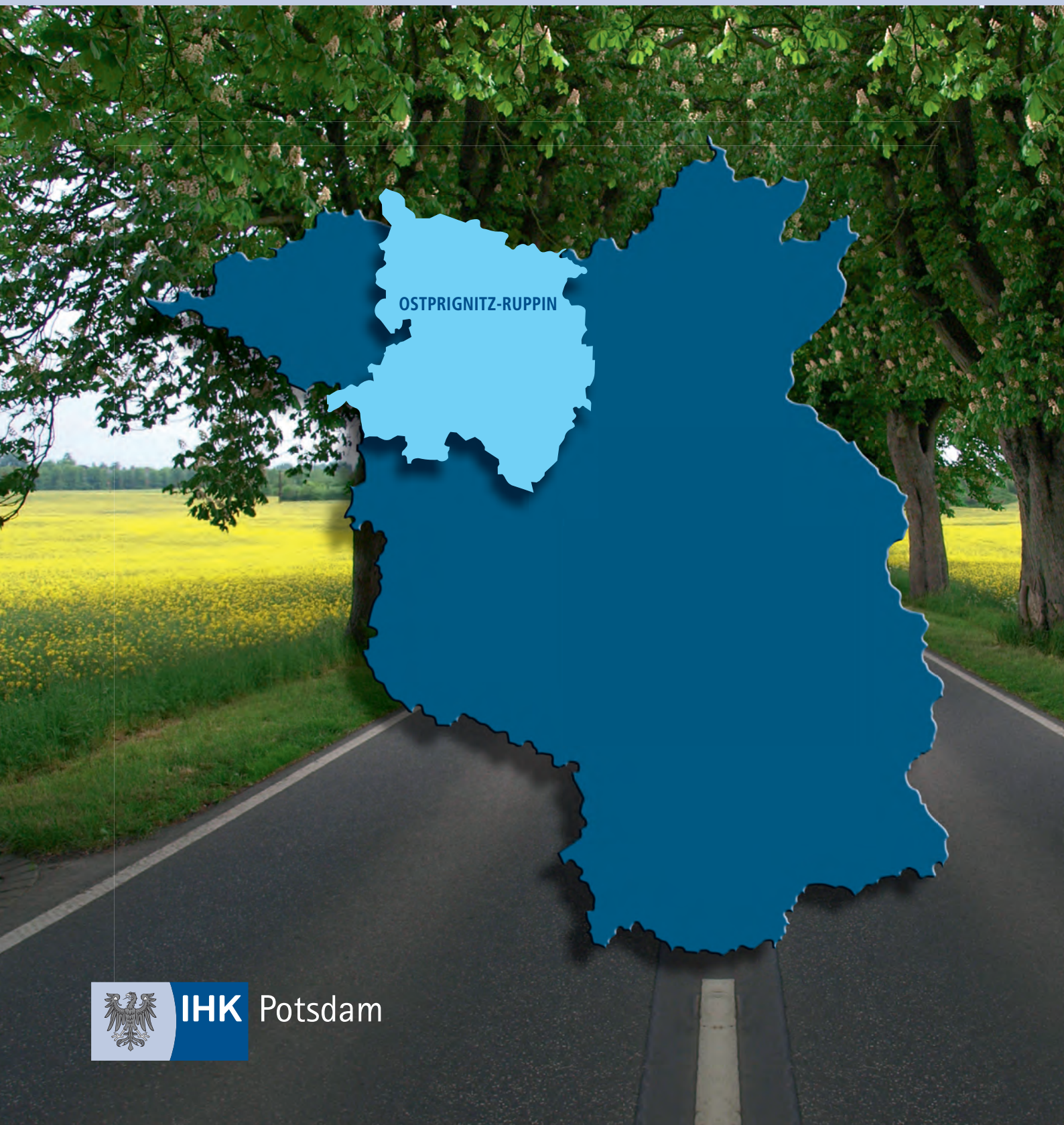


Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Ostprignitz-Ruppin



IHK Potsdam

Auftraggeber:

Industrie- und Handelskammer Potsdam
Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
Tel. 0331 2786 0
Fax 0331 2786 111
www.ihk-potsdam.de

Ansprechpartner:

Johannes Ginten
Falko Stephan

Auftragnehmer:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

Ansprechpartner:

Achim Georg
Marco Gaffrey

Verfasser:

Achim Georg
Marco Gaffrey

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisse kompakt	1
1. Einleitung.....	11
1.1 Ausgangslage und Aufgabe	11
1.2 Regionale Wachstumskerne.....	12
1.3 Bestehende Regionale Entwicklungskonzepte.....	15
1.4 Förderkulisse (GRW)	16
2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
2.1 Lage und Erreichbarkeit.....	19
2.2 Demografie.....	22
2.3 Arbeitsmarkt	26
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung	26
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	28
2.3.3 Pendlerverflechtungen	29
2.4 Wirtschaftsstruktur.....	31
2.4.1 Beschäftigungsstruktur und -entwicklung.....	31
2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Zentren	35
2.4.3 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige	39
2.4.4 Exkurs: Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige	40
2.4.5 Entwicklung der Betriebe.....	42
2.4.6 Außenverflechtung.....	43
2.5 Wertschöpfung und Produktivität.....	44
2.6 Zusammenfassung und Zwischenfazit	50
3. Marktanalyse und Gewerbeflächen	51
3.1 Übergeordnete Trends der Nachfrage nach Gewerbeflächen.....	51
3.2 Nutzergruppen und Standortanforderungen	54
3.3 Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke.....	58
3.3.1 Kauffälle und Flächenumsatz	59
3.3.2 Überregionale Markt Betrachtung.....	64
3.4 Aktuelle Angebotssituation	66
3.5 Ansiedlungs- und Nutzungsstruktur.....	69
3.6 Exkurs: Breitbandversorgung im Kreis Ostprignitz-Ruppin.....	71
3.7 Zusammenfassung und Zwischenfazit	72

4. Orientierungsrahmen und Gewerbeflächenbedarf.....	73
4.1 Nachfrageprojektion.....	73
4.2 Zusatzbedarf.....	75
4.3 Zusammenfassung und Zwischenfazit	77
5. Schlussfazit und Empfehlungen	78
5.1 Wirtschaftsstandort Ostprignitz-Ruppin	78
5.2 Gewerbestandort Ostprignitz-Ruppin	83
5.3 Schlussbemerkung	94
6. Quellenverzeichnis	96
7. Ansprechpartner	98

ERGEBNISSE KOMPAKT

Wirtschaftliche Entwicklung und Gewerbeflächenbedarf transparent machen

Mit Hilfe des Wirtschaftsprofils und Gewerbeflächengutachtens 2025 wird ein unabhängiger Blick von außen auf den Kreis vorgenommen, um seine Position und Dynamik auch im überregionalen Vergleich transparent darzustellen. Mit den vorliegenden Ergebnissen will die IHK Potsdam zudem die Kommunen und Wirtschaftsförderer des Kreises unterstützen und dem oftmals negativen Außenimage der Region entgegenwirken.

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin ist schwerpunktmäßig ländlich strukturiert. Die Wirtschaftsstruktur wird vor allem durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt. Wirtschaftliche Schwerpunkte gibt es in den Städten Neuruppin, Kyritz und Wittstock/Dosse. Trotz seiner ländlichen Struktur hatte der Kreis in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Grund hierfür ist unter anderem ein anhaltender wirtschaftlicher Strukturwandel, der sich auch im Kreis Ostprignitz-Ruppin auf die gewerbliche Flächennachfrage auswirkt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen einer grundlegenden Analyse der regionale Wirtschaftsstandort und Gewerbeflächenmarkt analysiert und bewertet. Darauf aufbauend wird ein Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 aufgezeigt. Weitergehend werden Empfehlungen und Maßnahmen für standortpolitische Leitlinien und die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung mit Zielhorizont 2025 aufgezeigt.

Positive Makrolage

Ostprignitz-Ruppin liegt nordwestlich von Berlin, rund eine gute Fahrstunde von der Bundeshauptstadt entfernt. Verkehrlich ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin über die A24 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn verbindet die beiden größten deutschen Städte Berlin und Hamburg miteinander und durchquert den Kreis von Nordwesten nach Südosten. Von den Städten Neuruppin und Wittstock/Dosse aus besteht mit dem Regionalexpress (RE 6) ein direkter Bahnanschluss in die Hauptstadt im Stundentakt. Der zurzeit nächste internationale Flughafen ist Berlin-Tegel, der in circa 45 Fahrminuten von Neuruppin aus erreichbar ist. Zum neuen internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg beträgt die Entfernung rund 90 Minuten Fahrzeit.

Abb. 1: Lage und Erreichbarkeit des Kreises Ostprignitz-Ruppin



Quelle: Georg Consulting (2015).

Demografie – Kreisstadt mit stabiler Entwicklung

Im Kreis Ostprignitz-Ruppin lebten im Jahr 2014 rund 98.900 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte fällt mit 39 Einwohnern je Quadratkilometer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (227 Einwohner pro km²) gering aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 ging die Zahl der Einwohner um 8,9 Prozent zurück. Zwischen 2011 und 2014 gab es einen Rückgang um weitere 0,9 Prozent. In Brandenburg konnte seit 2011 hingegen ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,2 Prozent verzeichnet werden.

In den drei größten Städten des Kreises Neuruppin, Wittstock/Dosse und Kyritz verlief die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 ebenfalls negativ, in Neuruppin jedoch in abgeschwächter Form. Seit dem Jahr 2011 konnte die Kreisstadt einen Bevölkerungszuwachs um 1,6 Prozent verbuchen, während die Bevölkerungszahlen in den anderen beiden Städten weiter zurückgingen. Laut der Raumordnungsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang im Kreis Ostprignitz-Ruppin auf circa 81.500 Menschen bis zum Jahr 2035 zu rechnen. Dabei wird die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppen deutlich zunehmen.

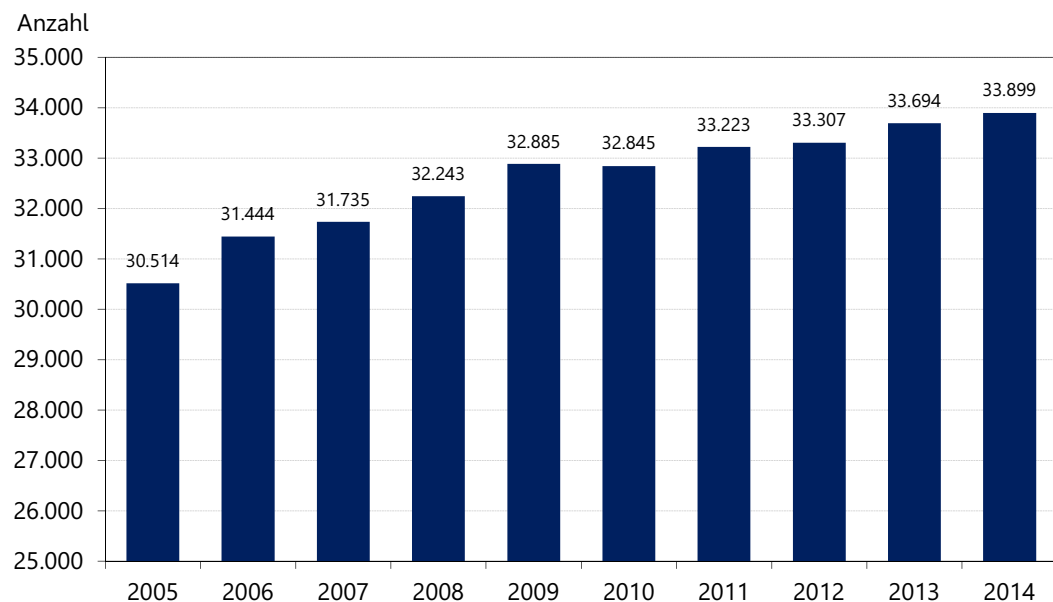
Positive Beschäftigungsentwicklung

Im Kreis Ostprignitz-Ruppin gibt es rund 33.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Im Zeitraum zwischen 2005 bis 2014 nahm die Zahl der Beschäftigten

am Arbeitsort um 11,1 Prozent zu. Damit verlief die Beschäftigtenentwicklung deutlich positiver als die Einwohnerentwicklung. Bundesweit konnte die Beschäftigung im Referenzzeitraum um 14,7 Prozent zulegen. In Brandenburg stieg die Zahl der Beschäftigung um 13,0 Prozent an.

Entsprechend der positiven Beschäftigtenentwicklung ist die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum 2008 bis 2014 überdurchschnittlich stark um 42,3 Prozent zurückgegangen. Nach absoluten Zahlen waren im Durchschnitt des Jahres 2014 5.165 Personen im Kreis arbeitslos gemeldet – ein Rückgang um 3.783 Personen gegenüber 2008.

Abb. 2: Beschäftigtenentwicklung im Kreis Ostprignitz-Ruppin 2005 - 2014*



© Georg Consulting

* Stichtag jeweils 30. Juni

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Hoher Anteil von Hochqualifizierten

Der Anteil der Hochqualifizierten an der Gesamtbeschäftigung lag 2014 im Kreis Ostprignitz-Ruppin bei 13,8 Prozent und damit über dem Niveau Brandenburgs (12,1 %) und rund vier Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt. Gleichzeitig fällt jedoch der Anteil der Beschäftigten ohne beruflichen Ausbildungsabschluss mit 11,1 Prozent deutlich höher als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus. Der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss liegt im Kreis bei 62,7 Prozent und damit unter dem Landes- und Bundesniveau. Die Pendlerverflechtungen mit der Bundeshauptstadt machen aber deutlich, dass sich durch die Nähe zu Berlin Möglichkeiten für die Fachkräfteversorgung im Landkreis ergeben.

Der Anteil der wissensintensiven Beschäftigung beträgt 19,0 Prozent und liegt in etwa auf dem Niveau des brandenburgischen Landesdurchschnitts (20,9 %). Im Bundesdurchschnitt beträgt der entsprechende Beschäftigtenanteil 32,4 Prozent.

Starker Wirtschaftsstandort

Die Beschäftigungsstruktur des Kreises zeigt typische Merkmale ländlicher Gebiete auf. Im Kreis Ostprignitz-Ruppin weisen der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) und sekundäre Sektor (Industrie) einen im Vergleich zum bundes- beziehungsweise landesweiten Durchschnitt höheren Beschäftigungsanteil auf. Dennoch zeigt sich im Kreis Ostprignitz-Ruppin mit einem Beschäftigungsanteil von 67,1 Prozent auch ein vergleichsweise starker Dienstleistungssektor. Im Dienstleistungsbereich sind vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen (6.242 Beschäftigte), der Handel (4.042 Beschäftigte) und das Gastgewerbe (1.851 Beschäftigte) wichtige Wirtschaftszweige in der Region.

Im Verarbeitenden Gewerbe arbeiten knapp 5.600 Beschäftigte. Wichtige industrielle Schwerpunktbranchen sind die Ernährungswirtschaft, die Holzwirtschaft, die chemische Industrie, die Kunststoffindustrie sowie die Metallbranche. Die Holzwirtschaft und die Ernährungswirtschaft konnten im Kreis im Zeitraum 2008 bis 2014 überdurchschnittlich stark wachsen. Ebenfalls stark in der Region vertreten sind das Baugewerbe mit 2.986 und die Logistik mit 1.194 Beschäftigten. Allein in den drei direkt gewerbeflächenrelevanten Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei sind 9.766 Beschäftigte tätig. Damit ist jeder dritte bis vierte Arbeitsplatz im Kreis von einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenentwicklung abhängig.

Hervorzuheben ist, dass die Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Bereichen seit dem Jahr 2008 um 6,4 Prozent angestiegen ist. Eine besonders positive Entwicklung gab es im Verarbeitenden Gewerbe. Hier konnte die Zahl der Beschäftigten im Zeitraum von 2008 bis 2014 im Kreis sogar um 12,5 Prozent zulegen, während der Zuwachs im Landesdurchschnitt „nur“ 4,8 Prozent und im Bundesdurchschnitt 1,3 Prozent betrug.

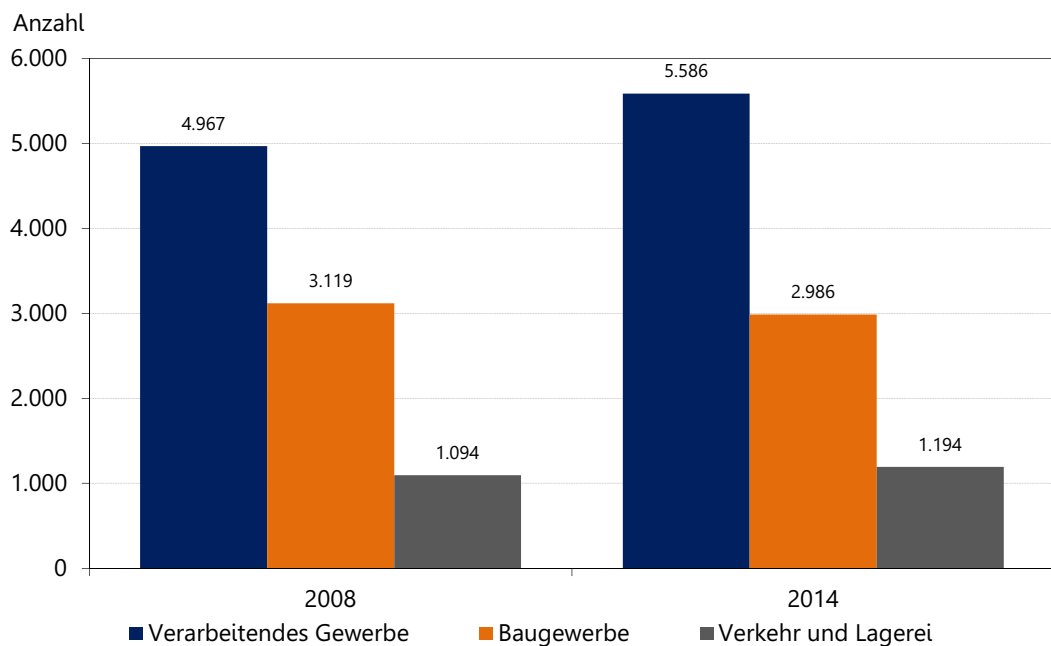
Das Verarbeitende Gewerbe im Kreis ist überdurchschnittlich stark exportorientiert. Der Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz in der Industrie lag im Jahr 2014 bei 46,9 Prozent und damit um 18,6 Prozentpunkte über dem entsprechenden Landeswert. Bundesweit betrug die Exportquote 45,8 Prozent.

Abb. 3: Beschäftigung in ausgewählten Wirtschaftszweigen in Ostprignitz-Ruppin



Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 4: Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen 2008 und 2014*



© Georg Consulting

* Stichtag: 30. Juni

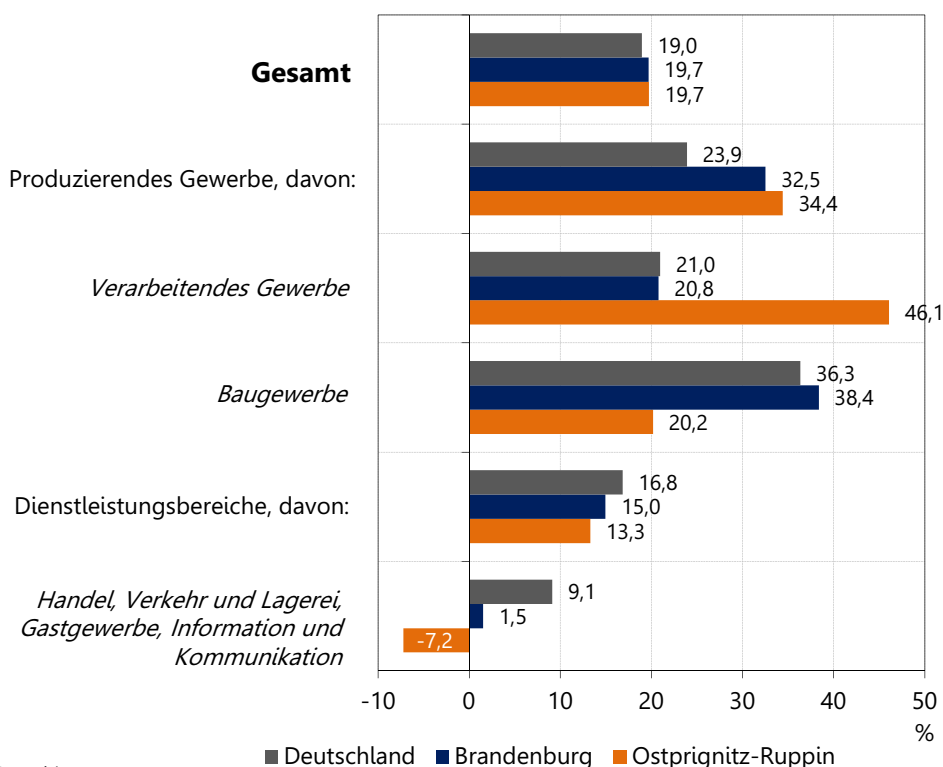
Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Hoher Wertschöpfungszuwachs

Die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe hat sich in Ostprignitz-Ruppin überdurchschnittlich stark entwickelt, darunter besonders positiv im Verarbeitenden Gewerbe. Hier wurde im Zeitraum von 2005 bis 2012 ein Anstieg von 46,1 Prozent verzeichnet, während der Trend im Landes- und Bundesdurchschnitt nur halb so hoch ausfiel. Die positive Entwicklung hängt nicht zuletzt mit der konjunkturellen Entwicklung und dem starken Beschäftigungsanstieg in der Industrie zusammen. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche wurde ein weniger starkes Wachstum von 13,3 Prozent erreicht. In den Bereichen Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (WZ G-J) ging die Bruttowertschöpfung in den letzten Jahren sogar zurück.

Die Produktivität liegt im Kreis Ostprignitz-Ruppin zwar unter dem brandenburgischen und bundesweiten Niveau, sie hat sich jedoch seit 2005 überdurchschnittlich dynamisch entwickelt und wuchs mit 14,4 Prozent stärker als in Brandenburg (+13,9 %) und Deutschland (+12,3 %). Besonders positiv verlief die Produktivitätsentwicklung wiederum im Verarbeitenden Gewerbe mit einem Plus von 28,2 Prozent. Die positive Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe geht somit mit einem starken Anstieg der Produktivität in der Industrie einher.

Abb. 5: Entwicklung der Bruttowertschöpfung* nach Sektoren 2005 - 2012



© Georg Consulting

* Jeweilige Preise. Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder
 Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

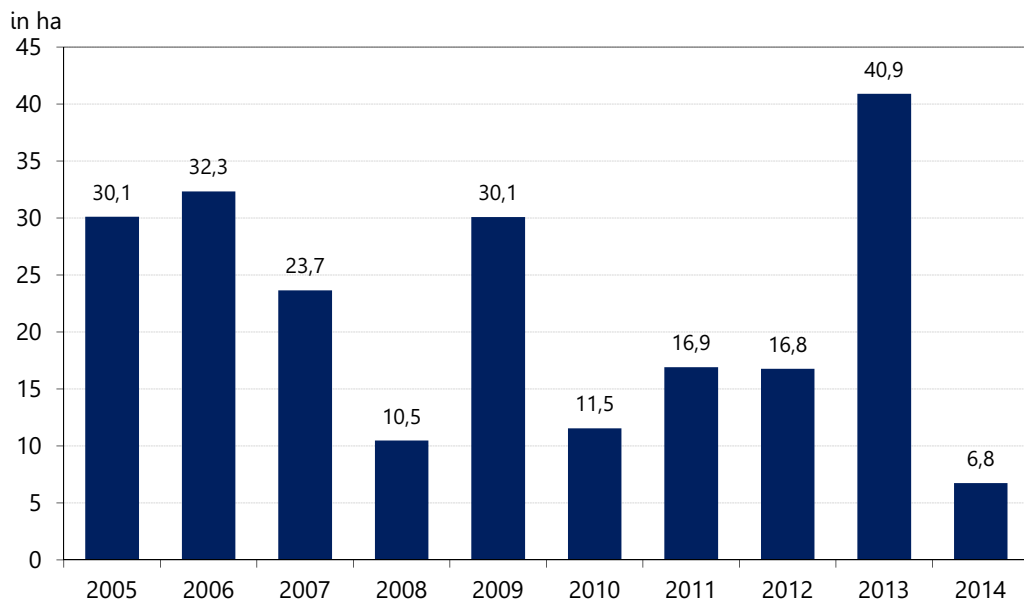
Dynamischer Gewerbeflächenmarkt

Im Zeitraum 2005 bis einschließlich 2014 wurden im Kreis Ostprignitz-Ruppin 313 Kauffälle für gewerbliche Baugrundstücke registriert. Das sind im Jahresdurchschnitt rund 31 Kauffälle. Im entsprechenden Zeitraum wurden rund 2,2 Mio. Quadratmeter Gewerbeflächen vermarktet. Im Jahresmittel entspricht dies einem Umsatz von 22 Hektar, wobei sich im Zeitverlauf starke Schwankungen zeigen.

Einen deutlichen Rückgang beim Flächenumsatz gab es mit knapp elf Hektar im Krisenjahr 2008. Im Jahr 2014 lag der Flächenumsatz mit knapp sieben Hektar ebenfalls niedrig, während noch ein Jahr zuvor mit über 40 Hektar der höchste Flächenumsatz der letzten zehn Jahre erzielt wurden. Diese Entwicklung hängt wahrscheinlich mit Mitnahmeeffekten durch die Verschärfung der GRW-Förderbedingungen im Jahr 2014 zusammen.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung des Flächenumsatzes zeigt sich, dass mit jährlich 11,5 Hektar mehr als die Hälfte des durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatzes im Kreis auf das Ruppiner Land entfällt (52,3 %). Der Rest verteilt sich zu fast gleichen Teilen auf die beiden anderen Teilregionen des Kreises (Kleeblatt-Region 5,1 ha/Jahr bzw. 23,2 % und Autobahndreieck Wittstock/Dosse 5,4 ha bzw. 24,5 %).

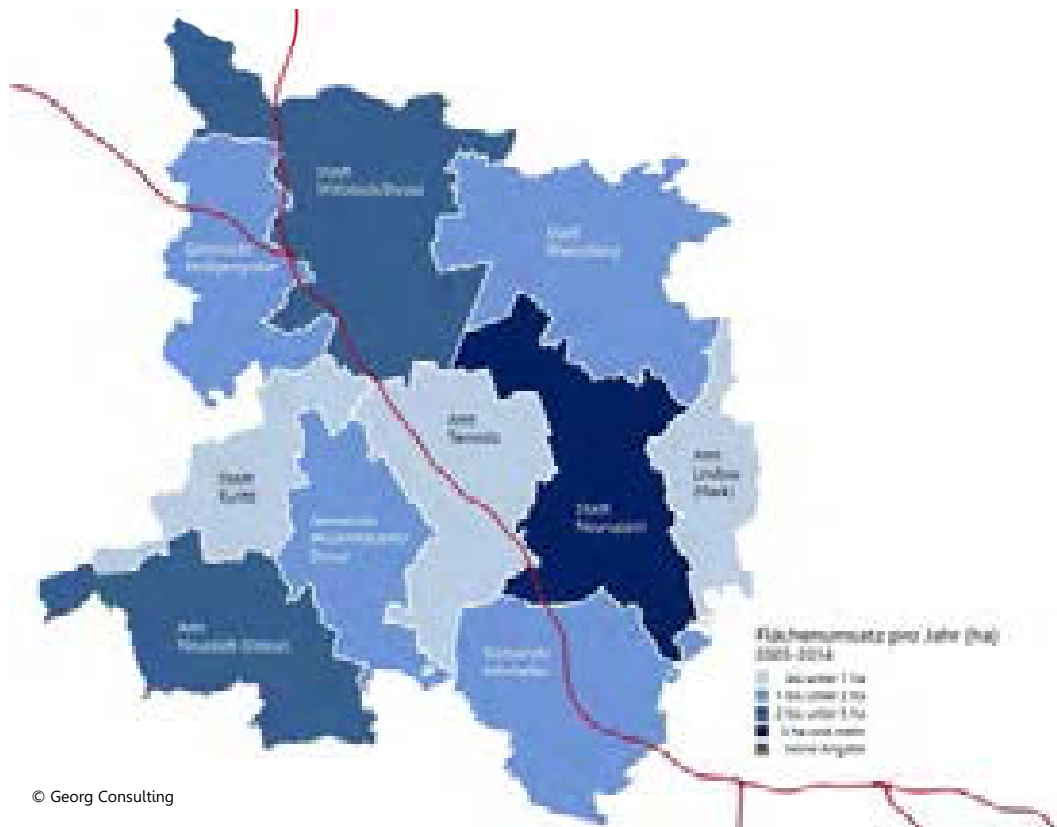
Abb. 6: Entwicklung des Flächenumsatzes von Gewerbebaugrundstücken in Ostprignitz-Ruppin 2005 - 2014



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 7: Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in den Gemeinden des Kreises Ostprignitz-Ruppin



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Hohes Flächenangebot

Zurzeit befinden sich 16 größere Industrie- und Gewerbegebiete in der Vermarktung, jeweils sechs im Ruppiner Land und im Bereich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse sowie vier in der Kleeblatt-Region. Laut Online-Datenbank der ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) summiert sich die Fläche der 16 Gewerbegebiete im Kreis auf 660 Hektar. Die grobe Auswertung zum freien Flächenpotenzial in diesen 16 Standorten zeigt, dass aktuell noch rund 155,5 Hektar verfügbar sind. Das größte Gewerbeflächenangebot gibt es an den Standorten:

- **Gewerbegebiet Temnitz-Park:** 56,0 Hektar (Ruppiner Land)
- **Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow:** 17,1 Hektar (Ruppiner Land)
- **Gewerbegebiet Fretzdorf:** 14,8 Hektar (Autobahndreieck Wittstock/Dosse)
- **Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe:** 11,2 Hektar (Autobahndreieck Wittstock/Dosse)
- **Gewerbepark Herzberg:** 9,8 Hektar (Ruppiner Land)
- **Gewerbegebiet Kyritz:** 9,4 Hektar (Kleeblatt-Region)
- **Gewerbegebiet Flugplatz Nord:** 7,9 Hektar (Ruppiner Land)

Hinsichtlich der teilräumlichen Betrachtung wird deutlich, dass das Ruppiner Land mit rund 94 Hektar über das größte Flächenpotenzial im Kreis verfügt. Im Bereich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse stehen rund 47 Hektar und in der Kleeblatt-Region etwa 14 Hektar zur Verfügung.

Regional differenzierter Gewerbeflächenbedarf

Je nach wirtschaftlicher Dynamik ist für den Zeitraum 2015 bis 2025 von einer realistischen Nachfragespanne (Orientierungsrahmen) für den Kreis Ostprignitz-Ruppin von 148 bis 192 Hektar (netto) auszugehen. Werden die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen mit berücksichtigt, umfasst der Flächenbedarf rund 192 bis 249 Hektar (brutto). Das Nachfragepotenzial verteilt sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Teilregionen des Kreises. Für das Ruppiner Land kann von einem Orientierungsrahmen in der Größenordnung von rund 81 bis 105 Hektar (netto), für die Kleeblatt-Region von rund 29 bis 37 Hektar (netto) und für die Region um das Autobahndreieck Wittstock/Dosse von rund 38 bis 49 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 ausgegangen werden.

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf ergibt sich zunächst rein quantitativ über den Abgleich der projizierten Nachfrage mit den aktuell vorhandenen Flächenpotenzialen. Dabei ist erkennbar, dass es einen eher moderaten zusätzlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 gibt – je nach konjunktureller Entwicklung kann dieser bis zu 36 Hektar betragen.

Tab. 1: Quantitativer Flächenbedarf in den Teilregionen und im Kreis bis 2025

Region	Orientierungsrahmen der Nachfrage 2015 bis 2025	Freies Flächenpotenzial	Quantitativer Bedarf 2025
	ha	ha	ha
Ruppiner Land	81,1 bis 105,1	93,9	0,0 bis 11,2
Kleeblatt-Region	28,8 bis 37,3	14,3	14,5 bis 23,0
Autobahndreieck Wittstock/Dosse	38,0 bis 49,3	47,3	0,0 bis 2,0
Ostprignitz-Ruppin	147,8 bis 191,7	155,5	0,0 bis 36,2

Quelle: Georg Consulting (2015).

Laut regionalen Akteuren gibt es aktuell keinen Hinweis auf eine quantitative Flächenknappheit. Allerdings wurde auf Probleme bei der faktischen Verfügbarkeit und Aktivierung des Flächenpotenzials hingewiesen. Die praktische Verfügbarkeit wird teilweise durch Eigentumsfragen (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) und Umweltrestriktionen eingeschränkt, sodass stellenweise durchaus Flächenengpässe auftreten können.

Bei der Gegenüberstellung der vorhandenen Flächenpotenziale in den Gewerbegebieten und des durchschnittlichen Flächenumsatzes der vergangenen zehn Jahre wird deutlich, dass rein statistisch die Gewerbeflächen in Neuruppin in rund drei

Jahren aufgebraucht wären. In den Städten Wittstock und Kyritz sollten die vorhandenen Flächenpotenziale hingegen für den Orientierungszeitraum ausreichen.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Wie dargelegt, zeichnet sich der Kreis Ostprignitz-Ruppin durch eine wirtschaftliche Prosperität aus, die sich in den letzten Jahren in einigen Teilregionen des Kreises treibend auf die Gewerbeflächennachfrage ausgewirkt hat. Anhand der Analyseergebnisse können die folgenden standortpolitischen Leitlinien und Maßnahmen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung abgeleitet werden:

- Sichtbarmachung und Kommunikation der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends nach innen und außen.*
- Initiierung und Durchführung eines bundesweiten Ansiedlungswettbewerbs als Marketingmaßnahme zur Kommunikation der positiven Rahmen- und Standortbedingungen.*
- Fortentwicklung der gewerblichen Schwerpunktbranchen (Fokussierung auf die Bestandspflege als wirtschaftsfördernde Aufgabe) und Prüfung von Ansiedlungsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungsketten.*
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch den Ausbau der IuK-Infrastruktur („schnelles Internet“) – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung (Industrie 4.0).*
- Ansiedlungsstrategien und Bestandspflege für wissensintensive Unternehmen.*
- Stärkere Profilierung als Distributionsstandort und Partizipation an der Wachstumsbranche Logistik.*
- Bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung und Konzentration der Flächenentwicklung (Zusatzbedarf) auf bestehende Standorte vor der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen.*
- Tiefergehende Analysen einzelner Gewerbeflächenstandorte zum faktischen Flächenpotenzial.*
- Stärkere Standortprofilierung von Standorten mit hohem Flächenpotenzial (Erarbeitung von spezifischen Nutzungs- und Vermarktungskonzepten).*
- Nutzung des hohen Flächenpotenzials für eine aktivere angebotsorientierte Flächenvermarktung.*
- Einstieg in ein Gewerbeflächenmonitoring und die optimierte Erfassung der Kaufvorgänge beim Gutachterausschuss des Kreises.*

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin ist ein Flächenkreis im Nordwesten Brandenburgs mit einer Ausdehnung von 2.527 Quadratkilometern. Das Kreisgebiet umfasst den Ostteil der Prignitz, ein Großteil des Ruppiner Landes sowie das Ländchen Bellin. Die Nachbarkreise sind im Norden der Kreis Mecklenburgische Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern), im Osten der Kreis Oberhavel, im Süden das Havelland, im Südwesten der Kreis Stendal (Sachsen-Anhalt) sowie im Westen der Kreis Prignitz.

Verwaltungssitz des Kreises ist die Stadt Neuruppin. Die Einwohnerzahl des Kreises lag zum Ende des Jahres 2014 bei 98.886 Personen. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39,1 Einwohnern pro Quadratkilometer gehört Ostprignitz-Ruppin zu den am dünnsten besiedelten Kreisen in Deutschland (BB: 83 Einwohner/km², DE: 227 Einwohner/km²). Die kommunale Gliederung des Kreises besteht aus den vier Städten Kyritz, Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock/Dosse, den amtsfreien Gemeinden Fehrbellin, Heiligengrabe und Wusterhausen/Dosse sowie den Ämtern Lindow (Mark), Neustadt (Dosse) und Temnitz¹.

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin gehört dem IHK-Bezirk Potsdam an und ist ländlich geprägt. Die Wirtschaftsstruktur umfasst vor allem kleine und mittelständische Unternehmen. Die wirtschaftlichen Zentren der Region sind die Kreisstadt Neuruppin sowie die Mittelzentren Wittstock/Dosse² und Kyritz. In den vergangenen Jahren zeigten sich positive wirtschaftliche Entwicklungen und eine kontinuierliche Gewerbeflächennachfrage. Gleichzeitig verändert sich die Flächennachfrage aufgrund des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels.

Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Ostprignitz-Ruppin wurde von der IHK zu Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends des Kreises besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen auf den Kreis vorgenommen werden, um seine Position und Dynamik auch im überregionalen Vergleich mit dem Land Brandenburg und Deutschland transparent zu machen.

Mit den vorliegenden Ergebnissen will die IHK Potsdam zudem die Kommunen und Wirtschaftsförderer des Kreises unterstützen und dem oftmals negativen Außenimage des Kreises entgegenwirken. Im Laufe der Untersuchung wurde deutlich, dass sich die Wirtschaft im Kreis, trotz der schwierigen demografischen Entwicklung, sehr positiv entwickelt. Die anhaltende wirtschaftliche Prosperität kann dabei

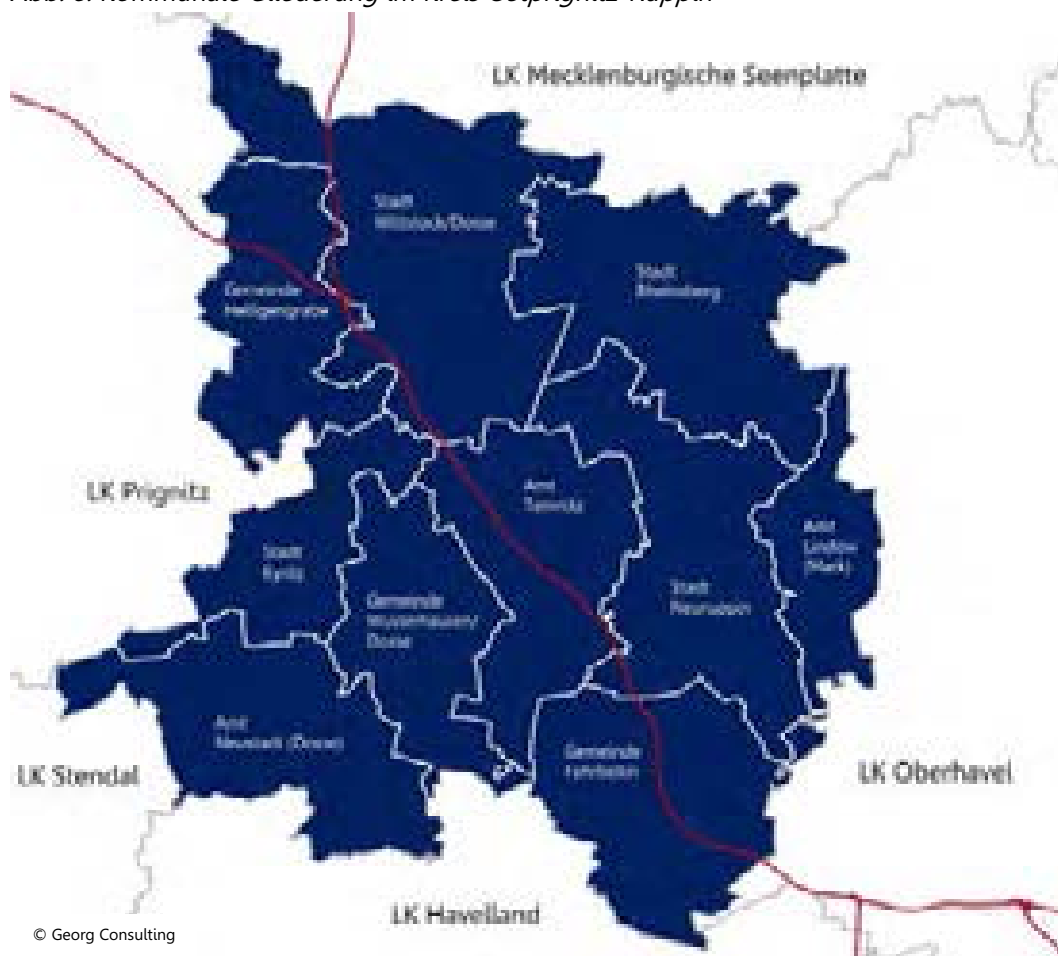
¹ Gemeinden innerhalb der Ämter: **Amt Lindow (Mark)**: Herzberg (Mark), Lindow (Mark), Rühnick, Vielitzsee. **Amt Neustadt (Dosse)**: Breddin, Dreetz, Neustadt (Dosse), Sieversdorf-Hohenofen, Stüdenitz-Schönermark, Zernitz-Lohm. **Amt Temnitz**: Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben.

² Die Stadt Wittstock/Dosse bildet als Teilzentrum 2 gemeinsam mit der Stadt Pritzwalk (Teilzentrum 1) ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

zunehmend Möglichkeiten für eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung eröffnen.

Im vorliegenden Bericht werden daher grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie die Struktur des regionalen Gewerbeflächenmarktes untersucht. Anhand der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 aufgezeigt. Des Weiteren werden Empfehlungen und Maßnahmen für standortpolitische Leitlinien und eine zukünftige Gewerbeflächenstrategie des Kreises Ostprignitz-Ruppin erarbeitet.

Abb. 8: Kommunale Gliederung im Kreis Ostprignitz-Ruppin



Quelle: Georg Consulting (2015).

1.2 Regionale Wachstumskerne

Im Jahr 2004 wurde eine Reform der Förderpolitik in Brandenburg eingeleitet. Anlass hierfür waren einerseits geringere Fördermittel des Bundes und der Europäischen Union sowie andererseits der demografische Wandel und die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken der einzelnen Regionen in Brandenburg. Ziel dieser Neuausrichtung des Landes war es, die Förderpolitik unter dem Kernziel „Stärken stärken – für mehr Wachstum und mehr Beschäftigung“ regional und sektoral neu

auszurichten und zu konzentrieren. Dadurch soll „die Standortattraktivität des Landes Brandenburg weiter verbessert, Wachstum und Beschäftigung gestärkt sowie eine sozial und ökologisch ausgerichtete Entwicklung unterstützt werden.“

Im November 2005 wurden 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) von der Landesregierung ernannt. Diese umfassen 26 Städte und Gemeinden, die sich durch „besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl“ auszeichnen. Starke benachbarte Standorte wurden, soweit Verflechtungen vorhanden sind, zu einem RWK zusammengefasst. Die Auswahl erfolgte auf Basis von Analysen der regionalen Wirtschaftsstruktur. Hieraus wurden Branchenkompetenzfelder für die Regionen abgeleitet, die sich über eine dynamische Entwicklung und Wachstumspotenziale für die Zukunft definieren. Mithilfe der RWK sollen in den Regionen „Wachstumskräfte gestärkt, Beschäftigung gesichert und die Fördermittel effizienter eingesetzt werden“. Die RWK sollen „eine Motorfunktion für ihre Region übernehmen und auf ihr Umland ausstrahlen“³. Bei der Vergabe von Fördermitteln, zum Beispiel des GRW-Regionalbudgets, werden die RWK in den Auswahlverfahren gegenüber anderen Regionen bevorzugt.

Mittlerweile gibt es eine qualitative Weiterentwicklung der RWK. Zentrale Themen sind dabei eine „noch stärkere strategische Ausrichtung auf prioritäre Vorhaben und die Umsetzung wichtiger Schwerpunktthemen, darunter vor allem Fachkräftesicherung, Wissens- und Technologietransfer sowie Umlandkooperation.“ Des Weiteren werden in der Wirtschaftsförderung neue Akzente gesetzt. Unter anderem erfolgt eine Weiterentwicklung der Branchenkompetenzfelder zu Clustern im Rahmen der Clusterstrategie. Letztere umfasst die gemeinsame Innovationsstrategie Berlin-Brandenburg (innoBB).

Umfangreiche regionale Kooperationen

Im Kreis Ostprignitz-Ruppin wurde im Jahr 2005 die Stadt Neuruppin als Regionaler Wachstumskern bestimmt. Seit 2009 hat sich die Stadt jedoch mit der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie den Ämtern Temnitz und Lindow zu der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) „Regionale Kooperation im RWK Neuruppin“, die nach außen als „FreiRaum Ruppiner Land“ auftritt, zusammengeschlossen. Der RWK Neuruppin unterscheidet sich insofern von anderen RWK-Zusammenschlüssen, als dass die Kooperation auf freiwilliger Basis passiert. Damit nimmt der RWK Neuruppin eine Vorreiterrolle in Brandenburg ein. Die Cluster umfassen die Schwerpunkte Kunststoff/Chemie, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft, Tourismus und Metall. Darüber hinaus zählt die Holzwirtschaft zu den Unternehmenskompetenzen der Region. Die Arbeitsgemeinschaft verfügt über einen gemeinsamen Außenauftritt, um so den Wirtschaftsstandort zu stärken. Auf der Homepage des RWK werden die positiven Standortfaktoren der Region für Unternehmen und Bürger dargestellt. Unter anderem gibt es eine Datenbank für Ge-

³ Siehe vorangegangene Zitate Homepage der Staatskanzlei Brandenburg.

werbegrundstücke und Gewerberäume. Kommunalen Dienstleister im Bereich Wirtschaftsförderung für den FreiRaum Ruppiner Land ist die INKOM Neuruppin - Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen mbH.

Daneben gibt es in der Region die Kooperationsräume Wachstumskern Autobahndreieck (AD) Wittstock/Dosse sowie die Kleeblatt-Region. Ersterer umfasst die Stadt Wittstock/Dosse und die Gemeinde Heiligengrabe im Kreis Ostprignitz-Ruppin sowie kreisübergreifend die Stadt Pritzwalk und das Amt Meyenburg im Kreis Prignitz. Der Wachstumskern Wittstock/Dosse ist jedoch kein von der Landesregierung definierter RWK, sondern ein in Eigeninitiative gegründeter Verein. Dieser wurde im August 2005 gegründet und umfasst neben den Kommunen rund 30 Unternehmen. Ziel der Kooperation ist es „eine starke Region mit prosperierender Wirtschaft, kultureller Vielfalt und touristischem Potential zu entwickeln und weiter zu stärken“⁴. Die Aktivitäten des Vereins fokussieren sich dabei auf die Themenfelder Fachkräftemanagement, Logistik (Etablierung als Logistikkdrehscheibe) sowie Standortmarketing. Letzteres umfasst unter anderem die Netzwerkarbeit, Teilnahme an Veranstaltungen und Messen sowie die Unterstützung bei Ansiedlungsvorhaben.

Die Kleeblatt-Region umfasst die Hansestadt Kyritz, das Amt Neustadt (Dosse) und die Gemeinde Wusterhausen/Dosse sowie die Gemeinde Gumtow im Süden des Kreises Prignitz. Diese bilden gemäß des aktuellen Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg einen gemeinsamen Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Kyritz. Die Kleeblatt-Region stellt ebenfalls keinen RWK dar. Der Zusammenschluss hat zum Ziel, eine Verantwortungsgemeinschaft zu bilden, um auch mit knappen kommunalen Finanzmitteln auf bestehende und zukünftige Herausforderungen besser eingehen zu können. Hierzu wurde im Jahr 2007 ein Kooperationsvertrag zwischen den drei Gemeinden im Kreis Ostprignitz-Ruppin geschlossen, dem sich die Gemeinde Gumtow im Jahr 2010 anschloss. Zu den Zielen der Kooperation gehören unter anderem die „Sicherstellung der Daseinsvorsorge im Kooperationsraum, die Sicherung des Mittelzentrums Kyritz und die Umsetzung gemeinsamer Projekte zur Entwicklung der Region auf Grundlage eines jährlich fortzuschreibenden Zielmaßnahmen-Kataloges. Ein aktives unternehmensbezogenes Standortmarketing der Kleeblatt-Region gibt es nicht. Die Hansestadt Kyritz verfügt jedoch über eine Abteilung für Wirtschaftsförderung in der Verwaltung.

Gemeinsame Wirtschaftsförderung

Zukünftig sollen die Aufgaben der Wirtschaftsförderung im Kreis Ostprignitz-Ruppin in der im Jahr 2014 gegründeten REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH zusammengeführt werden. Die Gesellschaft soll relevante Themen wie Fachkräftesicherung, Gewerbeflächenmanagement, Standortmarketing sowie Straßen- und Wegebau gebündelt bearbeiten. Diese finden sich in den drei Geschäftsbereichen Technologie- und Gründerzentrum Ostprignitz-Ruppin,

⁴ Siehe Homepage des Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock/Dosse e.V.

Regionalentwicklung sowie Wirtschaftsförderung wieder. Gesellschafter sind der Kreis Ostprignitz-Ruppin, die Städte Wittstock/Dosse, Kyritz und Neuruppin sowie die Sparkasse Ostprignitz-Ruppin.

1.3 Bestehende Regionale Entwicklungskonzepte

Im Vorwege dieses Gutachtens wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene regionale Entwicklungskonzepte und regionalökonomische Studien für den Kreis Ostprignitz-Ruppin erarbeitet. Im Folgenden sollen relevante Aussagen aus diesen Dokumenten in Bezug auf den regionalen Gewerbeflächenmarkt kurz dargestellt werden.

Das **Regionale Standortentwicklungskonzept für den FreiRaum Ruppiner Land** aus dem Jahr 2013 ist die Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes für den RWK Neuruppin aus dem Jahr 2006. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen durch die freiwillige Kooperation wurde eine Weiterentwicklung des Konzeptes unter Einbeziehung der Gemeinden im Umland der Kreisstadt notwendig. Im Rahmen des Prozesses wurden strategische Leitlinien formuliert, die in 17 Leitprojekten (sechs bisher durchgeführte, neun neue Maßnahmen sowie zwei Maßnahmen in Eigenregie) definiert sind. Gewerbeflächenrelevante Leitprojekte sind:

- Leitprojekt 1: Regionale Fachkräftekoordination
- Leitprojekt 3: Stärkung Wirtschaftsförderaktivitäten – Bestand und Ansiedlung (Maßnahme in Eigenregie)
- Leitprojekt 4: Entwicklung und Vermarktung Gewerbegebiet Temnitz-Park
- Leitprojekt 6: Infrastruktur Bahn und Güterumschlag Gewerbegebiet Temnitz-Park
- Leitprojekt 9: Logistikregion Nordbrandenburg – Netzwerk HUB 53/12° (beschlossene Maßnahme, in Bearbeitung)

In der **Clusterstudie zu Innovationspotenzialen und Fachkräftestrategien für die Cluster Ernährungswirtschaft, Kunststoffe/Chemie und Metall im Frei-raum Ruppiner Land** aus dem Oktober 2014 wird eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen als relevanter Standortfaktor zur Gewährleistung zukünftigen Wirtschaftswachstums für die Clusterbranchen hervorgehoben.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept und Standortentwicklungskonzept NeuruppinStrategie 2020** aus dem April 2008 sieht verschiedene Schlüsselmaßnahmen zur Standortstärkung vor. Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung wird die Maßnahme „Standortstärkung gewerbliche Wirtschaft“ formuliert. Zentrales Ziel dieser Maßnahme ist der Ausbau der Gewerbeflächenpotenziale. Durch eine Auslastung der Gewerbeflächen in der Fontanestadt von 80 Prozent (Stand: 2008) wird kritisiert, dass einige Investitionsanfragen nicht bedient werden können. Zu diesem Zeitpunkt werden die Gewerbegebiete Flugplatz Nord und

Treskow als Schwerpunktstandorte zur Fortentwicklung des Flächenangebotes genannt.

1.4 Förderkulisse (GRW)

Wichtiges Instrument der Wirtschaftsförderung in Deutschland ist die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) durch Bund und Länder. Dabei werden folgende Maßnahmen als Gemeinschaftsaufgabe nach Artikel 91a Abs. 1 GG verstanden:

- investive Förderung der gewerblichen Wirtschaft bei Errichtung, Ausbau, Umstellung oder grundlegenden Rationalisierung von Gewerbebetrieben
- investive Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich ist
- nichtinvestive und sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind
- Evaluierung der Maßnahmen und begleitende regionalpolitische Forschung

Die Fördermaßnahmen zielen auf Gebiete ab, die erhebliche wirtschaftliche Strukturprobleme aufweisen oder von einem wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen sind, der wiederum negative Rückwirkungen auf die Region haben kann. Durch die geförderten Investitionen soll zusätzliches Einkommen in diesen Regionen generiert werden, um so gegenüber wirtschaftlich stärkeren Regionen aufzuschließen⁵.

Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, Darlehen sowie Bürgschaften und ist mit den Förderprogrammen der Europäischen Union harmonisiert. Die GRW-Fördergebiete für den Zeitraum 2014 bis 2020 sind in C-Fördergebiete und D-Fördergebiete unterteilt. Die Einordnung erfolgt auf Basis des Regionalindikatorenmodells⁶. Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Ausnahme der Arbeitsmarktregion Leipzig, als prädefiniertes C-Fördergebiet klassifiziert (siehe Abb. 9). Hierzu gehört also auch der Kreis Ostprignitz-Ruppin. Diese erhalten den höchsten Fördersatz, der maximal bis zu 35 Prozent betragen kann. Die Förderquote wird unterteilt nach Klein- (<50 Mitarbeiter), Mittel- (<250 Mitar-

⁵ Siehe Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Gesetz - GRWG)

⁶ Das Regionalindikatorenmodell unterteilt das Bundesgebiet anhand von Pendlerverflechtungen in regionale Arbeitsmärkte. Diese werden mithilfe der Indikatoren Durchschnittliche Arbeitslosenquote der Jahre 2009 bis 2012 (45 %), Bruttojahreslohn je sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem in 2010 (40 %), Erwerbstätigenprognose 2011 bis 2018 (7,5 %) und Infrastrukturindikator (7,5 %) bewertet.

beiter) und Großunternehmen (≥ 250 Mitarbeiter) und beträgt 35, 25 oder 15 Prozent (siehe Tab. 2). Die D-Fördergebiete befinden sich ausschließlich in den Alten Bundesländern. Die maximale Förderquote beträgt hier 20 Prozent.

Bis zum Jahr 2013 (Förderzeitraum 2007 bis 2013) wurden die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern (Ausnahme: Stadt Berlin) als A-Fördergebiete kategorisiert. Die Förderquote für diese Gebiete betrug je nach Unternehmensgröße 50, 40 beziehungsweise 30 Prozent. Diese Förderstufe ist nun im neuen Förderzeitraum 2014 bis 2020 weggefallen. Grund für den Wegfall der Höchsthfördergebiete ist der Beitritt der strukturschwachen Länder Bulgarien und Rumänien in die Europäische Union. Als A-Fördergebiet gilt eine Arbeitsmarktregion, in der das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner unter 75 Prozent des EU-Durchschnitts liegt. Infolge des Beitritts liegt keine Region in Deutschland mehr unterhalb dieses Schwellenwertes.

Tab. 2: GRW-Fördersätze entsprechend der Fördergebietskarte

Max. Förderquoten abhängig von Fördergebiet und Unternehmensgröße (1.07.2014-31.12.2020)	Klein (<50 Mitarbeiter)	Mittel (<250 Mitarbeiter)	Groß (≥ 250 Mitarbeiter)
	%	%	%/€
Prädefinierte C-Fördergebiete mit Grenzzuschlag	40	30	20
Prädefinierte C-Fördergebiete ab 1.07.2014-31.12.2017	35	25	15
Prädefinierte C-Fördergebiete ab 1.01.2018-21.12.2020	30	20	10
Nicht prädefinierte C-Fördergebiete	30	20	10
D-Fördergebiete	20	10	max. 200.000 EUR in drei Steuerjahren

Quellen: 4C Advisory (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 9: GRW-Fördergebiete 2014 - 2020



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014); Georg Consulting (2015).

2. SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage und Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit und überregionale Verkehrsverbindungen haben zentralen Einfluss auf die Standortqualität für gewerbeflächenrelevante Branchen. Deshalb sind die Qualität und Quantität der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nach wie vor für eine Reihe von Wirtschaftszweigen ein dominierender Standortfaktor, etwa für Unternehmen der Logistikbranche oder produzierende Unternehmen mit hoher Transportintensität. Dabei spielt vor allem die überregionale Verkehrsinfrastruktur eine zunehmend wichtige Rolle. Für die Unternehmen in Deutschland ist die Dimension des relevanten Marktgebietes in Europa aufgrund der zunehmenden internationalen Verflechtungen von wirtschaftlichen Aktivitäten (Internationalisierung) während der vergangenen Jahrzehnte stetig gewachsen, sodass die Bedeutung des gesamten europäischen Marktes gegenüber dem nationalen Markt gestiegen ist.

Gute verkehrliche Erreichbarkeit

Verkehrlich ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin über die A24 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die A24 verbindet die beiden größten deutschen Städte Berlin und Hamburg und durchquert den Kreis von Nordwesten nach Südosten. Im Nordosten fädelt die A19 am Autobahndreieck Wittstock/Dosse in Richtung Norden nach Rostock aus (vgl. Abb. 10). Von Neuruppin aus sind es nach Berlin rund 75 Kilometer, nach Hamburg etwa 215 Kilometer. Die Städte Schwerin und Rostock sind circa 140 beziehungsweise 160 Kilometer entfernt. In den Städten Neuruppin und Wittstock/Dosse besteht mit dem Regional-Express (RE 6 Berlin-Gesundbrunnen - Wittenberge) ein direkter Bahnanschluss nach Berlin im Stundentakt.

Abb. 11 zeigt die verkehrliche Erreichbarkeit der Fontanestadt Neuruppin nach Fahrminuten auf. Die Fahrzeit nach Hamburg mit dem größten deutschen Seehafen beträgt rund zwei Stunden, in die Bundeshauptstadt Berlin sind es rund 60 Fahrminuten. Innerhalb einer Stunde sind ebenfalls die Städte Parchim und Potsdam erreichbar. In zwei Stunden sind neben dem Hamburger Hafen auch die Ostseestädte Rostock und Wismar mit ihren Seehäfen sowie die polnische Grenze erreichbar. Die Städte Bremen, Kiel, Dresden, Erfurt und Hannover liegen rund drei Stunden Fahrzeit entfernt. Der nächste internationale Flughafen ist Berlin-Tegel in einer Entfernung von etwa 45 Fahrminuten. Zum neuen internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg sind es rund 90 Minuten Fahrzeit.

Abb. 10: Lage und Erreichbarkeit des Kreises Ostprignitz-Ruppin



Quelle: Georg Consulting (2015).

Abb. 11: Makrolage und Erreichbarkeit Neuruppins (nach Fahrzeiten in Minuten)



Quelle: Georg Consulting (2015).

Die Stadt Wittstock/Dosse liegt rund 40 Kilometer nördlich von Neuruppin am gleichnamigen Autobahndreieck der A19 und A24. Dementsprechend ist die Fahrzeit in die Bundeshauptstadt Berlin und zum Flughafen Berlin-Tegel etwas länger (70 Fahrminuten). Zum neuen internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg beträgt die Fahrzeit zwei Stunden. Die Seehäfen in Hamburg (A24), Rostock (A19) und Wismar (A14) sind von Wittstock/Dosse aus gut zu erreichen. Innerhalb von zwei bis drei Stunden Fahrzeit können wichtige Metropolen wie Dresden, Leipzig, Bremen, Hannover und Stettin erreicht werden.

Abb. 12: Makrolage und Erreichbarkeit Wittstocks/Dosse (nach Fahrzeiten in Minuten)



Quelle: Georg Consulting (2015).

Logistikinitiative zur Standortprofilierung

Die Lage der Region zwischen den beiden größten deutschen Städten Hamburg und Berlin wird als wichtiger Standortfaktor angesehen. Dieser Standortvorteil wird von der regionalen Initiative HUB 53/12° als wichtiges Argument zur Entwicklung der Region zu einem hochwertigen Logistikkreuz angeführt. Der Zusammenschluss von Städten im Nordwesten Brandenburgs und im mittleren Mecklenburg-Vorpommern hat dabei zum Ziel, ein gemeinsames Logistiknetz mit den Verkehrsträgern Schiene, Straße und Wasserstraße zu etablieren. Dabei soll unter anderem die vorhandene Infrastruktur gesichert und ausgebaut werden sowie Betriebe auf die Vorteile der Nutzung alternativer Verkehrsträger (Schiene, Wasserstraße) aufmerksam machen. Aktuell werden jedoch keine Maßnahmen durchgeführt.

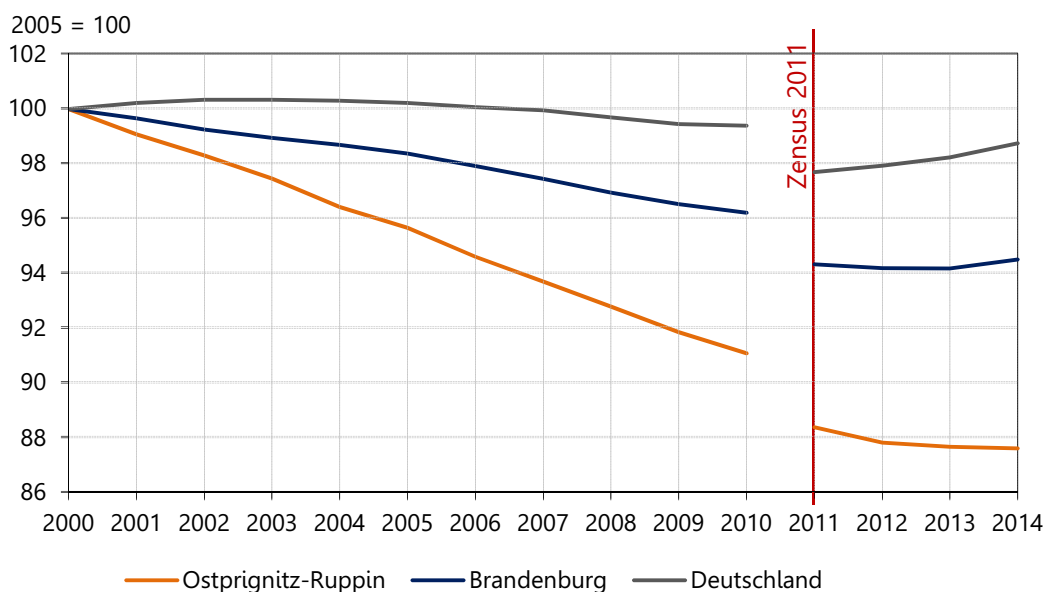
Neben der positiven Makrolage werden die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, eine schnelle Flächenverfügbarkeit sowie das qualitative und quantitative Fachkräfte- und Weiterbildungsangebot als Standortstärken angesehen. Der Name der Initiative bezieht sich einerseits auf das englische Wort „Hub“, welches für eine logistische Drehscheibe steht. Andererseits beziehen sich die Angaben 53/12° auf die Koordinaten der Region zwischen Hamburg, Ostsee und Berlin. Die Initiative ist seit dem Jahr 2007 aktiv und umfasst die Regionalen Wachstumskerne Neuruppin und Prignitz sowie die Stadt Güstrow, den Verein Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock/Dosse und die Kleeblatt-Region.

2.2 Demografie

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin zählte Ende des Jahres 2014 98.886 Einwohner, was in etwa einem Anteil von vier Prozent der Bevölkerung Brandenburgs entspricht. Der Ausländeranteil ist mit 1.682 Personen beziehungsweise 1,7 Prozent gering (BB: 2,2 %, DE: 8,7 %). Die Bevölkerungsdichte ist mit 39 Einwohnern pro Quadratkilometer ebenfalls unterdurchschnittlich.

Im Zeitraum 2000 bis 2010 ist die Bevölkerung im Kreis um 8,9 Prozent zurückgegangen. Zwischen 2011 und 2014 gab es einen weiteren Rückgang um 0,9 Prozent (im Jahr 2011 wurden die Bevölkerungszahlen anhand der Ergebnisse der Volkszählung korrigiert). Seit 2012 ist jedoch eine leichte Abschwächung dieser negativen Entwicklung im Kreis zu beobachten (siehe Abb. 13). In Brandenburg konnte seit 2011 ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,2 Prozent verzeichnet werden. Bundesweit stieg die Bevölkerungszahl um 1,1 Prozent an.

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung* 2000 - 2014



© Georg Consulting

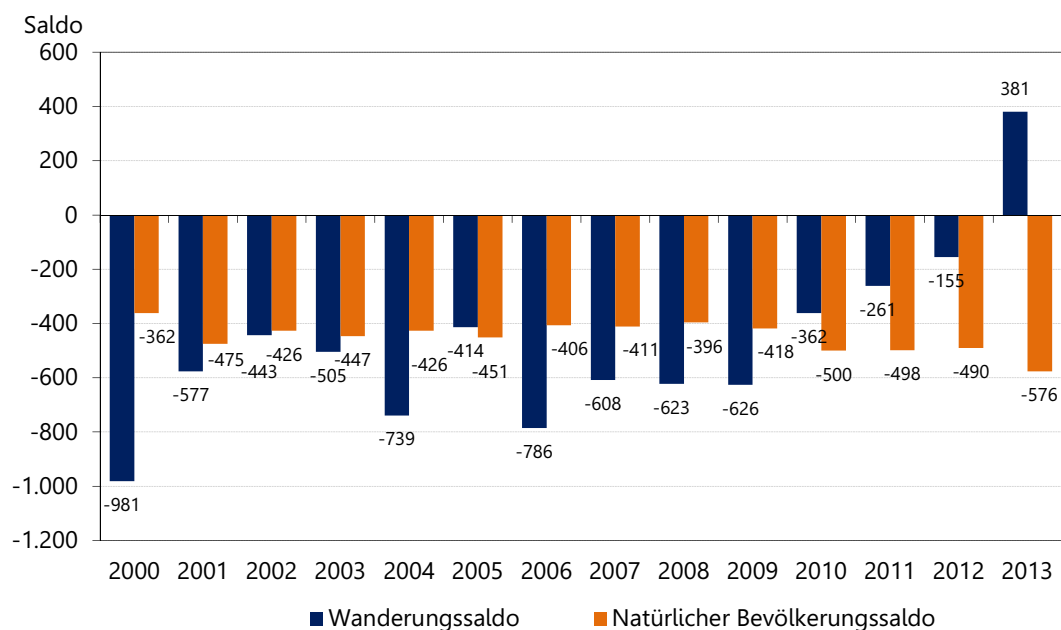
*ab 2011: Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 2011; bis 2010: Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 1987; Stichtag: 31.12.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Statistik Berlin-Brandenburg (2015); Statistisches Bundesamt (2015); Georg Consulting (2015).

Der Bevölkerungsrückgang ist zum einen auf das Wanderungsverhalten zurückzuführen. Seit dem Jahr 2000 lag der Wanderungssaldo stets im negativen Bereich. Die Zahl der Fortzüge überwog die Zahl der Zuzüge deutlich (siehe Abb. 14). In den vergangenen Jahren ist jedoch ein Anstieg der Zuzüge zu beobachten. Gleichzeitig ist die Zahl der Fortzüge rückläufig. Durch diese Entwicklungen konnte der negative Saldo verringert werden. Im Jahr 2013 gab es sogar einen positiven Wanderungssaldo.

Zum anderen wird die Bevölkerungsentwicklung von der natürlichen Bevölkerungsbewegung beeinflusst. Diese setzt sich aus der Relation von Sterbefällen zu Geburten zusammen. Im Kreis Ostprignitz-Ruppin gab es im Betrachtungszeitraum einen deutlichen Sterbeüberschuss. Es starben im Durchschnitt rund 450 Personen mehr pro Jahr, als geboren wurden. Die negative natürliche Bevölkerungsbewegung hat sich in den vergangenen Jahren noch verstärkt, sodass trotz des positiven Trends bei den Wanderungsbewegungen die Bevölkerungszahl weiterhin rückläufig ist.

Abb. 14: Wanderungssaldo* und natürlicher Bevölkerungssaldo** im Kreis Ostprignitz-Ruppin 2000 - 2013



© Georg Consulting

* Differenz aus Zuzügen und Fortzügen. Jahresdurchschnitt

** Differenz aus Geburten und Sterbefällen. Jahresdurchschnitt.

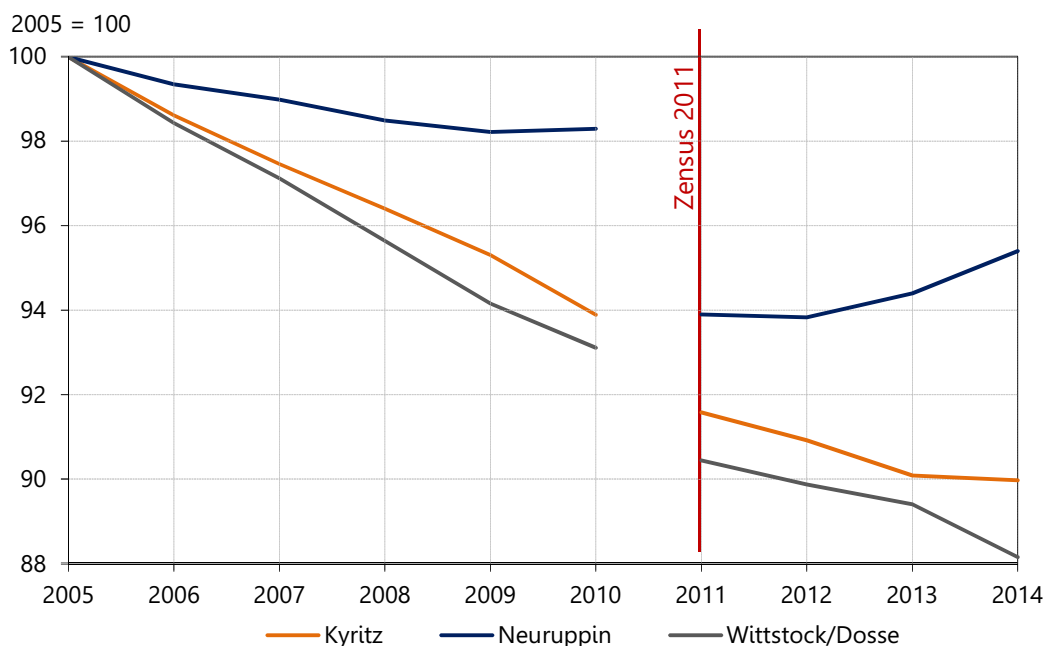
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Georg Consulting (2015).

Stabile Einwohnerentwicklung in Neuruppin

In den drei größten Städten Neuruppin, Wittstock/Dosse und Kyritz verlief die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2005 ebenfalls negativ, wobei hier die Daten differenziert zu betrachten sind. Bis zum Jahr 2010 ging die Bevölkerungszahl in allen drei Städten zurück, in Neuruppin jedoch in abgeschwächter Form. Seit dem

Jahr 2011 konnte die Kreisstadt einen Bevölkerungszuwachs um 1,6 Prozent verbuchen. In Wittstock/Dosse ging die Einwohnerzahl seitdem um 2,5 Prozent zurück, in der Hansestadt Kyritz waren es -1,8 Prozent. Aktuell zählt die Stadt Neuruppin 30.665 Einwohner, Wittstock/Dosse hat 14.227 Einwohner und Kyritz 9.140.

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung* in den drei größten Städten des Kreises 2000 - 2014



© Georg Consulting

*ab 2011: Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 2011; bis 2010: Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 1987; Stichtag: 31.12.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Statistik Berlin-Brandenburg (2015); Statistisches Bundesamt (2015); Georg Consulting (2015).

Anhaltende demografische Alterung

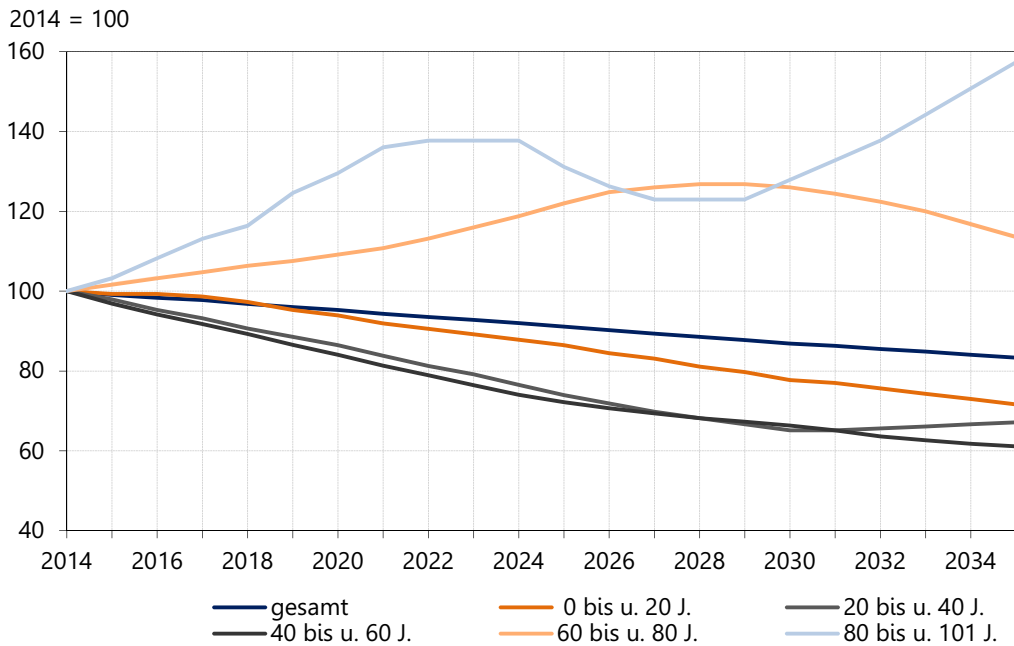
Laut Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Zahl der Einwohner im Kreis Ostprignitz-Ruppin bis zum Jahr 2035, ausgehend vom Niveau des Jahres 2013, um 16,7 Prozent zurückgehen (siehe Abb. 16). Demnach werden zu diesem Zeitpunkt noch circa 81.500 Menschen im Kreis ihren Wohnsitz haben. Auf Landesebene wird der Rückgang mit einem Minus von 6,4 Prozent deutlich geringer ausfallen.

Bei Betrachtung der einzelnen Altersgruppen fällt auf, dass sich die demografische Struktur in den kommenden 20 Jahren stark verändern wird. So geht die Zahl der Personen unter 60 Jahren stärker zurück, als die Bevölkerung insgesamt. Im Gegenzug wird es deutlich mehr Personen im Alter von 60 und über 60 Jahren als heute geben. Die Zahl der über 80-jährigen wird bis 2035 um 57,4 Prozent steigen. Landesweit beträgt das Wachstum sogar 67,6 Prozent.

Der Anteil der 60- und über 60-jährigen wird sich bis 2035 um fast 15 Prozentpunkte auf 46,6 Prozent erhöhen. Dementsprechend verringert sich der Anteil der

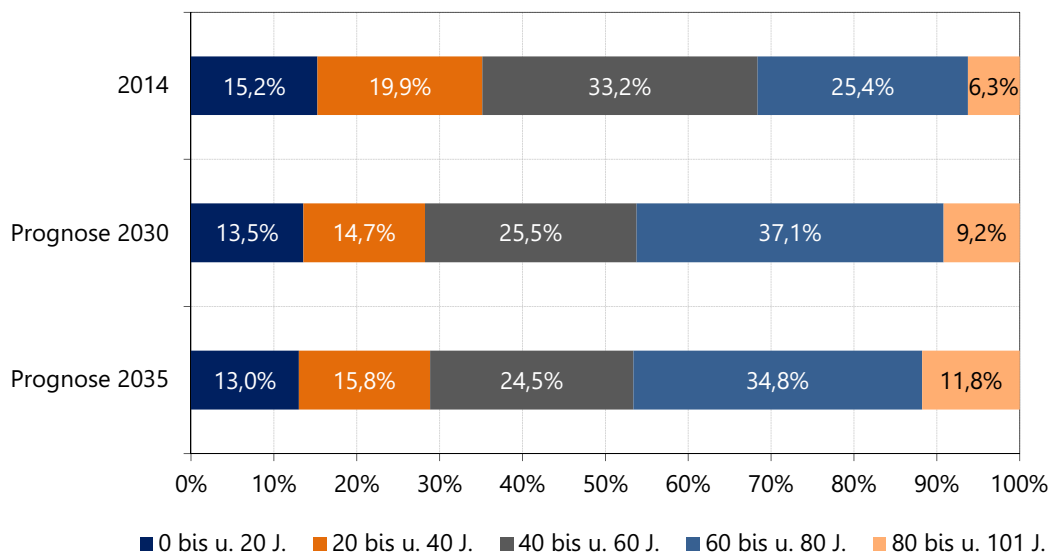
unter 60-jährigen von rund 68,4 auf 53,4 Prozent. Damit wird beinahe jeder zweite Einwohner des Kreises 60 Jahre oder älter sein. Die aktuell verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland könnte sich günstig auf die demografische Entwicklung im Kreis auswirken.

Abb. 16: Bevölkerungsprognose Ostprignitz-Ruppin bis 2035* nach Altersgruppen (indexiert)



*Bevölkerung am Jahresende, 2014 Prognosewert
 Quellen: BBSR-Raumordnungsprognose 2035 (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 17: Bevölkerung nach Altersgruppen in Ostprignitz-Ruppin, Stand 2014 und Prognose 2030 und 2035



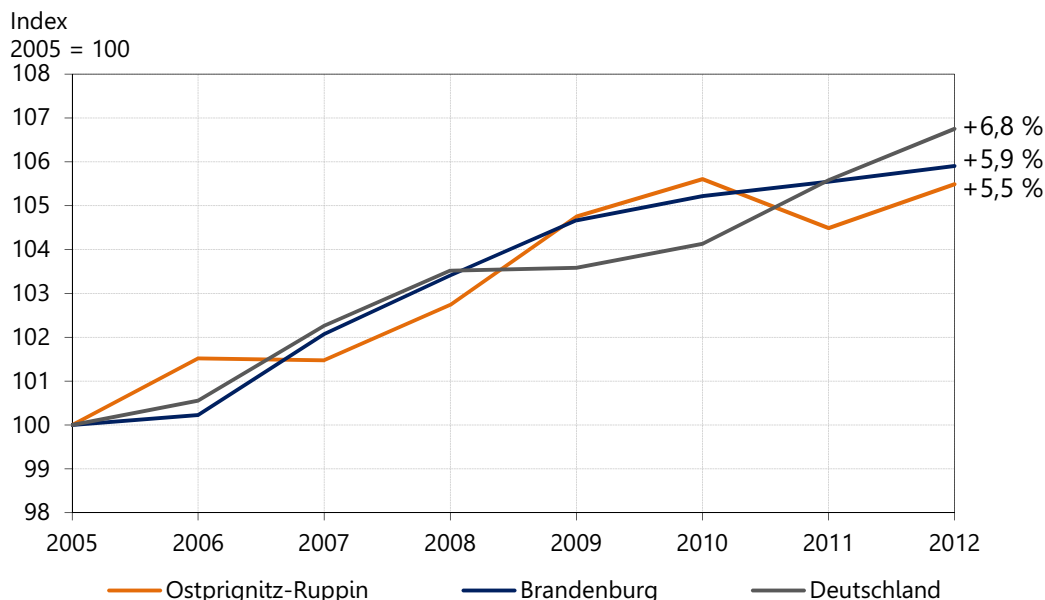
Quellen: Statistik Berlin-Brandenburg (2015); BBSR-Raumordnungsprognose 2035 (2015); Georg Consulting (2015).

2.3 Arbeitsmarkt

2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung

Wie die Abb. 18 darstellt, ist die Zahl der Erwerbstätigen⁷ im Kreis Ostprignitz-Ruppin im Zeitraum 2005 bis 2012 um 5,5 Prozent angestiegen. Bis zum Jahr 2010 verlief die Entwicklung positiver als im Bundes- und Landesdurchschnitt. Im darauffolgenden Jahr ging die Zahl entgegen des Bundestrends deutlich zurück, konnte aber bis zum Jahr 2012 wieder zulegen und sich dem Wert des Jahres 2010 annähern. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2012 46.146 Personen im Kreis erwerbstätig. In Brandenburg stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Betrachtungszeitraum um 5,9 Prozent auf rund 1,07 Mio. an. Deutschlandweit waren 2012 41,6 Mio. Personen erwerbstätig, ein Plus von 6,8 Prozent gegenüber 2005.

Abb. 18: Entwicklung der Erwerbstätigen am Wohnort 2005 - 2012* (indexiert)



© Georg Consulting

* Jahresdurchschnittswert

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

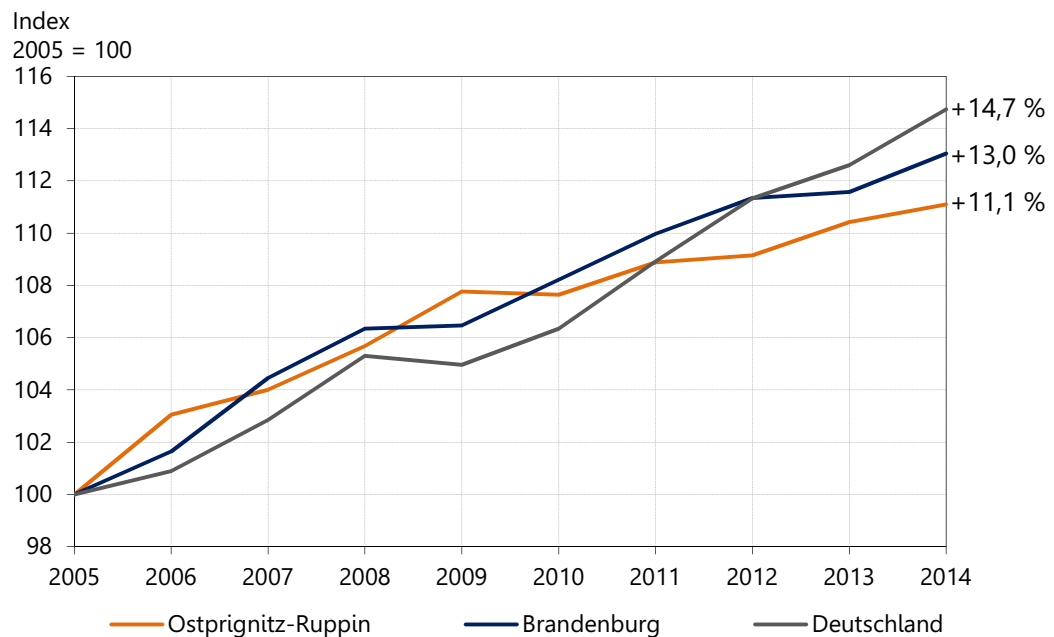
Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Aktuellere Werte liegen für die Beschäftigtenentwicklung vor. Abb. 19 stellt die entsprechende Entwicklung ab dem Jahr 2005 dar. Bis zum Jahr 2012 konnte die Zahl der Beschäftigten um 9,2 Prozent und damit stärker als die Zahl der Erwerbstätigen ansteigen. Danach setzte sich das Wachstum fort, sodass es insgesamt

⁷ Als Erwerbstätige werden alle Personen angesehen, die einer Erwerbstätigkeit oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Bei den Erwerbstätigen wird die Erwerbstätigkeit nach dem Wohnort festgestellt. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2012 vor.

11,1 Prozent mehr Beschäftigte im Jahr 2014 gab. In den Vergleichsregionen Brandenburg und Deutschland konnte die Zahl der Beschäftigten mit 13,0 beziehungsweise 14,7 Prozent etwas stärker zulegen. Am 30. Juni 2014 waren im Kreis Ostprignitz-Ruppin (Arbeitsort) 33.899 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Abb. 19: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsplatz 2005 - 2014* (indexiert)



© Georg Consulting

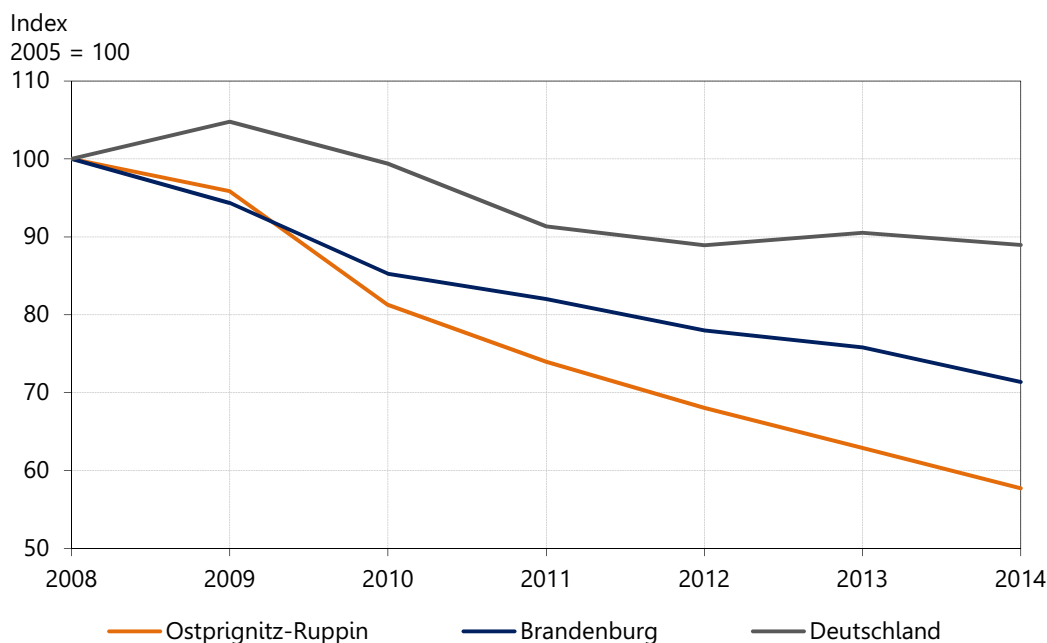
* Stichtag jeweils 30. Juni

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Angesichts der positiven Beschäftigtenentwicklung ging die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum von 2008 bis 2014 im Kreis deutlich um 42,3 Prozent zurück (vgl. Abb. 20). Landesweit fiel der Rückgang mit 28,6 Prozent ebenfalls überdurchschnittlich aus. Im Bundesgebiet gab es einen Rückgang um 11,1 Prozent auf rund 2,9 Mio. Menschen. Nach absoluten Zahlen waren im Durchschnitt des Jahres 2014 5.165 Personen im Kreis arbeitslos gemeldet, ein Minus von 3.783 Personen gegenüber 2008. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2014 im Kreis 9,7 Prozent (2008: 16,0 %). Landesweit lag dieser Wert bei 9,4 Prozent. Auf Bundesebene fiel die Arbeitslosenquote deutlich geringer aus (6,7 %).

Abb. 20: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2008 - 2014* (indexiert)



© Georg Consulting

* Jahresdurchschnittswert

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

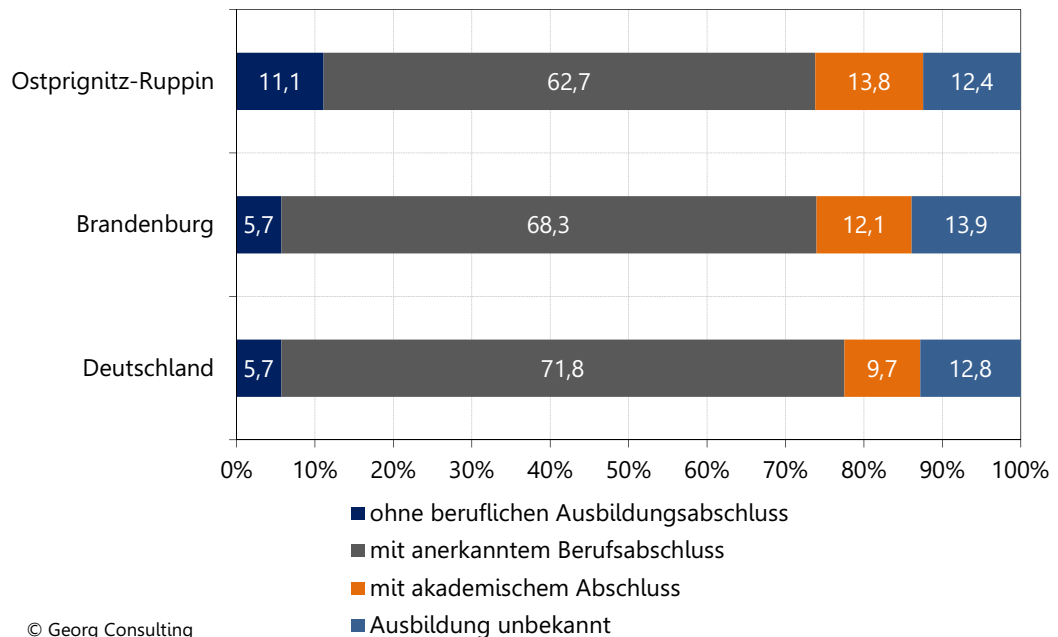
Hoher Anteil von Hochqualifizierten

Die Beschäftigungsstruktur nach Qualifikationsmerkmalen im Kreis Ostprignitz-Ruppin zeigt im Vergleich zu den landes- und bundesweiten Eckdaten deutliche Unterschiede auf. So lag der Anteil der Hochqualifizierten in Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2014 um 1,7 Prozentpunkte über dem Niveau Brandenburgs und rund vier Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt von 9,7 Prozent (vgl. Abb. 21).

Gleichzeitig fällt der Anteil der Beschäftigten ohne beruflichen Ausbildungsabschluss mit 11,1 Prozent sehr viel höher als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus. Dementsprechend ist der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss (62,7 %) im Kreis relativ geringer. Der Anteil variiert im Bundesvergleich um circa neun Prozentpunkte. Seit 2008 ist der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Berufsabschluss außerdem tendenziell in allen Betrachtungsräumen angestiegen⁸, im Kreis Ostprignitz-Ruppin sogar um 3,7 Prozentpunkte (Deutschland 2,4 %, Brandenburg 2,5 %).

⁸ Aufgrund der statistischen Revision der Berufsabschlüsse im Jahr 2013 und der Beschäftigungsstatistik im Jahr 2014 sind die Daten aus dem Jahr 2008 mit aktuellen Daten nicht vollständig vergleichbar.

Abb. 21: Beschäftigte nach Berufsabschluss 2014*



© Georg Consulting

* Stichtag: 30.06.2014

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.3.3 Pendlerverflechtungen

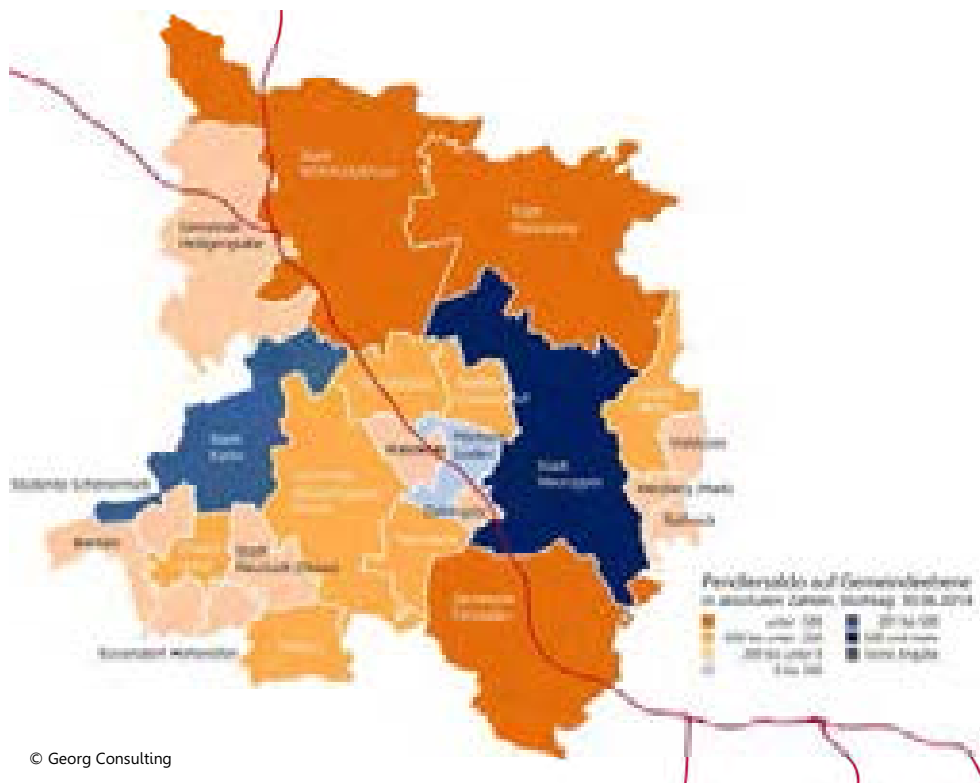
Die Analyse der Arbeitsmarktverflechtungen anhand des Pendlerverhaltens zwischen den Kommunen im Kreis zeigt eine starke Konzentration auf die Stadt Neuruppin auf. Insgesamt gibt es in drei Gemeinden einen Pendlerüberschuss – es pendeln also mehr Beschäftigte ein als aus. Der Pendlerüberschuss in der Stadt Neuruppin lag im Juni 2014 bei 3.052 Beschäftigten. Der Pendlersaldo in der Stadt Kyritz betrug +214 Beschäftigte, während es in der Gemeinde Märkisch-Linden im Amt Temnitz 135 mehr Ein- als Auspendler gab (siehe Abb. 22).

In allen anderen Gemeinden gab es mehr Aus- als Einpendler. Besonders hoch fiel der negative Pendlersaldo in Fehrbellin (-1.356 Beschäftigte), Wittstock/Dosse (-1.289 Beschäftigte), Rheinsberg (-760 Beschäftigte) und Neustadt (-192 Beschäftigte) aus.

Pendlerverflechtungen mit Berlin zur Sicherung des Fachkräftebedarfs

Die Stadt Neuruppin ist das wirtschaftliche Zentrum des Kreises, was die Pendlerverflechtungen verdeutlichen. Im Juni 2014 lag die Zahl der Einpendler bei 7.149 Beschäftigten, davon kamen 4.401 aus dem Kreis Ostprignitz-Ruppin. Die Zahl der Auspendler lag bei 4.097. Die meisten Einpendler kamen aus der Gemeinde Fehrbellin (870 Beschäftigte) sowie den Städten Rheinsberg (607 Beschäftigte) und Wittstock/Dosse (504 Beschäftigte). Außerhalb des Kreises kamen die meisten Einpendler aus Berlin (531 Beschäftigte). Gerade die Pendlerverflechtungen mit der Bundeshauptstadt machen deutlich, dass sich durch die Nähe zu Berlin Möglichkeiten für die Fachkräfteversorgung im Landkreis ergeben.

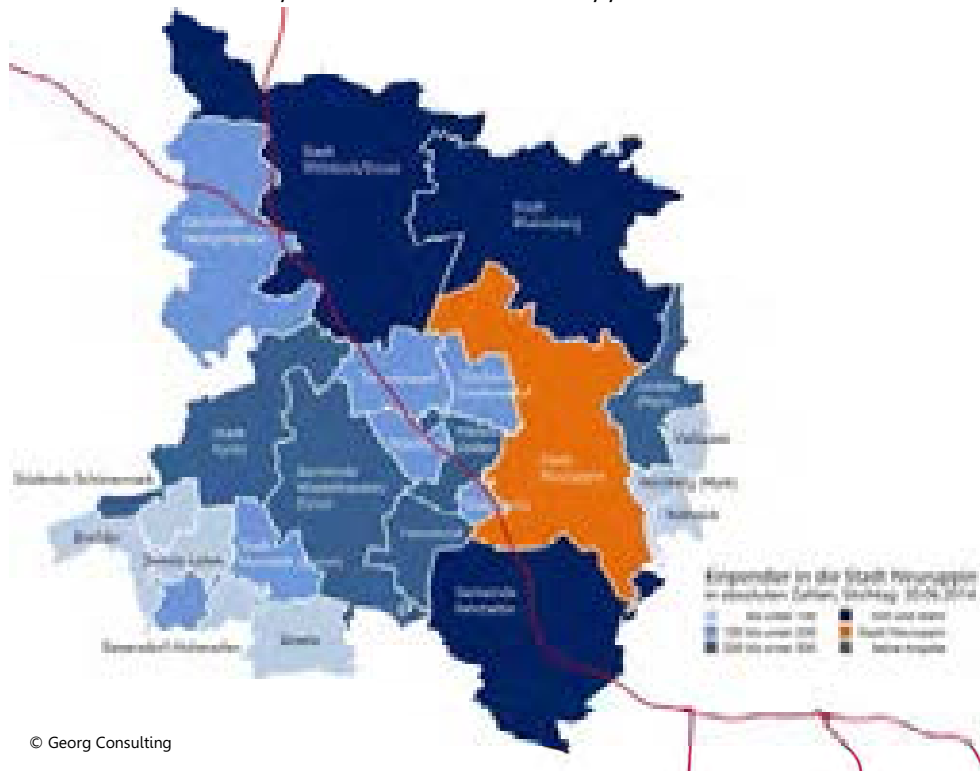
Abb. 22: Pendlersaldi* auf Gemeindeebene am 30.06.2014



© Georg Consulting

* Der Pendlersaldo ergibt sich aus der Summe der Einpendler abzüglich der Auspendler
Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 23: Anzahl der Einpendler in die Stadt Neuruppin auf Gemeindeebene*



© Georg Consulting

* Stichtag: 30.06.2014
Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.4 Wirtschaftsstruktur

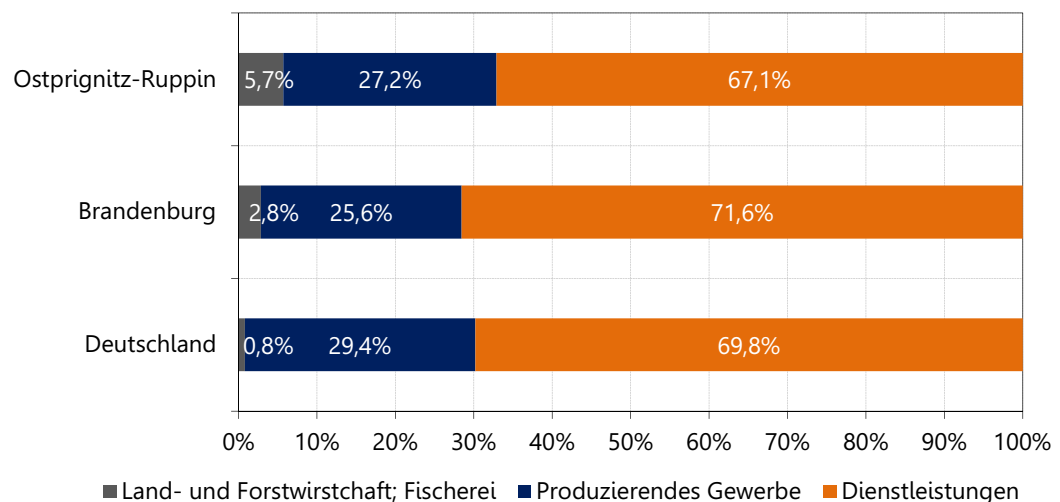
2.4.1 Beschäftigungsstruktur und -entwicklung

Die Beschäftigungsstruktur im Kreis Ostprignitz-Ruppin zeigt typische Merkmale ländlicher Gebiete auf. Der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) weist tendenziell einen im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt höheren Beschäftigungsanteil auf. Gleiches gilt auch in vielen Regionen für den sekundären Sektor (Industrie), wobei der Anteil in den ostdeutschen Bundesländern meist etwas niedriger ausfällt. Der Kreis Ostprignitz-Ruppin hat jedoch im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe. Die Beschäftigung in der Dienstleistung (tertiärer Sektor) ist hingegen weniger stark ausgeprägt.

Im Vergleich zu Brandenburg hoher Beschäftigungsanteil in der Industrie

Im Kreis waren am 30. Juni 2014 5,7 Prozent aller Beschäftigten im Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tätig. Deutschlandweit waren es nur 0,8 Prozent (Brandenburg: 2,8 %). Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor lag bei 67,1 Prozent und damit unterhalb des Bundes- und Landeswertes (69,8 bzw. 71,6 %). Im Produzierenden Gewerbe waren prozentual mehr Beschäftigte tätig (27,2 %) als in Brandenburg (25,6 %). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (29,4 %) waren es jedoch 2,2 Prozentpunkte weniger (vgl. Abb. 24).

Abb. 24: Anteile der Sektoren* an der Gesamtbeschäftigung** 2014



© Georg Consulting

* Ohne exterritoriale Organisationen und keine Angaben

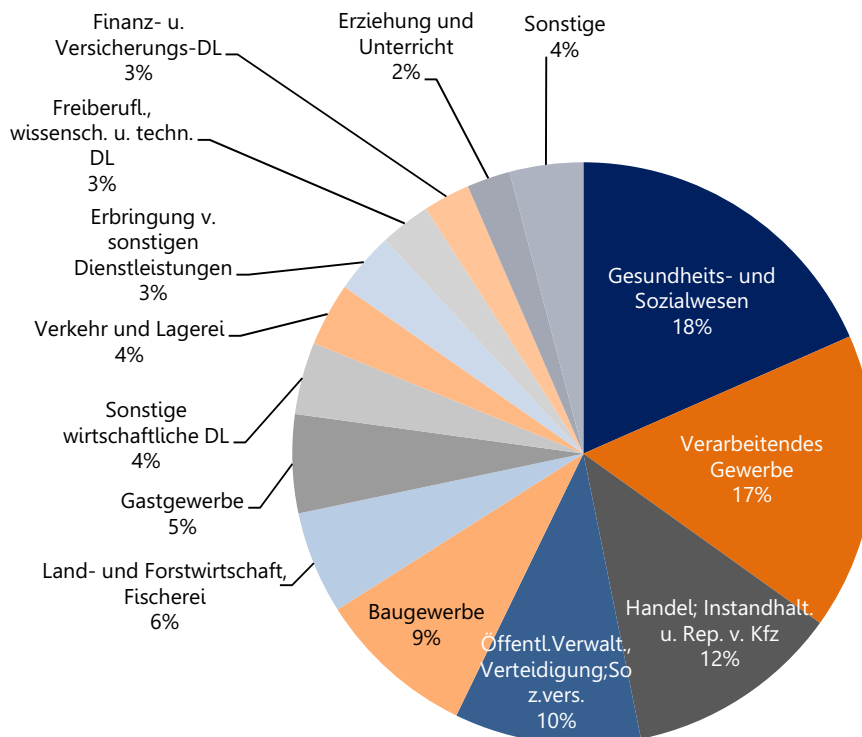
** Stichtag: 30. Juni

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Betrachtet man die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftszweigen, nimmt das Gesundheits- und Sozialwesen den größten Anteil mit rund 18,0 Prozent ein. Darauf folgt das Verarbeitende Gewerbe mit 17,0 Prozent. Weitere wichtige Wirtschaftszweige in der Region sind der Handel (inkl. Instandhaltung und Reparatur

von Kraftfahrzeugen) mit 12,0 Prozent, der Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit einem Anteil von etwa zehn Prozent sowie das Baugewerbe mit rund neun Prozent (vgl. Abb. 25).

Abb. 25: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte* 2014 in Ostprignitz-Ruppin nach Wirtschaftszweigen



© Georg Consulting

** Stichtag: 30. Juni

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Tab. 3 stellt die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Kreis Ostprignitz-Ruppin nach Wirtschaftszweigen (Abschnitte und Abteilungen) mit einem Anteil von mindestens einem Prozentpunkt an der Gesamtbeschäftigung im Kreis im Vergleich zu Brandenburg und Deutschland dar. Hierbei wird die Anzahl der Beschäftigten zum 30. Juni 2014, der jeweilige Anteil an der Gesamtbeschäftigung sowie das Beschäftigungswachstum seit 2008 in Prozent für alle drei Vergleichsräume aufgezeigt. Des Weiteren sind in den beiden rechten Spalten der Lokations- und der Entwicklungsquotient dargestellt.

Der sogenannte Lokationsquotient (LQ) setzt den Anteil der Beschäftigten in einem Wirtschaftszweig an der Gesamtbeschäftigung innerhalb einer Region (Ostprignitz-Ruppin) in Bezug zum Anteil dieses Wirtschaftszweiges an der Gesamtbeschäftigung in ganz Deutschland. Bei einem Lokationsquotient über 1 hat die regionale Beschäftigung im Sektor einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum (Deutschland). Im Gegensatz zeigt ein Lokationsquotient unter 1, dass die regionale Beschäftigung im Sektor einen kleineren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum hat.

Der Entwicklungsquotient (EQ) zeigt das Verhältnis einer hypothetischen Beschäftigungsentwicklung für den Kreis gemäß der Entwicklung im Bundestrend zur tatsächlichen Beschäftigungsveränderung im Kreis auf. Ein Entwicklungsquotient über 1 impliziert somit, dass die regionale Beschäftigungsentwicklung im Beobachtungszeitraum besser gewesen ist als im Gesamttraum. Bei einem Entwicklungsquotient unter 1 ist die regionale Beschäftigungsentwicklung im Beobachtungszeitraum schlechter gewesen als im Gesamttraum.

Einen hohen Lokationsquotienten weist im Kreis Ostprignitz-Ruppin unter anderem die Branche (Abteilung) Herstellung von Holz-, Korb-, und Korkwaren (ohne Möbel) auf. Im Kreis sind 898 Beschäftigte in diesem Bereich tätig, was einem Lokationsquotienten von 7,4 entspricht. Gleiches gilt für den Bereich Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten, der den selben Lokationsquotienten aufweist. Somit sind in diesen Branchen im Verhältnis über sieben Mal so viele Personen beschäftigt wie im Bundesdurchschnitt. Hier zeigt sich die hohe Bedeutung der Holzwirtschaft in der Region. Die Beschäftigung in dieser Abteilung konnte sich ebenfalls im Gegensatz zum Bundestrend sehr positiv entwickeln. Der Entwicklungsquotient liegt bei 1,9 und verdeutlicht damit eine starke Dynamik dieser Branche in der Region. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg innerhalb von sechs Jahren um 73,4 Prozent beziehungsweise 380 Personen. Im Bereich Landwirtschaft/Jagd fiel das Beschäftigungswachstum in den vergangenen Jahren unterdurchschnittlich aus (EQ: 0,9).

Positive Entwicklungsdynamik im Verarbeitenden Gewerbe

Die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe fällt insgesamt unterdurchschnittlich aus (LQ: 0,8). Dennoch konnte sich der Wirtschaftszweig besser entwickeln als im Gesamttraum (EQ: 1,1). Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes zeigt sich eine unterschiedliche Branchenpräsenz im Kreis. Neben der Holzwirtschaft sind die Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (LQ: 1,8), von Gummi und Kunststoffwaren (LQ: 1,5), von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (LQ: 1,5) sowie die Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (LQ: 2,9) wichtige Beschäftigungszweige in der Region. Letztere konnte sich ebenfalls sehr positiv entwickeln (EQ: 1,6).

Das Baugewerbe ist ebenfalls ein wichtiger Wirtschaftszweig in Ostprignitz-Ruppin (LQ: 1,6), wenngleich die Beschäftigungsentwicklung in den vergangenen Jahren leicht unterdurchschnittlich verlief (EQ: 0,9). Innerhalb des Baugewerbes weisen besonders der Tiefbau (LQ: 2,7) sowie der Hochbau (LQ: 2,1) eine überdurchschnittliche Beschäftigung auf. Zudem ist das Gastgewerbe, worunter die Beherbergung (LQ: 2,2) und die Gastronomie (LQ: 1,6) fallen, ein wichtiger Beschäftigungszweig (LQ: 1,8). Weitere Beschäftigungsschwerpunkte gibt es im Bereich Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung (LQ: 1,8) und im Sozialwesen (LQ: 1,8). Einen hohen Entwicklungsquotienten weist der Bereich Erbringung von Finanzdienstleistungen (EQ: 1,3) auf.

Tab. 3: Branchenanalyse für ausgewählte Wirtschaftszweige Kreis Ostprignitz-Ruppin nach Lokationsquotient und Entwicklungsquotient*

	OSTPRIGNITZ-RUPPIN			DEUTSCHLAND			BRANDENBURG			Lokations-quotient OPR	Entwicklungs-quotient OPR
	Beschäftigung 2014	Anteil an Gesamtbeschäftigung	Beschäftigungswachstum 2008 – 2014	Beschäftigung 2014	Anteil an Gesamtbeschäftigung	Beschäftigungswachstum 2008 – 2014	Beschäftigung 2014	Anteil an Gesamtbeschäftigung	Beschäftigungswachstum 2008 – 2014		
	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%		
A Land- und Forstwirtschaft,	1.937	5,7	-6,2	244.642	0,8	13,5	22.511	2,8	2,1	7,0	0,8
01 Landwirtsch., Jagd u.damit verb. Tätigk.	1.866	5,5	7,1	223.637	0,7	14,9	20.752	2,6	3,8	7,4	0,9
C Verarbeitendes Gewerbe	5.586	16,5	12,5	6.612.747	21,9	1,3	114.552	14,4	4,8	0,8	1,1
10 Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	1.210	3,6	8,6	588.168	1,9	4,2	15.688	2,0	0,6	1,8	1,0
16 Hrst.v.Holz-,Korb-,Korkwaren(ohne Herstellung v. Gummi- u. Kunststoffwaren	898	2,6	73,4	108.369	0,4	-9,8	4.173	0,5	13,6	7,4	1,9
22 Hrst.v.Glas,Keramik,V erarb.Steine+Erden	624	1,8	15,8	376.880	1,2	5,2	7.175	0,9	30,7	1,5	1,1
23 Herstellung von Metallerzeugnissen	348	1,0	-16,1	201.439	0,7	-4,3	6.453	0,8	6,0	1,5	0,9
25 Rep. u.Install. v. Masch.	600	1,8	-8,3	785.291	2,6	0,2	15.407	1,9	2,3	0,7	0,9
33 Energieversorgung	492	1,5	93,7	152.073	0,5	22,6	7.196	0,9	22,4	2,9	1,6
D WassVers,Abwasser /Abfall,Umweltvers	333	1,0	-12,8	231.674	0,8	-0,5	8.347	1,0	2,7	1,3	0,9
E Baugewerbe	2.986	8,8	-4,3	1.696.961	5,6	8,2	63.938	8,0	4,9	1,6	0,9
41 Hochbau	655	1,9	-1,9	276.012	0,9	-4,1	9.814	1,2	-10,8	2,1	1,0
42 Tiefbau	590	1,7	-5,8	197.982	0,7	8,3	10.529	1,3	8,6	2,7	0,9
43 Vorber.Baust.arb.,Bau inst.,so.Ausbaugew.	1.741	5,1	-4,6	1.222.967	4,1	11,4	43.595	5,5	8,4	1,3	0,9
G Handel; Instandhalt. u. Rep.	4.047	11,9	-1,6	4.180.143	13,9	4,7	102.756	12,9	2,9	0,9	0,9
45 Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	776	2,3	-9,9	616.522	2,0	1,7	18.626	2,3	0,4	1,1	0,9
46 Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	959	2,8	-9,9	1.336.025	4,4	-0,9	23.253	2,9	-2,7	0,6	0,9
47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	2.312	6,8	5,6	2.227.596	7,4	9,4	60.877	7,6	6,0	0,9	1,0
H Verkehr und Lagerei	1.194	3,5	9,1	1.555.287	5,2	9,7	56.076	7,0	19,1	0,7	1,0
49 Landverkehr u.Transp.i.Rohrfernleit	591	1,7	9,0	570.403	1,9	22,2	20.814	2,6	22,1	0,9	0,9
53 Post-, Kurier- und Expressdienste	346	1,0	24,0	232.660	0,8	13,0	8.890	1,1	13,2	1,3	1,1
I Gastgewerbe	1.851	5,5	11,6	939.222	3,1	18,1	27.697	3,5	18,6	1,8	0,9
55 Beherbergung	695	2,1	8,1	283.163	0,9	13,7	8.868	1,1	22,9	2,2	1,0
56 Gastronomie	1.156	3,4	13,9	656.059	2,2	20,2	18.829	2,4	16,7	1,6	0,9
J Information und Kommunikation	170	0,5	-35,6	925.648	3,1	11,3	12.081	1,5	-8,0	0,2	0,6
K Finanz- u. Versicherungs-DL	882	2,6	33,2	996.498	3,3	0,6	12.566	1,6	3,8	0,8	1,3
64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	713	2,1	47,0	653.573	2,2	-1,4	9.155	1,2	2,1	1,0	1,5
L Grundstücks- und Wohnungswesen	271	0,8	-17,4	232.167	0,8	7,9	7.746	1,0	9,6	1,0	0,8
M Freiberufl., wissensch. u. techn.	953	2,8	-20,5	1.926.957	6,4	27,8	32.169	4,0	12,9	0,4	0,6
N Sonstige wirtschaftliche DL	1.363	4,0	-7,9	2.065.273	6,8	17,0	63.987	8,0	17,9	0,6	0,8
78 Vermittl. u.Überlassung Gebäudebetrieuung;G arten	448	1,3	-19,3	804.186	2,7	5,8	16.412	2,1	12,6	0,5	0,8
81 Öffentl.Verwalt.,Ve rteidigung;Soz.vers.	674	2,0	9,2	663.480	2,2	28,0	21.726	2,7	20,9	0,9	0,9
O Erziehung und Unterricht	814	2,4	19,0	1.158.949	3,8	12,8	26.401	3,3	-24,5	0,6	1,1
85 Erziehung und Unterricht	814	2,4	19,0	1.158.949	3,8	12,8	26.401	3,3	-24,5	0,6	1,1
Q Gesundheits- und Sozialwesen	6.242	18,4	19,7	4.265.294	14,1	20,0	124.724	15,7	17,0	1,3	1,0
86 Gesundheitswesen	2.895	8,5	10,1	2.257.044	7,5	15,1	57.839	7,3	11,4	1,1	1,0
87 Heime (ohne Erholungs- und Sozialwesen (ohne Heime)	1.198	3,5	57,6	933.600	3,1	20,4	24.150	3,0	22,4	1,1	1,3
88 Kunst, Unterhaltung und Erbringung v. sonstigen	2.149	6,3	17,8	1.074.650	3,6	31,5	42.735	5,4	22,1	1,8	0,9
R Interessesonstige DL	1.148	3,4	-13,0	799.058	2,6	-0,3	23.245	2,9	-4,7	1,3	0,9
94 Interessenvertr.,kirchl. usonst.Verein	682	2,0	-21,4	458.081	1,5	2,0	12.130	1,5	-3,2	1,3	0,8
96 Sonstige überwieg. persönliche DL	436	1,3	2,3	307.750	1,0	-2,5	10.208	1,3	-7,5	1,3	1,0
T Private Haushalte gesamt	29	0,1	70,6	45.259	0,1	29,4	438	0,1	74,5	0,6	1,3
gesamt	33.899	100,0	5,1	30.174.505	100,0	9,0	795.830	100,0	6,3	1,0	1,0

* Stichtag: 30. Juni. Ohne Wirtschaftszweige (WZ) mit fehlender Angabe aufgrund statistischer Geheimhaltung, ohne 2-Steller mit Beschäftigungsanteil in OPR < 1 Prozent und ohne WZ Beschäftigungszahl = 0.

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Legende der Tabelle 3:

Beschäftigtenanteile	Entwicklung 2008 – 2014	Lokationsquotient	Entwicklungsquotient
> 10 %	> 50 %	> 2,0	> 1,5
5 – 10 %	20 – 50 %	1,5 – 2,0	1,0 – 1,5
1 – 5 %	10 – 20 %	1,0 – 1,5	
	0 – 10 %		
	0 – -10 %		
	-10 – -20 %		
	< -20 %		

2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Zentren

Im Folgenden wird die Beschäftigungsstruktur in den drei Städten Neuruppin, Wittstock/Dosse und Kyritz auf Ebene der Wirtschaftszweige nach Arbeitsort anhand des Lokationsquotienten dargestellt. Neuruppin weist eine überdurchschnittliche Beschäftigung in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft (LQ: 3,3), öffentliche Verwaltung (LQ: 2,3), Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (LQ: 1,7) und Gesundheits- und Sozialwesen (LQ: 1,6) auf. Der hohe Anteil Beschäftigter in der öffentlichen Verwaltung ist auf die Funktion als Kreisstadt und Verwaltungssitz zurückzuführen. Hierbei ist anzumerken, dass die Zahl der Beschäftigten Beamte nicht umfasst. Der Bereich Gesundheits- und Sozialwesen ist aufgrund der Ruppiner Kliniken, wo insgesamt rund 2.000 Mitarbeiter beschäftigt sind, überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Der Bereich Land- und Forstwirtschaft ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum in allen drei Städten sowie auch auf Kreisebene ein beschäftigungsstarker Wirtschaftszweig. Der Lokationsquotient erreicht in Wittstock/Dosse einen Wert von 5,2. Des Weiteren sind im Baugewerbe (LQ: 2,2) sowie in der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen überdurchschnittlich viele Menschen beschäftigt. Zu letzterem Wirtschaftszweig werden Interessensvertretungen (z. B. Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände, Arbeitnehmervereinigungen und kirchliche Vereinigungen), Reparatur von Gebrauchsgütern sowie persönliche Dienstleistungen (z. B. Wäscherien, Frisöre, Schwimmbäder, Bestattungswesen) gezählt.

Die Stadt Kyritz weist in der Land- und Forstwirtschaft einen Lokationsquotienten von 1,8 auf. Weitere wichtige Wirtschaftszweige in der Hansestadt sind die öffentliche Verwaltung (LQ: 3,2), Verkehr und Lagerei (LQ: 1,9), das Gesundheits- und Sozialwesen (LQ: 1,5) und das Baugewerbe (LQ: 1,4). Der Standort des Finanzamtes für die Kreise Ostprignitz-Ruppin und Prignitz trägt indes zur hohen Beschäftigung in der öffentlichen Verwaltung bei. Insgesamt zeigen sich also unterschiedliche Beschäftigungsstrukturen in den drei größten Städten im Kreis (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Lokationsquotient ausgewählter Wirtschaftszweige in den drei größten Kommunen 2014*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	Lokationsquotient Neuruppin	Lokationsquotient Wittstock/Dosse	Lokationsquotient Kyritz
Stichtag 30. Juni			
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3,3	5,2	1,8
Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,5	0,9	0,8
Energieversorgung	-	0,2	-
WassVers, Abwasser/Abfall, Umweltverschmutzung	-	-	-
Baugewerbe	1,0	2,2	1,4
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	0,9	1,2	0,9
Verkehr und Lagerei	0,5	0,8	1,9
Gastgewerbe	1,5	1,3	0,6
Information und Kommunikation	0,2	0,1	0,2
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	1,7	0,2	0,1
Grundstücks- und Wohnungswesen	1,2	1,2	-
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	0,5	0,8	0,3
Sonstige wirtschaftliche DL	0,8	0,7	0,2
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz. vers.	2,3	-	3,2
Erziehung und Unterricht	0,9	-	0,5
Gesundheits- und Sozialwesen	1,6	0,7	1,5
Kunst, Unterhaltung und Erholung	0,6	0,6	-
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	0,9	2,9	1,3
Private Haushalte	0,6	-	-
keine Zuordnung möglich	-	-	-

* Ohne Wirtschaftszweige (WZ) mit Beschäftigungszahl = 0. Die statistischen Daten der Bundesagentur für Arbeit sind auf der kommunalen Ebene teilweise aus Datenschutzgründen nicht weiter aufgeschlüsselt.

- keine Angabe

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

Die Zahl der Beschäftigten hat sich in Kyritz in den Jahren 2008 bis 2014 im Vergleich zu Neuruppin und Wittstock/Dosse am positivsten entwickelt (vgl. Tab. 5). Insgesamt stieg die Zahl der Beschäftigten um 382 beziehungsweise 13,3 Prozent auf insgesamt 3.261 Beschäftigte am 30. Juni 2014. Viele neue Beschäftigungsverhältnisse wurden in der öffentlichen Verwaltung (+120,0 %) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (+32,2 %) geschaffen.

Gleichzeitig kam es im Betrachtungszeitraum in anderen Wirtschaftszweigen zu Beschäftigungsrückgängen, wie etwa um 25,5 Prozent in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (u. a. Vermietung von Kraftwagen und Gebrauchsgütern, Zeitarbeit, Reisebüros, Wach- und Sicherheitsdienste, Gebäudebetreuung, Call Center). Hinzu kommen rückläufige Beschäftigungszahlen im Handel (-17,8 %), der Land- und Forstwirtschaft (-17,5 %) und im Gastgewerbe. In der Stadt Kyritz gab es die höchsten Beschäftigungsanteile im Gesundheits- und Sozialwesen (673 Beschäftigte bzw. 20,6 %), in der öffentlichen Verwaltung (583 Beschäftigte bzw. 17,9 %) sowie im Verarbeitenden Gewerbe (565 Beschäftigte bzw. 17,3 %).

In Neuruppin konnte die Zahl der Beschäftigten im Vergleichszeitraum um 6,3 Prozent zulegen und damit stärker als auf Kreis- und ähnlich wie auf Landesebene (vgl. Tab. 5). In der Fontanestadt wurden besonders viele Beschäftigungsverhältnisse in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+37,9 %), der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+23,2 %), im Bereich Erziehung und Unterricht (+21,2 %) sowie Verkehr und Lagerei (+20,9 %) geschaffen. Zu der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen gehören Rechts- und Steuerberatung, Unternehmensberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung sowie Werbung. Die meisten Beschäftigten waren 2014 im Gesundheits- und Sozialwesen (3.321 Beschäftigte bzw. 22,5 %), in der öffentlichen Verwaltung (1.925 Beschäftigte bzw. 13,0 %), im Handel (1.914 Beschäftigte bzw. 13,0 %) sowie im Verarbeitenden Gewerbe (1.677 Beschäftigte bzw. 11,4 %) tätig.

Die Beschäftigung in der Stadt Wittstock/Dosse ging, entgegen des Kreis-, Landes- und Bundestrends, um 1,7 Prozent zurück (vgl. Tab. 5). Besonders stark fielen die Rückgänge im Grundstücks- und Wohnungswesen (-50,6 %), im Baugewerbe (-28,5 %) sowie in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (-22,4 %) aus. Die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+100,0 %), das Verarbeitende Gewerbe (+33,4 %) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (+29,9 %) zeigten sich hingegen sehr dynamisch. Die größten Beschäftigungsanteile gab es im Verarbeitenden Gewerbe (842 Beschäftigte bzw. 20,1 %), im Handel (669 Beschäftigte bzw. 16,0 %) sowie im Baugewerbe (509 Beschäftigte bzw. 12,1 %).

Tab. 5: Branchenanalyse für ausgewählte Wirtschaftszweige in den drei größten Kommunen 2008 und 2014*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	Neuruppin 2014	Wachstum 2008-2014	Wittstock/Dosse 2014	Wachstum 2008-2014	Kyritz 2014	Wachstum 2008-2014
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	394	-22,1	176	-13,3	47	-17,5
Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	-	-	*	-	*	-
Verarbeitendes Gewerbe	1.677	-0,7	842	33,4	565	11,7
Energieversorgung	*	-	5	-	*	-
Wasserversorgung, Abwasser/Abfall,Umweltverschmutzung	*	-	*	-	*	-
Baugewerbe	864	16,4	509	-28,5	260	8,8
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	1.914	5,1	669	-13,6	396	-17,8
Verkehr und Lagerei	417	20,9	181	11,7	321	3,5
Gastgewerbe	686	14,0	167	2,5	57	-16,2
Information und Kommunikation	108	-42,9	10	-33,3	19	18,8
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	829	37,9	22	4,8	11	-
Grundstücks- und Wohnungswesen	142	-10,1	40	-50,6	*	-
Freiberufl., wissensch. u. techn. Dienstleistungen	504	23,2	226	100,0	66	-10,8
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	856	-0,2	197	-22,4	35	-25,5
Öffentl.Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	1.925	-2,4	*	-	583	120,0
Erziehung und Unterricht	503	21,2	*	-	62	-
Gesundheits- und Sozialwesen	3.321	14,8	430	22,9	673	32,2
Kunst, Unterhaltung und Erholung	73	35,2	23	53,3	*	-
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	357	-7,0	324	-12,4	112	-46,2
Private Haushalte	13	160,0	*	-	-	-
keine Zuordnung möglich	-	-	-	-	-	-
Gesamt	14.770	6,3	4.191	-1,7	3.261	13,3

* fehlende Angabe aufgrund statistischer Geheimhaltung, Stichtag: 30. Juni. Ohne Wirtschaftszweige (WZ) mit Beschäftigungszahl = 0.

– keine Angabe

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.4.3 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige

Gewerbeflächenrelevante Bereiche insgesamt mit Wachstum

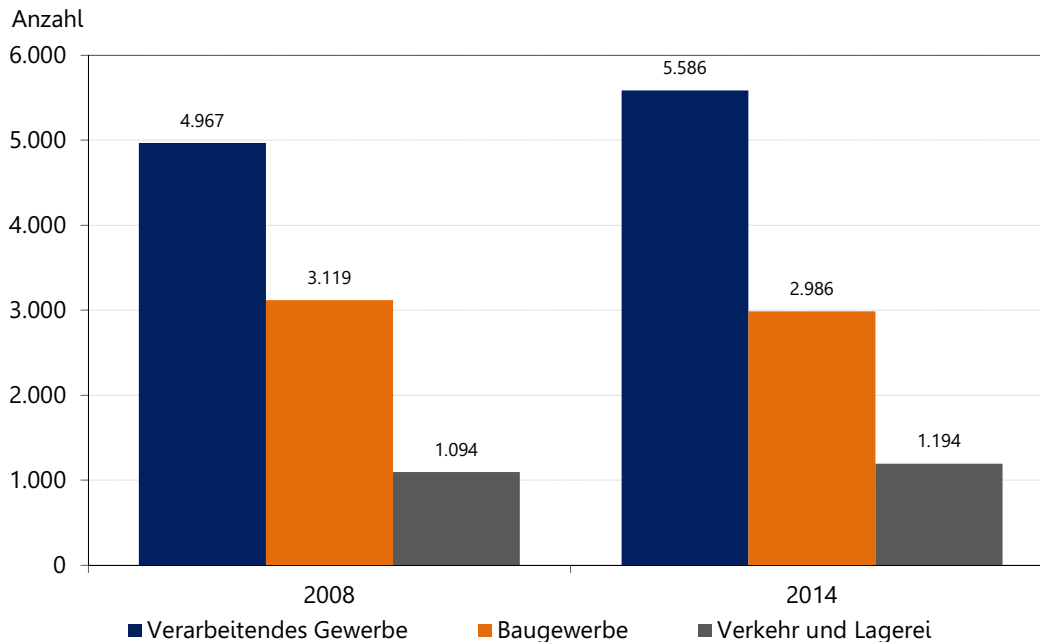
Für den Gewerbeflächenmarkt sind besonders die Beschäftigtenzahlen in den Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei von Interesse. Insgesamt stieg die Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen im Kreis im Zeitraum 2008 bis 2014 um 6,4 Prozent auf 9.766 Beschäftigte (+586) an. Die drei Wirtschaftszweige haben sich jedoch sehr unterschiedlich entwickelt (vgl. Abb. 26). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Jahr 2014 619 Beschäftigte mehr als 2008, ein Plus von 12,5 Prozent. Damit entwickelte sich dieser Wirtschaftszweig im Kreis deutlich positiver als im Landes- und Bundesvergleich, wo das Wachstum bei lediglich 4,8 beziehungsweise 1,3 Prozent lag. Generell ist das Verarbeitende Gewerbe jedoch relativ weniger bedeutend als im Bundesdurchschnitt, was der Lokationsquotient von 0,8 verdeutlicht (vgl. Kapitel 2.4.1).

Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ebenfalls einen Zuwachs, der mit einem Plus von 9,1 Prozent etwas geringer ausfiel als im Verarbeitenden Gewerbe (vgl. Abb. 26). Die Zahl der Beschäftigten lag im Jahr 2014 bei 1.194, was einem Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 3,5 Prozent entspricht. Der Lokationsquotient liegt bei 0,7. Im Vergleich sind deutschlandweit rund 5,2 und in Brandenburg 7,0 Prozent der Beschäftigten im Bereich Verkehr und Lagerei tätig.

Die dazugehörigen Unterzweige zeigen eine differenzierte Entwicklungsdynamik auf. Im Bereich Landverkehr, worunter die Güter- und Personenbeförderung sowohl im Straßen- als auch im Eisenbahnverkehr fallen, stieg die Beschäftigung um 9,0 Prozent an. Mit 591 Personen entfällt rund die Hälfte der Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei auf diese Branche. Der zweitwichtigste Bereich sind die Kurier-, Express- und Postdienste (KEP-Dienste) mit 346 Beschäftigten. Die Branche entwickelte sich überdurchschnittlich dynamisch und konnte einen Zuwachs von 24,0 Prozent seit 2008 verzeichnen. In der Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr waren im Jahr 2014 221 Personen im Kreis beschäftigt, ein Rückgang um 11,6 Prozent seit dem Jahr 2008.

Die Beschäftigung im Baugewerbe ging hingegen um 4,3 Prozent zurück (vgl. Abb. 26). Waren im Jahr 2008 noch 3.119 Beschäftigte erfasst, gab es im Jahr 2014 2.986 Beschäftigungsverhältnisse (-133 Personen). Innerhalb der Branche ging die Zahl der Beschäftigten besonders im Tiefbau (-5,8 %) sowie im Bereich vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe (-4,6 %) zurück. Im Hochbau fiel der Rückgang weniger stark aus (-1,9 %).

Abb. 26: Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen 2008 und 2014*



© Georg Consulting

* Stichtag: 30. Juni

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.4.4 Exkurs: Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige

Die Beschäftigung in den sogenannten wissensintensiven Wirtschaftszweigen ist nur leicht angestiegen. Hierzu zählen Branchen, die einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Hochschulabsolventen, der Beschäftigten mit natur- und ingenieurwissenschaftlicher Ausbildung und/oder der Arbeitnehmer mit Forschungs-, Entwicklungs- und Konstruktionstätigkeiten aufweisen. Im Rahmen einer Studie wurde im Auftrag der Expertenkommission Forschung und Innovation (EFI) eine offizielle Liste der wissensintensiven Wirtschaftszweige auf Basis der Klassifikation des Statistischen Bundesamtes erstellt⁹. Hierzu gehören beispielsweise der Maschinenbau, die Medizintechnik, die Chemiewirtschaft, die Erbringung von Finanzdienstleistungen, Architektur- und Ingenieurbüros sowie Steuerberatung. Im Jahr 2014 arbeiteten im Kreis Ostprignitz-Ruppin 6.415 Personen und damit 18,9 Prozent der Beschäftigten in diesen bedeutenden Wirtschaftszweigen. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist der Anteil um 0,9 Prozentpunkte zurückgegangen, während die absolute Zahl um 0,5 Prozent angestiegen ist. Die Beschäftigung in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen ist damit weniger stark gestiegen als die Gesamtbeschäftigung (+5,1 %). Auf Landes- und Bundesebene hingegen stieg die wissensintensive Beschäftigung stärker als die Gesamtbeschäftigung an.

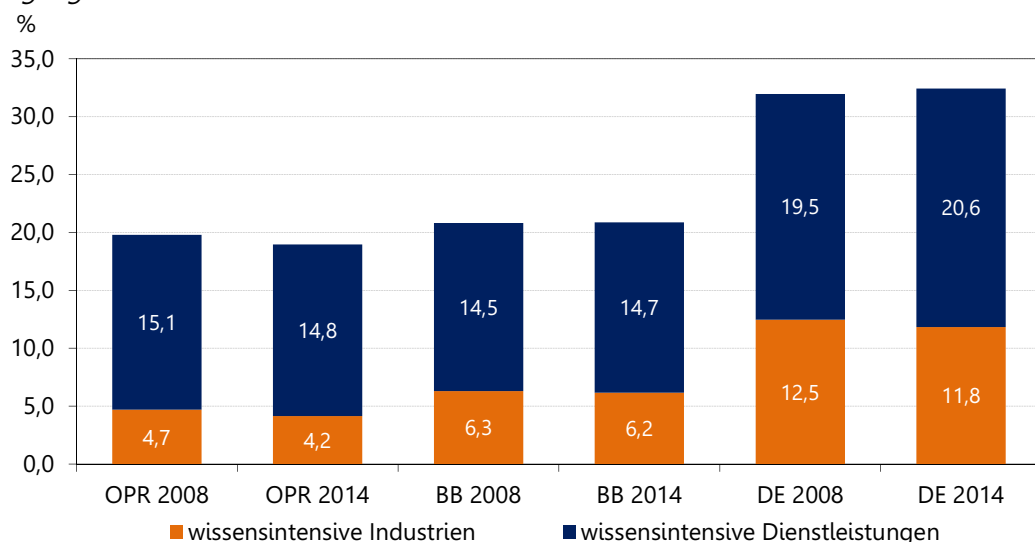
⁹ wissensintensive Wirtschaftszweige nach EFI auf Basis der WZ 2008: Industrien (6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36), Dienstleistungen (58-66, 69-75, 86, 90, 91).

Wachstum bei den wissensintensiven Dienstleistungen

Bei der Differenzierung von wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen zeigt sich im Kreis eine entgegengesetzte Entwicklung. Während in den wissensintensiven Industrien die Beschäftigung im Betrachtungszeitraum um 7,1 Prozent zurückging, stieg diese in den wissensintensiven Dienstleistungen um 2,9 Prozent (Brandenburg: 8,4 %, Deutschland: 15,2 %) an. Der Anteil der wissensintensiven Industrien ist im Kreis mit 4,2 Prozent deutlich niedriger als im Bund (11,8 %). Der Beschäftigungsrückgang in den wissensintensiven Industrien zeigt sich dabei konträr zur positiven Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt (siehe Tab. 3). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Verarbeitenden Gewerbe vor allem Branchen Beschäftigung aufbauen konnten, die nicht zu den wissensintensiven Industrien gezählt werden. Hierzu gehören etwa die Holzwirtschaft und die Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen. Gleichzeitig ging die Beschäftigung in wissensintensiven Wirtschaftszweigen wie der Chemiewirtschaft oder Energieversorgung zurück.

Die wissensintensiven Dienstleistungen nehmen mit 14,8 Prozent einen weitaus bedeutenderen Anteil an der Beschäftigung ein, als die wissensintensiven Industrien. Innerhalb der wissensintensiven Dienstleistungen fiel der Beschäftigungsaufbau in den Bereichen Erbringung von Finanzdienstleistungen (+47,0 %), Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (+46,6 Prozent) sowie im Gesundheitswesen (+10,1 %) besonders hoch aus.

*Abb. 27: Anteil der wissensintensiven Wirtschaftszweige in Prozent an der Gesamtbeschäftigung 2008 und 2014**



© Georg Consulting

* Stichtag: 30.06.2014

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

2.4.5 Entwicklung der Betriebe

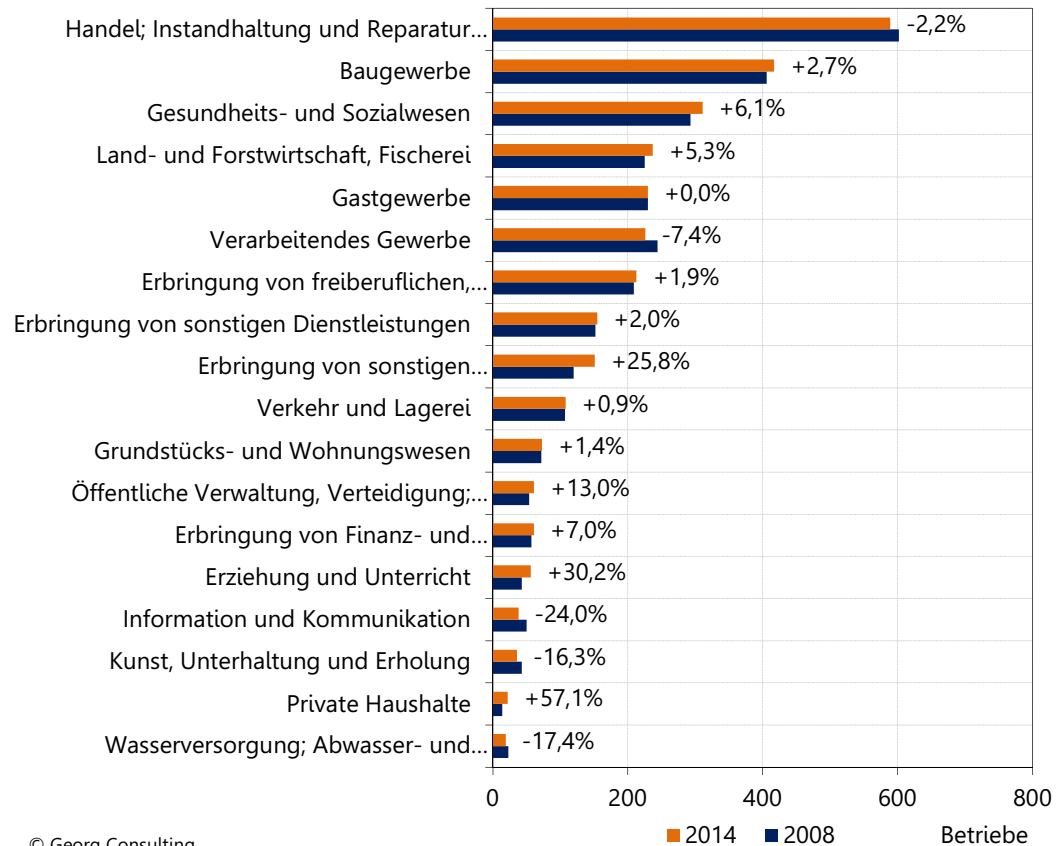
Für die Gewerbeflächenentwicklung ist unter anderem auch die Entwicklung der Betriebe¹⁰ relevant. Ihre Zahl stieg im Zeitraum 2008 bis 2014 um 2,1 Prozent im Kreis an. Insgesamt gab es im Jahr 2014 3.022 Betriebe, im Jahr 2008 waren es 2.959. Die meisten Betriebe entfallen auf die Bereiche Handel (19,5 % bzw. 589 Betriebe), Baugewerbe (13,8 % bzw. 417 Betriebe), Gesundheits- und Sozialwesen (10,3 % bzw. 311 Betriebe), Land- und Forstwirtschaft (7,8 % bzw. 237 Betriebe) sowie Gastgewerbe (7,6 % bzw. 230 Betriebe).

Die Zahl der Betriebe stieg im Betrachtungszeitraum besonders in den Wirtschaftszweigen Erziehung und Unterricht (+30,2 %) und Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+25,8 %) an. Überdurchschnittliche Zuwächse gab es ebenfalls im Bereich der öffentlichen Verwaltung (+13,0 %), der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+7,0 %), des Gesundheits- und Sozialwesens (+6,1 %) sowie der Land- und Forstwirtschaft (+5,3 %). In einigen Wirtschaftszweigen ging die Zahl der Betriebe jedoch zurück. Hierzu gehören die Bereiche Information und Kommunikation (-24,0 %), Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (-17,4 %) sowie Handel (-2,2 %).

Die Zahl der Betriebe in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen ging insgesamt leicht zurück (-0,8 %). Im Bereich Verkehr und Lagerei blieb die Zahl der Betriebe weitestgehend stabil (2008: 107 Betriebe, 2014: 108 Betriebe). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es einen Rückgang um 7,4 Prozent, während im Baugewerbe die Zahl der Betriebe um 2,7 Prozent zulegen konnte. Insgesamt gab es im Jahr 2014 751 Betriebe in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen und damit sechs weniger als im Jahr 2008. Es entfielen 417 Betriebe auf das Baugewerbe, 226 auf das Verarbeitende Gewerbe und 108 auf den Bereich Verkehr und Lagerei.

¹⁰ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

Abb. 28: Entwicklung der Betriebszahlen* nach Wirtschaftszweigen** im Kreis Ostprignitz-Ruppin 2008 - 2014



2.4.6 Außenverflechtung

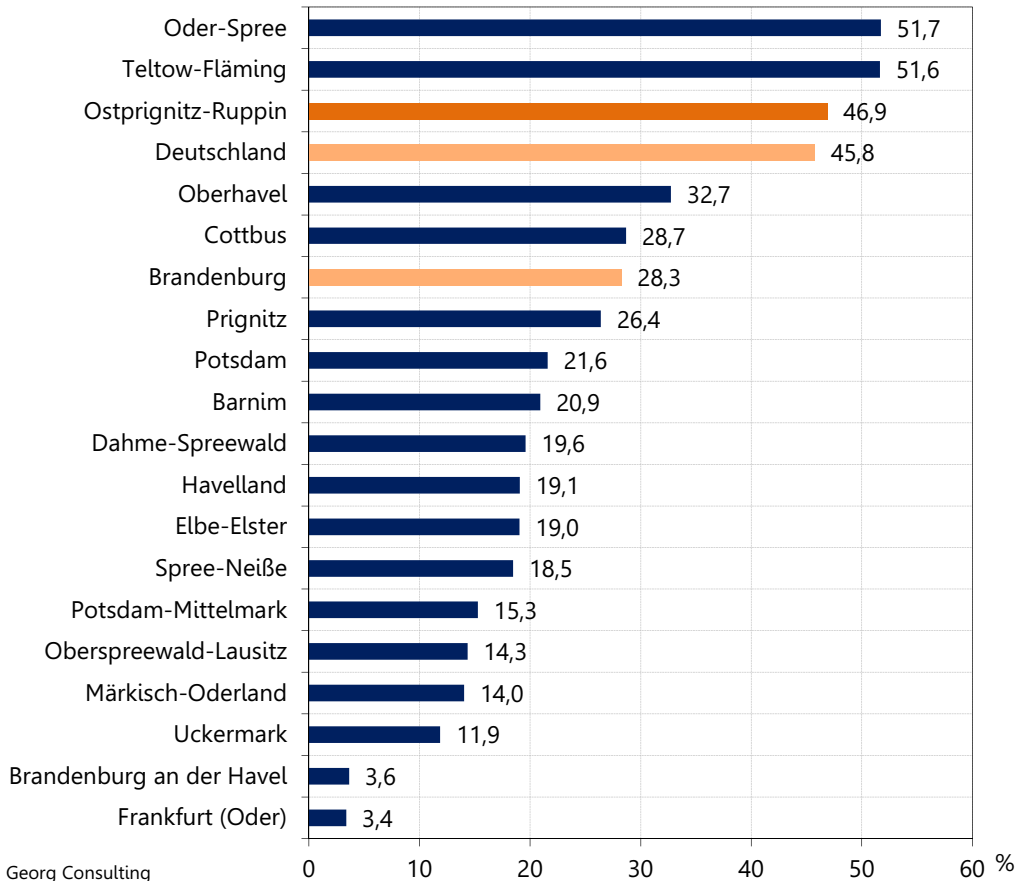
Hohe Exportquote

Anhand des Auslandsumsatzes¹¹ im Verarbeitenden Gewerbe können Aussagen zu den internationalen Verflechtungen von Unternehmen im Kreis getroffen werden. Abb. 29 zeigt den prozentualen Anteil des Exports am Gesamtumsatz. Bundesweit werden 45,8 Prozent aller Waren und Dienstleistungen im Verarbeitenden Gewerbe exportiert. Der Kreis Ostprignitz-Ruppin weist hier einen leicht überdurchschnittlichen Anteil von 46,9 Prozent auf. Die Auslandsverflechtungen der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe sind in der Region also etwas höher als im Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Landeswert (Brandenburg: 28,3 %) weist der Kreis weitaus intensivere Auslandsverflechtungen auf. Allein in den Kreisen Oder-Spree (51,7 %) und Teltow-Fläming (51,6 %) im Berliner Umland werden höhere Werte

¹¹ Der Auslandsumsatz beschreibt den Umsatz aus allen direkten und über Zollfreigebiete geleisteten Lieferungen und Leistungen an Empfänger/-innen, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung in das Ausland ausführen (Exporteure) (vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

erzielt. Eine erfolgreiche Exportwirtschaft ist auf eine moderne Infrastruktur angewiesen. Investitionen in die Infrastruktur sind deshalb von zentraler Bedeutung für die lokale und regionale Wirtschaft.

Abb. 29: Auslandsumsatz im Verarbeitenden Gewerbe 2013*



© Georg Consulting

* Jahresgesamtwert

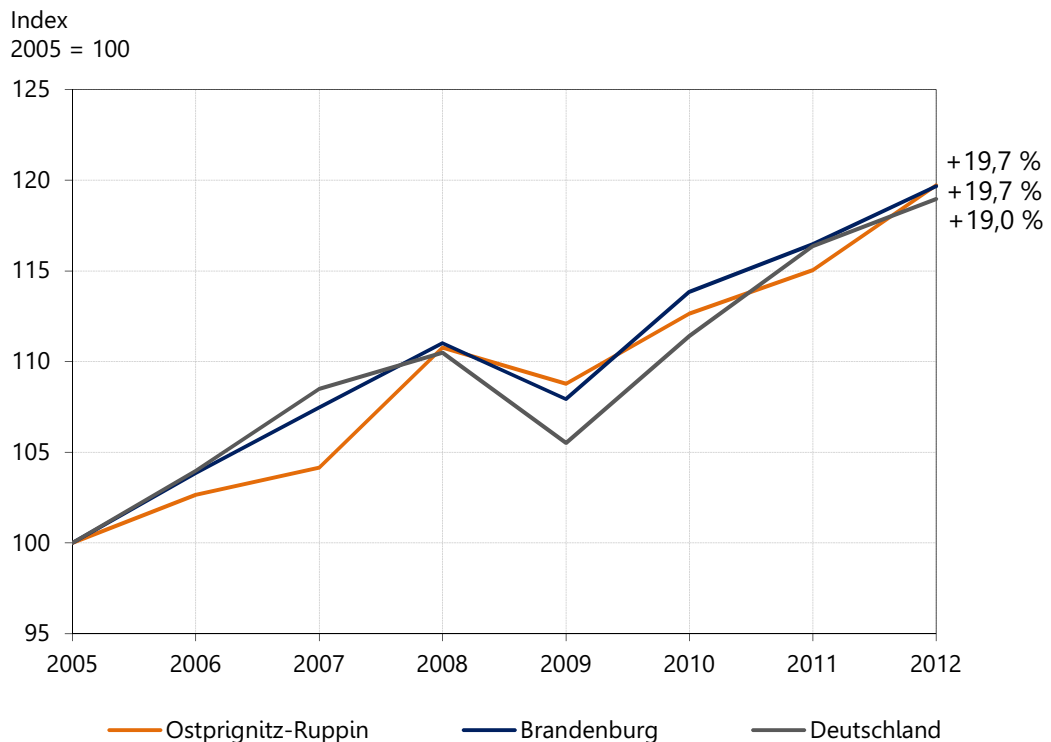
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Georg Consulting (2015).

2.5 Wertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung (BWS) konnte sich im Kreis Ostprignitz-Ruppin im Zeitraum 2005 bis 2012¹² dynamisch entwickeln. Sie setzt sich aus dem Produktionswert der Waren und Dienstleistungen abzüglich der Vorleistungen zusammen. Die BWS im Kreis und im Bundesland Brandenburg stieg im oben genannten Zeitraum um 19,7 Prozent an. Bundesweit fiel der Zuwachs mit 19,0 Prozent etwas geringer aus. In der jahreszeitlichen Entwicklung ist das Krisenjahr 2009 deutlich ablesbar (vgl. Abb. 30), wobei der kurzzeitige Rückgang in der Region geringer ausfiel als auf Landes- und Bundesebene. Insgesamt wurden in Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2012 1,9 Mrd. Euro erwirtschaftet, was einem Anteil von 3,7 Prozent der Bruttowertschöpfung Brandenburgs entspricht.

¹² Die Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder sind zu diesem Zeitpunkt nur bis zum Jahr 2012 veröffentlicht.

Abb. 30: Entwicklung der Bruttowertschöpfung* 2005 - 2012

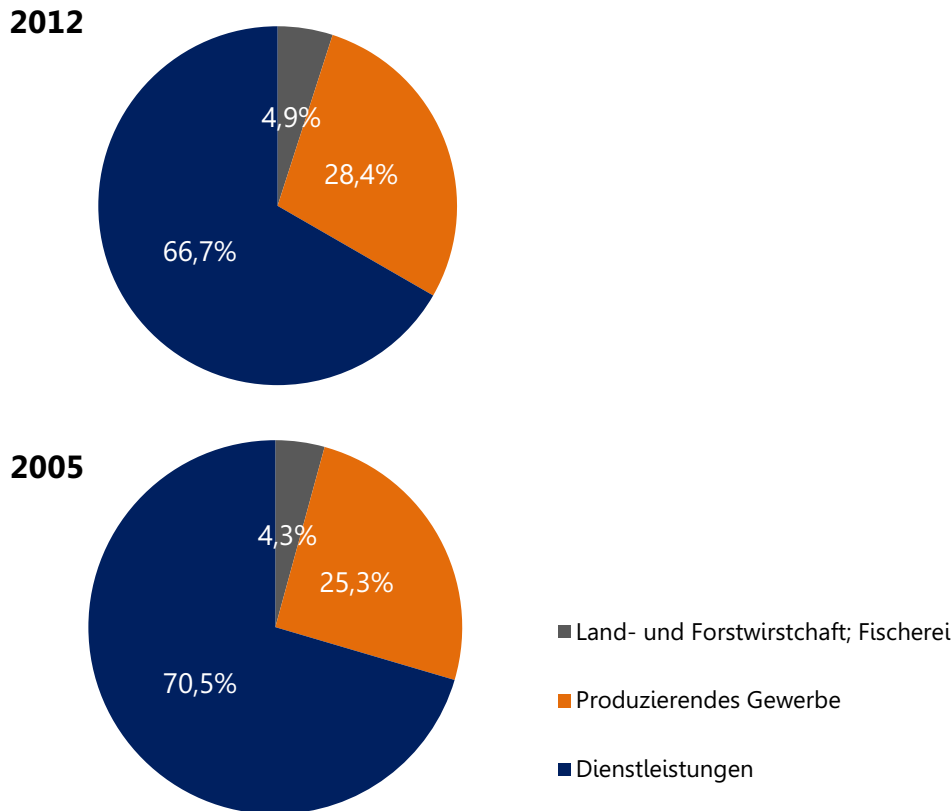


© Georg Consulting

* Jeweilige Preise. Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

Knapp 67 Prozent der Wertschöpfung wurden 2012 in den Dienstleistungsbereichen generiert. Die Anteile der Sektoren an der Bruttowertschöpfung entspricht weitgehend dem brandenburgischen und bundesweiten Durchschnitt (Dienstleistung: DE 68,7 %, BB 70,0 %). Seit 2005 ist der Anteil der Dienstleistungsbereiche an der Bruttowertschöpfung im Kreis Ostprignitz-Ruppin jedoch stärker zurückgegangen (-3,8 Prozentpunkte) als in Brandenburg und Deutschland (-2,9 bzw. -1,3 Prozentpunkte). Gleichzeitig konnte der Anteil des Produzierenden Gewerbes überdurchschnittlich um 3,1 Prozentpunkte ansteigen (Brandenburg: +2,7 Prozentpunkte, Deutschland: +1,2 Prozentpunkte). Der Anteil der Landwirtschaft stieg ebenfalls an (+0,7 Prozentpunkte), während er auf Landes- und Bundesebene stabil blieb.

Abb. 31: Sektorstruktur der Bruttowertschöpfung* in Ostprignitz-Ruppin 2005 und 2012



© Georg Consulting

* Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder
 Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

Überdurchschnittlicher Wertschöpfungszuwachs in der Industrie

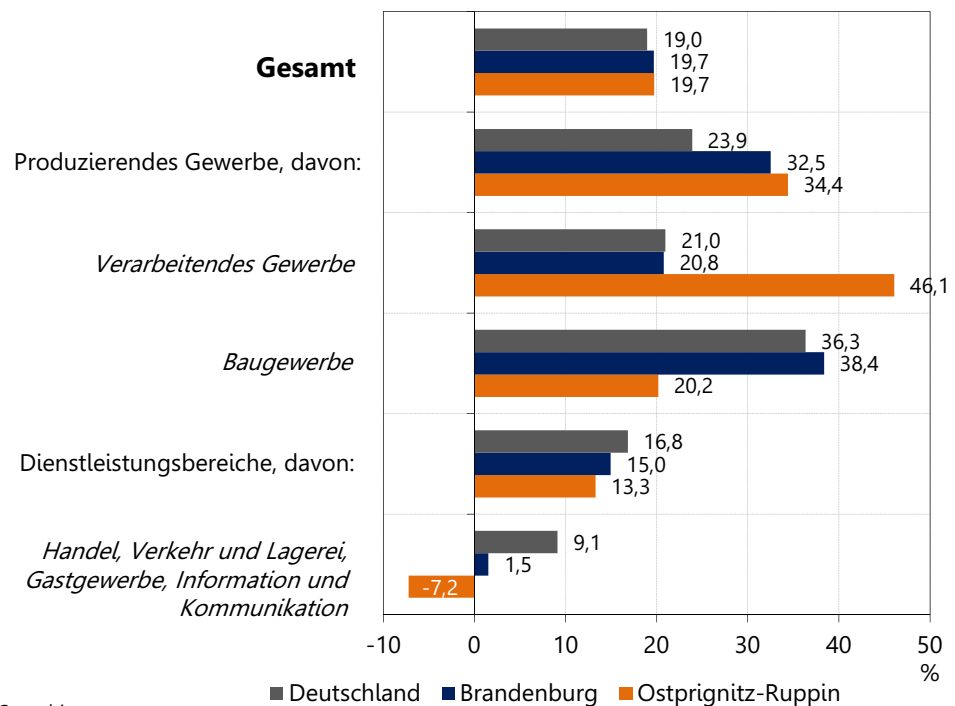
In den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen hat sich die Bruttowertschöpfung in Ostprignitz-Ruppin im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich stark entwickelt, was sich positiv auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ausgewirkt haben dürfte. Im Zeitraum 2005 bis 2012 wurde ein Anstieg um 46,1 Prozent verzeichnet. Die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe legte insgesamt um 34,4 Prozent im Kreis zu. Landes- und bundesweit fiel der Zuwachs schwächer aus (vgl. Abb. 32). Im regionalen Baugewerbe stieg die BWS im Zeitraum von 2005 bis 2012 um 20,2 Prozent an, während es bundesweit 38,4 Prozent waren.

In den Dienstleistungsbereichen wurde ein weniger starkes Wachstum von 13,3 Prozent im Kreis erreicht. Bundesweit stieg die BWS um 15,0 Prozent und in Brandenburg um 16,8 Prozent an. In den Bereichen Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (WZ G-J)¹³ sank die BWS in den letzten Jahren gegen den Bundestrend (-7,2 %). Mit Bezug zur Beschäftigtenentwicklung

¹³ Der Bereich Verkehr und Lagerei ist in der Statistik nicht gesondert aufgeführt und deshalb hier in der WZ-Gruppe G-J dargestellt.

in den genannten Wirtschaftszweigen ist davon auszugehen, dass der Rückgang der Wertschöpfung auf die Bereiche Handel sowie Information und Kommunikation zurückzuführen ist, da hier die Beschäftigungsentwicklung rückläufig war. Verkehr und Lagerei sowie das Gastgewerbe hatten hingegen einen deutlichen Beschäftigungszuwachs, was auf eine dynamische Entwicklung dieser Wirtschaftszweige schließen lässt (vgl. Tab. 3).

Abb. 32: Entwicklung der Bruttowertschöpfung* nach Sektoren 2005 - 2012



© Georg Consulting

* Jeweilige Preise. Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder
 Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

Die Produktivitätsentwicklung hat ebenfalls Einfluss auf die Gewerbeflächennachfrage. Diese errechnet sich aus dem Bruttoinlandsprodukt¹⁴ (BIP) in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen, also der Summe der produzierten Waren und Dienstleistungen im Verhältnis zur eingesetzten Arbeitskraft. Da sich das Bruttoinlandsprodukt auf die Gesamtwirtschaft bezieht, wird bei der Betrachtung der Produktivität einzelner Wirtschaftszweige die Bruttowertschöpfung als Referenzwert hinzugezogen.

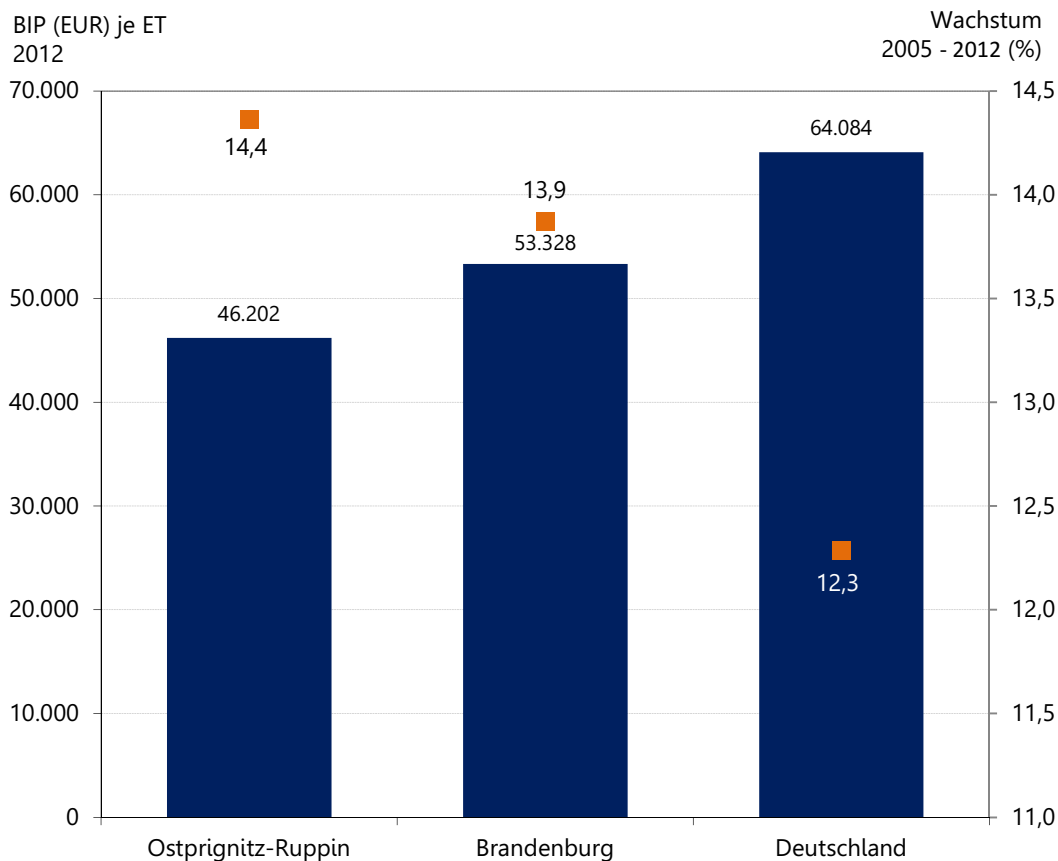
Überdurchschnittliche Produktivitätsfortschritte

Die Produktivität liegt in Ostprignitz-Ruppin unter dem brandenburgischen und bundesweiten Niveau. Sie hat sich seit 2005 jedoch dynamisch entwickelt und wuchs bis zum Jahr 2012 mit 14,4 Prozent stärker als in Brandenburg (+13,9 %) und Deutschland (+12,3 %). Im Jahr 2012 betrug die Produktivität im Kreis Ostprignitz-

¹⁴ Das Bruttoinlandsprodukt errechnet sich aus der Bruttowertschöpfung (Produktionswert aller Güter und Dienstleistungen einer Volkswirtschaft) zuzüglich der Steuern und abzüglich der Subventionen.

Ruppín 46.202 Euro (vgl. Abb. 33) und erreichte damit 86,6 Prozent des brandenburgischen (53.328 EUR) und 72,1 Prozent des bundesweiten Wertes (64.084 EUR).

Abb. 33: Produktivität*: Bruttoinlandsprodukt** je Erwerbstätigen 2012



© Georg Consulting

* Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder

** Jeweilige Preise

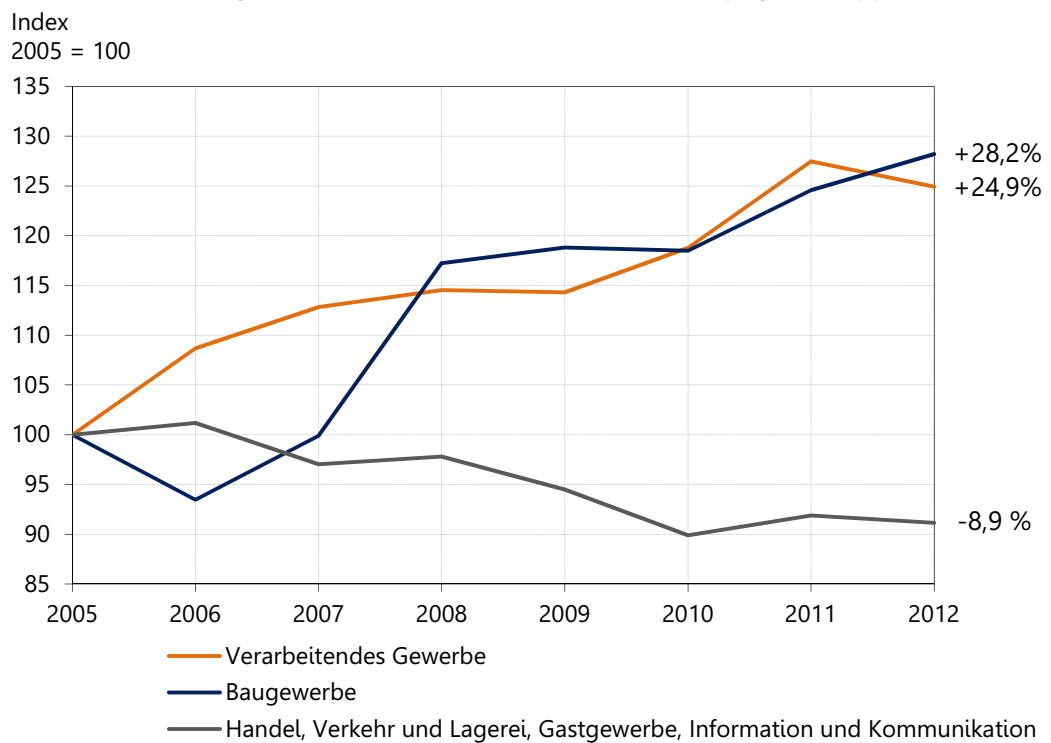
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

In den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen zeigt sich wiederum eine unterschiedliche Produktivitätsentwicklung. Im Baugewerbe stieg die Produktivität im Kreis um 28,2 Prozent (Brandenburg: 34,0 %, Deutschland: 29,1 %), während die Wertschöpfung lediglich um 20,2 Prozent anstieg. Diese Entwicklung ist auf den Rückgang der Erwerbstätigenzahl um 6,8 Prozent zurückzuführen, wodurch sich eine dynamischere Entwicklung der Wertschöpfung je Erwerbstätigen ergibt.

Im Verarbeitenden Gewerbe zeigt sich ein anderer Effekt. Hier ist die Produktivität (+24,9 %) weniger stark gestiegen als die Wertschöpfung (+46,1 %), da sich die Zahl der Erwerbstätigen im Zeitraum um 16,9 erhöhte. Es ist jedoch positiv zu werten, dass sich sowohl die Wertschöpfung als auch die Erwerbstätigenzahl so positiv entwickelt haben. Die Produktivität stieg auf Landes- und Bundesebene (+3,6 % bzw. +19,2 %) weniger stark an.

In den Bereichen Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (WZ G-J) ging die Produktivität stärker zurück (-8,9 %) als die Wertschöpfung (-7,2 %), da die negative Entwicklung der Wertschöpfung einem Erwerbstätigenzuwachs um 1,8 Prozent gegenüberstand. In Brandenburg ging in diesen Wirtschaftszweigen ebenfalls die Produktivität zurück (-3,7 %), während bundesweit ein Produktivitätszuwachs von 4,4 Prozent verzeichnet wurde.

Abb. 34: Entwicklung der Produktivität* nach Sektoren in Ostprignitz-Ruppin 2005 - 2012



* Alle Angaben laut Revision 2011 der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

2.6 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin zeichnet sich durch eine verkehrlich günstige Lage an der A24 aus, die die Städte Hamburg und Berlin miteinander verbindet. Über die A19 (Autobahndreieck Wittstock/Dosse) ist die Region zudem gut an den Ostseehafen Rostock angebunden. Die Entfernung von der Kreisstadt Neuruppin zum aktuellen Berliner Flughafen Berlin-Tegel beträgt nur 45 Fahrminuten. Zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg erhöht sich die Fahrzeit auf rund 90 Minuten.

Die Zahl der Einwohner im Kreis ist insgesamt rückläufig. Seit dem Jahr 2011 kann die Kreisstadt Neuruppin jedoch einen Einwohnerzuwachs aufgrund von Wanderungsgewinnen verbuchen. Im Kreis zeigt sich, wie für viele ländliche Regionen in Deutschland, ein anhaltender Trend zur demografischen Alterung und Verringerung der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter. Die Nähe zu Berlin erschließt über die bestehenden Pendlerverflechtungen aber ein großes Fachkräftepotenzial.

Im Gegensatz zur Einwohnerentwicklung verlief die Beschäftigtenentwicklung in den letzten zehn Jahren mit einem Plus von 11,1 Prozent sehr positiv. Sie folgt damit dem Landes- und Bundestrend. Entsprechend der positiven Entwicklung hat sich die Zahl der Arbeitslosen deutlich verringert – und zwar stärker als im Landes- und Bundestrend. Als positiver Standortfaktor hinsichtlich des regionalen Arbeitsmarktes ist hervorzuheben, dass der Anteil der Hochqualifizierten an der Gesamtbeschäftigung mit 13,9 Prozent über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt.

Die Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Bereichen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei ist im Zeitraum 2008 bis 2014 insgesamt angestiegen. Besonders hoch fiel der Zuwachs mit einem Plus von 12,5 Prozent im Verarbeitenden Gewerbe aus, was sich positiv auf die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken ausgewirkt haben dürfte. Der Beschäftigungszuwachs in der Region ist mit einer überdurchschnittlichen Entwicklung der Produktivität in der Industrie verbunden. Beides, die positive Beschäftigtenentwicklung sowie die steigende Produktivität sind besondere Merkmale des Kreises Ostprignitz-Ruppin und dürften sich treibend auf die Gewerbeflächennachfrage ausgewirkt haben. Im Baugewerbe zeigte sich hingegen ein Beschäftigungsrückgang bei gleichzeitigem Anstieg der Produktivität. In den Dienstleistungsbereichen war die Produktivitätsentwicklung rückläufig.

Der Kreis ist überdurchschnittlich stark international verflochten. Die Exportquote in der Industrie des Kreises liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

3. MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

3.1 Übergeordnete Trends der Nachfrage nach Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Ostprignitz-Ruppin betroffen.

Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen:

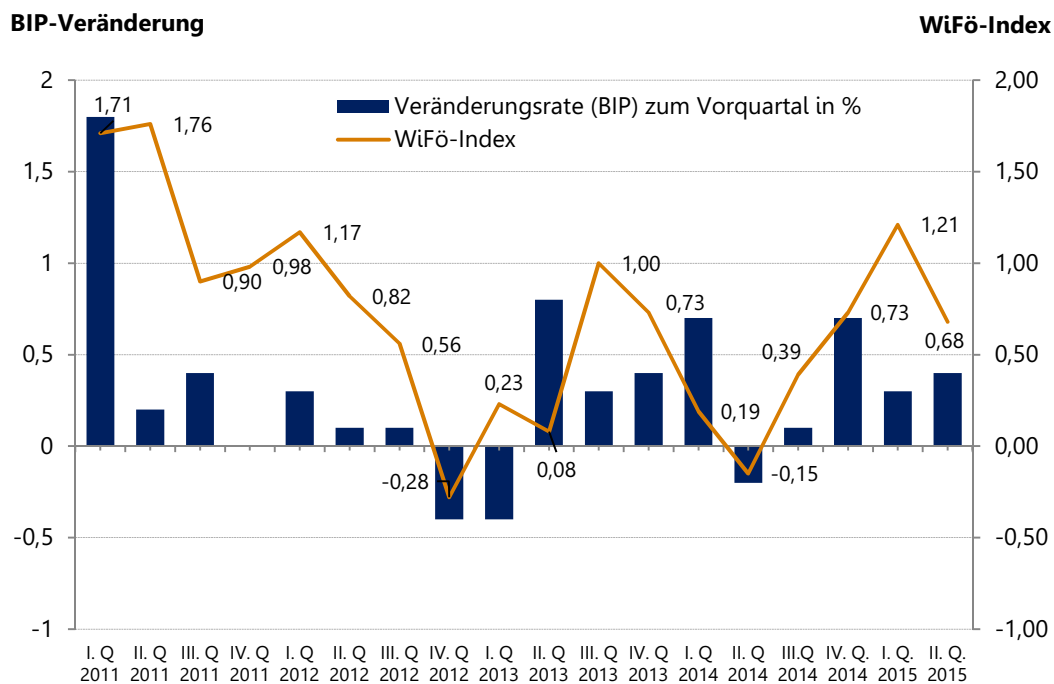
- Die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte führt zu einer Zunahme grenzübergreifender Aktivitäten sowie zur Verschärfung des Standortwettbewerbs. Mit der Integration der osteuropäischen Märkte und veränderten Produktionsweisen haben sich auch die Transport- und Logistikleistungen erhöht.
- Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Digitalisierung (Industrie 4.0). Sie ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. In diesem Zusammenhang stellt ein Anschluss an das Breitbandnetz („schnelles Internet“) einen zentralen Standortfaktor dar.
- Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden.
- Weiterhin gibt es im sekundären Sektor ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung („Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes“). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.
- Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Diese Wanderungen haben die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf erkennbar verschärft. Diese Entwicklung wird weiter anhalten und zu einer zunehmenden Konkurrenz von Städten und Regionen um (hoch-)qualifizierte Arbeitskräfte führen und damit das Standortverhalten von Unternehmen direkt beeinflussen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends in den letzten zehn Jahren ebenfalls einen deutlichen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. In Folge

dieser gegenläufigen Prozesse sind neue Logistikkonzepte entstanden, die einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben.

Die Flächennachfrage ist mehr oder weniger stark auch von der konjunkturellen Entwicklung abhängig. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) einnehmen (vgl. Abb. 35).

Abb. 35: WiFö-Index Gewerbe und BIP-Entwicklung



Quelle: Georg Consulting (2015).

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe weiterhin die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tab. 6 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand und durch Logistik getrieben wird.

Tab. 6: Anteil der Nachfragegruppen an der Zahl der Vermarktungsfälle (nicht des Flächenumsatzes)

Nutzergruppen	II. Quartal 2013	II. Quartal 2014	II. Quartal 2015
	%	%	%
Handwerk & Kleingewerbe	22,8	20,0	22,3
Mittelstand (Produktion)	17,9	15,3	22,3
Mittelstand (Technologie)	5,4	8,2	10,6
Größere Unternehmen	1,8	2,4	3,2
Logistik, Transport & Großhandel	21,4	20,0	21,3
Großflächiger Einzelhandel	3,6	9,4	6,4
Existenzgründer	8,9	7,1	4,3
Dienstleistung	17,9	15,3	9,6
Sonstige	0,3	2,3	0,0

Quelle: Georg Consulting (2015).

Zusammengefasst zeigen sich die folgenden übergeordneten Trends der Flächenvermarktung:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort beziehungsweise die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue.
- Insgesamt kommen somit 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von nur circa 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe getragen.

Weitergehend werden die Standortanforderungen der Nutzergruppen kurz beschrieben und die generelle Eignung des Standortes Ostprignitz-Ruppin für die Nutzergruppen eingeschätzt.

3.2 Nutzergruppen und Standortanforderungen

Georg Consulting hat im Rahmen von großvolumigen Unternehmensbefragungen (u. a. 2012 in Hamburg und 2013 in Krefeld) die konkreten Standort- und Grundstücksanforderungen von Unternehmen ermittelt. Die Ergebnisse wurden in Standortanforderungen von Nutzergruppen zusammengefasst. Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte fokussiert erläutert. Diese sind bei der Standort- und Flächenentwicklung auch in Ostprignitz-Ruppin zu berücksichtigen:

Technologieorientierter Mittelstand (zum Beispiel Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 ha (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen. Eine leistungsstarke IuK-Infrastruktur (Breitbandzugang) stellt ebenfalls einen zentralen Standortfaktor für diese Nutzergruppe dar.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6 ha) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Produktionsorientierter Mittelstand (zum Beispiel Zulieferbetriebe) hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten als deutlich mobiler als der technologieorientierte Mittelstand gezeigt. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen konnten deshalb zum Teil deutliche Prozesse der Deindustrialisierung festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten

als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden genauso Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 ha nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist gering und der Anteil an Produktions- und Hallen-/Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8 ha. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und die Möglichkeit für (Lärm-) Emissionen.

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (zum Beispiel Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (zum Beispiel Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind (je nach Funktion der Logistik) die gute innerregionale Erreichbarkeit (zum Beispiel für sogenannte KEP-Dienste oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, zum Beispiel im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an beziehungsweise in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte beziehungsweise -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit wichtig ist.

Logistik fragt je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als „Logistikpark/GVZ Güterverkehrszentrum“ sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (5 bis >25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8 ha. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Dies setzt auch eine leistungsstarke IuK-Infrastruktur voraus.

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistung, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial (quantitativ und qualitativ). Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach (die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden). Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (zum Beispiel Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes). Auch größere Unternehmen sind auf eine leistungsstarke IuK-Infrastruktur angewiesen.

Dienstleistungsunternehmen (zum Beispiel Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen fragen in aller Regel ein urbanes Umfeld nach. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks – hier oftmals mit der Ansiedlung von Back-Offices (Abteilung mit standardisierten Dienstleistungstätigkeiten zur Abwicklung von Kunden- und Geschäftsprozessen) durch Unternehmen der Finanz- und Versicherungswirtschaft).

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit, höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebietes. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 ha wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet, weshalb sie auch in ländlich geprägten

Regionen zu finden sind. Des Weiteren ist eine leistungsstarke IuK-Infrastruktur für sie ebenfalls standortrelevant.

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (0,1 bis ca. 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie zum Beispiel das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk sowie Kaminbauer, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten angesiedelt werden. Handwerksunternehmen zahlen erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes).

Standortrelevanz Ostprignitz-Ruppin nach Nutzergruppen

In der Spiegelung mit der Situation des Kreises Ostprignitz-Ruppin (großräumige Lage, Erreichbarkeit, Demografie und Wirtschaftsstruktur) fasst die nachfolgende Tab. 7 die Einschätzung zu den übergreifenden Ansiedlungsmöglichkeiten im Kreis Ostprignitz-Ruppin zusammen.

Es ist zu vermuten, dass für den technologieorientierten Mittelstand und für Großunternehmen eher Standorte in der Nähe zu den (Mittel-)zentren mit ihrem Facharbeitskräftepotenzial in Frage kommen. Auch könnte der Süden des Kreises für diese Nutzergruppen aufgrund der Nähe zu Berlin stärker im Fokus stehen als der Norden.

Für Logistik bietet die Region aufgrund der Lage an der A24 gute Standortbedingungen. Generell tendiert Logistik jedoch zu Standorten an den Rändern der Metropolen. Die Entfernung zwischen den beiden Millionenstädten Hamburg und Berlin ist jedoch zu gering, um den Kreis als einen „logistischen Zwischenstopp“ zu positionieren.

In Berlin finden sich entsprechende Logistikstandorte im westlichen und im südlichen Umland der Metropole. Sofern hier Flächen knapp und teuer werden, könnte die Region Ostprignitz-Ruppin von Überschwappeffekten profitieren. Dazu müssten entsprechend große Flächen in direkter Autobahnnähe zur Verfügung stehen. In Hamburg ist die Logistikflächennachfrage stark auf Standorte in Hafennähe fokussiert. Davon profitieren vor allem Standorte im Süden und im Westen von Hamburg. Ein Überschwappen der Nachfrage entlang der A24 in Richtung Berlin wird bisher nicht festgestellt.

Wirtschaftsnahe Dienstleister präferieren Oberzentren und sind in Ostprignitz-Ruppin stark vom lokalen und regionalen Kundenpotenzial der Gewerbetreibenden abhängig. Sie sind daher ebenfalls auf die (Mittel-)Zentren fokussiert und

kaum gewerbeflächenrelevant, da schwerpunktmäßig Büroflächen (auch Mietflächen) nachgefragt werden. Als ausgewiesener Dienstleistungsstandort im Kreis fungiert der Verwaltungssitz Neuruppin.

Das höchste Ansiedlungspotenzial für Ostprignitz-Ruppin ergibt sich für kleine bis mittlere produzierende und verarbeitende Unternehmen, für Handwerksbetriebe sowie technische und serviceorientierte Dienstleistungen (vgl. Tab. 7).

Tab. 7: Nutzergruppen und „Standortrelevanz Ostprignitz-Ruppin“

Nutzergruppen	„Standortrelevanz Ostprignitz-Ruppin“
Technologieorientierter Mittelstand	X Standorte in den (Mittel-)Zentren und verstärkt im südlichen Kreisgebiet in Nähe zu Berlin (Standortfaktor hochqualifiziertes Arbeitskräftepotenzial mit ausschlaggebend)
Produktionsorientierter Mittelstand	XX
Logistik- und Transportunternehmen	XX Eventuell angebotsorientierte Flächenvermarktung und Überschwappeffekte aus den Logistikstandorten im Westen von Berlin (grundsätzlich strategisch positive Makrolage an der Achse Hamburg - Berlin)
Wirtschaftsnahe Dienstleister	X Lokal und regional bezogen auf die (Mittel-)Zentren im Kreis (aber geringe Gewerbeflächenrelevanz)
Technische Dienstleistungen	XX
Handwerksunternehmen	XXX
Großunternehmen	(X) Eventuell Chancen durch flächenintensive Nachfrager aufgrund günstiger Flächenpreise und der Nähe zu Berlin

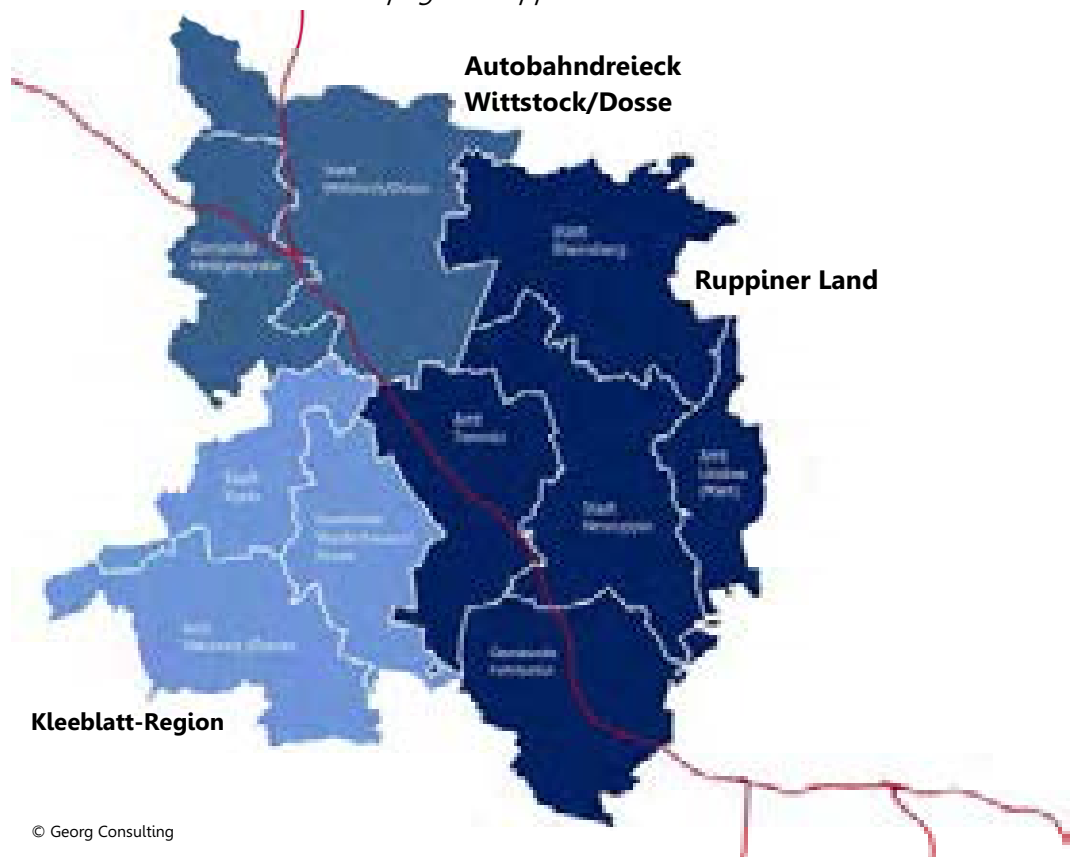
Legende: (X) = eingeschränkte Standortakzeptanz; X = Generelle Standortakzeptanz; XX = gute Standortakzeptanz; XXX = hohe bis sehr hohe Standortakzeptanz

Quelle: Georg Consulting (2015).

3.3 Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke

Der Gewerbeflächenmarkt des Kreises Ostprignitz-Ruppin wird für die folgende Analyse in die drei Teilmärkte Ruppiner Land, Autobahndreieck Wittstock/Dosse und Kleeblatt-Region unterteilt. Die Zuordnung erfolgt unter Berücksichtigung der regionalen Kooperationen, die im Kapitel 1.2 erläutert wurden. Die kooperierenden Gemeinden aus angrenzenden Landkreisen werden hierbei nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 36).

Abb. 36: Teilmärkte im Kreis Ostprignitz-Ruppin



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

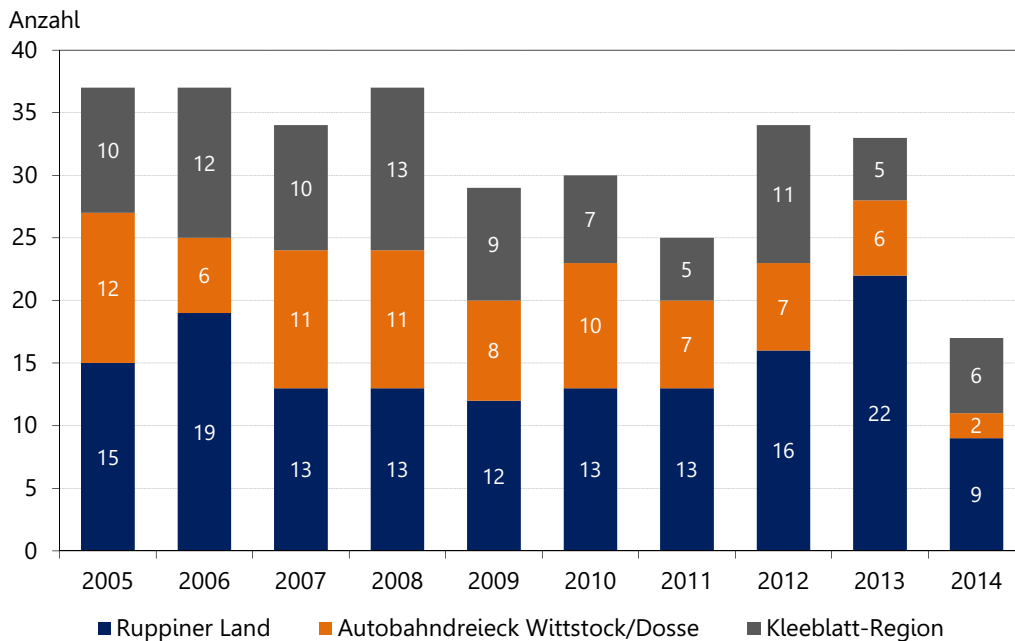
3.3.1 Kauffälle und Flächenumsatz

Im Zeitraum 2005 bis einschließlich 2014 wurden im Kreis Ostprignitz-Ruppin 313 Kauffälle für gewerbliche Baugrundstücke registriert (vgl. Abb. 37). Das entspricht einem Jahresdurchschnitt von rund 31 Kauffällen. Die Zahl der Kauffälle zeigt sich im Zeitverlauf als relativ homogen (vgl. Tab. 8). Einen deutlichen Rückgang gab es jedoch im Jahr 2014, was unter Umständen mit den Veränderungen in der Förderkulisse der GRW (Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) zusammenhängen kann (vgl. Kapitel 1.4).

Sinkende Zahl an Kauffällen

Tendenziell ist die Zahl der Kauffälle rückläufig. Gab es im Zeitraum 2005 bis 2009 noch rund 35 Transaktionen pro Jahr, so sank der Wert im jüngsten Fünfjahreszeitraum (2010 bis 2014) auf durchschnittlich 28 Kauffälle pro Jahr (vgl. Tab. 8).

Abb. 37: Entwicklung der Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Ostprignitz-Ruppin nach Teilmärkten



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Tab. 8: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr in Ostprignitz-Ruppin nach Zeitschnitten

Zeitspanne	Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr
2005 bis 2009	35
2010 bis 2014	28
2005 bis 2014	31

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Im Süden höhere Zahl an Kauffällen als im Norden

Die Zahl der Kauffälle liegt im südlichen Kreisgebiet tendenziell höher als im nördlichen Teil des Kreises. Mit durchschnittlich 14 Kauffällen pro Jahr entfällt fast die Hälfte aller Kauffälle (46 %) im Kreis auf das Ruppiner Land. Besonders viele Grundstückstransaktionen gab es mit durchschnittlich sieben Kauffällen pro Jahr in Neuruppin. In Rheinsberg lag die durchschnittliche Zahl der Kauffälle bei drei, in Fehrbellin und in Temnitz bei je zwei Fällen pro Jahr.

In der Kleeblatt-Region wurden im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2014 jährlich neun Kauffälle registriert (29 %), wobei davon vier Fälle auf das Mittelzentrum Kyritz entfielen. In Neustadt (Dosse) und in Wusterhausen/Dosse wurden jeweils zwei Kauffälle pro Jahr registriert.

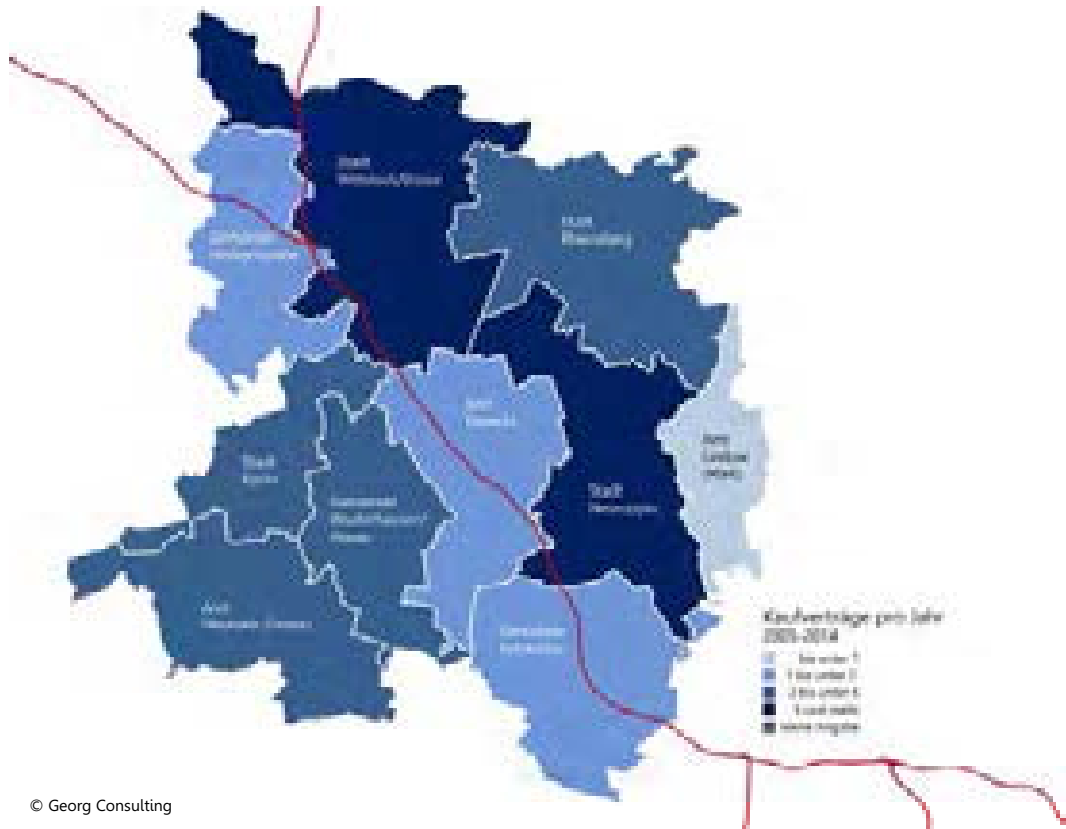
In der Region Autobahndreieck Wittstock/Dosse konnten im erwähnten Zeitraum jährlich acht Kauffälle für Gewerbebauland registriert werden (25 %). Davon entfielen sechs Kauffälle pro Jahr auf die Stadt Wittstock.

Tab. 9: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr in Ostprignitz-Ruppin nach Regionen im Zeitraum 2005 - 2014

Region	Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr
Ruppiner Land	14
Kleeblatt-Region	9
Autobahndreieck Wittstock/Dosse	8

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 38: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr in Ostprignitz-Ruppin auf kommunaler Ebene im Zeitraum 2005 - 2014



© Georg Consulting

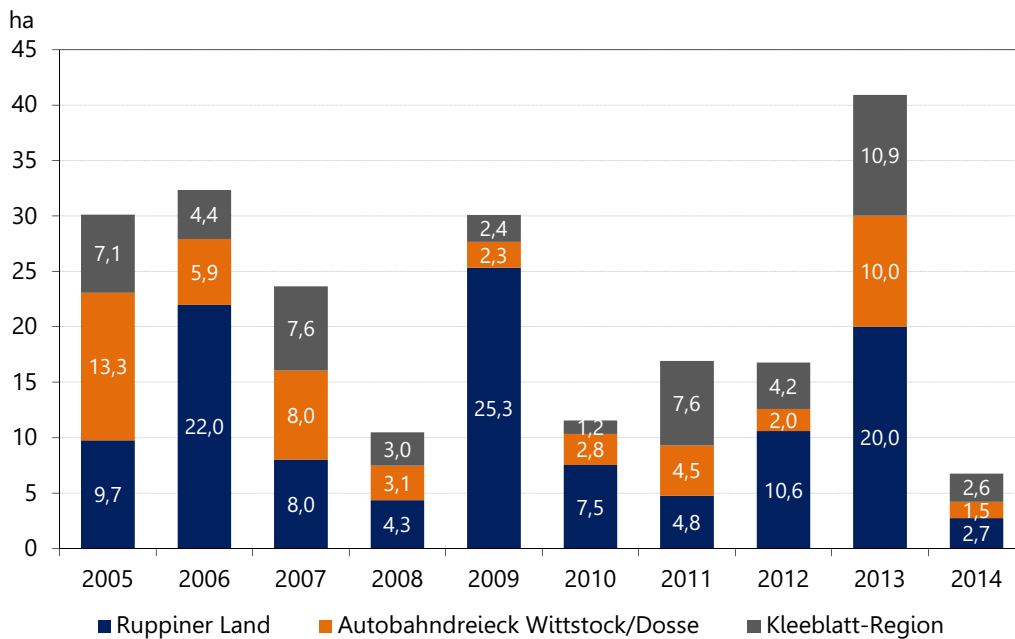
Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

2,2 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen vermarktet

Im Zeitraum 2005 bis einschließlich 2014 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses in Ostprignitz-Ruppin rund 2,2 Mio. Quadratmeter Gewerbeflächen vermarktet (verkauft). Im Jahresmittel entspricht dies 22 Hektar (siehe Abb. 39). Im Zeitverlauf zeigen sich stärkere Schwankungen als bei den Kauffällen. Ein deutlicher Einbruch beim Flächenumsatz zeigt sich im Krisenjahr 2008 mit knapp elf Hektar und im Jahr 2014 mit knapp sieben Hektar. Im Jahr 2013 wurde mit über 40

Hektar der höchste Flächenumsatz der letzten zehn Jahre erzielt. Dies hängt wahrscheinlich mit Mitnahmeeffekten durch die Verschärfung der GRW-Förderbedingungen im Jahr 2013 zusammen.

Abb. 39: Entwicklung Flächenumsatz von Gewerbebaugrundstücken in Ostprignitz-Ruppin nach Teilmärkten 2005 - 2014



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Im Zeitraum 2005 bis 2009 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz 25,4 Hektar. Der Wert sank im Zeitraum 2010 bis 2014 auf jährlich 18,6 Hektar ab (vgl. Tab. 10).

Tab. 10: Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in Ostprignitz nach Zeitabschnitten

Zeitspanne	Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in Hektar
2005 bis 2009	25,3
2010 bis 2014	18,6
2005 bis 2014	22,0

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Jahr 2005 bei 0,81 Hektar, im Jahr 2009 bei 1,04 Hektar und im Jahr 2014 nur noch bei 0,4 Hektar. Die Nachfrage hat sich im Zeitverlauf von überdurchschnittlich großen Grundstücken auf eine typische, eher kleinteilige Vermarktung verringert. Die bundesweit festgestellte Spanne der Grundstücksgrößen liegt bei 3.000 bis 6.000 Quadratmetern (ohne Logistik).

Hoher Gewerbeflächenumsatz im Süden des Kreises

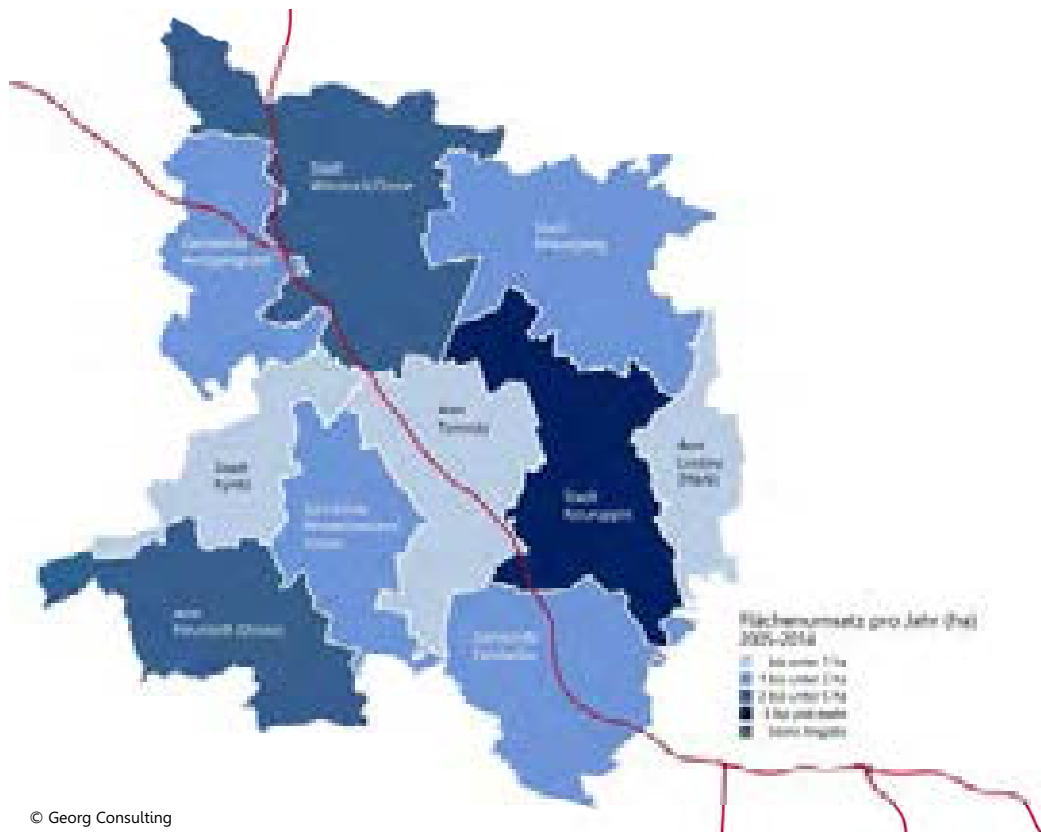
Hinsichtlich der regionalen Verteilung des Flächenumsatzes zeigt sich, dass mit jährlich 11,5 Hektar mehr die Hälfte des durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatzes auf das Ruppiner Land entfällt (52,3 %). Der Rest verteilt sich zu fast gleichen Teilen auf die beiden anderen Teilmärkte Kleeblatt-Region (5,1 ha/Jahr bzw. 23,2 %) und Autobahndreieck Wittstock/Dosse (5,4 ha bzw. 24,5 %). Auf kommunaler Ebene weist die Fontanestadt Neuruppin den mit Abstand höchsten durchschnittlichen Flächenumsatz (7,8 ha) auf. Danach folgen Wittstock (3,7 ha), Neustadt (2,3 ha), Wusterhausen (1,9 ha) und Heiligengrabe (1,7 ha).

Tab. 11: Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in Ostprignitz-Ruppin nach Regionen im Zeitraum 2005 bis 2014

Region	Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr	Anteil am durchschnittlichen Flächenumsatz pro Jahr im Zeitraum 2005 bis 2014
	ha	%
Ruppiner Land	11,5	52,3
Kleeblatt-Region	5,1	23,2
Autobahndreieck Wittstock/Dosse	5,4	24,5

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

Abb. 40: Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in Ostprignitz-Ruppin auf kommunaler Ebene im Zeitraum 2005 - 2014



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

In Neustadt (Dosse) ist der hohe Flächenumsatz jedoch auf die großflächige Vermarktung für Anlagen der erneuerbaren Energien zurückzuführen (vgl. Kapitel 4). Die niedrigsten Flächenumsätze gab es in den Ämtern Lindow (Mark) (0,5 ha), Temnitz (0,9 ha) sowie in der Hansestadt Kyritz (0,9 ha).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Teilregionen variiert deutlich. Sie zeigt, dass sich Jahre mit großen Grundstückskäufen abwechseln mit einer eher kleinteiligen Vermarktung (vgl. Tab. 12).

Tab. 12: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Jahr	Ø Grundstücksgröße Kreis Ostprignitz-Ruppin	Ø Grundstücksgröße Ruppiner Land	Ø Grundstücksgröße Kleeblatt-Region	Ø Grundstücksgröße Autobahndreieck Wittstock/Dosse
	ha	ha	ha	ha
2005	0,81	0,65	0,71	1,11
2009	1,04	2,11	0,27	0,29
2014	0,40	0,30	0,43	0,74

Quellen: Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin (2015); Georg Consulting (2015).

3.3.2 Überregionale Marktbetrachtung

Das Transaktionsgeschehen entlang der A24 veranschaulicht, mit Ausnahme der Kreise Prignitz und Oberhavel, eine hohe Dynamik. Im Kreis Ludwigslust-Parchim wurden im Zeitraum 2005 bis 2014 knapp 26 Kauffälle pro Jahr gezählt. Im Kreis Havelland gab es, wie im Kreis Ostprignitz-Ruppin, rund 32 Kauffälle pro Jahr. Beide Kreise verfügen über eine gute verkehrliche Anbindung an die Metropole Berlin. Das Transaktionsgeschehen schwächt sich im Kreis Prignitz (10 Kauffälle/Jahr) und im Kreis Oberhavel (12 Kauffälle/Jahr) deutlich ab. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Flächenumsätze für die an Berlin angrenzenden Kreise Havelland und Oberhavel auf kommunaler Ebene sehr unterschiedlich ausfallen. Für beide Kreise gilt, dass die Umsätze in den Gemeinden innerhalb des Berliner Autobahnringes (Berliner Umland) weitaus höher ausfallen, als in den ländlich geprägten Regionen abseits der A10.

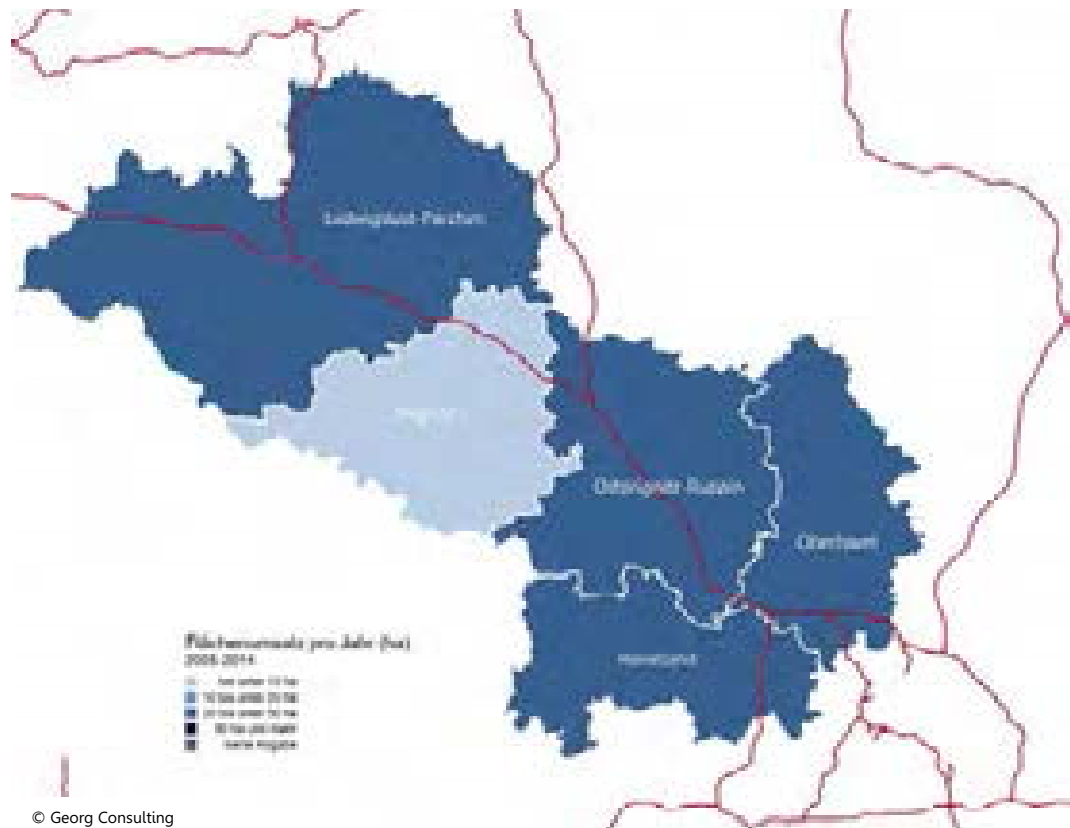
Ein leicht abgewandeltes Bild zeigt sich bei der Betrachtung des Flächenumsatzes. Hier liegen alle Kreise, mit Ausnahme des Kreises Prignitz (ca. 8 ha/Jahr), auf einem relativ hohen Niveau von rund 22 bis 23 Hektar pro Jahr (vgl. Abb. 41 und Tab. 13).

Vermarktung großer Grundstücke entlang der Achse Hamburg-Berlin

Insgesamt wird das Vermarktungsgeschehen im überregionalen Betrachtungsraum durch vergleichsweise große Grundstücksverkäufe getrieben. Die Inanspruchnahme größerer Grundstücke hängt nicht zuletzt mit günstigen Flächenpreisen zusammen. Die Kreise Havelland und Ostprignitz-Ruppin mit ihrer Nähe zu Berlin liegen in etwa auf dem gleich Preisniveau von rund 27,00 bis 28,00 Euro je Quadratmeter, was aber im Vergleich zu Berlin oder Hamburg sehr günstig ist. In den

Kreisen Prignitz und Oberhavel sind die Flächenpreise mit unter 10,00 Euro je Quadratmeter noch günstiger. In Oberhavel führen die günstigen Preise auch zu relativ hohen Flächenverkäufen, im Kreis Prignitz ist dieser Effekt nicht zu beobachten. In Ludwigslust-Parchim lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2014 bei 12,30 Euro.

Abb. 41: Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in den Kreisen entlang der A24



Quellen: Gutachterausschüsse der Kreise (2015); Georg Consulting (2015).

Tab. 13: Kenndaten des überregionalen Gewerbeflächenmarktes

Landkreis	Ø Zahl der Kauffälle pro Jahr im Zeitraum 2005 bis 2014	Ø Flächen- umsatz pro Jahr im Zeitraum 2005 bis 2014 ha	Ø Grundstücks- größe pro Kauffall im Zeitraum 2005 bis 2014 ha	Ø Geldumsatz 2014 (gerundet) €/m ²
Ostprignitz-Ruppin	32	22,0	0,69	28,00
Havelland*	32	21,6	0,68	26,90
Oberhavel*	12	21,7	1,81	4,20
Prignitz	10	8,3	0,83	7,70
Ludwigslust- Parchim	26	22,6	0,87	12,30

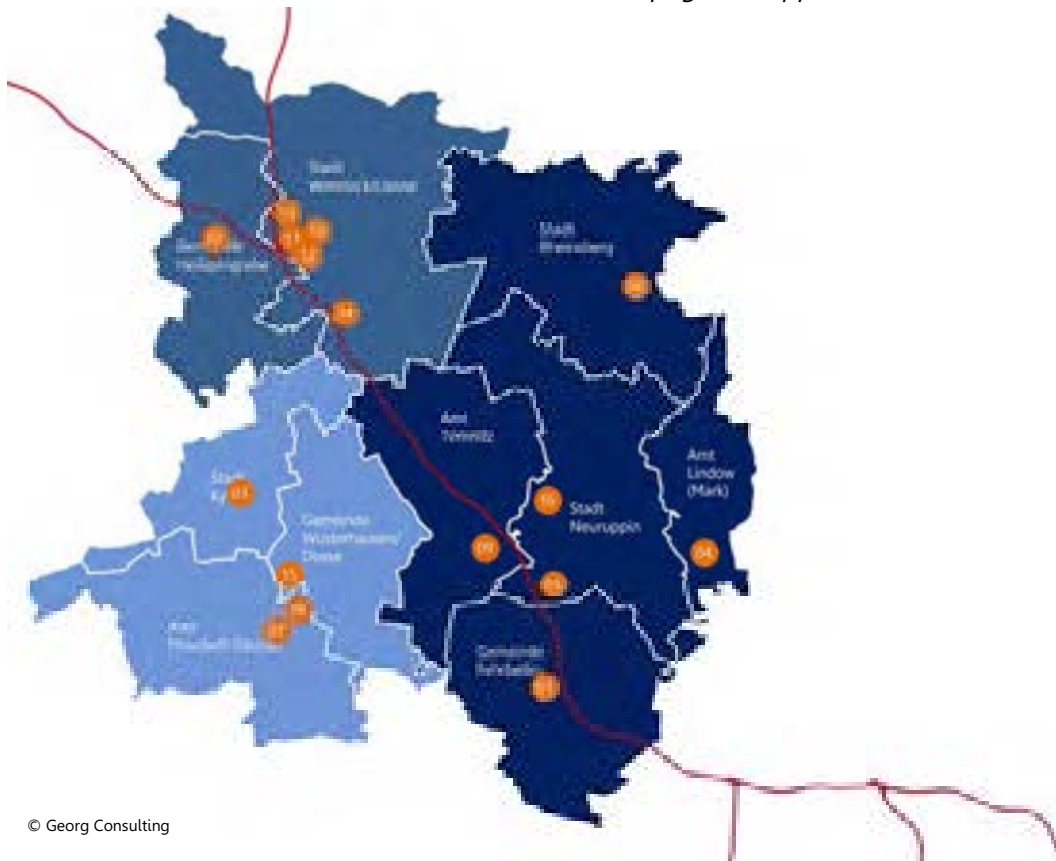
* Die Flächenumsätze konzentrieren sich im Wesentlichen auf die berlinnahen Standorte innerhalb und entlang des Autobahnringes.

Quellen: Gutachterausschüsse der Kreise (2015); Georg Consulting (2015).

3.4 Aktuelle Angebotssituation

Zurzeit befinden sich 16 Industrie- und Gewerbegebiete in der Vermarktung, jeweils sechs im Ruppiner Land und im Bereich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse und vier in der Kleeblatt-Region (vgl. Abb. 42).

Abb. 42: Industrie- und Gewerbebestände im Kreis Ostprignitz-Ruppin



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Georg Consulting (2015).

Hohes Flächenangebot

Laut Informationen der Online-Datenbank der ZAB (Brandenburg Business Guide), der REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH und der ergänzenden Angaben aus den Regionen summiert sich die Fläche der 16 Gewerbegebiete im Kreis Ostprignitz-Ruppin auf 660 Hektar. Kleinere, einzelne Gewerbeflächen sind in dieser Auflistung nicht berücksichtigt. Die größten Gewerbebestände sind:

- **Industrie- und Gewerbegebiet Heiligengrabe (2)** mit 158 Hektar im Bereich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse
- **Gewerbegebiet Temnitz-Park (9)** mit 109 Hektar im Teilmarkt Ruppiner Land

- **Industrie- und Gewerbegebiet Treskow (5)** mit 70 Hektar in Neuruppin (Ruppiner Land)

Die Auswertung zum freien Flächenpotenzial in den 16 Standorten zeigt, dass noch rund 155,5 Hektar an Flächen verfügbar sind. Die Auslastungsquote der Gewerbegebiete liegt insgesamt bei 76,5 Prozent. Das größte Angebot verfügbarer Gewerbeflächen gibt es an den folgenden Standorten:

- **Gewerbegebiet Temnitz-Park (9):** 56,0 Hektar im Teilmarkt Ruppiner Land
- **Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow (5):** 17,1 Hektar im Teilmarkt Ruppiner Land
- **Gewerbegebiet Fretzdorf (14):** 14,8 Hektar im Teilmarkt Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- **Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe (2):** 11,2 Hektar im Teilmarkt Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- **Gewerbepark Herzberg (4):** 9,8 Hektar im Teilmarkt Ruppiner Land
- **Gewerbegebiet Kyritz (3):** 9,4 Hektar im Teilmarkt Kleeblatt-Region
- **Gewerbegebiet Flugplatz Nord (16):** 7,9 Hektar im Teilmarkt Ruppiner Land

Kommunal und teilträumlich unterschiedliches Flächenangebot

Auf kommunaler Ebene weist das Amt Temnitz das höchste Flächenpotenzial auf (56 ha). Die Kreisstadt Neuruppin verfügt insgesamt über 25 Hektar, davon circa 17 Hektar im Gewerbegebiet Treskow und rund acht Hektar im Gewerbegebiet Flugplatz Nord. Weitaus mehr verfügbare Flächen gibt es in der Stadt Wittstock (36,1 ha). Die Stadt Kyritz weist ein Flächenpotenzial von lediglich 9,4 Hektar auf. Hinsichtlich der teilträumlichen Betrachtung wird deutlich, dass das Ruppiner Land mit knapp 94 Hektar über das größte Flächenpotenzial im Kreis verfügt (vgl. Tab. 14). Im Bereich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse gibt es noch rund 47 Hektar. Die Kleeblatt-Region weist das geringste Gewerbeflächenpotenzial auf (ca. 14 ha).

Tab. 14: Freies Flächenpotenzial in den jeweiligen Teilmärkten

Region	Freies Flächenpotenzial*
	ha
Ruppiner Land	93,9
Kleeblatt-Region	14,3
Autobahndreieck Wittstock/Dosse	47,3
Ostprignitz-Ruppin	155,5

* Es wird davon ausgegangen, dass das Flächenpotenzial erschlossen ist.

Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Georg Consulting (2015).

Tab. 15: Übersicht über die größten Industrie- und Gewerbegebiete im Kreis Ostprignitz-Ruppin

Nr.	Gewerbegebiete	Gemeinde	Gesamtfläche		Verfügbare Fläche	Auslastung	Preis pro m ²		Autobahn	Eigentümer
			m ²	m ²			€	km		
1	Gewerbegebiet Ländchen Bellin	Fehrbellin	312.081	14.799	95,3	15,00-17,00	0,2	Kommune		
2	Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe*	Heiligengrabe	1.577.832	112.295	92,9	9,00-15,00	0,5	Kommune		
3	Gewerbegebiet Kyritz	Kyritz	225.000	94.400	58,0	ab 7,00	19,0	Kommune		
4	Gewerbepark Herzberg	Amt Lindow (Mark)	116.283	97.868	15,8	7,00-13,00	24,0	Kommune		
5	Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow	Neuruppin	698.000	171.406	75,4	15,00-17,00	3,5	Kommune		
6	Gewerbegebiet Neustadt (Dosse)-Nord	Neustadt (Dosse)	429.869	16.000	96,3	7,00	19,0	Kommune		
7	Gewerbegebiet Neustadt (Dosse)-Ost	Neustadt (Dosse)	645.334	0	100,0	-	21,0	Bund		
8	Gewerbegebiet Rheinsberg	Rheinsberg	85.000	16.000	81,2	10,00-15,00	30,0	Privatbesitz		
9	Gewerbegebiet Temnitz-Park	Amt Temnitz	1.086.000	560.000	48,4	20,00	0,8	keine Angabe		
10	Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee*	Wittstock/Dosse	51.000	18.000	64,7	25,00	2,9	Kommune		
11	Gewerbegebiet Pritzwalker Straße*	Wittstock/Dosse	126.000	60.000	52,4	verhandelbar	0,1	Privatbesitz		
12	Gewerbegebiet Scharfenberg*	Wittstock/Dosse	123.000	77.000	37,4	9,97	4,8	Kommune		
13	Gewerbegebiet Stadtberg*	Wittstock/Dosse	397.000	58.000	85,4	8,08	1,0	Kommune		
14	Gewerbegebiet Fretzdorf*	Wittstock/Dosse	463.000	148.000	68,0	5,00	0,3	Kommune		
15	Gewerbegebiet Wusterhausen	Wusterhausen	130.000	32.456	75,0	6,00	23,0	Kommune		
16	Gewerbegebiet Flugplatz Nord	Neuruppin	139.000	78.544	43,5	8,00-10,00	7,0	Sondervermögen		
Gesamt			6.604.399	1.554.768	76,5					

Quellen: ZAB Brandenburg (2015); Georg Consulting (2015).

3.5 Ansiedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Unternehmensbesatz in den 16 aufgeführten Gewerbegebieten ist vielfältig. In der Tab. 16 ist die Nutzungsstruktur nach den Branchen Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Handel (inklusive Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen), Einzelhandel sowie Verkehr und Lagerei (Logistik) differenziert. Des Weiteren sind andere Unternehmen in der Rubrik „Sonstige“ zusammengefasst. Hierzu gehören beispielsweise Dienstleistungsunternehmen, Solaranlagen oder Beherbergungsstätten. Die Häufigkeit von ansässigen Unternehmen der jeweiligen Branche am Standort ist mithilfe von Abstufungen dargestellt (+ bis +++).

Das Produzierende Gewerbe prägt die Gewerbegebiete Ländchen Bellin in Fehrbellin, Heiligengrabe, Treskow und Temnitz-Park in Neuruppin sowie Stadtberg in Wittstock/Dosse in besonderem Maße. Sie sind wichtige Standorte für produzierende Unternehmen im Kreis. An den Standorten Neustadt (Dosse)-Nord, Rheinsberg, sowie Scharfenberg und Pritzwalker Straße in Wittstock/Dosse sind ebenfalls einige Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe ansässig.

Handwerksbetriebe sind vor allem an den Standorten Treskow, Rheinsberg und Stadtberg in Wittstock/Dosse ansässig. Hingegen sind in den Gewerbegebieten Kyritz, Neustadt (Dosse)-Ost, im Temnitz-Park, Pritzwalker Straße, Fretzdorf (Wittstock/Dosse) und am Flugplatz-Nord in Neuruppin keine Handwerksbetriebe vertreten. Betriebe aus dem Baugewerbe sind besonders prägend für die Gewerbegebiete Rheinsberg und Stadtberg. Handels- sowie kraftfahrzeugbezogene Unternehmen sind in besonderem Maße an den Standorten Ländchen Bellin, Heiligengrabe, Treskow, Papenbrucher Chaussee sowie Stadtberg in Wittstock/Dosse zu finden. Der großflächige Einzelhandel spielt in den Gewerbegebieten im Kreis hingegen eine untergeordnete Rolle. Lediglich der Standort Pritzwalker Straße weist einen hohen Einzelhandelsbesatz auf.

Die Logistikbranche ist in Bezug auf die Nutzungsstruktur für keinen der Standorte prägend beziehungsweise dominant. Im Gewerbegebiet Stadtberg (Wittstock/Dosse) haben drei Unternehmen aus dem Bereich Verkehr und Lagerei ihren Sitz.

Tab. 16: Nutzungsstruktur* nach Branchen in den Industrie- und Gewerbegebieten des Kreises Ostprignitz-Ruppin

Nr.	Gewerbegebiete	Gemeinde	Produzierendes Gewerbe	Handwerk	Baugewerbe	Handel und Vertrieb (inkl. Kfz)	Großflächiger Einzelhandel	Verkehr, Lagerei (Logistik)	Sonstige
1	Gewerbegebiet Ländchen Bellin	Fehrbellin	+++	+	++	+++	-	+	++
2	Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe	Heiligengrabe	+++	+	-	+++	+	+	+++
3	Gewerbegebiet Kyritz	Kyritz	+	-	++	++	-	++	+++
4	Gewerbepark Herzberg	Amt Lindow (Mark)	-	+	-	-	-	-	+
5	Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow	Neuruppin	+++	++	++	+++	-	+	++
6	Gewerbegebiet Neustadt (Dosse)-Nord	Neustadt (Dosse)	++	+	++	+	-	-	++
7	Gewerbegebiet Neustadt (Dosse)-Ost	Neustadt (Dosse)	+	-	++	++	-	++	++
8	Gewerbegebiet Rheinsberg	Rheinsberg	++	++	+++	-	-	+	+++
9	Gewerbegebiet Temnitz-Park	Amt Temnitz	+++	+	++	+	-	+	++
10	Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee	Wittstock/Dosse	+	+	-	+++	-	+	+
11	Gewerbegebiet Pritzwalker Straße	Wittstock/Dosse	++	-	-	++	+++	-	+++
12	Gewerbegebiet Scharfenberg	Wittstock/Dosse	++	+	+	-	-	-	++
13	Gewerbegebiet Stadtberg	Wittstock/Dosse	+++	++	+++	+++	-	++	+++
14	Gewerbegebiet Fretzdorf	Wittstock/Dosse	+	-	-	++	-	+	++
15	Gewerbegebiet Wusterhausen	Wusterhausen	-	+	++	++	-	-	-
16	Gewerbegebiet Flugplatz Nord	Neuruppin	-	-	-	-	-	-	++

* Abstufung der Nutzung durch die jeweilige Branche nach Intensität: (+) Branche am Standort ansässig, (++) Branche prägt den Standort, (+++) Branche prägt den Standort stark, (-) Branche am Standort nicht vorhanden. Quellen: Regionalentwicklungsgesellschaft Nordbrandenburg (2015); Georg Consulting (2015).

3.6 Exkurs: Breitbandversorgung im Kreis Ostprignitz-Ruppin

Ein Breitbandanschluss stellt für viele Unternehmen in Zeiten der Digitalisierung der Wirtschaft (Industrie 4.0, Internet der Dinge) einen zentralen Standortfaktor dar. Der Breitbandzugang bezieht sich auf einen Internetanschluss mit einer relativ hohen Datenübertragungsrate, die um ein Vielfaches schneller als ältere Modem- oder ISDN-Verbindungen ist. Der Ausbau der Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (IuK-Infrastruktur) findet seit den frühen 2000er Jahren statt. Ländliche Regionen verfügen in der Regel über einen geringeren Ausbaustand als die Ballungszentren. Einen allgemein gültigen Schwellenwert der Datenübertragungsrate gibt es nicht. Durch die stetige Weiterentwicklung der Technologie steigt dieser ständig. Laut Industrie- und Handelskammer Potsdam gilt eine Übertragungsrate ab 16 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) als aktueller Schwellenwert. Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag im Jahr 2013 den Ausbau der Breitbandversorgung in Deutschland festgeschrieben. Bis 2018 soll ein flächendeckender Zugang mit mindestens 50 Megabit pro Sekunde für alle Bürger gewährleistet sein.

In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Breitbandversorgung im Kreis dank des Ausbauprogramms Brandenburg Glasfaser 2020 deutlich verbessert. In einigen Gewerbegebieten kann eine gute bis sehr gute Anbindung gewährleistet werden. Die Datenübertragungsraten variieren je nach Standort sowie auch innerhalb des Gewerbegebietes. In den Gewerbegebieten in Neustadt (Dosse), Rheinsberg sowie im Temnitz-Park liegt die Rate bereits bei 25 bis 50 Megabit pro Sekunde. Andere Standorte sind wiederum nicht vollständig angeschlossen. Dort beträgt die Geschwindigkeit in Teilbereichen noch sechs Megabit pro Sekunde, wobei tendenziell auch Übertragungsraten bis zu 25 beziehungsweise 50 Megabit möglich sind.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass eine vorhandene Breitbandanbindung in der Praxis nicht impliziert, dass alle Unternehmen vor Ort von einer schnellen Verbindung profitieren. Oft nutzen mehrere Unternehmen eine Leitung, wodurch sich bei intensiver Auslastung die Übertragungsrate für die Nutzer, die weiter vom Verteilerpunkt entfernt liegen, verringern kann. Die Geschwindigkeiten werden also in vielen Fällen gar nicht erreicht. Defizite in der Infrastruktur können sich dabei negativ auf die Ansiedlungsbemühungen einzelner Standorte und allgemein auf die Wettbewerbsfähigkeit der Region auswirken. Daher ist es von zentraler Bedeutung die bisherigen Anstrengungen mit Unterstützung von Bund und Land fortzuführen, um in Ostprignitz-Ruppin auch in Zukunft eine digitale Infrastruktur nach modernsten Standards zu gewährleisten. Hier ergeben sich zum Beispiel alternative Möglichkeiten durch die Nutzung von LTE-Sendemasten. Mit sogenannter Hybrid-Technik werden bei Spitzenbelastungen die Bandbreiten von Festnetz und Mobilfunk gebündelt. Durch die Kombination erhöht sich die Übertragungsrate. Voraussetzung hierfür ist ein DSL- oder VDSL-Anschluss auf IP-Basis, ein ausreichendes LTE-Signal sowie ein hybridfähiger Router. Für größere Unternehmen ist diese Option jedoch weniger geeignet.



3.7 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Die Flächennachfrage folgt dem wirtschaftlichen Strukturwandel. Sie ist in den letzten Jahren, mit Ausnahme der Logistik, deutlich kleinteiliger geworden. Gleichzeitig ist die Ansiedlung größerer Industrieunternehmen in Deutschland eher selten feststellbar. Rund 80 bis 90 Prozent der Nachfrage kommt, ebenfalls mit Ausnahme der Logistik, aus dem endogenen Unternehmensbesatz.

Die Region entlang der A24 ist ansiedlungsintensiv, wobei die hohe Flächennachfrage unter anderem auf die relativ günstigen Flächenpreise und zum Teil „artfremde“ Nutzungen wie Photovoltaikanlagen zurückzuführen ist. Im Zeitraum 2005 bis 2014 wurden allein im Kreis Ostprignitz-Ruppin 313 Kauffälle (31 Kauffälle pro Jahr) und ein Flächenumsatz von 2,2 Millionen Quadratmeter (22 Hektar pro Jahr) registriert. Die durchschnittliche Flächengröße je Kauffall lag im Kreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2005 bei 0,81 Hektar und ist im Jahr 2014 auf 0,40 Hektar gesunken, was zuletzt auf ein schwerpunktmäßiges Ansiedlungsgeschehen durch Mittelstand und Handwerk hinweist. Besonders ansiedlungsintensiv im Kreis war das Ruppiner Land. Auf diese Teilregion entfiel mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes im Betrachtungszeitraum.

Im Kreis gibt es 16 größere Gewerbestandorte mit einer Gesamtfläche von rund 660 Hektar. Die Auslastungsquote dieser Gewerbe- und Industriestandorte liegt insgesamt bei rund 76,5 Prozent. Das freie Flächenpotenzial im Kreis umfasst somit rund 155 Hektar, wobei mit rund 93 Hektar der Schwerpunkt des Potenzi als im Ruppiner Land verortet ist und hier wiederum über die Hälfte auf den Temnitz-Park an der A24 entfällt.

Der hohen Flächennachfrage, die im Kreis zum Teil durch Grundstücksverkäufe für Anlagen der erneuerbaren Energien geprägt ist, steht insgesamt noch ein großes Potenzial an Flächen in den aktuell in Vermarktung befindlichen Gebieten gegenüber. Die rein rechnerische Reichweite des Flächenpotenzi als in den Bestandsgebieten liegt demnach bei rund sieben Jahren. Der weitere Ausbau der IuK-Infrastruktur stellt hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit der Region sowie der zukünftigen Standortvermarktung einen wichtigen Handlungsaspekt dar.

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

4.1 Nachfrageprojektion

Zunächst wird der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 über verschiedene verbrauchsgestützte Fortschreibungen ermittelt. Der Orientierungsrahmen wird dann weitergehend dem aktuell freien Flächenpotenzial gegenübergestellt, sodass der zusätzliche Flächenbedarf ermittelt werden kann.

Im Zeitraum 2005 bis 2014 (10 Jahre) betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Ostprignitz-Ruppin 22 Hektar. In den Verbrauchswerten der Vergangenheit manifestieren sich sowohl endogene als auch regionale und überregionale Nachfragewerte. Der Verbrauchswert umfasst somit Betriebserweiterungen (sofern hierfür zusätzliche Flächen erworben werden mussten), Verlagerungen innerhalb des Kreises, Existenzgründungen sowie Neuansiedlungen von außen.

Würde der Verbrauchswert von 22 Hektar pro Jahr bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben (2015 bis 2025 = 11 Jahre), ergäbe sich eine Flächennachfrage von knapp 242 Hektar (netto). Bleiben die Jahre mit dem höchsten und niedrigsten Wert (Ausnahmefälle) unberücksichtigt, so liegt der geglättete Referenzwert bei einem Flächenverbrauch von durchschnittlich 21,5 Hektar (netto) pro Jahr beziehungsweise 236,5 Hektar (netto) im Gesamtzeitraum. Die Glättung hat somit nur eine moderate Auswirkung auf den Orientierungsrahmen.

Um die Projektion von Doppelzählungen (Weiterverkauf unbebauter Flächen) und möglichen gewerblich „fremden“ Nutzungen (z. B. Photovoltaikanlagen) zu bereinigen, wird zunächst kreisweit ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von 15 Prozent angesetzt. Der geglättete, von Doppelzählungen und Sondereffekten bereinigte Verbrauchswert für Ostprignitz-Ruppin liegt somit bei 18,3 Hektar (netto) pro Jahr. Die Projektion dieses Wertes auf das Jahr 2025 (mit Bezug zum Jahr 2015) ergibt demnach einen Orientierungsrahmen von insgesamt rund 201 Hektar (netto).

148 bis 192 Hektar Flächenbedarf (netto) bis 2025

Eine weitere verbrauchsgestützte Näherung an die zukünftige Nachfrage erfolgt über die Korrelation des spezifischen Flächenverbrauchs im Kreis Ostprignitz-Ruppin mit der konjunkturellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Pro ein Prozent BIP-Wachstum (deutschlandweit) konnte im Zeitraum 2005 bis 2014 ein Referenzverbrauchswert von 14,1 Hektar (netto) für Ostprignitz-Ruppin ermittelt werden. In der Projektion bis zum Jahr 2025 (ausgehend von Basisjahr 2015) ergäbe sich bei einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von einem Prozent somit eine Flächennachfrage von rund 155 Hektar (netto).

Das BIP-Wachstum lag deutschlandweit im Zeitraum 2005 bis 2014 bei 1,3 Prozent pro Jahr. Bei einer gleichbleibenden wirtschaftlichen Entwicklung würde sich die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 folglich ebenfalls auf rund 201 Hektar (netto) summieren.

Der Orientierungsrahmen für den Gewerbeflächenbedarf wird dementsprechend bei 155 bis 201 Hektar (netto) angesetzt. Sollte das Wirtschaftswachstum unter dieser Marke liegen, würde sich die Flächennachfrage tendenziell deutlich verringern und bei einem höheren Wachstum entsprechend erhöhen (vgl. Tab. 17).

Weitergehend wurde der Orientierungsrahmen für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nochmals angepasst, da die Kleeblatt-Region einen sehr hohen Anteil „artfremder“ Nutzungen aufweist. Der Referenzwert für diese Teilregion wurde deshalb um weitere 20 Prozent reduziert (vgl. Tab. 18). Der kreisweite Bedarf reduziert sich dadurch auf 148 bis 192 Hektar (netto) beziehungsweise 192 bis 249 Hektar (brutto).

Tab. 17: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025

Referenzbasis	in ha	Szenario Verbrauch (2015 bis 2025) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 0,8% (2015 bis 2025) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 1,0% (2013 bis 2025) in ha	Szenario nach BIP Wachstum Ø 1,3% (2015 bis 2025) in ha
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2005 bis 2014	22,0	242			
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2005 bis 2014 geglättet*	21,5	236			
Ø Flächenumsatz per anno inkl. Korrekturfaktor Doppelzählung und Sondereffekte ** (2005 bis 2014)	18,3	201			
Flächenumsatz in ha je 1% BIP-Wachstum*** 2005 bis 2014	14,1		124	155	201
Ergebnis:					
Projektion Nachfrage 2015 bis 2025	155 bis 201 ha (netto ohne Erschließungs- und Grünflächen) 201 bis 261 ha (brutto inkl. Erschließungs- und Grünflächen)				

*geglättet bedeutet, dass sowohl der höchste als auch der niedrigste Wert im Durchschnitt unberücksichtigt bleiben. **in seltenen Fällen werden erworbene Flächen nicht bebaut, sondern weiterveräußert, was zu Doppelzählungen führt. Auch können Sondereffekte durch „artfremde“ Nutzungen entstehen. Aus diesem Grund wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von pauschal 15 Prozent als Sicherheit für die Projektion vorgenommen. ***das durchschnittliche BIP-Wachstum im Zeitraum 2005 bis 2014 lag deutschlandweit bei 1,3 Prozent pro Jahr. Quelle: Georg Consulting (2014).

4.2 Zusatzbedarf

Maximaler Zusatzbedarf von ca. 36 Hektar (netto) bis 2025

Der Bedarf bis zum Jahr 2025 ergibt sich, wie eingangs erläutert, rein quantitativ über den Abgleich der projizierten Nachfrage mit den aktuell vorhandenen Flächenpotenzialen. Im Ergebnis zeigt sich, je nach zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklung, ein geringer Zusatzbedarf von maximal 36 Hektar bis zum Jahr 2025. Je nach Teilregion fällt der quantitative Bedarf unterschiedlich aus (vgl. Tab. 18).

Tab. 18: Angepasster quantitativer Flächenbedarf im Kreis und den Teilregionen

Region	Orientierungsrahmen der Nachfrage 2015 bis 2025	Freies Flächenpotenzial	Quantitativer Bedarf 2025
	ha	ha	ha
Ruppiner Land	81,1 bis 105,1	93,9	0,0 bis 11,2
Kleeblatt-Region*	28,8 bis 37,3	14,3	14,5 bis 23,0
Autobahndreieck Wittstock/Dosse	38,0 bis 49,3	47,3	0,0 bis 2,0
Ostprignitz-Ruppin	147,8 bis 191,7	155,5	0,0 bis 36,2

* Weiterer Abzug von 20 Prozent, aufgrund des hohen Anteils „artfremder Nutzungen“ in der Kleeblatt-Region
Quelle: Georg Consulting (2015).

Der Teilmarkt Ruppiner Land weist den höchsten Prognosewert wie auch das höchste Flächenpotenzial auf. Der Orientierungsrahmen sieht eine Nachfrage in der Region von 81,1 bis 105,1 Hektar vor, die aktuell verfügbaren Gewerbeflächen von 93,9 Hektar gegenüberstehen. Der quantitative Bedarf bis zum Jahr 2025 wird dementsprechend auf 0 bis 11,2 Hektar (netto) eingeschätzt. Die Stadt Neuruppin weist mit Abstand den höchsten Flächenumsatz im Teilmarkt Ruppiner Land auf (ca. 67 %), gleichzeitig liegt der Anteil der Potenzialflächen in den beiden Gewerbestandorten Flugplatz Nord und Treskow bei lediglich 25 Hektar beziehungsweise 26,6 Prozent. Um die Flächennachfrage in der Kreisstadt bedienen zu können, müssen entweder neue Gewerbeflächen entwickelt oder die Flächen des nahe gelegenen Temnitz-Parks genutzt werden. Der autobahnahe Gewerbestandort liegt nur wenige Kilometer von Neuruppin an der gleichnamigen Anschlussstelle und verfügt über ein großes Flächenpotenzial von circa 56 Hektar.

Wie bereits erwähnt, wurde der Orientierungsrahmen für die Kleeblatt-Region für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs korrigiert (vgl. Tab. 18). Der hohe Anteil „artfremder“ Nutzungen am Gewerbeflächenumsatz beruht auf der Realisierung einiger Photovoltaikanlagen in den vergangenen Jahren. Entsprechende Standorte sind beispielsweise die Gewerbegebiete Neustadt (Dosse)-Nord und Neustadt (Dosse)-Ost, wo ein Großteil der verfügbaren Flächen für entsprechende Anlagen genutzt wurde. Gleiches gilt für die 11,2 Hektar große Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Kyritz, die aufgrund der Verpachtung nicht im Gewerbeflächenumsatz dokumentiert wurde, potenzielle Gewerbeflächen jedoch weggefallen sind.

Das Flächenpotenzial in der Kleeblatt-Region fällt mit 14,3 Hektar gering aus. Es verteilt sich auf die Gewerbegebiete Kyritz (9,4 ha), Wusterhausen (3,2 ha) und Neustadt (Dosse)-Nord (1,6 ha). Der Anteil an allen verfügbaren Gewerbeflächen im Kreis beträgt lediglich 9,2 Prozent. Durch die geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist rein rechnerisch mit einem Zusatzbedarf von 14,5 bis 23,0 Hektar bis zum Jahr 2025 zu rechnen. Jedoch sollte aufgrund des bisher hohen Anteils der „artfremden“ Nutzungen, vor allem in Neustadt (Dosse) und Wusterhausen, und der autobahnfernen Gewerbestandorte in der Kleeblatt-Region von einer zukünftig moderaten Nachfrage ausgegangen werden.

Der Gewerbeflächenbedarf in der Teilregion Autobahndreieck Wittstock/Dosse variiert bis zum Jahr 2025 zwischen 38,0 und 49,3 Hektar. Das Flächenpotenzial in der Gemeinde Heiligengrabe und der Stadt Wittstock/Dosse summiert sich auf 47,3 Hektar, womit der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf weitestgehend gedeckt werden könnte. Bei einer hohen Nachfrage bestünde ein quantitativer Zusatzbedarf von maximal zwei Hektar. Es ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf in der Stadt Wittstock deutlich höher als in der Gemeinde Heiligengrabe ausfallen wird. Gleichzeitig befindet sich in der Stadt auch ein Großteil der Flächenpotenziale.

Faktische Verfügbarkeit kann Engpass darstellen

Aus den Fachgesprächen mit regionalen Akteuren konnten keine Hinweise auf eine quantitative Flächenknappheit entnommen werden. Allerdings wurde auf Probleme bei der faktischen Verfügbarkeit und Aktivierung des Flächenpotenzials hingewiesen. Die faktische Verfügbarkeit wird fallweise durch Eigentumsfragen (Verkaufsbereitschaft) und/oder Umweltrestriktionen eingeschränkt, sodass stellenweise durchaus Flächenengpässe auftreten können.

Bei der Gegenüberstellung der vorhandenen Flächenpotenziale in den Gewerbegebieten und des durchschnittlichen Flächenumsatzes der vergangenen zehn Jahre wird deutlich, dass rein statistisch betrachtet die Gewerbeflächen in der Stadt Neuruppin bereits in rund drei Jahren aufgebraucht wären. In den Städten Wittstock/Dosse und Kyritz sollten die vorhandenen Flächenpotenziale hingegen für rund zehn Jahre ausreichen (vgl. Tab. 19).

Tab. 19: Zeitliche Reichweite der Flächenpotenziale in den drei größten Städten des Kreises

Stadt	Flächenumsatz	Freies	Zeitliche
	2005 - 2014	Flächenpotenzial	Reichweite
	ha/Jahr	ha	Jahre
Neuruppin	7,8	25,0	3,2
Wittstock/Dosse	3,7	36,1	9,8
Kyritz	0,9	9,4	10,4

Quelle: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Georg Consulting (2015).

4.3 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Im Rahmen einer verbrauchsgestützten Nachfrageprojektion wurde ein Orientierungsrahmen der Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 (ausgehend vom Basisjahr 2015) in der Größenordnung von 148 bis 192 Hektar ermittelt. In der Projektion wurden unter anderem Abschlüsse für die Vermarktung von Flächen für „artfremde“ Nutzungen (z. B. Anlagen der erneuerbaren Energien) vorgenommen. Bei dem ermittelten Orientierungsrahmen handelt es sich um Nettoflächen. Wird der Flächenbedarf für Grünflächen und Erschließung mit berücksichtigt, so erhöht sich der Orientierungsrahmen auf 192 bis 250 Hektar.

Mit rund 81 bis 105 Hektar (netto) ist die projizierte Nachfrage im Ruppiner Land am höchsten, gefolgt von der Teilregion Autobahndreieck Wittstock/Dosse mit rund 38 bis 49 Hektar (netto) und der Kleeblatt-Region mit rund 29 bis 37 Hektar (netto). Im Abgleich mit dem freien Flächenpotenzial in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten über 155 Hektar (netto) kann der quantitative Zusatzbedarf bis zum Jahr 2025 ermittelt werden. Dieser liegt je nach konjunktureller Entwicklung bei null bis rund 36 Hektar (netto).

Im Ruppiner Land umfasst der Zusatzbedarf maximal elf Hektar. Hier schlägt sich das vorhandene hohe Flächenpotenzial des Temnitz-Parks in der Berechnung nieder. Der Vermarktung des Temnitz-Parks kommt daher für das Ruppiner Land und den Kreis insgesamt eine hohe Bedeutung zu. Für die Teilregion Autobahndreieck Wittstock/Dosse werden kaum neue zusätzliche Flächen gebraucht. In der Kleeblatt-Region liegt der Zusatzbedarf etwas höher, weil hier das Flächenpotenzial am geringsten ist.

Trotz der insgesamt guten Flächenversorgung im Kreis können auf teilregionaler und/oder einzelner kommunaler Ebene Flächenengpässe im Zeitverlauf entstehen. Dies ist dann der Fall, wenn zum Beispiel Eigentümer nicht bereit sind, Flächen zu verkaufen oder wenn Umweltrestriktionen das quantitative Flächenpotenzial hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Auch können Gebietserweiterungen an besonders nachgefragten Gewerbestandorten trotz des insgesamt hohen Flächenangebotes sinnvoll sein. In einem über die vorliegende Studie hinausgehenden Schritt, müsste überprüft werden, in welchem Umfang das quantitative Flächenpotenzial an den einzelnen Standorten tatsächlich auch genutzt werden kann.

5. SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN

5.1 Wirtschaftsstandort Ostprignitz-Ruppin

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin liegt verkehrsgünstig an der Achse Hamburg - Berlin. Die Zahl der Arbeitslosen war in den letzten Jahren deutlich rückläufig und die Beschäftigung ist insgesamt angestiegen. Der Anteil der Hochqualifizierten liegt über dem Landes- und Bundesdurchschnitt, was einen positiven Einfluss auf die Produktivitätsentwicklung gehabt haben dürfte. Die Außenverflechtung in der Industrie liegt im Kreis über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Überdurchschnittlich wachsende Industriebeschäftigung

Der Wirtschaftsstandort zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich wachsende Industriebeschäftigung bei gleichzeitig rückläufiger Entwicklung der Zahl der Betriebe in der Industrie aus. Das heißt, im Kreis zeigt sich ein Betriebswachstum in zweifacher Hinsicht: Die Industriebeschäftigung nimmt nicht nur deutlich zu, sondern die Betriebe werden insgesamt auch größer. Gleichzeitig zeigt sich jedoch ein Rückgang der Beschäftigung in der wissensbasierten Industrie. Dieser ist vor allem durch Beschäftigungsverluste in der chemischen Industrie und der Energiewirtschaft begründet (zusammen ca. 100 Arbeitsplätze). Der Rückgang der Beschäftigung in den wissensbasierten Industrien im Kreis ist somit kein genereller Trend, sondern ist durch spezifische regionale Unternehmensentwicklungen begründet. Weiterhin wächst die Beschäftigung in den Dienstleistungen (u. a. im Gesundheitswesen, in der Finanzwirtschaft und bei Architektur- und Ingenieurbüros sowie Laboren). Der Trend zu einer Dienstleistungsökonomie wird im Kreis Ostprignitz-Ruppin durch ein starkes Beschäftigungswachstum in der Industrie begleitet.

Deutlicher Produktivitätszuwachs in der Industrie

Ein Anstieg der Produktivität ist häufig mit der Substitution von Beschäftigung verbunden. Im Kreis Ostprignitz-Ruppin ist im Verarbeitenden Gewerbe hingegen ein deutliches Beschäftigungswachstum bei einem gleichzeitig starken Produktivitätszuwachs zu beobachten. Diese parallelen Entwicklungen haben sich in den vergangenen Jahren treibend auf die Gewerbeflächennachfrage ausgewirkt.

Der Bereich Verkehr und Lagerei gehört bundesweit zu den gewerblichen Wachstumsbranchen. Seine Entwicklung ist ebenfalls für die Gewerbeflächennachfrage relevant. Im Kreis Ostprignitz-Ruppin wächst dieser Wirtschaftszweig zwar auch, jedoch nur unterdurchschnittlich stark. Allerdings zeigt sich innerhalb des Wirtschaftszweiges ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenzuwachs im Bereich der sogenannten KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste). Die positive Entwicklung in diesem Unterzweig hängt unter anderem mit dem wachsenden Online-Handel zusammen. Der Kreis ist zwar (noch) keine ausgewiesene Logistikregion,

aber aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der A24 kann er durchaus Distributionsfunktionen erfüllen. Zudem sind die Produktivitätsfortschritte in der Industrie im Kreis nicht ohne eine leistungsfähige Logistik in der Region denkbar.

Zu den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen zählt auch die Bauwirtschaft. In der Region ist diese überdurchschnittlich stark vertreten. Die Zahl der Betriebe wächst. Trotzdem verzeichnet die Branche im Kreis Beschäftigungsrückgänge. Diese gab es vor allem im Tiefbau. Die Beschäftigungsrückgänge in der regionalen Bauwirtschaft gehen hier jedoch mit deutlichen Produktivitätsgewinnen einher.

Anhand der zusammenfassend dargestellten Entwicklungstrends können aus gutachterlicher Sicht die folgenden standortpolitischen Leitlinien und Empfehlungen für den Industrie- und Gewerbestandort Ostprignitz-Ruppin abgeleitet werden:

Sichtbarmachung und Kommunikation der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends:

Die vorliegende Studie hat zahlreiche positive Entwicklungen im Kreis aufgezeigt, die nicht vermutet wurden. Diese betreffen zum Beispiel die Beschäftigten- und Produktivitätsentwicklung, den relativ hohen Anteil von Hochqualifizierten und die deutlich gesunkene Zahl an Arbeitslosen. Unternehmen entwickeln sich gut in der Region. Vor allem die zum Teil hohen Gewerbeflächenumsätze zeugen vom Vertrauen der Unternehmen in die Region. Sowohl die regionalen Akteure als auch die ansässigen Unternehmen sollten diese positiven Entwicklungen stärker nach innen und auch nach außen kommunizieren. Dies könnte zum Beispiel im Rahmen der Erstellung eines jährlichen Wirtschaftsberichts und/oder über die Intensivierung der regionalen und überregionalen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit erfolgen.

In diesem Zusammenhang weisen wir beispielhaft auf die Durchführung eines bundesweiten Ansiedlungswettbewerbs hin. Hierbei können Unternehmen für eine „gute Idee“ 1.000 oder 2.000 Quadratmeter Gewerbefläche gewinnen. Der Ansiedlungswettbewerb dient in erster Linie der überregionalen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Über den Ansiedlungswettbewerb werden die positiven Standortfaktoren überregional einprägsamer und glaubhafter transportiert, als über gewöhnliche Standortbroschüren. Am Ende dieser „Marketingmaßnahme“ steht nicht nur die Erhöhung der Bekanntheit des Kreises, sondern auch die tatsächliche Ansiedlung eines oder mehrerer Unternehmen.

Abb. 43: Ansiedlungswettbewerb Ostprignitz-Ruppin



Quelle: Georg Consulting (2015).

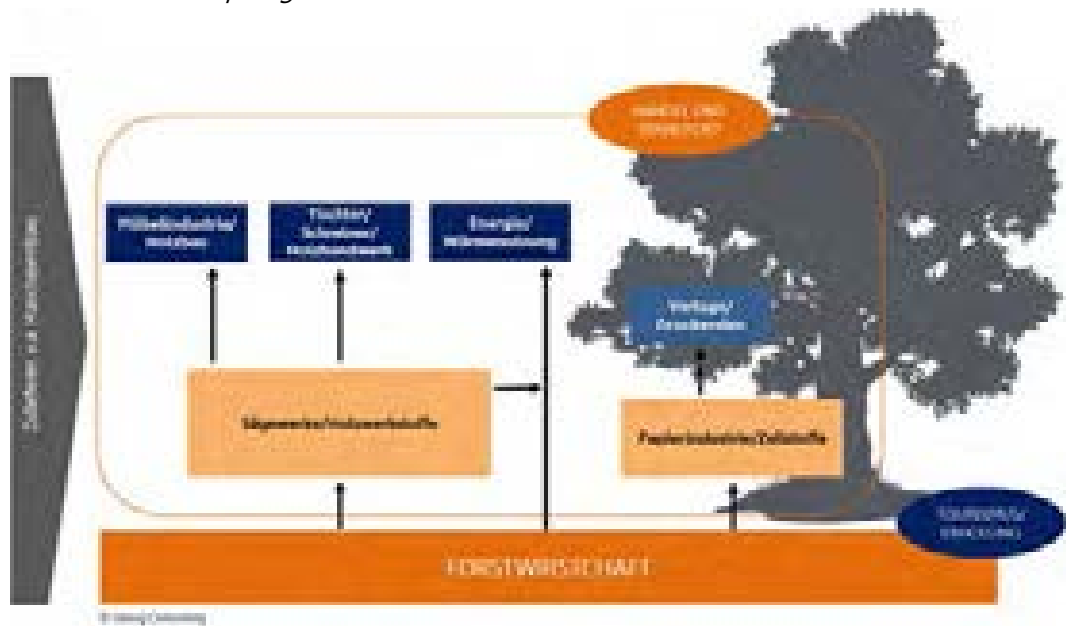
Fortentwicklung der gewerblichen Schwerpunktbranchen:

Allein in der Ernährungswirtschaft, der Holzwirtschaft und in der Kunststoff- und chemischen Industrie arbeiten rund 55 Prozent aller Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes im Kreis. In diesen Branchen hat die Region überdurchschnittlich hohe Beschäftigungsanteile aufzuweisen. Die genannten Branchen konnten in der Region insbesondere die flächenbezogenen Standortvorteile nutzen. Es gab und gibt ein ausreichend großes quantitatives Flächenpotenzial zu relativ günstigen Preisen.

Die Schwerpunktbranchen in der Region stehen vor zentralen Herausforderungen. Dazu gehören zum Beispiel die Fachkräftesicherung, die zunehmende Digitalisierung der Produktion (Industrie 4.0) und der Energieumbau. Die Bestandspflege und -entwicklung stehen gerade vor dem Hintergrund der genannten übergeordneten Herausforderungen vor neuen Aufgaben. Darauf muss sich die regionale Wirtschaftsförderung mit ihrem Leistungs- und Servicespektrum einstellen.

Im Hinblick auf die gewerblichen Schwerpunktbranchen sind unter anderem die horizontalen und vertikalen Wertschöpfungsketten zu berücksichtigen. Aufgabe der Wirtschaftsförderung sollte es sein, diese Verflechtungen in der Region zu analysieren und fortzuentwickeln. Unter Umständen ergeben sich gerade entlang dieser Ketten Ansiedlungspotenziale (vgl. Abb. 44 bis Abb. 47).

Abb. 46: Wertschöpfungskette Holzwirtschaft*



*in Anlehnung an Deutscher Bauernverband (2006).
Quelle: Georg Consulting (2015).

Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch den Ausbau der IuK-Infrastruktur („schnelles Internet“):

Das Zentrum der Region, die Kreisstadt Neuruppin, gehört zu den wenigen Städten im Bundesland Brandenburg mit einer aktuell stabilen bis positiven Einwohnerentwicklung. Die Region verfügt über positive Rahmenbedingungen, einen hohen Freizeitwert, eine gute schulische Bildungsinfrastruktur, attraktive Wohnungsmärkte und die Nähe zu Berlin. Diese beispielhaft genannten Aspekte sollten aktiv genutzt werden, um Fachkräfte an die Region zu binden und neue zu gewinnen.

Aus der Bundeshauptstadt Berlin pendeln täglich rund 530 Personen nach Neuruppin ein. Die Region könnte sich stärker als bisher auch für Zuzügler aus Berlin (z. B. Freiberufler) positionieren, die ein ländlich geprägtes Leben in der Nähe zur Großstadt präferieren. Dies setzt allerdings ein ausreichendes Angebot an attraktivem Wohnraum und Wohnbauland in den Zentren sowie eine funktionsfähige moderne IuK-Infrastruktur („schnelles Internet“) voraus.

Damit die Unternehmen im Kreis mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig bleiben, kommt dem Ausbau der Breitbandversorgung im Kontext der zunehmenden Digitalisierung eine generell hohe Bedeutung zu. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre sollten daher mit Unterstützung von Bund und Land fortgeführt werden. Vor allem Industrie-, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen sind auf „schnelles Internet“ angewiesen.

Ansiedlungsstrategien und Bestandspflege für wissensintensive Unternehmen:

Die wissensbasierten Zweige und Branchen liegen hinsichtlich der Entwicklung von Wertschöpfung und Produktivität meist vorn. Die Entwicklung wissensbasierter Beschäftigung stagniert jedoch im Kreis. In den zukünftigen wirtschaftsfördernden Aktivitäten sollte diesen Bereichen als Träger von Wissen und Know-how ein stärkeres Gewicht eingeräumt werden. Dies kann im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeflächenvermarktung in gezielten strategischen Ansiedlungsstrategien, zum Beispiel im Hinblick auf die Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik und Medizintechnik erfolgen.

Über eine intensive Bestandsbetreuung können die vorhandenen Ansätze wissensbasierter Industrien gepflegt und fortentwickelt werden. Im Bereich der wissensbasierten Dienstleistungen stehen in der Region vor allem die Gesundheitswirtschaft und die Finanzwirtschaft im Fokus. Beide Branchen sind aber nur in geringem Umfang gewerbeflächenrelevant.

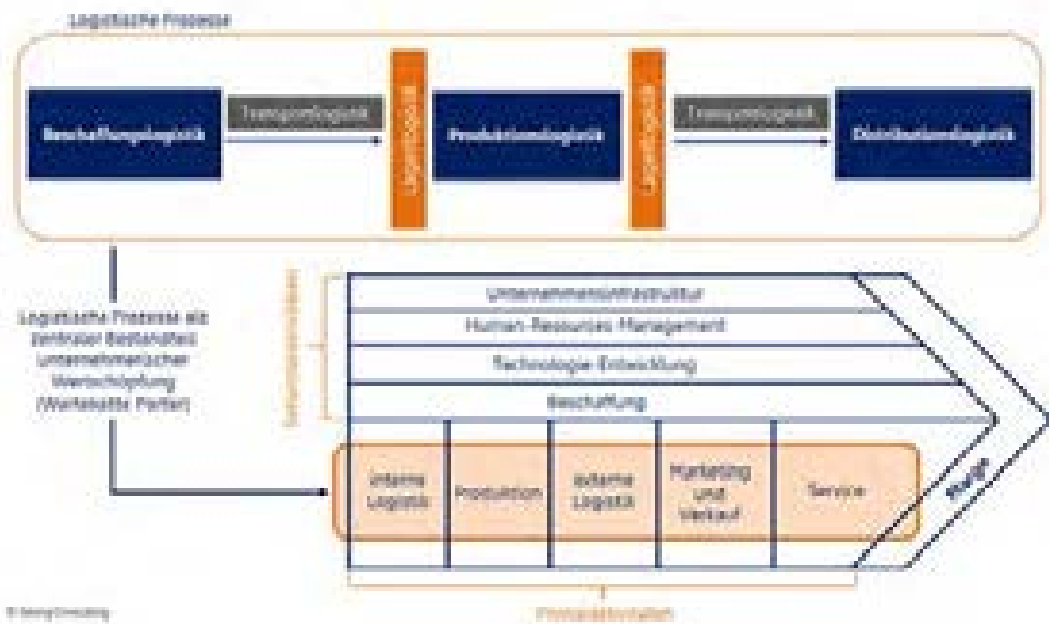
Stärkere Profilierung als Distributionsstandort:

Die Region ist bisher keine ausgewiesene Logistikregion. Sie engagiert sich jedoch in der Initiative HUB 53/12°. Die Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei ist im Zeitraum 2008 bis 2014 um über neun Prozent angestiegen, wobei sich insbesondere die sogenannten Kurier-, Express- und Postdienste sehr dynamisch entwickelt haben. Der Bereich beschäftigt im Kreis knapp 1.200 Personen.

Bundesweit zählt die Logistik zu den wenigen gewerblichen Wachstumsbranchen. Um von dieser positiven Entwicklung noch stärker als bisher profitieren zu können, sollte die Region ihr großes Gewerbeflächenpotenzial gezielt angebotsorientiert vermarkten. Dies betrifft insbesondere die autobahnnahen Standorte im Bereich Wittstock sowie den Temnitz-Park bei Neuruppin an der A24. Sollte das Flächenangebot der Logistikstandorte im westlichen Umland von Berlin, auf das sich die Nachfrage im Marktgebiet Berlin bisher konzentriert, zunehmend knapp und teuer werden, ergeben sich für die Region Ostprignitz-Ruppin durchaus entsprechende Ansiedlungspotenziale. Logistik, Transport und Großhandel sollten bei den zukünftigen Ansiedlungsaktivitäten daher stärker berücksichtigt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Logistik mittlerweile eine breitgefächerte Branche darstellt, die zum Teil auch Aufgaben der Produktionswirtschaft übernimmt (wertschöpfungsrelevante Logistik) und über Verflechtungen auch in den Dienstleistungssektor einwirkt (vgl. Abb. 47). Zudem bietet die Logistik Beschäftigungsmöglichkeiten für alle Qualifikationsniveaus.

Abb. 47: Wertschöpfungskette Logistikwirtschaft



Quelle: Georg Consulting (2015).

5.2 Gewerbestandort Ostprignitz-Ruppin

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin zeichnet sich, wie auch die anderen betrachteten Kreise entlang der A24, durch eine hohe Umsatzdynamik bei Kauffällen und Flächenumsatz aus, wobei sich eine quantitative Fokussierung auf das Ruppiner Land zeigt. Das Marktgeschehen wird bis zum Jahr 2014 durch überdurchschnittlich hohe Grundstücksgrößen geprägt. Dies ist unter anderem auf die günstigen Flächenpreise zurückzuführen. In den letzten Jahren war die Flächennachfrage vor allem durch eine starke endogene Entwicklung geprägt. Es gab kaum große Ansiedlungen von außerhalb.

Nachfrage von 148 bis 192 Hektar (netto) bei geringem Zusatzbedarf

Bis zum Jahr 2025 konnte mit Bezug zum Jahr 2015 ein Orientierungsrahmen in der Größenordnung von 148 bis 192 Hektar (netto) ermittelt werden. Gleichzeitig ist ein noch großes Flächenpotenzial allein in den sich aktuell noch in der Vermarktung befindlichen Gebieten vorhanden. Im Abgleich mit dem freien Flächenpotenzial ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf – je nach konjunktureller Entwicklung – von bis zu 36 Hektar (netto). Der Zusatzbedarf konzentriert sich dabei auf das Ruppiner Land und die Kleeblatt-Region. Die wichtigsten Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen im Kreis sind mittelständische produzierende Unternehmen und das Handwerk.

Es gibt keinen quantitativen Flächenengpass. Fallweise beziehungsweise auf kommunaler Ebene können aber Engpässe auftreten. Diese können zum Beispiel aus einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer und/oder Umweltrestriktionen resultieren.

Aus der Analyse zum Wirtschaftsstandort Ostprignitz-Ruppin und zum Gewerbeflächenmarkt lassen sich die folgenden Empfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung ableiten:

Bedarfsgerechte Flächenentwicklung und Konzentration auf bestehende Standorte:

Wie die Analyse des Gewerbeflächenmarktes gezeigt hat, gibt es aktuell ein hohes Flächenpotenzial für die Vermarktung. Bis zum Jahr 2025 ist eventuell ein zusätzlicher Flächenbedarf von bis zu 36,2 Hektar notwendig. Dieser Bedarf sollte entsprechend der Nachfrage an den jeweiligen Standorten gedeckt werden. Vor der Ausweisung neuer Gebiete sollten bestehende Standorte, die im Fokus der Unternehmensansiedlungen stehen, erweitert werden. Damit kann ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Standortentwicklung geleistet werden.

Tieferegehende Ermittlung des faktischen Flächenpotenzials:

In der vorliegenden Analyse wurde das Flächenpotenzial aufgabenbezogen primär quantitativ betrachtet. Um die faktische Flächenverfügbarkeit einschätzen zu können, sind standortbezogene tieferegehende Analysen notwendig. Hierbei sind die Eigentumsaspekte sowie die Umfeld- und Umweltaspekte zu eruieren und im Hinblick auf die faktische Flächenverfügbarkeit genauer zu untersuchen. Ziel sollte es sein, das verfügbare Flächenpotenzial nach Restriktionskategorien und dem zeitlichen Markteintritt einzuordnen. Darauf aufbauend können für die Schwerpunktstandorte spezifische Nutzungs- und Vermarktungskonzepte erarbeitet werden.

Stärkere Standortprofilierung von Standorten mit hohem Flächenpotenzial:

Für die zukünftige Flächenvermarktung stehen zunächst die Standorte im Fokus, die noch über ein größeres Flächenpotenzial (ca. acht Hektar und mehr) verfügen. Für diese Standorte sollten spezifische Konzepte für eine bessere Standortprofilierung und -vermarktung erarbeitet werden. Im Folgenden werden diese Standorte beschrieben und ihre Chancen auf dem Gewerbeflächenmarkt eingeschätzt.

Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe (Autobahndreieck Wittstock/Dosse)

Das Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe liegt an der B189 nordwestlich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse. Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Autobahnanschlussstelle Pritzwalk (A24) und die Anschlussstelle Wittstock (A19) sind in rund drei Kilometern Entfernung erreichbar. Insgesamt umfasst das Gewerbegebiet über 175 Hektar (brutto) beziehungsweise 158 Hektar (netto). Hiervon sind noch rund 11,2 Hektar verfügbar. Die Auslastung beläuft sich damit auf rund 93 Prozent. Das freie Flächenpotenzial verteilt sich auf sechs Grundstücke, die zwischen 330 Quadratmetern und 0,9 Hektar groß sind. Des

Weiteren gibt es zwei größere Grundstücke, die über eine Fläche von 3,5 und 4,0 Hektar verfügen. Alle Freiflächen sind kurzfristig vermarktbare. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,5 bis 2,0. Der Standort ist als GE-Gebiet ausgewiesen. Der Kaufpreis für Flächen liegt zwischen 9,00 bis 15,00 Euro je Quadratmeter.

Die Infrastruktur des Bestandsgebietes umfasst einen Gas-, Gleis- und ÖPNV-Anschluss. Eine Breitbandanbindung ist weitestgehend gewährleistet. Die Datenübertragungsrate variiert je nach Lage im Gebiet zwischen sechs und 50 Megabit pro Sekunde. Das Bestandsgebiet ist vor allem durch produzierende Unternehmen und Handelsbetriebe geprägt. Am Standort befindet sich der wichtigste Arbeitgeber der Region. Die Firma KRONOTEX GmbH & Co. KG produziert Holzwerkstoffe, wie zum Beispiel Laminatböden.

Abb. 48: Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Das Gewerbegebiet Heiligengrabe hat aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und des großen vermarktungsfähigen Flächenpotenzials eine hohe Bedeutung für die Teilregion Autobahndreieck Wittstock/Dosse und leicht abgeschwächt auch für den Kreis. Der Standort dürfte für regionale und auch überregionale Unternehmensansiedlungen interessant sein. Die freien Flächen umfassen rund ein Viertel des gesamten Flächenpotenzials der Teilregion. Vermarktungsansätze ergeben sich möglicherweise für Zulieferer und/oder Weiterverarbeiter in der Holzwirtschaft. Darüber hinaus eignet sich der Standort für den produzierenden Mittelstand, Handwerk und Transportunternehmen.

Für die zukünftigen Akquisitionsbemühungen wird empfohlen ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept zu erarbeiten, das den (über-)regionalen Bezug berücksichtigt (z. B. Gewerbepark Heiligengrabe an der Achse Hamburg - Berlin). Darüber hinaus sollte zur Standortprofilierung die IuK-Infrastruktur weiter ausgebaut werden, sodass flächendeckend „schnelles Internet“ für alle Unternehmen am Standort gewährleistet ist.

Gewerbegebiet Fretzdorf (Autobahndreieck Wittstock/Dosse)

Das Gewerbegebiet Fretzdorf befindet sich südlich der Stadt Wittstock an der Autobahnanschlussstelle Herzsprung der A24. Insgesamt umfasst der Standort 46,3 Hektar und ist für eine GE- und GI-Nutzung planungsrechtlich festgesetzt. Die verfügbaren Flächen summieren sich auf 14,8 Hektar (Auslastungsquote: 68 %) und verteilen sich auf ein Grundstück im Westen und eines im Süden des Gewerbegebietes. Der Kaufpreis für die freien Grundstücke liegt bei 5,00 Euro pro Quadratmeter. Ein Gleisanschluss besteht an der östlich verlaufenden Bahnstrecke Wittstock - Neuruppin. Eine Breitbandanbindung ist am Standort weitestgehend gegeben. Die Datenübertragungsrate am Standort variiert zwischen sechs und 50 Megabit pro Sekunde. Im nordwestlichen Bereich des Standortes befindet sich der Autohof Herzsprung. Darüber hinaus sind ein Werk einer Steinmanufaktur, ein Fruchtwarenhandel, eine Spedition, eine Gärtnerei sowie ein Großhandelsbetrieb für Pflanzen, Blumen, Obst und Gemüse ansässig.

Abb. 49: Gewerbegebiet Fretzdorf



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Der direkte Autobahnanschluss ist ein wesentlicher Standortvorteil für das Gewerbegebiet Fretzdorf. Das Gewerbegebiet hat aufgrund der zentralen Lage im Kreis

eine regionale bis überregionale Bedeutung, obwohl das noch freie Flächenpotenzial überschaubar ist. Aufgrund der Entfernung zu den Städten Wittstock und Neuruppin kommt der Standort auch für weniger arbeitsintensive Nutzungen in Frage. Die verfügbaren Grundstücke eignen sich generell für produzierende Unternehmen sowie für Logistik- und Transportunternehmen. Um die Vermarktung der Gewerbeflächen voranzutreiben, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen. Bei einer erfolgreichen Vermarktung der autobahnnahen Flächen, könnte eine bedarfsgerechte Fortentwicklung des Standortes geprüft werden. Auch eine weitere Verbesserung der Breitbandversorgung würde sich positiv auf die Standortvermarktung und -entwicklung auswirken.

Gewerbegebiet Kyritz (Kleeblatt-Region)

Das Gewerbegebiet Kyritz liegt im Süden der gleichnamigen Hansestadt und ist das größte Gewerbegebiet in der Stadt. Der Standort umfasst eine Gesamtfläche von 22,5 Hektar. Hiervon sind noch acht Grundstücke mit insgesamt rund 9,4 Hektar verfügbar. Die Auslastungsquote des Standortes liegt somit bei 58 Prozent. Die Kaufpreise sind günstig und beginnen ab 7,00 Euro pro Quadratmeter. Das Bestandsgebiet verfügt über einen Anschluss an die Bundesstraße 5 in circa 100 Metern Entfernung. Über die Bundesstraße ist die A24 in 19 Kilometern zu erreichen. Das Bestandsgebiet verfügt über einen Gas-, Gleis- und ÖPNV-Anschluss. Die Breitbandanbindung im Gebiet schwankt zwischen 16 und 20 Megabit pro Sekunde. Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet (GE und GI) vor. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ liegt bei 1,6.

Abb. 50: Gewerbegebiet Kyritz



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Die Unternehmensstruktur am Standort ist vielfältig. Es gibt einige Betriebe aus den Bereichen Handel, Baugewerbe und Logistik sowie einen Hersteller für Metall- und Werkzeugtechnik. Im südlichen Bereich des Gebietes wurde im Jahr 2012 eine Fläche von 11,2 Hektar an den Betreiber einer Photovoltaikanlage verpachtet. Die Anlage wurde im Mai 2013 in Betrieb genommen.

Die verfügbaren Gewerbeflächen sind aufgrund der Lageeigenschaften vor allem für mittelständische produzierende Unternehmen, für Kleingewerbe und Handwerk geeignet. Zur Attraktivitätssteigerung sollte der Breitbandanschluss im Gewerbegebiet weiterhin ausgebaut werden – auch um den Standort gegebenenfalls für weitere Zielgruppen, wie beispielsweise den technologieorientierten Mittelstand, interessant zu machen. Der Standort hat für die Kleeblatt-Region und für die Stadt Kyritz eine hohe Bedeutung, da sich hier knapp zwei Drittel des Flächenpotenzials der Teilregion befinden. Aufgrund der Entfernung zur Autobahn kommt dem Standort auf Kreisebene eine geringere Bedeutung zu.

Gewerbepark Herzberg (Ruppiner Land)

Der Gewerbepark Herzberg befindet sich in der Gemeinde Herzberg (Mark) im Ruppiner Land, die zum Amt Lindow (Mark) gehört. Der Standort umfasst 11,6 Hektar Gesamtfläche, von der noch rund 9,8 Hektar kurzfristig verfügbar sind. Am Standort sind bereits vier Grundstücke einer Nutzung zugeführt. Aktuell gibt es am Standort eine Feuerwehr, einen Frisörsalon, einen Schlossereibetrieb sowie einen weiteren Betrieb (Krick-Stock). Die Auslastungsquote liegt bei rund 16 Prozent. Die größte verfügbare Einzelfläche ist 8,2 Hektar groß. Daneben befinden sich mehrere kleinere Flächen in der Vermarktung. Der Kaufpreis für voll erschlossene Flächen liegt zwischen 7,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter. Planungsrechtlich ist der Standort als GE-Gebiet ausgewiesen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Bundesstraße 96 (ca. 200 Meter entfernt) gewährleistet. Die nächste Anschlussstelle der A24 ist 24 Kilometer entfernt. Das Bestandsgebiet verfügt über einen Gasanschluss sowie eine Breitbandanbindung (16-20 Mbit/s). Der Bahnhof Herzberg (Mark) grenzt an das Gewerbegebiet an, wobei Zugverbindungen nur von Karfreitag bis Oktober angeboten werden. Das ÖPNV-Angebot wird durch eine Buslinie ergänzt.

Trotz des noch umfangreichen Flächenpotenzials spielt der Standort durch die Entfernung zur Autobahn bei der kreisweiten Gewerbeflächenentwicklung eine eher geringe Rolle. Der Fokus bei der Flächenvermarktung sollte insbesondere auf der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe mit lokalem oder regionalem Bezug liegen. Der Vermarktungszeitraum ist aufgrund des noch großen Flächenpotenzials langfristig einzuordnen. Zur Intensivierung wäre ein spezifisches Nutzungs- und Vermarktungskonzept für den Standort zielführend. Darüber hinaus sollte ein weiterer Ausbau der IuK-Infrastruktur geprüft werden.

Abb. 51: Gewerbepark Herzberg



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow (Ruppiner Land)

Das Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow ist der wichtigste Gewerbestandort in der Fontanestadt. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von 70 Hektar und ist damit das drittgrößte Gewerbegebiet im Kreis. Der Standort Treskow liegt am Stadtrand im Süden der Stadt Neuruppin an der Landstraße 16, die direkt zur Autobahnanschlussstelle Neuruppin-Süd führt, die etwa 3,5 Kilometer entfernt ist. Das Gewerbegebiet kann von der Autobahn aus ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neuruppin beträgt rund fünf Kilometer. Aktuell sind noch zehn Grundstücke verfügbar, die zwischen 0,2 und 9,9 Hektar groß sind. Das Flächenpotenzial summiert sich auf rund 17,1 Hektar. Die Auslastungsquote beträgt 75,4 Prozent. Die Kaufpreise für die freien Grundstücke bewegen sich zwischen 15,00 und 17,00 Euro pro Quadratmeter.

Es handelt sich um einen etablierten Standort, der Sitz vieler für die Region bedeutender Unternehmen ist. Darunter wichtige Arbeitgeber aus dem Produzierenden Gewerbe wie die Opitz Holzbau GmbH, die Dreistern Konserven GmbH & Co. KG oder die ESE Behältersysteme Deutschland GmbH. Des Weiteren befinden sich im Gebiet zahlreiche Handelsbetriebe sowie Unternehmen aus dem Baugewerbe und Handwerk. Eine Breitbandanbindung ist nicht flächendeckend vorhanden. Die Datenübertragungsraten variieren zwischen sechs und 50 Megabit pro Sekunde. Planungsrechtlich sind die Flächen für eine GE- und GI-Nutzung ausgewiesen. Ein Gleisanschluss besteht nicht.

Dem Gewerbegebiet kommt aufgrund des hohen Flächenpotenzials (ca. 18 % der Teilregion) und der Lage eine hohe Bedeutung für die Stadt Neuruppin, das Ruppinische Land und den Landkreis zu. Der Standort ist dabei besonders für Unternehmen interessant, die die Nähe zur Kreisstadt mit ihrem Arbeitskräftepotenzial und ihrer städtischen Infrastruktur suchen. Beispielhaft sind hier (technologieorientierte) produzierende Unternehmen, Handwerksunternehmen, Großhandelsbetriebe und Vertriebsunternehmen (auch technische Dienstleistungen) zu nennen. Um die Standortattraktivität für diese Zielgruppen zu erhöhen, ist der weitere Ausbau der IuK-Infrastruktur zu empfehlen. Die Lage zwischen Autobahn und Innenstadt ist als positiver Standortfaktor hervorzuheben. Im Rahmen der Fortentwicklung des Standortes könnte über die Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes nachgedacht werden. Hierbei sollte eine mögliche „Arbeitsteilung“ mit den Standorten Temnitz-Park und Flugplatz-Nord berücksichtigt werden – auch um eine Konkurrenzsituation zwischen den drei Standorten innerhalb der Teilregion zu vermeiden.

Abb. 52: Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Gewerbegebiet Temnitz-Park (Ruppiner Land)

Das Gewerbegebiet Temnitz-Park ist nach dem Gewerbegebiet Heiligengrabe der zweitgrößte Standort im Kreis und liegt nur rund fünf Kilometer westlich vom Neuruppiner Stadtzentrum. Die ansässigen Unternehmen sind den Branchen Metallverarbeitung, Recycling/Abfallwirtschaft, Holzverarbeitung, Kunststoffe und Chemie zuzuordnen. Am Standort bestehen ein Gasanschluss und eine gut ausgebaute Breitbandanbindung von 25 bis 50 Megabit pro Sekunde.

Der Temnitz-Park weist durch seine direkte Anbindung an die A24 und die Bundesstraße 167 in nur jeweils rund 500 Metern Entfernung eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Freie Grundstücke sind für rund 20,00 Euro pro Quadratmeter zu erwerben. Das Gebiet ist größtenteils für eine GI-Nutzung ausgewiesen. Die GRZ unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung. Für GE-Nutzungen gilt eine GRZ von 0,4 oder 0,5, die GI-Flächen haben eine GRZ von 0,7.

Trotz der attraktiven Lage an der Autobahn, ist der Standort bisher nur zur Hälfte ausgelastet. Insgesamt umfasst das Bestandsgebiet eine Fläche von 108,6 Hektar, wovon noch 56 Hektar verfügbar sind. Die Auslastungsquote liegt damit bei rund 48,4 Prozent. Grund hierfür ist die Verschuldung der 1991 gegründeten Entwicklungsgesellschaft Temnitzpark (EGT). Seit 1998 läuft ein Gesamtverstreckungsverfahren gegen die EGT. Die aktive Flächenvermarktung ist seitdem unterbrochen. Ein Ende des Verfahrens ist jedoch absehbar, sodass eventuell zeitnah wieder mit Vermarktungsaktivitäten begonnen werden kann.

Abb. 53: Gewerbegebiet Temnitz-Park



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Aktuell sind 16 Grundstücke im Gewerbegebiet verfügbar. Die Flächengrößen variieren zwischen 0,2 bis 13,2 Hektar. Sieben Grundstücke weisen eine Größe von unter einem Hektar auf, weitere sieben sind zwischen einem und zehn Hektar groß. Darüber hinaus stehen zwei große Grundstücke von 11,4 und 13,2 Hektar zum Verkauf.

Der Temnitz-Park verfügt über rund ein Drittel des gesamten freien Flächenpotenzials im Kreis. Damit kommt ihm nicht nur eine hohe Bedeutung für zukünftige Unternehmensansiedlungen mit Fokus auf die Kreisstadt Neuruppin zu, sondern er

ist aufgrund der guten Lagequalitäten, der Größe und Beplanung als Industriegebiet ein zentraler Schwerpunktstandort für den gesamten Kreis. Er sollte daher im Fokus der überregionalen und internationalen Unternehmensakquisitionen stehen. Der Temnitz-Park eignet sich für die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen, größeren Logistikunternehmen und Großhandelsbetrieben. Ergänzende Nutzungen sind Handwerk und Kleingewerbe. Zur Aufwertung der Standortfaktoren und Verbesserung der Vermarktung wird eine generelle Erhöhung der GRZ auf einen Wert von 0,8 empfohlen. Ein weiterer Ausbau der Breitbandanbindung sollte, gerade im Hinblick auf die überregionale Vermarktung, geprüft werden. Darüber hinaus wird die Erarbeitung eines spezifischen und dezidierten Nutzungskonzepts (Entwicklungs- und Baufelder, Zielgruppen, baufeldbezogener Preisspiegel, Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit etc.) für eine zielgerichtete Vermarktung als hilfreich angesehen.

Gewerbegebiet Flugplatz Nord (Ruppiner Land)

Das Gewerbegebiet Flugplatz Nord umfasst den Ostteil des ehemaligen Militärflugplatzes der sowjetischen Streitkräfte und befindet sich am nördlichen Stadtrand von Neuruppin. Das Stadtzentrum ist rund drei Kilometer entfernt. Bis zur nächsten Anschlussstelle der A24 sind es rund sieben Kilometer. Die Erschließung erfolgt über die Landstraße 16 (Wittstocker Allee).

Das Gewerbegebiet umfasst rund 13,9 Hektar Gesamtfläche. Die Flächen sind planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Einige der Grundstücke sind aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung mit Shaltern bebaut. Diese grasüberwachsene Hangars verfügen über eine Grundstücksgröße von rund 1.000 Quadratmetern. Nach aktuellem Stand wurden bisher sechs der insgesamt 20 Parzellen verkauft. Von den restlichen 14 Parzellen (2.900-12.900 m²), die insgesamt 11,3 Hektar umfassen, sind aktuell vier vermietet (3,4 ha), wobei Kündigungen der bestehenden Mietverhältnisse kurzfristig möglich sind. Alle restlichen Parzellen befinden sich in der Vermarktung. Die Auslastungsquote inklusive aller verkauften und vermieteten Parzellen beträgt 43,5 Prozent. Ein Breitbandanschluss (16 Mbit/s) ist flächendeckend am Standort vorhanden. Der Kaufpreis für die Grundstücke liegt bei rund 8,00 bis 10,00 Euro pro Quadratmeter. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neuruppin sowie im Eigentum Dritter.

Der Standort liegt relativ autobahnfern und ist nicht ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Die Bedeutung des Standortes konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Kreisstadt Neuruppin. Zur Profilierung des Standortes wird die Erarbeitung eines spezifischen Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes empfohlen. So besteht unter anderem die Möglichkeit innovative Nachnutzungen für die Shelter zu finden. Diese würden sich beispielsweise auch für Freizeitnutzungen eignen. Bei solch einer „artfremden“ Nutzung bekäme der Standort eine überregionale Bedeutung, wodurch sich auch die Vermarktungsaktivitäten verändern würden.

Der Fokus sollte sich primär auf produzierende Unternehmen (auch technologieorientierte Unternehmen), Handwerksbetriebe und ergänzend auch Dienstleistungsunternehmen (Service, Wartung, IT-Unternehmen, Back-Offices etc.) konzentrieren. Hierfür wird empfohlen weiter in die digitale Infrastruktur zu investieren, um zukünftig bessere Übertragungsraten zu erzielen. Wie bereits erwähnt ist eine innerregionale Konkurrenzsituation mit dem Industrie- und Gewerbegebiet Treskow und dem Temnitz-Park zu vermeiden.

Abb. 54: Gewerbegebiet Flugplatz Nord



Quellen: REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015); Google Maps (2015); Georg Consulting (2015).

Nutzung des hohen Flächenpotenzials für eine aktive angebotsorientierte Flächenvermarktung:

Zum Teil gibt es Standorte mit einem großen Flächenpotenzial in Autobahnnähe (z. B. Temnitz-Park, Gewerbegebiete Fretzdorf und Heiligengrabe). Für solche Standorte mit besonders guten Lagequalitäten sollte eine stärkere angebotsorientierte Vermarktung angestrebt werden. Diese Standorte eignen sich in besonderem Maße für die überregionale bis internationale Unternehmensakquisition. Die Erarbeitung konkreter Nutzungs- und Vermarktungskonzepte für diese Standorte wäre zielführend. Der vorgeschlagene Ansiedlungswettbewerb und eine verstärkte Ansiedlung von Logistik-, Distributions-, Transport- und Großhandelsunternehmen könnten sich auf diese Standorte konzentrieren.

Einstieg in ein Gewerbeflächenmonitoring und optimierte Erfassung der Kaufvorgänge:

Im Rahmen der Studie wurde offensichtlich, dass es keinen aktuellen Überblick über das Ansiedlungsgeschehen der letzten Jahre gibt. Es wird empfohlen, dass die

einzelnen Regionen und Akteure (regionale und kommunale Wirtschaftsförderungen) gemeinsam einen Monitoring-Report erstellen. Anhand der jährlichen Daten wird Markttransparenz geschaffen. Diese hilft, die im Fokus der Nachfrage stehenden Standorte entsprechend des Bedarfs im Zeitverlauf fortentwickeln zu können.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Kaufvorgänge beim Gutachterausschuss des Kreises detaillierter zu erfassen. Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -steuerung wäre eine Dokumentation nach Nutzergruppen (z. B. Handwerk, Kfz-Gewerbe, Bauwirtschaft, Logistik und Transport, großflächiger Handel, Industrie und Gewerbe) sowie nach der Art des Flächenumsatzes (Neuansiedlung von außerhalb des Kreises, innerregionale Verlagerung, Flächenzukauf bzw. Betriebserweiterungsflächen) sinnvoll.

5.3 Schlussbemerkung

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass der Kreis Ostprignitz-Ruppin entgegen der öffentlichen Wahrnehmung sich in den letzten Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Beispiele hierfür sind der deutliche Beschäftigungszuwachs und der starke Rückgang der Arbeitslosigkeit sowie die überdurchschnittlichen Produktivitätsfortschritte in der Industrie. Der Kreis ist ein starker Industriestandort und profitiert zum Teil auch von Einpendlern aus Berlin. Die Fortentwicklung der Schwerpunktbranchen und die mit den Branchen verbundenen vertikalen und horizontalen Wertschöpfungsketten stellen zentrale Anknüpfungspunkte für die zukünftige Wirtschaftsstrategie des Kreises dar. Darüber hinaus sind die wissensintensiven Wirtschaftszweige weiter zu fördern. Der Anteil der Hochqualifizierten ist im Kreis überdurchschnittlich hoch. Ein entsprechendes Fachkräftepotenzial für diese Zweige steht dem Kreis zudem auch aufgrund der Nähe zu Berlin zur Verfügung. Der Ausbau der Breitbandversorgung ist dabei eine grundlegende Zukunftsaufgabe zur Gewährleistung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Kreises. Deshalb sollten die Anstrengungen der vergangenen Jahre in diesem Bereich mit Unterstützung von Bund und Land fortgeführt werden.

Die Gewerbeflächennachfrage war in den letzten Jahren ebenfalls dynamisch, wobei sich deutliche innerregionale Unterscheide zeigen. Die Nachfrage ist im Süden des Kreises mit der Nähe zu Berlin tendenziell höher als im Norden. Autobahnahe Standorte werden autobahnfernen gegenüber bevorzugt. Die Nachfrageprojektion hat einen Orientierungsrahmen von 148 bis 192 Hektar bis zum Jahr 2025 ergeben, wobei der Zusatzbedarf aufgrund eines umfassenden Flächenangebots maximal 36 Hektar beträgt. Die Ergebnisse zum Gewerbeflächenmarkt zeigen, dass die Bestandspflege eine zentrale Aufgabe für die Zukunft sein wird. Gleichzeitig sollte der Kreis versuchen, sich aufgrund der positiven Rahmenbedingungen, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der positiven Makrolage auch stärker für überregionale und internationale Ansiedlungen zu positionieren.

Abb. 55: Zusammenfassung Empfehlungen

Wirtschafts- und Gewerbestandort Ostprignitz-Ruppin 2025

Wirtschaftsstandort

- Sichtbarmachung und Kommunikation der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends (Standortmarketing)
- Fortentwicklung der Schwerpunktbereiche unter Berücksichtigung von Wertschöpfungsketten
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch den Ausbau der IuK-Infrastruktur
- Ansiedlungsstrategien und Bestandspflege für wissensintensive Unternehmen
- Stärkere Profilierung als Distributionsstandort

Gewerbestandort

- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung und Konzentration auf bestehende Standorte
- Tiefergehende Ermittlung des faktischen Flächenpotenzials
- Stärkere Standortprofilierung von Standorten mit hohem Flächenpotenzial
- Nutzung des hohen Flächenpotenzials für eine aktive angebotsorientierte Flächenvermarktung
- Einstieg in ein Gewerbeflächenmonitoring und optimierte Erfassung der Kauffälle

Quelle: Georg Consulting (2016).

6. QUELLENVERZEICHNIS

4C Advisory (2015): Neue Fördergebietskarte für bundesdeutsche Investitionszuschüsse (GRW) ab 01.07.2014. Link: <http://www.4cadvisory.com/>

Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): GRW-Fördergebiete und Mittelaufteilung. Link: <http://www.bbsr.bund.de/>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): BBSR-Raumordnungsprognose 2035. Link: <http://www.bbsr.bund.de/>

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2015): Breitbandatlas. Link: <http://www.zukunft-breitband.de/>

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2015): Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW). Link: <http://www.bmwi.de/>

Chemie.NRW (2015): <https://www.vci.de/nrw/>

Deutscher Bauernverband (2006): Situationsbericht 2007 – Trends und Fakten zur Landwirtschaft. Link: <http://www.bauernverband.de/>

Google Maps (2015): Link: <https://www.google.de/maps/>

Gutachterausschuss Ostprignitz-Ruppin

Gutachterausschüsse der Kreise Ostprignitz-Ruppin, Prignitz, Oberhavel, Havelland, Ludwigslust-Parchim

Kleeblatt-Region (2015): Link: <http://www.kleeblattregion.de/>

Prognos AG (2013): Link: <http://www.prognos.com/home/>

REG Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (2015): Link: <http://www.reg-nordwestbrandenburg.de/>

Staatskanzlei Brandenburg (2015): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg. Link: <http://www.stk.brandenburg.de/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015): Link: <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014): Link: <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015): Link: <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Link: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Statistisches Bundesamt (2015): Link: <https://www.destatis.de/>

Strecker, Otto et al. (1996): Marketing in der Agrar- und Ernährungswirtschaft. DLG-Verlag, Frankfurt

Wachstumskeim Autobahndreieck Wittstock/Dosse e.V. (2015): Link: <http://www.nordwestbrandenburg.de/>

ZAB Brandenburg (2015): <https://www.zab-brandenburg.de/>

7. ANSPRECHPARTNER

Auftraggeber:



Johannes Ginten

(Referent Wirtschafts- und
Verkehrspolitik/Infrastruktur)



Falko Stephan

(Leiter RegionalCenter Neuruppin)

IHK Potsdam

Breite Straße 2a-c

14467 Potsdam

Tel. 0331 2786 209

Fax 0331 2786 111

www.ihk-potsdam.de

johannes.ginten@ihk-potsdam.de

IHK Potsdam RC Ostprignitz-Ruppin

Junckerstraße 7

16816 Neuruppin

Tel. 03391 8400 20

Fax 03391 8400 40

www.ihk-potsdam.de

falko.stephan@ihk-potsdam.de

Auftragnehmer:



Achim Georg

(Projektleitung)



Marco Gaffrey

(Projektmitarbeit)

Georg Consulting

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70

20457 Hamburg

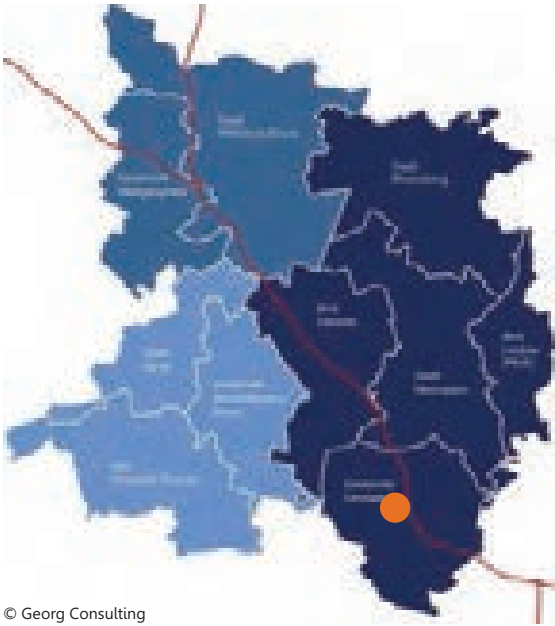
Tel. 040 300 68 37 0

Fax 040 300 68 37 20

www.georg-ic.de

info@georg-ic.de

ANHANG: STECKBRIEFE



© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 312.081 m²
 Verfügbare Fläche: 14.799 m²
 Auslastungsquote: 95,3 %
 Kaufpreis: 15,00-17,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 300 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 0,2 km (A24)
 Bundesstraße: 11,0 km (B167)
 Bahnhof: 15,0 km (Neuruppin)
 Flughafen: 83 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 170 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +++
 Handwerk: +
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0

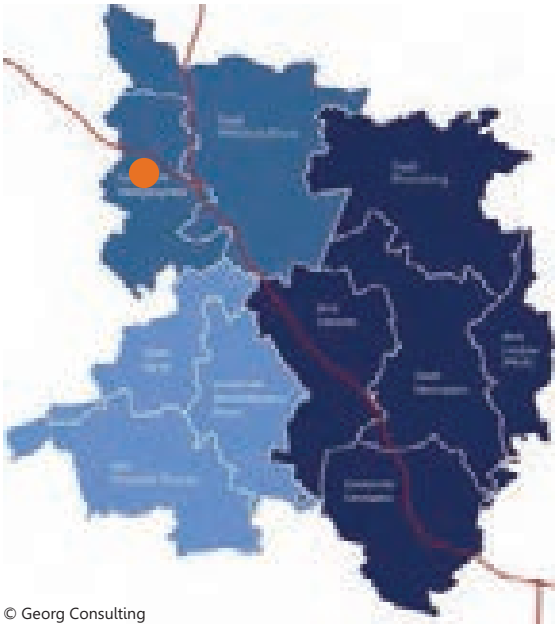
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Ländchen Bellin befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Fehrbellin in unmittelbarer Nähe der gleichnamigen Anschlussstelle (A24). Der Standort weist damit eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit auf. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von 31,2 Hektar. Der Standort ist weitestgehend erschlossen und verfügt nur über ein geringes Flächenpotenzial von 1,5 Hektar (vier Grundstücke). Das Gewerbegebiet verfügt über einen Gas- sowie einen Breitbandanschluss. Die Datenübertragungsrate liegt zwischen 6-50 Mbit/s. Am Standort dominieren Kfz-bezogene Handelsbetriebe (z. B. Autohaus Fuchs, Freizeitmobile Havelland), produzierende Unternehmen, wie die Euromar Commodities GmbH (Kakaoverarbeitung) und die RAKO Etiketten Berlin-Brandenburg GmbH sowie baugewerbliche Betriebe. Des Weiteren gibt es eine Spedition (Schiedel GmbH & Co). Das Gewerbegebiet verfügt ebenfalls über eine Bushaltestelle.

Handlungsempfehlungen:

Aufgrund des knappen Flächenangebotes sollten im Rahmen der Flächenvermarktung Unternehmen mit einem geringen Flächenbedarf, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe oder Kleingewerbe, angesprochen werden. Für Grundstücke mit einer zuverlässigen und schnellen digitalen Infrastruktur kommen auch mittelständische produzierende Unternehmen oder Großhandelsbetriebe in Frage. Zudem sollte die direkte Nähe zur Autobahn als positiver Standortfaktor (Erreichbarkeit) hervorgehoben werden. Für die Gewerbeflächenentwicklung in der Teilregion beziehungsweise im Landkreis spielt der Standort eine eher untergeordnete Rolle, da die Flächen weitestgehend vermarktet sind. Die Restflächen sind vor allem für die regionale und überregionale Unternehmensakquisition bedeutsam. Sollte sich aufgrund der positiven Standortlage eine wachsende Nachfrage am Standort zeigen, sollte der Standort bedarfsgerecht fortentwickelt werden.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 1.577.832 m²
 Verfügbare Fläche: 112.295 m²
 Auslastungsquote: 92,9 %
 Kaufpreis: 9,00-15,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 0,5 km (A19, A24)
 Bundesstraße: 0,2 km (B189)
 Bahnhof: 5,0 km (Heiligengrabe)
 Flughafen: 136 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 130 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +++
 Handwerk: +
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +++
 Großflächiger Einzelhandel: +
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5-2,0

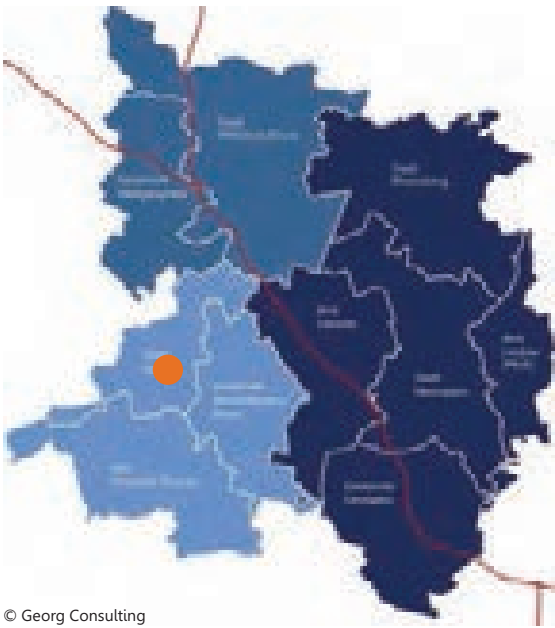
Standortbeschreibung:

Das Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe liegt an der Bundesstraße 189 nordwestlich des Autobahndreiecks Wittstock/Dosse. Aufgrund der direkten Anbindung an die Anschlussstellen Pritzwalk (A24) und Wittstock (A19) verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Das Flächenpotenzial umfasst 11,2 Hektar und verteilt sich auf sechs Grundstücke (330 m² bis 4,0 Hektar). Alle Flächen sind kurzfristig verfügbar. Das Infrastrukturangebot des Bestandsgebietes umfasst einen Gas-, Gleis- und ÖPNV-Anschluss. Ein Breitbandzugang ist größtenteils vorhanden. Die Datenübertragungsraten schwanken zwischen 6-50 Mbit/s. Das Bestandsgebiet ist vor allem durch produzierende Unternehmen und Handelsbetriebe geprägt. Am Standort befindet sich unter anderem einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region. Die Firma KRONOTEX GmbH & Co. KG produziert Holzwerkstoffe, wie zum Beispiel Laminatböden. Der Unternehmenssitz dominiert den Standort (siehe Luftbild).

Handlungsempfehlungen:

Der Standort hat aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und seines noch großen vermarktungsfähigen Flächenpotenzials eine hohe Bedeutung für die Teilregion Autobahndreieck Wittstock/Dosse und leicht abgeschwächt auch für den gesamten Kreis. Der Standort eignet sich für die regionale und auch überregionale Unternehmensakquisition. Die freien Flächen umfassen rund ein Viertel des gesamten Flächenpotenzials der Teilregion. Vermarktungsansätze ergeben sich möglicherweise für Zulieferer und/oder Weiterverarbeiter in der Holzwirtschaft. Unabhängig davon, eignet sich der Standort für den produzierenden Mittelstand, Handwerk und Transportunternehmen. Für die zukünftigen Akquisitionsbemühungen wird empfohlen ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept zu erarbeiten, das den (über-)regionalen Bezug berücksichtigt (z. B. Gewerbepark Heiligengrabe an der Achse Hamburg – Berlin). Darüber hinaus sollte zur Standortprofilierung die IuK-Infrastruktur weiter ausgebaut werden.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 225.000 m²
 Verfügbare Fläche: 94.400 m²
 Auslastungsquote: 58,0 %
 Kaufpreis: ab 7,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 386 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 19,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,1 km (B5)
 Bahnhof: 1,0 km (Kyritz)
 Flughafen: 123 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 156 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +
 Handwerk: -
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): ++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): ++
 Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

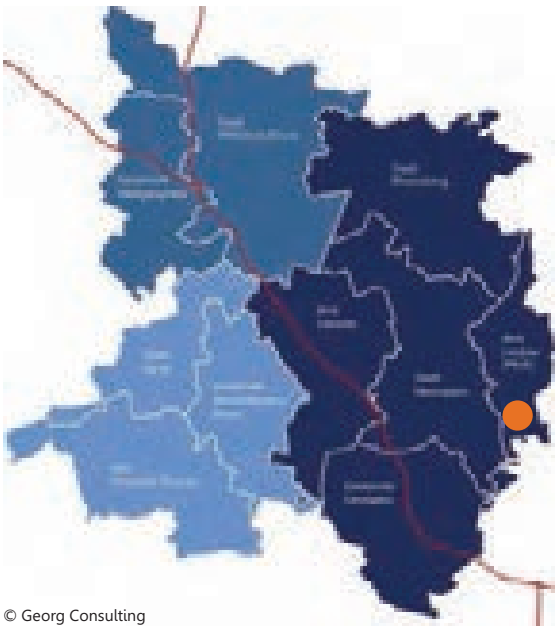
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Kyritz liegt im Süden der gleichnamigen Stadt und ist mit 22,5 Hektar das größte Gewerbegebiet im Ort. Die Freiflächen umfassen 9,4 Hektar und sind kurzfristig verfügbar. Das Bestandsgebiet befindet sich in direkter Nähe zur Bundesstraße 5. Über diese ist die A24 in 19 Kilometern zu erreichen. Das Bestandsgebiet verfügt über einen Gas-, Gleis- und ÖPNV-Anschluss (Bus). Die Breitbandanbindung im Gebiet schwankt zwischen 16 und 20 Mbit/s. Die Unternehmensstruktur am Standort ist sehr vielfältig. Es gibt einige Betriebe aus den Bereichen Handel, Baugewerbe und Logistik sowie einen Hersteller für Metall- und Werkzeugtechnik. Im südlichen Bereich wurde im Mai 2013 eine Photovoltaikanlage auf einer Pachtfläche von 11,2 Hektar in Betrieb genommen.

Handlungsempfehlungen:

Die freien Grundstücke eignen sich aufgrund der Lageeigenschaften vor allem für mittelständische produzierende Unternehmen, für Kleingewerbe und Handwerk. Eine Fortführung des Breitbandausbaus wird empfohlen, um die Standortattraktivität zu gewährleisten und Kyritz gegebenenfalls auch für andere Zielgruppen, wie den technologieorientierten Mittelstand, interessant zu machen. Der Standort hat für die Kleeblatt-Region und für Kyritz eine hohe Bedeutung, da die Freiflächen (acht Grundstücke) knapp zwei Drittel des Flächenpotenzials der Teilregion entsprechen. Auf Kreisebene kommt dem Standort in der Vermarktung aufgrund der Entfernung zur Autobahn eine geringere Bedeutung zu.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 116.283 m²
 Verfügbare Fläche: 97.868 m²
 Auslastungsquote: 15,8 %
 Kaufpreis: 7,00-13,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 350 %
 Grundsteuer B: 369 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 24,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,2 km (B96)
 Bahnhof: 15,0 km (Neuruppin)
 Flughafen: 89 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 176 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: -
 Handwerk: +
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): -
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: +

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

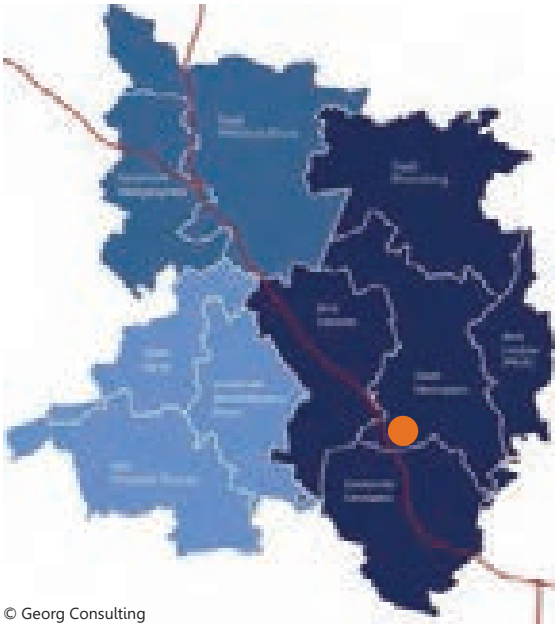
Standortbeschreibung:

Der Gewerbepark Herzberg befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde, die zum Amt Lindow (Mark) im Ruppiner Land gehört. Der Standort umfasst 11,6 Hektar Gesamtfläche, von der noch rund 9,8 Hektar kurzfristig verfügbar sind (Auslastungsquote 15,8 %). Vier Grundstücke wurden bereits einer Nutzung zugeführt. Aktuell gibt es am Standort eine Feuerwehr, einen Frisörsalon, einen Schlossereibetrieb sowie ein weiteres Unternehmen. Die größte verfügbare Einzelfläche ist 8,2 Hektar groß. Daneben befinden sich mehrere kleinere Flächen in der Vermarktung. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die B96 (ca. 200 Meter entfernt) gewährleistet. Die nächste Anschlussstelle der A24 ist 24 Kilometer entfernt. Das Bestandsgebiet verfügt über einen Gasanschluss sowie eine Breitbandanbindung (16-20 Mbit/s). Am angrenzenden Bahnhof gibt es eine Busverbindung nach Neuruppin. Züge verkehren nur saisonal von Karfreitag bis Oktober.

Handlungsempfehlungen:

Der Standort liegt autobahnfern, wodurch ihm – trotz des noch umfangreichen Flächenpotenzials – bei der kreisweiten Gewerbeflächenentwicklung eine eher geringe Bedeutung zukommt. Er eignet sich insbesondere für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe mit lokalem oder regionalem Bezug. Aufgrund des noch großen freien Flächenpotenzials ist mit einem langfristigen Vermarktungszeitraum zu rechnen. Um die Vermarktung zu intensivieren wäre für den Standort ein spezifisches Nutzungs- und Vermarktungskonzept zielführend. Darüber hinaus sollte ein weiterer Ausbau der IuK-Infrastruktur geprüft werden.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 698.000 m²
 Verfügbare Fläche: 171.406 m²
 Auslastungsquote: 75,4 %
 Kaufpreis: 15,00-17,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 330 %
 Grundsteuer B: 370 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 3,5 km (A24)
 Bundesstraße: 4,8 km (B167)
 Bahnhof: 5,5 km (Neuruppin)
 Flughafen: 93 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 167 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +++
 Handwerk: ++
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

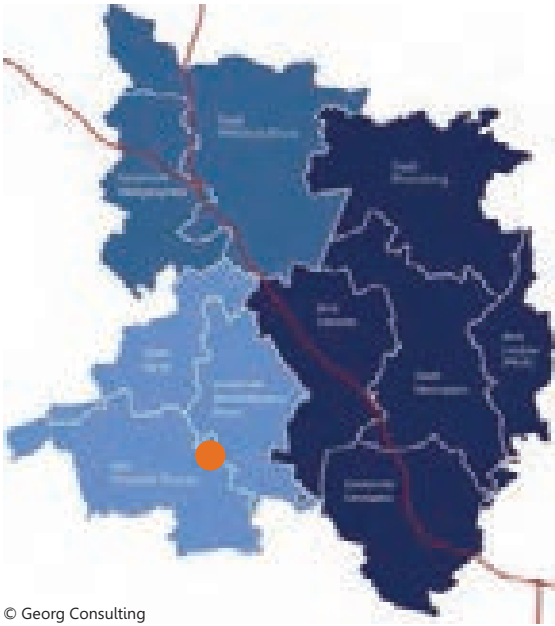
Standortbeschreibung:

Das Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin-Treskow ist der wichtigste Gewerbestandort in der Fontanestadt. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von 70 Hektar und ist damit das drittgrößte Gewerbegebiet im Kreis. Der Standort liegt im Süden der Kreisstadt an der Landstraße L16. Die Anschlussstelle Neuruppin-Süd ist ortsdurchfahrtsfrei (L16) in etwa 3,5 Kilometer Entfernung zu erreichen. Aktuell sind zehn Grundstücke verfügbar (0,2-9,9 ha). Das Flächenpotenzial summiert sich auf rund 17,1 Hektar. Am Standort sind unter anderem Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe ansässig. Darunter wichtige Arbeitgeber wie die Opitz Holzbau GmbH, die Dreistern Konserven GmbH & Co. KG und die ESE Behältersysteme Deutschland GmbH. Des Weiteren finden sich im Gebiet zahlreiche Handelsbetriebe sowie Unternehmen aus dem Baugewerbe und Handwerk. Eine Breitbandanbindung ist nicht flächendeckend vorhanden. Die Datenübertragungsrate variiert zwischen 6-50 Mbit/s. Auf Höhe der Landstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Handlungsempfehlungen:

Dem Standort kommt aufgrund des hohen Flächenpotenzials (ca. 18 % der Teilregion) und der Lage in der Kreisstadt eine hohe Bedeutung für die Teilregion und den Landkreis zu. Die Vermarktung sollte sich auf Unternehmen konzentrieren, die die Nähe zur Kreisstadt Neuruppin mit ihrem Arbeitskräftepotenzial und ihrer städtischen Infrastruktur suchen. Das können sowohl (technologieorientierte) produzierende Unternehmen, als auch Handwerksunternehmen sowie Großhandelsbetriebe und Vertriebsunternehmen (auch technische Dienstleistungen) sein. Um die Standortattraktivität für diese Zielgruppen zu erhöhen, ist der weitere Ausbau der IuK-Infrastruktur zu empfehlen. Die Lage zwischen Autobahn und Innenstadt ist als positiver Standortfaktor hervorzuheben. Für die Restflächen könnte über die Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes nachgedacht werden, welches eine mögliche „Arbeitsteilung“ mit den Standorten Temnitz-Park und Flugplatz Nord berücksichtigen sollte – auch um eine Konkurrenzsituation zwischen den drei Standorten zu vermeiden.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 429.869 m²
 Verfügbare Fläche: 16.000 m²
 Auslastungsquote: 96,3 %
 Kaufpreis: 7,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 319 %
 Grundsteuer B: 380 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 19,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,1 km (B5)
 Bahnhof: 3,5 km (Neustadt)
 Flughafen: 119 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 166 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: ++
 Handwerk: +
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

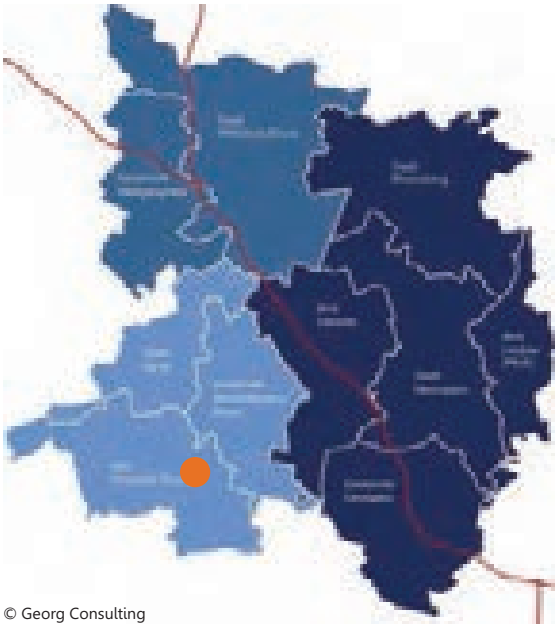
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet befindet sich an der Bundesstraße 5 im Norden der Stadt. Die Entfernung zur A24 beträgt rund 18 Kilometer. Am Standort sind unter anderem drei baugewerbliche und zwei produzierende Betriebe sowie eine Kläranlage und ein Handwerksbetrieb ansässig. Ein Großteil der Flächen wurde in den vergangenen Jahren für den Bau von Photovoltaikanlagen genutzt. Das Flächenpotenzial beträgt lediglich 1,6 Hektar. Es besteht ein Breitbandanschluss mit 25-50 Mbit/s. Die nächste Bushaltestelle ist etwa ein Kilometer entfernt.

Handlungsempfehlungen:

Der Standort verfügt nur über ein geringes Flächenpotenzial, weshalb seine Bedeutung im Rahmen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung als gering anzusehen ist. Aufgrund der geringen Flächenreserven und der Entfernung zur Autobahn, kommen für die restlichen verfügbaren Flächen vor allem Handwerksbetriebe oder Kleingewerbe in Frage. Die Vermarktungsaktivitäten sollten sich auf einen lokalen Radius fokussieren.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 645.334 m²
 Verfügbare Fläche: -
 Auslastungsquote: 100 %
 Kaufpreis: -
 Eigentümer: Bund
 Gewerbesteuer: 319 %
 Grundsteuer B: 380 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 21,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,9 km (B102)
 Bahnhof: 0,1 km (Neustadt)
 Flughafen: 116 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 165 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +
 Handwerk: -
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): ++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): ++
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

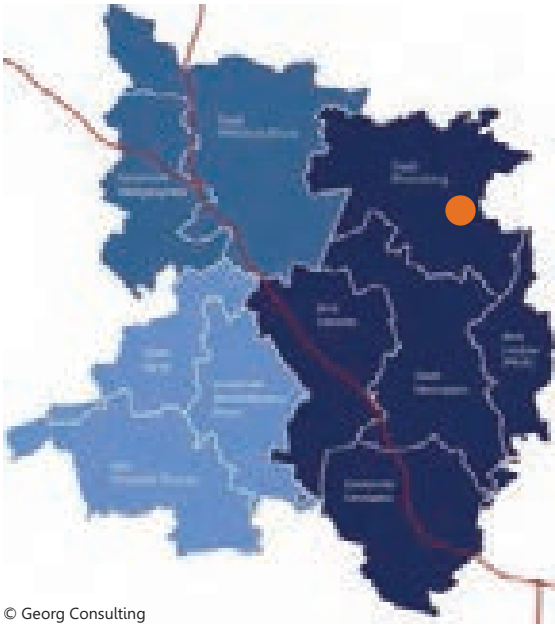
Standortbeschreibung:

Das Gelände liegt nördlich des Bahnhofs von Neustadt (Dosse) und ist über die Bundesstraße 102 an die A24 angeschlossen. Die Flächen wurden bereits vollständig vermarktet. In den vergangenen Jahren wurden auf einigen Parzellen Photovoltaikanlagen installiert (Luftbild). Unter anderem befinden sich am Standort ein Transportunternehmen sowie zwei Handels- und baugewerbliche Betriebe. Das Gewerbegebiet verfügt über einen Breitbandanschluss mit einer Bandbreite von 25-50 Mbit/s.

Handlungsempfehlungen:

Das Gewerbegebiet ist ein traditioneller Standort und liegt autobahnfern. Er verfügt über keine freien Flächenpotenziale mehr. Insofern kommt der Bestandspflege hier eine besondere Bedeutung zu, um die Standortattraktivität für die ansässigen Unternehmen auch langfristig zu gewährleisten. Sollte bei Betrieben Expansionsbedarf bestehen, wird empfohlen eine bedarfsgerechte Standorterweiterung zu prüfen.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 85.000 m²
 Verfügbare Fläche: 16.000 m²
 Auslastungsquote: 81,2 %
 Kaufpreis: 10,00-15,00 €/m²
 Eigentümer: Privatbesitz
 Gewerbesteuer: 319 %
 Grundsteuer B: 372 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 30,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,3 km (B122)
 Bahnhof: 0,8 km (Rheinsberg)
 Flughafen: 111 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 153 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: ++
 Handwerk: ++
 Baugewerbe: +++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): -
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

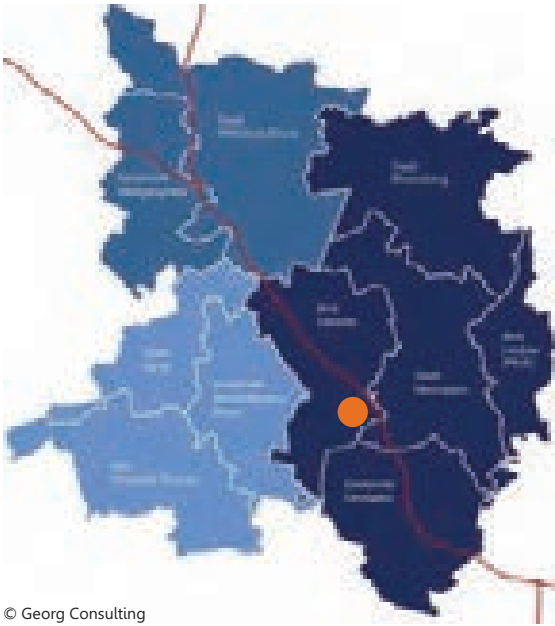
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Rheinsberg liegt im Südosten der Stadt. Über eine Verbindungsstraße ist der Standort an die Bundesstraße 122 angeschlossen. Die nächste Anschlussstelle der A24 ist rund 30 Kilometer entfernt. Aktuell stehen noch insgesamt 1,6 Hektar erschlossene Gewerbeflächen auf fünf Grundstücken zur Verfügung. Es besteht ein Breitbandanschluss mit 25-50 Mbit/s. Am Standort sind mehrere baugewerbliche Betriebe und produzierende Unternehmen (u. a. Rheinsberger Preussenquelle GmbH) ansässig. Des Weiteren gibt es zwei Handwerksbetriebe, einen Containerdienst, einen Fischereibetrieb und eine Rettungswache. Das Gewerbegebiet ist ebenfalls Sitz der Stadtwerke Rheinsberg GmbH und einer Ingenieursgesellschaft. Die Bahnstrecke wird nur saisonal von Karfreitag bis Oktober bedient. Zusätzlich gibt es eine Busverbindung nach Neuruppin.

Handlungsempfehlungen:

Der Standort liegt autobahnfern und weist eine hohe Belegungsquote auf. Es gibt nur noch wenige Flächenreserven. Die gut ausgebaute digitale Infrastruktur kann als positiver Standortfaktor bewertet werden und sollte bei der Flächenvermarktung herausgestellt werden. Zielgruppen für die Vermarktung der Restflächen sind Unternehmen mit lokalem und regionalem Bezug (Handwerk, Kleingewerbe, Baugewerbe). Im Einzelfall könnte der Standort auch für mittelständische produzierende Unternehmen in Frage kommen.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 1.086.000 m²
 Verfügbare Fläche: 560.000 m²
 Auslastungsquote: 48,4 %
 Kaufpreis: 20,00 €/m²
 Eigentümer: -
 Gewerbesteuer: 300 %
 Grundsteuer B: 345 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 0,8 km (A24)
 Bundesstraße: 0,4 km (B167)
 Bahnhof: 6,0 km (Neuruppin)
 Flughafen: 96 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 158 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +++
 Handwerk: +
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5-0,7
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

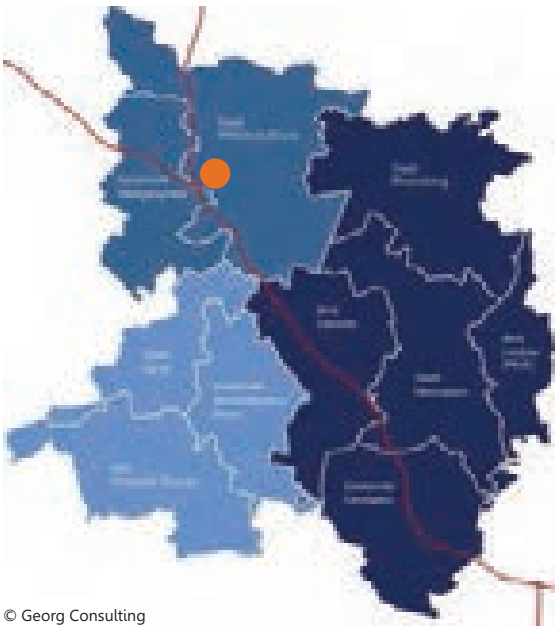
Standortbeschreibung:

Der Temnitz-Park ist nach dem Gewerbegebiet Heiligen-grabe der zweitgrößte Gewerbebestandort im Kreis und liegt rund fünf Kilometer westlich von Neuruppin. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 167 und zur A24 verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die ansässigen Unternehmen sind den Branchen Metallverarbeitung, Recycling/Abfallwirtschaft, Holzverarbeitung, Kunststoffe und Chemie zuzuordnen. Am Standort bestehen ein Gasanschluss und eine gut ausgebaute Breitbandanbindung von 25-50 Mbit/s. Das Gebiet ist größtenteils für eine GI-Nutzung ausgewiesen. Die GRZ unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung. Für GI-Flächen beträgt die GRZ 0,7. Für GE-Flächen gilt eine GRZ von 0,4 oder 0,5. Insgesamt umfasst das Bestandsgebiet 108,6 Hektar, wovon noch 56 Hektar verfügbar sind. Grund für die niedrige Auslastung ist die Verschuldung der 1991 gegründeten Entwicklungsgesellschaft Temnitzpark (EGT). Seit 1998 läuft ein Gesamtverstreckungsverfahren gegen die EGT. Die aktive Flächenvermarktung ist seitdem unterbrochen. Ein Ende des Verfahrens ist jedoch absehbar, sodass mit einer zeitnahen Wiederaufnahme der Vermarktungsaktivitäten gerechnet werden kann.

Handlungsempfehlungen:

Die noch vermarktungsfähigen Grundstücke des Standortes umfassen etwa ein Drittel des gesamten freien Flächenpotenzials im Kreis. Der Temnitz-Park hat somit nicht nur eine hohe Bedeutung für zukünftige Unternehmensansiedlungen mit Fokus auf die Kreisstadt Neuruppin, sondern ist aufgrund seiner herausragenden Lage, seiner Größe und Beplanung als Industriegebiet ein zentraler Schwerpunktstandort für den gesamten Kreis. Er sollte daher im Fokus der überregionalen und internationalen Unternehmensakquisitionen stehen. Der Temnitz-Park eignet sich für die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen, größeren Logistikunternehmen und Großhandelsbetrieben. Ergänzende Nutzungen sind Handwerk und Kleingewerbe. Eine generelle Erhöhung der GRZ auf einen Wert von 0,8 könnte sich zudem positiv auf die Vermarktung auswirken. Ein weiterer Ausbau der Breitbandanbindung sollte, gerade im Hinblick auf die überregionale Vermarktung, geprüft werden. Zudem wäre die Erarbeitung eines spezifischen und dezidierten Nutzungskonzepts (Entwicklungs- und Baufelder, Zielgruppen, baufeldbezogener Preisspiegel, Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit etc.) für eine zielgerichtete Vermarktung hilfreich.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 51.000 m²
 Verfügbare Fläche: 18.000 m²
 Auslastungsquote: 64,7 %
 Kaufpreis: 25,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 2,9 km (A19)
 Bundesstraße: 2,9 km (B189)
 Bahnhof: 1,4 km (Wittstock)
 Flughafen: 133 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 125 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +
 Handwerk: +
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: +

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

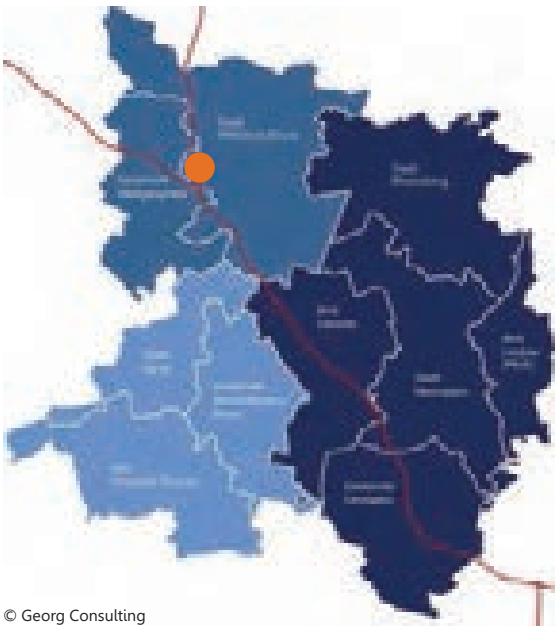
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee befindet sich an der Landstraße 145 im Südwesten der Stadt Wittstock. Die Entfernung zur Anschlussstelle Wittstock (A19) beträgt 2,9 Kilometer. Eine ortsdurchfahrtsfreie Verbindung zur Autobahn besteht nicht. Der Standort gehört mit einer Gesamtgröße von 5,1 Hektar zu den kleineren Gewerbegebieten des Kreises. Aktuell befinden sich noch 1,8 Hektar Freiflächen (sieben Grundstücke) in der Vermarktung. Es besteht ein Anschluss an das Gasnetz. Ein Breitbandanschluss ist größtenteils gegeben (6-50 Mbit/s). Der Unternehmensbesatz konzentriert sich weitestgehend auf kfz-bezogene Nutzungen, wie zum Beispiel Autohäuser und Werkstätten. Daneben gibt es ein produzierendes Unternehmen (BBA Müller Brandschutz), einen Handwerksbetrieb (Elektro Mantey) sowie eine Werbeagentur und eine Hebammenpraxis. Nördlich des Gewerbegebietes gibt es eine Bushaltestelle. Der Bahnhof Wittstock ist rund 1,4 Kilometer entfernt.

Handlungsempfehlungen:

Im Ansiedlungsprofil der Stadt Wittstock ist der Standort für Handel und Dienstleistungen vorgesehen. Der Standort verfügt nur noch über ein geringes vermarktungsfähiges Flächenpotenzial. Bisher dominieren Autohäuser den Standort („Automeile“). Der Standort hat eine lokale Bedeutung für Wittstock und sollte bedarfsgerecht fortentwickelt werden. Als Zielgruppen kommen kundenorientiertes Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel und technische Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen sowie kfz-bezogene Unternehmen (z. B. Händler, Werkstätten) in Frage.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 126.000 m²
 Verfügbare Fläche: 60.000 m²
 Auslastungsquote: 52,4 %
 Kaufpreis: verhandelbar
 Eigentümer: Privatbesitz
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 0,1 km (A19)
 Bundesstraße: 0,1 km (B189)
 Bahnhof: 1,7 km (Wittstock)
 Flughafen: 130 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 122 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: ++
 Handwerk: -
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): ++
 Großflächiger Einzelhandel: +++
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, SO
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

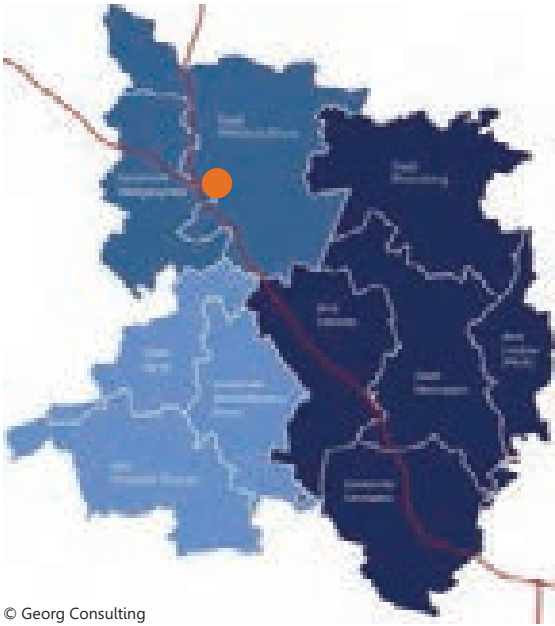
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Pritzwalker Straße liegt unmittelbar an der Anschlussstelle Wittstock (A19) südlich der gleichnamigen Ein- und Ausfallstraße. Aktuell stehen noch rund die Hälfte der Flächen zur Verfügung. Der Kaufpreis für Gewerbeflächen ist verhandelbar. Der Standort wird durch großflächigen Einzelhandel, Kfz-bezogene Nutzungen, Dienstleistungen und Schnellgastronomie geprägt. Unter anderem gibt es einen Baumarkt, ein Einrichtungshaus, ein Autohaus sowie eine Filiale der Fast-Food-Kette Mc Donald's vor Ort. Des Weiteren sind vier Dienstleistungsunternehmen in einem Bürogebäude am Standort ansässig. An der Hauptstraße gibt es außerdem eine Tankstelle. Ein Breitbandanschluss besteht größtenteils. Die Datenübertragungsrate beträgt 6-50 Mbit/s. Auf Höhe des Baumarktes gibt es eine Bushaltestelle. Von dort ist der Bahnhof Wittstock in sieben Minuten Fahrzeit erreichbar.

Handlungsempfehlungen:

Das Ansiedlungsprofil der Stadt Wittstock sieht für den Standort Pritzwalker Straße Handel und Dienstleistungen als Schwerpunktnutzungen vor. Der Standort ist durch seine positive Lage an der Ein- und Ausfallstraße Wittstocks prädestiniert für diese Nutzungen. Er verfügt über eine relativ hohe Frequentierung. Der Standort hat für Wittstock eine hohe Bedeutung auch im Hinblick auf die Einzelhandelsversorgung mit großflächigen Betrieben. Die Restflächen können an nicht störendes kundenorientiertes Handwerk und Gewerbe, technische Dienstleistungen und Wartung sowie – bei Bedarf und Verträglichkeit – an weitere Einzelhandelsbetriebe vermarktet werden.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 123.000 m²
 Verfügbare Fläche: 77.000 m²
 Auslastungsquote: 37,4 %
 Kaufpreis: 9,97 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 4,8 km (A19)
 Bundesstraße: 4,8 km (B189)
 Bahnhof: 3,3 km (Wittstock)
 Flughafen: 134 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 127 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: ++
 Handwerk: +
 Baugewerbe: +
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): -
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6-0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2-1,6

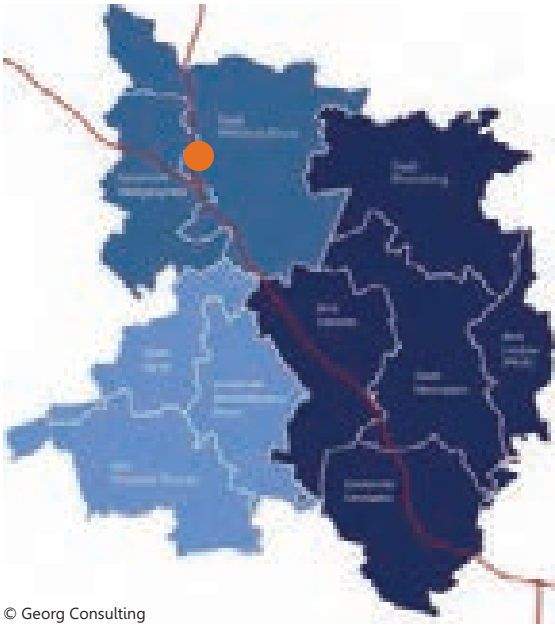
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Scharfenberg liegt westlich der Landstraße 14 zwei Kilometer südlich der Stadt Wittstock im gleichnamigen Ortsteil. Der Standort liegt mehrere hundert Meter abseits einer Wohnnutzung, wodurch Flächen auch für eine industrielle Nutzung infrage kommen (GI). Die Autobahnanschlussstelle Wittstock (A19) ist 4,8 Kilometer entfernt. Eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit ist nicht gegeben. Die Hanglage und archäologische Funde (Bodendenkmal) im Laufe der Erschließung haben sich in den vergangenen Jahren restriktiv auf die Flächenentwicklung ausgewirkt. Bisher sind nur rund 37 Prozent der Flächen vergeben. Vor Ort sind zwei produzierende Unternehmen (BBA Müller GmbH - Brandschutz, Recycling Wittstock GmbH), ein Handwerksbetrieb, eine Baufirma sowie ein Abfallentsorgungsbetrieb und eine Recyclingumladestation ansässig. Der Standort verfügt größtenteils über einen Breitbandanschluss. Die Datenübertragungsrate variiert zwischen 6 und 50 Mbit/s. Im Süden befindet sich ebenfalls eine Bushaltestelle.

Handlungsempfehlungen:

Der Standort ist von der Autobahn nichts ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Das Gebiet umfasst eine große Gesamtfläche, wobei jedoch nur ein geringer Teil vermarktbar ist. Der Standort liegt zwar nah zur Autobahn, ist von der nächsten Anschlussstelle aber nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Problem für die Flächenvermarktung sind Defizite beim Breitbandausbau und topografische Höhenunterschiede. Der Standort hat eine eher lokale Bedeutung und kommt aufgrund der Ferne zum nächsten Siedlungsraum für die Ansiedlung auch von emittierenden und lärmintensiven und Unternehmen sowie Handwerksbetrieben in Frage. Eventuell ergeben sich für die weitere Ansiedlung Anknüpfungspunkte für die benachbarte Kies- und Mörtelgrube.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 397.000 m²
 Verfügbare Fläche: 58.000 m²
 Auslastungsquote: 85,4 %
 Kaufpreis: 8,08 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 1,0 km (A19)
 Bundesstraße: 1,0 km (B189)
 Bahnhof: 1,0 km (Ort)
 Flughafen: 135 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 124 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +++
 Handwerk: ++
 Baugewerbe: +++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): +++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): ++
 Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, MI
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

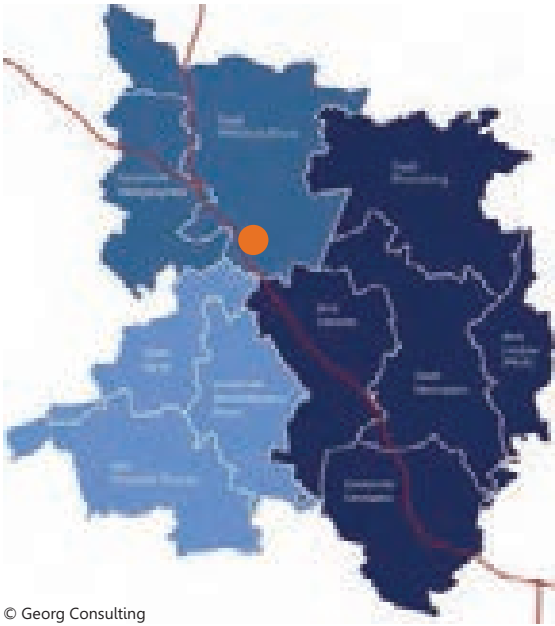
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Stadtberg befindet sich nördlich der Ein- und Ausfallstraße Pritzwalker Straße in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Wittstock (A19). Aufgrund der Lage weist der Standort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Stadtberg ist mit 39,7 Hektar nach Fretzdorf das zweitgrößte Gewerbegebiet in der Stadt Wittstock. Aktuell sind noch 5,8 Hektar verfügbar. Am Standort befinden sich eine Vielzahl von Unternehmen. Die Nutzungsstruktur ist vielfältig und setzt sich aus produzierenden Unternehmen, Handwerksbetrieben, Baugewerbe, Handelsunternehmen, Logistikbetrieben und anderen Dienstleistungsunternehmen zusammen. Teile des Gewerbegebietes sind als Mischgebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine kleine Wohnsiedlung. Ein Bahnanschluss für die Güterverladung besteht noch. Eine Breitbandanbindung besteht nicht flächendeckend (6-50 Mbit/s). Entlang der Pritzwalker Straße befinden sich zwei Bushaltestellen.

Handlungsempfehlungen:

Das autobahnahe Gewerbegebiet Stadtberg hat eine zentrale Bedeutung für Wittstock. Es verfügt noch über eine überschaubare Anzahl freier Grundstücke und Flächen. Das Ansiedlungsprofil der Stadt für den Standort umfasst produzierendes Gewerbe, Bau-, und Dienstleistungsgewerbe, Großhandels- und Logistikunternehmen. Sowohl für wachsende Unternehmen aus Wittstock als auch für Ansiedlungen von außen (Produktion, Logistik) ist der Standort von Interesse. Um die Vermarktungschancen zu optimieren, ist ein Ausbau der Breitbandversorgung notwendig.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 463.000 m²
 Verfügbare Fläche: 148.000 m²
 Auslastungsquote: 68,0 %
 Kaufpreis: 5,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 350 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 0,3 km (A24)
 Bundesstraße: 14,0 km (B189)
 Bahnhof: 1,0 km (Fretzdorf)
 Flughafen: 127 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 133 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: +
 Handwerk: -
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): ++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): +
 Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE, GI
 Grundflächenzahl (GRZ): -
 Geschossflächenzahl (GFZ): -

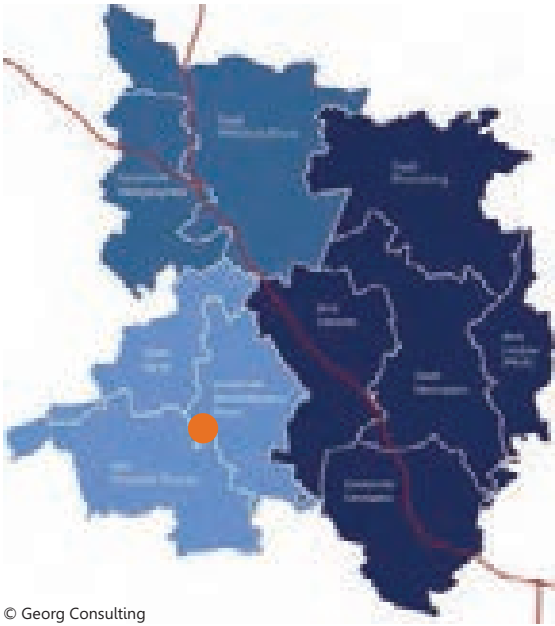
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Fretzdorf befindet sich südlich der Stadt Wittstock an der Anschlussstelle Herzsprung der A24. Insgesamt umfasst der Standort 46,3 Hektar. Die Flächenreserven summieren sich auf 14,8 Hektar und verteilen sich auf ein Grundstück im Westen und eines im Süden des Gebietes. Knapp ein Drittel des Flächenpotenzials der Teilregion entfällt auf diesen Standort. Für den Standort gibt es nur einen Versorgungs- und Erschließungsplan, da bisher alle Flächen privat erschlossen wurden. Ein Gleisanschluss sowie ein ÖPNV-Anschluss (Bahnhof) bestehen an der östlich verlaufenden Bahnstrecke Wittstock – Neuruppin. Eine Breitbandanbindung besteht größtenteils (6-50 Mbit/s). Am Standort befinden sich der Autohof Herzsprung, eine Steinmanufaktur, ein Fruchtwarenhandel, eine Spedition, eine Gärtnerei sowie ein Großhandelsbetrieb für Pflanzen, Blumen, Obst und Gemüse ansässig.

Handlungsempfehlungen:

Die direkte Anbindung an die Autobahn ist ein wesentlicher Standortvorteil für das Gewerbegebiet Fretzdorf. Der Standort hat aufgrund seiner zentralen Lage im Kreis eine regionale bis überregionale Bedeutung, obwohl das noch freie Flächenpotenzial überschaubar ist. Aufgrund der relativen Ferne zu den (Arbeits-)zentren im Kreis kommt der Standort auch für weniger arbeitsintensive Nutzungen in Frage. Die freien Grundstücke sind generell für produzierende Unternehmen sowie für Logistik- und Transportunternehmen geeignet. Um die Vermarktung weiter voranzutreiben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu empfehlen. Sollten sich die Restflächen in Zukunft gut vermarkten lassen, wäre eine bedarfsgerechte Fortentwicklung des Standortes zu empfehlen. Auch der Ausbau der Breitbandversorgung würde sich positiv auf die weitere Standortvermarktung und -entwicklung auswirken.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 130.000 m²
 Verfügbare Fläche: 32.456 m²
 Auslastungsquote: 75,0 %
 Kaufpreis: 6,00 €/m²
 Eigentümer: Kommune
 Gewerbesteuer: 323 %
 Grundsteuer B: 369 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 23,0 km (A24)
 Bundesstraße: 0,3 km (B5)
 Bahnhof: 1,2 km (Wusterhausen)
 Flughafen: 106 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 160 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: -
 Handwerk: +
 Baugewerbe: ++
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): ++
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: -

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

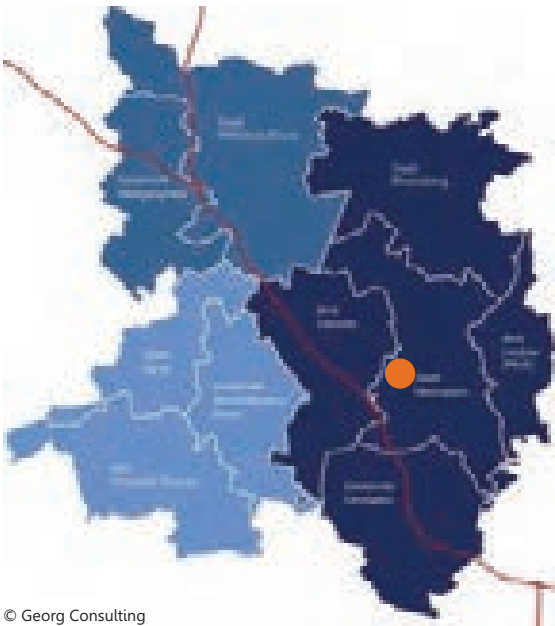
Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Wusterhausen liegt östlich der Bundesstraße 5 und der Bahnstrecke Neustadt (Dosse) – Meyenburg am Ortsrand. Aktuell sind 75 Prozent der Flächen vermarktet, rund 3,2 Hektar sind noch verfügbar. Der Standort ist durch handwerkliche und baugewerbliche Betriebe geprägt. Zudem gibt es einen Handelsbetrieb für Baustoffe und einen Online-Versandhandel für Poolpflege. Eine Breitbandanbindung ist am Standort größtenteils vorhanden (6-25 Mbit/s). Die Anschlussstelle Neuruppin (A24) ist über die Bundesstraßen 5 und 167 in 23 Kilometern Entfernung zu erreichen. Der örtliche Bahnhof ist rund einen Kilometer entfernt. Dort verkehren Züge in Richtung Pritzwalk, Kyritz und Neustadt (Dosse).

Handlungsempfehlungen:

Der Standort ist das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde Wusterhausen. Er liegt autobahnfern und hat eine hohe lokale Bedeutung. Es gibt noch einige freie Grundstücke, die sich schwerpunktmäßig für Handwerk, Kleingewerbe und Baugewerbe vermarkten lassen. Ein Breitbandausbau wäre auch für diesen Standort sinnvoll.





© Georg Consulting

Daten:

Gesamtfläche: 139.000 m²
 Verfügbare Fläche: 78.544 m²
 Auslastungsquote: 43,5 %
 Kaufpreis: 8,00-10,00 €/m²
 Eigentümer: Stadt, Privatbesitz
 Gewerbesteuer: 330 %
 Grundsteuer B: 370 %

Lage | Entfernung:

Autobahn: 7,0 km (A24)
 Bundesstraße: 1,2 km (B167)
 Bahnhof: 1,8 km (Neuruppin)
 Flughafen: 102 km (B-Schönefeld)
 Seehafen: 164 km (Rostock)

Nutzungsstruktur:

Produzierendes Gewerbe: -
 Handwerk: -
 Baugewerbe: -
 Handel & Vertrieb (inkl. Kfz): -
 Großflächiger Einzelhandel: -
 Verkehr, Lagerei (Logistik): -
 Sonstige: -

(+) Branche am Standort ansässig
 (++) Branche prägt den Standort
 (+++) Branche prägt den Standort stark
 (-) Branche am Standort nicht ansässig

Bauplanungsrecht:

Nutzung: GE
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet Flugplatz Nord umfasst den Ostteil des ehemaligen Militärflugplatzes der sowjetischen Streitkräfte und befindet sich am nördlichen Stadtrand von Neuruppin. Das Stadtzentrum ist rund drei Kilometer entfernt. Bis zur nächsten Anschlussstelle der A24 sind es rund sieben Kilometer. Die Anbindung erfolgt über die Landstraße 16. Der Standort umfasst rund 13,9 Hektar. Einige der Grundstücke sind aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung mit Shelters bebaut. Diese grasüberwachsene Hangars verfügen über eine Grundstücksgröße von rund 1.000 Quadratmetern. Nach aktuellem Stand wurden bisher sechs der insgesamt 20 Parzellen verkauft. Die restlichen 14 Parzellen (2.900-12.900 m²) befinden sich in der Vermarktung, aktuell sind vier vermietet. Die Mietverträge sind kurzfristig kündbar. Die Freiflächen summieren sich insgesamt auf 7,9 Hektar. Die vermieteten Grundstücke umfassen weitere 3,4 Hektar. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neuruppin sowie im Eigentum Dritter. Am Standort haben sich bisher vorwiegend Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Ein Breitbandanschluss (16 Mbit/s) ist flächendeckend am Standort vorhanden.

Handlungsempfehlungen:

Der Standort liegt relativ autobahnfern und ist nicht ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Die Bedeutung des Standortes konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Kreisstadt Neuruppin. Um die Vermarktung voranzutreiben wird die Erarbeitung eines spezifischen Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für den Standort empfohlen. Mit Hilfe des Konzeptes könnten eventuell auch innovative Nachnutzungen für die Shelter gefunden werden. Die Shelter würden sich unter anderem für Freizeitnutzungen eignen. Bei solchen „artfremden“ Nutzungen bekäme der Standort eine überregionale Bedeutung, wodurch sich auch die Vermarktungsaktivitäten verändern würden. Als gewerbliche Zielgruppen für den Standort sind primär produzierende (auch technologieorientierte) Unternehmen, Handwerksbetriebe und ergänzend auch Dienstleistungsunternehmen (Service, Wartung, IT-Unternehmen, Back-Offices etc.) geeignet. Hierfür wird empfohlen weiter in die digitale Infrastruktur zu investieren, um zukünftig bessere Übertragungsraten zu erzielen. Des Weiteren ist eine innerregionale Konkurrenzsituation mit dem Industrie- und Gewerbegebiet Treskow und Temnitz-Park zu vermeiden.



