

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur
Herrn Gerd Becher
Konrad-Adenauer-Platz 8
56410 Montabaur

Per E-Mail: GBecher@Montabaur.de

Datum	Ihre Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
10.01.2025	Claus Freuen	+49 221 789 41 163	freuen@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel + 49 221 78941-160
Fax + 49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz

Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer

Dr. Johannes B. Berentzen
Registergericht München
HRB 271713
USt-IdNr. DE349730599

Stadtparkasse München

IBAN

DE55 7015 0000 0909 1180 02

BIC SSKMDEMM

München

Hamburg

Berlin

Köln

Leipzig

Erfurt

Kurzeinschätzung NKD-Eröffnung „Bahlsühle“/ Stadt Montabaur

Sehr geehrter Herr Becher,

der seit vielen Jahren am südlichen Ende der Montabaurer Innenstadt ansässige NKD-Bekleidungsmarkt hat seinen bestehenden Mietvertrag nicht verlängert und wird sich von diesem Standort zurückziehen.

Es ist beabsichtigt, den NKD-Markt auf eine Mietfläche zu verlagern, die im Zuge der Umstrukturierung des an der Bahnallee gelegenen Fachmarktzentrum „Bahlsühle“ (u.a. Mäx Raumausstattung, Norma, Burgerrestaurant) entsteht und bisher von einem Getränkemarkt genutzt wurde.

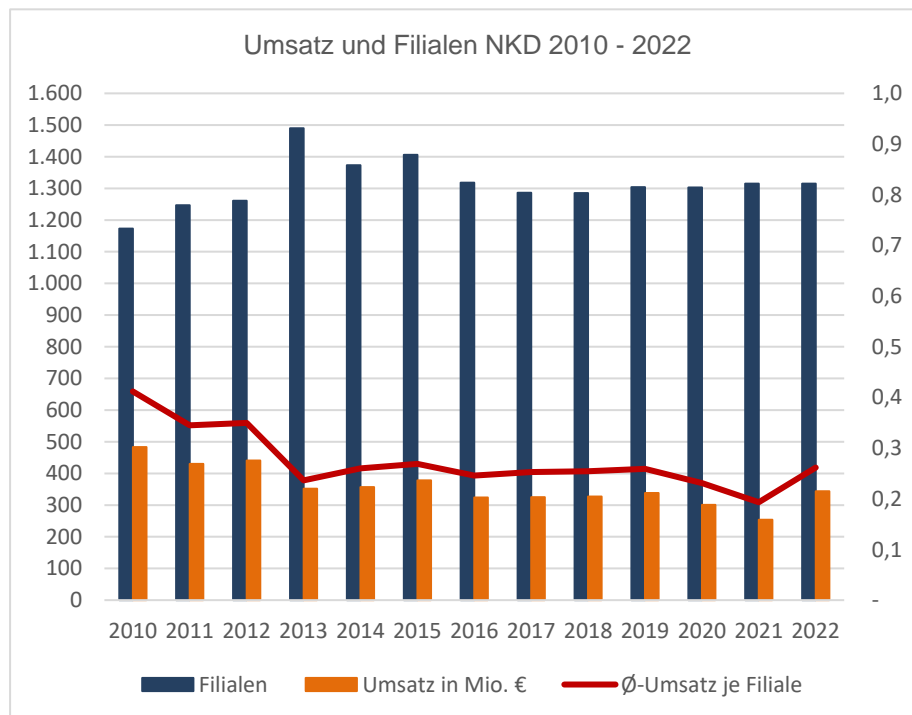
Das derzeit noch von NKD in der innerstädtischen Kirchstraße angemietete Ladenlokal hat eine Größe von ca. 340 m², davon ca. 290 m² Verkaufsfläche und ca. 50 m² Nebenflächen. Am neuen Standort soll die Mietfläche für NKD ca. 390 m² betragen, wovon maximal 350 m² als Verkaufsfläche genutzt werden sollen.

Gerne kommen wir Ihrer Bitte nach und ordnen die geplante Einzelhandelsentwicklung in die bestehende Angebotsstruktur ein und bewerten, ob das Vorhaben städtebaulich relevante Auswirkungen auslösen wird.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1) Anbieter NKD

- Im Geschäftsjahr 2022 konnte NKD in Deutschland mit 1.315 Filialen einen Umsatz von ca. 344 Mio. € erwirtschaften und damit wieder an das Vor-Corona-Niveau anknüpfen.¹ Der durchschnittliche Umsatz pro Filiale liegt demnach bei rd. 0,3 Mio. €.



Quelle: www.statista.de; eigene Berechnungen und Darstellung

- Je nach Lage belegt NKD nach eigenen Angaben Ladenflächen zwischen ca. 300 und ca. 450 m².² Der derzeitige Standort in der Kirchstraße liegt damit am unteren Ende der Größenspanne, der geplante neue Standort an der Bahlsmühle im Durchschnitt des Filialnetzes.

2) Angebotssituation Montabaur

- Nach den Zahlen des 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Montabaur befinden sich in der Innenstadt von Montabaur mit gut 60 Anbietern mehr als ein Drittel der in der Gesamtstadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von etwa 7.000 m² einen Umsatz von rund 35 Mio. € erwirtschaften.

¹ www.statista.de; Umsatz von NKD mit Textilien und Bekleidung in Deutschland in den Jahren 1998 bis 2022 (in Millionen Euro) / Anzahl der Filialen von NKD Deutschland in den Jahren 1999 bis 2022

² <https://www.nkdgroup.com/marktposition-zielgruppe/expansion/>

- Die Angebotssituation wird dabei von kleineren Fachgeschäften dominiert. Dies gilt auch für den Bekleidungshandel, der mit 16 Anbietern knapp 1.700 m² Verkaufsfläche belegt.
- Insgesamt beläuft sich das Bekleidungsangebot in der Stadt Montabaur auf gut 10.000 m², wovon rund drei Viertel auf die im FOC ansässigen Einzelhandelsbetriebe entfallen. Nicht zuletzt aufgrund des attraktiven Angebotes im FOC erreicht der gesamtstädtische Bekleidungsumsatz ein Volumen von rd. 60 Mio. €.
- Darüber hinaus gibt es mit dem Sozialkaufhaus (Bahnhofstraße) und dem Stammhaus von Mode Blum an der Kesselwiese nur wenige weitere Bekleidungsanbieter im Stadtgebiet.
- Im niedrigpreisigen Fachmarktsegment sind insbesondere die Anbieter Kik und Takko im Gewerbegebiet der benachbarten Ortsgemeinde Heiligenroth von Bedeutung.

3) Einordnung des Vorhabens

- Die NKD-Filiale ist seit vielen Jahren in Montabaur ansässig und verfügt derzeit mit ca. 290 m² über eine nahezu identische Verkaufsfläche wie das Planvorhaben. Die bestehende Angebots- und Wettbewerbssituation ist somit bereits durch einen NKD-Markt vergleichbarer Größe geprägt, auch die vorhandenen Wettbewerber haben sich hierauf eingestellt.
- Mit der geplanten Verlagerung und der damit verbundenen geringfügigen Erweiterung um maximal 60 m² wird die neu entstehende NKD-Filiale keine derartige Attraktivitätssteigerung erfahren, dass die bestehende Angebotssituation grundlegend verändert wird.
- Dies gilt umso mehr, als der Einzelhandel in der Montabaurer Innenstadt vor allem durch kleinteilige Fachangebote geprägt ist, während die beiden größten Textilfachmärkte in der Verbandsgemeinde Montabaur, Kik und Takko, im Gewerbegebiet Heiligenroth ansässig sind.
- Die Wettbewerbseffekte, die sich aus dem Attraktivitätsgewinn der neu errichteten NKD-Filiale an der Bahlschmühle ergeben, werden sich daher deutlich stärker auf den dezentralen Angebotsstandort in der benachbarten Ortsgemeinde Heiligenroth als auf die Innenstadt auswirken. Auch mit dem nahe gelegenen FOC wird das Vorhaben allenfalls in marginalen Wettbewerbsbeziehungen stehen.
- Mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 290 m² beträgt der Verkaufsflächenanteil innerhalb des Hauptzentrums bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.100 m² weniger als 4 %. Der Anteil am innerstädtischen Gesamtumsatz ist noch geringer: Unterstellt man für den NKD-Markt einen durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 0,3 Mio. € (s.o.), so liegt der

Umsatzanteil bei < 1 %. Dem NKD-Markt kann somit kein so hohes Gewicht beigemessen werden, dass selbst ein ersatzloser Wegfall die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Frage stellen würde.³

- Da nach den Zahlen des im Jahre 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Montabaur auch nach der Verlagerung 15 Bekleidungsanbieter mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.400 m² im Hauptzentrum verbleiben, ist die textilbezogene Versorgung dort auch zukünftig gesichert.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der zuvor skizzierten Sachverhalte im konkreten Einzelfall - auch wenn das städtische Einzelhandelskonzept die grundsätzliche Empfehlung ausspricht, die Funktionsvielfalt der Montabaurer Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt und Verbandsgemeinde Montabaur durch ein möglichst umfassendes innerstädtisches Angebot zu erhalten und zu stärken - nicht davon auszugehen ist, dass die geplante Ansiedlung von NKD am Standort Bahlsmühle relevante städtebauliche Beeinträchtigungen auf die Innenstadt von Montabaur oder andere Standorte auslösen wird.

Sehr geehrter Herr Becher, wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen weitergeholfen zu haben. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Claus Freuen
Senior Consultant

³ Für die innerstädtischen Ladenflächen gibt es bereits erste Anfragen und Gespräche, so dass ein längerfristiger Leerstand am Altstandort ohnehin nicht zu erwarten ist.