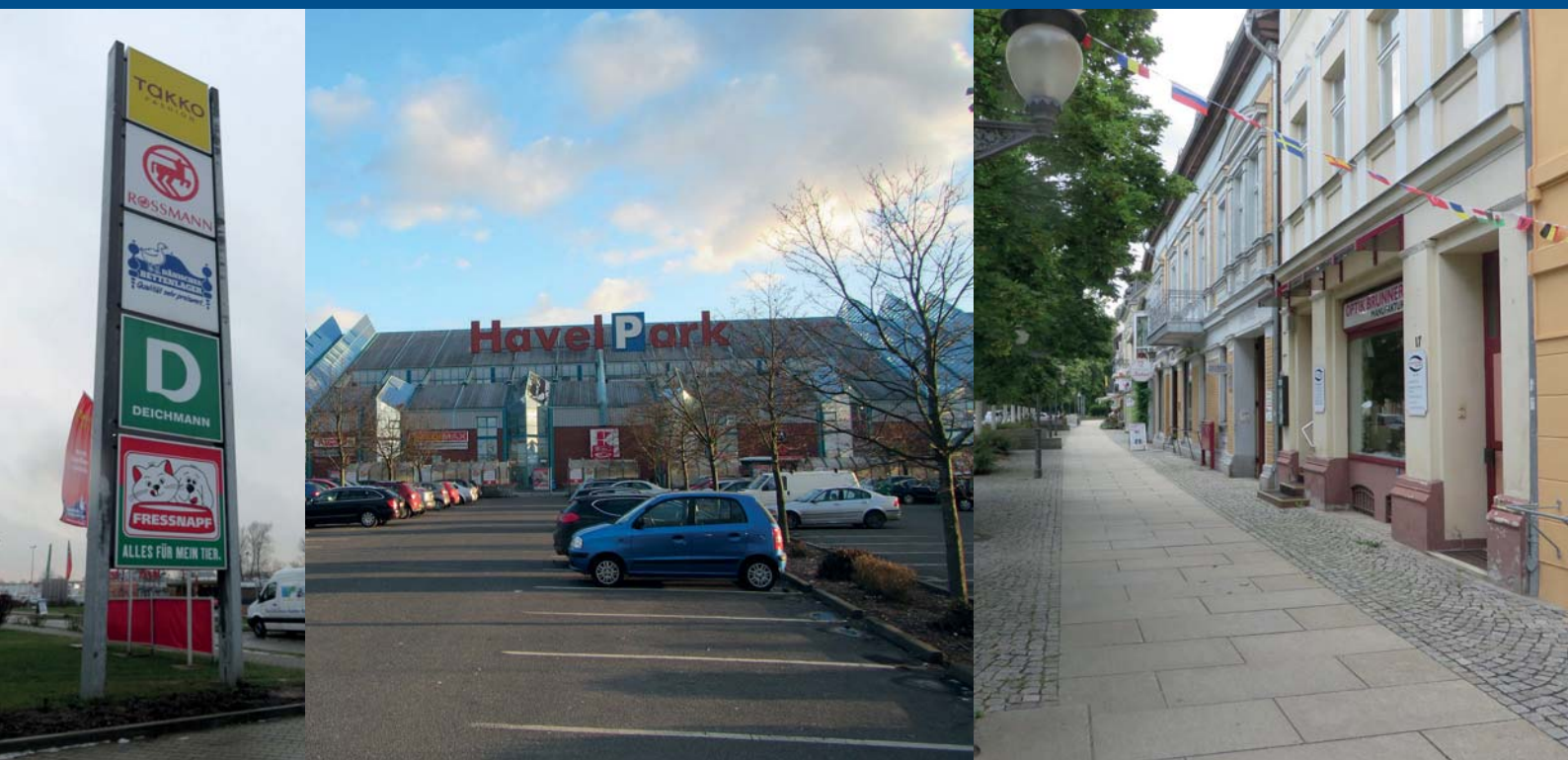


Einzelhandel im Land Brandenburg Bestandsanalyse 2016

Auszug:
Ergebnisse Land
Brandenburg



Landesarbeitsgemeinschaft
der Industrie- und Handels-
kammern des Landes
Brandenburg



Handelsverband
Berlin-Brandenburg
HBB

Einzelhandel im Land Brandenburg

Bestandsanalyse 2016

AUFTRAGGEBER

Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg

IHK Cottbus, Goethestraße 1, 03046 Cottbus
IHK Ostbrandenburg, Puschkinstraße 12b, 15236 Frankfurt (Oder)
IHK Potsdam, Breite Straße 2 a-c, 14467 Potsdam

Handelsverband Berlin-Brandenburg, Mehringdamm 48, 10961 Berlin

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Abteilung GL, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam
Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 107, 14473 Potsdam
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Abteilung 2, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam
Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Lindenstraße 34a, 14467 Potsdam

VERFASSER

CIMA Beratung + Management GmbH
Walter-Heinze-Str. 27
04229 Leipzig
T 0341-69 60 30 F 0341-69 60 315
E-Mail: cima.leipzig@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
T 0451-389 68 0 F 0451-389 68 28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Manfred Bauer
Dipl.-Geogr. Martin Kremming
M.A. Julia Lemke
Dipl.-Geogr. Katharina Groß
M.Sc. Benjamin Kemper

cima.
klug entscheiden
kraftvoll handeln
neues wagen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	12
1 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland	14
1.1 Demographische und konjunkturelle Rahmenbedingungen.....	14
1.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung des stationären Einzelhandels.....	16
1.3 Effekte des Online-Handels.....	19
1.4 Ausblick.....	22
2 Spezielle Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung im Bundesland Brandenburg	24
3 Projektablauf, Definitionen und Fachtermini, Methodik	27
3.1 Projektablauf.....	27
3.2 Definitionen und Fachtermini.....	28
3.3 Methodik der Einzelhandelserfassung und -analyse.....	29
4 Ergebnisse der Einzelhandelserfassung und -analyse im Bundesland Brandenburg und in den Mittelbereichen	41
4.1 Bundesland Brandenburg.....	41
4.2 Mittelbereichsdossiers.....	54
4.3 Mittelbereiche im Überblick.....	193
5 Ergebnisse der Einzelhandelserfassung und -analyse in den IHK Bezirken	207
5.1 IHK Bezirk Potsdam.....	207
5.2 IHK Bezirk Ostbrandenburg.....	224
5.3 IHK Bezirk Cottbus.....	239
6 Fazit	256
6.1 Fazit: Bundesland Brandenburg gesamt.....	256
6.2 Fazit: Mittelbereiche.....	259
6.3 Fazit: IHK Bezirke.....	263
7 Gutachterliche Empfehlungen	265
7.1 Empfehlungen für die Mittelbereiche.....	267
8 Anhang: Einzelhandelsbestand in den Städten, Ämtern und Gemeinden	275

8.1	IHK Bezirk Potsdam.....	276
8.2	IHK Bezirk Ostbrandenburg	458
8.3	IHK Bezirk Cottbus.....	589

4 Ergebnisse der Einzelhandelserfassung und -analyse im Bundesland Brandenburg und in den Mittelbereichen

Zwischen Dezember 2015 und Juni 2016 führte die CIMA eine flächendeckende Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg durch. Die Ergebnisse dieser Bestandserhebungen und der darauf aufbauenden statistischen Analysen wurden für folgende räumliche Aggregationsebenen tabellarisch und (teilweise) kartographisch aufbereitet:

- Bundesland Brandenburg insgesamt
- Mittelbereiche
- IHK-Bezirke Cottbus, Ostbrandenburg und Potsdam
- kreisfreie Städte und Landkreise
- Ämter und amtsfreie Gemeinden.

Den weiterführenden statistischen Auswertungen der Einzelhandelsbestandsdaten lagen folgende Primär- und Sekundärdaten zugrunde:

- Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2015)
- Kaufkraftkennziffern: MB Research GmbH 2016 (Stand: 2015)
- Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel: CIMA 2016 (Stand: 2015)
- Verkaufsflächen, Umsatz- und Zentralitätskennziffern CIMA 2016 (Stand: 2015/2016)
- Verkaufsflächen, Umsatz- und Zentralitätskennziffern 2011: Stadt + Handel GbR 2011.

4.1 Bundesland Brandenburg

Insgesamt wurden im Rahmen der Bestandserhebungen im Bundesland Brandenburg 15.867 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.344.150 m² ermittelt (vgl. Abb. 17).

Trotz eines Rückgangs der Verkaufsfläche um 3 % in den vergangenen fünf Jahren (Verkaufsfläche 2011: 4.477.860 m²) liegt die Pro-Kopf-Verkaufsfläche in Brandenburg mit 1,75 m² je

Einwohner noch immer deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von ca. 1,50 m² je Einwohner¹¹. Die Einzelhandelsausstattung kann somit in quantitativer Hinsicht als überdurchschnittlich eingestuft werden. Allerdings sind in der regionalen Betrachtung bedeutende Unterschiede festzustellen, die im weiteren Verlauf des Berichtes thematisiert werden.

Abb. 17: Datenblatt zum Einzelhandel im Bundesland Brandenburg

Land Brandenburg	
Einwohner (31.12.2015)	2.484.826
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2015)	92,9
Kaufkraft insgesamt in Mrd. €	13,5
Kaufkraft je Einwohner in €	5.413
Einzelhandelsumsatz insgesamt in Mio. €	11,2
Einzelhandelszentralität	83
Anzahl Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen	15.867
<i>davon < 100 m² Verkaufsfläche</i>	<i>10.794</i>
<i>davon zwischen 100 - 299 m² Verkaufsfläche</i>	<i>2.430</i>
<i>davon ≥ 300 m² Verkaufsfläche</i>	<i>2.643</i>
Anzahl Leerstände	4.671
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	1,75
<i>im nahversorgungsrelevanten Sortiment</i>	<i>0,59</i>
<i>im sonstigen zentrenrelevanten Sortiment</i>	<i>0,52</i>
<i>im nicht-zentrenrelevanten Sortiment</i>	<i>0,64</i>
Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen (ohne Leerstände) in m² Verkaufsfläche	4.344.150
<i>davon < 100 m² Verkaufsfläche</i>	<i>485.210</i>
<i>davon zwischen 100 m² - 299 m² Verkaufsfläche</i>	<i>364.740</i>
<i>davon zwischen 300 - 799 m² Verkaufsfläche</i>	<i>890.960</i>
<i>davon zwischen 800 m² - 4.999 m² Verkaufsfläche</i>	<i>1.407.195</i>
<i>davon ≥ 5.000 m² Verkaufsfläche</i>	<i>1.196.045</i>
Einzelhandelsbetriebe nach Lage (ohne Leerstände) in m² Verkaufsfläche	4.344.150
<i>davon Stadt-/Ortszentrum in m² Verkaufsfläche</i>	<i>800.555</i>
<i>davon Nebenzentren in m² Verkaufsfläche</i>	<i>132.200</i>
<i>davon Nahversorgungsbereich in m² Verkaufsfläche</i>	<i>450.605</i>
<i>davon Einzelstandorte in sonstigen integrierten Lagen in m² Verkaufsfläche</i>	<i>1.037.315</i>
<i>davon Einzelstandorte in sonstigen nicht integrierten Lagen in m² Verkaufsfläche</i>	<i>1.923.475</i>
Einzelhandelsbetriebe nach Lagedetail (ohne Leerstände) in m² Verkaufsfläche	4.344.150
<i>davon Einzelhandel in Funktionsmischung in m² Verkaufsfläche</i>	<i>2.044.660</i>
<i>davon Einkaufszentren in m² Verkaufsfläche</i>	<i>587.425</i>
<i>davon Einzellage in m² Verkaufsfläche</i>	<i>566.485</i>
<i>davon Fachmarkt-/Verbrauchermarkttagglomeration in m² Verkaufsfläche</i>	<i>1.132.700</i>
<i>davon Factory Outlet Center in m² Verkaufsfläche</i>	<i>12.880</i>

¹¹ Quelle: Statista 2016. Es erfolgte eine Verrechnung der Angaben zum Verkaufsflächenbestand mit den aktuellen Einwohnerangaben.

Land Brandenburg	
Einzelhandelsbetriebe nach Betriebstyp (ohne Leerstände) in m² Verkaufsfläche	4.344.150
<i>davon LMD - Lebensmitteldiscounter in m² Verkaufsfläche</i>	<i>545.805</i>
<i>davon LAB - Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels in m² Verkaufsfläche</i>	<i>609.070</i>
<i>davon LH - Lebensmittelhandwerk in m² Verkaufsfläche</i>	<i>99.840</i>
<i>davon FEH - Facheinzelhandel in m² Verkaufsfläche</i>	<i>617.520</i>
<i>davon FM - Fachmarkt in m² Verkaufsfläche</i>	<i>2.294.200</i>
<i>davon WKH - Waren-/Kaufhaus in m² Verkaufsfläche</i>	<i>80.725</i>
<i>davon TKL - Tankstellenshop/Kiosk/Landhandel in m² Verkaufsfläche</i>	<i>45.855</i>
<i>davon S - Sonstige in m² Verkaufsfläche</i>	<i>51.135</i>

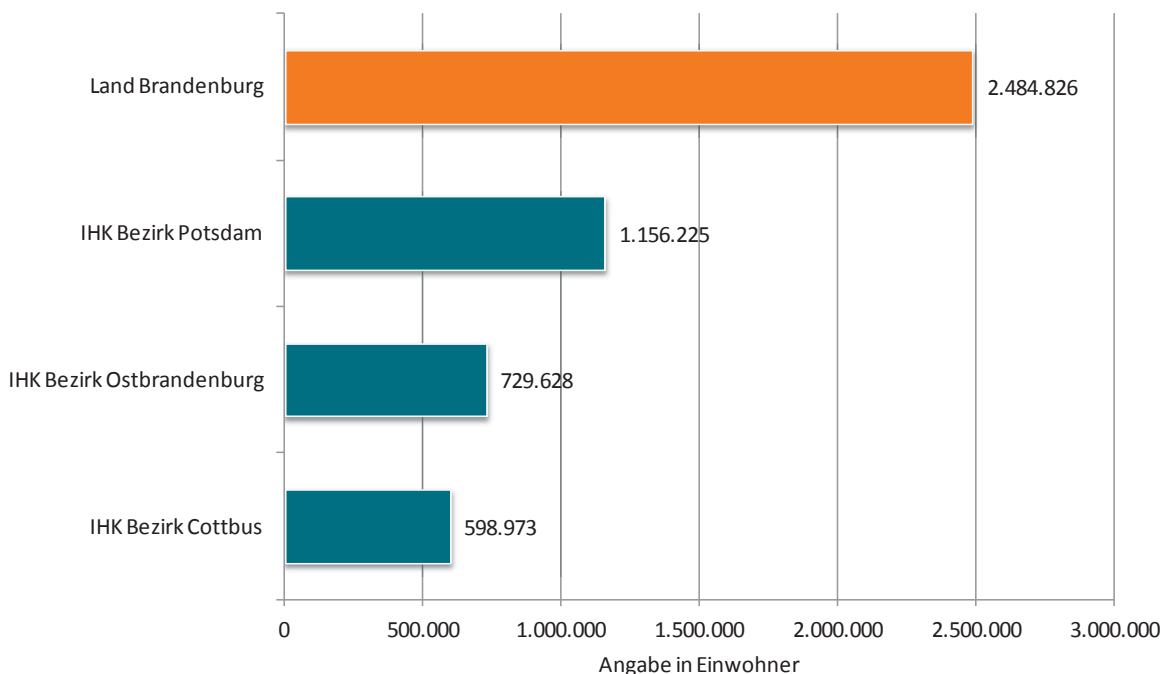
*Verkaufsflächen der Betriebe < 100 m² und zwischen 100-300 m² gemittelt (Werte: 45 m² und 150 m²)

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Einwohnerzahlen im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

In Brandenburg leben zurzeit knapp 2,5 Mio. Menschen (vgl. Abb. 18). Das Bundesland belegt damit im bundesweiten Vergleich Rang 10 von 16, hinter Berlin und Schleswig-Holstein, aber vor Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Abb. 18: Einwohnerzahlen im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



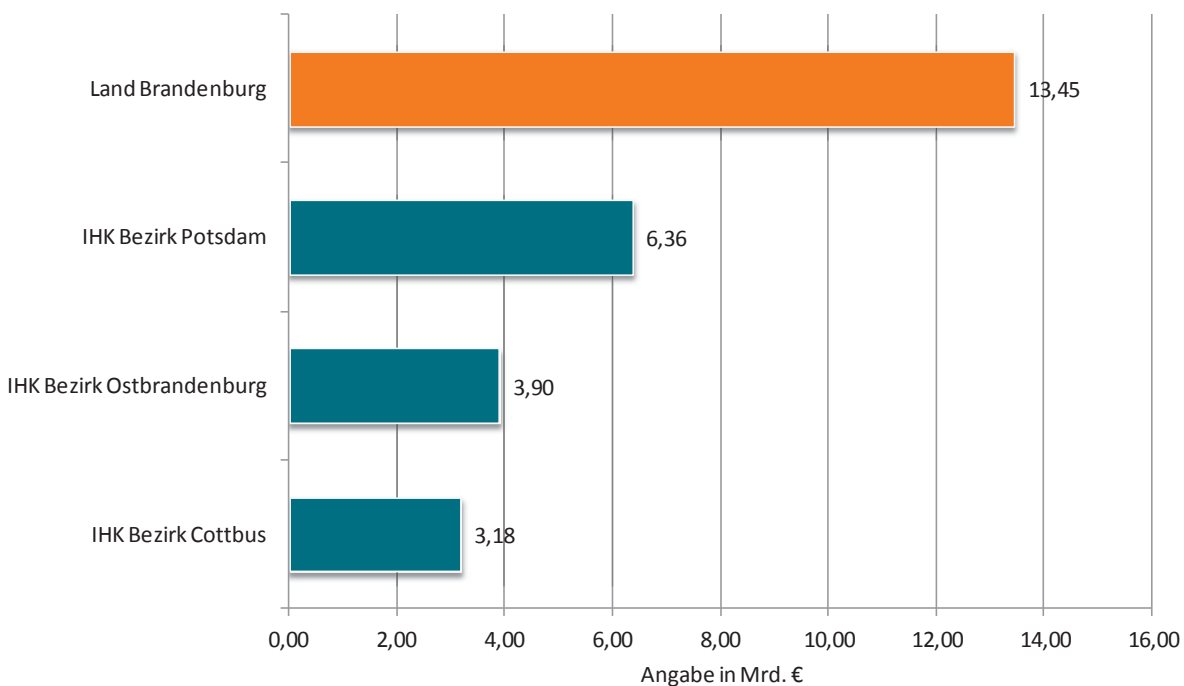
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Während der IHK Bezirk Potsdam in den vergangenen fünf Jahren eine leicht positive **Einwohnerentwicklung** aufwies (+ 2 %), waren die Bevölkerungszahlen in den IHK Bezirken Ostbrandenburg und Cottbus rückläufig. Insgesamt wurden hier Einwohnerverluste von ca. 2 % (IHK Bezirk Ostbrandenburg) bzw. ca. 4 % (IHK Bezirk Cottbus) registriert.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

In Brandenburg stehen aktuell ca. 13,5 Mrd. € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (vgl. Abb. 19). Mit knapp 6,4 Mrd. € verfügt dabei der IHK Bezirk Potsdam über das größte **Kaufkraftpotenzial**. Im Kammerbezirk Ostbrandenburg liegt der Referenzwert bei ca. 3,9 Mrd. €, im Kammerbezirk Cottbus bei etwa 3,2 Mrd. €.

Abb. 19: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

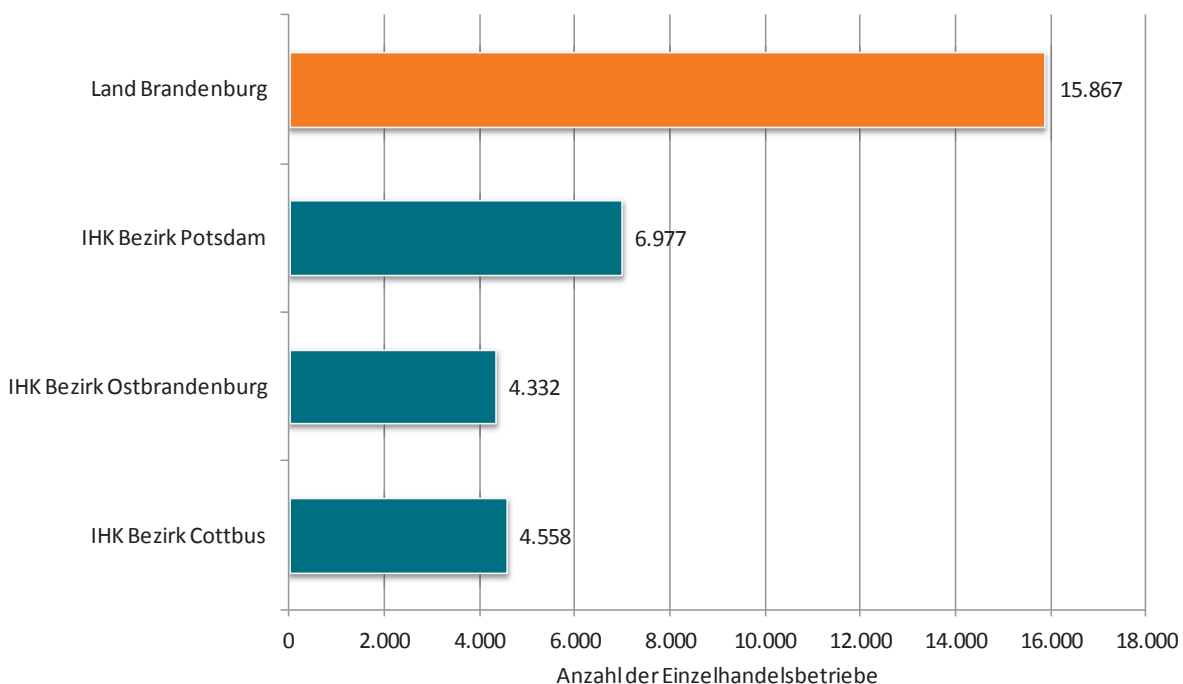
Einzelhandelsbetriebe im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

Im gesamten Bundesland Brandenburg wurden knapp 15.900 aktive **Einzelhandelsbetriebe** ermittelt. Davon entfielen ca. 6.980 auf den IHK Bezirk Potsdam. Ca. 4.330 wurden im IHK Bezirk Ostbrandenburg und ca. 4.560 im IHK Bezirk Cottbus erfasst (vgl. Abb. 20).

Insgesamt ist im Land seit der Erhebung im Jahr 2011 eine deutliche Abnahme der Geschäfte zu konstatieren. Der Rückgang belief sich auf etwa 12 % und ist u.a. im Kontext einer im Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft überdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung zu interpretieren (Stichwort: Marktanpassungsprozesse). Auf der Ebene der IHK Bezirke hat sich mit 15 % die prozentual höchste Betriebsabschmelzung in Ostbrandenburg ergeben, aber auch der Bezirk Cottbus hatte mit -14 % einen starken Rückgang zu verkraften. Im IHK Bezirk Potsdam fiel der Verlust von Einzelhandelsbetrieben mit -8 % hingegen moderater aus.

Der Strukturwandel im Einzelhandelsbestand Brandenburgs weist insofern einige Besonderheiten auf, als es vor allem kleinflächige Einzelhandelsbetriebe waren, die in den vergangenen Jahren vom Markt verschwanden, während gleichzeitig ein Ausbau großflächiger Betriebstypen erfolgte. Entsprechend fiel der Rückgang der Verkaufsflächen signifikant geringer aus (-3%), als der Verlust an Ladeneinheiten (-12 %).

Abb. 20: Einzelhandelsbetriebe im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

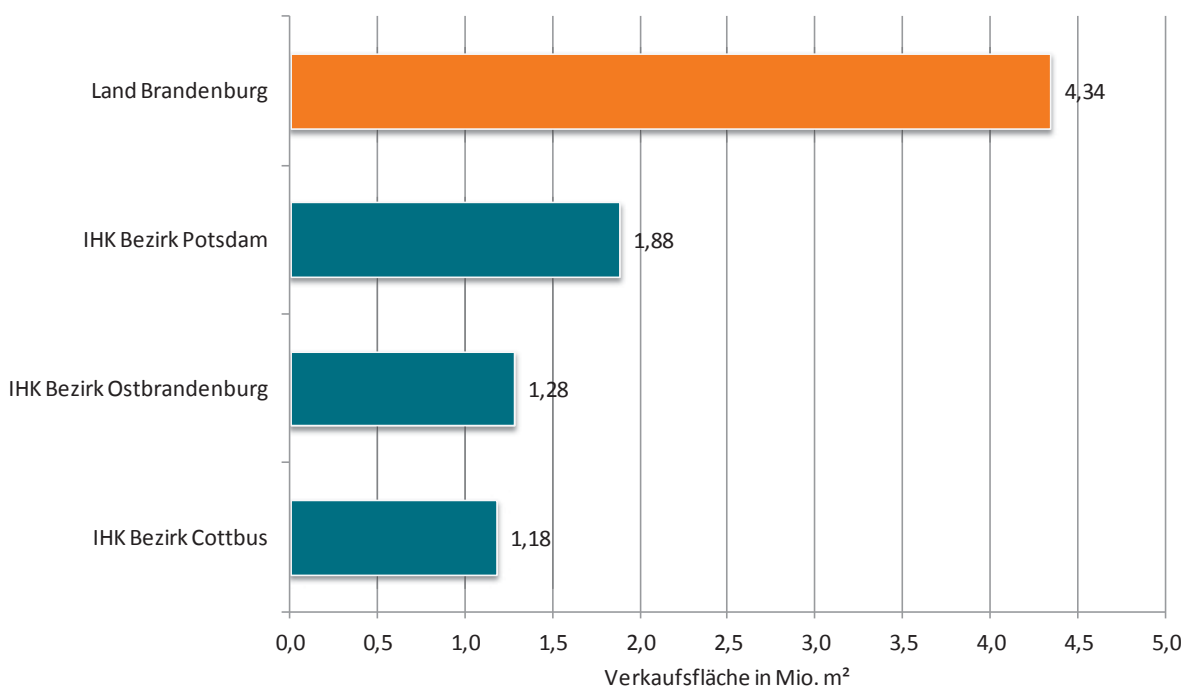


Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

Die ca. 15.900 Einzelhandelsbetriebe des Landes Brandenburg weisen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4,34 Mio. m² auf. Etwa 1,88 Mio. m² davon entfallen auf den IHK Bezirk Potsdam, weitere 1,28 Mio. m² auf den IHK Bezirk Ostbrandenburg. Der IHK Bezirk Cottbus verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1,18 Mio. m² (vgl. Abb. 21).

Abb. 21: Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



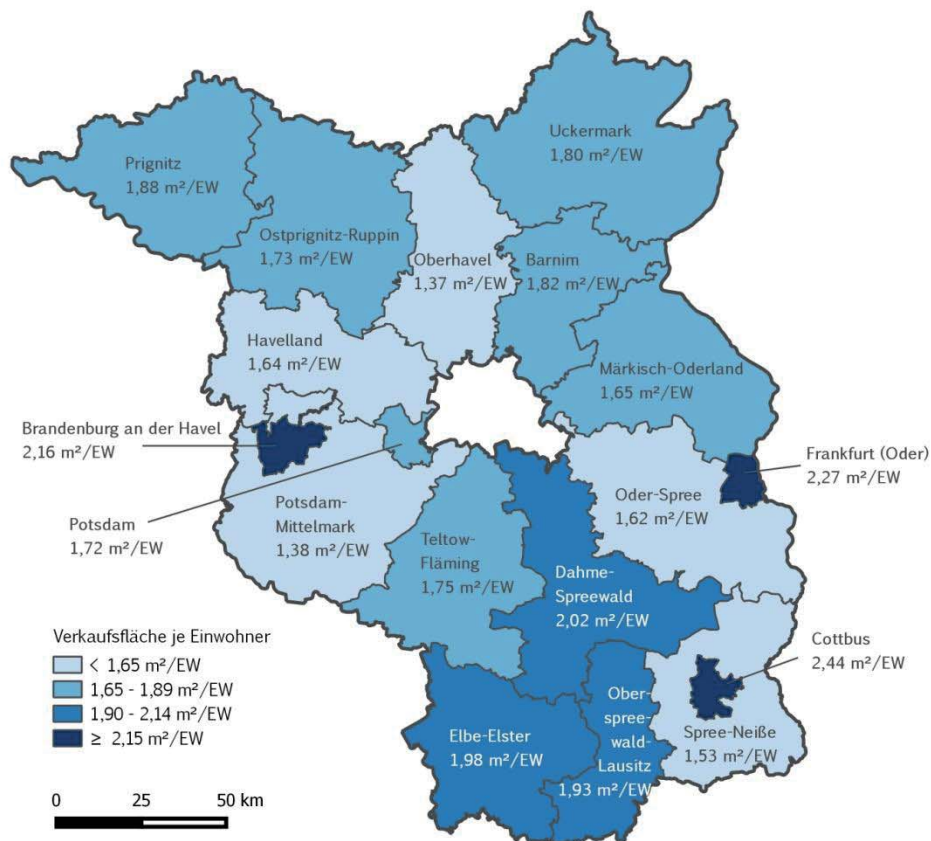
Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Die **Verkaufsflächenausstattung** je Einwohner liegt im Bundesland Brandenburg bei 1,75 m². Der bundesdeutsche Durchschnitt erreicht indes aktuell nur eine Größenordnung von 1,50 m². Es ist somit ein vergleichsweise hoher Ausstattungswert mit Einzelhandelsfläche in Brandenburg festzustellen. Allerdings sind in der teilräumlichen oder lokalen Betrachtung erhebliche Schwankungen zu konstatieren.

Prinzipiell ist die hohe Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg als Indiz für eine gute Versorgungssituation zu werten. Die Kennziffer signalisiert aber auch, dass quantitativ zurzeit wohl keine maßgeblichen Entwicklungspotenziale mehr bestehen. Vielmehr ist in der absehbaren Zukunft nach gutachterlicher Einschätzung mit weiteren Strukturveränderungen und

Abschmelzungsprozessen im Einzelhandelsbesatz zu rechnen, die in der Folge auch städtebauliche Effekte nach sich ziehen könnten (Stichwort: Leerstandsbildung). Diese dürften vornehmlich solche Teilräume betreffen, die im landesweiten Vergleich besonders hohe Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattungen aufweisen (vgl. Abb. 22).

Abb. 22: Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Bundeslandes Brandenburg

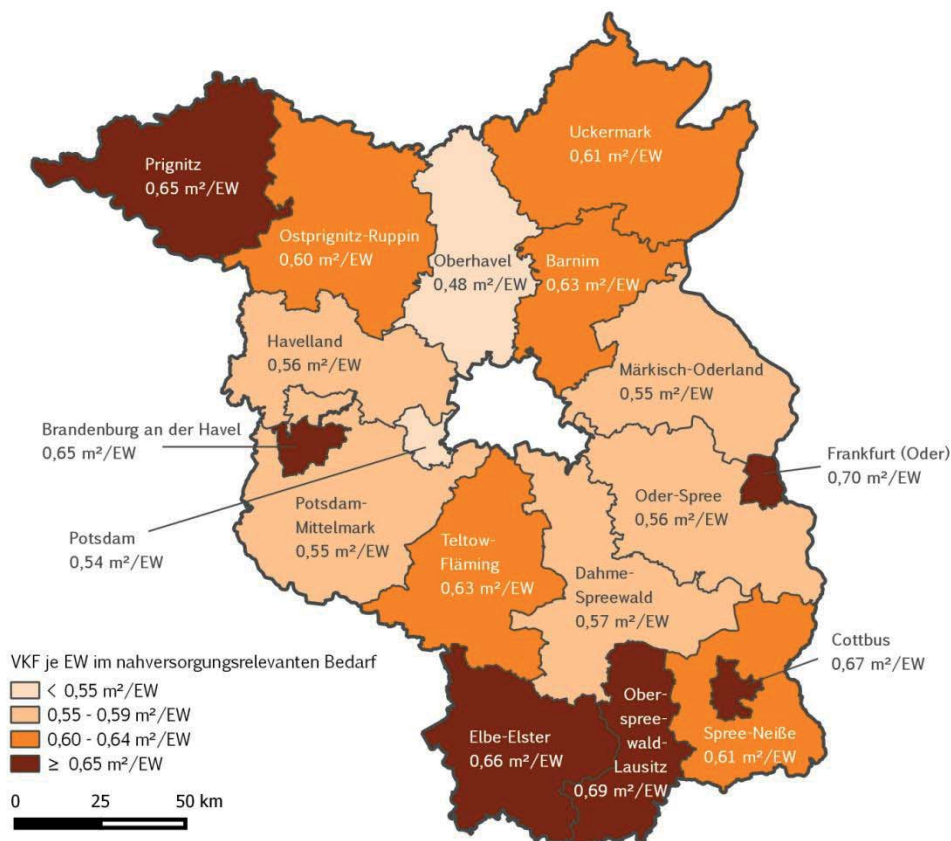


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2013, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Auch eine spezielle Betrachtung der **nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenausstattung** offenbart im Land Brandenburg große teilräumliche Diskrepanzen. Als Vergleichsindex kann in diesem Kontext der bundesdeutsche Durchschnittswert von 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner herangezogen werden. Bei Zugrundelegung dieser Referenzspanne weisen nahezu alle Landkreise und kreisfreien Städte Brandenburgs ein überdurchschnittliches Ausstattungs-niveau auf. Die enorme Besatzdichte lässt auch in diesem Angebotssegment erwarten, dass es zukünftig zu Marktanpassungen kommen wird (vgl. Abb. 23).

Im IHK Bezirk Ostbrandenburg, der seit 2011 bei der Zahl der Einzelhandelsbetriebe beträchtliche Verluste von -15,4 % registrierte, waren im nahversorgungsrelevanten Segment interessanterweise mit -0,4 % nur geringe Verkaufsflächeneinbußen zu konstatieren. Auch in den anderen beiden IHK Bezirken lag der Verkaufsflächenrückgang mit ca. -3,0 % (IHK Bezirk Potsdam) und ca. -5,6 % (IHK Bezirk Cottbus) unterhalb der prozentualen Abnahme der Betriebszahl. Die Diskrepanzen kommen u.a. zustande, weil viele kleinflächige Betriebseinheiten abgeschmolzen sind, während Großflächenbetriebe neu angesiedelt wurden.

Abb. 23: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Bundeslandes Brandenburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2013, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

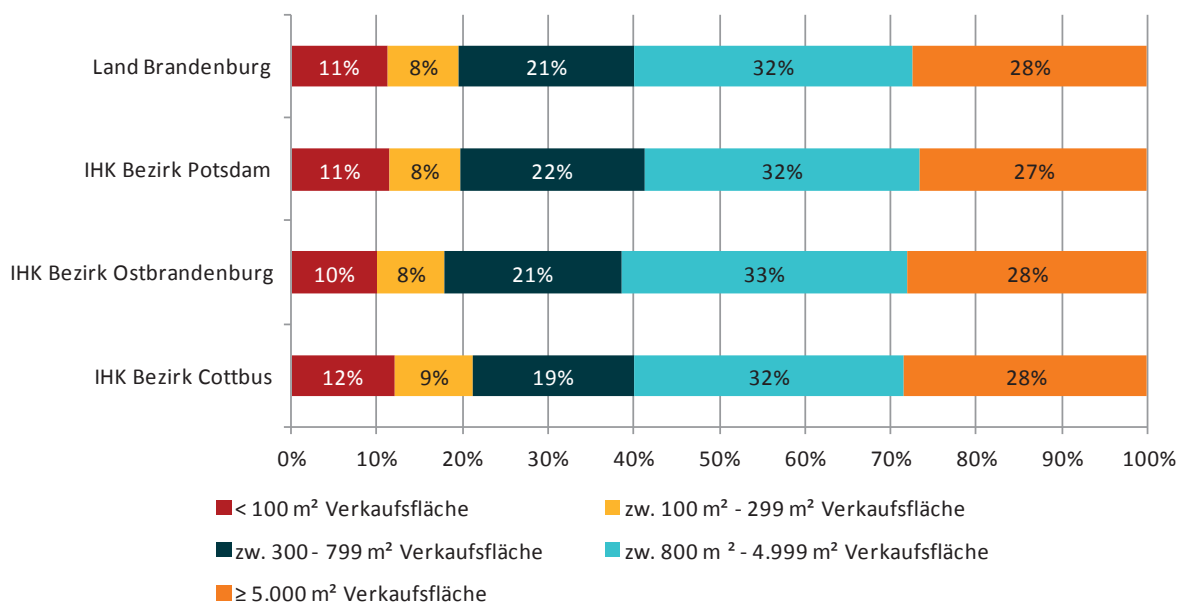
Auffällig ist ein relativ hoher Verkaufsflächenbesatz pro Kopf in vielen ländlichen Regionen. Dies ist zum einen auf zahlreiche Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten zurückzuführen, die ihre Verkaufsfläche an moderne Vertriebskonzepte angepasst haben. Gleichzeitig hat sich die Pro-Kopf-Ausstattung mit Verkaufsfläche im Zuge von Einwohnerrückgängen rechnerisch erhöht.

Verkaufsflächenanteil nach Betriebsgrößenklassen im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

Die Verkaufsflächen teilen sich im Bundesland Brandenburg recht ungleichmäßig auf einzelne Betriebsgrößenklassen auf. Eine durchweg dominante Position nehmen in diesem Zusammenhang großflächige Geschäfte ab 800 m² Verkaufsfläche ein. Sie erreichen sowohl landesweit, als auch in den einzelnen IHK-Bezirken Anteile um die 60 % (vgl. Abb. 24).

Der Verkaufsflächenanteil von Betrieben mit weniger als 300 m² fällt im direkten Vergleich hingegen deutlich geringer aus (Bundesland Brandenburg insgesamt: 19 %). Im Jahr 2011 hatte der Wert noch bei rd. 23 % gelegen. Hier wird die bereits mehrfach formulierte These bestätigt, dass der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe auf Landesebene seit 2011 insbesondere kleinere Betriebe bzw. Fachhändler betraf.

Abb. 24: Verkaufsflächenanteil der Einzelhandelsbetriebe nach Betriebsgrößenklassen im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

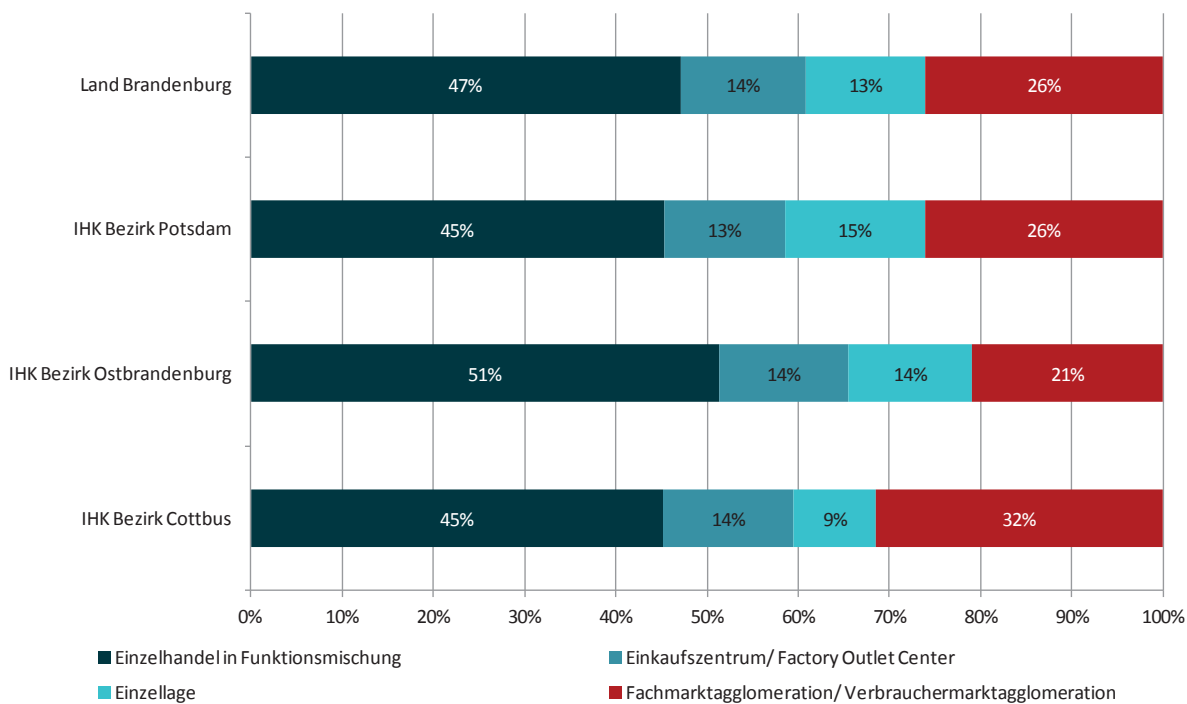
Verkaufsflächenanteil nach Lagedetail im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

Nicht ganz die Hälfte aller Verkaufsflächen im Bundesland Brandenburg (47 %) sind in Standortverbänden mit weiteren Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben etabliert (Stichwort: Funktionsmischung). Rechnet man die Kategorien „Einkaufszentrum/Factory Outlet Cen-

ter“ und „Fachmarkt-/Verbrauchermarkttagglomeration“ noch hinzu, beträgt der Verkaufsflächenanteil agglomerierter Betriebe etwa 87 %. Somit ist ein außergewöhnlich hoher Konzentrationsgrad des Einzelhandels festzustellen.

Nur ca. 13 % der Verkaufsfläche wurden in „Einzellagen“ erfasst. Entsprechende Betriebe sind häufig in ländlichen Siedlungsbereichen mit einem nur noch rudimentären Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorzufinden. Etwas mehr als ein Viertel der Verkaufsflächen des Brandenburger Einzelhandels ist andererseits in „Fachmarkt- oder Verbrauchermarkttagglomerationen“ etabliert. Besonders hohe Werte erreicht diese Lagekategorie mit fast einem Drittel der Verkaufsflächen im IHK Bezirk Cottbus.

Abb. 25: Verkaufsflächenanteil der Einzelhandelsbetriebe nach Lagedetail im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



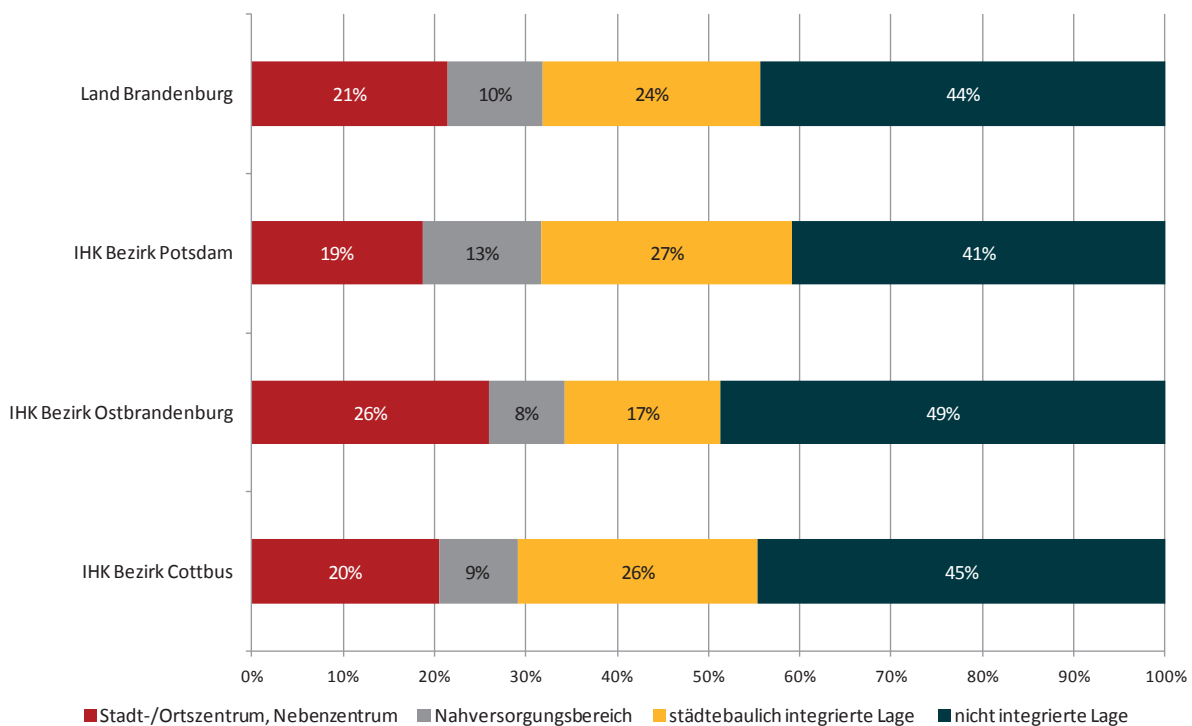
Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Verkaufsflächenanteil nach Lage im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

Auf Zentrale Versorgungsbereiche (Stadt-/Ortszentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungsbereich) entfallen im Bundesland Brandenburg Verkaufsflächenanteile zwischen 29 % (IHK Bezirk Cottbus

bus) und 34 % (IHK Bezirk Ostbrandenburg) ¹². Auch die Verkaufsflächenquote der Stadt-/Orts- und Nebenzentren liegt mit 19 % (IHK Bezirk Potsdam) und 26 % (IHK Bezirk Ostbrandenburg) auf recht niedrigem Niveau (vgl. Abb. 26). Der größte Verkaufsflächenanteil des Brandenburger Einzelhandels entfällt andererseits auf nicht integrierte Lagen. Diese Konstellation (Spitzenwert: 49 % im IHK Bezirk Ostbrandenburg) resultiert in erster Linie aus einer Vielzahl von Fachmarkttagglomerationen in PKW-orientierten Standorten.

Abb. 26: Verkaufsflächenanteil der Einzelhandelsbetriebe nach Lage im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.

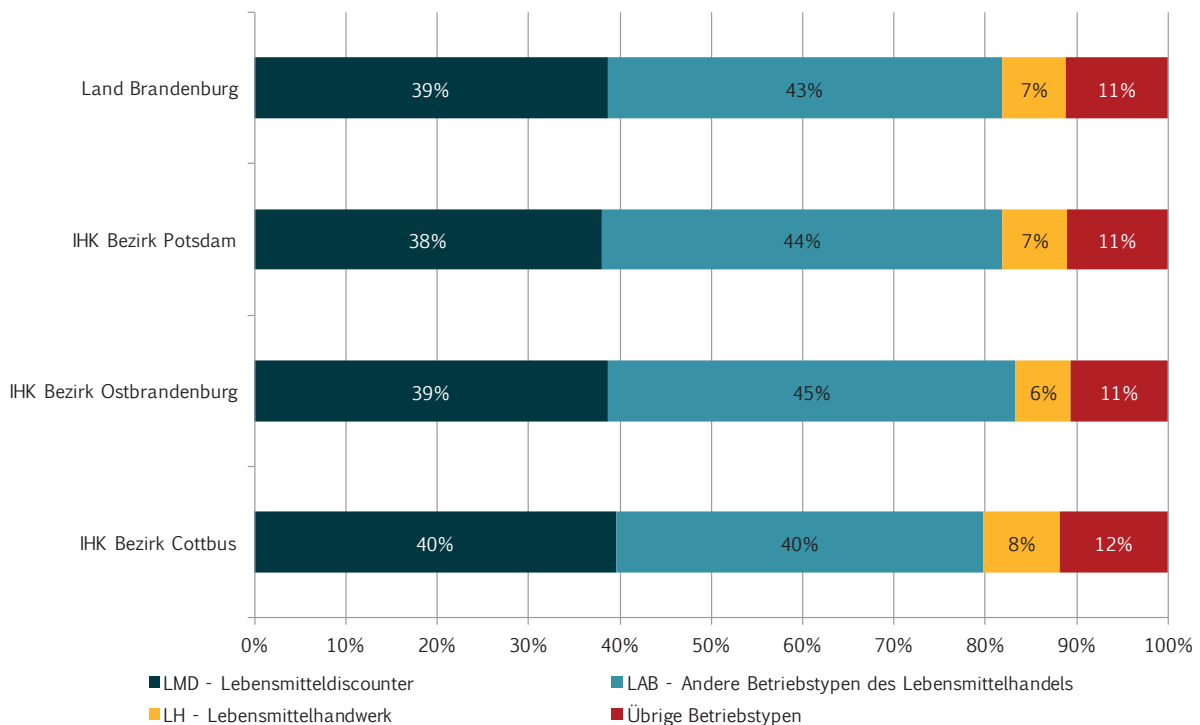
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

¹² Zur Frage, welche Standorte und Einkaufslagen als Zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind, hat sich der VGH Mannheim in einem vielbeachteten Urteil am 20.4.2012 geäußert (Aktenzeichen 8 S 198/11). Demnach sind „Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (...). Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat, wobei zentral nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen ist (...). Weiter setzt ein zentraler Versorgungsbereich (...) eine integrierte Lage voraus, so dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben auch dann keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beträchtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (...).“

Verkaufsflächenanteil der Betriebstypen des Lebensmittelhandels im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken

In eine Bewertung der Nahversorgungssituation im Bundesland Brandenburg sind neben den bereits vorgestellten quantitativen Kriterien (z.B. Verkaufsflächenausstattung je Einwohner) natürlich auch qualitative Aspekte einzubeziehen. In diesem Zusammenhang kann der Verkaufsflächenanteil verschiedener Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels hilfsweise als Indikator für das Angebotsniveau herangezogen werden (vgl. Abb. 27).

Abb. 27: Verkaufsflächenanteil der Betriebstypen des Lebensmittelhandels im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



Anmerkung: Die Abbildung gibt ausschließlich die Anteile der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben wieder, die Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment anbieten. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

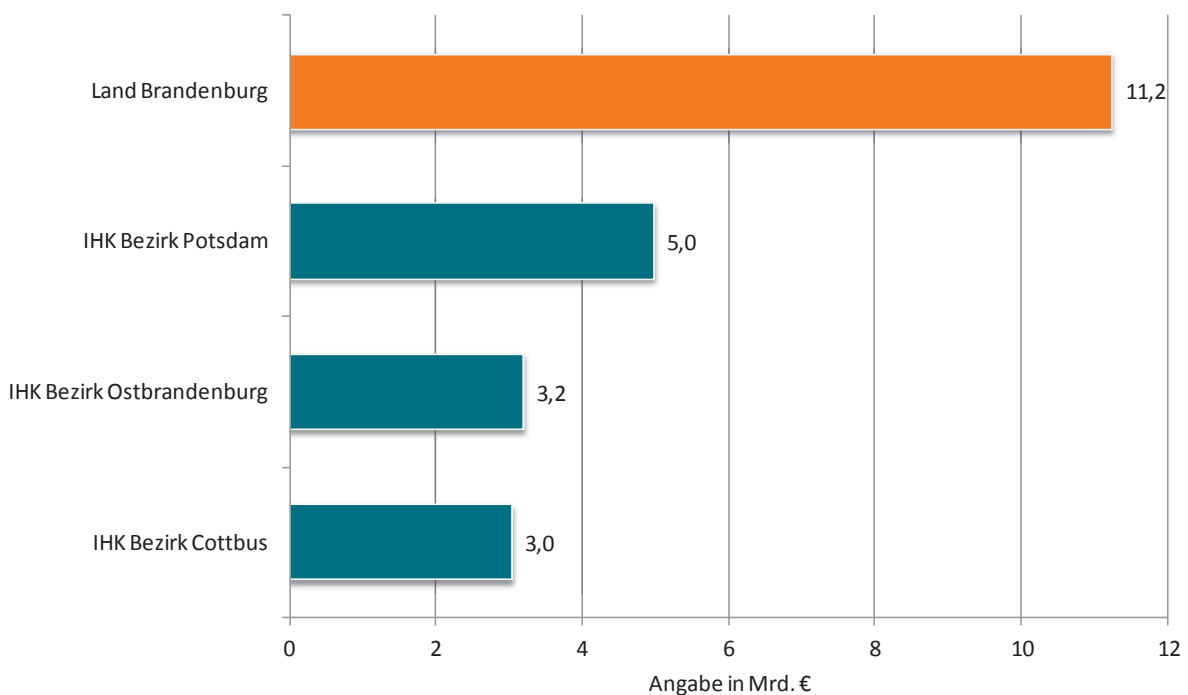
Im angesprochenen Kontext fällt zunächst auf, dass der Verkaufsflächenanteil von „Lebensmitteldiscountern“ mit 39 % einen recht hohen Wert erreicht. Demgegenüber liegen die Anteilswerte „Anderer Betriebstypen des Lebensmittelhandels“ zusammengenommen lediglich zwischen 40 % und 45 %, obwohl in diese Kategorie die vergleichsweise flächenintensiven Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser fallen. Im Ergebnis ist also festzustellen, dass die Betriebstypenstruktur des Landes Brandenburg tendenziell als „discounterlastig“ zu beschreiben ist (vgl. Abb. 27).

Alle anderen Betriebstypen spielen mit Verkaufsflächenanteilen zwischen 17 % und 20 % sowohl im Bundesland insgesamt, als auch in seinen drei IHK Bezirken nur eine nachgeordnete Rolle. Es steht in diesem Zusammenhang zu erwarten, dass sich diese Konstellation – aufgrund des bundesweiten Rückgangs der Lebensmittelhandwerker – in Zukunft weiter zu Lasten der Kleinbetriebe verändern wird.

Einzelhandelsumsatz in Brandenburg

Der Einzelhandel im Bundesland Brandenburg generierte 2015 auf Basis einer qualifizierten Schätzung der CIMA einen Umsatz von ca. 11,2 Mrd. €. Hiervon entfielen ca. 5,0 Mrd. € auf den IHK Bezirk Potsdam, ca. 3,2 Mrd. € auf den IHK Bezirk Ostbrandenburg sowie ca. 3,0 Mrd. € auf den IHK Bezirk Cottbus. Die Umsatzentwicklung zeigt seit 2011 – trotz einer rückläufigen Zahl von Betriebsstätten – nominal nach oben. Im IHK Bezirk Potsdam konnten die Umsätze sogar in beträchtlichem Umfang gesteigert werden.

Abb. 28: Einzelhandelsumsatz im Bundesland Brandenburg und in den IHK Bezirken



Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016