

Der attraktive Einzelhandelsstandort Freiburg i. Br. – Wachsende Zentralität

1. Betriebe, Beschäftigte und Umsätze im Einzelhandel

Die neuesten Zahlen aus der Handels- und Gaststättenzählung 1993 attestieren dem Freiburger Einzelhandel Erfolg und überdurchschnittliches Wachstum. Dies gilt zumindest für den Zeitraum zwischen den letzten beiden Zählungen 1985 und 1993. Im Jahre 1993 wurden im Einzelhandel rund 1 300 Betriebe, 10 000 Beschäftigte, 446 000 m² Geschäftsfläche (nicht Verkaufsfläche) und ein Umsatz von über 2,5 Milliarden DM registriert.¹ Damit hatte sich der Einzelhandel in Freiburg gegenüber 1985 erheblich erweitert. Mit einem Plus von 22,5 % bei den Betrieben, 21,4 % bei den Beschäftigten und 50,6 % beim Umsatz (einschl. Inflation) zeigte sich der Freiburger Einzelhandel im baden-württembergischen Großstadtvergleich besonders dynamisch und expansiv. Lediglich Pforzheim, das vom Boom beim Versandhandel profitierte, zeigte höhere Wachstumsraten.

Arbeitsstätten, Beschäftigte und Umsatz im Einzelhandel in den stadt- und großstadtnahen Landkreisen²⁾ in Baden-Württemberg 1993 und die Veränderung gegenüber 1985

	Arbeitsstätten		Beschäftigte ³⁾		Umsatz	
	1993	Veränderung gegenüber 1985	1993	Veränderung gegenüber 1985	1992	Veränderung gegenüber 1984
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Stadtkreis⁴⁾						
Stuttgart	3 183	- 2,4	25 327	+ 3,3	6 487 200	+ 24,9
Heilbronn	702	+ 8,7	6 373	+ 14,1	1 495 183	+ 26,1
Karlsruhe	1 608	+ 11,7	14 453	+ 11,6	4 202 771	+ 40,6
Heidelberg	1 015	+ 7,3	6 732	+ 2,4	1 684 170	+ 25,9
Mannheim	1 819	+ 5,5	14 342	+ 16,0	3 725 703	+ 49,7
Pforzheim	750	+ 3,4	8 819	+ 19,1	4 698 891	+ 89,0
Freiburg i. Br.	1 276	+ 22,5	10 118	+ 21,4	2 523 353	+ 50,6
Ulm	675	+ 12,3	6 171	+ 3,3	1 454 465	+ 29,1
Großstadtnahe Landkreise						
Böblingen	1 554	+ 6,4	12 064	+ 25,1	2 942 522	+ 52,0
Esslingen	2 435	+ 10,9	14 422	+ 21,7	3 534 908	+ 43,2
Ludwigsburg	2 057	+ 4,6	13 424	+ 18,9	3 392 153	+ 46,5
Rems-Murr-Kreis	1 788	+ 2,6	11 794	+ 23,4	2 997 397	+ 46,5
Heilbronn	1 254	+ 24,4	6 586	+ 32,7	1 698 596	+ 57,5
Karlsruhe	2 113	+ 14,8	10 482	+ 20,3	2 396 260	+ 34,5
Rhein-Neckar-Kreis	2 730	+ 8,9	13 183	+ 17,9	3 218 464	+ 43,7
Enzkreis	866	+ 13,6	3 819	+ 32,1	878 334	+ 59,0
Calw	840	+ 7,3	3 766	+ 22,6	835 481	+ 44,3
Breisgau-Hochschwarzwald	1 243	+ 20,6	5 560	+ 33,2	1 213 641	+ 58,5
Emmendingen	820	+ 23,3	3 943	+ 31,0	858 604	+ 50,8
Alb-Donau-Kreis	752	+ 2,5	3 637	+ 23,6	922 470	+ 62,9

Quelle: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 3/96 S. 113

¹⁾ J. Loidl-Stuppi: Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 3/96. ²⁾ Landkreise, die eine gemeinsame Grenze mit den Stadtkreisen haben. ³⁾ Zum großen Teil wurden auch Vollzeit- durch Teilzeitarbeitskräfte ersetzt. ⁴⁾ Ohne Baden-Baden.

Insgesamt hat sich der Einzelhandel in den großstadtnahen Landkreisen dynamischer entwickelt als in den Großstädten. Damit wird ganz allgemein eine Tendenz bestätigt, die mehr oder weniger stark alle Ballungsräume betrifft, nämlich die Verlagerung von Einkaufsmöglichkeiten weg von den engen Innenstädten mit ihren hohen Ladenmieten, dem knappen Parkplatzangebot und dem dichten Verkehr an die Peripherie. Besonders deutlich wird dies im Raum Stuttgart. In Freiburg hingegen ist dieser Trend anhand der Zahlen nicht erkennbar. Im Freiburger Umland gab es im Einzelhandel keine höheren Wachstumsraten.

Trotz den im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen schwächeren Wachstumsraten sind die Großstädte immer noch die Einkaufszentren der Region, in denen auch ein Großteil der Umlandbevölkerung Waren und Produkte einkauft, die nicht zum Alltagsbedarf gehören. So ist die Geschäfts- und Umsatzdichte in den Stadtkreisen nach wie vor deutlich höher als in den Landkreisen. Die höchsten Umsatzzahlen pro Einwohner werden allerdings nicht in den Großstädten bzw. den Oberzentren erzielt, sondern in einigen Mittelzentren, zu denen in Südbaden auch Lörrach, Waldshut-Tiengen und Offenburg zählen.

Die Rangliste aller 91 Städte Baden-Württembergs über 20 000 Einwohner, geordnet nach dem Einzelhandelsumsatz pro Einwohner p. a. 1992, sieht (auszugsweise) wie folgt aus:¹

Rang	Stadt	Umsatz in Mio. DM gesamt	Umsatz DM/Einwohner
1	Pforzheim ²	4 699	40 008
2	Lörrach ²⁾	1 313	29 627
3	Neckarsulm	562	23 073
4	Waldshut-Tiengen	412	18 556
5	Böblingen	791	16 952
6	Ravensburg	778	16 513
7	Offenburg	887	16 138
8	Karlsruhe	4 203	15 118
⋮			
16	Freiburg	2 523	12 782
⋮			
18	Ulm	1 455	12 669
⋮			
23	Heilbronn	1 495	12 214
24	Heidelberg	1 684	12 077
⋮			
28	Mannheim	3 726	11 716
⋮			
30	Emmendingen	282	11 528
⋮			
36	Stuttgart	6 487	10 913

2. Die Zentralität des Freiburger Einzelhandels

In der Regel wird in den Ober- und Mittelzentren von den auswärtigen Kunden mehr Geld ausgegeben als umgekehrt deren Bewohner Geld nach außen tragen. Auch der Freiburger Einzelhandel profitiert sehr von Kunden, die aus der Region stammen. Das heißt mit anderen Worten, die Geschäfte setzen mehr

¹Zahlen entstammen der Handels- und Gaststättenzählung 1993. Sie wurden veröffentlicht in der Grundlagenstudie der BBE Baden-Württemberg in Freiburg "Einzelhandelsumsätze der Städte über 20 000 Einwohner in Baden-Württemberg", Freiburg Dezember 1995.

² Einschl. Versandhandel.

um, als auf Grund der Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung zu erwarten wäre. Um wieviel Prozent die beiden Werte, Kaufkraft und Umsatz, auseinanderklaffen, kommt in der sogenannten Zentralitätsziffer zum Ausdruck. Eine Ziffer von 159, wie sie für 1995 für Freiburg vom Einzelhandelsverband Südbaden angegeben wurde, bedeutet, daß der Umsatz im letzten Jahr um rund 60 % über der Kaufkraft der Freiburger Bevölkerung lag. (Wieviel Kaufkraft insgesamt tatsächlich zugeflossen ist, kann man damit nicht beziffern, da nicht bekannt ist, wieviel Geld von Freiburgern außerhalb der Stadt ausgegeben wurde.)

Betrachtet man die Entwicklung der Zentralitätsziffer für Freiburg seit 1993 und vergleicht sie mit der von Karlsruhe, so kann man feststellen:

- a) Die Zentralität des Einzelhandels in Freiburg hat sich leicht erhöht.
- b) Sie liegt höher als in Karlsruhe und dürfte höher sein als in den meisten baden-württembergischen Großstädten.

Zentralitätsziffern von Freiburg i. Br. und Karlsruhe 1993 bis 1996¹

Jahr	Freiburg i. Br.	Karlsruhe
1993	151,6	149,3
1994	160,2	152,2
1995	159,0	151,6
1996	163,1 (Schätzung)	146,0 (Schätzung)

Der Kaufkraftzufluß ist von Branche zu Branche verschieden. Er ist am geringsten bei den Lebensmitteln und am höchsten bei speziellen Gütern, die seltener benötigt und nachgefragt werden. So lag die Zentralitätsziffer bei Möbeln und Bekleidung im Jahr 1993 bei 180, bei Büchern und Bürobedarf sogar bei 190.²

R. Tressel

¹) Angaben des Einzelhandelsverbandes Südbaden.

²) M. Noppel: Der Handel in der Stadt, in: Wirtschaft im Südwesten. Juli 1993.