

MB-Research Einzelhandelszentralität 2021 in Deutschland

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

Kaufkraftkennziffern sind für den Vertrieb aller Produkte und Dienstleistungen eine geeignete Plangröße, deren Nachfrage zu einem Großteil vom Einkommen der Verbraucher abhängig ist. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen, Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft. Daher werden Kaufkraftkennziffern von Konsumgüterherstellern, Einzelhandel, Banken, Versicherungen, Sparkassen und anderen endverbraucherorientierten Dienstleistern zur regionalen Potenzialermittlung eingesetzt.

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern sind dementsprechend die folgenden Komponenten zu berücksichtigen:

- Nettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen (nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben)
- Renten und Pensionen
- Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und sonstige staatliche Transferleistungen

Bei der Ermittlung der **Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt die für Ausgaben im Einzelhandel (inkl. Internet- und Versandhandel) zur Verfügung stehen.

Das Verhältnis zwischen Ausgaben im Einzelhandel und Einkommen, sowie zahlreichen weiteren demografischen und geografischen Variablen, kann aus der amtlichen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe entnommen werden.

Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ist repräsentativ für Deutschland und mit knapp 52.800 Teilnehmern (Anzahl der Haushaltsbücher mit verwertbaren Angaben am Ende der Berichtsperiode) die größte freiwillige Haushaltsbefragung dieser Art in Europa.

Die EVS liefert repräsentative, tief gegliederte und qualitativ belastbare Ergebnisse. Sowohl die Statistischen Landesämter als auch das Statistische Bundesamt führen mehrstufig und komplex angelegte Qualitätskontrollen durch.

Mit Hilfe von Regionaldaten zu Einkommensklassen und soziodemografischen Kategorien wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ermittelt.

Da einkommensschwächere Haushalte in der Regel einen höheren Anteil ihres Einkommens für Ausgaben im Einzelhandel verwenden als einkommensstärkere Haushalte, sind die regionalen Kaufkraftunterschiede bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Allgemeinen schwächer ausgeprägt als bei der generellen Kaufkraft. Die Einkäufe sind entsprechend dem Erhebungsprinzip am Wohnort der Konsumenten erfasst.

Alle **Kaufkraftkennziffern** werden als **Prognosewerte** für das Jahr ihrer Ermittlung ermittelt. Voraussetzungen sind **Fortschreibungen** der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der **Bevölkerungsdaten** anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge).

Einzelhandelsumsatz:

Im Gegensatz dazu werden beim **Einzelhandelsumsatz** (Umsatzkennziffer) die Einkäufe am Einkaufsort der Konsumenten erfasst, da hier die im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze gemessen werden. Für die Ermittlung wird als Definition der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen, inklusive Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, zugrunde gelegt. Internet- und Versandhandel und Einzelhandel mit Kfz, Krafträdern sowie Tankstellen sind nicht enthalten.

Die Umsätze der **Factory Outlet Center** sind ebenfalls beim Einzelhandelsumsatz enthalten.

Weiterhin sind seit der Ausgabe 2018 den Konventionen der meisten Marktteilnehmer folgend, die Umsätze der Apotheken und Sanitätshäuser auf das Segment Selbstmedikation/Ergänzungssortiment (also ohne Arzneimittelverordnungsvolumen GKV, PKV und Sonstige) beschränkt.

Die Ermittlung der Umsatzkennziffern erfolgte auf Grundlage von Auswertungen der Einzelhandels-Gutachten der BBE/CIMA Gruppe und zahlreichen einschlägigen aktuellen amtlichen Statistiken, Handelsdatenbanken und eigenem Desk Research.

Da bei der **Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** als Definition der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen, inklusive Internet- und Versandhandel, zugrunde gelegt wird, beim stationären **Einzelhandelsumsatz** die Internet- und Versandhandelsumsätze jedoch nicht berücksichtigt werden (Ort des Kaufaktes und Point of Sale sind beim Internet- und Versandhandel nicht identisch) liegt die Bundessumme bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft höher als beim Einzelhandelsumsatz.

Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindungsquote:

Die **Einzelhandelszentralität** ermittelt sich aus Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100. Sie ist eine Messzahl für die relative Attraktivität eines Gebietes als Einzelhandelsstandort.

Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ist auch der Online- und Versandhandel enthalten, was impliziert, dass die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Summe höher ist als der Einzelhandelsumsatz und somit tendenziell mehr Gebiete Kaufkraftabflüsse als -zuflüsse verzeichnen.

Die gewachsene Bedeutung des Online-Handels führt in Konsequenz dazu, dass alle Städte mit einer Einzelhandelszentralität von nicht mehr als ca. 120,8 (Stand: 2021) einen Kaufkraftabfluss verzeichnen.

Daher wird seit 2020 zusätzlich die **Kaufkraftbindungsquote** (in Prozent) ausgewiesen. Diese bezieht sich auf die Absolutbeträge in Euro und damit die absolute Fähigkeit eines Gebietes, die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung des eigenen Gebietes und anderer Gebiete innerhalb des eigenen Gebietes zu binden. Gebiete mit einer Kaufkraftbindungsquote von über 100% erzielen höhere Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse, Gebiete unter 100% mehr Kaufkraftabflüsse an andere Gebiete und/ oder den Onlinehandel.

Auswirkungen des Coronavirus COVID-19 (SARS-CoV-2) auf die Einzelhandelsdaten

Die massiven Beschränkungen für den Einzelhandel zur Eindämmung des neuen Coronavirus COVID-19 (SARS-CoV-2) haben seit März 2020 zu deutlich spürbaren Auswirkungen bei den Einzelhandelsumsätzen geführt. Nach einem ersten „Lockdown“ im Frühjahr 2020 war das übrige Jahr 2020 von einer weitgehenden Öffnung des Einzelhandels geprägt, bei weiterhin geltenden Hygiene- und Abstandsregelungen. Seit Mitte Dezember 2020 befindet sich der Einzelhandel in Deutschland in einem zweiten „Lockdown“, der bis zum Redaktionsschluss dieser Studie Ende April 2021 weitgehend fort dauerte. Trotz dieser Einschränkungen verzeichneten der Handelsverband Deutschland (HDE) und das Statistische Bundesamt für das Jahr 2020 einen Anstieg des gesamten Einzelhandelsumsatzes, selbst des stationären Einzelhandelsumsatzes ohne Berücksichtigung des boomenden Online-Handels, der jedoch nahezu ausschließlich von den nicht von Schließungen betroffenen nahversorgungsorientierten Sortimenten getragen wurde. Bei den übrigen Sortimenten, v.a. den innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe, waren z.T. dramatische Umsatzeinbrüche zu verzeichnen. Um die teilweise sehr starken Veränderungen des lokalen und kleinräumigen Einkaufsverhaltens quantifizieren zu können, wurden in der vorliegenden Untersuchung erstmalig kleinräumige anonyme Mobilitätsdaten (während der typischen Ladenöffnungszeiten) im Zeitvergleich berücksichtigt.

Die vorliegende Untersuchung der **Einzelhandelsumsätze** und der **Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** konnte die Einschränkungen bis April 2021 berücksichtigen. Während nahversorgungsrelevante Anbieter geöffnet blieben und im Vergleich zur Vor-Corona-Phase z.T. deutliche Umsatzsteigerungen verzeichnen konnten, blieb der Großteil der übrigen Einzelhandelsbetriebe seit Mitte Dezember 2020 weitgehend geschlossen und wies damit je nach Sortiment z.T. hohe Umsatzverluste aus dem stationären Einzelhandel auf. Vor allem innerstädtische Leitsortimente in Stadtzentren bzw. Shopping-Centern waren sehr stark von Umsatzrückgängen betroffen.

Der Online-Handel konnte demgegenüber über sämtliche Sortimente hinweg z.T. sehr deutliche Umsatzzuwächse verzeichnen.

Sortiments-, bundesland- und kreisbezogen unterschiedlichen Umsatzwirkungen, die aus differenzierten Vorgaben resultieren, bei welchen Inzidenzwerten welche Öffnungsmöglichkeiten (nur Hygiene- und Abstandsregeln, Click & Meet oder nur Click & Collect) dem Einzelhandel erlaubt waren, wurden zum Kenntnisstand April 2021 anhand von Daten des Robert Koch Instituts auf Kreisebene berücksichtigt.

Es resultieren daraus nicht nur ein Rückgang des Einzelhandelsvolumens insgesamt in Deutschland, sondern auch teilweise lokal deutlich unterschiedliche Veränderungen der stationären Einzelhandelsumsätze, die von den lokal unterschiedlichen Angebotsstrukturen beeinflusst werden. So leiden im Allgemeinen Gemeinden mit großen oder zahlreichen Einzelhandelsbetrieben im nahversorgungsrelevanten Bereich wenn überhaupt, dann unter deutlich geringeren Umsatzrückgängen als z.B. Gemeinden mit großen, das lokale Einzelhandelsangebot dominierenden Betrieben aus nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie z.B. Bekleidungs- und Kaufhäuser, Factory Outlet Center oder i.d.R. Shopping Center.

Zur Prognose für das weitere Jahr 2021 wurde u. A. auf die Prognose des HDE (Jahrespressekonferenz 2021) für Öffnungsperspektiven zwischen März und Mai 2021 zurückgegriffen. Angesichts der bislang dynamischen Entwicklung der Pandemie mit aktuell drei Infektionswellen bis Mai 2021 einerseits und der inzwischen angelaufenen Impfkampagne andererseits wurde diese Prognose unter Annahme einer späteren Öffnungsperspektive ab zweiter Jahreshälfte fortgeschrieben.

Dateninhalte der Datei MBR-Zentralität 2021 *.xls:

In den (je nach Umfang Ihrer Bestellung enthaltenen) Arbeitsblättern **Gemeinden10, Kreise, Regierungsbezirke/Regionen, Bundesländer, IHK-Bezirke, PLZ-5-steller, PLZ-2-steller und PLZ-1-steller** sind folgende Variablen enthalten:

- Schlüssel
- Gemeinde / Kreis / Regierungsbezirk/Region / Bundesland / IHK-Bezirk / Postleitgebiet
- Bevölkerung Datenstand 1.1.2020
 - Anzahl
 - Promilleanteil (des Gebiets von Deutschland insgesamt)
- Bevölkerungsprognose 2021 Jahresdurchschnitt
 - Anzahl
 - Promilleanteil (des Gebiets von Deutschland insgesamt)
- Haushalte Prognose 2021 Jahresdurchschnitt
 - Anzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021
 - in Mio. Euro (des Gebiets insgesamt)
 - Promilleanteil (des Gebiets von Deutschland insgesamt)
 - Euro pro Kopf (und Jahr)
 - EH-Kaufkraft-Index D = 100
- Einzelhandelsumsatz 2021
 - in Mio. Euro (des Gebiets insgesamt)
 - Promilleanteil (des Gebiets von Deutschland insgesamt)
 - Euro pro Kopf (und Jahr)
 - Umsatzkennziffer D = 100
- Zentralitätskennziffer 2021 D =100
- Kaufkraftbindungsquote 2021 (in Prozent)

Die **Bevölkerung** auf Gemeinde-Ebene stammt aus amtlichen Quellen (PLZ-Ebene: amtliche und adressbasierte Quellen) für den 1.1.2020 und wurde auf den Jahresdurchschnitt 2021 anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge) projiziert.

Ihre Rückfragen beantworten wir gerne:

Michael Bauer Research GmbH
Christiane Betzner
Fürther Straße 27
D-90429 Nürnberg
Tel.: +49-911-28707-062
www.mb-research.de
Email: christiane.betzner@mb-research.de