



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Zukunftsfaktor – Standortvorteil – Lebensqualität: Nahversorgung in Stadt und Land

Seminarreihe Einzelhandels- und Stadtentwicklung Handelsverband Sachsen



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Dresden · Düsseldorf · Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg
Telefon +49 40 6455770 • info@dr-lademann-partner.de • www.dr-lademann-partner.de



Dr. Lademann & Partner – einer der führenden unabhängigen Beratungsspezialisten in Sachen Einzelhandel, Stadtentwicklung und Immobilien.

- Bürogründung: Juli 1986
- Sitz: Hamburg sowie Projektbüros in Dresden und Düsseldorf
- Interdisziplinär aufgestelltes Team mit 15 Mitarbeitern aus verschiedenen Fachrichtungen
- bundesweit mehr als 3.000 Mandate als Gutachter und Berater für Kommunen/Landkreise/Länder, Handelsunternehmen und die Immobilienwirtschaft
- Einzelhandelskonzepte, Verträglichkeitsanalysen, Markt- und Standortgutachten, Refurbishmentstudien, Quartiersentwicklung



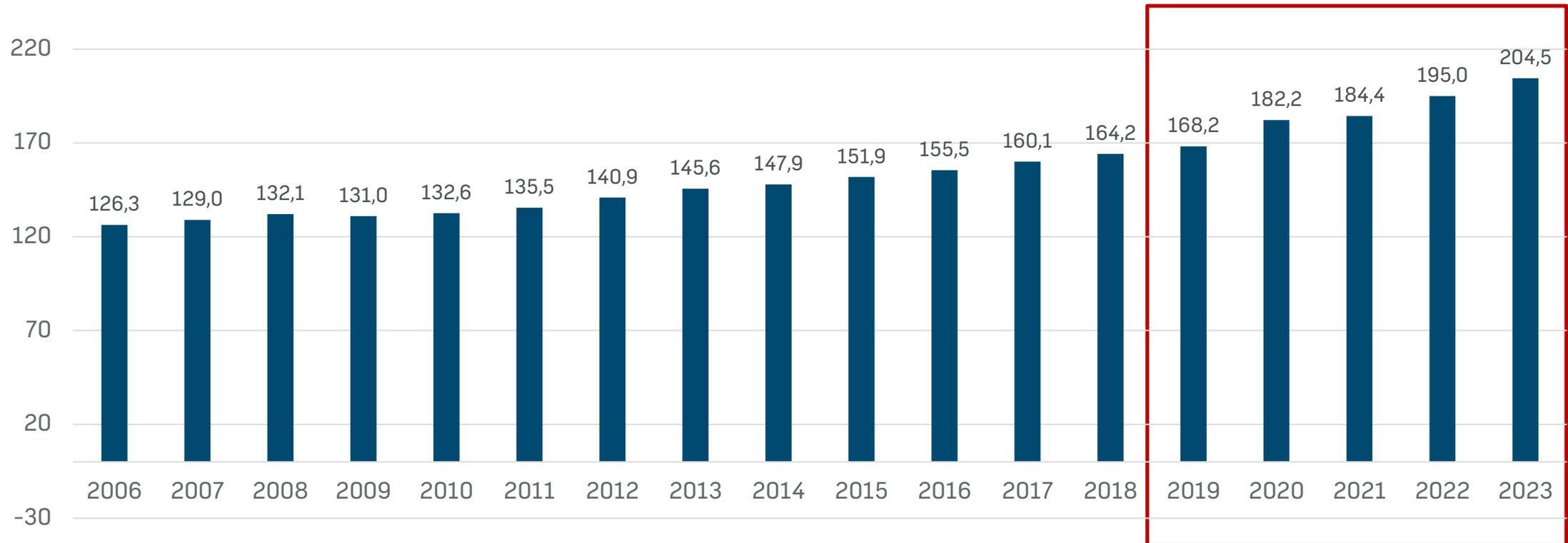


Marktentwicklung und Trends im Lebensmitteleinzelhandel



Der LEH ist durch stetig wachsende Umsätze geprägt. Begünstigt durch die Covid19-Pandemie und die hohe Inflation ist der Umsatz vor allem ab 2020 besonders stark angestiegen. Real (inflationsbereinigt) sind die Umsätze im LEH zuletzt aber leicht rückläufig gewesen.

(Netto-)Umsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland in Mrd. €

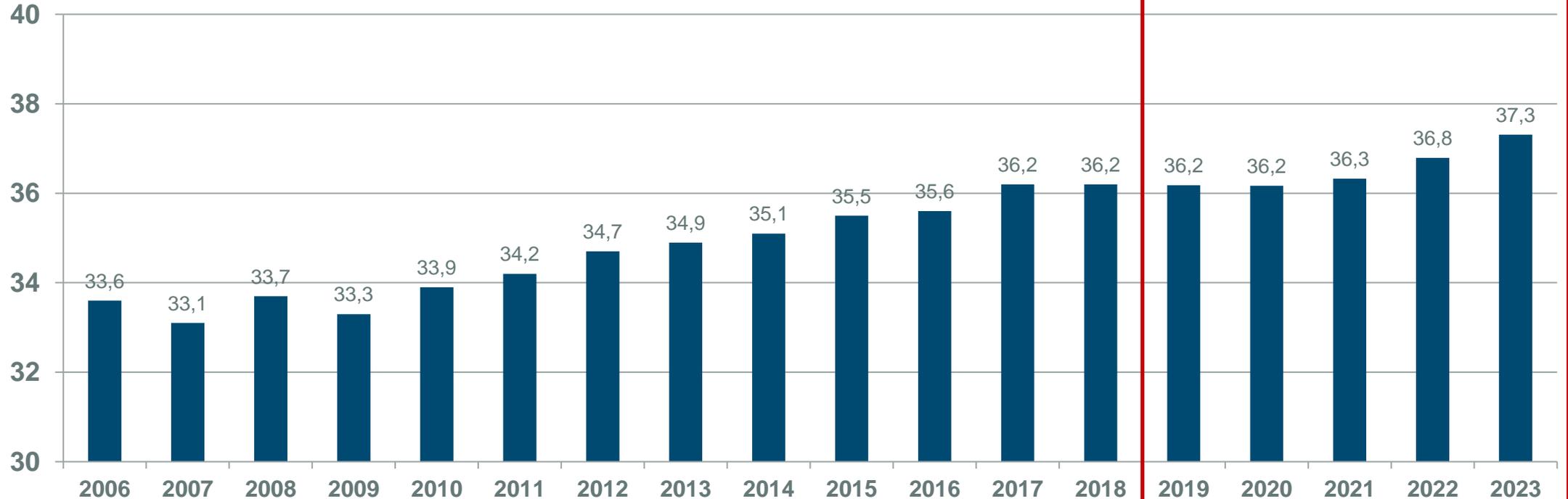


Quelle: EHI Retail Institute



Auch die Gesamtverkaufsfläche des LEH ist über die Jahre kontinuierlich gestiegen. Verantwortlich dafür sind neben Neueröffnungen vor allem Erweiterungen von Bestandsbetrieben – insbesondere im Segment der Super- und Verbrauchermärkte.

Verkaufsflächenentwicklung in Mio. qm

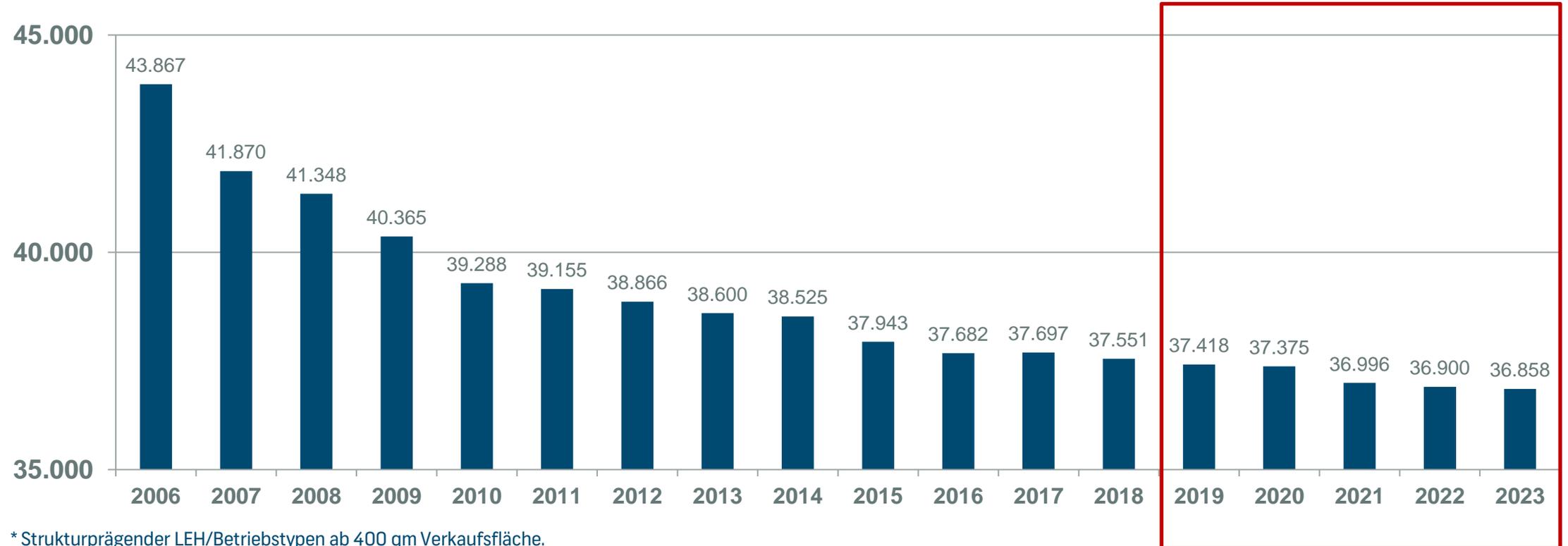


Quelle: EHI Retail Institute



Trotz wachsender Umsätze und Verkaufsflächen nimmt die Anzahl der Verkaufsstellen im Lebensmitteleinzelhandel kontinuierlich ab. Ursächlich hierfür sind der Rückgang kleinerer Lebensmittelgeschäfte und die Standortoptimierung der großen Vertriebslinien.

Anzahl der Verkaufsstellen im Lebensmitteleinzelhandel*



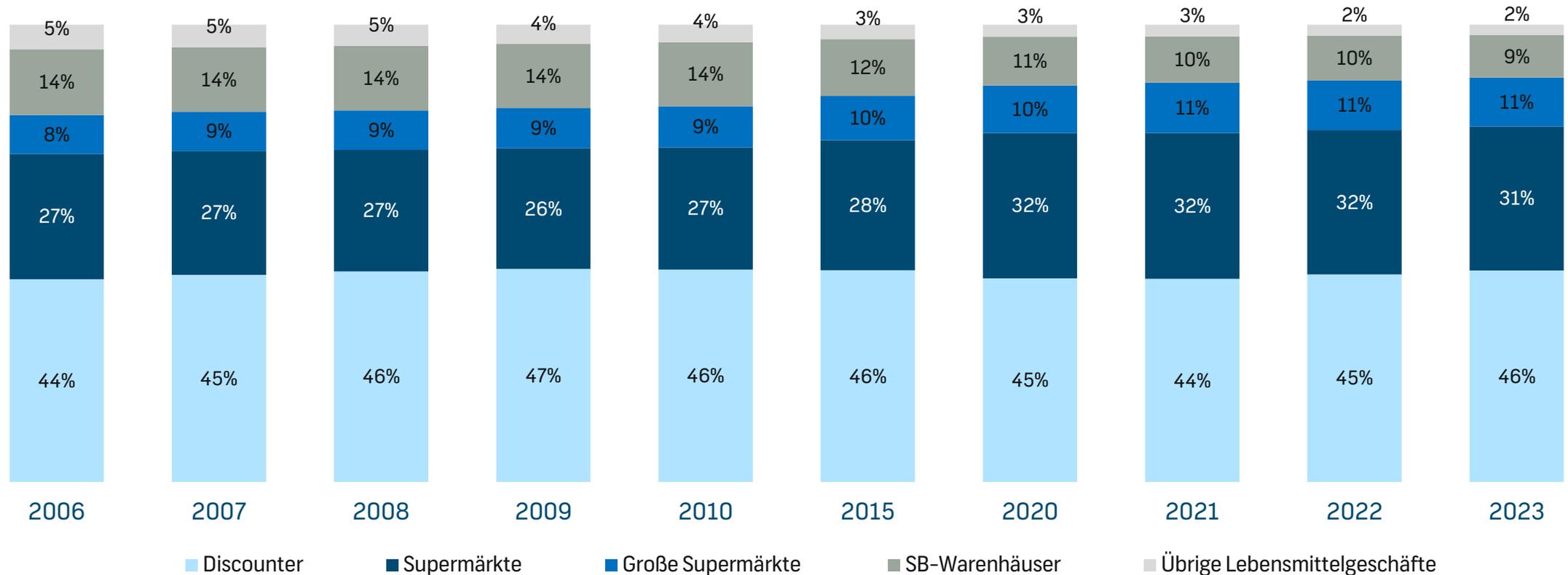
* Strukturprägender LEH/Betriebstypen ab 400 qm Verkaufsfläche.

Quelle: EHI Retail Institute



Die Marktanteilsverteilung im Lebensmitteleinzelhandel zeigt über die Jahre eine zunehmende Bedeutung der vollsortimentierten Super- und Verbrauchermärkte. Auch die Discounter konnten zuletzt wieder zulegen. Kleine Lebensmittelgeschäfte und SB-Warenhäuser sind die Verlierer.

Marktanteile der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel in %



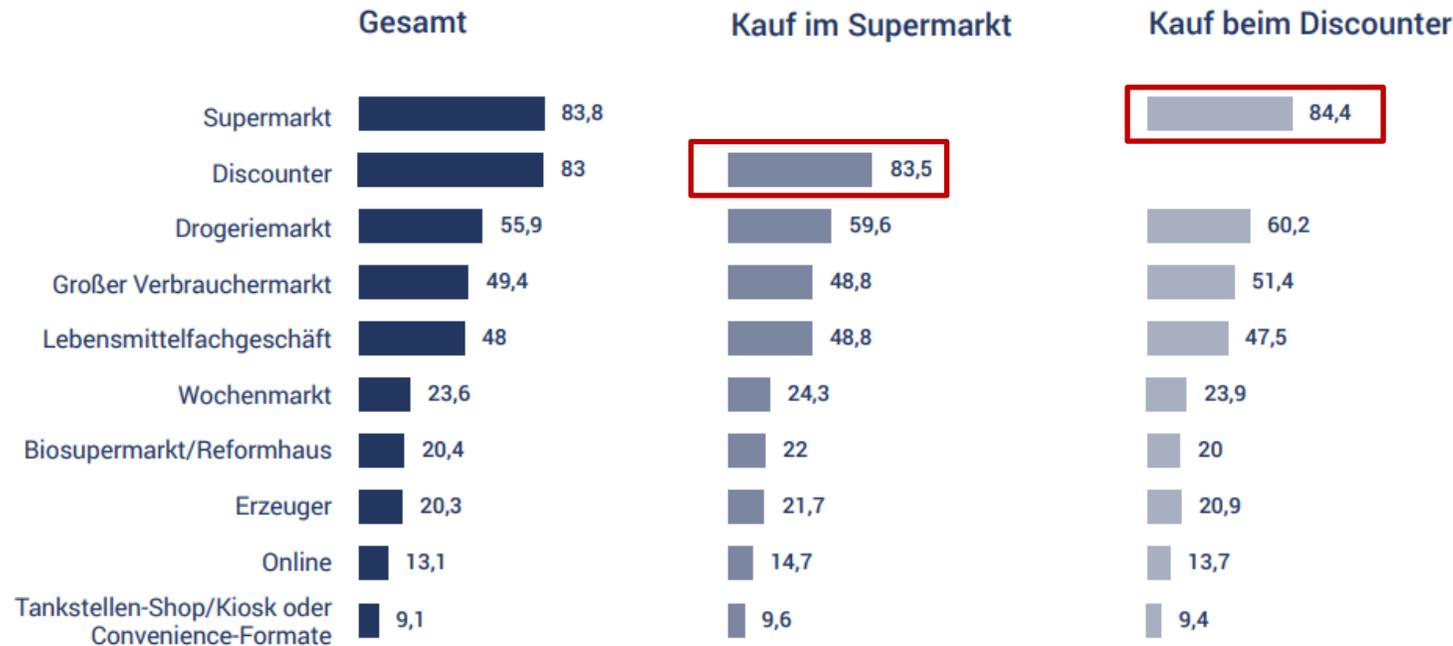
Quelle: EHI Retail Institute.



Die Konsumenten nutzen mehrere Einkaufsstätten nebeneinander. Über 80 % der Verbraucher kaufen sowohl beim Discounter als auch beim Vollsortimenter. Verbundstandorte sind daher für den Verbraucher besonders attraktiv.

Einkaufsstättennutzung für den Kauf von Lebensmitteln aus Konsumentensicht

Angaben in Prozent

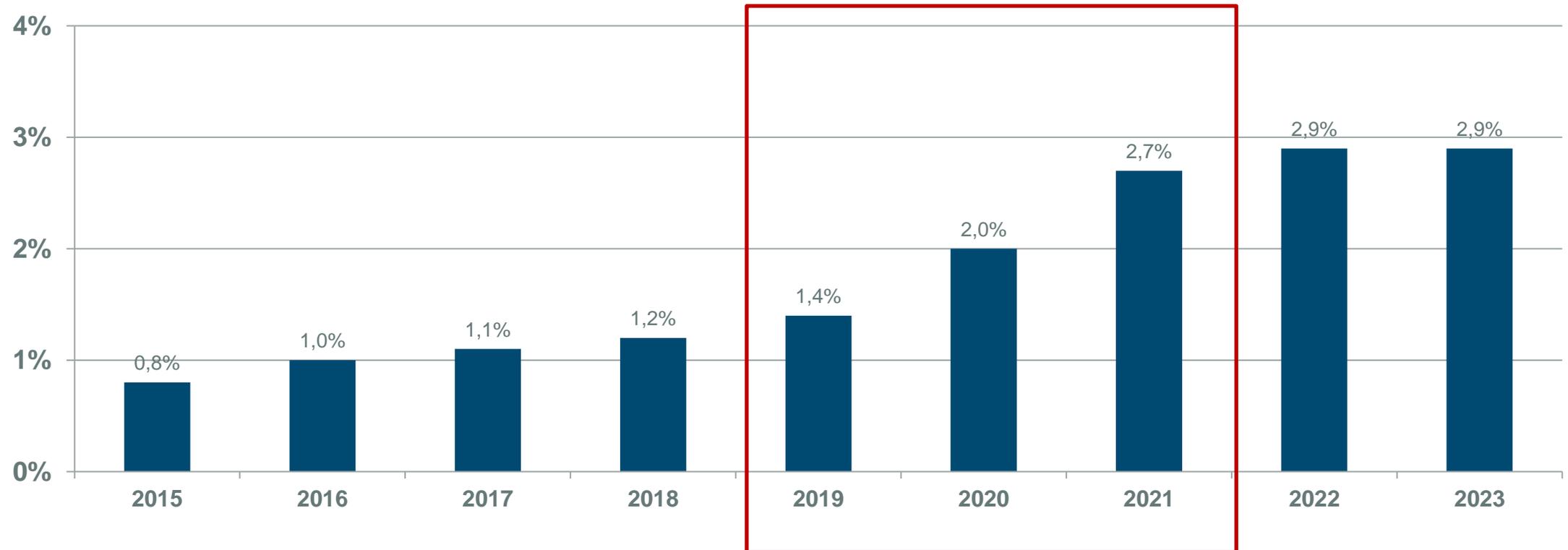


Quelle: HANDELSREPORT LEBENSMITTEL 2024



Der Marktanteil des Online-Handels mit Lebensmitteln hat sich zwar in der Corona-Pandemie verdoppelt, bleibt mit unter 3 % aber immer noch auf einem geringen Niveau und ist zuletzt sogar leicht rückläufig gewesen.

Marktanteil des Online-Handels am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland in %

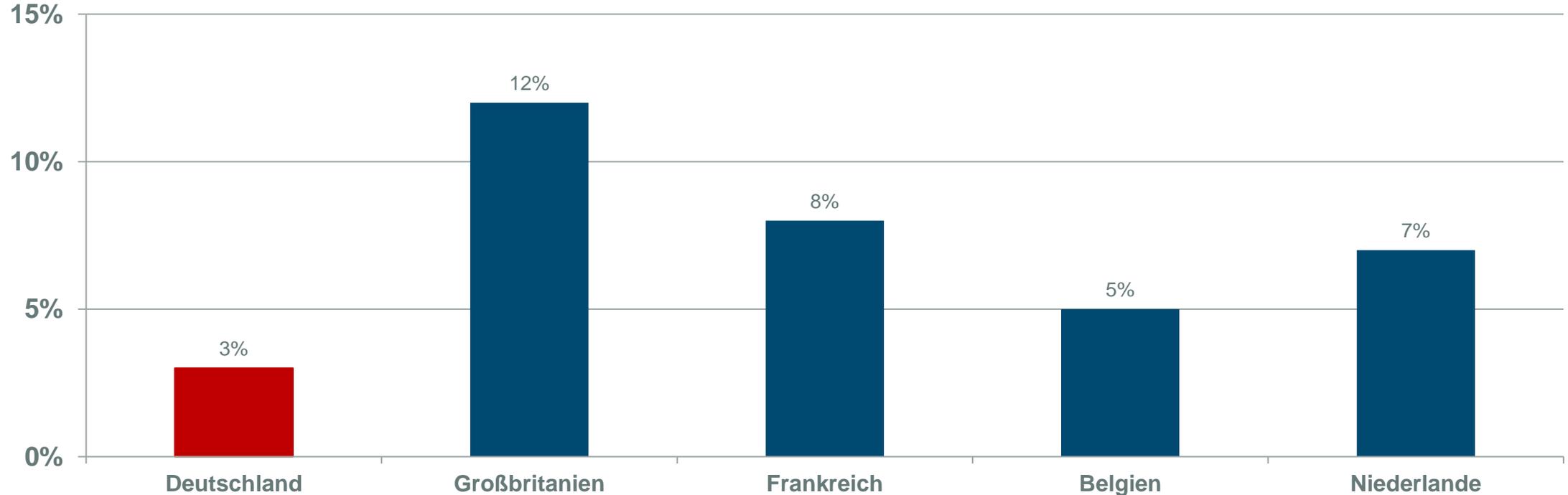


Quelle: HDE Online Monitor.



Im europäischen Ausland werden bereits deutlich höhere Online-Marktanteile erzielt. Das relativ engmaschige Versorgungsnetz in Deutschland sowie die geringen Margen im Verhältnis zu den Logistikkosten sprechen jedoch gegen eine solche Entwicklung in Deutschland.

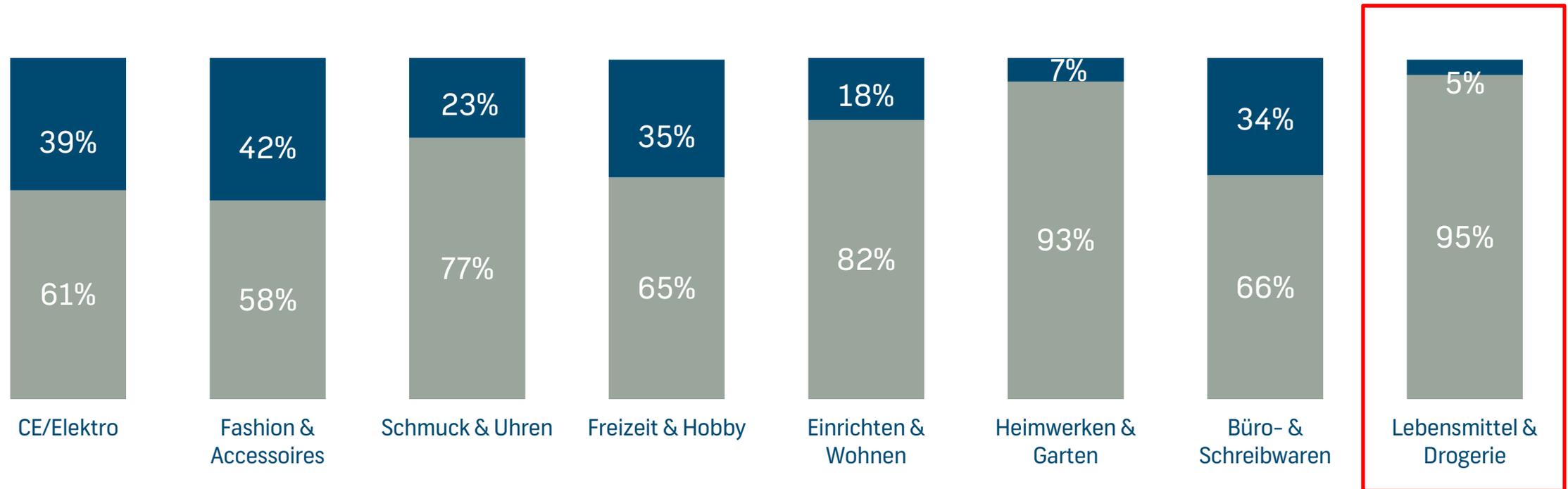
Marktanteil des Online-Handels am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels im Vergleich



Quelle: Wirtschaftswoche auf Basis Kantar



Im Nonfood-Einzelhandel erlangt der Online-Handel eine ganz andere Bedeutung. Der LEH wird im Vergleich dazu nur geringfügig vom Online-Handel tangiert. Damit wird der Online-Handel aber auch keine Lösung für Versorgungsengpässe im ländlichen Raum sein.



Marktanteile in Prozent

Quelle: Eigene Darstellung nach Handelsverband Deutschland: Online-Monitor 2024.

■ Ladeneinzelhandel

■ Online-Handel

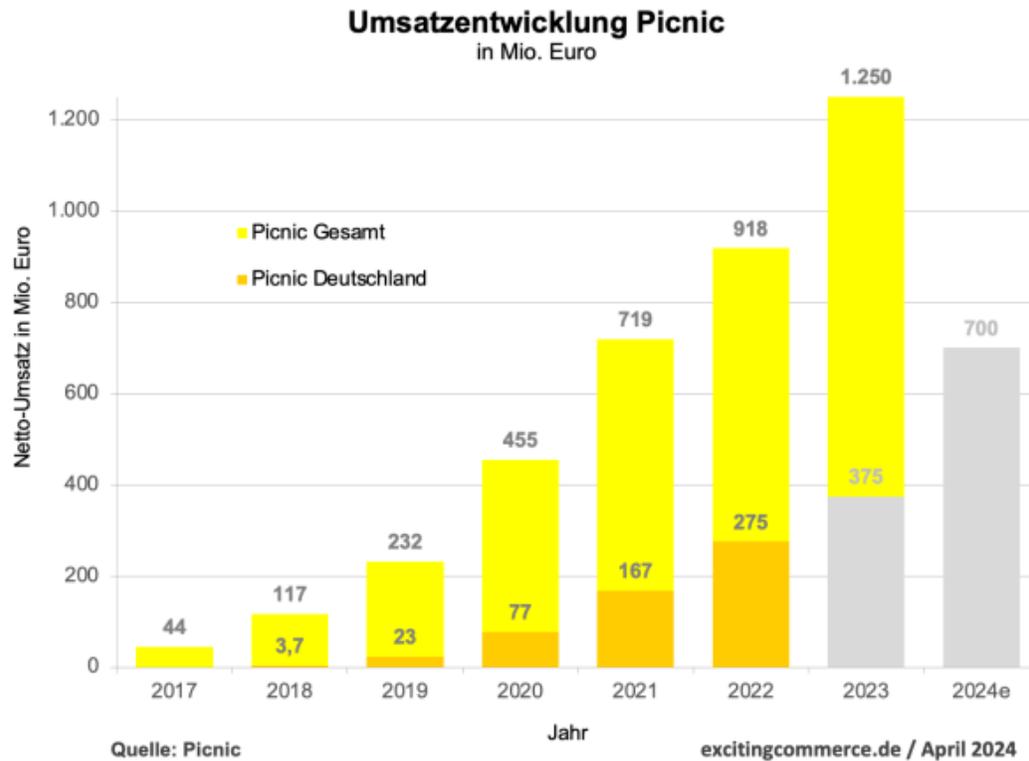


Lebensmittel-Schnelllieferdienste wie Gorillas oder Getir sind gescheitert, weil sich mit diesem Geschäftsmodell kein Geld verdienen lässt – auch nicht in der Großstadt.



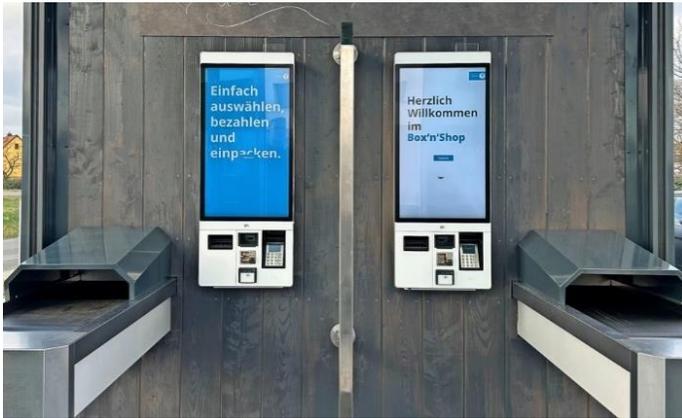


Das „Milchmann-Prinzip“ mit festen Lieferzeitfenstern und gleichen Routen sowie einem Mindestbestellwert, wie es u.a. Picnic vormacht, scheint sich jedoch durchzusetzen.





Vollautomatisierte/autonome Smart Stores, die rund um die Uhr geöffnet sind, etablieren sich zunehmend. Dabei stehen einerseits Hochfrequenzlagen wie Bahnhöfe oder große Bürostandorte im Fokus und andererseits Standorte in ländlichen Räumen mit disperser Siedlungsstruktur.





Im ländlichen Raum haben sich Formate v.a. dort etablieren können, wo es keine konventionellen Nahversorgungsangebote mehr gibt und große Distanzen für den Einkauf von Lebensmitteln zurückgelegt werden müssen. Voraussetzung: Sonntagsöffnung!



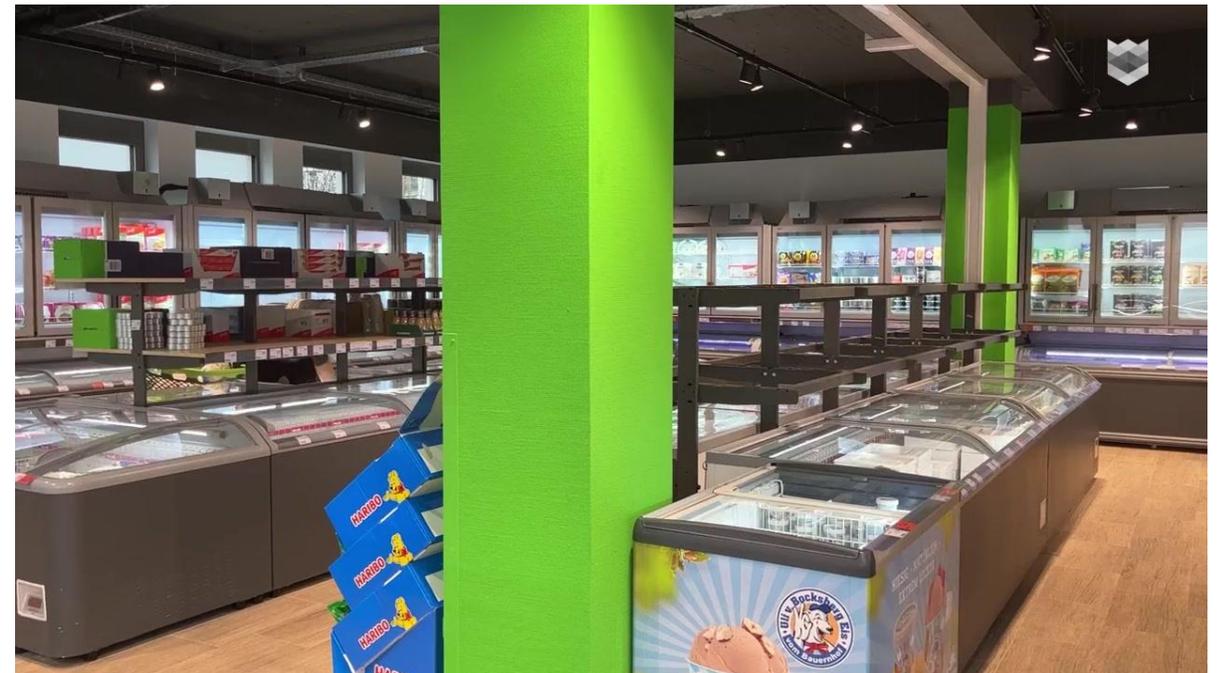


Und auch die großen Lebensmittelhändler experimentieren mit voll-/halbautomatisierten Läden in Reaktion auf den Fachkräftemangel sowie zur Senkung der Personalkosten.



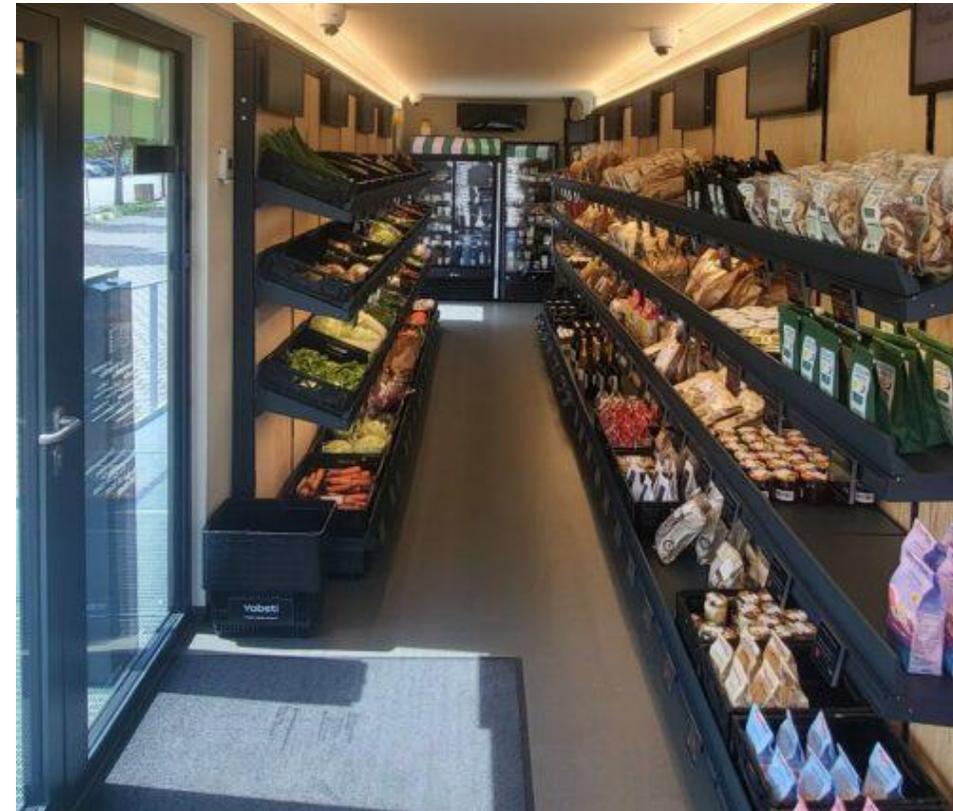


Es entstehen neue Nischenformate, die spezielle Kundenbedürfnisse bedienen. Beispiele sind der erste komplett vegane Supermarkt „Rewe voll pflanzlich“ in Berlin oder der Aufbau der Supermarktkette „Delfo“ in Süddeutschland, wo ausschließlich Tiefkühlprodukte verkauft werden.





Regionale Lebensmittel liegen im Trend. Mit Yobsti befindet sich ein besonderes „Smart Store“ Format im Aufbau, welches ausschließlich Produkte von regionalen Erzeugern und Landwirten anbietet und ohne Zwischenhändler auskommt → der „smarte Wochenmarkt“ oder auch „Hofladen 2.0“





Mit „SevenEleven“ strebt ein ausländisches Convenience-Store-Format den Markteintritt in Deutschland an. Im Fokus werden dabei vor allem die Großstädte und Frequenzlagen stehen – nicht der ländliche Raum. Handelsexperten prognostizieren „SevenEleven“ aber eher geringe Erfolgsaussichten.





Nachhaltigkeit in der Immobilienentwicklung als Megatrend: Der komplett recycelbare Supermarkt und Green Farming auf dem Dach. Sieht so die Zukunft der Versorgung in urbanen Räumen aus?



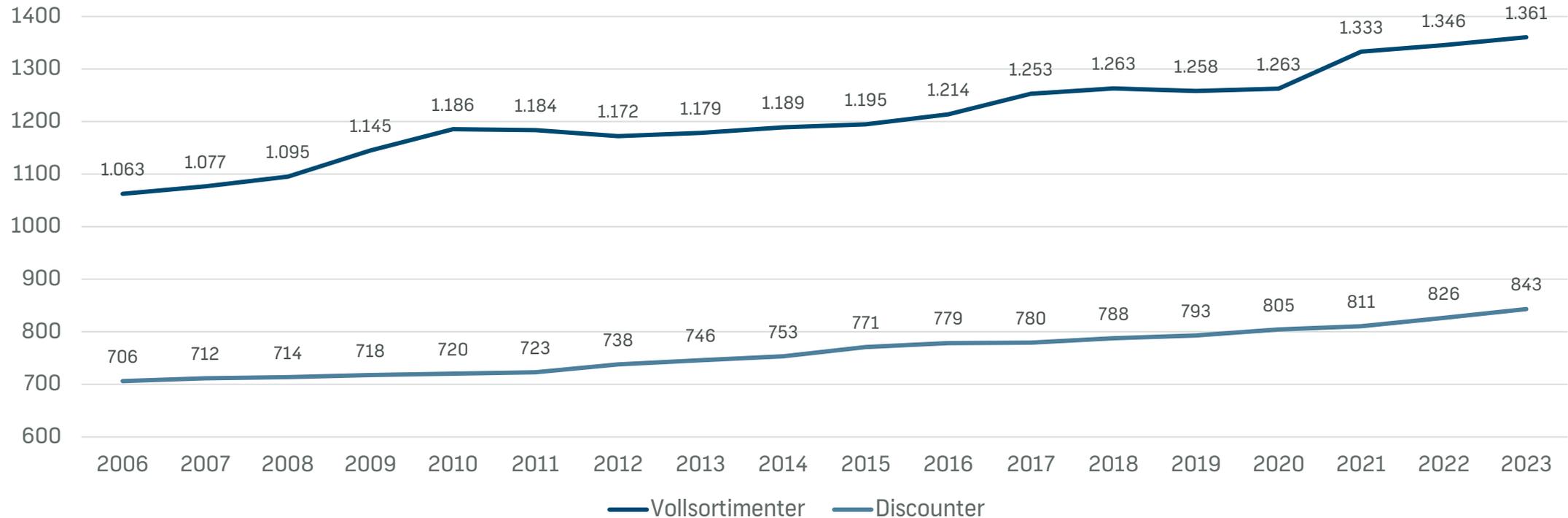


Betriebstypenentwicklung und Auswirkungen auf die Nahversorgung im Raum



Sowohl bei den Discountern als auch bei den Supermärkten nimmt die durchschnittliche Filialgröße stetig zu. Moderne Lebensmittelmärkte überschreiten – abgesehen von Sonderformaten – regelmäßig die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm.

Durchschnittliche Filialgröße in qm

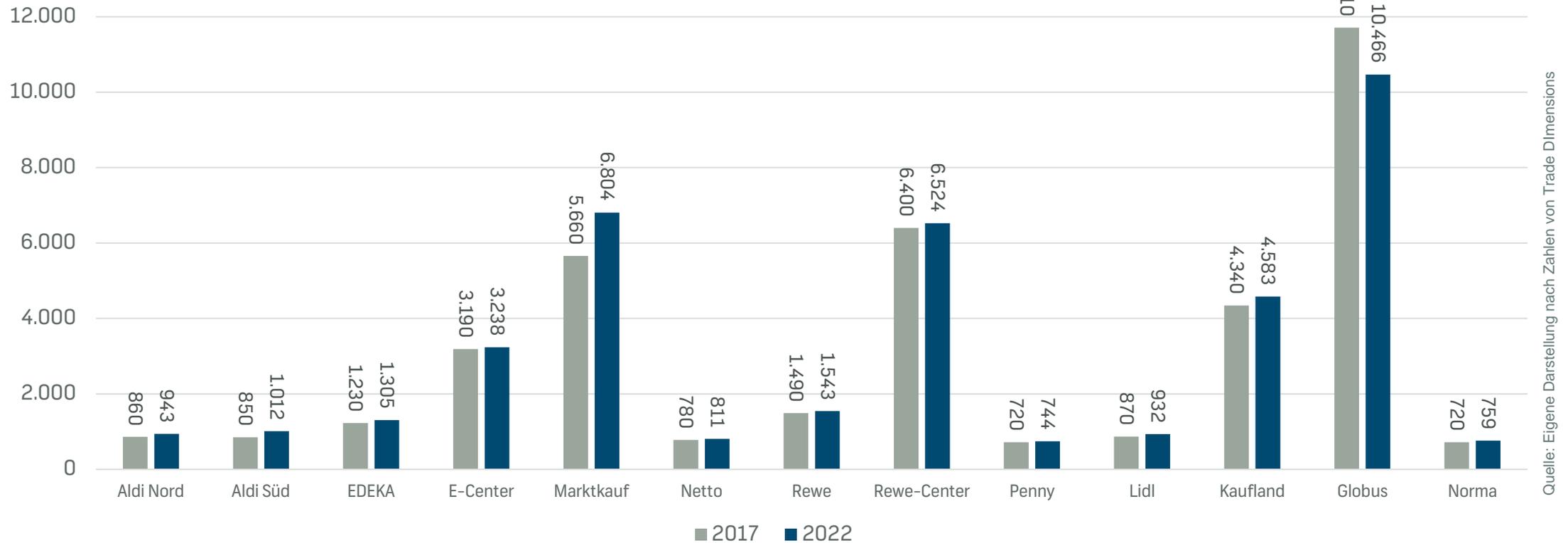


Quelle: Eigene Darstellung nach Zahlen von EHI Retail Institute



Der Anstieg der Verkaufsflächengrößen ist bei nahezu allen Vertriebslinien zu beobachten. Worin liegen die Ursachen?

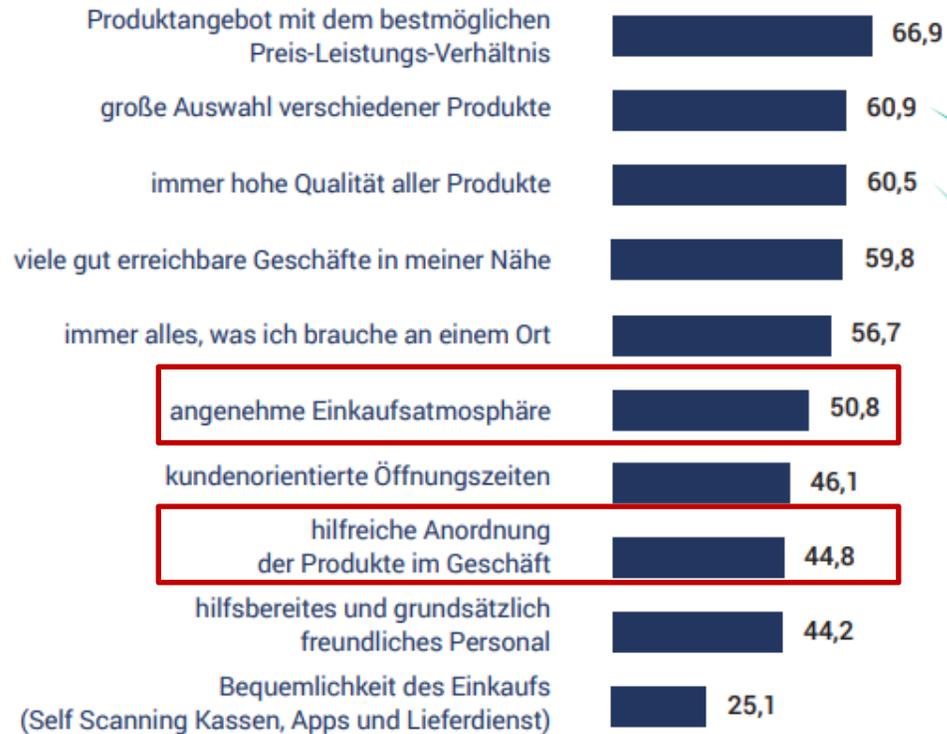
Durchschnittliche Filialgröße nach Vertriebslinien





Die Erwartungshaltung der Verbraucher an den Einkaufskomfort (Barrierefreiheit, Übersichtlichkeit, Warenpräsentation) ist gestiegen.

Wichtigste Leistungen des Lebensmittelhandels aus Konsumentensicht

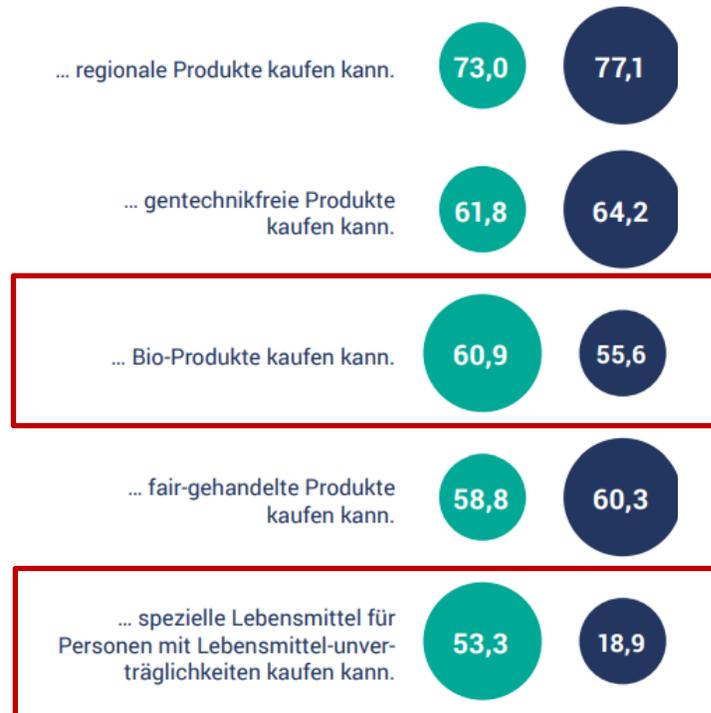


Quelle: HANDELSREPORT LEBENSMITTEL 2024



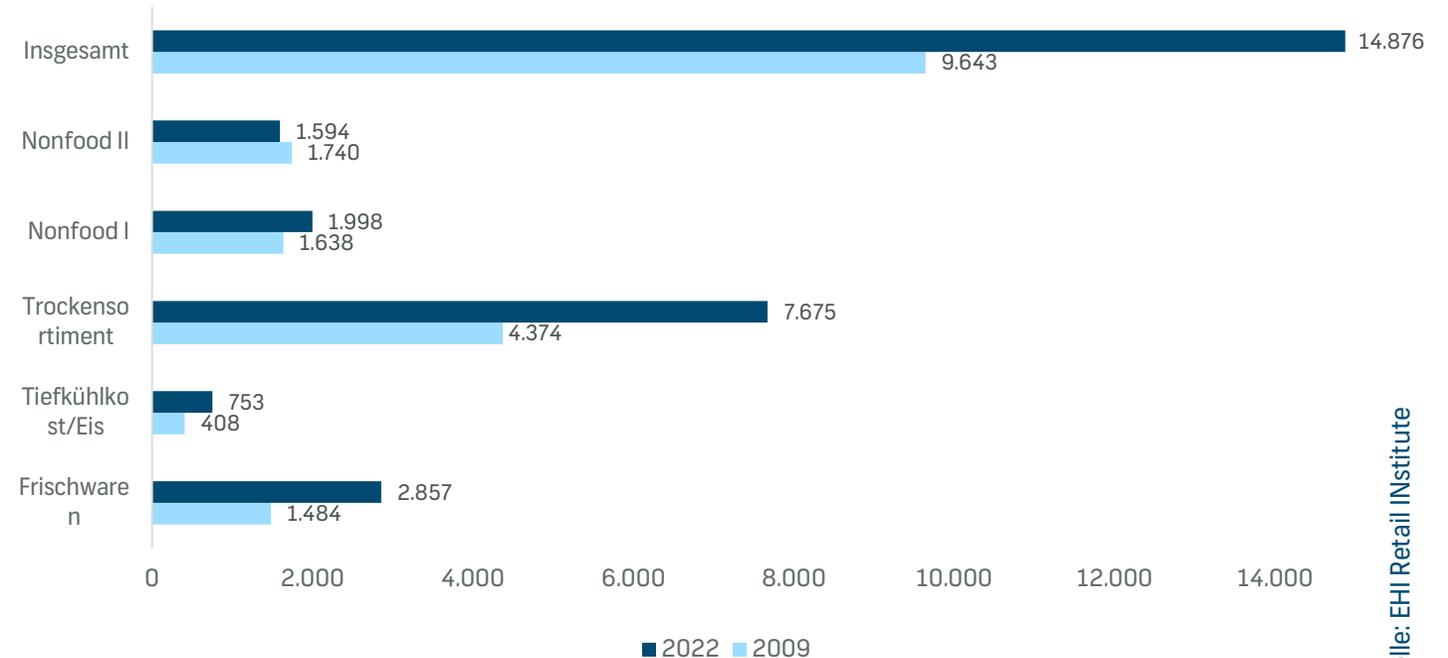
Die Verbraucher erwarten ein breites und tiefes Sortiment, welches Themen wie Regionalität, Bio, Fair Trade etc. abdeckt, unterschiedliche Preislagen bedient und umfangreiche Frischeangebote vorhält.

Ich erwarte, dass ich in einem Lebensmittelgeschäft ...



Durchschnittliche Artikelzahl der Supermärkte im Jahr 2022 vs. 2009 nach Warenbereichen

Quelle: HANDELSREPORT LEBENSMITTEL 2024

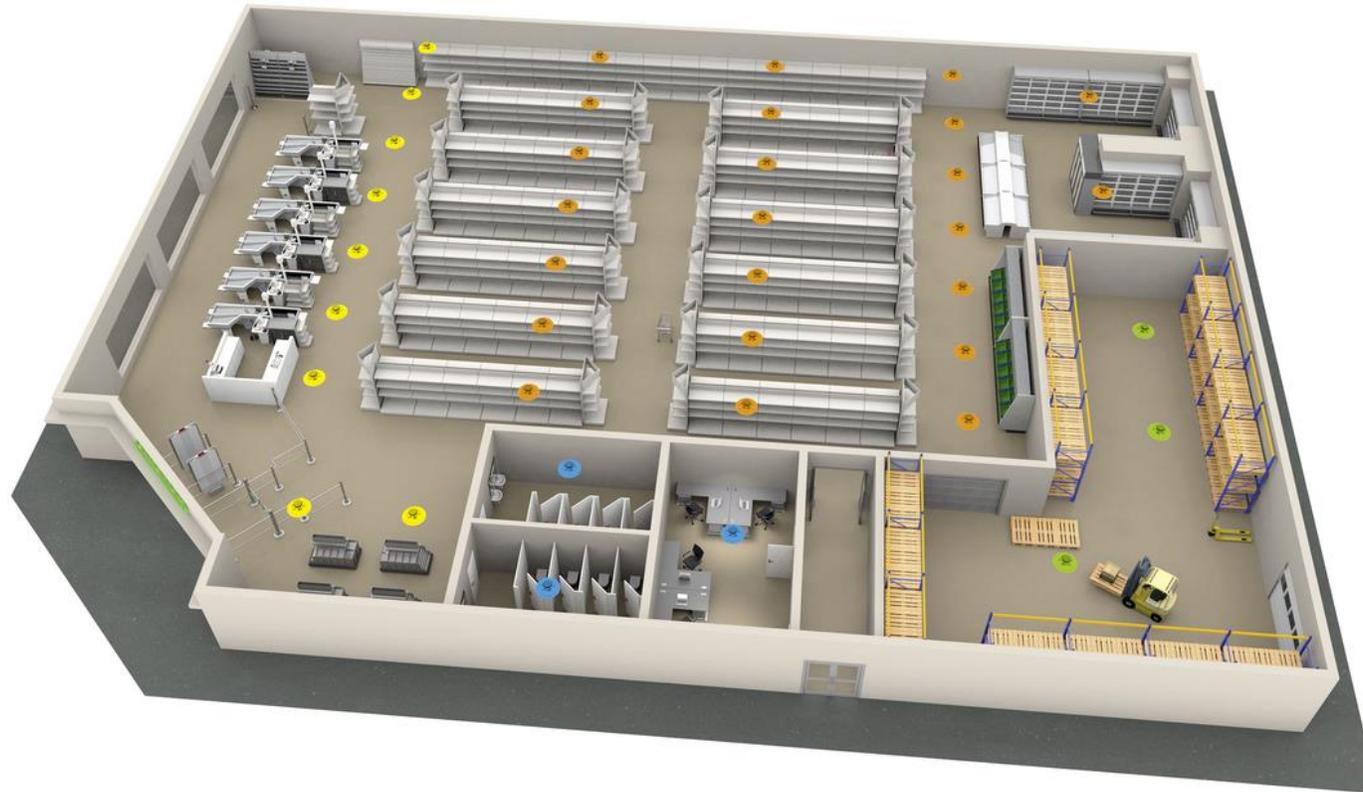


Quelle: EHI Retail Institute



Um die Betriebsabläufe zu optimieren und den Personaleinsatz zu reduzieren, wird im Sinne einer effizienten Warenwirtschaft und Lagerhaltung möglichst viel Ware auf die Fläche gebracht.

+ Skaleneffekte erhöhen die Wirtschaftlichkeit





Die mindestoptimalen Verkaufsflächengrößen haben sich verschoben!

Vollsortimenter 1.500 qm – 1.800 qm VKF



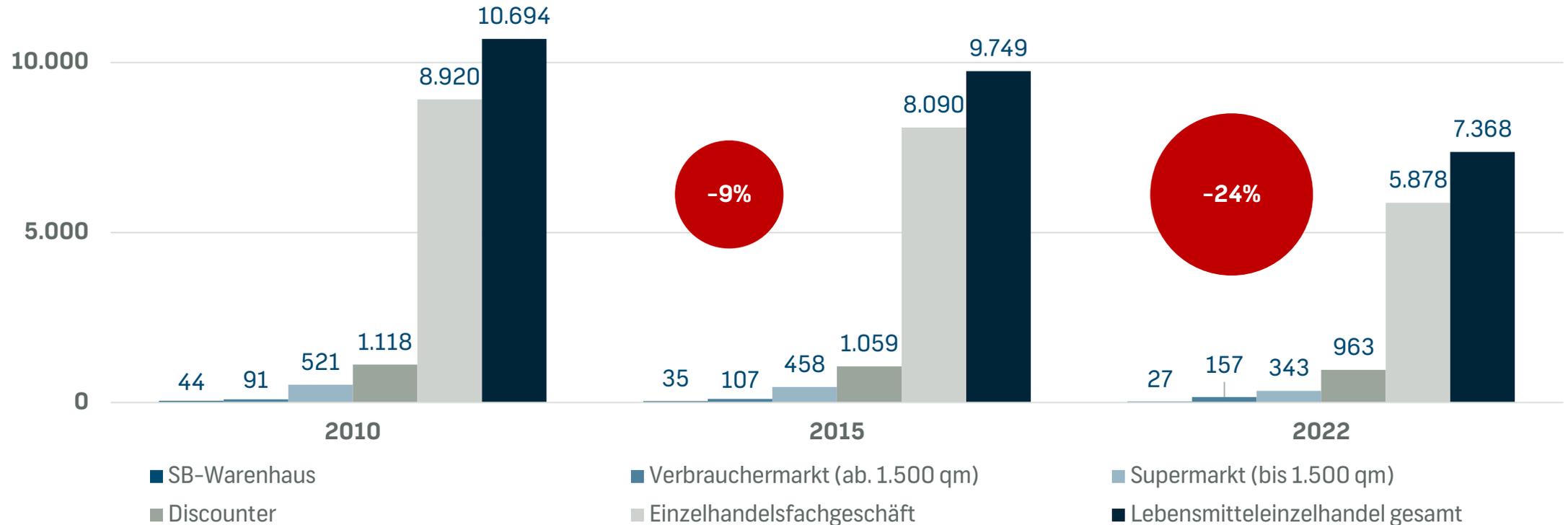
Discounter 1.000 – 1.200 qm VKF





Gab es 2010 noch 10.700 Lebensmittelmärkte in Sachsen, sind es heute nur noch 7.400. Der LEH zieht sich zunehmend aus dem ländlichen Raum zurück. Lediglich die Anzahl der Verbrauchermärkte mit mehr als 1.500 qm hat zugenommen.

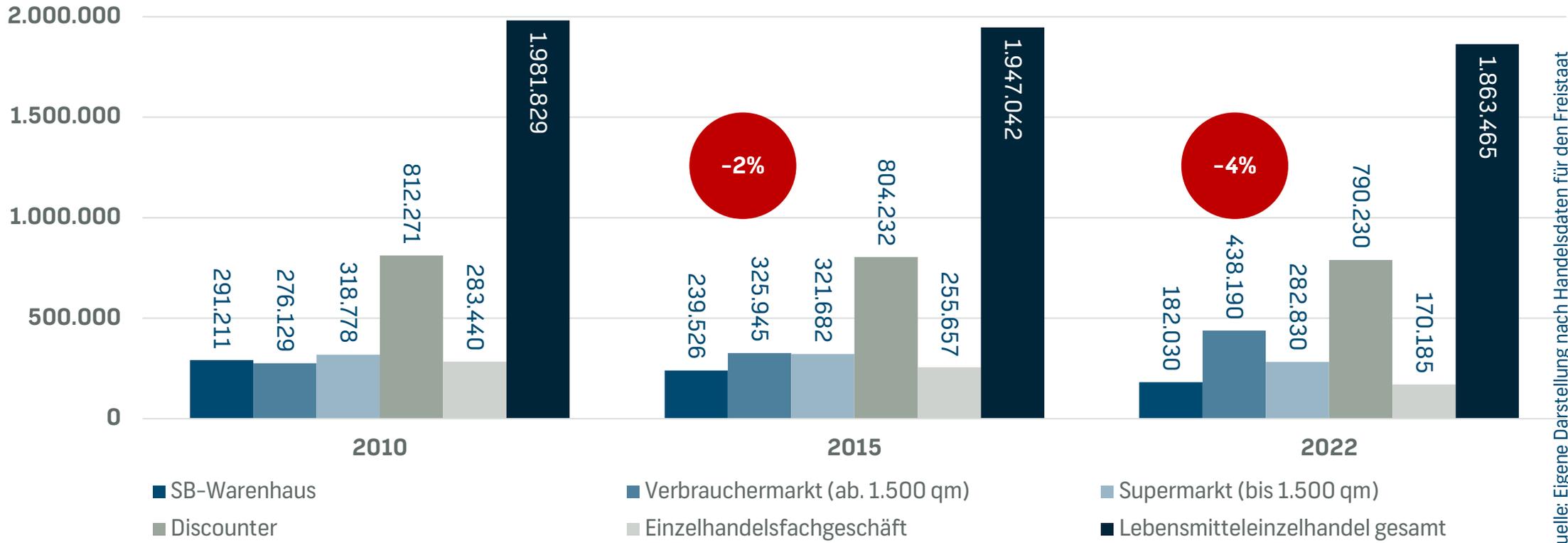
Anzahl Lebensmittelmärkte nach Betriebstypen in Sachsen





Auch die Verkaufsflächenentwicklung im LEH ist rückläufig. Allerdings werden Marktaustritte durch größere Flächen substituiert, so dass der Rückgang der VKF geringer ausfällt als der Betriebsrückgang.

Verkaufsflächenentwicklung der Lebensmittelmärkte nach Betriebstypen* in Sachsen

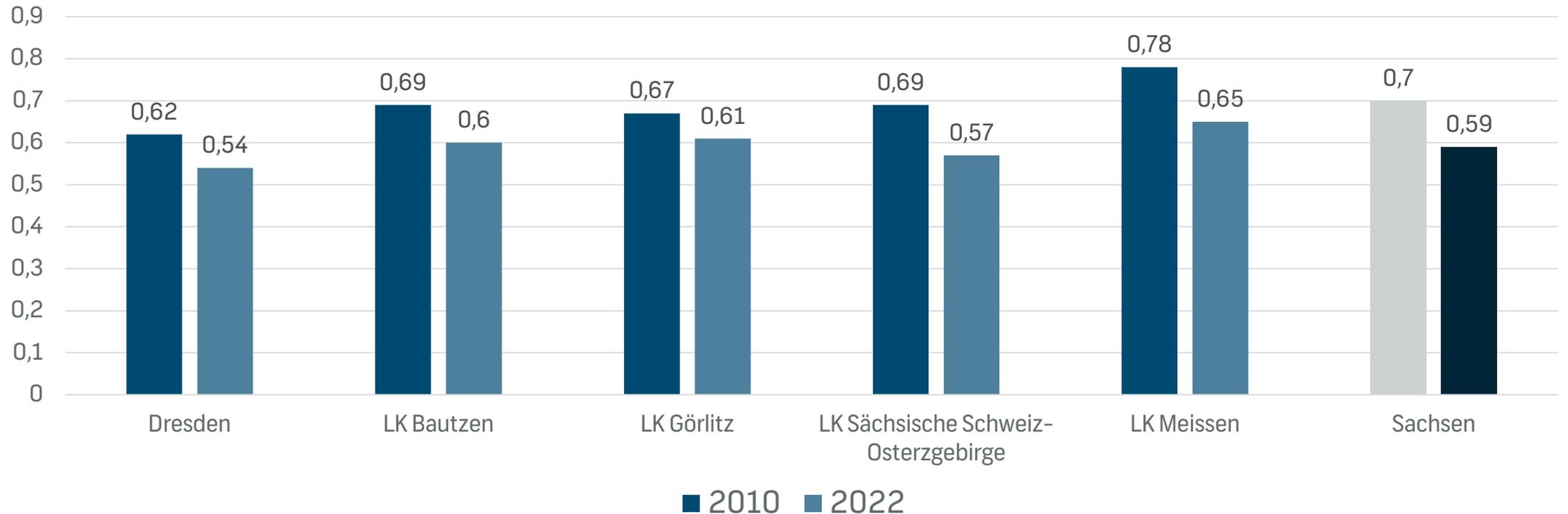


* Alle Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich der Nahversorgung (und somit auch Klein-/Kleinstformate wie z. B. Lebensmittelhandwerk, Reformhäuser etc.)



Die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten wird von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen → Die Verkaufsflächendichte nimmt ab – das Nahversorgungsnetz dünnt sich aus.

Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Vergleich in qm/Einwohner



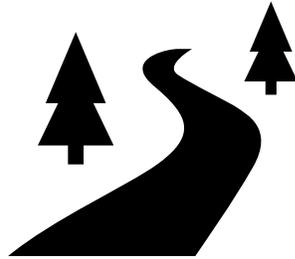
Quelle: Eigene Darstellung nach Handelsdaten für den Freistaat Sachsen; Ausgabe 2022 und 2010



Qualitätsmerkmale der Nahversorgung



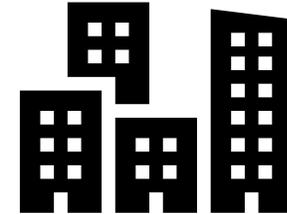
Wohnortnähe
→ Verdichtung
des Filialnetzes



Erreichbarkeit
(MIV + Rad/Fußgänger)
→ verkehrsgünstig
gelegene Standorte in
räumlicher Nähe zu
Siedlungsschwerpunkten



**Breites
Warenangebot**
→ Größere
Mindest-
verkaufsflächen



**Synergieeffekte /
Kopplungspotenziale**
→ Bündelung von
Angeboten /
Verbundstandorte



Nahversorgung und Lebensqualität sind eng verknüpft!



Konsequenzen für die raumordnerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung



Nach den Bestimmungen im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Lebensmittelmärkte gemäß dem Konzentrationsgebot nur in Zentralen Orten zulässig.

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.



In nicht-zentralen Orten sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte zulässig

→ Da keine kleinflächigen Lebensmittelmärkte mehr realisiert werden und bestehende Kleinflächen zunehmend vom Netz genommen werden, fällt es immer schwerer, die Nahversorgung im ländlichen Raum abzusichern und damit die Lebens- und Wohnqualität zu erhalten.

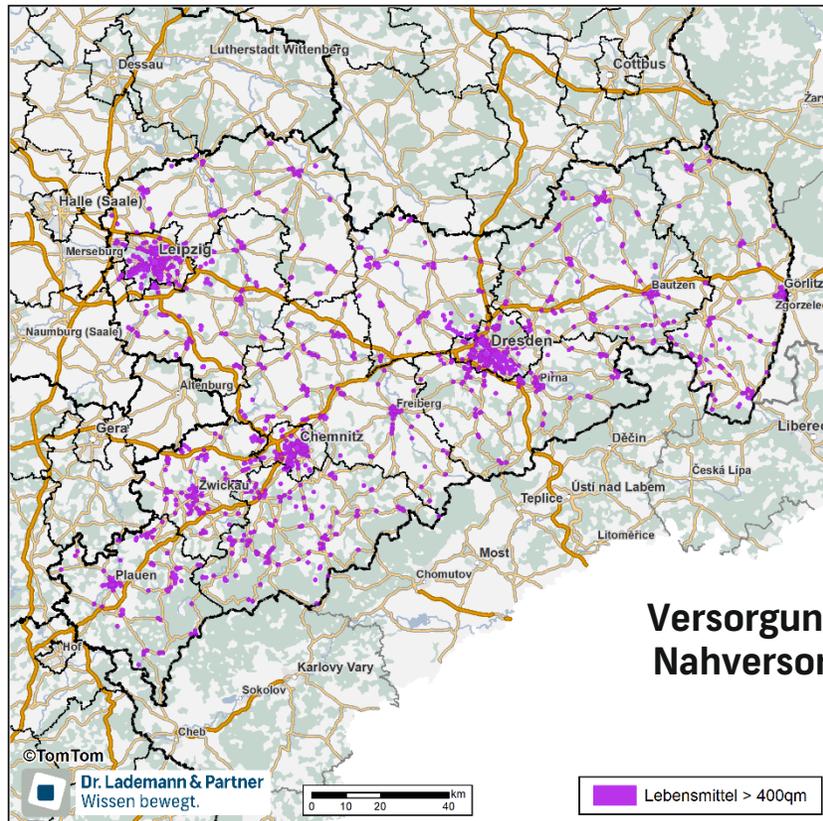
- hohe Zeit- und Wegekosten für die Verbraucher / Verkehrs- und Umweltbelastungen
- betrifft durchaus auch Kommunen mit 5.000 bis 10.000 Einwohnern

→ Eine Anpassung des Konzentrationsgebots ist dringend geboten, um räumliche Versorgungslücken im ländlichen Raum zu minimieren!

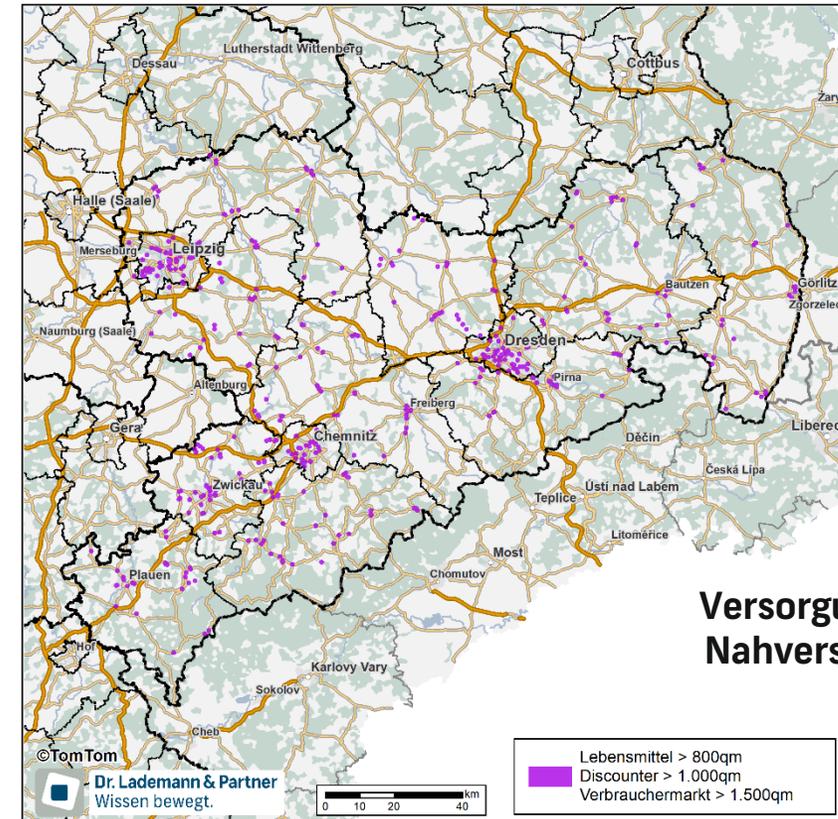


Ohne Anpassung des Konzentrationsgebots drohen für den ländlichen Raum erhebliche Versorgungslücken, wenn kleinere Märkte zunehmend aufgegeben werden.

LEH Betriebe ab 400 qm VK



Nur Discounter ab 1.000 qm VK / Vollsortimenter ab 1.500 qm





Nach den Bestimmungen im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Lebensmittelmärkte gemäß dem Integrationsgebot nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Eine differenzierte Regelung für innenstadtrelevante Sortimente der Nahversorgung gibt es nicht.

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.



Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte zulässig.

→ Um eine möglichst flächendeckende verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, ist eine ausschließliche Konzentration nahversorgungsrelevanter Betriebe auf zentrale Versorgungsbereiche widersprüchlich.

- In Klein- und Mittelstädten gibt es oftmals nur einen ZVB
- Die kleinteiligen Strukturen in den Innenstädten von Klein- und Mittelstädten bieten selten Flächenpotenziale

→ Eine Anpassung des Integrationsgebots ist dringend geboten, damit dieses nicht zum Investitionshemmnis für den Erhalt und den Ausbau zeitgemäßer Nahversorgungsstrukturen wird.



Überblick zu den Regelungen in den anderen Bundesländern (Flächenländer)

Bundesland	Konzentrationsgebot	Integrationsgebot
Baden-Württemberg (LEP 2002)	Sonderregelung für Nahversorgung	Vergleichbar mit Sachsen
Bayern (LEP 2020)	Sonderregelung für Nahversorger bis 1.200 qm	Kein ZVB-Zwang für Nahversorger
Sachsen-Anhalt (LEP 2010)	Keine Sonderregelung → Fortschreibung sieht Sonderregelung für Nahversorgung vor	Vergleichbar mit Sachsen → Fortschreibung sieht Ausnahmeregelung für Nahversorgung vor
Thüringen (LEP 2025)	Sonderregelung für Nahversorgung	Abwägungsspielraum → kein Ziel d. Raumordnung
Saarland (LEP 2006)	Sonderregelung für Nahversorgung	Vergleichbar mit Sachsen → Fortschreibung sieht Ausnahmeregelung für Nahversorgung vor
Rheinland-Pfalz (LEP 2008)	Sonderregelung für Nahversorger bis 1.600 qm	Vergleichbar mit Sachsen
Hessen (LEP 2020)	Keine Sonderregelung; vergleichbar mit Sachsen	Kein ZVB-Zwang für Nahversorger
Niedersachsen (LROP 2017)	Sonderregelung für wohnortnahe Versorgung	Ausnahmeregelung für Nahversorger
Schleswig-Holstein (LEP 2021)	Sonderregelung für Nahversorgung	Kein ZVB-Zwang für Nahversorger
Nordrhein-Westfalen (LEP 2019)	<i>*es gibt keine nicht-zentralen Orte</i>	Ausnahmeregelung für Nahversorger
Brandenburg (LEP 2019)	Sonderregelung für Nahversorger bis 1.500 qm	Kein ZVB-Zwang für Nahversorger
Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)	Keine Sonderregelung; vergleichbar mit Sachsen	Ausnahmeregelung für Nahversorger



Möglichkeiten zur Anpassung der Regelungen zum Konzentrationsgebot und zum Integrationsgebot mit dem Ziel, moderne Nahversorgungsstrukturen v.a. im ländlichen Raum zu erhalten und auszubauen.

Konzentrationsgebot

Ergänzung um eine Sonderregelung für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die unter bestimmten Voraussetzungen großflächige Lebensmittelbetriebe auch in nicht-zentralen Orten ermöglicht.

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist
- Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze
- Beachtung des örtlichen Kaufkraftpotenzials

Integrationsgebot

Ergänzung um eine Sonderregelung für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die unter bestimmten Voraussetzungen großflächige Lebensmittelbetriebe auch außerhalb der ZVBs ermöglicht.

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist
- baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet
- räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkts 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

www.dr-lademann-partner.de | hopfmann@dr-lademann-partner.de