

Wissen schafft Zukunft.

# Ergänzende Stellungnahme

zur Auswirkungsanalyse für den REWE-Ersatzneubau in der Stadt Wriezen –  
Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am Projektstandort

---

Auftraggeber:

REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung Ost  
Rheinstraße 8  
14513 Teltow

08.04.2026

Ihr Ansprechpartner:

Dr. Ulrich Kollatz  
(Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21  
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73  
E-Mail kollatz@bbe.de

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung</b>	<b>2</b>
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
7	Fazit	23

# Neuansiedlung eines Drogeriemarktes als ergänzendes Vorhaben der geplanten Innenstadtentwicklung in der Stadt Wriezen

## Ergänzende gutachterliche Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren „Nahversorgung Freienwalder Straße 51“



- Die BBE Handelsberatung GmbH erarbeitete mit Stand vom 27.01.2025 eine Auswirkungsanalyse zum innerstädtischen REWE-Planvorhaben in der Stadt Wriezen, aufbauend auf dem Nahversorgungskonzept, welches durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024 beschlossen wurde. Im zwischenzeitlich vorangeschrittenen Planungsprozess wurde ein Drogeriemarkt als zusätzliches Vorhaben im Projektareal aufgenommen, welches nicht Bestandteil der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse ist.



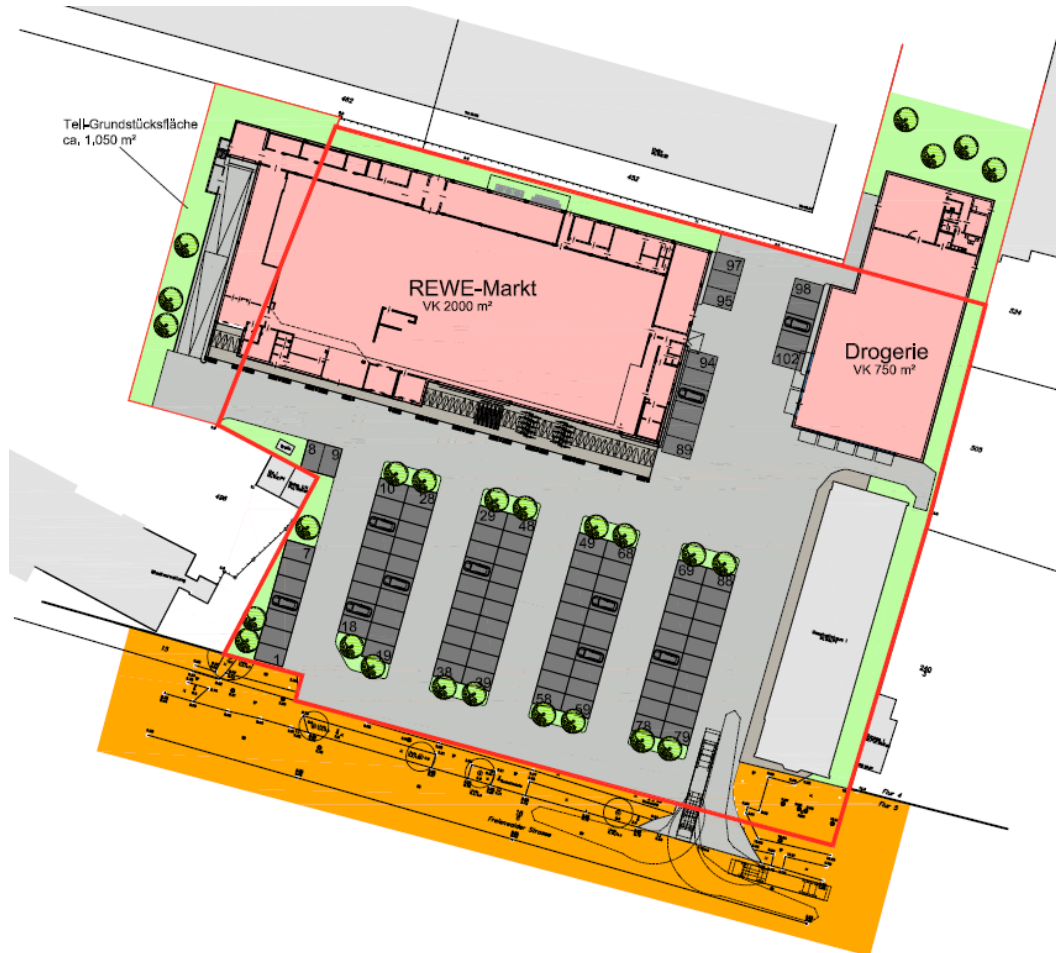
- Der Projektstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. In diesem soll der Einzelhandel prioritär entwickelt werden. Der bisher geprüfte REWE-Markt mit ergänzenden Anbietern im direkten Umfeld stellt dabei den nördlichen Handelsschwerpunkt der Innenstadt dar. Hinzu kommt nach aktuellem Planungsstand ein Rossmann-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>. Gemäß der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 11.02.2026 auf die Voranfrage der Stadt Wriezen sind der Ersatzneubau des REWE-Vollsortimenters und des Rossmann-Drogeriemarktes jeweils einzeln und getrennt vorhabenbezogen zu bewerten und zu prüfen.



- Für den REWE-Ersatzneubau liegt oben genannte Auswirkungsanalyse vor. Die nun vorliegende, ergänzende Stellungnahme konzentriert sich auf den zusätzlichen Drogeriemarkt und umfasst folgende Aufgabenstellungen:
  - Projektdarstellung des Drogeriemarktes mit Sortimentsstruktur,
  - aktuelle Berechnung des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet – Ausweisung der Potenzialentwicklung gegenüber der Auswirkungsanalyse vom Januar 2025
  - Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Umsatzgliederung des Drogeriemarktes,
  - Prognose der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aufbauend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse,
  - Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob vom zusätzlichen Vorhaben eines Drogeriemarktes schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Wriezen oder in angrenzenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen würden.

# Neubebauung des Projektareals mit REWE, Rossmann und Bestandsanbietern

## Projektkonzeption – Einbindung des Drogeriemarktes in das Projektareal



- Das Projektareal umfasst aktuell einen REWE-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt sowie ein eigenständiges Geschäftshaus mit kleinteiligen Anbietern (Apotheke, Pflegedienst, Imbiss, Bürobedarfshandel).
- Nebenstehender Lageplan veranschaulicht die grundlegende Neuordnung des Areals, dieses gliedert sich zukünftig in:
  - Ersatzneubau REWE mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Erneuerung des Geschäftshauses der kleinteiligen Anbieter mit gleichbleibendem Besatz,
  - Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Die Zufahrt von der Freienwalder Straße bleibt bestehen, allerdings verringern sich die Parkflächen nach der Neugestaltung des Gesamtareals auf zukünftig 102 Stellplätze, welche dennoch für ein Nahversorgungszentrum in Wriezen als ausreichend dimensioniert anzusehen sind.
- Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Auswirkungsanalyse ist die zusätzliche Aufnahme des Drogeriemarktes der wesentliche Unterschied, auf welchen sich nachfolgend der Fokus richtet.

# ROSSMANN ergänzt REWE im nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt des Projektstandortes

## Sortimentsaufteilung von ROSSMANN und REWE

- Das Vorhaben soll wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen, das Sortimentskonzept von ROSSMANN und REWE ist dementsprechend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, worunter in vorliegender Stellungnahme die Kernsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren zusammengefasst werden.
- Der Anteil an sonstigen Nonfood-Artikeln wird nach Angaben der Firma REWE unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen. Diese Struktur war bereits Bestandteil der vorliegenden Auswirkungsanalyse.
- Beim Sortimentskonzept von ROSSMANN ist ersichtlich, dass rd. 64% der Verkaufsfläche zu diesen beiden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zählen, allein rd. 55% der Verkaufsfläche sind dem Bereich Drogerie / Parfümerie / Kosmetik zuzuordnen.
- Alle weiteren Teilsortimente des Drogeriemarktes nehmen nur geringe Verkaufsflächenanteile ein. Sie zielen auf Warengruppen, für die in Wriezén keine Tragfähigkeit für einen eigenständigen Fachhandel gegeben ist. Diese Teilsortimente erweitern das Angebotsspektrum vor Ort, zudem in der ausgewiesenen Innenstadt, städtebaulich relevante Folgewirkungen sind damit nicht verbunden. Vorliegende Bewertung des Drogeriemarktes konzentriert sich demnach auf die Kernsortimente Drogerie und Lebensmittel.

Sortimentskonzept ROSSMANN	Verkaufsfläche	
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	54,6%	410 m <sup>2</sup>
Lebensmittel / Genuss	5,4%	40 m <sup>2</sup>
Babynahrung	3,8%	29 m <sup>2</sup>
<b>nahversorgungsrel. Sortimente gesamt</b>	<b>63,8%</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>
Papier / Folien	3,0%	23 m <sup>2</sup>
Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	6,2%	46 m <sup>2</sup>
Spielwaren	7,7%	57 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren	2,9%	22 m <sup>2</sup>
Foto + Media	3,5%	26 m <sup>2</sup>
Tiernahrung und Insektizide	2,4%	18 m <sup>2</sup>
sonstige Nonfood-Sortimente	10,5%	79 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>750 m<sup>2</sup></b>

Sortimentskonzept REWE	Verkaufsfläche	
nahversorgungsrelevante Sortimente	91,0%	1.820 m <sup>2</sup>
sonstige Nonfood-Sortimente	9,0%	180 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>2.000 m<sup>2</sup></b>

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
<b>2</b>	<b>Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial</b>	<b>6</b>
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
7	Fazit	23



# Stadt Wriezen mit stabilerer Bevölkerungsentwicklung und weiterhin unterdurchschnittlicher Kaufkraft

## Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Wriezen	Landkreis Märkisch-Oderland	Brandenburg
<b>Zentralörtliche Funktion</b>	Grundfunktionaler Schwerpunkt	-	-
<b>Bevölkerung <sup>1)</sup></b>			
30.11.2025	7.029	197.274	2.552.851
31.12.2020	7.125	197.195	2.531.071
Veränderung ggü. 2020 (Index)	<b>1</b> 98,7%	100,0%	100,9%
<b>Bevölkerungsprognose 2023-2030 in % <sup>2)</sup></b>			
31.12.2030	6.943	200.807	2.560.981
Veränderung ggü. 2025 (Index)	<b>2</b> 98,8%	101,8%	100,3%
<b>Pendler <sup>3)</sup></b>			
Einpendler (30.06.2025)	940	21.355	183.360
Auspendler (30.06.2025)	2.016	46.753	323.358
Pendlersaldo (30.06.2023)	<b>3</b> -1.076	-25.398	-139.998
<b>Einzelhandelskaufkraft 2025 (Index) <sup>4)</sup></b>	<b>4</b> 83,5	97,3	96,3
<b>Einzelhandelszentralität <sup>4)</sup></b>		79,8	87,4

1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte

2) Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040. Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, mittlere Variante VAR2

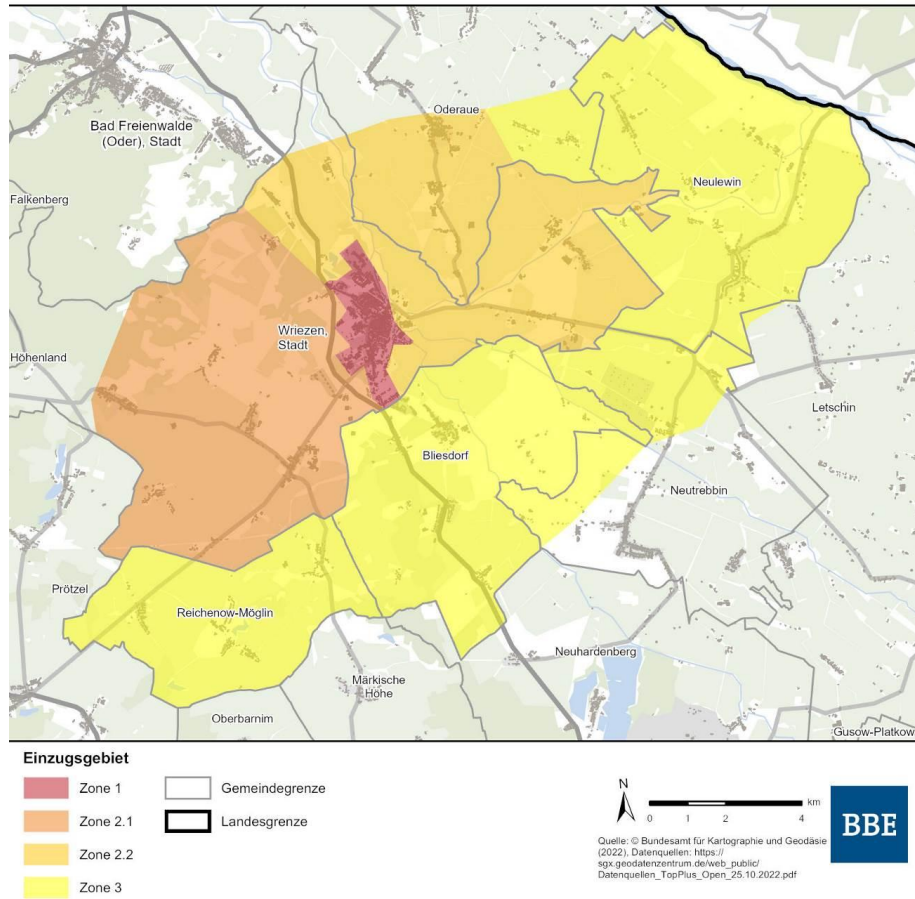
3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2025

4) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

- 1** Zum 30.11.2025 verfügt die Stadt Wriezen über 7.029 Personen. Sie weist in den letzten Jahren seit 2020 einen leichten Bevölkerungsrückgang von 1,3% auf, entgegen der stabilen Entwicklung im Landkreis Märkisch-Oderland.
- 2** Allerdings zeigt sich auch die Entwicklung in Wriezen günstiger als in den Erwartungen vergangener Jahre. Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr, welche bereits auf den Zensusdaten 2022 aufbaut, bescheinigt Wriezen bis 2030 nur noch einen leichten Rückgang auf 6.943 Personen. Im Vergleich dazu wies die vorangegangene Bevölkerungsprognose (die auch in der Auswirkungsanalyse Januar 2025 einfluss) noch einen Rückgang auf 6.632 Personen aus, mehr als 300 Personen niedriger.
- 3** Für die Stadt Wriezen errechnet sich weiterhin ein deutlich negatives Pendlersaldo von -1.076. Insbesondere nach Bad Freienwalde, Strausberg und Berlin pendeln Menschen aus.
- 4** Das Kaufkraftniveau liegt mit 83,5 zwar leicht über jenen Werten des Nahversorgungskonzeptes oder der Auswirkungsanalyse, aber immer noch deutlich unter dem gleichfalls leicht gestiegenem Niveau des Landkreises Märkisch-Oderland (97,3) und des Landes Brandenburg (96,3).

# Einzugsgebiet aus der bisherigen Standortprüfung ist auf den Drogeriemarkt übertragbar

## Einzugsgebiet analog der Auswirkungsanalyse für REWE mit stabilisierter Bevölkerungszahl



- Nebestehendes Einzugsgebiet lag bereits der Auswirkungsanalyse von REWE zugrunde, eine räumliche Veränderung durch das Hinzutreten eines Drogeriemarktes ist nicht zu erwarten. Es umfasst:
  - das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) mit der Kernstadt von Wriezen,
  - die sich westlich anschließende Zone 2.1 mit den entsprechenden Ortsteilen der Stadt Wriezen (ohne eigene Lebensmittelanbieter),
  - die sich östlich anschließende Zone 2.2, mit weiteren Ortsteilen von Wriezen und anteilig den südlichen Ortsteilen von Oderaue
  - sowie die Zone 3 mit den Gemeinden Neulewin, Bliesdorf, Reichenow-Möglin sowie Teile von Neutrebbin (bereits aktuell mit ausgeprägter Kundenorientierung nach Wriezen, da keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen existieren).
- Hervorzuheben ist jedoch, dass sich die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auch in dieser Einzugsgebietsabgrenzung abzeichnet. Aktuell leben im Einzugsgebiet 11.130 Personen, dies sind sogar 146 Personen mehr als zum Stand der Auswirkungsanalyse für REWE.
- Nachfolgende Tabelle ordnet dieses Bevölkerungspotenzial den Teilzonen des Einzugsgebietes zu.

Quelle: <sup>1)</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2025



# Nachfragepotenzial für Lebensmittel und Drogeriewaren leicht gestiegen auf rd. 33,8 Mio. € im Einzugsgebiet

## Berechnung des aktuellen, nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial für die Kernsortimente Lebensmittel und Drogerie



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in den Kommunen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für Lebensmittel liegt in Wriezen aktuell bei 87,5 und für Drogeriewaren leicht darunter bei 84,5. In den eingebunden Nachbargemeinden zeigt sich eine stärkere Spannweite der Kaufkraft, Bliesdorf liegt noch einmal rd. 10 Indexpunkte niedriger, Neulewin und Neutrebbin erreichen etwa das Niveau von Wriezen und in den Gemeinden Reichenau-Möglin und Oderaue liegen die Indexwerte zwischen 92 bis 98.



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem Pro-Kopf-Ausgabebetrag in den projektrelevanten Sortimenten, welcher sich aufgrund der niedrigen Kaufkraft im Einzugsgebiet auf durchschnittlich 3.033 € beläuft.
- Folglich verfügt die Bevölkerung im Einzugsgebiet (rd. 11.130 Personen)<sup>1)</sup> über ein dementsprechendes Marktpotenzial von 33,8 Mio. €. Differenziert nach den einzelnen Sortimenten entfallen auf Lebensmittel knapp 30,0 Mio. €, und auf Drogeriewaren rd. 3,8 Mio. €.

	Bevölkerung abs. <sup>1)</sup>	Kaufkraftkennziffer Lebensmittel & Drogerie	Verbrauchsausgaben Lebensmittel & Drogerie <sup>2)</sup>	Marktpotenzial Lebensmittel	Marktpotenzial Drogeriewaren	Nahversorgungsrel. Kaufkraftpotenzial
Kernstadt Wriezen Zone 1	4.641	87,1	3.044 €	12.526 T€	1.599 T€	14.125 T€
Westliche Ortsteile Wriezen Zone 2.1	1.603	87,2	3.047 €	4.331 T€	553 T€	4.884 T€
Östliche Ortsteile Wriezen/ Bereiche von Oderaue Zone 2.2	1.580	89,1	3.113 €	4.364 T€	555 T€	4.919 T€
Gemeinden Bliesdorf, Neulewin, Reichenow-Möglin, Bereiche von Oderaue und Neutrebbin Zone 3	3.306	85,1	2.973 €	8.730 T€	1.098 T€	9.828 T€
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>11.130</b>	<b>86,8</b>	<b>3.033 €</b>	<b>29.951 T€</b>	<b>3.805 T€</b>	<b>33.756 T€</b>

Quellen: 1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sowie GfK Einwohner auf Straßenabschnitte 2025; 2) BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2025

# Anstieg der nahversorgungsrelevanten Nachfrage schwerpunktmäßig durch höhere Pro-Kopf-Ausgaben in diesen Kernsortimenten

## Vergleich der nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenziale für Lebensmittel und Drogeriewaren mit der Datenbasis der Auswirkungsanalyse vom Januar 2025

	Kernein- zugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial Analyse Jan 25	4.636	6.348	10.984
aktuelles Bevölkerungspotenzial	4.641	6.489	11.130
Bevölkerungsentwicklung	0,1%	2,2%	1,3%
nahversorgungsrel. Ausgaben Analyse Jan 25	2.666	2.639	2.650
nahversorgungsrel. Ausgaben aktuell	3.044	3.025	3.033
Ausgabenentwicklung	14,2%	14,6%	14,5%
<b>Nachfragepotential</b>			
Analyse Jan 25	12.360 T€	16.750 T€	29.110 T€
aktuelle Nachfrage	14.125 T€	19.631 T€	33.756 T€
<b>Potenzialentwicklung Lebensmittel &amp; Drogeriewaren</b>			<b>+4.646 T€ +16,0%</b>

Quellen: Bevölkerungsdaten gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sowie GfK Einwohner auf Straßenabschnitte;  
nahversorgungsrelevante Ausgaben gemäß IfH-Verbrauchsangaben

- Die nahversorgungsrelevanten Ausgaben zeigen in Deutschland in den vergangenen Jahren einen starken Anstieg, einerseits durch verändertes Nachfrageverhalten, in den Jahren 2023 und 2024 aber auch stark inflationsbedingt. <sup>1)</sup>
- Diese Tendenz ist auch im betrachteten Einzugsgebiet nachvollziehbar. Die Daten aus der Auswirkungsanalyse (erarbeitet bereits im 2. Quartal 2024) basieren noch auf den Pro-Kopf-Ausgaben von 2023, die aktuellen Werte liegen im Einzugsgebiet über 14% höher, für das Stadtgebiet Wriezen beträgt der Anstieg genau 14,2%.
- Hinzu tritt die stabilisierte Bevölkerungsentwicklung mit einer sogar geringfügig höheren Personenzahl Ende 2025.
- In Summe beider Faktoren ergibt sich ein Anstieg des Nachfragepotenzials um ca. 4.6 Mio. € bzw. um 16% gegenüber den Daten der Auswirkungsanalyse.

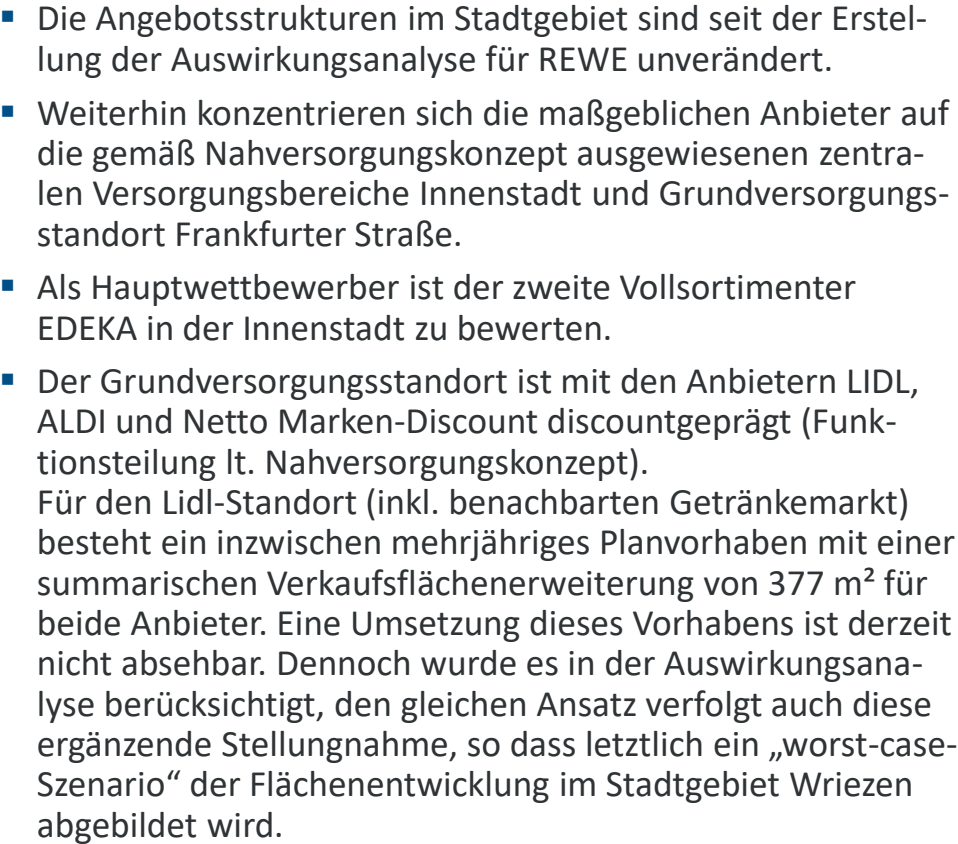
1) vgl. u.a. Umsatzentwicklung FMCG in Deutschland 2022 – 2025 um +13,8%, Quelle: IFH Köln, handelsanalyse.de

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
<b>3</b>	<b>Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen</b>	<b>11</b>
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
7	Fazit	23

Relevante Angebotsstrukturen konzentrieren sich auf den ZVB Innenstadt und den Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße



# Angebotsstrukturen erschließen die steigende Nachfrage

## Umsatzzuwachs in den nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz gesamt in T€	Umsatz Lebensmittel + Drogerie in T€
Projektstandort ZVB Innenstadt REWE	1.497	6.740	6.600
ZVB Innenstadt EDEKA	650	2.900	2.760
ZVB Innenstadt sonstige Anbieter	1.820	2.880	1.990
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße LIDL+Getränkemarkt	1.373	5.700	5.310
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße ALDI / Netto	1.970	9.650	8.860
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße sonstige Anbieter	220	1.130	990
sonstige Anbieter im Stadtgebiet Wriezen	210	1.410	1.410
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.740</b>	<b>30.410</b>	<b>27.920</b>

	Marktpotenzial Lebensmittel + Drogerie in T€	relevanter EH-Umsatz in T€	Kaufkraft- bindung in %	Saldo in T€
Stadt Wriezen	21.937	27.920	127,3	5.983
weiteres Einzugsgebiet	11.819		0,0	-11.819
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>33.756</b>	<b>27.920</b>	<b>82,7</b>	<b>-5.836</b>

- Eine deutliche Veränderung liegt jedoch der Umsatzeinschätzung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen der Stadt Wriezen zugrunde. Diese konnten die gestiegene Nachfrage überwiegend erschließen.
- Bei gleichbleibender Verkaufsflächenausstattung ist der Gesamtumsatz aller relevanten Anbieter inzwischen auf 30,4 Mio. € angestiegen.
- Die positive Entwicklung zieht sich durch alle Wettbewerbsstandorte, wobei die leicht stärkere Umsatzbindung an den Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße auch weiterhin zu beobachten ist.
- Auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entfällt ein aktueller Gesamtumsatz von ca. 12,5 Mio. €, davon rd. 11,4 Mio. € für die Kernsortimente Lebensmittel und Drogerie.
- Die Kaufkraftbindung für Lebensmittel und Drogeriewaren erreicht durchschnittlich im Einzugsgebiet einen Wert von 82,7% durch den Wriezener Einzelhandel. Eine anteilige Nachfragebindung im erweiterten Einzugsgebiet steht im Wettbewerb mit den überregionalen Kaufkraftabflüssen in Richtung Bad Freienwalde, Strausberg, Neuhausen-Nordhorn oder Letschin.



# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
<b>4</b>	<b>Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens</b>	<b>14</b>
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
7	Fazit	23

# Hohe Marktanteile für Drogeriemarkt erforderlich

## Umsatzeinschätzung für die Neuansiedlung von REWE und Drogeriemarkt

		Nachfragepotenzial Lebensmittel & Drogerie in T€	<b>Vorhaben REWE</b>		<b>Vorhaben Rossmann</b>	
			Markt- anteil in %	Umsatz- erwartung in T€	Markt- anteil in %	Umsatz- erwartung in T€
Kernstadt Wriezen Zone 1	Lebensmittel	12.526	33%	4.200	2,4%	300
	Drogerie	1.599	11%	180	63%	1.010
Westliche Ortsteile Wriezen Zone 2.1	Lebensmittel	4.331	26%	1.100	2,0%	90
	Drogerie	553	10%	60	61%	340
Östliche Ortsteile Wriezen/ Bereiche von Oderaue Zone 2.2	Lebensmittel	4.364	22%	960	2,0%	90
	Drogerie	555	10%	60	55%	310
Gemeinden Bliesdorf, Neulewin, Reichenow-Möglin, Bereiche von Oderaue und Neutrebbin Zone 3	Lebensmittel	8.730	15%	1.300	1,0%	90
	Drogerie	1.098	9,0%	100	52%	570
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>33.756</b>	<b>24%</b>	<b>7.960</b>	<b>8%</b>	<b>2.800</b>
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente				790		1.200
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>				<b>8.750</b>		<b>4.000</b>

- An der Freienwalder Straße baut der Ersatzneubau des REWE-Marktes auf eine bereits gute Marktstellung als Vollsortimenter auf. Zusammen mit dem neuen Drogeriemarkt entsteht ein leistungsfähiger und umfassender Nahversorgungsstandort. Unter weiterer Berücksichtigung der gestiegenen Nachfragepotenziale werden in nebenstehender Tabelle die Umsatzerwartungen für beide Anbieter - ROSSMANN und REWE - erneut prognostiziert.
- Für den REWE-Markt leitet sich daraus ein leicht höherer Umsatz von 8,75 Mio. € (+6,7% gegenüber der Auswirkungsanalyse) ab. Bei vergleichbarer Marktstellung in den einzelnen Teilzonen des Einzugsgebietes kann das gestiegene Nachfragepotenzial zusammen mit dem neuen Drogeriemarkt besser erschlossen werden. Die relativen Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sind vergleichbar den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, tendenziell aber etwas niedriger (1 – 2 %-Punkte) aufgrund des zusätzlichen Wettbewerbers vor Ort (Drogeriemarkt).<sup>1)</sup>
- Für den Drogeriemarkt ist eine Umsatzleistung von 4,0 Mio. € aus einer dominanten Marktstellung im Drogeriesortiment zu erwarten, dokumentiert in den hohem Bindungsquoten, Dieses Ergebnis korreliert mit den Untersuchungen der bereits im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes 2023 durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung<sup>2)</sup>, jedoch haben sich die wirtschaftlichen Erfolgsaussichten infolge der zwischenzeitlichen Nachfrageentwicklung leicht verbessert.

1) Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

2) BBE Handelsberatung GmbH (9. März 2023): Auswirkungsanalyse zu Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Wriezen

# Gesamtumsatz von REWE und ROSSMANN summiert sich auf 12,75 Mio. €

## Magnetwirkung des innerstädtischen Standortes sichert wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

- Als regional einziger Drogeriemarkt resultieren diese Umsatzerwartungen aus der Erschließung bisheriger überregionaler Kaufkraftabflüsse (vgl. Aussagen zur Bindungsquote), aber auch aus Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Lebensmittelhandel, welcher bisher das Drogeriesortiment weitestgehend bedient.
- Zusätzlich zu den Umsatzerwartungen der Kernsortimente Lebensmittel und Drogerie sind die Umsatzanteile der übrigen Nonfood-Sortimente entsprechend den betreiberspezifischen Angebotskonzepten hinzuzurechnen. Die Sortimentsstrukturen wurden bereits auf Seite 5 dargelegt, für den REWE-Markt werden diese Nonfood-Sortimente auf weniger als 10% der Verkaufsfläche angeboten, für den ROSSMANN-Markt ist von einem reichlichen Drittel Verkaufsflächenanteil auszugehen. Demensprechend sind auch die Umsatzanteile sehr unterschiedlich, für den REWE-Markt sind rd. 790 T€ zu berücksichtigen, für ROSSMANN rd. 1,2 Mio. €
- In einem weiteren Schritt können die ermittelten Umsatzerwartungen hinsichtlich ihrer resultierenden Flächenproduktivitäten bewertet werden. Bei steigender Gesamtattraktivität des Standortes ist ungeachtet der Verkaufsflächenerweiterung für den REWE-Markt von einer nahezu gleichbleibenden Flächenproduktivität von rd. 4.375 €/m<sup>2</sup> auszugehen. <sup>1)</sup>
- Für den ROSSMANN-Drogeriemarkt ist mit der hohen Marktdurchdringung eine wirtschaftliche Raumleistung von rd. 5.330 €/m<sup>2</sup> erreichbar<sup>2)</sup>.
- Die Flächenproduktivitäten beider Märkte ordnen sich zwar unterhalb der betreiberspezifischen Durchschnittswerte ein, allerdings sind diese Werte angesichts der geringeren Kaufkraft und der erwarteten Marktanteile als regionaltypische Zielwerte und in diesem Sinne auch als worst-case-Szenario zu interpretieren. In Summe beider Vorhaben erhöht sich die Nachfragebindung am Projektstandort um rd. 6,4 Mio. €.

Vorhaben		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Bestand	Bestand	1.477 m <sup>2</sup>	4.333 €/m <sup>2</sup>	6.400 T€
Plan	REWE	2.000 m <sup>2</sup>	4.375 €/m <sup>2</sup>	8.750 T€
Plan	Rossmann	750 m <sup>2</sup>	5.333 €/m <sup>2</sup>	4.000 T€
<b>Standortentwicklung gesamt</b>				<b>6.350 T€</b>

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

1) vgl. zur Einordnung der Flächenproduktivität Hahn-Gruppe, 20. Retail Real Estate Report – Germany 2025/ 2026, S. 48/49

2) BBE Handelsberatung GmbH: Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels (2024), S. 24

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
<b>5</b>	<b>Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes</b>	<b>17</b>
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
7	Fazit	23

# Wettbewerbswirkungen des Drogeriemarktes eingebunden in die Gesamtausstrahlung des Projektstandortes

## Umverteilungseffekte berücksichtigen alle geplanten Vorhaben in der Stadt Wriezen

- Wie bereits bei der Darstellung der aktuellen Angebotsstrukturen auf Seite 12 angesprochen, besteht in Wriezen zusätzlich seit mehreren Jahren ein Erweiterungsvorhaben am LIDL-Standort an der Frankfurter Straße. Eine zusätzliche Planung wirkt sich verständlicherweise auf die wechselseitige Wettbewerbswirkung im gesamten Stadtgebiet Wriezen aus. Aktuell ist eine Umsetzung des LIDL-Vorhabens nicht absehbar, ein Verzicht auf diese Planung entspräche aber keinem worst-case-Szenario für die städtebauliche Bewertung. Folglich wurde bereits bei der REWE-Auswirkungsanalyse dieses Vorhaben eingebunden, dies gilt konsequenterweise auch für die vorliegende ergänzende Stellungnahme.
- Unterstellt wird zunächst in einem ersten Schritt die Umsetzung der LIDL-Planung, darauf aufbauende werden dann die Wettbewerbswirkungen durch die Planungen von REWE und ROSSMANN ermittelt.
- Durch das Erweiterungsvorhaben am LIDL-Standort muss ein Mehrumsatz von 1,1 Mio. €<sup>1)</sup> generiert werden, davon 0,98 Mio. € durch Umsatzumverteilungen im bestehenden Nahversorgungsangebot. Es ist bei der erreichten Marktposition der Lebensmitteldiscounter im Einzugsgebiet nicht von einer realistischen, zusätzlichen Nachfrageerschließung auszugehen.
- Die Umsatzumverteilung betrifft im verstärkten Maße den Wettbewerb der Discounter untereinander, d.h. die benachbarten Märkte von ALDI und Netto Marken-Discount müssen mit Umverteilungseffekten von bis zu 6% ihres aktuellen Umsatzes rechnen. Die beiden bestehenden Vollsortimenter in der Innenstadt sind mit 5% (REWE) und 3% (EDEKA) sicherlich geringer betroffen. Auf die resultierende „Marktsituation nach LIDL-Erweiterung“ wirken nun die Vorhaben von REWE und ROSSMANN.
- Zunächst ist zu beachten, dass mit den modernen Angebotskonzepten von REWE und ROSSMANN eine **zusätzliche Nachfragebindung an den Standort Wriezen**, also eine Steigerung der nahversorgungsrelevanten Bindungsquote im Einzugsgebiet erreicht wird. Die Auswirkungsanalyse für REWE bescheinigte bereits eine zusätzlicher Nachfragebindung von rd. 0,6 Mio. € allein durch REWE, mit dem ROSSMANN erhöht sich dieser Wert spürbar. Die Modellrechnung geht von einer Steigerung der Bindungsquote im Einzugsgebiet auf zukünftig 90% aus, dies entspricht einem Anstieg um rd. 7%-Punkte. Daraus resultiert ein Umsatzanteil von 2,5 Mio. €, überwiegend zugunsten von ROSSMANN.
- Ein weiterer gewichtiger Umsatzanteil ist der **Bestandsumsatz von REWE** (6,25 Mio. € nach LIDL-Wettbewerb), welcher auch zukünftig am Standort gebunden wird.

1) Aktualisierte Umsatzprognose: LIDL 5,7 Mio. €, Getränkemarkt 1,1 Mio. € - ansonsten vergleiche Ausführungen in der REWE-Auswirkungsanalyse vom 27.01.2025 auf Seite 32



# Spürbare Wettbewerbswirkungen auf weitere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Wriezen

## Umverteilungseffekte durch die gemeinsame Magnetwirkung der Planvorhaben REWE und ROSSMANN

Lage	Umsatz Lebensmittel & Drogerie in Mio. €	Umsatzumverteilung durch LIDL- Erweiterung		Marktsituation nach LIDL- Erweiterung in Mio. €	Umsatzumverteilung REWE & Rossmann	
		in %	in Mio. €		in %	in Mio. €
Projektstandort ZVB Innenstadt REWE	6,60	5%	0,35	6,25	100%	6,25
ZVB Innenstadt EDEKA	2,76	3%	0,08	2,68	17%	0,46
ZVB Innenstadt sonstige Anbieter	1,99	1%	*	1,98	4%	0,08
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße (LIDL+Getränkemarkt)	5,31	100%	5,31	6,29	8%	0,50
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße ALDI / Netto	8,86	6%	0,50	8,36	8%	0,67
ZVB Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße sonstige Anbieter	0,99	1%	*	0,97	2%	*
sonstige Anbieter im Stadtgebiet Wriezen	1,41	1%	*	1,39	2%	*
<b>Umsatzumverteilung durch Vorhaben</b>			<b>0,98</b>			<b>1,76</b>
zusätzliche Nachfrageerschließung im regionalen Einzugsgebiet (Steigerung Bindungsquote auf rd. 90% - vorrangig durch Drogeriemarkt)						2,50
Nonfood-Umsätze			0,51			1,99
Wettbewerb der Vorhaben REWE und Rossmann untereinander (max. 2%)						0,25
<b>Umsatzerwartung Vorhaben gesamt</b>			<b>6,80</b>			<b>12,75</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2026

\* marginal (<50T€)

**100.0%** = Verlagerung des Bestandsumsatzes in das jeweilige Planvorhaben

# Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten in Wriezen erhöhen sich durch den Drogeriemarkt leicht

## Wettbewerbseffekte in den Lebensmittelmärkten vor allem im Teilsortiment Drogerie

- Die beiden Planvorhaben treten sicherlich auch vor Ort in einem unmittelbaren Wettbewerb, dieser wird im Sinne einer vorsichtigen städtebaulichen Prognose mit einem geringen Effekt von lediglich 2% angesetzt.
- Folglich sind maximal 1,76 Mio. € des Umsatzes in den Kernsortimenten Lebensmittel und Drogerie durch Umverteilungen im Wriezener Stadtgebiet zu erzielen. Diese zweifellos intensiven Wettbewerbseffekte betreffen auch die Lebensmitteldiscounter an der Frankfurter Straße, verstärkt jedoch den EDEKA-Standort im Süden der Innenstadt.  
Gegenüber der Modellrechnung in der REWE-Auswirkungsanalyse erhöhen sich die Umverteilungsquoten jeweils um wenige Prozentpunkte. Ursächlich hierfür ist die vorrangige Wettbewerbsswirkung des Drogeriemarktes im Kernsortiment Drogerie, welches bisher vom Lebensmittelhandel bedient wird. Eine Wettbewerbsswirkung im Lebensmittelsortiment bleibt aufgrund der geringen Sortimentsbedeutung im Drogeriemarkt (nur rd. 9% Verkaufsflächenanteil im Drogeriemarkt) auf marginalem Niveau.  
Für die Lebensmittelmärkte ist folglich auch nur ein Teilsortiment stärker betroffen, wodurch sich die nur leichte Steigerung der Umverteilungsquoten gegenüber der REWE-Auswirkungsanalyse erklärt.
- Folglich bleiben die strukturellen Wettbewerbsswirkungen innerhalb des Stadtgebietes Wriezen vergleichbar zur REWE-Auswirkungsanalyse vom Januar 2025.
- Besonders betroffen ist weiterhin der EDEKA-Bestandsmarkt in der südlichen Innenstadt, die aktuelle Modellrechnung weist eine Umverteilung von 460 T€ aus, dies entspricht einer hohen zweistelligen Umverteilungsquote von 17%. Gegenüber der REWE-Auswirkungsanalyse hat sich diese Quote um 3 %-Punkte erhöht. Damit bleibt auch die Wertung dieser Wettbewerbsswirkung bestehen, welche bezogen auf den aktuellen Marktauftritt als existenzbedrohend einzuordnen ist. Auf die erforderliche Weiterentwicklung des Standortes sei noch einmal verwiesen.
- Für die weiteren Lebensmitteldiscounter an der Frankfurter Straße steigen die Umverteilungsquoten von 6% in der REWE-Auswirkungsanalyse auf nun 8% in der aktualisierten Modellrechnung. Die absoluten Wettbewerbseffekte von 500 T€ bzw. 670 T€ verteilen sich jedoch auf jeweils mehrere Anbieter, eine Gefährdung ist daraus auch weiterhin nicht ableitbar.
- Grundsätzlich ist zu beachten, dass Veränderungen in der Kundschaftsorientierung und eine damit verbundene Umsatzumverteilung zunächst nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten stehen. Erst wenn die ausgelösten Effekte Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährdet und daraus eine verminderte Funktionswahrnehmung beispielsweise eines zentralen Versorgungsbereiches resultiert, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
<b>6</b>	<b>Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung</b>	<b>21</b>
7	Fazit	23

# ROSSMANN-Drogeriemarkt ist als nicht-großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen

## Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

- Gemäß der Projektbeschreibung auf Seite 4 ist die Neuansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> geplant. Die Dimensionierung bleibt folglich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Die raumordnerischen Ziele 2.6 bis 2.13 (einschließlich Grundsatz G2.11) des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>1)</sup> steuern die Ansiedlung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Das ROSSMANN-Vorhaben unterliegt bei separater Betrachtung nicht diesen raumordnerischen Anforderungen.<sup>1)</sup>
- Zur raumordnerischen Prüfung ist folglich nur Z 2.14 des LEP HR bezüglich Einzelhandelsagglomerationen zu beachten. Das Ziel besagt:  
*„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“*  
Der Projektstandort bildet den nördlichen Funktionsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Wriezen gemäß dem Nahversorgungskonzept. Das Ziel 2.14 kommt folglich nicht zur Anwendung.

1) Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

2) Die eigenständige, vorhabenkonkrete Betrachtung des nichtgroßflächigen ROSSMANN-Drogeriemarktes wurde im Rahmen der Voranfrage der Stadt Wriezen durch die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 11.02.2026 bestätigt.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation - Projektkonzeption und Standorteinordnung	2
2	Einzugsgebiet und projektrelevantes Nachfragepotenzial	6
3	Aktuelle Einschätzung der Angebotssituation in Wriezen	11
4	Umsatzeinschätzung und Marktanteilsprognose des Planvorhabens	14
5	Prognose absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Einbindung eines Drogeriemarktes	17
6	Einordnung des Drogeriemarktes in die raumordnerische Bewertung der Standortentwicklung	21
<b>7</b>	<b>Fazit</b>	<b>23</b>



# Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in der Wriezener Innenstadt führt zu keinen negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen

## Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich durch die zusätzliche Einbindung eines nichtgroßflächigen ROSSMANN-Drogeriemarktes im Areal des REWE-Vorhabens an der Freienwalder Straße zwar zusätzliche wettbewerbliche Auswirkungen abzeichnen, diese jedoch zu keiner veränderten Einschätzung **städtebaulich oder raumordnerisch relevanter Auswirkungen** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des REWE-Vorhabens wurde bereits mit der Auswirkungsanalyse vom 27.01.2025 geprüft, vorliegende ergänzende Stellungnahme konzentriert sich auf die Einbindung eines Drogeriemarktes als zusätzliches Vorhaben.
- Die grundsätzlich positive Bewertung des Vorhabensstandortes in der Wriezener Innenstadt, die Stärkung der Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und somit die Kompatibilität mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Wriezen ist weiterhin gegeben.
- Mit dem zusätzlichen Drogeriemarkt erfolgt eine zusätzliche Qualifizierung der Wriezener Nahversorgungsstruktur. Infolgedessen ist mit einer spürbar verbesserten Nachfragebindung aus dem Einzugsgebiet zu rechnen, der Wriezener Einzelhandel kann zukünftig bis zu 90% der nahversorgungsrelevanten Nachfrage vor Ort bedienen. Darüber hinaus ist von verbleibenden überregionalen Kaufkraftabflüssen auszugehen.

- Die zusätzlichen Wettbewerbseffekte durch die Aufnahme des Drogeriemarktes führen zu leicht steigenden Umsatzumverteilungsquoten bei den bestehenden Lebensmittelmärkten, die daraus resultierende städtebauliche Bewertung bleibt aber unverändert. Für die ansässigen Lebensmittel-discounter zeichnen sich keine existenziellen Wirkungen ab. Für den EDEKA-Bestandsmarkt bleibt die existenzbedrohende Einschätzung aus der REWE-Auswirkungsanalyse ebenso bestehen. Zugleich entsteht aber im nördlichen Teilbereich der Innenstadt ein moderner und leistungsfähiger Angebotsstandort, dieser Wettbewerb mit EDEKA vollzieht sich also innerhalb der Innenstadt, ohne deren Gesamtfunktion zu beeinträchtigen.

» **In Summe können weiterhin schädliche, städtebauliche Auswirkungen in der Stadt Wriezen und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Als nichtgroßflächiges Vorhaben unterliegt der Drogeriemarkt nicht der landesplanerischen Bewertung.**

Leipzig, im April 2026  
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz  
Gesamtleitung

The background of the slide is a close-up photograph of a person's hand holding a blue pushpin and pinning it into a map. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The lighting is soft, and the focus is on the hand and the pin.

Wissen schafft Zukunft.

---

BBE Handelsberatung  
Uferstr. 21  
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73

E-Mail [kollatz@bbe.de](mailto:kollatz@bbe.de) / [missol@bbe.de](mailto:missol@bbe.de)