sport		800 m ² VK
Textil		1.000 m ² VK
Fahrrad		400 m ² VK
Zoofachmarkt		800 m ² VK

**Empfohlener Verkaufsflächenrahmen der
GMA im Jahr 2013!**

* davon ca. 1.500 m² Food, ca. 1.000 m² Nonfood

** einschl. 300 m² Spielwaren, 150 m² Tonträger, 150 m² sonstige Nonfoodangebote

Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen 2019

Betriebseinheit	festgelegte Verkaufsfläche	GMA – Empfehlung/ -bewertung	
großer Supermarkt	2.500 m ² *	2.300 m ²	+ 200 m ²
Drogeriemarkt**	1.200 m ²	1.200 m ²	
Elektrofachmarkt	1.700 m ²	nicht geplant	
Schuhe	800 m ²	360 m ²	+ 440 m ²
Sport	800 m ²	nicht geplant	
Textil	1.000 m ²	1.000 m ²	- 980 m ²
Fahrrad	400 m ²	380 m ²	+ 20 m ²
Zoofachmarkt/ TEDI	800 m ²	450 m ²	+ 350 m ²

Gründe für eine Abweichung vom durch die GMA empfohlenen Verkaufsflächenrahmen sind nicht erkennbar!

Verkaufsfläche Planung
 Verkaufsflächenpotenzial
 Verkaufsflächenüberschuss

* davon ca. 1.500 m² Food, ca. 1.000 m² Nonfood

** einschl. 300 m² Spielwaren, 150 m² Tonträger, 150 m² sonstige Nonfoodangebote

Entwicklungstrends im Einzelhandel

Rahmenbedingungen des Einzelhandelsplatz Miltenberg

Entwicklung der Stadt Miltenberg 2013 – 2019

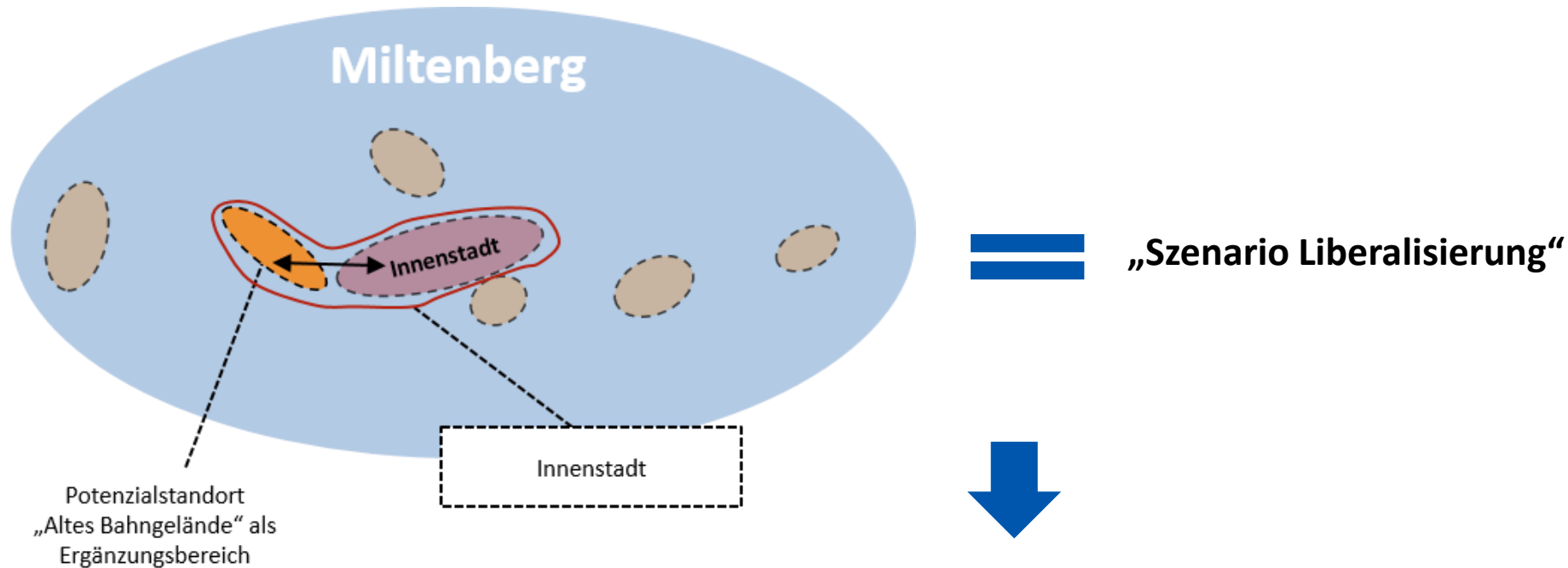
Einzelhandelsbestand und Entwicklungsperspektiven

Empfehlung Verkaufsflächenrahmen

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Entwicklungsperspektiven und Abwägungsspielräume

Empfehlungen und weiteres Vorgehen



Erweiterung der Innenstadt durch Anbindung „Mainzer Areal“ als positive Entwicklungschance

Abwägungsspielräume = Neuansiedlungen sollten den empfohlenen Verkaufsflächenrahmen nicht überschreiten

Bestandsverlagerungen aus den benachbarten Kommunen sind möglich

Priorität liegt auf der Einzelhandelsentwicklung Innenstadt Miltenberg



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