

## MB-Research Einzelhandelszentralität 2025 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.

Die Umsätze der Apotheken und Sanitätshäuser sind 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 primär 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 in den letzten Jahren deutlich gewachsene und aktuell jedoch wieder leicht gesunkene Bedeutung des Online-Handels führt in Konsequenz dazu, dass alle Städte mit einer Einzelhandelszentralität von nicht mehr als ca. 114,4 (Stand: 2025) 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.