

# **Regionalplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels**

**23. Oktober 2009, Bühl**

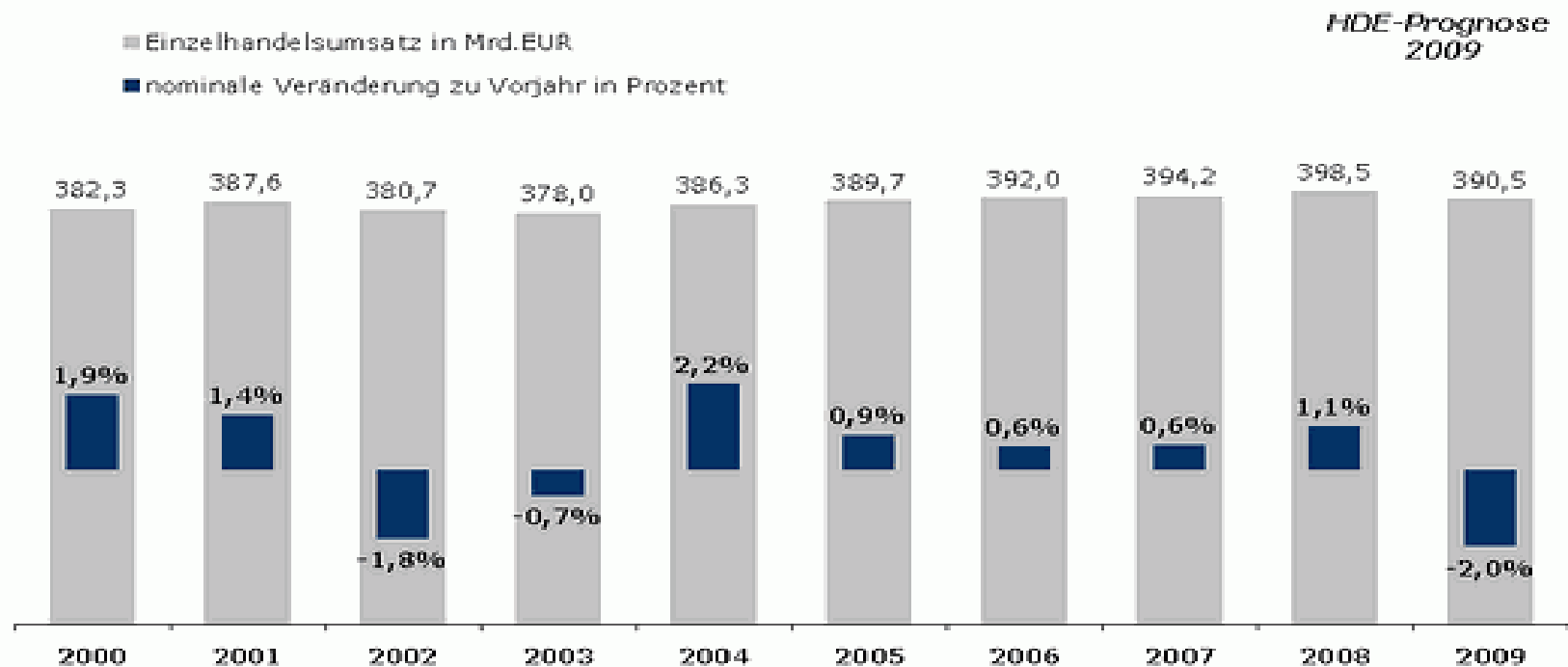
## **Aktuelle Trends der Einzelhandelsentwicklung**

Dipl.-Geograph Rolf Pangels

**Handelsverband BAG**  
Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und  
Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG)

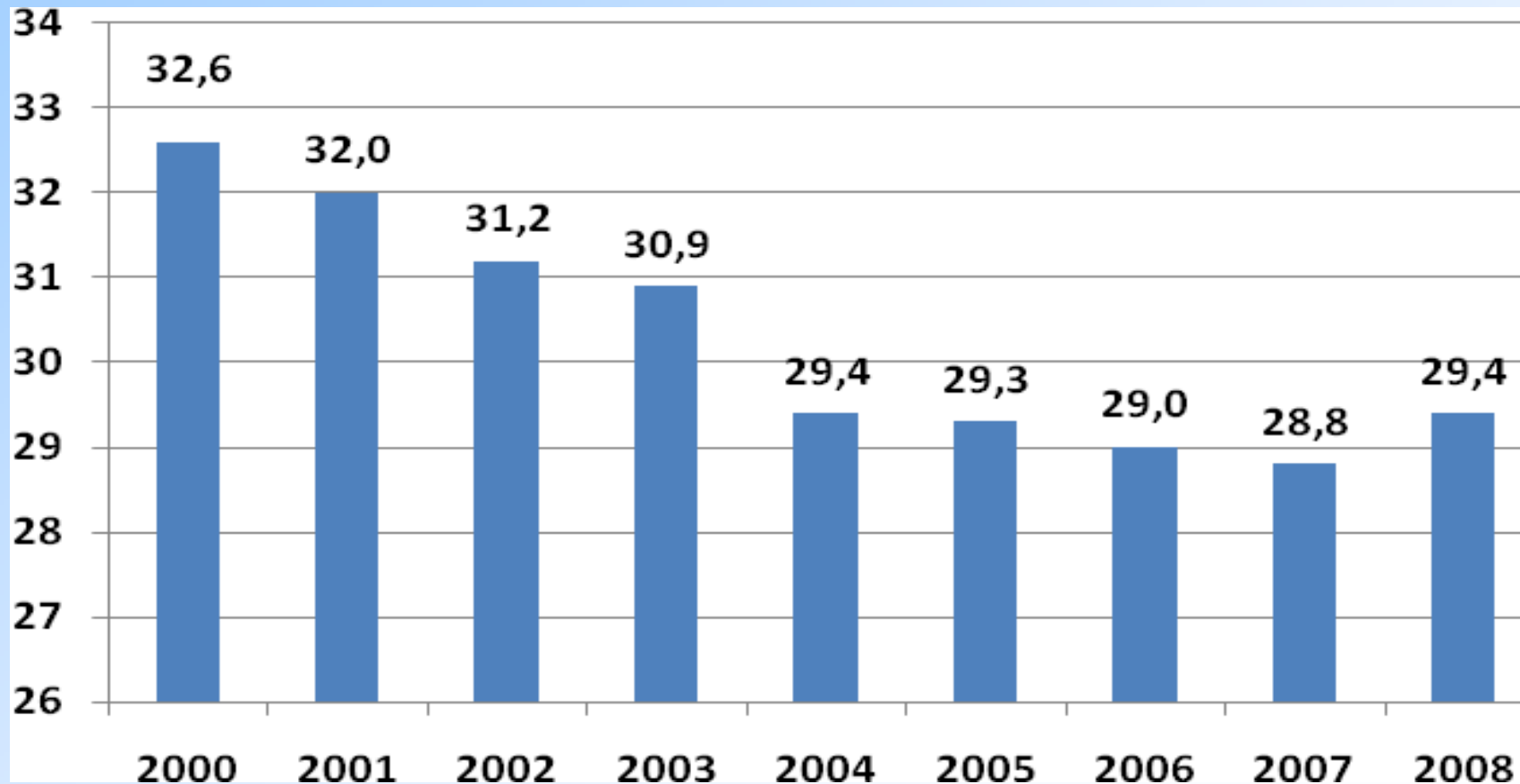
## Einzelhandel im engeren Sinne

Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel,  
Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken

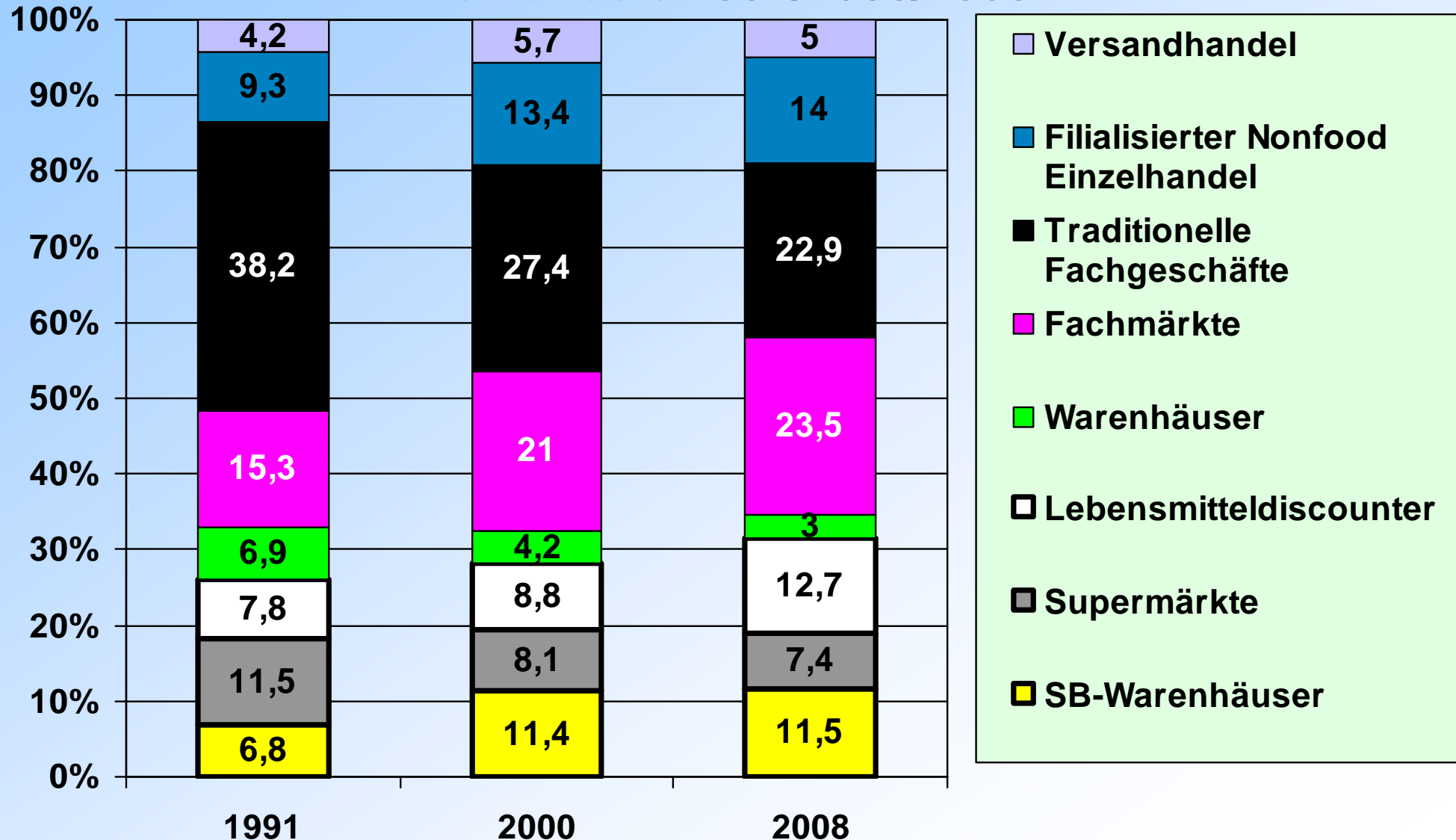


Quelle: Destatis; HDE-Berechnungen; ab 2004 Neuer Berichtskreis; Stand: 1. Juli 2009

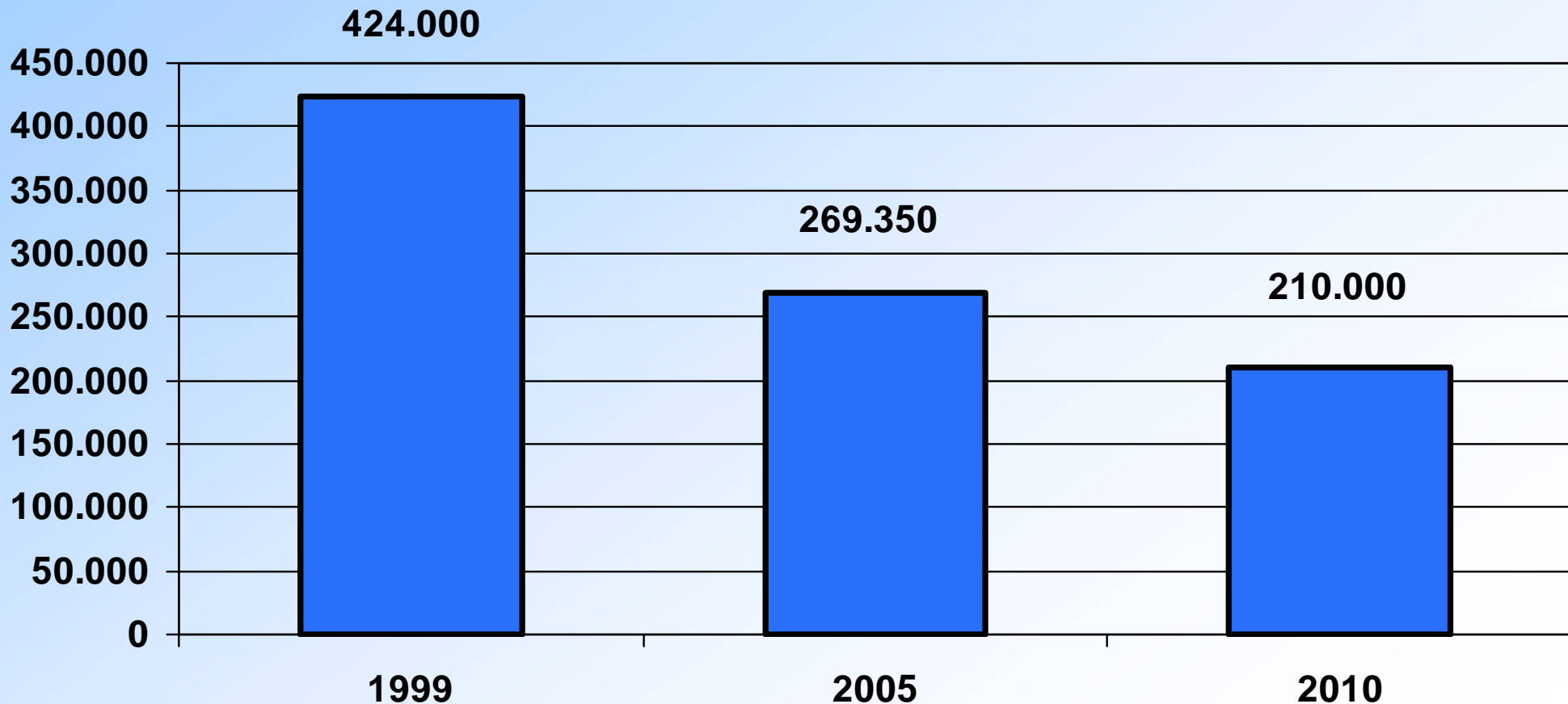
## Anteile Entwicklung des Einzelhandels 2000 -2008 an den Konsumausgaben der privaten Haushalte in Prozent



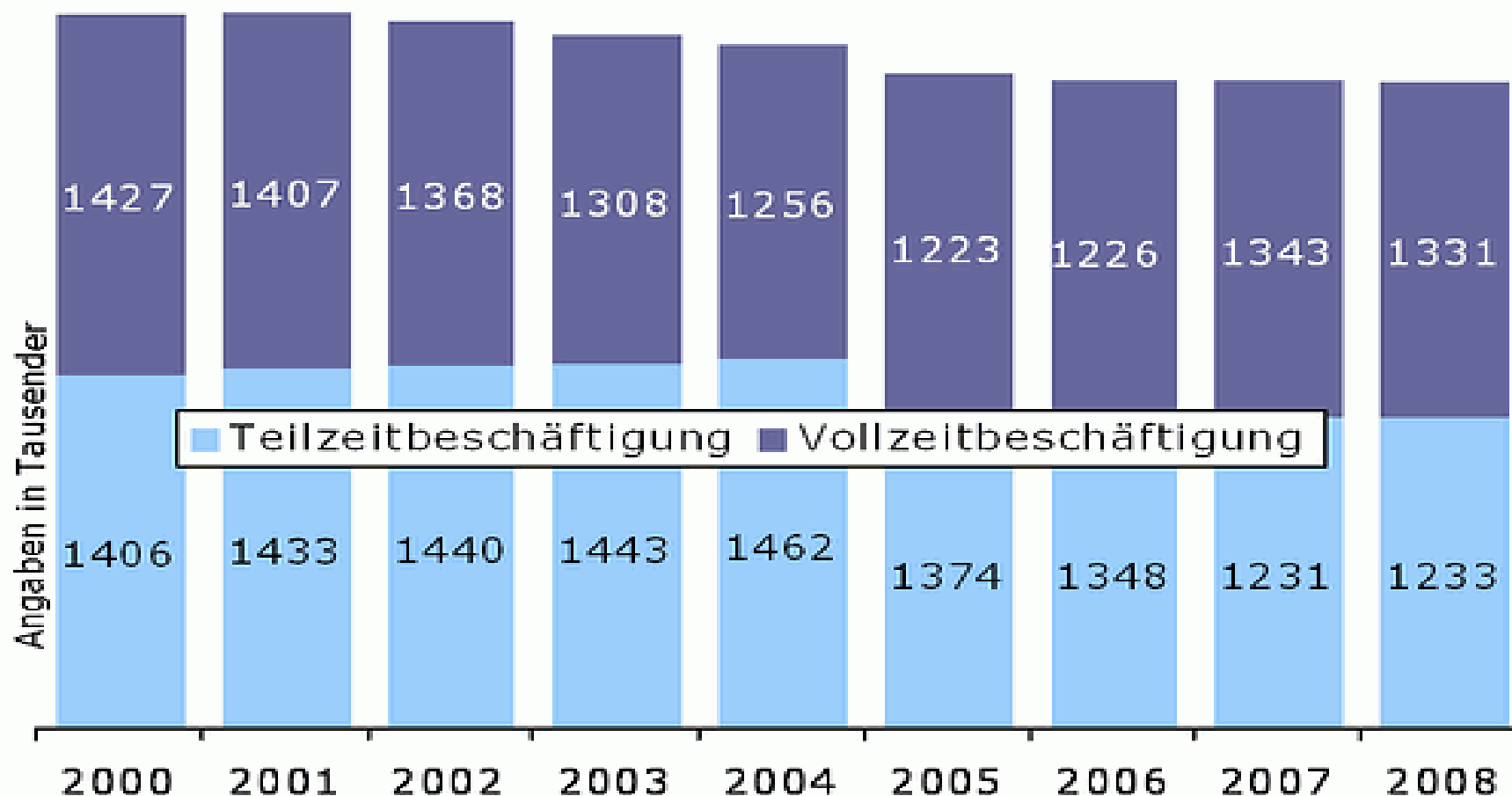
## Entwicklung Marktanteile der Betriebsformen des Einzelhandels 1991/2000/2008



## Entwicklung Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel 1999 – 2005 / Prognose 2010

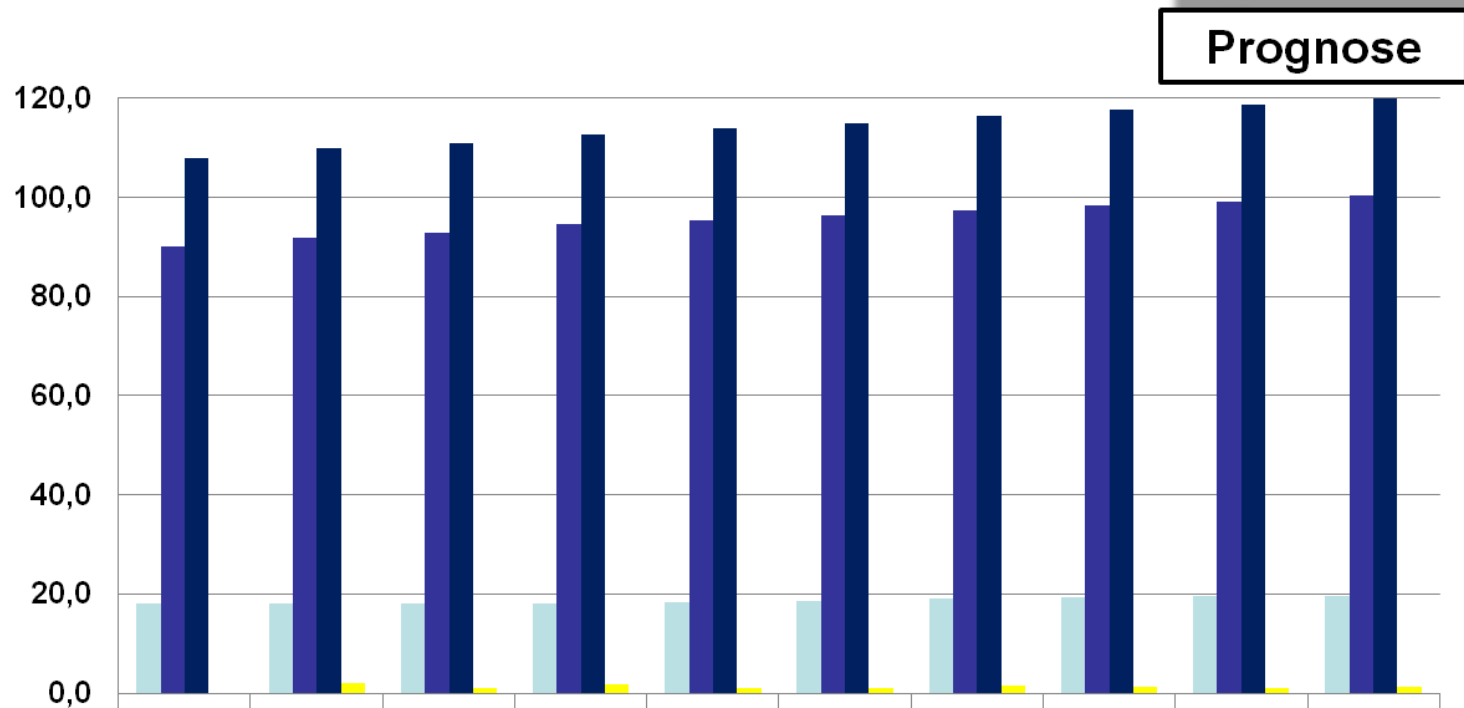


## Beschäftigte im Einzelhandel



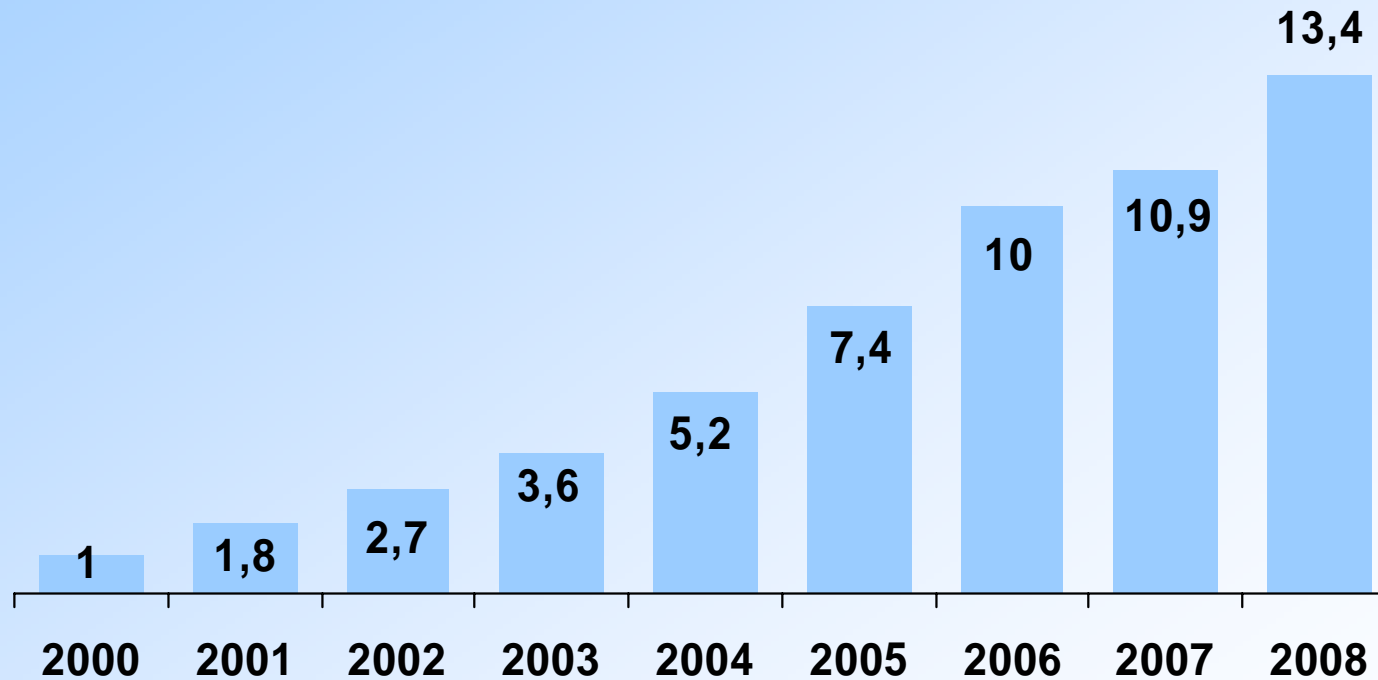
Quelle: DESTATIS, HDE  
HDE-Grafik

# Entwicklung großflächiger Einzelhandelsverkaufsflächen in Deutschland 2001 - 2008 in Mio. qm



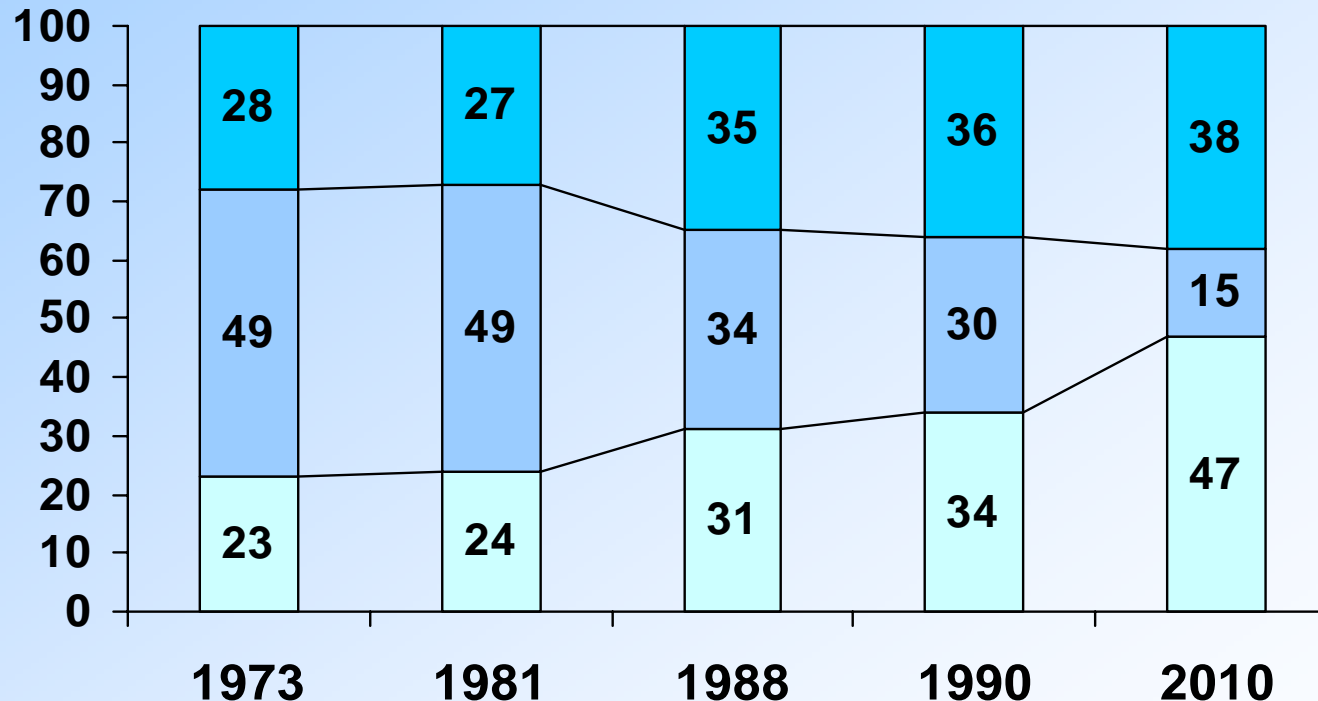
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
■ Neue Bundesländer/Berlin	18,0	18,0	18,0	18,1	18,4	18,5	19,1	19,4	19,6	19,7
■ Alte Bundesländer	90,0	92,0	93,0	94,7	95,5	96,4	97,4	98,4	99,2	100,3
■ Insgesamt	108,0	110,0	111,0	112,8	113,9	114,9	116,5	117,8	118,8	120,0
■ Zuwachs/Jahr in Mio. qm	0,0	2,0	1,0	1,8	1,1	1,0	1,6	1,3	1,0	1,2

# Online-Umsätze mit Waren 2000-2008 in Deutschland (in Mrd. Euro)



Enthalten sind Transaktionen über materielle Güter, Dienstleistungen (z. B. Lieferservices), Nutzungsrechte (z. B. Reisen, Eintrittskarten) und Informationen (z. B. kostenpflichtige Downloads)

## Polarisierung der Märkte Entwicklung 1973 – 2010 (Prognose) (Anteile in %)



- Qualitativ hochwertige Spitzenprodukte (Top-Marken)
- Mittleres Marktsegment
- Billigprodukte und Handels(eigen)marken

# Veränderungen des Konsumverhaltens

## Die Entwicklung zum „multioptionalen Konsumenten“



## Hemmende Faktoren für den Einzelhandel in Deutschland

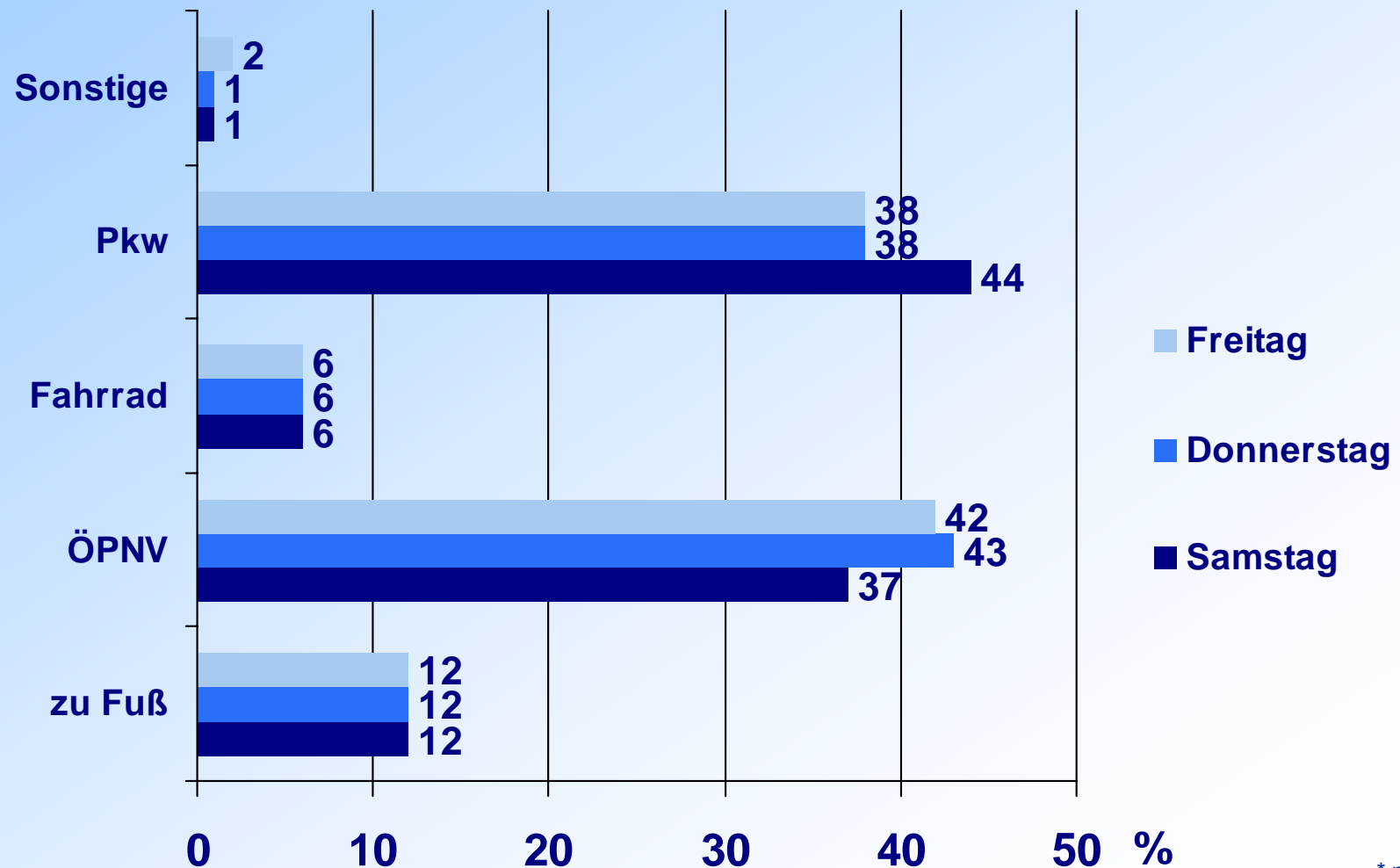
- ❑ zwar rückläufige, aber nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit, allgemeine Verunsicherung wegen Finanz- und Wirtschaftskrise, „Warenhauskrise“
- ❑ Rückgang bzw. Stagnation der Nettoeinkommen
- ❑ allgemeine Verteuerung (Energie, Wohnen)
- ❑ allgemeine Sättigungstendenzen
- ❑ hohe Steuern, hohe Sparquote
- ❑ uneinheitliche Ladenöffnungszeiten
- ❑ allgemeiner Wertewandel in der Gesellschaft
- ❑ Bürokratie
- ❑ geringe Produktinnovation durch Hersteller/Industrie

# Aktuelle Themen des Einzelhandels in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)

# Verkehrsmittelwahl der Besucher im innerstädtischen Einzelhandel

Ergebnisse BAG/HDE-Untersuchung Kundenverkehr 2008\*



# Wer gibt wie viel aus?

## Ergebnisse BAG-Untersuchung Kundenverkehr 2008\*

### Einkaufsbetrag je Kunde in €

Fußgänger	43
Fahrradfahrer	48
ÖV-Nutzer	59
Pkw-Nutzer	90

## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte  
in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und  
FOC in die Innenstädte)

# Einzelhandelsverkaufsflächen in Shopping-Center, an Bahnhöfen Flughäfen und Tankstellen in Deutschland

## Shopping-Center

428 Center: davon 43 % in Innenstädten, 39 % in Stadtteillagen, 18 % auf der „Grünen Wiese“;  
27.000 qm durchschnittliche Verkaufsfläche

## Bahnhöfe

2.400 vermarktete Bahnhöfe, ca. 1,6 Mio. qm Verkaufsfläche, insgesamt 4 Mrd. Besucher p.a.,  
Gesamtumsatz etwa bei 1,5 Mrd. Euro, neue Verkaufsfläche in den nächsten zwei Jahren ca.  
150.000 qm, Ladenöffnungszeiten i.d.R. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr

## Flughäfen

An den 16 größten Deutschen Verkehrsflughäfen rund 150.000 qm Verkaufsfläche, mehr als 120  
Millionen Reisende p.a., Gesamtumsatz etwa 1,4 Mrd. Euro, neue Verkaufsfläche in den nächsten  
zwei Jahren ca. 80.000 qm, Ladenöffnungszeiten i.d.R. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr

## Tank- und Raststätten

An rund 750 Tank- und Raststätten der Tank&Rast AG ca. 450 Mio. Kunden p.a., ca. 180.000 qm  
Verkaufsfläche, Gesamtumsatz von etwa knapp einer halben Mrd. Euro, neue Verkaufsfläche in  
den nächsten zwei Jahren ca. 100.000 qm, Ladenöffnung an allen Tagen des Jahres rund um die  
Uhr



## Factory-Outlet-Center im Überblick

27 geplante FOC  
9 bestehende FOC

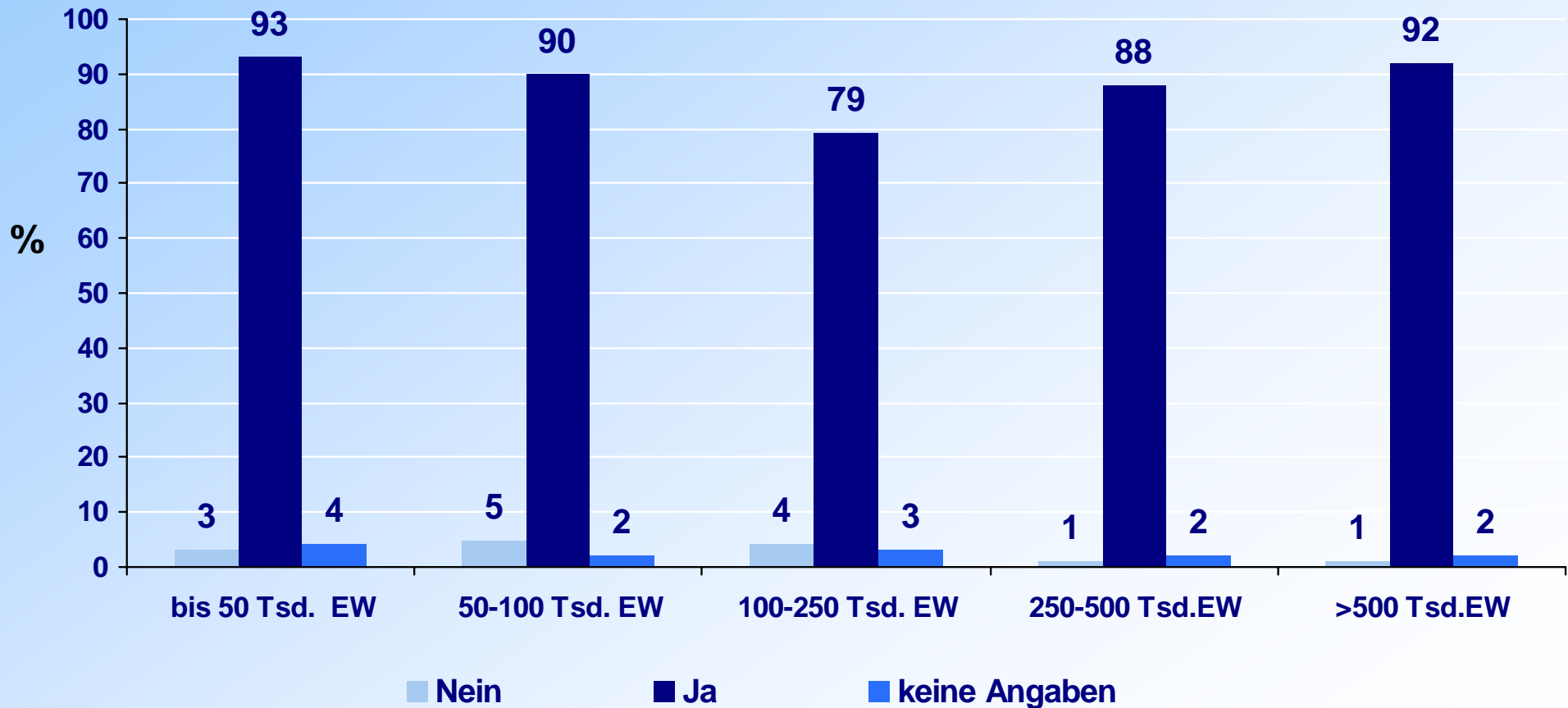
## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und FOC in die Innenstädte)
- Leerstände

# Ergebnisse BAG-Umfrage 2008

## Leerstände im Einzelhandel

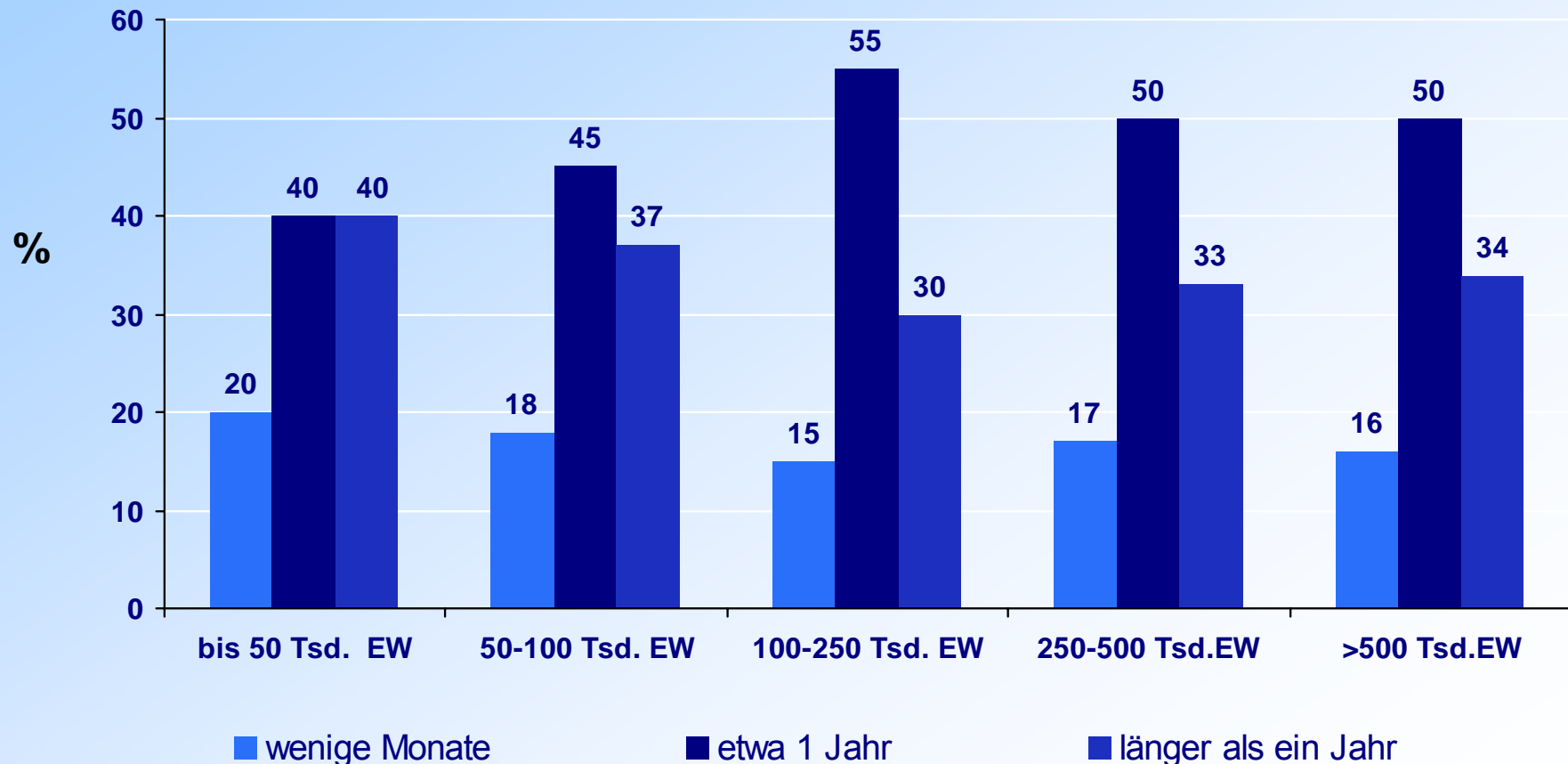
(Städte differenziert nach Einwohnerzahl)



# Ergebnisse BAG-Umfrage 2008

## Dauer der Leerstände im Einzelhandel

(Städte differenziert nach Einwohnerzahl)



## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte  
in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und  
FOC in die Innenstädte)
- Leerstände
- Denkmalschutz und Einzelhandel

## Denkmalschutz und Einzelhandel

- jährliches Bauvolumen des Einzelhandels in den Städten: 1 bis 2 Mrd. €
- davon rund 15 Prozent für Denkmalschutz
- oftmals heftiger Streit um Detailfragen, kein konstruktiver Dialog
- in Planung: Verschärfung der Denkmalschutzauflage

## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte  
in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und  
FOC in die Innenstädte)
- Leerstände
- Denkmalschutz und Einzelhandel
- Novellierung Baugesetze des Bundes

# Novellierung Baugesetze des Bundes

## a. Baugesetzbuch

- **allgemeine ökologische Stadterneuerung**
- **verstärkte Klimaschutzklauseln - Notwendigkeit, Ausmaß und Zusammenspiel mit bestehenden Regelungen, einschließlich neuer klimaschützender Festsetzungen nach den §§ 9, 11 BauGB**
- **Erneuerbare Energien im unbeplanten Innen- und Außenbereich (§§ 34, 35 des Baugesetzbuchs), insbesondere Solar- und Windenergieanlagen (Repowering), einschließlich der faktischen Möglichkeiten für erneuerbare Energien**
- **sonstiger Änderungsbedarf**

## b. Baunutzungsverordnung

- **Kindertagesstätten einschließlich der Bezüge zum Immissionsschutzrecht**
- **Einzelhandel**
- **sonstiger Änderungsbedarf**

## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte  
in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und  
FOC in die Innenstädte)
- Leerstände
- BIDs, Unterstützung von Stadtmarketingprojekten
- Denkmalschutz und Einzelhandel
- Novellierung der Baugesetze des Bundes
- EU-Klageverfahren gegen Deutschland: Regionalplanung Stuttgart,  
§ 24a LEPro NRW

# EU-Klageverfahren gegen Deutschland: Regionalplanung Stuttgart, § 24a LEPro NRW

- Die EU vertritt die Auffassung, dass die deutsche Planungspraxis, vor allem auch die Differenzierung nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, einen Eingriff in die Niederlassungsfreiheit (Verstoß gegen Artikel 43, 49 und 249 EG-Vertrag) und den freien Dienstleistungsverkehr (Verstoß gegen Artikel 10 und 14 der Richtlinie 2006/123/EG „Dienstleistungsrichtlinie“) innerhalb der EU darstellt. Setzt sich die EU mit ihrer Meinung durch, dürfte das weit reichende Folgen für die einzelhandelsrelevante Planungspraxis in Deutschland haben.
- Die Bundesregierung hat EU geantwortet und Kritik zurückgewiesen.
- Die Kommunale Spitzenverbände weisen Kritik ebenfalls zurück.

## Aktuelle Themen in den Innenstädten

- Verkehrs-/Umweltprobleme  
(Erreichbarkeit, Feinstaub, Umweltzonen, City-Maut)
- ungebremster Flächenzuwachs, viele neue Einzelhandelsgroßprojekte  
in Bearbeitung (Schwierigkeit der Integration von Shopping-Center und  
FOC in die Innenstädte)
- Leerstände
- BIDs, Unterstützung von Stadtmarketingprojekten
- Denkmalschutz und Einzelhandel
- Novellierung der Baugesetze des Bundes
- EU-Klageverfahren gegen Deutschland: Regionalplanung Stuttgart,  
§ 24a LEPro NRW
- Rechtsprechung NRW

## Rechtsprechung NRW

- VerfGH Nordrhein-Westfalen: Ansiedlungsverbot für großflächige Factory-Outlet-Center in Gemeinden unter 100.000 Einwohnern ist verfassungswidrig (§24a LEPro NRW verletzt das Recht auf kommunale Selbstverwaltung)

## Künftige Entwicklung im Einzelhandel mittel-/langfristig

- relativer Bedeutungsverlust des Konsumgüterhandels
- fortgesetztes Flächenwachstum bei gleichzeitiger Zunahme der Leerstände
- Flächenflut erodiert Nahversorgungsnetze und damit Versorgungsqualität
- weitere Zunahmen E-Commerce
- Beschleunigung der Auslese durch Flächen-, Kosten- und Preisdruck
- Discount-Angebotstypen weiter im Vormarsch
- Wertedynamik begünstigt, aber auch erwartungs-/dominanzgerechte „Servicewelten“
- Bedeutungszunahme strategischer Allianzen und Kooperationen
- neue Konzepte („Shopotainment“, Inszenierung, Convenience, etc.)
- Zunahme Unsicherheiten Planungspraxis