

Stadt Mosbach

Aktualisierung der Marktdaten für den Einzelhandel in der Stadt Mosbach



Quelle: www.mosbach.de

Ergebnisvorstellung,
Gemeinderat Mosbach

31. Januar 2017

CIMA Beratung + Management GmbH
Büro Stuttgart

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



Die cima – Firmenprofil

- gegründet 1988
- Ca. 80 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt
- 6 Standorte in Deutschland
- CIMA Österreich / CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Auftrag

- Aktualisierung der Marktdaten zum Einzelhandel in der Stadt Mosbach im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Mosbach
- Aktualisierung der Daten erfolgte auf Basis der im Jahr 2008 zugrunde gelegten Erhebungssystematik, um wesentliche Veränderungen für den Zeitraum 2008 bis 2017 transparent nachvollziehen zu können
- Erhebungszeitraum Februar 2017

Handel ist Wandel

Einige grundlegende Trends



- Demographischer Wandel



- Veränderte Lebensstile und
- Wertewandel



- Technologischer Wandel und
- Digitalisierung



- Grüner Konsum und
- „Nachhaltigkeit“

Dynamik auf der...

Angebotsseite (Unternehmen)

- ⇒ Unternehmerischer Konzentrationsprozess
- ⇒ Räumlicher Konzentrationsprozess
- ⇒ Filialisierungsgrad
- ⇒ Flächen- und Sortimentsentwicklung
- ⇒ Neue Vertriebsformen (Factory Outlet Center, Tankstellenshops)
- ⇒ Handel ohne Läden/Internet-Shopping
- ⇒ Weitere Faktoren (Mieten, Betriebsnachfolgerproblematik u.v.a.)

Nachfrageseite (Kunden)

- ⇒ Veränderungen in der Alters- und Sozialstruktur (Demographischer Wandel)
- ⇒ Kaufkraftentwicklung und Ausgabeverhalten
- ⇒ Schizophrenie der Kunden
- ⇒ Bequemlichkeit, Schnäppchenwahn, Erlebnishunger etc.

Markt- und Strukturdaten für die Stadt Mosbach

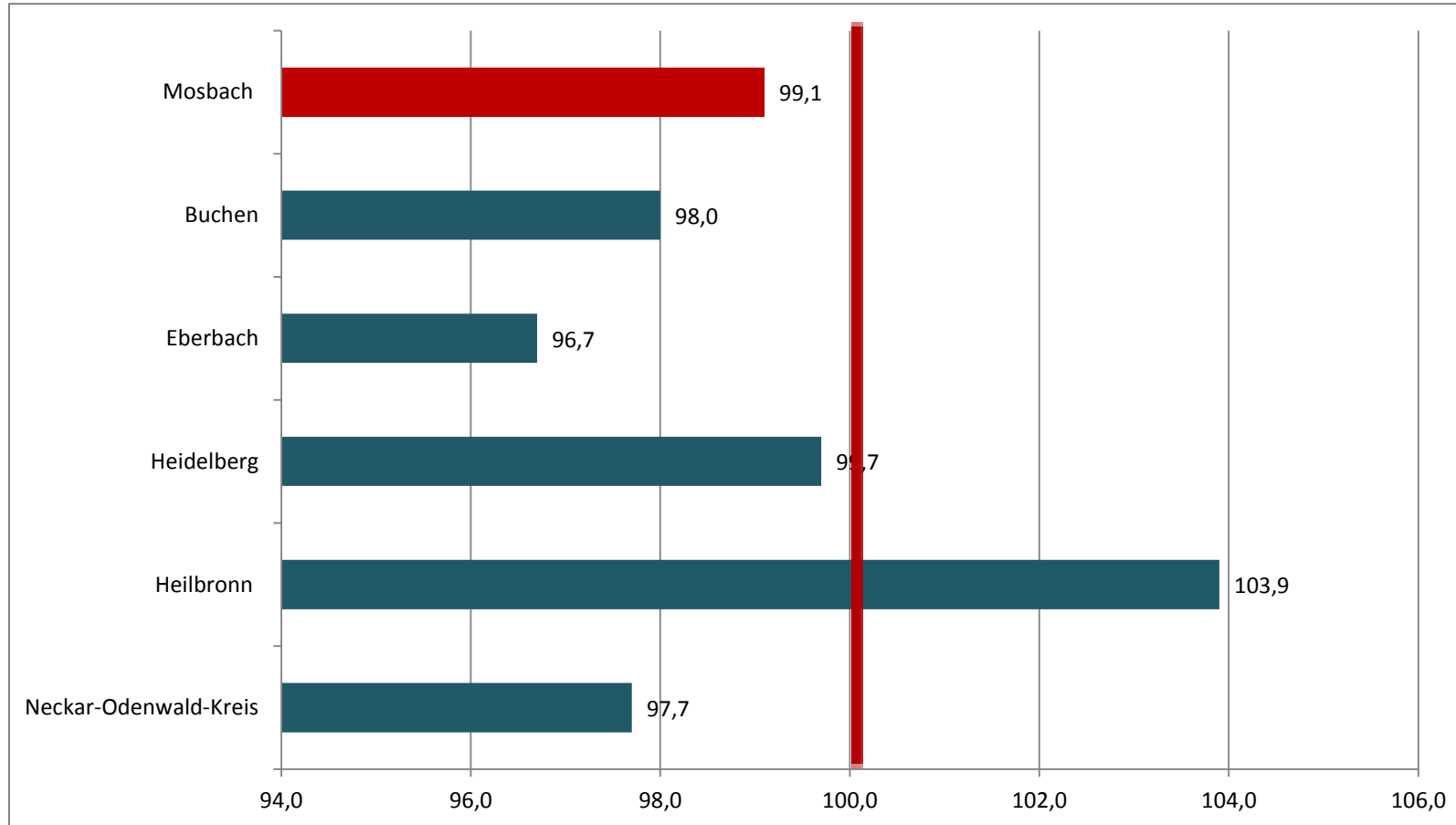
Aktualisierung Marktdaten Einzelhandel

Stadt Mosbach



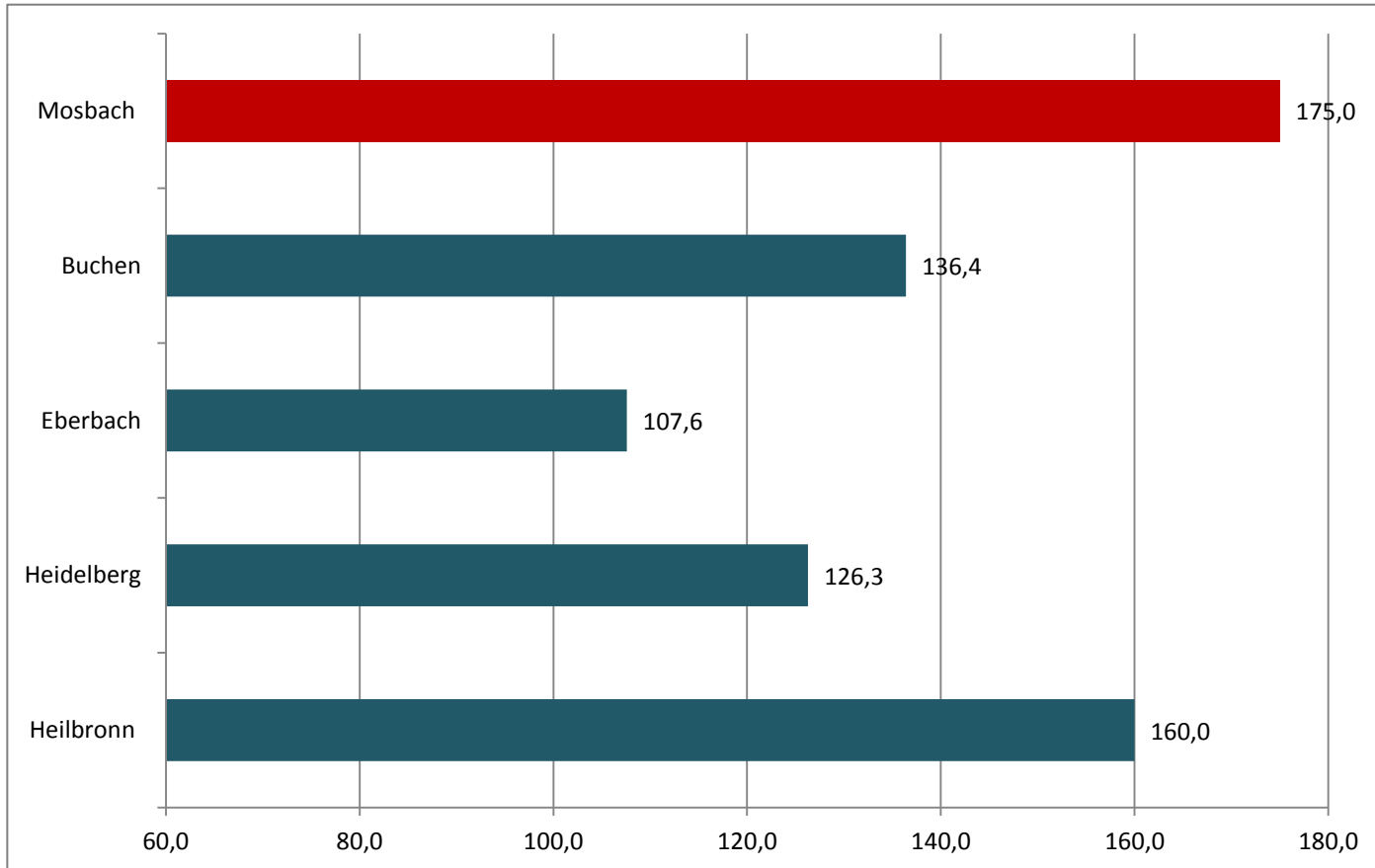
CIMA Beratung + Management GmbH

Kaufkraftkennziffer



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

Zentralitätskennziffer



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

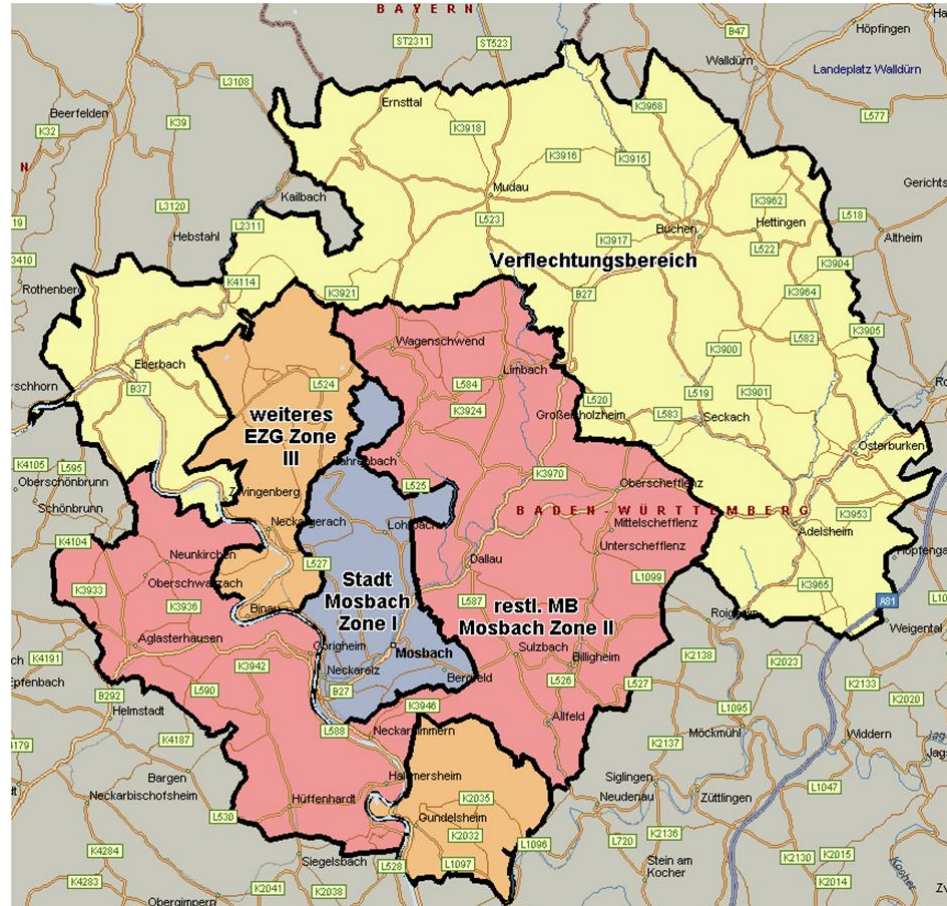
Aktualisierung Marktdaten Einzelhandel

Stadt Mosbach

Marktgebiet

Zone	Bevölkerungspotential
Zone I: Gesamtstadt Mosbach	ca. 23.800 Einwohner
Zone II: restl. Mittelbereich Mosbach	ca. 46.210 Einwohner
Zone III: weiteres Einzugsgebiet	ca. 15.650 Einwohner
Zone I-III: Marktgebiet gesamt	ca. 85.660 Einwohner

Weiteres Verflechtungsgebiet:
ca. 50.000 Einwohner



Quelle: MS MapPoint, Bearbeitung CIMA 2017

Kaufkraft

▪ Zone I: Gesamtstadt Mosbach	ca. 137,5 Mio. €
▪ Zone II: restlicher Mittelbereich Mosbach	ca. 263,9 Mio. €
▪ Zone III: weiteres Einzugsgebiet	ca. 94,2 Mio. €
▪ Zone I – III: Einzugsgebiet insgesamt	ca. 495,6 Mio. €

Vom gesamten Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet entfallen auf

▪ den kurzfristigen Bedarf:	ca. 267,2 Mio. €
▪ den mittelfristigen Bedarf:	ca. 93,9 Mio. €
▪ den langfristigen Bedarf:	ca. 134,5 Mio. €.

Angebotssituation im Einzelhandel in der Stadt Mosbach

Aktualisierung Marktdaten Einzelhandel

Stadt Mosbach



CIMA Beratung + Management GmbH

Einzelhandelsbestandsdaten

In der Gesamtstadt Mosbach wurden folgende Daten im Einzelhandelsbestand erhoben:

Anzahl der Betriebe:	225
Verkaufsfläche:	79.640 qm
Umsatz:	236,4 Mio. €

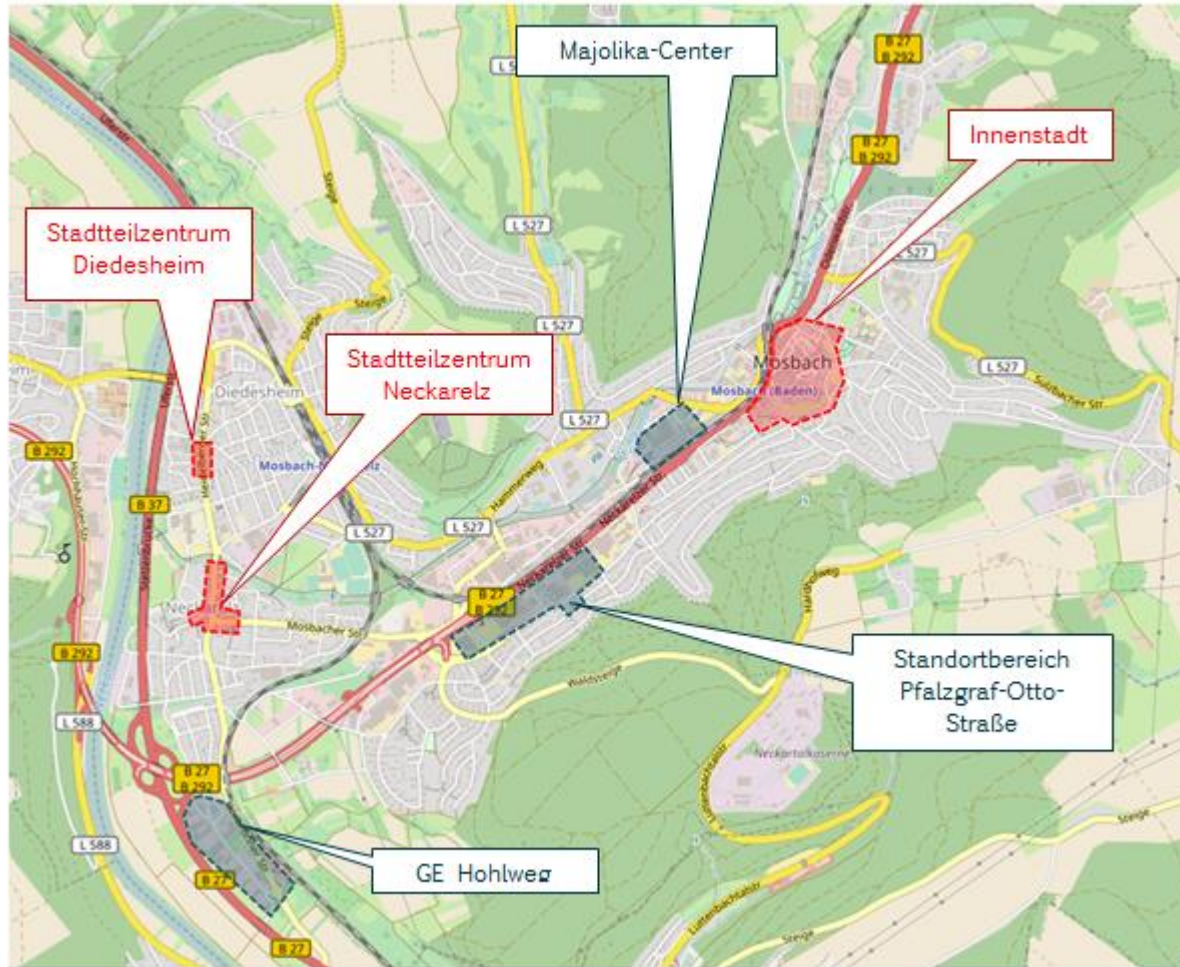
Anteile der Betriebe, der Verkaufsfläche und des Umsatzes nach Bedarfsbereichen

	Anzahl Betriebe	Anteil in %	Verkaufsfläche in qm	Anteil in %	Umsatz in Mio. €	Anteil in %
kurzfristiger Bedarfsbereich	91	41 %	28.070	35 %	131,9	56 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	55	24 %	15.800	20 %	40,8	17 %
langfristiger Bedarfsbereich	79	35 %	35.770	45 %	63,7	27 %
Einzelhandel insgesamt	225	100,0 %	79.640	100,0 %	236,4	100,0 %

Aktualisierung Marktdaten Einzelhandel

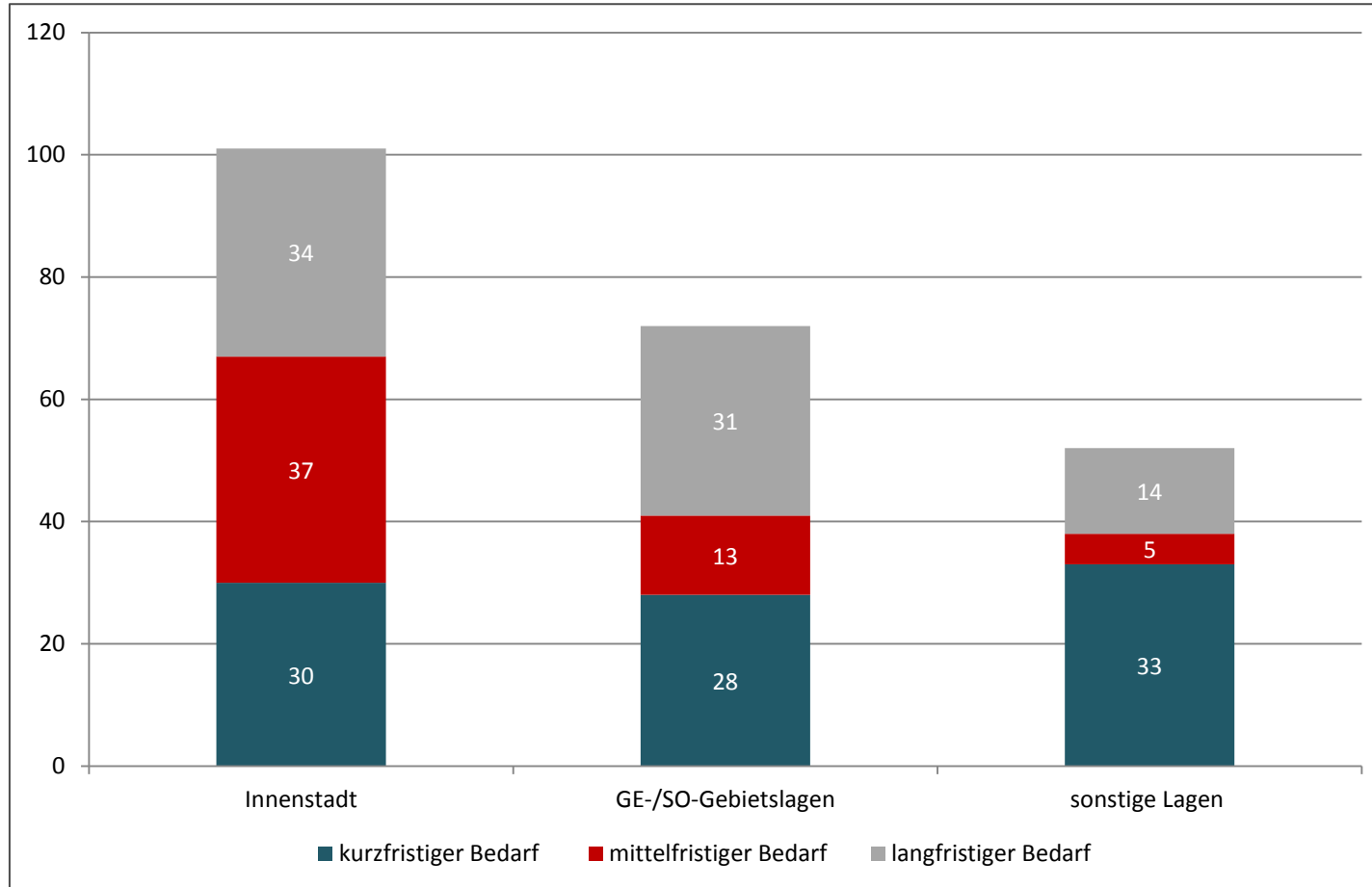
Stadt Mosbach

Standortlagen

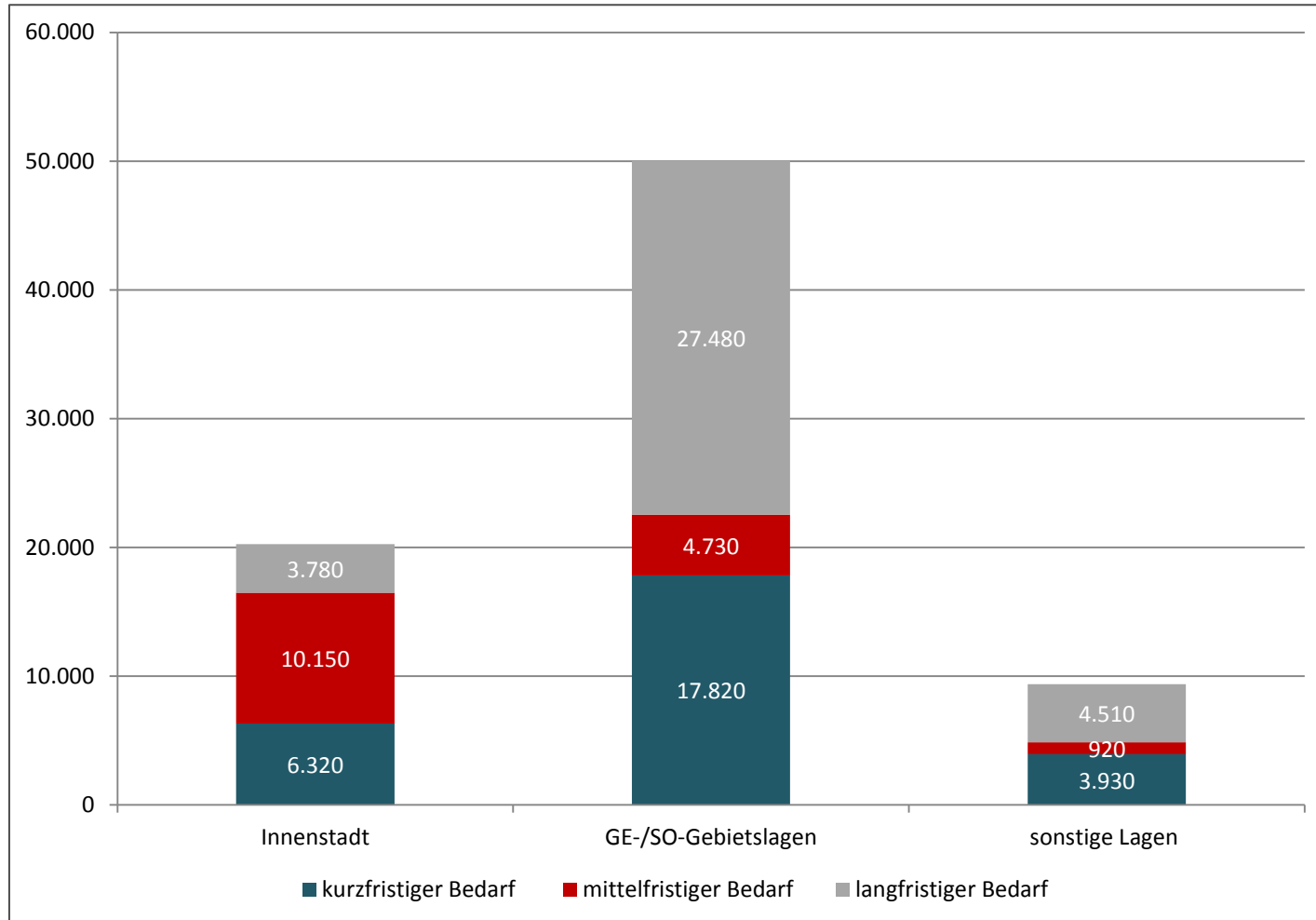


Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2017

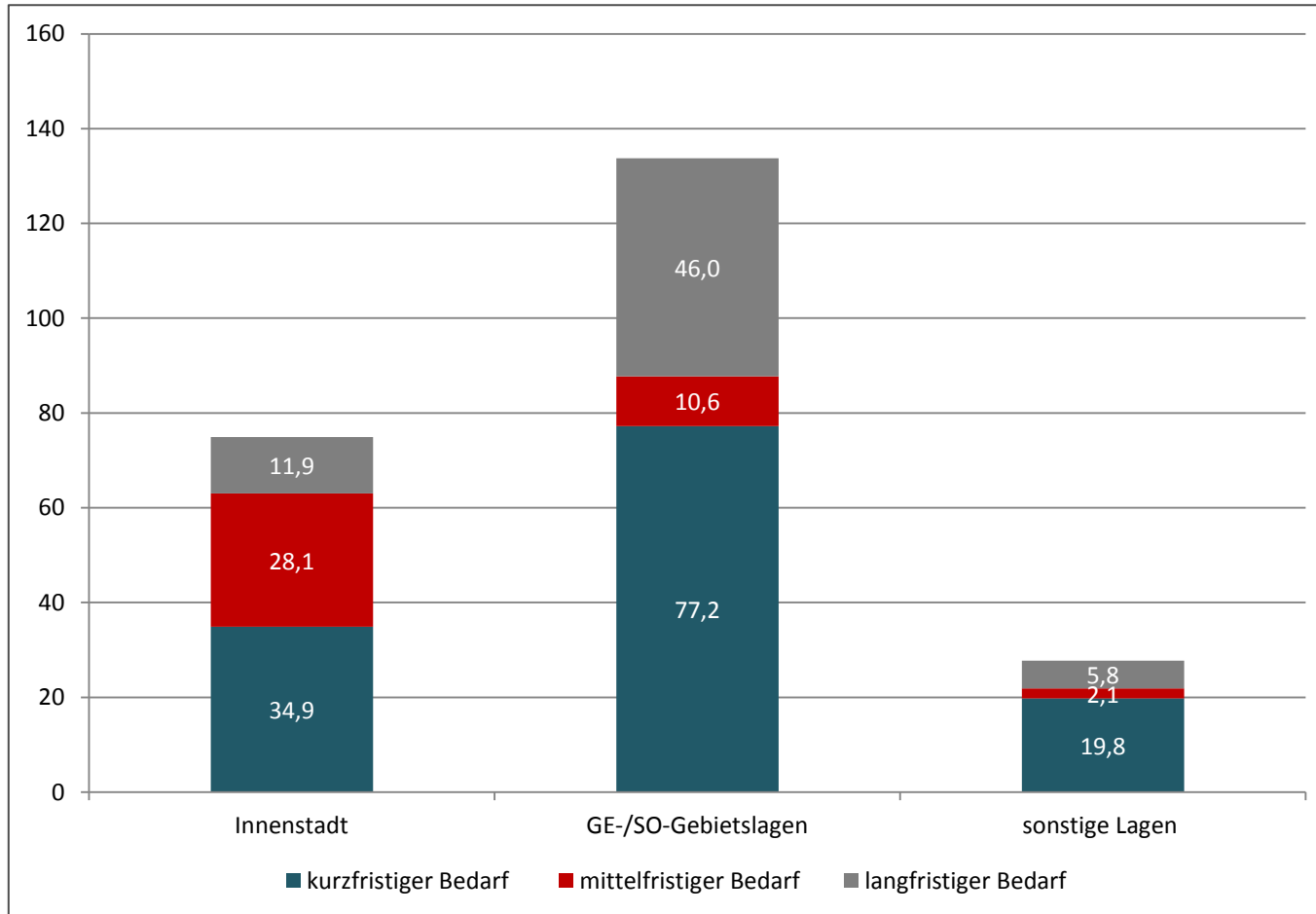
Anzahl der Betriebe nach Standortlagen und Bedarfsbereichen



Verkaufsflächen nach Standortlagen und Bedarfsbereichen in qm

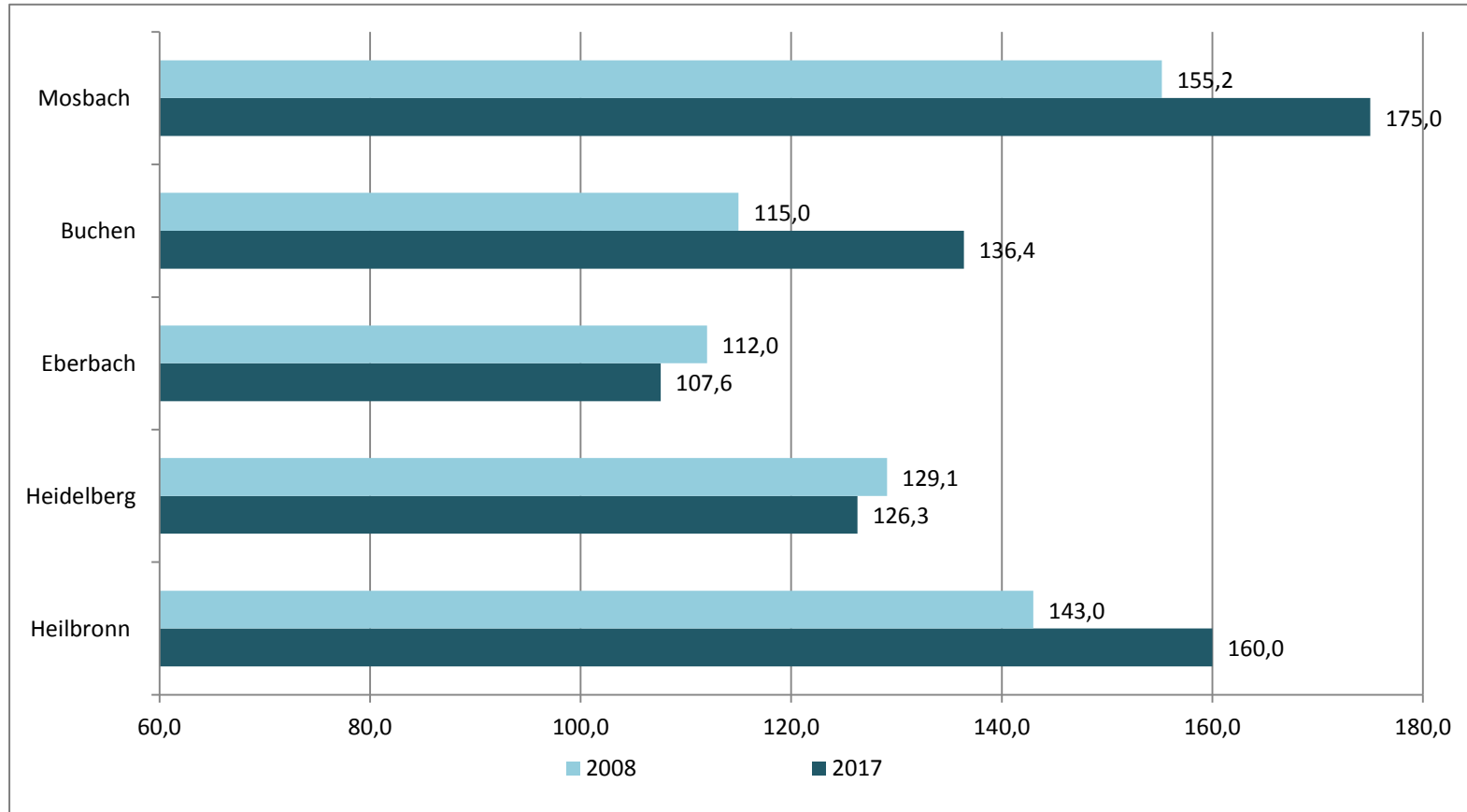


Umsätze nach Standortlagen und Bedarfsbereichen in Mio. €



Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Mosbach zwischen 2008 und 2017

Zentralitätskennziffern im zeitlichen Vergleich



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

Entwicklung Einzelhandelsbestand 2008 bis 2017

Bestandsdaten	2008	2017	Veränderungen absolut	Veränderungen in %
Anzahl der Betriebe	232	225	- 7	- 3 %
Verkaufsfläche in qm	71.710	79.640	+ 7.930	+ 12 %
Umsatz in Mio. €	208,5	236,4	+ 27,9	+ 13 %

Entwicklung Einzelhandelsbestand 2008 bis 2017 nach Bedarfsbereichen

Bestandsdaten	Anzahl		Diff.	VK in qm		Diff.	U in Mio.€		Diff.
	2008	2017		2008	2017		2008	2017	
kurzfristiger Bedarfsbereich	90	91	+ 1	22.400	28.070	+ 5.670	104,2	131,9	+ 27,2
mittelfristiger Bedarfsbereich	61	55	- 6	15.140	15.800	+ 660	40,3	40,8	+ 0,5
langfristiger Bedarfsbereich	81	79	- 2	34.170	35.770	+ 1.600	64,0	63,7	- 0,3
Gesamt	232	225	- 7	71.710	79.640	+ 7.930	208,5	236,4	+ 27,9

Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach

Rechnerisches Umsatz- und Verkaufsflächenpotential

Bestandsdaten	Zusatz- Umsatz in Mio. €	Verkaufsflächen- potential in qm
Kurzfristiger Bedarfsbereich	7,2	ca. 1.600
Mittelfristiger Bedarfsbereich	2,9	ca. 1.000
Langfristiger Bedarfsbereich	3,4	ca. 1.450
Einzelhandel insgesamt	13,5	ca. 4.050

Was hat sich seit 2008 getan?

Positive Entwicklungen

- Schlüsselprojekt - Quartier an der Bachmühle
- Neue Verkaufsflächen-Outlets und –Größen in der Innenstadt
- Neue Anbieter/neue Zielgruppen (Young Fashion - H&M, Tally Weijl)
- zusätzliches Parkhaus in der Innenstadt mit hoher Besucherakzeptanz
- Nachfolgenutzung Modehaus Jacob (Verlagerung C&A)

Weniger positive Entwicklungen

- Einige Geschäftsaufgaben/Leerstände
- Frequenzverlust nördliche Altstadt (C&A Verlagerung)
- Betriebsaufgabe Kaufland im Jahr 2019; Was kommt danach?
- Unsichere Betriebsnachfolge bei einigen Betrieben
- Weiteres Ausdünnen der Nahversorgung (Neckarelz – Verlagerung Fa. Penny)

Sortimentsbezogene Veränderungen

- Lebensmittel: positive Entwicklung – Realisierung Vollsortimenter Rewe in der Innenstadt, Ansiedlung denn's Biomarkt, Verlagerung und Vergrößerung Norma
- Weiterer kurzfristiger Bedarf – Realisierung Müller in der Innenstadt, Verlagerung und Vergrößerung dm

Sortimentsbezogene Veränderungen

- Bekleidung /Textil: in der Summe Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs durch die Betriebe im Quartier an der Bachmühle
- In einzelnen Segmenten wie z.B. Sport (Hinweis auf Betriebsschließung Intersport) oder auch Elektroartikel liegt eine Verringerung des Angebotes vor
- Deutliche Angebotsaufwertung im Bereich Garten/Technik (Hinweis auf Raiffeisen Markt) sowie Fahrräder

Was ist für die Zukunft wichtig?

Was ist für Zukunft wichtig?

- Digitalisierung als Chance wahrnehmen
- Durch Individualität gegenüber dem anonymen Einkaufen im Netz abheben
- Den Erlebniswert der Innenstadt erhöhen
- Eine attraktive Innenstadt ist mehr als Handel - auch Kultur, Gastronomie und Freizeitnutzungen tragen zu einer lebendigen Innenstadt bei
- Und vieles mehr

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.