

Einzelhandel im Land Brandenburg

Bestandsanalyse 2016

Auszug:
Ergebnisse_IHK-Bezirk
Ostbrandenburg



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

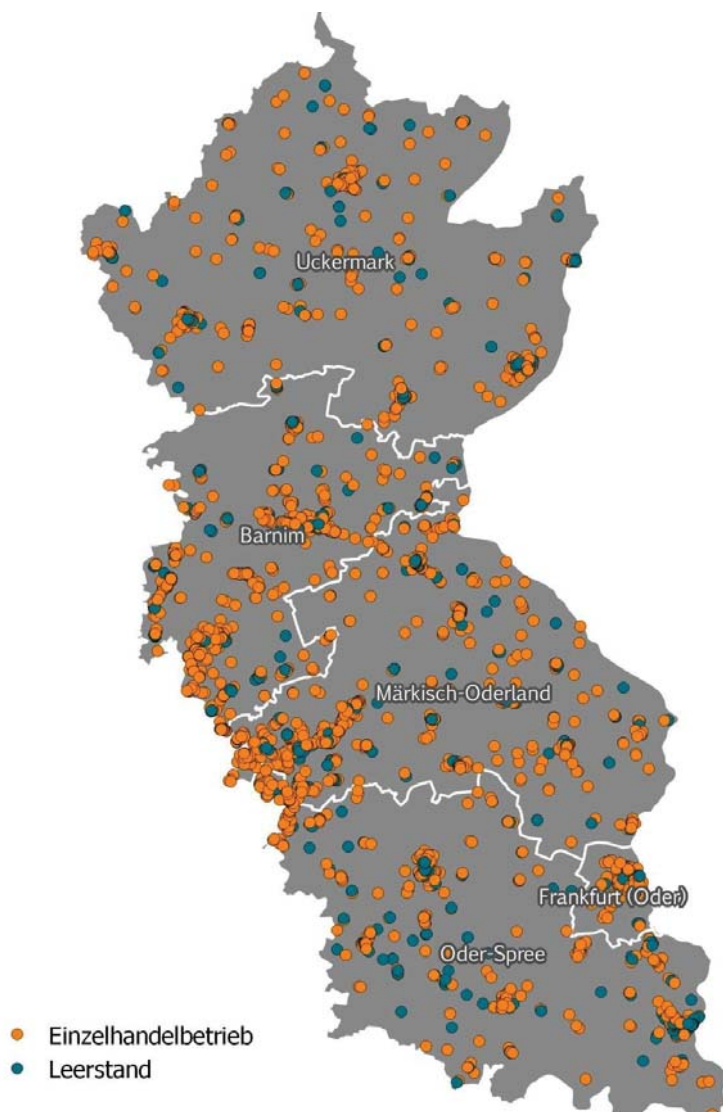
Vorwort	12
1 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland	14
1.1 Demographische und konjunkturelle Rahmenbedingungen.....	14
1.2 Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung des stationären Einzelhandels.....	16
1.3 Effekte des Online-Handels.....	19
1.4 Ausblick.....	22
2 Spezielle Rahmenbedingungen 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

5.2 IHK Bezirk Ostbrandenburg

Der IHK Bezirk Ostbrandenburg setzt sich aus den Landkreisen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zusammen. In diesem Raum wurden von der CIMA insgesamt 4.334 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.282.025 m² sowie 1.143 Leerstände erfasst. Abbildung 45 verdeutlicht in diesem Zusammenhang eine überwiegend disperse Verteilung des Einzelhandels im Bezirk. Größere Verdichtungen sind lediglich in Nachbarschaft zur Bundeshauptstadt sowie in Frankfurt (Oder) erkennbar. Die erfassten Leerstände zeigen andererseits kein klares Verteilungsmuster, sondern streuen flächenhaft über das ganze Gebiet.

Abb. 194: Einzelhandelsbetriebe und Leerstände im IHK Bezirk Ostbrandenburg



Anmerkung: Aus Gründen der Maßstäblichkeit sind in der Karte nicht alle Einzelhandelsbetriebe bzw. Leerstände erkennbar. An mehreren Stellen überlappen sich Signaturen.

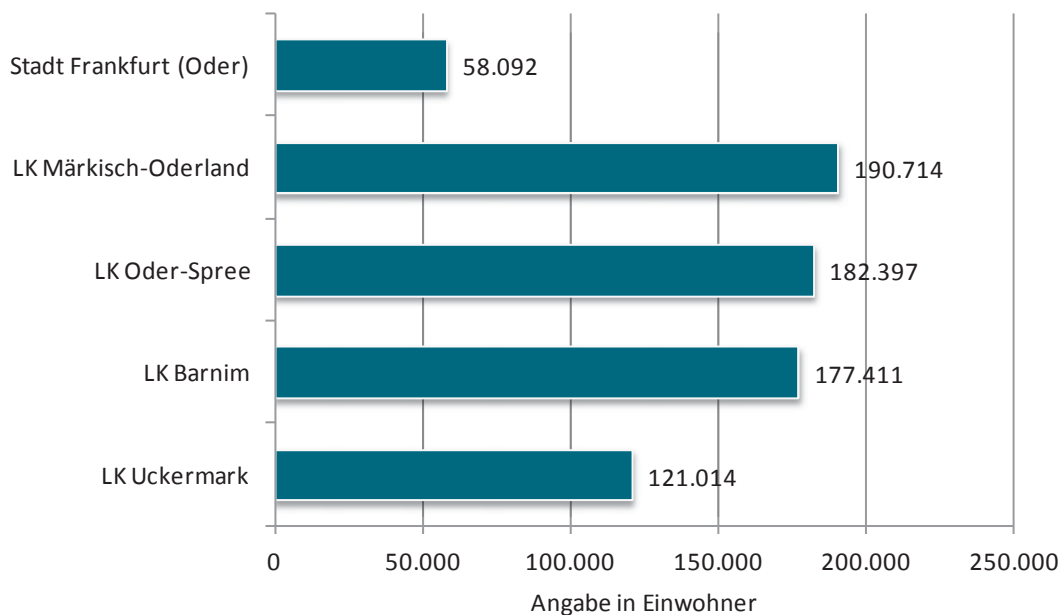
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2013; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Einwohnerzahlen im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Im IHK Bezirk Ostbrandenburg leben aktuell rd. 730.000 Einwohner. Nach dem IHK Bezirk Potsdam ist Ostbrandenburg damit der einwohnerstärkste IHK Bezirk innerhalb des Bundeslandes (vgl. Abb. 195). Die meisten Bewohner weist der Landkreis Märkisch-Oderland auf, dicht gefolgt von den Landkreisen Oder-Spree und Barnim.

Der IHK Bezirk verzeichnete zwischen 2011 und 2015 insgesamt eine rückläufige Einwohnerentwicklung (-1,8 %). In der teilräumlichen Betrachtung registrierte der Landkreis Barnim indes einen leichten Bevölkerungszuwachs (+0,4 %). Die Landkreise Oder-Spree und Uckermark waren hingegen durch einen ungünstigeren demographischen Trend geprägt. Die höchsten Einwohnerverluste gab es im Landkreis Uckermark und in der Stadt Frankfurt/Oder (-7,4 % bzw. -4,0 %).

Abb. 195: Einwohnerzahlen im IHK Bezirk Ostbrandenburg



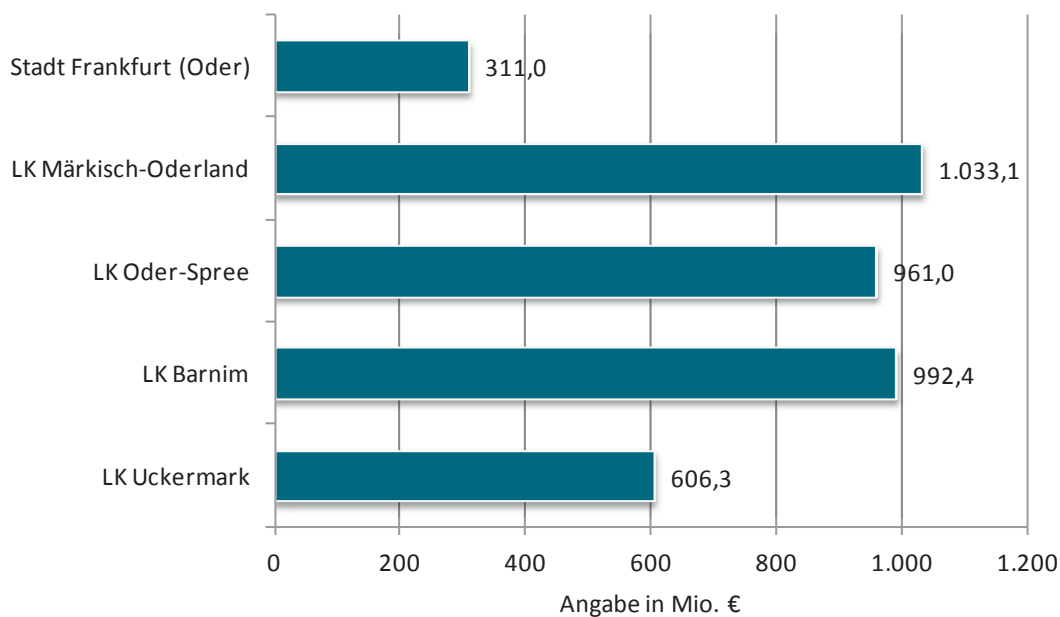
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Der Landkreis Märkisch-Oderland weist im IHK Bezirk mit ca. 1.033 Mio. € das größte Kaufkraftpotenzial auf. Es folgen die Landkreise Barnim (ca. 992 Mio. €) und Oder-Spree (ca. 961 Mio. €) sowie – schon mit deutlichem Abstand – der Landkreis Uckermark (ca. 606 Mio. €) und die Stadt Frankfurt/Oder (ca. 311 Mio. €).

Aufgrund der bereits an anderer Stelle angesprochenen Rahmenbedingungen verlief auch die Kaufkraftentwicklung im IHK Bezirk Ostbrandenburg nominal positiv. Die größten Kaufkraftausweitungen verzeichneten dabei erwartungsgemäß Landkreise mit geringen Bevölkerungsverlusten oder mit Einwohnerzuwächsen. So konnte der Landkreis Barnim sein Kaufkraftpotenzial seit 2011 um mehr als 19 % steigern.

Abb. 196: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im IHK Bezirk Ostbrandenburg

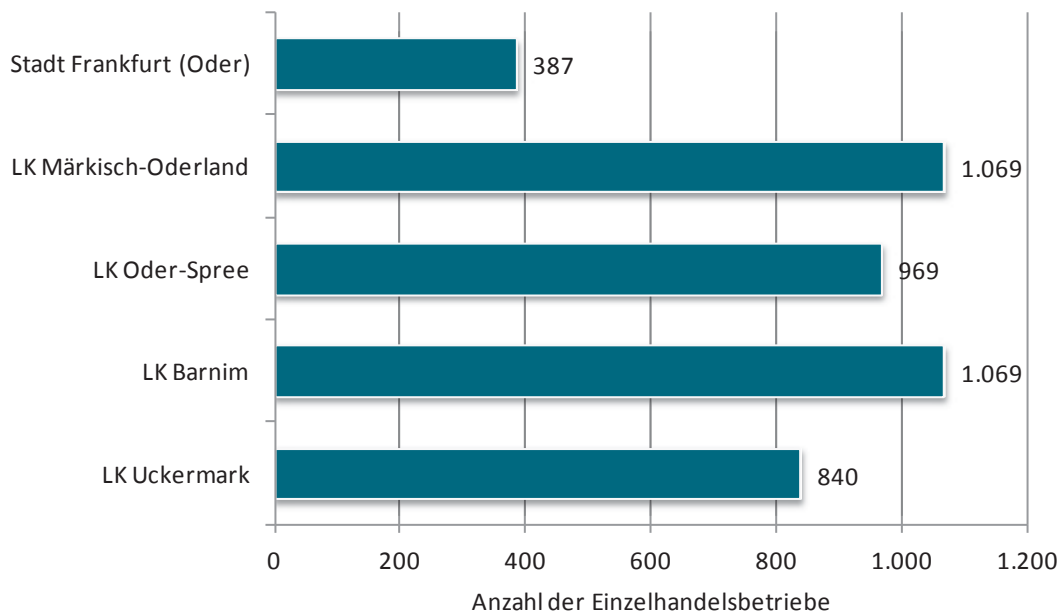


Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Einzelhandelsbetriebe im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Im IHK Bezirk Ostbrandenburg wurden von der CIMA insg. 4.334 Einzelhandelsbetriebe erfasst (vgl. Abb. 197). Im Abgleich mit den Bestandsdaten 2011 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in allen Landkreisen und in der Stadt Frankfurt (Oder) gesunken. Die bereits im IHK Bezirk Potsdam festgestellte Ausdünnung der Einzelhandelsbetriebe zeigt sich also ebenso im IHK Bezirk Ostbrandenburg. Am deutlichsten wird dies in den Landkreisen Oder-Spree und Uckermark (-21,1 % bzw. -18,0 %).

Abb. 197: Einzelhandelsbetriebe im IHK Bezirk Ostbrandenburg



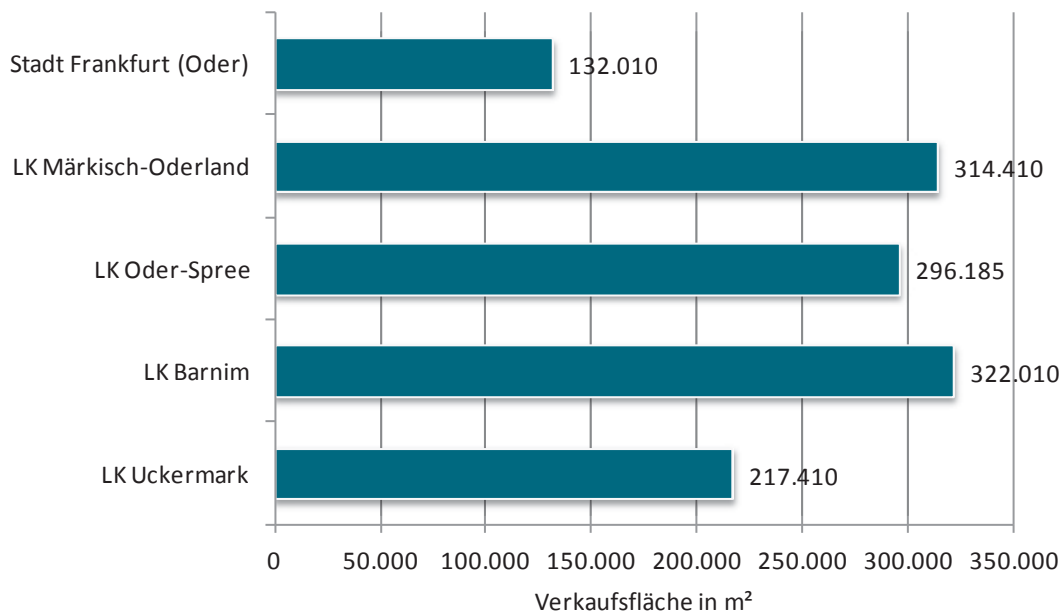
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Der Verkaufsflächenbestand im IHK Bezirk Ostbrandenburg umfasst aktuell 1.282.025 m². Im Landkreis Barnim und in allen anderen an die Bundeshauptstadt angrenzenden Teilräumen wird die größte Verkaufsflächendichte erreicht. Es ist in diesem Zusammenhang ganz offensichtlich, dass Städte und Gemeinden in Nachbarschaft zu Berlin von Overspill-Effekten profitieren. Demgegenüber ist im ländlich geprägten Landkreis Uckermark – im Nordosten des Landes – die geringste Verkaufsflächenkonzentration festzustellen. Im Zeitvergleich sind in diesem Landkreis 2016 auch fast 16.000 m² weniger Verkaufsflächen erfasst worden als 2011. Ein Rückgang der Verkaufsflächen ist ebenso in der Stadt Frankfurt (Oder) und im Landkreis Märkisch-Oderland festzuhalten.

Der Landkreis Oder-Spree registrierte andererseits einen Anstieg der Verkaufsfläche um 2 % (+ 6.000 m²), bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebszahl um mehr als 20 %. Während hier kleinere und meist leistungsschwächere Einzelhandelsbetriebe vom Markt gingen, sind moderne Fachmarktkonzepte neu entstanden. Diese Einschätzung wird untersetzt, wenn man die Verteilung der Verkaufsflächen im Landkreis Oder-Spree nach Lagedetail und Betriebsgröße betrachtet. Knapp ein Viertel der erfassten Verkaufsflächen sind demnach in „Fachmarkttagglomerationen / Verbrauchermarkttagglomerationen“ vorhanden und mehr als zwei Drittel der Betriebe weisen Verkaufsflächen von mehr als 800 m² auf (vgl. Abb. 199 und Abb. 201).

Abb. 198: Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im IHK Bezirk Ostbrandenburg

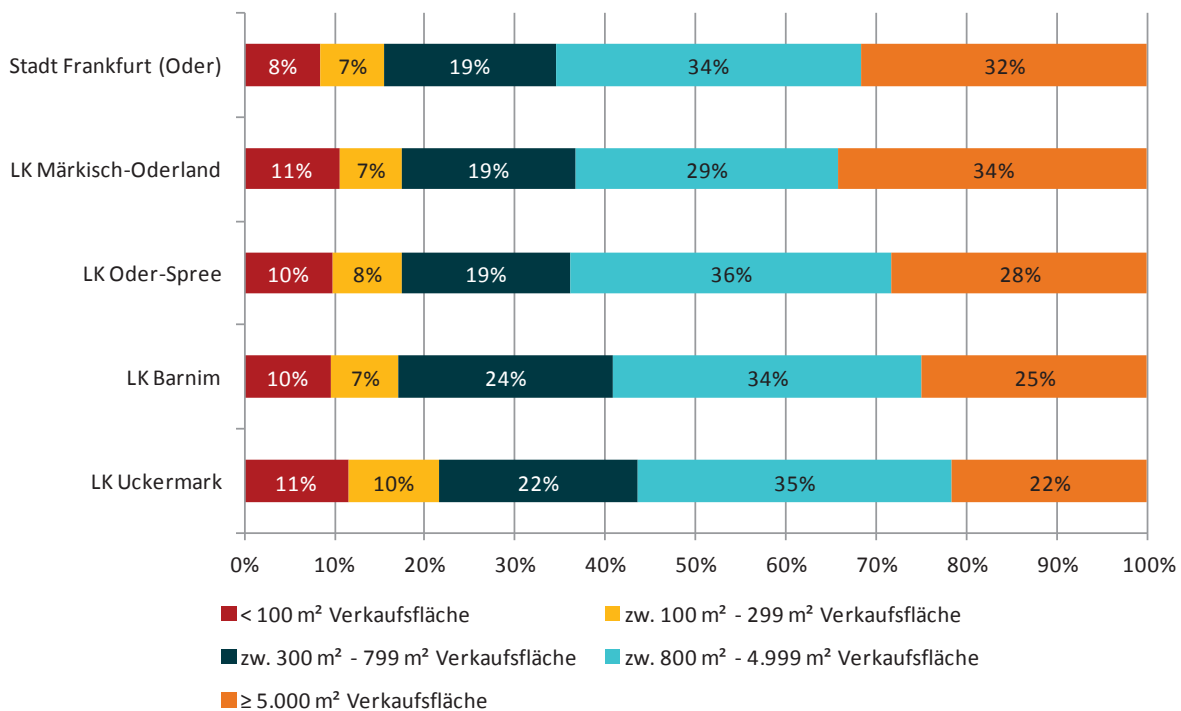


Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Verkaufsflächenanteil nach Betriebsgrößenklasse im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Auffällig ist innerhalb des IHK Bezirkes Ostbrandenburg ein hoher Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor allem in den Landkreisen Oder-Spree (64 %) und Märkisch-Oderland (63 %). Der ländlich geprägte Landkreis Uckermark verfügt andererseits über den größten Verkaufsflächenanteil der Betriebe bis 300 m² Verkaufsfläche (21 %). Dies ist deshalb erwähnenswert, weil in der Größenklasse zwischen 100 m² und 300 m² Verkaufsfläche nach übereinstimmender Meinung von Experten in den kommenden Jahren der Anpassungs- und Modernisierungsdruck am stärksten ausfallen wird. Entsprechend ist wohl davon auszugehen, dass im Landkreis Uckermark mit weiteren Abschmelzungen von Betrieben zu rechnen sein wird. Diese dürften insbesondere den Nonfood-Sektor betreffen und sich einschränkend auf das heute schon lückenhafte Angebotsspektrum auswirken.

Abb. 199: Verkaufsflächenanteil nach Betriebsgrößenklassen im IHK Bezirk Ostbrandenburg



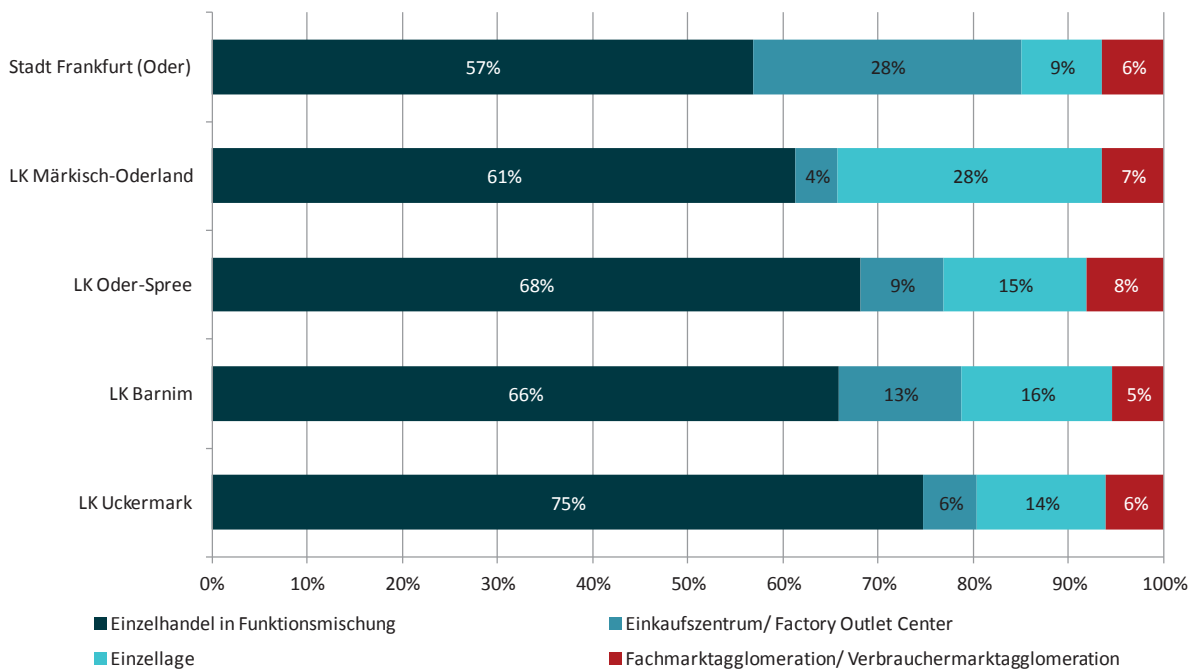
Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Betriebe und Verkaufsflächen nach Lagedetail im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Im IHK Bezirk Ostbrandenburg überwiegt bei der Betriebszahl das Lagedetail „Einzelhandel in Funktionsmischung“. Die Anteilswerte dieser Geschäfte erreichen im Minimum 57 % (Frankfurt (Oder)) und im Maximum 75 % (Landkreis Uckermark). Der rechnerisch geringste Anteil von Einzelhandelsbetrieben in Funktionsmischung entfällt erstaunlicherweise auf die Stadt Frankfurt (Oder), obwohl städtisch geprägte Lagen normalerweise einen höheren Anteil dieser Kategorie aufweisen als ländliche Regionen. Der Grund könnte u.a. darin liegen, dass Frankfurt (Oder) mit rd. 28 % der Einzelhandelsbetriebe in „Einkaufszentren“ den Spitzenwert innerhalb des Bezirkes hält.

Der Anteil von Betrieben in „Einzellage“ ist in den Landkreisen des Bezirkes andererseits durchweg höher als in Frankfurt (Oder). Den Spitzenwert erreicht hier der Landkreis Märkisch-Oderland mit ca. 28 % (vgl. Abb. 200).

Abb. 200: Einzelhandelsbetriebe nach Lagedetail im IHK Bezirk Ostbrandenburg

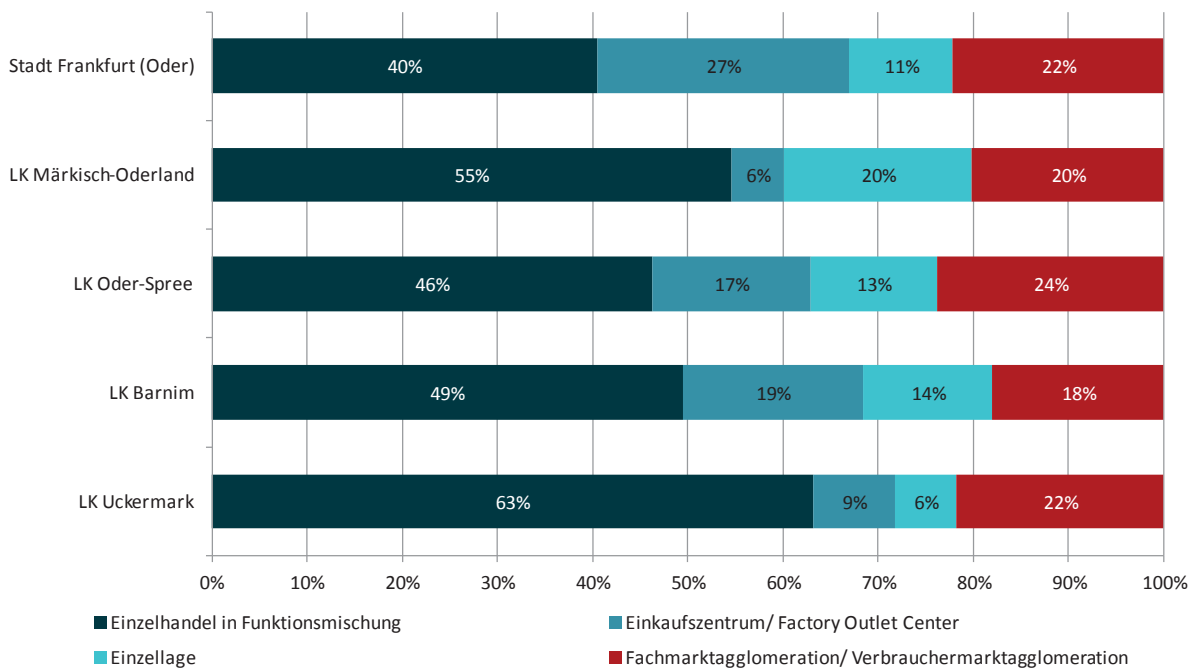


Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Während die Zahl der Betriebe in „Fachmarkttagglomerationen / Verbrauchermarkttagglomerationen“ im IHK Bezirk Ostbrandenburg nur Anteile zwischen 5 % (Landkreis Barnim) und 8 % (Landkreis Oder-Spree) erreicht, ergibt sich bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung ein gänzlich anderes Bild. Der Einzelhandel in dieser Lagekategorie erreicht im Landkreis Oder-Spree mit 24 % den Spitzenwert. Aber auch in den anderen Kreisen und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) werden Verkaufsflächenanteile zwischen 18 % und 22 % erreicht (vgl. Abb. 201).

In Bezug auf die Lagekategorie „Einzellage“ sind die höchsten Verkaufsflächenanteile im Landkreis Märkisch-Oderland zu verzeichnen (20 %). Im Landkreis Uckermark liegt der Referenzwert dagegen nur bei 6 %.

Abb. 201: Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels nach Lagedetail im IHK Bezirk Ostbrandenburg



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

Abb. 202: Beispiele für Lagedetails im IHK Bezirk Ostbrandenburg



Einzelhandel in Funktionsmischung Einkaufszentrum Fachmarkttagglomeration

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

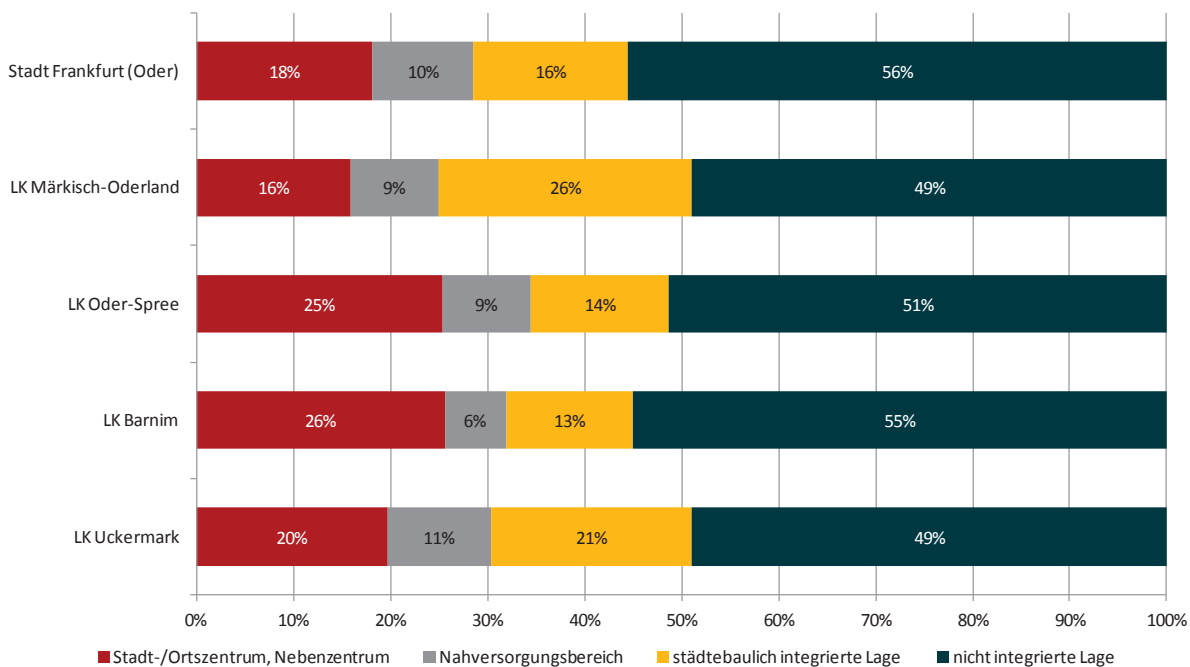
Verkaufsflächenanteil nach Lage im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Im IHK Bezirk Ostbrandenburg wird eine ungewöhnlich hohe Konzentration des Einzelhandels in nicht integrierten Lagen deutlich. Rund 50 % der Verkaufsflächen sind solchen Standorten zuzuordnen. Demgegenüber liegt der maximale Verkaufsflächenanteil aller Zentralen Versorgungsbereiche lediglich bei 34 % (Landkreis Oder-Spree). Auch die Verkaufsflächenausstattung der Stadt-/Ortszentren und Nebenzentren ist in der Einzelbetrachtung mit Anteilswerten zwischen 16 % (Landkreis Märkisch-Oderland) und maximal 26 % (Landkreis Barnim) noch aus-

baufähig. Vor allem in Frankfurt (Oder) und im Landkreis Barnim ist andererseits sehr viel Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen vorhanden. Die Ausstattungswerte liegen hier bei 56 % bzw. 55 % (vgl. Abb. 203).

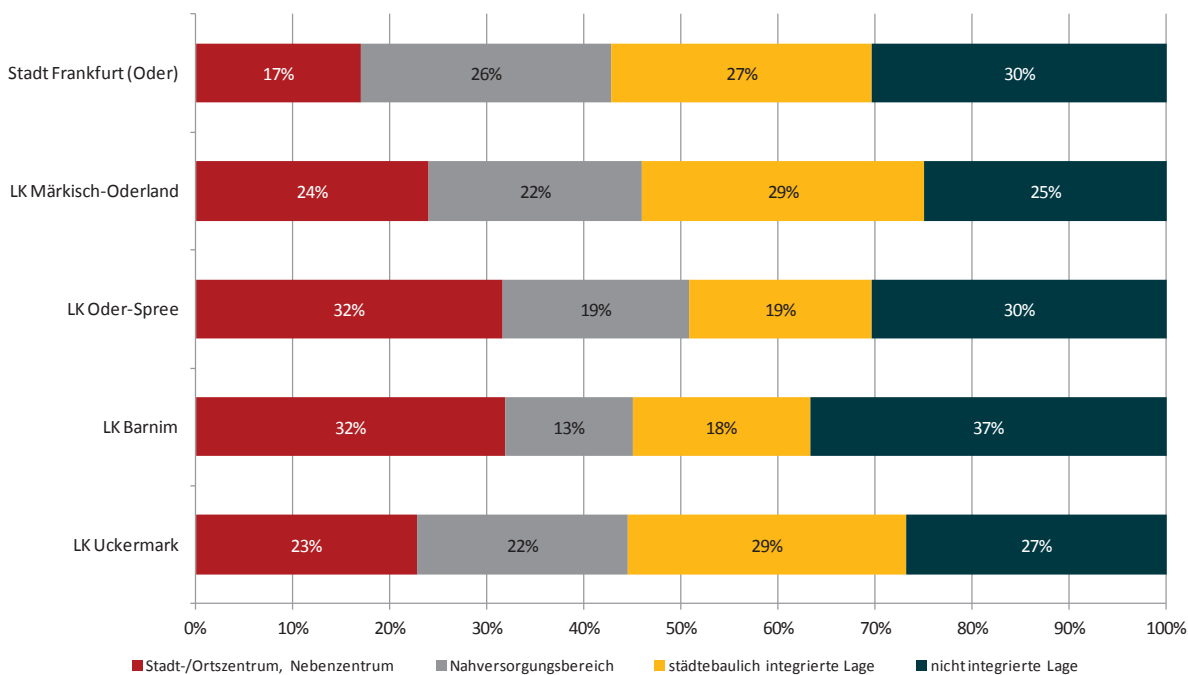
Mit Bezug auf den Bezirk Ostbrandenburg ist damit zu konstatieren, dass Maßnahmen zur Stärkung der Stadt- und Ortszentren noch nicht in wünschenswertem Maße gegriffen haben. Hier muss in Zukunft dafür Sorge getragen werden, dass es zu keinem weitergehenden Bedeutungszuwachs nicht integrierter Lagen zulasten integrierter Standorte kommt.

Abb. 203: Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels nach Lage im IHK Bezirk Ostbrandenburg



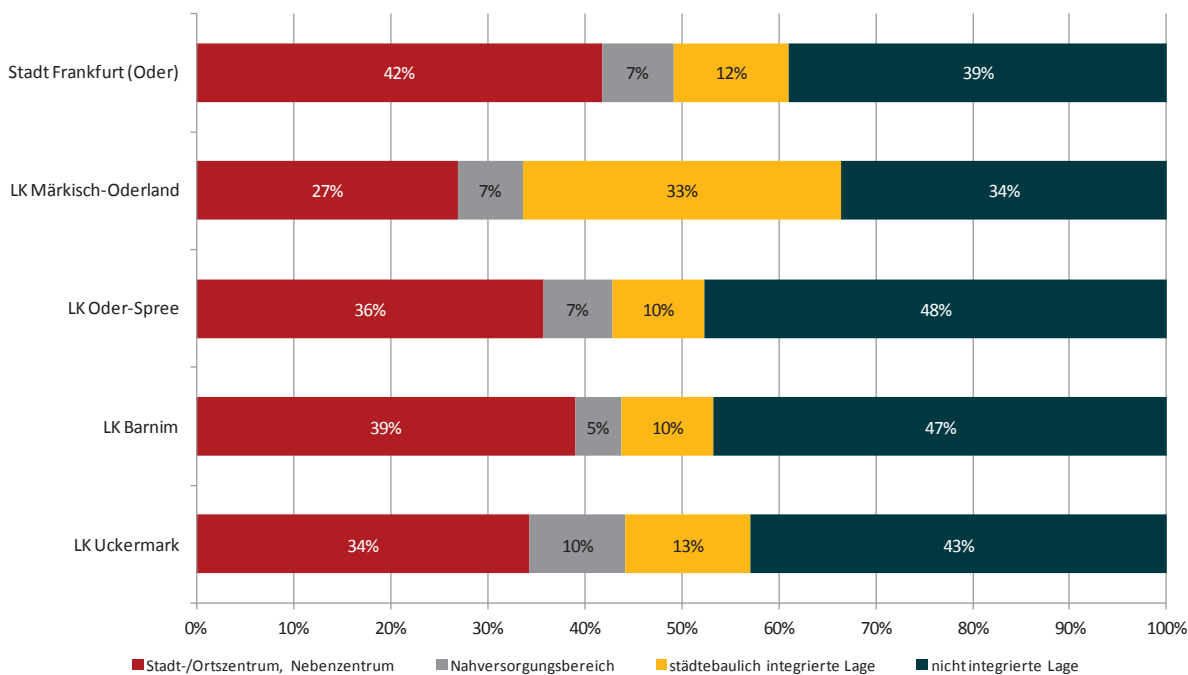
Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Abb. 204: Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Lage im IHK Bezirk Ostbrandenburg



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

Abb. 205: Verkaufsflächenanteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nach Lage im IHK Bezirk Ostbrandenburg



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

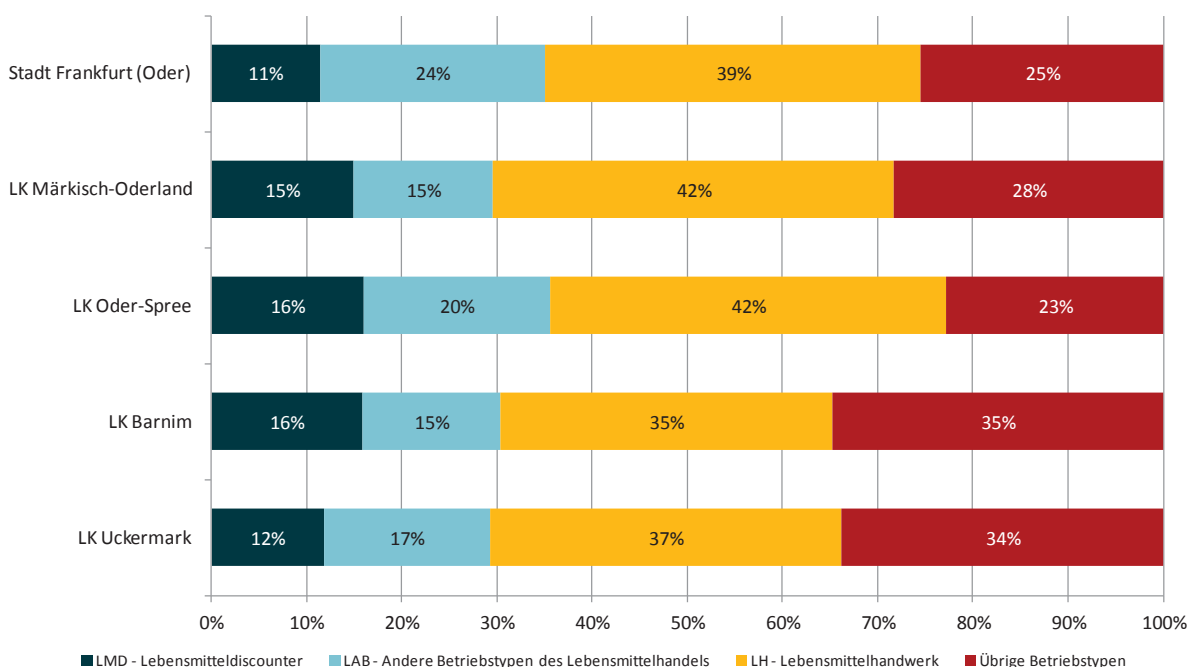
Betriebe und Verkaufsflächen nach Betriebstypen des Lebensmittelhandels im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Abb. 206 veranschaulicht das Verteilungsmuster der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im IHK Bezirk Ostbrandenburg. Demnach dominiert mit Werten zwischen 35 % (Landkreis Barnim) und 42 % (Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree) das „Lebensmittelhandwerk“. Dieser Betriebstyp ist in städtischen und ländlichen Siedlungsbereichen gleichermaßen anzutreffen und übernimmt wesentliche Nahversorgungsfunktionen.

Auffällig sind im IHK Bezirk Ostbrandenburg recht hohe Anteilswerte der „übrigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels“ (u.a. spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte, Tankstellenshops, Kioske und Getränkefachmärkte). Die Quoten dieser Gruppe erreichen z.B. in den Landkreisen Uckermark und Barnim 34 % und 35 %.

Die Anteile der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermärkte / Verbrauchermärkte (Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels) variieren in Summe zwischen 29 % (Landkreis Uckermark) und 36 % (Landkreis Oder-Spree).

Abb. 206: Anteil der Betriebstypen des Lebensmittelhandels im IHK Bezirk Ostbrandenburg

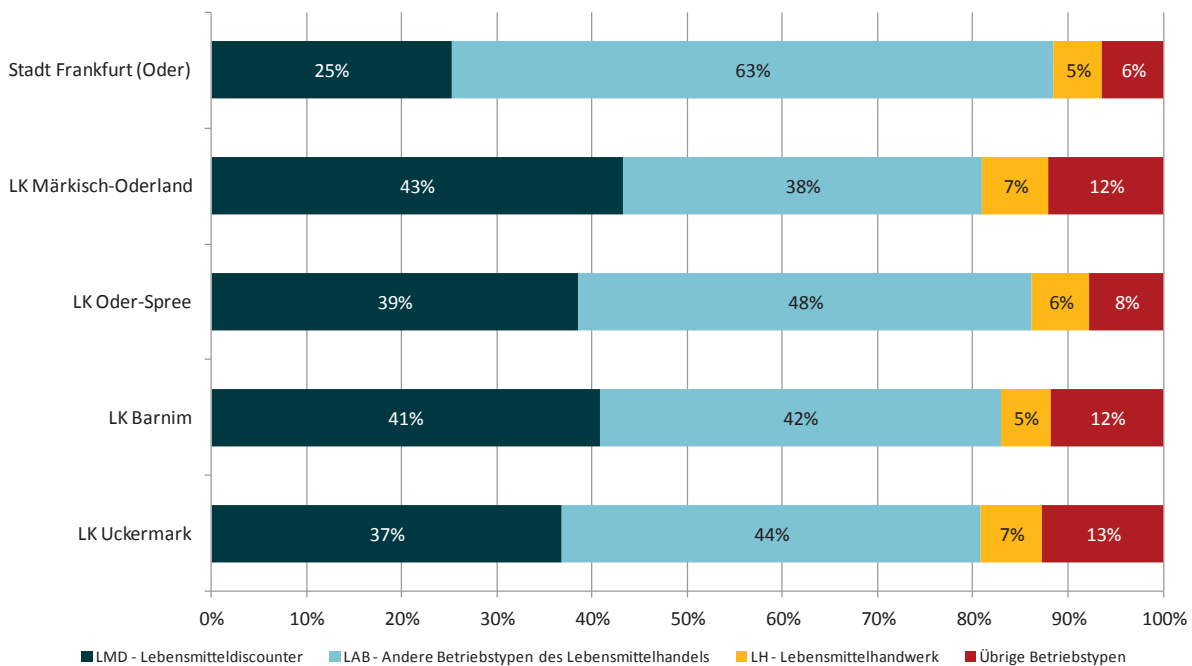


Anmerkung: Die Abbildung gibt ausschließlich die Anteile von Einzelhandelsbetrieben wieder, die Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment anbieten. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenanteile einzelner Betriebstypen des Lebensmittelhandels ergibt sich ein völlig anderes Bild. Hier wird die außerordentlich große Bedeutung der Lebensmitteldiscounter und der Kategorie „Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels“ offenbar. Diese meist großflächigen Vertriebsformen erreichen zusammengenommen Anteile von fast 90 % an der Gesamtverkaufsfläche (vgl. Abb. 207). Sie dominieren das Angebot im Nahversorgungsbereich also eindeutig.

Abb. 207: Verkaufsflächenanteil der Betriebstypen des Lebensmittelhandels im IHK Bezirk Ostbrandenburg



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

Abb. 208: Beispiele für Betriebstypen des Lebensmittelhandels im IHK Bezirk Ostbrandenburg



Lebensmitteldiscounter



Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels: Supermarkt



Lebensmittelhandwerk: Bäckerei



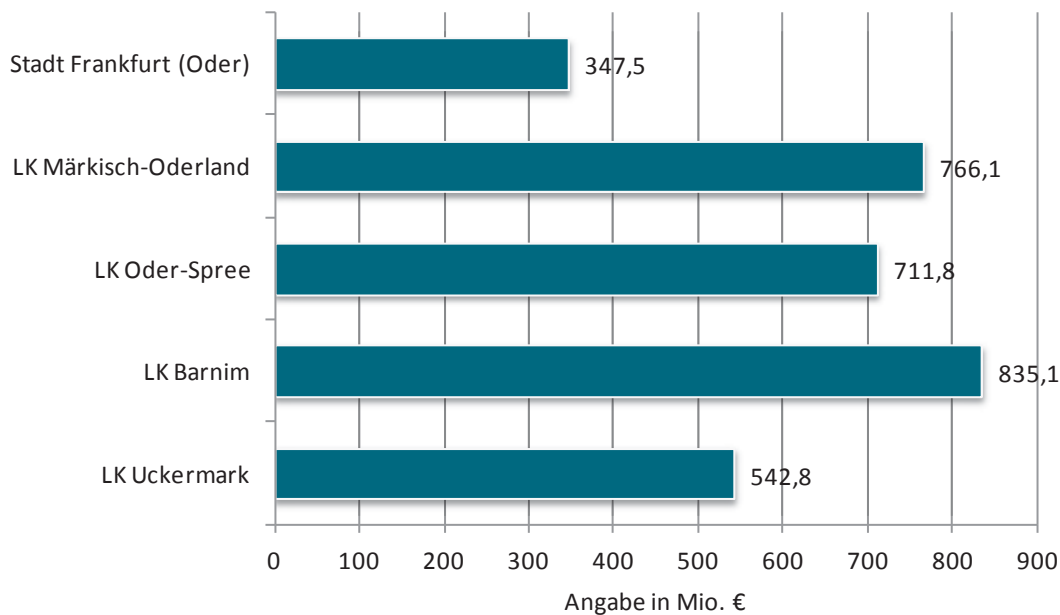
Übrige Betriebstypen: Getränkemarkt

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Einzelhandelsumsatz im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Die Umsatzentwicklung des Einzelhandels verlief im IHK Bezirk Ostbrandenburg zwischen 2011 und 2016 in allen Teilräumen nominal leicht positiv. Aktuell werden die höchsten Einzelhandelsumsätze erwartungsgemäß im Landkreis Barnim generiert (Stichwort: größter Verkaufsflächenbestand im IHK Bezirk). Die Umsatzleistung liegt hier bei rd. 835 Mio. €. Mit einer Steigerung von etwa 4 % gegenüber 2011 blieb der Zusatzumsatz jedoch hinter dem prozentualen Zugewinn an Verkaufsfläche (+10 %) zurück. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass es sich bei den neu entstandenen Verkaufsflächen in erster Linie um Fachmärkte mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität handelte.

Abb. 209: Einzelhandelsumsatz im IHK Bezirk Ostbrandenburg



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

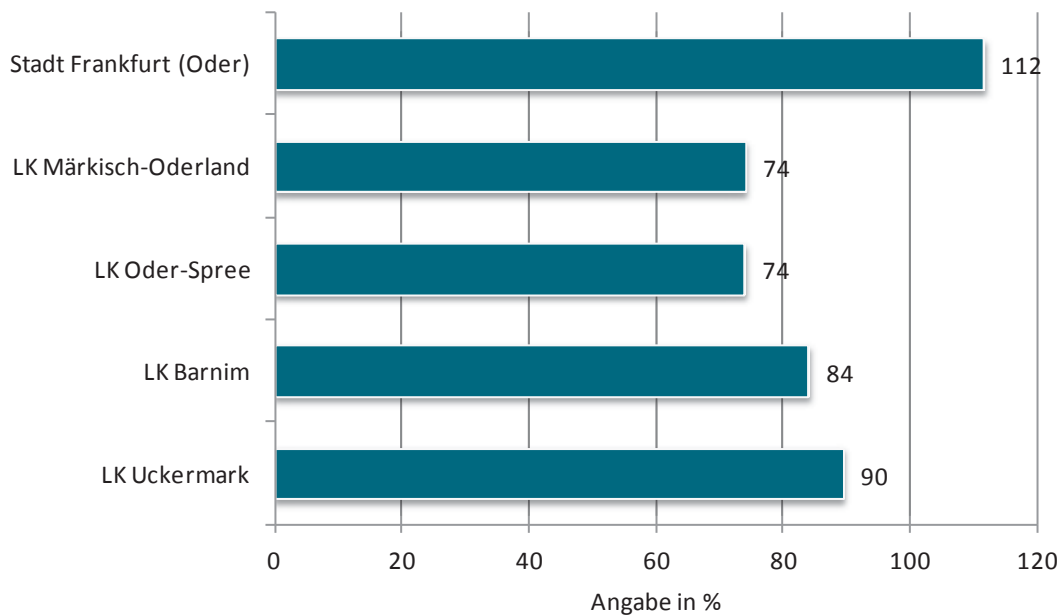
In den Landkreisen Uckermark sowie Märkisch-Oderland und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) waren seit 2011 ebenfalls nominale Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, obwohl hier im Betrachtungszeitraum sowohl die Zahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche abgenommen hat. Die verbliebenen Einzelhandelsgeschäfte sowie einige neu hinzugekommene konnten diesen Verlust aber offensichtlich gut kompensieren.

Einzelhandelszentralität im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Mit Ausnahme der Stadt Frankfurt (Oder) weisen alle Kreise des IHK Bezirkes Ostbrandenburg Zentralitätswerte unter 100 auf. Sie sind also durch Kaufkraftabflüsse geprägt. Den hier gelegenen Städten und Gemeinden gelingt es augenscheinlich nicht, die vorhandene Kaufkraft adäquat zu binden.

Im Zeitvergleich mit 2011 haben sich die Zentralitäten zudem in allen Landkreisen des IHK Bezirkes rückläufig entwickelt. Der attraktive Einzelhandel in der Bundeshauptstadt zieht offensichtlich verstärkt Kunden ab. Der von Berlin am weitesten entfernte Landkreis Uckermark im Nordosten Brandenburgs verzeichnete entsprechend nur leichte Zentralitätsverluste.

Abb. 210: Einzelhandelszentralität im IHK Bezirk Ostbrandenburg

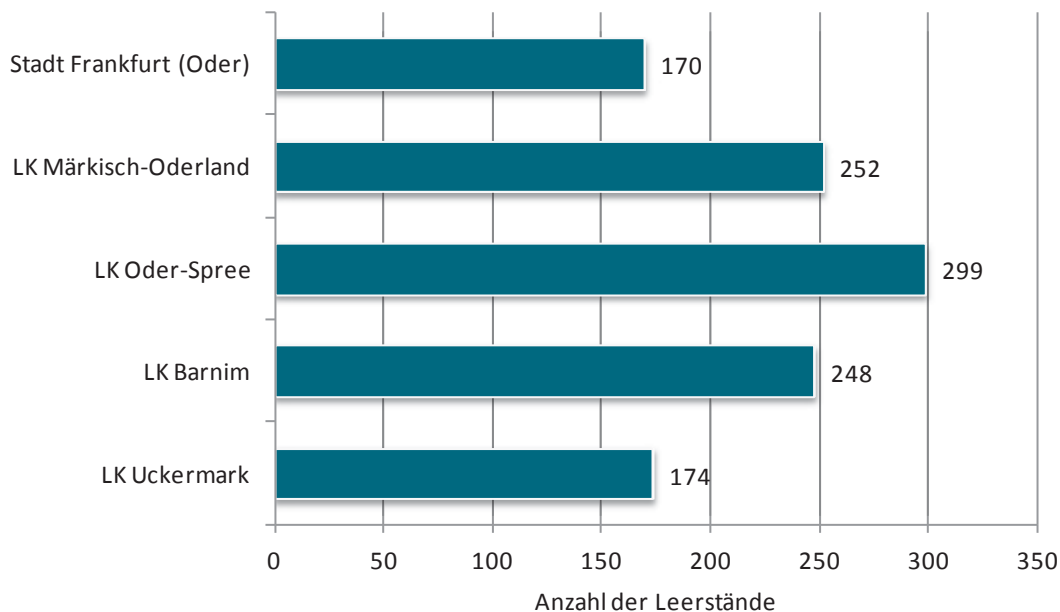


Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

Leerstände im IHK Bezirk Ostbrandenburg

Die größte Zahl der Leerstände im IHK Bezirk Ostbrandenburg ist im Landkreis Oder-Spree ermittelt worden. 299 der insgesamt 1.268 erfassten Ladeneinheiten stehen hier leer. Dies entspricht einer hohen Quote von ca. 24 %. Die wenigsten Leerstände weist andererseits mit 174 der Landkreis Uckermark auf. Hier liegt die Leerstandsquote nur bei etwa 17 %. In Frankfurt (Oder) wurden 170 Leerstände bei 387 aktiven Ladenlokalen gezählt. Somit ist im Oberzentrum mit über 30 % die höchste Leerstandsquote innerhalb des IHK Bezirkes zu vermelden (vgl. Abb. 211).

Abb. 211: Anzahl der Leerstände im IHK Bezirk Ostbrandenburg



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2016

5.3 IHK Bezirk Cottbus

Der IHK Bezirk Cottbus setzt sich aus den Landkreisen Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße sowie der kreisfreien Stadt Cottbus zusammen. In diesem Teilraum wurden von der CIMA insgesamt 4.557 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.180.005 m² sowie 1.547 Leerstände erfasst.

Bei einer Betrachtung des Verteilungsmusters der Einzelhandelsbetriebe und Leerstände in Abb. 212 fallen größere Betriebskonzentrationen im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald sowie im Gebiet der Stadt Cottbus auf. Kleinere Verdichtungen gibt es im Umfeld mehrerer Mittelstädte. Demgegenüber zeigen die Leerstände keine Konzentrationstendenzen.