



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Stadt Mosbach

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Aktualisierung der Marktdaten für den Einzelhandel in der Stadt Mosbach

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektmitarbeit:
Dipl.-Geogr. Florian Gillwald
Kerstin Gebauer M.Sc. Humangeographie

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Stuttgart, Juni 2017

© 2017 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag.....	4
2 Standortdaten.....	5
2.1 Zentralörtliche Einstufung.....	5
2.2 Einzelhandelskennziffern.....	6
3 Marktgebiet und Kaufkraftpotential Stadt Mosbach.....	8
3.1 Einzugsbereich und Bevölkerungspotential.....	8
3.2 Kaufkraftpotential im Marktgebiet.....	9
4 Angebotssituation im Einzelhandel in der Stadt Mosbach.....	12
4.1 Betriebs- und Branchenstruktur.....	12
4.2 Verteilung nach Standortlagen.....	14
5 Vergleich der Angebotsstruktur im Einzelhandel 2008 und 2017.....	21
5.1 Einzelhandelszentralitäten.....	21
5.2 Veränderungen im Einzelhandelsangebot 2008 – 2017.....	22
5.3 Veränderungen nach Standortlagen.....	27
6 Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für den Einzelhandel in der Stadt Mosbach.....	28
7 Qualitative Bewertung der Entwicklungspotentiale in der Stadt Mosbach.....	33
8 Fazit.....	37

1 Auftrag

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Mosbach wird ein gemeinsames Einzelhandelskonzept (Schwerpunkt Nahversorgung) erarbeitet, welches als Grundlage für die künftige standortbezogene Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der vVG Mosbach heranzuziehen ist.

Ergänzend wurde durch die Stadt Mosbach eine Aktualisierung der Marktdaten für den Einzelhandel insgesamt in der Stadt Mosbach beauftragt.

Die Aktualisierung der Daten zum Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Mosbach erfolgt auf Basis der in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Mosbach aus dem Jahr 2008 zugrunde gelegten Erhebungssystematik. Somit können wesentliche Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur für den Zeitraum 2008 bis 2017 transparent aufbereitet und nachvollzogen werden.

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktdaten für den Einzelhandel in der Stadt Mosbach werden folgende Leistungsbausteine bearbeitet:

- Sortimentsbezogene Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen nach Standortbereichen in der Gesamtstadt Mosbach
- Berechnung der sortimentsbezogenen Kaufkraftpotentiale und der Kaufkraftbindungsquoten für den Einzelhandel in der Gesamtstadt Mosbach
- Ermittlung der sortimentsbezogenen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale
- Darstellung der sortimentsbezogenen Veränderungen im Einzelhandelsbestand und der Marktposition der Stadt Mosbach im Zeitraum 2008 bis 2017

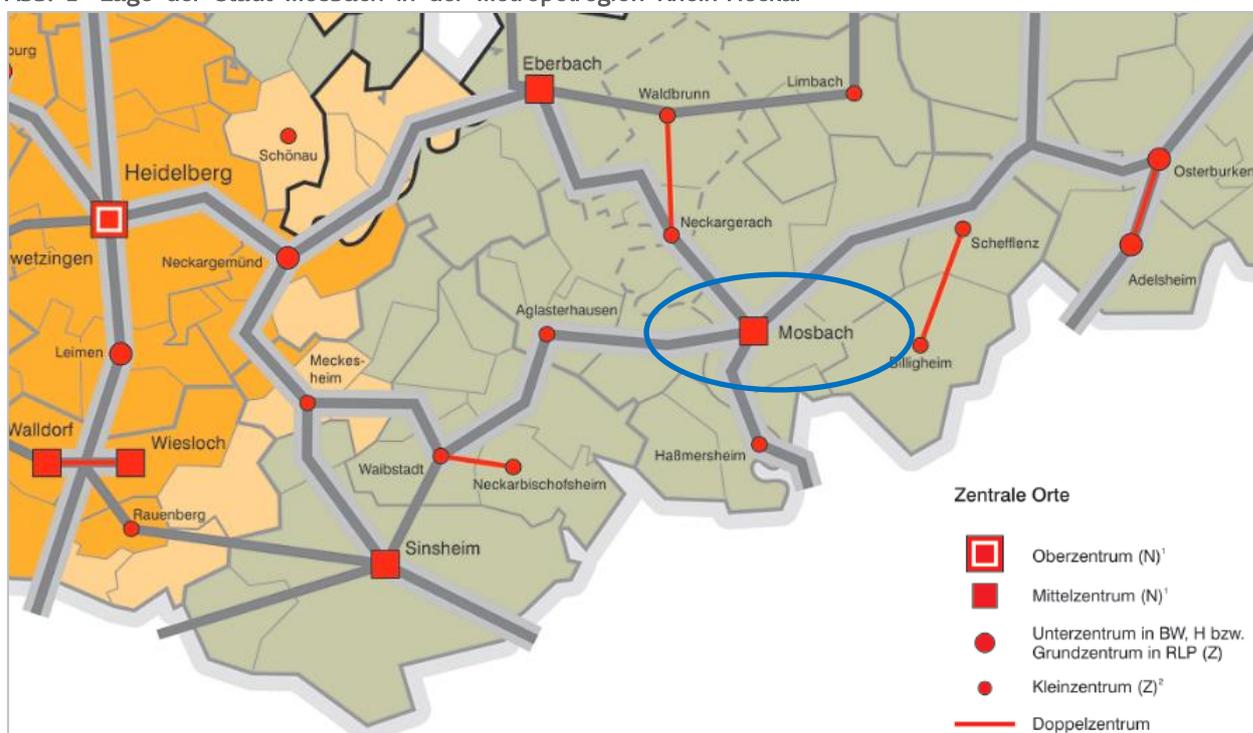
Neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlagendaten erfolgte im Februar 2017 eine Aktualisierung der relevanten Daten zum Einzelhandelsbestand in Form einer Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Mosbach durch Mitarbeiter der CIMA.

2 Standortdaten

2.1 Zentralörtliche Einstufung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar 2014 ist die Stadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich. Zum Mittelbereich Mosbach gehören neben der Stadt Mosbach selbst die Kommunen Aglasterhausen, Billigheim, Elztal, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Neckarzimmern, Neunkirchen, Obrigheim, Schefflenz und Schwarzach.

Abb. 1 Lage der Stadt Mosbach in der Metropolregion Rhein-Neckar



Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumstrukturkarte; Bearbeitung: CIMA 2017

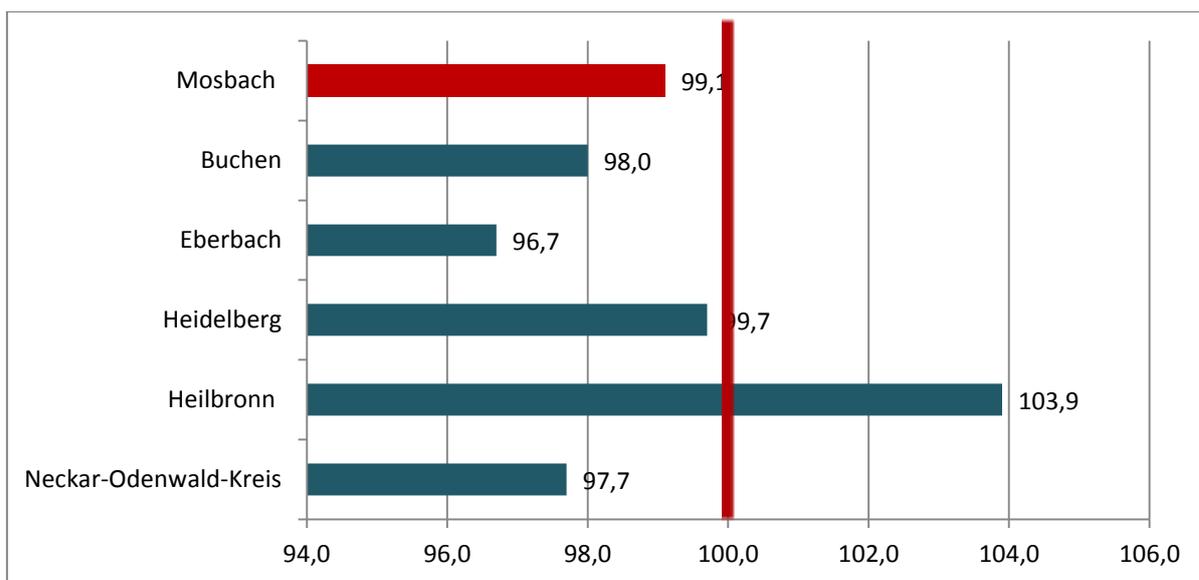
Gegenwärtig beläuft sich die Einwohnerzahl in der Stadt Mosbach auf ca. 23.800 Personen. Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Mosbach aus der Kernstadt (mit Waldstadt und Nüstenbach, ca. 11.671 Einwohner) und den fünf weiteren Stadtteilen zusammen. Dabei stellen die Stadtteile Neckarelz (ca. 5.670 EW) und Diedesheim (ca. 2.190 EW) neben der Kernstadt die einwohnerstärksten Stadtteile dar.¹

¹ Quelle: Stadt Mosbach, Stand: 2016

2.2 Einzelhandelskennziffern

Mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 99,1 liegt die Stadt Mosbach leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Mit Ausnahme der Stadt Heilbronn weisen auch die umliegenden Städte ebenso wie der Neckar-Odenwald-Kreis insgesamt einen unterdurchschnittlichen Wert auf.

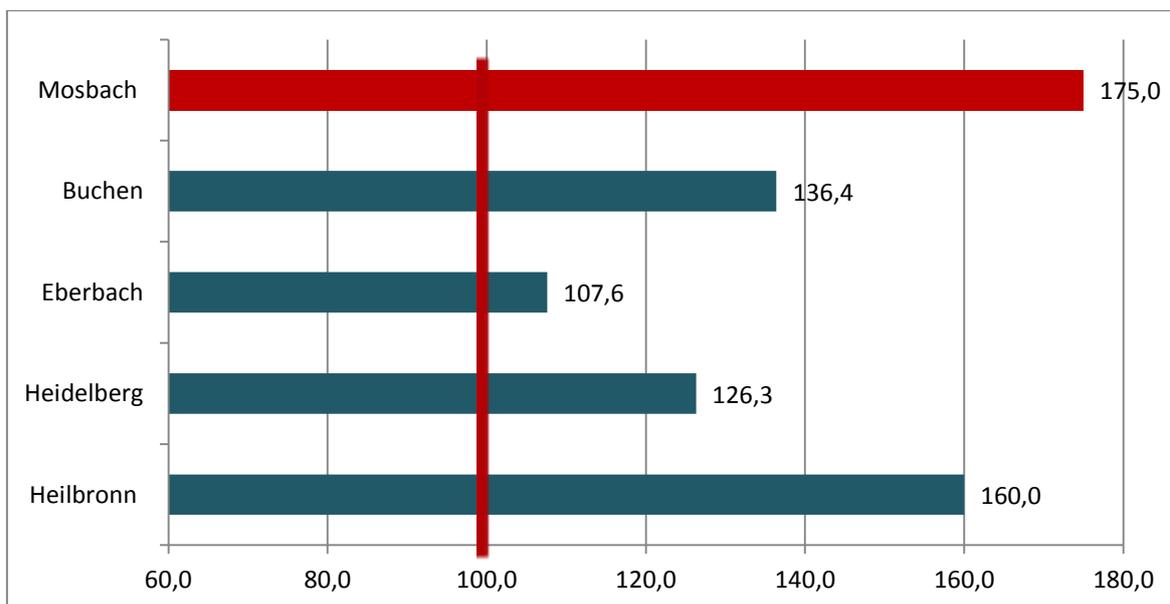
Abb. 2 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



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

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für die Stadt Mosbach bei 175,0, so dass ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vorliegt. Der Wert für Mosbach ist auch im Vergleich zu den benachbarten Städten als überdurchschnittlich einzustufen und verdeutlicht die hohe Bedeutung der Stadt Mosbach als Einkaufsstadt für die Umlandbevölkerung.

Abb. 3 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



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

3 Marktgebiet und Kaufkraftpotential Stadt Mosbach

Zur Einordnung der Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Mosbach werden die relevanten Daten zum Nachfragepotential nachfolgend dargestellt.

3.1 Einzugsbereich und Bevölkerungspotential

Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Main-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich. Neben der Stadt Mosbach selbst sind die Kommunen Aglasterhausen, Billigheim, Elztal, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Neckarzimmern, Neunkirchen, Obrigheim, Schefflenz und Schwarzach dem Mittelbereich zugeordnet. Die Kommunen Waldbrunn, Neckargerach, Binau und Gundelsheim sind ebenfalls noch dem Einzugsgebiet zuzuordnen.

Das Bevölkerungspotential innerhalb des Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Mosbach beläuft sich insgesamt auf 85.660 Personen und gliedert sich differenziert nach Markt-zonen wie folgt:

Tab. 1 Bevölkerungspotential im Marktgebiet nach Markt-zonen

Zone	Bevölkerungspotential
Zone I: Gesamtstadt Mosbach*	ca. 23.800 Einwohner
Zone II: restl. Mittelbereich Mosbach (Aglasterhausen, Billigheim, Elztal, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Neckarzimmern, Neunkirchen, Obrigheim, Schefflenz, Schwarzach)	ca. 46.210 Einwohner
Zone I+II: Mittelbereich Mosbach	ca. 70.010 Einwohner
Zone III: Waldbrunn, Neckargerach, Binau, Gundelsheim	ca. 15.650 Einwohner
Zone I-III: Marktgebiet gesamt	ca. 85.660 Einwohner

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, *Stadt Mosbach

Darüber hinaus bestehen über das abgegrenzte Einzugsgebiet Verflechtungen (u.a. CITYCARD-Verteilungsgebiet) zu den Städten und Gemeinden Adelsheim, Buchen, Eberbach, Mudau, Osterburken und Zwingenberg. Damit kann von einem zusätzlichen Bevölkerungspotential von überschlägig ca. 50.000 Einwohnern ausgegangen werden, die noch eine gewisse Einkaufsorientierung nach Mosbach aufweisen.

3.2 Kaufkraftpotential im Marktgebiet

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** von ca. 5.828,- € für das Jahr 2016 angesetzt werden². Hiervon entfallen differenziert nach Bedarfsbereichen folgende Werte:

Tab. 2 Pro-Kopf-Kaufkraft nach Sortimenten/Bedarfsbereichen

Sortiment/Bedarfsbereich	Pro-Kopf-Kaufkraft
kurzfristiger Bedarfsbereich	3.142,- €
davon Lebensmittel	2.108,- €
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.103,- €
langfristiger Bedarfsbereich	1.583,- €
Einzelhandel insgesamt	5.828,- €

Quelle: BBEICIMA/IMB Research, 2016

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungszahlen sowie des regionalen Kaufkraftniveaus lässt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential berechnen. Auf die Zonen innerhalb des Marktgebietes verteilt sich das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential von ca. 495,6 Mio. € wie folgt:

▪ 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. €
<hr/>	
▪ 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. €.

² Quelle: BBEICIMA/IMB Research, 2016

Die Verteilung der Kaufkraftpotentiale ist in der nachfolgenden Tabelle nach Branchen/Bedarfsbereichen und Marktzone detailliert dargestellt.

Tab. 3 Das Kaufkraftpotential nach Sortimenten/Bedarfsbereichen im Einzugsgebiet in Mio. €

Sortimente	Stadt Mosbach (Zone I)	restl. MB Mosbach (Zone II)	MB Mosbach gesamt (Zone I+II)	weiteres EZG (Zone III)	EZG insgesamt (Zone I – III)
Lebensmittel (Food)	49,7	95,7	145,4	34,1	179,5
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	24,4	46,6	71,0	16,7	87,7
Kurzfristiger Bedarf insgesamt	74,1	142,3	216,4	50,8	267,2
Oberbekleidung, Wäsche, Textilien	13,4	25,5	38,9	9,1	48,0
Schuhe und Sport	5,4	10,4	15,8	3,7	19,5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3,8	7,4	11,2	2,6	13,8
restlicher mittelfris- tiger Bedarf ²	3,5	6,7	10,2	2,4	12,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	26,1	50,0	76,1	17,8	93,9
Einrichtung und Zu- behör	16,4	31,3	47,7	11,2	58,9
Elektrowaren/ Medi- en	10,5	20,2	30,7	7,2	37,9
Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck	3,6	7,0	10,6	2,5	13,1
restlicher langfristi- ger Bedarf ³	6,8	13,1	19,9	4,7	24,6
langfristiger Bedarf insgesamt	37,3	71,6	108,9	25,6	134,5
Einzelhandel gesamt	137,5	263,9	401,4	94,2	495,6

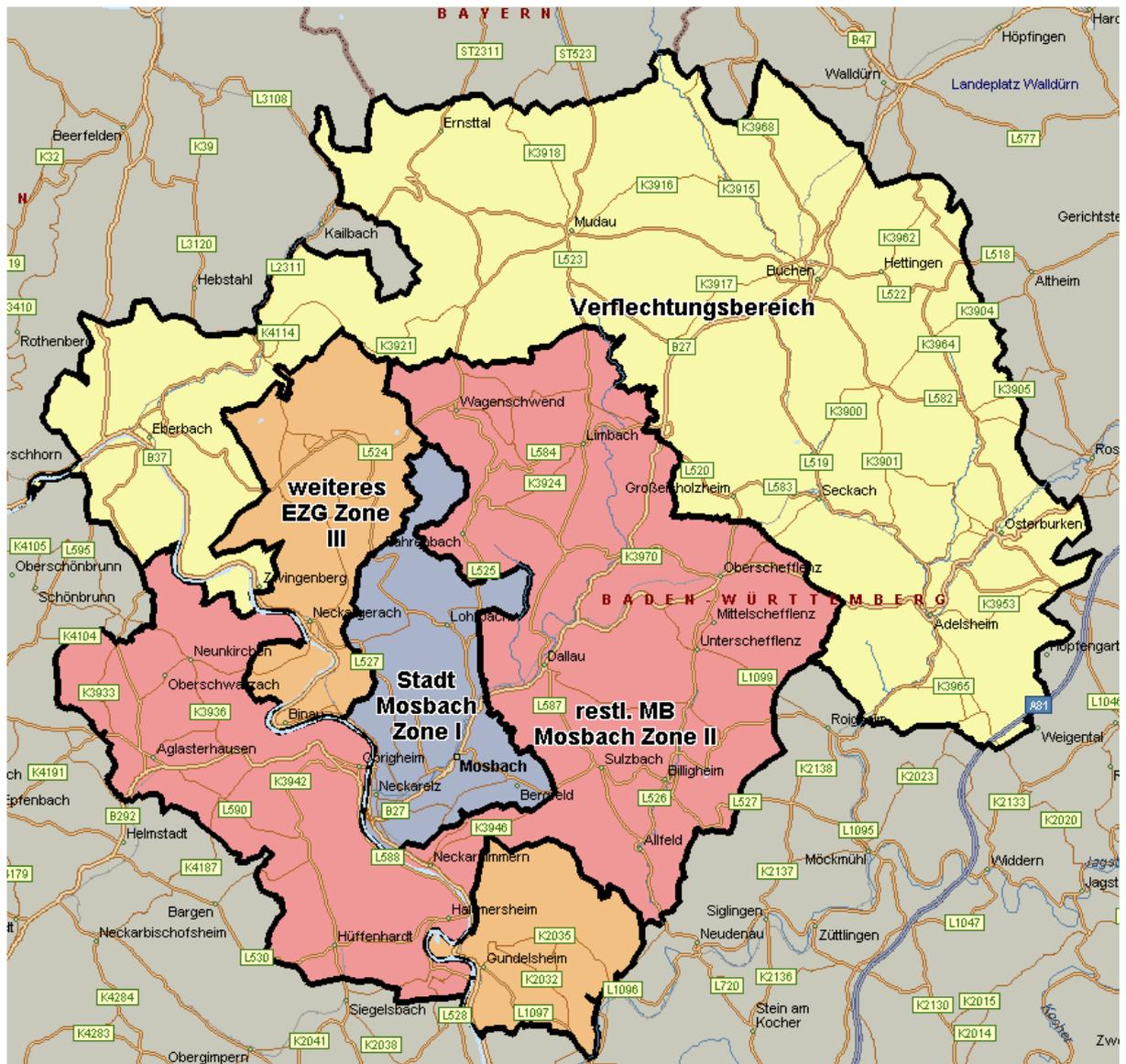
¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Abb. 4 Abgrenzung des Einzugsgebietes des Mosbacher Einzelhandels



Quelle: MS MapPoint, Bearbeitung CIMA 2017

4 Angebotssituation im Einzelhandel in der Stadt Mosbach

Die Bestandsdaten des Einzelhandels in Mosbach basieren auf einer Totalerhebung der Betriebe des stationären Einzelhandels (inkl. Ladenhandwerk) im Februar 2017, in der alle Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Mosbach u.a. nach Kriterien wie Betriebstyp, Sortiment, Verkaufsfläche, Standortlage erfasst wurden.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit erfolgt die Darstellung der Daten auf Basis einer identischen Vorgehensweise wie in der kommunalen Einzelhandelskonzeption der Stadt Mosbach aus dem Jahr 2008. Eine vertiefende, sortimentsgenaue Darstellung der Angebotssituation erfolgt in Kapitel 6.

4.1 Betriebs- und Branchenstruktur

In der **Gesamtstadt Mosbach** wurden folgende Daten im Einzelhandelsbestand erhoben:

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

Nach Bedarfsbereichen gegliedert entfallen von den insgesamt 225 erhobenen Betrieben

- auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ca. 41 % aller Betriebe, ca. 35 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 56 % des Gesamtumsatzes
- auf den mittelfristigen Bedarfsbereich ca. 24 % aller Betriebe, ca. 20 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 17 % des Gesamtumsatzes
- auf den langfristigen Bedarfsbereich ca. 35 % aller Betriebe, ca. 45 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 27 % des Gesamtumsatzes

Tab. 4 Anteile der Betriebe, der Verkaufsfläche und des Umsatzes nach Bedarfsbereichen

	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 %

Quelle: Einzelhandelserhebung CIMA Februar 2017

Differenziert nach Branchen/Bedarfsgruppen gliedert sich das Einzelhandelsangebot in der Stadt Mosbach wie folgt:

Tab. 5 Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des Einzelhandels in der Stadt Mosbach nach Branchen und Bedarfsgruppen

Branchen/ Bedarfsgruppen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel (Food)	71	23.820	99,1
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	20	4.250	32,8
kurzfristiger Bedarf insgesamt	91	28.070	131,9
Oberbekleidung, Wä- sche, Textilien	34	10.450	24,5
Schuhe und Sport	11	2.730	8,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	5	950	3,9
restlicher mittelfristiger Bedarf ²	5	1.670	3,5
mittelfristiger Bedarf insgesamt	55	15.800	40,8
Einrichtung und Zube- hör	33	23.860	32,6
Elektrowaren/ Medien	13	3.590	15,2
Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck	20	1.640	7,1
restlicher langfristiger Bedarf ³	13	6.680	8,8
langfristiger Bedarf insgesamt	79	35.770	63,7
Einzelhandel gesamt	225	79.640	236,4

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017; Zuordnung erfolgte nach Sortimentsschwerpunkt

4.2 Verteilung nach Standortlagen

Der Einzelhandelsbestand in der Stadt Mosbach ist nachfolgend in der räumlichen Untergliederung dargestellt. Hierbei wird nach den Standortlagen Innenstadt, den Gewerbegebiets-/ Sondergebietslagen sowie den sonstigen Lagen (z.B. Stadtteilzentren) unterschieden.

Die Abgrenzung der Innenstadt wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit unverändert aus der Einzelhandelskonzeption von 2008 übernommen und ist wie folgt abgegrenzt:

- Norden: Kistnerstraße/Alte Bergsteige/Hauptstraße (inkl. Standort Kaufland)
- Osten: Parkdeck „Altstadt“
- Westen: Bundesstraße 27
- Süden: City-Parkhaus

Der Bereich „Majolika-Center“, welcher gemäß des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar dem zentralörtlichen Standortbereich zugeordnet wird, ist demnach nicht in der Standortlage „Innenstadt“ enthalten.

Als weitere wesentliche Standortlagen in der Stadt Mosbach sind der Bereich Pfalzgraf-Otto-Straße mit dem EKZ Kaufland und dem in Nachbarschaftslage befindlichen Neckar-Odenwald-Zentrum sowie das Gewerbegebiet „Hohlweg“ zu nennen.

Eigenständige Stadtteilzentren können im Stadtteil Mosbach-Neckarelz sowie mit Einschränkungen in Mosbach-Diedesheim abgegrenzt werden.

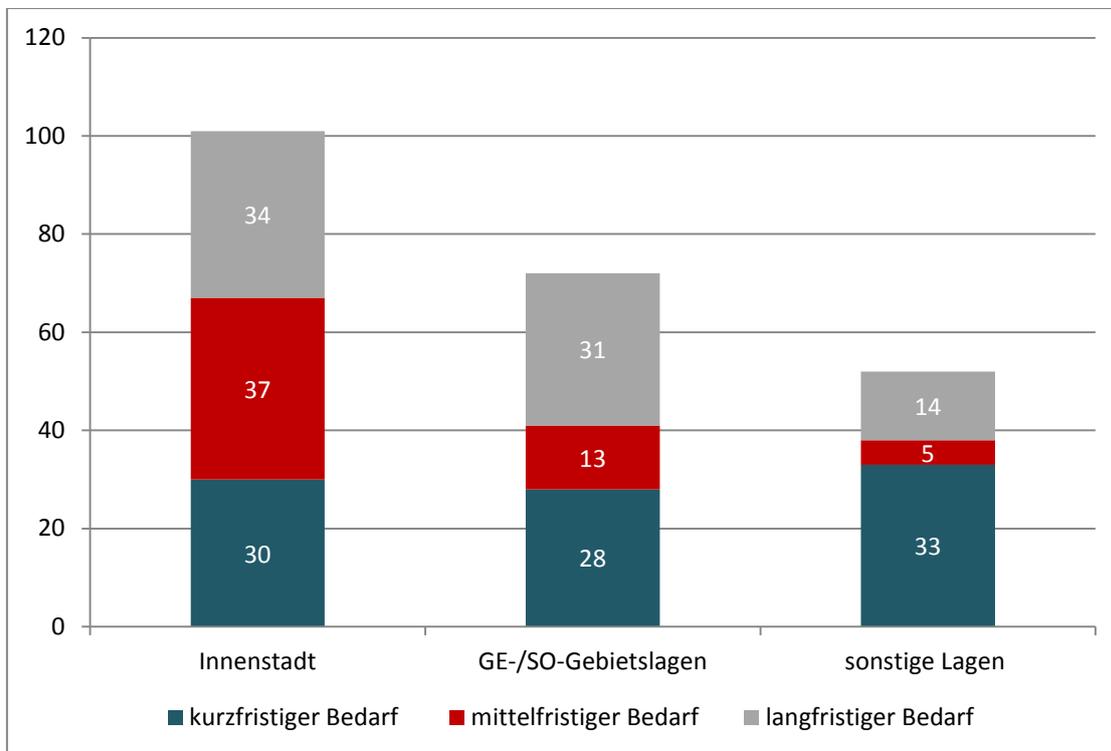
Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Mosbach gestaltet sich differenziert nach Standortlagen wie folgt:

Tab. 6 Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des Einzelhandels in der Stadt Mosbach

Bestandsdaten	Lage			
	Innenstadt	GE-SO-Gebietslagen	sonstige Lagen	Mosbach gesamt
Betriebe				
kurzfristiger Bedarf	30	28	33	91
mittelfristiger Bedarf	37	13	5	55
langfristiger Bedarf	34	31	14	79
EH-Insgesamt	101	72	52	225
Verkaufsfläche in qm				
kurzfristiger Bedarf	6.320	17.820	3.930	28.070
mittelfristiger Bedarf	10.150	4.730	920	15.800
langfristiger Bedarf	3.780	27.480	4.510	35.770
EH-Insgesamt	20.250	50.030	9.360	79.640
Umsatz in Mio. €				
kurzfristiger Bedarf	34,9	77,2	19,8	131,9
mittelfristiger Bedarf	28,1	10,6	2,1	40,8
langfristiger Bedarf	11,9	46,0	5,8	63,7
EH-Insgesamt	74,9	133,8	27,7	236,4

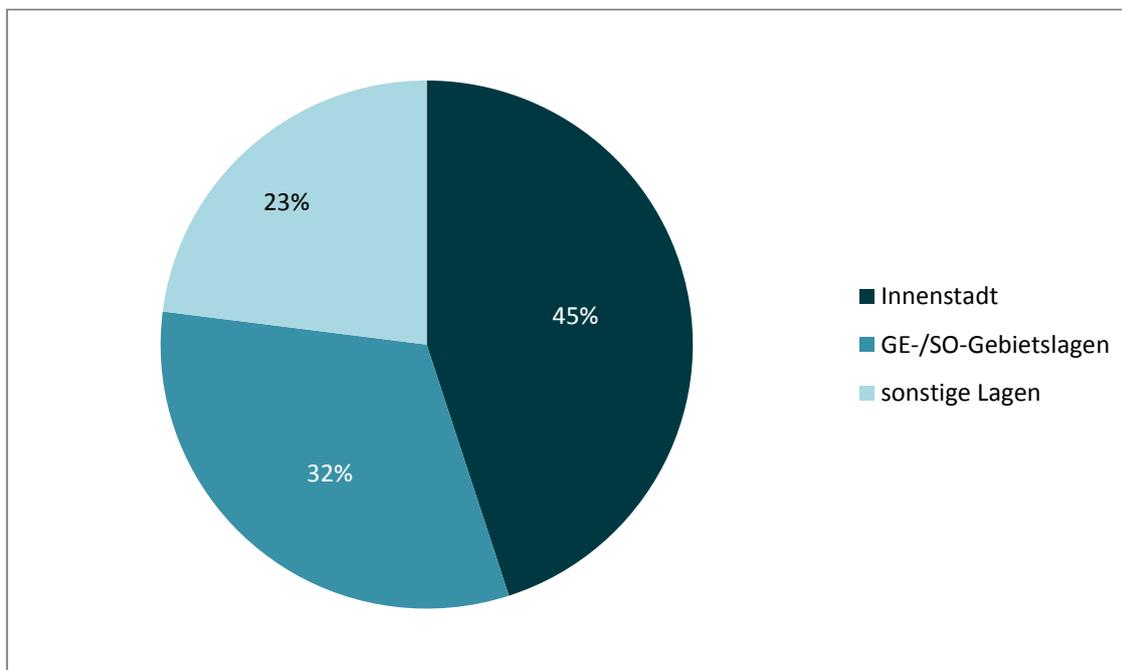
Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 6 Anzahl der Betriebe in Mosbach nach Standortlagen und Bedarfsbereichen



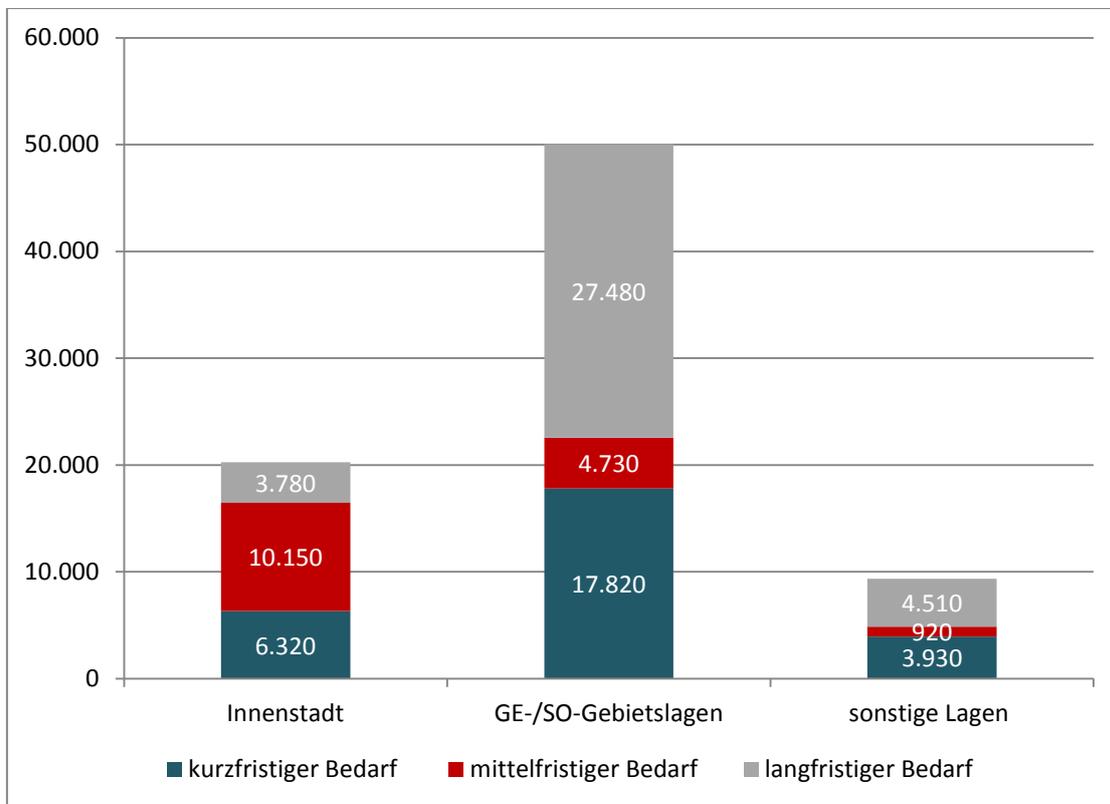
Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 7 Verteilung der Betriebe nach Standortlagen



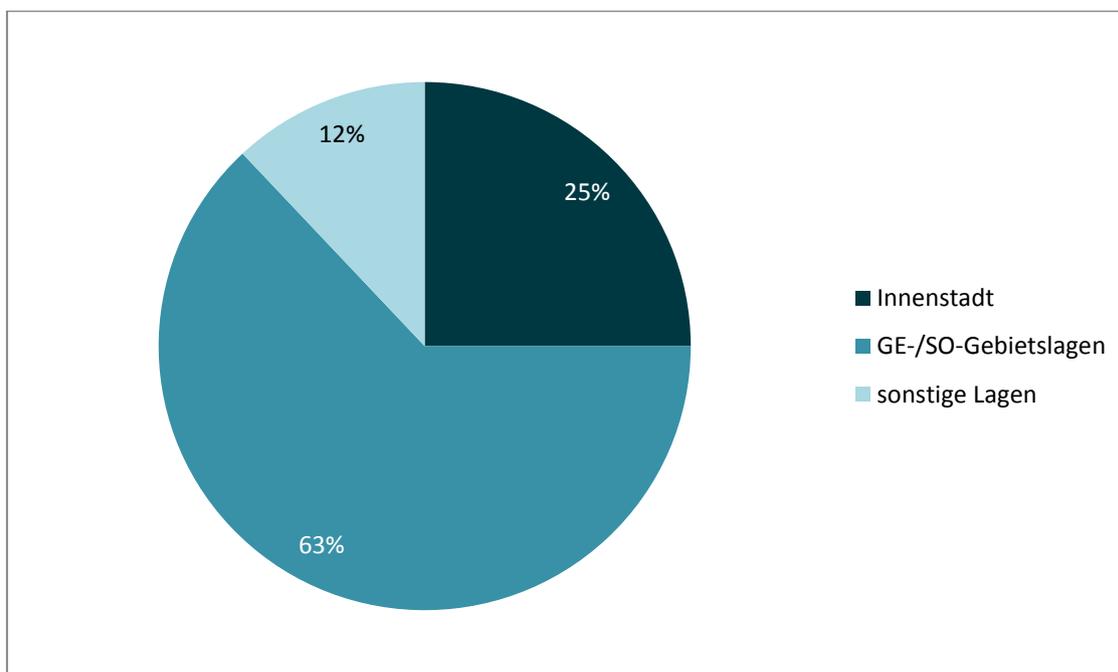
Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 8 Verkaufsfläche in Mosbach nach Standortlagen und Bedarfsbereichen in qm



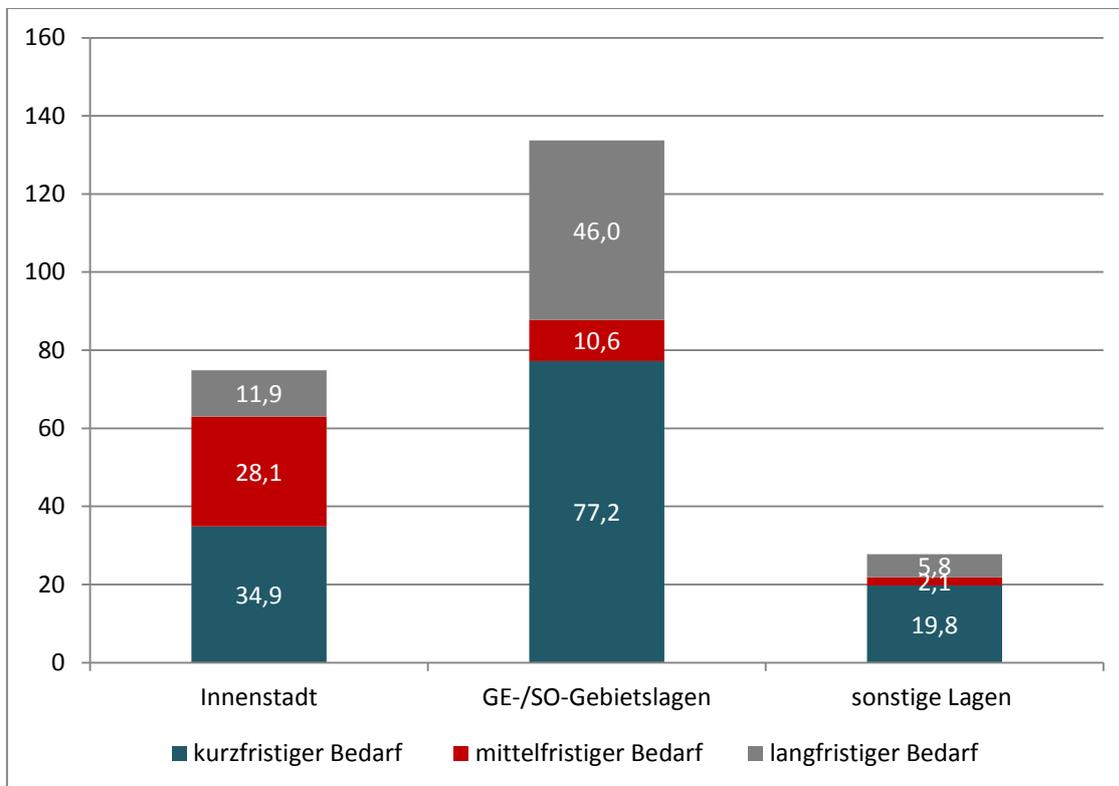
Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 9 Verteilung der Verkaufsfläche nach Standortlagen



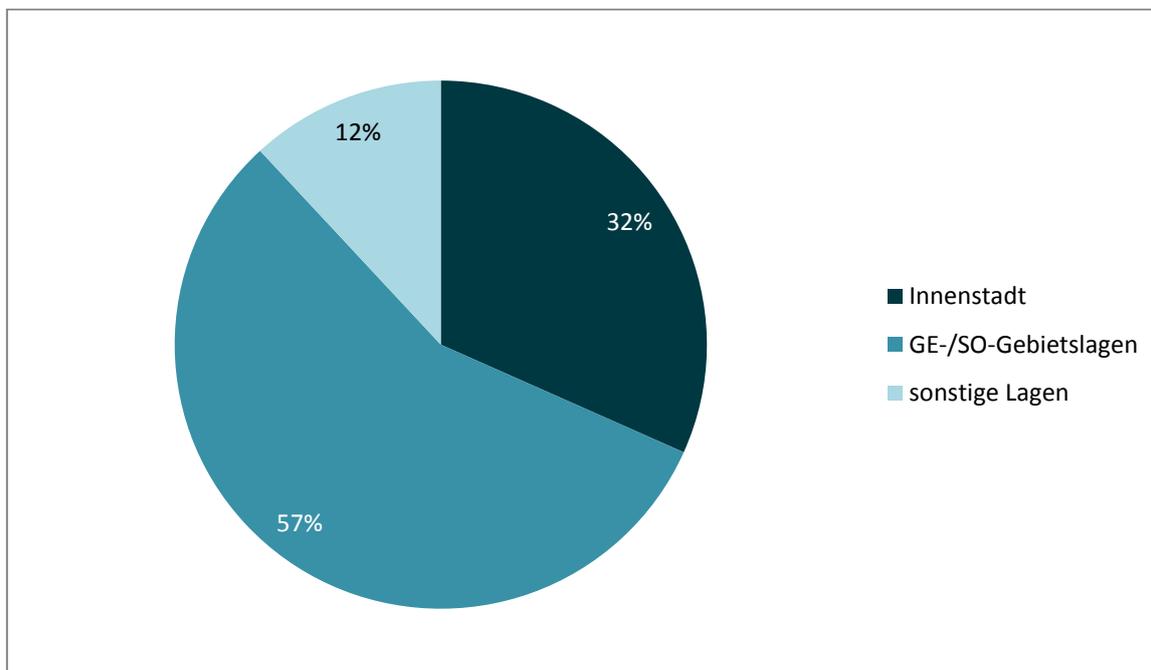
Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 10 Umsätze in Mosbach nach Standortlagen und Bedarfsbereichen in Mio. €



Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Abb. 11 Verteilung des Umsatzes nach Standortlagen



Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt Mosbach sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Mit ca. 45 % ist annähernd die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Mosbach ansässig, so dass der Schwerpunkt hinsichtlich der Betriebsanzahl auf der Innenstadt liegt. In den GE-/SO-Gebietslagen sind ca. 32 % und in den sonstigen Lagen ca. 23 % der Einzelhandelsbetriebe verortet.
- Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit ca. 63 % ganz eindeutig auf den GE-/SO-Gebietslagen, in denen auch die Betriebstypen mit einem hohen Flächenbedarf, wie z.B. ein Baumarkt oder ein Möbelhaus verortet sind. In der Innenstadt, welche vorrangig durch den kleinstrukturierten Fachhandel geprägt ist, ist etwa ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt.
- Der Umsatzschwerpunkt liegt mit ca. 57 % ebenfalls auf den GE-/SO-Gebietslagen. In der Innenstadt wird in etwa ein Drittel (ca. 32 %) des gesamtstädtischen Umsatzes generiert. Die Innenstadt verfügt damit immer noch über eine hohe Marktposition innerhalb der Gesamtstadt Mosbach, wobei insbesondere die innenstadtprägenden Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Bücher etc., welche über eine höhere Flächenproduktivität verfügen als die Sortimente mit einem hohen Flächenbedarf, wie z.B. Eisenwaren, Gartenbedarf, Möbel etc. in der Innenstadt noch stark vertreten sind.

5 Vergleich der Angebotsstruktur im Einzelhandel 2008 und 2017

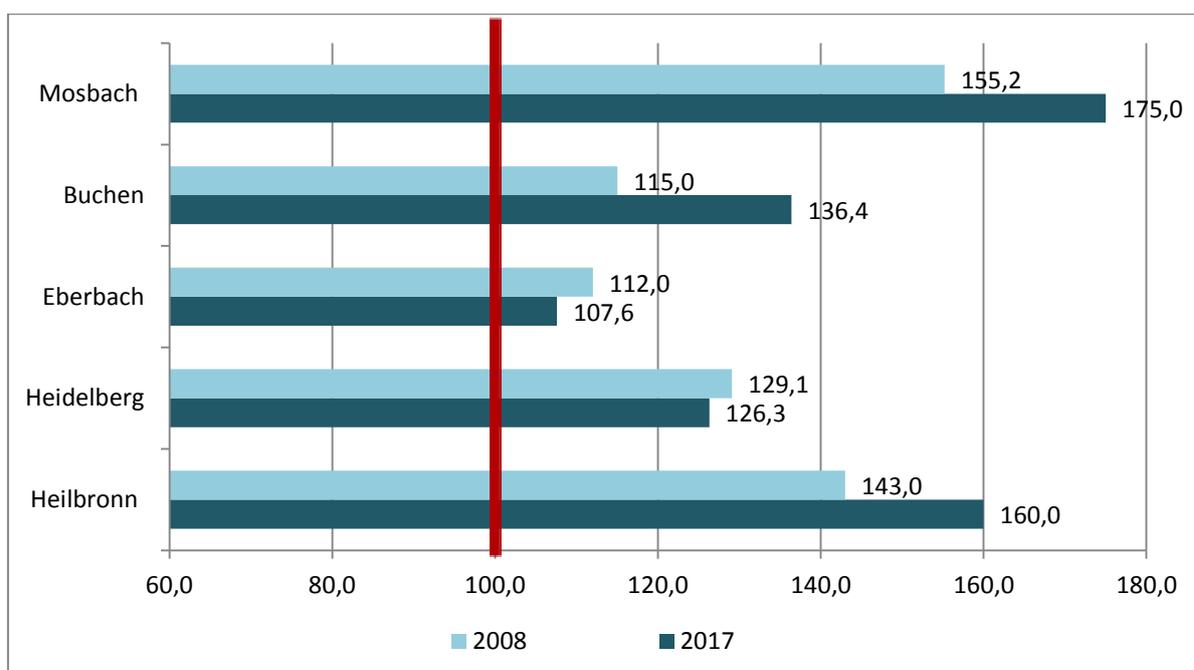
Im Folgenden werden die Veränderungen im Einzelhandelsangebot in der Stadt Mosbach seit der Erstellung der Einzelhandelskonzeption dargestellt. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung der übergeordneten Einzelhandelskennziffern sowie ein Datenabgleich des Einzelhandelsangebotes nach Sortimenten/ Branchen sowie nach Standortlagen.

5.1 Einzelhandelszentralitäten

Auf Basis eines Vergleiches der Zentralitätskennziffern lassen sich Rückschlüsse hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungen bzw. der Marktpositionen der Städte im Raum Mosbach ziehen.

Die Stadt Mosbach konnte in dem untersuchten Zeitraum die Einzelhandelszentralität von 155,2 auf 175,0 steigern und somit seine Marktposition in der Region deutlich verbessern, welches auf eine Attraktivitätssteigerung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes schließen lässt. Im regionalen Vergleich konnten die Städte Buchen und Heilbronn ihre Zentralitätskennziffern ebenfalls erheblich steigern, während die Städte Eberbach und Heidelberg einen leichten Rückgang der Zentralitätskennziffern verzeichnen.

Abb. 12 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich von 2008 - 2017



Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2008, 2016; Bearbeitung: CIMA 2017

5.2 Veränderungen im Einzelhandelsangebot 2008 – 2017

Bei einer Betrachtung der Bestandsdaten auf gesamtstädtischer Ebene ist ein leichter Rückgang der Betriebsstätten von ca. 3 % zu beobachten, während die Verkaufsfläche und der Einzelhandelsumsatz mit 12 % bzw. 13 % deutlich gestiegen sind.

Tab. 7 Einzelhandelsdaten Stadt Mosbach im Vergleich 2008 - 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 %

Quelle: CIMA-Erhebung Februar 2017; Einzelhandelskonzept Stadt Mosbach 2008

Differenziert nach Bedarfsbereichen sind folgende Veränderungen zu beobachten:

- Die wesentlichen Veränderungen sind im **kurzfristigen Bedarfsbereich**, welche die Sortimente der Nah- bzw. Grundversorgung beinhaltet, zu beobachten. Während die Betriebsanzahl nahezu unverändert ist, sind die Verkaufsfläche und die Umsatzleistung deutlich angestiegen.
- Der **mittelfristige Bedarfsbereich**, welcher vorrangig die innenstadtprägenden Sortimente beinhaltet, verzeichnet hinsichtlich der Betriebsstätten einen Rückgang um sechs Betriebe. Die Verkaufsfläche und die Umsatzleistung konnten jedoch gesteigert werden.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich**, welcher neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Möbel, Eisenwaren, Kfz-Zubehör, auch zentrenrelevante Sortimente, wie z.B. Optik/Schmuck oder Elektrowaren, beinhaltet, liegen die Anzahl der Betriebsstätten sowie die Umsatzleistung auf einem vergleichbaren Niveau zu 2008, während die Verkaufsfläche leicht angestiegen ist.

Tab. 8 Einzelhandelsdaten nach Bedarfsbereichen im Vergleich 2008 - 2017

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

Quelle: CIMA-Berechnungen

Die Veränderungen in der Einzelhandelsausstattung auf gesamtstädtischer Ebene in der Stadt Mosbach sind im Folgenden differenziert nach Branchen/ Sortimenten tabellarisch dargestellt.

Tab. 9 Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Branchen/Bedarfsbereichen im Vergleich

Branchen/ Bedarfsgruppen	Anzahl der Betriebe			VK in qm			U in Mio. €		
	2008	2017	Diff	2008	2017	Diff-	2008	2017	Diff.
Lebensmittel (Food)	66	71	+ 5	19.070	23.820	+ 4.750	81,3	99,1	+ 17,8
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	24	20	- 4	3.330	4.250	+ 920	22,9	32,8	+ 9,9
kurzfristiger Bedarf insgesamt	90	91	+1	22.400	28.070	+ 5.670	104,2	131,9	+ 27,7
Oberbekleidung, Wä- sche, Textilien	32	34	+ 2	8.440	10.450	+ 2.010	20,3	24,5	+ 4,2
Schuhe und Sport	13	11	- 2	3.200	2.730	- 470	8,7	8,9	+ 0,2
Bücher, Schreib- und Spielwaren	10	5	- 5	1.780	950	- 830	7,9	3,9	- 4,0
restlicher mittelfristi- ger Bedarf ²	6	5	- 1	1.720	1.670	- 50	3,4	3,5	+ 0,1
mittelfristiger Bedarf insgesamt	61	55	- 6	15.140	15.800	+ 660	40,3	40,8	+ 0,5
Einrichtung und Zu- behör	33	33	0	22.990	23.860	+ 870	31,7	32,6	+ 0,9
Elektrowaren/ Medi- en	5	3	- 2	3.350	2.930	- 420	9,1	9,8	+ 0,7
Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck	21	20	- 1	1.455	1.640	+ 185	9,8	7,1	- 2,7
restlicher langfristiger Bedarf ³	22	23	+ 1	6.375	6.680	+ 305	13,4	14,2	+ 0,8
langfristiger Bedarf insgesamt	81	79	- 2	34.170	35.770	+ 1.600	64,0	63,7	- 0,3
Einzelhandel gesamt	232	225	- 7	71.710	79.640	+ 7.930	208,5	236,4	+ 27,9

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Erhebung 2017, Einzelhandelskonzeption Stadt Mosbach 2008

Für eine vertiefende Betrachtung der Angebotsveränderungen von 2008 bis 2017 wird differenziert nach Branchen/ Bedarfsbereichen eine qualitative Bewertung der wesentlichen Entwicklungen vorgenommen:

- Im Bereich der Grundversorgung ist ein deutliches Verkaufsflächen- und Umsatzwachstum zu beobachten. Der **Lebensmittelbereich** wurde u.a. mit den Realisierungen des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe in der Innenstadt, der Fa. Netto (Majolika-Center), der Neuansiedlung der Fa. denn's Biomarkt sowie der Verlagerung und Erweiterung der Fa. Norma deutlich aufgewertet. Betriebsschließungen angebotsprägender Anbieter können im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt werden.
- Mit der Betriebsverlagerung der Fa. Penny vom städtebaulich integrierten Standort an der „Mosbacher Straße“ an die Standortlage „Pfalzgraf-Otto-Straße“ ist jedoch auf Stadtebene in Mosbach-Neckarelz eine Verminderung der Nahversorgungsqualität eingetreten
- Durch die vorgesehene Betriebsschließung des innerstädtischen Standortes der Fa. Kaufland im Jahr 2019 ergibt sich künftig ggf. eine Neubewertung der Angebotssituation, wobei mit dem Rewe-Markt am Quartier an der Bachmühle auch künftig ein attraktives Angebot im Lebensmittelbereich in der Mosbacher Innenstadt vorhanden ist.
- Im restlichen **kurzfristigen Bedarfsbereich** konnte vorrangig im **Drogeriewarenssegment** eine deutliche Attraktivitätssteigerung auf gesamtstädtischer Ebene erreicht werden. Mit der Neuansiedlung der Fa. Müller in der Innenstadt und der Verlagerung und Erweiterung der Fa. dm an den Standort „Pfalzgraf-Otto-Straße“ wurde das bestehende Angebot deutlich aufgewertet.
- Das Segment **Bekleidung/Textilien/Wäsche** verzeichnet ebenfalls einen deutlichen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs, welches vorrangig auf die Realisierung des Quartiers an der Bachmühle zurückzuführen ist. Mit der Fa. H&M, der Fa. Tally Weijl sowie der Fa. Tom Tailor konnte das Segment „Young Fashion“ deutlich aufgewertet werden, so dass auch für die jüngere Zielgruppe ein ansprechendes Angebot gegeben ist.
- Weiterhin ist auf die Betriebsschließung des „Modehaus Jacob“ in der „Hauptstraße“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm hinzuweisen. Der Standort wurde durch die Fa. C&A belegt, welche Ihren Standort am nördlichen Eingang der Altstadt aufgegeben hat. Der ehemalige Standort der Fa. C&A wird heute durch die Stadtverwaltung genutzt, so dass die frequenzbringende Funktion der Fa. C&A im nördlichen Innenstadtbereich nicht mehr gegeben ist.

- Im Bereich **Bücher/Schreibwaren/Spielwaren** ist eine Verringerung des Angebotes zu beobachten, welche im Wesentlichen auf die Betriebsschließungen zweier Anbieter zurückzuführen ist.
- Im Bereich **Schuhe/Sport** liegen vergleichsweise geringe Angebotsveränderungen vor. Die Fa. Intersport hat seinen Standort aus der Hauptstraße an den ehemaligen Standort der Fa. dm an den Innenstadtrand verlagert sowie eine Modernisierung des Marktauftrittes und eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen.³
- Im **restl. mittelfristigen Bedarfsbereich** (Sanitätswaren, Zooartikel) sind keine nennenswerten Angebotsveränderungen zu beobachten.
- Im Segment **Einrichten und Zubehör**, welches neben Möbeln und Wohnaccessoires auch Baumarktartikel, Heimwerkerbedarf, Farben, Bodenbeläge etc. umfasst, ist eine qualitative Aufwertung des Angebotes u.a. durch den Raiffeisen-Markt im „Majolika-Center“ zu konstatieren. Angebotsprägende Betriebe sind während des Untersuchungszeitraums nicht weggefallen.
- Im Sortiment **Elektrowaren/Medien** ist der Wegfall eines Fachgeschäftes für Lampen/Leuchten zu nennen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Sortiment Lampen/Leuchten bundesweit verstärkt durch die großen Möbelhäuser angeboten wird, während die Anzahl der Fachgeschäfte für Lampen/Leuchten bundesweit rückläufig ist. Weiterhin ist auf den Wegfall eines Elektro-Fachgeschäftes in der Innenstadt hinzuweisen, so dass das Sortiment in der Innenstadt nicht mehr vorhanden ist.
- Im Bereich **Foto/Optik/Uhren/Schmuck** liegt hinsichtlich der Betriebsstätten und der Verkaufsfläche ein leichter Rückgang vor. Jedoch ist ein verstärkter Umsatzrückgang zu konstatieren, der u.a. darin begründet ist, dass das Segment Foto zunehmend durch die Drogeriefachmärkte sowie durch Onlineanbieter abgedeckt wird.
- Im **restlichen langfristigen Bedarfsbereich** ist eine deutliche Aufwertung des Angebotes im Bereich Fahrräder durch Standortverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Betriebe sowie im Bereich Garten-Technik durch den Betrieb „Raiffeisen Technik“ im Majolika-Center zu nennen.

³ Angaben beziehen sich auf den Erhebungszeitpunkt im Feb. 2017, Betriebsaufgabe der Fa. Intersport im Juli 2017

5.3 Veränderungen nach Standortlagen

Hinsichtlich der Veränderungen des Einzelhandelsangebotes differenziert nach Standortlagen lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Mit dem Quartier an der Bachmühle wurde eine deutliche Aufwertung der **Innenstadt** insgesamt sowie eine Verbesserung der Marktposition im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge erreicht, welches sich in einer deutlichen Steigerung der innerstädtischen Verkaufsfläche sowie der Umsatzleistung widerspiegelt.
- Hinsichtlich der Betriebsanzahl ist ein Rückgang um 15 Einzelhandelsbetriebe zu beobachten, wobei vorrangig der inhabergeführte, mittelständischen Einzelhandel betroffen ist. Diese Entwicklung stellt jedoch kein „mosbachspezifisches“ Problem dar, sondern ist bundesweit zu beobachten.
- Während in einigen Immobilien eine Nachfolgenutzung durch Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe erfolgte, liegen im Bereich Hauptstraße sowie des Marktplatzes auch einige Leerstände vor.
- In **GE-/SO-Gebietslagen** ist in der Gesamtheit eine deutliche Angebotserweiterung zu konstatieren. Diese ist ganz wesentlich durch die Betriebe des kurzfristigen Bedarfsbereiches (u.a. Fa. dm, Fa. Penny, Fa. netto, Fa. denn's Biomarkt) geprägt, welche über einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf und hohe Flächenproduktivitäten verfügen.
- In den **sonstigen Standortlagen** ist in der Gesamtheit ein leichter Rückgang hinsichtlich der Betriebsanzahl, der Verkaufsfläche sowie des Umsatzes zu beobachten.

Tab. 10 Veränderungen Einzelhandelsangebot nach Standortlagen im Vergleich 2008 - 2017

	Innenstadt			GE-/SO-Gebietslagen			sonstige Lagen		
	2008	2017	Diff.	2008	2017	Diff.	2008	2017	Diff.
Betriebe	116	101	- 15	60	72	+ 12	56	52	- 4
VK in qm	18.270	20.250	+ 1.980	43.820	50.030	+ 6.210	9.620	9.360	-260
Umsatz in Mio. €	72,1	74,9	+ 2,8	106,2	133,7	+ 27,5	30,2	27,7	-2,5

Quelle: CIMA-Berechnungen 2017 Formatierung

6 Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für den Einzelhandel in der Stadt Mosbach

Während aus Gründen der Vergleichbarkeit der Bestandsdaten von 2008 mit den aktuellen Daten eine identische Erhebungssystematik gewählt wurde (Zuordnung der Betriebe nach Hauptwarengruppe), erfolgt nachfolgend eine sortimentsbezogene Auswertung der aktuellen Erhebungsdaten. Zum einen können somit die vorliegenden Verkaufsflächenpotentiale zielgerichteter ausgewiesen werden und zum anderen wird eine fundierte Grundlagenbasis für künftige Fortschreibungen geschaffen.

Tab. 11 Betriebsanzahl, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des Einzelhandels in der Stadt Mosbach nach Branchen und Bedarfsbereichen (sortimentsgenaue Zuordnung)

Branche/ Bedarfsbereich	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel (Food)	71	20.770	91,1
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	20	4.980	35,0
Kurzfristiger Bedarf insgesamt	91	25.750	126,1
Oberbekleidung, Wä- sche, Textilien	34	11.680	26,7
Schuhe und Sport	11	2.660	8,6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	5	1.920	5,8
restlicher mittelfristiger Bedarf ²	5	2.470	4,9
mittelfristiger Bedarf insgesamt	55	18.730	46,0
Einrichtung und Zubehör	33	19.760	27,2
Elektrowaren/ Medien	13	4.340	17,5
Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck	20	1.650	7,2
restlicher langfristiger Bedarf ³	13	9.410	12,4
langfristiger Bedarf ins- gesamt	79	35.160	64,3
Einzelhandel gesamt	225	79.640	236,4

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA Erhebung Februar 2017; *Zuordnung erfolgte nach Hauptwarengruppe

Auf Basis der Erhebungsdaten ergeben sich folgende Einzelhandelszentralitäten differenziert nach Branchen bzw. Bedarfsbereichen.

Tab. 12 Die Handelszentralität nach Sortimenten/Bedarfsbereichen in der Gesamtstadt Mosbach

Branche/ Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Lebensmittel	91,1	49,7	183 %
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	35,0	24,4	143 %
kurzfristiger Bedarf ges.	126,1	74,1	170 %
Bekleidung/Textil	26,7	13,4	199 %
Schuhe/Sport	8,6	5,4	159 %
Bücher/Schreib-/Spielwaren	5,8	3,8	153 %
restl. mittelfristiger Bedarf ²	4,9	3,5	140 %
mittelfristiger Bedarf ges.	46,0	26,1	176 %
Einrichtung und Zubehör	27,2	16,4	166 %
Elektrowaren	17,5	10,5	167 %
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	7,2	3,6	200 %
restl. langfristiger Bedarf ³	12,4	6,8	182 %
langfristiger Bedarf ges.	64,3	37,3	172 %
Einzelhandel gesamt	236,4	137,5	172 %

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz-Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA- Berechnungen

In der Gesamtbetrachtung liegen in allen Branchen bzw. Bedarfsbereichen deutlich überdurchschnittliche Handelszentralitäten vor, welche auch für ein Mittelzentrum in der Größenordnung von Mosbach als hoch zu bewerten sind und die starke Marktposition der Stadt Mosbach unterstreichen.

Im Folgenden werden das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für den Mosbacher Einzelhandel insgesamt sowie für die verschiedenen Branchen bzw. Bedarfsbereiche ermittelt. Die Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale erfolgt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Einzelhandelsausstattung in der Stadt Mosbach sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Tab. 13 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach im kurzfristigen Bedarfsbereich

Branchen/ Bedarfsbereiche	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Ziel- Zentralitäten in %	Prognose- Umsatz in Mio. €	Zusatz-Umsatz in Mio. €	Ø Umsatz in €/ qm VK	VK-Potential* in qm
Lebensmittel	91,1	49,7	193 %	96,0	4,9	4.500	1.100
restl. kurzfristiger Bedarf	35,0	24,4	153 %	37,3	2,3	4.500	500
kurzfristiger Bedarf ges.	126,1	74,1	180 %	133,3	7,2	4.500	1.600
Bekleidung/Textilien	26,7	13,4	208 %	27,8	1,1	3.000	400
Schuhe/Sport	8,6	5,4	170 %	9,3	0,7	4.000	200
Bücher/Schreib-/ Spielwaren	5,8	3,8	165 %	6,3	0,6	3.000	200
restl. mittelfristiger Bedarf	4,9	3,5	155 %	5,4	0,5	2.500	200
mittelfristiger Bedarf ges.	46,0	26,1	187 %	48,8	2,9	2.900	1.000
Einrichtung und Zubehör	27,2	16,4	175 %	28,6	1,3	1.500	850
Elektrowaren	17,5	10,5	177 %	18,6	1,1	4.000	300
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	7,2	3,6	210 %	7,6	0,4	6.000	50
restl. langfristiger Bedarf	12,4	6,8	190 %	13,0	0,6	2.500	250
langfristiger Bedarf ges.	64,3	37,3	182 %	67,8	3,4	2.400	1.450
Einzelhandel gesamt	236,4	137,5	182 %	249,9	13,5	3.400	4.050

Quelle: CIMA-Prognoseberechnungen, *gerundete Werte, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Das rechnerische Verkaufsflächenpotential in der Stadt Mosbach beläuft sich in der Gesamtheit auf ca. 4.050 qm VK. Hiervon entfallen

- ca. 1.600 qm auf den kurzfristigen Bedarf,
- ca. 1.000 qm auf den mittelfristigen Bedarf,
- ca. 1.450 qm auf den langfristigen Bedarf.

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkaufsflächenpotentials wurde eine Einzelhandelsentwicklung ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb innerhalb der Gesamtstadt Mosbach angenommen. Aufgrund der bereits sehr hohen Ist-Zentralitäten (über fast alle Branchen/Bedarfsbereiche) ist kaum noch eine Steigerung möglich.

Die ausgewiesenen Potentiale sind vorrangig unter dem Aspekt der steigenden Verkaufsflächengrößen im Einzelhandel zu bewerten und bieten vorrangig einen Entwicklungsspielraum für Verkaufsflächenerweiterungen der Bestandsbetriebe.

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels (Prognosezeitraum ca. 8 - 10 Jahre) in der Stadt Mosbach einzustufen, wobei es sich insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich bereits um einen oberen Wertansatz handelt.

7 Qualitative Bewertung der Entwicklungspotentiale in der Stadt Mosbach

Bewertung des Branchen- und Betriebstypenmix

Aufbauend auf den Ergebnissen der Einzelhandelserhebung erfolgt eine Bewertung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Branchen bzw. Betriebstypen in der Stadt Mosbach

Hierbei werden u.a. folgende Kriterien berücksichtigt:

- gegenwärtiger Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt bzw. in der Gesamtstadt Mosbach
- Wettbewerbsdichte und Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Angebote
- erschließbares Kaufkraftpotential im Marktgebiet des Mosbacher Einzelhandels

Lebensmittel

- Das gesamtstädtische Angebot im Sortiment Lebensmittel ist sowohl hinsichtlich der Betriebstypen als auch der Betreiberfirmen als ausgewogen und attraktiv zu bewerten. Wesentliche Angebotslücken im Lebensmitteleinzelhandel liegen in der Gesamtstadt Mosbach derzeit nicht vor. Mit dem Wegfall des innerstädtischen Standortes der Fa. Kaufland im Jahr 2019 ist die Situation ggf. neu zu bewerten.

Gesundheit und Körperpflege

- Im Segment **Drogerie-/Parfümeriewaren** ist mit insgesamt drei Drogeriemärkten und einer Parfümerie in der Innenstadt ein attraktives Angebot vorhanden, so dass kein Handlungsbedarf besteht.
- Im Durchschnitt können 3.000 bis 4.000 Einwohner pro **Apotheke** als Richtwert angenommen werden. Mit neun Apotheken bei rd. 23.800 Einwohnern ist die Ausstattung in der Stadt Mosbach damit bereits als überdurchschnittlich einzustufen. Ein Entwicklungspotential für weitere Apothekenstandorte ist nicht gegeben.

Weitere Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches

- Die Sortimente **Schnittblumen/Floristik** sowie **Zeitungen/Zeitschriften** besitzen eher einen angebotsergänzenden Charakter. Die Angebotssituation in der Stadt Mosbach ist derzeit als gut zu bewerten, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

Bekleidung/Textil

- Das Angebot im Bereich **Oberbekleidung** ist in der Gesamtheit als gut zu bewerten. Mit der Fa. H&M konnte ein Magnetbetrieb für die Innenstadt gewonnen werden. Für einzelne Fachgeschäfte in der Innenstadt ist jedoch ein nur bedingt zeitgemäßer Marktauftritt festzuhalten.
- In der Gesamtheit ist unter Berücksichtigung der quantitativen Angebotsausstattung ein eher geringes Entwicklungspotential gegeben. Eine qualitative Angebotsaufwertung durch moderne Betreiberkonzepte oder auch Mono-Label-Stores ist jedoch möglich.
- Das Sortiment **Wäsche** wird durch ein Fachgeschäft in der Innenstadt sowie als Fachabteilung u.a. bei den Firmen H&M, C&A, AWG angeboten. Ein signifikanter zusätzlicher Bedarf kann nicht ausgemacht werden.

Schuhe/Sport

- Das Sortiment **Schuhe** wird durch verschiedene Fachgeschäfte in der Innenstadt sowie durch preisorientierte Fachmärkte (Fa. Deichmann, Fa. Reno) außerhalb der Innenstadt angeboten. Das Segment Schuhe stellt weiterhin eine Stärke im Mosbacher Einzelhandelsangebot dar.
- Das Angebot im Bereich **Sportartikel** wird durch zwei Betriebe (Fa. Intersport, Fa. Sport 2000) geprägt, wovon die Fa. Intersport in der Innenstadt verortet ist. Ein augenscheinlicher Handlungsbedarf ist derzeit nicht gegeben.⁴

Bücher/Schreibwaren/Spielwaren

- Die Angebotssituation im Bereich **Schreibwaren/Spielwaren** ist in der Stadt Mosbach überwiegend durch sortimentsübergreifende Anbieter geprägt (u.a. Fa. Dunz Bürobedarf, Fa. Müller) und als angemessen zu bewerten. Eine Angebotslücke kann nicht ausgemacht werden.
- In der Innenstadt sind zwei **Buchhandlungen** ansässig, wobei insbesondere auf den attraktiven Marktauftritt der Fa. Kindler's Buchhandlung (inkl. Kaffee-Bar) hinzuweisen ist. Auch unter Berücksichtigung des hohen Anteils des Onlinehandels im Buchhandel ist kein wesentliches Entwicklungspotential in der Stadt Mosbach gegeben.

⁴ Angaben beziehen sich auf den Erhebungszeitpunkt im Feb. 2017, Betriebsaufgabe der Fa. Intersport im Juli 2017

Einrichten und Zubehör

- Das Angebot im **Möbelsegment** wird durch das Südsterne Möbelhaus mit einem nur bedingt zeitgemäßen Marktauftritt sowie durch einige Spezialanbieter (Küchenstudios, Matratzen) geprägt. Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenentwicklung im Möbel-einzelhandel und der Wettbewerbssituation in der Region ist in der Stadt Mosbach nur ein geringes Entwicklungspotential gegeben. Denkbar sind hingegen Angebotsergänzungen im Bereich Wohnaccessoires durch moderne Betreiberkonzepte, wie z.B. der Fa. Depot.

Elektrowaren

- Die gesamtstädtische Angebotssituation im Bereich **Elektrowaren** ist unter Berücksichtigung der Fachmärkte der Fa. Media Markt und der Fa. Euronics als gut zu bewerten. In der Innenstadt ist das Sortiment Elektrowaren jedoch nicht mehr vertreten. Die Chancen einer Ansiedlung eines Fachgeschäftes in der Innenstadt sind unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Angebotes dennoch als eher gering zu bewerten. Für spezialisierte Fachgeschäfte, z.B. für hochwertige HiFi-Komponenten, welche gegenüber den bestehenden Fachmärkten über eine differenzierte Kundenansprache verfügen, könnte eine Nische vorhanden sein.

Eisenwaren/Bau- und Heimwerkerbedarf

- Das bestehende Angebot (u.a. Fa. Hornbach) im Segment **Eisenwaren/Bau- und Heimwerkerbedarf** ist als gut zu bewerten. Mit den Standorten der Fa. Raiffeisen am Majolika-Center wurde die Angebotssituation in Innenstadtnähe weiter aufgewertet, so dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht.

Foto/Optik/Uhren/Schmuck

- Der Bereich **Foto/Optik sowie Uhren/Schmuck** wird von einigen Fachgeschäften angeboten, so dass eine angemessene Angebotssituation gegeben ist. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe aus dem Bereich Hörgeräteakustik.

Sonstige Angebote

- Im Bereich **Fahrräder** wurde durch Betriebsverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen die bestehende Angebotssituation qualitativ deutlich aufgewertet, so dass ebenso wie im Bereich **Kfz-Zubehör** eine hohe Marktposition vorliegt.

- Im Bereich **Pflanzen/Gartenbedarf** ist mit der Fa. Gärtnerei Posert, Fa. Kottal Blumen und Pflanzen, der Fa. Blumen Arbeiter, der Fa. Hornbach sowie der Fa. Raiffeisen eine umfassende Angebotssituation gegeben. Ein zusätzlicher Bedarf kann nicht ausgemacht werden.⁵

⁵ Angaben beziehen sich auf den Erhebungszeitpunkt im Feb. 2017, Betriebsaufgabe der Fa. Gärtnerei Posert im Juli 2017

8 Fazit

Zusammenfassend sind in der Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Mosbach im Untersuchungszeitraum vom 2008 bis 2017 folgende Aspekte hervorzuheben:

- In der Gesamtheit ist die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mosbach als positiv zu bewerten. Die für eine Stadt in der Größenordnung von Mosbach bereits im Jahr 2008 sehr gute Marktposition konnte noch deutlich ausgebaut werden, welches die Bedeutung Mosbachs als Einkaufsstadt in der Region unterstreicht.
- Mit der Realisierung des Quartiers an der Bachmühle konnte sowohl eine Aufwertung der Innenstadt wie auch der Gesamtstadt Mosbach als Einzelhandelsstandort erreicht werden. So konnte z. B. mit der Fa. H&M ein Magnetbetrieb für die Innenstadt gewonnen werden, was für ein Mittelzentrum in der Größenordnung von Mosbach nicht selbstverständlich ist.
- Der Branchen- und Betriebstypenmix ist auf gesamtstädtischer Ebene als gut zu bewerten, so dass derzeit keine wesentlichen Angebotslücken identifiziert werden könnten.
- Dennoch ist zu berücksichtigen, dass in der Einzelhandelslandschaft ein fortschreitender Wandel zu beobachten ist, dessen Auswirkungen auch die Stadt Mosbach betreffen. Insbesondere der mittelständische, inhabergeführte Einzelhandel steht durch Faktoren wie dem zunehmenden Onlinehandel oder dem Generationenwechsel vor zunehmenden Herausforderungen.
- Der Anteil des Onlinehandels wird in bestimmten Branchen voraussichtlich weiter zunehmen, was zu einem Frequenzrückgang in den Innenstädten führen kann, so dass künftig auch ein Rückgang der Verkaufsflächen nicht auszuschließen ist. Aus diesem Grund wird für den Erhalt einer lebendigen und attraktiven Innenstadt die aktive Gestaltung des fortschreitenden „Funktionswandels“ der Innenstädte zunehmend an Bedeutung gewinnen.
- Der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebnischarakters der Innenstadt wird dabei ebenso eine entscheidende Rolle zukommen wie die Anpassung des öffentlichen und privaten Raumes an die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse der Innenstadtbesucher. Dazu zählen Maßnahmen, wie z.B. die gezielte Steuerung der Nachnutzung leerstehender Immobilien, eine barrierefreie Innenstadt oder auch ein kostenloses WLAN-Netz.