

Potenziale neuer Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt der Stadt Glinde

Gutachterliche Stellungnahme

Lübeck, Oktober 2018



Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

CIMA Beratung + Management GmbH

Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

T 0451-38 968-17

F 0451-38 968-28

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

Diese Unterlage fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte.

Das gutachterliche Stellungnahme zu den Potenzialen neuer Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt der Stadt Glinde geht in das Eigentum der Stadt Glinde – auftraggebende Stelle – über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
2	Potenzialanalyse	4
2.1	Analyse der Nachfrageseite	4
2.1.1	Vorbemerkungen zum Einzugsgebiet des Gliner Einzelhandels.....	4
2.1.2	Bevölkerungszahl im Kerneinzugsgebiet (Stadt Glinde)	4
2.1.3	Kaufkraftkennziffer und Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel.....	5
2.1.4	Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet (Stadt Glinde).....	5
2.2	Analyse der Angebotsseite	6
2.2.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Gliner Einzelhandels.....	6
2.2.2	Einzelhandelszentralität	7
2.3	Potenzialermittlung	8
2.3.1	Rechnerische Ableitung der Flächenpotenziale.....	8
2.3.2	Gutachterliche Einordnung der Potenziale für neue Einzelhandelsangebote in der Gliner Innenstadt	9
3	Fazit.....	12

1 Ausgangslage und Zielsetzung

In der Stadt Glinde wird derzeit mit breiter Bürgerbeteiligung ein Konzept für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch der mögliche Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern diskutiert. In diesem Zusammenhang hat sich zuletzt aus einer Planungsrunde am 19.09.2018 der Wunsch ergeben, konkretere und vor allem aktuelle Aussagen zu den möglichen Potenzialen weiterer Einzelhandelsflächen in der Gliner Innenstadt zu erhalten.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage für die Einzelhandelssituation in der Gliner Innenstadt ist bisher das Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf aus dem Jahr 2014.

Seither befindet sich Glinde jedoch – wie der Großraum Hamburg im Allgemeinen – in einer sehr dynamischen Entwicklung. Nicht nur die Bevölkerungszahl, sondern auch die einzelhandelsspezifische Kaufkraft (Nachfrage) der Bevölkerung steigen stetig. Somit liegt die Vermutung nahe, dass auch der Bedarf nach neuen Verkaufsflächen bzw. Angeboten in der Gliner Innenstadt weiter steigt.

Daher sollen mit der vorliegenden Stellungnahme die Kennzahlen der Angebots- und Nachfrageseite in Glinde aktualisiert und daraus abgeleitet werden, welche zusätzlichen Verkaufsflächen und Branchen in der Gliner Innenstadt wünschenswert und tragfähig wären, um die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet zu reduzieren und zu einer Stärkung der Gliner Stadtmitte als wichtigstem Versorgungsstandort für die Gliner Bevölkerung beizutragen.

2 Potenzialanalyse

2.1 Analyse der Nachfrageseite

2.1.1 Vorbemerkungen zum Einzugsgebiet des Gliner Einzelhandels

Die Stadt Glinde übernimmt gemeinsam mit der Stadt Reinbek und der Gemeinde Wentorf bei Hamburg raumordnerisch die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Hamburg. Zum Mittelbereich gehören außerdem die Gemeinden Aumühle, Barsbüttel, Börnsen, Brunsbek, Oststeinbek und Wohltorf sowie der Forstgutsbezirk Sachsenwald (gemeindefrei).

Aus raumordnerischer Sicht wäre es zulässig, die Kaufkraft der Bevölkerung im gesamten Mittelbereich für die nachfolgende Ermittlung der Potenziale der Gliner Innenstadt heranzuziehen. Aus Sicht der CIMA wäre dies aber ein methodisch unsauberer Ansatz, da diese Kaufkraft zwar theoretisch (raumordnerisch) in Glinde gebunden werden darf, in der Realität aber wohl nur zu einem geringen Anteil tatsächlich in Glinde gebunden werden kann. Denn aufgrund der Lage im Verdichtungsraum der Metropole Hamburg steht die Gliner Innenstadt im Wettbewerb nicht nur mit den benachbarten Innenstädten von Reinbek und Wentorf sondern auch mit den verschiedenen Hamburger Einzelhandelsstandorten (City, Bezirkszentrum Bergedorf usw.). Daher dürfte es der Gliner Innenstadt auch bei einem erweiterten Einzelhandelsbesatz kaum gelingen, in größerem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Gemeinden an sich zu binden.

Aus diesem Grund wird für die nachfolgende Potenzialermittlung ein konservativer Ansatz gewählt: Um die Potenziale der Gliner Innenstadt nicht zu überzeichnen (was letztlich zu einem überdimensionierten Verkaufsflächenbesatz und in der Folge zu einer Leerstandsproblematik

führen könnte), wird lediglich die **Bevölkerung der Stadt Glinde als Kerneinzugsgebiet** des Gliner Einzelhandels für die Ermittlung der Nachfragepotenziale herangezogen.

2.1.2 Bevölkerungszahl im Kerneinzugsgebiet (Stadt Glinde)

Die Stadt Glinde hat aktuell eine Bevölkerungszahl von 18.365 Personen¹. Wie viele Gemeinden im Großraum Hamburg weist auch Glinde eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung auf. Allein in den vergangenen sechs Jahren (seit Beginn der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011) ist die Gliner Bevölkerung von 17.027 Personen² um rd. 7,9 % gewachsen.

Es ist davon auszugehen, dass Glinde auch in den kommenden Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen wird. Eine aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose liegt jedoch nicht vor, weshalb für die nachfolgende Potenzialermittlung die aktuellen Bevölkerungsdaten zugrunde gelegt werden. Es werden darüber hinaus jedoch gesicherte Bevölkerungszuwächse berücksichtigt, die sich aus geplanten bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Wohnbauentwicklungen in Glinde ergeben. Dies sind:

- Wohnpark Altes Gleisdreieck: 119 WE (Realisierung 2019- 2021)
- Holstenkamp: 39 WE (Realisierung 2019- 2021)
- Weg an der Gutsmauer: 20 WE (in der Realisierung)

¹ Bevölkerungszahl am 31.12.2017, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

² Bevölkerungszahl am 31.12.2011, , Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Somit werden in diesen drei Entwicklungsbereichen zeitnah, d.h. bis zum Jahr 2021, 178 neue Wohneinheiten entstehen. Bei Annahme einer durchschnittlichen Belegung mit 2,0 Personen je Wohneinheit ergibt sich daraus ein Bevölkerungszuwachs um 356 Personen.

Für die nachfolgende Potenzialermittlung wird daher eine Bevölkerungszahl von 18.721 Personen angenommen (Bevölkerungszahl Glinde am 31.12.2017 + gesicherte Bevölkerungszuwächse aus Wohnbauentwicklungen).

2.1.3 Kaufkraftkennziffer und Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Gliner Einzelhandel erfolgt auf Basis der o.g. Bevölkerungszahl und der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer dient dazu, die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabesätze im Einzelhandel an das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Glinde anzupassen.

Die aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Glinde beträgt 104,9³. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer von Glinde über dem Bundesdurchschnitt (= 100), aber bspw. signifikant unter den Werten von Oststeinbek (119,0), Reinbek (119,6) oder Wentorf (124,0).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.891 € für 2018 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer wird dieser bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz an das örtliche Niveau angepasst. **Für die Stadt Glinde ergibt sich somit ein Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 6.180 € pro Person und Jahr.**

2.1.4 Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet (Stadt Glinde)

Bezogen auf eine Bevölkerungszahl von 18.721 Personen errechnet sich bei einem Pro-Kopf-Ausgabesatz von rd. 6.180 € in der Summe ein **Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 115,7 Mio. €** (brutto, p.a.).

Abb. 1: Nachfragevolumen der Gliner Bevölkerung (in Mio. €)

Periodischer Bedarf insgesamt	62,5
Nahrungs- und Genussmittel	42,1
Gesundheit und Körperpflege	18,7
Zeitschriften, Schnittblumen	1,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	53,2
Bekleidung, Wäsche	9,7
Schuhe, Lederwaren	3,2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3,2
Uhren, Schmuck	1,5
Bücher, Schreibwaren	2,1
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	9,0
Sportartikel, Fahrräder	3,5
Spielwaren	1,1
Hobbybedarf	0,4
Zooartikel	1,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,6
Möbel, Antiquitäten	6,5
Heimtextilien	1,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	9,2
Einzelhandel insgesamt	115,7

Quelle: cima 2018

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2018

2.2 Analyse der Angebotsseite

2.2.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Gliner Einzelhandels

Die Analyse der Angebotsseite basiert auf vorliegenden Bestandsdaten der cima aus dem Projekt „Interkommunales Abstimmungsforum zur Einzelhandelsentwicklung im Raum Südstormarn, Herzogtum Lauenburg und Hamburg-Ost“. Letztmalig wurde im April 2015 eine flächendeckende Vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsflächen in Glinde durch cima-Mitarbeiter durchgeführt. Seither wurden Bestandsveränderungen (Schließungen, Neuansiedlungen, Verkaufsflächenerweiterungen, Betreiberwechsel usw.) durch die Stadt Glinde an die cima gemeldet und nachrichtlich in die Bestandsdaten eingepflegt.

Somit beruht die nachfolgende Analyse der Angebotsseite auf einer aktuellen Datenbasis, die Bestandsveränderungen bis einschließlich September 2018 berücksichtigt.

Demzufolge sind in Glinde aktuell 82 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 31.605 m² Verkaufsfläche ansässig. Diese Betriebe generieren einen Einzelhandelsumsatz von rd. 94,4 Mio. € (brutto, p.a.).

Auf die Gliner Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) entfallen davon 51 Betriebe (rd. 62 % der Gesamtstadt) mit einer Verkaufsfläche von 8.130 m² (rd. 26 %) und einem Umsatz von rd. 43,1 Mio. € (rd. 46 %).

Abb. 2: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in Glinde

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	43	10.125	59,4
Nahrungs- und Genussmittel	31	7.690	42,3
Gesundheit und Körperpflege	7	1.765	15,7
Zeitschriften, Schnittblumen	5	670	1,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	39	21.480	35,0
Bekleidung, Wäsche	7	1.365	3,6
Schuhe, Lederwaren	1	320	1,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	230	1,4
Uhren, Schmuck	1	45	0,2
Bücher, Schreibwaren	4	305	0,9
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4	705	2,3
Sportartikel, Fahrräder	2	310	0,7
Spielwaren	0	65	0,1
Hobbybedarf	0	0	0,0
Zooartikel	0	205	0,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4	1.630	1,4
Möbel	2	2.070	2,4
Heimtextilien	4	535	0,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	5	13.695	19,6
Einzelhandel insgesamt	82	31.605	94,4

Quelle: cima 2018

2.2.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Die Einzelhandelszentralität dient somit der Einordnung, ob der vorhandene Einzelhandelsbestand in Glinde (vgl. Kap. 2.2.1) der örtlichen Nachfrage (vgl. Kap. 2.1.4) angemessen ist oder ob – rein rechnerisch – eine Über- oder Unterversorgung besteht.

Wie der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, **bestehen in fast allen Warengruppen saldierte Kaufkraftabflüsse aus dem Glinde Einzelhandel**, was an Zentralitätswerten unter 100 % erkennbar ist.

Lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht bei einem Zentralitätswert von 100 % eine rechnerische Vollversorgung und in der Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf werden mit einer Zentralität von 213 % sogar umfangreiche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Diese Werte zeigen, dass Zentralitätswerte von 100 % und mehr für Glinde nicht unrealistisch sind und dass bei quantitativ wie qualitativ guten Angebotsstrukturen die Kaufkraftabflüsse minimiert und durchaus auch saldierte Kaufkraftzuflüsse generiert werden können.

Abb. 3: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Glinde Einzelhandel

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Einzelhandelszentralität in %
Periodischer Bedarf insgesamt	59,4	62,5	95
Nahrungs- und Genussmittel	42,3	42,1	100
Gesundheit und Körperpflege	15,7	18,7	84
Zeitschriften, Schnittblumen	1,4	1,7	84
Aperiodischer Bedarf insgesamt	35,0	53,2	66
Bekleidung, Wäsche	3,6	9,7	37
Schuhe, Lederwaren	1,1	3,2	35
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,4	3,2	45
Uhren, Schmuck	0,2	1,5	15
Bücher, Schreibwaren	0,9	2,1	43
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,3	9,0	25
Sportartikel, Fahrräder	0,7	3,5	21
Spielwaren	0,1	1,1	11
Hobbybedarf	0,0	0,4	0
Zooartikel	0,5	1,0	49
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,4	1,6	86
Möbel	2,4	6,5	37
Heimtextilien	0,7	1,4	51
Baumarktartikel, Gartenbedarf	19,6	9,2	213
Einzelhandel insgesamt	94,4	115,7	82

Quelle: cima 2018

2.3 Potenzialermittlung

2.3.1 Rechnerische Ableitung der Flächenpotenziale

Um zu ermitteln, wie viel Verkaufsfläche – rein rechnerisch – in Glinde angesiedelt werden kann bzw. müsste, um eine Einzelhandelszentralität von 100 % und damit eine rechnerische Vollversorgung zu erreichen, wird das Verhältnis der örtlichen Nachfrage zum vor Ort generierten Umsatz herangezogen.

In der nebenstehenden Abbildung ist dargestellt, wie groß in der jeweiligen Warengruppe die Differenz zwischen dem Nachfragevolumen und dem Umsatz ist. Mit Hilfe von branchenüblichen und regionstypischen Flächenproduktivitäten⁴, d.h. typischen Umsatzleistungen je Quadratmeter Verkaufsfläche, lässt sich schließlich umrechnen, wie viel Verkaufsfläche in der jeweiligen Warengruppe zusätzlich in Glinde realisiert werden müssten, um eine Einzelhandelszentralität von 100 % zu erreichen.

Demzufolge bestehen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktartikel, Gartenbedarf keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale, da in diesen Bereichen bereits eine rechnerische Vollversorgung in Glinde erreicht ist. In allen weiteren Warengruppen bestehen jedoch noch Potenziale für weitere Neuansiedlungen in Glinde.

Nicht in allen Warengruppen sind aber Neuansiedlungen in der Innenstadt von Glinde zielführend oder städtebaulich wünschenswert. Im nachfolgenden Kapitel wird daher gutachterlich eingeordnet, welche Neuansiedlungen in der Gliner Innenstadt tatsächlich sinnvoll sind und aus handelsanalytischer Sicht realistisch erscheinen.

Abb. 4: Ableitung des Verkaufsflächenpotenzials aus dem Nachfrage-Umsatz-Saldo

cima Warengruppe	Saldo Nachfrage-Umsatz in Mio. €	Ø Flächenproduktivität in €/m ² Vkfl.	Verkaufsflächenpotenzial in m ²
Periodischer Bedarf insgesamt	3,1		610 - 760
Nahrungs- und Genussmittel	-0,1	3.800 - 4.200	0 - 0
Gesundheit und Körperpflege	3,0	4.500 - 5.500	550 - 670
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	3.000 - 4.000	60 - 90
Aperiodischer Bedarf insgesamt	18,2		8.500 - 10.810
Bekleidung, Wäsche	6,1	3.500 - 3.800	1.590 - 1.730
Schuhe, Lederwaren	2,1	3.600 - 4.000	510 - 570
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1,8	6.000 - 8.000	220 - 300
Uhren, Schmuck	1,3	6.000 - 8.000	160 - 210
Bücher, Schreibwaren	1,2	3.000 - 4.000	290 - 390
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	6,7	3.500 - 4.000	1.680 - 1.920
Sportartikel, Fahrräder	2,8	3.000 - 4.000	690 - 920
Spielwaren	0,9	2.500 - 3.000	310 - 380
Hobbybedarf	0,4	2.500 - 3.000	120 - 140
Zooartikel	0,5	2.000 - 2.500	200 - 240
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2	1.500 - 2.000	120 - 150
Möbel	4,1	1.200 - 1.800	2.280 - 3.420
Heimtextilien	0,7	1.500 - 2.000	330 - 440
Baumarktartikel, Gartenbedarf	-10,4	1.500 - 2.000	0 - 0
Einzelhandel insgesamt	21,3		9.110 - 11.570

Quelle: cima 2018

aus Betriebsvergleichen und einzelbetrieblichen Beratungen an die jeweilige örtliche/regionale Situation angepasst.

⁴ Die Flächenproduktivität ist der Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs. Die Flächenproduktivitäten orientieren sich an jährlichen Veröffentlichungen und Geschäftsberichten und werden von der cima anhand von Erfahrungswerten

2.3.2 Gutachterliche Einordnung der Potenziale für neue Einzelhandelsangebote in der Glinde Innenstadt

Nachfolgend findet für jede Warengruppe eine kurze gutachterliche Einschätzung statt, ob die ermittelten Flächenpotenziale ausreichend sind für eine Neuansiedlung. Bei der Einschätzung werden allgemeine Branchentrends berücksichtigt, da es nicht für jede Flächengröße auch Betriebstypen und potenzielle Betreiber gibt in jeder Branche gibt.

- **Gesundheit und Körperpflege:** Zur Warengruppe Gesundheit und Körperpflege gehören die Sortimente Drogerie- und Parfümerieartikel sowie Arzneimittel. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind in Glinde mit zwei Drogeriemärkten und zwei Parfümerien ausreichende Angebotsstrukturen vorhanden. Die offenen Potenziale in Höhe von rd. 3,0 Mio. € beziehen sich daher auf das Sortiment Arzneimittel. Hier dürfte eine weitere Apotheke in der Glinde Innenstadt grundsätzlich tragfähig sein. Mit einem Bestand von drei Apotheken ist jedoch gegenwärtig bereits eine gute Versorgungssituation gegeben, sodass die Ansiedlung einer weiteren Apotheke nicht dringend erforderlich ist.
- **Zeitschriften, Schnittblumen:** In der Glinde Innenstadt sind lediglich ein Blumenladen und zwei Kioske ansässig. Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale von 60-90 m² könnten daher für die Neuansiedlung eines Blumenladens mit rd. 30-60 m² und eines Kiosks mit rd. 30 m² Verkaufsfläche genutzt werden.
- **Bekleidung, Wäsche:** In dieser Warengruppe bestehen erhebliche Neuansiedlungspotenziale von rd. 1.590 bis 1.730 m² Verkaufsfläche. Da es sich bei Bekleidung/Wäsche um ein innerstädtisches „Leitsortiment“ handelt sind Neuansiedlungen wünschenswert und zielführend für eine nachhaltige Stärkung der Glinde Innenstadt als Handelsstandort. Bislang sind in der Glinde Innenstadt kleinflächige fachmarktorientierte Anbieter (Jeans Fritz, rd. 500 m²; NKD, rd. 330 m²; Ernsting's family, rd. 175 m²) und lediglich vier kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig. Wünschenswert ist daher die Neuansiedlung weiterer Filialisten, wobei Verkaufsflächeneinheiten von ca. 200 bis 400 m²

geeignet sein dürften. Für Fachmärkte wie Takko oder Kik könnte auch eine Größe von rd. 600 m² eingeplant werden. Wenn es gelingt, zusätzliche Magnetten aus dem Bekleidungssektor in der Glinde Innenstadt anzusiedeln, könnte dies auch den entscheidenden Impuls für die Neuansiedlung weiterer kleiner, inhabergeführter Fachgeschäfte und Boutiquen geben. Hierfür sollten Ladeneinheiten von ca. 60-100 m² Verkaufsfläche vorgehalten werden.

- **Schuhe, Lederwaren:** In Glinde ist gegenwärtig lediglich ein Schuhgeschäft (Eggers) ansässig. Die ermittelten Potenziale von rd. 510-570 m² sind ausreichend für die Neuansiedlung eines weiteren filialisierten Schuh- und Lederwarengeschäfts, wobei wir primär die Ansiedlung eines fachmarktorientierten Anbieters in Glinde für realistisch halten.
- **Sanitätsartikel, Optik, Akustik:** In der Warengruppe Sanitätsartikel, Optik, Akustik wurden Ansiedlungspotenziale von rd. 220-300 m² errechnet. Mit zwei Optikgeschäften (branchenführender Filialist + Fachgeschäft) und zwei Hörgeräteakustikern ist in der Glinde Innenstadt grundsätzlich eine ausreichende Ausstattung gegeben, wobei die Ansiedlung je eines weiteren Anbieters insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage (demografischer Wandel) tragfähig erscheint. Vor allem im Bereich der Sanitätswaren ist aber die Ansiedlung eines weiteren Anbieters wünschenswert, da in Glinde bislang nur ein Sanitätshaus ansässig ist, welches die örtliche Nachfrage nur zu einem Teil decken kann.
- **Uhren, Schmuck:** Die ermittelten Potenziale von rd. 160 bis 210 m² sind grundsätzlich ausreichend für die Neuansiedlung eines größeren oder zweier kleinerer Uhren- und Schmuckgeschäfte. Bislang ist in Glinde nur ein kleineres Fachgeschäft im Bereich des Markts ansässig, weshalb eine Ergänzung durch einen weiteren, ggf. filialisierten Anbieter sinnvoll und tragfähig erscheint.
- **Bücher, Schreibwaren:** In Glinde sind je eine Buchhandlung und ein Schreibwarenfachgeschäft ansässig, die ein gutes Angebot in der

Innenstadt bereitstellen. Nach Ansicht der cima sollte zunächst geprüft werden, ob diese Betriebe Erweiterungsbedarf haben, für welchen ein Teil der ermittelten Potenziale genutzt werden könnte. Erst in einem zweiten Schritt sollte die Ansiedlung zusätzlicher, filialisierter Anbieter (z.B. Mc Paper, Hugendubel) erwogen werden.

- **Elektroartikel, Unterhaltungselektronik:** Die ermittelten Potenziale von rd. 1.680-1.920 m² sind grundsätzlich ausreichend für die Neuansiedlung eines großflächigen Elektronikmarktes. Angesichts des Wettbewerbsumfelds (u.a. Saturn und Medimax in Hamburg-Bergedorf, Euronics Buddenhagen in Wentorf) und aktueller Marktentwicklungen (zurückhaltende Expansion aufgrund zunehmender Bedeutung des Onlinehandels) ist die Ansiedlung eines solchen Marktes in der Glinde Innenstadt jedoch wenig realistisch. Zudem ist zu hinterfragen, ob das damit verbundene Verkehrsaufkommen überhaupt in der Glinde Innenstadt gewünscht wäre. Kleinere Fachgeschäfte gibt es – abgesehen von Handyshops – in dieser Branche kaum noch.
- **Sportartikel, Fahrräder:** In der Warengruppe Sportartikel, Fahrräder wurden Verkaufsflächenpotenziale von rd. 690-920 m² ermittelt. Bislang ist in der Glinde Innenstadt lediglich ein Fahrradfachgeschäft ansässig, jedoch kein Sportgeschäft. Wünschenswert wäre daher, dass ein Großteil der Potenziale für die Neuansiedlung eines Sportgeschäfts (bspw. Intersport, Sport 2000) genutzt wird. Auch ein kombiniertes Mode- und Sportkaufhaus wäre grundsätzlich vorstellbar.
- **Spielwaren:** Im Sortiment Spielwaren hat es in der Vergangenheit deutliche Umsatzverschiebungen in Richtung des Onlinehandels gegeben. Dennoch haben in den vergangenen Jahren wieder vermehrt Spielwarenfachgeschäfte eröffnet, die sich mit ihrem ausgewählten, qualitativ hochwertigen Sortiment auch gegen großflächige Spielwarenfachmärkte (Toys'r'Us, Spielemax) behaupten können. Angesichts der ermittelten Potenziale von rd. 310-380 m² halten wir auch in der Glinde Innenstadt die Ansiedlung eines Spielwarenfachgeschäfts für realistisch, wobei der Erfolg wesentlich von der Betreibersuche abhängig sein dürfte.

- **Hobbybedarf:** Die Warengruppe Hobbybedarf umfasst die Sortimente Musikinstrumente und Musikalien, Jagd- und Sportwaffen sowie Sammelhobbies (Münzen, Briefmarken). In diesen Sortimenten sind Neuansiedlungen unüblich und i.d.R. vom Engagement eines einzelnen Betreibers abhängig. In diesen Sortimenten sollten Neuansiedlungen daher nicht aktiv verfolgt werden, zumal die zentrenstärkende Funktion nur gering wäre.
- **Zooartikel:** In dieser Warengruppe wurden Potenziale von rd. 200-240 m² ermittelt. Diese Potenziale sind nicht ausreichend für einen zeitgemäßen Zoofachmarkt, für welchen mindestens rd. 500 m² Verkaufsfläche erforderlich wären. Innerstädtische Zoofachgeschäfte existieren mittlerweile nahezu nicht mehr. Die Ansiedlung eines Zoogeschäfts in der Glinde Innenstadt ist daher nicht realistisch.
- **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat:** Gegenwärtig sind in der Glinde Innenstadt nur ein Geschenkartikelladen und ein Haushaltswarendiscounter ansässig. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte mit (gehobenen) Glas/Porzellan/Keramik- oder Haushaltswaren-Angeboten wären daher grundsätzlich wünschenswert. Neuansiedlungen entsprechender Fachgeschäfte sind allerdings eher selten, entsprechende Einkäufe werden mittlerweile häufig in Möbelhäusern (bspw. Höffner, Barsbüttel oder Schulenburg, Wentorf) getätigt. Die ermittelten Potenziale von 120-150 m² sind daher allenfalls realistisch für einen weiteren Geschenkartikel- und Wohnaccessoire-Laden.
- **Möbel:** In der Warengruppe Möbel wurden Potenziale von rd. 2.300-3.400 m² Verkaufsfläche ermittelt. Die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes ist jedoch weder angesichts der Wettbewerbslage (Höffner in Barsbüttel, Schulenburg in Wentorf usw.) realistisch noch für eine Innenstadt angemessen und wünschenswert. Mittlerweile expandieren kleinflächige Fachmärkte wie bspw. Dänisches Bettenlager auch in innerstädtische Standorte. Hierfür wären Flächengrößen von rd. 700-800 m² vorzusehen. Die Schaffung einer solche Fläche birgt jedoch auch die „Gefahr“ der Ansiedlung eines Matratzenfachmarkts, was nach Auffassung der cima keine der Innenstadt angemessene Nutzung

darstellen würde. Die Ansiedlung eines Möbelfachmarkts in der Gliner Innenstadt sollte daher nicht aktiv angestrebt werden.

- **Heimtextilien:** Mit 330 bis 440 m² bestehen rechnerische Potenziale für die Ansiedlung von Heimtextilien-Verkaufsflächen in der Gliner Innenstadt. Typische innerstädtische Heimtextilien- und Bettwarenfachgeschäfte sind jedoch mittlerweile selten geworden, da ein Großteil dieser Nachfrage mittlerweile ebenfalls von den Möbelhäusern gedeckt wird. Die Ansiedlung eines solchen Fachgeschäfts in der Gliner Innenstadt ist daher kaum realistisch. Vorstellbar ist grundsätzlich die Neuansiedlung eines Stoff- und Kurzwarengeschäfts, da Nähen und Handarbeiten im Trend liegen und in diesem Bereich eine Nachfrage besteht. Allerdings sind in der Gliner Innenstadt bereits zwei Handarbeitsgeschäfte ansässig, weshalb die Neuansiedlung eines weiteren Anbieters kritisch zu hinterfragen ist.

3 Fazit

Die vorliegende Analyse hat gezeigt, dass in der Gliner Innenstadt weitere Potenziale für die zusätzlicher Verkaufsflächen bestehen. Aktuell beträgt der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt rd. 26 %. Erfahrungen der cima zeigen, dass leistungsfähige und zugkräftige Innenstädte Verkaufsflächenanteile von mindestens 30-35 % aufweisen.

Die Potenziale betreffen jedoch nicht alle Branchen gleichermaßen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralität in Glinde bereits 100 %, was auf eine rechnerische Vollversorgung hinweist. Mit dem leistungsfähigen Koppelstandort aus EDEKA Verbrauchermarkt und LIDL Lebensmitteldiscounter an der Möllner Landstraße sowie mit mehreren Bäckern und Lebensmittel-Spezialanbietern (Reformhaus, Weinhandel, Fischfeinkost usw.) verfügt die Gliner Innenstadt auch faktisch über ein attraktives Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

In allen weiteren innenstadtrelevanten Branchen weist Glinde jedoch saldierte Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet auf. Hier bestehen Potenziale für weitere Verkaufsflächen in der Gliner Innenstadt, die zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung führen würden.

Die Potenzialermittlung hat ergeben, dass insbesondere die Realisierung der folgenden Flächenpotenziale zu einer Attraktivitätssteigerung und nachhaltigen Stärkung der Gliner Innenstadt beitragen würden:

- Zeitschriften, Schnittblumen: rd. 60-90 m² Vkfl.
- Bekleidung, Wäsche: rd. 1.590-1.730 m² Vkfl.
- Schuhe, Lederwaren: rd. 510-570 m² Vkfl.
- Sanitätsartikel, Optik, Akustik: rd. 220-300 m² Vkfl.
- Uhren, Schmuck: rd. 160-210 m² Vkfl.
- Sportartikel: rd. 690-920 m² Vkfl.
- Spielwaren: rd. 310-380 m² Vkfl.
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat: rd. 120-150 m² Vkfl.

In der Summe bestehen somit realistische Potenziale für mindestens rd. 3.660 bis 4.350 m² zusätzlicher Verkaufsfläche in der Gliner Innenstadt. Durch die Realisierung von Flächen in diesem Umfang würde der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt von heute rd. 26 % auf rd. 33 bis 35 % und könnte damit innerhalb der Gesamtstadt eine stärkere „Sogkraft“ auf die potenziellen Kundinnen und Kunden entfalten.