

Positionsbestimmung Einzelhandel der Stadt Schwedt/Oder

- Standortvergleich im Land Brandenburg
- Einzelhandels- und Gewerbebestand Innenstadt



complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
+49 (0)331-20151-0 | fax - 11
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Stand: Juli 2011

Inhalt

A. Standortvergleich im Land Brandenburg

1. Einzelhandel Deutschland - Zahlen, Fakten, Trends
2. Kennzahlen Schwedt/Oder im interkommunalen Vergleich ausgewählter Städte im Land Brandenburg
3. Zusammenfassende Positionsbestimmung und Perspektiven

B. Einzelhandels- und Gewerbebestand Innenstadt

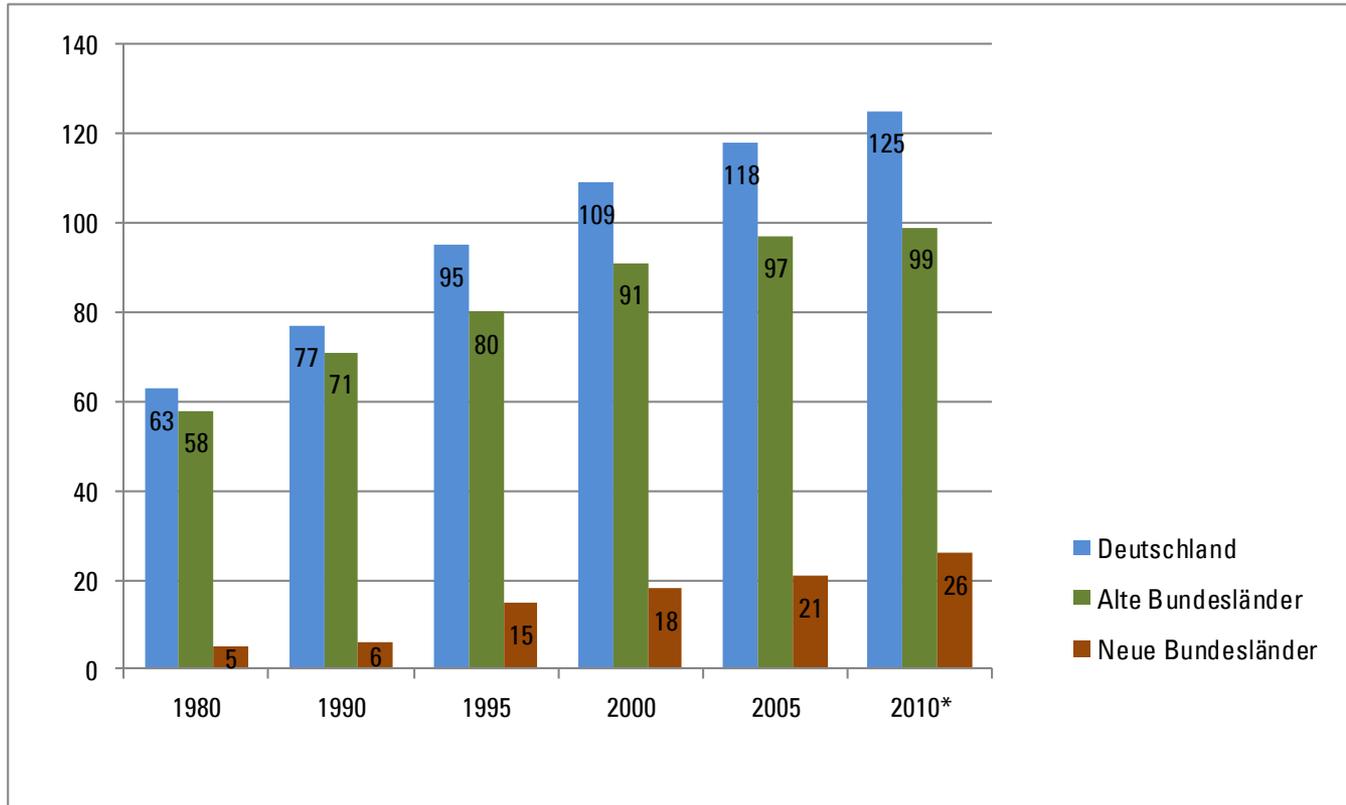
1. Einzelhandels- und Gewerbebestand im Vergleich 2003 vs. 2010
2. Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Teil A.

Standortvergleich im Land Brandenburg

1. Einzelhandel Deutschland - Zahlen, Fakten, Trends

Verkaufsflächenentwicklung Deutschland 1980-2010 (in Mio. m²)



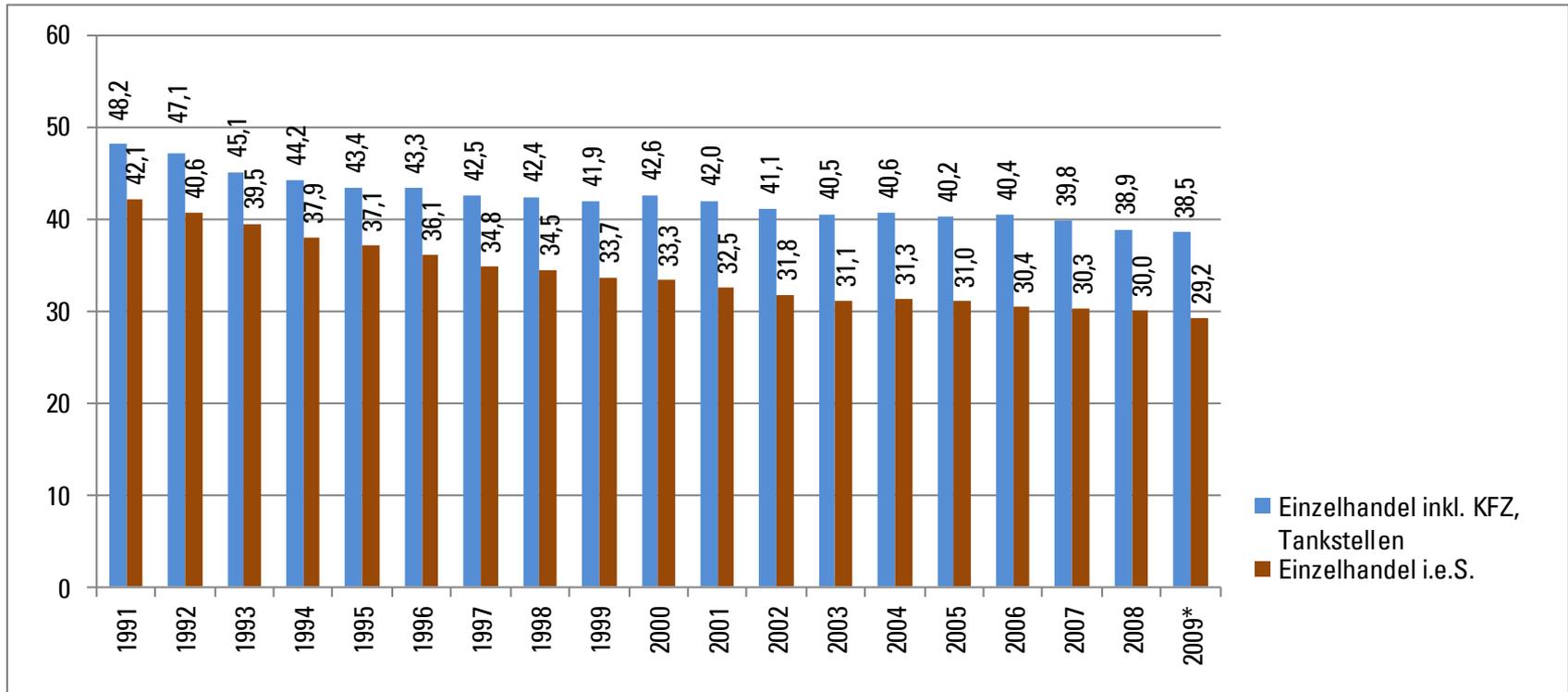
Quelle: nach HDE Factbook Einzelhandel 2010, S. 135

Aussagen

- Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum in den Alten und Neuen Bundesländern
- Die Verkaufsfläche nimmt trotz der bereits hohen Flächenausstattung weiter - wenn auch verlangsamt - zu und sorgt für die Fortsetzung und Intensivierung des Verdrängungswettbewerbes.

1. Einzelhandel Deutschland - Zahlen, Fakten, Trends

Anteil des Einzelhandels an den Konsumausgaben der privaten Haushalte 1991-2009 (in Mio. m²)



Quelle: nach HDE Factbook Einzelhandel 2010, S.135

Aussagen

- Allgemeiner Trend Verschiebung der Verbrauchsausgaben
- Zunahme der Ausgaben für Dienstleistungen (Telekommunikation, Freizeit), Wohnen, Energie
- Rückgang des Anteils an Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch

1. Einzelhandel Deutschland - Zahlen, Fakten, Trends

Flächennachfrage von Anbietern verschiedener Bereiche

Branche	Verkaufsfläche in m²
Lebensmittel	1.000 – 1.500 m ²
Elektrowaren	2.000 – 6.000 m ²
Textil (großflächig)	700 – 3.000 m ²
Schuhe	600 – 1.500 m ²
Textil (kleinflächig)	mind. 200 m ²

Aussagen

- Die Standortanforderungen und -präferenzen vieler Betreiber und Filialisten (verkehrsgünstig, preiswert, innerstädtische Randlagen) stehen oft im Gegensatz zu kommunalen Zielsetzungen.
- Die veränderten Standortanforderungen vieler Betreiber, insbesondere im Lebensmittelbereich, mit größeren Verkaufsflächen je Betriebseinheit, erschweren die Bedingungen für Ansiedlungen in kleinteiligen, oftmals innerstädtischen Strukturen.

1. Einzelhandel Deutschland - Zahlen, Fakten, Trends

Zusammenfassung

Nachfrageseite

- Demografische Trends und Veränderungen des Konsumverhaltens bedingen eine allgemeine Stagnation des Einzelhandelsumsatzes
 - Bevölkerungsrückgang - Rückgang der Nachfrage, damit sinkende Umsatz-/Gewinnchancen
 - Zunahme der älteren Bevölkerung
 - Rückgang der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel zunehmend zugunsten der Ausgaben in den Bereichen Wohnen, Energie und Dienstleistungen
 - Einstellungen der Kunden sind anspruchsvoll, wechselhaft und schwer kalkulierbar
 - Veränderungen im Mobilitätsverhalten. Hohe Fahrtkosten werden in Kauf genommen um an Standorten mit einer höheren Angebotsvielfalt und Erlebniswert einzukaufen.

Angebotsseite

- Großflächige Betriebsformen nehmen ebenso zu wie die Verkaufsfläche je Betriebseinheit.
- Strukturveränderungen im Einzelhandel lassen insbesondere die Gewinne des Facheinzelhandels sinken: Ausweitung der Verkaufsflächen in Deutschland bei fast konstanten Umsätzen.
- Insbesondere im Lebensmittelsektor treten die expandierenden Verkaufsflächen und die darauf erzielbaren Handelsspannen zunehmend in den „Kannibalen“-Wettbewerb.
- Internethandel, Katalog- /TV-Handel und Direktvertrieb gewinnen an Bedeutung.

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Vergleich der Verkaufsflächen der Gesamtstadt und der Innenstadtzentren Städte Land Brandenburg

Stadt	Verkaufsfläche Gesamtstadt in m ²	Verkaufsfläche Innenstadt in m ²	Anteil VKF Innenstadt zur VKF Gesamtstadt in %
Guben	53.500	3.220	6
Velten	31.070	2.900	9
Oranienburg	92.530	11.090	12
Schwedt/Oder	64.800	8.200	13
Prenzlau	58.000	7.700	13
Bad Belzig	29.740	4.060	14
Fürstenwalde	87.500	13.500	15
Neuruppin	61.500	10.370	17
Rathenow	59.340	10.260	17
Finsterwalde	60.570	10.556	17
Senftenberg	51.390	9.029	18
Perleberg	30.510	6.040	20
Hennigsdorf	42.540	10.740	25
Königs Wusterhausen	39.050	12.650	32
Eberswalde	60.493	19.963	33
Forst	35.430	12.105	34
Eisenhüttenstadt	70.140	32.970	47

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Stadt + Handel; Auswertung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Bewertung

- Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt ist als gering einzuschätzen.
- Insbesondere das zentrumsnah gelegene Oder-Center stellt mit rd. 16.000 m² ein deutliches Verkaufsflächengegewicht dar.

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Gesamtstadt bzw. der Innenstadt ausgewählter Städte des Landes Brandenburg

Stadt	Durchschnittliche Flächengröße Gesamtstadt in m ²	Durchschnittliche Flächengröße Innenstadt in m ²
Guben	306	77
Beeskow	228	80
Neuruppin	250	80
Perleberg	196	83
Bad Belzig	323	85
Velten	357	88
Schwedt/Oder	237	96
Finstervalde	272	99
Potsdam	205	99
Oranienburg	288	102
Fürstenwalde	313	110
Senftenberg	251	110
Luckau	243	118
Großräschen	358	119
Rathenow	218	121
Königs Wusterhausen	198	141
Hennigsdorf	278	149
Prenzlau	347	154

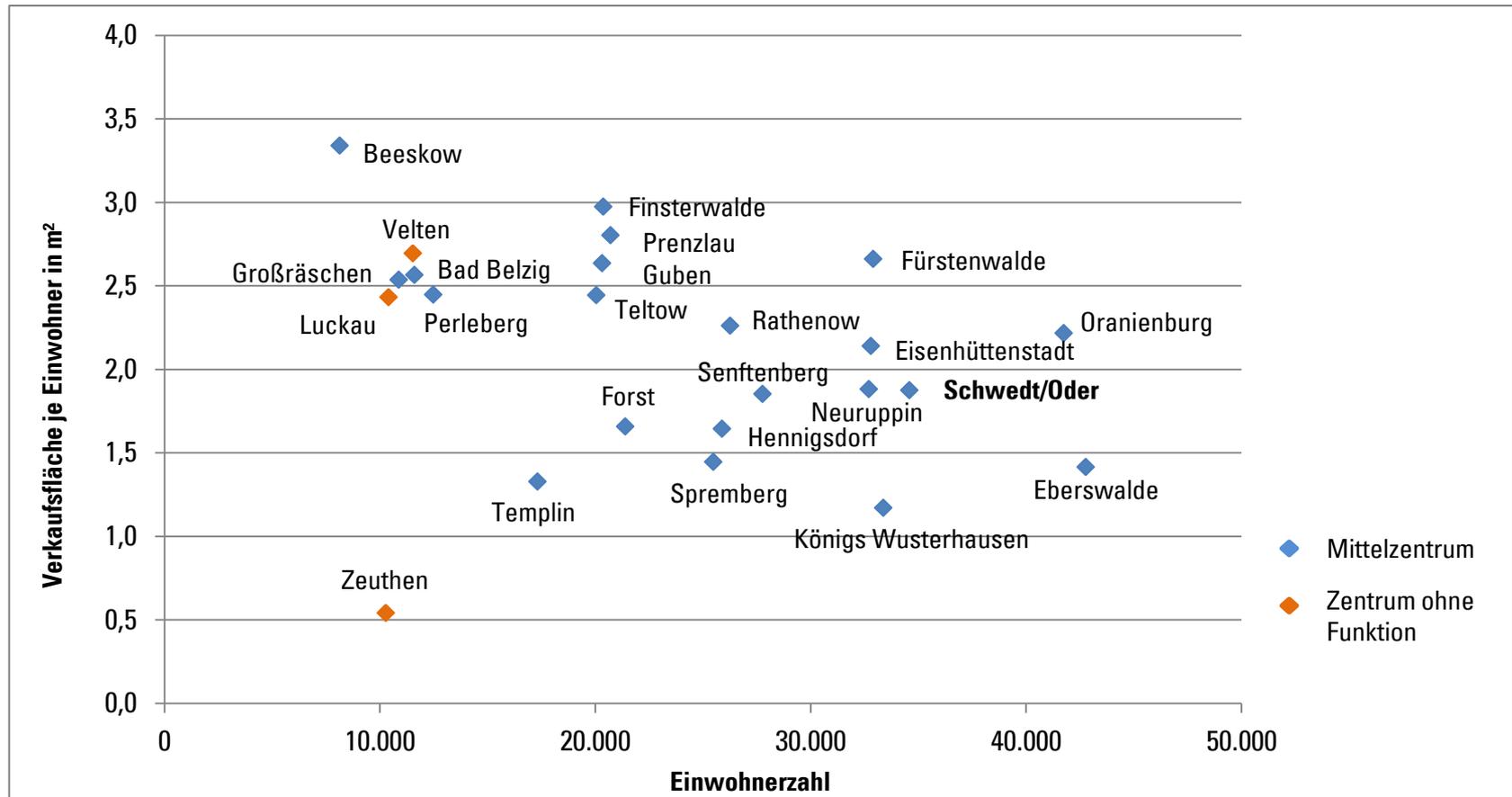
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen complan, Stadt + Handel; Auswertung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; eigene Berechnungen

Bewertung

- In vielen Innenstadtlagen Brandenburger Städte sind die gegenwärtig genutzten und auch ungenutzten Gewerbeflächen für die Vermietung an Filialisten mit hohen Ansprüchen an Verkaufsflächengrößen und -zuschnitten oftmals ungeeignet.

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Einwohner und Verkaufsfläche je Einwohner ausgewählter Städte des Landes Brandenburg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen complan, Stadt + Handel; Auswertung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; eigene Berechnungen

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Verkaufsflächen nach ausgewählten Sortimenten je Einwohner (in m²)

Stadt	Nahrungs- und Genussmittel	Baumärkte	Möbel	Bekleidung
Hennigsdorf	0,28	0,29	0,43	0,13
Eisenhüttenstadt	0,43	0,43	0,22	0,26
Königs Wusterhausen	0,44	0,19	0,03	0,07
Oranienburg	0,49	0,37	0,30	0,16
Fürstenwalde	0,50	0,38	0,52	0,20
Bad Belzig	0,55	0,61	0,44	0,17
Perleberg	0,57	0,22	0,21	0,29
Schwedt/Oder	0,60	0,34	0,23	0,25
Senftenberg	0,62	0,33	0,24	0,22
Finsterwalde	0,62	0,60	0,62	0,31
Guben	0,63	0,49	0,39	0,21
Bundesland Brandenburg	0,48	0,31	0,20	0,15

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011 Gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg, Stadt + Handel

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Schwedt/Oder je Einwohner liegt bspw. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg.
- Viele Brandenburger Städte verfügen über eine hohe und ausreichende Verkaufsflächenausstattung. Die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf hängt kaum vom zentralörtlichen Status der Stadt ab.
- Der interkommunale Vergleich zeigt auf, dass Schwedt über eine deutlich höhere Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verfügt als vergleichbar große Städte wie bspw. Eisenhüttenstadt und Königs Wusterhausen.

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Kaufkraft, Umsatzkennzahlen und Zentralität Vergleich Städte Land Brandenburg

Stadt	Einwohner	Zentralität	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro
Velten	11.527	108 %	61,2	56,7
Bad Belzig	11.600	111 %	57,9	52,2
Perleberg	12.475	116 %	65,7	55,3
Guben	20.314	121 %	106,0	87,7
Finsterwalde	20.376	114 %	94,9	97,7
Prenzlau	20.700	153 %	127,0	87,1
Forst	21.390	101 %	91,7	91,0
Hennigsdorf	25.886	90 %	107,4	119,2
Rathenow	26.260	121 %	139,3	115,3
Senftenberg	27.765	115 %	147,8	136,2
Neuruppin	32.700	113 %	166,3	146,7
Eisenhüttenstadt	32.800	117 %	170,9	145,7
Fürstenwalde	32.900	132 %	187,7	141,9
Königs Wusterhausen	33.369	60 %	96,4	161,6
Schwedt/Oder	34.586	124 %	179,3	144,9
Oranienburg	41.748	112 %	219,1	195,4
Eberswalde	42.774	253 %	195,5	77,2

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen complan, Stadt + Handel; Auswertung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; eigene Berechnungen

Bewertung

- Viele Städte, insbesondere Mittelzentren, verfügen über hohe Zentralitätswerte und können ihre Versorgungsfunktion für das Umland bzw. ihren Mittelbereich erfüllen.
- Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich für Schwedt/Oder eine Zentralität von 124 %. Dieser Wert bescheinigt der Stadt eine Versorgungsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus.

2. Kennzahlen Schwedt/Oder im kommunalen Vergleich Land Brandenburg

Durchschnittliche Flächenproduktivitäten ausgewählter Städte des Landes Brandenburg

Stadt	Durchschnittliche Flächenproduktivität in € pro m ²
Finsterwalde	1.567
Luckau	1.826
Bad Belzig	1.947
Velten	1.970
Guben	1.981
Fürstenwalde	2.145
Perleberg	2.153
Prenzlau	2.190
Oranienburg	2.368
Eisenhüttenstadt	2.437
Königs Wusterhausen	2.469
Hennigsdorf	2.525
Forst	2.588
Neuruppin	2.704
Spremberg	2.748
Schwedt/Oder	2.767
Senftenberg	2.876
Rathenow	2.983
Templin	3.120
Eberswalde	3.232

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen complan, Stadt + Handel;
Auswertung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte; eigene Berechnungen

Bewertung

Die Flächenproduktivitäten pro m² Verkaufsfläche sind, bedingt durch die stagnierende Kaufkraft, rückgängige Bevölkerungszahlen und die wachsende Verkaufsflächenausstattung im allgemeinen eher rückläufig.

3. Zusammenfassende Positionsbestimmung und Perspektiven

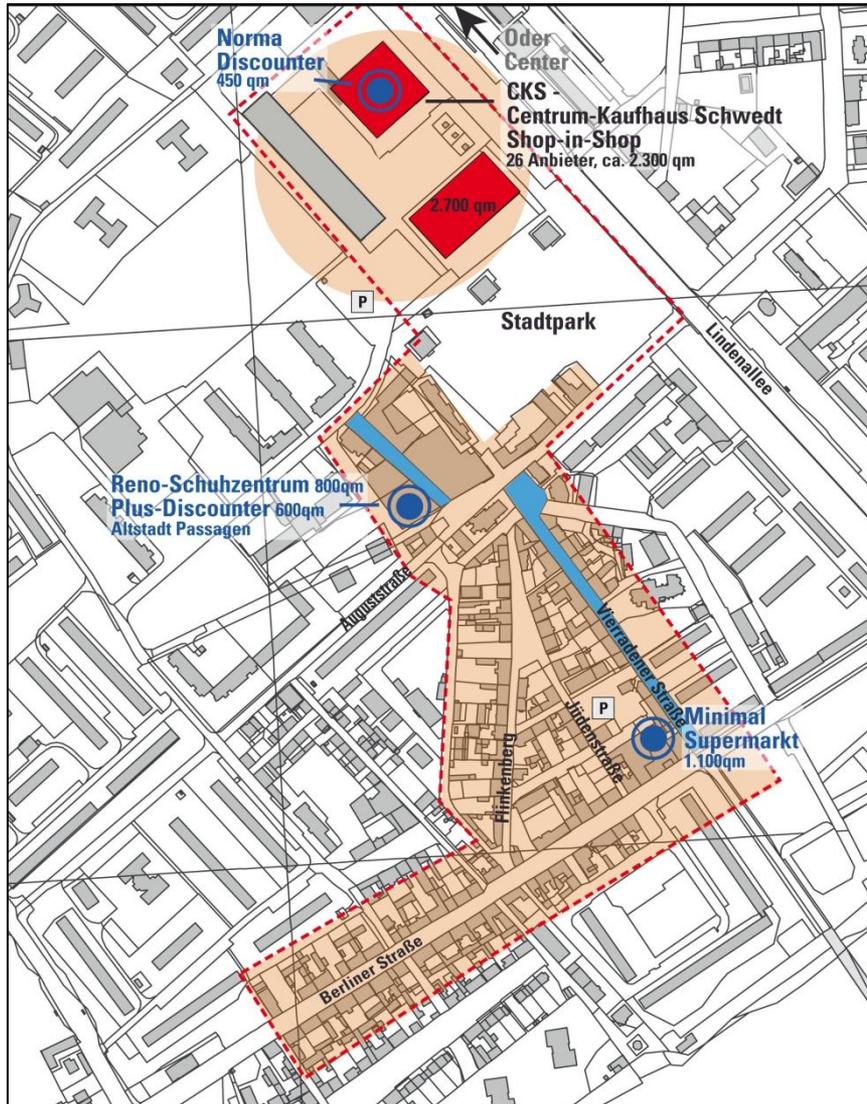
- Die Stadt Schwedt/Oder verfügt, wie viele Brandenburger Städte über eine hohe, ausreichende Verkaufsflächenausstattung und einen Zentralitätswert der die Versorgungsfunktion für das angrenzende Umland verdeutlicht.
- Die im Überblick positive Gesamteinschätzung hinsichtlich der Einzelhandelspositionierung verdeckt zum Teil erhebliche Standort- und Strukturprobleme in der Stadt.
- Zukünftig sind für Schwedt/Oder wie für viele andere Städte (weiter) rückläufige Einzelhandelsumsätze im stationären Einzelhandel zu erwarten.
- Internethandel, Katalog-/TV-Handel und Direktvertrieb gewinnen an Bedeutung und binden lokale Kaufkraft, die dem stationären Handel verloren geht. Die Integration verschiedene Vertriebswege in Unternehmen kann zusätzliche Kaufkraft binden.
- Die zurückgehende Bevölkerung (Schwedt/Oder bis 2020 um rd. 20 %) bedeutet für den Einzelhandel einen deutlichen Rückgang der Nachfrage und damit sinkende Umsatz-/Gewinnchancen. Dies führt bereits in vielen Städten zu Existenzgefährdungen und Geschäftsaufgaben.
- Der Druck sowohl auf inhabergeführte Fachgeschäfte als auch auf Filialisten / Ketten nimmt zu.
- Vorhandene (und neue) Verkaufsflächen stehen in starker Konkurrenz um Kaufkraft und Nachfrage.
- Demografische Trends - Bevölkerungsrückgänge, Zunahme der älteren Bevölkerung - erzwingen immer stärker Überlebensanpassungen insbesondere des Facheinzelhandels.
- Die Einstellungen der Kunden sind anspruchsvoll, wechselhaft und schwer kalkulierbar.
- Die Anforderungen der Nutzer/Betreiber an Flächen passen oftmals nur schwer mit den vorhandenen Angeboten überein.
- Mit Förderprogrammen der Städtebauförderung, dem EFRE-Programm zur Nachhaltigen Stadtentwicklung und Novellierungen des BauGB stehen geeignete Instrumente zur Verfügung, um Innenstadtentwicklung aktiv zu befördern und „unerwünschten“ stadtentwicklungsrelevanten Veränderungen entgegenzuwirken.

Teil B.

Einzelhandels- und Gewerbebestand Innenstadt

1. Einzelhandels- und Gewerbebestand im Vergleich 2003 vs. 2010

Ausgangssituation 2003

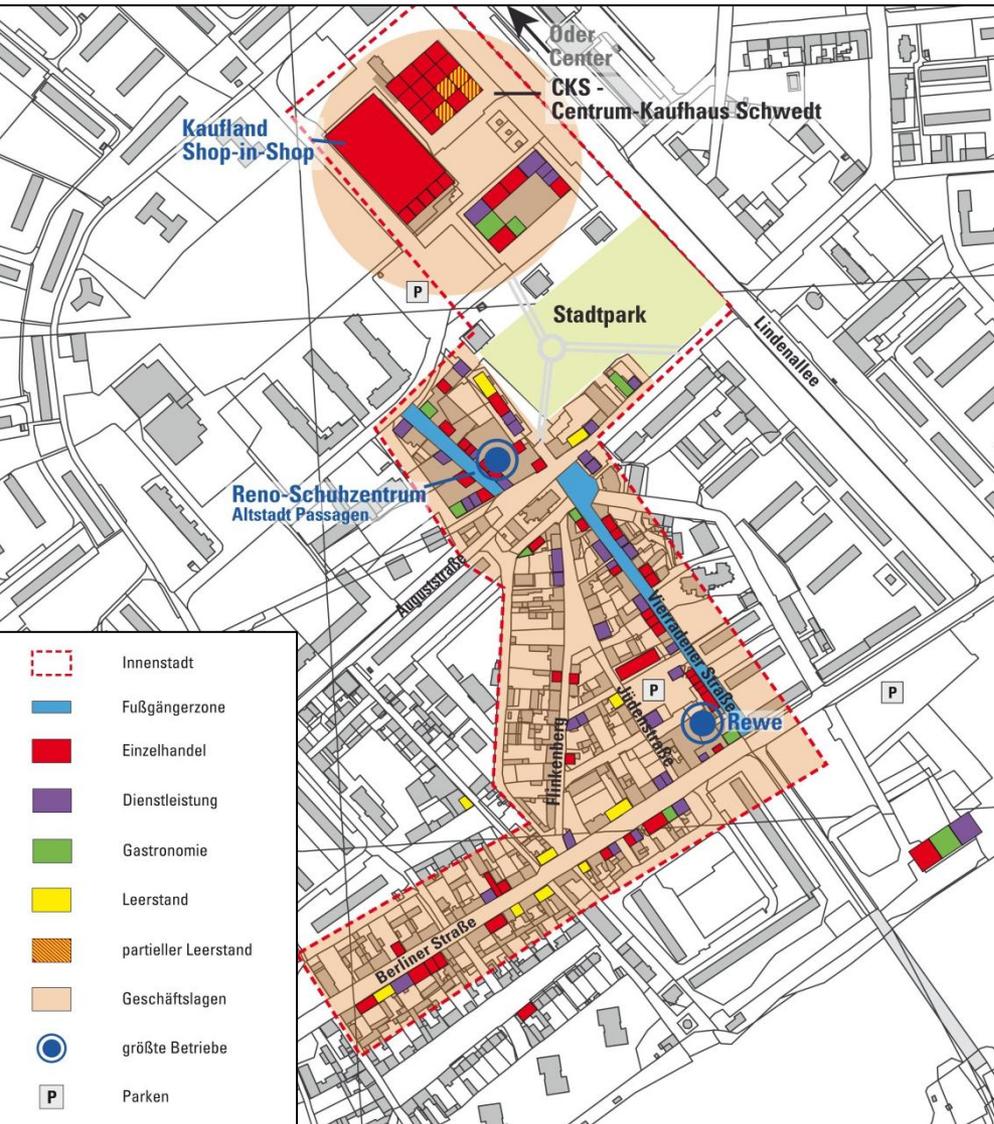


- Konzentration der Handelseinrichtungen auf 2 Bereiche
 - Platz der Befreiung
 - Vierradenerstraße/Altstadt-Passage (Fußgängerzonen) und Berliner Straße
- größte Betriebe (Minimal, Reno, Plus, Norma)
- keine bedeutenden Ankermieter
- Kleinteiligkeit, Facheinzelhandel
- niedrige Einkaufsorientierung auf Innenstadt

Quelle: Auswertung Einzelhandelsuntersuchung für den Einkaufsbereich Friedrich-Engels-Straße in Schwedt (2002); eigene Erhebungen

1. Einzelhandels- und Gewerbebestand im Vergleich 2003 vs. 2010

Ausgangssituation 2010

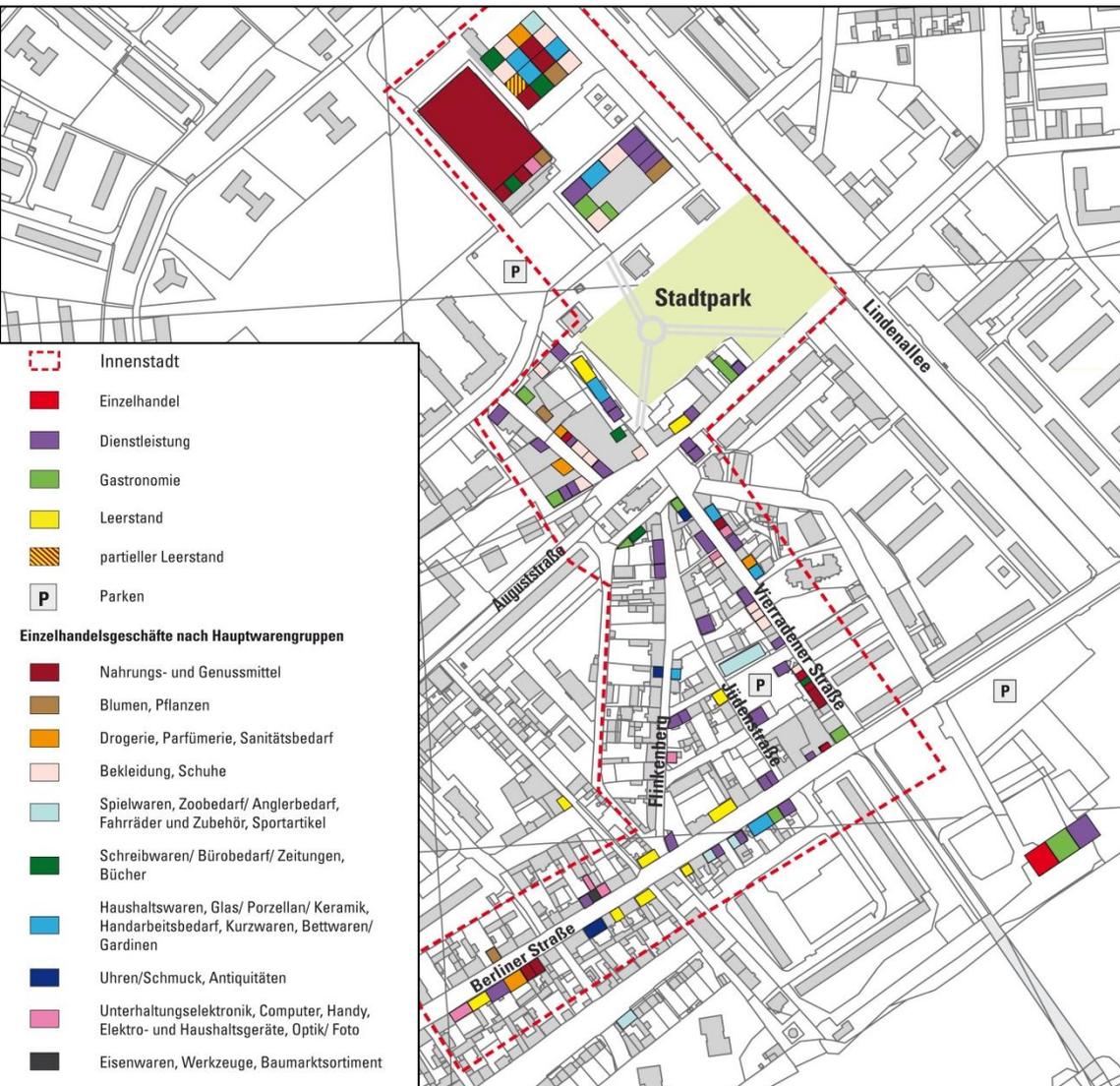


- 73 Betriebe
- nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz
- Berliner Straße wichtiger Stadteingangsbereich (viele Leerstände)
- Nord-Süd-Achse fixiert (Kaufland/CKS-Geschäftshaus/Bollwerk)
- große Ausdehnung der Innenstadt
- Fehlen wichtiger Ankermieter/Frequenzbringer
- unübersichtlicher Einzelhandelsstandort Innenstadt aufgrund vieler Teilbereiche/Straßenabschnitte

Quelle: Erhebungen complan, Aktionsgemeinschaft City Schwedt e.V. (2010)

1. Einzelhandels- und Gewerbebestand im Vergleich 2003 vs. 2010

Ausgangssituation 2010



- (noch) guter Branchenmix
- zahlreiche zentrentypische Dienstleistungen
- Platz der Befreiung Angebote im unteren Preissegment
- bedeutende Ankermieter/Frequenzbringer in innenstadtattraktiven Warengruppen fehlen
- Oder-Center mit rd. 16.000 m² starkes attraktives Gegengewicht (vgl. Innenstadt rd. 8.200 m² Verkaufsfläche)

Quelle: Erhebungen complan, Aktionsgemeinschaft City Schwedt e.V. (2010)

1. Einzelhandels- und Gewerbebestand im Vergleich 2003 vs. 2010

Wesentliche Veränderungen und Entwicklungen 2003 zu 2010

- Nord-Süd Achse hergestellt mit Endpunkten
- Verbindung der Geschäftslagen durch Gestaltung des Stadtparks
- Platz der Befreiung größere Flächen, Verkaufsflächenausweitung durch Kaufland Ansiedlung
- kaum Veränderungen im zentralen Bereich Vierradener Straße/Altstadtpassage
- Ankermieter und Frequenzbringer fehlen
- Leerstand tendenziell höher, aber insgesamt (noch) verhältnismäßig gering
- Erreichbarkeit der Innenstadt ist sehr gut

2. Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

- Stärkung der Innenstadt als *ein* Einkaufsstandort
- gezielte Lenkung der Besucher-/Kundenwege über Parkleitsysteme, Ausschilderung der Handels-/Dienstleistungs-/gastronomischen aber auch der Kultur-/Freizeiteinrichtungen in und durch die Innenstadt
- Erhalt bzw. Erweiterung des Branchenmix (stärkere Profilierung der Nischenfunktion)
- Förderung der Qualität der Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)
- Stärkung der Nutzungen durch Beratungs- und Coachingangebote
- Chancen liegen in der Profilierung, Individualität, Servicequalität, Fachberatung, Kundenbindung, im Ambiente und in der Nutzungsmischung.
- Angebotsausrichtung auf die Wohnbevölkerung ist von wesentlicher Bedeutung. In der Innenstadt sind 98% der Wohnungen belegt. Die Bewohnerschaft hat ein Durchschnittsalter von >60 Jahren.
- Attraktivierung der Geschäftslagen (Möblierung, Fassaden, Schaufenster, Begrünung, etc.)
- Öffentlichkeitsarbeit - Präsentation und Kommunikation der Angebote der Innenstadt über Presse, Radio, TV, Website der Aktionsgemeinschaft City e.V. und der Stadt, Einkaufs-/Erlebnisleitfäden Innenstadt

2. Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

- Initiierung bzw. Neukonzeptionierung kreativer, erlebnisreicher Veranstaltungen und Aktionen in Kooperation mit lokalen und regionalen Vereinen und Initiativen zur Stärkung des WIR-Gefühls, der Individualität der Qualitäten der Schwedter Innenstadt und der (Einkaufs-) Orientierung auf die Innenstadt
- enger Dialog zwischen Stadt-Geschäftsinhaber/Eigentümer-Stadtteilmanagement zur Bestimmung notwendiger Maßnahmen und Umsetzung (regelmäßige Innenstadtrundgänge, Beiratsgespräche, Ideenwerkstätten)
- Fortführung des Gewerbeflächenkatasters - fortlaufende Übersicht über Branchenentwicklung und Leerstandsverteilung und -konzentration
- Leerstandsvermeidung durch frühzeitiges Agieren - Dialog mit Eigentümern zur aktiven Gewerbeflächenmobilisierung/-vermarktung (Zwischennutzungen, Flächenzusammenlegungen, Nutzungskopplungen, Ansprache gewünschter Anbieter, Gewerbeflächenexposés). Vorteil der Innenstadt ist der hohe Anteil der in Schwedt lebenden Eigentümer.
- gezielter Einsatz vorhandener Instrumente zur aktiven Innenstadtentwicklung (Programme der Städtebauförderung (u.a. Verfügungsfonds), KMU-Förderung, Stadtteilmanagement, Baurecht)

Positionsbestimmung Einzelhandel der Stadt Schwedt/Oder

- Standortvergleich im Land Brandenburg
- Einzelhandels- und Gewerbebestand Innenstadt

complan Kommunalberatung

Voltaireweg 4
14469 Potsdam
+49 (0)331-20151-0 | fax - 11
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de



Bearbeiter:
Matthias von Popowski, Claudia Pötschick

Stand: Juli 2011