

# Fort- schreibung

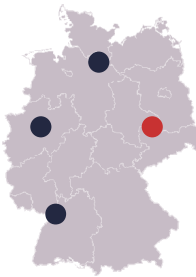
## Des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig

—

Informationsveranstaltung  
18. Mai 2017

Dipl.-Geogr. Steffen Böttger

# Stadt + Handel bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



## Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft

Städtebau &  
Stadtplanung

Bauplanungsrecht

Team: 45 Mitarbeiter

Raumplaner/  
Stadtplaner

(Wirtschafts-)  
geographen

Sozial- und  
Kulturwissenschaftler

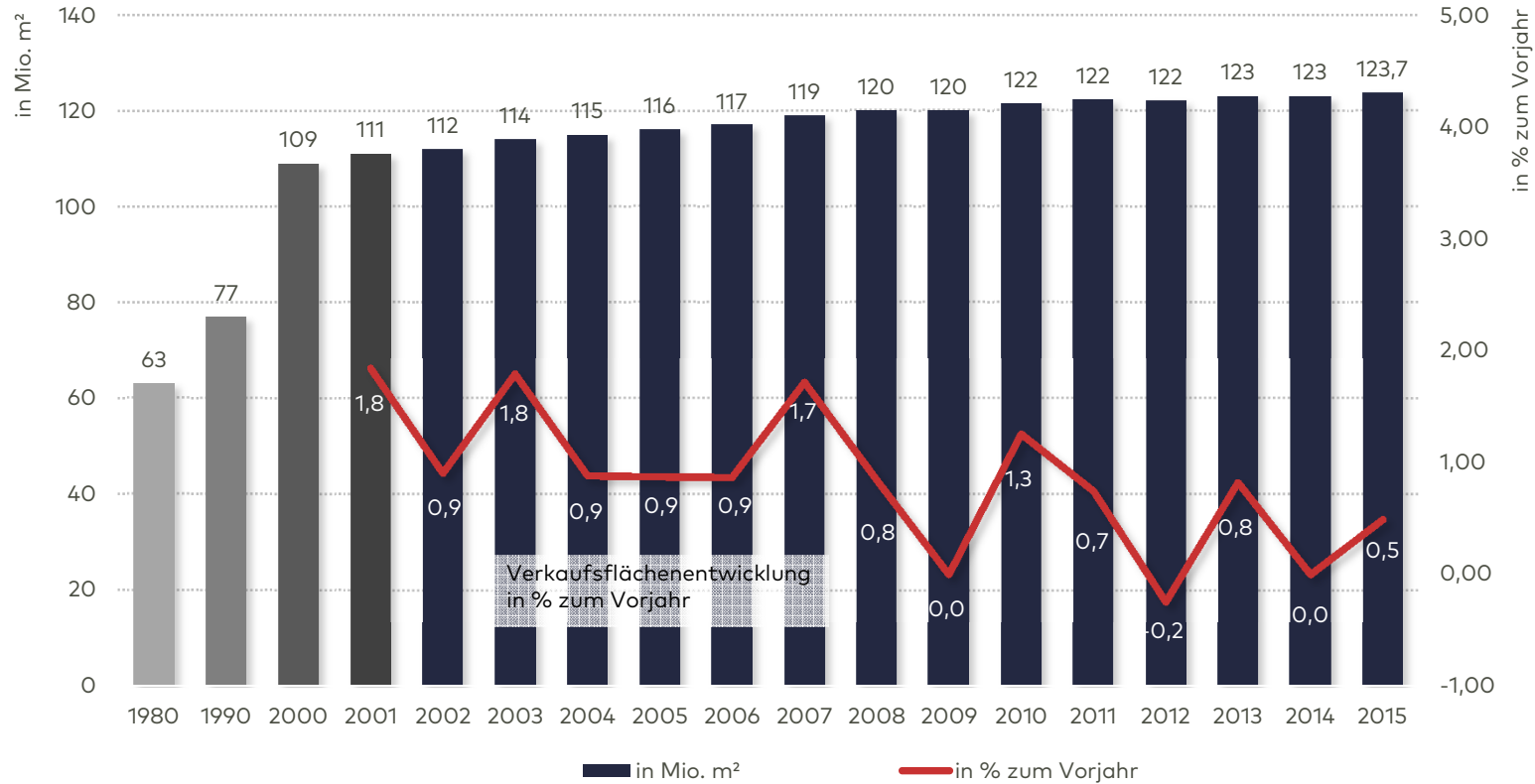
Handelsimmobilien-  
kaufleute

Fachbezogene  
Kooperationen

# Trends im Einzelhandel

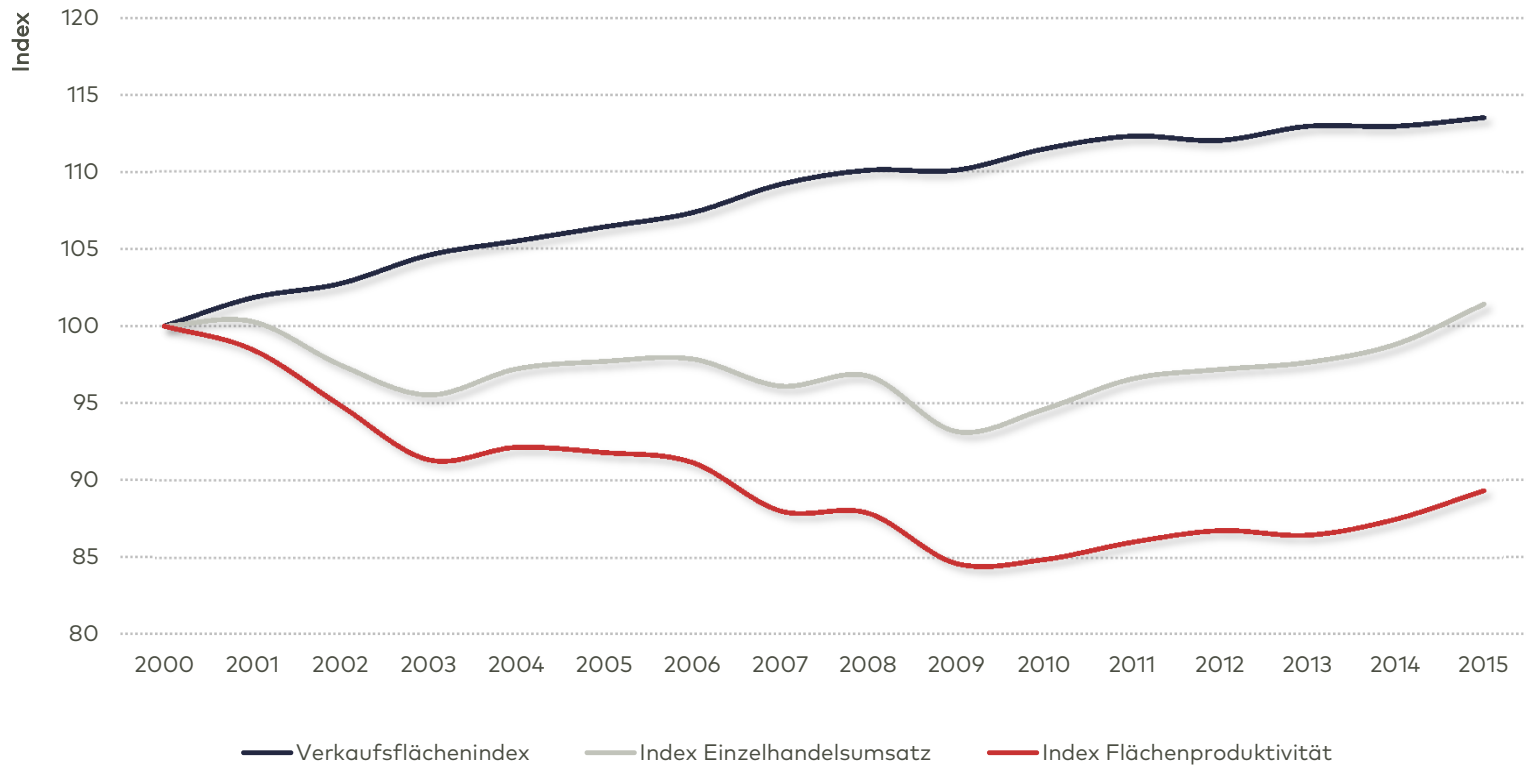
Marktseitige Fortschreibungserfordernisse

# Entwicklung Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Handelsdaten.de

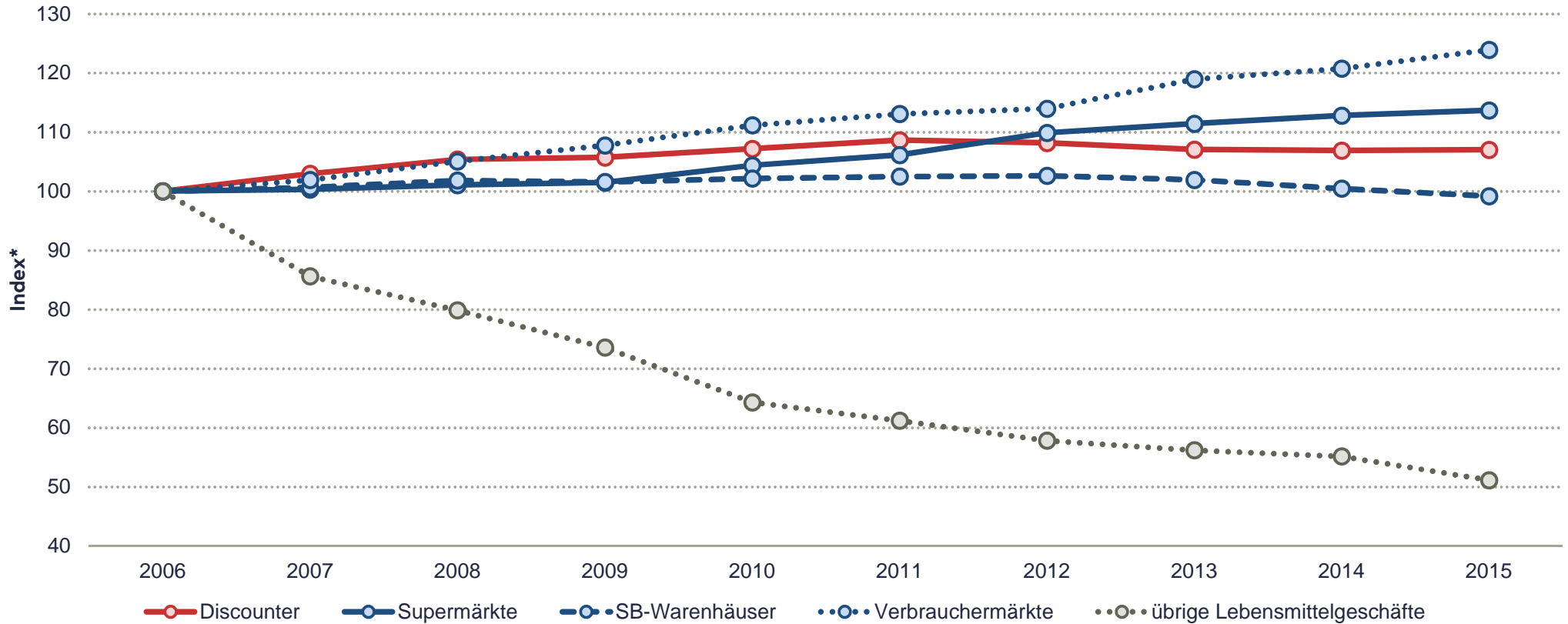
# Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach EHI Retail Institute 2016

# Angebotsseite

## Veränderung der Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



# Wandel der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel



- Beispiel  
Lebensmitteldiscounter  
(Werte BRD)
  - 1995: 1.650 Artikel  
(durchschnittlich 450 m<sup>2</sup>  
Gesamtverkaufsfläche)
  - 2015: 2.250 Artikel  
(durchschnittlich 800 m<sup>2</sup>  
Gesamtverkaufsfläche)

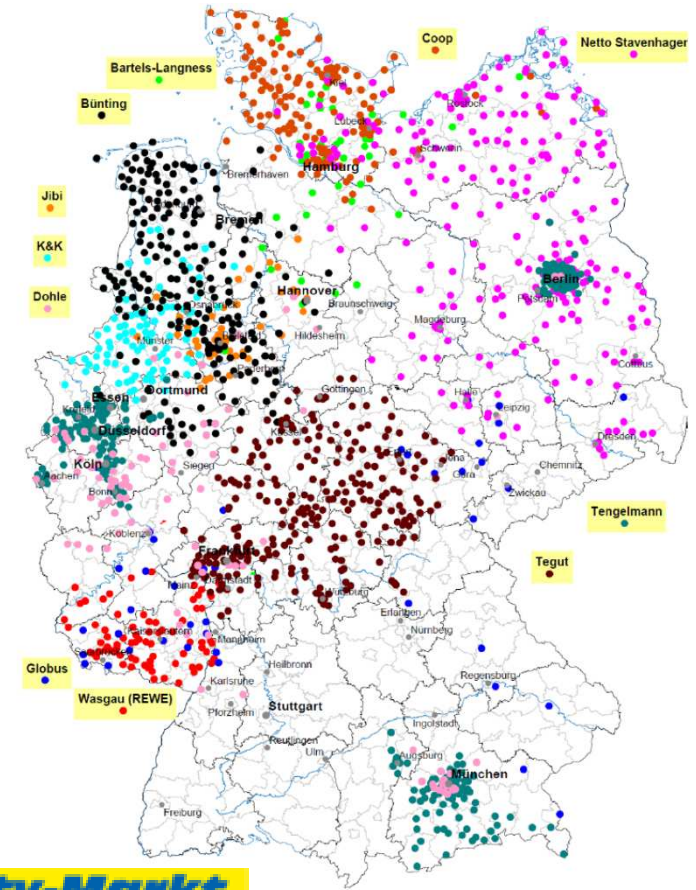


# Konzentrationstendenzen

## Entwicklung Handelslandschaft im Lebensmitteleinzelhandel seit 1999

- Edeka
  - Rewe
  - Schwarz Gruppe
  - Aldi
  - Metro
- 
- Tengelmann (perspektivische Übernahme)
  - Wal Mart (Marktaustritt)
  - Spar (Übernahme Edeka)

1999: rd. 70 % des Gesamtumsatzes  
2014: rd. 85 % des Gesamtumsatzes



**nahkauf**

....nah und gut

**REWE**  
CITY

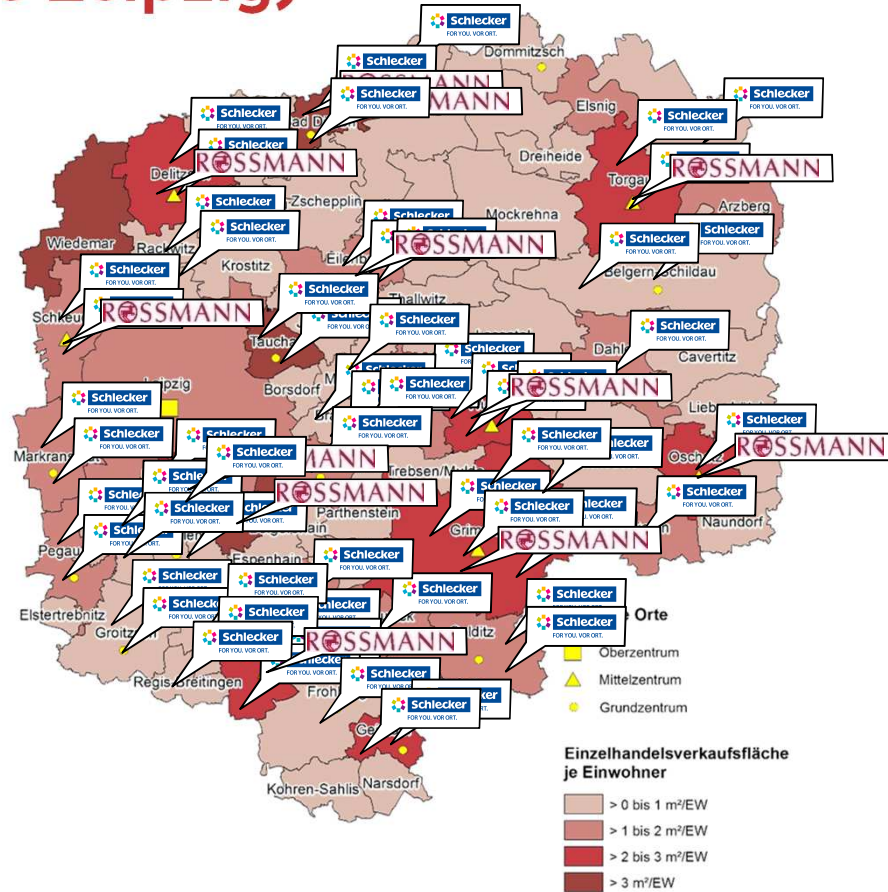
**E** city-Markt  
EDEKA

**STADT+HANDEL**

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig

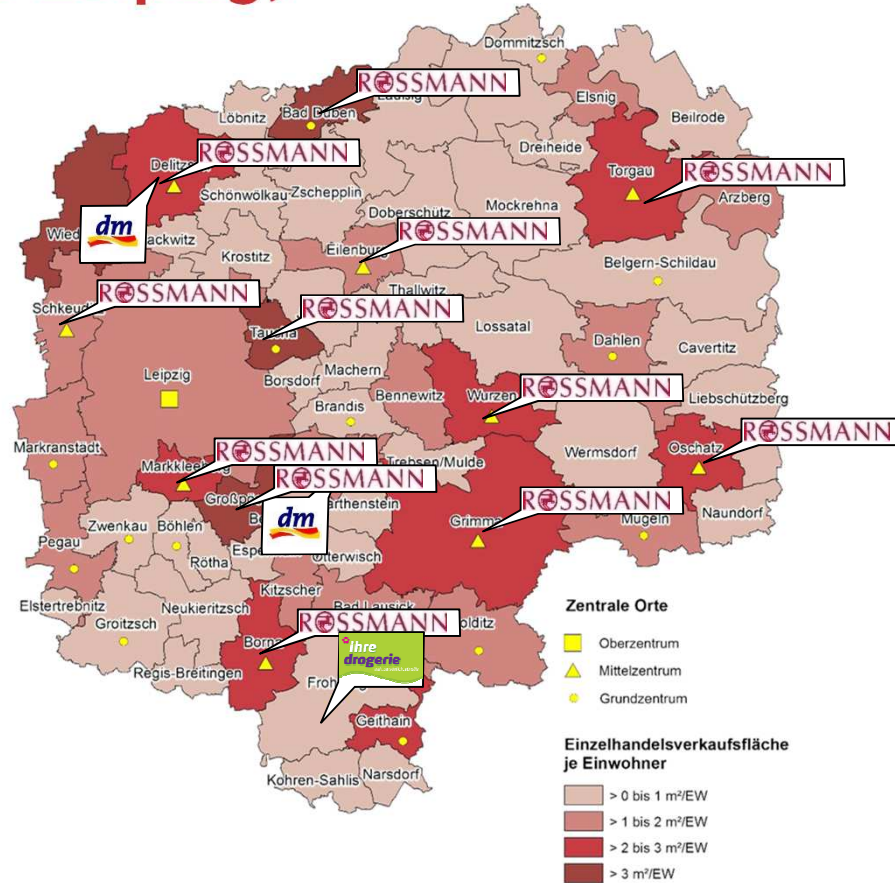


# Strukturprägende Drogeriewarenanbieter im IHK Bezirk Leipzig 2010 (ohne Leipzig)



Quelle: eigene Darstellung aus Basis Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 2010; Kartengrundlage: IHK zu Leipzig

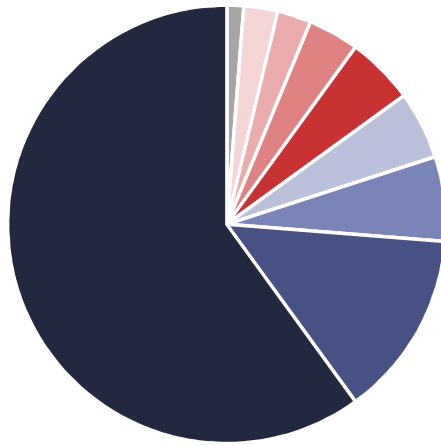
# Strukturprägende Drogeriewarenanbieter im IHK Bezirk Leipzig 2015 (ohne Leipzig)



Quelle: eigene Darstellung aus Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 2014/15; Kartengrundlage: IHK zu Leipzig

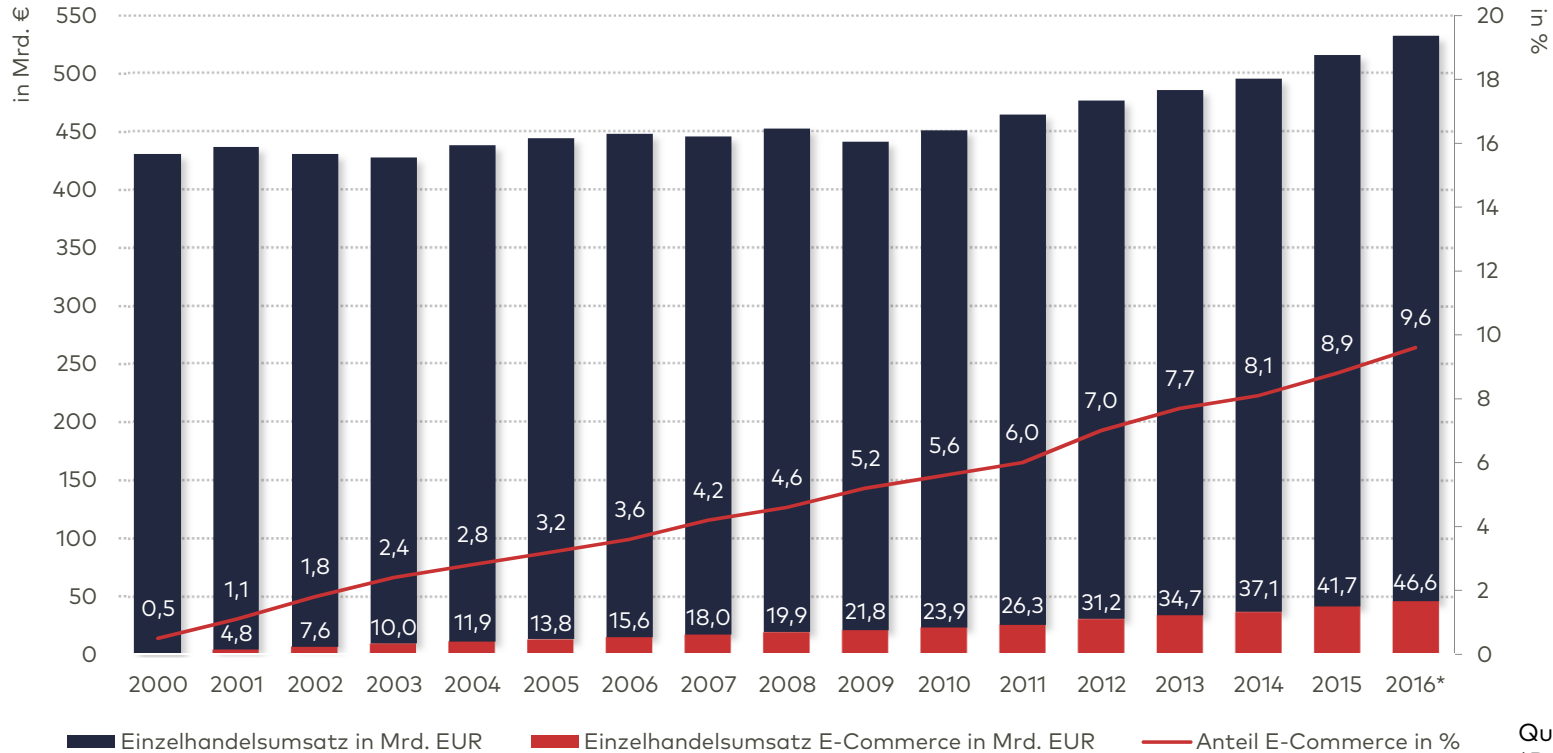
# Wesentliche Trends: Entwicklungsformen Drogeriemärkte mit hybriden Betriebskonzepten (Kleinkaufhäuser)

Beispielhafte sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung eines Rossmann-Drogeriefachmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>



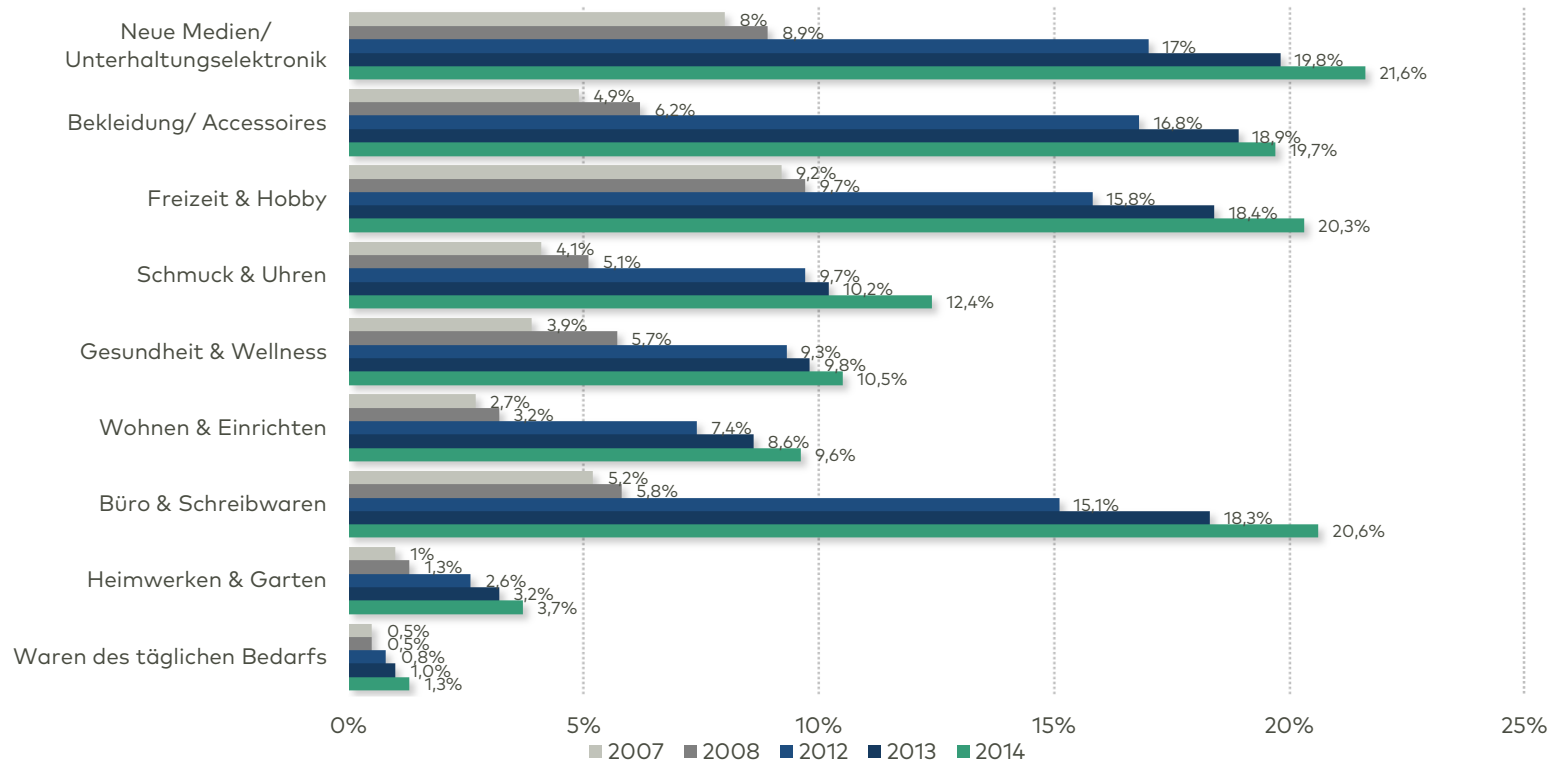
- Bekleidung
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Weitere Sortimente (aggregiert)
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- Nahrungs- und Genussmittel

# Entwicklung des Online-Handels



Quelle: EHI Retail Institute 2016 (handelsdaten.de)  
\*Prognose

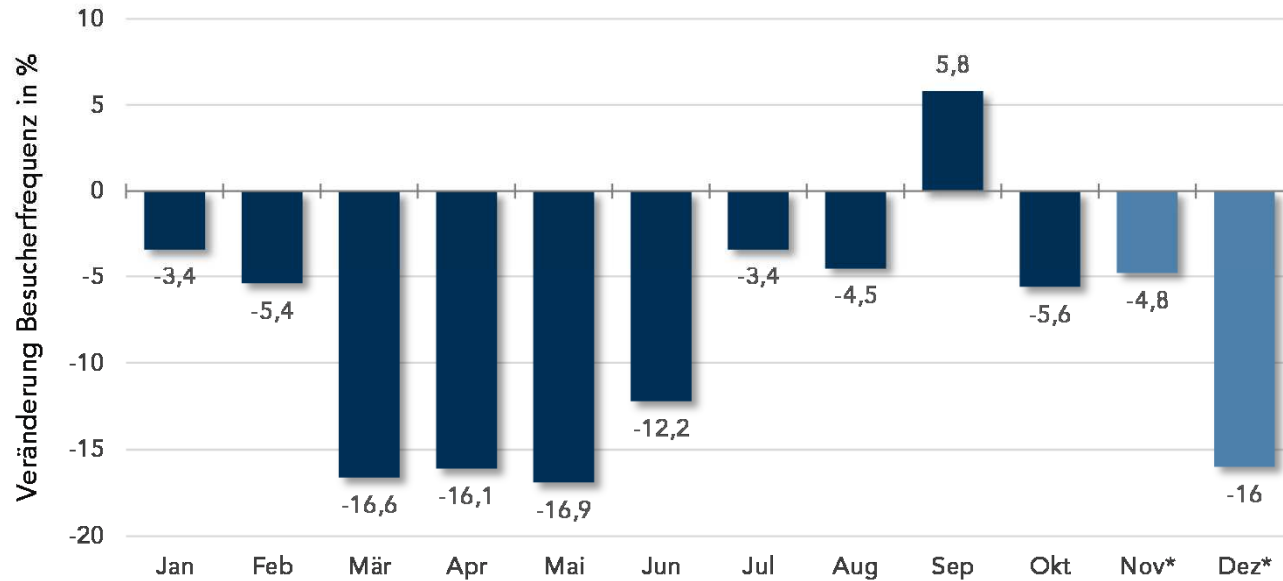
# Anteil Online-Handel am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche - Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung, Datenquelle:  
 Werte 2007, 2008, 2012, 2013:  
 Handelsdaten.de, Statista  
 Werte 2014: KPMG & IFH & BTE (2015):  
 Fashion 2025. Studie zur Zukunft des  
 Fashion Marktes in Deutschland

# Rückläufige Besucherfrequenzen im stationären Handel

Entwicklung der Besucherfrequenz im deutschen Einzelhandel nach Monaten  
(Betrachtungszeitraum 2012 bis 2015 \*)



\* Für die Monate November und Dezember liegen lediglich Werte für den Betrachtungszeitraum 2012-2014 vor

# Einzelhandel: Aktuelle Trends und Herausforderungen

## Online-Handel

**TextilWirtschaft**  
NEWS | FASHION | BUSINESS

HOME BUSINESS FASHION PERSONEN JOBS SZENE

TextilWirtschaft 34 vom 20.08.2015 Seite 14,15,16,17

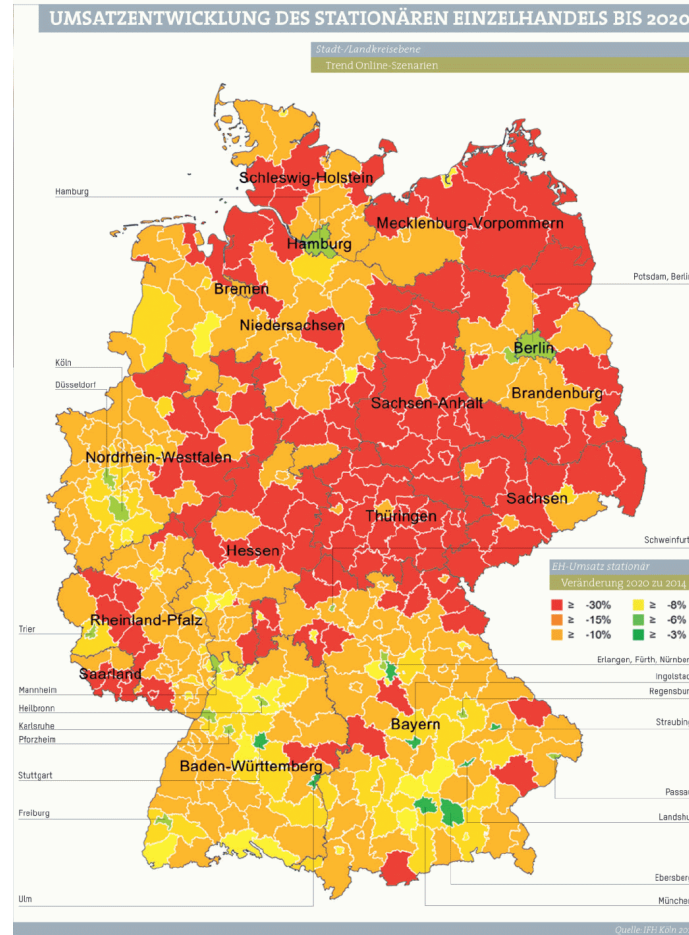
### Business

#### Horrorszenario: Geisterstadt

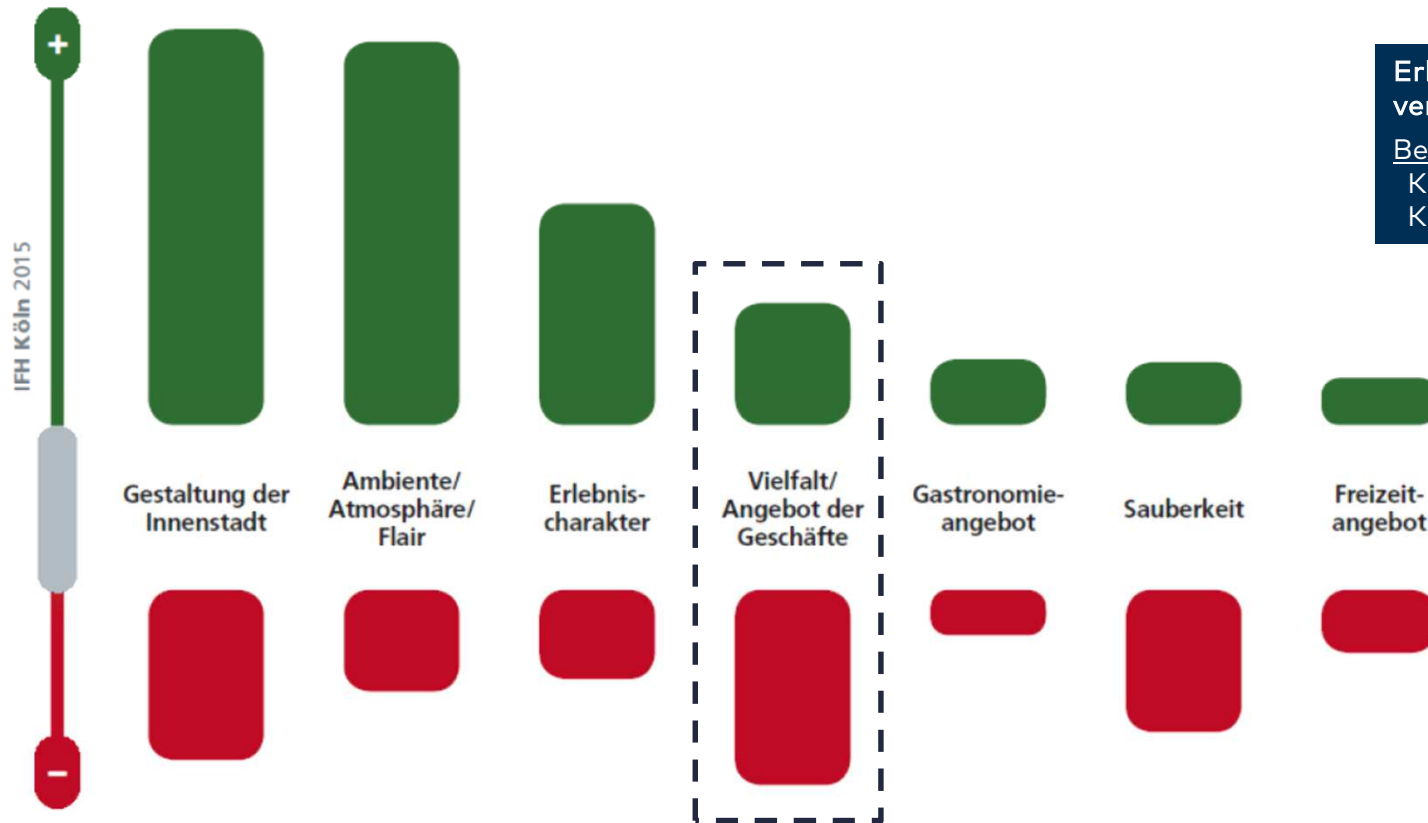
**Jedem zehnten Laden droht bis 2020 das Aus. Der Kampf der Städte um Kunden, Handel und Attraktivität hat begonnen.**

Es ist die Karte der Verlierer: Der Blick auf die Deutschland-Grafik (Seite 15) dürfte dem stationären Modehandel mehr als nur Magenschmerzen bereiten. Rot so weit das Auge reicht – und das bedeutet für Tausende stationäre Händler eine schwarze Zukunft. Vielleicht sogar den Verlust der Existenz. Denn die rot eingefärbten Landkreise, Regionen und Bundesländer erwarten laut der aktuellen Studie „Stadt, Land, Handel 2020“ des Instituts für Handelsforschung in Köln (IFH) in den nächsten fünf Jahren einen Umsatzrückgang im stationären Handel von mehr als 30%. Das trifft auf weite Teile von Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein zu. Und auch für die Geschäfte in den dunkelorange eingefärbten Gebieten fällt die Prognose nicht viel besser aus: Sie werden mindestens 15% an Umsatz verlieren, die hellorange Gebiete mindestens 10%. Die stationären Händler in den gelb oder grün markierten Gebieten wie in den Metropol-Regionen Hamburg und Berlin sowie einige Landkreise in Baden-Württemberg, Mittel- und Südbayern, Südhessen und in der südlichen Niederrhein-Region scheinen auf den ersten Blick glimpflicher davonzukommen als der Osten der Republik – doch auch sie werden in fünf Jahren zwischen 3% und 8% ihrer Erlöse eingebüßt haben.

Quelle:  
[http://www.textilwirtschaft.de/suche/show.php?src=40&ids\[\]=325885&a](http://www.textilwirtschaft.de/suche/show.php?src=40&ids[]=325885&a)



# Einflussfaktoren auf die Attraktivität von Innenstädten aus Konsumentenperspektive



Erhöhter Anteil der Konsumenten vermisst Angebote in Klein- und Mittelstädten

Beispiel Sortiment Bekleidung

Kommunen < 25.000 EW: 42 %

Kommunen < 50.000 EW: 31 %

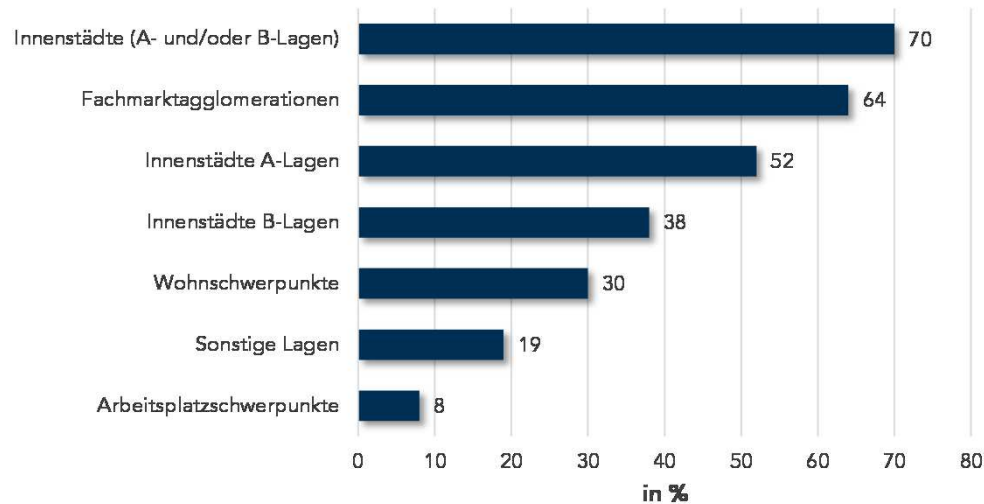


# Wesentliche Trends: (stationäre) Angebotsseite

## Filialisten und Fachmärkte

Fokus der weiteren Expansionspläne im deutschen Einzelhandel nach Lagekategorien (2015)

Anteil der Befragten in Prozent



Umfrage unter den  
Expansionsexperten  
der Top 250 Vertriebslinien  
des EH

# Erlebniseinkauf



Shopping als Freizeitaktivität und Erlebnis

# Gastronomie



Gastronomie als wichtige Funktion für Innenstädte (Kopplung mit Einkaufsbummel; Frequenzen)

# Angebotsseite

## Wandel der Organisationsformen



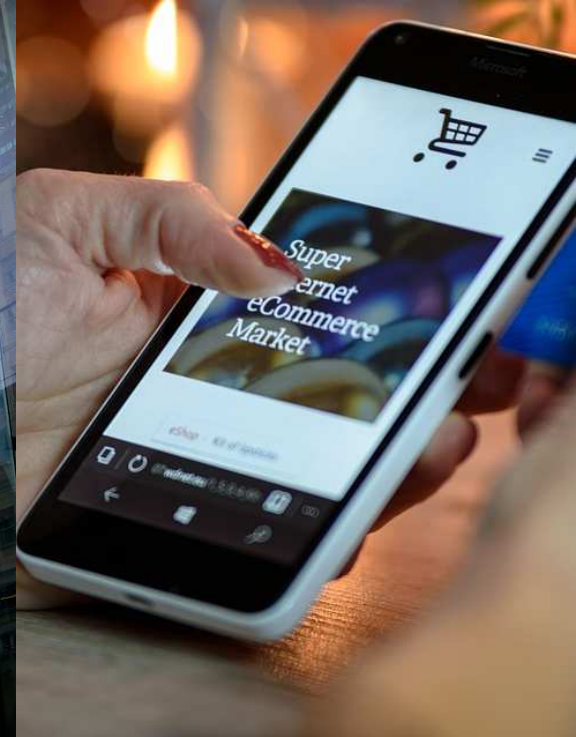
Filialisierung



Spezialisierung



Vertikalisierung



Digitalisierung

Quelle: Eigene Darstellung nach Kulke 2010:220ff.; Fotos: pixabay, Wikimedia Commons (Raimond Spekking).

# Nachfrageseite

## Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster



Quelle: Eigene Darstellung nach Rieckhoff 2008:15; Fotos: pixabay.

# Erste Schritte...

Bestandserhebung | Zeitplan

# Einzelhandel im institutionellen Sinne



Quelle: vgl. Kuschnerus 2007:713ff.; Fotos: Stadt + Handel, pixabay, Wikimedia Commons (Oleh Kernysky, Björn Appel).

# Erfassungsmethoden bei der Bestandserhebung

Abgestuftes Vorgehen entsprechende der Genauigkeit der Methodik



Lasergestützte Messung



Zählung Fliesen/Deckenplatten



Abschreiten



Schätzung von außen

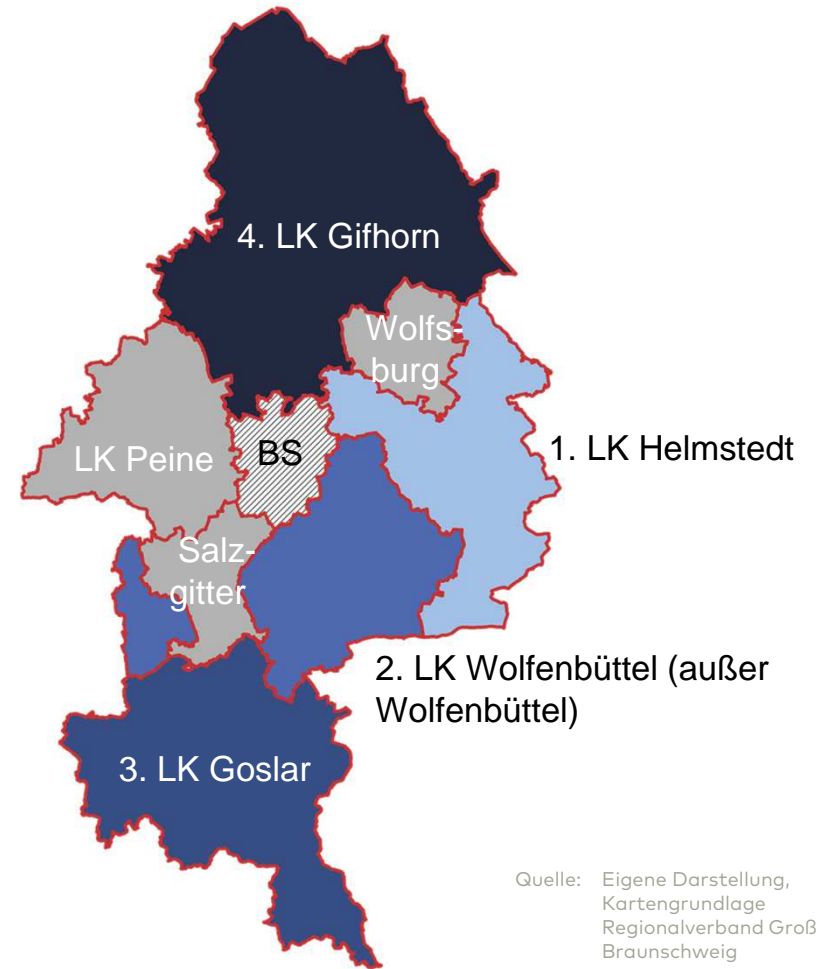


# Ablauf der Bestandserhebung

## ■ Zeitplan Bestandserhebung

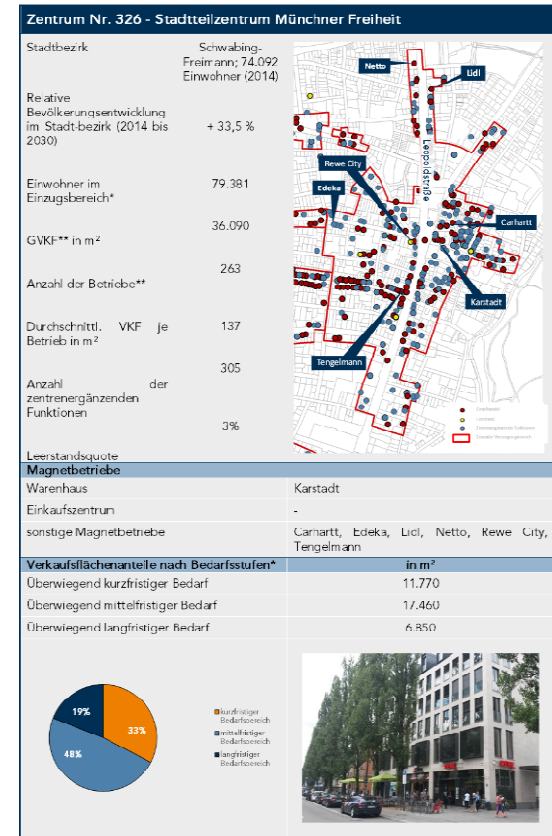
Parallel: Stadt Braunschweig

Landkreis Helmstedt	Mai, Juni, Juli
Landkreis Wolfenbüttel (außer Wolfenbüttel)	Juni, Juli
Landkreis Goslar	Juli, August
Landkreis Gifhorn	August September



# Abgrenzung von Versorgungskernen

- Festlegung von Versorgungskernen als Ergänzung und Konkretisierung des Integrationsgebotes unter Berücksichtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche aus kommunalen EHKS
- Enge Abstimmung mit den Kommunen durch RGB
- Darstellung und Charakterisierung mittels eines Zentrensteckbriefs (Darstellung der angebotsseitigen Parameter)
- Digitalisierung der Zentrenumgriffe
- Ableitung und Definition von Mindeststandards für Neuausweisungen von Versorgungskernen im Großraum Braunschweig



# Zeitplan Fortschreibung des REHK für den Großraum Braunschweig

	Arbeitsebene (Verwaltungsintern)	Diskussions- und Steuerungsebene (AK Einzelhandel)	Entscheidungsebene (Politik)
Mai – September 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 1. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i></li> <li>+ Vorbereitung und Durchführung der empirischen Bausteine</li> <li>+ Aus- und Bewertung der Datenbasis</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 2. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i></li> </ul>		
September - Oktober 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 3. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 1. <i>Arbeitskreissitzung</i></li> </ul>	
November - Dezember 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 4. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i></li> <li>+ Fortschreibung konzeptioneller Instrumentarien</li> <li>+ 5. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i></li> <li>+ Neufassung konzeptioneller Instrumente I</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 2. <i>Arbeitskreissitzung</i></li> <li>+ 3. <i>Arbeitskreissitzung</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ <i>Ausschussinformation:</i> Ergebnisse Strukturanalyse und + Fortschreibung konzeptioneller Instrumentarien</li> </ul>
		Weihnachtspause	

Analysephase

Konzeptionsphase

Datenprüfung durch die Kommunen  
September/Oktober 2017

# Zeitplan Fortschreibung des REHK für den Großraum Braunschweig

Weihnachtspause			
Januar/Februar 2018	+ 6. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i> + Neufassung konzeptioneller Instrumente II	+ 4. <i>Arbeitskreissitzung</i>	+ <i>Ausschussinformation:</i> Diskussionsergebnisse Neufassung konzeptioneller Instrumente
Februar – April 2018	+ <i>Entwurf Endbericht erstellen</i> + 7. <i>verwaltungsinterne Abstimmung</i> Übergabe Endbericht		
Mai – Juni 2018		<i>Öffentlichkeitsveranstaltung (opt.)</i> + <i>dezentrale Infoveranstaltungen (opt.)</i>	I <i>Beschluss Konzept</i>

Bericht

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**