



# Die unsichtbaren Kosten der Raumordnung im LEH

# Ihre Gesprächspartner



**Michael Mayrhofer**

---

**JKU Linz**  
Universitätsprofessor



**Friedrich Schneider**

---

**JKU Linz**  
Universitätsprofessor

# RECHTLICHE BEWERTUNG

# Ihre Gesprächspartner



**Michael Mayrhofer**

---

**JKU Linz**  
Universitätsprofessor



**Friedrich Schneider**

---

**JKU Linz**  
Universitätsprofessor

# Geschäftsbauten im Raumordnungsrecht der Bundesländer

- **Raumordnungsgesetze** der Bundesländer regeln jeweils, auf welchen Grundflächen "Einkaufszentren" errichtet werden dürfen
- **Erhebliche Regelungsunterschiede**  
(zum Beispiel bei Begriffsdefinitionen, Schwellenwerten, Ausnahmen, usw.)
- **Trend: LEH primär in den Ortszentren**
- Gesetzliche **Standortmöglichkeit** bedeutet nicht konkrete **Standortsicherheit**

# Verfassungsrechtliche Bewertung

- Grundrecht auf Erwerbsfreiheit, Gleichheitsgrundsatz
- Raumordnungsrechtliche Einschränkungen können zulässig sein, wenn sie **1. geeignet und erforderlich** sind, um Ziele im öffentlichen Interesse zu erreichen, und **2. sachlich gerechtfertigt** sind.
- **Regelungsziel vs. Realität:** Schutz des „Kaufmanns ums Eck“ vor den großen Einkaufszentren auf der grünen Wiese – Strukturwandel im LEH
- Nahversorgung, Stärkung der Ortszentren, Beschränkung des KFZ-Verkehrs
- Schwellenwerte (Verkaufsflächenbeschränkungen) teils seit einem Vierteljahrhundert (!) nicht angepasst

# Online-Handel

- Raumordnungsrechtliche Beschränkungen für den LEH gelten nicht für Auslieferungslager des Online-Handels, überdies baurechtliche "**Privilegierungen**"
- **Keine Nahversorgung im traditionellen Sinn:** Technische Hürde statt Mobilitätshürde (digitale Kluft), keine kurzfristige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Waren müssen mit KFZ zu den Kunden geliefert werden
- "**Absterben**" der **Zentren** (vor allem auch) durch Online-Handel
- Online-Handel verschärft das betriebswirtschaftliche Problem nicht idealer Standorte

# Zusammenfassung und Lösungsoptionen

- Raumordnungsrechtliche Regelungen des LEH divergieren im Detail erheblich, ohne dass dafür nahe liegende Gründe erkennbar wären; klarer Trend: LEH primär nur mehr in den Ortszentren
- **Tiefgreifender, irreversibler Strukturwandel im LEH** erfordert eine neue verfassungsrechtliche Bewertung der raumordnungsrechtlichen Restriktionen
- Einheitliche und zeitgemäße Standards bei raumordnungsrechtlichen Regelungen
- Neue Strategien – "**echtes**" **Raumordnungsmanagement**, das generell auf die grundlegende Transformation des Einzelhandels effizient reagiert



# ÖKONOMISCHE BEWERTUNG

# Ihre Gesprächspartner



**Michael Mayrhofer**

---

JKU Linz  
Universitätsprofessor



**Friedrich Schneider**

---

JKU Linz  
Universitätsprofessor

# Fragestellung (I)

- Die Raumordnung nimmt direkt Einfluss auf die Größe von Standorten im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).
- Aus Sicht des LEH können vielfach keine idealtypischen Standorte errichtet werden.
- Das führt zu höheren Kosten, die sich in den Produktpreisen niederschlagen.
- Lt. Informationen von Marktteilnehmern könnten Personalkosten bei optimaler Raumordnung um bis zu **1,5 Prozentpunkte** gesenkt werden.
- **Optimale Raumordnung** könnte auch Errichtungskosten / Baukosten senken.

# Fragestellung (II)

**Potenzial zur Kostensenkung** unterscheidet sich zwischen den Bundesländern aufgrund unterschiedlicher Regelungen

Daraus resultieren 2 Fragen:

- **Welches Potenzial zur Kosten- und Preissenkung entsteht, wenn die Raumordnung idealtypische Standorte zulässt?**
- **Welche Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte entstehen, wenn Konsum aufgrund niedrigerer Produktpreise steigt?**

# Datengrundlage (I)

- Die Analyse / Studie basiert auf
  - Befragungen von Marktteilnehmern in Österreich
  - Umsatzdaten der Leistungs- und Strukturerhebung in Österreich
  - einem makroökonomischen Simulationsmodell zur Ermittlung von regionalwirtschaftlichen Effekten
- In den Simulationen werden sowohl **direkte** (Produzenten der Endgüter), **indirekte** (Vorleistungsproduktion) und **induzierte** (Rückflüsse in den Wirtschaftskreislauf) **Effekte** berücksichtigt.

# Datengrundlage (II)

## Potenziale zur Kostensenkung im LEH

BLD	Idealtyp. Standorte in allen Gemeinden	Beschränkung auf Ortskerne	Sonderwidmung der Gemeinde?	Verordnung oder Bewilligung der Lreg?	Potenzial Kostensenkung
<b>OÖ</b>	ja	nein	Notwendig, aber leicht		0% – 25%
<b>VLBG</b>	ja	nein	Notwendig, aber leicht	Notwendig, aber leicht	0% – 25%
<b>Wien</b>	ja	ja			0% – 25%
<b>BGLD</b>	ja	nein		Notwendig, aber schwer	50% – 75%
<b>STMK</b>	ja	nein	Notwendig, aber schwer	Notwendig, aber leicht	50% – 75%
<b>KTN</b>	nein	nein	Notwendig, aber leicht	Notwendig, aber schwer	100%
<b>NÖ</b>	nein	ja	Notwendig, aber schwer		100%
<b>SBG</b>	nein	offen	Offen / in Planung	Offen / in Planung	100%
<b>TIR</b>	nein	ja	Notwendig, aber leicht	Notwendig, aber leicht	100%

Quelle: Mayrhofer (2017)

# Ergebnisse (I)

## Ausmaß des Potenzials der Kostensenkung

BLD	Personalkosten	Errichtungskosten	Gesamtpotenzial
<b>BGLD</b>	7,1 – 10,7 Mio.	2,7 – 4,1 Mio.	9,9 – 14,8 Mio.
<b>KTN</b>	29,5 Mio.	11,3 Mio.	40,8 Mio.
<b>NÖ</b>	87,5 Mio.	33,5 Mio.	121,0 Mio.
<b>OÖ</b>	bis zu 17,6 Mio.	bis zu 6,8 Mio.	bis zu 24,4 Mio.
<b>SBG</b>	32,0 Mio.	12,3 Mio.	44,3 Mio.
<b>STMK</b>	29,7 – 44,5 Mio.	11,4 – 17 Mio.	41,0 – 61,5 Mio.
<b>TIR</b>	47,7 Mio.	18,3 Mio.	65,9 Mio.
<b>VLBG</b>	bis zu 5,5 Mio.	bis zu 2,2 Mio.	bis zu 7,8 Mio.
<b>Wien</b>	bis zu 19,8 Mio.	bis zu 7,6 Mio.	bis zu 27,3 Mio.
<b>Summe</b>	<b>233,5 bis 294,9 Mio.</b>	<b>89,4 – 113,0 Mio.</b>	<b>322,9 – 407,9 Mio.</b>

Quellen: Mayrhofer (2017), GAW (2017)

# Ergebnisse (II)

## Regionalwirtschaftliche Effekte

	Szenario 1	Szenario 2
<b>Zusätzliche Bruttowertschöpfung</b>	€ 394,5 Mio.	€ 492,6 Mio.
<b>Zusätzliche Beschäftigung</b>	5.449 Vollzeitäquivalente	6.828 Vollzeitäquivalente
<b>Zusätzliche Lohnsumme</b>	€ 196,1 Mio.	€ 246,0 Mio.

**Szenario 1: Minimal mögliche Ausschöpfung des Kostensenkungspotenzials**

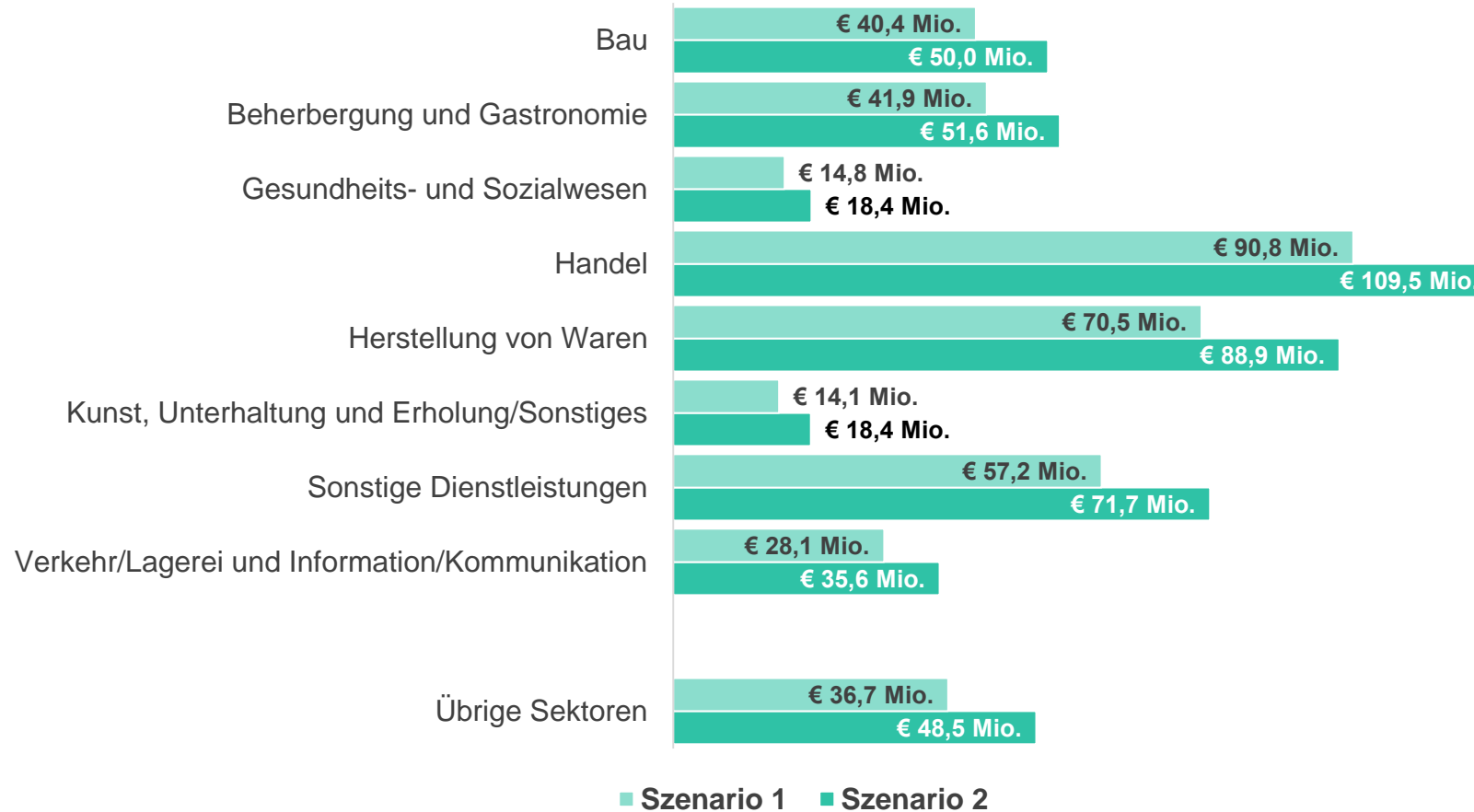
**Szenario 2: Maximal mögliche Ausschöpfung des Kostensenkungspotenzials**

Quelle: GAW (2017)



# Ergebnisse (III)

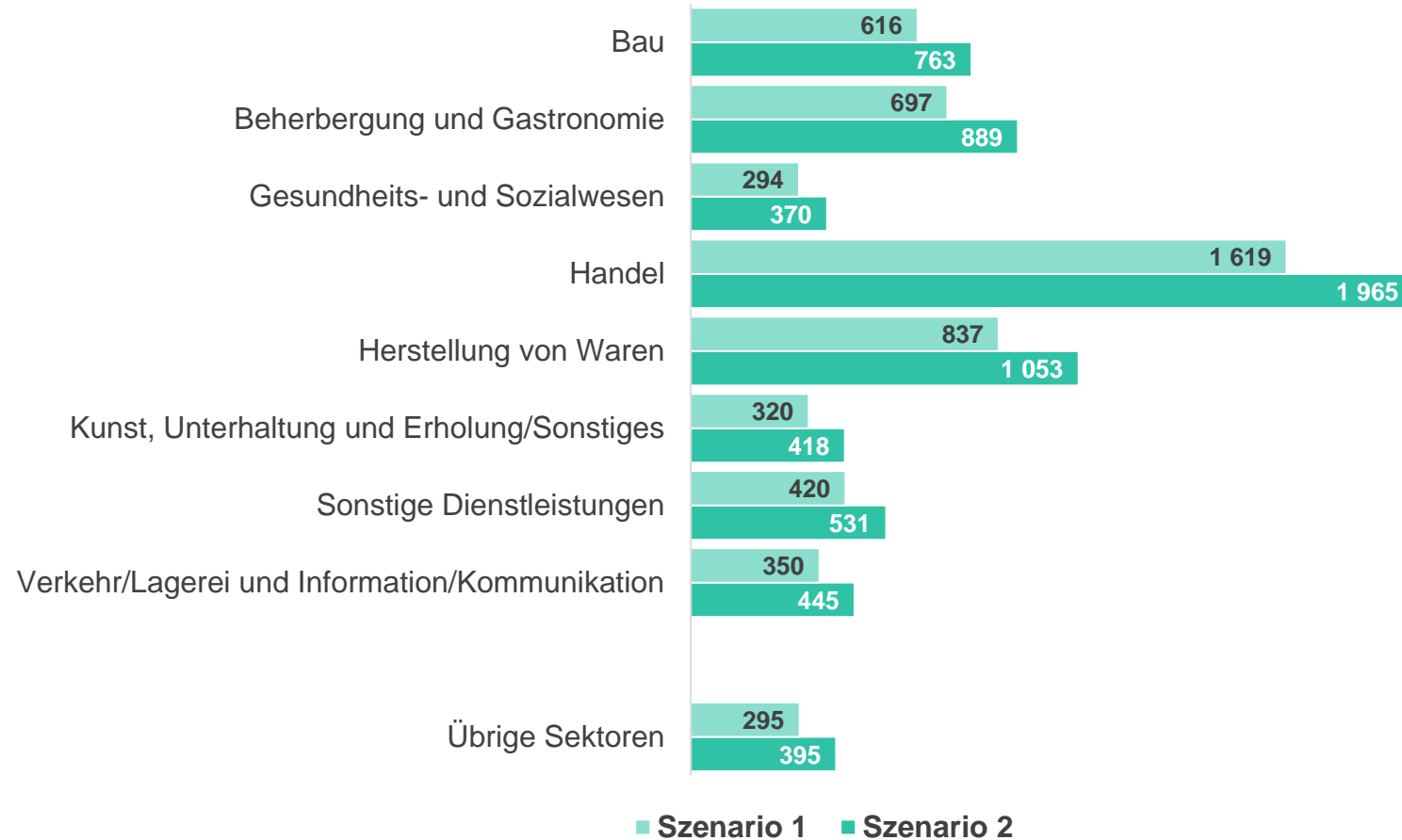
## Wertschöpfungseffekte nach Sektoren (in Mio. €)



Quelle: GAW (2017)

# Ergebnisse (IV)

## Beschäftigungseffekte nach Sektoren (in Jahres-Vollzeitäquivalenten)



Quelle: GAW (2017)

# Zusammenfassung

1. Aufgrund von Beschränkungen durch die Raumordnung können im LEH vielfach **keine idealtypischen Standorte** errichtet werden.
2. Dies führt zu **höheren Kosten**, die sich in Produktpreisen niederschlagen.
3. Würde die Raumordnung in allen Bundesländern idealtypische Standorte zulassen, dann könnte aufgrund gesunkener Produktpreise und infolge höheren Konsums...
  - die **Wertschöpfung** um bis zu **490 Mio. Euro** pro Jahr
  - die **Beschäftigung** um bis zu **6.800 Vollzeitarbeitsplätze** pro Jahr
  - die **Lohnsumme** um bis zu **250 Mio. Euro** pro Jahr steigen



Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Michael Mayrhofer**

Johannes Kepler Universität Linz  
Professor für Öffentliches Recht

[www.jku.at](http://www.jku.at)

**Friedrich Schneider**

Johannes Kepler Universität Linz  
Institut für Banken und Finanzen  
4040 Linz-Auhof

[www.jku.at](http://www.jku.at)