



26. November 2008



Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach

Ausgewählte Folien zur Grundlagenuntersuchung



Dipl.-Geogr. Jürgen Lein
CIMA Stuttgart



Inhalte und Ziele



- **Bewertung der gegenwärtigen Marktsituation für den Mosbacher Einzelhandel (Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung, Branchenmix, Standortverteilung der Geschäftslagen, Marktposition der Mosbacher Innenstadt etc.)**
- **Wie bewerten die Kunden/Bürger das Einzelhandelsangebot und wie sehen die Gewerbetreibenden die Einzelhandelssituation in Mosbach?**
- **Welche Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale sind noch vorhanden und welche Angebotsstärken und -defizite sind in der Stadt Mosbach erkennbar?**
- **An welchen Standorten und mit welchen Sortimenten soll der Einzelhandel weiterentwickelt bzw. ausgeschlossen werden und welche Bedeutung hat dies für die Bauleitplanung?**



Transparenz und Kommunikation



- **Abstimmung und Kommunikation bei der Erstellung der Konzeption zwischen Verwaltung, Politik und Gewerbe**
- **Einbeziehung der „Betroffenen“ (z.B. Werbegemeinschaft Mosbach aktiv, Aktives Gewerbe Neckar und Elz Mosbach e.V.) sowie weiterer Institutionen (z.B. IHK, EHV)**
- **Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen im Gemeinderat und im Planungsausschuss**



Datengrundlagen



- **Totalerhebung des gegenwärtigen Bestandes in den Wirtschaftsgruppen Einzelhandel und Ladenhandwerk in der Gesamtstadt Mosbach**
- **Repräsentative telefonische Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten und weiteren Aspekten der Stadtentwicklung bei 500 Haushalten in Mosbach und im Umland**
- **Persönliche Befragung von 45 strukturprägenden Betrieben im Einzelhandel und Ladenhandwerk in der Stadt Mosbach**



Markt- und Strukturdaten der Stadt Mosbach

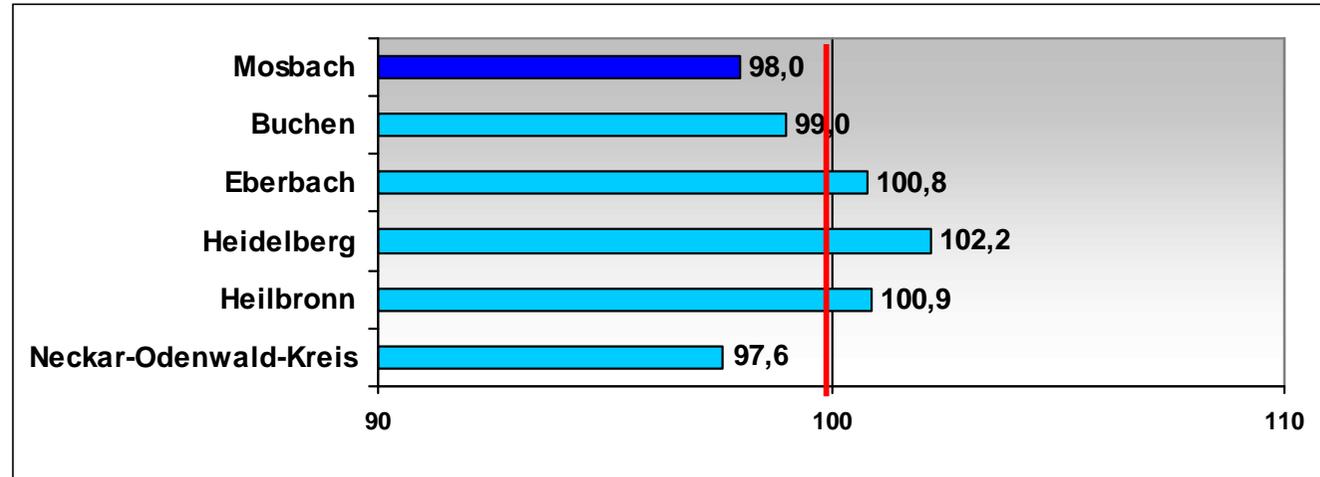


Strukturdaten

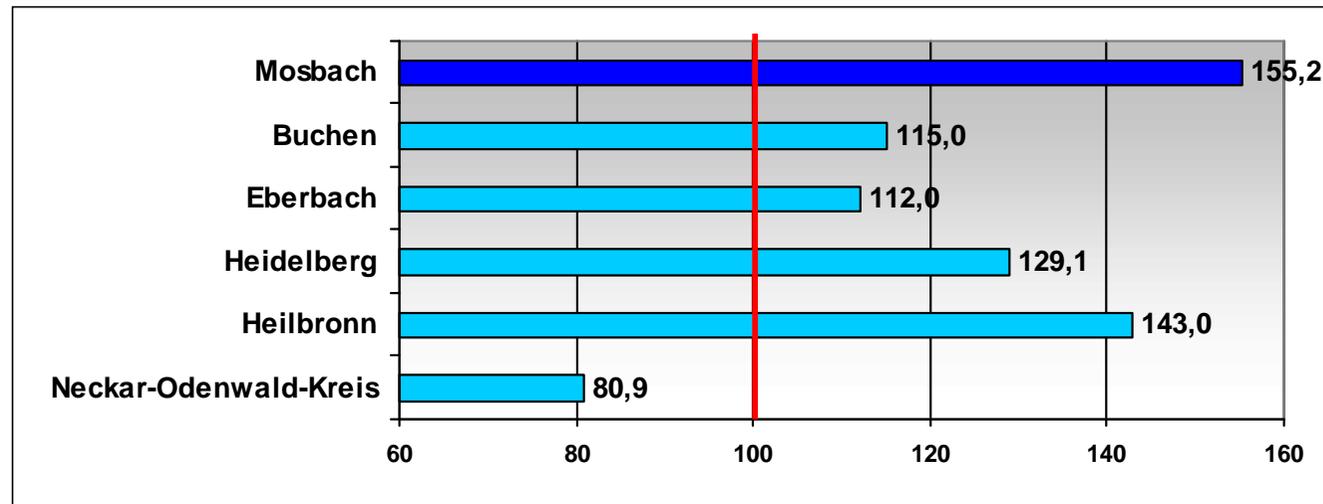
Kaufkraft- und Zentralitätskennziffer



Kaufkraftkennziffer



Zentralitätskennziffer



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research 2007



Strukturdaten Marktgebiet

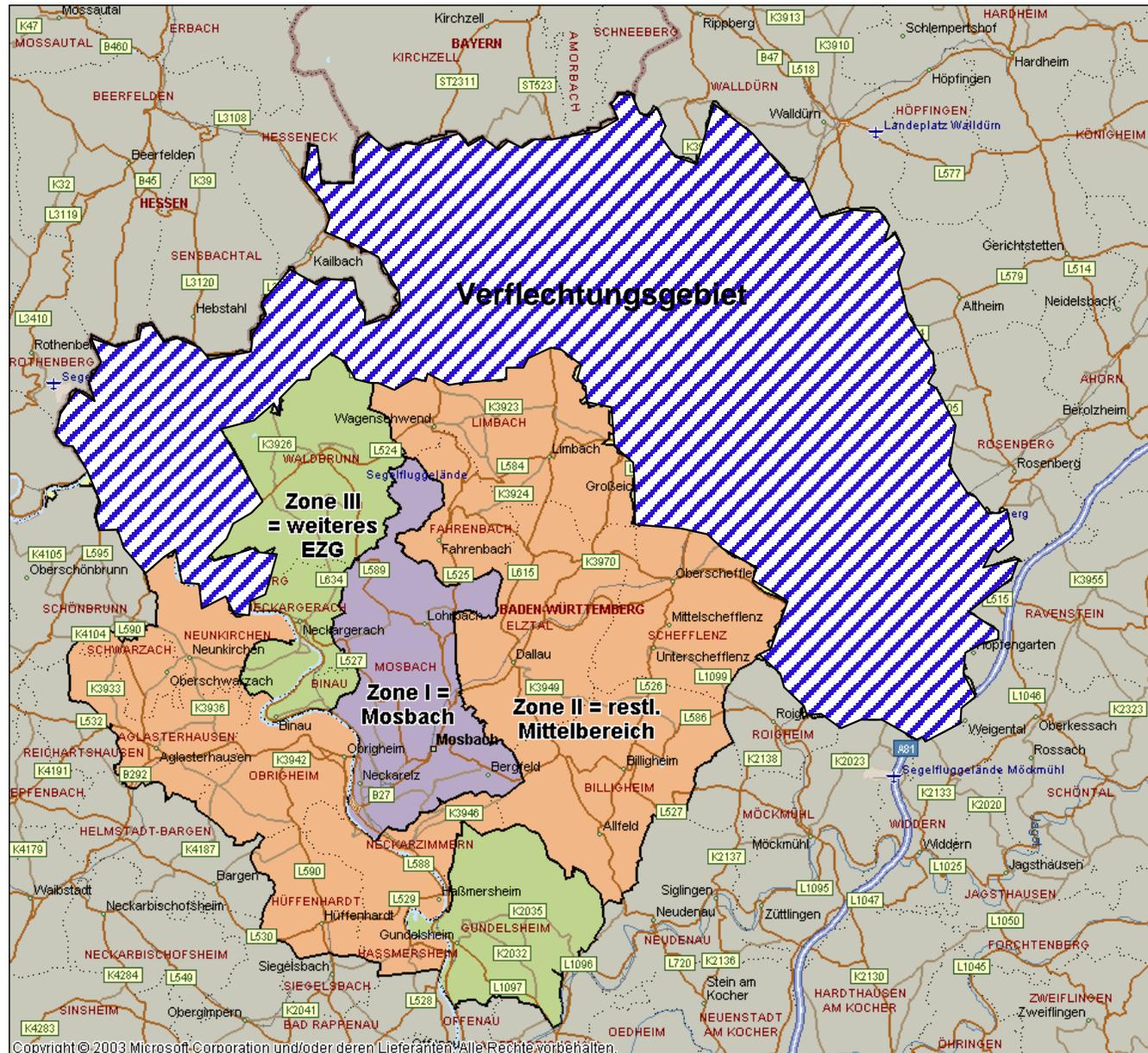


Zone I
 Stadt Mosbach = 24.440 EW
Zone II
 Restl. MB = 47.250 EW
Zone III
 Weiteres EZG = 16.120 EW
Gesamtes EZG= 87.810 EW

**Weiteres
 Verflechtungsgebiet:
 ca. 56.000 Einwohnern**

Quellen zur Abgrenzung des Einzugsgebietes:

- Gewerbebefragung
- Haushaltsbefragung
- Verteilung der City-Card



Quelle: MapPoint



Kaufkraftpotential im Marktgebiet



- **Zone I: Gesamtstadt Mosbach** ca. 130,3 Mio. €
 - **Zone II: restlicher Mittelbereich Mosbach** ca. 252,7 Mio. €
 - **Zone III: weiteres Einzugsgebiet** ca. 85,7 Mio. €
-
- Gesamtes Marktgebiet** ca. 468,7 Mio. €
- **im weiteren Verflechtungsgebiet:** ca. 297,5 Mio. €



Bestandsdaten Einzelhandel und Ladenhandwerk



Einzelhandelsbestandsdaten



Gesamtstadt Mosbach

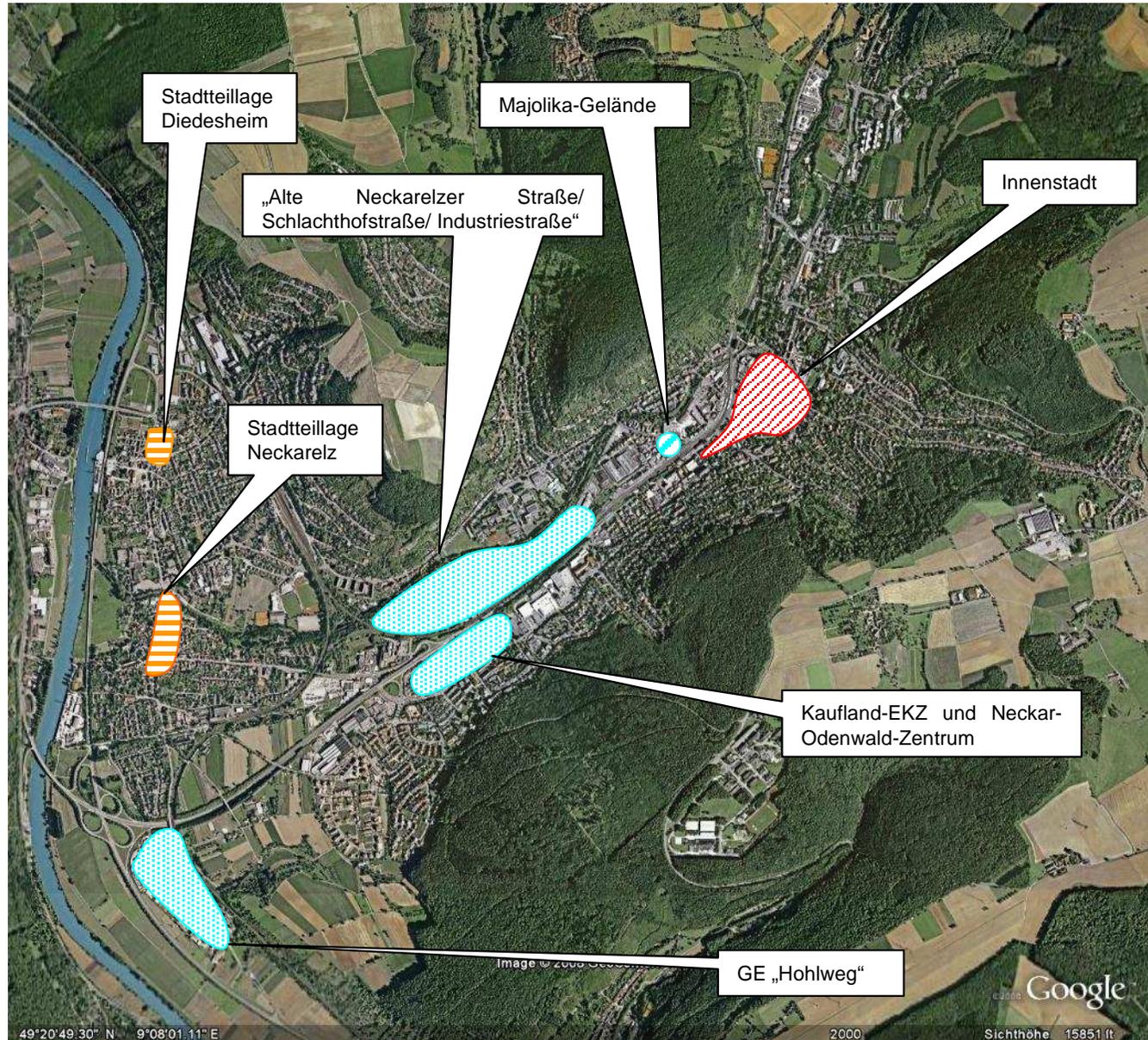
- **Anzahl der Ladengeschäfte:** 232 Betriebe
- **Gesamtverkaufsfläche:** ca. 71.910 qm
- **Umsatzleistung 2007:** ca. 208,5 Mio. €

davon in der Innenstadt von Mosbach

- **Anzahl der Ladengeschäfte:** 116 Betriebe bzw. 50 %
- **Gesamtverkaufsfläche:** ca. 18.270 qm bzw. 25 %
- **Umsatzleistung 2007:** ca. 72,1 Mio. € bzw. 35 %



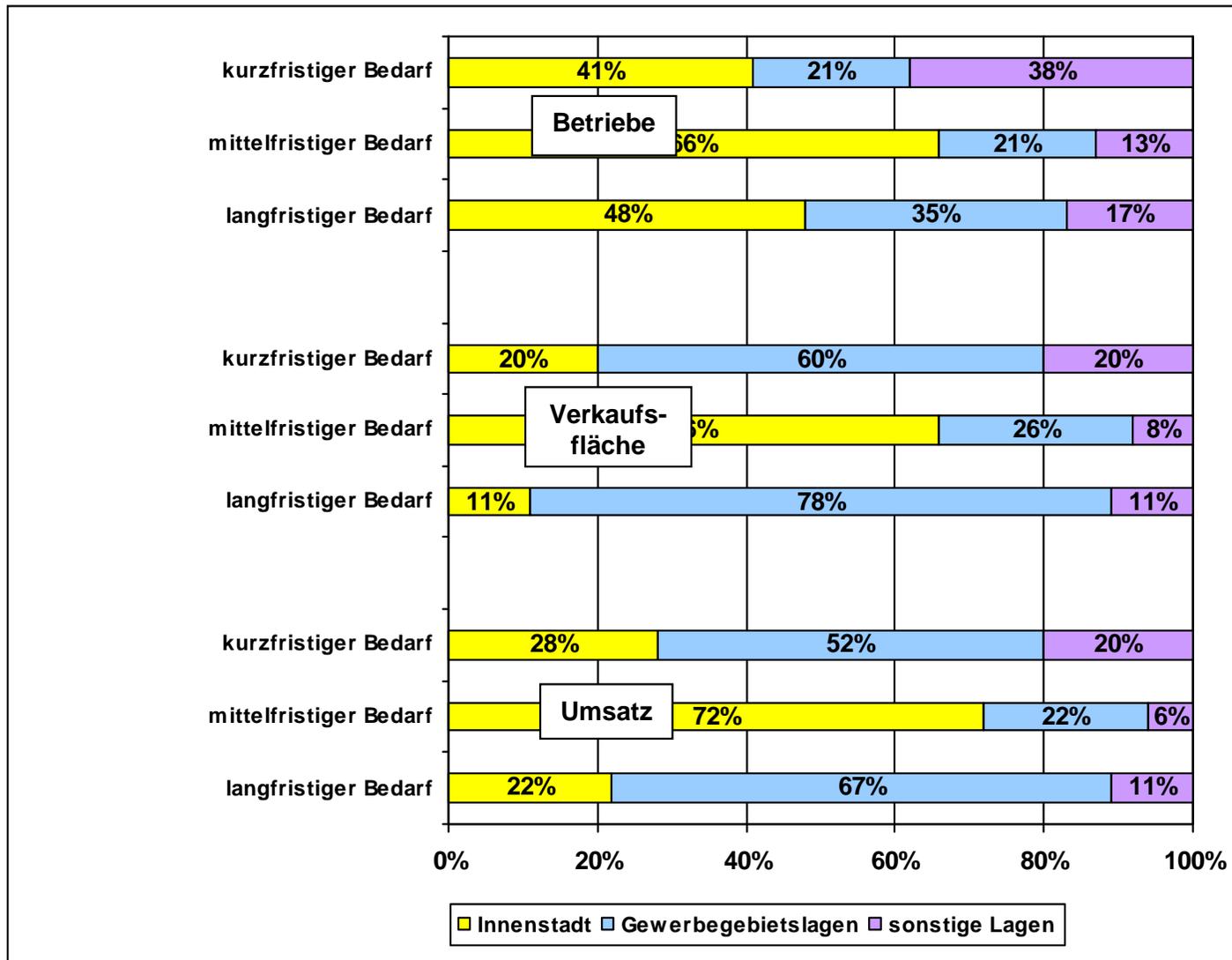
Standortlagen



Quelle: Google Earth Pro;
Bearbeitung: CIMA



Einzelhandelsbestand nach Standortlagen



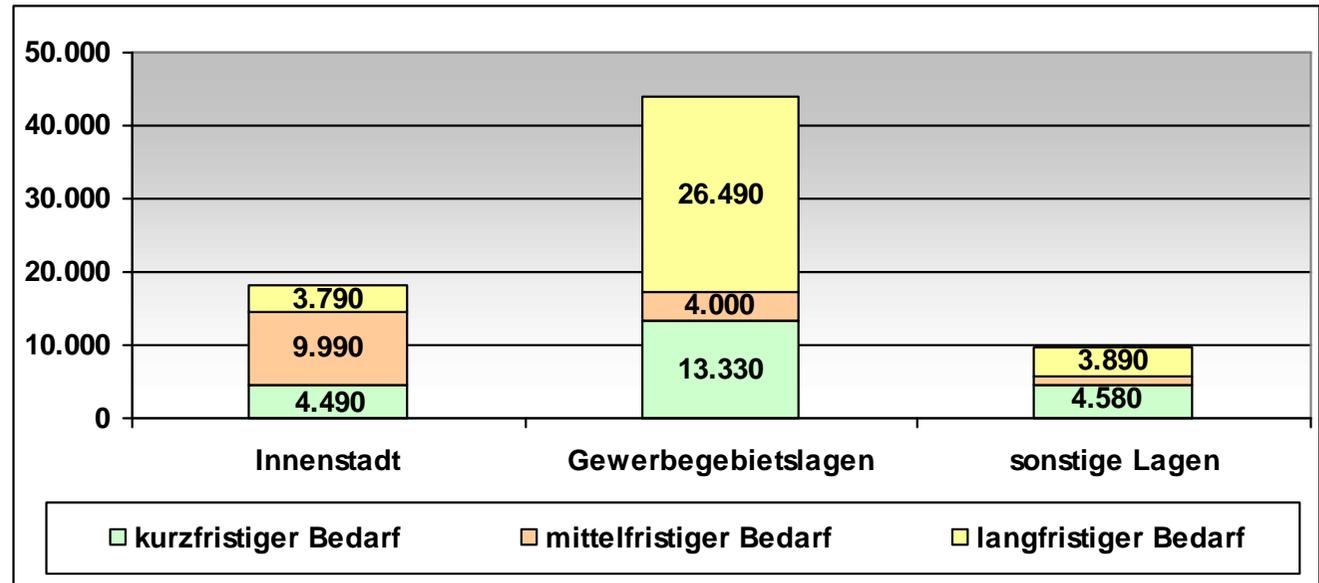
Quelle: CIMA Bestandserhebung, April 2008



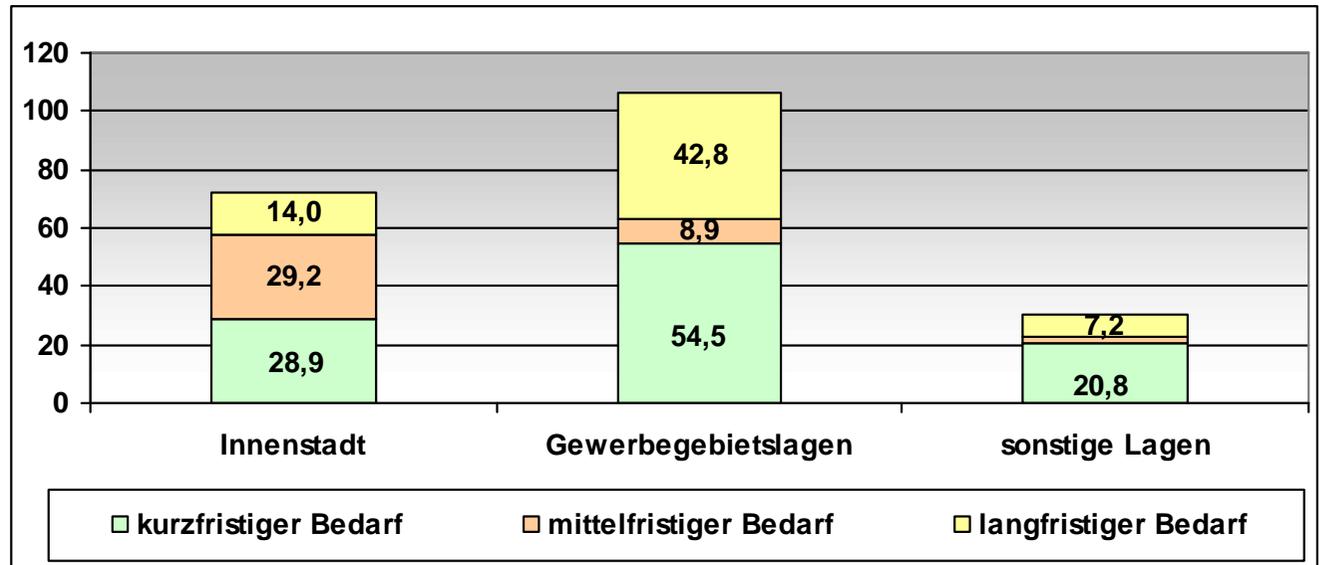
Einzelhandelsbestand nach Standortlagen



Verkaufsfläche nach Standortlagen

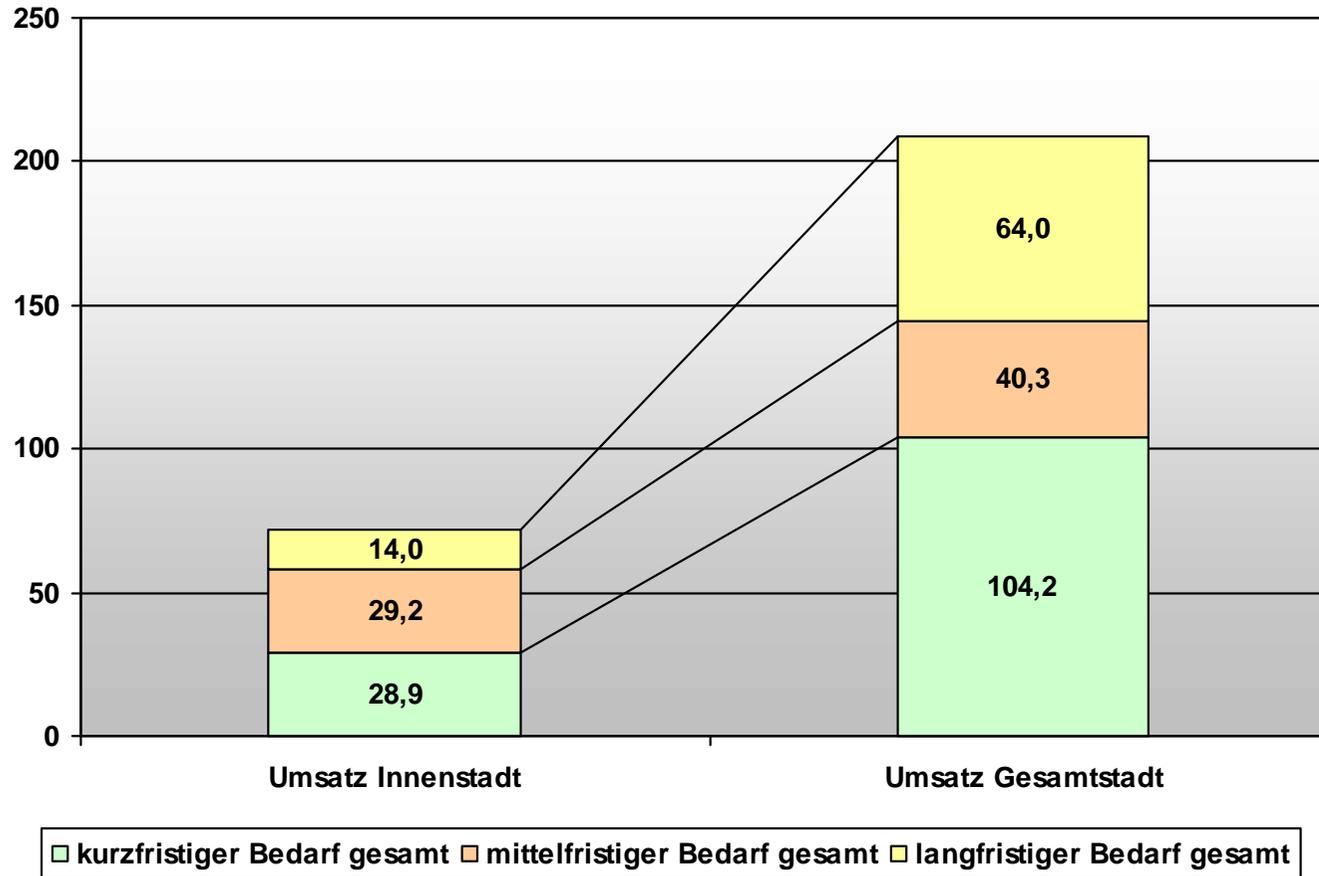


Umsatz nach Standortlagen





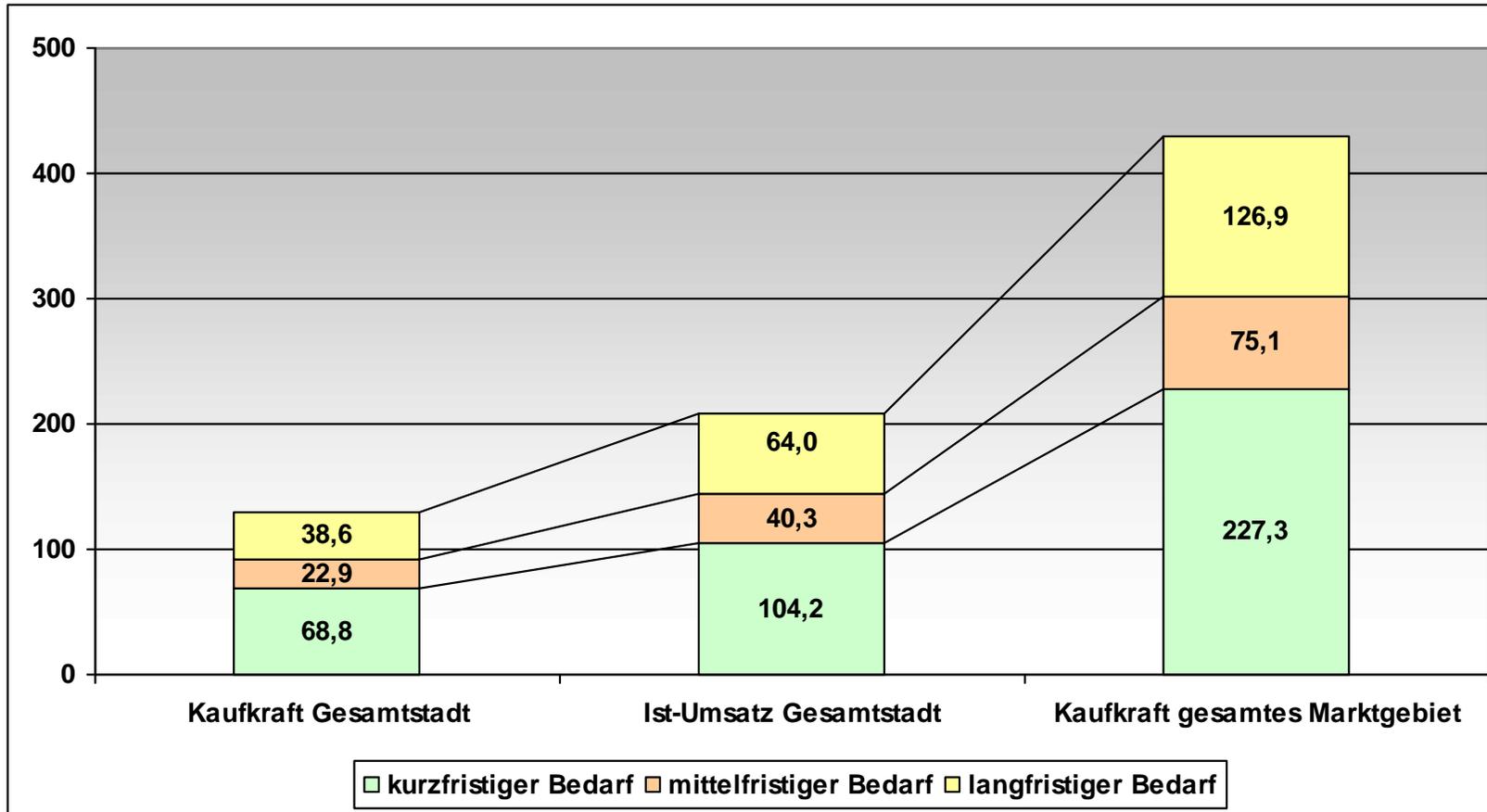
Marktposition der Mosbacher Innenstadt als Einkaufslage



Quelle: CIMA Berechnungen April 2008



Kaufkraftbindung durch den Einzelhandel der Stadt Mosbach



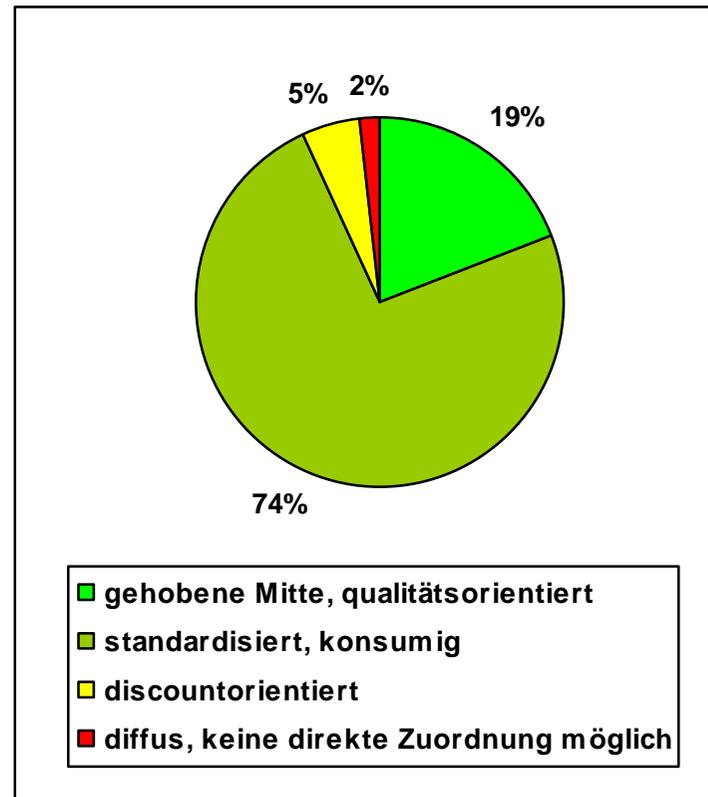
Quelle: CIMA Berechnungen April 2008



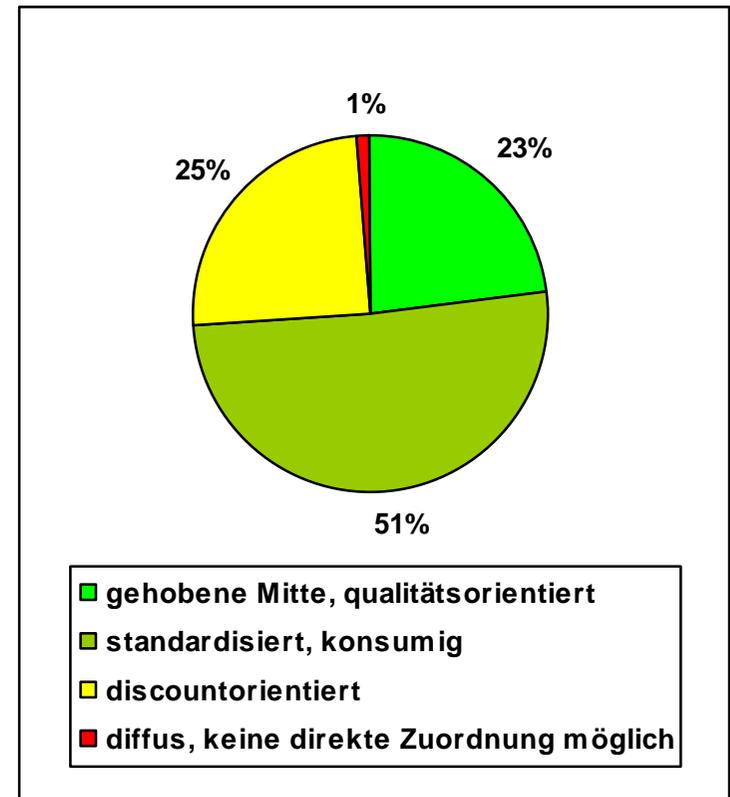
Qualitäts- und Zielgruppenausrichtung der Betriebe in der Innenstadt



Anzahl der Betriebe



Verkaufsfläche in qm

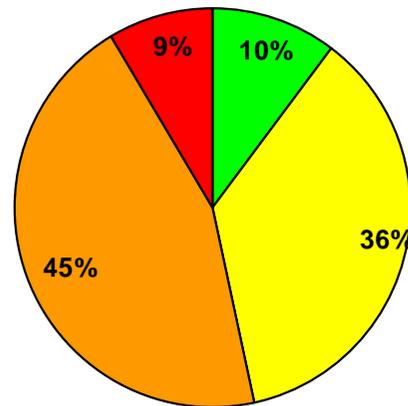


Quelle: CIMA Bestandserhebung, April 2008



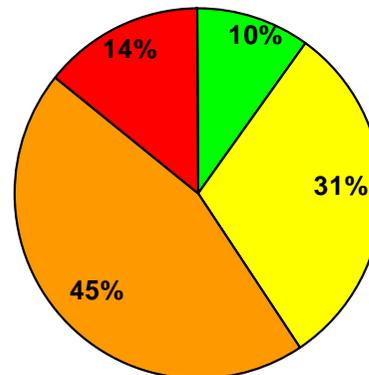
Bewertung des Einzelhandelsbestandes in der Innenstadt

Bewertung der Warenpräsentation und Ladengestaltung nach Betrieben



- top, allen Ansprüchen genügend
- Modern, zeitgemäß
- normal ohne Highlights
- veraltet, renovierungsbedürftig

Bewertung der Schaufenster- und Fassadengestaltung nach Betrieben



- top, allen Ansprüchen genügend
- Modern, zeitgemäß
- normal ohne Highlights
- veraltet, renovierungsbedürftig

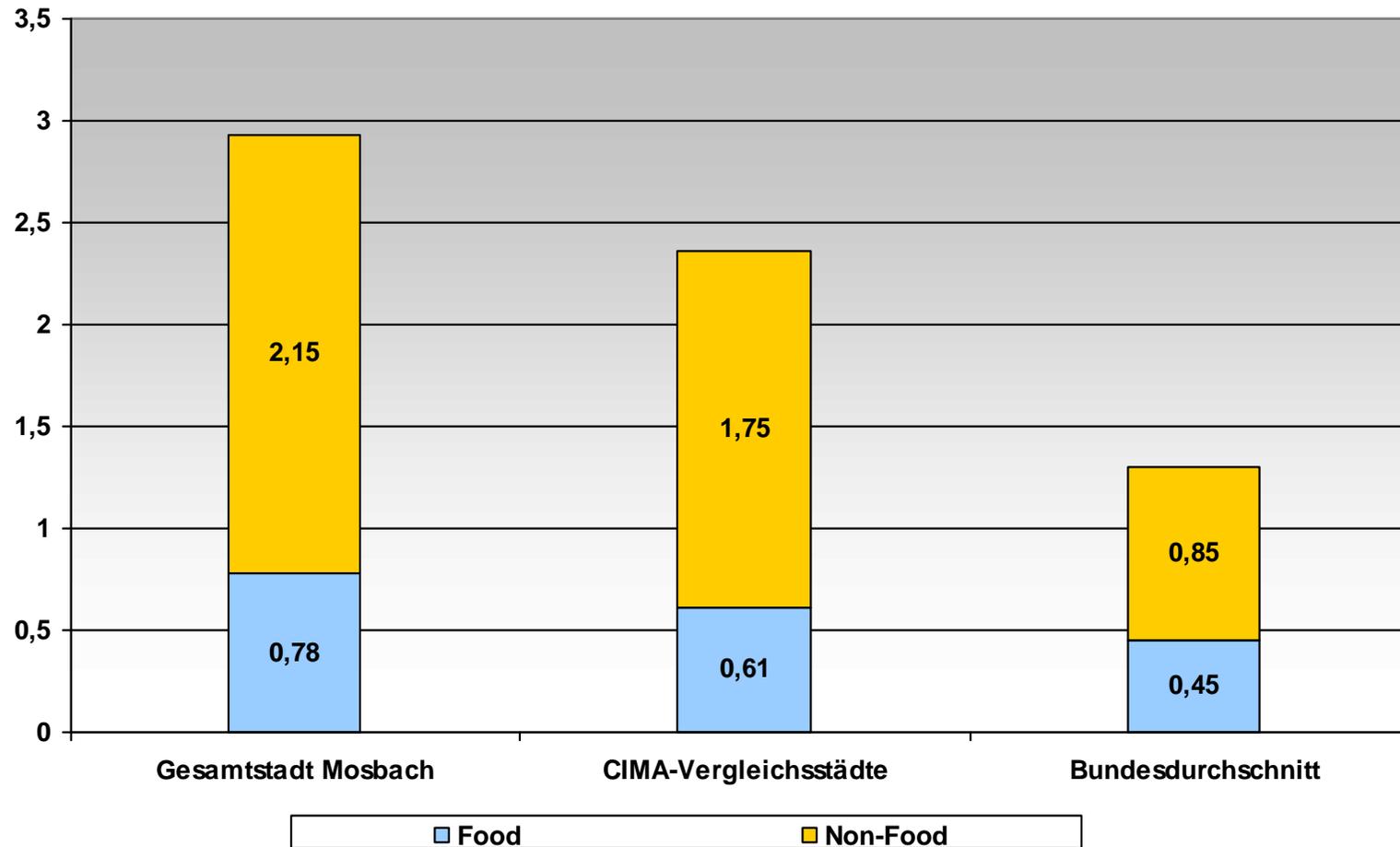
Quelle: CIMA Bestandserhebung, April 2008



Einzelhandelsbestandsdaten Ausstattungskennziffern



Verkaufsfläche je Einwohner



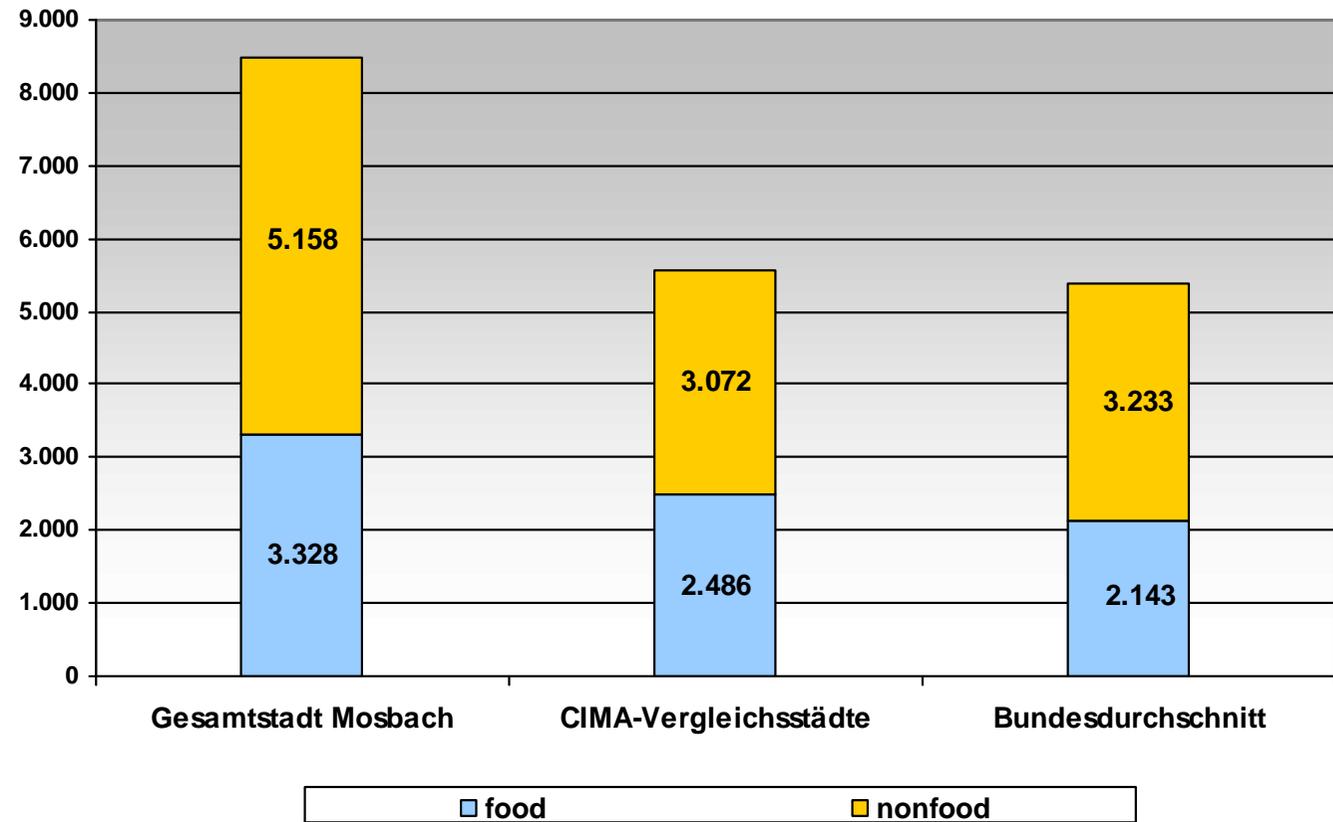
Quelle: CIMA Bestandserhebung, April 2008



Einzelhandelsbestandsdaten Ausstattungskennziffern



Umsatzleistung je Einwohner



Quelle: CIMA Bestandserhebung, April 2008

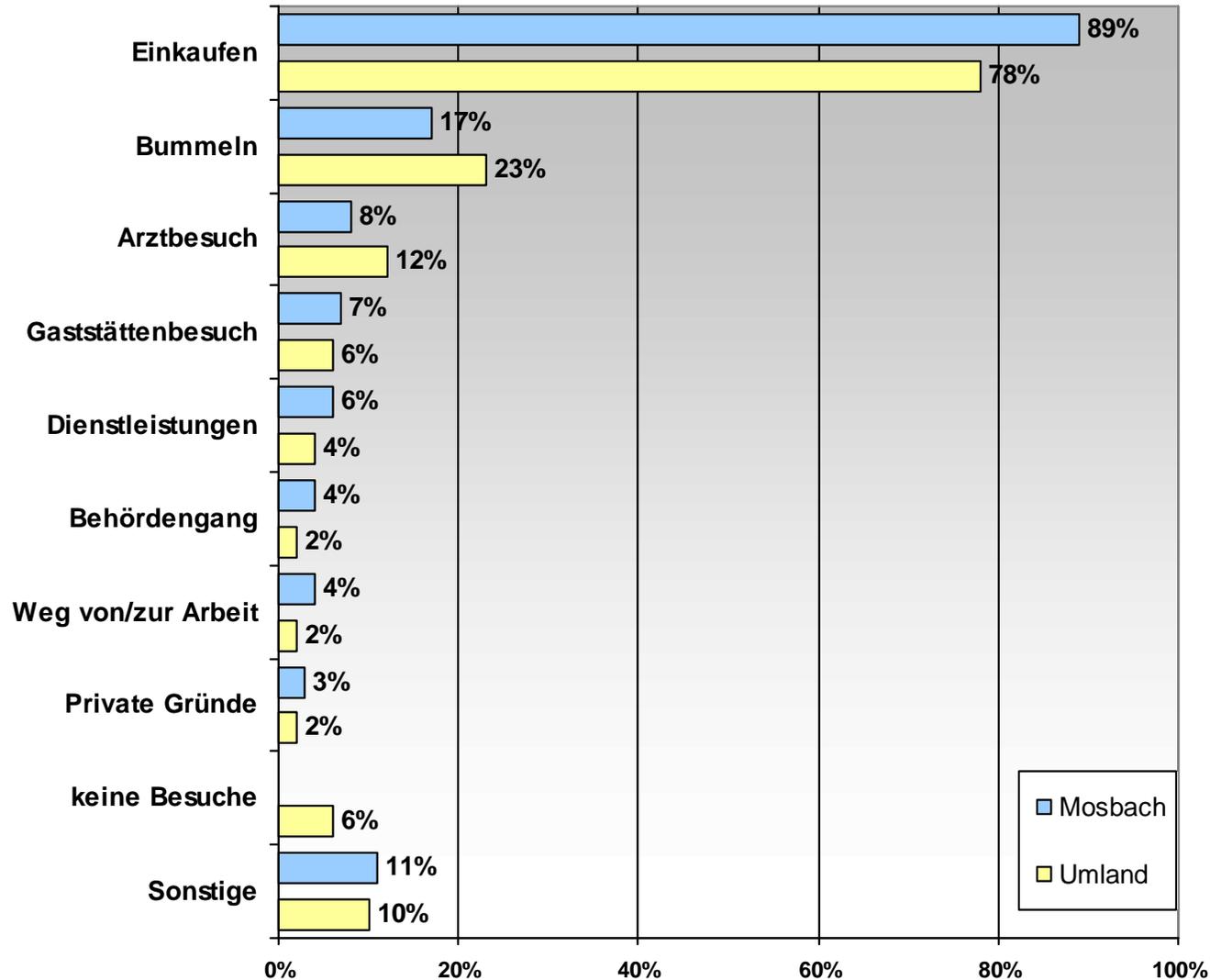


Haushalts- und Bürgerbefragung



Zweck eines Besuches der Innenstadt von Mosbach

Zu welchem Zweck besuchen Sie gewöhnlich das Stadtzentrum von Mosbach?



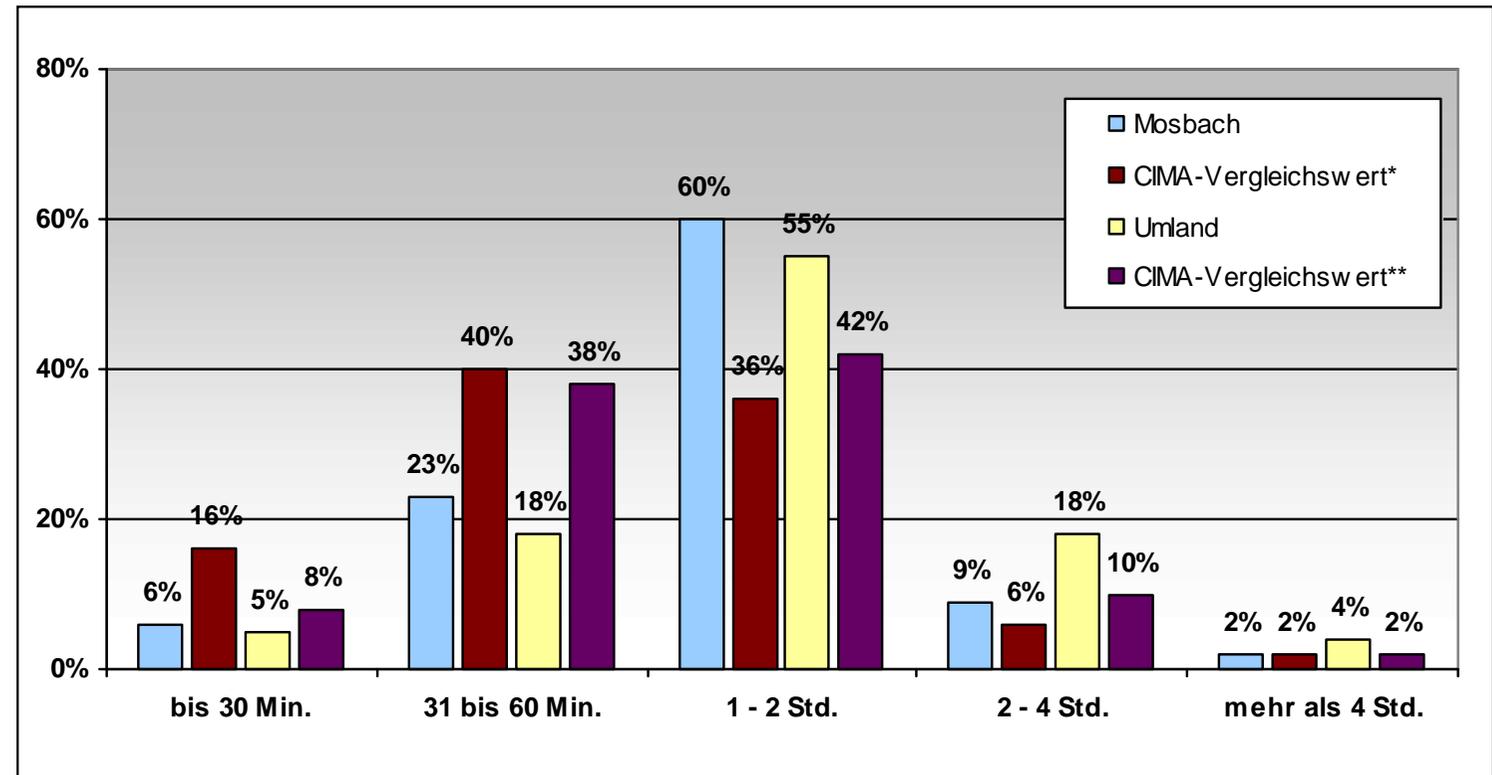
Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Aufenthaltsdauer in der Innenstadt von Mosbach



Wie lange halten Sie sich gewöhnlich für Erledigungen im Stadtzentrum von Mosbach auf?



* CIMA-Vergleichswert bezieht sich nur auf Hauptbefragungsort (wie Mosbach)

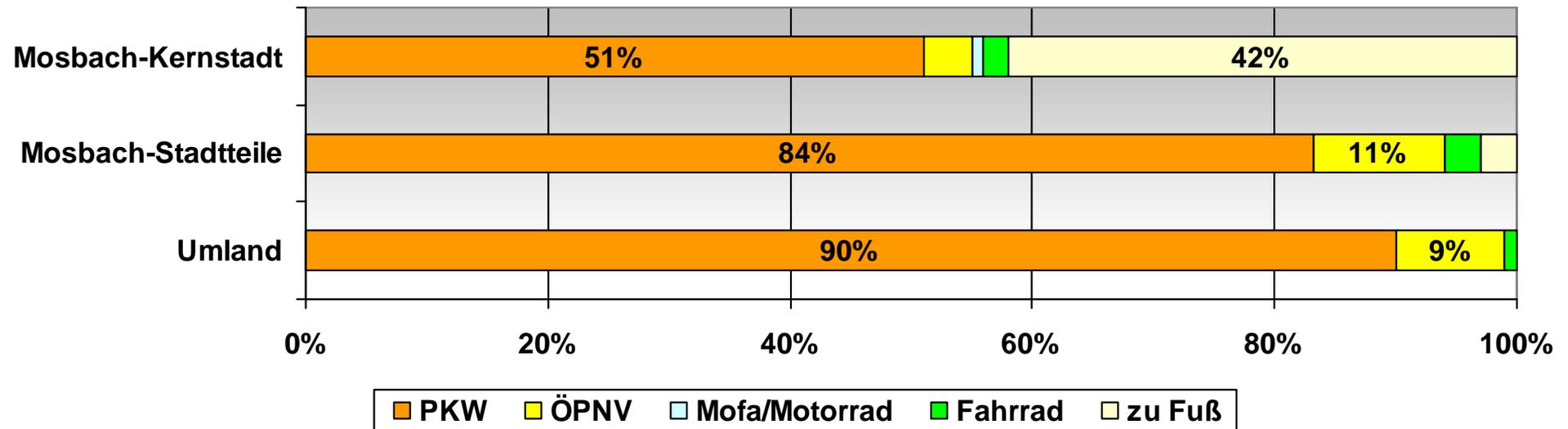
** CIMA-Vergleichswert bezieht sich nur auf das jeweilige Umland

Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Verkehrsmittelwahl zum Besuch der Innenstadt

Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie für gewöhnlich in das Stadtzentrum von Mosbach (häufigstes Verkehrsmittel)?



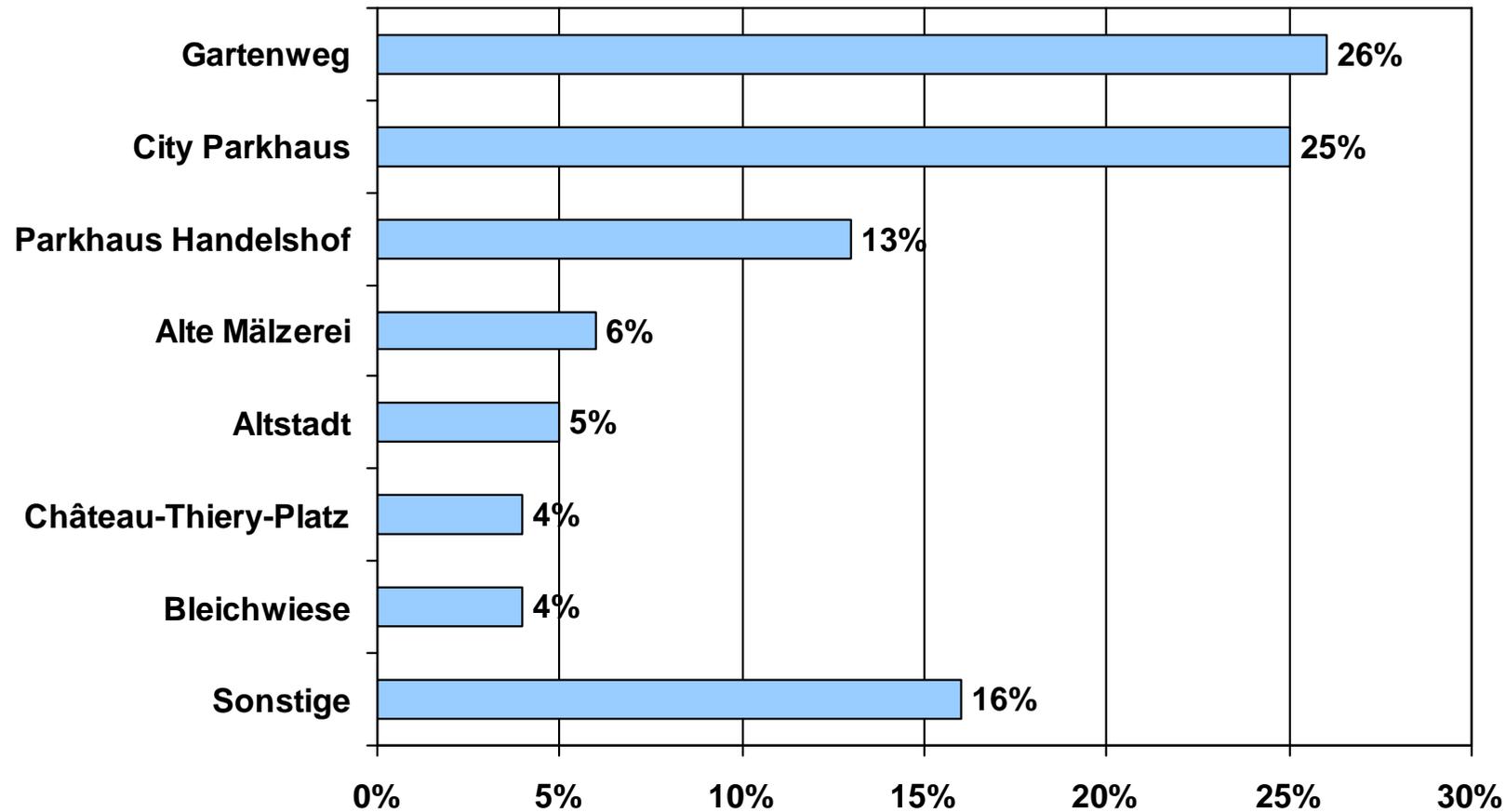
Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Parkplatzsituation



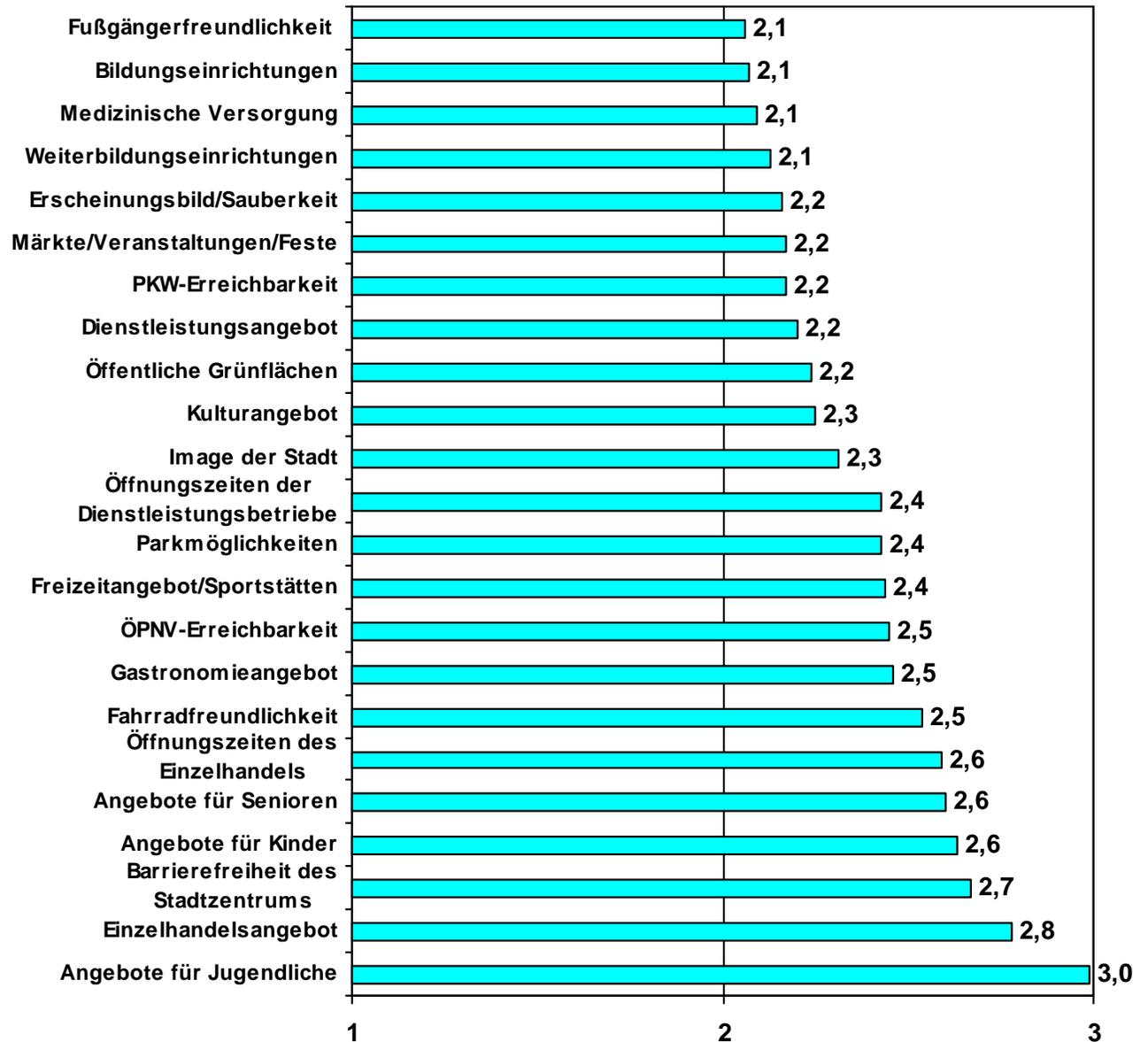
Welchen Parkplatz nutzen Sie überwiegend?



Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Bewertung der Situation in Mosbach



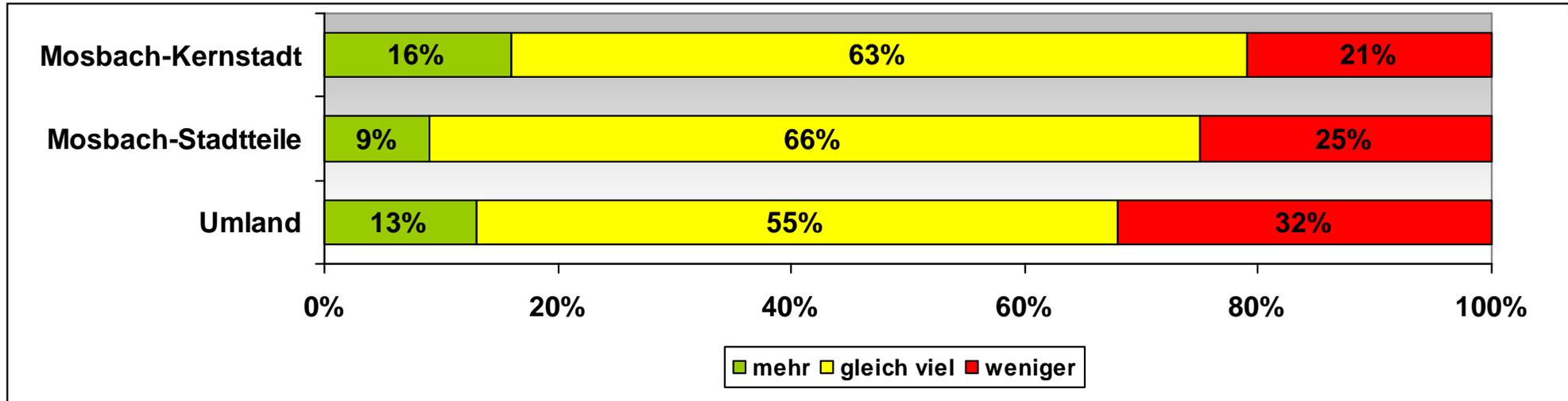
Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Veränderung des Einkaufsverhaltens in den letzten 3 Jahren



Kaufen Sie heute mehr, weniger oder gleich viel als vor drei Jahren in Mosbach ein? (nach Befragungsort)



	Mosbach	CIMA-Vergleichswert	Mosbacher Umland	CIMA-Vergleichswert
Mehr	12 %	17 %	13 %	21 %
gleich viel	65 %	52 %	55 %	45 %
weniger	24 %	31 %	32 %	34 %

Quelle: CIMA-Haushaltsbefragung



Standortfaktoren



Standortfaktoren



Positive Standortfaktoren

- hohe Einzelhandelszentralität
- attraktive Einkaufsatmosphäre
- Touristisches Potential
- gute Multifunktionalität der Innenstadt
- kaum Branchen-/Angebotsdefizite
- nur vereinzelte Leerstände
- innenstadtnahe Entwicklungsflächen
- hochwertiges Kultur- und Veranstaltungsangebot

Negative Standortfaktoren

- Leicht negative Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit
- Leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Kein unmittelbarer Autobahnanschluss
- Gestiegener Wettbewerbsdruck durch die benachbarten Oberzentren



Verkaufsflächenpotential



Bedarfsbereich	Zusätzliches Verkaufsflächenpotential	
	Unterer Ansatz	Oberer Ansatz
	in qm	in qm
Kurzfristiger Bedarf gesamt	500	2.800
Mittelfristiger Bedarf gesamt	300	1.500
Langfristiger Bedarf gesamt	800	3.700
Einzelhandel gesamt	1.600	8.000

- **abzgl. des Majolika-Projektes (ca. 3.800 qm „neue“ Verkaufsfläche) nur noch 4.200 qm VK im oberen Ansatz**
- **ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb**
- **Prognosezeitraum 7 – 8 Jahre für die Gesamtstadt Mosbach**



Branchen- und Betriebstypenmix



Branchen	Ist-Situation in Mosbach	Mögliche Ergänzungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ▪ Vielfältiges Angebot in der Gesamtstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frischeorientierter Lebensmittelvollsortimenter ▪ Modernisierungen/ Verkaufsfächenerweiterungen ▪ Sicherung der Nahversorgung
Gesundheit und Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute Apothekenausstattung ▪ Leistungsfähige Anbieter im Parfümerie- und Drogeriewarenssegment 	
Blumen und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Markabdeckung durch bestehende Anbieter (inkl. Majolika) 	



Branchen- und Betriebstypenmix



Branchen	Ist-Situation in Mosbach	Mögliche Ergänzungen
Bekleidung	<ul style="list-style-type: none"> Quantitativ und qualitativ als gut einzustufen für Mittelzentrum leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung im Segment „Junge Mode“ Firmen mit hohem Bekanntheitsgrad
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt: überwiegend Fachgeschäfte → Angebotsstärke Fachmärkte an Standortlagen außerhalb 	
Sport	<ul style="list-style-type: none"> Zwei Anbieter (Innenstadt, Pfalzgraf-Otto-Straße) 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Entwicklungspotentiale durch mögliche Erweiterungen/Verlagerungen
Schreibwaren/ Bücher/ Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> Ausreichendes Angebot Hohe Marktposition im Buchhandel Spielwaren durch sortimentsübergreifende Anbieter 	



Branchen- und Betriebstypenmix



Branchen	Ist-Situation in Mosbach	Mögliche Ergänzungen
Einrichtung und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbieter im unteren bis mittleren Preissegment ▪ Überlagerungen durch Anbieter in z.B. Heilbronn ▪ Raumausstattung/GPK: gute Abdeckung durch Fachgeschäfte und Fachmärkte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel: eingeschränktes Entwicklungspotential
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Ausstattung durch bestehende Anbieter 	
Eisenwaren / Bau- und Heimwerkerbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Marktabdeckung (inkl. Entwicklung Majolika) ▪ Etwas veralteter Hornbach-Baumarkt 	
Foto / Optik und Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Angebotsdichte ▪ Angebotsstärke der Innenstadt ▪ Hohe Marktposition im Umland 	
Sonstige Angebote	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Marktposition bei Autozubehör und Fahrräder 	



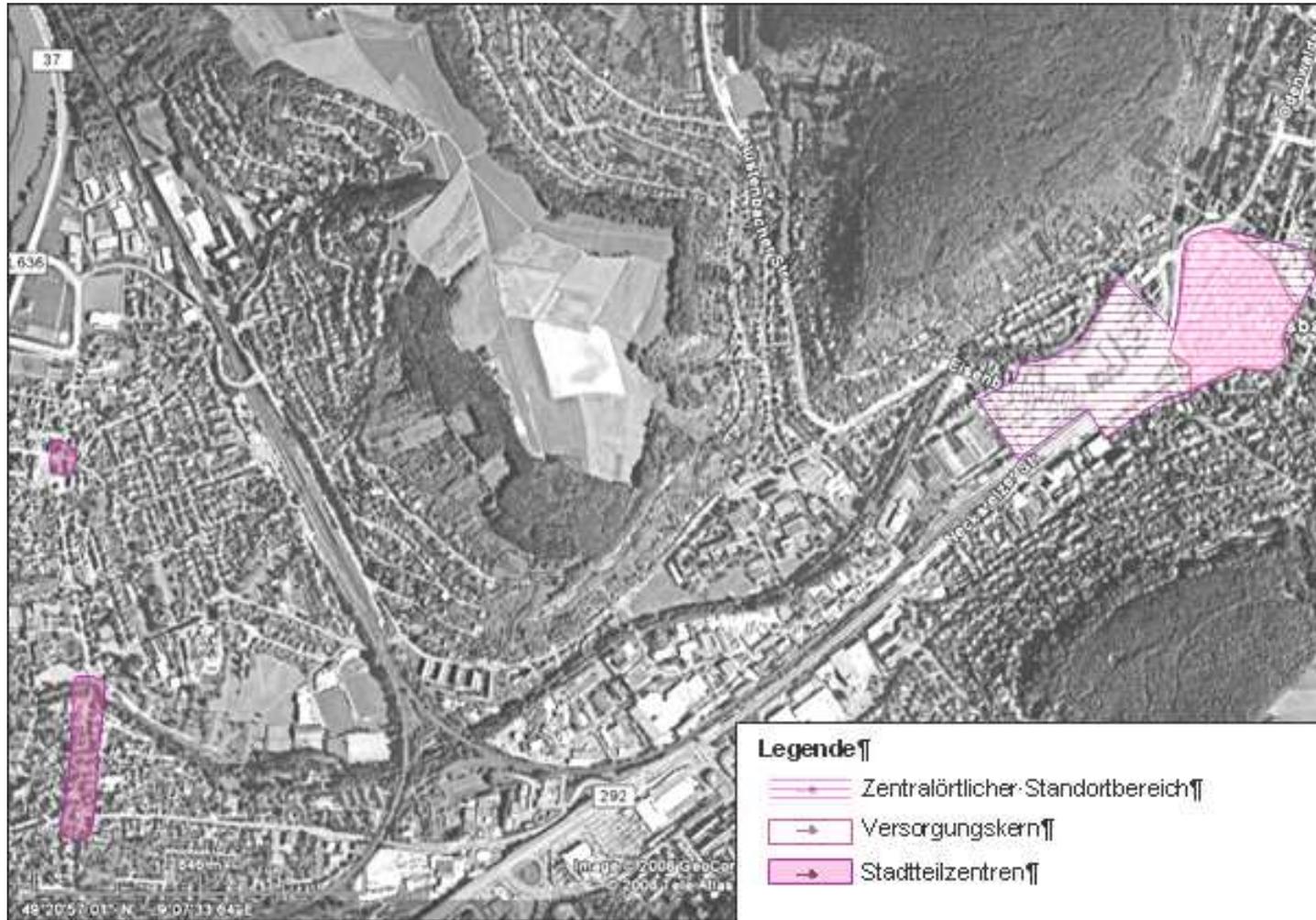
Standortkonzept Leitlinien



- **Innenstadtprägende bzw. zentrenrelevante Sortimente: „City first“**
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente in räumlicher Nähe zu den Wohnschwerpunkten**
- **Nicht zentrenrelevante Sortimente sind auch außerhalb der Innenstadt möglich und sinnvoll**



Empfehlung zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: Google Earth-Pro; Bearbeitung: CIMA