Einzelhandelskonzept

2. Fortschreibung

HANSESTADT
ANKLAM

Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Anklam

2. Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2012

Auftraggeber:

Hansestadt Anklam
FB 1- Bau, Stadtentwicklung und Immobilienmanagement
Burgstraße
17389 Anklam
Tel: 03971 835 221
Fax: 03971 835 220

Bearbeitung:

Wimes – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 5/6
18057 Rostock
Tel: 03 81 377 069 83
Fax: 03 81 377 069 88

Rostock, Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 4
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung 4
1.2 Methodisches Vorgehen 5
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Anklam 5
2.1 Zentralörtliche Bedeutung 5
2.2 Marktgebiet Anklam 7
2.3 Strukturanalyse 8
2.3.1 Hansestadt Anklam im Kontext mit den Umlandgemeinden (Marktgebiet) 8
2.3.2 Sozioökonomische und wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Anklam 16
3 Struktur des Anklamer Einzelhandels 25
3.1 Einzelhandelsentwicklung 25
3.2 Einzelhandelsstruktur – Einzelhandelsangebot 30
3.3 Zentrenstruktur 42
3.4 Umsatzentwicklung im Einzelhandel 46
3.5 Einzelhandelskaufkraft nach Sortimenten 47
4 Zentrenkonzept 50
5 Zusammenfassung 58
6 Handlungsempfehlungen und Umsatzvorausschau 64
6.1 Künftiger Flächenbedarf und Entwicklungsspielräume des Einzelhandels gesamt 64
6.2 Empfehlungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes 68
6.3 Umsatzvorausschau 72
Tabellen und Abbildungsverzeichnis 73
Abbildungsverzeichnis 73
Tabellenverzeichnis 74

1 Ausgangslage

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1996 erfolgte im Jahr 2003 mit Datenstand 2002. Die Ersterstellung und die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner erarbeitet.

Im Jahr 2012 beauftrage die Hansestadt Anklam das Büro Wimes mit der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes. Das Altstadt-Zentrum ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem guten und günstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort. Aber es gibt im Innenstadtbereich Problem- und Konfliktfelder, die im Zentrenkonzept dargestellt und Handlungsempfehlungen zur Lösung dieser gegeben werden.

Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Anklam dienen, wobei der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 34, Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 2a BauGB eine besondere Bedeutung zukommt.

Inhaltliche Schwerpunkte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind:

- Darstellung der Hansestadt Anklam im Hinblick auf ihre Lage im Raum, zentralörtliche Bedeutung und besondere Charakteristik sowie anhand der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft.
- Darstellung der räumlichen Einzelhandelsstrukturen, der Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam, Einschätzung der Standortvorteile (bestehende Defizite) und der Standortpotenziale unter Berücksichtigung demographischer und ökonomischer Struktur- und Entwicklungsmerkmale sowie des Nachfragevolumens.
- Erarbeitung eines Branchen- und Standortkonzeptes für den Einzelhandel
- Handlungsempfehlungen zu tragfähigen und nachhaltigen Einzelhandelsstrukturen, insbesondere zur Optimierung und Sicherung des Grundbedarfsnetzes.

Folgende bereits vorhandene Konzepte und Gutachten waren zudem Grundlagen bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Anklam:

- Einzelhandelskonzept 1996, Fortschreibung 2003
- Monitoring Stadtentwicklung, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Hansestadt Anklam
- FNP, Bauleitplanungen der Hansestadt Anklam
- 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt und Erweiterungsgebiet 2013
- Masterplanung – Neugestaltung Marktseite Hansestadt Anklam 2012
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, Neuaufstellung 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern 2010

Folgenden Datengrundlagen wurden genutzt:

- Kleinräumige stadteigene Einwohnerdaten der Hansestadt Anklam
- Umfangreiche Pendlerdatei, die bei der Bundesagentur für Arbeit (Standort Hannover) angefordert und käuflich erworben wurde
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftdaten und Einzelhandelsumsatz, die bei der GfK GeoMarketing GmbH angefordert und käuflich erworben wurden
- Kaufkraftdaten der Bevölkerung wurden kostenfrei vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus zur Verfügung gestellt
- Totalerhebung des aktiven Einzelhandel und der leer stehenden Einzelhandelsobjekt erfolgte durch eine Vor-Ort-Begehung der Mitarbeiter des Büros Wimes

1.2 Methodisches Vorgehen

Um die Ausgangssituation und die Rahmenbedingungen zu beschreiben wird ein komprimierter Überblick über ausgewählte demographische und ökonomische Struktur- und Entwicklungsmerkmale (Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsprognose, durchschnittliche Haushaltsgröße und Prognose, einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex, Beschäftigungszentralität, Wirtschaftsstruktur, verkehrliche Erreichbarkeit) der Hansestadt Anklam und der Gemeinden im Umlandraum erstellt. Dazu werden ein Großteil der vorhandenen Daten und Indikatoren aus dem Monitoring Stadtentwicklung, dass seit dem Basisjahr 2001 jährlich fortgeschrieben wird, genutzt.

Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte eine Totalerhebung und Bewertung des Einzelhandelsbesatzes in der Hansestadt Anklam, insbesondere der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, unter Beachtung der funktionalen Verflechtung auch mit den angrenzenden Grundzentren. Inhalt der Bestandsanalyse:

- Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt
- Ausgewählte Ausstattungs- und Strukturkennziffern des Anklamer Einzelhandels
- Umsatzleistung des Einzelhandels
- Kaufkraftbewegungen nach Einzelhandelsbranchen und Einzugsgebieten
- Umsatz- und Flächenvorausschau des Einzelhandels
- Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandelsstandortes Anklam

Es wird im Ergebnis ein Übersichtsplan zu den räumlichen Strukturen und Bestandslagen erstellt. Zur standörtlichen Ermittlung der Verkaufsflächen und des Versorgungsgrades werden auch die Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Konkurrenzzentren berücksichtigt.

Die Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt auf der Basis der Kaufkraftkennziffern. Bei der Ermittlung des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die Kaufkraftströme zugrunde gelegt.

Untersucht wird der stationäre Einzelhandel, der Versandhandel und der ambulante Handel wird ausgeschlossen.

Die Branchensystematik wird nach folgenden städtebaulichen Kriterien gegliedert:

- Nahversorgungsrelevanter Bedarf
- Zentrenrelevanter Bedarf
- Nichtzentrenrelevanter Bedarf

Das folgende Gutachten beruht auf einer aktuellen und verlässlichen Datenrecherche und folgt somit dem Grundsatz des Büros Wimes: „Aktualität und Transparenz bei Daten, Indikatoren und Berechnungsmodellen gibt ein Höchstmaß an Sicherheit für Planungs- und Entscheidungsprozesse!"

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Anklam

2.1 Zentralörtliche Bedeutung

Anklam wurde 1243 das erste Mal urkundlich erwähnt. 1264 hat der Ort das Stadtrecht erhalten und ist 1283 dem Städtebund der Hanse beigetreten. Anklam ist von reichhaltigen Naturschutzgebieten und Naturerlebnisräumen umgeben. Durch die Nähe zu den Ostseebädern ist Anklam auch Anziehungsort für Touristen.

Die Ansiedlung musste im Laufe ihrer Geschichte immer wieder schwere Kriegszerstörungen erleiden. Die Stadt wurde planmäßig schachbrettartig angelegt und besetzt einen unregelmäßigen Gesamtgrundriss. Wohlstand und die günstige Lage führten 1283 zur Aufnahme in den Städtebund der Hanse. Durch massive Luftangriffe, Kampfhandlungen und Brände wurden ca. 70 % der gesamten Altstadt im Zweiten Weltkrieg zerstört. Durch Bebauungsprogramme in den 1950 er und 1970 er Jahren wurde versucht, unter größtmöglicher Wahrung des historischen Straßenrasters die Innenstadt wieder aufzubauen, aber ohne sich an der Geschichte der Stadt zu orientieren. Heute

erinnern u. a. nur noch die Kirchen und das Steintor, das Wahrzeichen der Stadt, an die einst reiche Hansestadt Anklam.

Die Hansestadt liegt an der Peene und besitzt einen der größten Binnenhäfen auf Landesebene, der über den Überseehafen Stettin gut erreichbar ist und mit der Ostsee verbunden ist. Darüber hinaus verfügt Anklam über einen eigenen Flugplatz für kleinere Flugzeuge.

Anklam ist über die B 109, B 110, B 199 und B 197 erreichbar und seit Dezember 2005 ist die Hansestadt über die B 199 an die Autobahn A 20 angeschlossen. Anklam ist ein Verkehrsknotenpunkt. Die Entfernungen zu den nächstgrößten Städten betragen: Berlin 190 km, Rostock 140 km, Schwerin 195 km, Neubrandenburg 50 km, Greifswald 35 km und Szczecin 90 km.

Fast fertiggestellt ist eine Umgehungsstraße, die zu einer verkehrlichen Entlastung der Altstadt beitragen soll. Mit den sich daraus ergebenden Umbaumaßnahmen können die Quartiere der Innenstadt intensiver verbunden werden und Verkehrsflächen reduziert bzw. umgenutzt werden.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern erfolgte die Festlegung der Ober- und Mittelzentren. Die Hansestadt Anklam zählt zu den Mittelzentren. Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung. Da die Mittelzentren wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume beitragen, sollen sie als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Dies bedeutet, für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitzustellen und mit Leistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern sind die Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung definiert. Darin heißt es u.a., dass neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen vorrangig auf erschlossenen Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Ober- und Mittelzentren der Planungsregion Vorpommern zu lenken sind.

Eine besondere Bedeutung nimmt dabei der Einzelhandel ein. Der Einzelhandel ist eine der wichtigsten zentrenbildenden Funktionen. Für die Sicherung des Bedarfs der Bevölkerung ist deshalb seine Lenkung auf die zentralen Orte und die Orientierung an den entsprechenden Einzugsbereichen folgerichtig. Die Ziele im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern dienen der Ausgestaltung dieser Funktion. Sie gelten auch für die Planungsregion Vorpommern.

Der Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern wie folgt geregelt:

- Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.
- Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.
- Neuansiedlungsvorhaben von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten in den Umlandgemeinden der beiden Teile des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifwald sind nicht zulässig.
- Einzelhandelsvorhaben sollen die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.

2.2 Marktgebiet Anklam

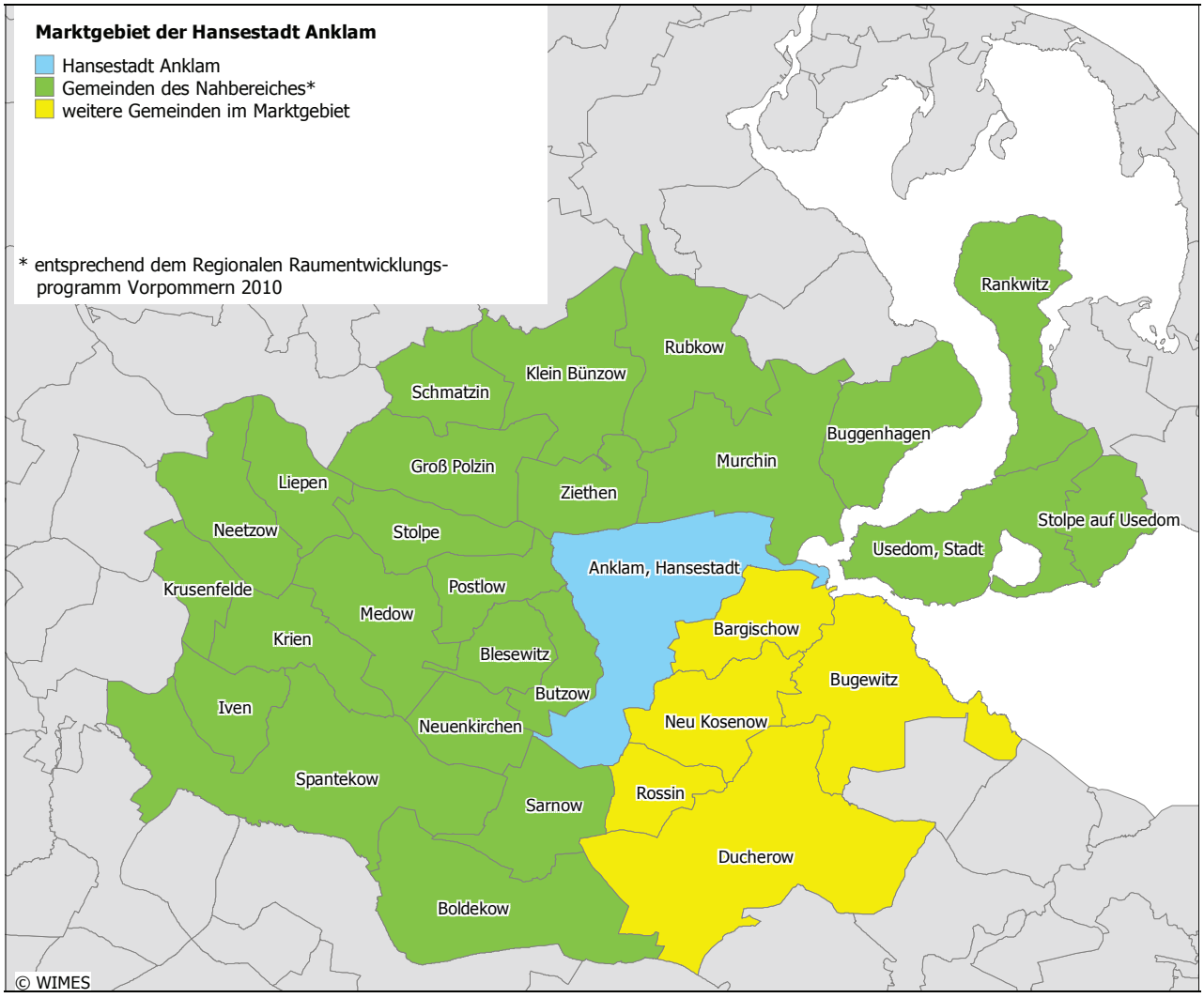
Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern gehören 24 Gemeinden zum Nahbereich des Marktgebiets Anklam. Des Weiteren wurden weitere fünf Gemeinden in das Einzugsgebiet einbezogen, da sich diese in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Anklam befinden. Größere Einzelhandelseinrichtungen befinden sich nur in drei Umlandgemeinden.

Tabelle 1: größere Einzelhandelsunternehmen im Umland der Hansestadt Anklam

Ducherow	Getränkeland, Netto MD
Spantekow	Edeka-Frischemarkt
Usedom, Stadt	Netto MD, Aldi, Getränkeland

Im abgegrenzten Marktgebiet leben rund 31.000 Einwohner, davon hat Anklam einen Anteil von 43,3 %. Daneben ergeben sich noch Potenziale für Steuumsätze durch Pendler, Touristen und Durchreisende. Diese Potenzialreserve wird insgesamt mit rund 10 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet berücksichtigt (siehe Gliederungspunkt 2.3)!

Abbildung 1: Marktgebiet der Hansestadt Anklam



Die Hansestadt Anklam ist als Mittelzentrum ein wichtiger Standort für wirtschaftliche Aktivitäten. Es wird im Folgenden zwischen drei Standortdimensionen unterschieden, Makroebene für die Gesamtstadt Anklam, die Mesoebene für den Zentrumsbereich und Mikroebene für das unmittelbare Standortumfeld (Nahbereich). Die Qualitäten dieser Ebenen entscheiden gemeinsam, aber nicht in jedem Fall gleichgewichtig über die wirtschaftliche Tragfähigkeit verschiedener Nutzungen. Die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes rückt die Makro- und Mesoebene in den Mittelpunkt der Betrachtung.

2.3 Strukturanalyse

Die folgende Strukturanalyse ist notwendige Voraussetzung für das Konzept, vor allem für die künftige strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Anklam. Die Qualität und die Struktur der Einzelhandelsentwicklung wird nicht nur durch die Einwohnerentwicklung bestimmt, sondern im entscheidenden Maße auch durch die Altersstruktur, die Sozialstruktur der Haushalte (Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit) in der Stadt und den Umlandgemeinden im Marktgebiet, die letztendlich die Kaufkraft der Bevölkerung und die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beeinflussen, und vor allem durch die hohe Zahl der täglichen Einpendler sowie der Touristen.

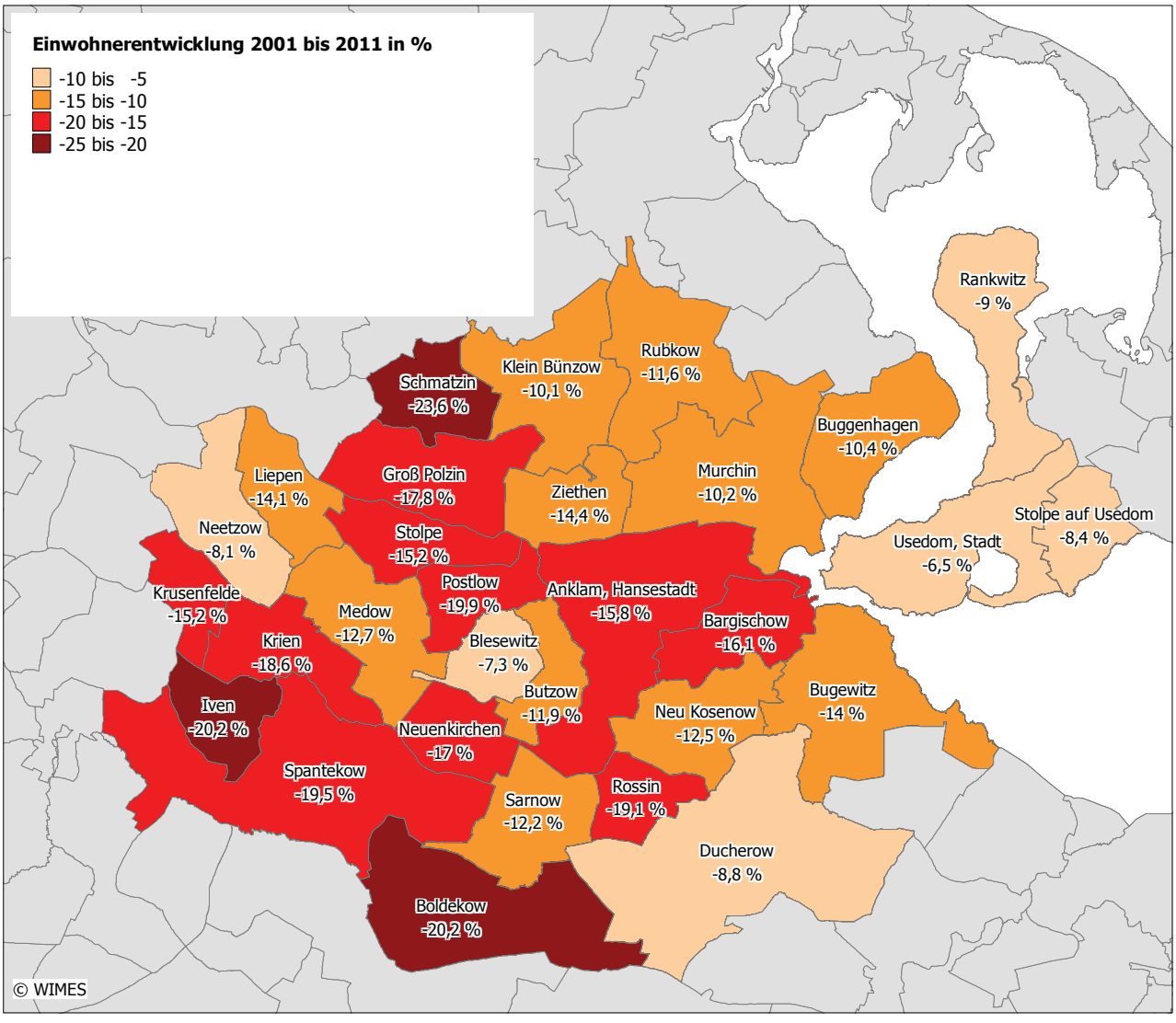
2.3.1 Hansestadt Anklam im Kontext mit den Umlandgemeinden (Marktgebiet)

Einwohnerentwicklung

Beachte: Für die Stadtumlandbetrachtung wurden die Daten des Statistischen Amtes M-V per 31.12.2011 verwendet. Zum Zeitpunkt der Analyse waren die Daten per 31.12.2012 noch nicht verfügbar.

Wie folgende Abbildung zeigt, weisen alle Gemeinden im Marktgebiet Einwohnerverluste zwischen 6,5 % (Stadt Usedom) und 23,6 % (Schmatzin) im Zeitraum 2001 bis 2011 auf.

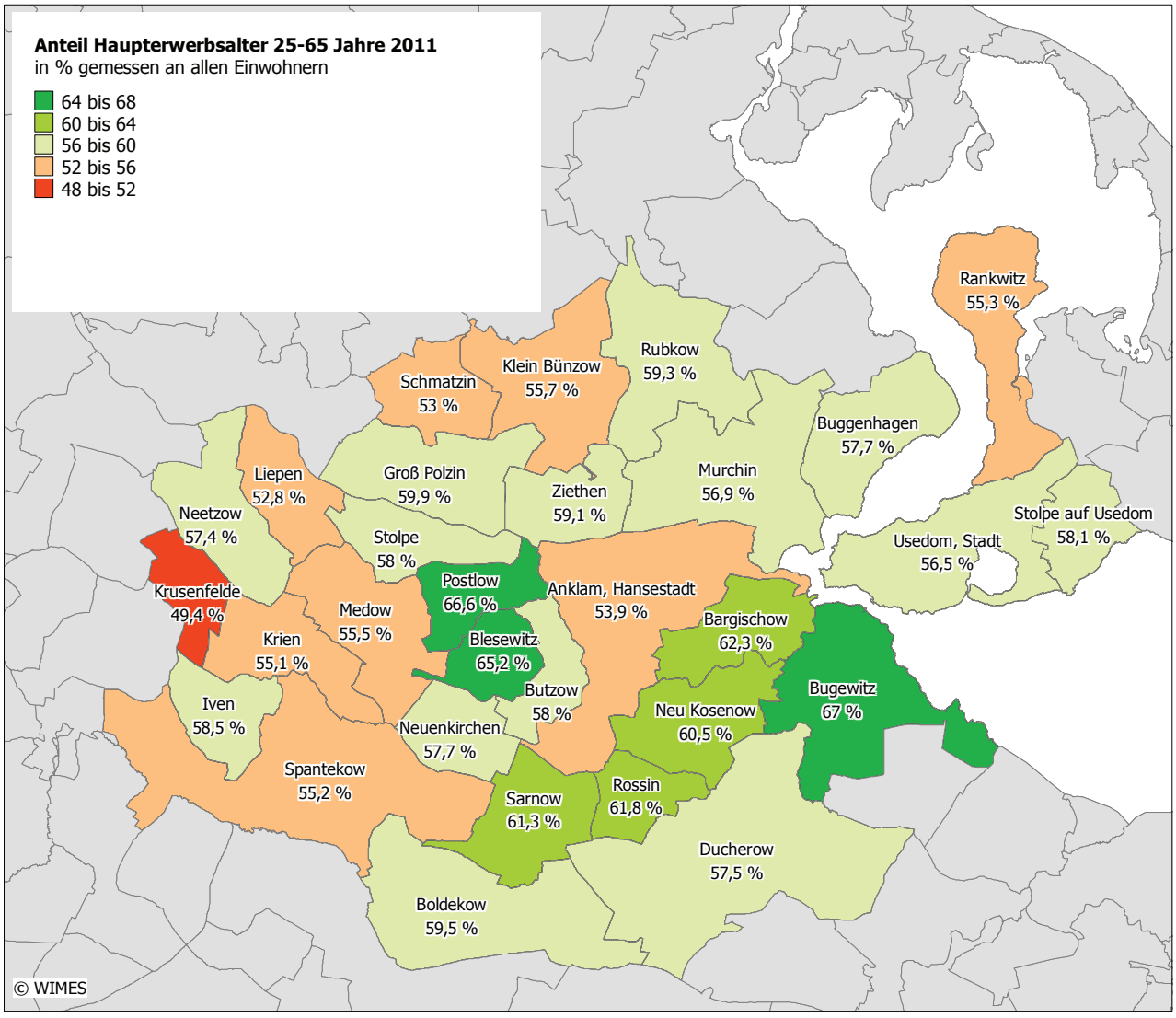
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinden im Marktgebiet Anklam



Demographische Daten bergen eine Aussage über die Zukunft – wo wenige Kinder geboren werden, wo ein Mangel an jungen Leuten, insb. potenzieller Mütter, herrscht, muss die Bevölkerung sinken und die Folge ist eine Überalterung, verbunden mit einem Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Die Abbildung von Veränderungen in den Altersgruppen ist wichtig für die Ermittlung bestimmter Zielgruppen bezüglich des Kaufkraftverhaltens.

Als Einwohner im Haupterwerbsalter wird die Altersgruppe der 25-65jährigen in die Betrachtung einbezogen. In der Gemeinde Krusenfelde ist der Anteil der Bevölkerung im Haupterwerbsalter, gemessen an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde, mit 49,4 % sehr gering. Demgegenüber befinden sich in den Gemeinden Bugewitz, Postlow und Blesewitz rund zwei Drittel der Bevölkerung im Haupterwerbsalter, damit verweisen die Gemeinden gleichzeitig auf eine deutlich jüngere Altersstruktur im Vergleich der Gemeinden im ausgewählten Marktgebiet.

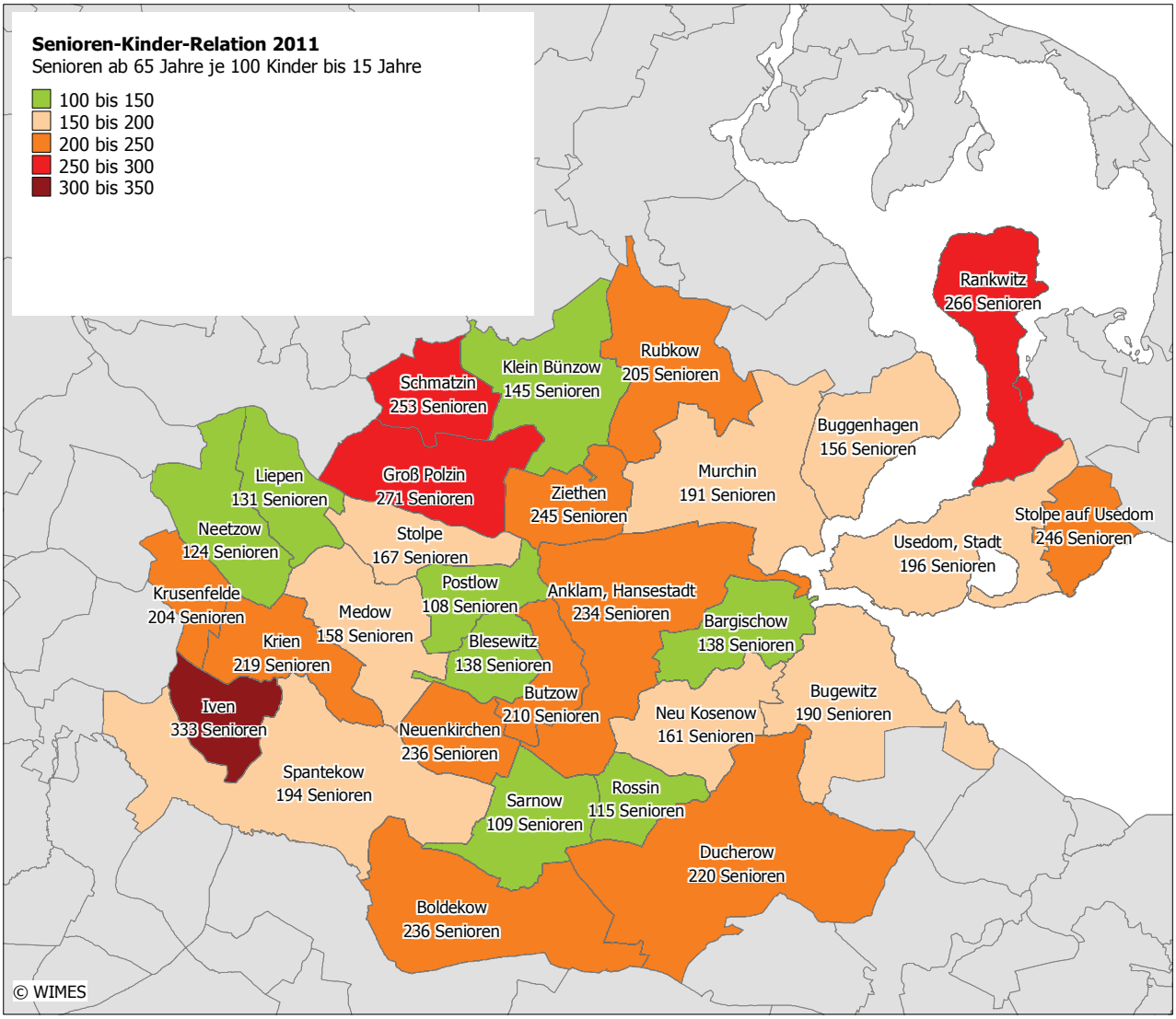
Abbildung 3: Anteil Haupterwerbsalter in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam



Die Senioren-Kinder-Relation ist das Verhältnis der Senioren ab 65 Jahre zu den Kindern bis 15 Jahre (Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre). Diese Relation ist nicht zur Beobachtung von Überalterungsprozessen und zur Infrastrukturplanung wichtig, sondern wirkt auch auf die Einzelhandelsnachfrage. In den Gemeinden Iven, Groß Polzin, Rankwitz und Schmatzin ist der Anteil der Senioren ab 65 Jahre besonders hoch und der Anteil der Kinder bis 15 Jahre gering, so z. B. entfallen in Iven auf 100 Kinder 333 Senioren.

Die Gemeinden Postlow und Sarnow verweisen dagegen auf ein nahezu ausgewogenes Verhältnis von Kindern und Senioren.

Abbildung 4: Verhältnis Senioren zu Kindern in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam

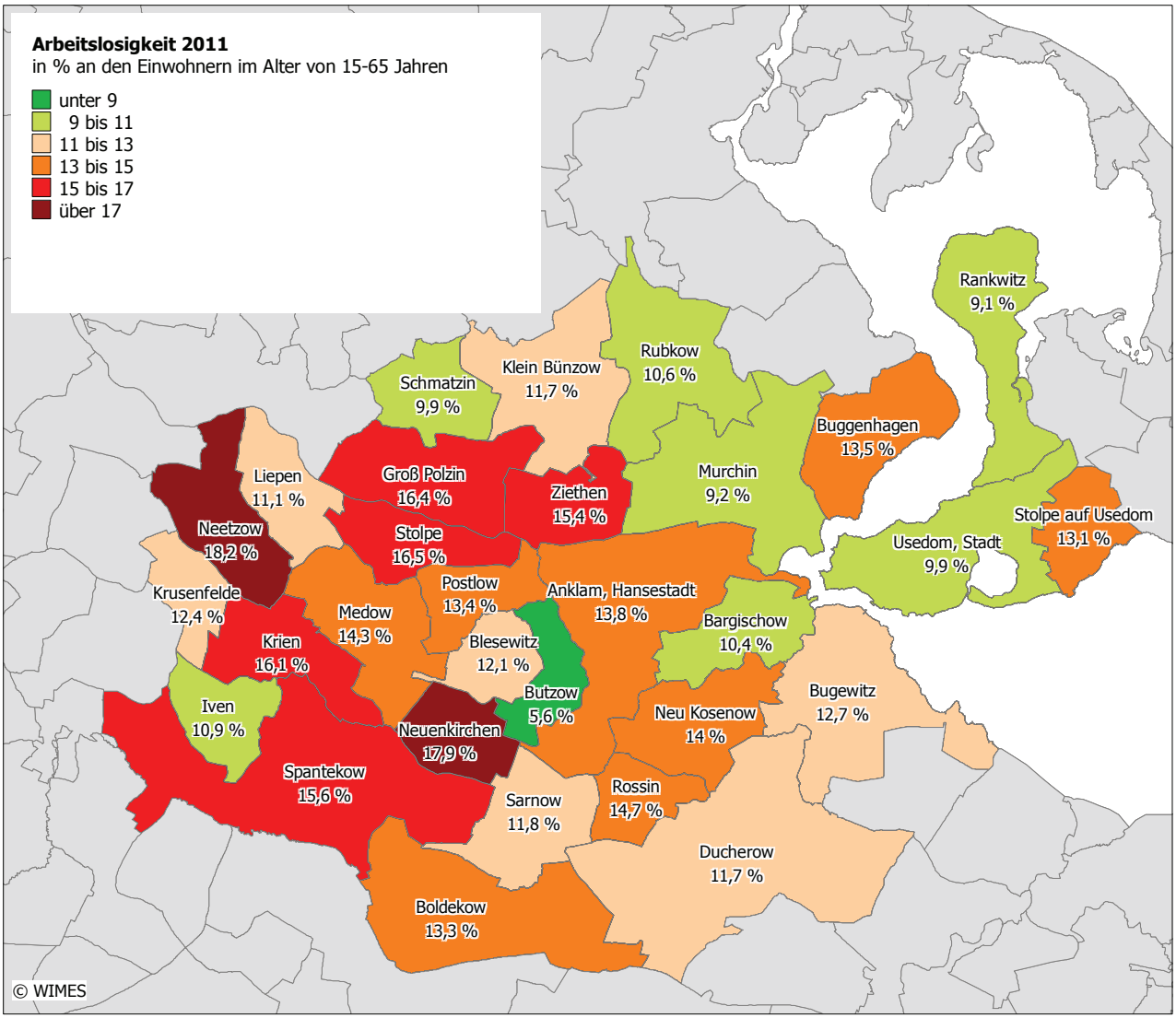


Arbeitslosigkeit

Wo wenig Menschen Arbeit finden und viele Arbeitslose leben, insbesondere Langzeitarbeitslose (Hartz IV), werden entsprechend wenig Steuern und Sozialabgaben gezahlt und die öffentlichen Kassen belastet. Arbeitslose sind nicht nur für die Beobachtung des Wohnungsmarktes und der Infrastrukturentwicklung wichtig, auch für die Einzelhandelshandelsentwicklung. Im Zusammenhang mit weiteren Sozialindikatoren sind Tendenzen ablesbar (Signalwirkung für die Kommune).

In den Gemeinden Neetzow, Neuenkirchen, Krien, Groß Polzin, Spantekow, Stolpe und Ziethen sind die Arbeitslosenquoten (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) sehr hoch, dies wirkt sich negativ auf die Kaufkraft dieser Personengruppe aus.

Abbildung 5: Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam



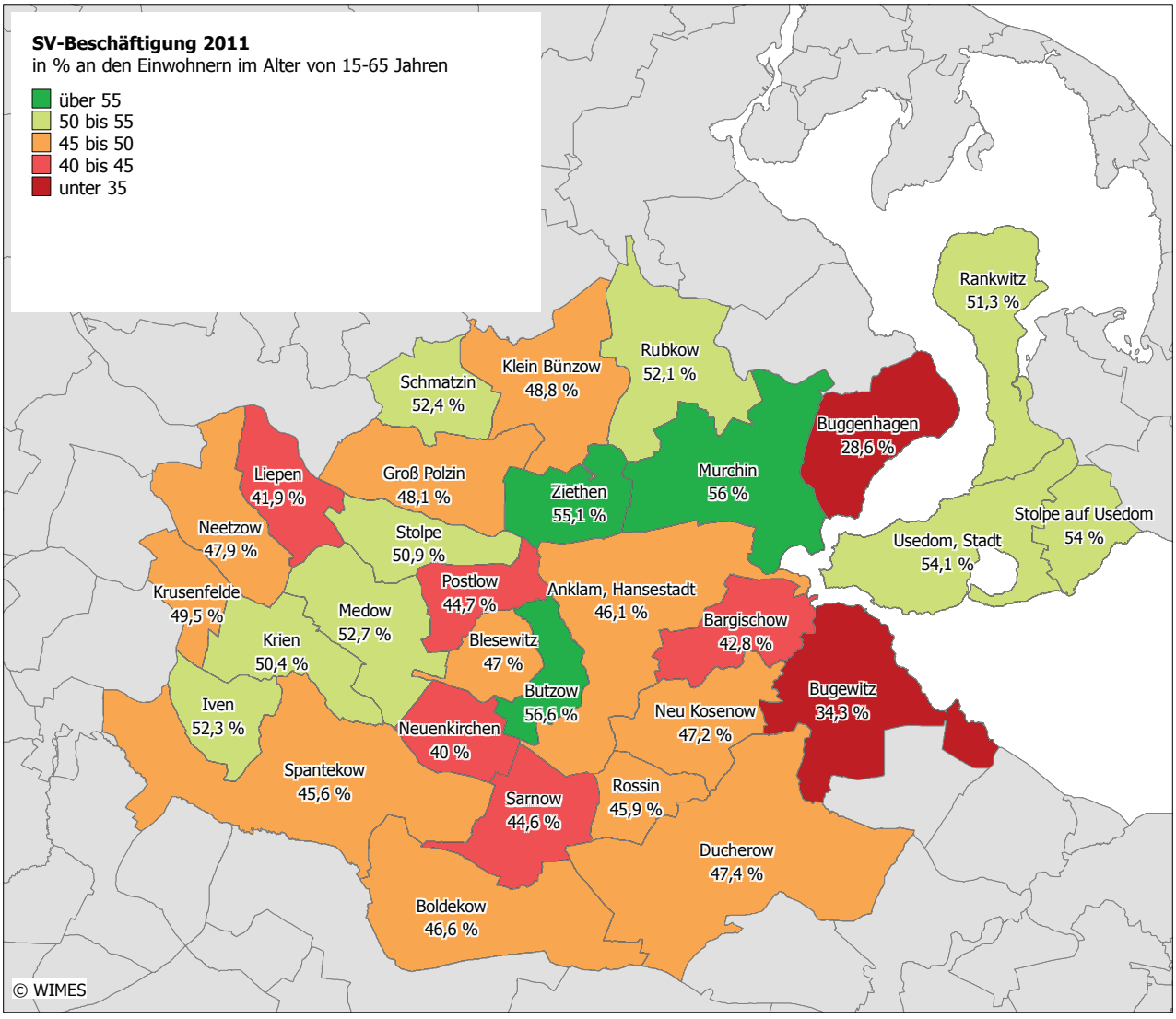
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohn- und Arbeitsort

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung) ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Kraft einer Kommune. SV-Beschäftigung ist die Hauptquelle von Einkommen und damit von Kaufkraft. SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in einer Gemeinde / Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Gemeinde sein oder außerhalb der Gemeinde).

Die folgende Abbildung zeigt, dass in der Gemeinde Buggenhagen nur 28,6 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter einer SV-Beschäftigung nachgehen. Den höchsten Wert im Vergleich der Gemeinen im Marktgebiet Anklam erreicht die Gemeinde Butzow mit 56,6 %.

Zu beachten ist, dass es keine Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt gibt. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus und die kleinste Ebene ist der Landkreis. Der Anteil der Selbständigen und Freiberufler liegt im Allgemeinen zwischen 15 % und 20 %.

Abbildung 6: Anteil der SV-Beschäftigten (Wohnort), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter(15-65 Jahre) in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam

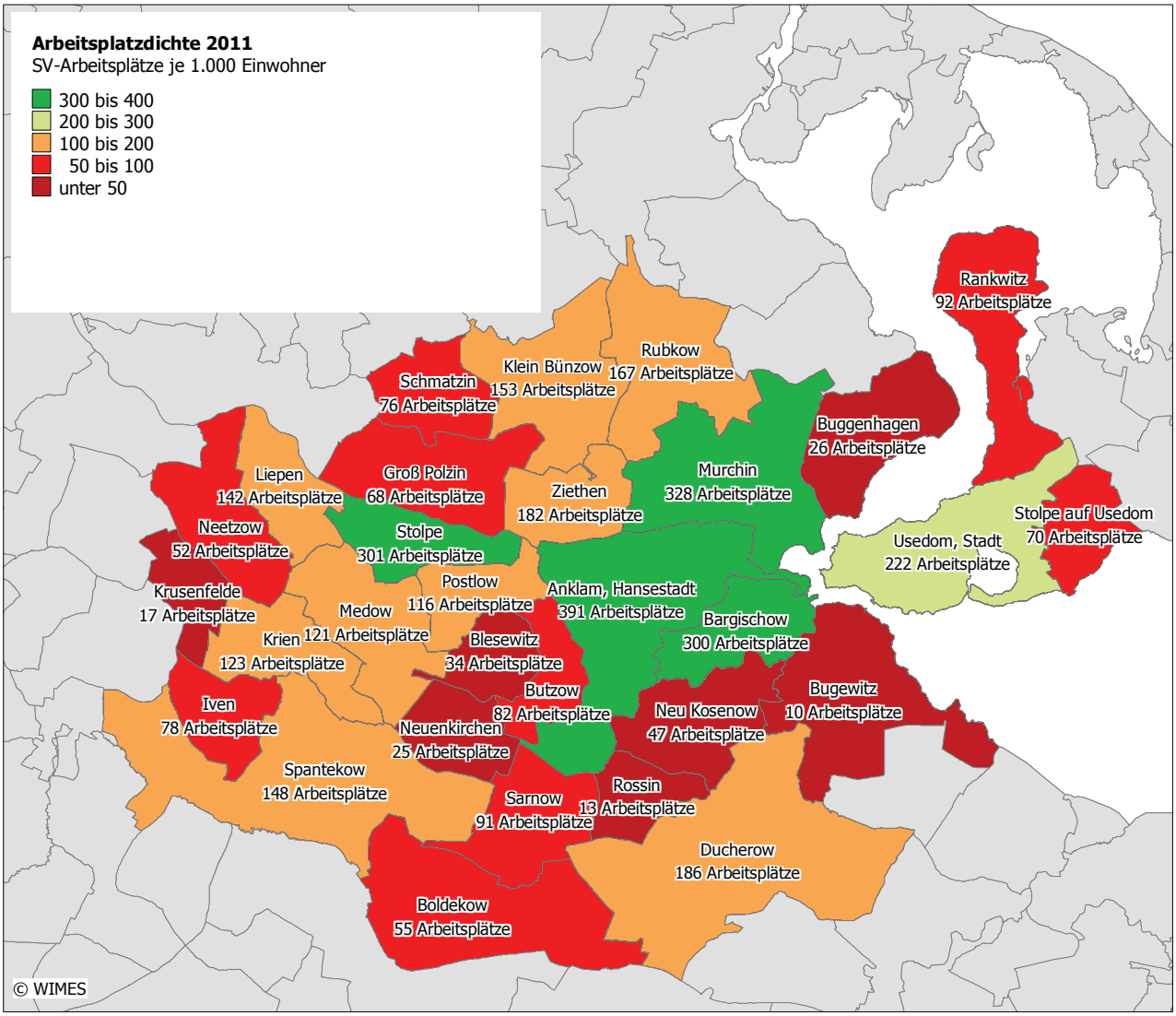


Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Anklam (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Anklam wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Anklam, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern. Detaillierte Aussagen zu den Pendlerverflechtungen der Hansestadt Anklam enthält der folgende Gliederungspunkt 2.3.2.

Die folgende Abbildung zeigt deutlich die hohe SV-Arbeitsplatzdichte der Hansestadt Anklam, im Jahr 2011 lag der Wert bei 391 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner, im Jahr 2012 sogar bei 462 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner (siehe Abb. 18 S. 22). In der größten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Rostock, lag die SV-Arbeitsplatzdichte in 2012 bei 398 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner.

Deutlich wird auch die Versorgung der Hansestadt Anklam und der Gemeinden Murchin, Stolpe und Bargischow mit Arbeitsplätzen für die übrigen Umlandgemeinden im Marktgebiet Anklam.

Abbildung 7: Arbeitsplatzdichte 2011 in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam

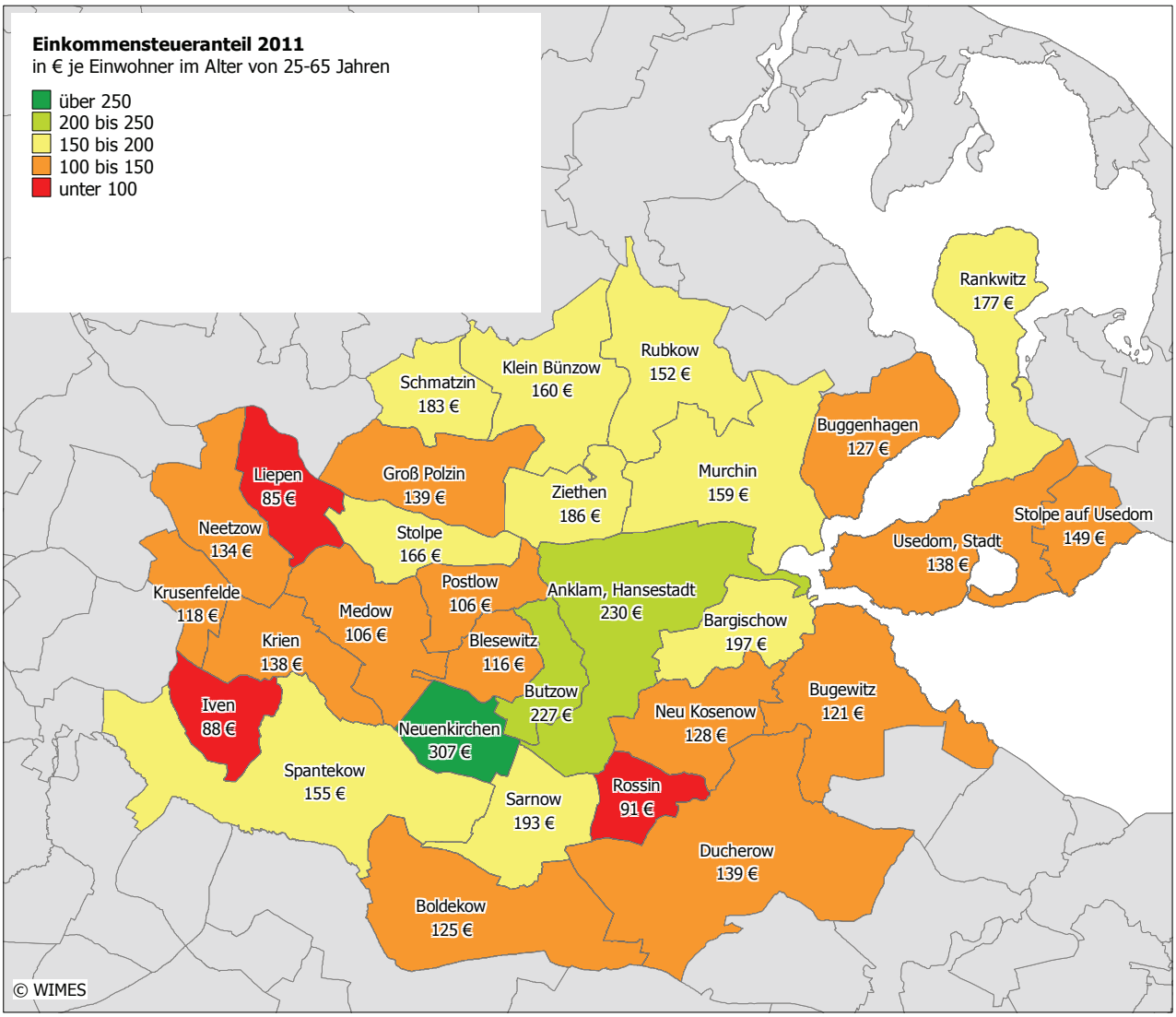


Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, je höher sind auch die Einkommenssteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt. Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (in €).

In Relation zu den Einwohnern im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren zeigt sich in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam im Jahr 2011 im Durchschnitt ein Wert von 183 € je Person. Den Höchstwert verzeichnet die Gemeinde Neuenkirchen mit 307 €, den niedrigsten Wert die Gemeinde Liepen mit nur 85 €.

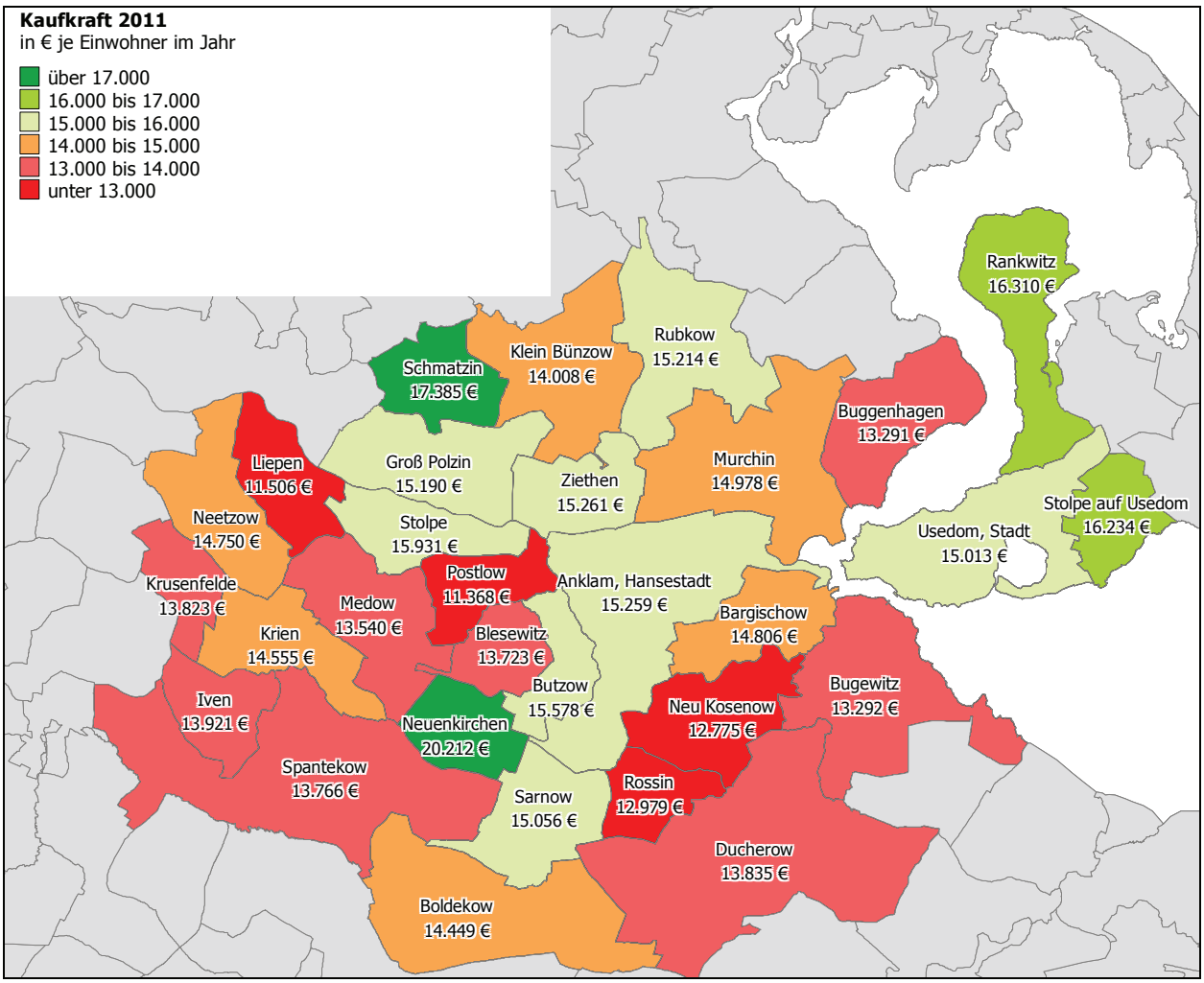
Abbildung 8: Einkommensteueranteile der Gemeinden im Marktgebiet Anklam



Unter dem Begriff der „**Kaufkraft**" wird in den Wirtschaftswissenschaften zwischen der „Kaufkraft des Geldes" und der „Kaufkraft der Bevölkerung" unterschieden. Die „Kaufkraft des Geldes" ist als das Gegenstück zum Preisniveau zu verstehen. In diesem Zusammenhang wird mit der Kaufkraft des Geldes häufig auch der Begriff der „Kaufkraftparität" benutzt, um das Preisniveau eines ausgewählten und repräsentativen Warenkorbes wiederzugeben. Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung" ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu. Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen. Das Ergebnis wird dann in das aktuelle Jahr projiziert und für die verschiedensten regionalen Ebenen umgerechnet.

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Land M-V lag in 2011 bei 16.487 €, der Durchschnittswert des ehemaligen Landkreises Ostvorpommern lag bei 15.644 € je Einwohner. Die Gemeinden Neuenkirchen und Schmatzin erreichen überdurchschnittliche Werte, Neuenkirchen liegt mit einem Durchschnittswert von 20.212 € sogar über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in kleinen Gemeinden überdurchschnittlich hohe Kaufkraft oftmals durch Einzelpersonen mit sehr hohen Einkommen begründet ist!

Abbildung 9: Kaufkraft der Bevölkerung in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam



2.3.2 Sozioökonomische und wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Anklam[1]

Die Zahl der **Einwohner mit Hauptwohnsitz** hat sich in der Hansestadt Anklam im Zeitraum von 2001 zu 2012 um 16,8 % bzw. 2.590 Personen verringert (unter Vernachlässigung der Eingemeindung Pelsins zum 01.01.2010). Dabei zeigen sich jährliche Einwohnerverluste, welche sich in den letzten zwei Jahren aber merklich abgeschwächt haben.

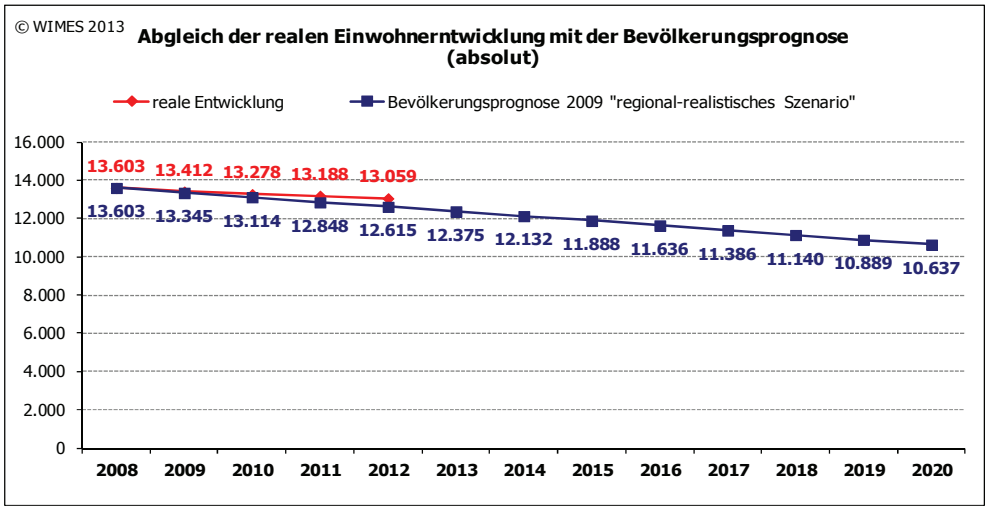
Die Einwohnerverluste von 2001 zu 2012 erstrecken sich über alle Stadtteile. Der höchste Bevölkerungsrückgang im innerstädtischen Vergleich ist in Anklam West festzustellen. Der Stadtteil verlor seit 2001 rund ein Viertel seiner Bewohner (-23,4 %/-544 Personen). Deutlich überdurchschnittlich sind auch die Verluste in der Südstadt und Stadtwald mit jeweils rund -22 %. Dagegen betrug der Einwohnerverlust in der Innenstadt von 2001 zu 2012 insgesamt nur 1,5 %, in den vergangenen drei Jahren ist eine recht stabile Einwohnerzahl zu verzeichnen. Diese positive Einwohnerentwicklung in der Innenstadt korreliert mit dem Sanierungsfortschritt.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen der Hansestadt Anklam

	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	in %
Altstadt	2.606	2.535	2.477	2.485	2.484	2.410	2.421	2.368	2.420	2.359	2.317	2.264	-342	-13,1
Innenstadt	612	594	587	603	608	581	550	580	556	595	591	603	-9	-1,5
Peendamm	179	174	166	166	154	153	147	138	136	138	139	144	-35	-19,6
Anklam Ost	4.824	4.816	4.821	4.763	4.580	4.491	4.416	4.239	4.180	4.147	4.263	4.226	-598	-12,4
Anklam West	2.328	2.205	2.169	2.049	1.988	1.950	1.866	1.836	1.806	1.813	1.784	1.784	-544	-23,4
Südstadt	3.240	3.154	3.098	3.050	2.983	2.896	2.759	2.734	2.688	2.629	2.550	2.526	-714	-22,0
Gellendin	139	137	132	127	129	126	122	121	125	122	116	117	-22	-15,8
Stadtwald	1.466	1.448	1.408	1.389	1.351	1.354	1.314	1.273	1.198	1.166	1.147	1.140	-326	-22,2
Anklam	**15.394**	**15.063**	**14.858**	**14.632**	**14.277**	**13.961**	**13.595**	**13.289**	**13.109**	**12.969**	**12.907**	**12.804**	**-2.590**	**-16,8**
Pelsin*										309	281	255		
Anklam gesamt	**15.394**	**15.063**	**14.858**	**14.632**	**14.277**	**13.961**	**13.595**	**13.289**	**13.109**	**13.278**	**13.188**	**13.059**	**-2.335**	**-15,2**

Ein Abgleich von Realentwicklung und Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Entwicklung im Jahr 2012 positiv um 3,3 Prozentpunkte vom Prognosewert abweicht. Die absolute Differenz liegt bei +444 Personen. Diese positive Differenz ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Prognose von einer höheren Abwanderung ausgegangen wurde. Die Prognoseberechnung erfolgte auf der Grundlage der Entwicklung in den Jahren 2001 bis 2008, hier ergaben sich jährlich deutliche Negativsalden der Wanderungen (durchschnittlich -200 Personen pro Jahr). Seit 2009 ist die Abwanderung aber deutlich zurückgegangen, 2011 war sogar ein leichter Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Das bedeutet, wenn dieser positive Trend weiterhin anhält, sollte die Bevölkerungsprognose fortgeschrieben werden, weil diese entscheidende Grundlage für diverse Konzepte ist, wie Kita- und Schulplanung, Wohnungsnachfrage, einschließlich altersgerechtes Wohnen, medizinische Versorgung, Einzelhandelsversorgung etc.!

Abbildung 10: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

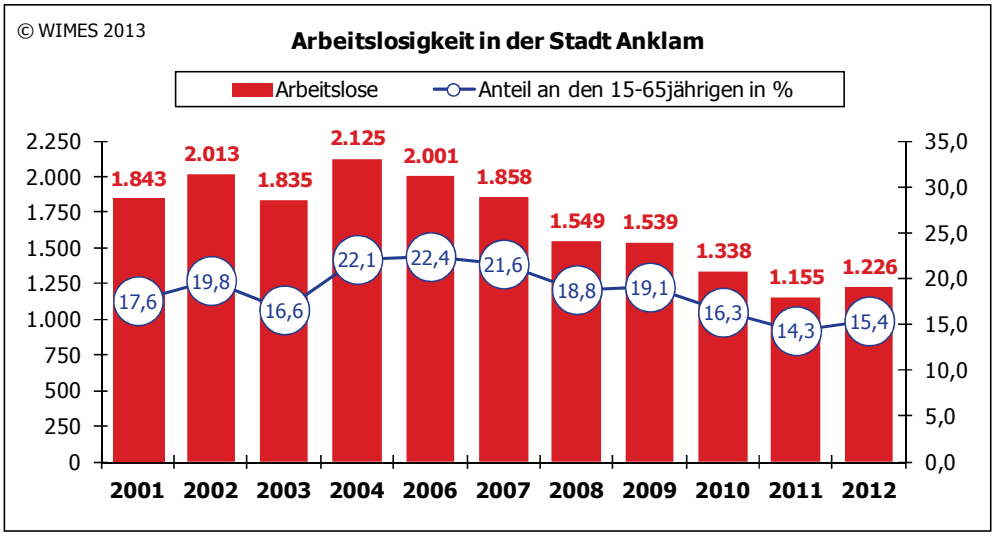


[1] Daten und Indikatoren für die sozioökonomische und wirtschaftliche Analyse wurden aus dem Monitoring Stadtentwicklung per Stichtag 31.12.2012 entnommen. Zu beachten ist, dass es sich bei Einwohnerentwicklung um stadteigene Daten handelt, die der Realität wesentlich näher stehen und vor allem kleinräumig und zeitnahe verfügbar sind!

Im Bereich **Wirtschaft und Beschäftigung** ist seit 2005 ein positiver Trend in Anklam zu verzeichnen.

Die Arbeitslosigkeit ist deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2004, dem Jahr vor der Arbeitsmarktreform Hartz IV waren noch 2.125 Personen arbeitslos, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 22,1 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Im Jahr 2011 war der Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum mit einer Arbeitslosenquote von 14,3 % erreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist leider wieder ein Anstieg der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen.

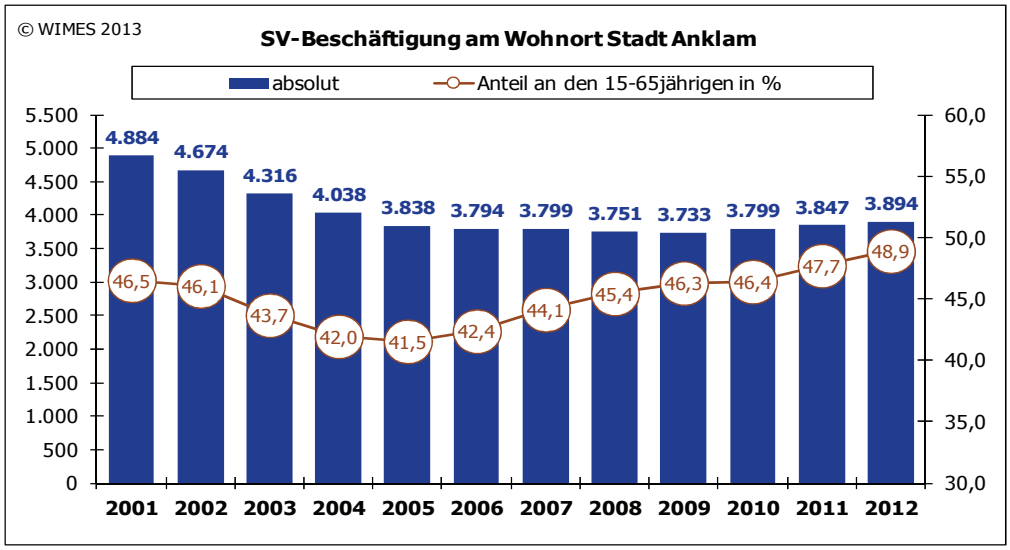
Abbildung 11: Entwicklung Arbeitslosigkeit absolut und Anteil an den 15-65jährigen in %



Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Kraft einer Stadt ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigung). SV-Beschäftigung ist die Hauptquelle von Einkommen, damit von Kaufkraft. SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt).

In der Hansestadt Anklam waren in 2012 insgesamt noch 3.894 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort in Anklam, das entspricht einem Anteil von 48,9 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Im Jahr 2001 lag die SV-Beschäftigtenquote bei 46,5 %, in den Folgejahren bis 2005 sank dieser Wert um fünf Prozentpunkte auf 41,5 %. Ab dem Jahr 2006 erhöhte sich die SV-Beschäftigtenquote stetig. Der Anteil am erwerbsfähigen Alter konnte im Zeitraum 2005 bis 2012 einen Zuwachs um 7,4 Prozentpunkte verbuchen.

Abbildung 12: Entwicklung SV-Beschäftigung absolut und Anteil an den 15-65jährigen in %



Wie im Kapitel 2.3.1 erwähnt gibt es keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in der Hansestadt Anklam. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer, Beamte sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus!

Im Ergebnis des Zensus 2011 wurde vom Statistischen Amt M-V für die Hansestadt Anklam eine Erwerbstätigenzahl von 5.390 Personen ermittelt. Das entspricht einer Erwerbstätigenquote von 66,9 %. Von allen Erwerbstätigen waren in 2011 insgesamt 3.847 Personen SV-Beschäftigt (71,4 %) und 1.543 Selbständige, Freiberufler, Beamte etc. (28,6 %).

Die Erwerbstätigenquote ist in 2012 gegenüber dem Jahr 2011 insbesondere durch die Zunahme der SV-Beschäftigten in der Hansestadt Anklam weiter angestiegen. Insgesamt waren 68,5 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren erwerbstätig. Die Erwerbstätigenquote insgesamt in Höhe von 68,5 % setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 48,9 % in 2012 und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 19,6 %.!

Der Zuwachs der SV-Arbeitsplätze in 2012 gegenüber 2011 beträgt sogar 15,5 %, das sind gegenüber dem Vorjahr 808 sozialversicherungspflichte Arbeitsplätze mehr. Dies hat zur Folge, dass die Zahl der Einpendler ebenfalls stark zugenommen hat.

Abbildung 13: SV-Beschäftigten mit Wohn- und Arbeitsort in Anklam

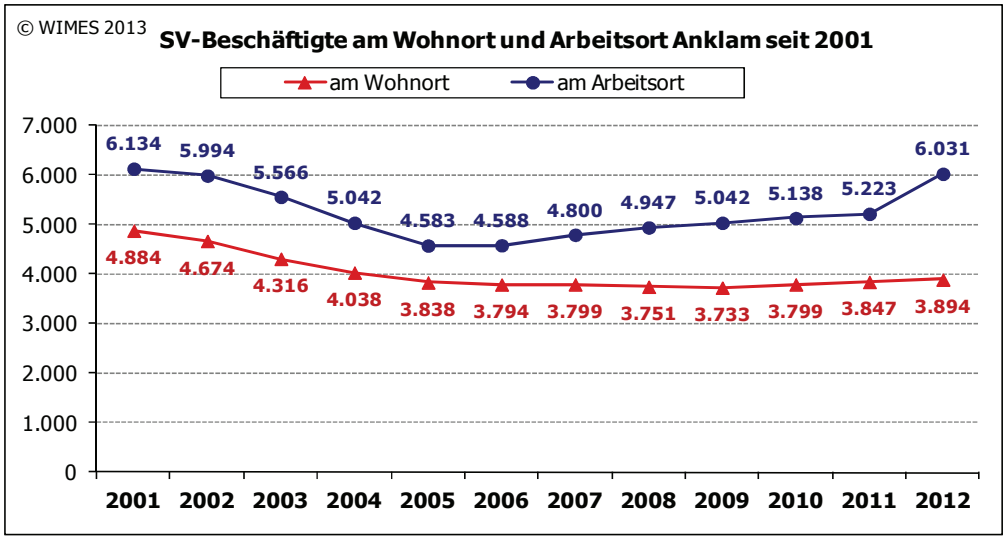
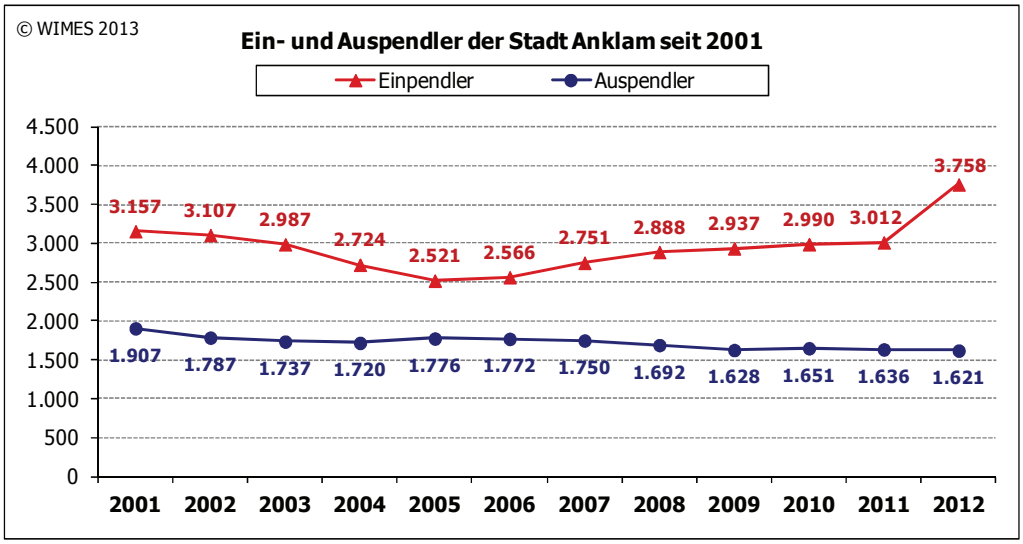


Abbildung 14: Pendlergeschehen der Hansestadt Anklam



Achtung: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt zu der o. g. Pendlergröße sind noch einmal ca. 20 % Nicht-SV-Beschäftigte hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Anklam ist im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2005 stetig gesunken, danach ist eine Zunahme von 31,6 % eingetreten. Im Jahr 2005 gab es 4.583 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Anklam, im Jahr 2012 waren es 6.031 (+31,6 %). Dabei zeigt sich gerade gegenüber dem Vorjahr ein merklicher Anstieg um rund 800 Personen, was aber auf Änderungen in Verwaltungsstrukturen zurückzuführen ist. Diese SV-Arbeitsplätze gab es schon vor 2012 in Anklam, sie waren aber über den Ort der Hauptgeschäftsstelle gemeldet.

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets über der Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren durchweg Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen (2001=1.250 Personen Einpendlerüberschuss und 2012=2.137 Personen). Bedingt ist der erhebliche Einpendlerüberschuss in 2012 vor allem durch die Pendlerverflechtungen mit den Gemeinden/Städten im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Dies verweist auch auf die hohe Bedeutung der Hansestadt Anklam als Arbeitsstätte für das Umland.

Von den 3.894 SV-Beschäftigten mit Wohnort Anklam arbeiten 58 % auch dort (2.273 Personen), schlussfolgernd pendeln[2] 1.621 Personen zum Arbeiten aus. Diesen stehen 3.758 Einpendler gegenüber. Damit ergibt sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 2.137 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Tabelle 3: SV-Beschäftigte und Pendler 2012

Anklam 2012	
In Anklam wohnhafte SV-Beschäftigte	3.894
In Anklam arbeitende SV-Beschäftigte	6.031
Einpendelnde SV-Beschäftigte	3.758
Auspendelnde SV-Beschäftigte	1.621
Pendlersaldo	2.137
In Anklam wohnhafte **und** arbeitende SV-Beschäftigte	2.273

Es zeigt sich im Vergleich der Geschlechter bei den SV-Beschäftigten am Wohnort, dass der Anteil der Frauen mit zwei Prozentpunkten über dem Anteil der Männer liegt. Bei den SV-Arbeitsplätzen wird aber ein merklich höherer Anteil weiblicher SV-Beschäftigter deutlich. Dies hängt auch mit der Wirtschaftsstruktur in Anklam zusammen. So entfallen rund 29 % der SV-Arbeitsplätze auf den Wirtschaftszweig „Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung" vor allem zurückzuführen auf den Standort der Agentur für Arbeit und des Jobcenters in Anklam, weitere ca. 19 % der SV-Arbeitsplätze sind dem Bereich „Gesundheits- und Sozialwesen" zuzuordnen zum Großteil bedingt durch den Standort des Klinikums und sozialer Einrichtungen, wie z. B. Pflegeheim und Seniorenresidenzen. Vor allem in letztgenanntem Bereich sind zum überwiegenden Teil Frauen tätig.

Tabelle 4: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Geschlecht 2012

		davon:		Anteil an gesamt in %	
Anklam 2012	gesamt	männlich	weiblich	männlich	weiblich
SV-Beschäftigte am Wohnort	3.894	1.925	1.969	49,4	50,6
SV-Beschäftigte am Arbeitsort (=SV-Arbeitsplätze)	6.031	2.378	3.653	39,4	60,6
Einpendler	3.758	1.431	2.327	38,1	61,9
Auspendler	1.621	978	643	60,3	39,7

[2] Die Zahlen zu den Ein- und Auspendlern beziehen sich nur auf SV-Beschäftigte, nicht erfasst werden die Bewegungen Selbständiger, Freiberufler etc.!

Abbildung 15: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2012

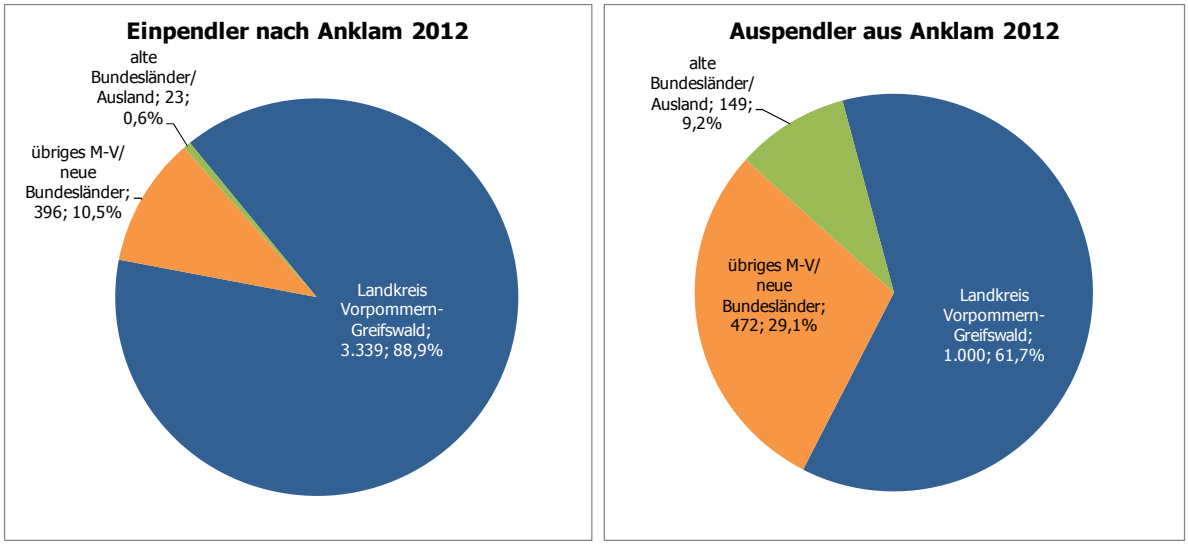
* Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall).

Von den insgesamt 3.758 Einpendlern nach Anklam im Jahr 2012 stammt der überwiegende Teil zu 88,9 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Rund 6 % der Einpendler haben ihren Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Bei den 1.621 Auspendlern haben rund 62 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Etwa 13 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Anklam pendeln in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Das sind 213 Personen. Weitere ca. 9 % pendeln in die alten Bundesländer bzw. das Ausland. Etwa 7 % der Auspendler haben als Ziel die neuen Bundesländer (ohne M-V).

Tabelle 5: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012

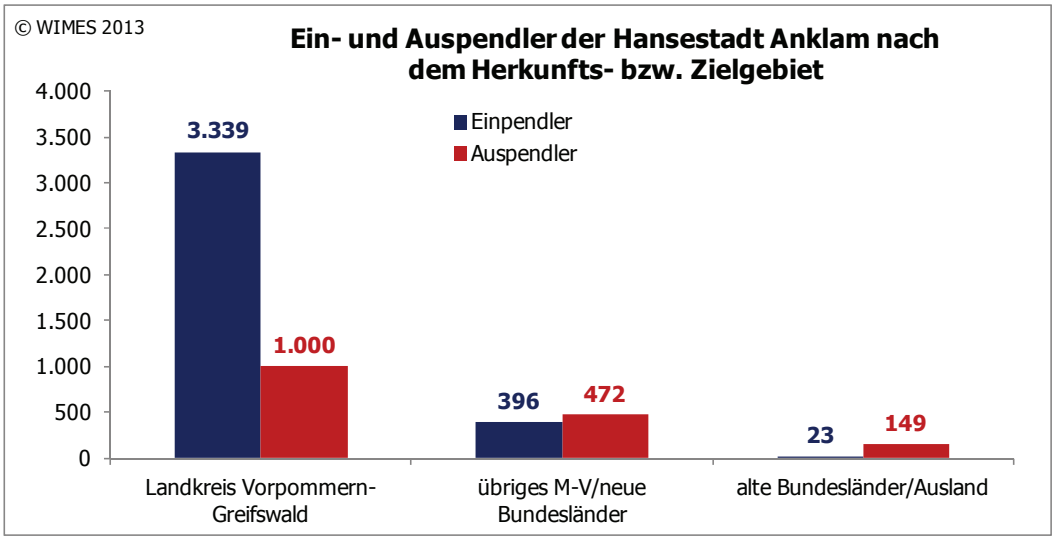
		Einpendler		Auspendler	
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	3.339	88,9	1.000	61,7
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	223	5,9	213	13,1
	Landkreis Vorpommern-Rügen	71	1,9	65	4,0
	übriges M-V	27	0,7	77	4,8
neue Bundesländer (ohne M-V)		75	2,0	117	7,2
alte Bundesländer/Ausland		23	0,6	149	9,2
Gesamt		**3.758**	**100,0**	**1.621**	**100,0**

Abbildung 16: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012



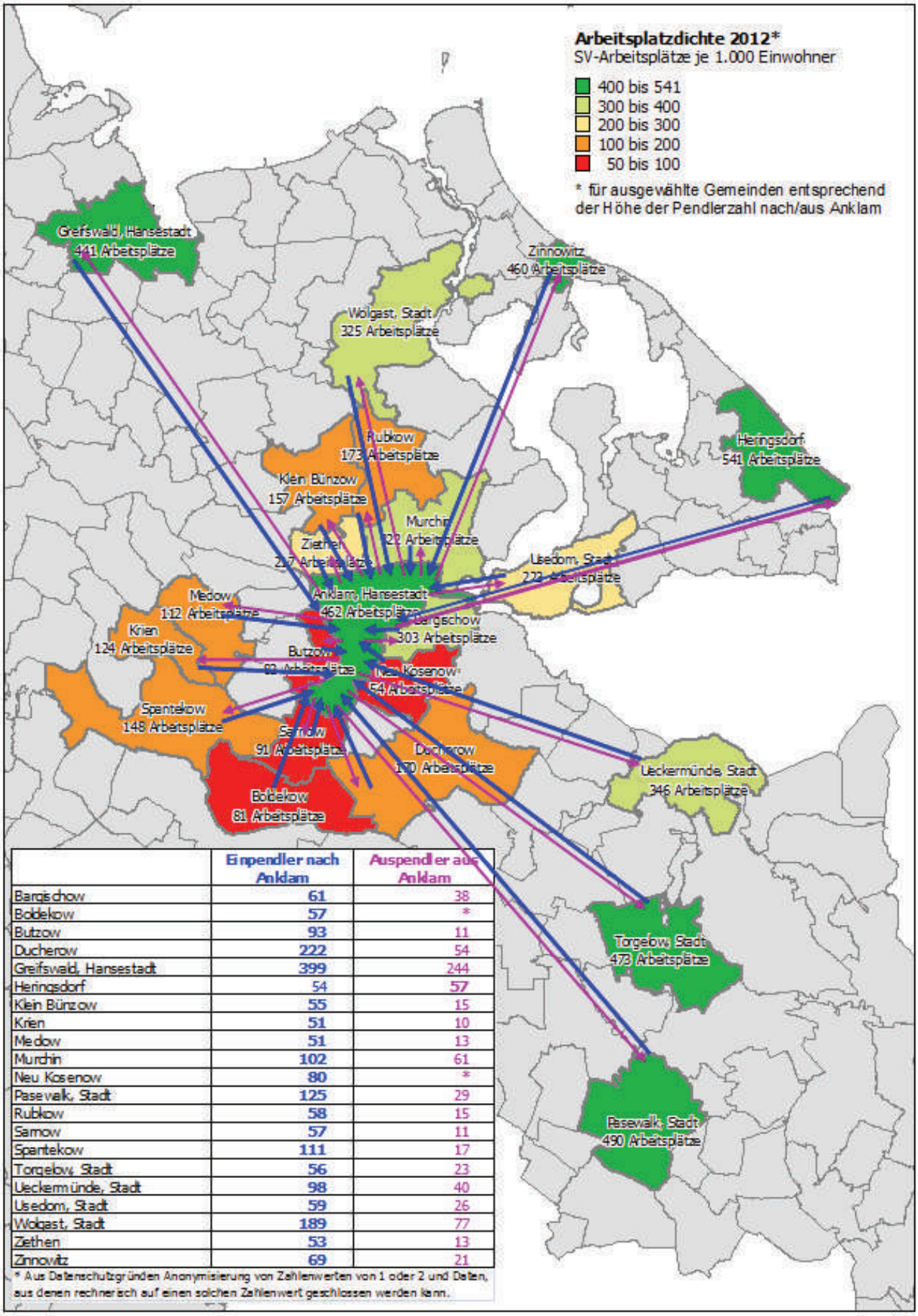
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.239 Personen.

Abbildung 17: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012 im Vergleich



Folgende Abbildung verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Hansestadt Anklam mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald für ausgewählte Gemeinden. Mit Ausnahme von Heringsdorf ergeben sich gegenüber allen ausgewählten Städten/Gemeinden positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse für Anklam. D. h. die Zahl der Einpendler Richtung Anklam überwiegt deutlich. Zudem verweist Anklam auf die vierthöchste Arbeitsplatzdichte im Vergleich. Damit zeigt sich die hohe Bedeutung Anklams als Arbeitsstätte für das Umland und auch für weiter entfernte Gemeinden.

Abbildung 18: Pendlerverflechtungen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald 2012



	Einpendler nach Anklam	Auspendler aus Anklam
Bargischow	61	38
Boldekow	57	*
Butzow	93	11
Ducherow	222	54
Greifswald, Hansestadt	399	244
Heringsdorf	54	57
Klein Bünzow	55	15
Krien	51	10
Medow	51	13
Murchin	102	61
Neu Kosenow	80	*
Pasewalk, Stadt	125	29
Rubkow	58	15
Sarnow	57	11
Spantekow	111	17
Torgelow, Stadt	56	23
Ueckermünde, Stadt	98	40
Usedom, Stadt	59	26
Wolgast, Stadt	189	77
Ziethen	53	13
Zinnowitz	69	21

* Aus Datenschutzgründen Anonymisierung von Zahlenwerten von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann.

Tourismus

Eine positive Entwicklung ist auch im Tourismusbereich zu verzeichnen. So z.B. ist seit 1998 ein Wachstum bei den Übernachtungen von 142 % eingetreten. Im Jahr 1998 lag die Zahl bei 11.045 Übernachtungen in Anklam und im Jahr 2012 bei 26.780 Übernachtungen. Im Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Zeitraum von 1998 bis 2012 ein Wachstum bei den Übernachtungen von 10 % eingetreten.

Auch bei den Ankünften (Gästeankünfte in Beherbergungsstätten) konnte Anklam im Vergleich zum Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern deutlich hinzugewinnen. Zwischen 1998 und 2012 ist in Anklam eine Steigerung von rund 130 % zu verzeichnen, in Mecklenburg-Vorpommern von rund 69 %.

Dies zeigt das große Potenzial, das für Anklam im Tourismusbereich liegt. Die Hansestadt Anklam zeichnet sich durch ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot aus. Das Lilienthalmuseum und das Theater sind überregional bekannt. Ein hohes Potenzial bilden die Tagestouristen, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in 2012 bei 1,8 Tagen. Tagestouristen besuchen i.d.R. neben den bekannten Kulturangeboten und den Sehenswürdigkeiten der Stadt die Alt-/Innenstädte und nutzen die Einzelhandelsangebote und die gastronomischen Einrichtungen. Diese Angebote sollten weiter ausgebaut werden.

Kaufkraft

Vereinfacht kann die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte pro Region bezeichnet werden. Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommensteuerpflichtigen. Von dem Bruttoeinkommen werden die Lohn- und Einkommensteuern abgezogen. Nicht erfasst werden Sozialabgaben, einbezogen werden aber Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosengeld/-hilfe, Sozialhilfe, Renten und BAFöG. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der privaten Haushalte durch die Aufnahme von Konsumentenkrediten. Diese Einkommen werden von den privaten Haushalten zum einen Teil für Konsumzwecke (Ausgaben im Einzelhandel, für Wohnungsmieten, Reisen, Verkehr u. a.), zum anderen Teil für Sparen und Versicherungsausgaben verwendet.

In 2011 lag die Kaufkraft je Einwohner in Anklam mit 385 € unter dem Durchschnitt des ehemaligen Landkreises Ostvorpommern. Die Differenz zum Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern beträgt -1.228 €.

Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner 2004 und 2011 im Vergleich

	Kaufkraft je EW in € in 2004	Relation zum Durchschnitt LK Ostvorpommern 2004	Relation zum Bundesdurchschnitt 2004	Kaufkraft je EW in € in 2011	Relation zum Durchschnitt LK Ostvorpommern 2011	Relation zum Bundesdurchschnitt 2011	Kaufkraftentwicklung je EW in € 2004-2011
Anklam	**12.660**	**101,5**	**73,4**	**15.259**	**97,5**	**75,7**	**2.599**
Ueckermünde	11.929	95,6	69,1	14.331	91,6	71,1	2.402
Torgelow	10.979	88,0	63,6	14.317	91,5	71,0	3.338
Ferdinandshof	10.344	82,9	60,0	14.643	93,6	72,7	4.299
Eggesin	11.030	88,4	63,9	14.831	94,8	73,6	3.801
Wolgast	13.742	110,2	79,7	14.449	92,4	71,7	707
Hansestadt Greifswald	13.893	111,4	80,5	17.313	110,7	85,9	3.420
Neubrandenburg	13.963	111,9	80,9	17.282	110,5	85,7	3.319
LK Ostvorpommern	**12.475**	**100,0**	72,3	**15.644**	**100,0**	77,6	3.169
M-V	13.089		75,9	16.487		81,8	3.398
BRD	17.252		**100,0**	20.154		**100,0**	**2.902**

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Einzelhandelskaufkraft ist der Teil der Kaufkraft, der den Bewohnern innerhalb einer Region für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Einzelhandelskaufkraft zeigt das Nachfragepotenzial einer Region für den Einzelhandel. Der Wert weist aus, wie viel von der Kaufkraft nach Abzug von Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherung, Kraftfahrzeuge, für Reisen oder Dienstleistungen für den Einzelhandel übrig ist. Die Daten beziehen sich auf den Wohnort der Konsumenten, nicht den Einkaufsort.

Einwohner, die über eine hohe allgemeine Kaufkraft verfügen, geben nicht entsprechend proportional mehr Geld im Einzelhandel aus als Einwohner mit einer geringeren Kaufkraft. Eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft kann auch in hohe Mieten, Immobilien oder Luxus fließen. Bei der Suche nach einem neuen Standort oder zur Bewertung bestehender Filialen wird deshalb die einzelhandelsrelevante Kaufkraft herangezogen.

Gegenüber der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 2003 haben sich die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Hansestadt Anklam deutlich verbessert. Dr. Lademann und Partner ging damals von weiterhin negativen sozioökonomischen Rahmenbedingungen aus. Diese sind glücklicherweise nicht eingetreten, insbesondere im wirtschaftlichen Bereich ist seit 2006 eine stetige positive Entwicklung eingetreten.

Die Einzelhandelskaufkraft in der Hansestadt Anklam lag im Jahr 2012 bei 61.525.879,72 €, das sind 4.711,38 € je Einwohner. In Relation zum bundesdeutschen Durchschnitt entspricht das einer Kaufkraftkennziffer von 87,0 (Ø Bund: 100).

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann und Partner weist für 2003 keine Einzelhandelskaufkraft aus, nur einen Wert der Kaufkraftkennziffer von 80,8 und es wurden keine Quellenangaben zu dessen Herkunft gemacht. Für das Jahr 1996 sind keine Angaben zur Einzelhandelskaufkraft vorhanden.

Vorausgesetzt die Kaufkraftkennziffer aus dem Jahr 2003 ist richtig, ist eine deutliche Zunahme der Einzelhandelskaufkraft zum Jahr 2012 eingetreten.

Die Auswertung der Einzelkaufkraft nach Sortimenten enthält Gliederungspunkt 3.5.

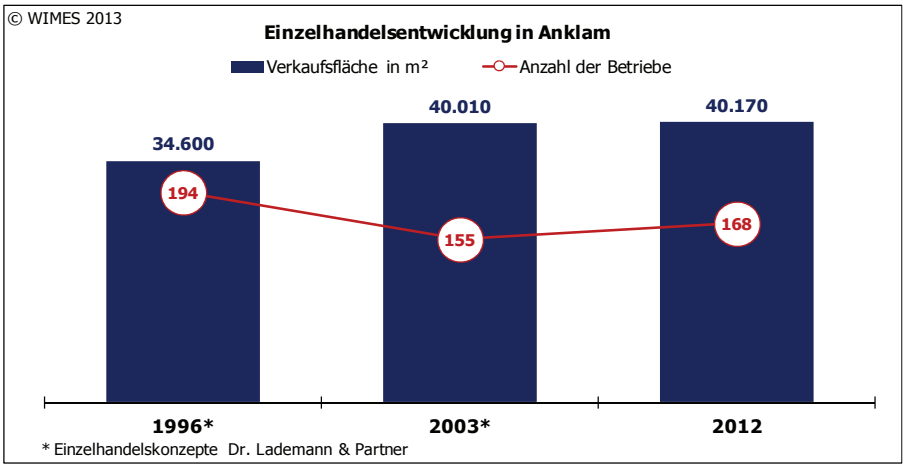
3 Struktur des Anklamer Einzelhandels

3.1 Einzelhandelsentwicklung

Ende 2012 gab es in der Hansestadt Anklam insgesamt 168 Ladengeschäften mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 40.170 m².

Gegenüber dem Jahr 2003 nahm sowohl die Zahl der Ladengeschäfte als auch die Verkaufsfläche leicht zu (+13 Geschäfte/+160 m²).

Abbildung 19: Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Anklam



Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Rahmen der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Anklam standen 46 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 8.846 m² leer. Bezogen auf die Betriebe entspricht dies einer Leerstandsquote von 27,4 % und bezogen auf die Verkaufsfläche von 22,0 %.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 2003 weist lediglich geschätzte Angaben zum Leerstand aus, es wurden rund 60 leer stehende Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von ca. 10.600 m² angegeben. Für das Jahr 1996 wurden keine Aussagen zum Leerstand gemacht.

Tabelle 7: Einzelhandelsverkaufsfläche und Ladengeschäfte

Hansestadt Anklam 2012	Anzahl (Ladengeschäfte)	Verkaufsfläche in m²
aktive Unternehmen	122	31.324
Einzelhandel leer stehend	46	8.846
gesamt	**168**	**40.170**
Leerstand in %	**27,4**	**22,0**

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl in der Hansestadt Anklam von 13.059 Einwohnern liegt die Verkaufsflächendichte bei rund 3.080 m² je 1.000 Einwohner (bezogen auf die Gesamtfläche, einschließlich Leerstand). Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt 1.450 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel je 1.000 Einwohner. Damit verweist die Hansestadt Anklam bezogen auf die Anklamer Einwohner auf einen hohen Flächenbesatz. Wird nur die aktive Verkaufsfläche betrachtet, d.h. unter Vernachlässigung der Leerstände, wird ein aktueller Versorgungsgrad von etwa 2.400 m² je 1.000 Einwohner der Stadt Anklam erreicht.

Tabelle 8: Einzelhandelsflächendichte 2012 bezogen auf die Einwohner der Hansestadt Anklam

Einwohner (Hauptwohnsitz)	13.059	Fläche je 1.000 Einwohner
Einzelhandelsfläche gesamt	40.170 m²	3.076 m²
aktive Verkaufsfläche	31.324 m²	2.399 m²

Anklam als Mittelzentrum ist aber auch für die Versorgung umliegender Gemeinden zuständig. Das abgegrenzte Marktgebiet verfügt über eine Gesamteinwohnerzahl von etwa 31.000 Personen. Bezogen auf die Gesamtfläche von rund 42.900 m² (Anklam=40.170 m², Umland=2.740 m²) im Marktgebiet liegt die Versorgung bei ca. 1.400 m² je 1.000 Einwohner, das entspricht annähernd dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Allein 30 der insgesamt 46 leer stehenden Ladengeschäfte befinden sich in der Altstadt, bezogen auf alle hier befindlichen Einzelhandelsgeschäfte entspricht das einer Leerstandsquote von 31,9 %. Bezogen auf die vorhandene Verkaufsfläche in der Altstadt beträgt die Leerstandsquote 26,6 %, das sind 2.274 m² Leerstand. Die Leerstände konzentrieren sich zum einen auf das Lilienthalcenter, hier stehen acht Ladengeschäfte mit insgesamt 929 m² leer. Zum anderen zeigt sich erheblicher Leerstand in den Wohnlöcken industrieller Bauweise in der Max-Sander-Straße, in denen sich im Erdgeschoss Einzelhandelsgeschäfte befinden. Hier stehen acht Ladengeschäfte mit einer Gesamtfläche von 640 m² leer. Die Gebäude in der Max-Sander-Straße sind zum Rückbau vorgesehen. Geplant ist die Aktivierung der Rückbaufläche durch Neubau, dabei soll auch wieder kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss integriert werden.

im Lilienthalcenter

Leerstand Max-Sander-Straße

In Anklam Ost stehen zwar nur vier Einzelhandelsgeschäfte leer, diese haben zusammen aber eine Fläche von 4.408 m². Dies ist die Hälfte aller der leer stehenden Einzelhandelsfläche in der Hansestadt Anklam. Davon ist allein am Standort Rudolf-Diesel-Straße (ehemals Aldi und Famila) ein Leerstand von rund 4.050 m² zu verzeichnen.

Leerstand Rudolf-Diesel-Straße[3]

[3] Quelle der Bilder: www.estama.eu/index.php?id=48

In Anklam West konzentrieren sich die Leerstände vor allem auf die Leipziger Allee. Hier steht ein ehemaliger Discounter mit rund 700 m² leer (Leipziger Allee 60) sowie im Bereich der Einkaufspassage „Alte Molkerei" in der Leipziger Allee 12 drei Ladengeschäfte mit insgesamt 335 m².

Leipziger Allee 60

Einkaufspassage „Alte Molkerei"

Die in der Südstadt leer stehenden zwei Ladengeschäfte (mit 840 m²) befinden sich beide in der Lübecker Straße 19. In der Südstadt konzentrieren sich die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen allerdings im Bereich der Lübecker Straße.

Lübecker Straße 19

Tabelle 9: Ladengeschäfte und Leerstand nach Stadtteilen

Stadtteil	Ladengeschäfte gesamt	leer stehende Ladengeschäfte	Leerstands-quote in %
Altstadt	94	30	31,9
Innenstadt	7	2	28,6
Anklam Ost	26	4	15,4
Anklam West	30	8	26,7
Südstadt	11	2	18,2
übriges Stadtgebiet	0	0	
Hansestadt Anklam	**168**	**46**	**27,4**

Tabelle 10: Verkaufsflächen und Leerstand nach Stadtteilen

Stadtteil	Verkaufsfläche gesamt in m²	leer stehende Verkaufsfläche in m²	Leerstands-quote in %
Altstadt	8.535	2.274	26,6
Innenstadt	410	55	13,4
Anklam Ost	15.053	4.408	29,3
Anklam West	12.348	1.269	10,3
Südstadt	3.824	840	22,0
übriges Stadtgebiet	0	0	
Hansestadt Anklam	**40.170**	**8.846**	**22,0**

Abbildung 20: Schwerpunkte der Einzelhandelsleerstände

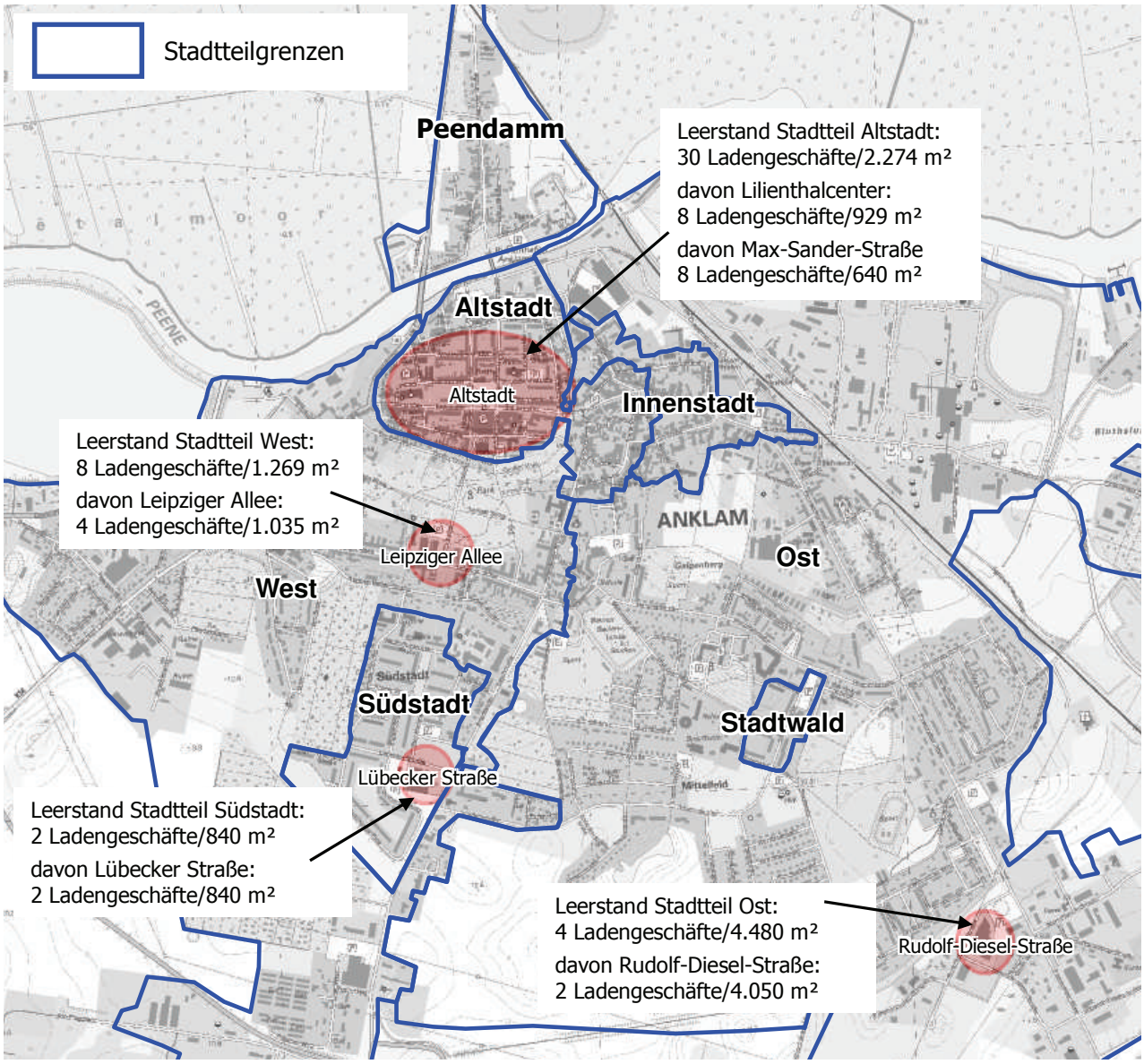


Tabelle 11: Übersicht der Leerstände im Einzelhandel

Adresse	Stadtteil	Fläche	Bemerkung
Frauenstraße 11	Altstadt	40	
Frauenstraße 5	Altstadt	50	
Keilstraße 20	Altstadt	15	
Marienkirchplatz 7	Altstadt	60	
Marienkirchplatz 8	Altstadt	20	
Marienkirchplatz 8	Altstadt	15	
Markt 7	Altstadt	200	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	15	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	51	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	191	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	35	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	88	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	329	Lilienthal-Center
Markt 7	Altstadt	20	Lilienthal-Center
Max-Sander-Straße 1	Altstadt	150	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 2	Altstadt	30	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 2	Altstadt	20	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 5	Altstadt	50	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 6	Altstadt	40	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 7/8	Altstadt	250	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 9	Altstadt	50	Totalrückbau geplant
Max-Sander-Straße 9	Altstadt	50	Totalrückbau geplant
Neuer Markt 5	Altstadt	15	
Pasewalker Straße 2	Altstadt	15	
Peenestraße 54	Altstadt	20	
Peenestraße 57	Altstadt	20	
Steinstraße 10	Altstadt	250	
Steinstraße 10	Altstadt	130	
Steinstraße 5	Altstadt	40	
Steinstraße 8	Altstadt	15	
Pasewalker Straße 35	Innenstadt	40	
Ravelinstraße 10	Innenstadt	15	
Pasewalker Allee 84	Ost	220	ehemals Schlecker
Rudolf-Diesel-Straße 1a-b	Ost	677	ehemals ALDI
Rudolf-Diesel-Straße 1a-b	Ost	3.369	ehemals FAMILA
Silostraße 3	Ost	142	
Lübecker Straße 19	Südstadt	440	
Lübecker Straße 19	Südstadt	400	
Demminer Straße 18	West	20	
Demminer Straße 82	West	70	
Demminer Straße 82	West	50	
Friedländer Straße 16	West	100	
Leipziger Allee 12	West	60	Alte Molkerei-Passage
Leipziger Allee 12	West	220	Alte Molkerei-Passage
Leipziger Allee 12	West	55	Alte Molkerei-Passage
Leipziger Allee 60	West	694	
Leerstand insgesamt: 46 Ladengeschäfte mit 8.846 m²			

3.2 Einzelhandelsstruktur – Einzelhandelsangebot

Wie in Punkt 3.1 beschrieben, verfügte die Hansestadt Anklam Ende 2012/Anfang 2013 in insgesamt 168 Ladengeschäften über eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von 40.170 m². Davon standen aber 46 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 8.846 m² leer. Somit gibt es im Einzelhandel in Anklam 122 aktive Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 31.324 m². Die folgenden Betrachtungen zur Struktur des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam nach verschiedenen Merkmalen, z. B. Warengruppen, Betriebsformen etc., beziehen sich auf den aktiven Einzelhandelsbestand!

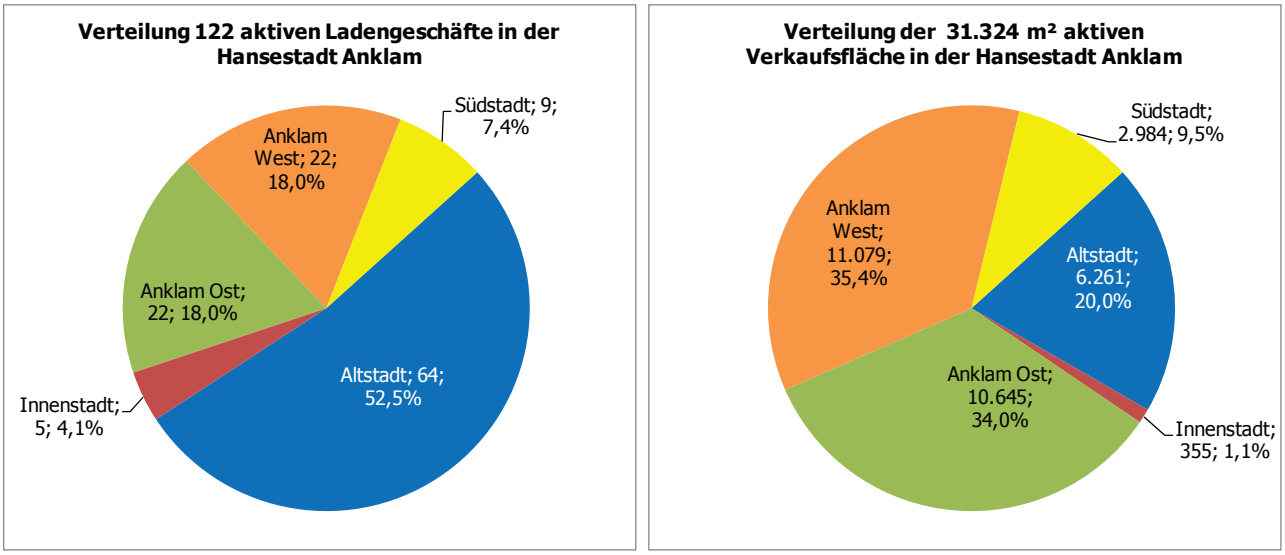
Kleinräumig betrachtet, entfällt etwa die Hälfte der aktiven Ladengeschäfte auf die Altstadt (64 der insgesamt 122 Geschäfte). Der Anteil an der aktiven Einzelhandelsverkaufsfläche beträgt aber aufgrund der Kleinteiligkeit der hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe „nur" 20,0 %. Die Altstadt bildet zusammen mit der Innenstadt das Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Anklam.

In Anklam Ost und Anklam West befinden sich jeweils nur 18,0 % der Ladengeschäfte, der Flächenanteil liegt jedoch bei 34,0 % bzw. 35,4 %. Dies verweist auf großflächigere Einzelhandelsgeschäfte.

Tabelle 12: Verteilung aktiver Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsflächen in Anklam

	aktive Ladengeschäfte		**aktive Verkaufsfläche in m²**	
Stadtteile	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Altstadt	64	52,5	6.261	20,0
Innenstadt	5	4,1	355	1,1
Anklam Ost	22	18,0	10.645	34,0
Anklam West	22	18,0	11.079	35,4
Südstadt	9	7,4	2.984	9,5
übrige Stadtteile	0	0,0	0	0,0
Hansestadt Anklam	**122**	**100,0**	**31.324**	**100,0**

Abbildung 21: Verteilung aktiver Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsflächen in Anklam



Angebotssituation nach Sortimenten

Zur Beschreibung der Angebotssituation im Einzelhandel in der Hansestadt Anklam wurde folgende Einteilung nach Sortimenten vorgenommen:

Tabelle 13: Einteilung des Einzelhandelsangebots nach Sortimenten

Sortiment	Beschreibung
Bau- und Heimwerkerbedarf	Baumarktspezifisches Sortiment (z. B. Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Werkzeuge, Elektrogeräte, Installationsbedarf, Teppiche/Auslegeware)
Bekleidung/Schuhe	Bekleidung/Wäsche
	Schuhe
	Lederwaren (Taschen, Koffer, Kleinteile)
Blumen	Blumen
Bücher und Zeitschriften	Bücher und Zeitschriften
Drogeriewaren	Drogerie- und Körperpflegeartikel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Elektro, Musikalien, Computer	Elektrogroß-, Elektrokleingeräte; Leuchten/Lampen
	Elektrogroßgeräte
	Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
	Unterhaltungselektronik; HiFi, TV-Geräte, Tonträger, Videokameras und -geräte
Foto/Film	Foto, Film, Optik (ohne Optiker)
Gartenbedarf	Gartenbedarf, Pflanzen und Sämereien
Geschenkartikel	kunstgewerbliche Gegenstände, Scherzartikel und Souvenirs
Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Schneidwaren, Bestecke
Hörgeräte, Augenoptik	Hörgeräte
	Optiker
Kommunikationsgeräte	Mobiltelefone, Telefone und Zubehör
Kunst	Einzelhandel mit Kunst, Bilder, Rahmen, Kunsthandwerk
Papier, Büro, Schreibwaren	Papierwaren, Büroartikel, Schreibwaren
Parfümeriewaren	Parfümeriewaren
Pharmazeutischer Bedarf	Pharmazeutische Präparate, Verbandsmittel
Sanitätsbedarf	Hilfsmittel/Pflegehilfsmittel (z. B. Versorgung mit Bandagen, Orthesen, Prothesen, Rollstühlen, Krankenpflegebetten, Handstöcken, Kompressions-strümpfen, Toilettenstühlen)
sonstiger Bedarf	Garten- und Motorgeräte
	Kamine
	Sicherheitstechnik
	Sonderpostenmarkt
Sport und Camping	Sportartikel und -geräte (einschl. Fahrräder und Zubehör)
	Sportgroßgeräte
	Sportbekleidung und -schuhe
Teppiche/Heimtextilien	Haus- und Heimtextilien, Gardinen
	Teppiche/Auslegwaren
	Bettwaren, Matratzen
übriger Freizeitbedarf	Musikinstrumente
	Hobby- und Bastelbedarf, Spielwaren
	Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck, Metallwaren
Waren des Grundbedarfs	Nahrungs- und Genussmittel
	Getränke
Wohnmöbel	Möbel inkl. Bad-, Küchen, Büro- und Gartenmöbel
Zeitschriften/Tabak	Zeitungen und Zeitschriften, Tabak

Bei der gesamtstädtischen Angebotssituation zeigt sich, dass die Hansestadt Anklam ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich Einzelhandel gerecht werden kann.

Typischerweise entfällt der Großteil der Verkaufsfläche auf den Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" (35,2 % der Gesamtfläche), gefolgt vom i. d. R. recht flächenintensiven Sortimentsbereich „Bau- und Heimwerkerbedarf".

Tabelle 14: Angebotssituation des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam

Sortiment	Anzahl Unternehmen	Verkaufsfläche in m²	Anteil an gesamt in % (Fläche)
Waren des Grundbedarfs	32	11.034	35,2
Bau- und Heimwerkerbedarf	1	7.520	24,0
sonstiger Bedarf	7	3.599	11,5
Bekleidung/Schuhe	18	2.733	8,7
Wohnmöbel	5	2.530	8,1
Drogeriewaren	1	633	2,0
Sport und Camping	6	485	1,5
Elektro, Musikalien, Computer	5	475	1,5
Teppiche/Heimtextilien	2	340	1,1
Pharmazeutischer Bedarf	6	300	1,0
Blumen	6	255	0,8
Hörgeräte, Augenoptik	5	195	0,6
Papier, Büro, Schreibwaren	4	195	0,6
übriger Freizeitbedarf	3	195	0,6
Uhren, Schmuck	7	190	0,6
Geschenkartikel	3	135	0,4
Hausrat	2	110	0,4
Gartenbedarf	1	100	0,3
Bücher und Zeitschriften	1	80	0,3
Sanitätsbedarf	2	80	0,3
Kommunikationsgeräte	2	50	0,2
Foto/Film	1	40	0,1
Parfümeriewaren	1	35	0,1
Zeitschriften/Tabak	1	15	0,1
gesamt	**122**	**31.324**	**100,0**

Abbildung 22: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten

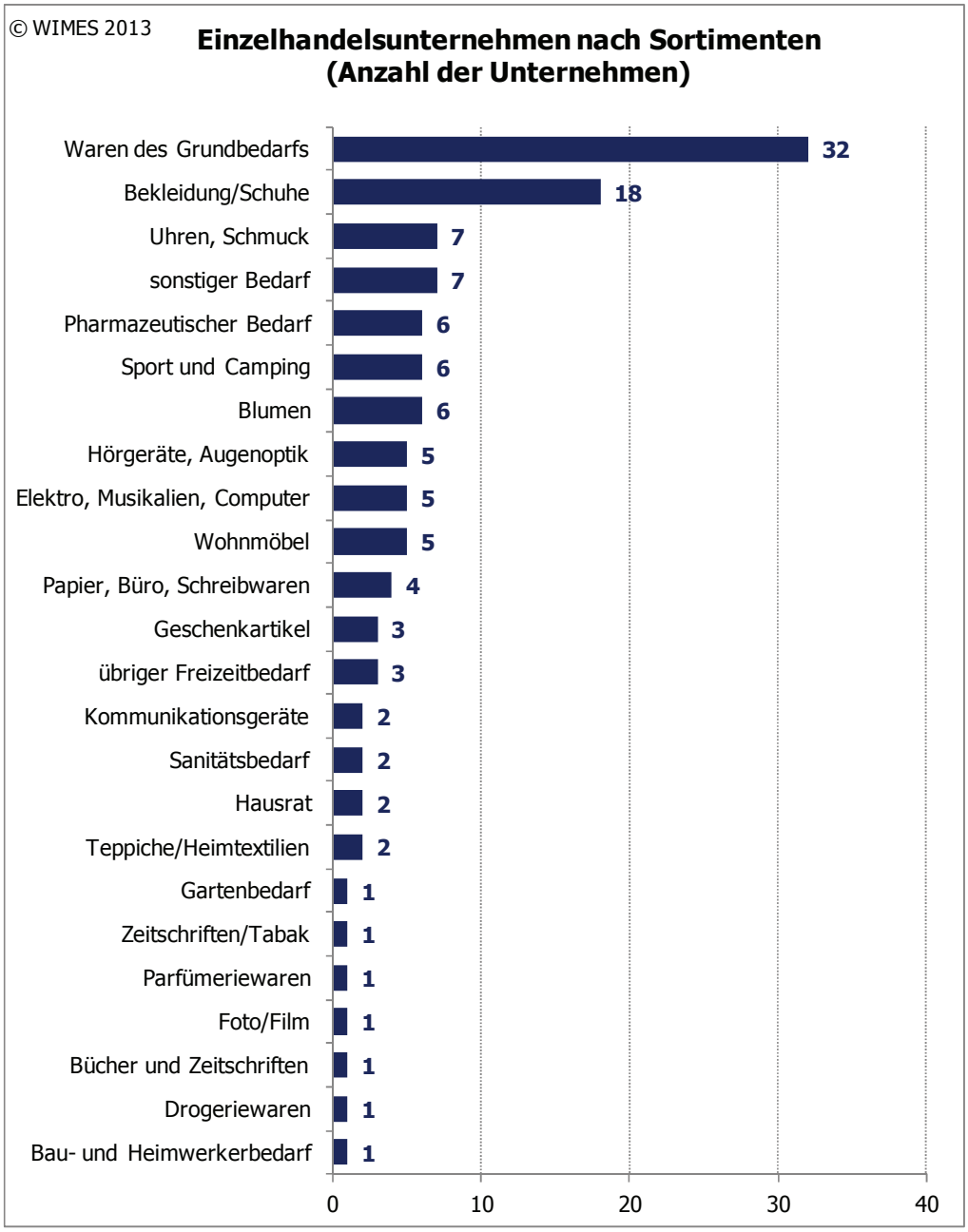
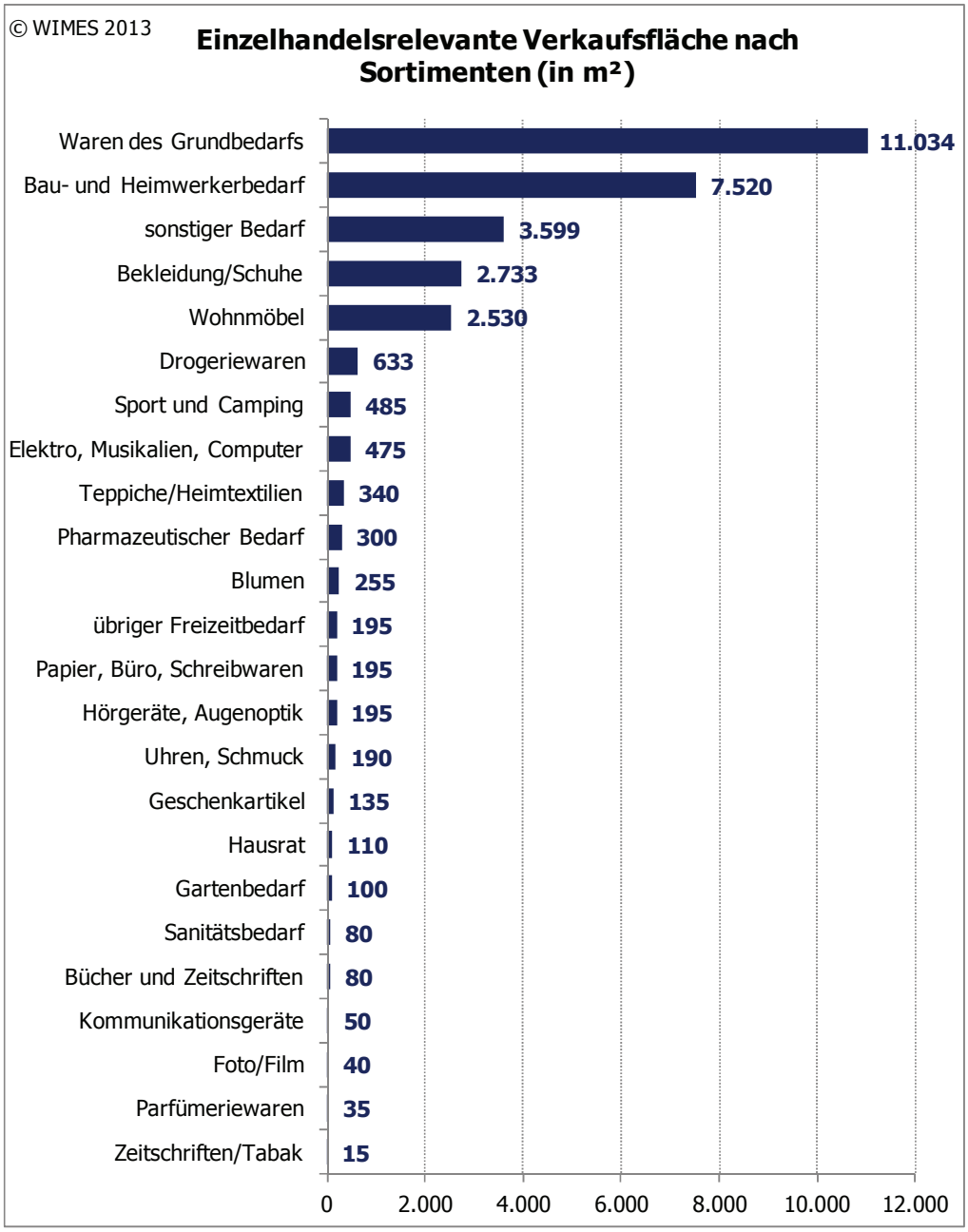


Abbildung 23: Einzelhandelsfläche nach Sortimenten



Branchensystematik

Gerade bei geplanten Einzelhandelsneuansiedlungen spielt deren Sortimentsausstattung eine wichtige Rolle, um nicht die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt zu beeinträchtigen. Diesbezüglich ist die Einteilung der Sortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nichtzentrenrelevanten Bedarfe von Bedeutung.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Sie sichern die Nahversorgung der Bevölkerung und sollten sich in räumlicher Nähe zu den Wohnlagen befinden.

Zentrenrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, aufgrund ihrer Kleinteiligkeit durch einen problemlosen Transport, durch andere Innenstadtnutzungen, generierte Nachfrage u. ä. gekennzeichnet.

Nichtzentrenrelevante Sortimente sind zumeist flächenintensiv. Es handelt sich überwiegend um größere Produkte, die u. U. problematisch im Transport sind, z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel.

Damit das Hauptgeschäftszentrum in seiner Entwicklungs- und Funktionstüchtigkeit nicht eingeschränkt wird, sollten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums stattfindende Einzelhandelsansiedlungen, gerade am Stadtrand, vor allem auf nichtzentrenrelevante Sortimente beschränkt sein.

Folgende Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente für die Hansestadt Anklam.

Tabelle 15: Sortimentsliste des Einzelhandels laut Branchensystematik

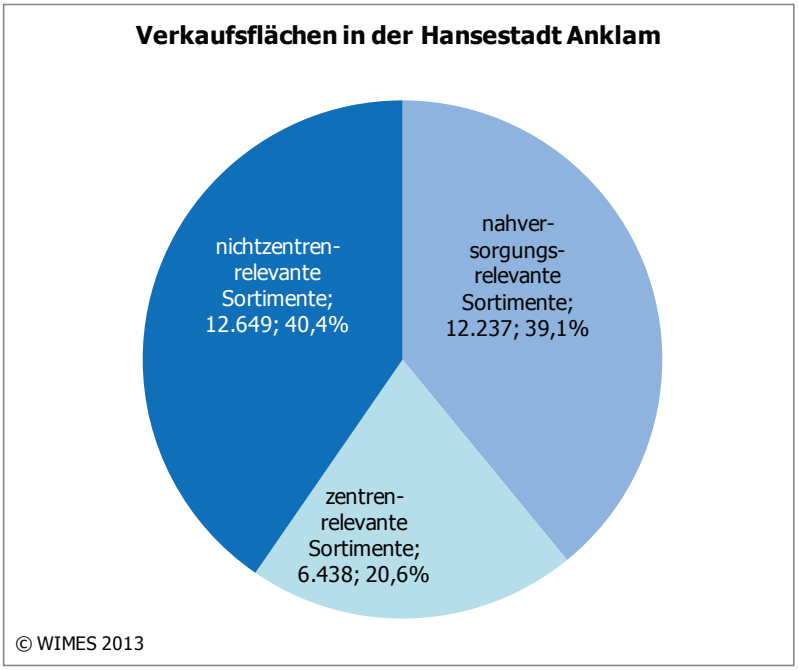
zentrenrelevant	**hiervon nahversorgungsrelevant**	Waren des Grundbedarfs, d.h. Back- und Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
		Drogeriewaren (wasch- und Putzmittel, Kosmetikartikel)
		Pharmazeutischer Bedarf
		Blumen
		Zeitschriften/Tabak
		Bekleidung/Schuhe
		Bücher und Zeitschriften
		Elektro, Musikalien, Computer
		Foto/Film
		Geschenkartikel
		Hausrat, kleinflächige Sonderpostenmärkte
		Hörgeräte, Augenoptik
		Kommunikationsgeräte
		Kunst, Bilder, Rahmen
		Papier, Büro, Schreibwaren, Sicherheitstechnik
		Parfümeriewaren
		Sanitätsbedarf
		Sport und Camping
		Teppiche/Heimtextilien
		übriger Freizeitbedarf
		Uhren, Schmuck
nicht-zentrenrelevant		Bau- und Heimwerkerbedarf
		Gartenbedarf
		großflächige Sonderpostenmärkte, sonstiger Bedarf
		Wohnmöbel

Entsprechend der Einteilung laut Sortimentsliste entfällt der Großteil der Einzelhandelsfläche (40,4%) in Anklam auf nichtzentrenrelevante Sortimente. Dies sind aber nur 10 Einzelhandelsunternehmen und verweist damit auf die höhere Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich. Ähnlich hoch fällt der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente aus (39,1 %), auf diesen Bereich entfallen jedoch 46 Unternehmen.

Tabelle 16: Einzelhandelsunternehmen und Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik

	Anzahl Unternehmen	**Verkaufs-fläche in m²**	**Anteil an gesamt in % (Fläche)**
nahversorgungsrelevante Sortimente	46	12.237	39,1
zentrenrelevante Sortimente	66	6.438	20,6
nichtzentrenrelevante Sortimente	10	12.649	40,4
gesamt	**122**	**31.324**	**100,0**

Abbildung 24: Verteilung der Verkaufsflächen laut Branchensystematik



Wichtig ist aber, zu schauen, wie sich diese Sortimente innerhalb der Stadt verteilen. So werden nahversorgungsrelevante Sortimente zur Hälfte in Anklam Ost angeboten. Der Stadtteil ist flächenmäßig aber recht groß und das Angebot verteilt sich auf mehrere Standorte. Der Anteil der Altstadt, des Stadtteils Anklam West und der Südstadt bewegt sich zwischen 15 % und 18 %. Somit lässt sich insgesamt ein recht gutes Nahversorgungsangebot für die einzelnen Wohnlagen feststellen.

Entsprechend ihrer innerstädtischen Lage verweist die Altstadt auf das höchste Flächenaufkommen zentrenrelevanter Sortimente. Mit 3.643 m² entfallen 56,6 % der Verkaufsflächen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in der Hansestadt Anklam auf die Altstadt. D.h. aber auch, dass etwa 43 % der Flächen in diesem Bereich außerhalb der Altstadt liegen. Gründe hierfür sind die Ansiedlung großflächigerer Einzelhandelsunternehmen, gerade in den Bereichen Bekleidung/Schuhe, in den vergangenen Jahren in Wohngebiets- und Streulagen. So erreicht Anklam Ost mit 1.144 m² im Bereich zentrenrelevanter Sortimente einen Anteil von 17,8 % am Gesamtaufkommen in Anklam in diesem Bereich, davon sind allein 914 m² dem Bereich Bekleidung/Schuhe zuzuordnen (in nur zwei Betrieben).

Die zumeist flächenextensiven nichtzentrenrelevanten Sortimente werden vorrangig in Wohngebiets- bzw. Stadtrandlage angeboten. Deutlich hervor sticht der Stadtteil Anklam West mit einem Flächenaufkommen in diesem Bereich von über 8.800 m² (davon allein ein Betrieb im Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf mit 7.520 m²). Auf die Altstadt entfällt ein vergleichsweise geringer Anteil nichtzentrenrelevanter Sortimente. Somit sind rein funktional die nichtzentrenrelevanten Sortimente richtig zugeordnet.

Tabelle 17: Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik nach Stadtteilen (absolut)

Einzelhandelsflächen laut Branchensystematik (absolut)				
	nahversorgungs-relevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant	**gesamt**
Altstadt	2.218	3.643	400	**6.261**
Innenstadt	75	280	0	**355**
Anklam Ost	6.062	1.144	3.439	**10.645**
Anklam West	2.008	976	0	**2.984**
Südstadt	1.874	395	8.810	**11.079**
übriges Stadtgebiet	0	0	0	**0**
Hansestadt Anklam	**12.237**	**6.438**	**12.649**	**31.324**

Tabelle 18: Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik nach Stadtteilen (Anteil an Anklam in %)

Einzelhandelsflächen laut Branchensystematik (Anteil an Anklam in %)				
	nahversorgungs-relevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant	**gesamt**
Altstadt	18,2	56,6	3,2	20,0
Innenstadt	0,6	4,3	0,0	1,1
Anklam Ost	49,5	17,8	27,2	34,0
Anklam West	16,4	15,2	0,0	9,5
Südstadt	15,3	6,1	69,6	35,4
übriges Stadtgebiet	0,0	0,0	0,0	0,0
Hansestadt Anklam	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Betriebsformen des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam

Zur Unterscheidung der Betriebsform dienen im Wesentlichen drei Merkmale: das Sortiment, die Preisgestaltung und die Verkaufsform.

Im Bereich der Lebensmittelanbieter lassen sich folgende Betriebsformen unterscheiden:

- Bäcker bzw. Fleischer
- Kiosk = unter 50 m² Verkaufsfläche (Lotto und Toto, Tabakwaren, Zeitschriften
- Drogerien und Drogeriediscounter
- Lebensmittelfachgeschäft = unter 400 m² Verkaufsfläche (z. B. Confiserie, Obst und Gemüse, Feinkost)
- Blumenfachgeschäfte
- Getränkemärkte
- Supermarkt = 400-800 m² Verkaufsfläche
- Discounter = niedrige Preise, schlichte Verkaufsraumgestaltung, Selbstbedienung
- Kleiner Verbrauchermarkt = 800-1.500 m² Verkaufsfläche
- Großer Verbrauchermarkt = 1.500-5.000 m² Verkaufsfläche
- SB-Warenhaus = über 5.000 m² Verkaufsfläche

Bei den Nicht-Lebensmittelanbietern gibt es folgende Betriebsformen:

- Fachgeschäft = bis 600 m² Verkaufsfläche, geringe Sortimentsbreite aber hohe Sortimentstiefe, Fachberatung
- Fachmarkt = ab 600 m² Verkaufsfläche, große Sortimentstiefe einer oder mehrerer Branchen, Selbstbedienung
- Kaufhaus = Angebot umfasst Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon eine in tieferer Gliederung; Sortiment orientiert sich an Fachgeschäften; z. B. Bekleidungs-, Möbel- und Einrichtungshäuser
- Warenhaus = Angebot umfasst Waren zahlreiche Branchen und verschiedener Preislagen, einschließlich Lebensmittel; eigentlicher Kundenmagnet ist der Lebensmittelbereich; Verkaufsform reicht von Selbstbedienung bis Fremdbedienung

Bei 78 der insgesamt 122 Einzelhandelsunternehmen in der Hansestadt Anklam handelt es sich um Fachgeschäfte. Diese verweisen zusammen auf ein Flächenaufkommen von 7.778 m², aufgrund ihrer Kleinteiligkeit (durchschnittliche Fläche je Unternehmen von 100 m²) ist dies nur ein Viertel der gesamten aktiven Einzelhandelsfläche. Die meiste Verkaufsfläche nehmen die Fachmärkte mit 11.609 m² und einem Anteil von 37,1 % ein, dabei gibt es nur vier Unternehmen in diesem Bereich (siehe folgende Tabelle und Abbildungen).

Tabelle 19: Einzelhandel in der Hansestadt Anklam nach der Betriebsform

Betriebsform	Anzahl Unternehmen	Verkaufs-fläche in m²	Anteil an gesamt in % (Fläche)
Fachmarkt	4	11.609	37,06
Fachgeschäft	78	7.778	24,83
Discounter	7	5.295	16,90
Großer Verbrauchermarkt	1	3.142	10,03
Getränkemarkt	5	1.107	3,53
Kleiner Verbrauchermarkt	1	970	3,10
Drogerie	1	633	2,02
Bäcker	15	435	1,39
Blumenfachgeschäft	6	255	0,81
Lebensmittelgeschäft	1	50	0,16
Fleischer	2	35	0,11
Kiosk	1	15	0,05
gesamt	**122**	**31.324**	**100,00**

Abbildung 25: Einzelhandelsunternehmen nach der Betriebsform

Abbildung 26: Einzelhandelsfläche nach der Betriebsform

Betriebsformen im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs"

Insgesamt liegt die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs", also im Lebensmittelbereich, bei 11.034 m² in Anklam, das entspricht einem Versorgungsgrad von 845 m² je 1.000 Einwohner. In den übrigen Gemeinden des Marktgebietes befinden sich drei Discounter, zwei Getränkemärkte und ein Lebensmittelgeschäft mit einer Fläche von insgesamt 2.740 m². Gemessen an den Einwohnern im Marktgebiet ergibt sich ein Versorgungsgrad von 445 m² je 1.000 Einwohner, was einen guten Wert darstellt, denn der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rund 420 m² je 1.000 Einwohner.

Mit 5.295 m² entfällt fast die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" auf Discounter (48,0 %). Bezogen nur auf die Zahl der Einwohner in der Hansestadt Anklam liegt die Versorgungsdichte bei den Discountern bei 405 m² je 1.000 Einwohner. Zuzüglich der drei Discounter in den Umlandgemeinden und im Verhältnis zu den Einwohnern im Marktgebiet liegt die Verkaufsflächendichte bei 245 m² je 1.000 Einwohner und damit immer noch erheblich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 145 m² je 1.000 Einwohner.

Dies ist aber nichts Ungewöhnliches, so lässt sich insgesamt für Ostdeutschland ein sehr hoher und damit überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad mit Discountern feststellen. Einerseits ist dies auf das zumeist recht aggressive Expansionsverhalten der Lebensmittelketten nach der Wiedervereinigung zurückzuführen. Zum anderen spiegelt sich hier auch die teilweise niedrige Besiedlungs- als auch Kaufkraftdichte wider. Der heutige Verbraucher achtet zudem beim Lebensmitteleinkauf zunehmend auf niedrige Preise, welche die Discounter mit Eigenmarken und vor allem hohen Absatzmengen erreichen. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Discounter zur Gewährleistung der Absatzmengen ist ein umfangreiches Filialnetz, was wiederum den Expansionsdrang begründet. Für Anklam bedeutet der hohe Ausstattungsgrad mit Discountern, dass diesbezüglich von Neuansiedlungen abzusehen ist!

Tabelle 20: Betriebsformen im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs"

Betriebsformen im Sortimentsbereich "Waren des Grundbedarfs"			
Betriebsform	**Anzahl Unternehmen**	**Verkaufs-fläche in m²**	**Anteil an gesamt in % (Fläche)**
Discounter	7	5.295	48,0
Großer Verbrauchermarkt	1	3.142	28,5
Getränkemarkt	5	1.107	10,0
Kleiner Verbrauchermarkt	1	970	8,8
Bäcker	15	435	3,9
Lebensmittelgeschäft	1	50	0,5
Fleischer	2	35	0,3
gesamt	**32**	**11.034**	**100,0**

Abbildung 27: Verkaufsflächen Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" nach Betriebsform

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in der Hansestadt Anklam wurden die Betriebe im Lebensmittelbereich ab einer Verkaufsfläche von 400 m² auf einer Karte verortet. Die 500-m-Radien um die einzelnen Standorte entsprechen dabei etwa 10 Gehminuten, was den fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelbetriebes darstellt. Der 50-m-Radius ist eine theoretische Darstellung, d. h. mögliche Faktoren, die sich auf die Ausdehnung des Versorgungsbereiches auswirken können, fanden keine Berücksichtigung (z. B. Barrierewirkung einer Bahnlinie, Gewässer).

Wie die Karte verdeutlicht, orientieren sich die Versorgungsbereiche stark an den Wohnlagen im Stadtgebiet und sind an den wichtigsten Verkehrsachsen gelegen. Es sind keine räumlich schließbaren Versorgungslücken ersichtlich.

Abbildung 28: Verortung der Lebensmittelbetriebe (> 400 m²) in Anklam

3.3 Zentrenstruktur

Im Hinblick auf die Zentrenstruktur wird in der Hansestadt Anklam unterschieden in:

- Hauptgeschäftszentrum

  Das Hauptgeschäftszentrum ist zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Hauptgeschäftszentren sind durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet und haben daher neben der reinen Versorgungsaufgabe auch darüber hinausgehende Funktionen zu erfüllen, wie Freizeit und Kultur, Erholung und Wohnen.

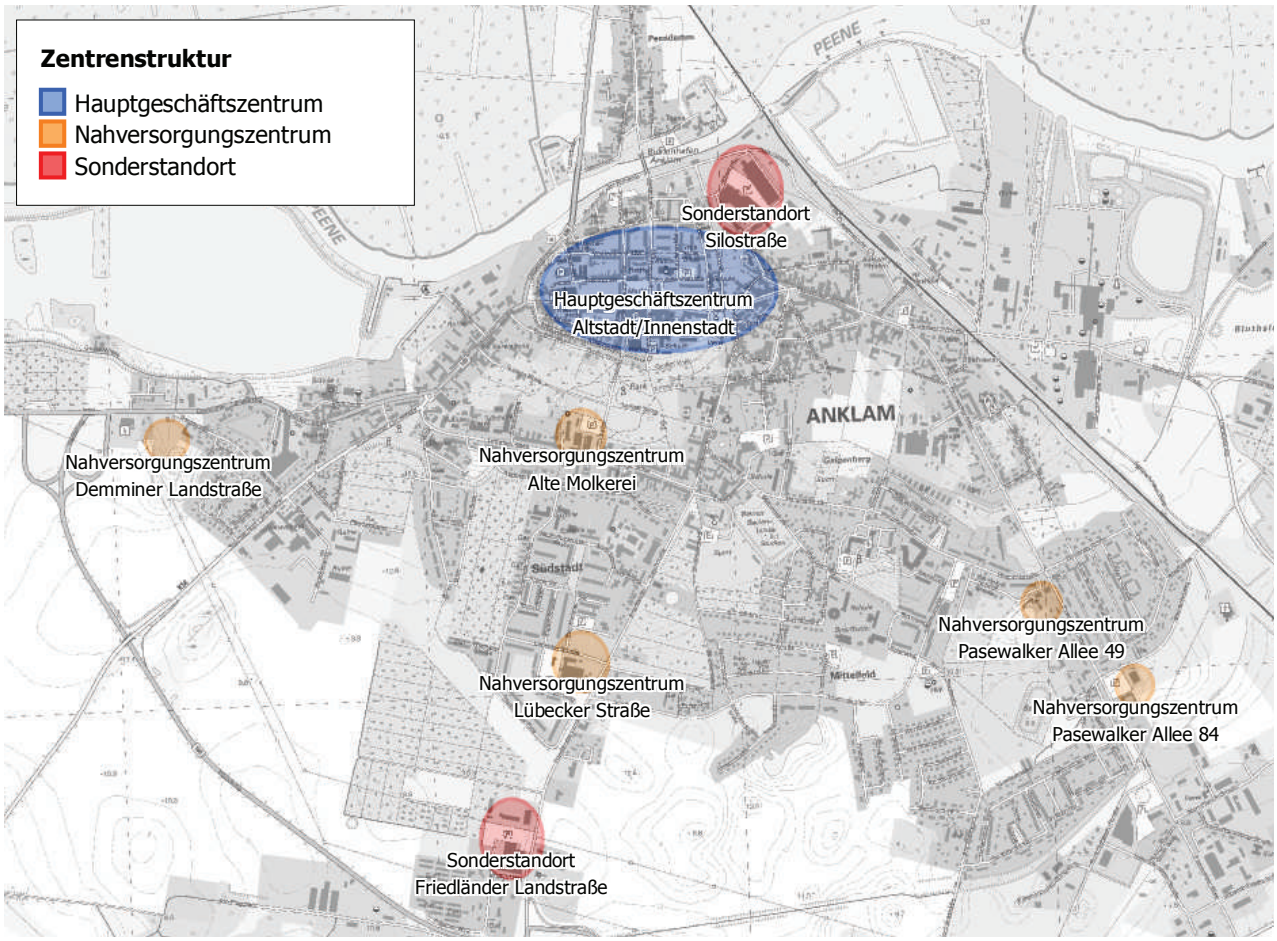
- Nahversorgungszentrum

  Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche, die zumeist in siedlungsstrukturell integrierter Lage die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete übernehmen. Sie sind damit insbesondere für die tägliche Versorgung auch weniger bzw. nicht mobiler Bevölkerungsgruppen wichtig. Bei Nahversorgungszentren fungiert als vorwiegender Kundemagnet ein Lebensmittelmarkt (Verbrauchermarkt bzw. Discounter), welcher als Ankernutzung die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsunternehmen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es können hier aber auch gastronomische Einrichtungen, Finanz- und Postdienstleistungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Friseur. Reinigung, Reisebüro) angesiedelt sein.

- Sonderstandort

  Sonderstandorte befinden sich zumeist an gewerblich geprägten Standorten in verkehrsgünstiger Lage sowie städtebaulich nicht integrierter Geschäftslage. Sie sind stark auf Autokunden ausgerichtet. Hier gibt es vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Gartencenter, Baumärkte, Möbelhäuser).

Abbildung 29: Zentrenstruktur in der Hansestadt Anklam



Die Hansestadt Anklam gliedert sich in insgesamt neun Stadtteile. Siedlungsschwerpunkt ist die Altstadt mit den angrenzenden Bereichen. Aufgrund ihrer regionalen und gesamtstädtischen Bedeutung, vor allem im Hinblick auf Einzelhandel und Dienstleistungen, bildet die Altstadt zusammen mit Teilen der Innenstadt das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum und steht damit in der Zentrenhierarchie an oberster Stelle. Daneben verfügt die Hansestadt Anklam über fünf Nahversorgungszentren in den Stadtteilen mit aktiven Verkaufsflächen zwischen rund 680 und 3.000 m². Diese stellen keine wesentliche Konkurrenz für das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum dar, da sie nur in geringem Maße über ein zentrenrelevantes Angebot verfügen, welches über die wohnstandortnahe Versorgung hinausreicht. Zudem gibt es zwei Sonderstandorte.

- Im Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt befinden sich 66 aktive Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche von 6.501 m². Bedingt durch die Kleinteiligkeit des Angebots, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb liegt bei 99 m², erreicht der Anteil an der Verkaufsfläche in der Hansestadt Anklam nur 21 %. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Keilstraße und Steinstraße sowie um den Neuen Markt.

  Im Hauptgeschäftszentrum stehen insgesamt 32 Ladengeschäfte mit einer Fläche von 2.329 m² leer. Wie bereits beschrieben, entfallen die Leerstände schwerpunktmäßig auf das Lilienthalcenter (929 m²) sowie die Rückbauobjekte in der Max-Sander-Straße (640 m²).

- Das Nahversorgungszentrum Demminer Landstraße leistet mit vier Betrieben und einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.030 m² eine Versorgungsfunktion ausschließlich im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente.

- Das Nahversorgungszentrum Pasewalker Allee 49 verfügt über zwei Betriebe mit insgesamt 800 m² im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente.

- Im Nahversorgungszentrum Pasewalker Allee 84 befinden sich zwei aktive Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 930 m². Das Angebot entfällt gänzlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

- Im Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei"[4] befinden sich fünf aktive Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 676 m², davon entfallen 576 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Discounter und Blumenfachgeschäft) und die verbleibenden 100 m² auf zentrenrelevante Sortimente. Mehrere Leerstände (drei leer stehende Einheiten mit etwa 340 m² Verkaufsfläche) verweisen auf Probleme des Standortes. Da der Discounter Penny, als Ankernutzung der Passage, die Verlagerung an einen anderen Standort beabsichtigt (Neubau), dürften sich diese Probleme noch verstärken.

- Das Nahversorgungszentrum Lübecker Straße verfügt über neun aktive Betriebe mit 2.984 m² Verkaufsfläche. Der Schwerpunkt liegt mit 2.008 m² (sechs Betriebe) auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten, womit vor allem eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Südstadt (ca. 2.530 Personen) erfüllt wird.

  Mit 976 m² im Bereich zentrenrelevanter Sortimente verfügt das Nahversorgungszentrum aber auch über ein Angebot, welches über die Grundversorgung hinausgeht.

  Handlungsbedarf besteht im Hinblick auf den Leerstand zwei größerer Einheiten mit insgesamt 840 m².

[4] Quelle Bilder „Alte Molkerei": www.molkerei-anklam.de

- Am Sonderstandort Friedländer Landstraße befinden sich zwei großflächige Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.560 m² mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten (1.040 m² Wohnmöbel und 7.520 m² Bau- und Heimwerkerbedarf).

- Der Sonderstandort Silostraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptgeschäftszentrum und umfasst neun aktive Einzelhandelsbetriebe mit 8.015 m² Verkaufsfläche. Die überwiegende Fläche entfällt mit 4.007 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente, weitere 959 m² sind zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Somit steht der Sonderstandort im deutlichen Wettbewerb mit dem Hauptgeschäftszentrum als auch den Nahversorgungszentren. Aus den verbleibenden 3.049 m² Verkaufsfläche im Bereich nichtzentrenrelevanter Sortimente ergibt sich aufgrund ihrer Angebotsstruktur (Wohnmöbel und großflächiger Sonderpostenmarkt) kein Konkurrenzpotential für das Hauptgeschäftszentrum.

  Am Standort Silostraße steht lediglich ein Ladengeschäft mit 142 m² leer.

3.4 Umsatzentwicklung im Einzelhandel

Der Einzelhandelsumsatz wird im Gegensatz zur Einzelhandelskaufkraft, die sich auf den Wohnort der Konsumenten bezieht, am Standort des Einzelhandels erhoben. (Nicht enthalten sind die Umsätze des Versandhandels)

Während die Einzelhandelskaufkraft in der Hansestadt Anklam im Jahr 2012 bei rund 61,5 Mio. € lag, belief sich der Einzelhandelsumsatz auf 85,4 Mio. €. Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann & Partner weist für 2003 einen Einzelhandelsumsatz in der Hansestadt Anklam von ca. 86 Mio. € aus. Allerdings handelt es sich hier nur um einen stark gerundeten Wert und es werden keine Quellenangaben zu dessen Herkunft gemacht. Für das Jahr 1996 sind keine Angaben zum Einzelhandelsumsatz vorhanden.

Werden die Einzelhandelskaufkraft, d. h. die Nachfrage der Einwohner am Wohnort, und der Einzelhandelsumsatz einander gegenübergestellt, ergibt sich die Einzelhandelszentralität. Dieser Wert misst die „Sogwirkung" einer Stadt als Einkaufsort. Die Einzelhandelszentralität steht direkt in Zusammenhang mit den Kundenströmen, d. h. sie verdeutlicht Kaufkraftzuflüsse bzw. -abflüsse zwischen den Städten und ihrem Umland. Dabei stehen Werte über 100 für einen Kaufkraftzufluss, Werte unter 100 für einen Kaufkraftabfluss.

Für die Hansestadt Anklam lag die Einzelhandelszentralität im Jahr 2012 bei 149,7. Der Wert verweist auf die überörtliche Ausstrahlung und Anziehungskraft, die die Stadt z. B. als Mittelzentrum auf ihr Umland ausübt. Der Wert ist damit auch ein Kennzeichen der Attraktivität der Hansestadt Anklam, da die Stadt mehr Kaufkraft an sich bindet als ihre Einwohner eigentlich zur Verfügung haben, es findet demnach ein Zufluss von auswärtigem Kapital statt.

Tabelle 21: Einzelhandelskaufkraft und -umsatz in der Hansestadt Anklam 2012

Hansestadt Anklam	in €	in € je Einwohner
Einzelhandelskaufkraft	61.525.879,72	4.711,38
Einzelhandelsumsatz	85.380.475,48	6.538,06
Einzelhandelszentralität = 149,7		

Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich für die Hansestadt Anklam 2012 ein Einzelhandelsumsatz von 6.538 € je Einwohner im Jahr. Dieser Wert liegt mit ca. 30 % merklich über dem bundesdeutschen Durchschnitt und lässt ebenfalls darauf schließen, dass der Einzelhandel in der Hansestadt Anklam Kaufkraft über die Grenzen des Stadtgebiets anzieht, so dass die Umsätze höher ausfallen als allein die Einzelhandelskaufkraft der Einwohner am Ort.

Tabelle 22: Einzelhandelsumsatz 2012 im Vergleich

	Einzelhandelsumsatz (in € je Einwohner)
Hansestadt Anklam	6.538,06
Deutschland	5.016,42
Relation zum Bundesdurchschnitt in %	**130,3**

3.5 Einzelhandelskaufkraft nach Sortimenten

Um sich ein detailliertes Bild des Konsumpotentials der Hansestadt Anklam machen zu können, sind sortimentsbezogene Daten zur Einzelhandelskaufkraft unabdingbar. Grob untergliedern lässt sich der Einzelhandel in den Food- und Nonfoodbereich. Der Foodbereich stellt (einfach ausgedrückt) den Lebensmittelbereich dar, hierzu zählen folgende Artikel:

Tabelle 23: Liste der Artikel im Foodbereich

Foodbereich:		
Backwaren	Tiefkühlkost	Erfrischungsgetränke
Fleisch	Babynahrung	Sonstige alkoholfreie Getränke
Wurst	Frühstücksprodukte	Bier
Fisch	Konserven	Wein
Käse	Fertiggerichte	Sekt
Molkereiprodukte, Eier	Sonstige Nahrungsmittel	Spirituosen
Obst	Kaffee	Tabakwaren
Gemüse	Tee	
Süßwaren	Wasser	

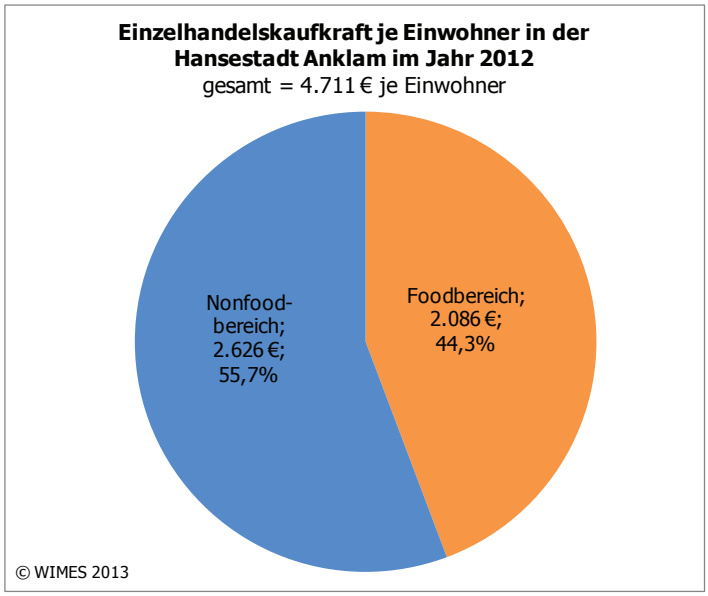
Zum Nonfoodbereich zählen demzufolge die Nicht-Lebensmittel, d. h. Artikel, die nicht zum Verzehr vorgesehen sind. Für den Nonfoodbereich erfolgt im weiteren Verlauf noch eine Betrachtung nach einzelnen Sortimenten.

Wie im Gliederungspunkt 3.4 beschrieben, lag die Einzelhandelskaufkraft in der Hansestadt Anklam in 2012 insgesamt bei rund 61,5 Mio. €, davon entfielen 44,3 % auf den Foodbereich. Bezogen auf die Einwohner bedeutet das, dass durchschnittlich jeder Einwohner 2.085,87 € in diesem Bereich in 2012 ausgegeben hat. Der überwiegende Teil (55,7 %) der Einzelhandelskaufkraft floss somit in den Nonfoodbereich.

Tabelle 24: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich

	in €	in € je Einwohner	Anteil an gesamt in %
Foodbereich	27.239.366,32	2.085,87	44,3
Nonfoodbereich	34.286.513,40	2.625,51	55,7
Einzelhandelskaufkraft gesamt	**61.525.879,72**	**4.711,38**	**100,0**

Abbildung 30: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich



Im Vergleich liegt die Einzelhandelskaufkraft im Foodbereich in der Hansestadt Anklam mit nur ca. 80 € leicht um unter dem Bundesdurchschnitt, was auch auf die gute Ausstattung Anklams in diesem Bereich zurückzuführen ist. Demgegenüber unterschreitet die Einzelhandelskaufkraft im Nonfoodbereich den Bundesdurchschnitt um etwa 620 € erheblich!

Tabelle 25: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich im Vergleich

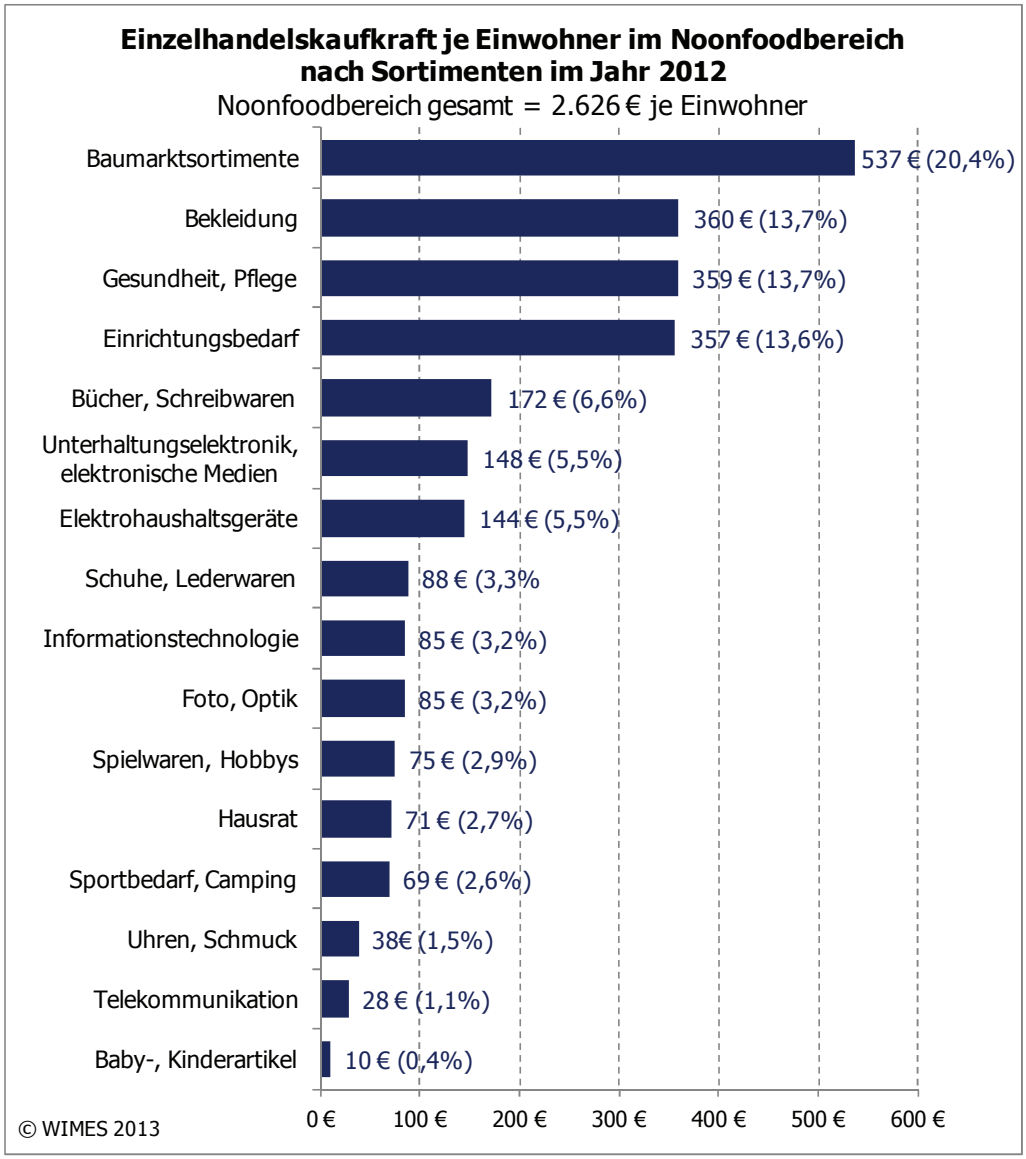
	Einzelhandelskaufkraft je Einwohner im Jahr 2012 in €		
	Foodbereich	Nonfoodbereich	gesamt
Hansestadt Anklam	2.085,87	2.625,51	4.711,38
Deutschland	2.163,87	3.248,87	5.412,74
Relation zum Bundesdurchschnitt in %	**96,4**	**80,8**	**87,0**

Der Nonfoodbereich lässt sich in 16 Sortimentsgruppen untergliedern. Dabei zeigt sich, dass von der gesamten Einzelhandelskaufkraft im Nonfoodbereich ein Fünftel in Baumarktsortimente fließt. Je Einwohner werden in der Hansestadt Anklam in 2012 in dieser Sortimentsgruppe 536,55 € ausgegeben. Etwa 14 % der Einzelhandelskaufkraft im Nonfoodbereich entfällt auf die Sortimentsgruppen Bekleidung, Gesundheit/Pflege sowie Einrichtungsbedarf. Den geringsten Anteil mit nur 0,4 % verzeichnet die Sortimentsgruppe Baby-, Kinderartikel.

Tabelle 26: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich nach Sortimenten

Sortimentskaufkraft im Nonfoodbereich 2012			
Sortimente	in €	in € je Einwohner	Anteil an Nonfood gesamt in %
Baumarktsortimente	7.006.823,02	536,55	20,4
Bekleidung	4.703.184,40	360,15	13,7
Gesundheit, Pflege	4.683.711,16	358,66	13,7
Einrichtungsbedarf	4.658.429,68	356,72	13,6
Bücher, Schreibwaren	2.250.450,64	172,33	6,6
Unterhaltungselektronik, elektronische Medien	1.927.805,15	147,62	5,6
Elektrohaushaltsgeräte	1.884.003,17	144,27	5,5
Schuhe, Lederwaren	1.143.516,67	87,57	3,3
Informationstechnologie	1.110.116,17	85,01	3,2
Foto, Optik	1.108.525,75	84,89	3,2
Spielwaren, Hobbys	980.862,87	75,11	2,9
Hausrat	925.634,98	70,88	2,7
Sportbedarf, Camping	903.801,04	69,21	2,6
Uhren, Schmuck	497.790,48	38,12	1,5
Telekommunikation	365.641,99	28,00	1,1
Baby-, Kinderartikel	136.216,22	10,43	0,4
Nonfoodbereich gesamt	**34.286.513,40**	**2.625,51**	**100,0**

Abbildung 31: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich nach Sortimenten



Wie bereits genannt, liegt die Einzelhandelskaufkraft im Nonfoodbereich in der Hansestadt Anklam um 19,2 % bzw. 623 € unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auf Ebene einzelner Sortimentsgruppen betrachtet ergeben sich Hinweise auf bestimmte Bedarfe, denn nur wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, so kann für dieses auch Geld ausgegeben werden.

Im Bereich der Baumarktsortimente entspricht die Kaufkraft rund 92 % des bundesdeutschen Durchschnitts, hier verfügt die Hansestadt Anklam auch über ein hohes Flächenaufkommen.

Deutlich unterdurchschnittlich fällt dagegen die Kaufkraft in den Sortimentsgruppen Sportbedarf, Camping sowie Telekommunikation aber vor allem Spielwaren, Hobbys aus.

Tabelle 27: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich im Vergleich

Sortimentskaufkraft im Nonfoodbereich 2012 in € je Einwohner im Vergleich			
Sortimente	Hansestadt Anklam	Deutschland	Relation zum Bundesdurchschnitt in %
Baumarktsortimente	536,55	586,46	91,5
Bekleidung	360,15	468,17	76,9
Gesundheit, Pflege	358,66	427,47	83,9
Einrichtungsbedarf	356,72	439,75	81,1
Bücher, Schreibwaren	172,33	226,05	76,2
Unterhaltungselektronik, elektronische Medien	147,62	193,75	76,2
Elektrohaushaltsgeräte	144,27	171,24	84,2
Schuhe, Lederwaren	87,57	109,26	80,1
Informationstechnologie	85,01	109,87	77,4
Foto, Optik	84,89	115,75	73,3
Spielwaren, Hobbys	75,11	117,71	63,8
Hausrat	70,88	80,45	88,1
Sportbedarf, Camping	69,21	99,77	69,4
Uhren, Schmuck	38,12	57,43	66,4
Telekommunikation	28,00	33,49	83,6
Baby-, Kinderartikel	10,43	12,24	85,2
Nonfoodbereich gesamt	**2.625,51**	**3.248,87**	**80,8**

4 Zentrenkonzept

Aus Sicht der Gutachter sollte sich das Zentrenkonzept aus dem Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt und dem Sonderstandort Silostraße zusammensetzen. Der Sonderstandort Silostraße ist sowohl fußläufig als auch verkehrlich gut an die Innenstadt angebunden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur innerstädtischen Hauptgeschäftslage wären die Kunden des Sonderstandortes Silostraße ein zusätzliches Käuferpotenzial, wenn die zentrenrelevanten Angebotsstrukturen in Qualität und Umfang verbessert werden. (Siehe Übersichtskarte zum Zentrenkonzept im Anhang)

Einzelhandelsbestand und Leerstand

Insgesamt befinden sich innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes 108 Ladengeschäfte mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 16.987 m².

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Anklam im März 2013 standen 33 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 2.471 m² leer. Damit befinden sich hier 28 % aller leer stehenden Einzelhandelsverkaufsflächen der Hansestadt Anklam. Bezogen auf die Gesamtzahl der Betriebe innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes liegt die Leerstandsquote bei 30,6 % und bezogen auf die Verkaufsfläche bei 14,5 %.

Tabelle 28: Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsfläche innerhalb des Zentrenkonzeptes

	Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufsfläche in m²	gesamtstädtischer Anteil in % (Fläche)
aktive Unternehmen	75	14.516	46,3
Einzelhandel leer stehend	33	2.471	27,9
gesamt	**108**	**16.987**	**42,3**
Leerstand in %	**30,6**	**14,5**	

Auf Objektebene – Objekte sind Gebäude in denen sich Ladengeschäfte des Einzelhandels befinden – gibt es innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes insgesamt 59 Objekte. Davon sind in insgesamt 22 Objekten Einzelhandelsleerstände vorhanden.

In 16 Objekten steht die vorhandene Einzelhandelsfläche komplett leer, davon 12 Objekte mit einem Ladengeschäft und vier Objekte mit jeweils zwei Ladengeschäften (in der Summe insgesamt 20 leer stehende Ladengeschäfte). Die Verkaufsfläche in den Objekten mit Komplettleerstand des Einzelhandels liegt bei 1.275 m², das sind 51,6 % der gesamten leer stehenden Verkaufsfläche im Gebiet des Zentrenkonzeptes.

Zumeist handelt es sich bei den Objekten mit komplett leeren Einzelhandelsflächen um kleinere Ladengeschäfte, die durchschnittliche Fläche liegt bei 64 m². Diese Geschäfte eignen sich besonders für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, dies würde die Funktion als Schwerpunkt des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam stärken.

Zu berücksichtigen ist, bei sechs der komplett leer stehenden Objekte handelt es sich um Gebäude in der Max-Sander-Straße, welche zum Rückbau vorgesehen sind, mit anschließender Neubebauung, in denen auch attraktive Einzelhandelsgeschäfte enthalten sein sollten! Darauf zu achten ist jedoch, dass es sich um kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt.

Teilleerstände der vorhandenen Einzelhandelsverkaufsflächen gibt es in sechs Objekten, davon fünf Objekte mit einem leer stehenden Ladengeschäft und ein Objekt mit acht leeren Ladengeschäften. Bei letztgenanntem Objekt handelt es sich um das Lilienthalcenter. Die leer stehende Verkaufsfläche in den Objekten mit Teilleerstand liegt bei insgesamt 1.196 m². Davon entfallen allein 929 m² auf das Lilienthalcenter, dies sind 37,6 % der insgesamt leer stehenden Verkaufsfläche innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes! Hier besteht dringend Handlungsbedarf aus dem sich auch die Möglichkeit zur qualitativen Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen im Gebiet des Zentrenkonzeptes ergibt und damit auch für die gesamte Hansestadt Anklam.

Tabelle 29: Belegung des Einzelhandels auf Objektebene im Gebiet des Zentrenkonzeptes

	Anzahl der Objekte	**aktive Unternehmen in den Objekten**		**Einzelhandel leer stehend in den Objekten**	
		Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufs-fläche in m²	Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufs-fläche in m²
Objekte insgesamt	**59**	**75**	**14.516**	**33**	**2.471**
ohne Einzelhandelsleerstände	37	49	7.946	0	0
mit Teilleerständen	6	26	6.570	13	1.196
Einzelhandel komplett leer	16	0	0	20	1.275

Zur Belegung des Einzelhandels auf Ebene der einzelnen Objekte siehe auch folgende Tabelle sowie die im Anhang befindliche Karte zu den Standorten des Einzelhandels und Leerständen!

Tabelle 30: Liste der Objekte innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes

	aktive Unternehmen		Einzelhandel leer stehend		Einzelhandel gesamt		Leerstands-quote in %
Objekt	Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufs-fläche in m²	Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufs-fläche in m²	Anzahl Laden-geschäfte	Verkaufs-fläche in m²	(bezogen auf die Verkaufsfläche)
Badstüberstraße 8	1	50			1	50	0,0
Breite Straße 13 a	1	70			1	70	0,0
Breite Straße 22	1	20			1	20	0,0
Burgstraße 44/45	1	70			1	70	0,0
Frauenstraße 11	1	40	1	40	2	80	50,0
Frauenstraße 19	1	30			1	30	0,0
Frauenstraße 2	1	55			1	55	0,0
Frauenstraße 20	1	30			1	30	0,0
Frauenstraße 5			1	50	1	50	100,0
Frauenstraße 6	1	50			1	50	0,0
Frauenstraße 7/8	1	100			1	100	0,0
Friedländer Straße 8	1	80			1	80	0,0
Hohe Straße 2	1	30			1	30	0,0
Keilstraße 20			1	15	1	15	100,0
Keilstraße 21	1	25			1	25	0,0
Keilstraße 22	1	30			1	30	0,0
Marienkirchplatz 6	2	100			2	100	0,0
Marienkirchplatz 7			1	60	1	60	100,0
Marienkirchplatz 8			2	35	2	35	100,0
Markt 6	3	120			3	120	0,0
Markt 7 (Lilienthalcenter)	18	3.191	8	929	26	4.120	22,5
Max-Sander-Straße 1			1	150	1	150	100,0
Max-Sander-Straße 2			2	50	2	50	100,0
Max-Sander-Straße 3	1	50			1	50	0,0
Max-Sander-Straße 5	1	40	1	50	2	90	55,6
Max-Sander-Straße 6			1	40	1	40	100,0
Max-Sander-Straße 7,8			1	250	1	250	100,0
Max-Sander-Straße 9			2	100	2	100	100,0
Neuer Markt 11	1	60			1	60	0,0
Neuer Markt 12	2	140			2	140	0,0
Neuer Markt 13	1	60			1	60	0,0
Neuer Markt 14	2	120			2	120	0,0
Neuer Markt 2	1	25			1	25	0,0
Neuer Markt 5	2	160	1	15	3	175	8,6
Pasewalker Straße 16	1	220			1	220	0,0
Pasewalker Straße 2			1	15	1	15	100,0
Pasewalker Straße 35			1	40	1	40	100,0
Pasewalker Straße 40	1	20			1	20	0,0
Pasewalker Straße 41	1	400			1	400	0,0
Pasewalker Straße 42	1	315			1	315	0,0
Peenstraße 15	3	185			3	185	0,0
Peenstraße 35	1	20			1	20	0,0
Peenstraße 54			1	20	1	20	100,0
Peenstraße 57	1	20	1	20	2	40	50,0
Ravelinstraße 10			1	15	1	15	100,0
Silostraße 2	5	4.111			5	4.111	0,0
Silostraße 3	3	3.119	1	142	4	3.261	4,4
Silostraße 3a	1	785			1	785	0,0
Steinstraße 1	1	150			1	150	0,0
Steinstraße 10			2	380	2	380	100,0
Steinstraße 11	2	125			2	125	0,0
Steinstraße 12	1	30			1	30	0,0
Steinstraße 3	1	60			1	60	0,0
Steinstraße 5			1	40	1	40	100,0
Steinstraße 6	1	75			1	75	0,0
Steinstraße 8			1	15	1	15	100,0
Steinstraße 9 b	1	25			1	25	0,0
Wollweberstraße 47	1	20			1	20	0,0
Wördeländer Straße 18	1	90			1	90	0,0
gesamt	**75**	**14.516**	**33**	**2.471**	**108**	**16.987**	**14,5**

Aus der Zahl der Objekte ohne Einzelhandelsleerstände und mit Teilleerständen ergeben sich insgesamt 43 Objekte in denen aktive Einzelhandelsunternehmen vorhanden sind. Zum überwiegenden Teil (33 der insgesamt 43 Objekte) handelt es sich dabei um Objekte mit nur einem aktiven Unternehmen. Die aktiven Unternehmen in diesen Objekten haben insgesamt eine Verkaufsfläche von 3.145 m² (21,7 % der gesamten aktiven Verkaufsfläche im Gebiet des Zentrenkonzeptes). Der größte Flächenanteil im Vergleich entfällt mit 28,3 % auf Objekte mit fünf Unternehmen. Dabei handelt es sich um lediglich ein Objekt am Standort Silostraße 2 (Einkaufszentrum mit Famila) mit einer aktiven Verkaufsfläche von 4.111 m². Gut ein Fünftel der aktiven Verkaufsfläche ist auf nur ein Objekt mit 18 aktiven Unternehmen zurückzuführen, dies ist das Lilienthalcenter. (Siehe Karte zur Anzahl aktiver Unternehmen auf Objektebene in Anhang.)

Tabelle 31: Objekte mit aktiven Unternehme im Gebiet des Zentrenkonzeptes

Objekte mit:	Anzahl der Objekte mit aktiven Einzelhandelsunternehmen	Anzahl aktiver Unternehmen in diesen Objekten	aktive Verkaufsfläche in m²	Anteil an gesamt in % (Fläche)
1 aktives Unternehmen	33	33	3.145	21,7
2 aktive Unternehmen	5	10	645	4,4
3 aktive Unternehmen	3	9	3.424	23,6
5 aktive Unternehmen	1	5	4.111	28,3
18 aktive Unternehmen	1	18	3.191	22,0
gesamt	**43**	**75**	**14.516**	**100,0**

Verteilung der Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten

Der Schwerpunkt im Zentrenkonzept ist das Hauptgeschäftszentrum Altstadt mit Teilen der Innenstadt. Die folgende Tabelle zeigt die Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum und die Verteilung der Flächen nach Sortimenten sowie den Flächenanteil bezogen auf die Gesamtstadt.

Tabelle 32: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt

Sortiment	**Anzahl Unternehmen**	**Verkaufsfläche in m²**	**Anteil an gesamt in % (Fläche)**	**Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %**
Bekleidung/Schuhe	15	1.403	21,6	51,3
Waren des Grundbedarfs	8	1.270	19,6	11,5
Drogeriewaren	1	633	9,8	100,0
sonstiger Bedarf	3	620	9,5	17,2
Wohnmöbel	1	400	6,2	15,8
Elektro, Musikalien, Computer	3	370	5,7	77,9
Teppiche/Heimtextilien	2	340	5,3	100,0
Sport und Camping	4	255	3,9	52,6
Papier, Büro, Schreibwaren	4	195	3,0	100,0
Blumen	3	180	2,8	70,6
Uhren, Schmuck	6	170	2,6	89,5
Hörgeräte, Augenoptik	3	125	1,9	64,1
Pharmazeutischer Bedarf	2	120	1,8	40,0
Bücher und Zeitschriften	1	80	1,2	100,0
Hausrat	1	80	1,2	72,7
Geschenkartikel	2	55	0,8	40,7
Kommunikationsgeräte	2	50	0,8	100,0
Foto/Film	1	40	0,6	100,0
Sanitätsbedarf	1	40	0,6	50,0
Parfümeriewaren	1	35	0,5	100,0
übriger Freizeitbedarf	1	25	0,4	12,8
Zeitschriften/Tabak	1	15	0,2	100,0
gesamt	**66**	**6.501**	**100,0**	**20,8**

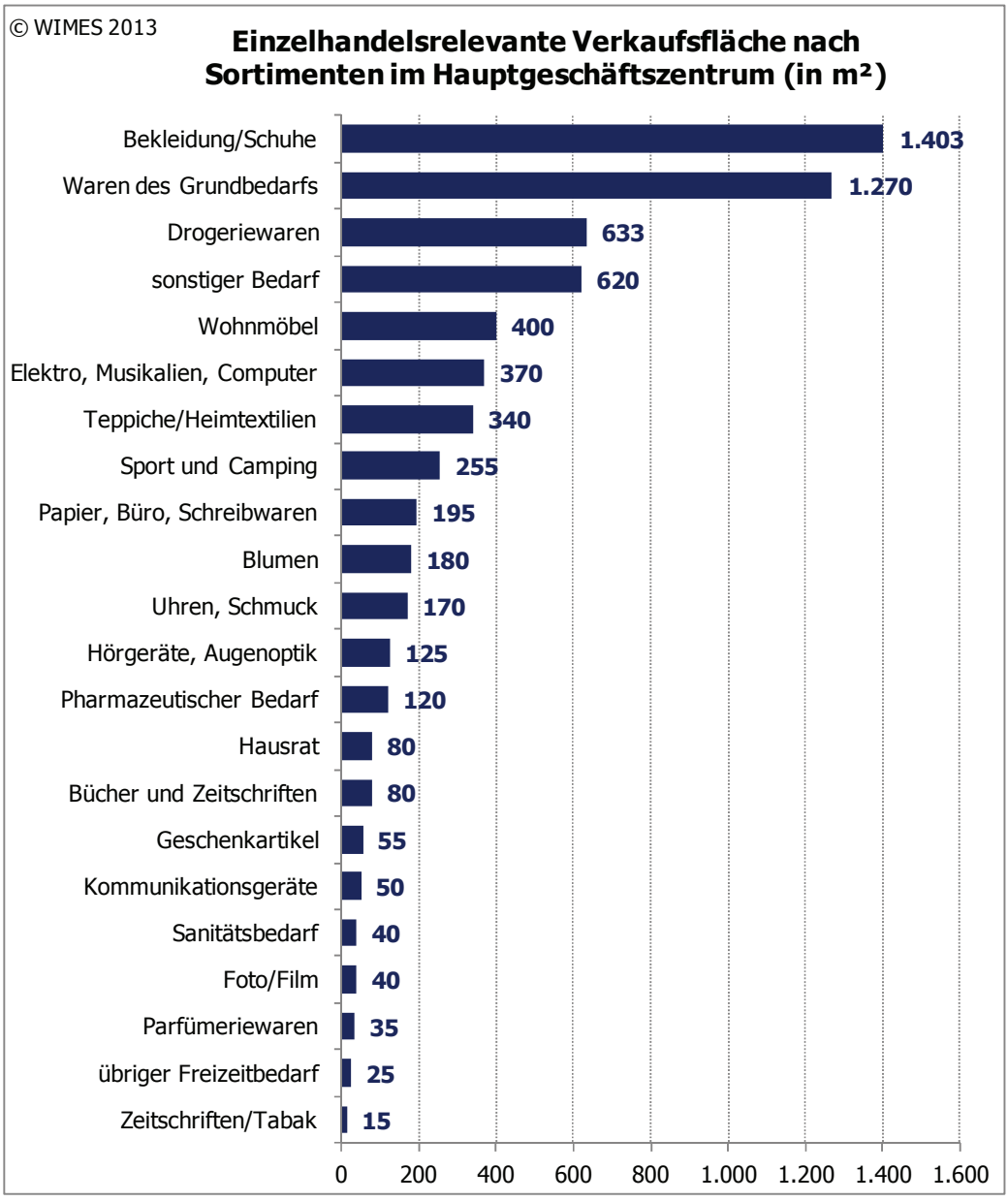
Rund 22 % der aktiven Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum entfällt auf den Sortimentsbereich „Bekleidung/Schuhe". Im Vergleich zum gesamtstädtischen Flächenaufkommen Anklams in diesem Bereich liegt damit nur etwa die Hälfte der Verkaufsfläche dieser eigentlich innerstädtischen Leitbranche im Gebiet des Hauptgeschäftszentrums. Insgesamt ist dieser Sortimentsbereich mit rund 1.400 m² deutlich unterrepräsentiert.

Mit 1.270 m² ist ein Fünftel der aktiven Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum dem Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs", d. h. Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, zuzuordnen. Davon entfallen 970 m² auf den Kleinen Verbrauchermarkt „nahkauf" im Lilienthalcenter.

An dritter Stelle im Vergleich der Verkaufsflächenanteile im Hauptgeschäftszentrum liegt mit 9,7 % der Bereich „Drogeriewaren". Dabei fällt auf, dass dies nur ein Unternehmen ist und damit auch die einzige Drogerie in der Gesamtstadt. Auch für dieses Sortiment ergibt sich Entwicklungsbedarf.

Stark auffällig sind das geringe Flächenaufkommen sowie auch der dadurch bedingte niedrige Anteil am gesamtstädtischen Flächenaufkommen im Sortimentsbereich übriger Freizeitbedarf mit nur einem Unternehmen mit 25 m². Zu diesem Bereich sind auch Spielwaren zu zählen, für die es in der Hansestadt Anklam keinerlei gesonderte Angebote, explizit Spielwarenläden, gibt.

Abbildung 32: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten im Hauptgeschäftszentrum



Am Sonderstandort Silostraße entfällt die Hälfte der aktiven Verkaufsfläche auf den Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs". Dabei sind 3.142 m² dem Großen Verbrauchermarkt „Famila" zuzurechnen. Gemessen am gesamtstädtischen Flächenaufkommen in diesem Sortimentsbereich in der Hansestadt Anklam befindet sich damit über ein Drittel der Verkaufsfläche im Bereich „Waren des Grundbedarfs" am Sonderstandort Silostraße.

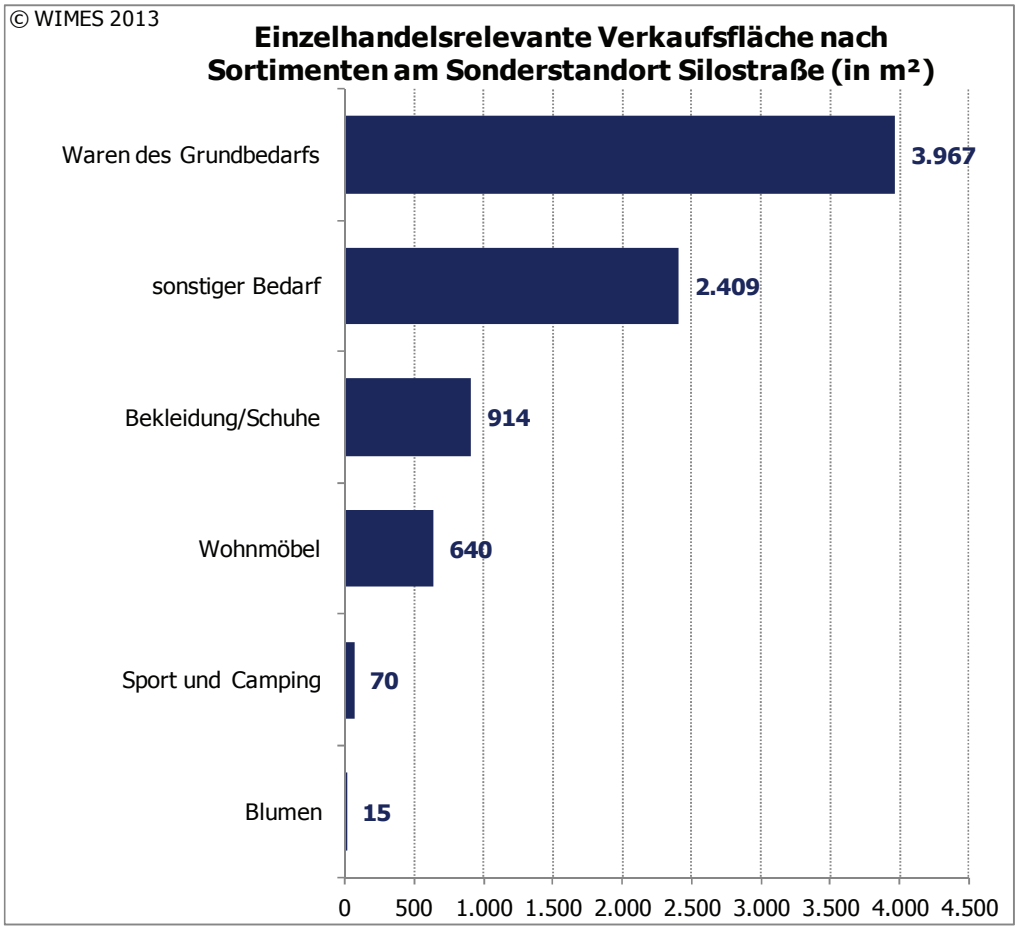
Mit 2.049 m² sind 30,1 % der aktiven Verkaufsfläche dem „sonstigen Bedarf" zuzurechnen, dies ist ein großflächiger Sonderpostenmarkt.

An dritter Stelle im Vergleich der Verkaufsflächenanteile am Sonderstandort Silostraße liegt mit 11,4 % die Sortimentsgruppe „Bekleidung/Schuhe". Dies ist auf nur zwei Unternehmen zurückzuführen, welche damit einen nicht unerheblichen Anteil am gesamtstädtischen Flächenaufkommen in dieser Sortimentsgruppe von 33,4 % verzeichnen.

Tabelle 33: Angebotssituation des Einzelhandels am Sonderstandort Silostraße

Sortiment	Anzahl Unternehmen	Verkaufsfläche in m²	Anteil an gesamt in % (Fläche)	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %
Waren des Grundbedarfs	3	3.967	49,5	36,0
sonstiger Bedarf	1	2.409	30,1	66,9
Bekleidung/Schuhe	2	914	11,4	33,4
Wohnmöbel	1	640	8,0	25,3
Sport und Camping	1	70	0,9	14,4
Blumen	1	15	0,1	5,9
gesamt	**9**	**8.015**	**100,0**	**25,6**

Abbildung 33: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten am Sonderstandort Silostraße



Branchensystematik

Von den 66 aktiven Unternehmen im Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt bieten 50 Unternehmen zentrenrelevante Sortimente an. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Unternehmen (Ø-Verkaufsfläche 78 m²) entfallen nur 59,7 % der Verkaufsflächen auf zentrenrelevante Sortimente. Mit einer Fläche von 3.883 m² verzeichnet das Hauptgeschäftszentrum einen Anteil am gesamtstädtischen Flächenaufkommen von 60,3 %. Somit liegen rund 40 % der Flächen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in Anklam außerhalb der innerstädtischen Hauptgeschäftslage!

Ein Drittel der Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die Verkaufsfläche nichtzentrenrelevanter Sortimente liegt im Hauptgeschäftszentrum bei 400 m². Dies ist nur ein Einzelhandelsunternehmen (Möbelhaus Krüger in der Pasewalker Straße).

Tabelle 34: Einzelhandelsunternehmen/-fläche laut Branchensystematik im Hauptgeschäftszentrum

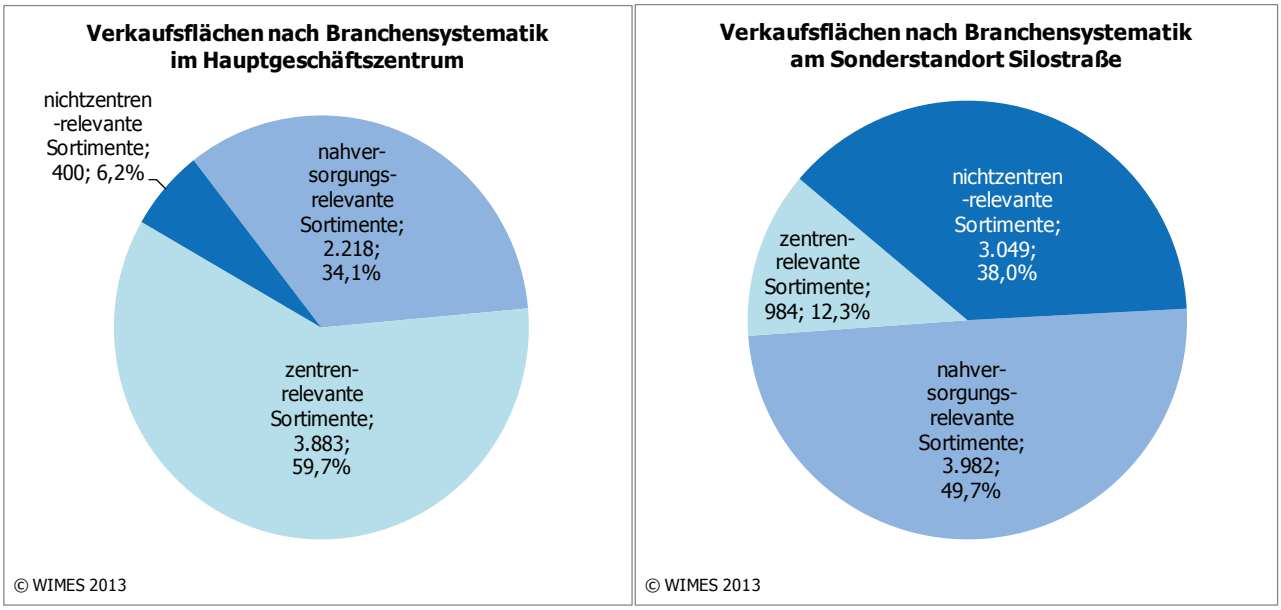
Hauptgeschäftszentrum				
	Anzahl Unternehmen	**Verkaufsfläche in m²**	**Anteil an gesamt in % (Fläche)**	**Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %**
nahversorgungsrelevante Sortimente	15	2.218	34,1	18,1
zentrenrelevante Sortimente	50	3.883	59,7	60,3
nichtzentrenrelevante Sortimente	1	400	6,2	3,2
gesamt	**66**	**6.501**	**100,0**	**20,8**

Am Sonderstandort Silostraße nehmen typischerweise nahversorgungsrelevante Sortimente die Hälfte der Verkaufsfläche ein.

Tabelle 35: Einzelhandelsunternehmen/-fläche laut Branchensystematik am Sonderstandort Silostraße

Sonderstandort Silostraße				
	Anzahl Unternehmen	**Verkaufsfläche in m²**	**Anteil an gesamt in % (Fläche)**	**Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche in %**
nahversorgungsrelevante Sortimente	4	3.982	49,7	32,5
zentrenrelevante Sortimente	3	984	12,3	15,3
nichtzentrenrelevante Sortimente	2	3.049	38,0	24,1
gesamt	**9**	**8.015**	**100,0**	**25,6**

Abbildung 34: Verteilung der Verkaufsflächen laut Branchensystematik im Vergleich



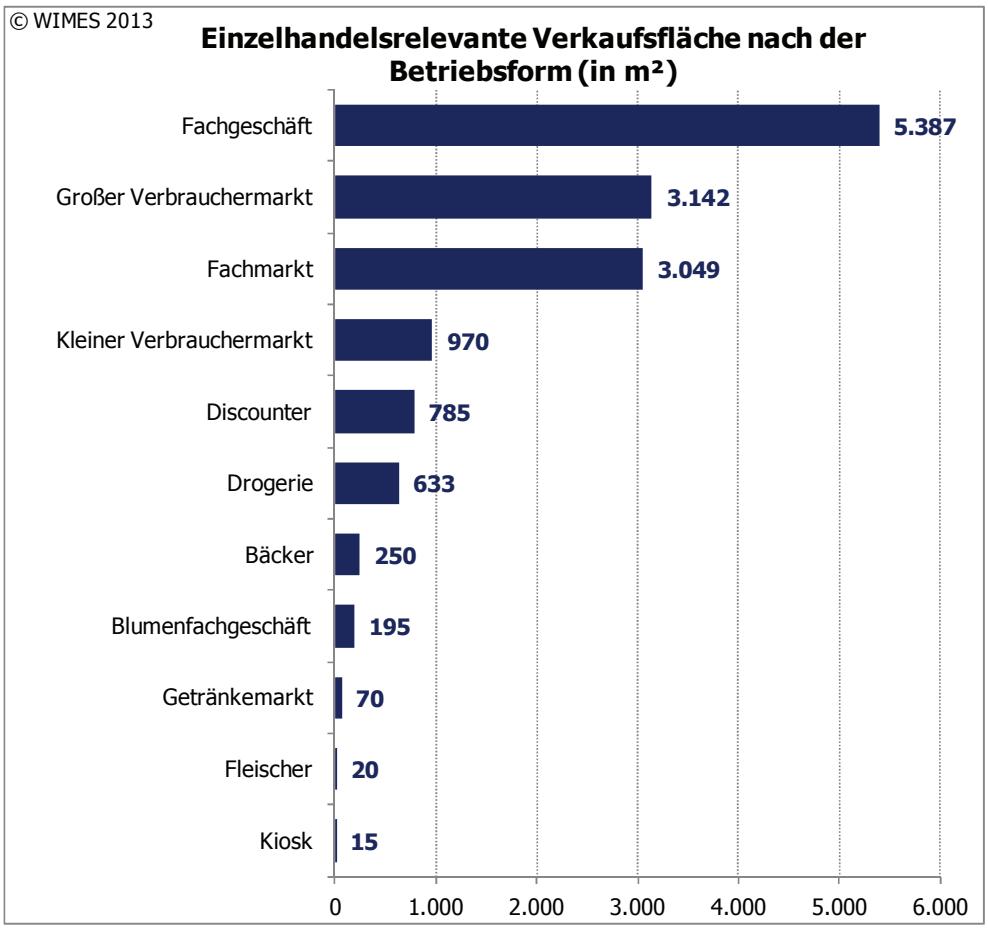
Von den 75 Einzelhandelsunternehmen im Gebiet des Zentrenkonzeptes sind 56 Fachgeschäfte. Aufgrund ihres eher kleinteiligen Charakters (die durchschnittliche Fläche liegt bei 96 m²) liegt ihr Anteil an der Verkaufsfläche im Gebiet des Zentrenkonzeptes bei nur 37,7 %. Kleinteilige/-flächige Fachgeschäfte sind aber typisches Kennzeichnen innerstädtischer Versorgungsbereiche.

Jeweils rund ein Fünftel der Verkaufsfläche entfällt auf die Betriebsform „Großer Verbrauchermarkt" und „Fachmarkt". Aufgrund der Flächenextensität dieser beiden Betriebsformen sind dies insgesamt nur drei Unternehmen. Diese liegen im Bereich des Sonderstandortes Silostraße.

Tabelle 36: Einzelhandel im Gebiet des Zentrenkonzeptes nach der Betriebsform

Betriebsform	Anzahl Unternehmen	Verkaufs-fläche in m²	Anteil an gesamt in % (Fläche)
Fachgeschäft	56	5.387	37,1
Großer Verbrauchermarkt	1	3.142	21,6
Fachmarkt	2	3.049	21,0
Kleiner Verbrauchermarkt	1	970	6,7
Discounter	1	785	5,4
Drogerie	1	633	4,4
Bäcker	6	250	1,7
Blumenfachgeschäft	4	195	1,3
Getränkemarkt	1	70	0,5
Fleischer	1	20	0,2
Kiosk	1	15	0,1
gesamt	**75**	**14.516**	**100,0**

Abbildung 35: Einzelhandelsfläche im Gebiet des Zentrenkonzeptes nach der Betriebsform



5 Zusammenfassung

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1996 erfolgte im Jahr 2003 mit Datenstand 2002. Die Ersterstellung und die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner erarbeitet. Im Jahr 2012 beauftrage die Hansestadt Anklam das Büro Wimes mit der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes.

Um die Ausgangssituation und die Rahmenbedingungen zu beschreiben wurde ein komprimierter Überblick über ausgewählte demographische und ökonomische Struktur- und Entwicklungsmerkmale der Hansestadt Anklam und der Gemeinden im Umlandraum erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte eine Totalerhebung und Bewertung des Einzelhandelsbesatzes, insbesondere der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, unter Beachtung der funktionalen Verflechtung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beruht auf einer aktuellen und verlässlichen Datenrecherche sowie methodisch gut nachvollziehbaren Berechnungsmodellen. Somit ist es eine sichere Grundlage für Planungs- Entscheidungsprozesse.

Ausgewählte Ergebnisse der Analyse:

- Im abgegrenzten Marktgebiet leben rund 31.000 Einwohner, davon hat Anklam einen Anteil von 43,3 %. Daneben ergeben sich noch Potenziale für Steuumsätze durch Pendler, Touristen und Durchreisende. Diese Potenzialreserve wird insgesamt mit rund 10 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2003 (Dr. Lademan & Partner) ging lediglich von einer Potenzialreserve von 3 % aus.

- Die Umlandgemeinden im Marktgebiet zeichnen sich bis auf die Gemeinden Krusenfelde, Liepen und Schmatzin durch eine etwas jüngere Altersstruktur aus. Dies wird deutlich am Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) an der Gesamtbevölkerung. Je nach Alter werden bestimmte Produkte präferiert. Und je nachdem, ob der Verbraucher z.B. Single ist, verheiratet mit kleinen bzw. älteren Kindern oder im Ruhestand, unterscheidet sich sein Kaufverhalten. So z. B. ist die Nachfrage bei Personen im Alter von 25 bis 65 Jahren nach Unterhaltungselektronik, Kommunikationstechnik, Bekleidung höher ausgeprägt als bei älteren Nachfragegruppen. In der Hansestadt Anklam ist der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung von 18,4 % im Jahr 2001 auf 26,7 % in 2012 gestiegen. Gründe für diese Zunahme sind zum einen der natürliche Altersprozess der Einwohner der Hansestadt Anklam selbst und zum anderen der Zuzug älterer Personen aus den Umlandgemeinden aufgrund der guten sozialen Infrastruktur der Stadt (Gesundheit, Wohnen, Einkaufen). Da viele Personen heute bereits weit über das Rentenalter hinaus arbeiten, ändert sich erst ab 75 Jahre das Kaufverhalten. Supermärkte und Warenhäuser zählen dann zu den beliebten Einkaufsorten. Viele Ältere möchten mit dem Einkaufen auch das Motiv „Wunsch nach sozialen Kontakten" befriedigen. Der Anteil der Kleinkinder ist sowohl in der Hansestadt Anklam als auch in den Gemeinden im Marktgebiet seit 2001 stetig steigend. Aufgrund des Geburtenanstiegs seit der Jahrtausendwende ist die Zahl der Schulkinder dementsprechend seit 2007 auch steigend. Dieser Prozess hält im Prognosezeitraum bis 2025 an. Daraus ergibt sich eine erhöhte Nachfrage nach Spielwaren und Freizeitartikeln, Kinderbekleidung und Schulbedarf.

- Der soziale Status beeinflusst ebenfalls stark das Kaufverhalten. Familien, wo ein oder beide Elternteile berufstätig sind, verfügen i.d.R. über höhere Einkünfte und damit verbunden ist auch ein anderes Kaufverhalten als bei Familien, die von Sozialleistungen leben. Letztere Gruppe ist verstärkt als „Schnäppchenjäger" unterwegs. Hohe Arbeitslosenquoten verzeichnen die Gemeinden Neetzow, Neuenkirchen, Stolpe, Polzin und Krien im Marktgebiet Anklam. Demgegenüber ist in den Gemeinden Butzow, Murchin, und Ziethen die SV-Beschäftigtenquote hoch. SV-Beschäftigung ist die Hauptquelle von Einkommen und damit von Kaufkraft. Es gibt jedoch keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in den Gemeinden im Marktgebiet. Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus!

Im Ergebnis des Zensus 2011 wurde vom Statistischen Amt M-V für Anklam eine Erwerbstätigenzahl von 5.390 Personen ermittelt, das entspricht einer Erwerbstätigenquote von insgesamt 66,9 %! Von allen Erwerbstätigen in der Hansestadt Anklam sind 71,4 % SV-Beschäftigten und 28,6 % Selbständige, Freiberufler, Beamte etc.! Im Vergleich zu anderen Städten in M-V ist der Anteil der Selbständigen, Freiberufler, Beamte etc. in Anklam sehr hoch. So liegt der Anteil der Selbständigen etc. an allen Erwerbstätigen in der Hansestadt Rostock bei 26,6 %, in Neubrandenburg bei 23,5 % und in der Hansestadt Demmin bei 21,1 %.

Die Erwerbstätigenquote ist in 2012 gegenüber dem Jahr 2011 insbesondere durch die Zunahme der SV-Beschäftigten in der Hansestadt Anklam weiter angestiegen. Insgesamt waren 68,5 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren erwerbstätig. Die Erwerbstätigenquote insgesamt in Höhe von 68,5 % setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 48,9 % in 2012 und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 19,6 % (Jeweils gemessen an den Personen im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren)!

- Im Jahr 2005 gab es in Anklam 4.583 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (SV-Arbeitsplätze). Im Jahr 2012 waren es 6.031 SV-Arbeitsplätze. Das entspricht einer Zunahme von 31,6 %. Gemessen an den Einwohnern gesamt entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 462 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. In der größten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Rostock, lag die SV-Arbeitsplatzdichte in 2012 bei 398 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner.

- Mit der Zunahme der SV-Arbeitsplätze ist auch die Zahl der Einpendler gestiegen. Im Jahr 2012 pendelten insgesamt 3.756 SV-Beschäftige nach Anklam zum Arbeiten ein und nur 1.621 Personen pendelten aus. Damit ergibt sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 2.137 Personen. Diese stellen ein hohes Potenzial für Kaufkraftzufluss dar, vorausgesetzt das Einzelhandelsangebot entspricht der Nachfrage. Zu beachten ist, dass es sich bei der Auswertung der Pendlerdaten nur um SV-Beschäftigte handelt, das heißt zu der o. g. Pendlergröße sind noch einmal ca. 25 % Nicht-SV-Beschäftigte hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Zu dieser Gruppe zählen Beamte, Ärzte, Freiberufler etc., die i.d.R. über höhere Einkommen verfügen und somit auch über Einzelhandelskaufkraft.

- Die Einzelhandelskaufkraft ist der Teil der Kaufkraft, der den Bewohnern innerhalb einer Region für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Einzelhandelskaufkraft zeigt das Nachfragepotenzial einer Region für den Einzelhandel. Der Wert weist aus, wie viel von der Kaufkraft nach Abzug von Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherung, Kraftfahrzeuge, für Reisen oder Dienstleistungen für den Einzelhandel übrig ist. Die Daten beziehen sich auf den Wohnort der Konsumenten, nicht den Einkaufsort. Einwohner, die über eine hohe allgemeine Kaufkraft verfügen, geben nicht entsprechend proportional mehr Geld im Einzelhandel aus als Einwohner mit einer geringeren Kaufkraft

  Die Einzelhandelskaufkraft in der Hansestadt Anklam lag im Jahr 2012 bei 61.525.879,72 €, das sind 4.711,38 € je Einwohner. In Relation zum bundesdeutschen Durchschnitt entspricht das einer Kaufkraftkennziffer von 87,0 (Ø Bund: 100). Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann & Partner weist für 2003 keine Einzelhandelskaufkraft aus, nur einen Wert der Kaufkraftkennziffer von 80,8 und es wurden keine Quellenangaben zu dessen Herkunft gemacht. Für das Jahr 1996 sind keine Angaben zur Einzelhandelskaufkraft vorhanden. Gegenüber der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2003 haben sich die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Hansestadt Anklam deutlich verbessert. Dr. Lademann & Partner ging damals von weiterhin negativen sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen aus. Diese sind glücklicherweise nicht eingetreten, insbesondere im wirtschaftlichen Bereich ist seit 2006 eine stetige positive Entwicklung eingetreten.

Struktur des Einzelhandels:

- Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Ende 2012/Anfang 2013 gab es in der Hansestadt Anklam insgesamt 168 Ladengeschäfte mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 40.170 m². Gegenüber dem Jahr 2003 nahm sowohl die Zahl der Ladengeschäfte als auch die Verkaufsfläche leicht zu (+13 Geschäfte/+160 m²).

- 46 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 8.846 m² standen leer. Bezogen auf die Betriebe entspricht das einer Leerstandsquote von 27,4 % und bezogen auf die Verkaufsfläche von 22,0 %. Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2003 weist lediglich geschätzte Angaben zum Leerstand aus (60 leer stehende Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von ca. 10.600 m²). Für das Jahr 1996 wurden keine Aussagen zum Leerstand gemacht.

- Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl in der Hansestadt Anklam von 13.059 Einwohnern liegt die Verkaufsflächendichte bei rund 3.080 m² je 1.000 Einwohner. Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt 1.450 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel je 1.000 Einwohner. Wird nur die aktive Verkaufsfläche betrachtet, d.h. unter Vernachlässigung der Leerstände, wird ein aktueller Versorgungsgrad von etwa 2.400 m² je 1.000 Einwohner der Hansestadt Anklam erreicht. Anklam als Mittelzentrum ist aber auch für die Versorgung umliegender Gemeinden zuständig. Das abgegrenzte Marktgebiet verfügt über eine Gesamteinwohnerzahl von etwa 31.000 Personen. Bezogen auf die Gesamtfläche von rund 42.900 m² (Anklam=40.170 m², Umland=2.740 m²) im Marktgebiet liegt die Versorgung bei ca. 1.400 m² je 1.000 Einwohner, das entspricht annähernd dem bundesdeutschen Durchschnitt.

- Allein 30 der insgesamt 46 leer stehenden Ladengeschäfte befinden sich in der Altstadt, bezogen auf alle hier befindlichen Einzelhandelsgeschäfte entspricht das einer Leerstandsquote von 31,9 %. Bezogen auf die vorhandene Verkaufsfläche in der Altstadt beträgt die Leerstandsquote 26,6 %, das sind 2.274 m² Leerstand. Die Leerstände konzentrieren sich zum einen auf das Lilienthalcenter und in der Max-Sander-Straße. Die Gebäude in der Max-Sander-Straße sind zum Rückbau vorgesehen. Geplant ist die Aktivierung der Rückbaufläche durch Neubau, dabei soll auch wieder kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss integriert werden. Eine weitere Konzentration der Leerstände ist in der Leipziger Allee, in der Lübecker Straße und in der Rudolf-Diesel-Straße zu verzeichnen.

- Zum Zeitpunkt der Begehung Ende 2012/Anfang 2013 gab es in Anklam 122 aktive Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 31.324 m². Kleinräumig betrachtet, entfällt etwa die Hälfte der aktiven Ladengeschäfte auf die Altstadt (64 der insgesamt 122 Geschäfte). Der Anteil an der aktiven Einzelhandelsverkaufsfläche beträgt aufgrund der Kleinteiligkeit der hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe nur 20,0 %. In Anklam Ost und Anklam West befinden sich jeweils nur 18,0 % der Ladengeschäfte, der Flächenanteil liegt jedoch bei 34,0 % bzw. 35,4 %. Dies verweist auf großflächigere Einzelhandelsgeschäfte.

- Bei der gesamtstädtischen Angebotssituation zeigt sich, dass die Hansestadt Anklam ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich Einzelhandel gerecht werden kann. Typischerweise entfällt der Großteil der Verkaufsfläche auf den Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" (35,2 % der Gesamtfläche), gefolgt vom i. d. R. recht flächenintensiven Sortimentsbereich „Bau- und Heimwerkerbedarf".

- Die Branchensystematik wurde nach den städtebaulichen Kriterien nahversorgungsrelevanter Bedarf, zentrenrelevanter Bedarf und nichtzentrenrelevanter Bedarf gegliedert. Gerade bei geplanten Einzelhandelsneuansiedlungen spielt deren Sortimentsausstattung eine wichtige Rolle, um nicht die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt zu beeinträchtigen.

Entsprechend der Einteilung laut Branchensystematik entfällt der Großteil der Einzelhandelsfläche (40,4%) in Anklam auf nichtzentrenrelevante Sortimente. Dies sind aber nur 10 Einzelhandelsunternehmen und verweist damit auf die höhere Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich. Ähnlich hoch fällt der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente aus (39,1 %), auf diesen Bereich entfallen jedoch 46 Unternehmen. So werden nahversorgungsrelevante Sortimente zur Hälfte im Stadtteil Anklam Ost angeboten. Der Stadtteil ist flächenmäßig recht groß und das Angebot verteilt sich auf mehrere Standorte. Der Anteil der Altstadt, von Anklam West und der Südstadt bewegt sich zwischen 15 % und 18 %. Somit lässt sich insgesamt ein recht gutes Nahversorgungsangebot für die einzelnen Wohnlagen feststellen.

Entsprechend ihrer innerstädtischen Lage verweist die Altstadt auf das höchste Flächenaufkommen zentrenrelevanter Sortimente. Mit 3.643 m² entfallen 56,6 % der Verkaufsflächen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in der Hansestadt Anklam auf die Altstadt. D.h. aber auch, dass etwa 43 % der Flächen in diesem Bereich außerhalb der Altstadt liegen. Gründe hierfür sind die Ansiedlung großflächigerer Einzelhandelsunternehmen in den vergangenen Jahren in Wohngebiets- und Streulagen.

Die zumeist flächenextensiven nichtzentrenrelevanten Sortimente werden vorrangig in Wohngebiets- bzw. Stadtrandlage angeboten, z. B. Stadtteil Anklam West mit einem Flächenaufkommen in diesem Bereich von über 8.800 m² (davon allein ein Betrieb im Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf mit 7.520 m²). Auf die Altstadt entfällt ein vergleichsweise geringer Anteil nichtzentrenrelevanter Sortimente. Somit sind rein funktional die nichtzentrenrelevanten Sortimente richtig zugeordnet.

- Bei 78 der insgesamt 122 Einzelhandelsunternehmen in Anklam handelt es sich um Fachgeschäfte. Diese verweisen zusammen auf ein Flächenaufkommen von 7.778 m², aufgrund ihrer Kleinteiligkeit (durchschnittliche Fläche je Unternehmen von 100 m²) ist dies nur ein Viertel der gesamten aktiven Einzelhandelsfläche. Die meiste Verkaufsfläche nehmen die vier Fachmärkte mit 11.609 m² und einem Anteil von 37,1 % ein.

- Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs", also im Lebensmittelbereich, liegt bei 11.034 m² in Anklam, das entspricht einem Versorgungsgrad von 845 m² je 1.000 Einwohner. In den übrigen Gemeinden des Marktgebietes befinden sich drei Discounter, zwei Getränkemärkte und ein Lebensmittelgeschäft mit einer Fläche von insgesamt 2.740 m². Gemessen an den Einwohnern im Marktgebiet gesamt ergibt sich ein Versorgungsgrad von 445 m² je 1.000 Einwohner, was einen guten Wert darstellt, denn der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rund 420 m² je 1.000 Einwohner.

- Im Hinblick auf die Zentrenstruktur wurde in Anklam unterschieden in Hauptgeschäftszentrum, Nahversorgungszentrum und Sonderstandort.

  Das Hauptgeschäftszentrum ist zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Hauptgeschäftszentren sind durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet und haben daher neben der reinen Versorgungsaufgabe auch darüber hinausgehende Funktionen zu erfüllen, wie Freizeit und Kultur, Erholung und Wohnen. Zum Hauptgeschäftszentrum zählen die Altstadt und Teile der Innenstadt.

  Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche, die zumeist in siedlungsstrukturell integrierter Lage die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete übernehmen. Sie sind damit insbesondere für die tägliche Versorgung auch weniger bzw. nicht mobiler Bevölkerungsgruppen wichtig. Bei Nahversorgungszentren fungiert als vorwiegender Kundemagnet ein Lebensmittelmarkt (Verbrauchermarkt bzw. Discounter), welcher als Ankernutzung die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsunternehmen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es können hier aber auch gastronomische Einrichtungen, Finanz- und Postdienstleistungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Friseur. Reinigung, Reisebüro) ange-

siedelt sein. Zu den Nahversorgungszentren gehören Demminer Straße, Alte Molkerei, Pasewalker Allee 49 und 84.

Sonderstandorte befinden sich zumeist an gewerblich geprägten Standorten in verkehrsgünstiger Lage sowie städtebaulich nicht integrierter Geschäftslage. Sie sind stark auf Autokunden ausgerichtet. Hier gibt es vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Gartencenter, Baumärkte, Möbelhäuser). Zu den Sonderstandorten gehören die Friedländer Landstraße und die am Altstadtrand gelegen Silostraße.

Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelskaufkraft:

- Der Einzelhandelsumsatz wird im Gegensatz zur Einzelhandelskaufkraft, die sich auf den Wohnort der Konsumenten bezieht, am Standort des Einzelhandels erhoben. (Nicht enthalten sind die Umsätze des Versandhandels.)

- Während die Einzelhandelskaufkraft in der Hansestadt Anklam im Jahr 2012 bei rund 61,5 Mio. € lag, erreichte der Einzelhandelsumsatz 85,4 Mio. €. Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Dr. Lademann & Partner weist für 2003 einen Einzelhandelsumsatz in der Hansestadt Anklam von ca. 86 Mio. € aus. Allerdings handelt es sich hier nur um einen stark gerundeten Wert und es werden keine Quellenangaben zu dessen Herkunft gemacht. Für das Jahr 1996 sind keine Angaben zum Einzelhandelsumsatz vorhanden.

- Werden die Einzelhandelskaufkraft und der Einzelhandelsumsatz einander gegenübergestellt, ergibt sich die Einzelhandelszentralität. Dieser Wert misst die „Sogwirkung" einer Stadt als Einkaufsort. Die Einzelhandelszentralität steht direkt in Zusammenhang mit den Kundenströmen, d. h. sie verdeutlicht Kaufkraftzuflüsse bzw. -abflüsse zwischen den Städten und ihrem Umland. Dabei stehen Werte über 100 für einen Kaufkraftzufluss, Werte unter 100 für einen Kaufkraftabfluss.

  Für die Hansestadt Anklam lag die Einzelhandelszentralität im Jahr 2012 bei 149,7. Der Wert verweist auf die überörtliche Ausstrahlung und Anziehungskraft, die die Stadt z. B. als Mittelzentrum auf ihr Umland ausübt. Der Wert ist damit auch ein Kennzeichen der Attraktivität der Hansestadt Anklam, da die Stadt mehr Kaufkraft an sich bindet als ihre Einwohner eigentlich zur Verfügung haben, es findet demnach ein Zufluss von auswärtigem Kapital statt.

  Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich für die Hansestadt Anklam ein Einzelhandelsumsatz von 6.538 € je Einwohner im Jahr 2012. Dieser Wert liegt mit ca. 30 % merklich über dem bundesdeutschen Durchschnitt und lässt ebenfalls darauf schließen, dass der Einzelhandel in der Hansestadt Anklam Kaufkraft über die Grenzen des Stadtgebiets anzieht, so dass die Umsätze höher ausfallen als allein die Einzelhandelskaufkraft der Einwohner am Ort.

- Um sich ein detailliertes Bild des Konsumpotentials der Hansestadt Anklam machen zu können, sind sortimentsbezogene Daten zur Einzelhandelskaufkraft unabdingbar. Grob untergliedern lässt sich der Einzelhandel in den Food- und Nonfoodbereich. Der Foodbereich stellt (einfach ausgedrückt) den Lebensmittelbereich dar. Im Vergleich liegt die Einzelhandelskaufkraft im Foodbereich in der Hansestadt Anklam mit nur ca. 80 € leicht unter dem Bundesdurchschnitt, was auch auf die gute Ausstattung Anklams in diesem Bereich zurückzuführen ist. Demgegenüber unterschreitet die Einzelhandelskaufkraft im Nonfoodbereich den Bundesdurchschnitt um etwa 620 € erheblich!

Zentrenkonzept

- Aus Sicht der Gutachter sollte sich das Zentrenkonzept aus dem Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt und dem Sonderstandort Silostraße zusammensetzen. Der Sonderstandort Silostraße ist sowohl fußläufig als auch verkehrlich gut an die Innenstadt angebunden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur innerstädtischen Hauptgeschäftslage wären die Kunden des Sonderstandortes Silostraße ein zusätzliches Käuferpotenzial, wenn die zentrenrelevanten Angebotsstrukturen in Qualität und Umfang verbessert werden.

- Innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes gibt es 108 Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 16.987 m², davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen 33 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von 2.471 m² leer, das sind 28 % aller leer stehenden Einzelhandelsverkaufsflächen der Hansestadt Anklam. Bezogen auf die Gesamtzahl der Betriebe innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes liegt die Leerstandsquote bei 30,6 % und bezogen auf die Verkaufsfläche bei 14,5 %.
- Der Schwerpunkt im Zentrenkonzept ist das Hauptgeschäftszentrum Altstadt mit Teilen der Innenstadt. Rund 22 % der aktiven Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum entfällt auf den Sortimentsbereich „Bekleidung/Schuhe". Im Vergleich zum gesamtstädtischen Flächenaufkommen Anklams in diesem Bereich liegt damit nur etwa die Hälfte der Verkaufsfläche dieser eigentlich innerstädtischen Leitbranche im Gebiet des Hauptgeschäftszentrums. Insgesamt ist dieser Sortimentsbereich mit rund 1.400 m² deutlich unterrepräsentiert.

  Der Verkaufsflächenanteil im Bereich „Drogeriewaren" liegt mit 9,7 % an der Gesamtfläche des Hauptgeschäftszentrums. Es handelt sich dabei um nur eine Drogerie, die auch die einzige in der Gesamtstadt ist. Auch für dieses Sortiment ergibt sich Entwicklungsbedarf.

  Stark auffällig sind das geringe Flächenaufkommen sowie auch der dadurch bedingte niedrige Anteil am gesamtstädtischen Flächenaufkommen im Sortimentsbereich übriger Freizeitbedarf mit nur einem Unternehmen mit 25 m². Zu diesem Bereich sind auch Spielwaren zu zählen, für die es in der Hansestadt Anklam keinerlei gesonderte Angebote, explizit Spielwarenläden, gibt.

  Von den insgesamt 66 aktiven Unternehmen im Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt bieten 50 Unternehmen zentrenrelevante Sortimente an. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Unternehmen entfallen nur 59,7 % der Verkaufsflächen auf zentrenrelevante Sortimente. Mit einer Fläche von 3.883 m² verzeichnet das Hauptgeschäftszentrum einen Anteil am gesamtstädtischen Flächenaufkommen von 60,3 %. Somit liegen rund 40 % der Flächen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in der Hansestadt Anklam außerhalb der innerstädtischen Hauptgeschäftslage!

- Am Sonderstandort Silostraße entfällt die Hälfte der der aktiven Verkaufsfläche (3.967 m² von insgesamt 8.105 m²) auf den Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs", davon entfallen 3.142 m² auf dem Großen Verbrauchermarkt „Famila". Gemessen am gesamtstädtischen Flächenaufkommen in diesem Sortimentsbereich in der Hansestadt Anklam befindet sich damit über ein Drittel der Verkaufsfläche im Bereich „Waren des Grundbedarfs" am Sonderstandort Silostraße.

  Mit 2.049 m² sind 30,1 % der aktiven Verkaufsfläche dem „sonstigen Bedarf" zuzurechnen, dies ist ein großflächiger Sonderpostenmarkt. Der Flächenanteil der Sortimentsgruppe „Bekleidung/Schuhe" beträgt 11,4 %. Das sind nur zwei Einzelhandelsunternehmen, die aber einen Anteil von 33,4 % am gesamtstädtischen Flächenaufkommen in dieser Sortimentsgruppe verzeichnen.

6 Handlungsempfehlungen und Umsatzvorausschau

6.1 Künftiger Flächenbedarf und Entwicklungsspielräume des Einzelhandels gesamt

Vorbemerkungen:

Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche in der Hansestadt Anklam liegt bei rund 3.080 m² je 1.000 Einwohner. Wenn nur die aktive Verkaufsfläche zum Ansatz gebracht wird, d. h. unter Vernachlässigung der Leerstände, wird ein Versorgungsgrad von etwa 2.400 m² je 1.000 Einwohner erreicht. Damit verweist die Hansestadt Anklam zunächst auf einen recht hohen Flächenbesatz. Unter Beachtung der Einzelhandelsversorgung für das Umland ergibt sich, bezogen auf die Gesamtfläche im Marktgebiet, ein Versorgungsgrad von rund 1.400 m² je Einwohner (siehe Seite 26).

Entscheidend für die Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam ist zum einen die Bevölkerungsprognose, welche eine rückläufige Entwicklung aufzeigt. Auch für die umliegenden Gemeinden des Marktgebietes, das die Hansestadt Anklam als Mittelzentrum mitversorgt, ist künftig von einer weiteren Einwohnerabnahme auszugehen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in der Hansestadt Anklam der Realwert der Einwohnerentwicklung positiv von der aktuellen Bevölkerungsprognose abweicht, die absolute Differenz lag in 2012 bei +444 Personen (zu den Gründen siehe Gliederungspunkt 2.3.2). Sollte sich dieser Trend weiter fortsetzen, muss die Bevölkerungsprognose fortgeschrieben werden, weil diese entscheidende Grundlage für div. Konzepte ist, wie Kita- und Schulplanung, Wohnungsnachfrage, einschließlich altersgerechtes Wohnen, medizinische Versorgung, Einzelhandelsversorgung etc.!

Zum anderen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung auch das hohe Niveau der SV-Arbeitsplatzdichte in der Hansestadt Anklam und vor allem die hohe Zahl der Selbständigen, Beamten etc. und Einpendler von Bedeutung. In 2012 pendelten 3.758 SV-Beschäftigte zum Arbeiten nach Anklam ein und nur 1.621 pendelten zu ihrem Arbeitsort nach Außerhalb. Der Pendlersaldo in 2012 lag demnach bei +2.237 Personen! Zu den sozialversicherungspflichtigen Pendlern kommen zudem noch Selbständige, Freiberufler und Beamte etc., das sind rund 25 %. Diese verfügen i.d.R. über höhere Einkommen, welches sie zum Teil bei einer entsprechenden Struktur und Qualität des Einzelhandelsangebotes auch für den Konsum in der Hansestadt Anklam ausgeben würden.

Und ebenso bedeutend für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ist der Tourismusbereich. So z.B. ist seit 1998 ein Wachstum bei den Übernachtungen von 142 % eingetreten. Im Jahr 1998 lag die Zahl bei 11.45 Übernachtungen in Anklam und im Jahr 2012 bei 26.780 Übernachtungen. Auch bei den Gästeankünften ist eine Steigerung rund 130 % im Zeitraum von 1998 bis 2012 zu verzeichnen. Die Hansestadt Anklam zeichnet sich durch ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot aus. Ein hohes Potenzial bilden die Tagestouristen, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in 2012 bei 1,8 Tagen. Tagestouristen besuchen i.d.R. neben den bekannten Kulturangeboten und den Sehenswürdigkeiten der Stadt die Alt-/Innenstädte und nutzen die Einzelhandelsangebote und die gastronomischen Einrichtungen.

Empfehlungen:

- Angesichts der umfangreichen Verkaufsflächenausstattung der Hansestadt Anklam und der Tragfähigkeit des Einzelhandels im Hinblick auf die Prognosewerte besteht insgesamt flächenmäßig kein Entwicklungsspielraum für größere Erweiterungen/Neuansiedlungen!

- Aufgrund struktureller und qualitativer Mängel des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam sollte eine Sicherung und Verbesserung der Einzelhandelsstruktur vor allem über die Revitalisierung leer stehender Einzelhandelsflächen erfolgen. Im Einzelnen wird aus Sicht der Gutachter Folgendes empfohlen:

  <u>Rudolf-Diesel-Straße</u>

  Im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße stehen insgesamt rund 4.050 m² Einzelhandelsverkaufsfläche leer (ehemals Aldi und Famila). Eine Aktivierung dieses flächenextensiven Standortes in Stadtrandlage würde zu keinem neuen Kaufkraftzufluss führen, es ergäben sich Umvertei-

lungseffekte zu Lasten bestehender Versorgungseinrichtungen. Aus diesem Grund ist für die zwei Objekte eine neue städtebauliche Lösung zu finden.

Leerstand Rudolf-Diesel-Straße

Leipziger Allee

In der Leipziger Allee steht ein ehemaliger Discounter mit rund 700 m² leer (Leipziger Allee 60) sowie in unmittelbarer Nähe dazu im Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei" (Leipziger Allee 12) drei Ladengeschäfte mit insgesamt 335 m². Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Objekte, sollte für die Leipziger Allee 60 eine neue städtebauliche Nutzung (außerhalb des Einzelhandels) gefunden werden, die Aktivitäten im Einzelhandelsbereich sind auf die „Alte Molkerei" zu konzentrieren. Hier ist der vorhandene Einzelhandelsbestand zu sichern und die Leerstände zu aktivieren, um die Funktion als Nahversorgungszentrum zu stärken.

Zu berücksichtigen ist, als Frequenzbringer und eigentliche Ankernutzung der Passage „Alte Molkerei" fungiert der Discounter Penny. Dieser beabsichtigt die Verlagerung an einen anderen Standort (Neubau), was die Leerstandsprobleme in der Passage drastisch verstärken wird und deren weitere Funktionsfähigkeit in Frage stellt. Im Falle der Abwanderung des Discounters ist die Existenz der noch am Standort aktiven Unternehmen gefährdet und damit müsste für die Einkaufspassage „Alte Molkerei" eine neue städtebauliche Lösung gefunden werden.

Leerstand Leipziger Allee 60

Einkaufspassage „Alte Molkerei"

Lübecker Straße

Die zwei leer stehenden Ladengeschäfte (mit 840 m²) im Bereich des Nahversorgungszentrums Lübecker Straße sind zu aktivieren, zum Teil wieder mit Drogeriewaren. Dies stärkt die Funktion als Nahversorgungszentrum und verbessert gleichzeitig die gesamtstädtische Versorgung in diesem Sortimentsbereich, da die Hansestadt Anklam derzeit über nur eine Drogerie im Stadtzentrum verfügt.

Leerstand Lübecker Straße 19

Demminer Straße

Im Objekt Demminer Straße 82 stehen zwei Ladengeschäfte mit insgesamt 120 m² leer. Gelegen in unmittelbarer Nähe zum Hauptgeschäftszentrum in nicht attraktiver Lage für den Einzelhandel an einer großen Straßenkreuzung wird empfohlen die Ladengeschäfte einer anderen Nutzung (außerhalb des Einzelhandels) zuzuführen.

Demminer Straße 82

Zur Aktivierung leer stehender Läden im Gebiet des Zentrenkonzeptes werden im folgenden Gliederungspunkt Empfehlungen gegeben.

- Neuansiedlungen bzw. Geschäftserweiterungen, die das bestehende Flächenaufkommen nur leicht überschreiten, können zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation beitragen.
- Im Hinblick auf künftige Einzelhandelsansiedlungen ist zu beachten, dass in bestimmten Sortimenten bereits ein hoher Wettbewerb vorhanden ist. Weitere Ansiedlungen würden auf eine recht gesättigte Marktlage treffen, gerade im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente. Es würde damit keine zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft generiert werden. Die Folge wären nur Umsatzumverteilungseffekte, die sich negativ auf die vorhandenen Standorte auswirken könnten.
- Insgesamt gilt, nahversorgungs- und auch zentrenrelevante Sortimente sind in die zentralen Einzelhandelsbereiche zu lenken. Eine Ansiedlung bzw. Konzentration an städtebaulich nicht integrierten Standorten hätte Umsatzumverteilungseffekte und damit möglicherweise auch negative Auswirkungen in der bestehenden Versorgungsstruktur zur Folge.

Bei der Abwägung geplanter Ansiedlungsvorhaben sind dabei vor allem folgende Sachverhalte von Bedeutung:

- geplante Flächeninanspruchnahme/Betriebstyp,
- Standort in städtebaulich sinnvoller Lage,
- Ergänzung vorhandener Angebote bzw. Synergieeffekte mit diesen,
- absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit.

- Aufgrund des vorhandenen umfangreichen Flächenpotenzials sollten keine neuen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen und zugelassen werden. Im Foodbereich, einfach ausgedrückt Lebensmittelbereich wird eine Einzelhandelskaufkraft erreicht, die dem Bundesdurchschnitt entspricht, was auch auf die gute Ausstattung Anklams in diesem Bereich zurückzuführen ist.

  Wie im Gliederungspunkt 5 beschrieben zählen Discounter zu den beliebtesten Einkauforten der älteren Bevölkerung. Der Einkauf könnte vielen Bürgern erleichtert werden, wenn die Discounter mit übersichtlicher Beschilderung (auch Bilder), klar strukturierten Warengruppen, die den kognitiven Ordnungssystemen der Konsumenten entsprechen, Regale, die nicht höher als 1,70 m sind, breite Gänge, gute Beleuchtung, lesbare Preisschildern etc. ausgestaltet sind. Es sollten auch Servicedienste (z.B. Einpackhilfe, Hauslieferungsservice) angeboten und Kommunikationsmöglichkeiten (Sitzecken, Imbiss, Kaffee) bereitgehalten werden. Darüber würden sich nicht nur die Älteren freuen, sondern auch die Jüngeren!

- Entwicklungsbedarf besteht bei zentrenrelevanten Sortimenten. Hier wird gegenwärtig eine Einzelhandelskaufkraft je Einwohner erreicht, die erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegt (etwa 620 €). Begründet wird dies durch fehlende Angebote bei zentrenrelevanten Sortimenten „was nicht vorhanden ist, kann nicht gekauft werden" (siehe folgenden Gliederungspunkt).

6.2 Empfehlungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes

- Entsprechend der Zentrenhierarchie stellt das Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Rahmen des Zentrenkonzeptes dar, dies begründet sich auch aus historischer, siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht.

  Wichtig ist für die weitere Entwicklung der innerstädtischen Hauptgeschäftslage der Schutz vor weiterer „Konkurrenz". Dabei gilt, wie oben beschrieben, keine weiteren Sonderstandorte zuzulassen sowie möglichst keine Ansiedlung nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Hauptgeschäftszentrums.

- Weiterhin sind die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu nutzen. Gerade die vorhandenen Leerstände im Einzelhandel bieten die Möglichkeit zum Ausbau des Branchenprofils und der Intensivierung der Nutzung in der Hauptgeschäftslage. Aus Sicht der Gutachter wird Folgendes empfohlen:

  <u>Lilienthalcenter</u>

  Mit Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung am zentralen innerstädtischen Standort sind gerade im Lilienthalcenter die Einzelhandelsleerstände unbedingt zu aktivieren. Dies setzt aber sowohl eine ansprechende Gestaltung des Gebäudekomplexes von außen und innen als auch der Geschäftsauslagen der einzelnen Ladengeschäfte, d. h. der Präsentation der Waren, voraus.

Leerstände im Lilienthalcenter

  <u>Max-Sander-Straße</u>

  Für die gesamte Gebäudezeile Max-Sander-Straße 1-9 ist der Rückbau vorgesehen mit anschließender Neubebauung. Hier soll höherwertiges Wohnen entstehen in Kombination mit Gewerbenutzungen in den Erdgeschosslagen. Dabei sollte der Schwerpunkt auf die Integrierung von Einzelhandel gelegt werden, Dienstleistungen und Gastronomie sollten ergänzende Funktionen übernehmen. Mit dieser gleichermaßen für Einheimische, Einpendler und auch für Touristen attraktiven Gestaltung der innerstädtischen Hauptgeschäftslage erfolgt eine Akti-

vierung dieses Bereichs. Es sollte bewusst auf die Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels mit höherwertigen zentrenrelevanten Sortimenten geachtet werden, wodurch gerade die notwendigen Angebotsverbesserungen im Bereich Spielwaren und Freizeitartikeln, Bekleidung und Schulbedarf umgesetzt werden könnten. Damit wird ein Kaufkraftzufluss erwartet, denn gegenwärtig unterschreitet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Nonfoodbereich in der Hansestadt Anklam den Bundesdurchschnitt erheblich (etwa 620 €).

Leerstände Max-Sander-Straße

Steinstraße

Die Einzelhandelsflächen der zwei leer stehenden Ladengeschäfte Steinstraße 8 (Anbau) und Steinstraße 5 fallen sehr gering aus, was die Nutzung einschränkt. Zudem befinden sich beide Geschäfte zwar in der innerstädtischen Hauptgeschäftslage, aber das Geschäft in der Steinstraße 8 ist eher rückwärtig gelegen. Im Rahmen einer Sanierung sollte das derzeit hier befindliche Ladengeschäft einer anderen Nutzung zugeführt werden. Zur Aktivierung des Einzelhandelsleerstandes in der Steinstraße 5 muss im Vorfeld das Gebäude saniert werden.

Steinstraße 8 (Anbau)

Steinstraße 5

Pasewalker Straße

Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig und im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sollte eine Umnutzung beider Geschäfte erfolgen. Das Objekt Pasewalker Straße 35 befindet sich zudem in Alleinlage am Rande des Hauptgeschäftszentrums.

Pasewalker Straße 2

Pasewalker Straße 35

Marienkirchplatz

Die Objekte Marienkirchplatz 8 und 7 befinden sich am Rande des Hauptgeschäftszentrums und eher abseits der eigentlichen Hauptgeschäftslage. Daher sind für die leer stehenden Ladengeschäfte andere Nutzungen zu finden. Für das Objekt Marienkirchplatz 8 ist im Rahmen einer Sanierung eine vollkommen neue städtebauliche Lösung denkbar (Umbau der Ladengeschäfte).

Marienkirchplatz 8

Marienkirchplatz 7

Keilstraße 20

Aufgrund der geringen Einzelhandelsfläche des leer stehenden Ladengeschäftes in der Keilstraße 20 ist eine Nutzung eingeschränkt. Das Gebäude befindet sich zwar in der innerstädtischen Hauptgeschäftslage, ist aber rückwärtig gelegen. Hier sind städtebaulich neue Lösungen zu finden.

Ravelinstraße

Die Objekte Ravelinstraße 10 befindet sich als Alleinlage am Rande des Hauptgeschäftszentrums an der Zufahrtsstraße zum Sonderstandort Silostraße. Aufgrund der unattraktiven Lage für kleinteiligen Einzelhandel sollte es einer anderen Nutzungen zugeführt werden.

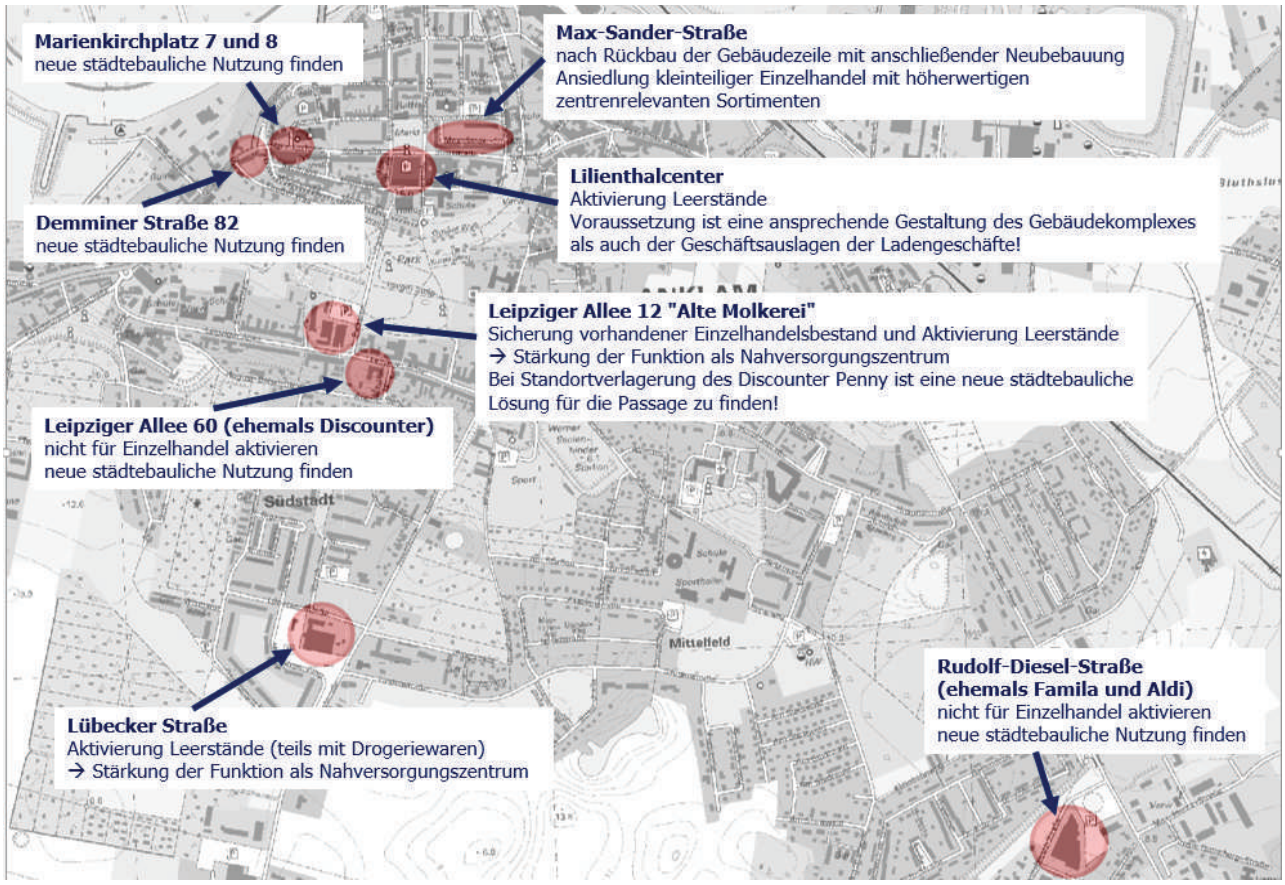
Ravelinstraße 10

- Die Aktivierung leer stehender Ladenflächen trägt auch zur Schaffung eines recht durchgängigen Einzelhandelsangebotes in Erdgeschosslagen bei, welches typisches Kennzeichnen innerstädtischer Hauptgeschäftslagen ist. Im Hinblick auf den Ausbau des Angebots im Hauptgeschäftszentrum ergeben sich Entwicklungsbedarfe vor allem in den Sortimentsbereichen:
  - Bekleidung/Schuhe – die innerstädtische Leitbranche ist im Hauptgeschäftszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² deutlich unterrepräsentiert
  - Drogeriewaren – Anklam verfügt nur noch über eine einzige größere Drogerie
  - übriger Freizeitbedarf – im Bereich Hobby/Spielwaren gibt es im Hauptgeschäftszentrum nur ein Ladengeschäft mit einer Fläche von 25 m², für Spielwaren gibt es keinerlei gesonderte Angebote (Spielwarenläden)
- Der Sonderstandort Silostraße wurde aufgrund der räumlichen Nähe zur innerstädtischen Hauptgeschäftslage in das Zentrenkonzept einbezogen. Wenn es gelingt, das Hauptgeschäftszentrum, wie oben beschrieben, zu aktivieren, würden sich positive Wechselwirkungen zwischen dem Sonderstandort und dem Hauptgeschäftszentrum ergeben. Der Sonderstandort Silostraße ist durch die dort befindlichen Unternehmen ein hoher Frequenzbringer. Ein attraktiver Branchenmix, eine ansprechende Warenpräsentation verbunden mit fachkundiger Beratung und freundlicher Bedienung im Hauptgeschäftszentrum hätte eine Anziehungskraft auf die Kunden des Sonderstandortes.

Weitere Empfehlungen sind:

- Verbesserung und Abrundung des Angebots von Einzelhandel in Verbindung mit kleinen gastronomischen Einrichtungen. Dies führt zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt und fördert gleichzeitig die touristische Anziehungskraft, wodurch ein weiterer Kaufkraftzufluss generiert wird.
- Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister brauchen für eine schnelle Frequentierung Stellplätze. Angebote für den ruhenden Verkehr in der Hauptgeschäftszone sind wichtig. Geschäftsstraßen müssen angefahren werden können und Abstellmöglichkeiten bieten, um neben Touristen und Durchreisenden auch Kunden mit einem hohen Kaufkraftpotenzial anzuziehen. Es sollte keinesfalls das Hauptgeschäftszentrum als verkehrsberuhigte Zone gestaltet werden, das würde insbesondere für den Einzelhandel das Aus bedeuten!

Zusammenfassung der wichtigsten Empfehlungen:



6.3 Umsatzvorausschau

Auf Grundlage der sozioökonomischen und einzelhandelsbezogenen Entwicklungstendenzen in Anklam wurden für die künftige Umsatzentwicklung folgende Prämissen zu Grunde gelegt:

- Insgesamt wird die Einwohnerentwicklung in der Hansestadt Anklam leicht sinkend verlaufen. Für die Altstadt/Innenstadt, d. h. die Hauptgeschäftslage, wird aufgrund fortschreitender Sanierung, Neubaus etc. von einer stabilen Einwohnerentwicklung ausgegangen.
- Es ist von einer leichten Steigerung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben auszugehen, da jährlich die Verbraucherpreise steigen.
- Es muss gelingen, die Einzelhandelsleerstände vor allem im Gebiet des Zentrenkonzeptes zu aktivieren und die Angebotsstruktur und die Qualität des Einzelhandels zu verbessern. Gegenwärtig stehen 32 % der Ladengeschäfte mit einer Fläche 2.300 m² in der Altstadt leer. Leerstände im Einzelhandel bieten die Möglichkeit zum Ausbau des Branchenprofils und der Intensivierung der Nutzung in der Hauptgeschäftslage. Eine Shoppingmeile mit kleinen Boutiquen würde den Einzelhandel aufwerten und aktivieren. Dazu gehören auch die Warenauslage, regelmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung (Magnetwirkung für potenzielle Kunden) und eine freundliche Kundenbedienung.
- Die Hansestadt Anklam wird auch künftig durch eine hohe Arbeitsplatz- und Einpendlerzahl sowie ein hohes Niveau Selbständiger, Beamter etc. gekennzeichnet sein.
- Ein hohes Potenzial bilden die Tagestouristen, diese besuchen i.d.R. neben den bekannten Kulturangeboten/ Sehenswürdigkeiten die Innenstädte und nutzen die Einzelhandels- und Gastronomieangebote. Vorausgesetzt wird, dass diese Angebote weiter ausgebaut werden.

Unter den genannten Voraussetzungen kann der Einzelhandel in der Hansestadt Anklam seine Versorgungsbedeutung ausbauen und damit ist von einer steigenden Kaufkraftbindungsquote auszugehen, wodurch sich insgesamt steigende Umsätze im Einzelhandel ergeben. Dabei unabdingbar sind jedoch Aktivitäten im Einzelhandel zur Verbesserung der Angebotsstruktur/des Branchenmix.

Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Marktgebiet der Hansestadt Anklam 7
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinden im Marktgebiet Anklam 8
Abbildung 3: Anteil Haupterwerbsalter in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam 9
Abbildung 4: Verhältnis Senioren zu Kindern in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam 10
Abbildung 5: Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung 11
Abbildung 6: Anteil der SV-Beschäftigten (Wohnort), gemessen an der Bevölkerung 12
Abbildung 7: Arbeitsplatzdichte 2011 in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam 13
Abbildung 8: Einkommenssteueranteile der Gemeinden im Marktgebiet Anklam 14
Abbildung 9: Kaufkraft der Bevölkerung in den Gemeinden im Marktgebiet Anklam 15
Abbildung 10: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose 16
Abbildung 11: Entwicklung Arbeitslosigkeit absolut und Anteil an den 15-65jährigen in % 17
Abbildung 12: Entwicklung SV-Beschäftigung absolut und Anteil an den 15-65jährigen in % 17
Abbildung 13: SV-Beschäftigten mit Wohn- und Arbeitsort in Anklam 18
Abbildung 14: Pendlergeschehen der Hansestadt Anklam 18
Abbildung 15: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2012 20
Abbildung 16: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012 21
Abbildung 17: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012 im Vergleich 21
Abbildung 18: Pendlerverflechtungen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald 2012 22
Abbildung 19: Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Anklam 25
Abbildung 20: Schwerpunkte der Einzelhandelsleerstände 28
Abbildung 21: Verteilung aktiver Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsflächen in Anklam 30
Abbildung 22: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten 33
Abbildung 23: Einzelhandelsfläche nach Sortimenten 34
Abbildung 24: Verteilung der Verkaufsflächen laut Branchensystematik 36
Abbildung 25: Einzelhandelsunternehmen nach der Betriebsform 38
Abbildung 26: Einzelhandelsfläche nach der Betriebsform 39
Abbildung 27: Verkaufsflächen Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" 40
Abbildung 28: Verortung der Lebensmittelbetriebe (> 400 m²) in Anklam 41
Abbildung 29: Zentrenstruktur in der Hansestadt Anklam 42
Abbildung 30: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich 47
Abbildung 31: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich nach Sortimenten 49
Abbildung 32: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten im Hauptgeschäftszentrum 54
Abbildung 33: Einzelhandelsunternehmen nach Sortimenten am Sonderstandort Silostraße 55
Abbildung 34: Verteilung der Verkaufsflächen laut Branchensystematik im Vergleich 56
Abbildung 35: Einzelhandelsfläche im Gebiet des Zentrenkonzeptes nach der Betriebsform 57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: größere Einzelhandelsunternehmen im Umland der Hansestadt Anklam 7
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen der Hansestadt Anklam 16
Tabelle 3: SV-Beschäftigte und Pendler 2012 19
Tabelle 4: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Geschlecht 2012 19
Tabelle 5: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2012 21
Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner 2004 und 2011 im Vergleich 23
Tabelle 7: Einzelhandelsverkaufsfläche und Ladengeschäfte 25
Tabelle 8: Einzelhandelsflächendichte 2012 bezogen auf die Einwohner Anklams 25
Tabelle 9: Ladengeschäfte und Leerstand nach Stadtteilen 27
Tabelle 10: Verkaufsflächen und Leerstand nach Stadtteilen 27
Tabelle 11: Übersicht der Leerstände im Einzelhandel 29
Tabelle 12: Verteilung aktiver Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsflächen in Anklam 30
Tabelle 13: Einteilung des Einzelhandelsangebots nach Sortimenten 31
Tabelle 14: Angebotssituation des Einzelhandels in der Hansestadt Anklam 32
Tabelle 15: Sortimentsliste des Einzelhandels laut Branchensystematik 35
Tabelle 16: Einzelhandelsunternehmen und Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik 35
Tabelle 17: Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik nach Stadtteilen (absolut) 36
Tabelle 18: Einzelhandelsfläche laut Branchensystematik nach Stadtteilen 37
Tabelle 19: Einzelhandel in der Hansestadt Anklam nach der Betriebsform 38
Tabelle 20: Betriebsformen im Sortimentsbereich „Waren des Grundbedarfs" 40
Tabelle 21: Einzelhandelskaufkraft und -umsatz in der Hansestadt Anklam 2012 46
Tabelle 22: Einzelhandelsumsatz 2012 im Vergleich 46
Tabelle 23: Liste der Artikel im Foodbereich 47
Tabelle 24: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich 47
Tabelle 25: Einzelhandelskaufkraft im Food- und Nonfoodbereich im Vergleich 48
Tabelle 26: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich nach Sortimenten 48
Tabelle 27: Einzelhandelskaufkraft Nonfoodbereich im Vergleich 50
Tabelle 28: Ladengeschäfte und Einzelhandelsverkaufsfläche innerhalb des Zentrenkonzeptes 51
Tabelle 29: Belegung des Einzelhandels auf Objektebene im Gebiet des Zentrenkonzeptes 51
Tabelle 30: Liste der Objekte innerhalb der Grenzen des Zentrenkonzeptes 52
Tabelle 31: Objekte mit aktiven Unternehme im Gebiet des Zentrenkonzeptes 53
Tabelle 32: Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum Altstadt/Innenstadt 53
Tabelle 33: Angebotssituation des Einzelhandels am Sonderstandort Silostraße 55
Tabelle 34: Einzelhandelsunternehmen laut Branchensystematik im Hauptgeschäftszentrum 56
Tabelle 35: Einzelhandelsunternehmen laut Branchensystematik am Sonderstandort Silostraße 56
Tabelle 36: Einzelhandel im Gebiet des Zentrenkonzeptes nach der Betriebsform 57

Anhang zum Zentrenkonzept

Karte: Grenze Zentrenkonzept

Karte: aktiver Einzelhandel und Leerstand

Karte: Standorte des Einzelhandels nach der Anzahl der Unternehmen