

Wissen schafft Zukunft.

# Einzelhandelserfassung Im Land Brandenburg 2022

Ergebnisvorstellung IHK Cottbus

14. September 2022

---

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH  
Niederlassung Leipzig

# Vorgehensweise - Projektablauf

Aktuelle Einzelhandelserfassung baut auf der Datenbasis der Vorerhebung 2015 / 2016 auf, alle ehemaligen Ladenlokale und Leerstände wurden überprüft und zwischenzeitliche Neuentwicklungen aufgenommen



# Umfang der Einzelhandelserfassung

---



## Datenerfassung / Datenbearbeitung

### Land Brandenburg

- 13.493 Einzelhandelsbetriebe im aktuellen Bestand
- aktive Gesamtverkaufsfläche: 4.222.030 m<sup>2</sup>
- 4.803 aktuell leerstehende Ladenlokale
- 20.990 bearbeitete Datensätze insgesamt

# Umfang der Einzelhandelserfassung

---



**Datenerfassung /  
Datenbearbeitung**

## Land Brandenburg

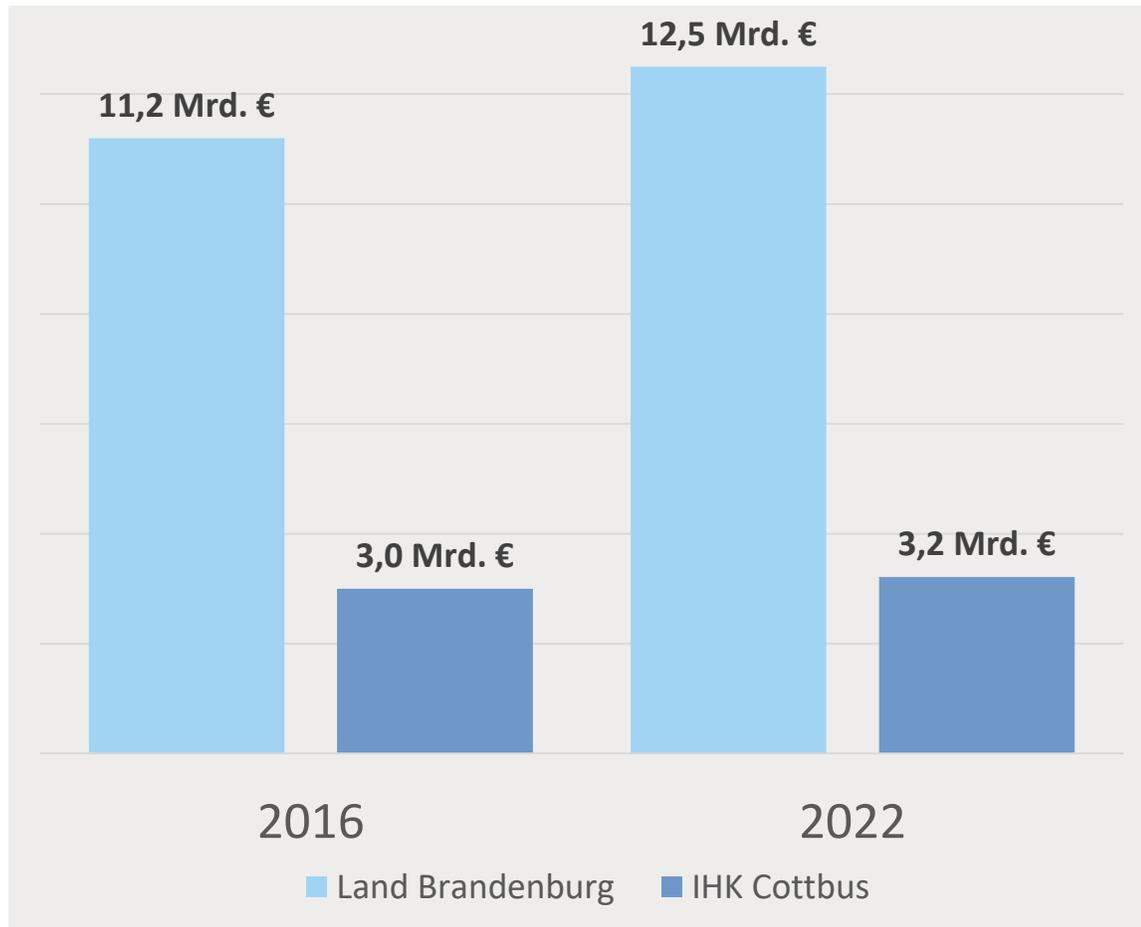
- 13.493 Einzelhandelsbetriebe im aktuellen Bestand
- aktive Gesamtverkaufsfläche: 4.222.030 m<sup>2</sup>
- 4.803 aktuell leerstehende Ladenlokale
- 20.990 bearbeitete Datensätze insgesamt

## Kammerbezirk Cottbus

- 3.781 Einzelhandelsbetriebe im aktuellen Bestand
- aktive Gesamtverkaufsfläche: 1.123.836 m<sup>2</sup>
- 1.625 aktuell leerstehende Ladenlokale
- 6.209 bearbeitete Datensätze insgesamt

# Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel

Vergleich Umsatzeinschätzungen 2015/2016 mit 2022



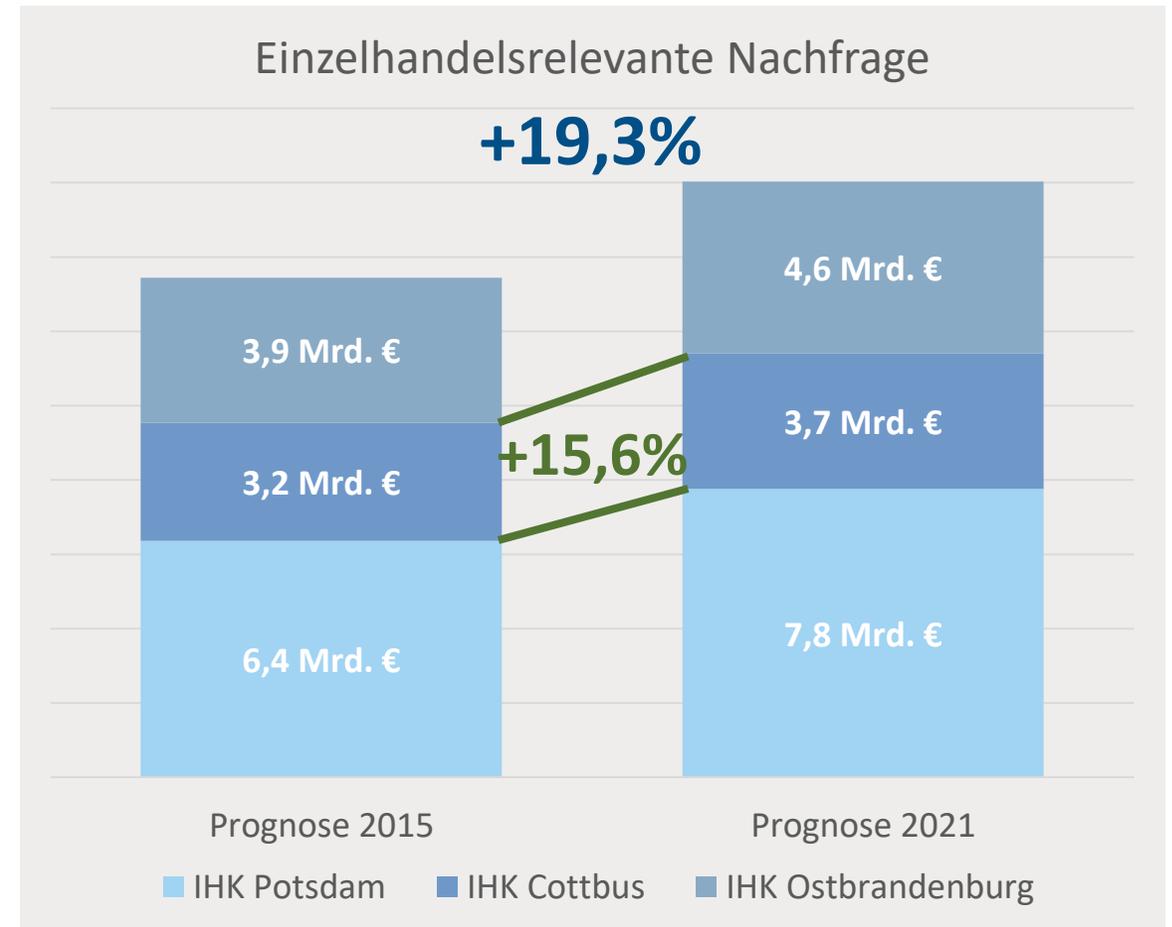
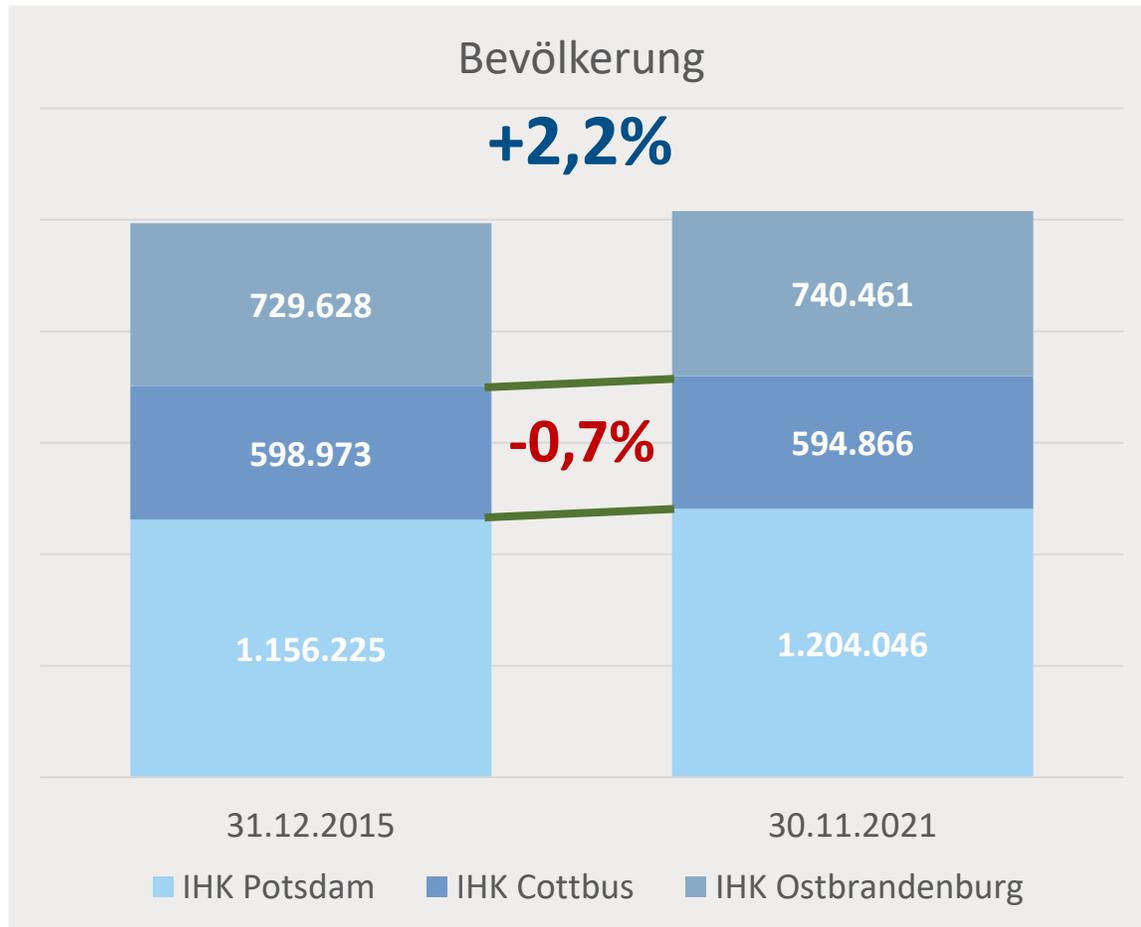
## Wachsende Umsatzleistung

- Umsatzzuwachs seit Vorerhebung von +1,3 Mrd. € bzw. um +11,6% im Land Brandenburg, darunter um rd. 0,2 Mrd. € bzw. 7,0% im Kammerbezirk Cottbus
- Tendenz folgt der insgesamt positiven Entwicklung des deutschen Einzelhandels
- Umsatz Einzelhandel i.e.S. in Deutschland 2021 in Höhe von 684 Mrd. € - Anstieg um 131 Mrd. € bzw. um 23,7% gegenüber 2015

Dem Brandenburger Einzelhandel geht's gut?

# Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung

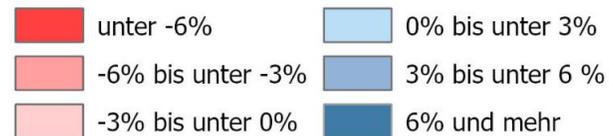
Land Brandenburg – Datenvergleich 2015/2016 mit 2022



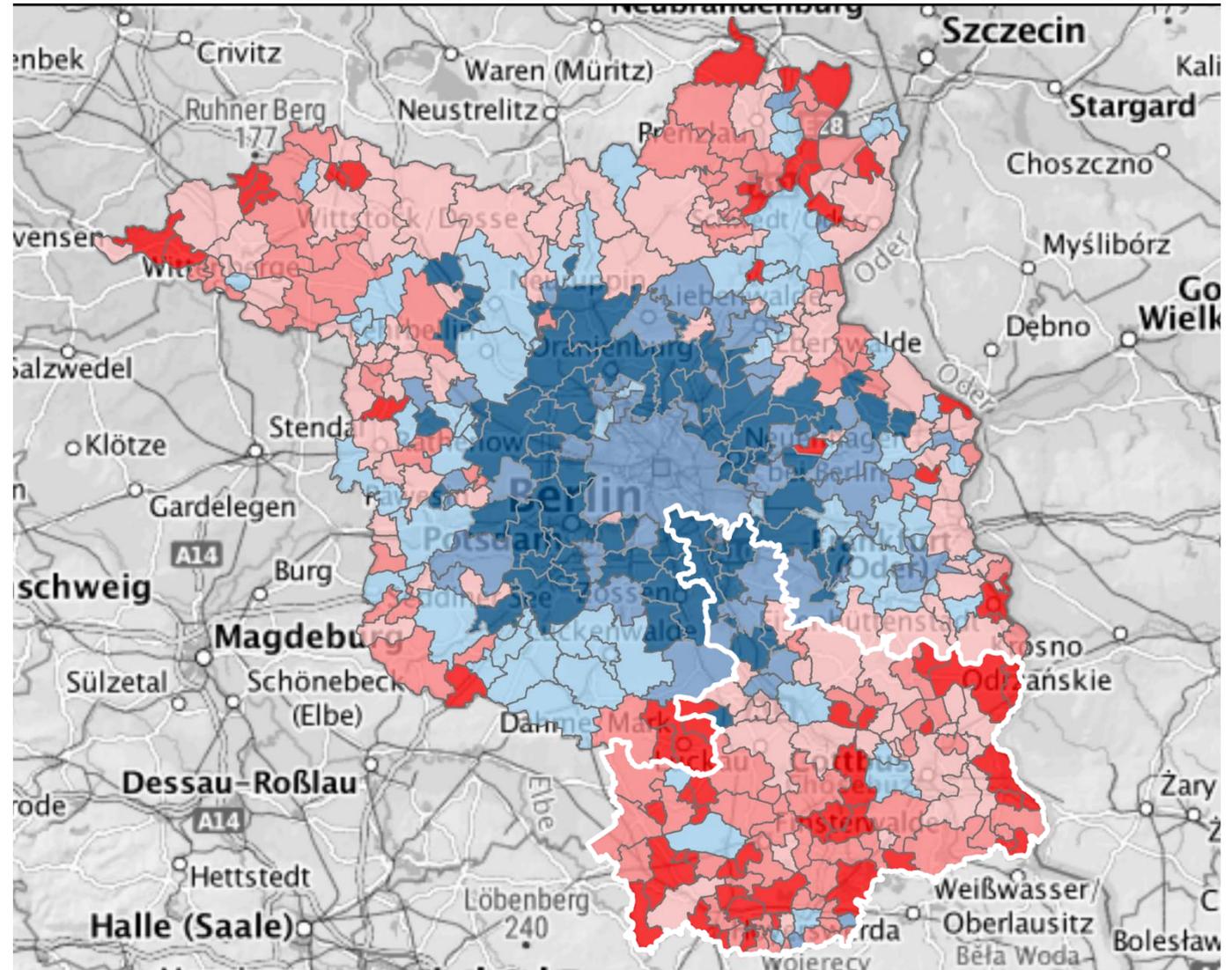
# Bevölkerungsentwicklung

Relative Veränderung nach  
Gemeinden im Land Brandenburg

## Bevölkerungsentwicklung 2014-2021



Kartengrundlage: © BKG 2022.  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



# Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Indexwerte nach Gemeinden  
im Land Brandenburg

**Höchstwert: 132,1**  
Gemeinde  
**Kleinmachnow**  
im LK Potsdam-Mittelmark

**Höchstwert: 110,2**  
Gemeinde Zeuthen  
im LK Dahme-Spreewald

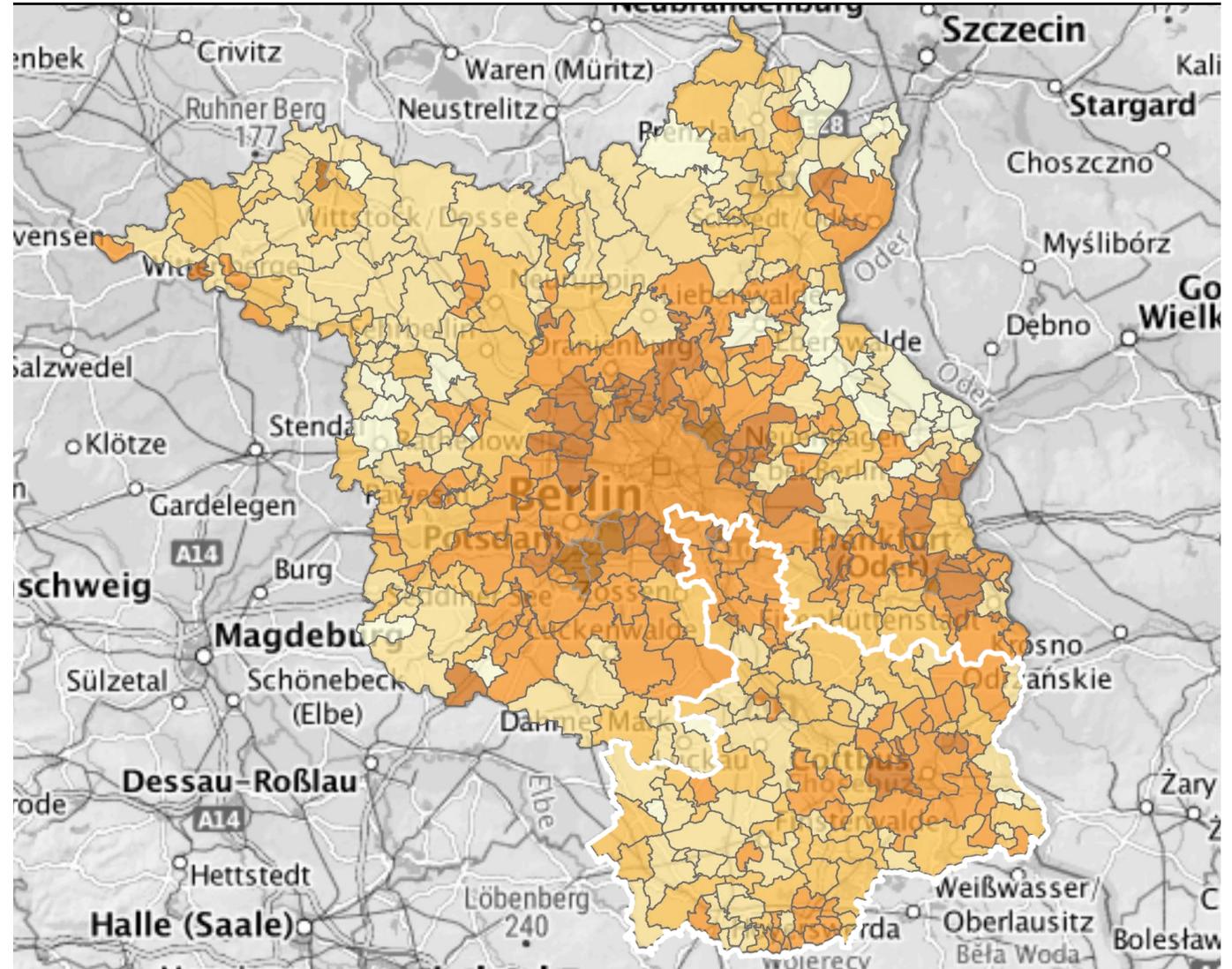
**Niedrigster Wert: 72,7**  
Gemeinde  
**Garzau-Garzin**  
im LK Märkisch-Oderland

**Niedrigster Wert: 79,4**  
Gemeinde Groß  
**Schacksdorf-Simmersdorf**  
im LK Spree-Neiße

## Kaufkraft 2021

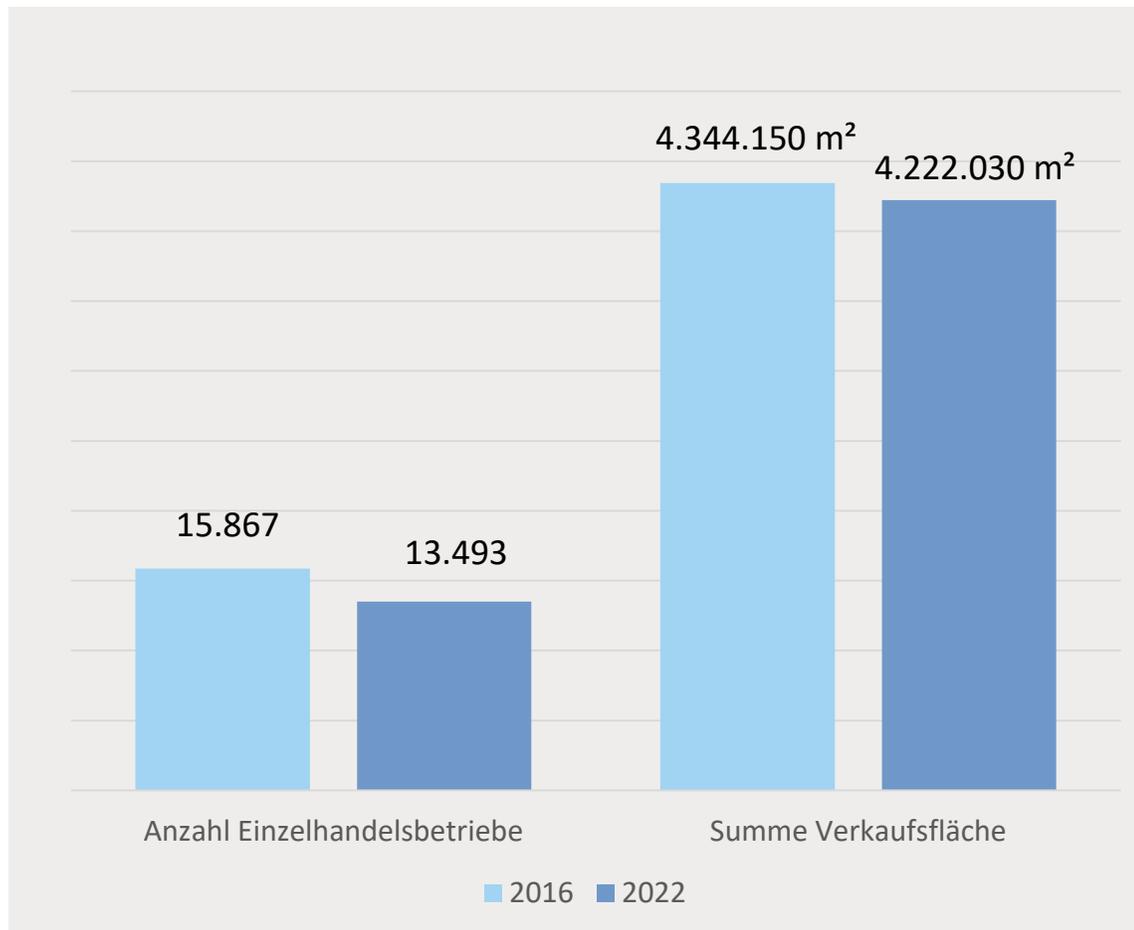


Kartengrundlage: © BKG 2022.  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



# Unternehmenszahlen und Verkaufsfläche

Land Brandenburg - Vergleich 2016 vs. 2022



## Rückgang & Konzentration

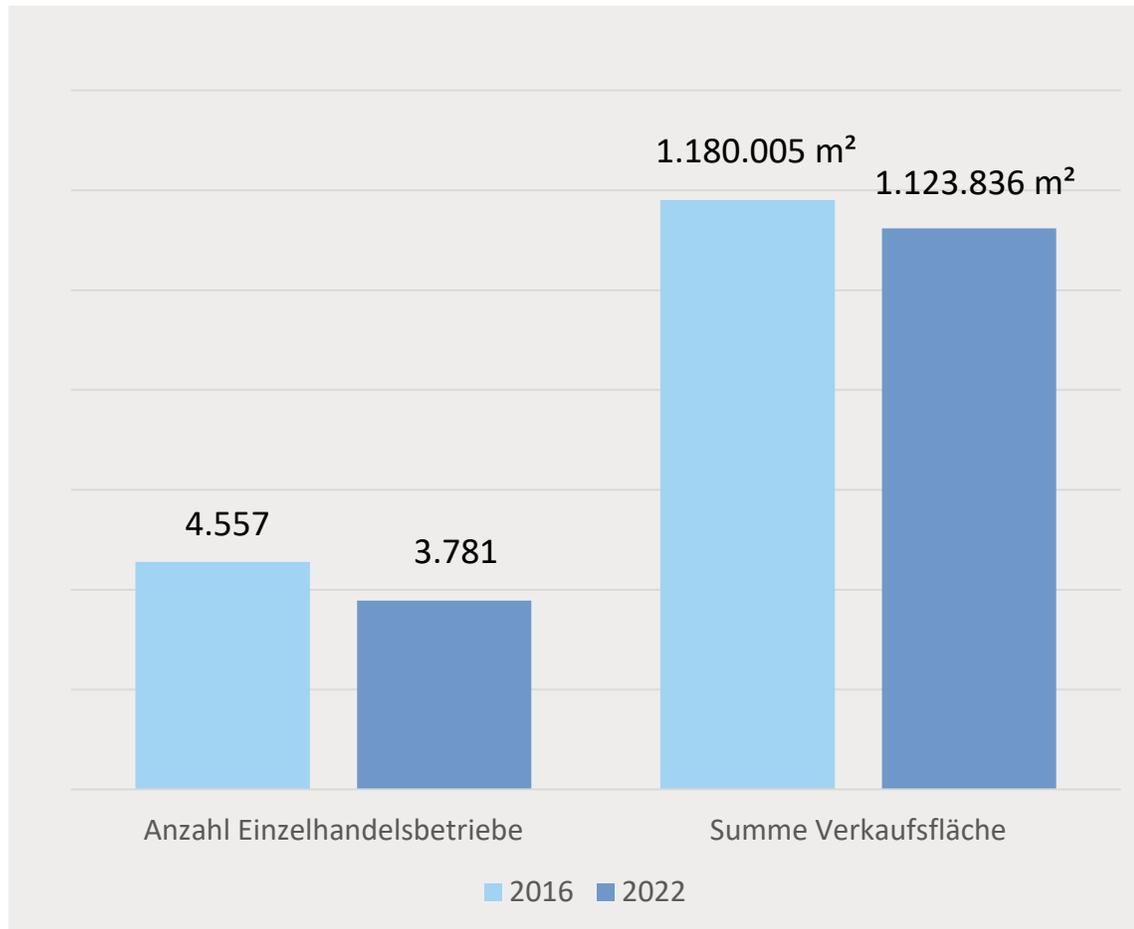


**Der Einzelhandel im Land Brandenburg unterliegt hinsichtlich der Entwicklung der Betriebszahlen und der Gesamt-Verkaufsfläche dem bundesweit rückläufigen Trend!**

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe sinkt um 2.374 bzw. um 15%
- Gesamt-Verkaufsfläche sinkt um ca. 122.000 m<sup>2</sup> bzw. um 2,8%
- Vorerhebung verwies bereits auf einen Verkaufsflächenrückgang um ca. 3% gegenüber Ersterhebung in 2011

# Unternehmenszahlen und Verkaufsfläche

IHK Cottbus - Vergleich 2016 vs. 2022



## Rückgang & Konzentration

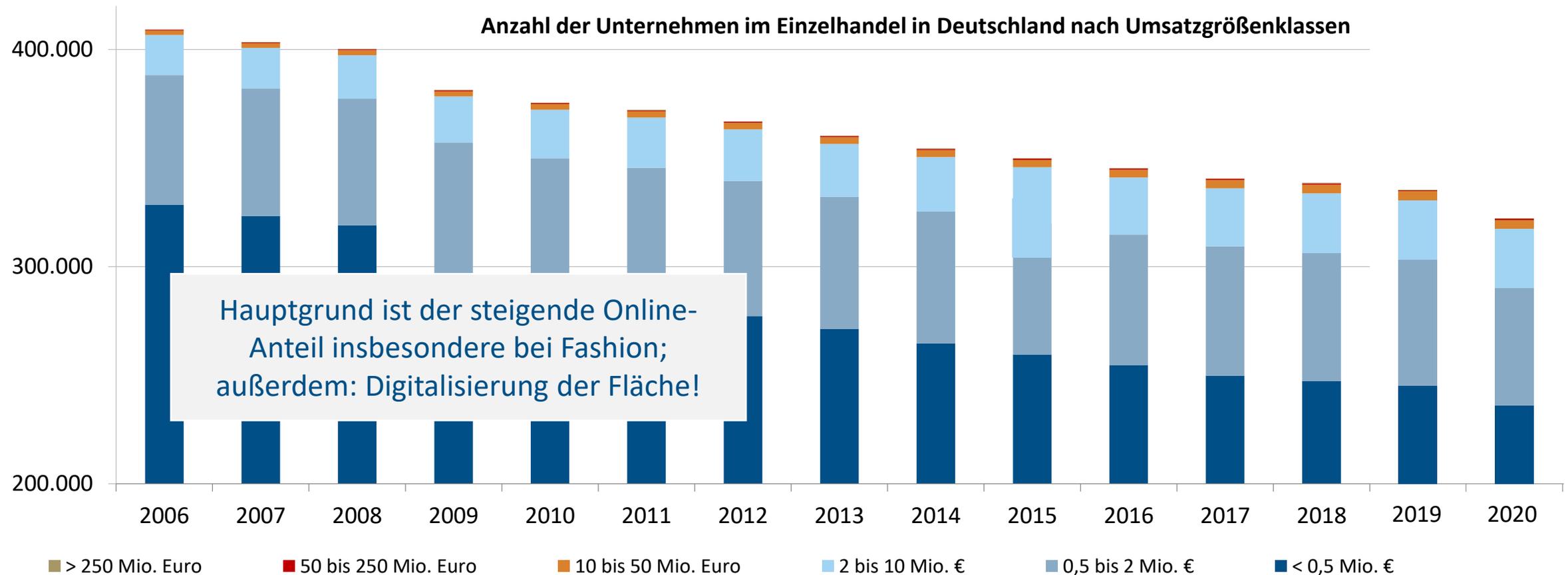


### Rückgang im Kammerbezirk stärker ausgeprägt!

- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe sinkt um 776 bzw. um 17,0%
- Gesamt-Verkaufsfläche sinkt um ca. 56.200 m<sup>2</sup> bzw. um 4,8%

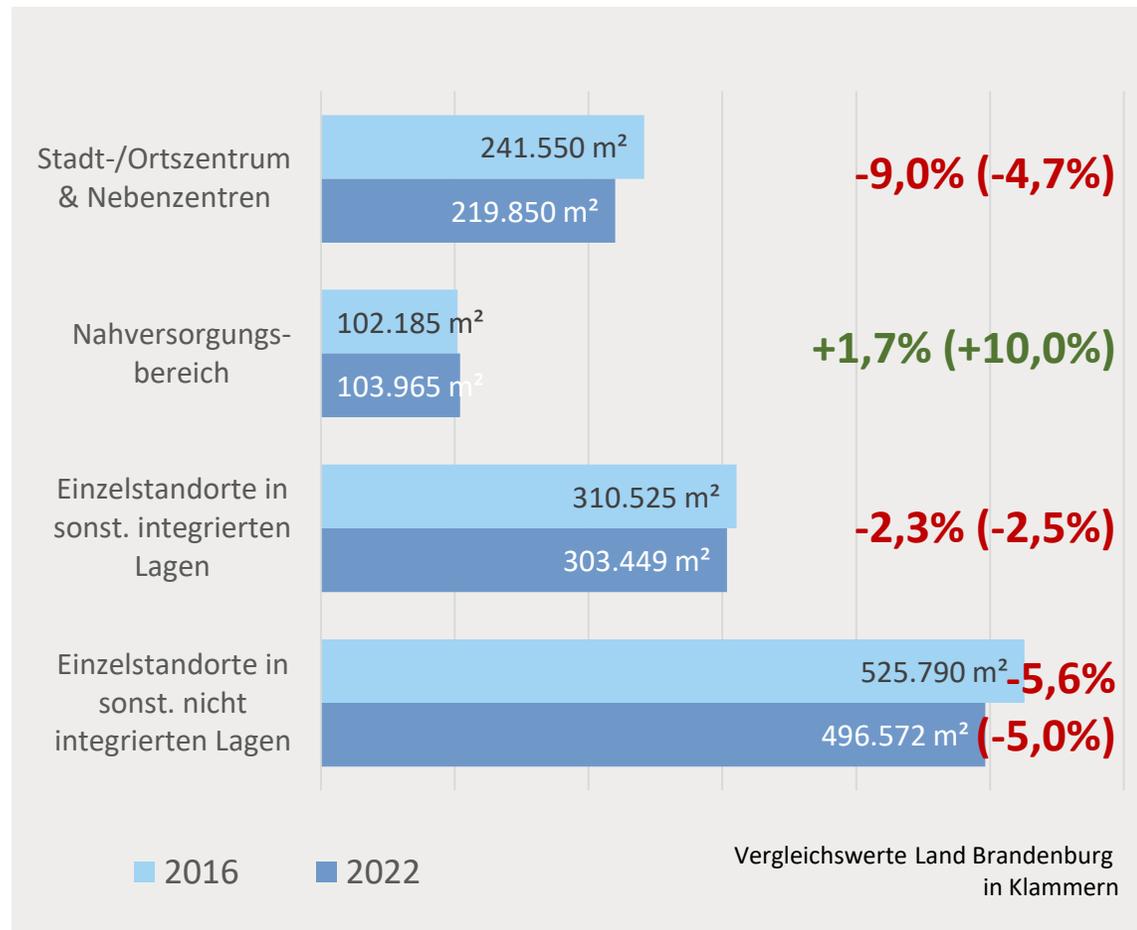
# Anzahl der Unternehmen sinkt deutschlandweit

Seit 2002 ca. 100.000 Unternehmen weniger, eine dramatische Entwicklung: Mittelzentren verlieren Mittelstand



# Verkaufsflächenentwicklung nach Lage im Gemeindegebiet

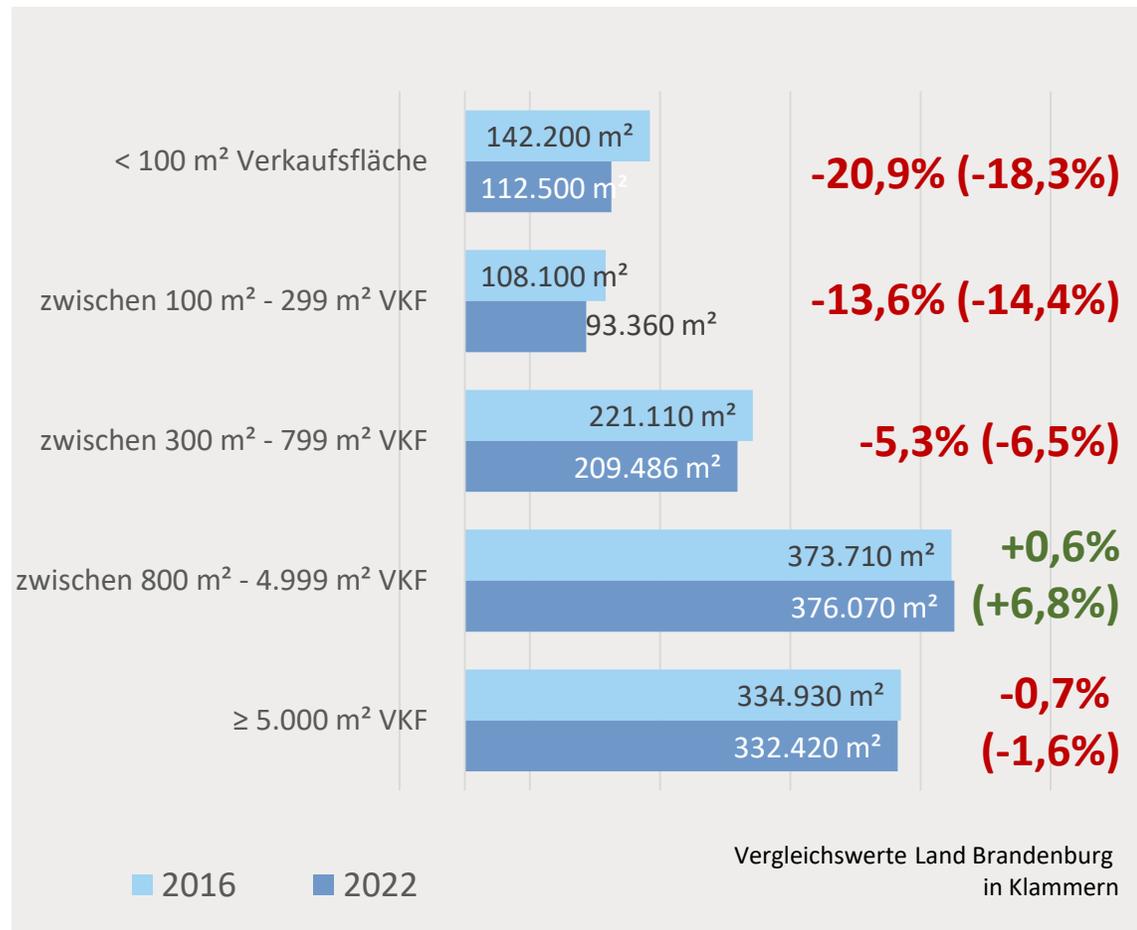
IHK Cottbus - Vergleich 2016 vs. 2022



- Rückgänge in zentralen Lagen sogar überdurchschnittlich zum Vergleichswert Brandenburg
- saldiert nur leichter Anstieg in den Nahversorgungsbereichen
- Verkaufsflächenzuwachs von Nahversorgungsstandorten, im Saldo um +10% im Land Brandenburg - zurückzuführen vor allem auf Verkaufsflächenerweiterungen / Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in den vergangenen Jahren

# Verkaufsflächenentwicklung nach Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

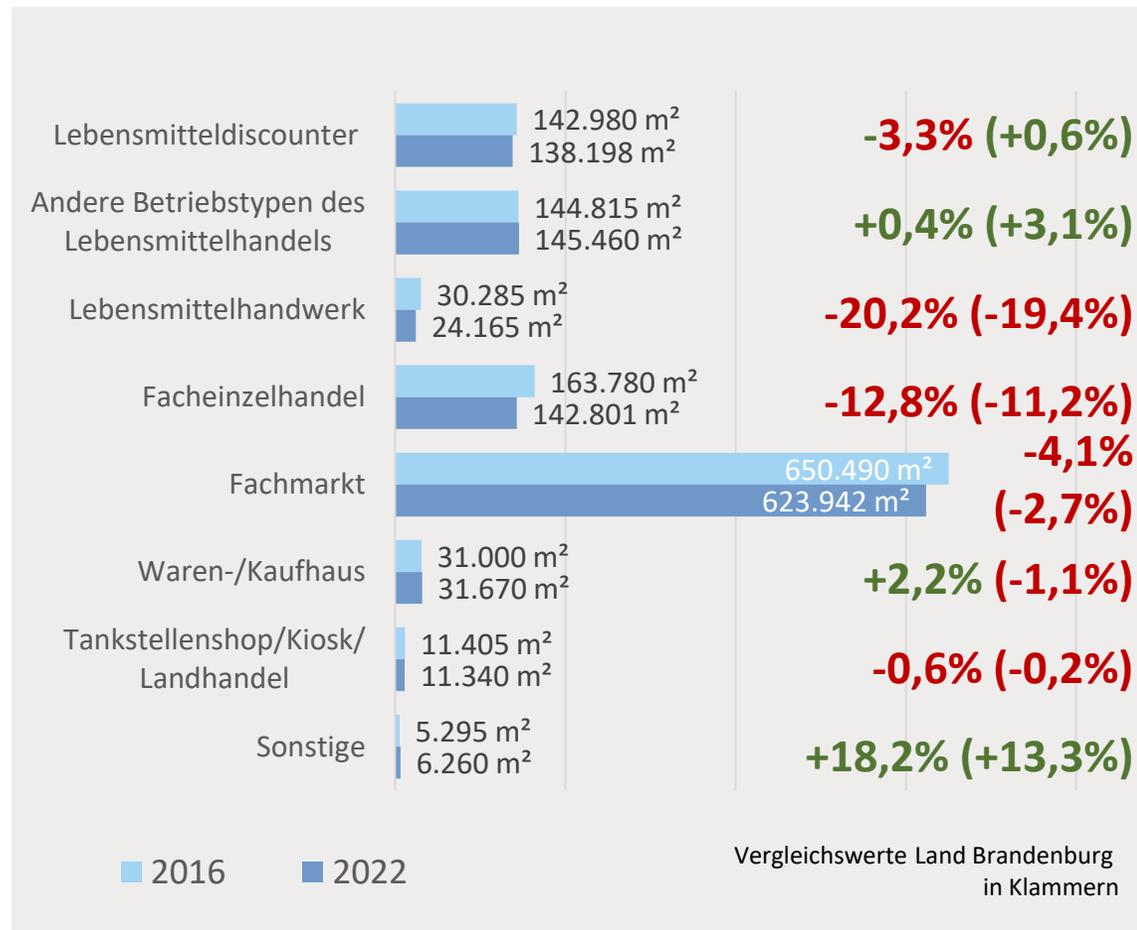
IHK Cottbus - Vergleich 2016 vs. 2022



- Fachgeschäftsstrukturen besonders von Rückgängen betroffen – Gefährdung der Vielfalt im Einzelhandel – landesweite Ergebnisse mit leichten Schwankungen auf Kammerbezirk übertragbar
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kammerbezirk nur mit geringfügigen Veränderungen in der Gesamtsumme der Verkaufsfläche

# Verkaufsflächenentwicklung nach Betriebstyp

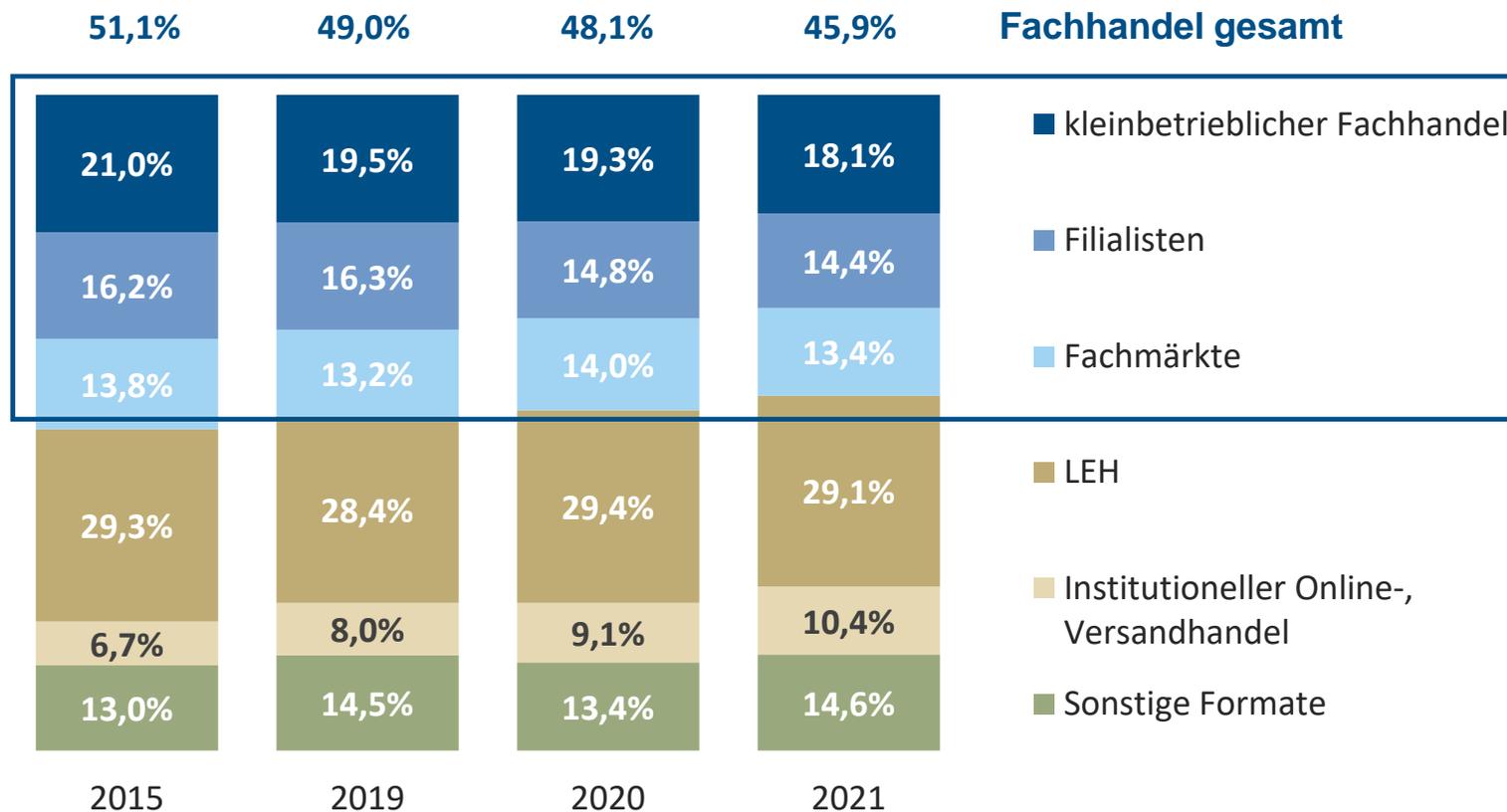
IHK Cottbus - Vergleich 2016 vs. 2022



- Saldo der Standortentwicklungen bei Lebensmitteldiscountern mit leichtem Minus
- Andere Betriebsformen des Lebensmittelhandels dagegen geringfügig im Plus – Saldo aus Flächenzuwächsen der Vollsortimenter und einem Abschmelzen kleinteiliger und spezialisierter Fachgeschäfte stagniert
- Bedenklich der Rückgang beim Lebensmittelhandwerk und beim Facheinzelhandel

# Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz

Deutschland 2015 – 2021



- seit Mitte der 1990er Jahre erkennbare Tendenzen setzen sich verstärkt fort – traditionelle Formate stehen unter Druck
- Verlierer ist insbesondere der kleinbetriebliche Fachhandel
- Gewinner sind der institutionelle Onlinehandel, der Lebensmitteleinzelhandel und Nonfood-Fachmärkte
- allerdings sind auch die Nonfood-Filialisten mittlerweile an Wachstumsgrenzen gestoßen

Quelle: IFH KÖLN

# Verkaufsflächenausstattung 2022

Verkaufsflächenausstattung nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Land Brandenburg

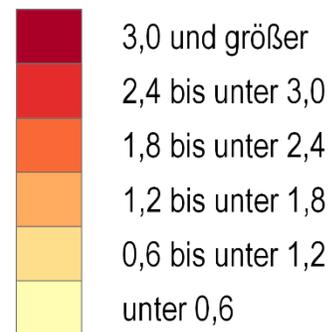
**Verkaufsflächenausstattung  
Land Brandenburg 2022:**  
Ø 1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in

Verkaufsflächenausstattung  
Land Brandenburg 2016:  
Ø 1,75 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in

## Grenze

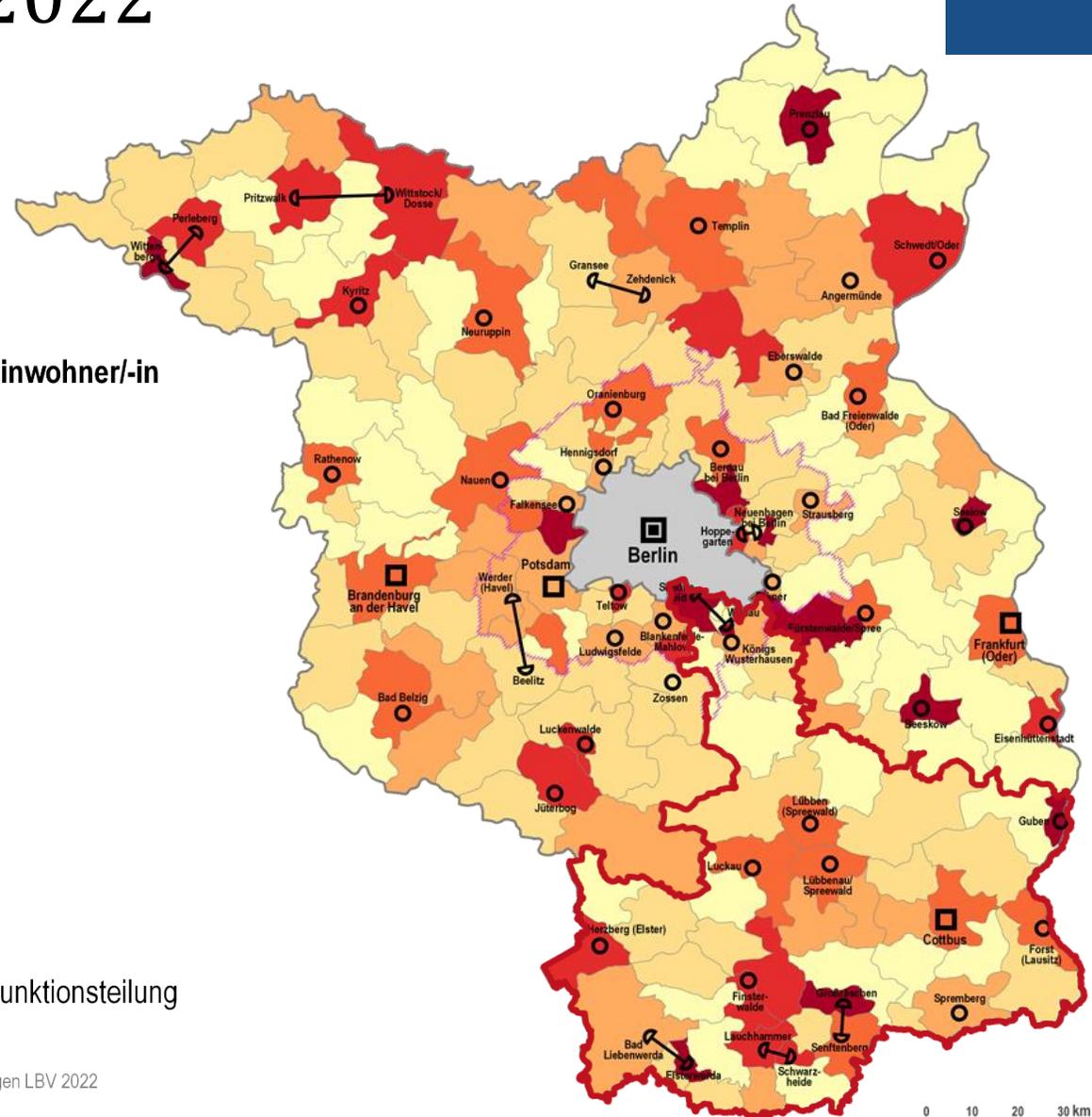
- Bundesland
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- amtsfreie Gemeinde / Amt / Verbandsgemeinde
- //// Berliner Umland

## Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner/-in



## Zentren

- ▣ Metropole
- ◻ Oberzentrum
- Mittelzentrum
- ⚡ Mittelzentrum in Funktionsteilung



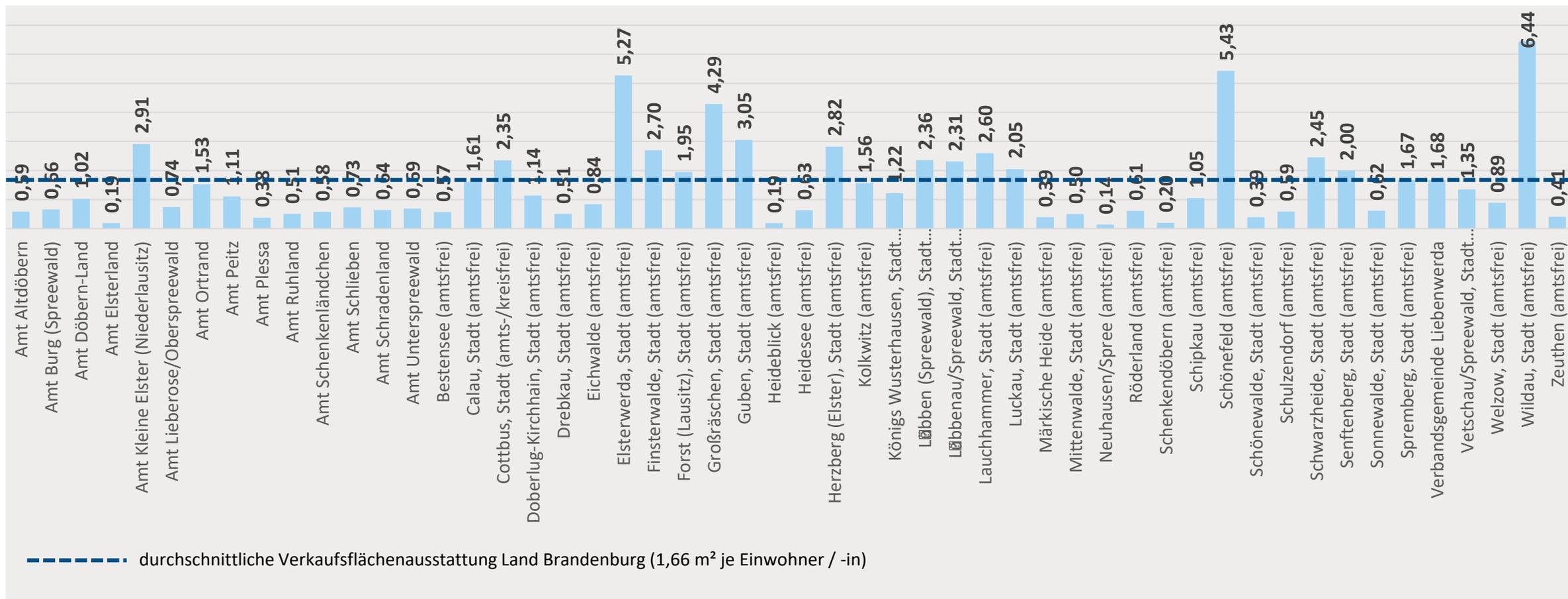
Kartenbasis: BKG Frankfurt am Main 2019  
Datenbasis: BBE 2022, eigene Berechnungen LBV 2022

LBV Brandenburg, Raubeobachtung und Stadtmonitoring | 2022



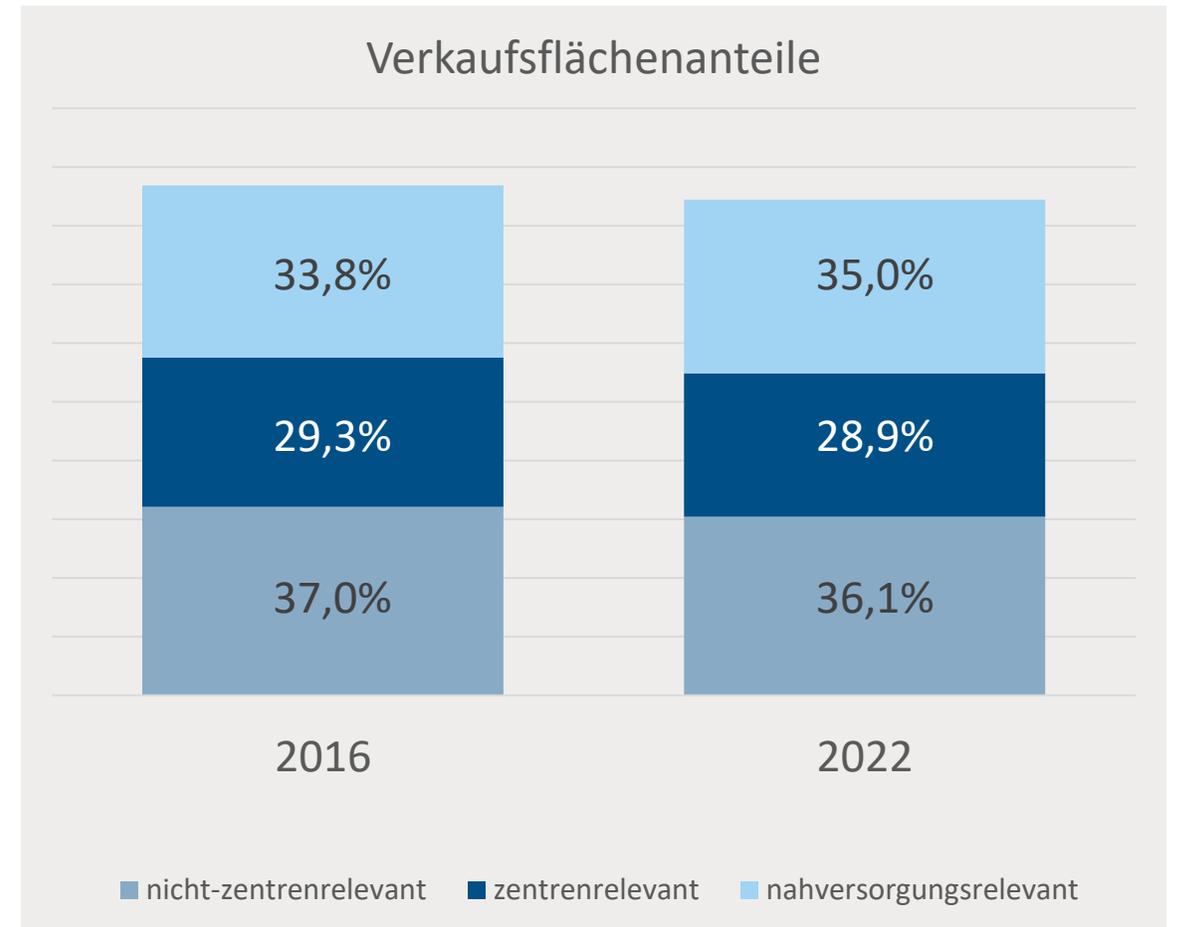
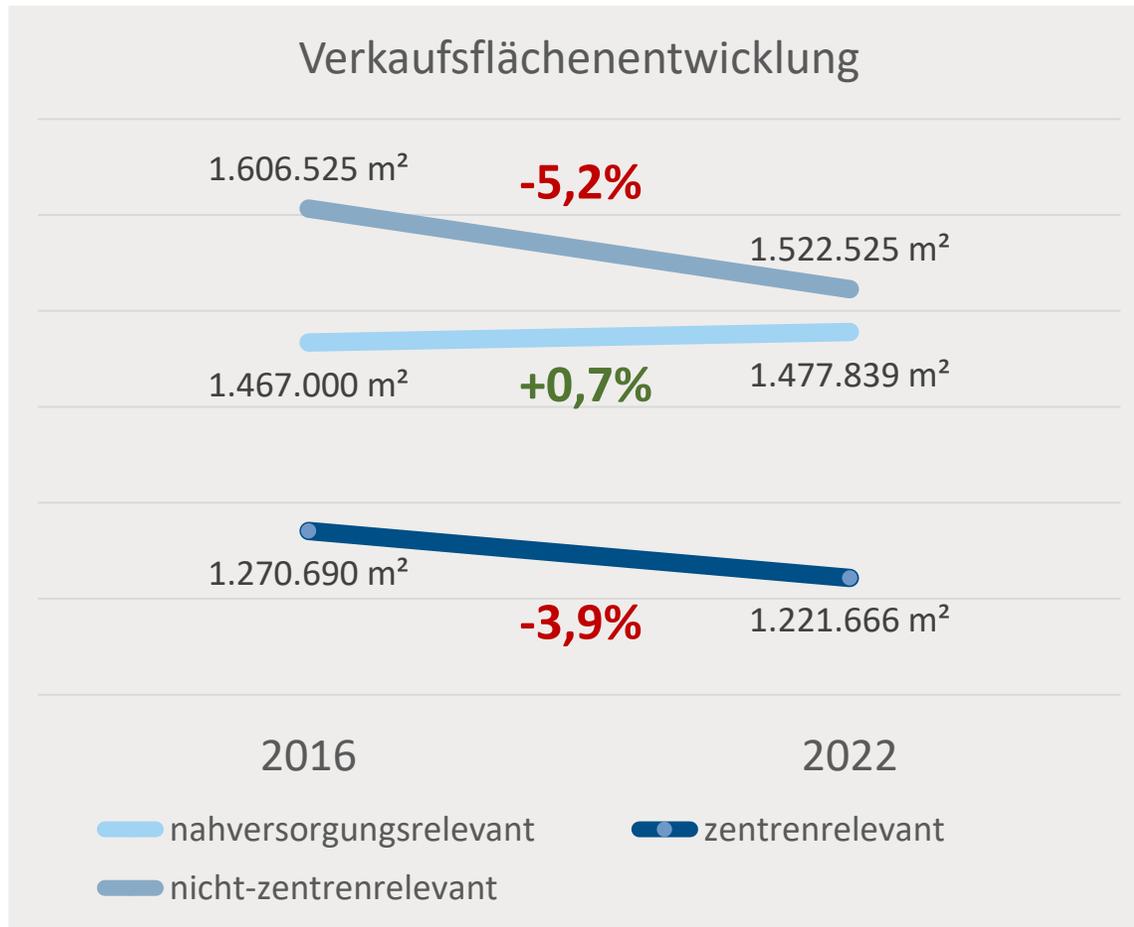
# Verkaufsflächenausstattung 2022

IHK Cottbus - Verkaufsflächenausstattung insgesamt nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden



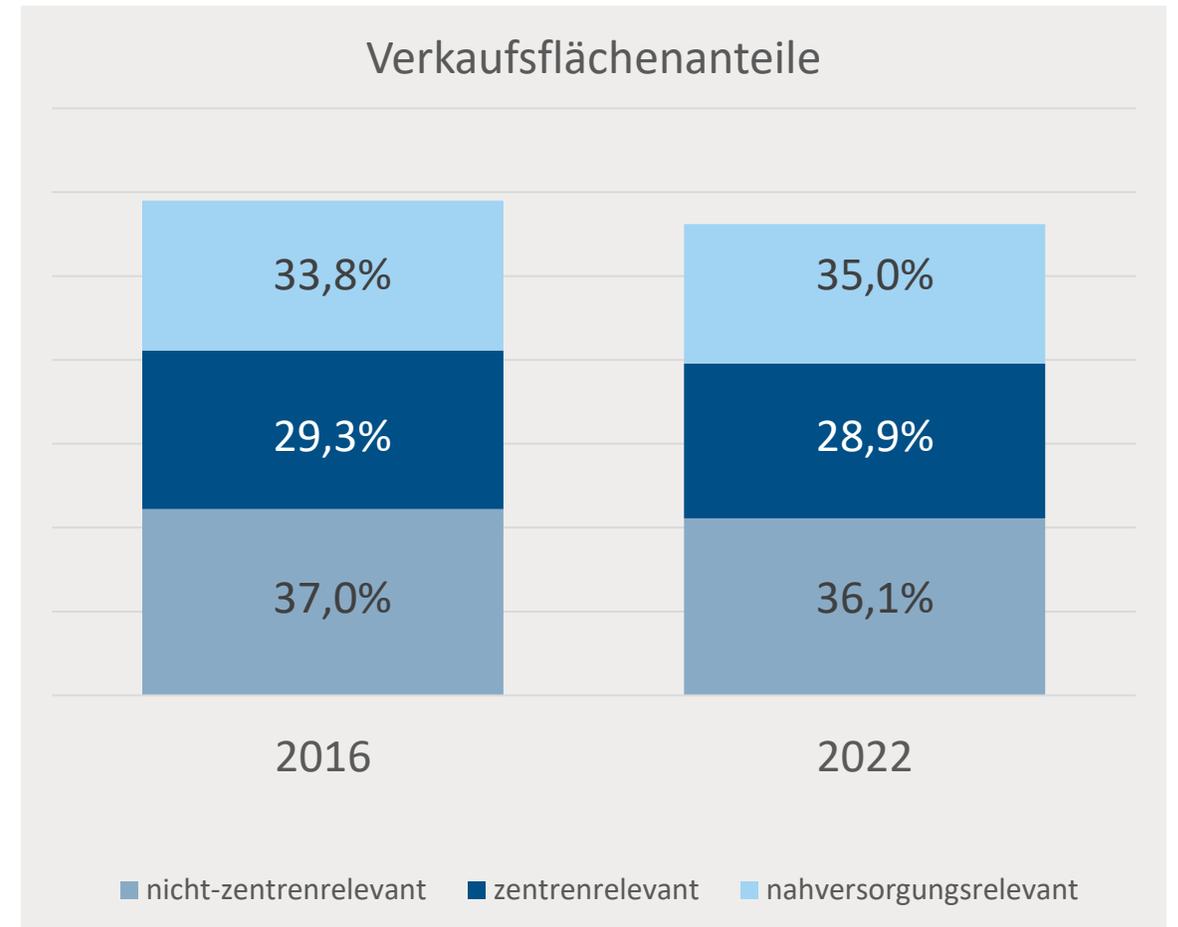
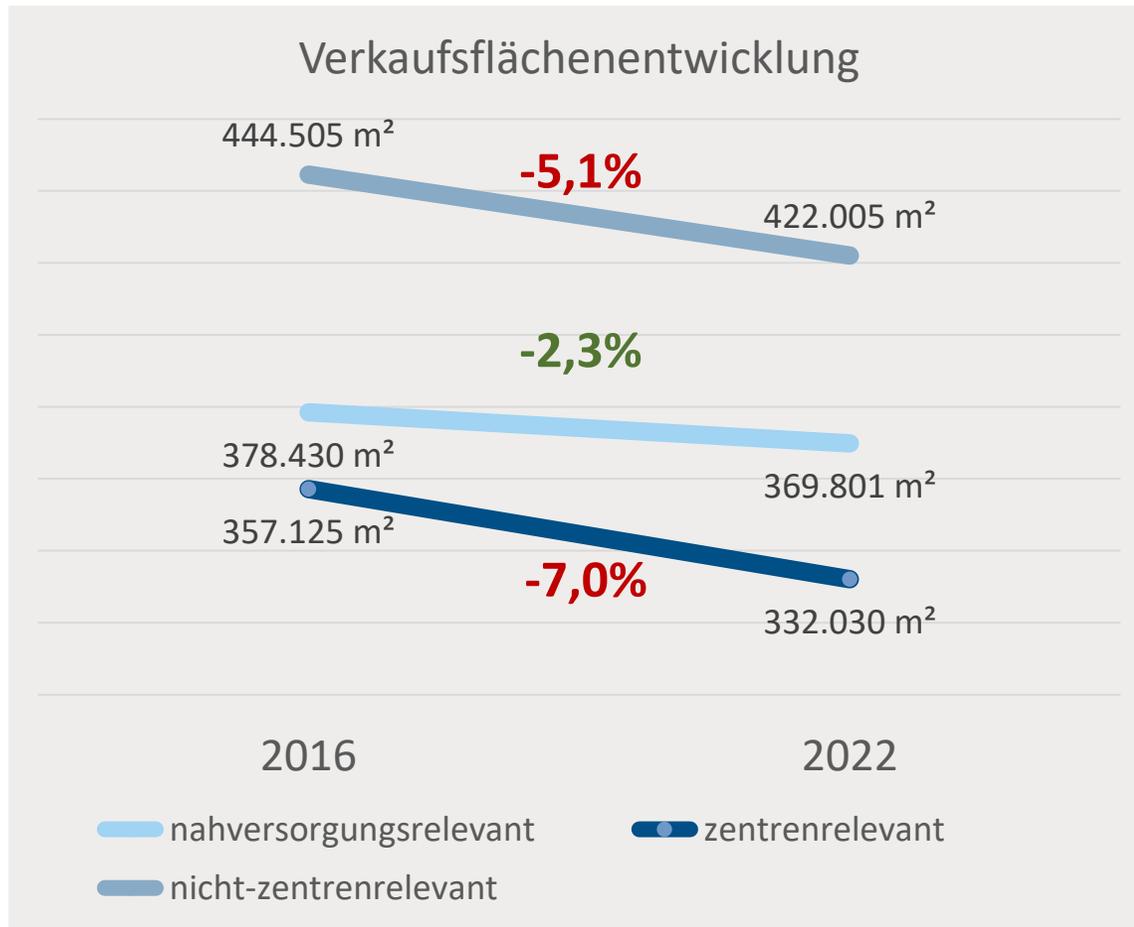
# Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimentsgruppen

nahversorgungs-, zentren- & nicht-zentrenrelevantes Sortiment – Land Brandenburg 2016 vs. 2022



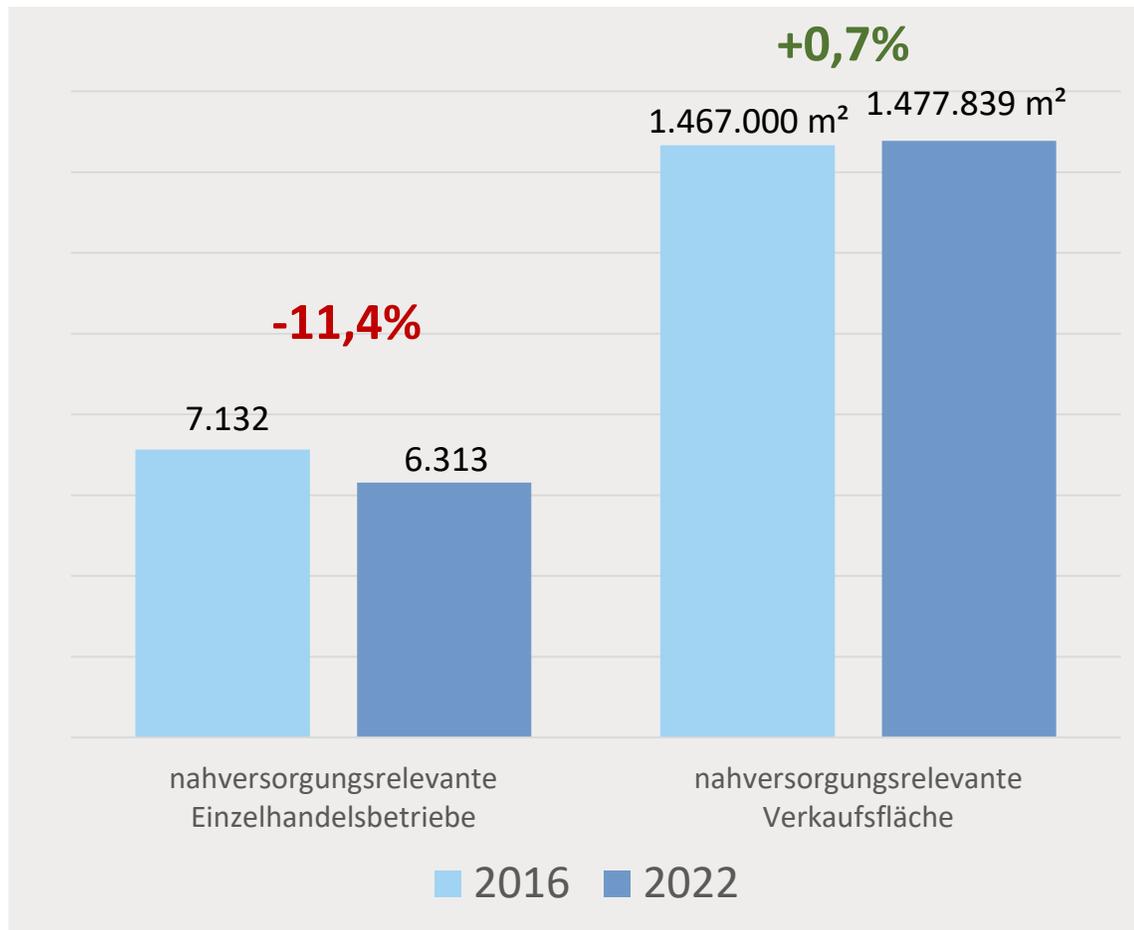
# Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimentsgruppen

nahversorgungs-, zentren- & nicht-zentrenrelevantes Sortiment – IHK Cottbus 2016 vs. 2022



# Nahversorgung - Unternehmen & Verkaufsfläche

Land Brandenburg - Vergleich 2016 vs. 2022



## Strukturveränderung mit Abschmelzungsprozessen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz



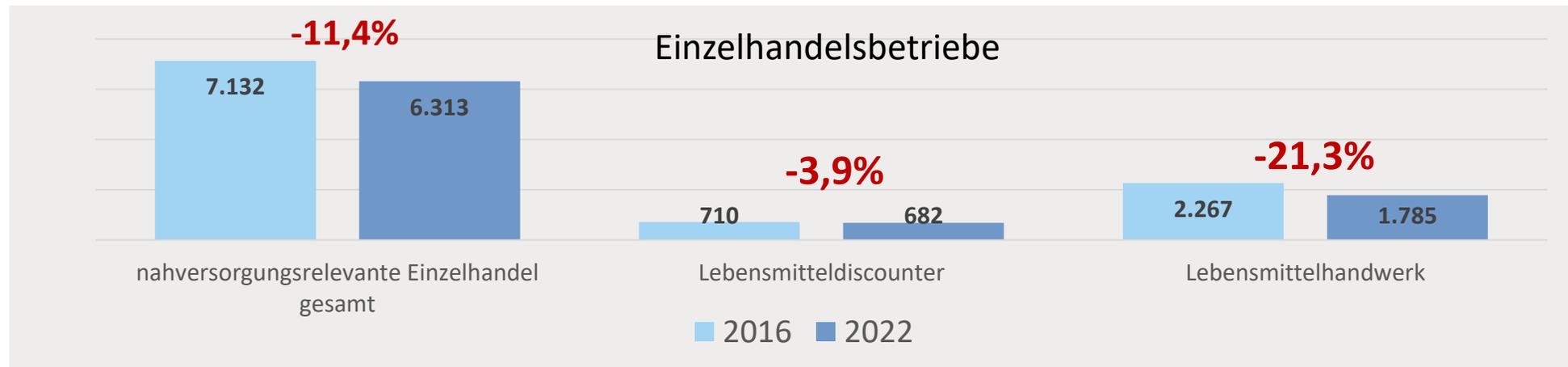
Nahversorgung

Entwicklungstrends auf der Anbieterseite mit weniger und größeren Ladeneinheiten, zzgl. auch Konzentrationen in Form von Fachmarktstandorten wirken vielfach der angestrebten Nähe zu den Verbraucher / -innen entgegen!

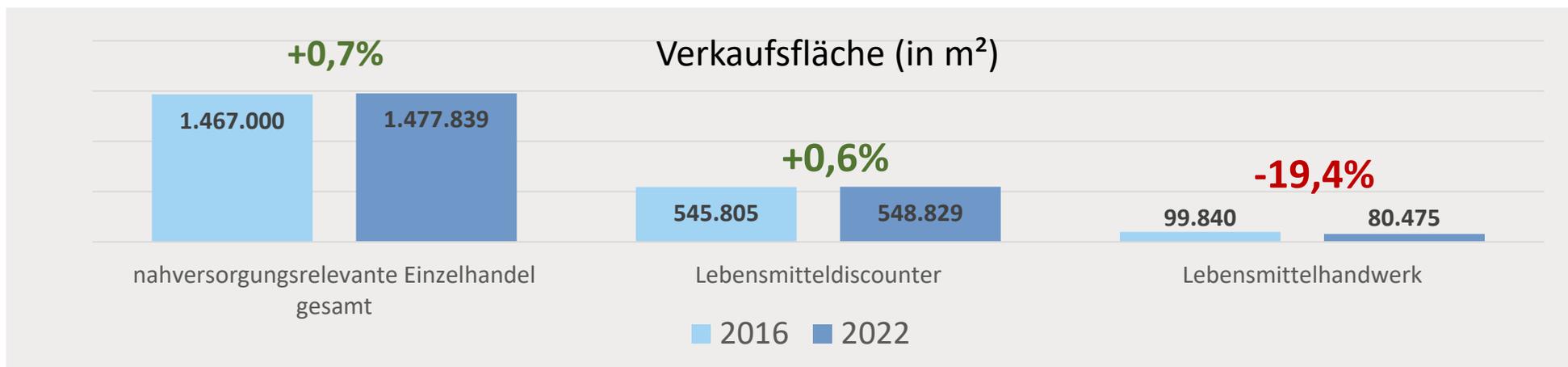
- Anzahl der nahversorgungsrelevanten Anbieter sinkt um 819 bzw. um 11,5%
- Gesamt-Verkaufsfläche steigt um ca. 10.800 m<sup>2</sup> bzw. um 0,7%
- gegenläufige Entwicklungen unter den Betriebstypen

# Nahversorgung – Entwicklung der Betriebstypen

Land Brandenburg - Vergleich 2016 vs. 2022

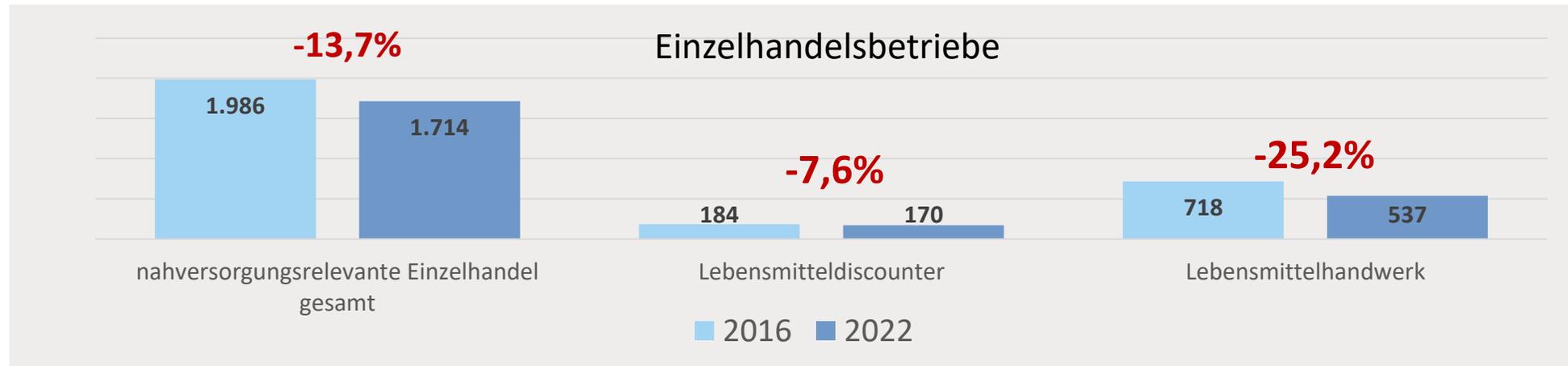


Nahversorgung

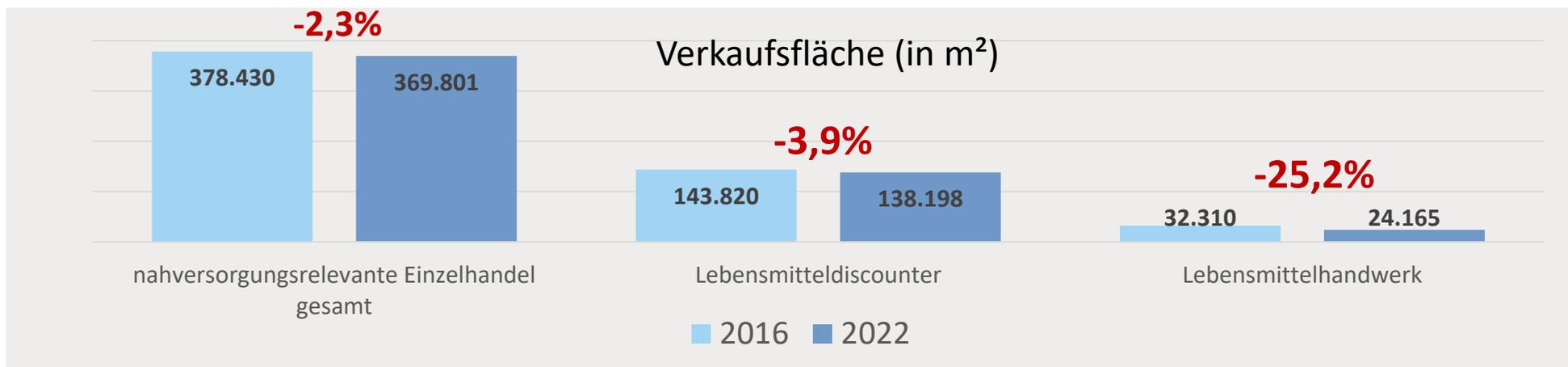


# Nahversorgung – Entwicklung der Betriebstypen

IHK Cottbus- Vergleich 2016 vs. 2022



Nahversorgung



# Nahversorgung – Verkaufsflächenausstattung

Verkaufsflächenausstattung nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Land Brandenburg

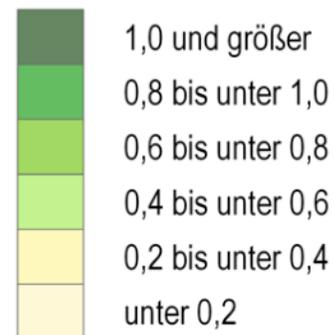
**Verkaufsflächenausstattung  
Land Brandenburg 2022:  
0,48 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in**

Spannweite der Verkaufsflächen-  
ausstattung Land Brandenburg 2022:  
0,01 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in  
bis  
1,66 m<sup>2</sup> je Einwohner/ -in

## Grenze

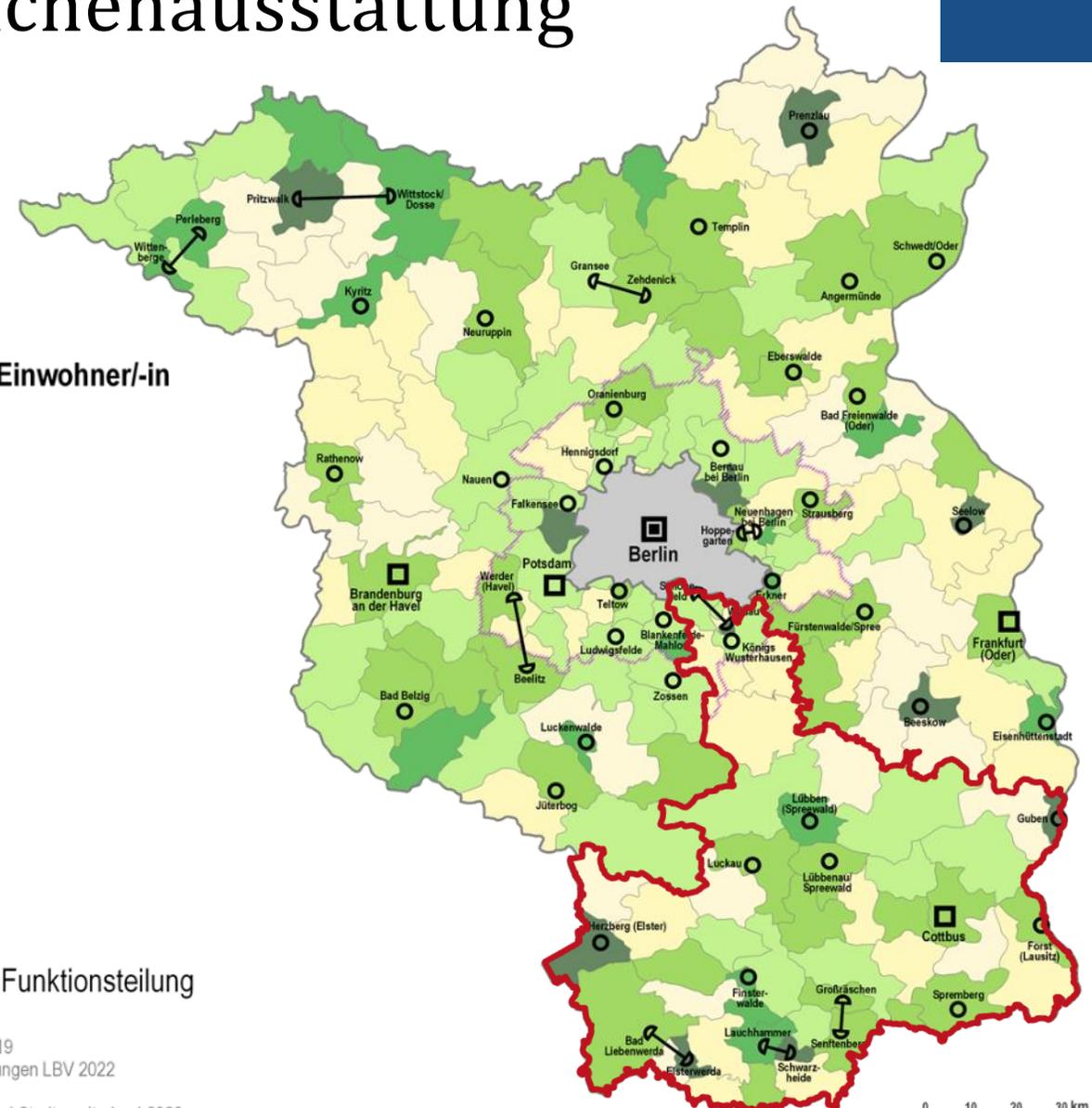
- Bundesland
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- amtsfreie Gemeinde / Amt / Verbandsgemeinde
- ▨ Berliner Umland

## Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> je Einwohner/-in



## Zentren

- ▣ Metropole
- ◻ Oberzentrum
- Mittelzentrum
- ⊕ Mittelzentrum in Funktionsteilung



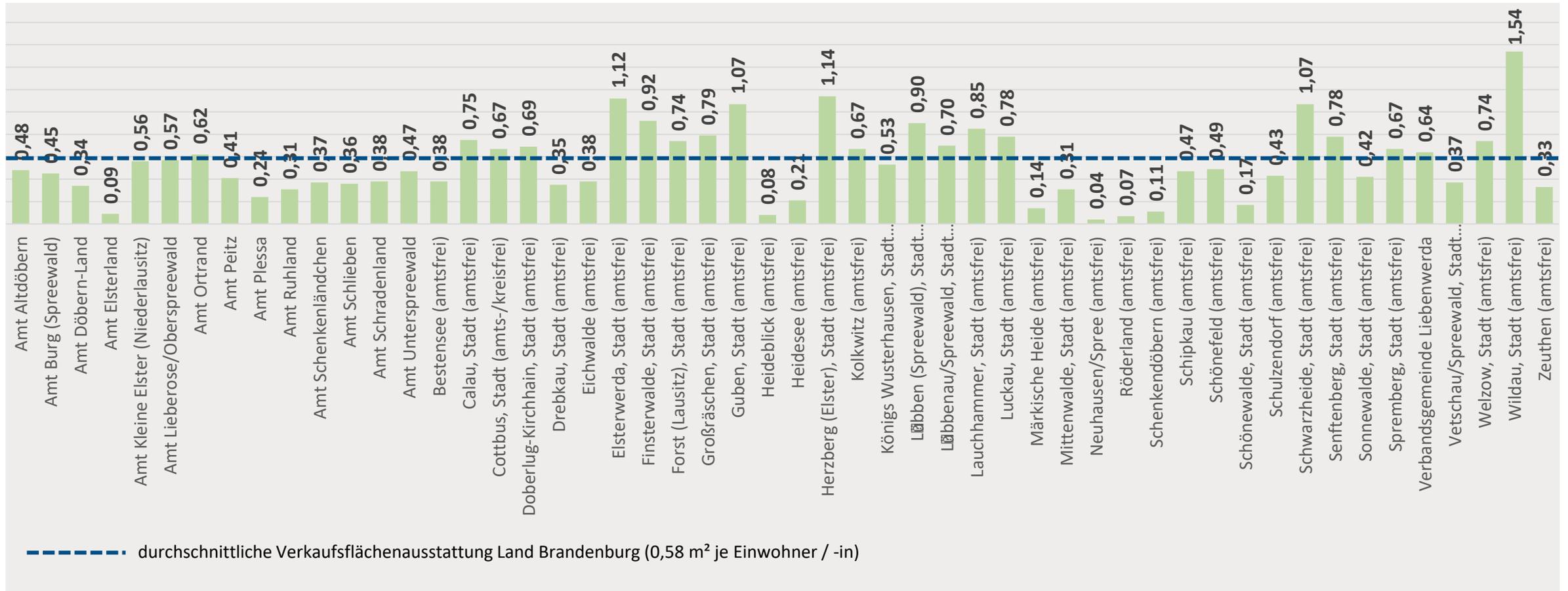
Kartenbasis: BKG Frankfurt am Main 2019  
Datenbasis: BBE 2022, eigene Berechnungen LBV 2022

LBV Brandenburg, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2022



# Verkaufsflächenausstattung 2022

IHK Cottbus - Verkaufsflächenausstattung für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden

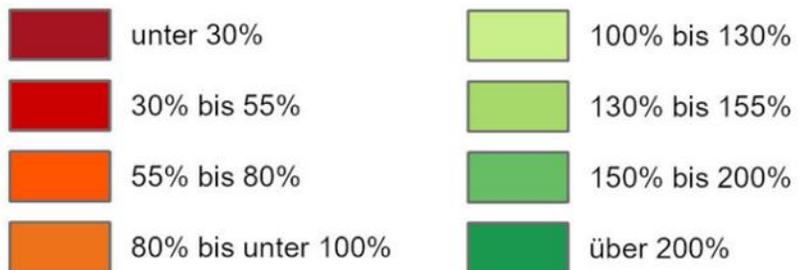


# Nahversorgung – Nachfragebindung

## Bindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Land Brandenburg

- Zentrale Orte erzielen überdurchschnittliche Bindungsquoten in der Nahversorgung, während Ämter insbesondere in ländlichen Regionen nur eine begrenzte Grundversorgung absichern können.
- 23 Ämter / amtsfreie Gemeinden erreichen nur eine Bindungsquote bis maximal 30%
- 49 Ämter / amtsfreie Gemeinden erreichen eine Bindungsquote von über 100%

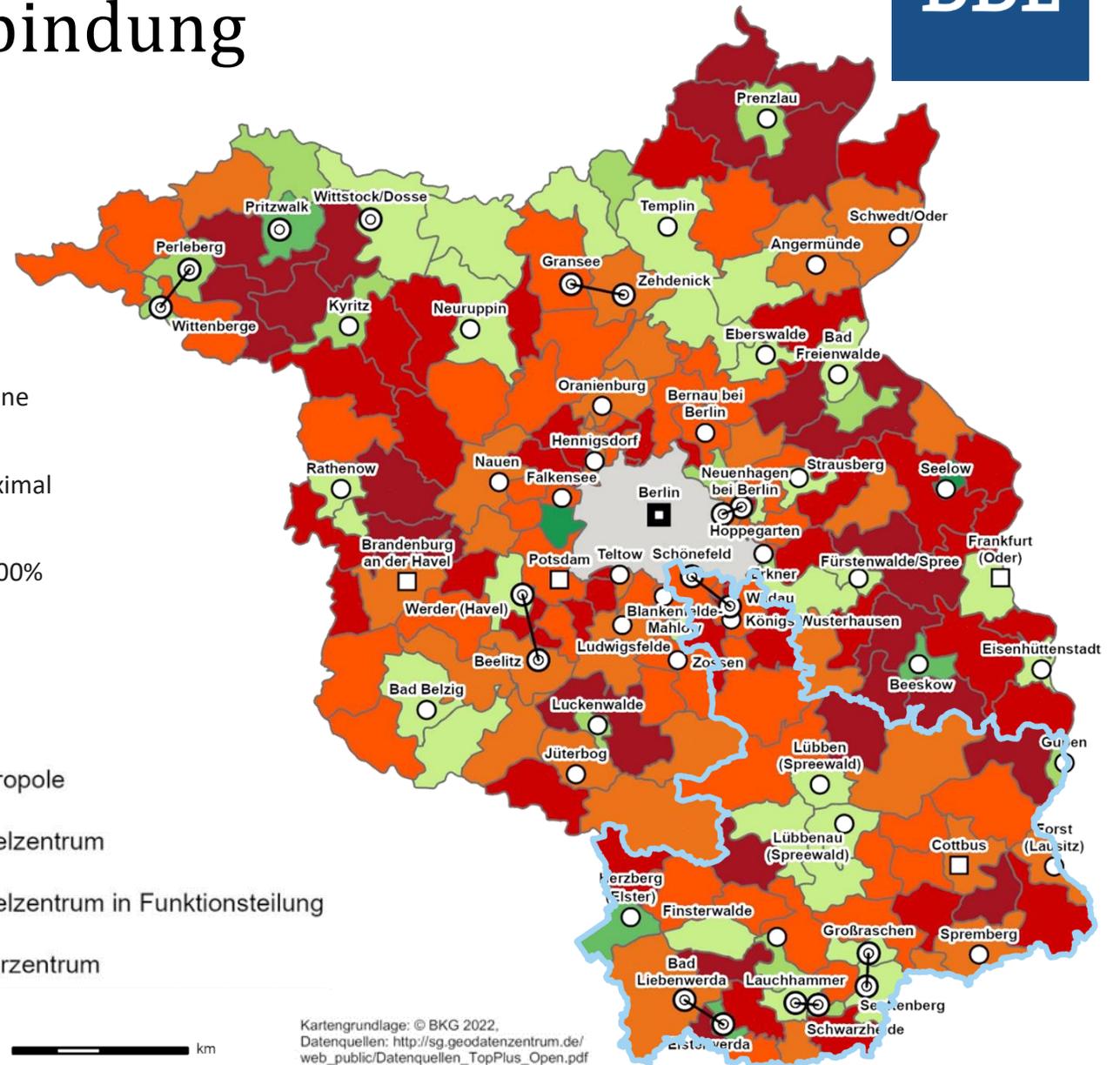
### Nachfragebindung



### Zentren

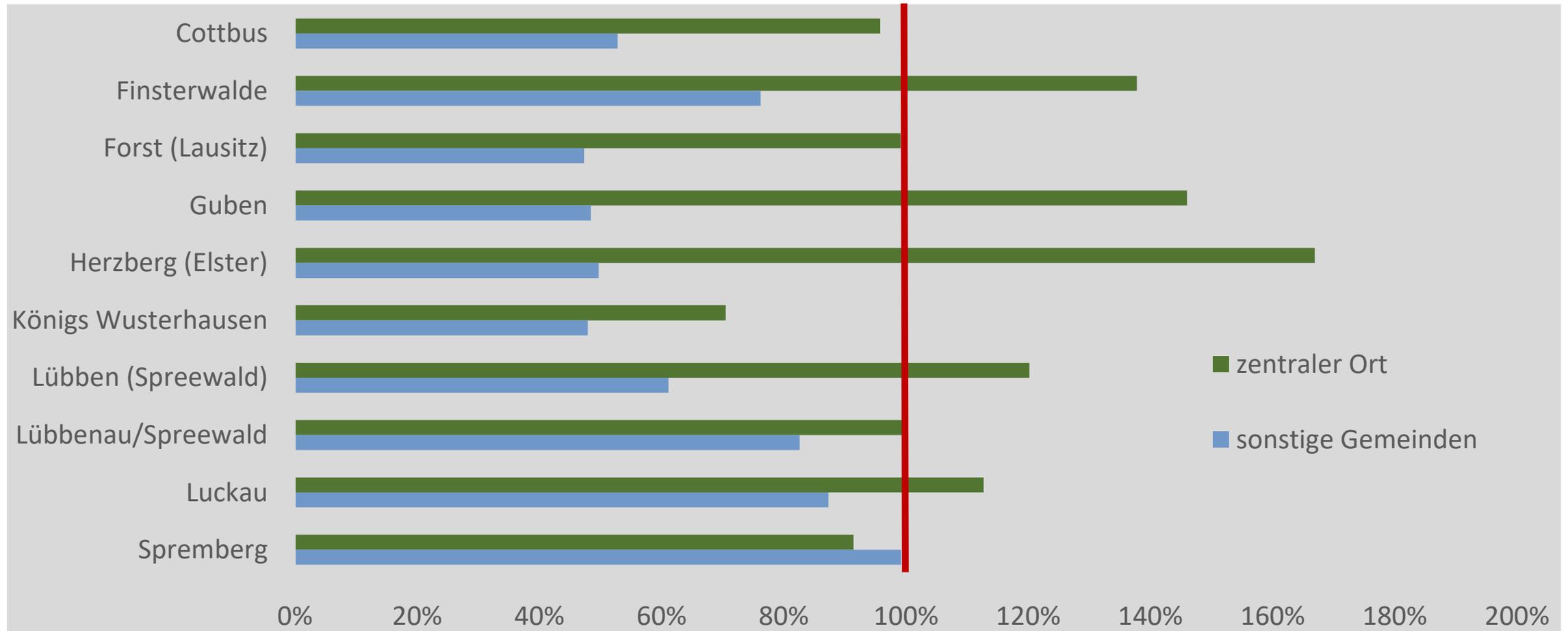


Kartengrundlage: © BKG 2022.  
 Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



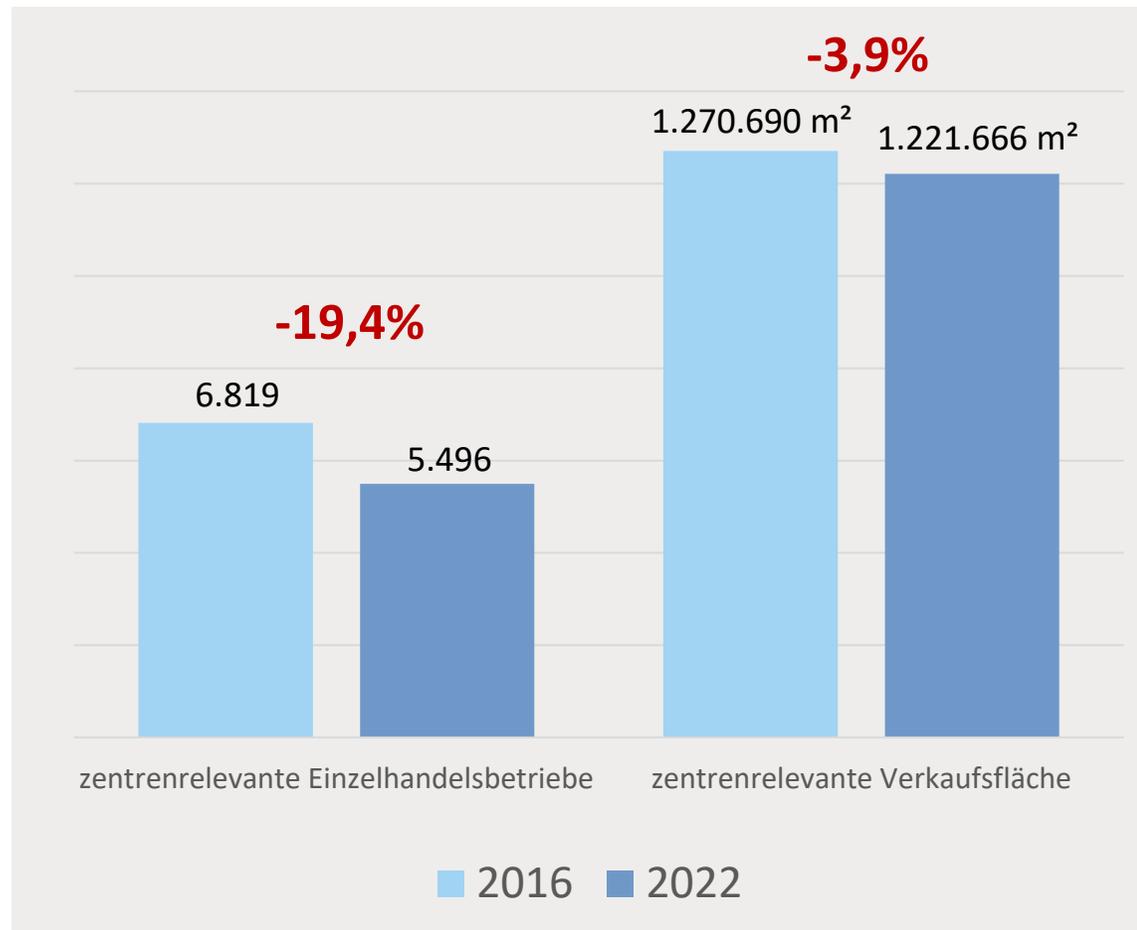
# Nahversorgung – Nachfragebindung

IHK Cottbus - Bindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage an zentrale Ort und sonstige Gemeinden der Verflechtungsbereiche



# Zentrenrelevanter Einzelhandel - Unternehmen & Verkaufsfläche

Land Brandenburg - Vergleich 2016 vs. 2022



## Herausforderung für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche



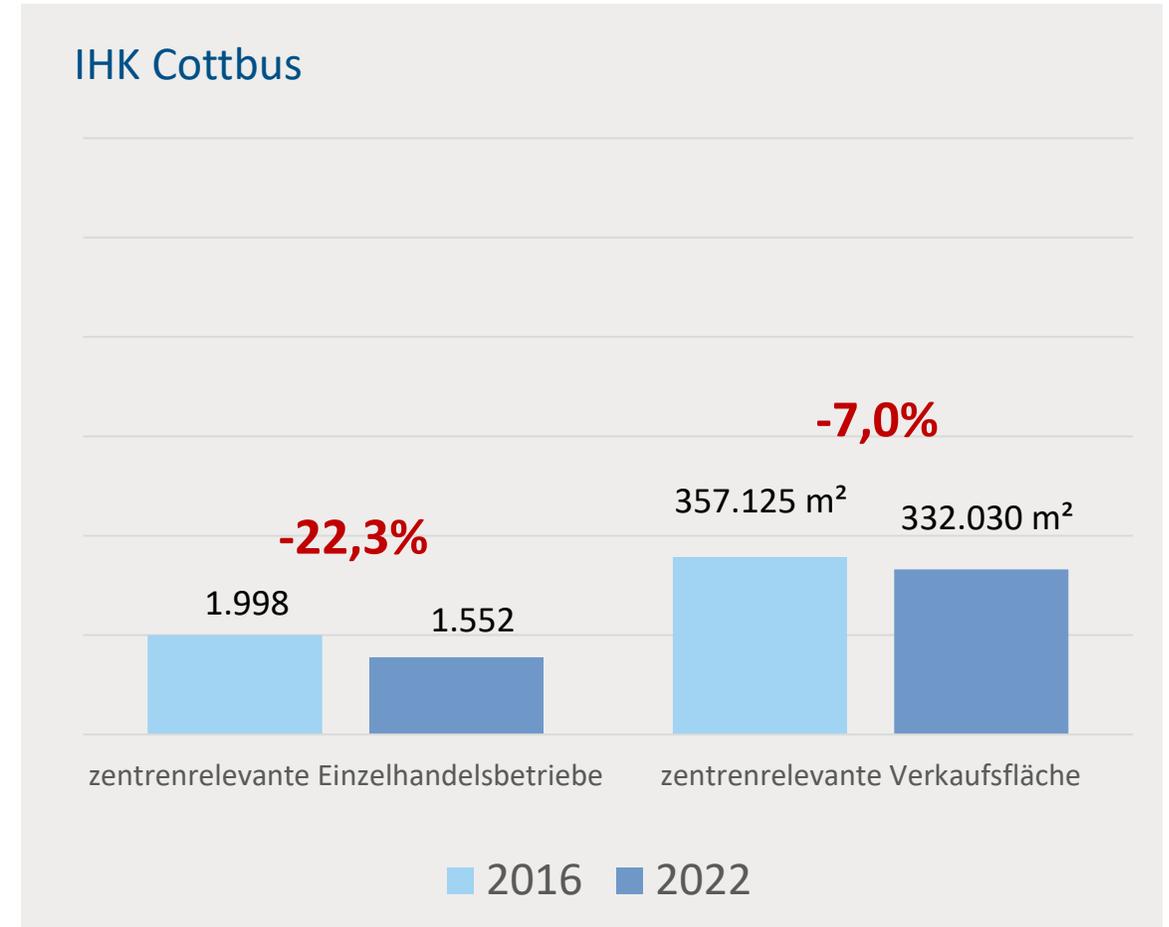
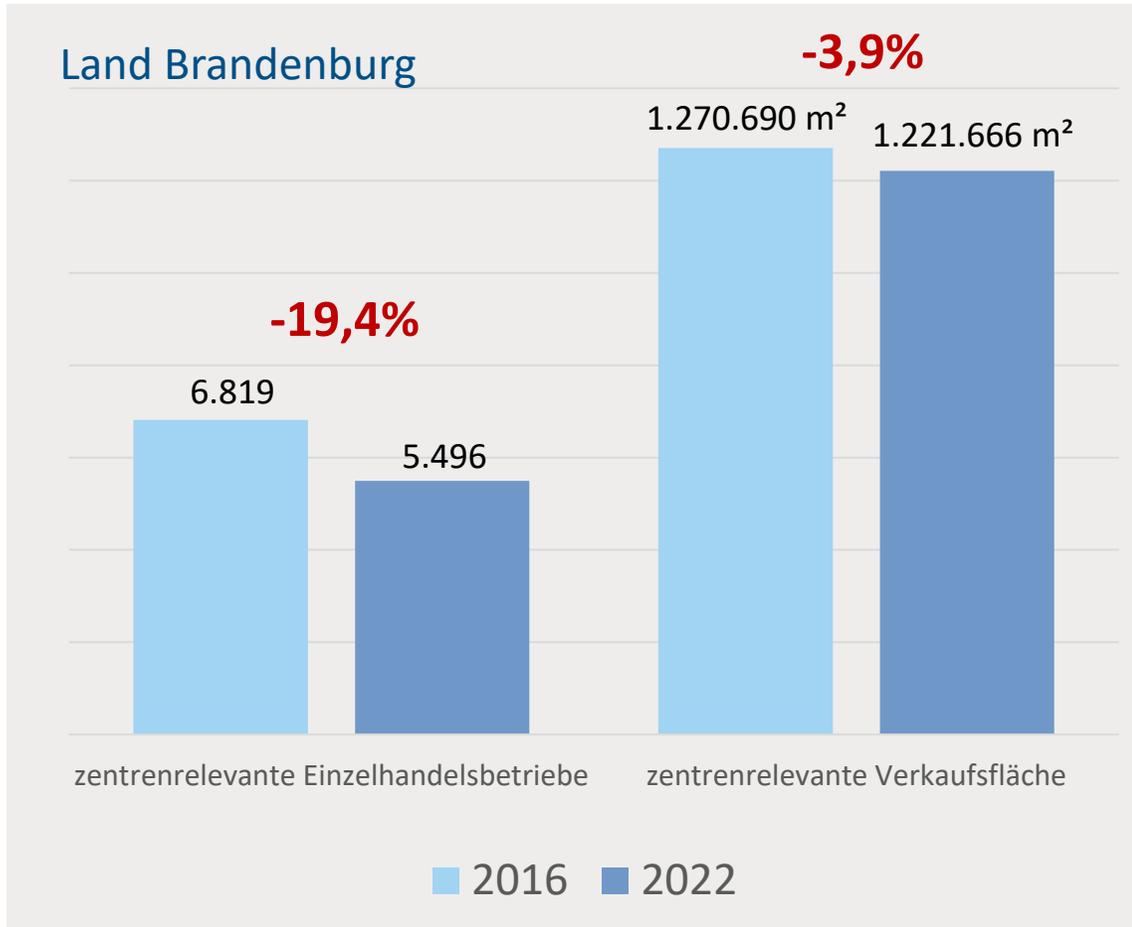
Shopping

Wachsende Marktanteile des Onlinehandels insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich und sich weiter abzeichnende Verschiebungen der Vertriebsformate stellen eine Herausforderung für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dar!

- Anzahl der zentrenrelevanten Anbieter sinkt um 1.323 bzw. um 19,4% - Rückgänge der Einzelhandelsbetriebe im Land Brandenburg entfallen zu 56% auf zentrenrelevante Anbieter
- Gesamt-Verkaufsfläche sinkt um ca. 49.000 m<sup>2</sup> bzw. nur um 3,9%
- Kleinteiliger Fachhandel musste aufgeben!

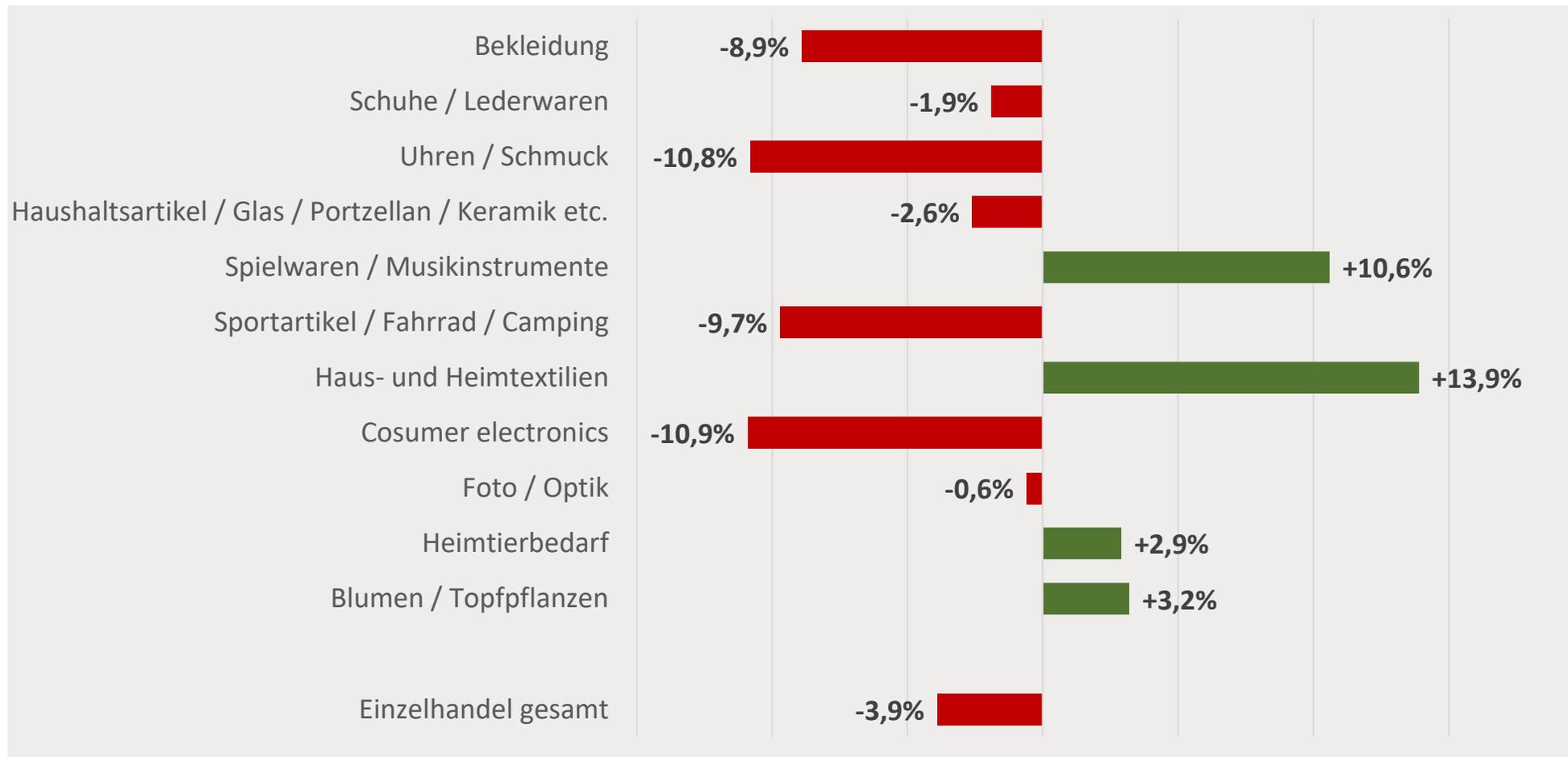
# Zentrenrelevanter Einzelhandel - Unternehmen & Verkaufsfläche

Vergleich 2016 vs. 2022



# Zentrenrelevanter Einzelhandel – Betroffenheit innenstadtrelevante Branchen

Land Brandenburg - Verkaufsflächenentwicklung 2022 gegenüber Vorerhebung 2016

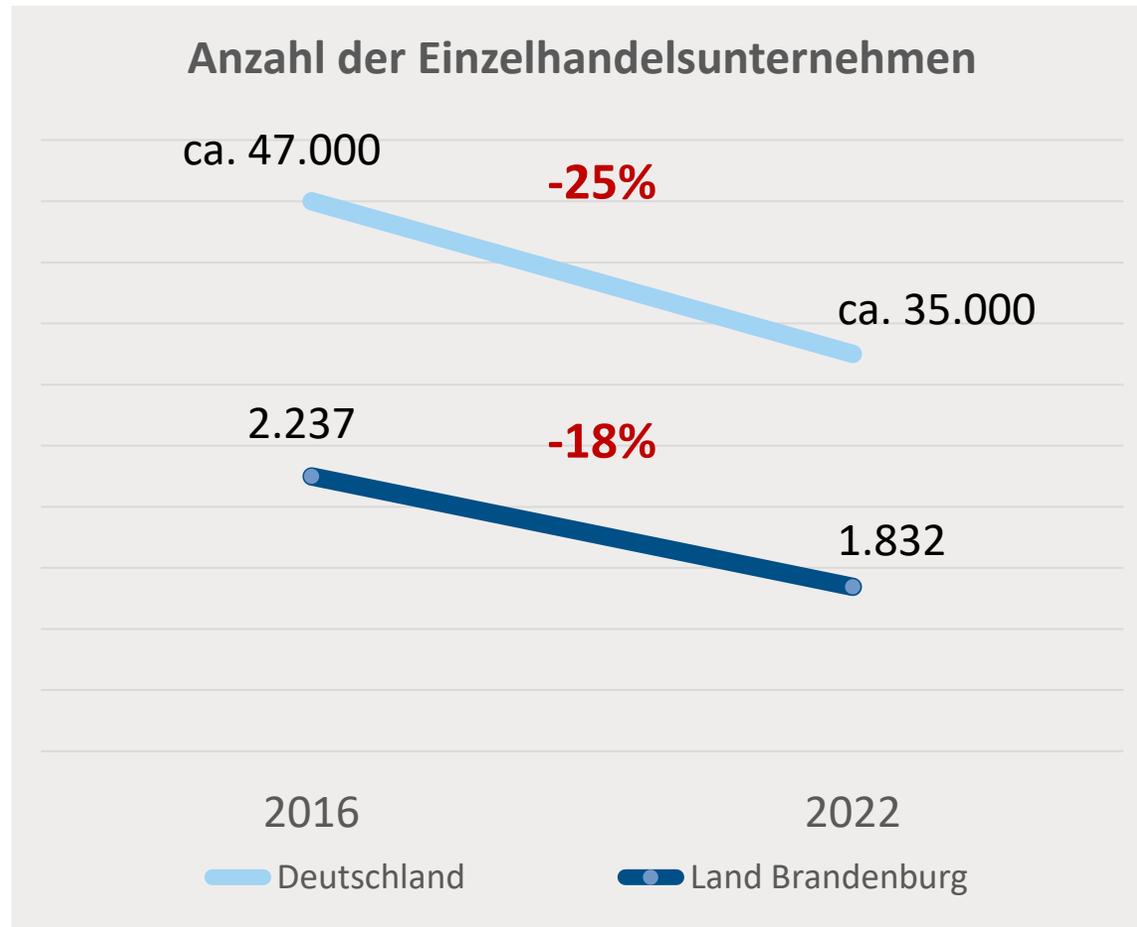


Shopping

- Innerstädtische Leitbranchen besonders betroffen!
- Einfluss Onlinehandel sichtbar

# Fokus persönliche Ausstattung

Deutschlandweiter Rückgang des Fachhandels für Bekleidung, Schuhe und Lederwaren



**Vielfalt und individuelle Konzepte gefährdet!**



Shopping

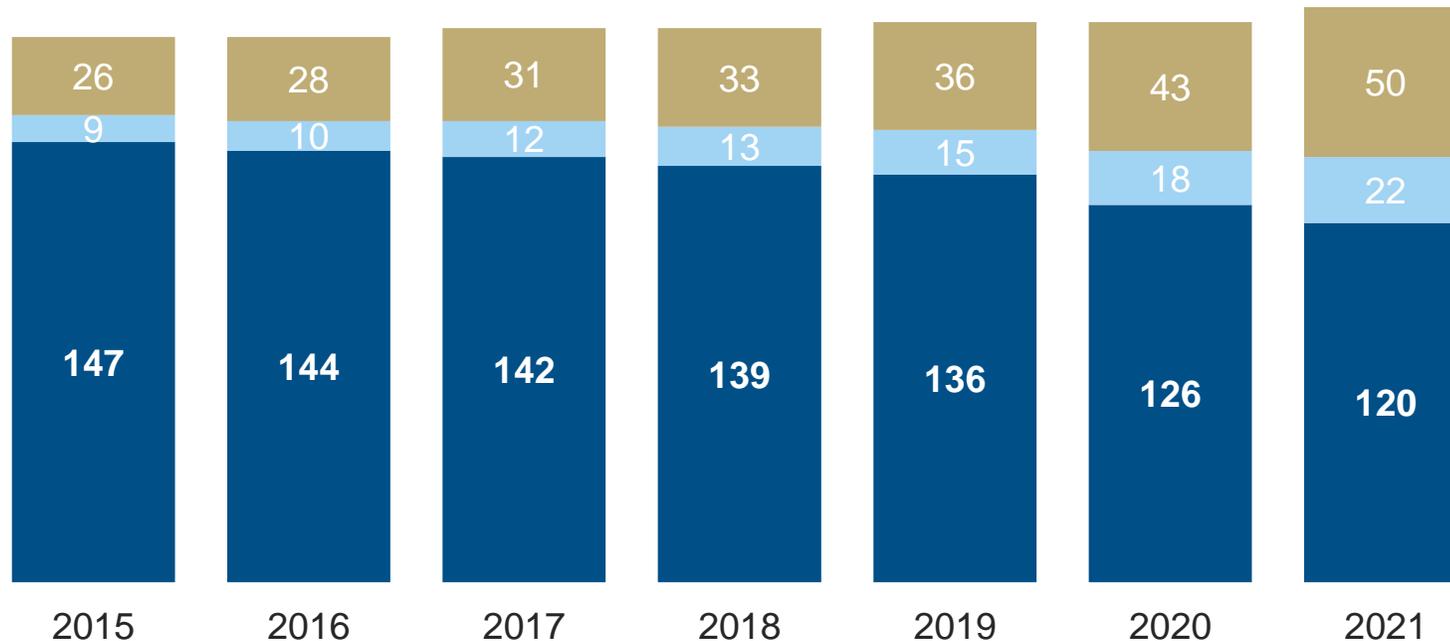
**Mode & Accessoires ist mit Abstand die wichtigste Branche für den innerstädtischen Einzelhandel. Konsumentinnen und Konsumenten gehen vor allem für das Fashion-Shopping in die Innenstädte.**

- Onlinehandel mit Bekleidung hat in den beiden letzten Jahren erheblich hinzugewonnen - auf fast 50 Prozent angewachsen
- Branchenumsatz liegt am Ende des 2. Coronajahres (2021) rund 12% unter Vorkrisenniveau
- starker Umsatzeinbruch in 2020

# Umsatzentwicklung online vs. stationär innenstadtrelevanter Branchen

Deutschland 2015 – 2021

(Angaben in Mrd. €)



- Onlineumsätze Internet-Pure-Player, Versender, Hersteller
- Onlineumsätze stationärer Handel
- Umsatz stationärer Handel

- Innenstadtrelevante Branchen:  
Fashion & Accessoires, Uhren & Schmuck, Consumer Electronics, Spielwaren, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Fahrräder, Heimtierbedarf, Drogeriewaren, Körperpflege & Kosmetik, Sport, Bücher, Musikinstrumente, Camping, Wohnaccessoires
- Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate:  
Internet-Pure-Player **+11,5%**  
Onlineumsatz stat. Einzelhandel **+16,1%**  
stationärer Handel **-3,3%**

Quelle: IFH KÖLN

# Fokus persönliche Ausstattung

Rückgang des Fachhandels für Bekleidung, Schuhe und Lederwaren im Kammerbezirk

Anzahl der Einzelhandelsunternehmen



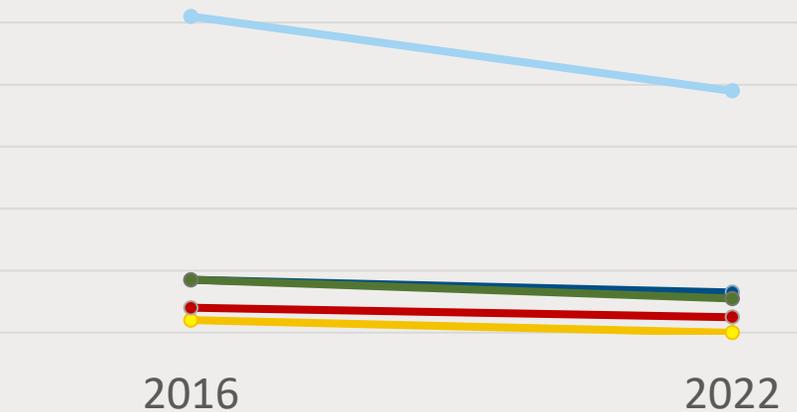
2016

2022

IHK Cottbus

Land Brandenburg

Anzahl der Einzelhandelsunternehmen



2016

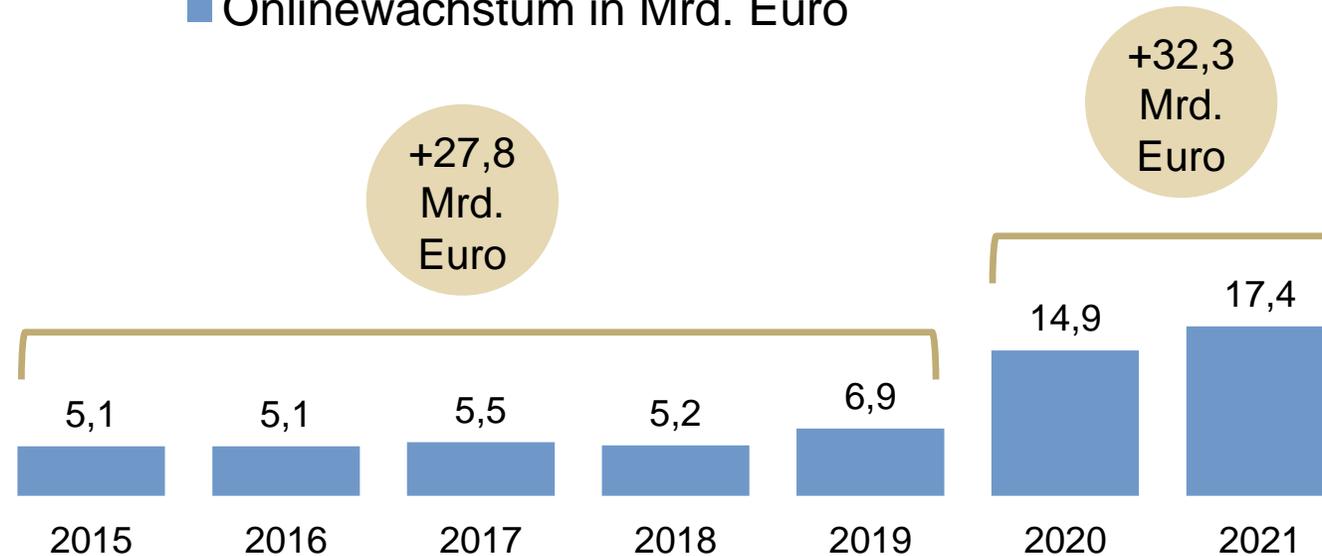
2022

- Cottbus, Stadt (amts-/kreisfrei) -22%
- Königs Wusterhausen, Stadt (amtsfrei) -21%
- Senftenberg, Stadt (amtsfrei) -13%
- Spremberg, Stadt (amtsfrei) -19%
- Verbandsgemeinde Liebenwerda -13%

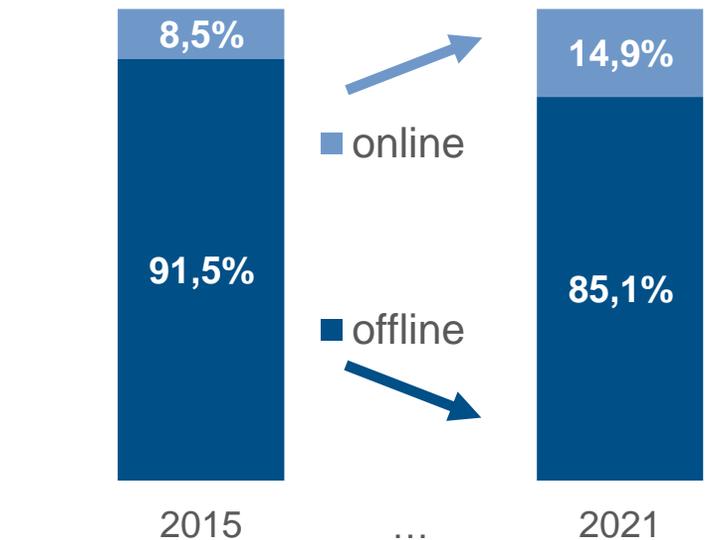
# Wachstum Onlinehandel in den Pandemie Jahren

Deutschland – Onlinewachstum und Onlineanteil Einzelhandel gesamt

■ Onlinewachstum in Mrd. Euro



Onlineanteil in %

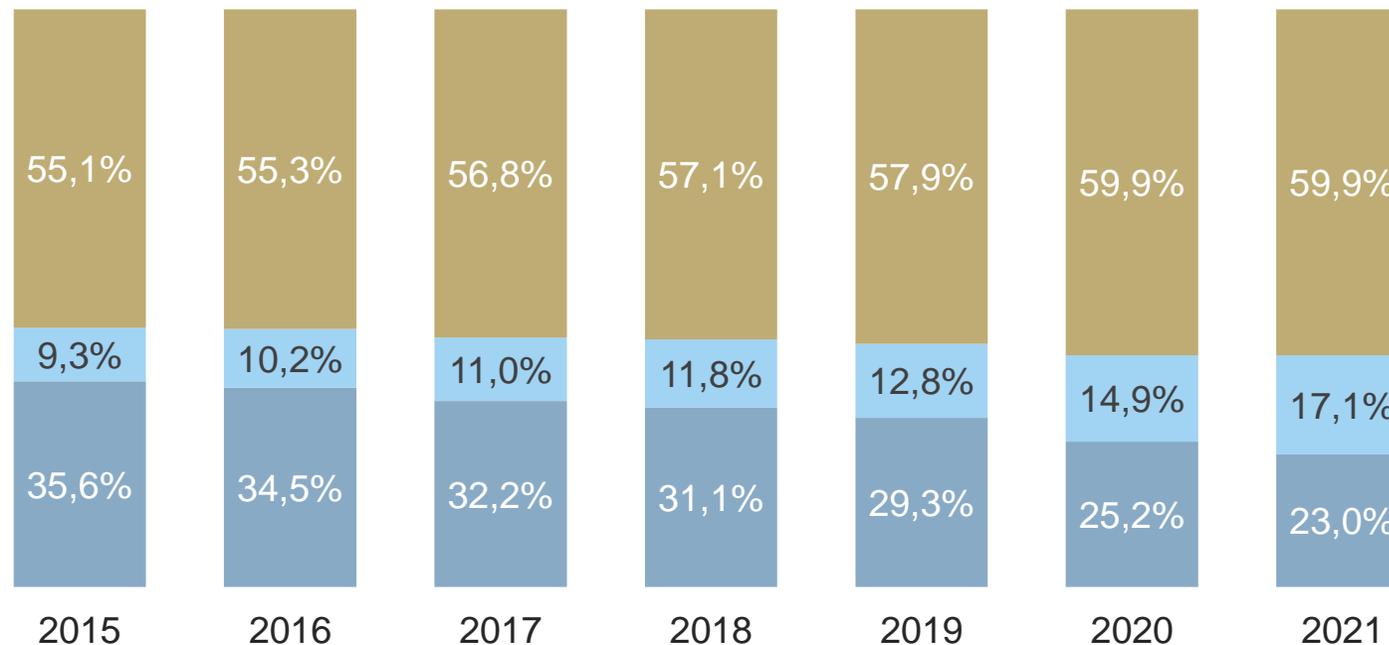


Quelle: HDE Online-Monitor 2022; die Nettoangaben im HDE Online-Monitor 2022 wurden vom IFH KÖLN auf Bruttowerte umgerechnet.

»» In den zwei Pandemie Jahren ist der Onlinehandel mit einem Zuwachs von rd. 32 Mrd. Euro mehr gewachsen als in den fünf Jahren zuvor.

# Umsatzanteile Multi-Channel-Handel & „Pure-Play“

Nonfood-Handel, Deutschland 2015 – 2021



- Umsatzanteil Multi-Channel-Handel in % an Nonfood
- Umsatzanteil institutionelle Onlineplayer in % an Nonfood
- Umsatzanteil rein stationärer Handel in % an Nonfood

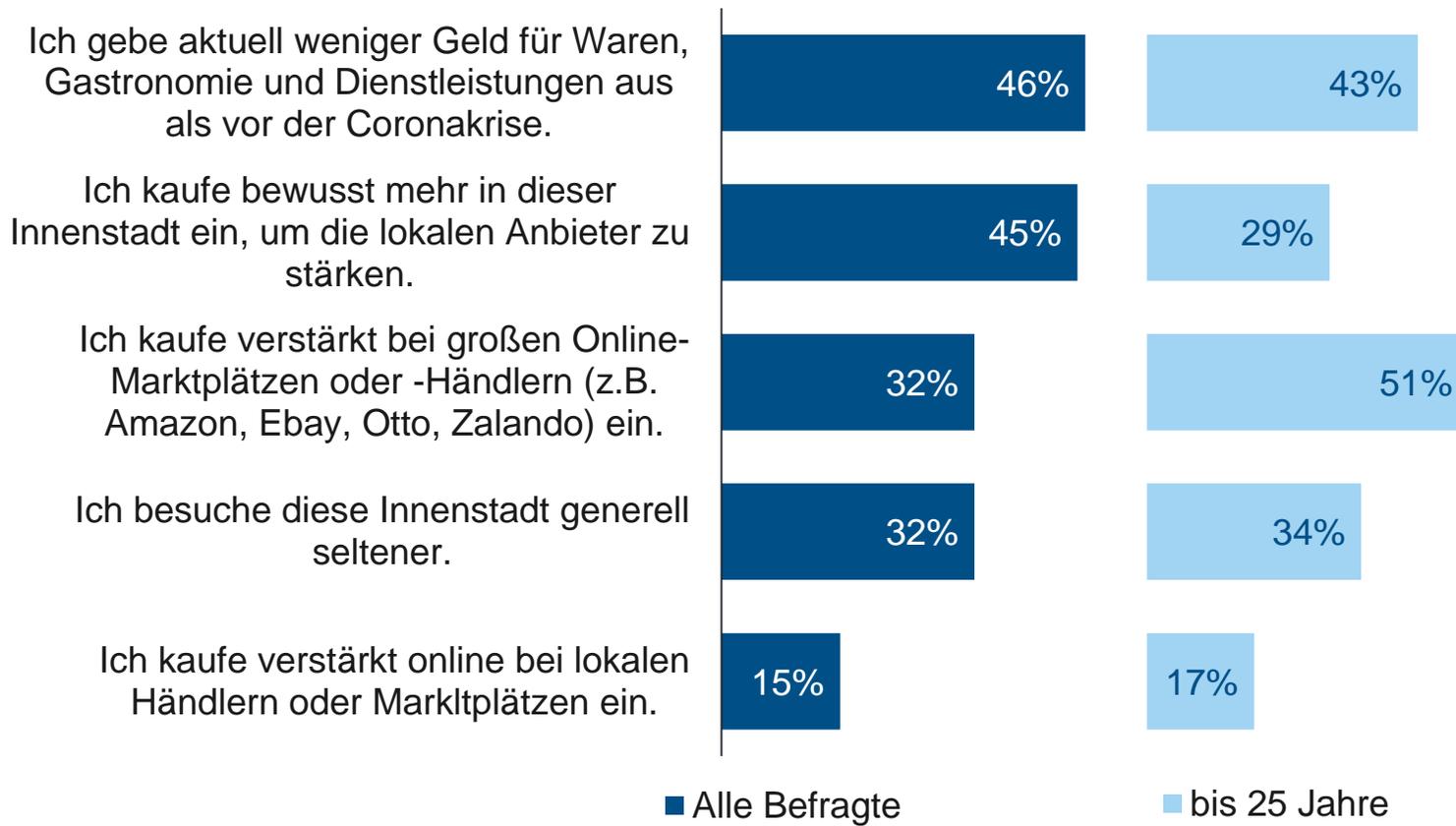


- Anteil des Multi-Channel-Handels wächst seit Jahren und beträgt bei Nonfood bereits knapp 60 Prozent
- Angebote von Click & Collect werden von 49% aller Internetnutzenden wahrgenommen
- Umsatz Click & Collect 2020: 5,4 Mrd. € (davon 21% für Bekleidung)

Quelle: IFH KÖLN

# Onlinekäufe und Innenstadtbesuche

## Innenstadtbesuchende kaufen mehr online und besuchen Innenstädte weniger häufig

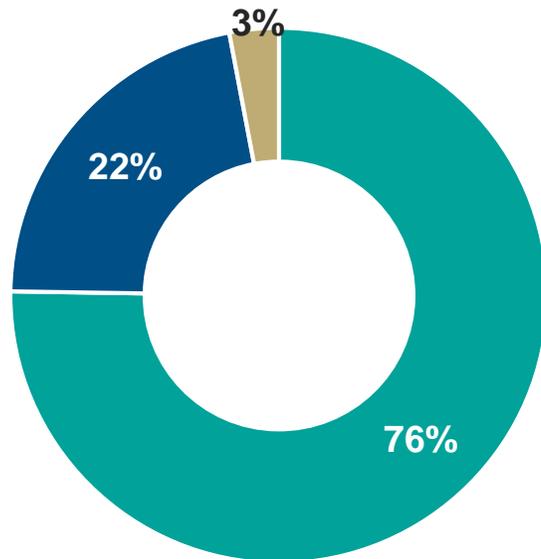


- Durchschnittsalter der Innenstadtbesuchenden ist insgesamt gestiegen, auf 47,5 Jahre (2020), 2016 waren es noch 45,2 Jahre
- älteren Käuferschichten (kaufkräftige Stammkundschaft des Fachhandels) mit zunehmender Onlineaffinität
- Anteil der Verbraucher / -innen mit zumindest einem monatlichen Schaufensterbummel nimmt bereits seit 2015 ab

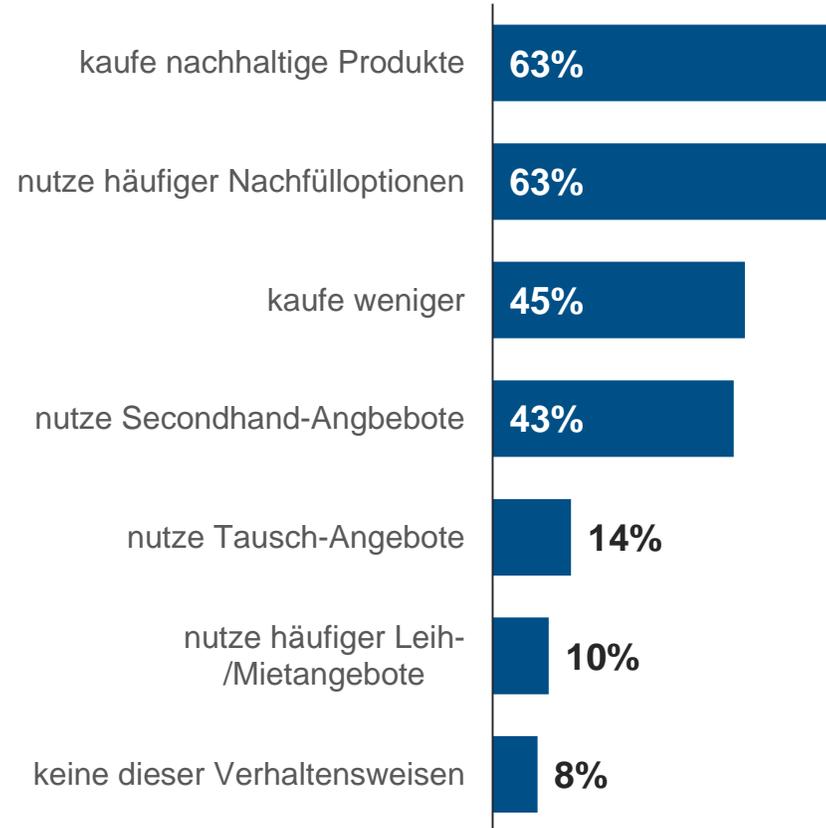
# Nachhaltigkeit

## Umdenken in der Gesellschaft zu bewussterem Konsum

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit wird in den nächsten Jahren ...



- ...steigen
- ...gleich bleiben
- ...sinken



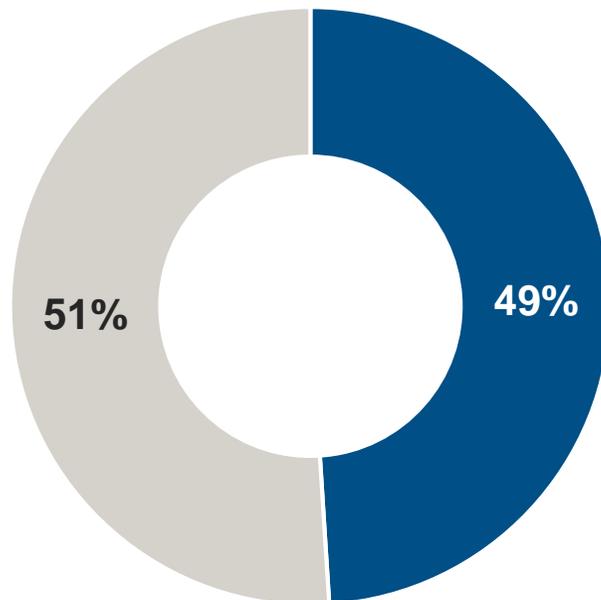
- Durchschnittsalter der Innenstadtbesuchenden ist insgesamt gestiegen, auf 47,5 Jahre (2020), 2016 waren es noch 45,2 Jahre
- älteren Käuferschichten (kaufkräftige Stammkundschaft des Fachhandels) mit zunehmender Onlineaffinität
- Anteil der Verbraucher / -innen mit zumindest einem monatlichen Schaufensterbummel nimmt bereits seit 2015 ab

Quelle: IFH KÖLN, HDE Online-Monitor 2022

# Konsumzurückhaltung

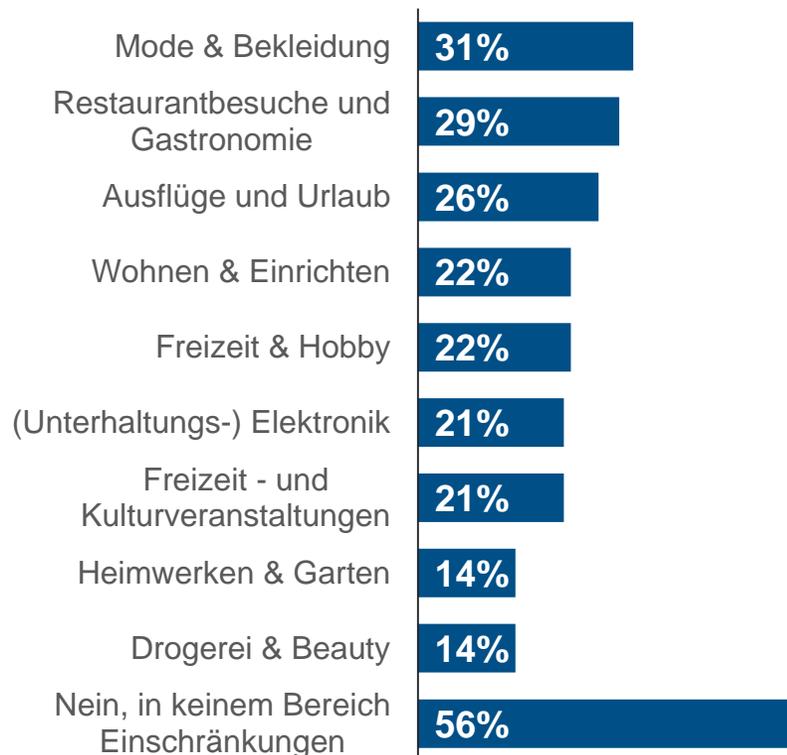
Einzelhandel und vor allem die (Innenstadt-) Branchen aktuell von großen Unsicherheiten geprägt

Geplante Anschaffungen werden auf die Zeit nach den Engpässen verschoben!



- Zustimmung
- Ablehnung

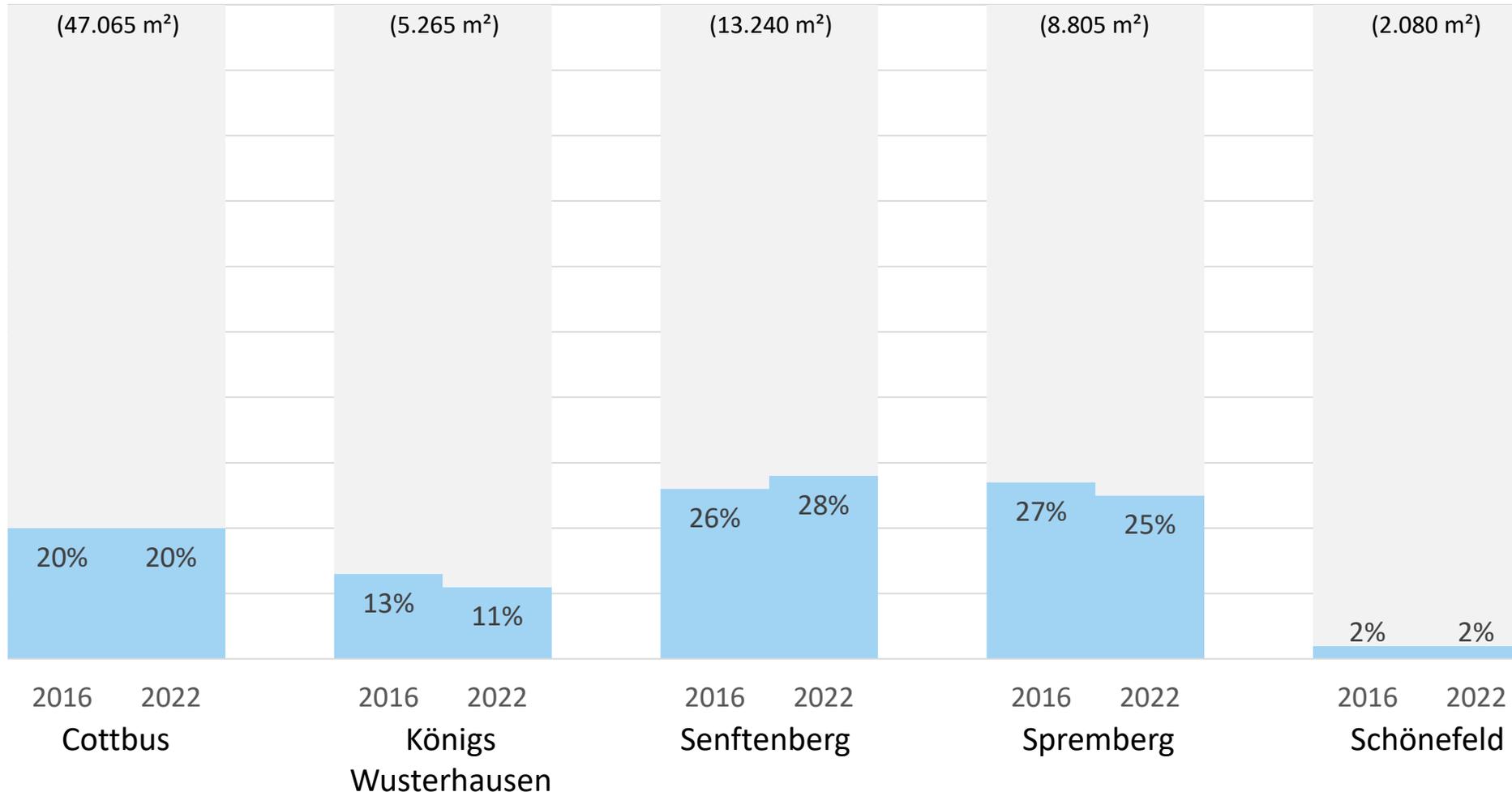
Einschränkung von Ausgaben für ...



- Preiserhöhungen bei Lebensmitteln: 59% verzichten auf teurere Markenprodukte, 44% kaufen schon jetzt häufiger bei Discountern
- Personen mit geringem Einkommen und Alleinerziehende werden sich in besonderem Maße einschränken
- Einschränkungen in Bereichen, die schon in der Pandemie stark gelitten haben

# Verkaufsflächenentwicklung im Stadt-/Ortszentrum

Vergleich 2016 vs. 2022 für ausgewählte Städte / Gemeinden

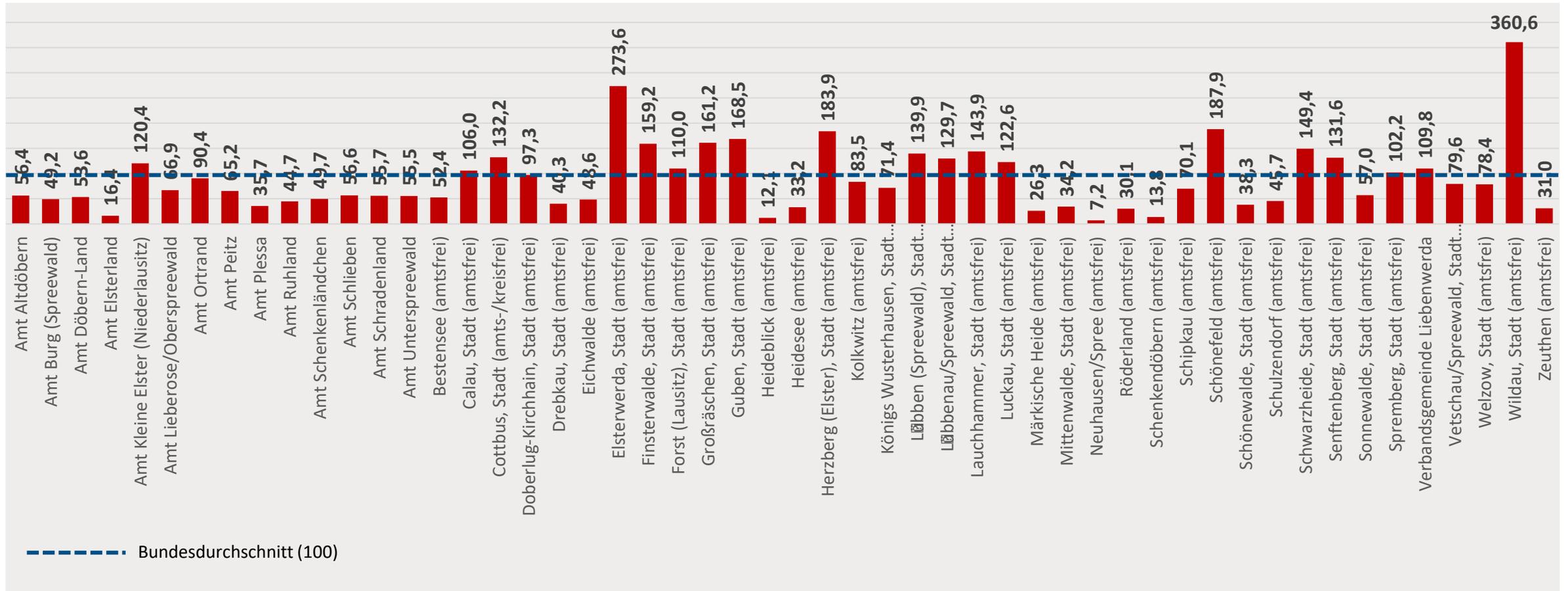


Shopping

- Tendenziell sinkender Anteil der Gesamtverkaufsfläche im Stadt-/Ortszentrum
- Zusätzlich zur allgemein rückläufigen Gesamtverkaufsfläche

# Zentralitätskennziffern 2022

## IHK Cottbus – Einzelhandel insgesamt nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden



# Innenstadt NEU denken! – Positionierung

## Nutzungsmix

### Potenziale - Perspektiven

Wohnen /  
Wohnformen

Touristik /  
Kultur

Verwaltung

**Nonfood-  
Handel**

Co-Working

**Nah-  
versorgung**

Medizinische DL /  
Pflege

Dienstleistung

Gastronomie

Büro

Hotel /  
Serviced Apartments

## Lage & Immobilie

### Standorteignung - Vernetzung

A-, B-, C-  
Lage

Standorteignung

Brancheneignung

**standortspezifische  
Zielgruppen**

Kopplungs-  
effekte

**Leitimmobilien**

Frequenzen

**Verkaufsflächen-  
bedarf**

Kleinstadt

Aufenthalts-  
qualität

Mittelzentrum

Großstadt

## Digitalisierung

### Sichtbarkeit - Kundenansprache

**Digitale  
Sichtbarkeit  
stationärer Anbieter**

Omnichannel

Aktivitäten  
Social Media

City als  
„the place to be“

**Branchenspezifischer  
Onlinewettbewerb**

Smart City

Digitalisierung  
Verkaufsprozess

Gratis-W-Lan

Onlineportal  
Kommune

**Flächenreduktion  
in Folge von  
Digitalisierung**

# Kernaussagen der aktuellen Einzelhandelserhebung

---

**1.**

Einzelhandelsrelevante Nachfrage deutlich gestiegen seit Vorerhebung

---

**2.**

Rückgänge im stationären Einzelhandel setzen sich aber fort

---

**3.**

Verkaufsfläche sank nur geringfügig – größere Betriebseinheiten

---

**4.**

Verkaufsflächenausstattung noch leicht überdurchschnittlich im Bundesvergleich

---

**5.**

Konzentrationstendenzen in der Nahversorgung – Grundversorgungsdefizite in ländlichen Regionen

---

**6.**

Kleinteilige Fachgeschäfte des zentrenrelevanten Einzelhandels deutlich rückläufig

---

**7.**

Verändertes Nachfrageverhalten, zunehmende Onlineaffinität und Unsicherheiten der Konsumenten bestimmen aktuelle Situation

---

**8.**

Leerstand saldiert nur mit geringfügiger Erhöhung, jedoch stärkerer Standortveränderung

# Ihre Ansprechpartner

## Kontaktdaten



**BBE** **Dr. Ulrich Kollatz**  
Leitung Niederlassung Leipzig

 **BBE Handelsberatung GmbH**  
Uferstraße 21  
04105 Leipzig

 Tel +49 431 98386-73  
Mobil +49 170 1688183

 E-Mail [kollatz@bbe.de](mailto:kollatz@bbe.de)  
Web [www.bbe.de](http://www.bbe.de)



**BBE** **Richard Engel**  
Humangeographie M. Sc.  
Senior Consultant

 **BBE Handelsberatung GmbH**  
Uferstraße 21  
04105 Leipzig

 Tel +49 431 98386-70  
Mobil +49 174 7433920

 E-Mail [engel@bbe.de](mailto:engel@bbe.de)  
Web [www.bbe.de](http://www.bbe.de)

