

Micrologistikfläche Picnic

Ilvesheim

Auftraggeber:
Götz Ingenieur GmbH
Roßlauer Weg 2-4
68309 Mannheim

Projekt-Nr.: P2310-0599

Frankfurt am Main, 28. November 2023

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1
2	ENTWICKLUNG DES ONLINEHANDELS	3
3	ÜBERSCHLÄGIGE WIRKUNGSANALYTISCHE BETRACHTUNG.....	6
4	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND FAZIT	14

1 Vorbemerkung

>> Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die GÖTZ Ingenieur GmbH plant auf einem Areal „Ober dem Engelwasser“ am westlichen Rand der Gemeinde Ilvesheim eine Micrologistikfläche für einen Picnic Lieferdienst zu entwickeln. Dazu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ober dem Engelwasser“ erarbeitet, der sich aktuell in der ersten Offenlage befindet. Zu diesem vorhabenbezogenen B-Plan sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Die Stadt Mannheim befürchtet, dass sich die Kaufkraft der Bevölkerung immer mehr auf Online erzielte Umsätze verteilt mit Folgen für die stationären Einzelhandelsbetriebe. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen führt in ihrer Stellungnahme vom 21.09.2023 aus, dass auch für einen Onlinehandel die Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die weitere Beurteilung zwingend erforderlich wäre.

>> Untersuchungsinhalt

Vor diesem Hintergrund soll eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet werden, die

- die Entwicklung des Onlinehandel im Food-Bereich darstellt und einen Ausblick zur künftigen Entwicklung gibt sowie
- eine überschlägige Ermittlung der Auswirkungen der Ansiedlung eines Picnic-Hub in Ilvesheim auf den Einzelhandel (Nahversorgung) in Ilvesheim und den umliegenden Städten bzw. Gemeinden vornimmt und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bewertet.

>> Vorgehensweise und Methodik

Die Untersuchung beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Entwicklung des Anteils des Onlinehandels beim Periodischen Bedarf, wesentliche Betreiber und Konzepte mit besonderem Fokus auf Picnic und Ausblick auf die künftige Entwicklung
- Überschlägige Wirkungsanalyse, diese umfasst
 - Definition des Liefergebietes für den Micrologistikhub in Ilvesheim und Berechnung des Nachfragevolumens im Liefer-/Marktgebiet derzeit und zukünftig
 - Ableitung der Umsatzerwartung für den Picnic-Hub in Ilvesheim
 - Analyse des stationären Einzelhandelsangebotes (Periodischen Bedarf) im Liefer-/Marktgebiet, mit besonderem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche
 - Bewertung der möglichen Umsatzumverteilungen
 - Zusammenfassende Bewertung der möglichen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel

Dazu wurden u.a. folgende Informationen und Daten herangezogen

- Unterlagen des Auftraggebers und Unterlagen zu Picnic (Vorstellung_Konzept.pdf)
- Auswertung von Presseartikeln, HDE Onlinemonitor, EHI handelsdaten.de
- Auswertung statistischer Informationen und relevanter Handelsdaten (z. B. TradeDimensions)
- Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem (RIWIS)
- Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim (Stand Februar 2018)

-
- Standortbegehung der Zentralen Versorgungsbereiche und ergänzend Auswertung der Daten zum Wettbewerb von TradeDimensions (Desk-Research)

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

2 Entwicklung des Onlinehandels

Seit 2005 haben sich der Umsatz und Marktanteil im Onlinehandel (insgesamt) bis zu einem vorläufigen Höhepunkt in 2021 mit 87 Mrd. Euro p. a. und einem Marktanteil von 15 %¹ vervielfacht. In 2022 musste der Onlinehandel jedoch wieder einen Teil der während der Corona-Pandemie gewonnenen Marktanteile abtreten.

Im Gegensatz zu vielen Non-Food-Sortimenten, darunter vor allem Bekleidung, Schuhe oder Elektroartikel sind die Marktanteile im Onlinehandel im Food-Bereich und bei Drogeriewaren zwar während der Corona-Pandemie angestiegen, liegen aber nach wie vor auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Das hängt mit verschiedenen Faktoren zusammen. So sind die Margen im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel vergleichsweise gering, das Versorgungsangebot im stationären Einzelhandel ist gut ausgebildet und vor allem stellt die Belieferung mit verderblichen Waren, die eine durchgängige Einhaltung der Kühlkette erfordern, eine erhebliche Herausforderung dar, sofern das komplette Angebot angeboten wird und dies ist auch mit höheren Kosten bei der Belieferung verbunden.

Auch die Sortimente Food (Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren) und Drogeriewaren haben, gepuscht durch den Wachstumstreiber Corona-Pandemie, ihre Marktanteile im Onlinehandel ausbauen können. Der Marktanteil im Onlinehandel für Food betrug 2022 nach Angaben des Handelsverband Deutschland (HDE) 2,9 % und hat sich insbesondere von 2019 bis 2021 deutlich erhöht, in 2022 war hingegen nur ein geringes Wachstum zu beobachten. Die Drogeriewaren haben während der Corona-Pandemie ebenfalls ein hohes Wachstum erfahren. Der Marktanteil in 2022 lag bei 3,2 %, er hat sich jedoch gegenüber dem Vorjahr etwas verringert.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen, bevh, Prognose bulwiengesa AG Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken Umsatz ohne MwSt.

Entwicklung der Marktanteile im Onlinehandel (in %)

Jahr	Warengruppen	
	Food*	Drogeriewaren
2019	1,1	1,7
2020	2,0	2,3
2021	2,7	3,4
2022	2,9	3,2

Quelle: HDE-Online-Monitor 2020, Seite 18 und HDE-Online-Monitor 2023, Seite 20
* Lebensmittel inkl. Getränke u. Tabakwaren

Gemäß den Prognosen von bulwiengesa werden die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben für den Periodischen Bedarf² (inkl. Onlinehandel) insgesamt künftig (nominal) weiter wachsen von 3.549 Euro/EW (2022/2023) auf 3.903 Euro/EW in 2026/27. Dabei werden gemäß den Prognosen von bulwiengesa auch die Verbrauchsausgaben im stationären³ Einzelhandel um 290 Euro/EW (+ 8,4 %) ansteigen. Im Onlinehandel wird ein deutlich stärkerer Anstieg von 112 Euro/EW auf 177 Euro/EW (+58 %) prognostiziert. Dadurch steigt der Marktanteil des Onlinehandel an den Verbrauchsausgaben für den Periodischen Bedarf von aktuell 3,2 % auf 4,5 % in 2026/27 an.

>> Konzept Picnic

Picnic, an dem als strategischer Partner die Edeka-Group beteiligt ist, ist ein niederländischer Online Supermarkt, der anders als bspw. Gorilla nach dem „Milchmann-Prinzip“ auf festen Routen Lebensmittel ausliefert.

² Dieses deckt zu 90 - 95 % das typische Sortiment eines Lebensmittelmarktes ab. Es umfasst die Einzelwaregruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren u. Heimtierfutter.

³ Dieser umfasst den Einzelhandel in den Ladengeschäften.

Ausgeliefert wird mit umweltschonenden Elektroautos, wobei die Routen mittels Künstlicher Intelligenz (KI) so optimiert werden, dass in kürzester Zeit und ohne Dopplungen die Kunden angefahren werden können. Die Bestellungen müssen bis 23 Uhr über die Picnic-App eingehen, ausgeliefert wird am nächsten Tag. Das 60-minütige Zeitfenster für die Lieferung ist frei wählbar. Geht die Bestellung bereits vor 13 Uhr ein, kann ein Lieferzeitfenster für den Vormittag des nächsten Tages gewählt werden und am Liefertag wird das Zeitfenster dann auf 20 Minuten verkürzt. Der Mindestbestellwert liegt bei 40 Euro und die Lieferung ist gratis. Beliefert wird Picnic von Edeka. Picnic bietet damit das typische Sortiment eines Edeka Supermarktes (Lebensmittel, Drogerieartikel sowie Randsortiment) mit rund 10.000 Artikeln an. Wo möglich, werden auch regionale Erzeugnisse in das Sortiment aufgenommen.

Aktuell ist Picnic in rund 80 deutschen Städten aktiv, die über Last-Mile-Hubs, von denen die Einkäufe direkt an die Kunden ausgeliefert werden, versorgt werden. Mitte dieses Jahres hat Picnic drei Hubs (Mannheim, Heidelberg, Viernheim, letzteres dient auch als Verteilzentrum) in der Region Rhein-Neckar eingerichtet. Das große Verteilerzentrum in Viernheim (mit 20.000 qm) dient dabei gleichzeitig auch als Hub für die Region Rhein-Neckar. Von den bereits bestehenden Last-Mile-Hubs aus, kann fast das gesamte Stadtgebiet von Mannheim sowie Heidelberg und Umfeld versorgt werden. Nur im Süden und Südosten der Stadt gibt es Lücken in der Versorgung. Zukünftig sollen diese Lücken durch den weiteren Hub in Ilvesheim geschlossen und zudem die bestehenden Hubs (vor allem Viernheim, das die Funktion als Verteilzentrum hat) entlastet werden.

Der Micrologistikhub in Ilvesheim soll u. a. die Lücke der Postleitzahlgebiete in Mannheim und Umfeld (Ma-Rheinau (PLZ 68219), Ma-Seckenheim (PLZ 68239), M-Friedrichsfeld (PLZ 68229), Ilvesheim (PLZ 68549) und Edingen-Neckarhausen (68535)), die derzeit noch nicht bei Picnic bestellen können, schließen und zusätzlich noch weitere Postleitzahlgebiete in Mannheim und

umliegende Gemeinden und Städte beliefern und damit die bestehenden Hubs entlasten.

Bestellt wird über die eigene Picnic-App. Zudem sagt Picnic über sein Geschäftsmodell, dass es in hohem Maß ökologisch nachhaltig ist, da durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz kurze, optimierte Liefer Routen umgesetzt, elektrische Lieferfahrzeuge eingesetzt werden und beim Sortiment mit lokalen Betrieben zusammengearbeitet wird.

>> Weitere Onlineanbieter liefern in Mannheim

Neben Picnic liefern in der Region Rhein-Neckar, bzw. in Mannheim verschiedene weitere Onlineanbieter. Rewe bietet das gesamte Supermarktsortiment an, analog zu Picnic und ist auf die Lieferung ganzer Wocheneinkäufe spezialisiert. Die bei Rewe bestellte Ware wird, wie bei Picnic, am nächsten Tag ausgeliefert. Dabei fallen bei Bestellungen ab 50 Euro bis <120 Euro Liefergebühren bis zu 4,90 Euro an, während Picnic bei einem Mindestbestellwert von 40 Euro umsonst liefert. Da die Lieferung von Picnic bereits ab einer niedrigeren Bestellsumme umsonst ist, dürfte dies auch dazu führen, dass Picnic auch Kunden gewinnen kann, die derzeit noch bei anderen Lieferdiensten bestellen.

Die Anbieter Flink, an dem die Rewe beteiligt ist, und Flaschenpost liefern hingegen noch am selben Tag. Ein ähnliches Konzept hatte der Lieferservice Gorillas angeboten. Er wurde vom Quick-Commerce-Player Getir übernommen, der anschließend das Netz verkleinerte und mittlerweile nicht mehr in Mannheim liefert. Grundsätzlich hat bereits im letzten Jahr ein Konsolidierungsprozess bei den Lieferdiensten stattgefunden, der noch andauert. Dies, weil viele Lieferdienste nach wie vor nicht profitabel waren und sind und Kapital durch den Anstieg der Zinsen teurer geworden ist.

Ausgewählte Onlineanbieter im Lebensmittelhandel im Vergleich				
	Picnic	Rewe	Flink	Flaschenpost
Mindestbestellwert	40 Euro	50 Euro	je nach Gebiet ab ca. 12 - 20 Euro	29 Euro
Sortiment	gesamtes Sortiment eines Supermarktes, regionale Produkte	gesamtes Sortiment eines Supermarktes	gesamtes Sortiment eines Supermarktes	gesamtes Sortiment eines Supermarktes, großes Getränkeangebot
Liefergebühren	keine	bis zu 4,90 Euro	bis zu 4,49 Euro, je nach Gebiet; ab 20 Euro oder 39 Euro Einkaufswert weniger, je nach Gebiet	bis zu 3,90 Euro, günstigere Lieferung ab 45 Euro und 59 Euro
Gratislieferung	immer	ab 120 Euro, wöchentlicher Gratisliefertag	ab 59 Euro bzw. 69 Euro, je nach Gebiet	ab 59 Euro
Bestellzeitraum	Vortag	Vortag	am gleichen Tag	am gleichen Tag
Lieferzeitraum	Nächster Tag, Zeitfenster wählbar	Nächster Tag, Zeitfenster für Lieferung wählbar	bis zu 35 min, je nach Gebiet, Zeitfenster für Lieferung wählbar	Innerhalb von 2 Stunden oder nächster Tag, Zeitfenster für Lieferung wählbar
Liefergebiet Mannheim	Künftig komplettes Stadtgebiet von Mannheim	komplettes Stadtgebiet	In einem Radius von bis zu 5.000 m um die Innenstadt herum	komplettes Stadtgebiet
Quelle: Erhebungen bulwiengesa				

Darüber hinaus werden Lebensmittel und Drogerieartikel auch in diversen Onlineshops angeboten. Diese werden meist nicht mit eigenen Fahrzeugen ausgeliefert sondern per DHL, DPD oder UPS. Zu nennen sind u.a. mytime, Edeka24, Motatis, Supermarkt24.de, Netto, combi und Amazon, diverse Weinhandlungen, oder die Drogeriemärkte dm und Rossmann, die ihr Sortiment auch online vertreiben.

>> Fazit

Einen besonderen Wachstumsschub hat der Onlinehandel mit Lebensmitteln und Drogeriewaren während der Corona-Pandemie erfahren, aber das hohe

Wachstum hat sich in 2022 deutlich abgeschwächt. Bei Drogeriewaren haben sich die Marktanteile sogar rückläufig entwickelt.

Die Verbrauchsausgaben für den Periodischen Bedarf werden künftig weiter steigen. Das Umsatzwachstum verteilt sich auf den klassischen stationären Einzelhandel der um +8,4 % bis 2026/27 ansteigen wird und den Onlinehandel für den, gemäß den Berechnungen von bulwiengesa ein höheres Wachstum und ein Marktanteil von 4,5 % an den Verbrauchsausgaben (Periodischer Bedarf) für 2026/27 prognostiziert wird. Aber auch dann ist der Online-Marktanteil für den Periodischen Bedarf immer noch sehr gering. Zu berücksichtigen ist, dass das Umsatzwachstum des Onlinehandels nicht zu Lasten des stationären Einzelhandels also der klassischen Nahversorgung geht, auch die Nachfrage und damit der Umsatz im stationären Einzelhandelsnetz wird weiter steigen.

3 Überschlägige wirkungsanalytische Betrachtung

>> Definition des Liefergebietes und Ableitung der Nachfragevolumina

Bei der Ableitung des Liefer-/Marktgebietes des Picnic-Hub in Ilvesheim wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Zugrundelegung der von Picnic in der Broschüre „Vorstellung_Konzept.pdf“ dargelegten Anforderungsprofilen, insbesondere ein Fahrradius von max. 15 Fahrminuten und
- die Zielsetzung von Picnic, die derzeit noch nicht belieferten Gebiete in Mannheim und im direkten Umfeld, dies sind die PLZ 68549 (Ilvesheim), 68239 (Ma-Seckenheim), 68535 (Edingen-Neckarhausen), 68229 (Ma-Friedrichsfeld), 68219 (Ma-Rheinau) ebenfalls zu beliefern sowie die Belieferung der nördlich und westlich an Ilvesheim angrenzenden Postleitzahlgebiete⁴, um die bestehenden Hubs zu entlasten.

Da Picnic sein Liefergebiet an den Postleitzahlgebieten ausrichtet, wurde das Liefer-/Marktgebiet auf Basis der Postleitzahlgebiete definiert.

Insgesamt ermittelt sich auf diese Weise ein Liefer-/Marktgebiet mit 186.134 Einwohnern mit einem Nachfragevolumen für den periodischen Bedarf von rd. 659 Mio. Euro/Jahr insgesamt, davon entfallen rd. 638 Mio. Euro/Jahr auf den stationären Einzelhandel.

Unter Zugrundelegung der bulwiengesa Prognosen zur Entwicklung der Verbrauchsausgaben steigt bis 2026/27 das Nachfragevolumen im Liefer-/Marktgebiet (konservativ bei konstanter Einwohnerzahl⁵) um rd. 66 Mio. Euro an, davon entfallen 54 Mio. Euro auf den stationären Einzelhandel.

Das Vorhaben wird somit in einem weiter wachsenden Marktumfeld umgesetzt.

⁴ PLZ 68526 (Ladenburg), 68542 (Heddesheim), 68199 Ma-Neckarau, 68163 (Manheimer Stadtteile Fabrikstation, Lindenhof, Neuhermsheim, Neuostheim) und 68259 (Feudenheim und Wallstadt)

⁵ U.a. sind für die Stadt Mannheim steigende Einwohnerzahlen prognostiziert.

Ableitung Nachfragevolumina Periodischer Bedarf

Teilraum	EW 31.12.2022	KK-Index	Verbrausausgaben Euro/EW*	Ausgabevolumen in Tsd. Euro
Gesamt inklusive Onlinehandel (Distanzhandel) 2022/23				
Liefergebiet	186.134	99,5	3.543	659.424
davon stationärer Einzelhandel 2022/23				
Liefergebiet	186.134	99,5	3.430	638.428
Gesamt inklusive Onlinehandel (Distanzhandel) 2026/27				
Liefergebiet	186.134	99,5	3.896	725.199
davon stationärer Einzelhandel 2026/27				
Liefergebiet	186.134	99,5	3.719	692.312
ø Verbrauchsausgaben 3.549 Euro p.a. /EW Gesamt				Elastizität 0,36
ø Verbrauchsausgaben 3.436 Euro p.a. /EW nur stationärer Einzelhandel				
Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg				
*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität				

>> Umsatzerwartung Picnic

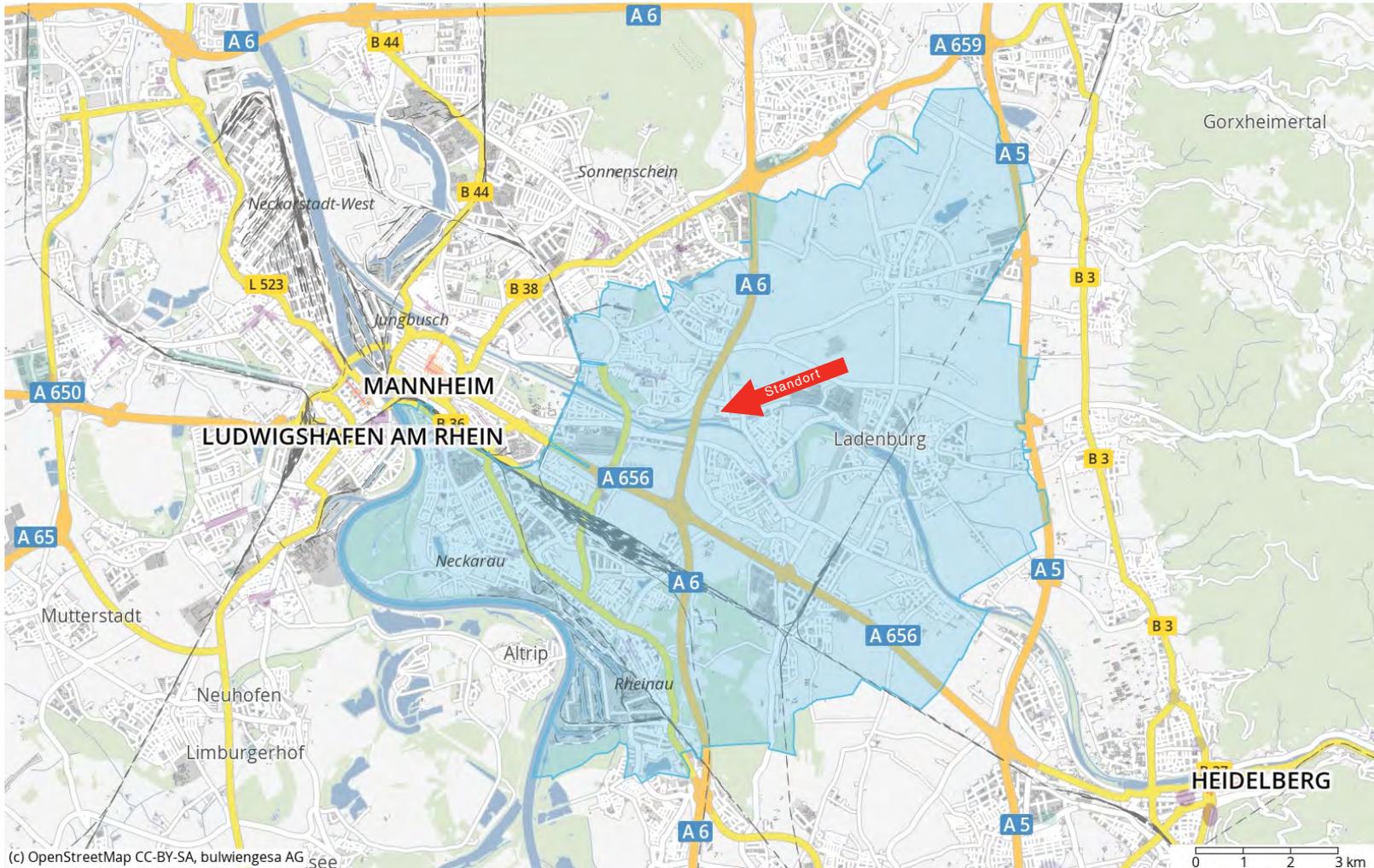
Geplant ist am Standort Ilvesheim eine Lagerhalle mit rund 2.010 qm für Picnic zu errichten. In die Halle integriert werden auch die Büro- und Sozialräume.

Im Jahr 2022 betrieb Picnic 34 Hubs im Bundesgebiet. Der für 2022 prognostizierte Umsatz in Deutschland lag gemäß Exciting Ecommerce⁶ bei 275 Mio. Euro. Das entspricht je Hub einem durchschnittlichen Umsatz von 8,1 Mio. Euro (netto) bzw. 8,9 Mio. Euro brutto⁷. Für das Jahr 2023 werden 50 Hubs mit einem

⁶ Daten veröffentlicht durch EHI handelsdaten.de

⁷ Unter Ansatz einer durchschnittlichen Umsatzsteuer für Supermärkte von 10,1 %.

Liefer-/Marktgebiet Picnic-Hub Ilvesheim



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG, See

Umsatzvolumen von 400 Mio. Euro prognostiziert. Daraus resultiert ein durchschnittlicher Umsatz pro Hub von 8,0 Mio. Euro (brutto).

Jahr	Anzahl der Hubs*	Umsatz in Mio. Euro	Ø Umsatz je Hub in Mio. Euro
2020	15	77,4	5,2
2021	24	167,0	7,0
2022	34	275,0	8,1
2023	50	400,0	8,0

Quelle: Anzahl der Hubs, Quelle Picnic GmbH im Bundesanzeiger, veröffentlicht in EHI handelsdaten.de und Umsatz in Mio. Euro Exciting E-Commerce, veröffentlicht in EHI handelsdaten.de

* Prognose der Hubs in 2023 ** Prognose Umsatz in 2022 und 2023

Legt man den durchschnittlichen Umsatz von 8,1 Mio. Euro (netto) zugrunde und unterstellt im Worst-Case einen um 20 % höheren Umsatz⁸, ermittelt sich ein Umsatzvolumen von 10,7 Mio. Euro (brutto). Subtrahiert man davon ca. 5 % für die üblichen Randsortimente (u.a. Kurzwaren, Haushaltswaren, Bücher, Aktionsartikel) eines typischen Supermarktes, ermittelt sich ein Umsatz von rd. 10,17 Mio. Euro (brutto) für das definierte Liefer-/Marktgebiet.

⁸ Bei der Umsatzableitung wurde zum einen dem Umstand Rechnung getragen, dass das stationäre Ladennetz im Liefer-/Marktgebiet eine überdurchschnittliche Raumleistung aufweist. Zum anderen wurde auf Ergebnisse der Studie des Deutschen Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 reflektiert. Hier wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind. Daher wurde, um einen Worst-Case abzubilden, eine um 20 % höhere Raumleistung als derzeit im Durchschnitt erreicht, angesetzt.

>> Besitzstrukturen und Periodischer Umsatz im Liefer-/Marktgebiet

Im abgegrenzten Liefer-/Marktgebiet finden sich insgesamt gut 60 Lebensmittel- und Drogeriemärkte⁹ (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche), die ein Umsatzvolumen von rund 439 Mio. Euro (nur Periodischer Bedarf, ohne Randsortimente) binden¹⁰. Dabei finden sich im Liefer-/Marktgebiet mit Kaufland in Edingen-Neckarhausen und dem Marktkauf Scheck-In Center (Seilwolff Center) nur zwei Anbieter, die mehr als 4.500 qm Verkaufsfläche bieten.

Insgesamt fällt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,34 qm pro Einwohner vergleichsweise gering aus (bundesweit liegt der Wert bei durchschnittlich 0,43 qm pro Einwohner¹¹). Gleichzeitig erwirtschaften die vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Liefer-/Marktgebiet eine sehr gute Umsatzleistung. Unter Berücksichtigung des ergänzenden Besatzes (u. a. Lebensmittelhandwerksbetriebe, Feinkost, Getränkemärkte, Weinhandlungen, Tierfachmärkte etc.) für die, gemäß vorliegenden Erfahrungen, ein überschlägiger Umsatzaufschlag von rd. 35 % anzusetzen ist, errechnet sich ein Gesamtumsatz für den stationären Einzelhandel mit Periodischem Bedarf von 592 Mio. Euro. Bezogen auf das Nachfragevolumen von 638 Mio. Euro im stationären Einzelhandel ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von rund 93 % im Liefergebiet. Das heißt, rund 7 % des vorhandenen Nachfragevolumens fließen derzeit an andere Standorte außerhalb des Liefer-/Marktgebietes ab, darunter u.a. zum nahe gelegenen Kurpfalz-Center und dort vor allem auch zum großflächigen SB-Warenhaus Globus.

⁹ Basierend auf Daten von TradeDimensions sowie eigene Recherchen und Erhebungen

¹⁰ Basierend auf Daten von TradeDimensions sowie eigene Recherchen und Erhebungen

¹¹ Daten von TradeDimensions und Berechnungen bulwiengesa

Kurzprofile der zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet

Lagebereich	VKF gesamt* qm	Periodischer Bedarf **		Charakteristik ZVB und Ankermieter	Gesamtfazit	ZVB, Kartenausschnitt	Foto
		VKF qm	Umsatz Mio. Euro				
NVZ Ma-Friedrichsfeld	875	500	2,1	Ankermieter: Markthaus; darüber hinaus kleinteiliger Besatz, der sich entlang der Vogesenstr. erstreckt ; die städtebauliche Aufenthaltsqualität wurde vor einiger Zeit verbessert	NVZ präsentiert sich gut aufgestellt		
STZ Ma-Seckenheim	2.675	620	3,5	Ankermieter: Penny, Kik; Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Seckenheimer Hauptstraße; breites Angebotsspektrum mit vielen inhabergeführten Betrieben mit aperiodischem Angebot, Gastronomie und zahlreichen Dienstleistern; städtebauliche Aufwertung des STZ vor einiger Zeit erfolgt; nur sehr vereinzelt Ladenleerstände	Attraktives Stadtteilzentrum mit gutem Besatz und hoher Aufenthaltsqualität		
NVZ Ma-Wallstadt	1.200	620	2,7	Ankermieter: Markthaus; geringer Geschäftsbesatz, der teils durch Wohnen unterbrochen wird; dennoch gute Aufenthaltsqualität; teils historische Gebäude; nur sehr vereinzelt Ladenleerstände	Nachhaltig aufgestelltes Nahversorgungszentrum		
STZ Feudenheim	5.900	2.350	13,3	Ankermieter: Edeka Eppstein, dm, DerBioMarkt; Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraße; breites Angebotsspektrum; teils historische Gebäude, dadurch gute städtebauliche Aufenthaltsqualität, aber hohes Verkehrsaufkommen; nur vereinzelt Ladenleerstände	Attraktives, gut aufgestelltes Stadtteilzentrum		

Kurzprofile der zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet

Lagebereich	VKF gesamt* qm	Periodischer Bedarf ** VKF qm	Umsatz Mio. Euro	Charakteristik ZVB und Ankermieter	Gesamtfazit	ZVB, Kartenausschnitt	Foto
STZ Neckarau	4.550	ca. 1.950	10,2	Ankermieter: Rewe Vuthaj, dm, NKD; Lage entlang der Friedrich- u. Rheingoldstraße; teils historische Gebäude, breites Warenangebot mit allen Bedarfsstufen; hohes Verkehrsaufkommen; nur vereinzelte Ladenleerstände	Gut aufgestelltes Stadtteilzentrum		
NVZ Rheingoldstraße	1.000	ca. 1.000	5	Ankermieter: Discounter Penny, Denn´s bio-markt; wenige weitere Geschäfte u. a. Bäcker, Apotheke, Optiker; breites Dienstleistungsangebot, geringer Leerstand	Nachhaltig aufgestelltes Nahversorgungszentrum		
STZ Rheinau**	3.400	ca. 3.900	20,7	Ankermieter: Rewe, Penny, Serpa türk. LM-Handel, Stahl Getränkemarkt, künftig Aldi (an der Relaistraße; Eröffnung 2026); STZ erstreckt sich entlang der Relaistr. bis zur Einmündung Wieblingener Straße; Relaistr. mit hohem Verkehrsaufkommen; breites Dienstleistungsangebot, Geschäftsbesatz teils durch Wohnen unterbrochen; nur vereinzelte Ladenleerstände	In der Summe intaktes Stadtteilzentrum, das durch den Neubau von Aldi aufgewertet wird		
STZ Meerfeldstraße, Ma-Lindehof	3.300	ca. 1.800	9,9	Ankermieter: CAP, Penny; Lage entlang der Meerfeldstraße, die teils als Fußgängerzone ausgebildet ist; mittig auf der Meerfeldstraße verläuft auch die Straßenbahntrasse, die dadurch eine trennende Wirkung entfaltet; breiter Geschäftsbesatz ergänzt durch Dienstleister und attraktive Gastronomie; nur vereinzelte Ladenleerstände	Insgesamt intaktes Stadtteilzentrum		

Kurzprofile der zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet

Lagebereich	VKF gesamt* qm	Periodischer Bedarf ** VKF qm	Umsatz Mio. Euro	Charakteristik ZVB und Ankermieter	Gesamtfazit	ZVB, Kartenausschnitt	Foto
ZVB Stadtkern Ladenburg	k.A.	700	3,1	Ankermieter: NKD; Besatz erstreckt sich über die attraktive historische Altstadt und die Bahnhofstraße; nur kleinteiliger Geschäftsbesatz mit vielen inhabergeführten Ladengeschäften; vielfältiges Gastronomieangebot; größere Lebensmittelgeschäfte, liegen außerhalb des ZVB´s; nur vereinzelte Ladenleerstände	Intakter historischer Stadtkern		
ZVB Ortskern Heddesheim	k.a.	ca. 1.700	9,2	Ankermieter: Edeka Zipser; nur vereinzelte Ladenleerstände; teils historische Gebäude; in weiten Teilen städtebaulich attraktiv; nur vereinzelte Ladenleerstände	In der Summe intakter ZVB		

* Quelle: Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim (Stand Februar 2018)
 ** Erhebung und Berechnung bulwiengesa
 *** Inklusive Aldi

Die im Liefergebiet vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche (siehe nachfolgende Zentrenkurzprofile in der Übersicht) sind allesamt gut aufgestellt, können ihre Versorgungsfunktion vollumfänglich erfüllen und weisen nur einen sehr geringen Ladenleerstand auf. Meist bilden mehrere Lebensmittelanbieter ergänzt um Drogeriemärkte die jeweiligen Ankerbetriebe.

Auch die flächenmäßig kleineren Nahversorgungsstandorte NVZ Ma-Wallstadt oder Ma-Friedrichsfeld mit dem Lebensmittelanbieter Markthaus als Ankermieter, sind gut und nachhaltig aufgestellt und weisen eine gute städtebauliche Aufenthaltsqualität sowie einen geringen Leerstand auf. Darüber hinaus gibt es im definierten Liefer-/Marktgebiet in Mannheim noch zwei Quartierszentren. Das Quartierszentrum Dürerstraße, das nur über einen kleinteiligen Besitz (u.a. Bäcker, Weinladen, Lebensmittel, Apotheke) ergänzt um gastronomische Angebote und Dienstleister verfügt, ein großflächiger Lebensmittelmarkt fehlt. Das Quartierszentrum Gerd-Dehof-Platz setzt sich aus einem gut aufgestellten Netto Discounter, Bäcker und wenigen weiteren Geschäftsflächen zusammen. Beide Quartierszentrum sind gut und nachhaltig aufgestellt und weisen nur einen geringen Leerstand auf.

Edingen-Neckarhausen mit 14.173 Einwohnern (Stand 31.12.2022, Daten des Statistischen Bundesamtes) verfügt über ein sehr gut ausgebildetes Angebot an Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten. Im Einkaufszentrum EEC sind u. a. Kaufland und Rossmann sowie weiterer ergänzender Non-Food-Besatz (u. a. Action, Takko) ansässig. Dieses Einkaufszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen über die Gemeinde hinaus. Weiterhin finden sich in der Gemeinde Lidl, dm, Aldi Süd und im südlichen Ortsteil Edingen der Supermarkt Edeka Völkle. Im Ortsteil Edingen wurde vor einiger Zeit Markhaus geschlossen, seitdem gibt es dort kein größeres Lebensmittelangebot mehr. Diese Lücke soll künftig durch die Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in der Rudolph-Diesel-Straße im Ortsteil Neckarhausen geschlossen werden. Für diesen Markt besteht jedoch noch kein Baurecht.

>> Überschlägige Ermittlungen der Auswirkungen auf das Bestandsnetz

Stellt man dem geschätzten Umsatz für den Picnic-Hub in Ilvesheim das Nachfragevolumen im Liefer-/Marktgebiet gegenüber, ermittelt sich ein Marktanteil von Picnic von 1,5 %, bzw. bezogen nur auf den stationären Einzelhandel von 1,6 %. Verdrängungseffekte gegenüber dem Onlinehandel sind hierbei (noch) nicht einmal berücksichtigt.

Bereits die niedrige Marktanteilsquote von 1,5 bzw. 1,6 % verdeutlicht, dass von der Ansiedlung des Picnic Hub in Ilvesheim nur marginale, kaum spürbare Umsatzauswirkungen ausgehen, selbst wenn der komplette Umsatz des Hub zu Lasten des stationären Einzelhandels umverteilt würde.

Unter Berücksichtigung des Nachfragewachstums bis 2026/27 reduziert sich der Marktanteil weiter auf 1,4 bis 1,5 %.

Umsatz Picnic im Verhältnis zum Nachfragevolumen

	Ausgabevolumen in Mio. Euro	Umsatzerwartung Picnic-Hub Mio. Euro	Marktanteil in %
2023/27			
Gesamte Nachfrage	659	10,17	1,5
<i>nur stationäres Nachfragevolumen</i>	638	10,17	1,6
2026/27			
Gesamte Nachfrage	725	10,17	1,4
<i>nur stationäres Nachfragevolumen</i>	692	10,17	1,5

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

Da die zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet allesamt gut und nachhaltig aufgestellt sind und wie die Ableitung der Marktanteile gezeigt hat,

die Umsatzeffekte auch ohne Berücksichtigung von möglichen Umsatzumverteilungseffekten auf die vorhandenen Onlineanbieter sehr gering sind und in einem sehr niedrigen einstelligen Bereich liegen, sind keine Beeinträchtigungen oder schädigende Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu erwarten. Die möglichen Umsatzumverteilungen werden für den vorhandenen Besitz kaum spürbar sein. Auch die Planung eines neuen Edeka in der Gemeinde Edingen-Neckarhausen wird durch die Entwicklung des Picnic Hub nicht beeinträchtigt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Nachfragevolumen im Liefer-/Marktgebiet (konservativ betrachtet, ohne Berücksichtigung von Einwohnerzuwachsen) um 66 Mio. Euro ansteigen wird, davon entfallen 12 Mio. Euro auf den Zuwachs im Online-Handel und 54 Mio. Euro auf das stationäre Netz. Der Picnic Hub wird in einem wachsenden Marktumfeld etabliert.

4 Zusammenfassende Bewertung und Fazit

Die Onlineanteile im Food-Bereich sowie bei Drogerieartikeln liegen nach wie vor mit einem Marktanteil in 2022 von 2,9 % (Food) sowie 3,2 % für Drogerieartikel auf einem niedrigen einstelligen Niveau. Durch die Corona-Pandemie hat der Onlinehandel mit Lebensmitteln und Drogeriewaren einen deutlichen Wachstumsschub erfahren, aber das hohe Wachstum hat sich in 2022 abgeschwächt. Bei Drogeriewaren haben sich die Marktanteile sogar rückläufig entwickelt. Dennoch werden die Online-Ausgaben für Food und Drogerieartikel künftig weiter wachsen.

Auch die Verbrauchsausgaben für den Periodischen Bedarf insgesamt werden künftig weiter steigen. Dabei ergibt sich auch ein Umsatzwachstum für den klassischen stationären Einzelhandel von +8,4 % bis 2026/27. Stärker wachsen wird der Onlinehandel für den, gemäß den Berechnungen von bulwiengesa in 2026/27 ein Marktanteil von 4,5 % prognostiziert wird. Aber dieser ist, auch im Vergleich zu anderen Branchen aus dem Non-Food-Bereich, immer noch sehr gering.

Bei der Umsatzableitung für den Picnic-Hub wurde ein Worst-Case unterstellt und ein um 20 % höherer Umsatz als bislang in den bestehenden Hubs durchschnittlich erreicht, angesetzt.

Stellt man dem geschätzten Umsatz für den Picnic-Hub in Ilvesheim das Nachfragevolumen im Liefer-/Marktgebiet gegenüber, ermittelt sich ein Marktanteil für Picnic von 1,5 %, bzw. bezogen nur auf den stationären Einzelhandel von 1,6 %. Verdrängungseffekte gegenüber dem Onlinehandel sind hierbei (noch) nicht einmal berücksichtigt.

Die niedrige Marktanteilsquote von 1,5 bzw. 1,6 % verdeutlicht, dass von der Ansiedlung des Picnic Hub in Ilvesheim nur marginale, kaum spürbare Umsatzauswirkungen ausgehen, selbst wenn der komplette Umsatz des Hub zu Lasten des stationären Einzelhandels umverteilt würde.

Unter Berücksichtigung des Nachfragewachstums bis 2026/27 reduziert sich der Marktanteil weiter auf 1,4 bis 1,5 %.

Da die zentralen Versorgungsbereiche im Liefer-/Marktgebiet alle gut und nachhaltig aufgestellt sind und die möglichen Auswirkungen in einem sehr niedrigen einstelligen Bereich liegen, sind keine Beeinträchtigungen oder gar Schädigungen des Bestandsnetzes zu erwarten. Die möglichen Umsatzumverteilungen werden für den vorhandenen Besitz kaum spürbar sein. Auch die Planungen zur Ansiedlung eines neuen Edeka Supermarktes in der Gemeinde Edingen-Neckarhausen werden durch die Entwicklung des Picnic Hub nicht beeinträchtigt.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Nachfragevolumen im Liefer-/Marktgebiet (konservativ betrachtet, ohne Berücksichtigung von Einwohnerzuwächsen) um 66 Mio. Euro ansteigen wird, davon entfallen 12 Mio. Euro auf den Zuwachs im Online-Handel, und 54 Mio. Euro auf das stationäre Netz. Der Picnic-Hub wird in einem weiter wachsenden Marktumfeld etabliert.