

# Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg

## 2022

## Kurzfassung

---

### **Auftraggeber**

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 6**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

**Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)**

Mehringdamm 48, 10961 Berlin

**Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK Potsdam)**

Breite Straße 2A-C, 14467 Potsdam

**Industrie- und Handelskammer Cottbus (IHK Cottbus)**

Goethestraße 1, 03046 Cottbus

**Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (IHK Ostbrandenburg)**

Puschkinstraße 12b, 15236 Frankfurt (Oder)

**Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Abteilung 2**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE), Abteilung 1**

Heinrich-Mann-Allee 107, 14473 Potsdam

**Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Abteilung 3**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-13, 14467 Potsdam

### **Ihre Ansprechpartner**

**Dr. Ulrich Kollatz**

Leitung Niederlassung Leipzig

**Richard Engel**

Senior Consultant Niederlassung Leipzig

**Tel** +49 341 98386-73

**E-Mail** kollatz@bbe.de

**BBE Handelsberatung GmbH**

Uferstraße 21, 04105 Leipzig

© BBE Handelsberatung GmbH

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung der Auftraggeber .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Zielsetzung und Projektablauf der Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ergebnisüberblick zur Einzelhandelserfassung und -analyse 2022 im Land Brandenburg .....</b>	<b>6</b>
2.1. Einzelhandel im Bundesland Brandenburg .....	6
2.2. Verkaufsflächenausstattung in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden .....	8
2.3. Einzelhandel in den Verflechtungsbereichen der Zentralen Orte .....	13
<b>3. Zusammenfassende Einordnung der Einzelhandelssituation und Konsequenzen für die Einzelhandelssteuerung .....</b>	<b>19</b>
3.1. Prägende Entwicklungstendenzen in der Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg .....	19
3.2. Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung .....	25
3.3. Schutz und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	28
3.4. „Overstoring“ im stationären Einzelhandel – Leerstandsentwicklung und deren Konsequenzen .....	31

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Projektablauf.....	5
Abbildung 2: Regionale Verkaufsflächengliederung im Land Brandenburg 2022.....	6
Abbildung 3: Verkaufsfläche je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern .....	9
Abbildung 4: Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern .....	10
Abbildung 5: Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern .....	11
Abbildung 6: Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern .....	12
Abbildung 7: Verkaufsfläche je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022.....	14
Abbildung 8: Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022.....	15
Abbildung 9: Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022.....	16
Abbildung 10: Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022.....	18

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Einzelhandelsbesatz im Land Brandenburg nach Strukturmerkmalen 2016 und 2022 .....	7
Tabelle 2: Entwicklung der Unternehmenszahlen und der Verkaufsfläche im Land Brandenburg im Vergleich 2016 - 2022 .....	20
Tabelle 3: Entwicklung der Verkaufsfläche und Betriebe gegliedert nach Sortimentsstruktur im Land Brandenburg im Vergleich 2016 - 2022 .....	21
Tabelle 4: Verkaufsflächenentwicklung differenziert nach innenstadtrelevanten Branchen im Land Brandenburg im Vergleich 2016 - 2022 .....	22
Tabelle 5: Anteile der Verkaufsflächen über 800 m <sup>2</sup> an der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich von 2016 zu 2022.....	24
Tabelle 6: Verkaufsflächenausstattung je Einwohner / -in nahversorgungsrelevanter Sortimente im Vergleich 2016 - 2022, gegliedert nach kreisfreien Städten und Landkreisen.....	26
Tabelle 7: Entwicklung der Verkaufsflächen und Betriebszahlen der Lebensmitteldiscounter im Vergleich 2016 - 2022, unterteilt nach IHK Bezirken .....	27
Tabelle 8: Entwicklung des Lebensmittelhandwerks im Vergleich 2016 - 2022, unterteilt nach IHK Bezirken.....	27
Tabelle 9: Verkaufsflächenentwicklung nach Lagedetails im Land Brandenburg im Vergleich 2016 - 2022 .....	29
Tabelle 10: Verkaufsflächenentwicklung in den Oberzentren nach Lagedetails im Vergleich 2016 - 2022 .....	30
Tabelle 11: Leerstandsentwicklung unterteilt nach IHK Bezirken im Vergleich 2016 - 2022.....	32

## Vorbemerkung der Auftraggeber

Bereits zum dritten Mal ist es gelungen, eine flächendeckende Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg als Gemeinschaftsprojekt der drei Brandenburger Industrie- und Handelskammern, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e. V. und der Landesregierung Brandenburg (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) zu organisieren und auch gemeinsam zu finanzieren. Damit ist es möglich, die aktuelle Situation im Einzelhandel zu bewerten und auch im Verlauf vergleichen zu können, zumal in der amtlichen Statistik die Einzelhandelsentwicklung nur ansatzweise erfasst wird.

Die Untersuchung wurde an den Gutachter BBE Handelsberatung GmbH vergeben. Kartiert wurden alle ca. 13.500 Einzelhandelsbetriebe im Land Brandenburg. In der Auswertung wurden die Rahmenbedingungen für die Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels betrachtet, einzelne Teilräume analysiert und die Entwicklung im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung vor sechs Jahren aufbereitet.

Die Auftraggeber versprechen sich davon, einen aktualisierten Überblick über den Status quo im Land und über aktuelle Marktentwicklungen zu gewinnen. Im Rahmen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem Land Berlin, wo ebenfalls eine vergleichbare Untersuchung durchgeführt wurde, erfolgt eine Abstimmung zur Entwicklung in der gesamten Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Zugleich bietet die Untersuchung aber auch den Städten und Gemeinden im Land Brandenburg als Träger der kommunalen Planungshoheit eine aktuelle Grundlage für ihre Aktivitäten im Bereich der Stadtentwicklung und bei der kommunalen Steuerung des Einzelhandels. Auch die Handelstreibenden erhalten aktuelle Einschätzungen zur Marktentwicklung und können auf dieser Grundlage ihre eigenen Strategie- und Standortentscheidungen optimieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass die weiter voranschreitende Verschiebung zwischen dem stationären und dem Onlinehandel ein relevanter Faktor ist, ebenso die Verschiebung zwischen den Angebotsformen und der Größe der einzelnen Verkaufsstellen. Nicht zuletzt werden auch Fragen nach der wohnortnahen Versorgung im Bereich des Einzelhandels thematisiert wie auch die Frage nach den langfristigen Veränderungen des Konsumentenverhaltens in Folge der Corona-Pandemie.

Die Auftraggeber der Untersuchung gehen davon aus, mit dem vorgelegten Bericht einer Vielzahl von Akteuren wertvolle Arbeitsmaterialien an die Hand geben zu können, um ihr eigenes Handeln auf eine erweiterte fachliche Grundlage stellen zu können.

## 1. Zielsetzung und Projektablauf der Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg

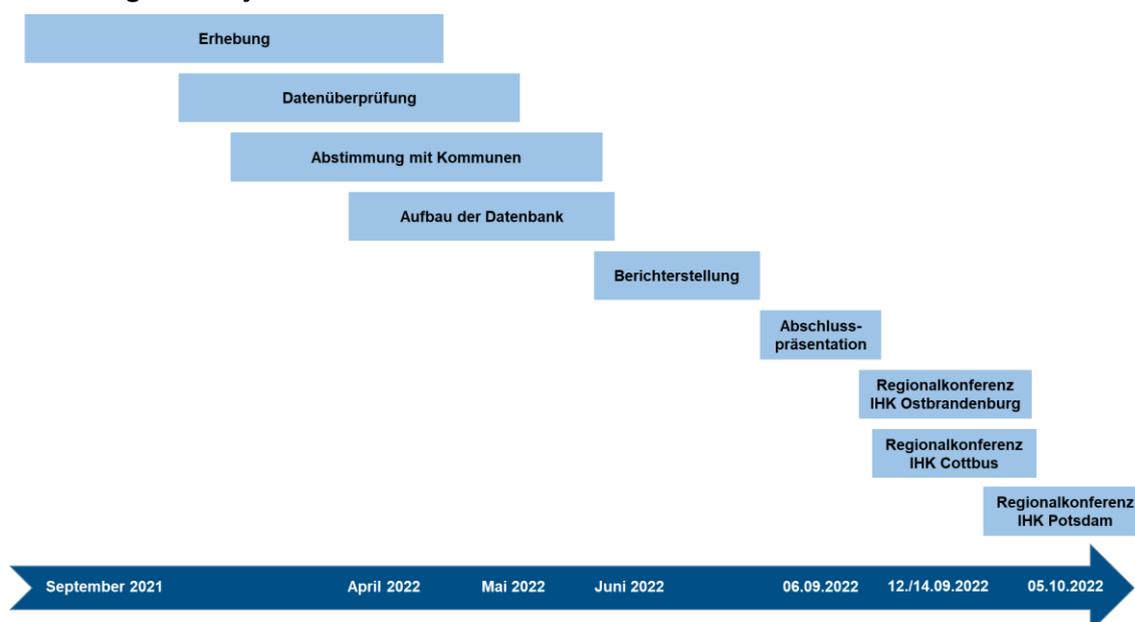
Infolge des Wettbewerbes im Einzelhandel sowie dem Wechselspiel mit dem Onlinehandel unterliegen Handelsstrukturen einer ständigen dynamischen Entwicklung. Aus diesem Grund wurde eine Neuauflage der Einzelhandelserfassung 2022 ausgeschrieben, die Vorgängererhebung fand in den Jahren 2015 / 2016 statt.

Die umfassende Projektbearbeitung „Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022“ wurde von den Mitarbeitenden der Unternehmen BBE Handelsberatung GmbH und der NoceanZ GmbH im Zeitraum vom Juni 2021 bis Oktober 2022 durchgeführt. Die aktuelle Einzelhandelserfassung baut auf der Datenbasis der Vorerhebung 2015 / 2016 auf, alle ehemaligen Ladenlokale und Leerstände wurden überprüft und zwischenzeitlichen Neuentwicklungen aufgenommen.

Das Projekt umfasst diesbezüglich folgende Arbeitsschritte:

- Projektkoordination durch die BBE Handelsberatung GmbH
- Einzelhandelserfassung vor Ort durch Mitarbeitende der BBE Handelsberatung GmbH und der NoceanZ GmbH im Zeitraum vom September 2021 bis April 2022
- Datenaufbereitung und -prüfung der Einzelhandelsdaten durch NoceanZ GmbH
- Versenden von lokalen Datentabellen an alle Kommunen / Ämter zum Datenabgleich durch BBE Handelsberatung GmbH
- Umsatzbewertung einzelbetrieblich für den gesamten Einzelhandelsbestand durch BBE Handelsberatung GmbH
- Gesamtauswertung durch BBE Handelsberatung GmbH in verschiedenen Raumeinheiten: Land Brandenburg, IHK-Bezirke, Verflechtungsbereiche, kreisfreie Städte und Landkreise sowie Ämter und amtsfreie Gemeinden
- Präsentationen der Ergebnisse in der gemeinsamen Abschlussveranstaltung und in den einzelnen Kammerbezirken durch die BBE Handelsberatung GmbH

**Abbildung 1: Projektablauf**



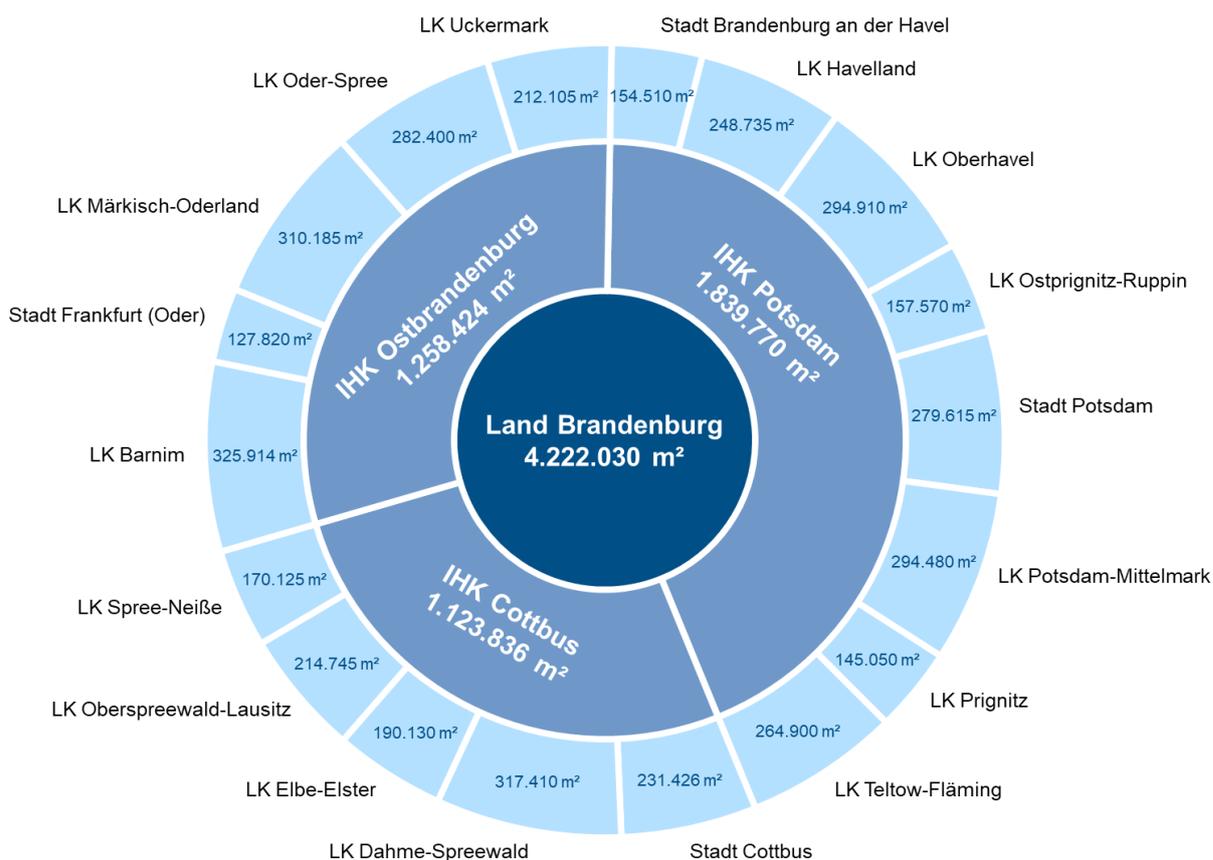
## 2. Ergebnisüberblick zur Einzelhandelserfassung und -analyse 2022 im Land Brandenburg

### 2.1. Einzelhandel im Bundesland Brandenburg

Insgesamt summiert sich der aktuelle Einzelhandelsbesatz im Land Brandenburg auf 13.493 Einzelhandelsbetriebe, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von 4.222.030 m<sup>2</sup> verfügen. Nachfolgende Abbildung strukturiert die regionale Zuordnung zum einen nach den IHK Bezirken, zum anderen nach den kreisfreien Städten und den Landkreisen (LK). Auf den IHK Bezirk Potsdam entfallen 5.975 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.839.770 m<sup>2</sup>, im IHK Bezirk Cottbus sind 3.781 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 1.123.836 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig und im IHK Bezirk Ostbrandenburg wurde ein vergleichbarer Besatz mit 3.737 Einzelhandelsbetriebe und einer Gesamt-Verkaufsfläche von 1.258.424 m<sup>2</sup> erfasst.

Dementsprechend entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 44% auf den IHK Bezirk Potsdam, die IHK Bezirke Cottbus und Ostbrandenburg verzeichnen Anteile von 27% bzw. 30%.

**Abbildung 2: Regionale Verkaufsflächengliederung im Land Brandenburg 2022**



Darstellung BBE Handelsberatung GmbH

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben wurden 4.803 aktuelle Leerstände erfasst. Die Strukturierung nach IHK Bezirken zeigt vergleichbare Anteile zu der Verteilung der Einzelhandelsunternehmen, auf den IHK Bezirk Potsdam entfallen 41% der Leerstände, auf den IHK Bezirk Cottbus weitere 34% und auf den IHK Bezirk Ostbrandenburg 25%.

Nachfolgende Tabelle differenziert den Brandenburger Einzelhandelsbesatz nach Strukturmerkmalen und stellt die Vergleichsdaten aus dem Ergebnisbericht der Vorerhebung 2016 gegenüber.

**Tabelle 1: Einzelhandelsbesatz im Land Brandenburg nach Strukturmerkmalen 2016 und 2022**

	2016	2022
<b>Anzahl Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen</b>	<b>15.867</b>	<b>13.493</b>
davon < 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	10.794	8.811
davon zwischen 100 - 299 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	2.430	2.076
davon ≥ 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	2.643	2.606
<b>Anzahl Leerstände</b>	<b>4.671</b>	<b>4.803</b>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner / -in in m<sup>2</sup></b>	<b>1,75</b>	<b>1,66</b>
im nahversorgungsrelevanten Sortiment	0,59	0,58
im sonstigen zentrenrelevanten Sortiment	0,52	0,48
im nicht-zentrenrelevanten Sortiment	0,64	0,60
<b>Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen (ohne Leerstände) in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>4.344.150</b>	<b>4.222.030</b>
davon < 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	485.210	396.495
davon zwischen 100 m <sup>2</sup> - 299 m <sup>2</sup> VKF	364.740	312.060
davon zwischen 300 - 799 m <sup>2</sup> VKF	890.960	833.386
davon zwischen 800 m <sup>2</sup> - 4.999 m <sup>2</sup> VKF	1.407.195	1.502.974
davon ≥ 5.000 m <sup>2</sup> VKF	1.196.045	1.177.115
<b>Einzelhandelsbetriebe nach Lage (ohne Leerstände) in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>4.344.150</b>	<b>4.222.030</b>
davon Stadt-/Ortszentrum in m <sup>2</sup> VKF	800.555	760.453
davon Nebenzentren in m <sup>2</sup> VKF	132.200	128.052
davon Nahversorgungsbereich in m <sup>2</sup> VKF	450.605	495.835
davon Einzelstandorte in sonst. integrierten Lagen in m <sup>2</sup> VKF	1.037.315	1.011.049
davon Einzelstandorte in sonst. nicht integrierten Lagen in m <sup>2</sup> VKF	1.923.475	1.826.641
<b>Einzelhandelsbetriebe nach Lagedetail (ohne Leerstände) in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>4.344.150</b>	<b>4.222.030</b>
davon Einzelhandel in Funktionsmischung in m <sup>2</sup> VKF	2.044.660	1.967.504
davon Einkaufszentren in m <sup>2</sup> VKF	587.425	588.131
davon Einzellage in m <sup>2</sup> VKF	566.485	559.670
davon Fachmarkt-/Verbrauchermarkttagglomeration in m <sup>2</sup> VKF	1.132.700	1.092.795
davon Factory Outlet Center in m <sup>2</sup> VKF	12.880	13.930
<b>Einzelhandelsbetriebe nach Betriebstyp (ohne Leerstände) in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>4.344.150</b>	<b>4.222.030</b>
davon LMD - Lebensmitteldiscounter in m <sup>2</sup> VKF	545.805	548.829
davon LAB - Andere Betriebstypen des Lebensmittelhandels in m <sup>2</sup>	609.070	627.792
davon LH - Lebensmittelhandwerk in m <sup>2</sup> VKF	99.840	80.475
davon FEH - Facheinzelhandel in m <sup>2</sup> VKF	617.520	548.161
davon FM - Fachmarkt in m <sup>2</sup> VKF	2.294.200	2.233.218
davon WKH - Waren-/Kaufhaus in m <sup>2</sup> VKF	80.725	79.835
davon TKL - Tankstellenshop/Kiosk/Landhandel in m <sup>2</sup> VKF	45.855	45.760
davon S - Sonstige in m <sup>2</sup> VKF	51.135	57.960

VKF = Verkaufsfläche

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH, 2022

Grundlegend zu konstatieren ist ein Rückgang sowohl der Einzelhandelsunternehmen als auch der Gesamtverkaufsfläche. Rückläufige Betriebszahlen konzentrieren sich weitestgehend auf der Fachgeschäftsebene bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in diesen Größengruppen sank die Unternehmenszahl um rund 18%.

Demgegenüber sind nur geringfügige Veränderungen bei den Betrieben ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beobachten (Rückgang um 1,4%). Diese Aussage ist auf die Verkaufsflächenentwicklung übertragbar, letztlich zeigen sich nur Verkaufsflächenrückgänge in den Größenklassen bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um fast 17%, während die Größenklassen über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Summe sogar leicht zulegen konnten.

Diese Zahlen spiegeln eine kritische Entwicklung des kleinflächigen Facheinzelhandels wider, die letztlich die Vielfalt und Attraktivität kommunaler Einzelhandelsstandorte und explizit innerstädtischer Zentren gefährdet. Diese Auswertung nach Strukturmerkmalen zeigt eindeutig auf: Es sind der kleinflächige Facheinzelhandel und das Lebensmittelhandwerk zu deren Lasten sich die Entwicklung vollzieht. Folglich sind vor allem auch Stadt-/Ortszentren und Nebenzentren betroffen, während Nahversorgungsbereiche in den letzten Jahren sogar wachsen konnten.

Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg summiert sich auf 1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in, diese gliedert sich in:

- 0,58 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im nahversorgungsrelevanten Sortiment,
- 0,48 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im zentrenrelevanten Sortiment,
- 0,60 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im nicht-zentrenrelevanten Sortiment.

Die Rückgänge in der Verkaufsflächenausstattung vollzogen sich vor allem im zentrenrelevanten und im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich, während der nahversorgungsrelevante Sortimentsbereich annähernd stabil blieb.

## 2.2. Verkaufsflächenausstattung in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden

Aufgrund dieser hohen Heterogenität wird nachfolgend der Einzelhandel auf der Ebene der Ämter und amtsfreien Gemeinden zum aktuellen Gebietsstand (19.04.2022) analysiert. Dies schließt im Folgenden auch die Analyse auf Ebene der Verbandsgemeinde Liebenwerda im Kreis Elbe-Elster ein, die ein neues Verwaltungsmodell im Land Brandenburg darstellt.

Wiederum ausgehend von der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg (1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) zeichnet sich zwischen den Ämtern und amtsfreien Gemeinden eine enorme Spannweite ab, zwischen 6,44 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in in der amtsfreien Stadt Wildau und 0,02 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in in der amtsfreien Gemeinde Rietz-Neuendorf.

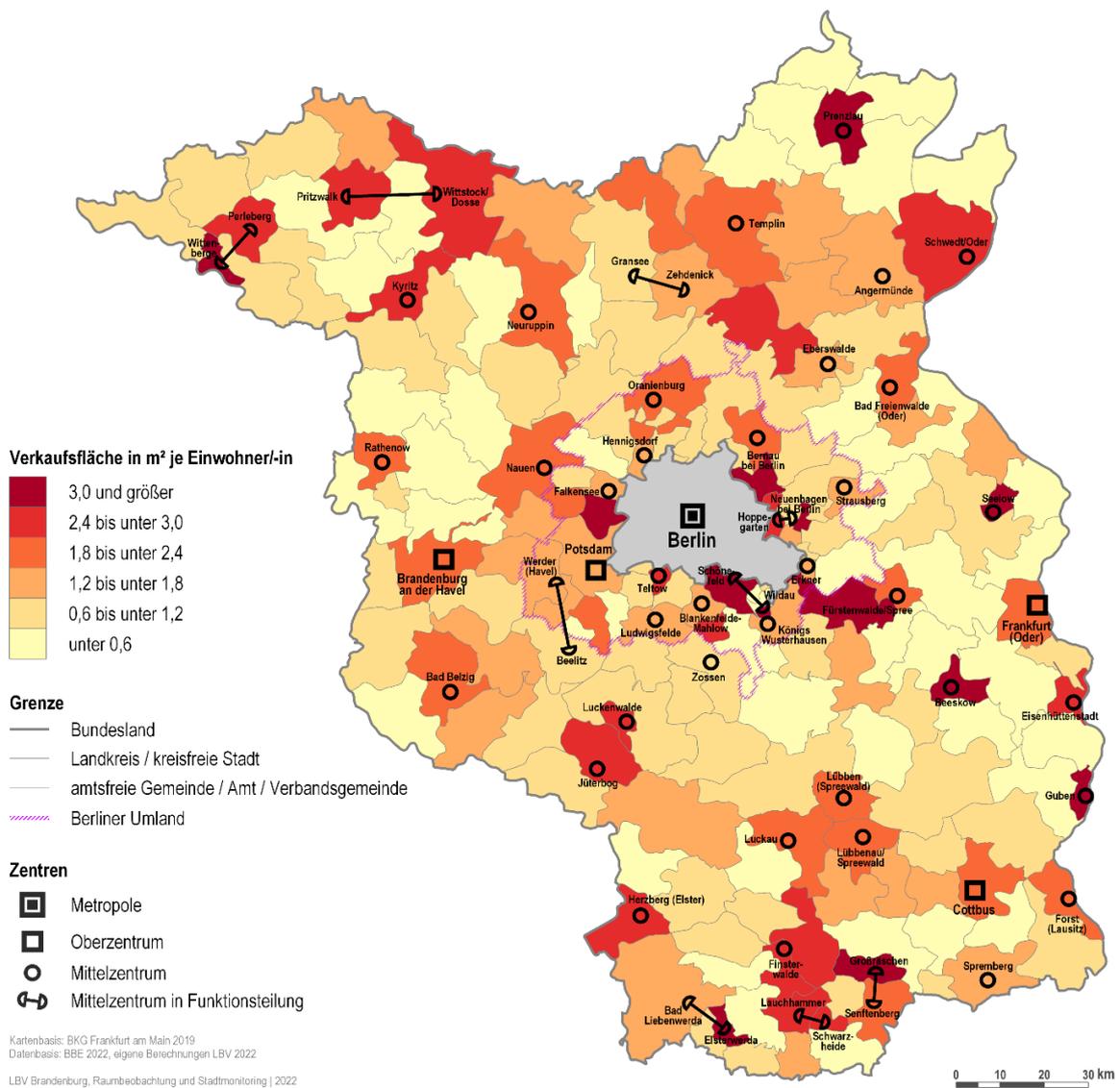
In der Karte zur Verkaufsflächenausstattung insgesamt auf Ebene der Ämter und amtsfreien Gemeinden werden diese deutlichen Unterschiede in ihrer regionalen Zuordnung sichtbar. Folgende zentralen Ergebnisse sind erkennbar:

- Die Zentralen Orte weisen meist überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen auf, was die Versorgungsfunktionen für das jeweilige Umland unterstreicht.
- Die höchste Verkaufsflächenausstattung je Einwohner / -in haben tendenziell die Mittelzentren zwischen 5.000 und 20.000 Einwohner und nicht die Oberzentren im Land Brandenburg. Hierbei ist zu beachten, dass die Oberzentren dennoch eine größere Ausstrahlung erzielen, jedoch aufgrund der höheren Einwohnerzahl keine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erzielen.
- Auffällig ist, dass insbesondere amtsfreie Gemeinden im direkten Berliner Umland wie Wildau (6,44 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Fredersdorf-Vogelsdorf (5,43 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Ahrensfelde (5,43 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) und Schönefeld (5,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner / -in) die höchsten Verkaufsflächenausstattungen erzielen. Alle Gemeinden haben Einzelhandelsstandorte, die sowohl auf das jeweils regionale Berliner Umfeld abzielen als auch Kundschaft aus der Metropole Berlin ansprechen.

Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022 – Kurzfassung

- Von den insgesamt 193 Ämtern und amtsfreien Gemeinden weisen lediglich 33 eine Verkaufsflächenausstattung mit einem Schwankungsbereich von +/- 20% um den Landesdurchschnitt Brandenburg auf, was die ausgeprägten Unterschiede zwischen den Ämtern und amtsfreien Gemeinden noch einmal untersetzt.
- In allen Ämtern und amtsfreien Gemeinden gibt es Einzelhandelsbetriebe. Bezogen auf die Gemeindeebene existieren jedoch insgesamt 63 Gemeinden, die über keinen Einzelhandelsbesatz verfügen. Diese haben zum Großteil weniger als 1.000 Einwohner / -innen, so dass eine wirtschaftliche Betreuung eines Einzelhandelsbetriebs schwer umsetzbar ist.

Abbildung 3: Verkaufsfläche je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern

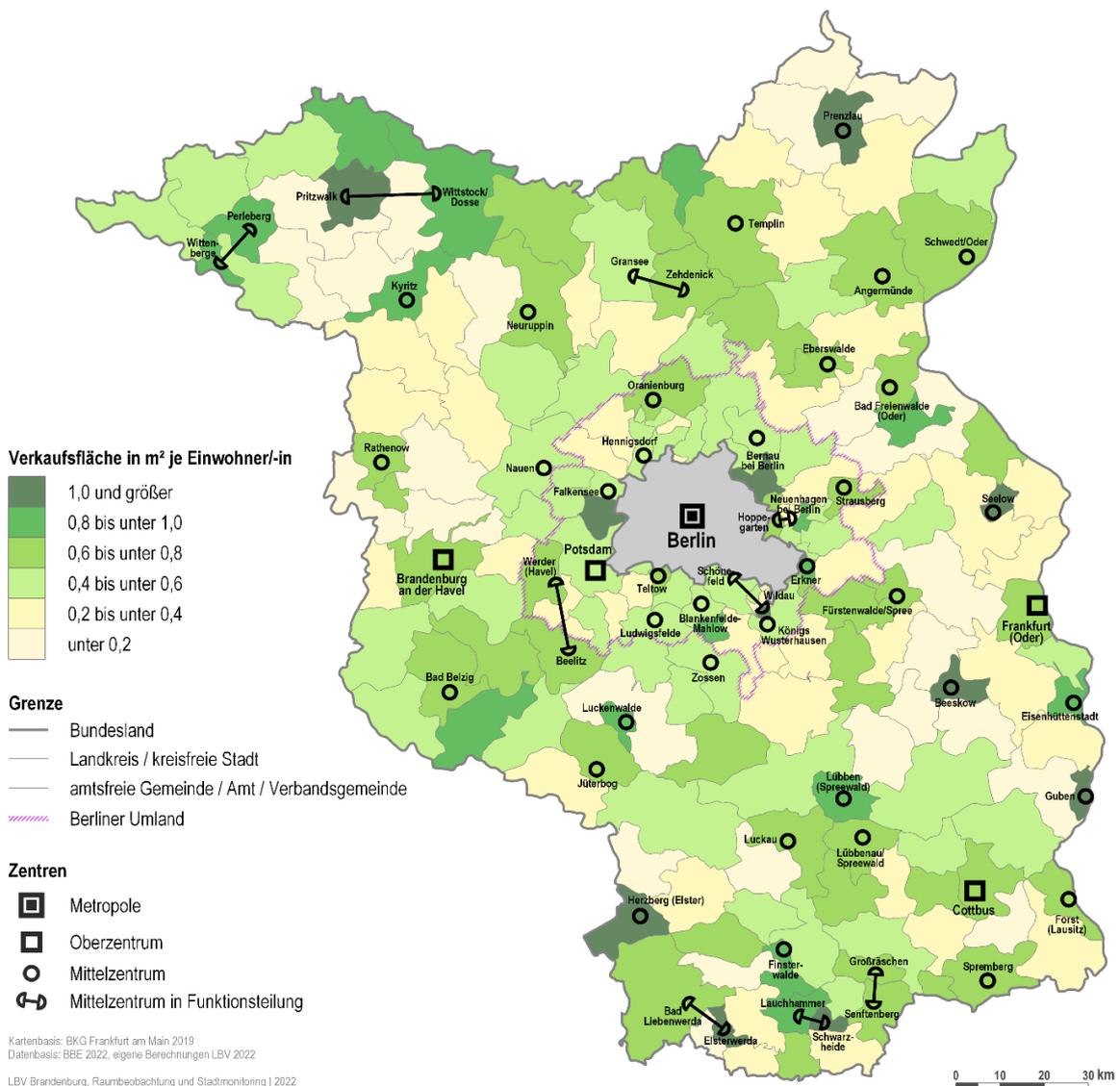


Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumbewachung und Stadtmonitoring, 2022

In folgender Karte wird der Verkaufsflächenbesatz nach **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** betrachtet. Im Vergleich zum Einzelhandel insgesamt sind die Unterschiede weniger stark. 57 Ämter und amtsfreie Gemeinden bewegen sich in einem Schwankungsbereich +/-20 Prozent vom landesweiten Durchschnitt (0,58 m² Verkaufsfläche je Einwohner / -in). Diese sicherlich günstigere Verteilung hebt sich im Sinne einer anzustrebenden, möglichst flächendeckenden Grundversorgung ab, auch im direkten Vergleich zu den

nachfolgend betrachteten Ausstattungskennziffern für zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Dennoch gibt es in 70 Gemeinden keinen Nahversorgungsanbieter und in 26 Ämtern bzw. 203 Gemeinden ist die Verkaufsflächenausstattung geringer als 0,2 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in. Der Großteil der Gemeinden ohne Besatz hat allerdings weniger als 1.000 Einwohner / -innen. Die höchsten Ausstattungswerte bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten weisen die Gemeinden Dallgow-Döberitz (1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Wildau (1,54 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Seelow (1,49 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Beeskow (1,39 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) und Ahrensfelde (1,35 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) auf. Hierbei handelt es sich um Gemeinden mit maximal 14.000 Einwohner / -innen und einem großen Besatz mit nahversorgungsrelevanten Anbietern, die auch ein regionales Umfeld ansprechen. Im Vergleich zur Handlungsausstattung über alle Branchen liegen diese nicht vorrangig im direkten Berliner Umland.

**Abbildung 4: Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern**

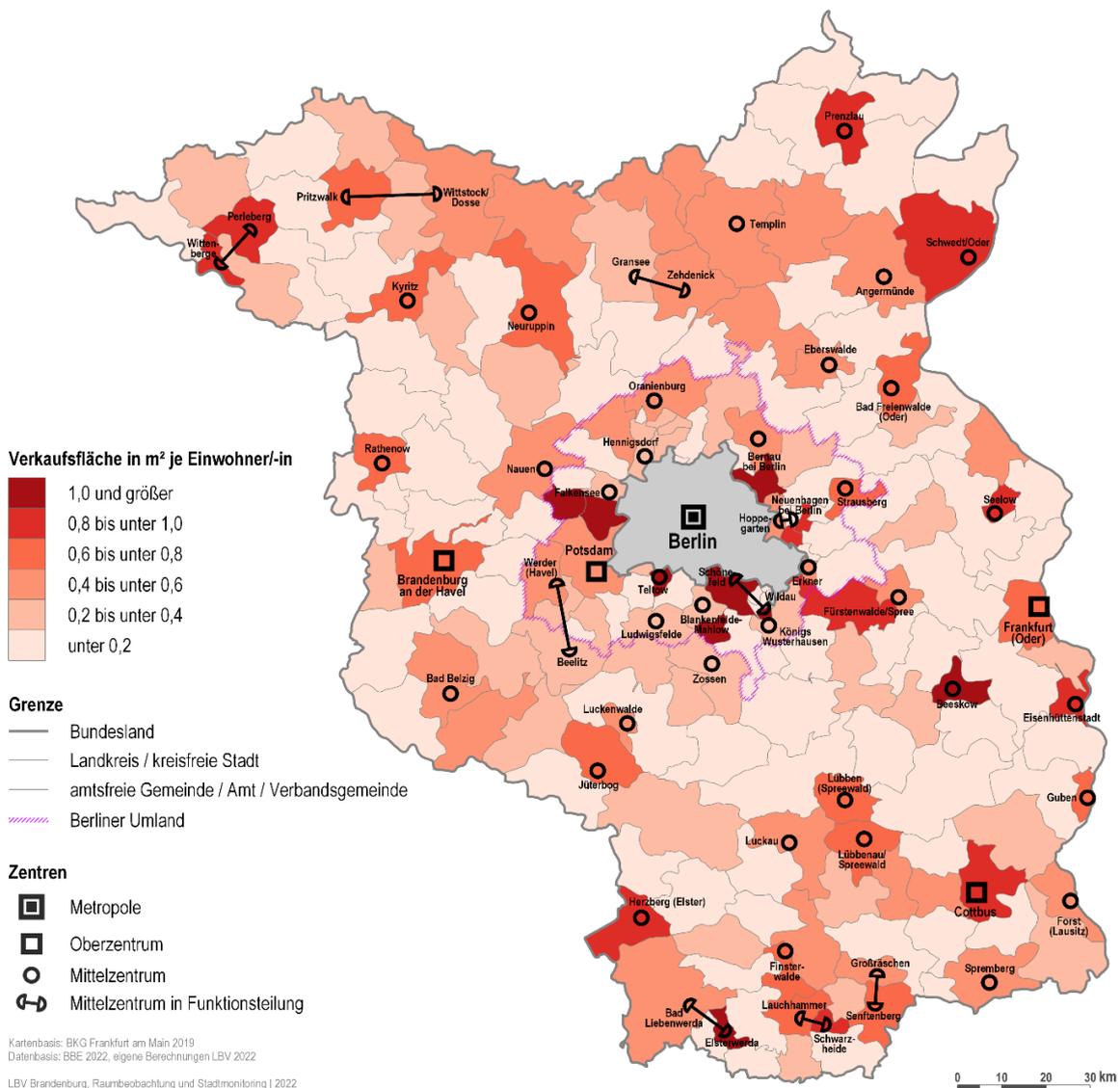


Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumbearbeitung und Stadtmonitoring, 2022

Bei **zentrenrelevanten Sortimenten** sind die Diskrepanzen zwischen den amtsfreien Gemeinden und Ämtern deutlich größer. So existieren in 139 Gemeinden keine Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten, in

87 amtsfreien Gemeinden und Ämtern bzw. 281 Gemeinden gibt es einen Verkaufsflächenbesatz von weniger als 0,2 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in und in der Spannweite der durchschnittlichen Ausstattung +/- 20 Prozent vom Landesdurchschnitt (0,48 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) befinden sich lediglich 30 amtsfreie Gemeinden und Ämter. So ist bei zentrenrelevanten Sortimenten ein stärkerer Fokus auf die Zentralen Orte festzustellen als bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die vier höchsten Werte bei zentrenrelevanten Sortimenten weisen allerdings mit Wildau (2,9 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in), Ahrensfelde (2,56 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in), Wustermark (1,78 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in) und Dallgow-Döberitz (1,54 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in) Gemeinden im direkten Umfeld von Berlin auf. Mit Elsterwerda (1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in) und Beeskow (1,25 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in) existieren jedoch auch zwei amtsfreie Gemeinden weiter weg von Berlin mit einem hohen Besatz bei zentrenrelevanten Sortimenten.

**Abbildung 5: Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente je Einwohner /-in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern**



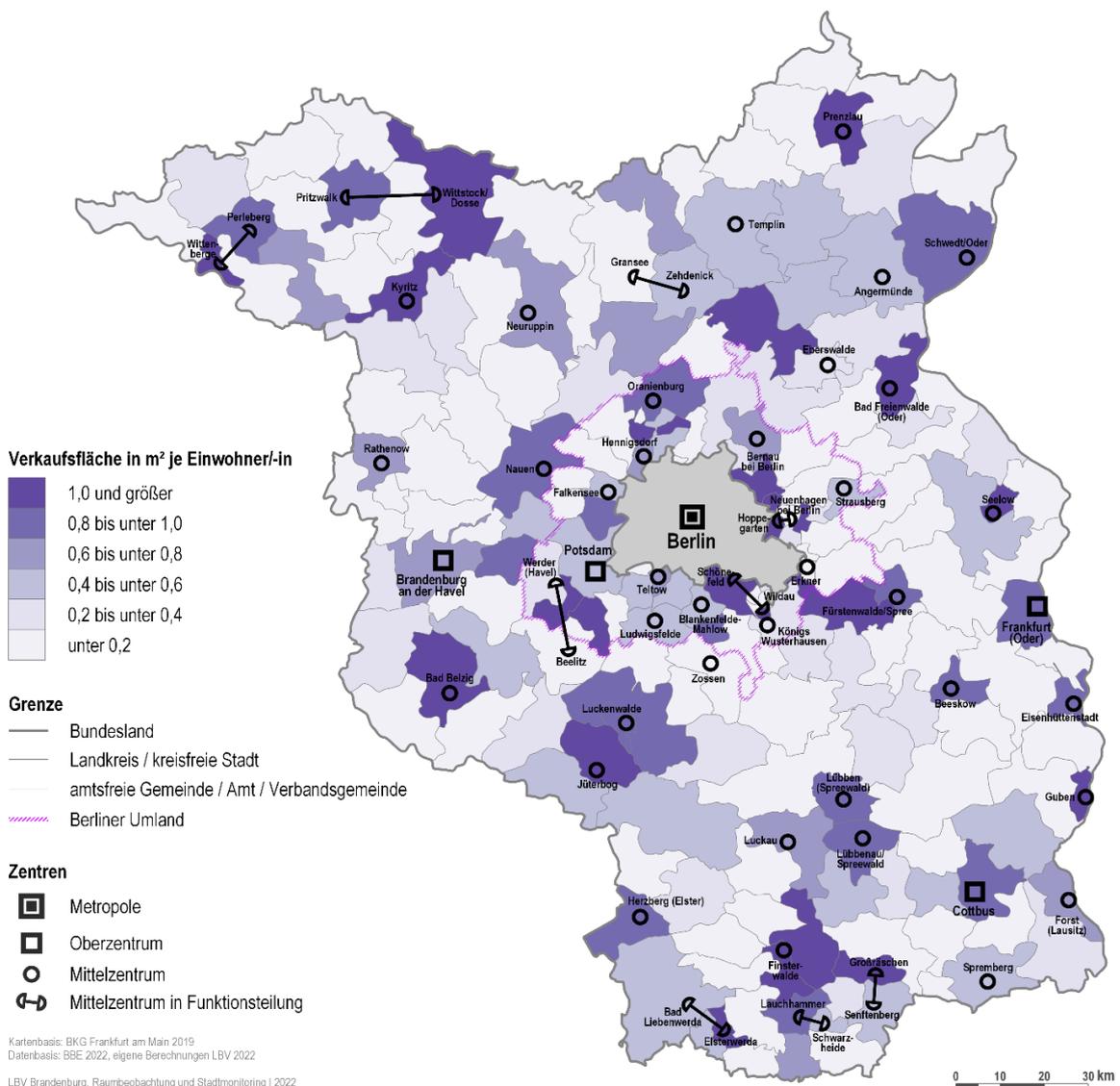
Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumbearbeitung und Stadtmonitoring, 2022

Ein ähnliches Bild wie bei zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich auch bei den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**. 159 Gemeinden verfügen in Brandenburg über keine Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten

Sortimenten. 83 amtsfreie Gemeinden und Ämter mit insgesamt 272 Gemeinden weisen einen Verkaufsflächenbesatz von weniger als 0,2 m<sup>2</sup> je Einwohner/-in auf. Lediglich 23 amtsfreie Gemeinden und Ämter verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung, also im Bereich von +/- 20 Prozent um den Landesdurchschnitt (0,6 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in).

Eine überdurchschnittliche Ausstattung von mehr als +20% über dem Landesdurchschnitt weisen 48 Ämter und amtsfreie Gemeinden auf. Dabei ist auch für nicht-zentrenrelevanten Sortimente ein vorrangiger Fokus auf die Zentralen Orte zu konstatieren, wobei erneut auch kleinere Gemeinden im direkten Umfeld von Berlin eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Die höchsten Werte bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erzielen Fredersdorf-Vogelsdorf (3,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Schönefeld (3,56 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Großräschen (2,91 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Elsterwerda (2,65 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) und Wildau (2,01 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in).

**Abbildung 6: Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente je Einwohner / -in in den amtsfreien Gemeinden und Ämtern**



Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumberechnung und Stadtmonitoring, 2022

### 2.3. Einzelhandel in den Verflechtungsbereichen der Zentralen Orte

Die Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in der vorliegenden Einzelhandelserfassung verstehen sich als ein formell nicht abgegrenztes Analyseäquivalent zu den vormaligen Mittelbereichen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009. Durch Neufestlegung einzelner Mittelzentren im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR im Jahr 2019 und seit dem Jahr 2009 eingetretener Umorientierungen einzelner Gemeinden zu anderen Mittelzentren sind diese nicht mehr vollumfänglich mit den vormaligen Mittelbereichen vergleichbar. Dementsprechend kann auch kein aussagekräftiger Datenvergleich der vorliegenden Auflage der Einzelhandelserfassung Brandenburg 2022 mit der vorangegangenen Erhebung 2015/2016 auf diese Ebene der regionalen Gliederung geführt werden.

Ausgehend von der durchschnittlichen **Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg** von insgesamt 1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in zeigt sich eine sehr große Spannweite in der Ausstattung der einzelnen Verflechtungsbereiche, welche sich zwischen 0,90 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in (Verflechtungsbereich Zossen) bzw. 0,91 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in (Verflechtungsbereich Königs-Wusterhausen) bis zu 3,29 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in (Verflechtungsbereich Schönefeld-Wildau) bewegt.

Von den insgesamt 49 Verflechtungsbereichen verfügen knapp die Hälfte (20 Verflechtungsbereiche) über eine Verkaufsflächenausstattung mit einem Schwankungsbereich von +/- 10% um den Landesdurchschnitt Brandenburg. Weitere 6 Verflechtungsbereiche verfügen über eine Ausstattung zwischen +10% bis +20% des Landesdurchschnittes und sogar 8 Verflechtungsbereiche mit einer darüber hinausgehend überdurchschnittlichen Ausstattung, bis zum Höchstwert des Verflechtungsbereiches Schönefeld-Wildau.

Im Umkehrschluss liegen 10 Verflechtungsbereiche mit ihrer Ausstattung zwischen -10% bis -20% unterhalb des Landesdurchschnittes und weitere 5 Verflechtungsbereiche noch darunter.

Die Ursachen dieser sehr differenzierten Ausstattungssituation erweisen sich als vielfältig, Einflussfaktoren sind:

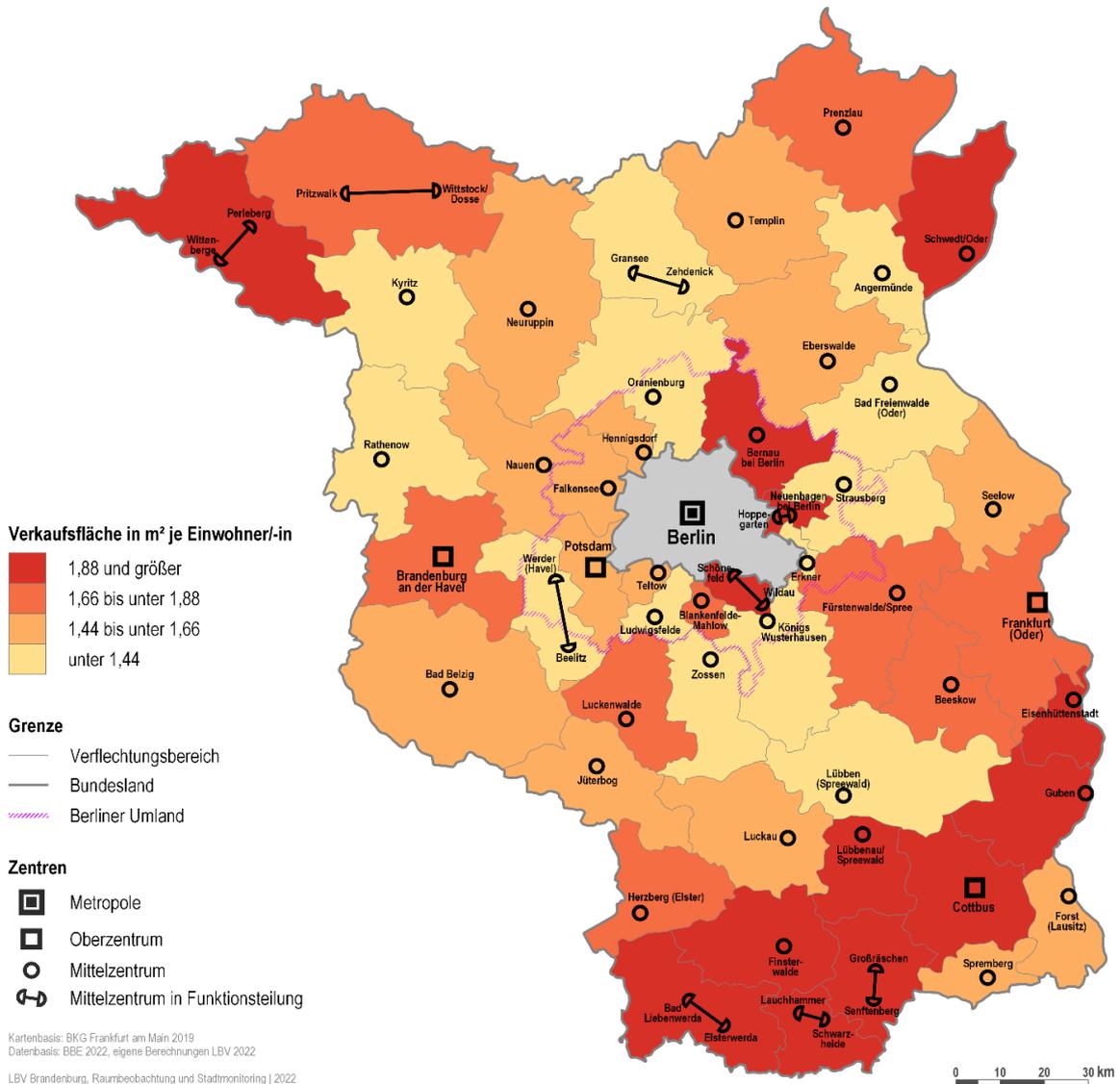
- hinsichtlich der Bevölkerungszahl eher kleinere Verflechtungsbereiche mit jedoch leistungsstarken und überregional ausstrahlenden Einzelhandelsstandorten (z.B. Verflechtungsbereich Schönefeld-Wildau mit dem A10-Center in Wildau und der Fachmarkttagglomeration in Schönefeld-Waltersdorf),
- Nachbarschaftslage zu Berlin, welche jedoch differenziert zu bewerten ist,
- Konzentration auf leistungsstarke Zentrale Orte mit entsprechend überregionaler Ausstrahlung,
- stärker ländlich geprägte Regionen mit bestenfalls durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht zunächst die **Verkaufsflächenausstattung insgesamt**, die im weiteren Verlauf auch nach den nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu differenzieren ist.

Die Verflechtungsbereiche im Berliner Umland weisen mehrheitlich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dies betrifft neben dem bereits genannten Verflechtungsbereich Königs-Wusterhausen auch jene von Erkner, Falkensee, Hennigsdorf, Ludwigsfelde, Oranienburg, Strausberg und Teltow. Aber auch für den Verflechtungsbereich Potsdam ist bei steigenden Bevölkerungszahlen der letzten Jahre und gleichbleibenden bis leicht sinkenden Verkaufsflächenzahlen inzwischen eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung zu konstatieren. Als überdurchschnittlich ist auch in der aktuellen Einzelhandelserfassung der Verflechtungsbereich Bernau bei Berlin einzustufen, ungeachtet einer sinkenden Ausstattungskennziffer im Stadtgebiet (stark steigende Einwohnerzahlen bei relativ konstanter Verkaufsflächenentwicklung), allerdings gehört auch die Gemeinde Ahrensfelde mit dem Einkaufszentrum „Kaufpark Eiche“, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Berlin, zum Verflechtungsbereich. Der überdurchschnittliche Besatz im Verflechtungsbereich Blankenfelde-Mahlow ist vor allem auf die Gemeinde Rangsdorf mit 2,80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner / -in zurückzuführen, während Blankenfelde-Mahlow selbst mit 1,40 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in sogar einen unterdurchschnittlichen Wert aufweist. Schließlich sind die Verflechtungsbereiche mit der höchsten

Verkaufsflächenausstattung, Schönefeld-Wildau und Neuenhagen bei Berlin – Hoppegarten, auch dem Berliner Umland zuzuordnen, deren großflächige Agglomerationen strahlen in das Stadtgebiet Berlin ein.

**Abbildung 7: Verkaufsfläche je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022**



Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumebeobachtung und Stadtmonitoring, 2022

Weiterhin zeigt sich insbesondere im Süden des Landes Brandenburg ein ausgeprägt hoher Verkaufsflächenbesatz. Von den oben genannten 14 Verflechtungsbereichen, deren Verkaufsflächenausstattung mindestens um 10% über dem Landesdurchschnitt liegt, entfallen allein 8 Verflechtungsbereiche auf den Süden des Landes Brandenburg, deren absoluten Werte liegen zwischen 1,89 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in bis 2,14 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in. Dieser hohe Besatz im Süden des Landes Brandenburg wurde bereits in der Vorerhebung 2016 herausgearbeitet, hat sich verfestigt und teilweise sogar erhöht. Letzteres ist nicht Ausdruck einer gestiegenen Gesamtverkaufsfläche sondern eher rückläufiger Bevölkerungszahlen.

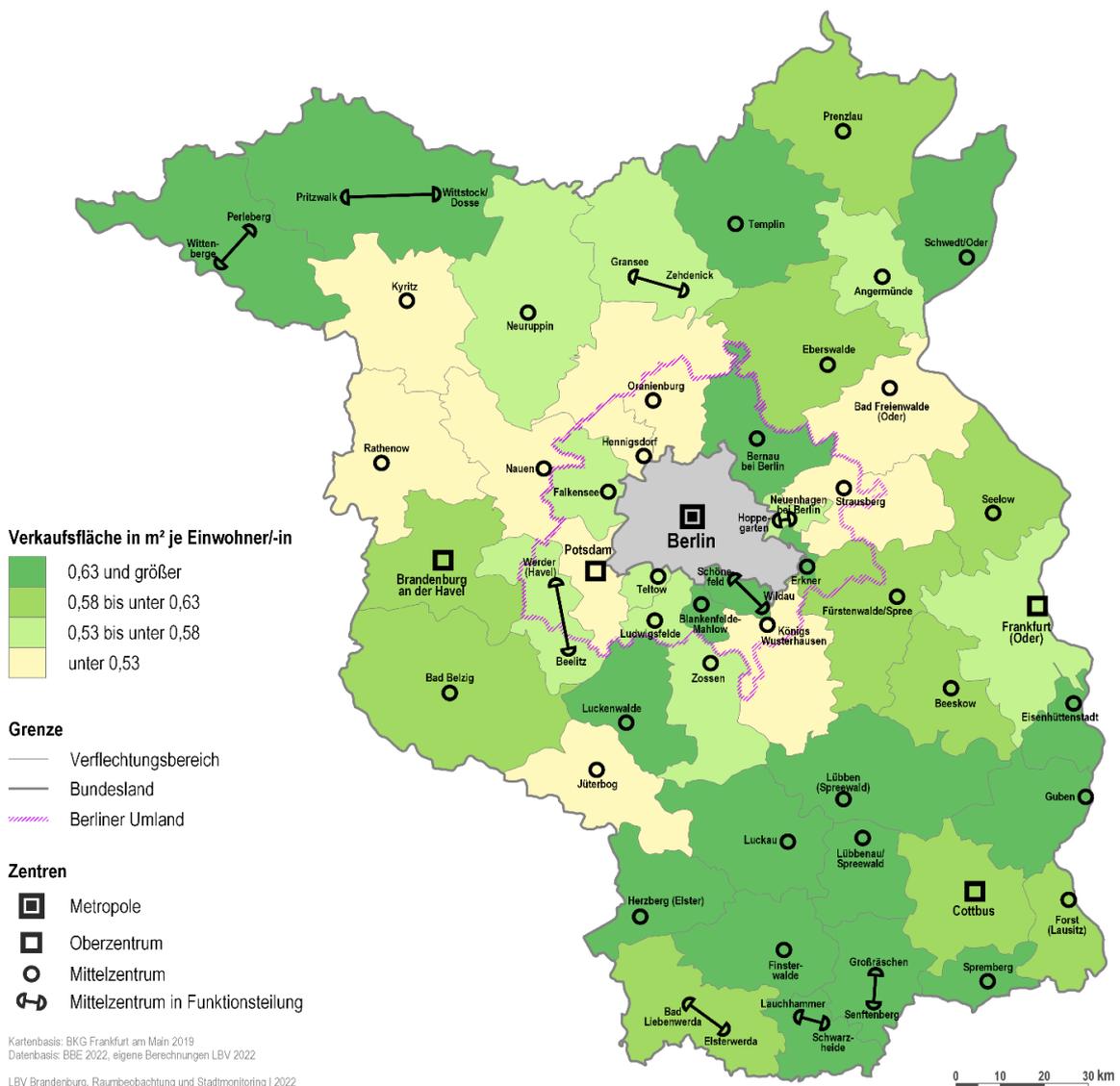
Im Norden des Landes Brandenburg heben sich die Verflechtungsbereiche Perleberg – Wittenberge (+32% über Landesdurchschnitt), Schwedt/Oder (+29% über Landesdurchschnitt) und Pritzwalk – Wittstock/Doose (+11% über Landesdurchschnitt) ab.

In diesen Verflechtungsbereichen nehmen die Mittelzentren eine sehr dominante Marktstellung ein, mit entsprechend sehr hohen Verkaufsflächenausstattungen (Stadt Perleberg 2,77 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in; Stadt Wittenberge 3,38 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in; Stadt Schwedt/Oder 2,43 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in; Stadt Pritzwalk 2,59 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in; Stadt Wittstock/Dosse 2,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in).

Im Verflechtungsbereich Perleberg-Wittenberge entfallen mehr als 85% der Verkaufsflächenausstattung auf diese Mittelzentren in Funktionsteilung, in Summe beider Städte sogar mit leicht steigender Tendenz. Demgegenüber nahm zwar die Verkaufsflächenausstattung im Mittelzentrum Schwedt/Oder leicht ab, bei allerdings 93% Verkaufsflächenanteil am gesamten Verflechtungsbereich. Auch im Mittelzentrum in Funktionsteilung Pritzwalk – Wittstock/Dosse nehmen Gesamt-Verkaufsfläche und Verkaufsflächenausstattung leicht ab, allerdings ausgehend von einem sehr hohen Niveau.

Im **nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich** zeigt sich die **Verkaufsflächenausstattung** etwas ausgeglichener, 27 der insgesamt 49 Verflechtungsbereiche liegen mit ihrer Ausstattungskennziffer im Bereich von +/- 10% zum Landesdurchschnitt Brandenburg (0,58 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), dies entspricht einer Ausstattung zwischen 0,51 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in bis zu 0,64 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in.

**Abbildung 8: Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022**



Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumbearbeitung und Stadtmonitoring, 2022

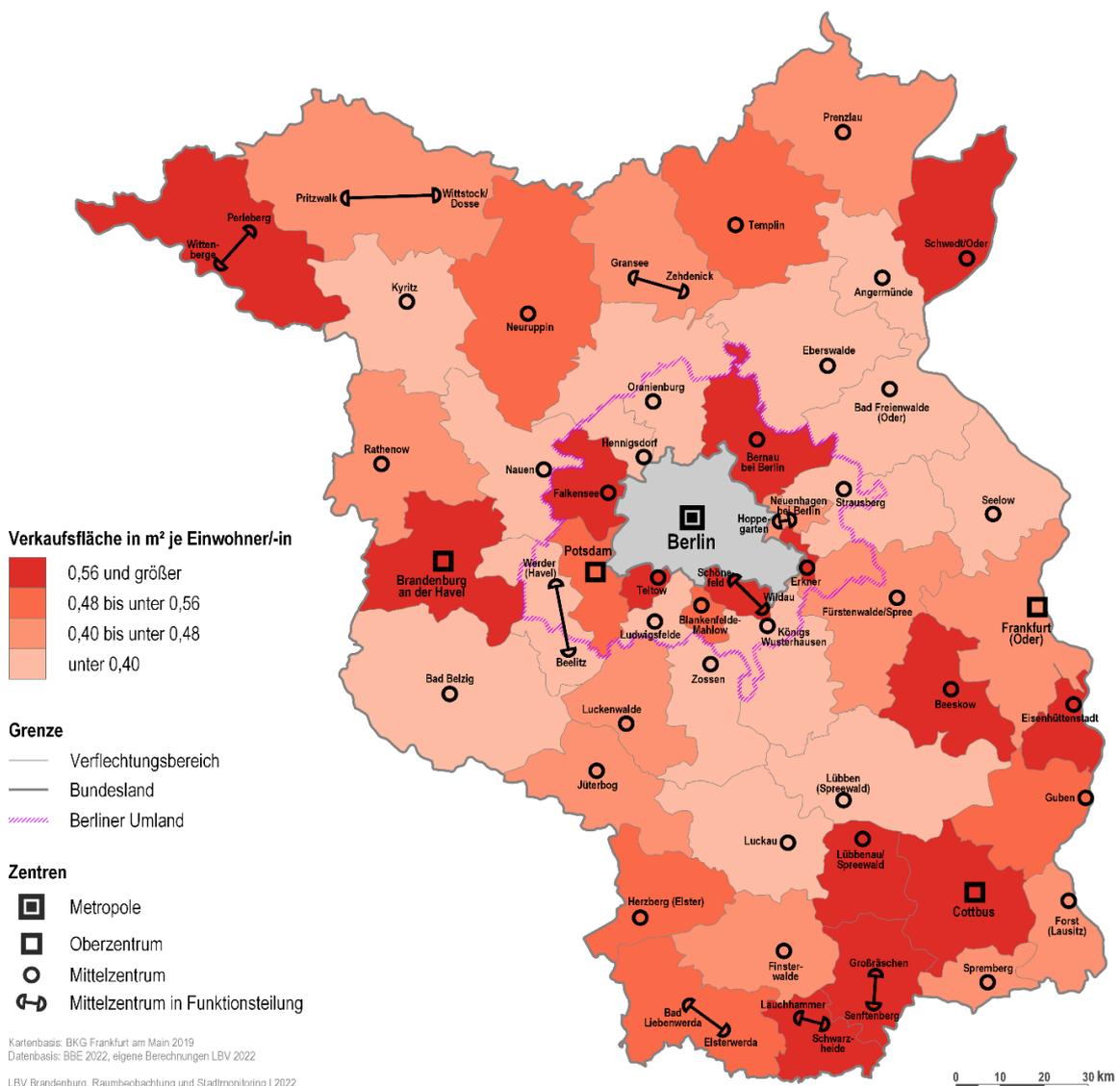
Gleichzeitig sind hohe Abweichungen nach oben und auch nach unten festzustellen. Insgesamt 8 Verflechtungsbereiche verfügen über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung zwischen +10% bis +20% des Landesdurchschnittes und sogar 6 Verflechtungsbereiche mit noch höheren Werten.

Zum Teil zeigen sich Parallelen zur Verkaufsflächenausstattung insgesamt, so verfügen der dargelegte Süden von Brandenburg oder die genannten Mittelzentren im Norden auch über entsprechend höhere Kennziffern im nahversorgungsrelevanten Sortiment.

Intensiver zu betrachten sind jene Regionen mit unterdurchschnittlichen Werten, so verfügen 6 Verflechtungsbereiche über eine Ausstattungskennziffer, welche -10% bis -20% unter dem Landesdurchschnitt liegt. Die Verflechtungsbereiche Jüterbog und Königs-Wusterhausen liegen sogar um -24% bzw. -25% darunter.

In der **Verkaufsflächenausstattung mit zentrenrelevanten Sortimenten** gibt es kaum „Mittelmaß“, entweder konnten leistungsfähige Angebotsstandorte erhalten und ausgebaut werden oder die zentrenrelevanten Angebotsstrukturen haben sich seit vielen Jahren sukzessive ausgedünnt. Der vorangegangene Abschnitt 2.1 zeigte bereits, dass im gesamten Land Brandenburg die Verkaufsflächenausstattung bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten um ca. 7% seit der Vorerhebung 2015/2016 zurückgegangen ist.

**Abbildung 9: Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022**



Bearbeitung: LBV Brandenburg, Raumbearbeitung und Stadtmonitoring, 2022

Die starke Spreizung der Ausstattungswerte zwischen den Verflechtungsbereichen zeigt die sehr unterschiedliche Betroffenheit. Natürlich ist auch für diesen Sortimentsbereich eine mittlere Ausstattungskennziffer von 0,48 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im Land Brandenburg anzugeben, aber nur 10 Verflechtungsbereiche liegen mit ihrer jeweiligen Ausstattungskennziffer in einem Bereich von +/- 10% um den Landesdurchschnitt. Die ausgeprägte Spreizung reicht von -58% unter Landesdurchschnitt im Verflechtungsbereich Königs Wusterhausen (entspricht 0,20 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) bis zu +122% über dem Landesdurchschnitt im Verflechtungsbereich Schönefeld-Wildau (entspricht 1,06 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in).

Verflechtungsbereiche mit bereits generell niedriger Verkaufsflächenausstattung sind in diesem Sortimentsbereich besonders betroffen, wodurch noch einmal die fehlende Leistungsfähigkeit örtlicher oder regionaler Angebotsstrukturen sichtbar wird.

Im Berliner Umland zeigt sich ein wechselhaftes Bild. Verflechtungsbereiche mit unterdurchschnittlicher Ausstattung, wie z.B. Königs Wusterhausen, Oranienburg, Ludwigsfelde, Strausberg oder Hennigsdorf, weisen gerade in diesem zentrenrelevanten Sortimentsbereich eine weit unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Demgegenüber sind überdurchschnittliche Ausstattungswerte wie in den Verflechtungsbereichen Falkensee (u.a. FOC Designer Outlet in Wustermark, EKZ Havel Park in Dallgow-Döberitz), Schönefeld – Wildau (Agglomeration Waltersdorf, A10 Center in Wildau) oder Bernau bei Berlin (EKZ Kaufpark Eiche in Ahrensfelde) oftmals auf großflächige dezentrale Einzelhandelsstandorte zurückzuführen.

Mit zunehmender Entfernung von Berlin können sich einige Verflechtungsbereiche auch in diesem Sortimentsbereich ihre Angebotsstrukturen sichern und erzielen auch derzeit noch eine sehr gute Verkaufsflächenausstattung, i.d.R. an die jeweiligen Zentralen Orte gekoppelt. Darunter zählen die Stadt Cottbus mit einem Verkaufsflächenbesatz von 0,70 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in, dieser Wert liegt 45% über dem Landesdurchschnitt, weiterhin beispielsweise auch die Verflechtungsbereiche von Schwedt/Oder (0,69 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Eisenhüttenstadt (0,65 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Beeskow (0,62 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in), Lübbenau/Spree-wald (0,61 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in) oder Brandenburg an der Havel (0,59 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in).

Die Stadt Potsdam erreicht eine Ausstattungskennziffer mit 0,50 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in nur leicht über den Brandenburger Landesdurchschnitt, verfügt zweifellos über eine eigene Standortattraktivität, kann sich aber dem Wettbewerb mit Berlin nicht entziehen.

Schließlich enthalten die **Ausstattungskennziffern des nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiches** eine nochmals größere Spreizung zwischen den Verflechtungsbereichen. Die Spannweite der Kennziffern reicht von 0,11 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im Verflechtungsbereich Zossen bis zu 1,59 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im Verflechtungsbereich Schönefeld – Wildau, hier wirken sich zusätzlich besonders leistungsstarke, überregional ausstrahlende Großflächenanbieter im Möbelsegment oder Bau- und Gartenmärkten aus.

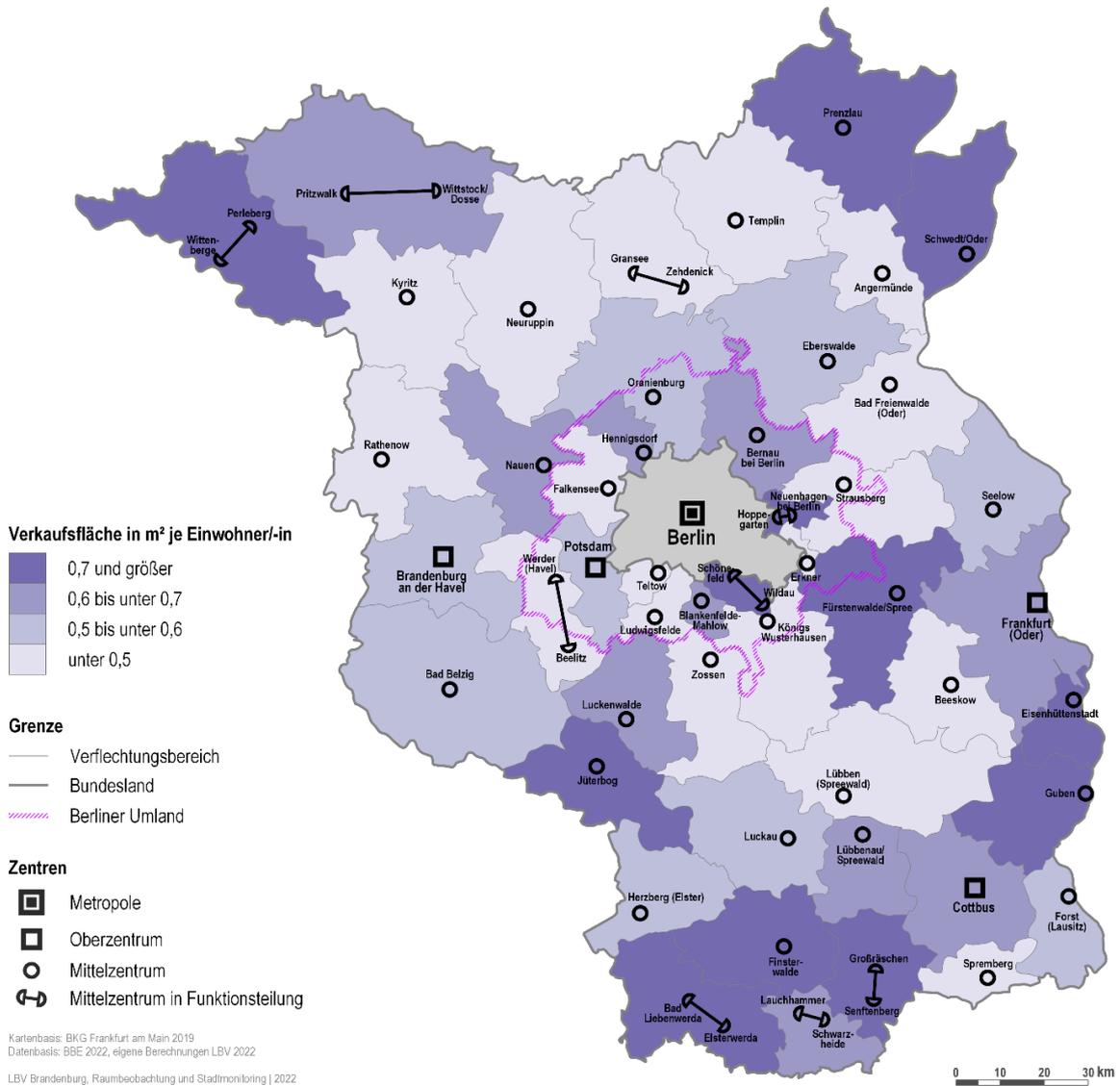
Zunehmend dominieren leistungsfähige Großflächenstandorte, kleinteiliger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist eher leicht rückläufig, seit der Vorerhebung 2015 / 2016 nahm zwar die Gesamt-Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich leicht um ca. 5% ab, damit ging auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner / -in von 0,64 m<sup>2</sup> auf 0,60 m<sup>2</sup> zurück, die Anbieterzahl sank aber um rund 12%.

Eine damit verbundene Konzentration auf ausgeprägte Großflächenanbieter zeigt sich bei näherer Betrachtung jener Verflechtungsbereiche mit den höchsten Ausstattungskennziffern.

Im Verflechtungsbereich Neuenhagen bei Berlin – Hoppegarten stehen 85.805 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zur Verfügung, davon entfallen 77% auf vier Anbieter, also tragen diese Anbieter allein 0,98 m<sup>2</sup> zur gesamten Verkaufsflächenausstattung von 1,27 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in bei.

Gleiches Ergebnis ist im Verflechtungsbereich Schönefeld-Wildau festzustellen, von den 89.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen 86% auf sieben Anbieter, diese tragen somit 1,35 m<sup>2</sup> zur Ausstattungskennziffer von 1,59 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in bei.

**Abbildung 10: Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente je Einwohner/-in in den Verflechtungsbereichen 2022**



Im Gesamtblick zeigt sich, dass in 21 Verflechtungsbereichen eine überdurchschnittliche Ausstattung im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich besteht, diese liegt in 11 Verflechtungsbereichen mindestens +20% über dem Landesdurchschnitt. Gleichzeitig liegt die Ausstattung in 18 Verflechtungsbereichen um mindestens -20% unter dem Landesdurchschnitt.

### 3. Zusammenfassende Einordnung der Einzelhandelssituation und Konsequenzen für die Einzelhandelssteuerung

Grundsätzlich unterliegt der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgebliche Treiber der Entwicklung sind Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Betriebsformen, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig.

Der Einzelhandel befindet sich in einem nachhaltigen Strukturwandel, welcher durch die Corona-Pandemie erheblich beschleunigt wurde. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen zusammenfassenden Überblick zu Entwicklungstrends und Potenzialen der Einzelhandelsentwicklung im Land Brandenburg und ausgewählten Teilräumen. Für die Bewertung der aktuellen Situation werden Vergleichsdaten der Erfassung 2015 / 2016 ebenso wie Handels- und Konsumententrends herangezogen, welche die absehbare Entwicklung prägen. Der Fokus liegt insbesondere auf folgenden Schwerpunkten:

- Entwicklungstendenzen in der Verkaufsflächenausstattung differenziert nach Betriebsformen, Größenklassen und Sortimenten
- Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung
- Schutz und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- „Overstoring“ im stationären Einzelhandel – Leerstandsentwicklung und deren Konsequenzen

#### 3.1. Prägende Entwicklungstendenzen in der Verkaufsflächenausstattung im Land Brandenburg

Im Rahmen der aktuellen Einzelhandelserhebung wurden für das Bundesland Brandenburg insgesamt 13.493 Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstand) erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4,2 Mio. m<sup>2</sup> verfügen.

Auf Basis einer qualifizierten Umsatzeinschätzung generiert der stationäre Einzelhandel im Land Brandenburg einen Umsatz von ca. 12,5 Milliarden €. Damit verzeichnet der Brandenburger Einzelhandel gegenüber der vorhergehenden Bestandsanalyse 2015 / 2016, die für das Basisjahr 2015 eine Umsatzgröße in Höhe von 11,2 Mrd. €<sup>1</sup> ausweist, einen Umsatzzuwachs von 1,3 Mrd. € (+11,6%). In der Tendenz folgt der Brandenburger Einzelhandel damit der insgesamt positiven Entwicklung des deutschen Einzelhandels.<sup>2</sup> Mit dem Blick auf die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Land Brandenburg ist jedoch festzustellen, dass der stationäre Einzelhandel mit einem Umsatzanstieg von 11,6% nur teilweise von der Kaufkraftentwicklung partizipieren kann. Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2015 ein Volumen von 13,5 Mrd. €<sup>3</sup> verzeichnete, werden 2021 für das Land Brandenburg 16,0 Mrd. €<sup>4</sup> ausgewiesen. Folglich liegt die Wachstumsrate der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Vergleichszeitraum bei 18,5% und weist damit eine wesentlich höhere Dynamik als das Umsatzwachstum des stationären Einzelhandels auf.

<sup>1</sup> Quelle: „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck, S. 257

<sup>2</sup> In der jüngeren Vergangenheit hat sich der Einzelhandel insgesamt recht positiv entwickelt. Seit 2015 beträgt die durchschnittliche Wachstumsrate 3,6 Prozent p.a. (nominal), im Jahr 2021 erreichte der deutsche Einzelhandel einen Gesamtumsatz von 684 Mrd. Euro. (Quellen: HDE Online-Monitor 2022; IFH KÖLN)

<sup>3</sup> Quelle: „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck, S. 42

<sup>4</sup> Quelle: CIMA!BBE!MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Land Brandenburg 2021

Der bereits thematisierte Strukturwandel im stationären Einzelhandel wird in diesem Kontext durch rückläufige Betriebszahlen und Verkaufsflächen im Brandenburger Einzelhandel unterlegt, wie der Vergleich mit der Einzelhandelserfassung von 2015 / 2016 zeigt.

Im Zeitraum von 2016 bis 2022 sank (Saldo von Zu- und Abgängen) die Zahl der Einzelhandelsbetriebe von 15.867 auf aktuell 13.493, respektive um 15,0%. Die Entwicklung im Land Brandenburg folgt damit einen deutschlandweiten Trend, wonach ein stetiger Rückgang der Unternehmenszahlen im Einzelhandel bereits über einen längeren Zeitraum zu beobachten ist. In der Zeitspanne von 2016 bis 2020 ist deutschlandweit die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 7,4%<sup>5</sup> gesunken. Auch wenn die Annahme getroffen werden kann, dass in Deutschland pandemiebedingt in 2021 die Dynamik der Marktaustritte zugenommen hat, ist zu unterstellen, dass der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe im Land Brandenburg im Untersuchungszeitraum ein überdurchschnittliches Niveau aufweist. Diese Einschätzung berücksichtigt auch die Entwicklung der Verkaufsfläche im Land Brandenburg. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, verzeichnet das Bundesland hier ebenfalls einen Rückgang. Im Vergleich zur Erfassung von 2015 / 2016 verringerte sich die Verkaufsfläche um etwa 122.100 m<sup>2</sup> (-2,8%), während die Einzelhandelsverkaufsfläche in Deutschland im Zeitraum von 2016 bis 2020 einen leichten Anstieg von 0,8% verzeichnet.<sup>6</sup> Darüber hinaus wurde in der Bestandsanalyse 2016 festgestellt, dass bereits im Zeitraum von 2011 bis 2016 die Verkaufsfläche in Brandenburg um ca. 3% gesunken ist, ebenfalls entgegen des deutschlandweiten Trends im Vergleichszeitraum. Dabei ist natürlich auf besondere Einflüsse der starken Investitionstätigkeit in den neunziger und Anfang der 2000 Jahre zu verweisen, die in der Folge auch Marktanpassungsprozesse ausgelöst haben.

**Tabelle 2: Entwicklung der Unternehmenszahlen und der Verkaufsfläche im Land Brandenburg im Vergleich 2016<sup>7</sup> - 2022**

Jahr	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Index	Verkaufsfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Index
2016	15.867	100,0%	4.344.150	100,0%
2022	13.493	85,0%	4.222.030	97,2%
<b>Entwicklung</b>	<b>-2.374</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-122.120</b>	<b>-2,8%</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Die Verkaufsflächenausstattung ist ebenfalls rückläufig und liegt aktuell bei 1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in im Land Brandenburg, während in 2016 noch 1,75 m<sup>2</sup> pro Einwohner / -in errechnet wurde. Der Rückgang um 5,1% bei der Verkaufsflächenausstattung resultiert aus dem Anstieg der Einwohnerzahl (+ 2,2% im Vergleichszeitraum) und einer geringeren Gesamtverkaufsfläche in 2022. Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt von rd. 1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in<sup>8</sup> verzeichnet das Land Brandenburg weiterhin einen überdurchschnittlichen Flächenbesatz, der jedoch erfahrungsgemäß durch mehrere u.a. regionale Faktoren (Metropolregion, Oberzentren, Bevölkerungsdichte etc.) beeinflusst ist.

<sup>5</sup> Quelle: Statista 2022 „Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland bis 2020“ auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes

<sup>6</sup> Quelle: HDE - Zahlenspiegel 2021, Seite 25: Verkaufsfläche in Deutschland 2016 lag bei 124 Mio. m<sup>2</sup>, in 2020 lag die Verkaufsfläche bei 125 Mio. m<sup>2</sup>

<sup>7</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

<sup>8</sup> Quelle: BBE-Berechnung auf Basis der Gesamtverkaufsfläche in Deutschland 2020 (statista 2022) und Einwohnerzahl Deutschland 2020 (destatis)

Die Unterteilung der Sortimente nach Branchenstruktur und Zentrenrelevanz ermöglicht es, prägende Entwicklungstendenzen der Verkaufsflächenausstattung herauszuarbeiten. Diese Tendenzen können zu nachhaltigen Wirkungen in der Wahrnehmung von Versorgungsfunktionen im Land Brandenburg und in seinen Teilräumen führen, ebenso aber auch städtebauliche Strukturen beeinflussen.

Ergänzend ist anzufügen, dass die Abgrenzung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ein wesentliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulich relevanter Standortlagen ist. Vor diesem Hintergrund sind Erkenntnisse hinsichtlich der Entwicklungsrichtung und der daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen von besonderer Bedeutung.

**Tabelle 3: Entwicklung der Verkaufsfläche und Betriebe gegliedert nach Sortimentsstruktur im Land Brandenburg im Vergleich 2016<sup>9</sup> - 2022**

Jahr	nahversorgungsrelevante Sortimente		zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe
2016	1.467.000	7.132	1.270.690	6.819	1.606.525	1.908
2022	1.477.839	6.313	1.221.666	5.496	1.522.525	1.684
<b>Entwicklung</b>	<b>+10.839</b>	<b>-819</b>	<b>-49.024</b>	<b>-1.323</b>	<b>-84.000</b>	<b>-224</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Der vorgestellten Tabelle ist zu entnehmen, dass insbesondere **nicht-zentrenrelevante** Sortimente einen erheblichen Rückgang der Verkaufsfläche im Land Brandenburg zu verzeichnen haben. Mit 84.000 m<sup>2</sup> liegt der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente an der gegenüber 2016 reduzierten Gesamtfläche (122.120 m<sup>2</sup>) bei rd. 68,8%. Die Entwicklung ist maßgeblich auf Marktanpassungsprozesse zurückzuführen, die sowohl Größendimensionierung von Betriebsstätten als auch unattraktive Standortlagen ausgelöst haben. Des Weiteren nimmt auch der wachstumsstarke Onlinehandel Einfluss auf das Sortimentsspektrum nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Mit insgesamt 224 Betrieben nehmen nicht-zentrenrelevante Sortimente beim Rückgang der Einzelhandelsbetriebe im Land Brandenburg letztlich nur eine nachrangige Rolle ein. Die geringe Anzahl der Betriebe bei signifikantem Flächenrückgang ist auf die durchschnittliche Verkaufsfläche (904 m<sup>2</sup>) zurückzuführen. Die Anbieter sind mehrheitlich großflächig.

Die Entwicklung der Verkaufsfläche mit **zentrenrelevanten Sortimenten** stellt sich in der Gesamtbetrachtung als kritisch dar, spiegelt jedoch bezogen auf das Sortimentsspektrum einen allgemeinen Trend im deutschen Einzelhandel wider. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist im Saldo eine Reduzierung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente um insgesamt rd. 49.000 m<sup>2</sup> zu konstatieren. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Anziehungskraft für Innenstadtbesuchende aus, einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen sowie dadurch, dass sie ohne Pkw transportiert werden können. Entsprechend sollten Sie primär den Stadt- und Ortszentren vorbehalten sein. Negative Entwicklungen im innenstadtrelevanten Branchenspektrum führen zu Attraktivitätsverlust und zur Schrumpfung von Zentren. Die Corona-Pandemie hat nicht nur Veränderungsprozesse beschleunigt, sondern in Zeiten von Lockdowns haben „leere Innenstädte“ auch deutlich gemacht, wie Lebensqualität und Erlebnisbereiche für die Bevölkerung, Tagesgäste und Touristen verloren gehen. Treiber eines strukturellen Veränderungsprozesses, der nachhaltig und auch bei Rückkehr in die „Normalität“ nicht mehr umkehrbar ist, ist zum einen das Konsumenten- / -innenverhalten, zum anderen jedoch auch die Angebotsqualität und die Vernetzung von Offline- und Onlinehandel. Die Nachfragebasis hat sich im

<sup>9</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

Anmerkung: Die Gesamtverkaufsfläche nach Warengruppen weicht in den Ergebnissen von 2016 geringfügig von der Gesamtverkaufsfläche nach Strukturmerkmalen ab, die Differenz kann nachträglich nicht korrigiert werden.

Zuge der Pandemie weiter verbreitet, auch die älteren Konsumenten- / -innengruppen haben den Online-Einkauf für sich entdeckt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Verkaufsflächenentwicklung innenstadtrelevanter Branchen in der Gegenüberstellung der Jahre 2016 und 2022. Dieser Überblick zeigt, dass die einzelnen Branchen unterschiedliche Entwicklungstendenzen aufweisen, maßgeblich beeinflusst von den Wachstumsraten beim Onlinehandel in der jeweiligen Branche. Besonders fachhandelsgetriebene Innenstadtbranchen erfahren eine deutliche Veränderung hin zum Onlinekanal. Dies betrifft im starken Maße die Branchen Bekleidung, Consumer Electronics und Spielwaren, wobei Letztere in der Pandemie ebenso wie Bücher einen Aufwärtstrend verzeichnen konnten. Auch die Branche Haus- und Heimtextilien, die eingebunden in das Thema Wohnen ist, entwickelt sich sehr positiv.

**Tabelle 4: Verkaufsflächenentwicklung differenziert nach innenstadtrelevanten Branchen im Land Brandenburg im Vergleich 2016<sup>10</sup> - 2022**

Einzelhandelsbranche (zentrenrelevant)	2016 Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	2022 Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Entwicklung in m <sup>2</sup>	Entwicklung in %
Bekleidung	381.070	347.288	-33.782	91,1%
Schuhe & Lederwaren	80.945	79.388	-1.557	98,1%
Uhren & Schmuck	15.320	13.670	-1.650	89,2%
Haushaltsartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik, Korbwaren, Kunstgegenst.	238.560	232.330	-6.230	97,4%
Spielwaren, Musikinstrumente	37.465	41.445	3.980	110,6%
Sportartikel (inkl. Jagd- und Angelbedarf), Fahrräder, Campingartikel	95.300	86.070	-9.230	90,3%
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe	84.910	96.691	11.781	113,9%
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik	156.065	139.093	-16.972	89,1%
Foto, Optik	24.095	23.940	-155	99,4%
Zoo- und Heimtierbedarf	78.700	81.021	2.321	102,9%
Blumen, Topfpflanzen	78.260	80.730	2.470	103,2%
Land Brandenburg	1.270.690	1.221.666	-49.024	96,1%

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Mit rd. 33.800 m<sup>2</sup> ist die absolute Größenordnung des Verkaufsflächenrückgangs bei Bekleidung signifikant und belegt die vorangestellten Ausführungen. Auch bei Uhren und Schmuck ist das Niveau der Verkaufsfläche auf rd. 89% zurückgegangen. Beide Branchen sind zusätzlich durch die Auswirkungen der Pandemie betroffen, da die Kaufanlässe stark reduziert waren und teils noch sind. Fast 11% Rückgang verzeichnet die Branchengruppe elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten und Unterhaltungselektronik. Insgesamt sind damit fast 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dieser Branche abgeschmolzen.

Demgegenüber stehen auch positive Entwicklungen. Besonders bemerkenswert ist der Verkaufsflächenzuwachs in der Branchengruppe Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe mit ca. 11.800 m<sup>2</sup> (+13,9%). Auch Spielwaren und Musikinstrumente erfahren einen Zuwachs von fast 11% gegenüber der Verkaufsfläche von 2016. Darüber hinaus ist bei den Branchen Blumen und Topfpflanzen sowie Zoo- und Heimtier ein Anstieg der Verkaufsfläche zu beobachten.

<sup>10</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

Die Entwicklung in Brandenburg ist von deutschlandweiten Rahmenbedingungen und Trends geprägt. Die Ursachen liegen in den stark wachsenden Marktanteilen des Onlinehandels begründet, aber auch in strukturellen Veränderungen des Einzelhandels. Letztere zeigen sich in den Verschiebungen der Vertriebsformate, die vor allem auf den Fachhandel einen starken Druck ausüben. Gerade zentrenrelevante Sortimente werden in erheblichem Maße vom Fachhandel verdrängt. Die seit Jahren bereits zu beobachtende Entwicklung rückläufiger Unternehmenszahlen, insbesondere bei inhabergeführten Fachgeschäften, ist durch die Pandemie zusätzlich beschleunigt worden. Im Saldo ist ein Rückgang von 1.323 Betrieben gegenüber 2016 zu verzeichnen, damit hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment um fast 20% verringert. Dies lässt erwarten, dass Stadt- und Ortszentren, ebenso wie Stadtteil- und Nahversorgungszentren, im beachtlichen Maße betroffen sind.

Im Saldo ist ein Zuwachs von rd. 10.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen, welcher maßgeblich auf die dynamische Verkaufsflächenentwicklung im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere auf die Formate Discounter und Supermärkte, zurückzuführen ist. Die Anforderungen der Nachfrage an Sortimentsbreite und -tiefe sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dem entspricht der Lebensmitteleinzelhandel durch Ausweitung der Sortimente, was sich wiederum in einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsflächen bei Lebensmittelmärkten spiegelt. Des Weiteren hat das Format der Fachmärkte in den letzten Jahren zunehmend an Kundenakzeptanz gewonnen und auch hier sind Flächenerweiterungen, insbesondere bei Drogeriefachmärkten, landesweit zu beobachten.

In Folge ist die mittlere Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von Ø rd. 274 m<sup>2</sup> in 2016 auf Ø rd. 313 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 2022 gestiegen. Dabei heben sich die Durchschnittsverkaufsflächen der Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt mit Ø 904 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich ab. Für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortiment errechnet sich eine Ø Verkaufsfläche von aktuell rd. 234 m<sup>2</sup>, gegenüber 2016 ist die Ø Verkaufsfläche (206 m<sup>2</sup>) damit um 14% gestiegen. Die Ø Verkaufsfläche bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortiment hat sogar sich um rd. 19% erhöht. Aktuell errechnet sich eine mittlere Verkaufsfläche von rd. 222 m<sup>2</sup>. Bei der letzten Erfassung lag die Kennzahl bei ca. 186 m<sup>2</sup>.

Insgesamt verzeichnet die Ø Verkaufsfläche im Vergleich zu 2016 einen Zuwachs von 14,2%. Damit liegt der Brandenburger Einzelhandel im deutschlandweiten Trend (+10,0%) und verzeichnet sogar eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. In diesem Kontext ist anzumerken, dass die Ø Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in Deutschland aktuell bei rd. 395 m<sup>2</sup> liegt.<sup>11</sup>

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht zur Entwicklung des Anteils des großflächigen Einzelhandels (Verkaufsfläche >800 m<sup>2</sup>) an der Gesamtverkaufsfläche in kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg.

Den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass in allen kreisfreien Städten und Landkreisen der Anteil der Verkaufsflächen > 800 m<sup>2</sup>, wenn auch auf unterschiedlichen Niveau, gestiegen ist. Der Zuwachs im Land Brandenburg beträgt 3,6%-Punkte.

Die Entwicklung in den Landkreisen Prignitz (+6,2%-Punkte), Oberhavel (+5,7%-Punkte) und Potsdam-Mittelmark (+5,0%-Punkte) hebt sich deutlich vom durchschnittlichen Wachstum in Brandenburg ab. Wobei zu berücksichtigen ist, dass die genannten Landkreise einen Nachholeffekt verzeichnen. Dem gegenüber weist die Stadt Cottbus bisher schon ein hohes Niveau beim großflächigen Einzelhandel auf, was den geringen Anstieg um 1,3%-Punkte begründet. Auch die Landkreise Märkisch-Oderland (2,6%-Punkte), Oder-Spree (2,4%-Punkte), und Teltow-Fläming (2,2%-Punkte) verzeichnen im Vergleich zum Landesdurchschnitt unterdurchschnittliche Zuwachsraten bei Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup>.

---

<sup>11</sup> Berechnung BBE auf Basis Statista 2022, Anzahl der Unternehmen und Verkaufsflächen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020

**Tabelle 5: Anteile der Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> an der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich von 2016<sup>12</sup> zu 2022**

kreisfreie Stadt / Landkreis	Verkaufsfläche gesamt	Verkaufsfläche >800	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche	Verkaufsfläche gesamt	Verkaufsfläche >800	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche	Entwicklung
Barnim	322.010	190.360	59,1%	325.914	203.584	62,5%	3,3%-Punkte
Brandenburg an der Havel	154.550	95.295	61,7%	154.510	102.035	66,0%	4,4%-Punkte
Cottbus	243.335	165.080	67,8%	231.426	160.040	69,2%	1,3%-Punkte
Dahme-Spreewald	331.690	219.160	66,1%	317.410	220.070	69,3%	3,3%-Punkte
Elbe-Elster	207.450	102.360	49,3%	190.130	100.425	52,8%	3,5%-Punkte
Frankfurt (Oder)	132.010	86.520	65,5%	127.820	89.890	70,3%	4,8%-Punkte
Havelland	259.440	142.820	55,0%	248.735	143.750	57,8%	2,7%-Punkte
Märkisch-Oderland	314.410	199.195	63,4%	310.185	204.600	66,0%	2,6%-Punkte
Oberhavel	284.210	156.555	55,1%	294.910	179.365	60,8%	5,7%-Punkte
Oberspreewald-Lausitz	217.090	122.165	56,3%	214.745	130.300	60,7%	4,4%-Punkte
Oder-Spree	296.185	189.245	63,9%	282.400	187.085	66,2%	2,4%-Punkte
Ostprignitz-Ruppin	171.345	93.755	54,7%	157.570	93.735	59,5%	4,8%-Punkte
Potsdam	288.775	187.470	64,9%	279.615	192.590	68,9%	4,0%-Punkte
Potsdam-Mittelmark	291.970	172.615	59,1%	294.480	188.720	64,1%	5,0%-Punkte
Prignitz	145.565	77.940	53,5%	145.050	86.670	59,8%	6,2%-Punkte
Spree-Neiße	180.440	99.875	55,4%	170.125	97.655	57,4%	2,1%-Punkte
Teltow-Fläming	286.330	180.065	62,9%	264.900	172.305	65,0%	2,2%-Punkte
Uckermark	217.410	122.765	56,5%	212.105	127.270	60,0%	3,5%-Punkte
Land Brandenburg	4.344.215	2.603.240	59,9%	4.222.030	2.680.089	63,5%	3,6%-Punkte

Quelle: BBE-Berechnung 2022

In den Oberzentren Potsdam, Frankfurt (Oder) und Cottbus entfallen bereits mehr als zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche auf Verkaufsflächen > 800 m<sup>2</sup>. Das Oberzentrum Brandenburg erreicht in 2022 einen Anteil von 66%. Während im überwiegend ländlich geprägten Landkreis Elbe-Elster der Anteil der Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> an der Gesamtverkaufsfläche nur bei 52,8% liegt. Auch die Landkreise Havelland mit 57,8% sowie Spree-Neiße mit 57,4% liegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 63,5%.

Dem leichten Flächenwachstum bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht im Saldo (Zu- und Abgänge) ein Rückgang der Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gegenüber. Dabei handelt es sich mehrheitlich um kleinere Betriebsgrößen und betrifft u.a. auch das Lebensmittelhandwerk, wie an anderer Stelle detaillierter ausgeführt wird.

<sup>12</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

### 3.2. Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung

Die räumliche Nähe zum Wohnort, eine gute Erreichbarkeit sowie ein breites Warensortiment gehören heute zur Grundanforderung der Verbraucher / -innen an eine attraktive Nahversorgung. Vor dem Hintergrund einer abnehmenden Mobilität, die einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung ebenso einem veränderten Nachfrageverhalten jüngerer Altersgruppen geschuldet ist, gewinnt die Nahversorgung<sup>13</sup> weiter an Bedeutung. Schon der Begriff „Nahversorgung“ impliziert, dass insbesondere die Nähe, also die Erreichbarkeit, ein entscheidendes Kriterium ist. Für die Beurteilung des Versorgungsgrades ist also vor allem maßgeblich, ob diese Angebote für die Bewohner / -innen nahe am Wohnort erreichbar sind.

Die seit längerem zu beobachtenden Entwicklungstrends auf der Anbieterseite, weniger und größere Ladeneinheiten, auch Konzentrationen in Form von Fachmarktstandorten, wirken vielfach entgegen der angestrebten Nähe zu den Verbraucher / -innen. Dabei sind Verbundstandorte aufgrund der Synergieeffekte sowohl für die Anbieterseite als auch für die Nachfrage vorteilhaft. Die steigenden Betriebsgrößen und Standortlagen gehen mit vergrößerten Einzugsgebieten von Nahversorgern einher. In der Folge führt dies zu einer Ausdünnung des Filialnetzes mit einer rückläufigen Zahl von Betrieben und somit letztlich zu längeren Wegen für die Kundschaft. Die flächendeckende Nahversorgungsstruktur ist infolge der vorgezeichneten Entwicklung zunehmend gefährdet. Dabei ist die Betroffenheit in strukturschwachen Regionen mit zumeist negativem Wanderungssaldo und in ländlichen Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte sowie teilweise weitläufiger Siedlungsstruktur ungleich größer als in verdichteten Stadträumen.

Das Land Brandenburg weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.477.840 m<sup>2</sup> im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Im Vergleich zu 2016 (1.467.000 m<sup>2</sup>) ist ein leichter Anstieg um 0,7% zu verzeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung (nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche je Einwohner / -in) liegt im Bundesland Brandenburg aktuell bei 0,58 m<sup>2</sup>. Gegenüber 2016 ist die Kennziffer leicht gesunken, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der marginale Rückgang von 0,01 m<sup>2</sup> je Einwohner / -in ist bei gleichzeitig ansteigender Gesamtverkaufsfläche auf die positive Bevölkerungsentwicklung (+2,2%) im Bundesland zurückzuführen. Das Ausstattungsniveau lässt in der Gesamtbetrachtung eine quantitativ gute Versorgungssituation im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich erwarten<sup>14</sup>.

In der teilräumlichen Einzelbetrachtung ist festzustellen, dass die mehrheitlich hohe Besatzdichte weiter Bestand hat. In einigen Regionen hat sich die Pro-Kopf-Ausstattung mit nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche rechnerisch im Zuge des Bevölkerungsrückgangs sogar erhöht. Besonders die ländlich geprägten Landkreise sind hierfür kennzeichnend. Gleichzeitig spiegeln die Kennziffern auch Markt Anpassungsprozesse mit zahlreichen Erweiterungen bzw. Neubauten größerer Lebensmittelmärkte ebenso wie Rückgänge der Anbieterzahlen wieder.

Beachtenswert ist der Rückgang der Ausstattungskennziffer in der Stadt Potsdam (-0,08 m<sup>2</sup>), welcher deutlich vom allgemeinen Trend abweicht. Die Entwicklung liegt ursächlich im Bevölkerungszuwachs (+9,5% im Zeitraum 2015 bis 2021) begründet.

Von Ausnahmen, siehe Potsdam, abgesehen, ist für die Mehrzahl der kreisfreien Städte und Landkreise einzuschätzen, dass die quantitativen Entwicklungspotenziale begrenzt sind. Vielmehr ist in Folge weiterer Strukturveränderungen mit Abschmelzungsprozessen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz zu rechnen, die auch städtebauliche Effekte erwarten lassen. Vorrangig wird es die Teilräume betreffen, die im landesweiten Vergleich besonders hohe Verkaufsflächenausstattungen je Einwohner / -in aufweisen.

---

<sup>13</sup> Unter Nahversorgung versteht man die „zeit- und ortsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ Quelle: „Indikatoren der Nahversorgung“ Bundessinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Analysen KOMPAKT 10/2015

<sup>14</sup> Im Bundesdurchschnitt bewegt sich der Referenzwert in einer Spannweite von rd. 0,40 m<sup>2</sup> bis 0,50 m<sup>2</sup>. Basis für die Berechnung bilden Daten des EHI Retail Institute für Lebensmittel und Drogeriewaren und Erfahrungswerte der BBE. Dazu ist anzumerken, dass die Ausstattungskennziffer für Brandenburg mit Papier, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften eine weitere Warengruppe beinhaltet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächenausstattung je Einwohner / -in nahversorgungsrelevanter Sortimente im Vergleich 2016<sup>15</sup> - 2022, gegliedert nach kreisfreien Städten und Landkreisen**

kreisfreie Stadt / Landkreis	2016	2022	Entwicklung in m <sup>2</sup>
	nahversorgungs- relevante Verkaufsfläche je Einwohner / -in in m <sup>2</sup>	nahversorgungs- relevante Verkaufsfläche je Einwohner / -in in m <sup>2</sup>	
Barnim	0,63	0,63	0,00
Brandenburg an der Havel	0,65	0,68	0,03
Cottbus	0,67	0,67	0,00
Dahme-Spreewald	0,57	0,55	-0,02
Elbe-Elster	0,66	0,65	-0,01
Frankfurt (Oder)	0,70	0,72	0,02
Havelland	0,56	0,54	-0,02
Märkisch-Oderland	0,55	0,53	-0,02
Oberhavel	0,48	0,51	0,03
Oberspreewald-Lausitz	0,69	0,69	0,00
Oder-Spree	0,56	0,59	0,03
Ostprignitz-Ruppin	0,60	0,57	-0,03
Potsdam	0,54	0,46	-0,08
Potsdam-Mittelmark	0,55	0,53	-0,02
Prignitz	0,65	0,72	0,07
Spree-Neiße	0,61	0,61	0,00
Teltow-Fläming	0,63	0,60	-0,03
Uckermark	0,61	0,62	0,01
Land Brandenburg	0,59	0,58	-0,01

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Vergleichende Analysen in den IHK Bezirken bezogen auf ausgewählte Betriebstypen untersetzen die vorherigen Ausführungen. Die Analyse konzentriert sich zunächst auf Lebensmitteldiscounter, da diese nach Lage und Größe der Siedlungsstruktur ländlicher Räume, in denen die flächendeckende Nahversorgung besonders gefährdet ist, vorrangig entsprechen. Darüber hinaus erfolgt auch eine Betrachtung zur Entwicklung des Lebensmittelhandwerks.

In allen drei IHK Bezirken ist im Saldo die Anzahl der Lebensmitteldiscounter gegenüber der Erfassung 2015 / 2016 zurückgegangen. Bei steigenden Verkaufsflächen in den IHK Bezirken Potsdam und Ostbrandenburg verzeichnen beide nur geringfügige Rückgänge in der Anzahl der Betriebe. Im Vergleich der beiden IHK Bezirke sind jedoch Niveauunterschiede erkennbar. Bei der Verkaufsfläche legen Lebensmitteldiscounter im IHK Bezirk Potsdam um 2,7% zu, während der Anstieg im IHK Bezirk Ostbrandenburg nur 0,9% beträgt. Die Anzahl der Lebensmitteldiscounter hat sich im IHK Bezirk Potsdam um 2,2% verringert, dagegen verzeichnet der IHK Bezirk Ostbrandenburg einen Rückgang von 3,3%.

<sup>15</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

**Tabelle 7: Entwicklung der Verkaufsflächen und Betriebszahlen der Lebensmitteldiscounter im Vergleich 2016<sup>16</sup> - 2022, unterteilt nach IHK Bezirken**

Jahr	Lebensmitteldiscounter					
	IHK Bezirk Potsdam		IHK Bezirk Ostbrandenburg		IHK Bezirk Cottbus	
	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe
2016	238.655	315	164.170	211	143.820	184
2022	245.015	308	165.616	204	138.198	170
<b>Entwicklung</b>	<b>+6.360</b>	<b>-7</b>	<b>+1.446</b>	<b>-7</b>	<b>-5.622</b>	<b>-14</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Die angesprochenen Marktanpassungsprozesse zeichnen sich im IHK Bezirk Cottbus in der Entwicklung der Lebensmitteldiscounter ab, deren Verkaufsfläche ist fast um 4% und die Anbieteranzahl um fast 8% gesunken. In diesem Kontext ist auf das hohe Ausstattungsniveau einiger dem IHK Bezirk zugehöriger Landkreise, insbesondere Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz und bedeutende Einwohnerverluste zu verweisen, die auf entsprechende Entwicklungen maßgeblichen Einfluss haben können.

Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) übernimmt wichtige Teilfunktionen der Nahversorgung. In dünn besiedelten städtischen und ländlichen Räumen sind häufig Bäcker oder Fleischer die einzigen Anbieter, die verbrauchernah (fußläufig) ansässig sind. Deutschlandweit ist seit Jahren der Trend zum Rückzug aus der Fläche beim Lebensmittelhandwerk besonders deutlich erkennbar. Die Anzahl der deutschlandweit erfassten Betriebsstätten des Lebensmittelhandwerks lag in 2015 bei 35.211, im Jahr 2021 wurden noch 32.111 Betriebe<sup>17</sup> erfasst. Der Rückgang beträgt rd. 9%. Die Ursachen hierfür sind vielfältig, berühren jedoch die flächendeckende Versorgung in nachhaltiger Weise.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Entwicklung der Betriebszahlen in den IHK Bezirken des Landes Brandenburg.

**Tabelle 8: Entwicklung des Lebensmittelhandwerks im Vergleich 2016<sup>18</sup> - 2022, unterteilt nach IHK Bezirken**

Jahr	Entwicklung Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer)					
	IHK Bezirk Potsdam		IHK Bezirk Ostbrandenburg		IHK Bezirk Cottbus	
	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe	Vkfl. in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe
2016	43.800	971	26.070	578	32.310	718
2022	34.530	765	21.780	483	24.165	537
<b>Entwicklung</b>	<b>-9.270</b>	<b>-206</b>	<b>-4.290</b>	<b>-95</b>	<b>-8.145</b>	<b>-181</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

In allen drei IHK-Bezirken zeichnen sich signifikante Rückgänge bei den Betriebszahlen ab. Das Niveau des Rückgangs ist unterschiedlich. Während in den IHK Bezirken Cottbus und Potsdam die Anzahl der Anbieter

<sup>16</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

<sup>17</sup> Quelle: Statista, Anzahl der Betriebe im Lebensmittelgewerbe in Deutschland von 2009 bis 2021, veröffentlicht 2022

<sup>18</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

des Lebensmittelhandwerks um ca. 25% respektive 22% gesunken ist, beträgt der Rückgang im IHK Bezirk Ostbrandenburg annähernd 17%. Gleichwohl liegen alle drei IHK Bezirke signifikant über dem Bundesdurchschnitt, was für das Bundesland Brandenburg in der Gesamtheit gilt.

Die vorgenannten Erkenntnisse, die einhergehen mit den fortschreitenden Wandel im Lebensmitteleinzelhandel wirken sich insbesondere auf die flächendeckende Nahversorgung im ländlichen Raum aus. Für eine anzustrebende, möglichst flächendeckende Nahversorgung im Land Brandenburg ist eine angemessene nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur auch in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion erforderlich. Tatsächlich erzielt die Mehrzahl der „sonstigen Gemeinden“ nur eine Nachfragedeckung zwischen 40% bis 60% der örtlichen, nahversorgungsrelevanten Nachfrage.

Nahversorgung ist ein wesentlicher Teil von Lebens- und Standortqualität. Sie schafft soziale Treffpunkte im Alltag, bietet Kopplungseffekte mit anderen Gewerbetreibenden und die Belebung des öffentlichen Raumes. Der Zeitreihenvergleich zur Verkaufsflächenentwicklung und die Analyse der Angebotsstrukturen belegen nachdrücklich, dass die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung eine komplexe Herausforderung für eine Vielzahl von Akteuren darstellt. Der weiter fortschreitende Strukturwandel im Lebensmittelhandel bedarf neuer und ergänzender Ansätze in der Nahversorgung aber auch der Kooperation von Kommunen. Darüber hinaus sollten für kleinere Gemeinden bzw. Ortsteile, die auf die Zukunft gesehen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte bieten, kommunale Initiativen zur Etablierung kleinteiliger Nahversorgungsangebote (u.a. Dorfläden) aktiv unterstützt werden.

### 3.3. Schutz und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Zukunft der Städte und Gemeinden ist eng mit der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortszentren verknüpft. „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt/Ortskern) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.<sup>19</sup>

Wachsende Marktanteile des Onlinehandels, insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich und sich weiter abzeichnende Verschiebungen der Vertriebsformate stellen eine Herausforderung für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dar. Die rückläufige Verkaufsflächenausstattung, einhergehend mit der Verringerung der Betriebszahlen, lassen nachhaltige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten. In diesem Kontext ist hervorzuheben, dass die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment aktuell um fast 20% im Vergleich zur Erfassung 2016 zurückgegangen ist. Ebenso beachtenswert sind die Verschiebungen zu größeren Verkaufsflächen und Fachhandelsformaten, für die in Stadt- und Ortszentren häufig die geeigneten Grundstücksflächen in den urban gewachsenen Stadt- und Ortszentren fehlen. Betroffen von der Entwicklung sind insbesondere Mittel- und Kleinstädte und natürlich ländliche Gemeinden.

In der aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sind etwa ein Drittel der Verkaufsflächen zentralen Versorgungsbereichen (Stadt-/Ortszentren, Nebenzentren, Nahversorgungsbereiche) zuzuordnen. Damit ist der Anteil zentraler Versorgungsbereiche gegenüber der Erfassung 2016 marginal um 1% gestiegen. In der separaten Betrachtung ist jedoch festzustellen, dass das Niveau bei Stadt- und Ortszentren leicht zurückgegangen ist.

---

<sup>19</sup> Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

**Tabelle 9: Verkaufsflächenentwicklung nach Lagedetails im Land Brandenburg im Vergleich 2016<sup>20</sup> - 2022**

Jahr	Stadt- und Ortsteilzentren VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an der VKF gesamt	Nebenzentren VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an der VKF gesamt	Nahversorgungsbereiche VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an der VKF gesamt	sonstige integrierte Lagen VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an der VKF gesamt	sonstige nicht-integrierte Lagen VKF in m <sup>2</sup>	Anteil an der VKF gesamt
2016	800.555	18,4%	132.200	3,0%	450.605	10,4%	1.037.315	23,9%	1.923.475	44,3%
2022	760.453	18,0%	128.052	3,0%	495.835	11,7%	1.011.049	23,9%	1.826.641	43,3%

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Während für Nebenzentren bei reduzierter Verkaufsfläche ein gleicher Relativanteil festzustellen ist, hat in den Nahversorgungsbereichen die Verkaufsfläche deutlich zugelegt. Deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche ist von 10,4% auf 11,7% gewachsen. Damit werden sehr deutlich die beschriebenen Entwicklungstrends untersetzt. Die Nahversorgungsbereiche reflektieren die Entwicklung im Lebensmittelbereich zu größeren Flächen und Standortkooperationen insbesondere mit Drogeriefachmärkten. Dieses Zusammenspiel begründet im Wesentlichen die Ausprägung der Nahversorgungsbereiche.

Auch wenn die landesweite Betrachtung sicherlich eine große Spannweite der Kommunen beinhaltet, so ist doch festzuhalten, dass die Verkaufsflächenanteile der Stadt-/Ortszentren und Nebenzentren mit zusammen 21 % kein befriedigendes Niveau erreichen. Weiterhin entfällt ein weit größerer Verkaufsflächenanteil von rd. 43% auf nicht integrierte Lagen. Dieser hat sich aber aufgrund eines deutlichen Verkaufsflächenrückgangs bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten leicht verringert.

In den vier Oberzentren sind die Verkaufsflächen in den Stadtzentren gemäß nachfolgender Tabelle 10 rückläufig. Das Niveau des Rückgangs fällt in Frankfurt (Oder) mit fast 20% im Vergleich zu den anderen drei Oberzentren überdurchschnittlich aus. Bei den Nebenzentren sind die Entwicklungen divergierend. Während die Städte Potsdam und Cottbus Verkaufsflächenzuwächse verzeichnen, sind in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) die Verkaufsflächen gesunken, bei Frankfurt (Oder) besonders deutlich. Demgegenüber steht die Verkaufsflächenentwicklung in Nahversorgungsbereichen. Hier erzielt Frankfurt (Oder) einen Verkaufsflächenzuwachs von über 28% im Vergleich zur Erfassung 2015 / 2016, dies erfordert einen genaueren Blick in die Standortstrukturen. Als Nahversorgungsbereiche wurden bereits in der Vorerhebung 2016 wie auch in der aktuellen Einzelhandelserfassung die Stadtteilzentren und das Sondergebiet Nahversorgung-West der Stadt Frankfurt (Oder) zusammengefasst. Die zwischenzeitliche Flächenentwicklung geht im Wesentlichen auf die Umgestaltung und Weiterentwicklung des Südringcenters zurück, ist also im positiven Sinne als Revitalisierung eines Stadtteilzentrums zu interpretieren.

Auf die Stadtzentren (Innenstädte) entfallen in den vier Oberzentren unterschiedliche Verkaufsflächenanteile gemessen an der Gesamtverkaufsfläche. Mit aktuell 20,4%, verzeichnet Cottbus den höchsten Verkaufsflächenanteil für das Stadtzentrum. Gegenüber 2016 hat sich der Anteil nur geringfügig verringert. Dabei ist der absolute Rückgang der Verkaufsflächen zu beachten. Für die Stadt Potsdam errechnet sich aktuell ein Anteil von 18,5%, der im Vergleich zu 2016 (19,5%) leicht rückläufig ist. Für Brandenburg an der Havel errechnete sich 2016 ein Anteil von 14,1%, der sich aufgrund der aktuellen Ergebnisse auf 13,4% reduziert. Unter Berücksichtigung der regionalen Ausstrahlung und Kundschaftsorientierung von Oberzentren und damit einhergehenden, grundsätzlichen Chancen innerstädtischer Zentren sind diese relativen Verkaufsflächenanteile der Stadtzentren an der Gesamtverkaufsfläche sowohl in ihrer aktuellen Höhe als auch in der rückläufigen Entwicklung kritisch zu bewerten. Die Einschätzung kann auch für die Stadt Frankfurt (Oder) getroffen werden. Der Verkaufsflächenanteil des Stadtzentrums an der Gesamtverkaufsfläche ist von 16,7% auf 13,8% gesunken.

<sup>20</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

**Tabelle 10: Verkaufsflächenentwicklung in den Oberzentren nach Lagedetails im Vergleich 2016<sup>21</sup> - 2022**

Stadt Potsdam					
Stadtzentrum VKF in m <sup>2</sup>		Nebenzentren VKF in m <sup>2</sup>		Nahversorgungsbereiche VKF in m <sup>2</sup>	
2016	2022	2016	2022	2016	2022
56.285	51.665	53.755	55.415	72.190	71.425
Index		Index		Index	
100%	91,8%	100%	103,1%	100%	98,9%

Stadt Brandenburg an der Havel					
Stadtzentrum VKF in m <sup>2</sup>		Nebenzentren VKF in m <sup>2</sup>		Nahversorgungsbereiche VKF in m <sup>2</sup>	
2016	2022	2016	2022	2016	2022
21.770	20.740	2.020	1.930	20.575	21.600
Index		Index		Index	
100%	95,3%	100%	95,5%	100%	105,0%

Stadt Cottbus					
Stadtzentrum VKF in m <sup>2</sup>		Nebenzentren VKF in m <sup>2</sup>		Nahversorgungsbereiche VKF in m <sup>2</sup>	
2016	2022	2016	2022	2016	2022
49.715	47.065	8.665	9.230	15.515	15.890
Index		Index		Index	
100%	94,7%	100%	106,5%	100%	102,4%

Stadt Frankfurt (Oder)					
Stadtzentrum VKF in m <sup>2</sup>		Nebenzentren VKF in m <sup>2</sup>		Nahversorgungsbereiche VKF in m <sup>2</sup>	
2016	2022	2016	2022	2016	2022
22.015	17.665	1.965	1.425	13.750	17.650
Index		Index		Index	
100%	80,2%	100%	72,5%	100%	128,4%

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Trotz der Unterschiede sind für alle vier Oberzentren Verkaufsflächenanteile auf niedrigem Niveau zu konstatieren. Zumindest auf den Handel bezogen, werden die Probleme für die Zentren sichtbar. Allerdings ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Funktionserfüllung auch weitere Nutzungen einschließt. Besonders das Gastronomieangebot aber auch Dienstleister haben an Bedeutung in den letzten Jahren gewonnen. Zukunftsfähige Zentren bedürfen eines breiten Nutzungsmixes, in dem der Handel aber auch weiterhin eine maßgebliche Rolle spielt.

Die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklung machen deutlich, dass sich die bereits in vielen Fällen zu beobachtenden Akzeptanzprobleme zentraler Versorgungsbereiche weiter verschärfen werden. Der Rückzug

<sup>21</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck

von Anbietern führt zu unattraktiven Leerständen, in deren Folge auch die Frequenzen von Passanten / innen in den Zentren zurückgehen. Trotz einschneidender Veränderungsprozesse wird der Handel auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Zentren sein, denn er bestimmt noch immer zu einem erheblichen Teil die Qualität der Städte und auch Gemeinden. Bei aller Diskussion zu Perspektiven des stationären Handels ist auch festzuhalten, dass in Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce nicht zwangsläufig zu unterstellen ist, das Online gewinnt und Offline verliert. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels zeigen sich auch in den aktuellen Ergebnissen im Land Brandenburg.

Dennoch muss bereits in vielen Innenstädten und Nebenzentren die „Leitfunktion“ des Einzelhandels kritisch hinterfragt werden. Schließlich lassen die Trends zur Entwicklung des Einzelhandels, zum Wachstum des Onlinehandels und zu den Konzentrationsprozessen im Einzelhandel darauf schließen, dass anstelle der früheren dominierenden Präsenz des Einzelhandels alternative Konzepte entwickelt und koordiniert werden müssen.

Für viele zentrale Versorgungsbereiche wird eine funktionale Neuorientierung zum notwendigen Erfordernis, um diese zu sichern und zukunftsfähig auszurichten. Es bieten sich die unterschiedlichen Handlungsansätze an, um den Funktionsmix neu zu denken und eine stärkere Nutzungsmischung anzustreben.

Der Erstellung von Einzelhandelskonzepten und deren konsequenter Umsetzung in den Kommunen wird weiterhin eine besondere Bedeutung zukommen. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass auch Einzelhandelskonzepte komplexer die Themen der Zentrenentwicklung bearbeiten müssen, d.h. einen zukunftsfähigen Nutzungsmix zu entwickeln, der die Strukturveränderungen des Handels in Verbindung mit weiterführenden Handlungserfordernissen berücksichtigt.

### 3.4. „Overstoring“ im stationären Einzelhandel – Leerstandsentwicklung und deren Konsequenzen

Seit Jahren zeichnet sich bundesweit ein Überangebot an Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen ab. Die aktuelle Analyse für Brandenburg zeigt zudem, dass die Verkaufsflächenausstattung in der Mehrzahl der Brandenburger Teilräume im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich ausfällt. In Abhängigkeit von den jeweiligen Standortrahmenbedingungen sind Betriebsabschmelzungen zu beobachten. Das rasante Wachstum des Onlinehandels sowie die strukturellen Veränderungen des Einzelhandels tragen ebenso wie Bevölkerungsverluste in strukturschwachen Regionen zu einem Überangebot im stationären Einzelhandel bei. Durch Betriebsaufgaben verlieren in vielen Fällen auch urban gewachsene Einzelhandelslagen an Attraktivität. In der Folge bilden sich Leerstände heraus. Die Dynamik der Veränderungsprozesse hat in den letzten Jahren noch zugenommen. Vor diesem Hintergrund ist die Leerstandsentwicklung im Land Brandenburg zu bewerten.

Im Rahmen der aktuellen Erfassung wurden insgesamt 4.803 Leerstände ermittelt. Im Vergleich zu den Bestandsdaten von 2015 / 2016 mit 4.671 Leerständen ist im Saldo ein leichter Anstieg von rd. 2,8% für das Bundesland zu verzeichnen. Für den Zeitreihenvergleich ist festzuhalten, dass die erfassten Leerstände verschiedene Entwicklungen gegenüber 2015 / 2016 beinhalten können. Dies umfasst

- Leerstände, die weiterhin bestehen (Langzeitleerstände),
- ehemalige Leerstände, die durch Einzelhandel wiederbelebt wurden,
- Leerstände durch gewerbliche Nachnutzung oder Umbau zu Wohnungen komplett aus der Erfassung herausgefallen sind und
- auch neue Leerstände als Folge der Existenzaufgabe ehemaliger Einzelhandelsbetriebe.

Letztlich ist die Gesamtzahl aktuell leerstehender Ladenlokale gegenüber der Situation 2015 / 2016 vergleichbar.

**Tabelle 11: Leerstandsentwicklung unterteilt nach IHK Bezirken im Vergleich 2016<sup>22</sup> - 2022**

Jahr	IHK Bezirk Potsdam		IHK Bezirk Ostbrandenburg		IHK Bezirk Cottbus	
	Leerstand	Index	Leerstand	Index	Leerstand	Index
2016	1.981	100,0%	1.143	100,0%	1.547	100,0%
2022	1.966	99,2%	1.212	106,0%	1.625	105,0%
<b>Entwicklung</b>	<b>-15</b>	<b>-0,8%</b>	<b>+69</b>	<b>+6,0%</b>	<b>+78</b>	<b>+5,0%</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

In den IHK Bezirken Ostbrandenburg und Cottbus ist die Leerstandentwicklung weiter vorangeschritten, während im IHK Bezirk Potsdam ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist.

Wie auch im bundesweiten Trend zu beobachten, entfällt ein erheblicher Teil der Betriebsaufgaben auf den kleinteiligen Einzelhandel. Häufig entsprechen die Ladengeschäfte nicht mehr den Anforderungen der Betreiber / -innen und der Kundschaft. Dies betrifft u.a. Ladenzuschnitte ebenso wie die barrierefreie Zugänglichkeit. Darüber hinaus müssen sich auch Immobilieneigentümer / -innen der Entwicklung des Marktes anpassen und bezüglich der Mieten reagieren. Im Zusammenspiel der Faktoren ist festzuhalten, dass die Vermietungsvoraussetzungen wesentlich verbessert werden könnten. Hier ist auch die Zusammenarbeit der Einzelhändler / -innen, der kommunalen Akteure und Immobilieneigentümer / -innen gefordert.

Die Nachnutzung von Leerständen stellt insbesondere für Klein- und Mittelstädte und für Regionen im ländlichen Raum eine besondere Herausforderung dar. Deshalb gilt es, alle relevanten Akteure – städtisch und privat – frühzeitig einzubeziehen, um kreative und flexible Umnutzungen zu gewährleisten. Zu einem aktiven Leerstandsmanagement gehört auch die verstärkte Sensibilisierung und Information für Eigentümer / -innen hinsichtlich der realistischen und ortsangepassten Nutzungsmöglichkeiten. Dabei muss der Blick auf neue Formate wie Urbane Produktion, Handwerk, Freizeit- und Kulturangebote, neue Arbeitsformen, die Integration von Bildungsangeboten etc. gerichtet werden. Unter anderem können sogenannte Pop-Up-Stores oder Ausstellungsräume (Showrooms) zur Überbrückung von Leerstandsflächen dienen. Mit Pop-Up-Stores entstehen „Experimentierräume“ für junge Unternehmen des Einzelhandels oder für Kulturangebote und sie bieten regionalen Unternehmen (u.a. Landwirtschaft) die Chance, ihre Produkte, ohne zunächst längerfristige Bindungen, zu präsentieren.

Neben dem besonderen Flair, welches Innenstädte durch Pop-up-Stores gewinnen, können diese durch das Angebot an lokalen Produkten und Dienstleistungen in besonderem Maße auch die Regionalität stärken. Letzteres liegt u. a. in der Erwartungshaltung einer wachsenden Nachfrage.

<sup>22</sup> Datenbasis beruht auf der Einzelhandelserfassung zum „Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016“, Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig / Lübeck