

Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 **TELTOW-FLÄMING**



BILDNACHWEIS: IHK POTSDAM (2016).

Ergebnisbericht November 2016, Stand: 10.11.2016

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:

Johannes Ginten
Randolf Kluge

Auftragnehmer:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

Ansprechpartner und Verfasser:

Achim Georg
Marco Gaffrey

INHALTSVERZEICHNIS

ERGEBNISSE KOMPAKT	5
1. EINLEITUNG	14
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE	14
1.2 REGIONALE WACHSTUMSKERNE	16
1.3 FÖRDERKULISSE (GRW)	18
2. SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	21
2.1 MAKROSTANDORT TELTOW-FLÄMING.....	21
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit.....	21
2.1.2 Exkurs: Güterverkehrszentrum Berlin-Süd.....	23
2.1.3 Exkurs: Flugplatz Schönhagen	25
2.1.4 Exkurs: Flughafen Berlin Brandenburg.....	27
2.2 DEMOGRAFIE	30
2.3 ARBEITSMARKT.....	35
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung.....	35
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	39
2.3.3 Pendlerverflechtungen.....	40
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	43
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur.....	43
2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Teilregionen.....	49
2.4.3 Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige.....	50
2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige.....	51
2.4.5 Entwicklung der Betriebe	52
2.4.6 Außenverflechtung	53
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	54
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	58
3. MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN	59
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN	59
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE.....	61
3.2.1 Kauffälle und Flächenumsatz.....	61
3.2.2 Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen.....	66
3.3 EXKURS: LOGISTIKIMMOBILIENMARKT BERLIN.....	70
3.4 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION.....	72
3.4.1 Flächenangebot Teilregion Nord.....	73
3.4.2 Flächenangebot Teilregion Mitte.....	80
3.4.3 Flächenangebot Teilregion Süd	81
3.5 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM KREIS TELTOW-FLÄMING.....	83

3.6	ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	86
4.	ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF.....	87
4.1	NACHFRAGEPROJEKTION.....	87
4.2	ZUSATZBEDARF	91
4.3	ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	92
5.	SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN.....	93
5.1	WIRTSCHAFTSSTANDORT TELTOW-FLÄMING.....	93
5.2	GEWERBEFLÄCHENSTANDORT TELTOW-FLÄMING.....	97
5.3	SCHLUSSBEMERKUNG.....	100
6.	QUELLENVERZEICHNIS	102
7.	ANSPRECHPARTNER.....	104
	ANHANG: GEWERBEGEBIETE UND STECKBRIEFE.....	105

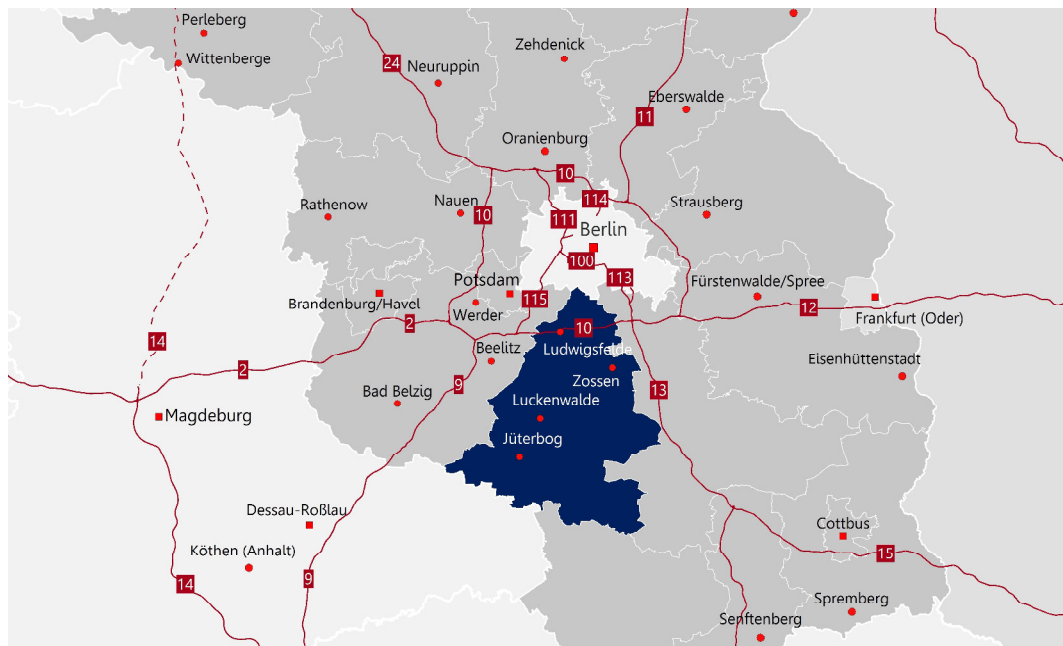
ERGEBNISSE KOMPAKT

Die vorliegende Expertise wirft einen unabhängigen Blick auf den Wirtschaftsstandort und regionalen Gewerbeflächenmarkt Teltow-Fläming. Mit den vorliegenden Ergebnissen stellt die IHK Potsdam eine transparente Diskussionsgrundlage für den Kreis und seine Kommunen hinsichtlich regionalwirtschaftlicher, infrastruktureller und flächenbezogener Aspekte und Fragestellungen zur Verfügung. Aufbauend auf den Analyseergebnissen zeigt die vorliegende Expertise standortpolitische Empfehlungen und Maßnahmen auf und präsentiert einen Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage mit Zielhorizont 2025. Neben einer Betrachtung des Kreises im Vergleich mit Kennwerten und Trends auf Landes- und Bundesebene wird auch eine teilräumlich differenzierte Analyse des Kreises vorgenommen.

Positive Makrolage und gute Erreichbarkeit

Teltow-Fläming liegt südlich der Bundeshauptstadt Berlin und erstreckt sich über eine Fläche von 2.104 Quadratkilometern. Der Kreis grenzt im Norden an den Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg und gehört hier zum sogenannten „Speckgürtel“ von Berlin. Er ist über die A 10 (Berliner Ring) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und verkehrlich gut erreichbar. Die A 10 ist Teil einer bedeutenden europäischen Verkehrs- und Wirtschaftsachse, die von den sogenannten ZARA-Häfen (Zeebrugge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) bis in den osteuropäischen Wirtschaftsraum reicht. Weitere Autobahnen, die das Kreisgebiet tangieren, sind die A 9 (Richtung Leipzig, Nürnberg und München) und die A 13 (Richtung Cottbus und Dresden). Die von Norden nach Süden verlaufende und gut ausgebaute B 101 gilt als zentrale Verkehrs- und „Lebensader des Kreises“.

ABB. 1: LAGE UND ERREICHBARKEIT DES KREISES TELTOW-FLÄMING



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Nach der Inbetriebnahme des neuen Flughafens Berlin Brandenburg wird sich die überregionale und internationale Erreichbarkeit für den Kreis Teltow-Fläming noch weiter verbessern. Mit dem Verkehrslandeplatz Schönhagen verfügt der Kreis zudem über einen potenziellen Entlastungsflughafen für privat motivierte Geschäftsflugreisen. Der Norden des Kreises gilt, aufgrund des Güterverkehrszentrums (GVZ) in Großbeeren, als eine der logistischen Drehscheiben der Logistikregion Berlin.

Positive demografische Entwicklung

Zum Jahresende 2015 zählte der Kreis Teltow-Fläming 163.553 Einwohner. Mit 78 Einwohnern pro Quadratkilometer gilt der Kreis als eher dünn besiedelt (Deutschland: 230 Einwohner/km²). Die Zahl der Einwohner ist seit dem Mikrozensus im Jahr 2011 um 2,5 Prozent angestiegen. Die Entwicklung verlief damit dynamischer als im Landes- und Bundesdurchschnitt. Im Norden des Kreises nahm die Bevölkerung am deutlichsten zu. Fast 60 Prozent der Einwohner des Kreises leben heute hier. In der Teilregion Mitte stieg die Zahl der Einwohner nur moderat und im Süden des Kreises wurde sogar ein leichter Bevölkerungsrückgang beobachtet.

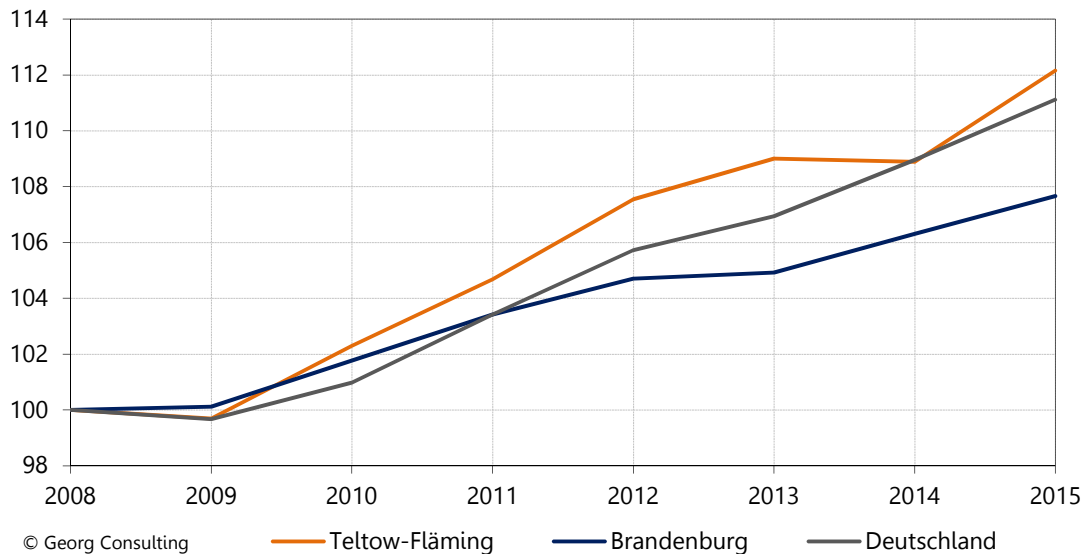
Die positive Bevölkerungsentwicklung im Kreis Teltow-Fläming ist im Wesentlichen auf Zuwanderung, insbesondere aus Berlin, zurückzuführen. Seit dem Jahr 2011 kompensiert der Wanderungssaldo den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, der die Differenz von Geburten und Sterbefällen darstellt, deutlich. Die Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht von einer zukünftig ansteigenden Einwohnerzahl für den Kreis Teltow-Fläming aus. Laut Berechnung werden im Jahr 2035 circa 2,9 Prozent mehr Menschen als noch im Jahr 2015 im Kreis leben.

Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung und intensive Pendlerverflechtungen mit Berlin

Im Zeitraum 2008 bis 2015 stieg die Zahl der Beschäftigten um 12,2 Prozent auf 57.425 Personen an. Insgesamt wurden im genannten Zeitraum knapp 6.300 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. In den Vergleichsregionen Brandenburg und Deutschland verlief die Beschäftigtenentwicklung weniger dynamisch. Das Beschäftigungswachstum fiel insbesondere in der Teilregion Nord überdurchschnittlich hoch aus. Hier entstanden seit 2008 5.150 zusätzliche Arbeitsplätze, was einem Anteil von knapp 83 Prozent am gesamten Beschäftigungszuwachs des Kreises entspricht. Viele Beschäftigte pendeln in den Kreis. Die Analyse der Pendlerströme zeigt intensive Pendlerverflechtungen (Ein- und Auspendler) mit Berlin.

ABB. 2: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT 2008–2015* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Die Arbeitslosenquote ging durch die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zurück. Im Jahresdurchschnitt 2015 betrug die Quote 6,7 Prozent. Sie lag damit zwei Prozentpunkte unter dem Landeswert von Brandenburg und erreichte fast das Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,4 Prozent.

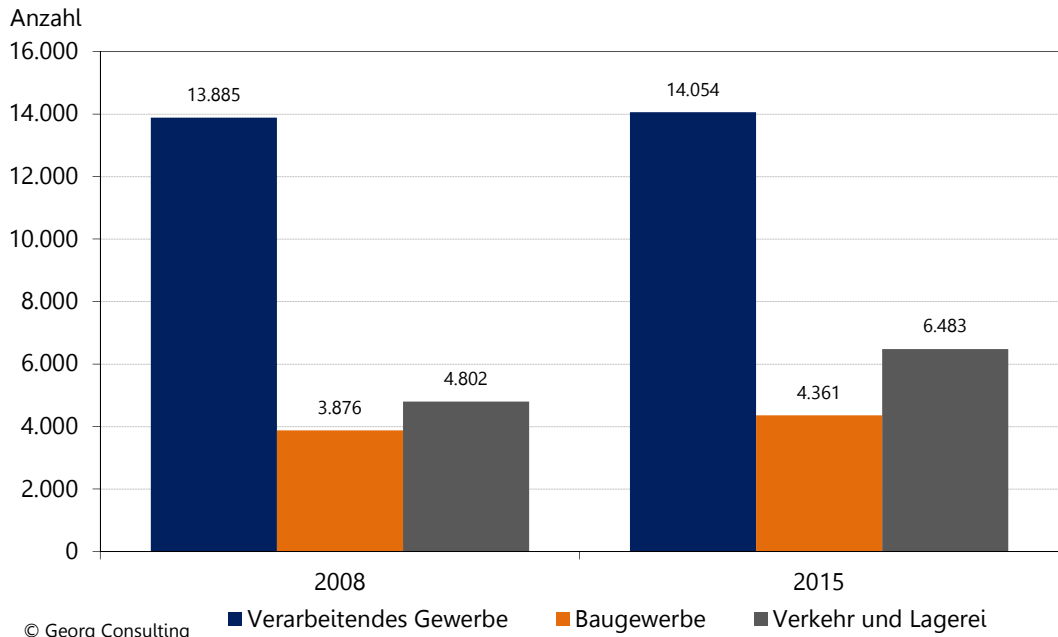
Der Kreis Teltow-Fläming hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss (64,2 %). Der Anteil von Hochqualifizierten an den Beschäftigten betrug 16,6 Prozent und lag damit leicht unter dem Landes- und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Wissensintensive Industrien und gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige mit hoher Bedeutung

Im Kreis Teltow-Fläming gibt es einen relativ hohen Besatz an wissensintensiven Industrien. Der entsprechende Beschäftigtenanteil lag im Jahr 2015 bei 14,3 Prozent und damit 8,2-Prozentpunkte über dem Landeswert und 2,6-Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Die Beschäftigtenentwicklung fiel hier im Zeitraum 2008 bis 2015 mit einem Plus von 2,8 Prozent zudem dynamischer aus als im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt (+1,2 %).

Im genannten Zeitraum stieg auch die Zahl der Beschäftigten in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen an (+10,3 Prozent). Der Zuwachs ist vor allem auf die Logistik (+35 %) und das Baugewerbe (+12,5 %) zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von sonstigen in Gewerbegebieten anzutreffenden Nutzungen (z. B. großflächiger Handel, Dienstleister, Energie- und Recyclingwirtschaft) dürfte jeder zweite Arbeitsplatz im Kreis gewerbeflächenrelevant sein.

ABB. 3: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN* (WZ 2008) IN TELTOW-FLÄMING 2008 UND 2015



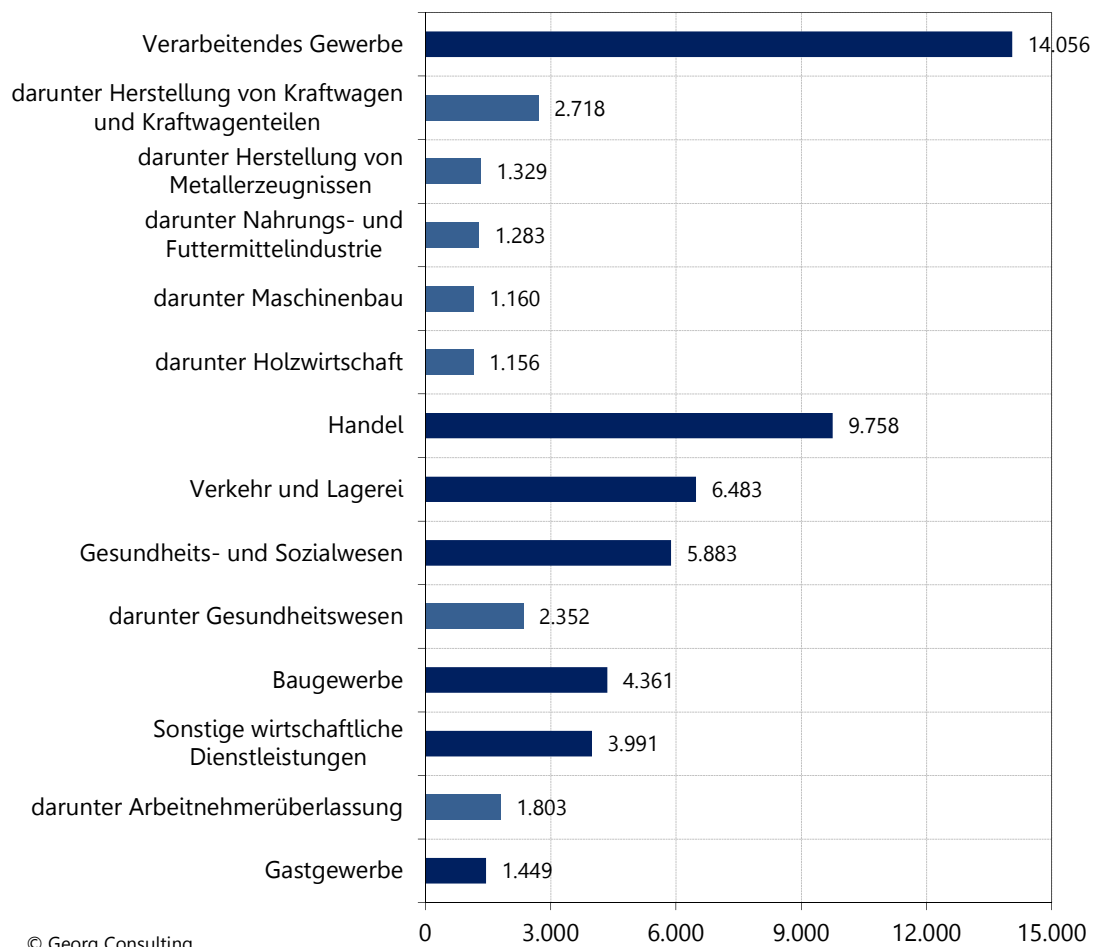
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Vielfältige Wirtschaftsstruktur und hohe Exportquote

Die Wirtschaftsstruktur im Kreis ist vielfältig. Im Verarbeitenden Gewerbe arbeitete im Jahr 2015 circa ein Viertel aller Beschäftigten. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes haben beispielsweise die Nahrungs- und Futtermittelindustrie, die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen sowie die Holzwirtschaft eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Bedeutung.

Rund 17 Prozent der Beschäftigten sind im Bereich Handel tätig. Damit ist der Handel nach der Industrie der zweitgrößte Arbeitgeber im Kreis. Weitere beschäftigungsintensive Wirtschaftszweige sind die Bereiche Verkehr und Lagerei (11 %) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (10 %). Im Baugewerbe arbeiteten knapp acht Prozent aller Beschäftigten und damit ebenfalls mehr als im Bundesdurchschnitt (5,6 %).

ABB. 4: AUSGEWÄHLTE BESCHÄFTIGUNGSZAHLEN (2015)



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Bis auf das Verarbeitende Gewerbe weisen die übrigen Schwerpunktbranchen (Verkehr und Lagerei, Baugewerbe, Handel, Gesundheits- und Sozialwesen) eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung auf und sind damit auch regionale Wachstumsbranchen.

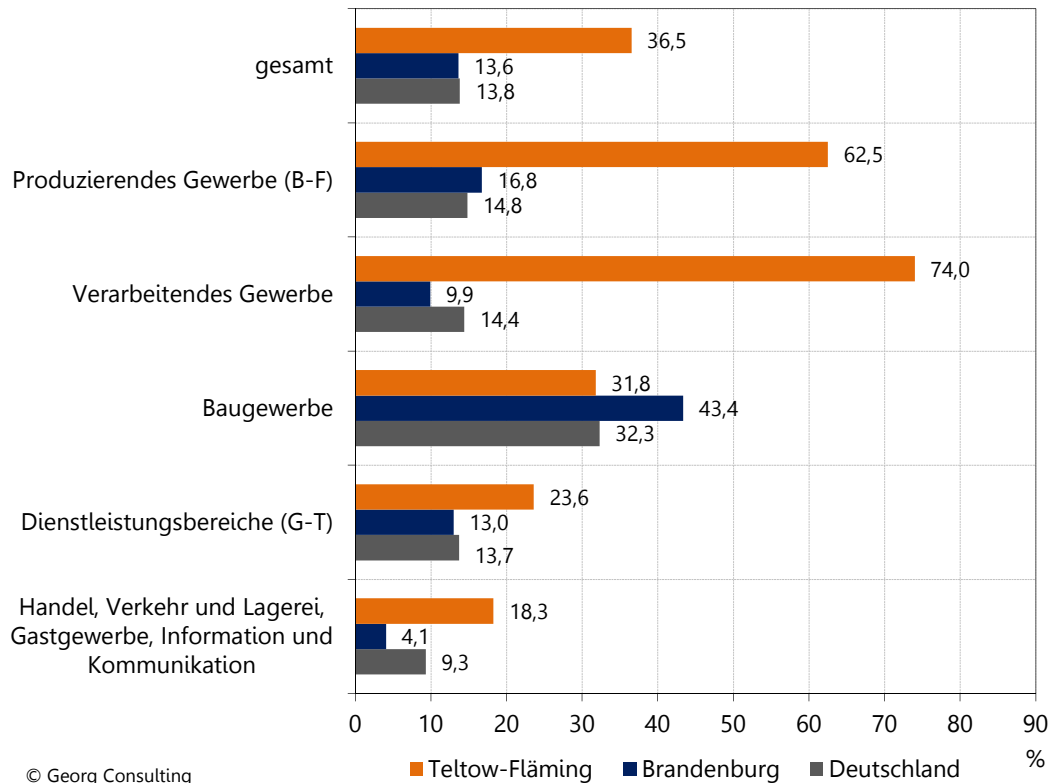
Das Verarbeitende Gewerbe ist im Kreis Teltow-Fläming überdurchschnittlich stark exportorientiert. Der Anteil des Auslandsumsatzes im Verarbeiteten Gewerbe beträgt 52,3 Prozent. Die Exportquote liegt damit 24,3-Prozentpunkte über dem brandenburgischen Durchschnitt und 6,0-Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Überdurchschnittliche Entwicklung der Wertschöpfung und hohe Produktivität

Bis auf das Baugewerbe ist die Bruttowertschöpfung im Kreis in allen Sektoren überdurchschnittlich stark angestiegen. Besonders das Verarbeitende Gewerbe verzeichnete im Zeitraum 2008 bis 2014 (aktuellere Daten liegen nicht vor) einen dynamischen Zuwachs in Höhe von 74,0 Prozent. Diese sehr positive Entwicklung ist ein Zeichen der industriellen Stärke des Kreises.

Diese Stärke findet ebenfalls Ausdruck in einer überdurchschnittlichen Produktivität und Produktivitätsentwicklung. Mit 68.876 Euro je Erwerbstätigen liegt die Produktivität im Kreis Teltow-Fläming um fast ein Prozent über dem Bundesdurchschnitt und 19,4 Prozent über dem Landesdurchschnitt von Brandenburg. Sie ist im Zeitraum 2008 bis 2014 um mehr als 30 Prozent angestiegen.

ABB. 5: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2014

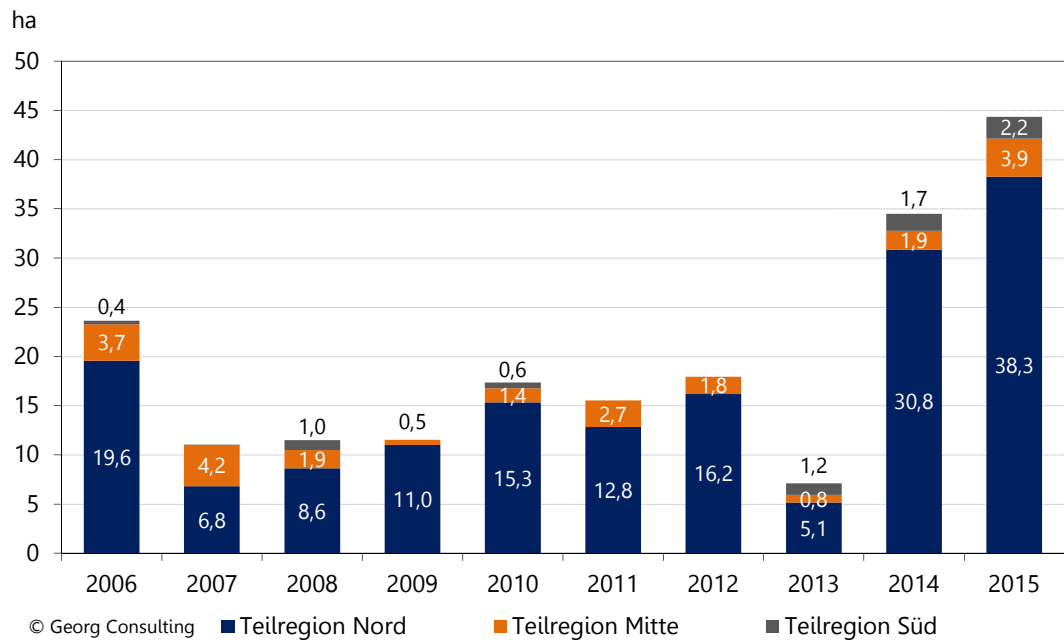


* JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Vermarktung von rund 1,94 Millionen Quadratmetern Gewerbeflächen

Im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2015 wurden im Kreis 1.944.266 Quadratmeter Gewerbeflächen vermarktet, was einem Jahresmittel von 19,4 Hektar entspricht. Der Großteil des Gewerbeflächenumsatzes entfiel dabei auf die Teilregion Nord. Hier wurden im entsprechenden 10-Jahreszeitraum rund 1,64 Millionen Quadratmeter umgesetzt. Dies entspricht knapp 85 Prozent der Gesamtnachfrage. Der Gewerbeflächenumsatz in der Teilregion Mitte umfasste knapp zwölf Prozent der Nachfrage. Die Region Süd hatte lediglich einen Anteil von knapp vier Prozent am gesamten Flächenumsatz des Kreises.

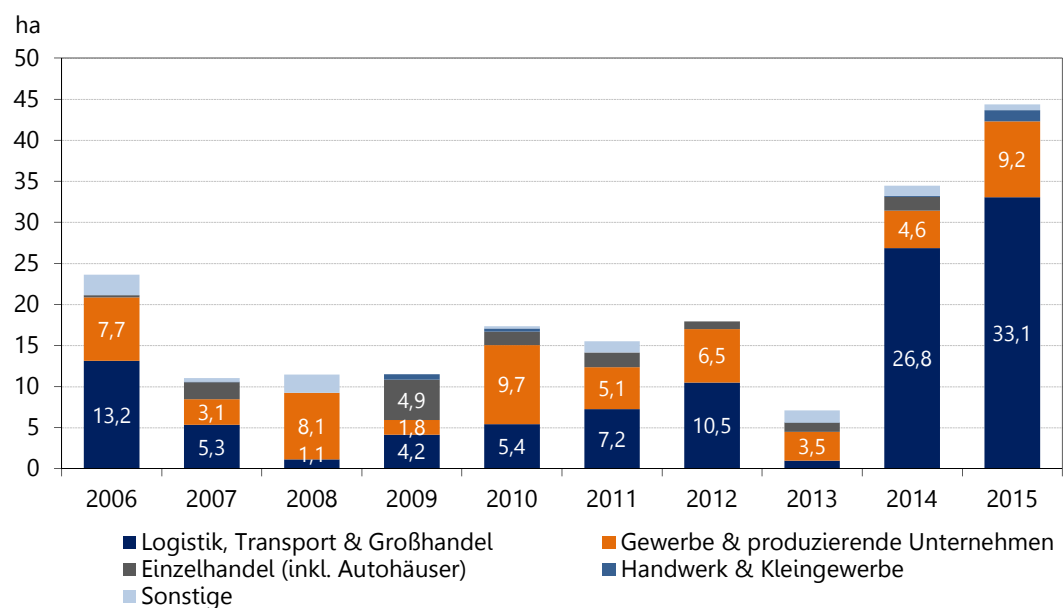
ABB. 6: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH TEILREGIONEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Von den rund 194,4 Hektar Gewerbeflächen, die im Betrachtungszeitraum vermarktet wurden, entfielen 107,8 Hektar bzw. 55,5 Prozent auf den Bereich Logistik, Transport und Großhandel. Dabei hat sich die Logistknachfrage weitestgehend auf die nördliche Teilregion des Kreises konzentriert, unter anderem im GVZ in Großbeeren. Der Anteil dieser Teilregion am kreisweiten Logistikflächenumsatz beläuft sich mit 103,5 Hektar auf rund 96 Prozent der Gesamtnachfrage.

ABB. 7: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH NUTZUNGEN



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Orientierungsrahmen von 150 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025

Ohne Logistik betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in den letzten zehn Jahren im Kreis 8,7 Hektar. In der Projektion dieses Wertes (moderater Ansatz) bis zum Jahr 2025 ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf von 87 Hektar (netto). Wird die Nachfrageprojektion an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt, zeigt sich ein Referenzwert von 6,2 Hektar pro ein Prozent Wirtschaftswachstum. Würde das jährliche Wirtschaftswachstum im Jahresdurchschnitt 1,5 Prozent erreichen (optimistischer Ansatz), erhöht sich der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächen nachfrage auf 93,0 Hektar. Im Mittelwert der Trendfortschreibungen ergibt sich somit ein Orientierungsrahmen von rund 90,0 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Der Bruttoflächenbedarf dürfte circa 120 Hektar umfassen.

Der Orientierungsrahmen für die Logistikflächennachfrage wird angebotsorientiert abgebildet. Im Zeitraum 2006 bis 2015 betrug der jährliche Logistikflächenumsatz 10,8 Hektar, wobei es außerordentlich hohe Flächenumsätze in den letzten beiden Jahren 2014 und 2015 gab. Zuvor (2006 bis 2013) lag der durchschnittliche Flächenumsatz für Logistikgrundstücke bei 6,0 Hektar pro Jahr. Wird dieser Wert als Referenz (moderater Ansatz) angenommen, liegt der Orientierungsrahmen 2025 für Logistik bei rund 60 Hektar (netto). Dies entspricht in etwa einem Bruttoflächenbedarf von 80 Hektar.

Zusammenfassend betrachtet (Gewerbe und Logistik) ergibt sich für den Kreis Teltow-Fläming somit ein Orientierungsrahmen von 150 Hektar (netto) und 200 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2025. Ein Nachfrageimpuls auf die Gewerbeflächennachfrage im Kreis könnte sich durch die Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg ergeben, wenngleich zahlreiche Wettbewerbsstandorte im direkten und nahen Umfeld des Flughafens vorhanden oder geplant sind.

Hohes Flächenangebot vorhanden

Im Kreis gibt es 55 Gewerbestandorte. Das Flächenangebot umfasst rund 1.656 Hektar. In diesen Gebieten stehen aktuell rund 292 Hektar zur Verfügung. Zusatzbedarfe ergeben sich erst im längerfristigen Zeithorizont bis bzw. ab dem Jahr 2030, insbesondere für die beiden Teilregionen Nord und Mitte. Standortbezogen und faktisch können sich aber in qualitativer Hinsicht oder aufgrund von Restriktionen, zum Beispiel durch Eigentumsverhältnisse oder Umweltbelange, Flächenengpässe ergeben.

TAB. 1: ABGLEICH ORIENTIERUNGSRAHMEN 2025 MIT DEM FLÄCHENANGEBOT

JAHR	TELTOW- FLÄMING GESAMT	TEILREGION NORD	TEILREGION MITTE	TEILREGION SÜD
	HA	HA	HA	HA
ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2025	150	118 (63 + 55 ANTEIL LOGISTIK)	24 (20 + 4 ANTEIL LOGISTIK)	8 (7 + 1 ANTEIL LOGISTIK)
FLÄCHENANGEBOT (AKTUELL OHNE FNP-RESERVEN)	292	178	34	80

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der Kreis Teltow-Fläming ist ein wirtschaftsstarker und dynamischer Standort. Viele Kennwerte liegen über dem Landes- und/oder Bundesdurchschnitt. Der Kreis ist jedoch durch starke intraregionale Disparitäten gekennzeichnet. Viele Indikatoren zeigen ein Nord-Süd-Gefälle. Die zentralen Aufgaben für die zukünftige Entwicklung des Kreises sind einerseits die dynamische Entwicklung im Norden des Kreises weiter zu forcieren und nicht abzuwürgen sowie andererseits Maßnahmen zu ergreifen, die die intraregionalen Disparitäten abmildern.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ergebnisse wurden die folgenden standortpolitischen und flächenbezogenen Empfehlungen entwickelt:

- *Kontinuierlicher Dialogprozess zur Fortentwicklung des starken Wirtschaftsstandortes*
- *Fokussierung auf wissensintensive Wirtschaftszweige*
- *Standortnetzwerk und Städtekooperation entlang der B 101*
- *Optimierung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur*
- *Optimierung und Ausbau der I&K-Infrastruktur*
- *Integratives Wirtschaftsförderungskonzept mit Fokus auf den ländlichen Raum*
- *Strategisches Gesamtkonzept für die großen Gewerbestandorte in Ludwigfelde*
- *Erweiterungsmöglichkeiten für das GVZ Berlin-Süd im Blick behalten*
- *Prüfung von Potenzialen zur weiteren Förderung von Gründungsaktivitäten durch infrastrukturelle Entwicklungen im Biotechnologypark Luckenwalde*
- *Standort- und Vermarktungskonzepte für Konversionsflächen entwickeln*

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

Der Kreis Teltow-Fläming liegt südlich der Bundeshauptstadt Berlin und erstreckt sich über eine Fläche von 2.104 Quadratkilometern. Der Kreis grenzt im Norden an den Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Nachbarkreise im Land Brandenburg sind Potsdam-Mittelmark im Westen, Dahme-Spreewald im Osten sowie Elbe-Elster im Süden. Im Südwesten grenzt der Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt an Teltow-Fläming. Die räumliche Ausdehnung umfasst rund 61 Kilometer in Ost-West-Richtung und etwa 70 Kilometer in Nord-Süd-Richtung. Im Süden des Kreises erstreckt sich der niedere Teil des Flämings, der nördliche Teil ist durch den Teltow geprägt. Die beiden Landschaften sind etwa im Zentrum des Kreises durch das Nuthe-Urstromtal voneinander getrennt.

Relativ geringe Bevölkerungsdichte

Die kommunale Gliederung setzt sich aus den Städten Baruth/Mark, Jüterbog, Ludwigsfelde, Trebbin und Zossen, der Kreisstadt Luckenwalde, den amtsfreien Gemeinden Am Mellensee, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Niederer Fläming, Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal, Rangsdorf sowie dem Amt Dahme/Mark, welches die Stadt Dahme/Mark sowie die Gemeinden Dahmetal und Ihlow umfasst, zusammen. Der Kreis Teltow-Fläming zählte Ende des Jahres 2015 163.553 Einwohner. Einwohnerstärkste Kommunen sind die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (26.319 Einwohner), die Stadt Ludwigsfelde (25.030 Einwohner) und die Kreisstadt Luckenwalde (20.358 Einwohner). Die Bevölkerungsdichte von 78 Einwohnern pro Quadratkilometer ist vergleichsweise niedrig und liegt in etwa im Landesdurchschnitt von 84 Einwohnern pro Quadratkilometern. Bundesweit beläuft sich die Bevölkerungsdichte auf rund 230 Einwohner pro Quadratkilometer.

Vielfältige Branchenstruktur

Der Kreis Teltow-Fläming zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Ostdeutschland. In der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und dem Fahrzeugbau hat die lokale Wirtschaft eine überdurchschnittlich hohe Wettbewerbsfähigkeit. Weitere Branchenkompetenzfelder sind die Ernährungswirtschaft, Holzverarbeitung, Logistik, Mechatronik, Schienenverkehrstechnik, Metallindustrie (Erzeugung, Be- und Verarbeitung) und der Tourismus. Der Kreis zeichnet sich in seiner räumlichen Struktur durch intraregionale Unterschiede aus. Der nördliche, berlinnahe Raum ist stark durch produzierende (Groß-)Unternehmen und Logistikbetriebe gekennzeichnet. In der Gemeinde Großbeeren befindet sich ein Güterverkehrszentrum (GVZ), in dem zahlreiche Logistik- und Speditionsbetriebe ansässig sind. Des Weiteren haben einige international agierende Großunternehmen, wie die Siemens AG, Daimler-Benz AG, Volkswagen AG, Rolls-Royce plc und MTU GmbH einen Standort im Norden des Kreises. In der Kreisstadt Luckenwalde im Zentrum von Teltow-Fläming gibt es zahlreiche mittelständische Unternehmen, zum Beispiel aus dem Bereich Life Science, Automotive oder der Metallindustrie.

Der südliche Bereich des Kreises ist landwirtschaftlich geprägt. In den vergangenen Jahren zeigte sich insgesamt eine positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft und damit einhergehend auch der Gewerbeflächennachfrage, die sich jedoch intraregional differenziert dargestellt hat.

Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung und des Gewerbeflächenbedarfs

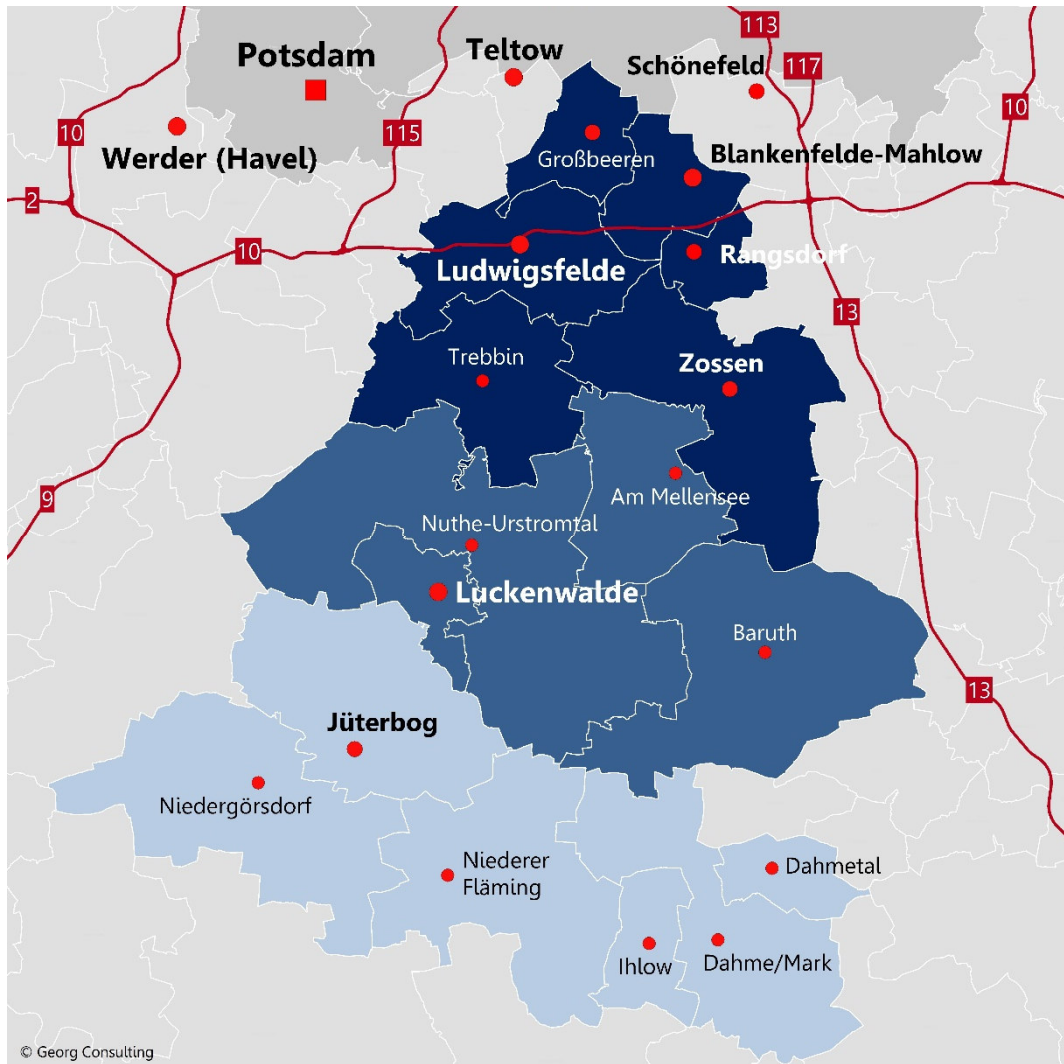
Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Teltow-Fläming wurde von der IHK zu Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends des Kreises besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen 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.

Die vorliegende Studie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie den regionalen Gewerbeflächenmarkt. Auf Grundlage der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 aufgezeigt. Zudem erfolgt die Formulierung von ausgewählten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige strategische Standortpolitik.

Um den räumlich differenzierten Standortbedingungen gerecht zu werden, wurde der Kreis Teltow-Fläming in drei Teilregionen unterteilt. In der Analyse werden die Entwicklungen in der jeweiligen Teilregion berücksichtigt. Die Teilregionen sind (vgl. Abb. 8):

- **Teilregion Nord:** Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf, Trebbin und Zossen
- **Teilregion Mitte:** Am Mellensee, Baruth/Mark, Luckenwalde und Nuthe-Urstromtal
- **Teilregion Süd:** Dahme/Mark, Dahmetal, Ihlow, Jüterbog, Niedergörsdorf und Niederer Fläming

ABB. 8: TEILREGIONEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2016); GEORG CONSULTING (2016).

1.2 REGIONALE WACHSTUMSKERNE

Das Land Brandenburg hat im Jahr 2004 seine Förderpolitik umgestellt. Anlass der Reform waren ein rückläufiges Fördervolumen von Bund und Europäischer Union, der demografische Wandel und unterschiedliche Entwicklungsdynamiken der einzelnen Regionen. Das Kernziel der neu aufgestellten Förderpolitik lautete „Stärken stärken – für mehr Wachstum und mehr Beschäftigung“. In der Umsetzung sollten Förderstrukturen regional und sektoral neu ausgerichtet und konzentriert werden. Weiteres Ziel war es, dass „die Standortattraktivität des Landes Brandenburg weiter verbessert, Wachstum und Beschäftigung gestärkt sowie eine sozial und ökologisch ausgerichtete Entwicklung unterstützt werden“.

Die Landesregierung hat auf dieser Grundlage im November 2005 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) definiert. Hierbei handelt es sich um 26 Städte und Gemeinden, die sich durch „besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl“ auszeichnen. Starke be-

nachbarte Standorte wurden, soweit Verflechtungen bestehen, zu einem RWK zusammengefasst. Das Auswahlverfahren beruhte auf Untersuchungen der regionalen Wirtschaftsstruktur. Es wurden Branchenkompetenzfelder für die jeweiligen Regionen definiert, die als Beitrag zu einer dynamischen Entwicklung und für zukünftige Wachstumspotenziale angesehen werden. Durch die RWK sollen in den Regionen „Wachstumskräfte gestärkt, Beschäftigung gesichert und die Fördermittel effizienter eingesetzt werden“. Des Weiteren sollen sie „eine Motorfunktion für ihre Region übernehmen und auf ihr Umland ausstrahlen“¹. Bei der Vergabe von Fördermitteln, zum Beispiel des GRW-Regionalbudgets, werden die RWK in den Auswahlverfahren gegenüber anderen Regionen bevorzugt.

Im Verlauf erfolgte eine qualitative Weiterentwicklung der Zieldefinitionen. So soll eine „noch stärkere strategische Ausrichtung auf prioritäre Vorhaben und die Umsetzung wichtiger Schwerpunktthemen, darunter vor allem Fachkräftesicherung, Wissens- und Technologietransfer sowie Umlandkooperation“ umgesetzt werden. Im Bereich Wirtschaftsförderung soll darüber hinaus eine Weiterentwicklung der Branchenkompetenzfelder zu Clustern im Rahmen der Clusterstrategie erfolgen. Die Clusterstrategie umfasst die gemeinsame Innovationsstrategie Berlin-Brandenburg (innoBB).

Zwei Regionale Wachstumskerne im Kreis Teltow-Fläming

Der Kreis Teltow-Fläming verfügt mit den Städten Luckenwalde und Ludwigsfelde als einziger Kreis in Brandenburg über zwei RWK. Für den Wirtschaftsstandort Luckenwalde wurden die Branchencluster Life Science, Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Automotive und Metall definiert. Wichtige Unternehmen am Standort sind unter anderem der Automobilzulieferer Schaeffler Technologies AG und Co. KG, der Löschfahrzeughersteller Rosenbauer Deutschland GmbH und der Löschtechnikspezialist One Seven of Germany GmbH. Zahlreiche Unternehmen am Standort sind auf dem internationalen Markt tätig. Im Biotechnologiepark Luckenwalde, der in den 1990er Jahren gegründet wurde, haben mittlerweile 35 Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik und dem Life-Science-Sektor ihren Standort. Auf dem Gelände gibt es ein Bildungszentrum für Biotechnologie und Chemie als Außenstelle der Fachhochschule Wildau. Der Biotechnologiepark sowie das dortige Technologie- und Gründerzentrum befinden sich im Eigentum der Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Teltow-Fläming mbH (SWFG mbH), die gleichzeitig auch als Betreiber tätig ist.

Die Stadt Ludwigsfelde ist das industrielle Zentrum des Kreises. Der RWK Ludwigsfelde verfügt über die Branchencluster Automotive, Logistik, Luft- und Raumfahrtstechnik, Metall und Energietechnik. Am Standort haben sich nach der Wiedervereinigung mehrere Großunternehmen angesiedelt, darunter die Mercedes Benz Ludwigsfelde GmbH, MTU Maintenance GmbH, VW Originalteile Logistik GmbH & Co. KG, Siemens AG und GMF Umformtechnik GmbH (Gestamp). Ludwigsfelde verfügt durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Berlin über eine hohe

¹ Siehe vorangegangene Zitate Homepage der Staatskanzlei Brandenburg.

Standortattraktivität. Das Zentrum für Aus- und Weiterbildung Ludwigsfelde (ZAL) bietet die Möglichkeit der Qualifizierung von Fachkräften am Standort und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung.

In anderen Städten und Gemeinden wurden ebenfalls Branchenkompetenzfelder identifiziert. In der Stadt Jüterbog betrifft dies die Bereiche Ernährung und Tourismus. In der Stadt Baruth/Mark bestehen Kompetenzen ebenfalls in der Ernährungswirtschaft und im holzverarbeitenden Gewerbe. Hierfür steht das Holzkompetenzzentrum mit rund 1.000 Arbeitsplätzen. In den autobahnnahen Kommunen Großbeeren, Blankenfelde-Mahlow und Rangsdorf zählt die Logistikwirtschaft zu den Branchenkompetenzfeldern. Darüber hinaus ist Blankenfelde-Mahlow durch den Sitz von Rolls Royce Deutschland und den Geschäftsbereichen Civil und Defence Aerospace, Power Systems und Schiffstechnik ein führender Standort für Luftfahrttechnik in der Region. Weitere Branchenkompetenzfelder im Kreis sind der Bereich Forschung in Großbeeren, Automotive, Luftfahrttechnik und holzverarbeitende Wirtschaft in Trebbin sowie Automotive und Medien in der Stadt Zossen.

1.3 FÖRDERKULISSE (GRW)

Die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) ist ein zentrales Instrument der Wirtschaftsförderung in Deutschland, welches durch Bund und Länder getragen wird. 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

Zielgebiete der Förderung sind Regionen, die erhebliche wirtschaftliche Strukturprobleme aufweisen oder von einem wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen sind, der wiederum negative Rückwirkungen auf die Region haben kann. Mithilfe geförderter Investitionen soll in diesen Regionen zusätzliches Einkommen generiert werden, um zu wirtschaftlich stärkeren Regionen aufzuschließen².

² Vgl. Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Gesetz - GRWG).

Neuausrichtung der Förderkulisse

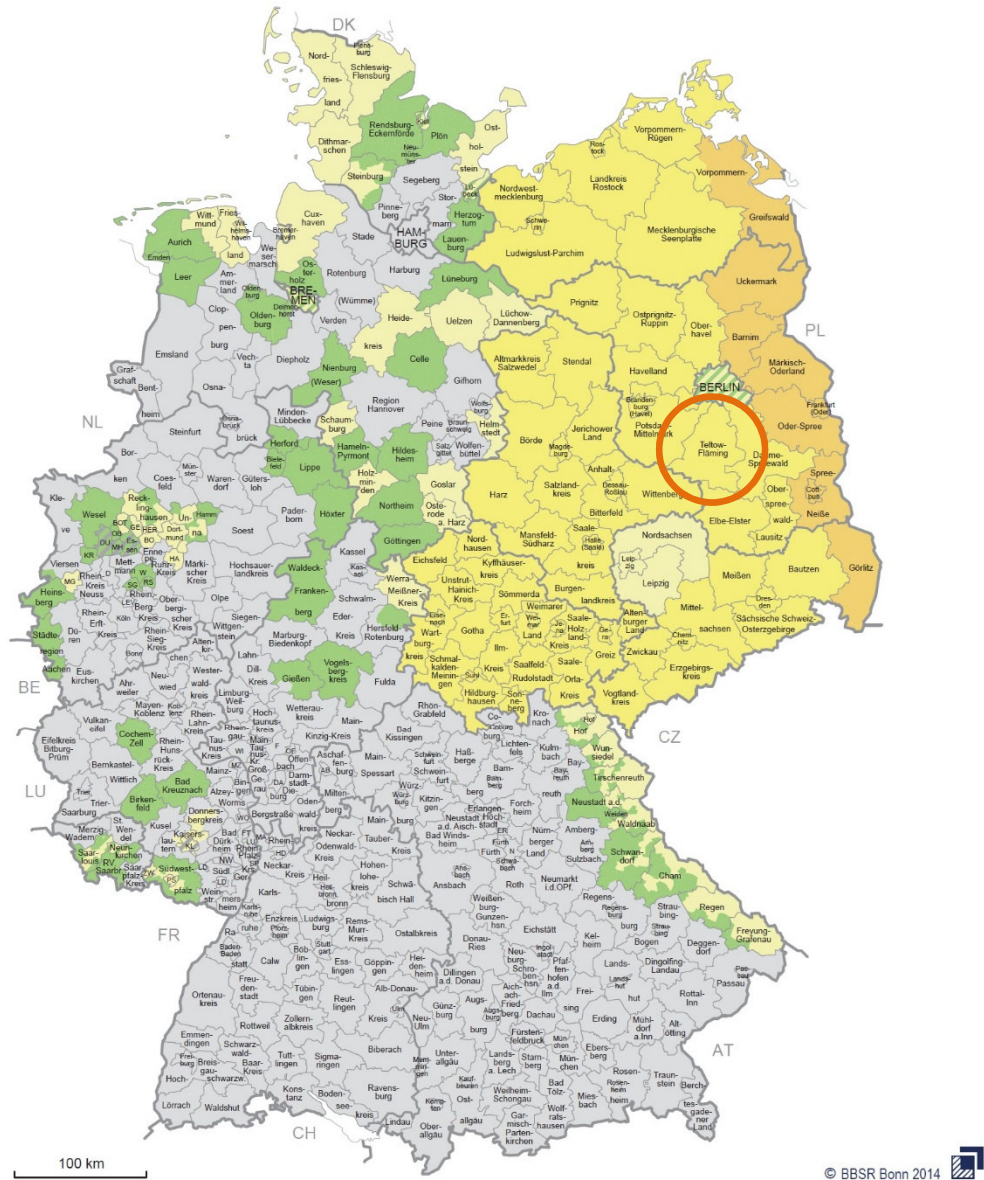
Das Förderprogramm ist an den Förderbedingungen der Europäischen Union ausgerichtet und wird in Form von Zuschüssen, Darlehen und Bürgschaften vergeben. Im Förderzeitraum 2014 bis 2020 wird zwischen C-Fördergebieten und D-Fördergebieten unterschieden. Die Einordnung erfolgt auf Basis des Regionalindikatorenmodells³. Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Ausnahme der Arbeitsmarktregion Leipzig, als prädefiniertes C-Fördergebiet klassifiziert (vgl. Abb. 9). Folglich zählt der Kreis Teltow-Fläming ebenfalls dazu. Diese Regionen erhalten einen Fördersatz in Höhe von zehn bis 40 Prozent der Investitionen bzw. Maßnahmen. Die Förderquote orientiert sich an der Unternehmensgröße. Regionen in Grenzlage erhalten einen Zuschlag von fünf Prozent (vgl. Tab. 2). D-Fördergebiete befinden sich ausschließlich in den alten Bundesländern. Die maximale Förderquote beträgt hier 20 Prozent.

TAB. 2: GRW-FÖRDERSÄTZE ENTSPRECHEND DER FÖRDERGEBIETSKARTE

MAX. FÖRDERQUOTEN ABHÄNGIG VON FÖRDERGEBIET UND UNTERNEHMENSGRÖSSE (1.7.2014–31.12.2020)	KLEIN (<50 MITARBEITER)	MITTEL (<250 MITARBEITER)	GROSS (≥ 250 MITARBEITER)
HA	%	%	%
PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE MIT GRENZZUSCHLAG	40	30	20
PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE AB 1.7.2014–31.12.2017	35	25	15
PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE AB 1.1.2018–31.12.2020	30	20	10
NICHT PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE	30	20	10
D-FÖRDERGEBIETE	20	10	MAX. 200.000 EUR IN DREI STEUERJAHREN


QUELLEN: BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE (2016); GEORG CONSULTING (2016).

³ 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.

ABB. 9: GRW-FÖRDERGEBIETE 2014–2020


© BBSR Bonn 2014 

**Fördergebiete der Gemeinschaftsaufgabe
"Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" im Zeitraum 2014 – 2020**
in gemeindscharfer Abgrenzung

- | | |
|--|---|
|  Prädefiniertes C-Fördergebiet |  D-Fördergebiet |
|  Prädefiniertes C-Fördergebiet mit Grenzzuschlag gemäß Rz. 176 Regionalleitlinien |  D-Fördergebiet (davon Städte/Gemeinden teilweise) |
|  Nicht prädefiniertes C-Fördergebiet |  Teilweise nicht prädefiniertes C-, teilweise D-Fördergebiet |
|  Nicht-prädefiniertes C-Fördergebiet (davon Städte/Gemeinden teilweise) |  Nicht-Fördergebiet |

Datenbasis: BMWI
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2011
Bearbeitung: G. Lackmann

Name Landkreis
Name kreisfreie Stadt (bei Platzmangel ersatzweise Nennung des KZ-Kennzeichens)
— Grenze Landkreis bzw. kreisfreie Stadt
— Grenze Bundesland

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2014); GEORG CONSULTING (2016).

2. SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 MAKROSTANDORT TELTOW-FLÄMING

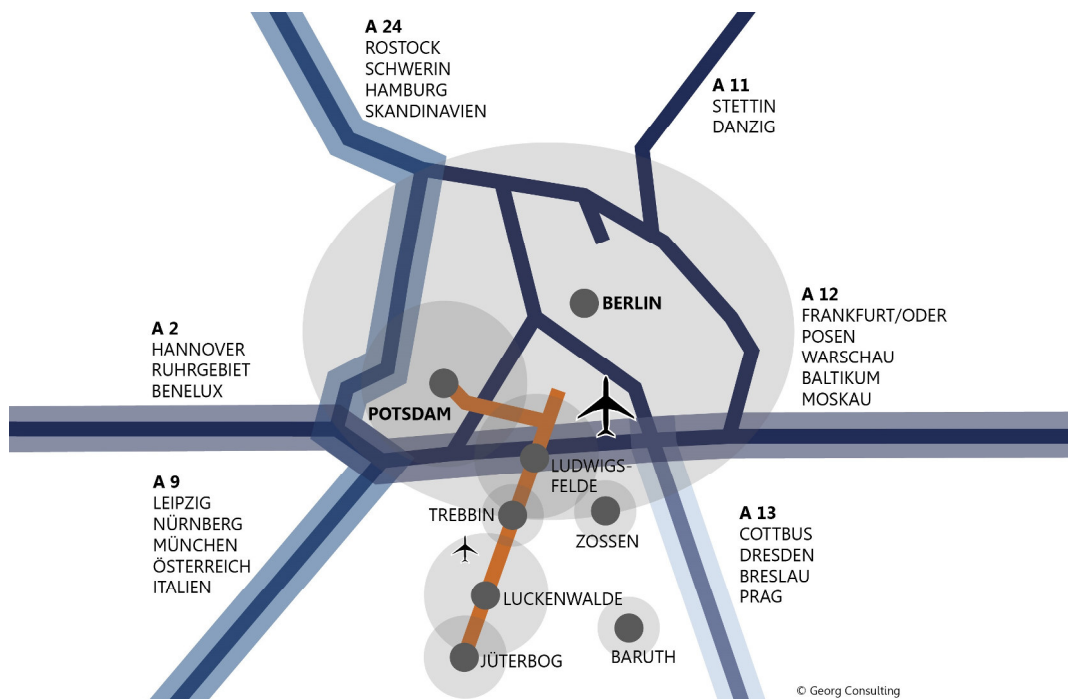
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit

Im überregionalen Wettbewerb um Unternehmen stellen eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit einen zentralen Standortfaktor dar. Gerade für transportintensive Branchen wie die Logistikwirtschaft oder produzierende Unternehmen hat durch die Globalisierung und Zunahme internationaler wirtschaftlicher Verflechtungen die Bedeutung einer qualitativ hochwertigen Verkehrsanbindung in den vergangenen Jahrzehnten deutlich zugenommen.

Makrolage an bedeutenden Verkehrsachsen

Der Norden des Kreises Teltow-Fläming ist über die A 10 (Berliner Ring) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Im Westen bestehen Anschlüsse an die A 9 Richtung Leipzig, Nürnberg und München sowie die A 2 Richtung Hannover, Ruhrgebiet und die ZARA-Häfen (Zeebrugge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) in Belgien und den Niederlanden. Über den westlichen Berliner Ring besteht ebenfalls Anschluss an die A 24 (Hamburg, Dänemark) sowie an die A 19 (Rostock, Skandinavien) und A 14 (Schwerin, Wismar, Lübeck). In östlicher Richtung bestehen Verbindungen über die A 13 nach Dresden, Prag Cottbus und Breslau sowie nach Frankfurt (Oder), Posen, Warschau und in das Baltikum über die A 12. Über den östlichen Ring bestehen außerdem Anschlüsse Richtung Stettin und Danzig (A 11) (vgl. Abb. 10).

ABB. 10: VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSACHSEN IM GROSSRAUM BERLIN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Regional bestehen gute Verkehrsanbindungen in die Landeshauptstadt Potsdam über die A 115 sowie Richtung Berlin über die A 115 und A 113. Der Flughafen Berlin Brandenburg grenzt im Osten an die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bzw. den Kreis Teltow-Fläming. Im Norden wird das Verkehrsnetz durch die autobahnähnlichen Schnellstraßen B 96, B 96a, B 101 und L 40 ergänzt. Die Bundesstraßen 96 und 101 erschließen darüber hinaus den Kreis Teltow-Fläming in Richtung Süden. Die B 96 verläuft von der Berliner Stadtgrenze über Blankenfelde-Mahlow, Rangsdorf, Zossen nach Baruth/Mark. Von den Städten Baruth/Mark und Zossen bestehen über die Kreisstraße 7225 bzw. B 246 Verkehrsanbindungen an die A 13.

B 101 als zentrale Verkehrsachse und „Lebensader“ im Kreis

Die B 101 wurde in den vergangenen Jahren, teilweise auf einer Neubaustrecke, autobahnähnlich ausgebaut. Im Norden wurde aufgrund des zunehmenden Verkehrs durch die Expansion der Gewerbegebiete in Ludwigsfelde sowie das GVZ in Großbeeren und dort ansässige Logistikunternehmen ein Ausbau notwendig. Der vierspurige und kreuzungsfreie Ausbau der Bundesstraße führt bis in die Kreisstadt Luckenwalde und danach zwei- bis dreispurig in Richtung Jüterbog. Die Strecke ist aktuell noch durch einen fünf Kilometer kurzen Abschnitt auf Höhe der Ortschaft Thyrow unterbrochen. Die Bauarbeiten für das letzte Teilstück werden jedoch Ende des Jahres 2018 abgeschlossen sein. Die B 101 bildet somit die zentrale Nord-Süd-Achse innerhalb des Kreises.

In Nord-Süd-Richtung bestehen zwei Bahnverbindungen. Zum einen führt eine Schienenverbindung über Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin, Ludwigsfelde und Großbeeren zum Berliner Hauptbahnhof. Die Strecke wird durch den Regional-Express RE 3 (Lutherstadt Wittenberg – Berlin – Schwedt (Oder)/Stralsund) und RE 4 (Jüterbog – Berlin – Stendal) bedient. Vom Bahnhof Jüterbog bestehen zwei Verbindungen mit der Regionalbahn RB 80 nach Lutherstadt Wittenberg sowie mit der RB 33 über Beelitz nach Berlin-Wannsee. Der neugebaute Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof bietet eine Direktverbindung nach Potsdam und zum neuen Flughafenbahnhof Berlin-Schönefeld. Die Fahrzeit zum Flughafen Berlin Brandenburg beträgt lediglich 14 Minuten. Im Osten besteht eine weitere Verbindung über Baruth/Mark, Zossen, Rangsdorf und Blankenfelde-Mahlow, die von den Linien RE 5 (Elsterwerda – Berlin – Neustrelitz – Rostock/Stralsund) und RE 7 (Dessau – Berlin – Zossen) bedient wird. Die Fahrzeit zum Berliner Hauptbahnhof beträgt von Jüterbog 48 Minuten, Zossen 47 Minuten, Luckenwalde 40 Minuten, Rangsdorf 37 Minuten, Blankenfelde 30 Minuten, Ludwigsfelde 23 Minuten und Großbeeren 21 Minuten. Die S-Bahnlinie 2 verkehrt an den Bahnhöfen Blankenfelde und Mahlow.

2.1.2 Exkurs: Güterverkehrszentrum Berlin-Süd

Güterverkehrszentren (GVZ) sind makrologistische Schnittstellen mit Anbindung an Straße und Schiene sowie teilweise an die Wasserstraße und den Luftverkehr. Darüber hinaus sind besondere Services der GVZ-Trägerschaften bedeutsam. Mit diesen Merkmalen verfügen die GVZ-Standorte über eine hohe Standortattraktivität für Logistikdienstleister und für logistikintensive Produktions-, Zuliefer- und Handelsunternehmen. Insbesondere im kombinierten Verkehr Schiene/Straße zeigen GVZ hohe Wirkungen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass (produktionsorientierte) Logistik zunehmend Aufgaben und Funktionen im Produktionsprozess übernimmt.

GVZ in Großbeeren als logistische Drehschleibe

Das Güterverkehrszentrum Berlin-Süd in Großbeeren ist eines der leistungsstärksten GVZ in Deutschland und Europa. Es belegt im internationalen Ranking aller europäischen GVZ-Standorte den vierten Rang. Das GVZ befindet sich fünf Kilometer südlich von Berlin und 15 Kilometer von Potsdam an der vierspurig ausgebauten B 101, die den Standort mit der A 10 (Berliner Ring) verbindet. Der neue Flughafen Berlin Brandenburg ist nach seiner Fertigstellung in wenigen Fahrminuten über die A 10 gut erreichbar.

Das GVZ in Großbeeren übernimmt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Berlin und der Lage an wichtigen europäischen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen regionale, überregionale und internationale Distributionsfunktionen. Das GVZ umfasst ca. 400 Hektar. Die Nettobaufläche liegt bei rund 220 Hektar. Bis auf wenige Restgrundstücke sind die Flächen voll vermarktet. Ausbaupläne gibt es. Diese zeigen sich derzeit aber als nicht realisierbar, sodass Logistiker mittel- bis langfristig auf andere Standorte im Berliner Umland ausweichen werden.

ABB. 11: GVZ BERLIN-SÜD MIT KV-ANLAGE (KOMBINIERTER VERKEHR)



QUELLE: DVZ (2016).

ABB. 12: LAGE- UND FLÄCHENPLAN GVZ BERLIN-SÜD


QUELLE: IPG INFRASTRUKTUR- UND PROJEKTENTWICKLUNGS MBH (2016).

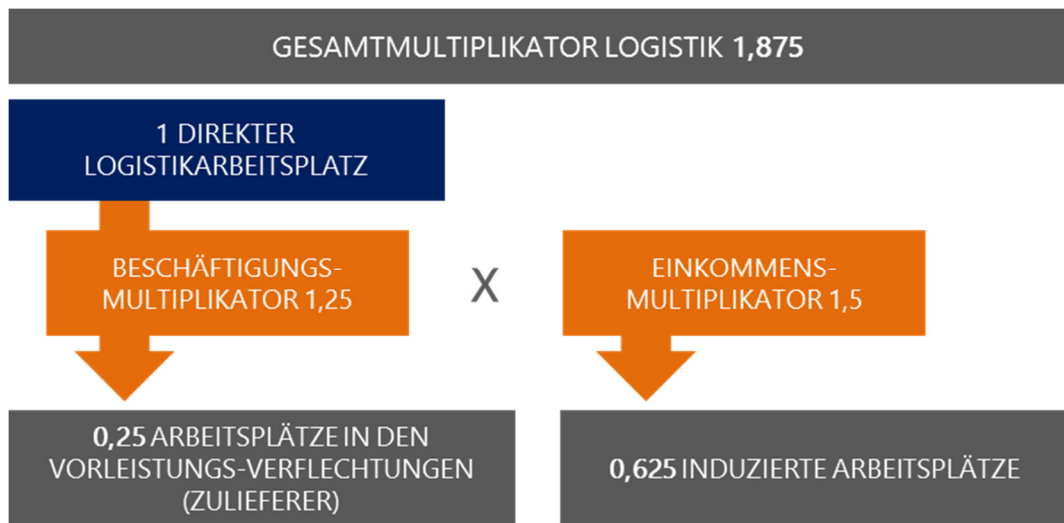
Über 9.000 Arbeitsplätze im GVZ Berlin-Süd

Im GVZ in Großbeeren wurden bisher rund 9.300 Arbeitsplätze geschaffen. Das Investitionsvolumen beträgt nach dem Endausbau des Standortes über 600 Millionen Euro. Die Arbeitsplatzintensität liegt bei circa 46 Arbeitsplätzen je Hektar. Damit erreicht die Arbeitsplatzintensität ein Niveau, welches auch für Industrie- und Produktionsstandorte üblich ist (20 bis ca. 70 Arbeitsplätze pro Hektar)⁴. Die Beschäftigungseffekte gehen weit über die am Standort geschaffenen Arbeitsplätze hinaus. Eine Analyse zu den Beschäftigungseffekten von GVZ hat gezeigt, dass über Vorleistungen und Einkommenseffekte, die Gesamtbeschäftigungseffekte bei einem Multiplikator von 1,875 liegen⁵. Wird dieser Faktor für das GVZ in Großbeeren angesetzt, so liegen die Beschäftigungseffekte bei insgesamt über 17.000 Arbeitsplätzen (vgl. Abb. 13).

⁴ Vgl. ISL, Lub Consulting GmbH (2010); Georg Consulting (2010).

⁵ Vgl. ISL, Lub Consulting GmbH (2010).

ABB. 13: BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE VON GVZ



QUELLEN: ISL UND LUB CONSULTING GMBH (2010); GEORG CONSULTING (2016).

Um die Funktion des nördlichen Kreisgebietes als Logistikstandort mit einer teilweise engen Verzahnung mit der Industrie im Kreis und in Berlin langfristig zu sichern oder auszubauen, muss aufgrund der Flächenknappheit im GVZ über eine Erweiterung des Standortes oder alternative Logistikstandorte nachgedacht werden.

2.1.3 Exkurs: Flugplatz Schönhagen

Der Flugplatz Schönhagen ist der größte von elf Verkehrslandeplätzen (VLP) im Bundesland Brandenburg. Im Juli 2016 wurde der Instrumentenflugbetrieb genehmigt, was sich positiv auf die Wettbewerbsposition um Geschäftsflieger auswirken wird. Am Verkehrslandeplatz Schönhagen sind rund 175 Luftfahrzeuge stationiert und über 40 Unternehmen bieten ihre Leistungen in Produktion, Instandhaltung, Ausbildung und Service an. Circa 40 weitere Unternehmen aus Berlin und Brandenburg haben hier Hallenflächen für ihre Werksflugzeuge. Der Verkehrslandeplatz ist somit nicht nur ein Flugplatz, sondern auch ein bedeutender Unternehmens- und Gewerbestandort in der Region. Durch die Kooperation mit Hochschulen in Berlin und Brandenburg ist Schönhagen auch zu einem Forschungsstandort geworden. Am Standort des Verkehrslandeplatzes sind bisher knapp 300 Arbeitsplätze entstanden.

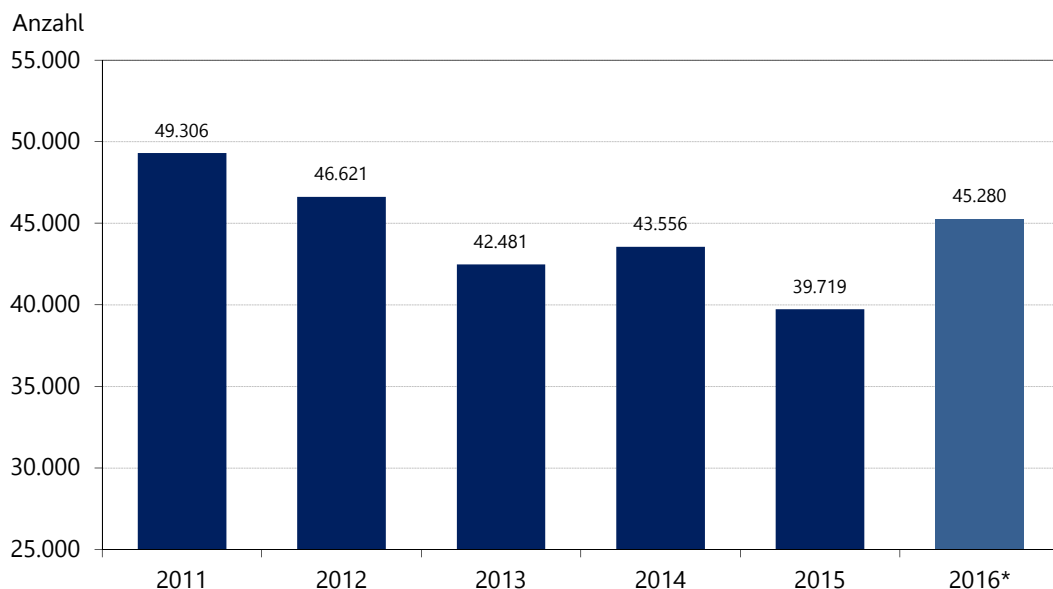
VLP Schönhagen als Entlastungsflughafen für den privaten Geschäftsflugverkehr

Der Verkehrslandeplatz Schönhagen liegt zentral im Wirtschaftsraum südlich von Berlin, der sich von der Landeshauptstadt Potsdam über Ludwigsfelde bis zum Schönefelder Kreuz erstreckt. Vom geplanten Startschuss für den Flughafen Berlin Brandenburg dürfte insbesondere dieser ohnehin starke Wirtschaftsraum profitieren (vgl. Kapitel 2.1.4). Daraus leitet der VLP Schönhagen sein Geschäftsmodell ab.

Über 500 Unternehmen aus ganz Europa fliegen Schönhausen regelmäßig an. Nach Fertigstellung des neuen Flughafens Berlin Brandenburg könnte der VLP Schönhausen zu dem wichtigsten Entlastungsflugplatz für den privaten Geschäftsflugverkehr werden, in seiner Funktion ähnlich dem Verkehrslandesplatz Egelsbach unweit des Flughafens Frankfurt/Main.

Trotz der positiven Rahmenbedingungen war die Zahl der Flugbewegungen am VLP Schönhausen in den letzten Jahren eher rückläufig. Im Wesentlichen sind die Zahlen durch Witterung und bewegungsintensive Ausbildungsaktivitäten beeinflusst. In den Jahren 2011 und 2012 sind die Flugbewegungen aufgrund der wirtschaftlichen Erholung nach der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich durch Ausbildungsflüge überformt. Im Jahr 2015 wurden die wenigsten Flugbewegungen im Betrachtungszeitraum registriert. Im vergangenen Jahr ging allein die Zahl der Ausbildungsflüge um 4.000 zurück (vgl. Abb. 14). Im laufenden Jahr wird wieder mit über 45.000 Flugbewegungen gerechnet.

ABB. 14: FLUGBEWEGUNGEN AUF DEM FLUGPLATZ SCHÖNHAGEN 2011–2016*



© Georg Consulting

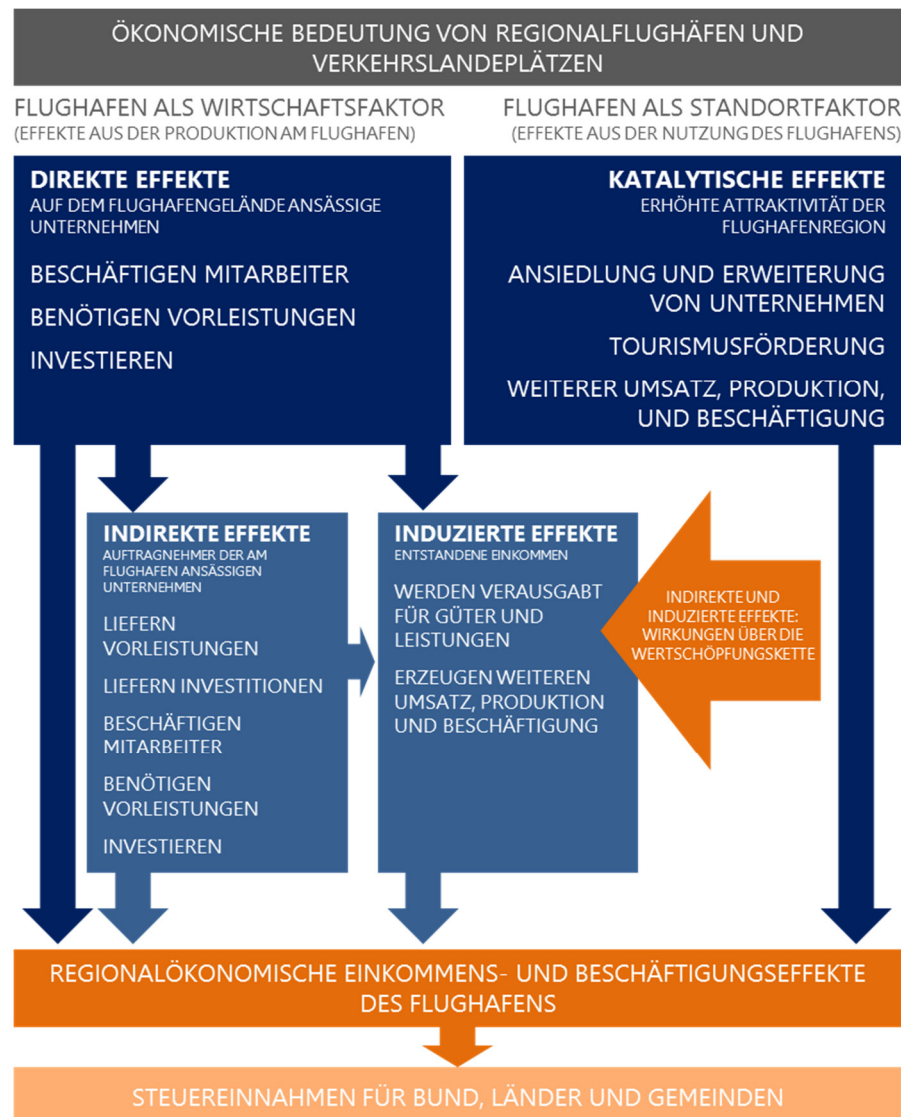
* PROGNOSE BASIEREND AUF EINER HOCHRECHNUNG VOM 27.10.2016. QUELLEN: FLUGPLATZGESELLSCHAFT SCHÖNHAGEN MBH (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Des Weiteren können die Entwicklung der Treibstoffumsätze und Landeentgelte am Standort als Referenzwert hinzugezogen werden. Erstere haben sich im selben Zeitraum etwa verdoppelt. Die Landeentgelte erreichten im Jahr 2015 einen Höchststand. Diese Indikatoren zeigen, dass der Flugplatz verstärkt von marginstarken Geschäfts- und Arbeitsflügen und weniger von bewegungsintensiven aber umsatzschwachen Ausbildungsflügen profitiert. Letztere weichen deshalb immer häufiger auf umliegende Flugplätze aus.

Verkehrslandeplätze arbeiten in aller Regel nicht kostendeckend. Sie haben aber weitreichende regionalwirtschaftliche Effekte, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Sie können je nach Potenzial einer Region Kristallisationspunkte für die wirtschaftliche Entwicklung darstellen. Durch einen Flughafen werden Investitionen

und Beschäftigung bzw. Einkommen in der Region generiert. Diese tragen zur Wirtschaftskraft bei und erhöhen die Erreichbarkeit und damit auch Attraktivität der Region. Hierdurch ergeben sich wiederum indirekte Effekte für die regionale Wirtschaftskraft im Allgemeinen, da durch das Einkommen der am Flughafen beschäftigten Personen und die Investitionen auf dem Gelände auch Arbeitsplätze und das Auftragsvolumen in anderen Branchen gesichert wird (vgl. Abb. 15).

ABB. 15: REGIONALWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE VON VERKEHRSLANDEPLÄTZEN



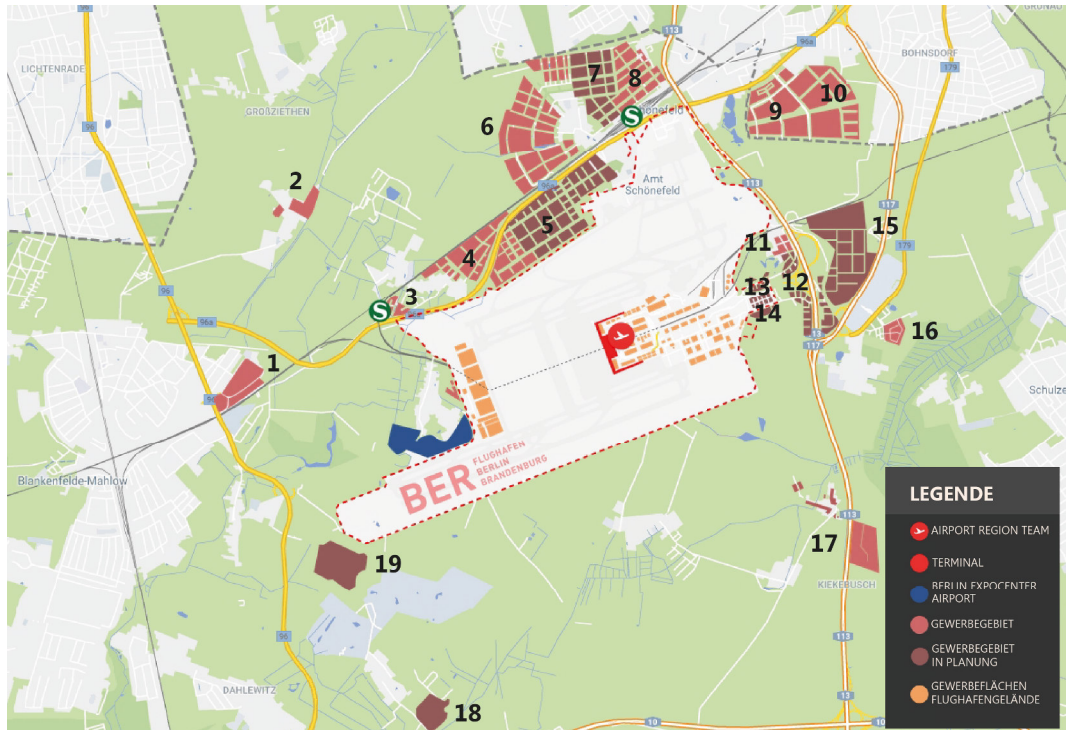
QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

2.1.4 Exkurs: Flughafen Berlin Brandenburg

Der Norden des Kreises Teltow-Fläming wird teilweise der Flughafenregion des neuen Hauptstadtflughafens zugerechnet. Für die Flughafenregion wurde im Jahr 2006 ein gemeinsames Strukturkonzept der Bundesländer Berlin und Brandenburg vorgestellt. Das Konzept enthält ein räumlich-strukturelles Leitbild für die Region und ihre Teilräume. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenentwicklung gibt es sowohl bestehende und geplante Gewerbeflächenstandorte im direkten Flughafenumfeld

als auch bestehende und geplante Gewerbegebiete in strategischer Nähe zum neuen Flughafen (vgl. Abb. 16).

ABB. 16: GEWERBESTANDORTE IM UMFELD DES FLUGHAFENS BERLIN BRANDENBURG



QUELLEN: ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016a); GEORG CONSULTING (2016).

Großes Gewerbeflächenpotenzial im Umfeld des neuen Flughafens Berlin Brandenburg

Insgesamt stehen mit diesen Standorten, die sich bis auf wenige Ausnahmen im Nachbarkreis Dahme-Spreewald befinden, Flächenpotenziale von mindestens 325 Hektar zur Verfügung (vgl. Tab. 3). Dabei sind Flächenpotenziale für sechs weitere geplante Gewerbegebiete, zu denen zum jetzigen Zeitpunkt keine genaueren Informationen vorliegen, noch nicht berücksichtigt. Zwei aufgeführte Standorte liegen im Kreis Teltow-Fläming. Im Gewerbegebiet Mahlow (Nr. 1) stehen aktuell noch rund zehn Hektar zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Weidendammweg (Nr. 18) ist voll belegt.

Investoren, die die strategische Nähe zum Flughafen suchen, werden sich nach Inbetriebnahme des Flughafens auf diese günstig gelegenen Standorte fokussieren. Die Nachfrage wird je nach Standortkonzept zum Teil auch auf die Errichtung von Büroflächen ausgerichtet sein (Büro- und Gewerbebeparks).

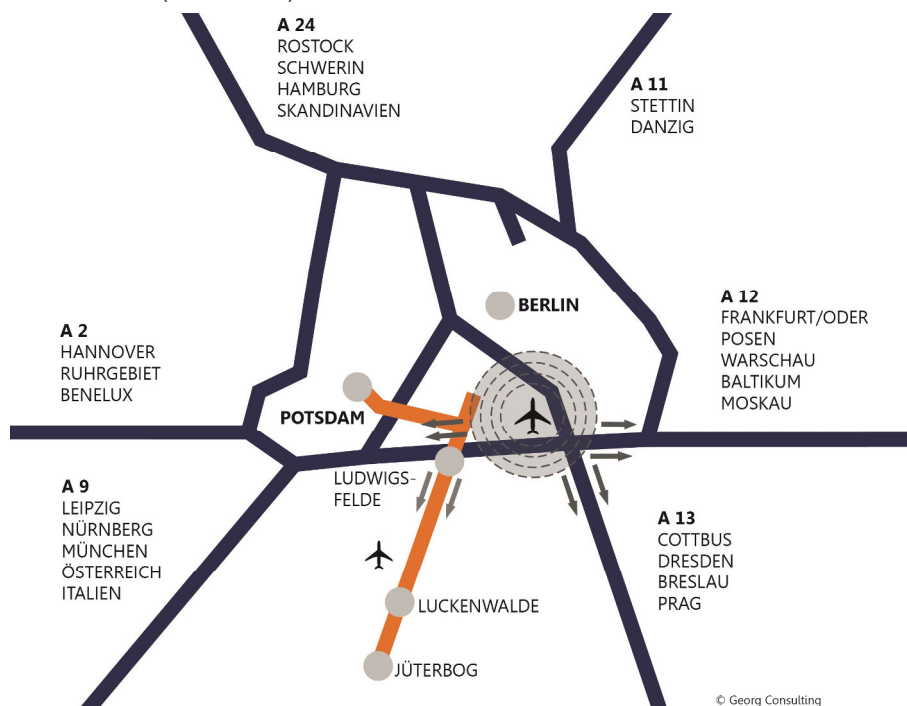
Sollten die Flächen in direkter und mittelbarer Nähe zum Flughafen im Zeitverlauf knapp werden, dürfte sich die flughafenbezogene Flächennachfrage entlang der Verkehrsachsen weiter in den brandenburgischen Raum verlagern. Von diesen (perspektivischen) Überschwappeffekten wird auch der Kreis Teltow-Fläming profitieren können (vgl. Abb. 17).

TAB. 3: AUSGEWÄHLTE GEWERBESTANDORTE IM UMFELD DES FLUGHAFENS BERLIN BRANDENBURG

GEWERBESTANDORT		NETTOBAU- FLÄCHE
NR.		HA
1	GEWERBEGBEBIET MAHLOW (M1, M2)	30,5
2	GEWERBEGBEBIET KLEIN ZIETHEN	-
3	AIRPORT CITY PARK WASSMANNSDORF	9,0
4	AERO-PLAN	-
5	GEWERBEGBEBIET IN PLANUNG	-
6	HAWRIDGE AIRPORT PARK BERLIN (WEST)	25,0
7	GEWERBEGBEBIET IN PLANUNG	-
8	HAWRIDGE AIRPORT PARK BERLIN (NORD)	30,0
9	SEGRO PARK BERLIN AIRPORT	37,9
10	BUSINESS PARK BERLIN	109,0
11	GATELANDS	8,0
12	AIRTOWN BERLIN	10,0
13	AIRGATE BERLIN	11,0
14	GEWERBEGBEBIET IN PLANUNG	-
15	GEWERBEGBEBIET IN PLANUNG	-
16	GEWERBEGBEBIET LILIENTHALPARK	12,0
17	GEWERBEGBEBIET KIEKEBUSCH	36,8
18	GEWERBEGBEBIET WEIDENDAMMWEG	26,7
19	GOLF UND BUSINESS PARK BERLIN IN GROSS KIENITZ	28,0

QUELLE: ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016a); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 17: MÖGLICHE ÜBERSCHWAPPEFFEKTE DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM UMFELD DES FLUGHAFENS BERLIN BRANDENBURG (SCHEMATISCH)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

2.2 DEMOGRAFIE

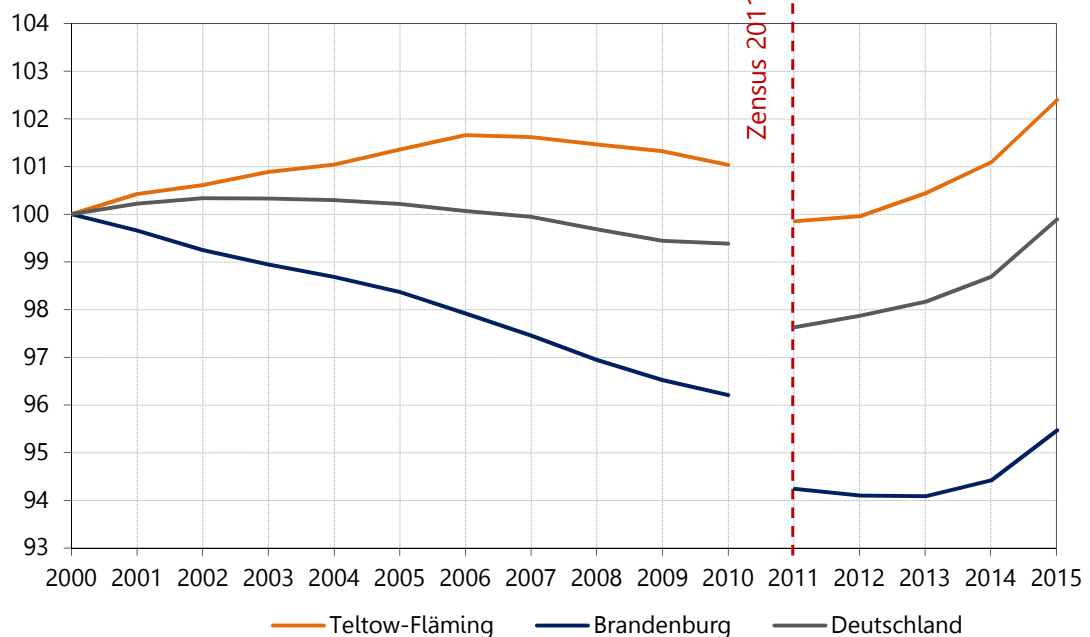
Zum Jahresende 2015 zählte der Kreis Teltow-Fläming 163.553 Einwohner. Damit lebten rund 6,6 Prozent der brandenburgischen Bevölkerung hier. Die Bevölkerungsdichte lag Ende des Jahres 2015 bei 78 Einwohner pro Quadratkilometer und damit leicht unter dem Landes- und deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (Brandenburg: 84 Einwohner/km², Deutschland: 230 Einwohner/km²). Der Ausländeranteil belief sich zum Jahresende 2015 auf 3,6 Prozent und lag damit im Landesdurchschnitt. Bundesweit betrug der Ausländeranteil 10,5 Prozent.

Insgesamt deutlicher Einwohnerzuwachs im Kreis

Die Einwohnerzahl nahm im Kreis Teltow-Fläming im Zeitraum 2000 bis 2010 um 1,0 Prozent zu. Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des durchgeführten Zensus eine Korrektur der demografischen Daten. Im Zeitraum 2011 bis 2015 zeigt sich ein deutliches Bevölkerungswachstum. In den letzten vier Jahren ist die Zahl der Einwohner im Kreis sogar um 2,5 Prozent angestiegen und hat sich damit dynamischer entwickelt als im Landes- und Bundesdurchschnitt (1,3 bzw. 2,3 %) zu (vgl. Abb. 18).

ABB. 18: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG* 2000–2015

Index 2000 = 100



© Georg Consulting

*AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

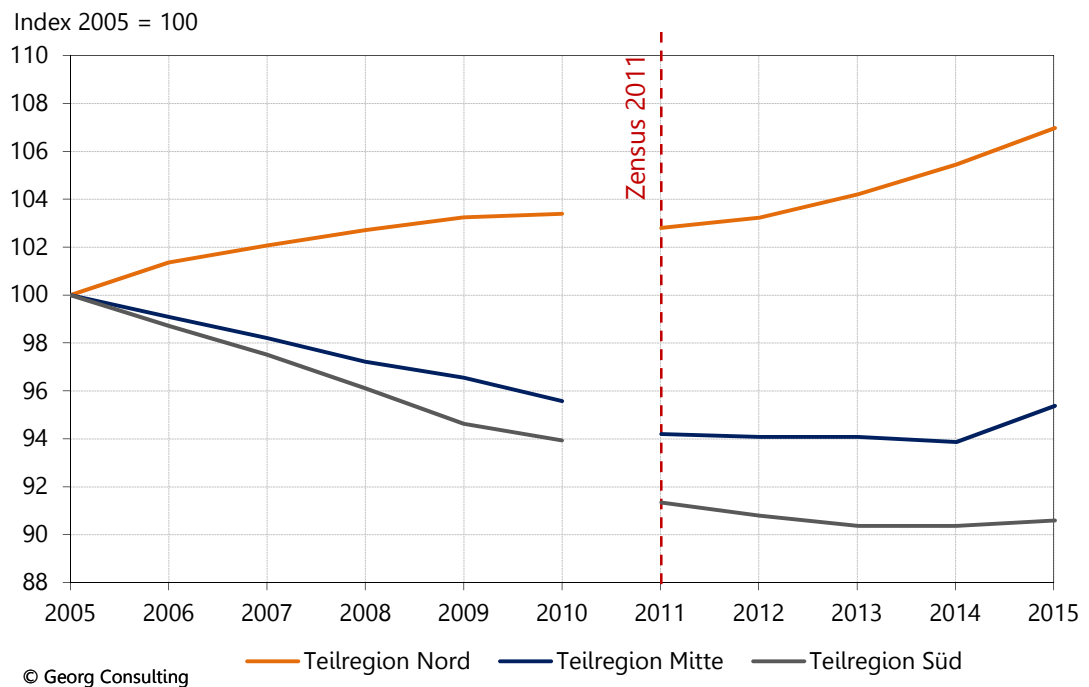
Für die Teilregionen Nord, Mitte und Süd zeigen sich im selben Zeitraum unterschiedliche Entwicklungsdynamiken. Im Norden des Kreises nahm die Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2015 mit einem Plus von 4,0 Prozent am deutlichsten zu. Die Einwohnerzahl betrug hier zum Jahresende 97.894. Damit lebten fast 60 Prozent der Einwohner des Kreises in der Teilregion Nord.

In der Teilregion Mitte nahm die Bevölkerung um 1,2 Prozent auf 37.835 Einwohner zu. Der Bevölkerungsanteil dieser Region lag damit bei 23,1 Prozent. Im Süden des Kreises lag die Bevölkerungszahl bei 27.824, was 17,0 Prozent der Einwohner im Kreis entspricht. Die Bevölkerung ging hier um 0,8 Prozent zurück (vgl. Abb. 19).

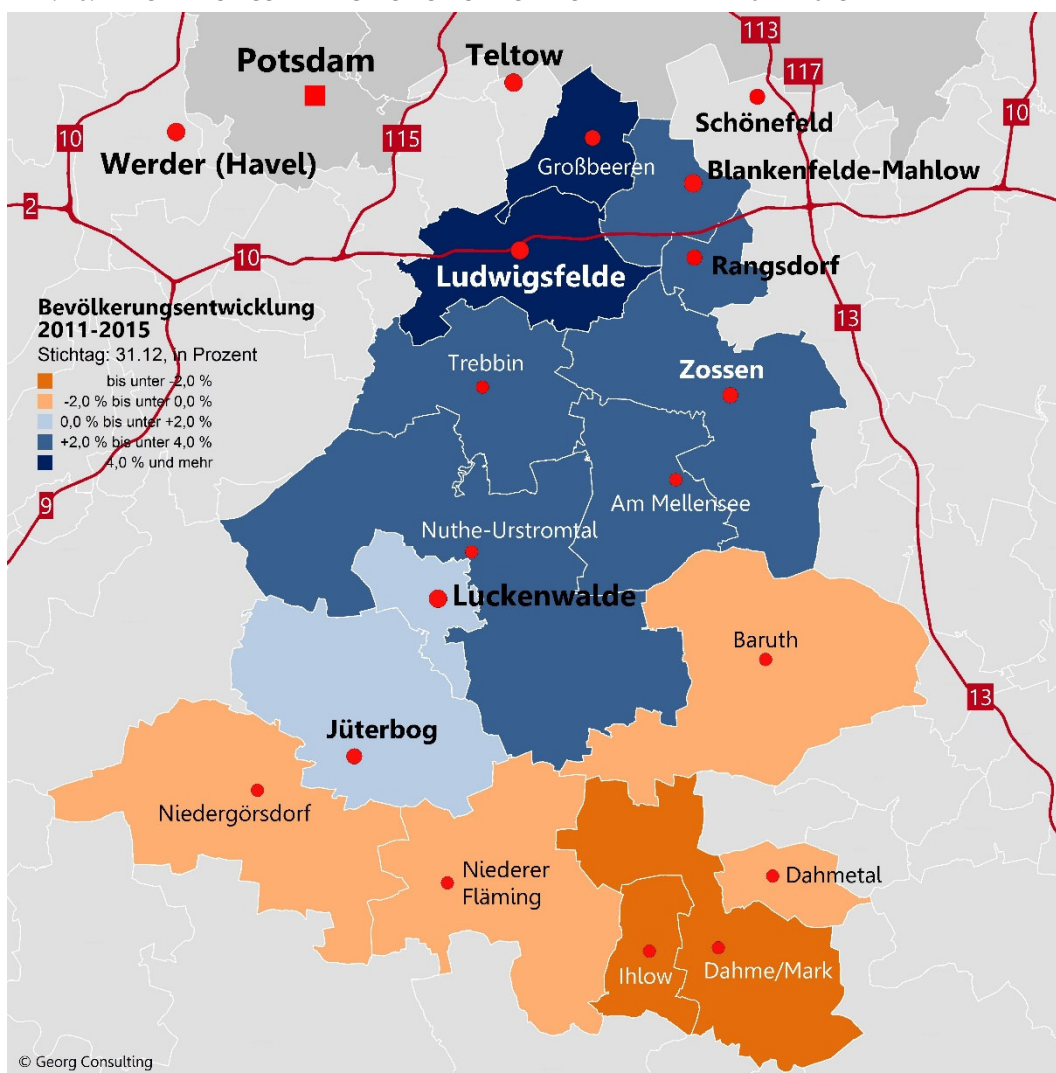
Auf kommunaler Ebene stellt sich die Bevölkerungsentwicklung noch differenzierter dar. Überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse gab es in Großbeeren (+9,5 %), Ludwigsfelde (+5,3 %), Rangsdorf (+3,9 %), Nuthe-Urstromtal (+3,8 %), Zossen (+2,9 %) und Blankenfelde-Mahlow (+2,8 %).

In der Teilregion Süd ging die Bevölkerung außer in der Stadt Jüterbog (+0,8 %) in allen Kommunen zurück. Am deutlichsten war der Rückgang in Dahme/Mark (-4,1 %) und Ihlow (-6,0 %) (vgl. Abb. 20).

ABB. 19: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN TEILREGIONEN 2005–2015



*AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortsCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortsCHREIBUNG NACH ZENSUS 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 20: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2015


QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2016); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Positive Entwicklung durch Zuwanderung

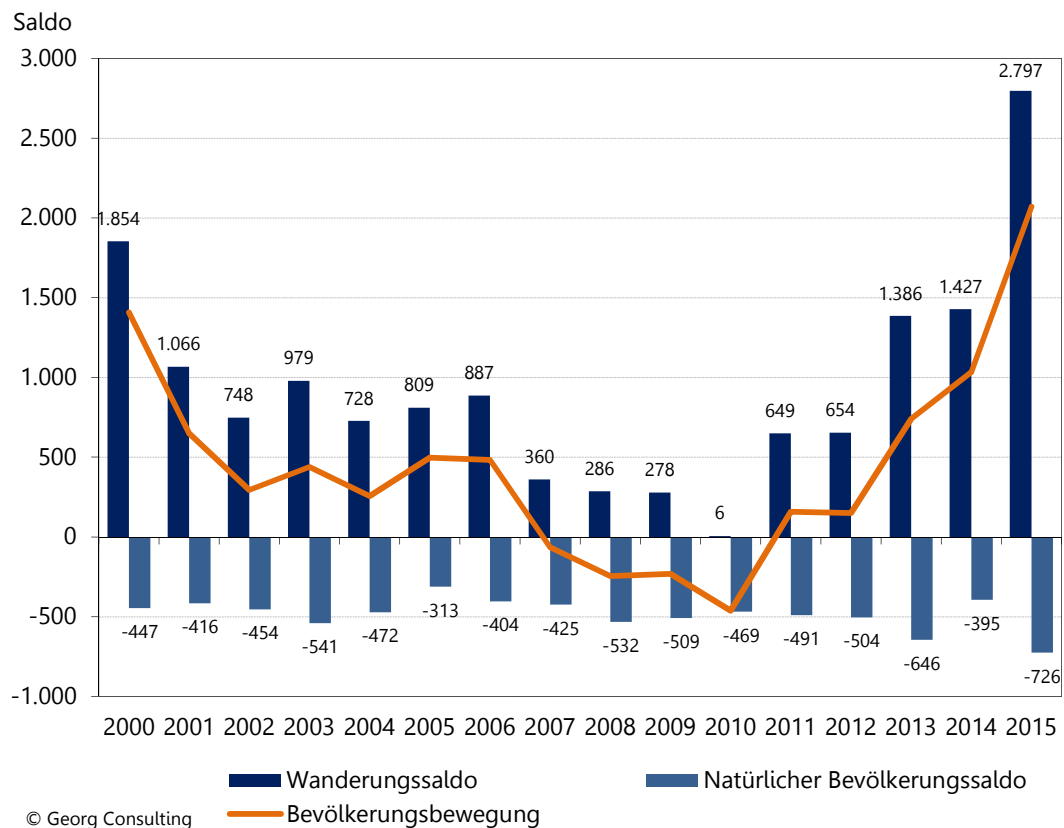
Die positive Bevölkerungsentwicklung in Teltow-Fläming ist im Wesentlichen auf die Zuwanderung in den Kreis zurückzuführen. Der Wanderungssaldo, der sich aus der Differenz von Zu- und Fortzügen über die Kreisgrenze errechnet, fiel in den letzten Jahren überdurchschnittlich hoch aus. Seit dem Jahr 2011 kompensiert der Wanderungssaldo den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, der das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen darstellt, deutlich.

Im Jahr 2015 wurden 8.568 Zuzüge über die Kreisgrenze nach Teltow-Fläming gezählt. Diesen standen lediglich 5.771 Fortzüge gegenüber, woraus sich ein positiver Wanderungssaldo von 2.797 Personen ergibt. Im selben Jahr gab es 1.299 Geburten im Kreis. Gleichzeitig starben aber 2.025 Personen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung verlief somit negativ (-726 Personen). Insgesamt fiel der Wanderungssaldo im Zeitraum 2000 bis 2015 jedes Jahr positiv aus, während der natürliche Bevölkerungssaldo stets negativ war (vgl. Abb. 21).

Die Zuwanderung beruht im Wesentlichen aus dem Zuzug aus der Bundeshauptstadt Berlin und den anderen Kreisen und kreisfreien Städten in Brandenburg. Im Jahr 2015 gab es 2.810 Zuzüge aus Berlin, denen 1.596 Fortzüge gegenüberstanden (Wanderungssaldo: +1.214). Aus dem übrigen Landesgebiet wanderten weitere 3.001 Personen zu. Die meisten Personen wanderten aus dem Kreis Oder-Spree (1.433 Personen) zu. Dem standen lediglich 68 Fortzüge in den Kreis gegenüber. Hierbei ist zu berücksichtigen ist, dass sich in Eisenhüttenstadt die zentrale Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge des Bundeslandes Brandenburg befindet. Weitere wichtige Herkunftsgebiete im Land Brandenburg waren die Nachbarkreise Potsdam-Mittelmark (425 Personen), Dahme-Spreewald (403 Personen) und die Landeshauptstadt Potsdam (256 Personen).

Aus dem übrigen Bundesgebiet (außer Berlin und Brandenburg) zogen im Jahr 2015 1.409 Personen in den Kreis Teltow-Fläming. Gleichzeitig wanderten 1.286 Personen aus dem Kreis in andere Bundesländer ab. Der Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet lag also nur bei +123 Personen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Wanderungsbewegungen außerhalb des Bundesgebietes. Im Jahr 2015 zogen 1.348 Personen direkt aus dem Ausland nach Teltow-Fläming. Im vergangenen Jahr zogen jedoch auch 1.271 Personen aus dem Kreis ins Ausland. Der Wanderungssaldo lag folglich bei +77 Personen.

ABB. 21: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN* (WANDERUNGSSALDO UND NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO) IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2000–2014



*JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

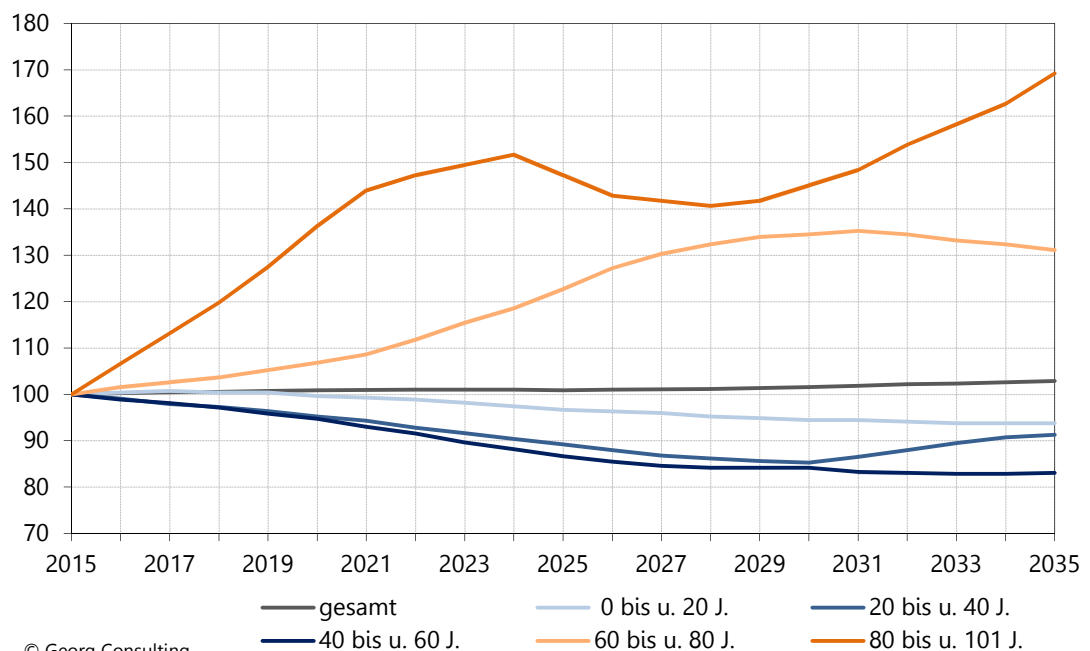
Weiterhin positive Einwohnerentwicklung erwartet

Die Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht von einer weiter ansteigenden Einwohnerzahl für den Kreis Teltow-Fläming aus. Laut Berechnung werden im Jahr 2035 circa 2,9 Prozent mehr Menschen als noch im Jahr 2015 im Kreis wohnen. Das Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2012. Für das Land Brandenburg wird hingegen ein Bevölkerungsrückgang um 6,2 Prozent erwartet. Bundesweit soll die Einwohnerzahl um 3,4 Prozent zurückgehen (vgl. Abb. 22).

Im Zuge der demografischen Entwicklung wird sich die Bevölkerungsstruktur in den kommenden Jahren deutlich verändern. Nach der BBSR-Prognose wird die Zahl der bis 19-Jährigen Einwohner im Kreis Teltow-Fläming im Betrachtungszeitraum um 6,3 Prozent zurückgehen. In der Altersgruppe der 20- bis unter 40-Jährigen wird die Einwohnerzahl um 8,7 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2015 liegen. Am deutlichsten fällt der Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der 40- bis unter 60-Jährigen aus. In dieser Altersgruppe wird die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2035 um 16,9 Prozent sinken. Deutlich zunehmen werden hingegen die Altersgruppen der 60- bis unter 80-Jährigen (+31,1 %) sowie der über 80-Jährigen (+69,2 %). Der Kreis Teltow-Fläming wächst zwar gemessen an der Bevölkerungszahl, das Durchschnittsalter der Bevölkerung nimmt dabei jedoch zu. Waren im Jahr 2015 knapp 30 Prozent der Einwohner im Kreis 60 Jahre alt und älter, werden es laut Prognose im Jahr 2035 knapp 40 Prozent sein (vgl. Abb. 23).

ABB. 22: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE TELTOW-FLÄMING BIS 2035 NACH ALTERSGRUPPEN (INDEXIERT)

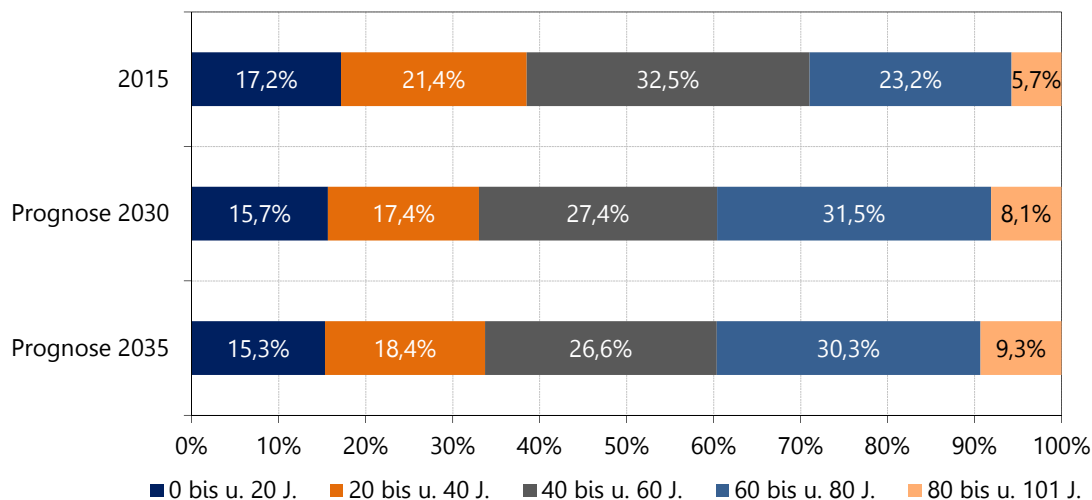
Index 2015 = 100



© Georg Consulting

* BEVÖLKERUNG AM JAHRESENDE; AUF BASIS DER BBSR-RAUMORDNUNGSPROGNOSE 2035 MIT DEM BASISJAHR 2012, AB 2015 PROGNOSEDATEN. QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2015); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 23: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IN TELTOW-FLÄMING 2015, PROGNOSE 2030 UND 2035



© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2015); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.3 ARBEITSMARKT

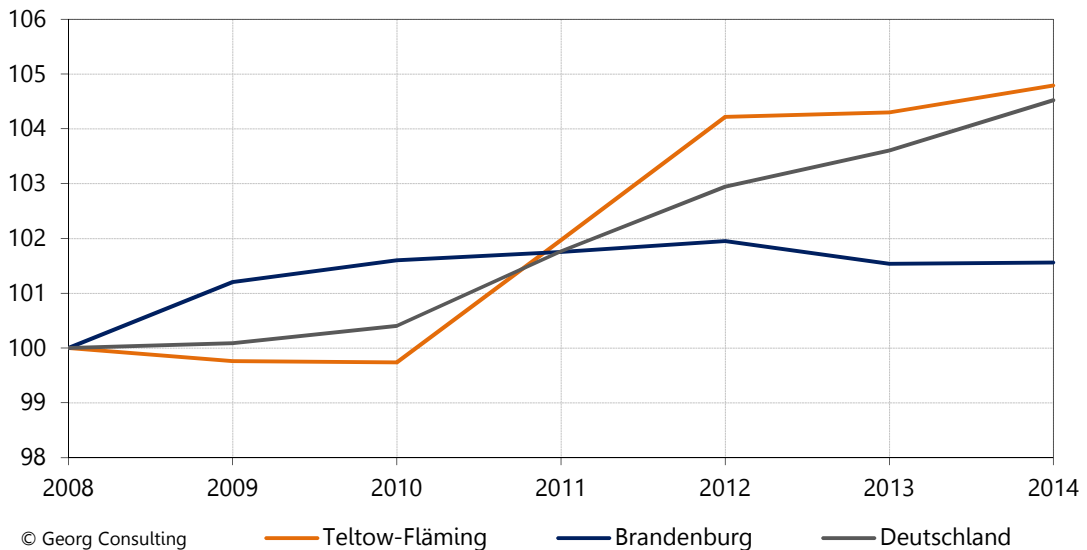
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung

Der Arbeitsmarkt im Kreis Teltow-Fläming hat sich seit dem Jahr 2008 positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen⁶ stieg im Zeitraum 2008 bis 2014 um 4,8 Prozent auf rund 71.000 an. Der leichte Rückgang der Erwerbstätigenzahl bis zum Jahr 2010 um 0,3 Prozent kann auf die Finanz- und Wirtschaftskrise zurückgeführt werden (vgl. Abb. 24). Danach zeigt sich ein deutlicher Zuwachs bis zum Jahr 2012 und in den beiden darauffolgenden Jahren eine gemäßigte Fortsetzung des Wachstums. Die Erwerbstätigenentwicklung verlief im Kreis dynamischer als im Landes- und Bundesdurchschnitt (1,6 % bzw. 4,5 %).

⁶ 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). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2014 vor.

ABB. 24: ERWERBSTÄTIGENENTWICKLUNG* AM ARBEITSORT 2008–2014 (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



* JAHRESDURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Überdurchschnittliche Zunahme der Beschäftigten

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im selben Zeitraum um 8,9 Prozent an. Folglich nahm der Anteil der Beschäftigten an allen Erwerbstätigen zu. Er lag im Jahr 2014 bei rund 78,5 Prozent.

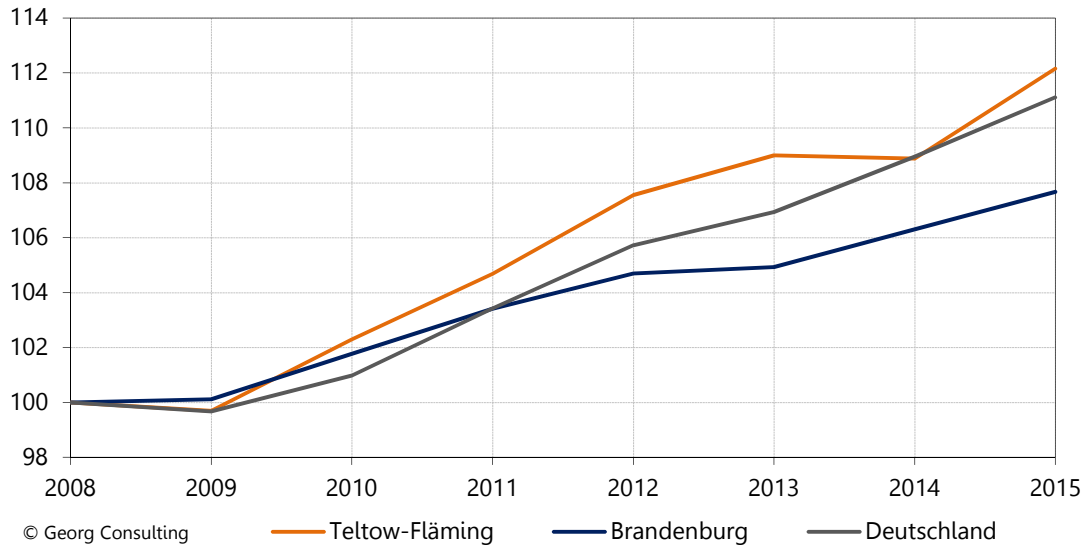
Im Zeitraum 2008 bis 2015 stieg die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse um 12,2 Prozent auf 57.425 an. Insgesamt wurden innerhalb von sieben Jahren 6.226 zusätzliche Arbeitsplätze im Kreis Teltow-Fläming geschaffen. In den Vergleichsregionen Brandenburg und Deutschland stieg die Zahl der Beschäftigten weniger stark um 7,7 Prozent bzw. 11,1 Prozent an (vgl. Abb. 25).

Insbesondere in der Teilregion Nord stieg die Zahl der Beschäftigten überdurchschnittlich stark um 15,4 Prozent an. In den dort ansässigen Unternehmen sind etwa zwei Drittel aller Beschäftigungsverhältnisse im Kreis Teltow-Fläming zu finden (38.587 SvB⁷). Hier entstanden seit 2008 5.150 zusätzliche Arbeitsplätze, was einem Anteil von 82,7 Prozent am gesamten Beschäftigungszuwachs des Kreises entspricht. In der Teilregion Mitte entstanden 624 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse, was einem Wachstum um 5,4 Prozent auf 12.255 Beschäftigte entspricht. Im südlichen Kreisgebiet waren zur Jahresmitte 2015 6.586 Beschäftigte in den Unternehmen gemeldet. Seit dem Jahr 2008 entstanden in der Teilregion Süd 451 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse (+7,4 %).

⁷ SvB: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

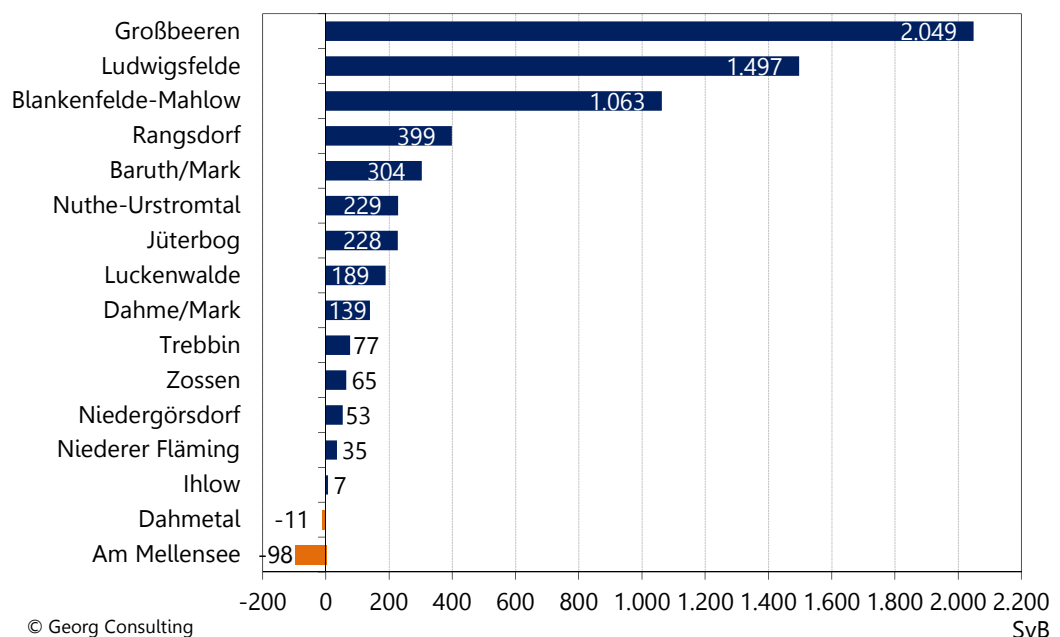
ABB. 25: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT 2008–2015* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Auf kommunaler Ebene ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Kreis Teltow-Fläming mit Ausnahme der Gemeinden Am Mellensee und Dahmetal angestiegen. In der Gemeinde Großbeeren sind durch die Ansiedlung zahlreicher Unternehmen im GVZ (vgl. Kapitel 2.1.2) 2.049 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (+46,3 %). In Ludwigsfelde kamen im Betrachtungszeitraum 1.497 Beschäftigungsverhältnisse hinzu (+12,7 %). Des Weiteren entstanden in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 1.063 zusätzliche Arbeitsplätze (+14,9 %). Überdurchschnittliche Beschäftigungszuwächse wurden darüber hinaus in Rangsdorf (+399 SvB bzw. +16,5 %), in der Stadt Baruth/Mark (+304 SvB bzw. +16,4 %) und Nuthe-Urstromtal (+229 SvB bzw. +25,9 %) erzielt (vgl. Abb. 26).

ABB. 26: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT AUF KOMMUNALER EBENE 2008–2015*


* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

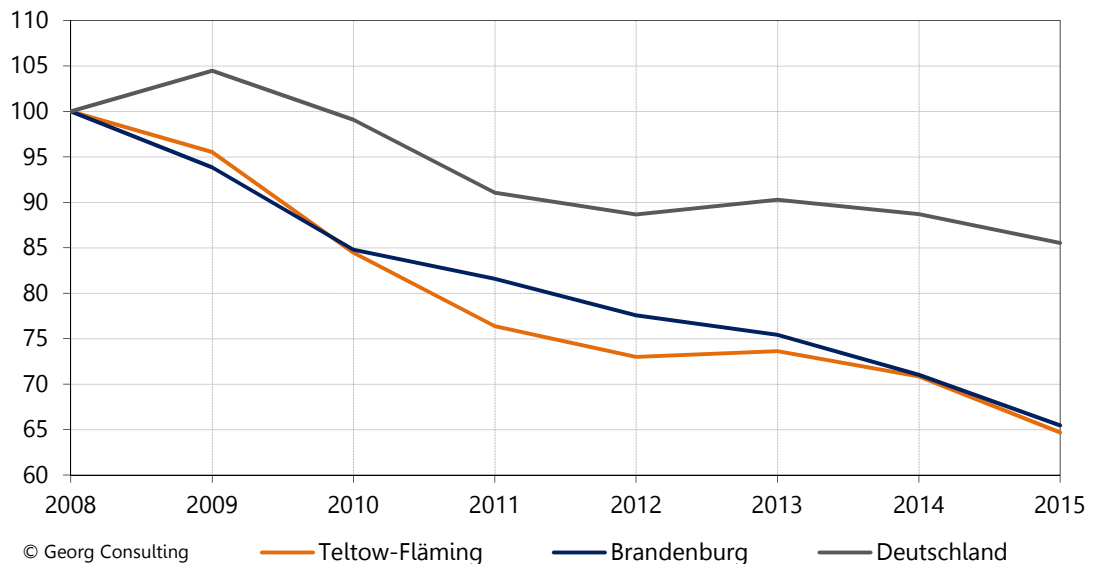
Sinkende Arbeitslosenzahlen

Durch das dynamische Beschäftigungswachstum sank die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum 2008 bis 2015 um knapp ein Drittel (-29,2 %). Waren im Jahr 2008 noch durchschnittlich 9.303 Personen im Kreis Teltow-Fläming arbeitslos gemeldet, so lag der entsprechende Wert im Jahr 2015 nur noch bei 6.019 Personen, was einem Rückgang um 3.284 Personen entspricht.

In Brandenburg ging die Zahl der Arbeitslosen im selben Zeitraum ähnlich stark um 29,0 Prozent zurück. Landesweit waren im Jahr 2015 durchschnittlich 114.873 Personen erwerbslos. Auf Bundesebene fiel der Rückgang der Arbeitslosenzahl deutlich geringer aus. Zwischen 2008 und 2015 gab es einen Rückgang um 11,3 Prozent auf 2,8 Millionen Menschen (vgl. Abb. 27).

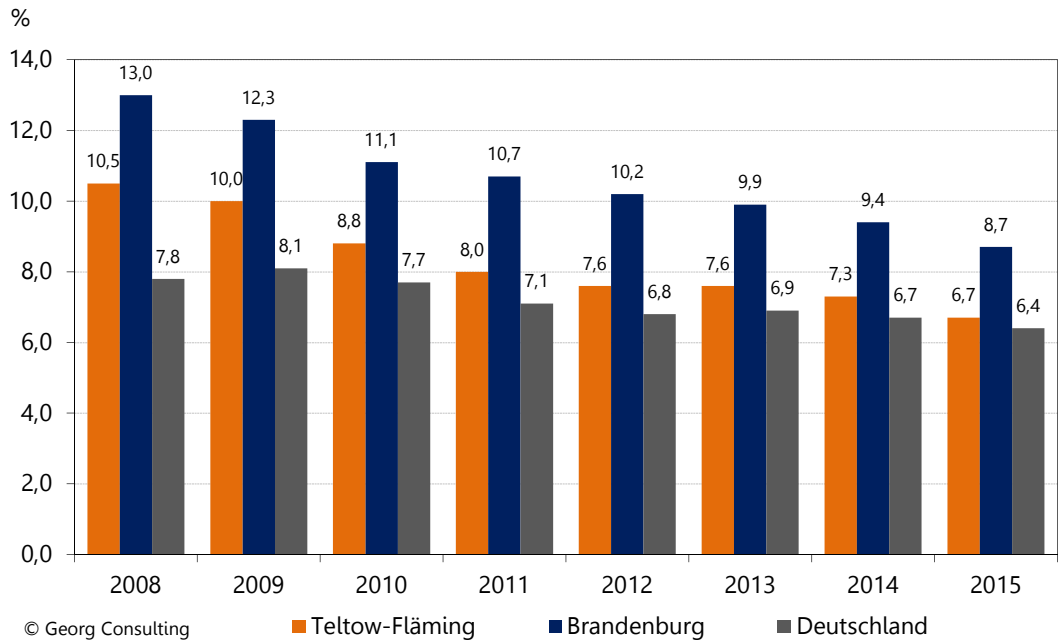
ABB. 27: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN* 2008–2015 (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



* JAHRESDURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

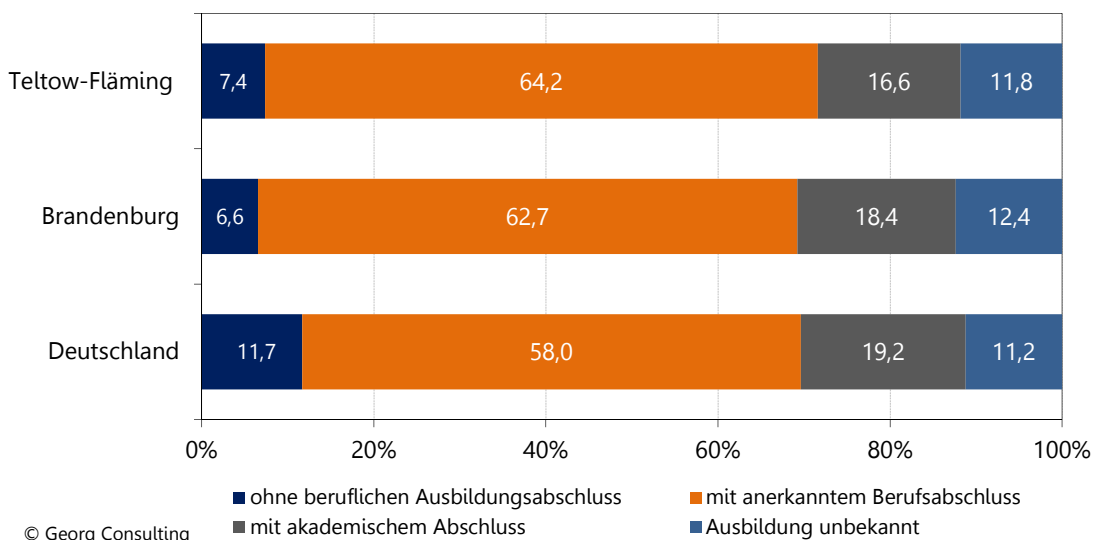
Die Arbeitslosenquote ging durch die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ebenfalls zurück. Im Jahr 2008 betrug die Quote für den Kreis Teltow-Fläming 10,5 Prozent und lag damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,8 Prozent. Im Jahr 2015 sank die Quote auf 6,7 Prozent. Sie lag damit zwei Prozentpunkte unter dem Landeswert von Brandenburg und erreichte fast das Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,4 Prozent. Auch die Arbeitslosenquote auf Landesebene ging im Betrachtungszeitraum deutlich von 13,0 Prozent auf 8,7 Prozent zurück (vgl. Abb. 28).

ABB. 28: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE* 2008–2015


* JAHRESDURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Im Kreis Teltow-Fläming sind überdurchschnittlich viele Personen mit einer anerkannten Berufsausbildung beschäftigt. Ihr Anteil an den Gesamtbeschäftigten lag im Jahr 2015 bei 64,2 Prozent. Im Bundesdurchschnitt betrug der entsprechende Wert 58,0 Prozent und im Bundesland Brandenburg 62,7 Prozent. Gleichzeitig fiel der Anteil der Beschäftigten ohne beruflichen Ausbildungsabschluss (7,4 %) sowie der Anteil der Akademiker (16,6 %) an der Gesamtbeschäftigung im Kreis unterdurchschnittlich aus (vgl. Abb. 29). In Brandenburg verfügten hingegen 18,4 Prozent und bundesweit 19,2 Prozent der Beschäftigten über einen akademischen Abschluss.

ABB. 29: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH BERUFSABSCHLUSS* 2015


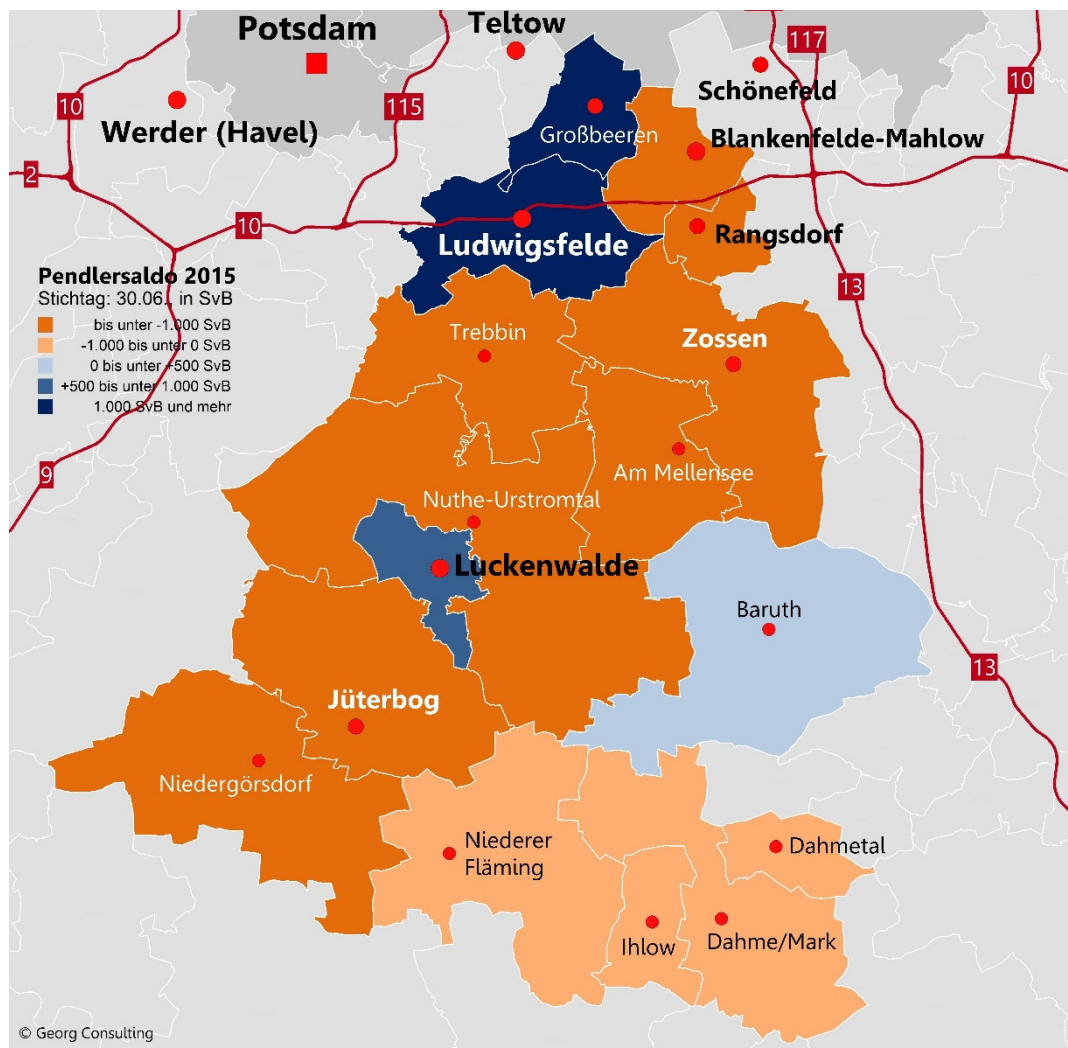
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.3.3 Pendlerverflechtungen

Im Kreis Teltow-Fläming haben vier Gemeinden einen positiven Pendlersaldo. Hier pendelten also mehr Beschäftigte zum Arbeiten in den entsprechen Ort ein als von dort in andere Arbeitsstandorte aus. Den höchsten Pendlerüberschuss gab es in den beiden nördlichen Kommunen Großbeeren (Pendlersaldo +2.894) und Ludwigsfelde (Pendlersaldo +2.448). In der Kreisstadt Luckenwalde fiel der Pendlerüberschuss mit 753 Beschäftigten ebenso wie in der Stadt Baruth/Mark (+395) deutlich geringer aus (vgl. Abb. 30).

Der hohe Pendlerüberschuss in Großbeeren und Ludwigsfelde ist im Wesentlichen auf das GVZ bzw. die Standorte der Daimler AG, Siemens AG, MTU Maintenance Berlin Brandenburg GmbH und das Vertriebszentrum Brandenburg der Volkswagen AG zurückzuführen. In Luckenwalde sind viele mittelständische Unternehmen zu finden. In Baruth/Mark bietet ein Holzkompetenzzentrum zahlreiche Arbeitsplätze.

ABB. 30: PENDLERSALDI* – BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT AUF KOMMUNALER EBENE 2015



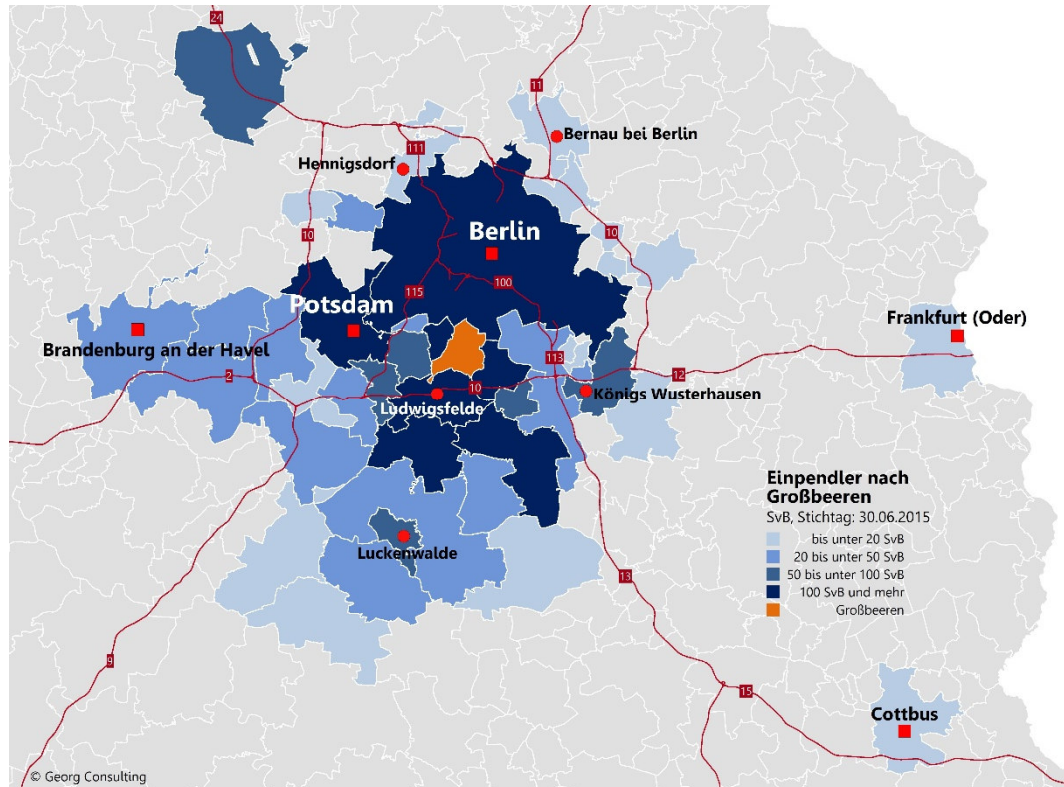
* DER PENDLERSALDO ERGIBT SICH AUS DER SUMME DER EINPENDLER ABZÜGLICH DER AUSEMPENDER; STICHTAG: 30. JUNI.
 QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Diese vier genannten Kommunen verfügen über eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzintensität. Diese ergibt sich aus der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Der kreisweite Durchschnittswert lag im Jahr 2015 bei 351 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Die höchste Beschäftigungsdichte gab es in Großbeeren mit 771 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Danach folgten Ludwigsfelde (529 SvB pro 1.000 Einwohner), Baruth/Mark (520 SvB pro 1.000 Einwohner) und Luckenwalde (400 SvB pro 1.000 Einwohner). Die meisten Beschäftigungsverhältnisse gab es im Jahr 2015 absolut in Ludwigsfelde (13.252 SvB), Blankenfelde-Mahlow (8.188 SvB), Luckenwalde (8.141 SvB), Großbeeren (6.473 SvB) und Zossen (5.324 SvB).

Intensive Pendlerverflechtungen mit Berlin

Für die drei Kommunen mit den meisten Beschäftigten werden im Folgenden die Arbeitsmarktverflechtungen hinsichtlich der Einpendler dargestellt. Die Gemeinde Großbeeren zählte am 30. Juni 2015 insgesamt 5.980 Einpendler. Bei insgesamt 6.473 Beschäftigungsverhältnissen am Arbeitsort, lag der Anteil der Einpendler bei 92,4 Prozent. Die meisten Einpendler kamen aus Berlin (1.885 SvB) und den anderen Kommunen im Kreis Teltow-Fläming (1.438 SvB), davon 551 Beschäftigte aus Ludwigsfelde, 285 Beschäftigte aus Blankenfelde-Mahlow, 159 Beschäftigte aus Zossen und 118 Beschäftigte aus Trebbin (vgl. Abb. 31).

ABB. 31: PENDLERVERFLECHTUNGEN GROSSBEEREN – EINPENDLER AUF GEMEINDEEBENE* 2015



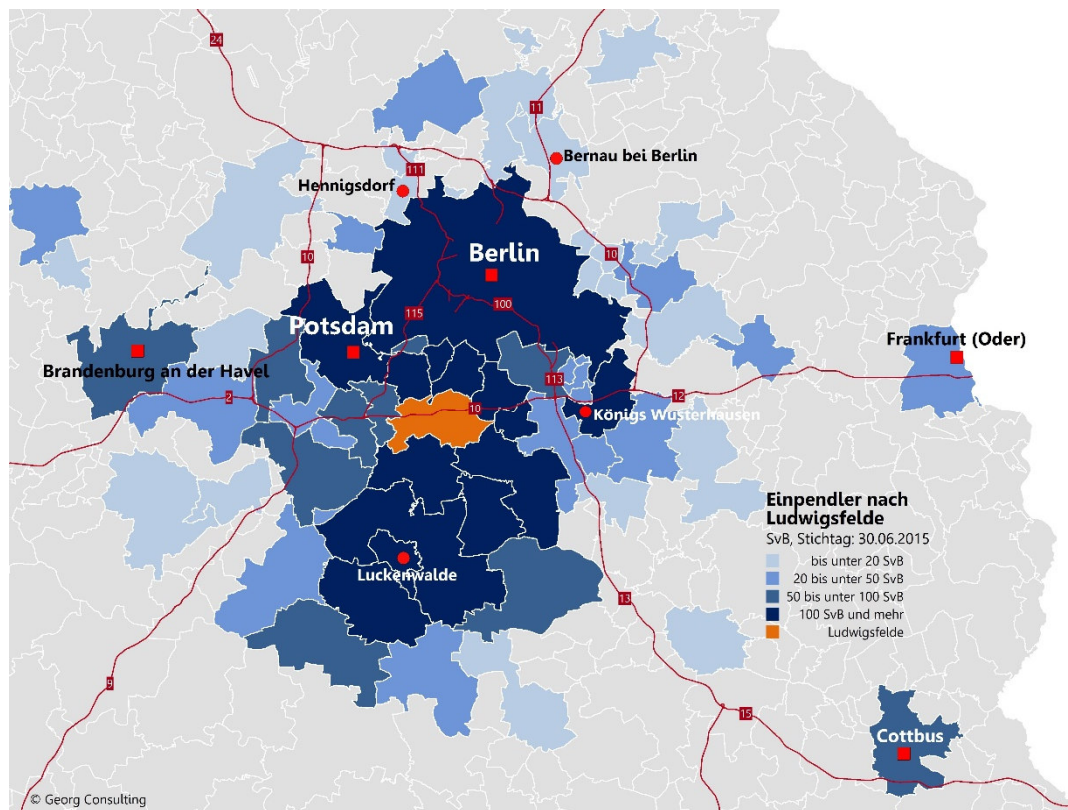
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Des Weiteren pendeln 382 Beschäftigte aus der Landeshauptstadt Potsdam und 174 Beschäftigte aus der Stadt Teltow im Nachbarkreis Potsdam-Mittelmark ein.

Eine nicht unerhebliche Anzahl Beschäftigter pendelt auch aus anderen Bundesländern wie Sachsen-Anhalt (170 SvB) oder Mecklenburg-Vorpommern ein (106 SvB). Weitere 179 Beschäftigte in Großbeeren kommen aus Polen (vgl. Abb. 31).

Von den 13.252 Beschäftigten in der Stadt Ludwigsfelde kamen insgesamt 9.383 aus dem Umland, was einem Anteil der Einpendler von 70,8 Prozent entspricht. Die meisten Einpendler kamen aus dem Kreis Teltow-Fläming (2.896 SvB), davon 553 Beschäftigte aus Trebbin, 530 Beschäftigte aus Zossen, 404 aus der Kreisstadt Luckenwalde, 372 Beschäftigte aus Blankenfelde-Mahlow und 240 Beschäftigte aus der Gemeinde Am Mellensee. Aus der Bundeshauptstadt Berlin pendelten 2.068 Beschäftigte nach Ludwigsfelde zum Arbeiten (vgl. Abb. 32). Hinzu kamen 703 Beschäftigte mit Wohnort Potsdam. Knapp 900 Pendler stammen aus anderen Bundesländern, darunter 212 Beschäftigte aus Sachsen, 171 Beschäftigte aus Sachsen-Anhalt und 139 Beschäftigte aus Mecklenburg-Vorpommern. Weitere 471 Beschäftigte kamen aus Polen.

ABB. 32: PENDLERVERFLECHTUNGEN LUDWIGSFELDE – EINPENDLER AUF GEMEINDEEBENE* 2015



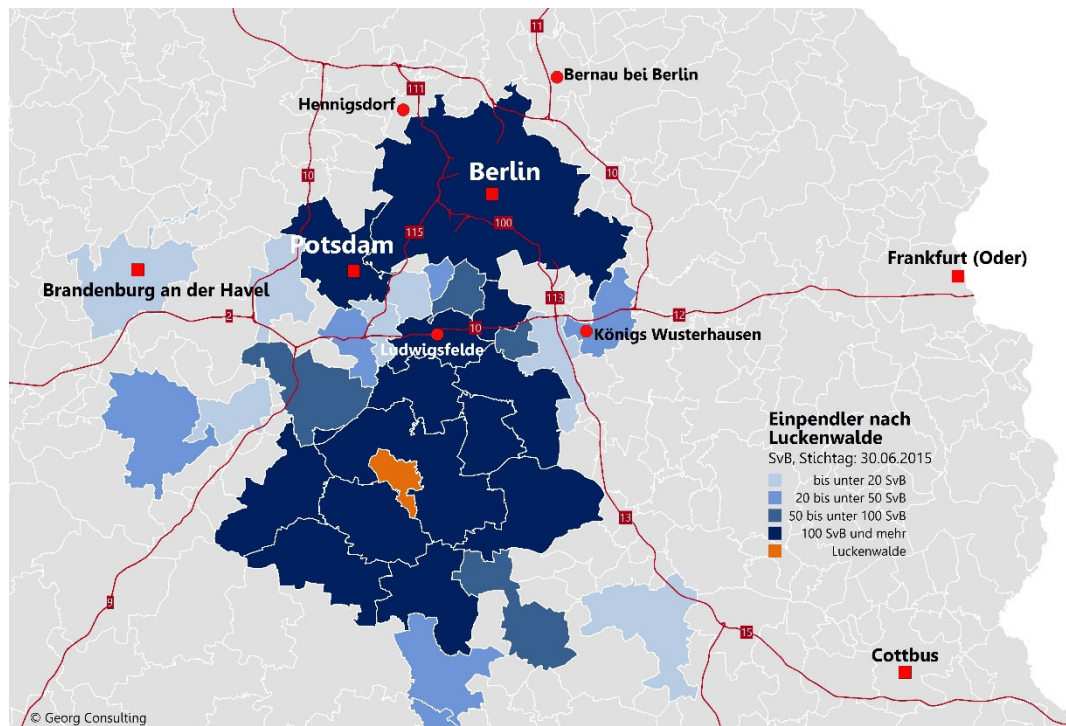
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Luckenwalde mit hoher Bedeutung als zentraler Arbeitsstandort im Kreis

In der Kreisstadt Luckenwalde lag der Anteil der Einpendler bei 57,8 Prozent. Von den 8.141 Beschäftigten pendelten 4.704 Personen ein. Der mit Abstand größte Teil der Einpendler stammt aus dem Kreis Teltow-Fläming, womit die Funktion der Kreisstadt als wichtigster Wirtschaftsstandort in der Mitte des Kreises verdeutlicht wird. Die meisten Beschäftigten kamen aus der angrenzenden Gemeinde Nuthe-

Urstromtal (826 SvB), der südlichen angrenzenden Stadt Jüterbog (781 SvB), Niedergörsdorf (248 SvB), Trebbin (241 SvB), Ludwigsfelde (233 SvB) und Zossen (229 SvB). Durch die – im Gegensatz zum nördlichen Kreisgebiet – größere Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin sind die Arbeitsmarktverflechtungen mit dieser geringer als in Ludwigsfelde und Großbeeren. Lediglich 307 Beschäftigte mit Wohnort Berlin hatten ihren Arbeitsplatz in Luckenwalde (vgl. Abb. 33).

ABB. 33: PENDLERVERFLECHTUNGEN LUCKENWALDE – EINPENDLER AUF GEMEINDEEBENE* 2015



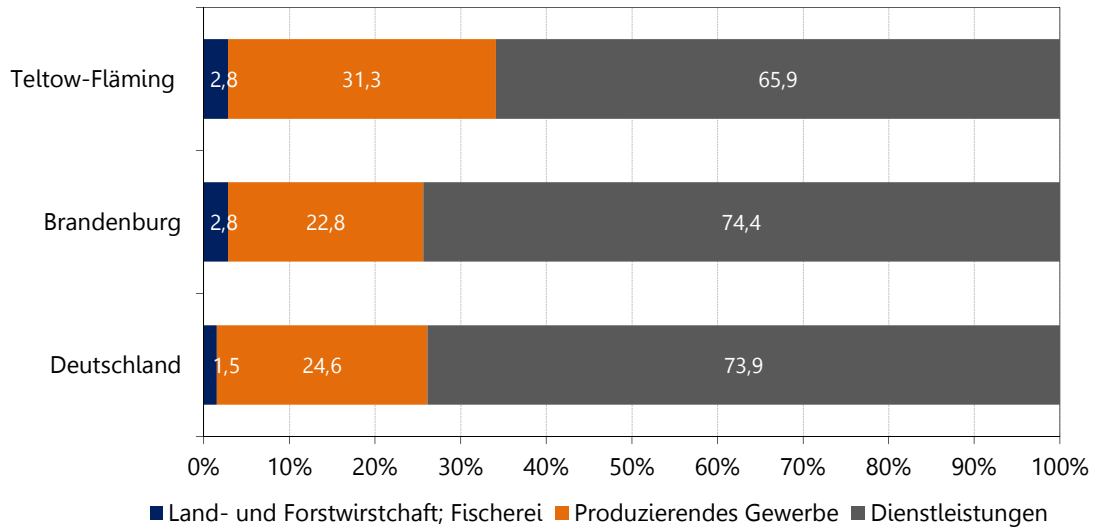
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur

Der Kreis Teltow-Fläming hat einen vergleichsweise starken industriellen Sektor. 31,3 Prozent der Erwerbstätigen sind im Produzierenden Gewerbe tätig. Damit liegt der Anteil um 8,5-Prozentpunkte über dem Landes- und um 6,7-Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 34). In der Landwirtschaft sind 2,8 Prozent der Erwerbstätigen tätig. Der Anteil liegt ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der tertiäre Sektor umfasst die meisten Erwerbstätigen. Sein Anteil im Kreis ist aufgrund der starken Landwirtschaft und des starken industriellen Sektors jedoch geringer als im Landes- und Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 34).

ABB. 34: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN* 2014 (PROZENT)



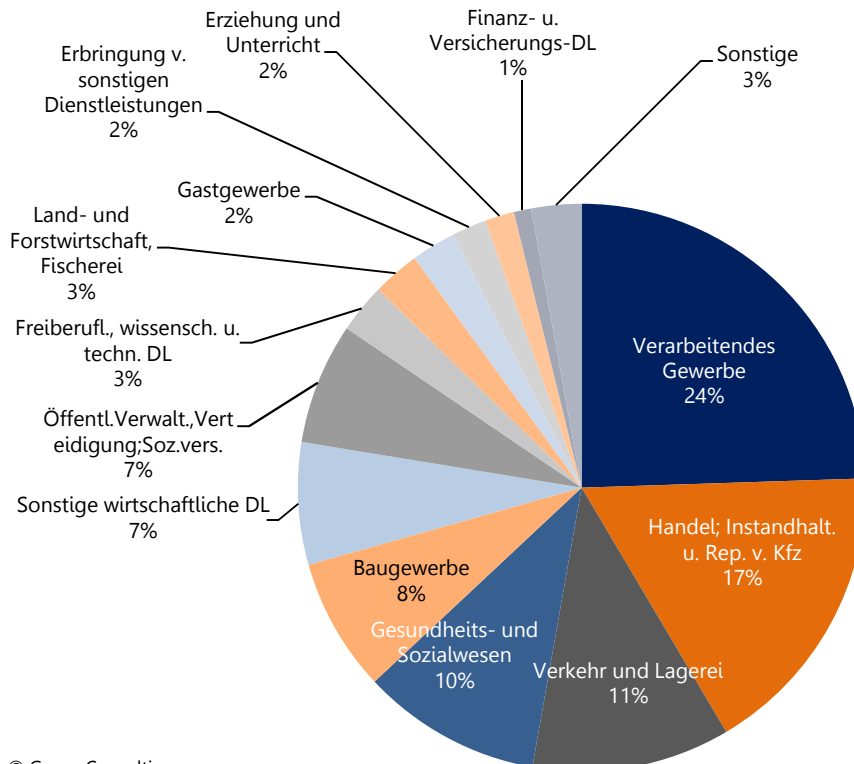
© Georg Consulting

* JAHRES DURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Aktuellere und tiefergehende Daten als zu den Erwerbstätigen liegen hinsichtlich der Beschäftigten vor. Im Jahr 2015 gab es 57.425 Beschäftigte im Kreis. Davon arbeiteten 14.054 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe, was rund einem Viertel der Gesamtbeschäftigten entspricht (vgl. Abb. 35). Rund 9.750 Beschäftigte bzw. 17 Prozent sind im Bereich Handel tätig. Damit ist der Handel nach der Industrie der zweitgrößte Arbeitgeber im Kreis. Weitere beschäftigungsintensive Wirtschaftszweige sind die Bereiche Verkehr und Lagerei (6.483 SvB bzw. 11 %), das Gesundheits- und Sozialwesen (5.883 SvB bzw. 10 %) sowie das Baugewerbe (4.361 SvB bzw. 8 %).

Wird der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich Arbeitnehmerüberlassung (allein 1.803 Beschäftigte im Jahr 2015) hinzugezählt dürfte der Beschäftigtenanteil der Industrie und wahrscheinlich auch der Logistik (Verkehr und Lagerei) noch höher ausfallen.

ABB. 35: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN TELTOW-FLÄMING 2015



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Industrie, Logistik, Baugewerbe, Handel und Landwirtschaft überproportional stark

Gemessen am Lokationskoeffizienten (LQ), der ausdrückt inwieweit eine Branche am Standort im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer vertreten ist⁸, zeigt sich für den Kreis Teltow-Fläming insbesondere eine überproportionale Bedeutung der Landwirtschaft (1.545 SvB, LQ 334,5), des Verarbeitenden Gewerbes (14.054 SvB, LQ 113,0), des Baugewerbes (4.361 SvB, LQ 136,5), der Logistik (6.483 SvB, LQ 216,0) und des Handels (9.758 SvB, LQ 123,0) (vgl. Tab. 4).

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes haben beispielsweise die Nahrungs- und Futtermittelindustrie (1.283 SvB, LQ 113,8), die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (2.718 SvB, LQ 163,1) sowie die Holzwirtschaft (1.156 SvB, LQ 579,4) eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Bedeutung. Der technologieintensive Maschinenbau ist hingegen im Kreis im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterproportional vertreten (LQ 61,0). Im Maschinenbau waren im Jahr 2015 1.160 Menschen im Kreis beschäftigt. Die Zahl der Beschäftigten ist seit dem Jahr

⁸ Lokationsquotient > 100: Beschäftigung im Sektor/in der Branche hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum; Lokationsquotient < 100: regionale Beschäftigung im Sektor/in der Branche hat einen kleineren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum.

2008 zudem rückläufig. Der Beschäftigtenanteil von 2,0 Prozent liegt dennoch über dem brandenburgischen Durchschnitt von 1,1 Prozent.

Logistik, Baugewerbe sowie Gesundheits- und Sozialwesen auf Wachstumskurs

In den einzelnen Wirtschaftszweigen gab es sehr unterschiedliche Entwicklungen. Während in den Dienstleistungsbereichen ein zum Teil deutliches Wachstum festgestellt werden konnte, stieg die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe im Zeitraum 2008 bis 2015 nur geringfügig an (+169 SvB bzw. +1,2 %). In den Dienstleistungsbereichen konnten vor allem die Wirtschaftszweige Verkehr und Lagerei (+1.681 SvB bzw. +35 %), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+1.382 SvB bzw. +53,0 %), zu denen auch die Arbeitnehmerüberlassung gezählt wird, und das Gesundheits- und Sozialwesen (+1.389 SvB bzw. +30,9 %) wachsen. Auch im Baugewerbe gab es positive Beschäftigungstendenzen (+485 SvB bzw. +12,5 %) (vgl. Abb. 36).

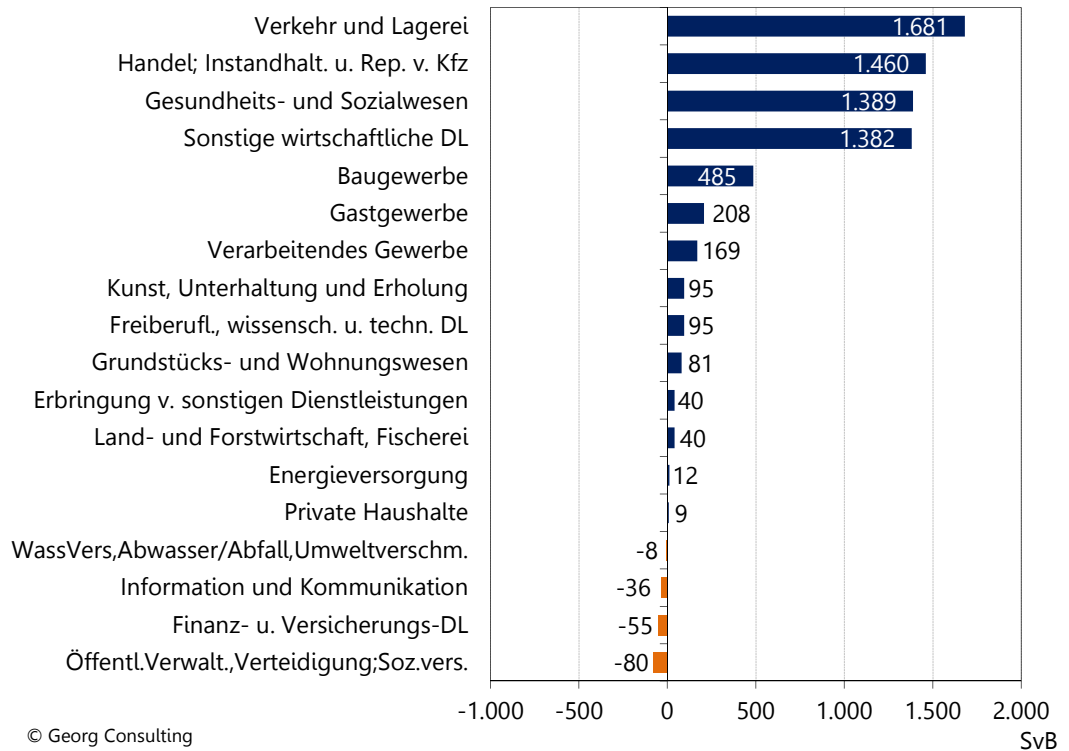
Zu den Beschäftigungsverlierern im Zeitraum 2008 bis 2015 gehörten die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-55 SvB bzw. -8,8 %). Die Branche konsolidiert sich und wächst bundesweit nur moderat (vgl. Tab. 4). Eine rückläufige Beschäftigtenentwicklung gab es außerdem im Bereich Information und Kommunikation (-36 SvB bzw. -12,7 %). Beide Branchen haben jedoch mit einem Lokationsquotienten von 30,4 bzw. 14,1 eine verhältnismäßig geringe Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt, sodass der Beschäftigtenabbau in absoluten Zahlen überschaubar ist. Auffällig ist zudem der starke Beschäftigtenrückgang im Bereich Erziehung und Unterricht, der mit der Schließung und/oder Verlagerung von Bildungseinrichtungen im Zusammenhang stehen könnte. Die verbeamteten Lehrkräfte sind in der Beschäftigtenstatistik nicht berücksichtigt.

Mit Hilfe des Entwicklungsquotienten (EQ)⁹ kann dokumentiert werden, ob die Beschäftigungsentwicklung besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist (vgl. Tab. 4). Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung als im Bund gab es zum Beispiel im Baugewerbe (EQ 103,1), im Bereich Verkehr und Lagerei (119,0), bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (EQ 124,4) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (EQ 106,1).

Innerhalb der Industrie weisen die Metallerzeugung und -bearbeitung (EQ 150,1), die Herstellung von Metallerzeugnissen (EQ 123,5), die Herstellung von elektronischen Datenverarbeitungsgeräten sowie elektronischen und optischen Erzeugnissen (EQ 116,9), das Druckereigewerbe (EQ 159,2) und die Holzwirtschaft (EQ 135,1) eine wesentlich positivere Entwicklung als im Bundestrend auf (vgl. Tab. 4).

⁹ Entwicklungsquotient > 100: die Beschäftigtenentwicklung im Sektor/in der Branche ist im Beobachtungszeitraum besser gewesen als im Gesamttraum; Entwicklungsquotient < 100: die Beschäftigung im Sektor/in der Branche ist im Betrachtungszeitraum schlechter gewesen als im Gesamttraum.

ABB. 36: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN TELTOW-FLÄMING 2008–2015



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).
















In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass das Verarbeitende Gewerbe im Kreis eine höhere Bedeutung hat, sich aber in etwa wie im Bundesdurchschnitt entwickelt. Logistik hat im Kreis eine wesentlich höhere Bedeutung als in Deutschland insgesamt und entwickelt sich im Kreis Teltow-Fläming zudem deutlich besser als im Bundesdurchschnitt. Das kann als außerordentliche Standortstärke der Branche im Kreis bewertet werden. Auch das Baugewerbe weist zugleich eine überproportionale Bedeutung und eine bessere Entwicklung als im Bundesdurchschnitt auf. Das Gleiche trifft auf den Handel und das Gesundheits- und Sozialwesen zu (vgl. Tab. 4).

**TAB. 4: BRANCHENANALYSE FÜR AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) –
 BESCHÄFTIGTENANTEIL, -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT* 2015**

	TELLOW-FLÄMING			BRANDENBURG			DEUTSCHLAND			LOKATIONS- QUOTIENT TF	ENTWICKLUNGS- QUOTIENT TF
	BESCHÄFTIGUNG 2015	ANTEIL GESAMT- BESCHÄFTIGUN G 2015	WACHSTUM 2008-2015	BESCHÄFTIGUNG 2015	ANTEIL GESAMT- BESCHÄFTIGUN G 2015	WACHSTUM 2008-2015	BESCHÄFTIGUNG 2015	ANTEIL GESAMT- BESCHÄFTIGUN G 2015	WACHSTUM 2008-2015		
	ANZAHL	%	%	ANZAHL	%	%	ANZAHL	%	%	D=100	D=100
A Land- und Forstwirtschaft,	1.545	2,7	2,7	22.140	2,7	0,4	247.511	0,8	14,8	334,5	89,4
1 Landwirtsch., Jagd u. damit verb. Tätigk.	1.497	2,6	2,9	20.383	2,5	1,9	225.984	0,7	16,1	355,0	88,6
C Verarbeitendes Gewerbe	14.054	24,5	1,2	114.851	14,3	5,1	6.666.072	21,7	2,1	113,0	99,1
10 Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	1.283	2,2	-24,4	15.721	2,0	0,8	604.376	2,0	7,1	113,8	70,6
16 Hrst. v. Holz-, Korb-, Korkwaren (ohne Herstellung von Metallerzeugnissen)	1.156	2,0	20,2	4.175	0,5	13,7	106.910	0,3	-11,0	579,4	135,1
25 Hrst. v. DV-Gerät, elektr. u. opt. Erzeugn.	1.329	2,3	24,6	15.518	1,9	3,1	790.087	2,6	0,8	90,1	123,5
26 Hrst. v. DV-Gerät, elektr. u. opt. Erzeugn.	634	1,1	8,9	4.322	0,5	-10,3	410.493	1,3	-6,8	82,8	116,8
28 Maschinenbau	1.160	2,0	-7,3	9.174	1,1	-6,3	1.018.554	3,3	5,0	61,0	88,3
29 Hrst. v. Kraftwagen u. Kraftwagenteilen	2.718	4,7	*	4.604	0,6	3,6	892.982	2,9	9,7	163,1	-
D Energieversorgung	258	0,4	4,9	8.230	1,0	1,3	226.890	0,7	-2,6	60,9	107,6
E Abwasser/Abfall, Umweltverschm.	368	0,6	-2,1	10.160	1,3	-8,6	234.386	0,8	7,9	84,1	90,7
F Baugewerbe	4.361	7,6	12,5	63.793	7,9	4,7	1.711.520	5,6	9,1	136,5	103,1
42 Tiefbau	1.131	2,0	11,4	10.833	1,3	11,8	201.401	0,7	10,1	300,9	101,2
43 Bauinst., sonst. Ausbaugew.	2.788	4,9	17,4	43.256	5,4	7,5	1.234.527	4,0	12,4	121,0	104,4
G Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	9.758	17,0	17,6	104.364	12,9	4,5	4.252.249	13,8	6,6	123,0	110,4
45 Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	1.663	2,9	-6,6	18.646	2,3	0,5	620.397	2,0	2,3	143,6	91,3
46 Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	3.443	6,0	29,7	22.840	2,8	-4,4	1.338.989	4,4	-0,7	137,8	130,7
47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	4.652	8,1	20,4	62.878	7,8	9,5	2.292.863	7,5	12,6	108,7	106,9
H Verkehr und Lagerei	6.483	11,3	35,0	57.436	7,1	21,9	1.608.171	5,2	13,5	216,0	119,0
48 Landverkehr u. Transp. In Rohrleitungen	1.731	3,0	38,9	21.315	2,6	25,1	594.797	1,9	27,4	155,9	109,1
50 Lagerei u. Erbr. v. sonst. DL f. d. Verkehr	4.243	7,4	36,0	25.136	3,1	18,1	674.543	2,2	2,5	337,1	132,7
I Gastgewerbe	1.449	2,5	16,8	29.349	3,6	25,7	994.369	3,2	25,1	78,1	93,3
56 Gastronomie	923	1,6	24,1	20.137	2,5	24,8	701.896	2,3	28,6	70,5	96,5
J Information und Kommunikation	248	0,4	-12,7	11.807	1,5	-10,0	943.304	3,1	13,5	14,1	77,0
K Finanz- u. Versicherungs-DL	567	1,0	-8,8	12.655	1,6	4,6	999.240	3,2	0,8	30,4	90,4
L Grundstücks- und Wohnungswesen	440	0,8	22,6	7.782	1,0	10,1	239.520	0,8	11,3	98,4	110,1
M u. techn. DL	1.614	2,8	6,3	32.476	4,0	14,0	2.005.767	6,5	33,0	43,1	79,9
71 Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	650	1,1	21,0	10.959	1,4	11,8	517.678	1,7	30,1	67,3	93,1
N Sonstige wirtschaftliche DL	3.991	6,9	53,0	67.826	8,4	25,0	2.169.987	7,1	22,9	98,6	124,4
78 Vermittl. u. Überlassung v. Arbeitskräften	1.803	3,1	117,2	17.203	2,1	18,0	841.670	2,7	10,8	114,8	196,1
81 Gebäudetreuung; Gärten u. Landschaftsbau	1.174	2,0	16,2	22.786	2,8	26,8	693.563	2,3	33,8	90,7	86,9
O Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	3.970	6,9	-2,0	70.937	8,8	-0,9	1.698.240	5,5	3,1	125,3	95,1
P Erziehung und Unterricht	951	1,7	-43,5	25.861	3,2	-26,0	1.169.872	3,8	13,9	43,6	49,6
85 Erziehung und Unterricht	951	1,7	-43,5	25.861	3,2	-26,0	1.169.872	3,8	13,9	43,6	49,6
Q Gesundheits- und Sozialwesen	5.883	10,2	30,9	128.890	16,0	20,9	4.384.688	14,2	23,4	71,9	106,1
86 Gesundheitswesen	2.352	4,1	24,4	59.800	7,4	15,2	2.300.146	7,5	17,3	54,8	106,1
87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	1.275	2,2	90,3	25.203	3,1	27,7	963.807	3,1	24,3	70,9	153,1
88 Sozialwesen (ohne Heime)	2.256	3,9	16,6	43.887	5,4	25,4	1.120.735	3,6	37,2	107,9	85,0
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	307	0,5	44,8	8.118	1,0	14,1	267.342	0,9	22,8	61,5	117,9
S Erbringung v. sonstigen DL	1.141	2,0	3,6	22.415	2,8	-8,1	805.391	2,6	0,5	75,9	103,1
90 Sonstige überwieg. persönliche DL	644	1,1	15,8	10.160	1,3	-7,9	314.991	1,0	-0,2	109,6	116,1
T Private Haushalte gesamt	18	0,0	100,0	462	0,1	84,1	46.945	0,2	34,3	20,5	149,0
gesamt	57.425	100,0	12,2	805.964	100,0	7,7	30.771.297	100,0	9,0	100,0	100,9

* STICHTAG: 30. JUNI. OHNE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) MIT FEHLENDER ANGABE AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG, OHNE 2-STELLER MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IN TELTOW-FLÄMING < 1 PROZENT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

LEGENDE

BESCHÄFTIGTENANTEILE	ENTWICKLUNG 2008-2015	LOKATIONSQUOTIENT	ENTWICKLUNGSQUOTIENT
 > 10 %	 > 50 %	 > 200	 > 150
 5 – 10 %	 20 – 50 %	 150 – 200	 100 – 150
 1 – 5 %	 10 – 20 %	 100 – 150	
	 0 – 10 %		
	 0 – -10 %		
	 -10 – -20 %		
	 < -20 %		

2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Teilregionen

Hinsichtlich der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur zeigen sich innerhalb des Kreises signifikante Unterschiede. So konzentrieren sich 88,3 Prozent der Logistikbeschäftigten (Verkehr und Lagerei) auf die nördliche Teilregion mit der Nähe zu Berlin und zur A 10 sowie mit dem Standort des GVZ in Großbeeren. Der Lokationsquotient für Logistik erreicht für diese Teilregion einen Wert von 283,8. Somit ist der Beschäftigungsanteil des Wirtschaftszweigs im nördlichen Teil Teltow-Fläming fast dreimal so hoch wie im Bundesdurchschnitt (vgl. Tab. 5). Gut zwei Drittel (64 %) der Industriebeschäftigten im Kreis konzentrieren sich ebenfalls auf die nördliche Teilregion.

In der Teilregion Mitte hat die Industrie ebenfalls eine hohe Bedeutung. Der Beschäftigtenanteil des Verarbeitenden Gewerbes liegt hier bei 30,5 Prozent und damit deutlich über dem Anteil in der Teilregion Nord (23,3 %) und der Teilregion Süd (20,0 %). In der Teilregion Mitte gibt es relativ betrachtet fast 1,5-mal mehr Industriebeschäftigte (LQ 141,0) als sonst üblich in Deutschland (vgl. Tab. 5).

Demgegenüber hat das Baugewerbe im südlichen Teil des Kreises eine relativ hohe Bedeutung. Der Lokationsquotient erreicht hier einen Wert von 165,4 Prozent. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil von 9,2 Prozent (zum Vergleich: Teilregion Nord: 7,9 %; Teilregion Mitte 5,8 %).

Von allen Teilregionen hat das Gastgewerbe im Süden des Kreises eine überproportionale Bedeutung. Hier sind fast 1,2-mal mehr Menschen im Gastgewerbe beschäftigt (LQ 119,3) als im bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Tab. 5).






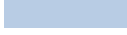
Die Landwirtschaft nimmt in allen drei Teilregionen eine hohe überdurchschnittlich hohe Bedeutung ein. In der Teilregion Mitte und noch stärker im Süden des Kreises hat sie hohe Beschäftigungsanteil. Auch das Gesundheits- und Sozialwesen ist in den Teilregionen Mitte und Süd überproportional stark.

TAB. 5: BRANCHENANALYSE FÜR WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENZAHL UND LOKATIONSQUOTIENT* 2015

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN		TEILREGION NORD 2015	TEILREGION MITTE 2015	TEILREGION SÜD 2015	LQ NORD	LQ MITTE	LQ SÜD
STICHTAG 30. JUNI		ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	D=100	D=100	D=100
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	404	511	630	130,2	518,4	1.189,2
B	Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	*	0	0	-	0,0	0,0
C	Verarbeitendes Gewerbe	8.992	3.743	1.319	107,6	141,0	92,4
D	Energieversorgung	185	*	*	65,0	-	-
E	WassVers,Abwasser/Abfall,Umweltverschmutzung	252	101	*	85,7	108,2	-
F	Baugewerbe	3.043	712	606	141,8	104,5	165,4
G	Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	7.455	1.193	1.110	139,8	70,4	122,0
H	Verkehr und Lagerei	5.723	482	278	283,8	75,3	80,8
I	Gastgewerbe	922	273	254	73,9	68,9	119,3
J	Information und Kommunikation	195	23	*	16,5	6,1	-
K	Finanz- u. Versicherungs-DL	190	329	48	15,2	82,7	22,4
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	338	56	46	112,5	58,7	89,7
M	Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	1.078	418	118	42,9	52,3	27,5
N	Sonstige wirtschaftliche DL	3.418	388	186	125,6	44,9	40,0
O	Öffentl.Verwalt.,Verteidigung;Soz.vers.	2.296	1.297	377	107,8	191,8	103,7
P	Erziehung und Unterricht	615	190	146	41,9	40,8	58,3
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	2.472	2.208	1.203	45,0	126,4	128,2
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	234	51	22	69,8	47,9	38,4
S	Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	749	225	168	74,2	70,1	97,5
T	Private Haushalte	6	*	*	10,2	-	-
U	Exterritoriale Organisat. u. Körpersch.	*	0	0	-	0,0	0,0
xx	keine Zuordnung möglich	*	0	0	-	0,0	0,0
gesamt		38.586	12.255	6.586	100,0	100,0	100,0

* STICHTAG: 30. JUNI. TEILWEISE FEHLENDE ANGABEN AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

LEGENDE

BESCHÄFTIGTENANTEILE	LOKATIONSQUOTIENT
 > 10 %	 > 200
 5 – 10 %	 150 – 200
 1 – 5 %	 100 – 150

2.4.3 Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird unter anderem durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Statistik sind bestimmte Wirtschaftszweige als wissensintensiv eingestuft. Hierbei unterscheidet man zwischen wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich unter anderem durch einen hohen Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten sowie überdurchschnittlich hohe Ausgaben für Forschung und Entwicklung aus. Beispiele sind der Maschinenbau, Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

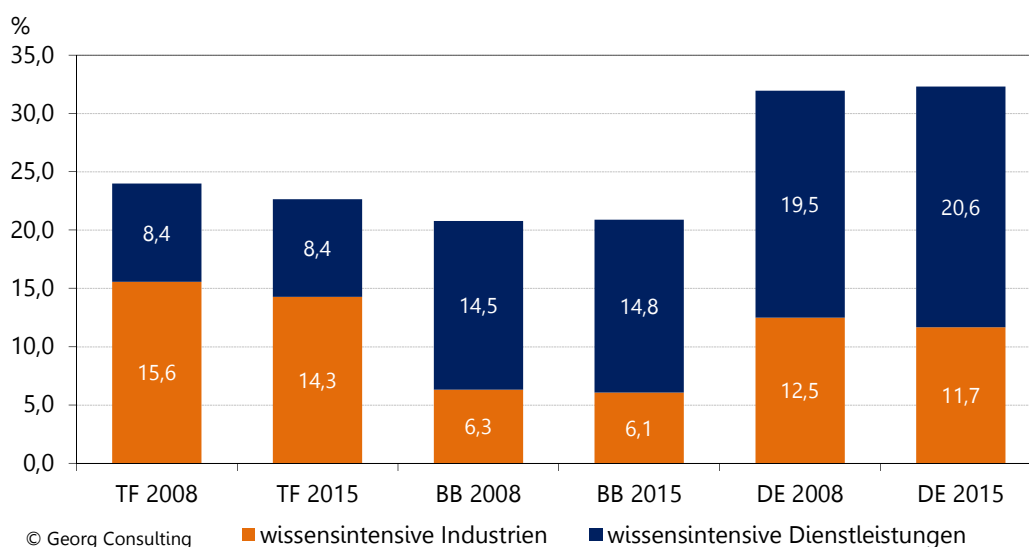
Im Jahr 2015 waren 13.004 Personen im Kreis Teltow-Fläming in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen beschäftigt. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil von 22,7 Prozent. Im Bundesland Brandenburg lag der entsprechende Anteil bei 20,9 Prozent. Bundesweit arbeitet rund ein Drittel der Beschäftigten (32,3 %) in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen (vgl. Abb. 37).

Überdurchschnittlich starker Besatz an wissensintensiven Industrien

Auffällig für den Kreis Teltow-Fläming ist der überdurchschnittlich hohe Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Industrien von 14,3 Prozent. Dieser Wert liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt von Brandenburg (6,1 %) und dem Bundesdurchschnitt (11,7 %). Er ist Ausdruck der industriellen Wirtschaftsstärke bzw. des technologieorientierten Unternehmensbesatzes im Kreis.

Die Beschäftigtenentwicklung in den wissensintensiven Industrien fiel im Zeitraum 2008 bis 2015 mit einem Plus von 2,8 Prozent deutlich dynamischer aus als im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt (+1,2 %). Trotz der Beschäftigungsgewinne ist der Anteil an der Gesamtbeschäftigung statistisch leicht rückläufig.

ABB. 37: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH WISSENSINTENSIVEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN* 2008 UND 2015 (PROZENT)



* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; DIENSTLEISTUNGEN: WZ08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige

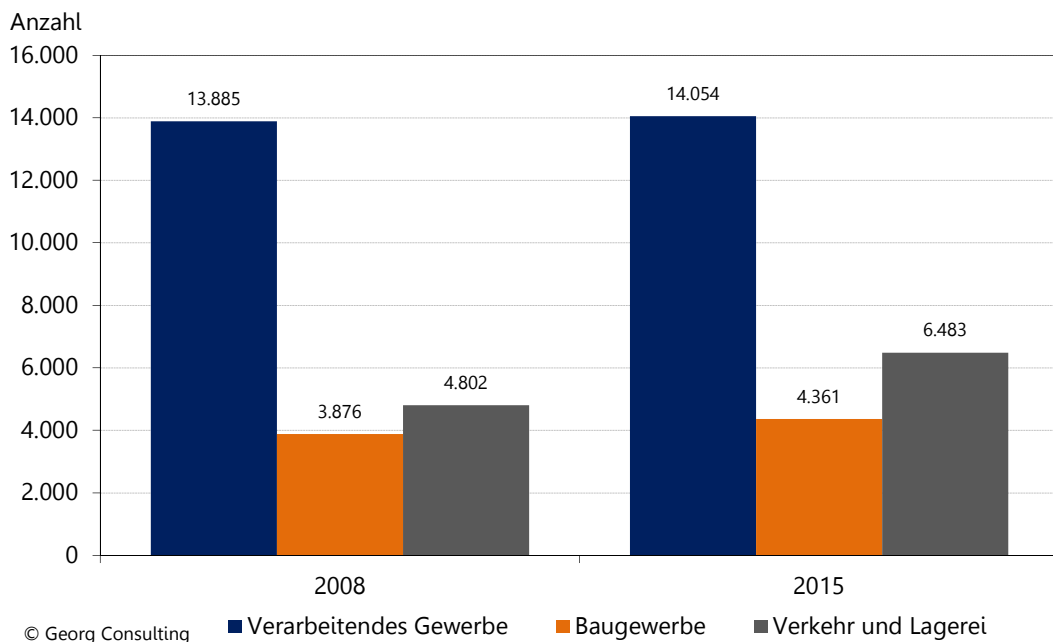
Knapp 25.000 Beschäftigte im Kreis Teltow-Fläming arbeiten in gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen. Das entspricht einem Anteil von 43,4 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Wie die Standortbesichtigungen gezeigt haben, haben zum Teil großflächiger Einzelhandel, die Energie- und Recyclingwirtschaft sowie auch Dienstleister ihren Standort in Gewerbegebieten. Insgesamt dürfte somit mindestens jeder zweite Arbeitsplatz im Kreis Teltow-Fläming gewerbeflächenrelevant sein (vgl. Abb. 38).

Wachstum in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen

Im Zeitraum 2008 bis 2015 ist die Zahl der Beschäftigten in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen um 2.335 Personen angestiegen. Das ist ein Plus von 10,3 Prozent. Der Zuwachs ist vor allem auf die Logistik (+35,0 %) und das

Baugewerbe (+12,5 %) zurückzuführen. Während die zunehmende Gewerbeflächennachfrage nach Logistikflächen meist auch von einem mehr oder weniger starken Beschäftigungswachstum begleitet wird, lässt sich in der Industrie eine gewisse Abkoppelung der Gewerbeflächennachfrage vom Beschäftigungswachstum beobachten. Im industriellen Sektor wird die Flächennachfrage vor allem durch die Produktivitätsentwicklung getragen. So induziert zum Beispiel die Anschaffung neuer Maschinen eventuell einen Gewerbeflächenbedarf, weil eine neue Halle hierfür gebaut werden muss. Mit der Anschaffung neuer Maschinen ist aber nicht in jedem Fall eine Ausweitung der Beschäftigung verbunden. Nicht selten substituieren neue Maschinen Beschäftigung.

ABB. 38: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN* (WZ 2008) IN TELTOW-FLÄMING 2008 UND 2015



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.4.5 Entwicklung der Betriebe

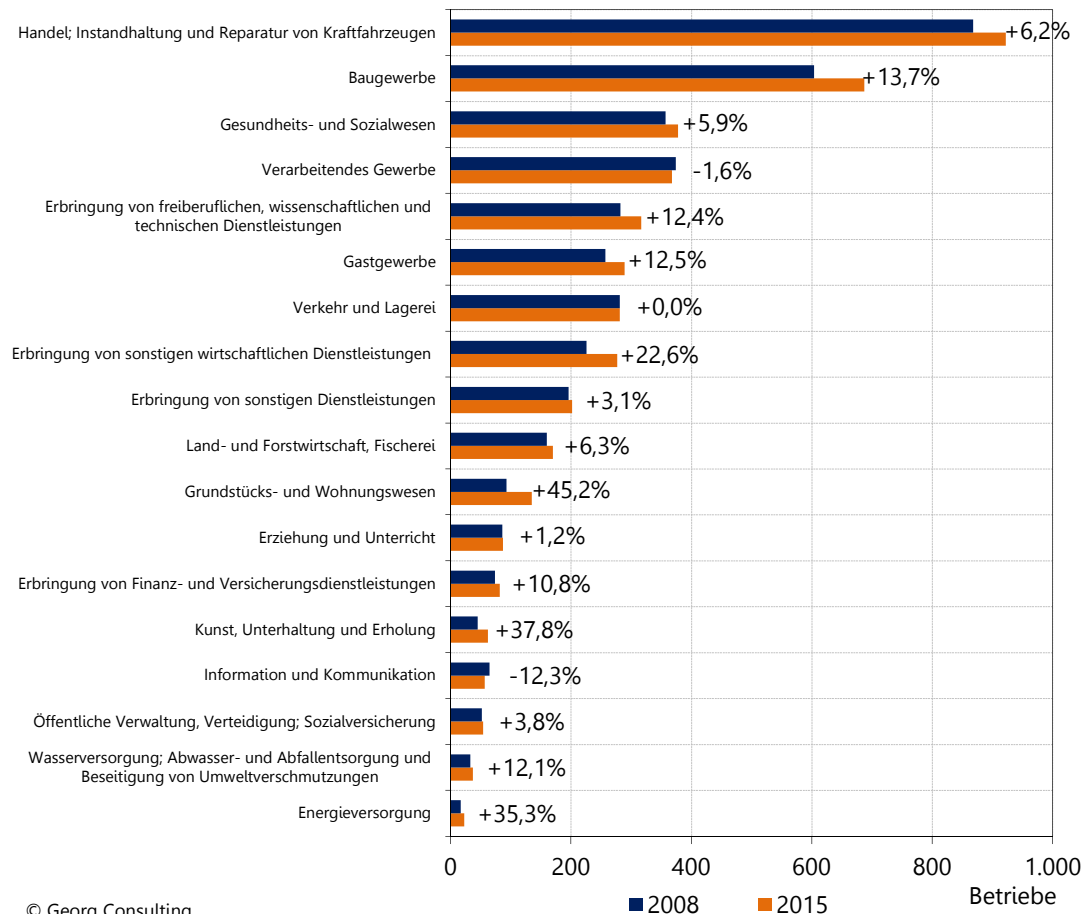
Die Zahl der Betriebsstätten¹⁰ im Verarbeitenden Gewerbe ist bei einem gleichzeitigen leichten Beschäftigungsplus (vgl. Tab. 4) im Zeitraum 2008 bis 2015 im Kreis Teltow-Fläming um 1,6 Prozent zurückgegangen (vgl. Abb. 39). Daraus kann aber nicht auf einen rückläufigen Gewerbeflächenbedarf geschlossen werden. Statistisch betrachtet hat sich die durchschnittliche Betriebsgröße im Verarbeitenden Gewerbe erhöht.

Besonders positiv hat sich die Zahl der Betriebsstätten zum Beispiel im Baugewerbe (+13,7 %), im Handel (+6,2 %), bei den freiberuflichen Tätigkeiten (+12,4 %), bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+22,6 %), im Grundstücks- und

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.

Wohnungswesen (+45,2 %) und im Gastgewerbe (+12,5 %) entwickelt. Zum Teil sind die hohen Zuwachsraten jedoch auf eine geringe Grundgesamtheit zurückzuführen.

ABB. 39: ENTWICKLUNG DER BETRIEBSZAHLEN* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN** (WZ 2008) IN TELTOW-FLÄMING 2008–2015



© Georg Consulting

* BETRIEBE MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. ** FÜR DIE WIRTSCHAFTSZWEIGE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN, BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN SOWIE PRIVATE HAUSHALTE KEINE ANGABEN AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

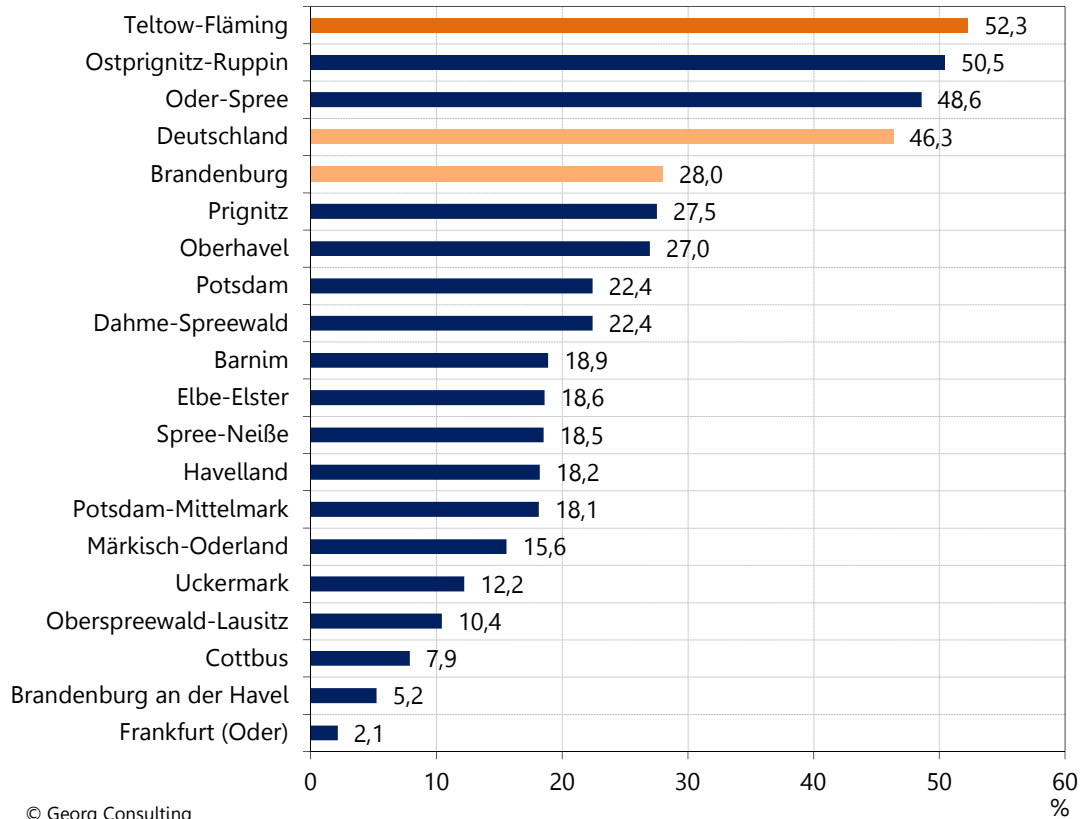
2.4.6 Außenverflechtung

Die Stärke der Industrie im Kreis Teltow-Fläming zeigt sich unter anderem in der starken internationalen Verflechtung. So erreicht die Exportquote (Auslandsumsatz)¹¹ im Verarbeiteten Gewerbe im Kreis Teltow-Fläming mit 52,3 Prozent einen Spitzenwert im Bundesland Brandenburg. Der Wert liegt 24,3-Prozentpunkte über dem brandenburgischen Durchschnitt und 6,0-Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 40).

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).

Allein 27,3 Prozent der Exporte aus Brandenburger Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes stammen aus dem Kreis Teltow-Fläming. Danach folgen Oder-Spree (15,0 %) und Ostprignitz-Ruppin (14,2 %).

ABB. 40: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2014*

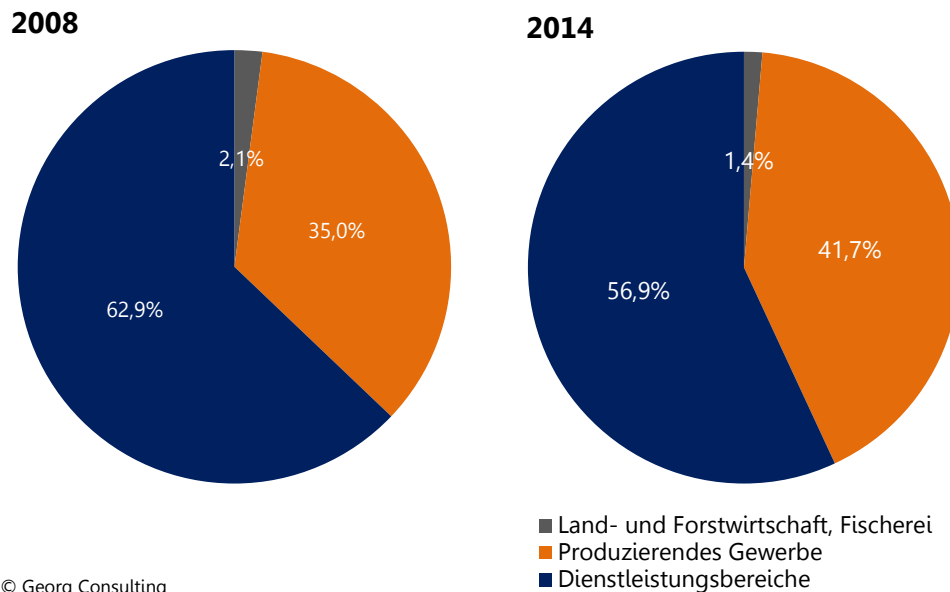


© Georg Consulting

* JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Knapp 42 Prozent der erwirtschafteten Wertschöpfung im Kreis Teltow-Fläming entfällt auf das Produzierende Gewerbe. Diese werden von 31,3 Prozent der Erwerbstätigen im Kreis erwirtschaftet (vgl. Abb. 34). In den Dienstleistungsbereichen ist es umgekehrt. Zwei Drittel der Erwerbstätigen (65,9 %) erwirtschaften hier 56,9 Prozent der Wertschöpfung. In der Landwirtschaft tragen 2,8 Prozent der Erwerbstätigen zu 14 Prozent der entsprechenden Wertschöpfung bei (vgl. Abb. 34 und Abb. 41). Der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Wertschöpfung hat im Zeitverlauf deutlich zugenommen.

ABB. 41: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN TELTOW-FLÄMING 2008 UND 2014


© Georg Consulting

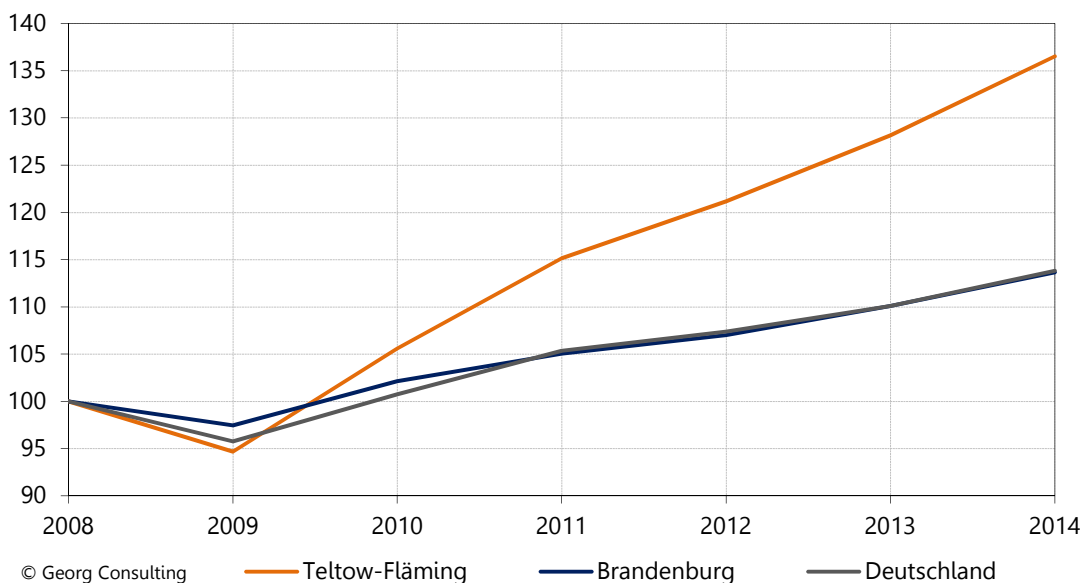
* JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Überdurchschnittlich Anstieg der Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung (BWS) hat sich im Kreis Teltow-Fläming überdurchschnittlich positiv entwickelt. Seit 2008 ist die BWS im Kreis um 36,5 Prozent angestiegen, während der Zuwachs im Landesdurchschnitt nur bei 13,6 Prozent und im Bundesdurchschnitt bei 13,8 Prozent lag (vgl. Abb. 42).

ABB. 42: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG* 2008–2014

Index 2008 = 100

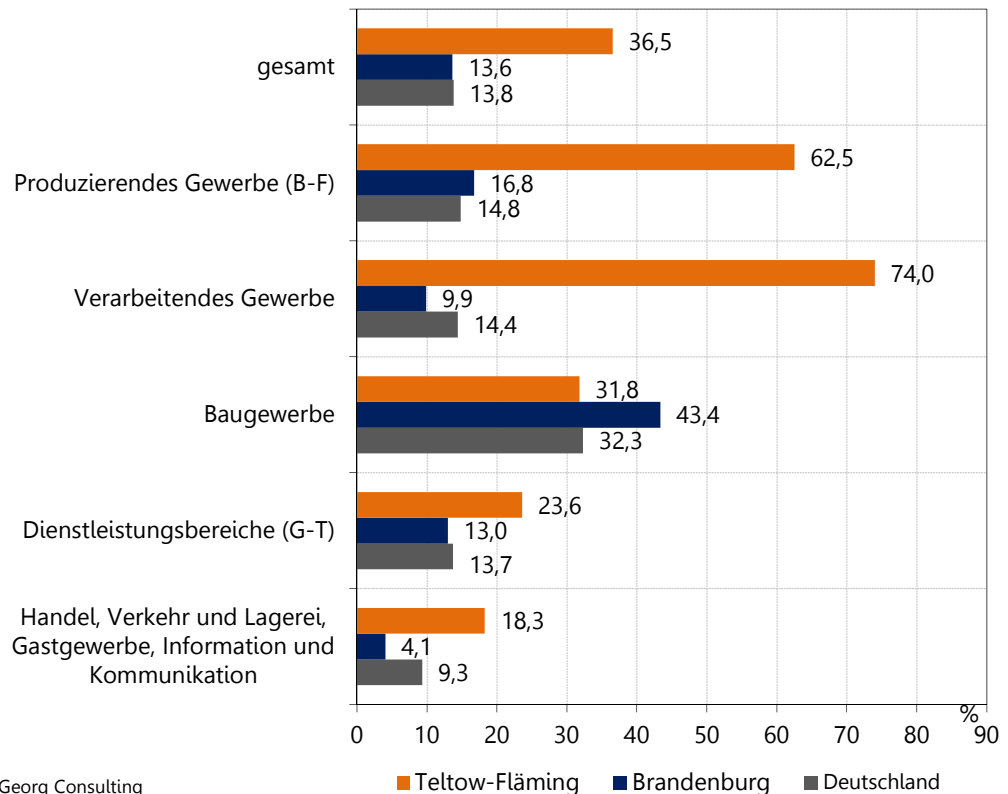


© Georg Consulting

* JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Hinsichtlich der Wertschöpfungsentwicklung nach Sektoren weist der Kreis, bis auf das Baugewerbe, in allen Sektoren eine überdurchschnittliche Entwicklung auf. Besonders das Verarbeitende Gewerbe verzeichnete im Zeitraum 2008 bis 2014 (aktuellere Daten liegen nicht vor) einen ungewöhnlich starken Zuwachs in Höhe von 74,0 Prozent (vgl. Abb. 43). Auch diese positive Entwicklung ist ein Zeichen der industriellen Stärke des Kreises.

ABB. 43: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2014

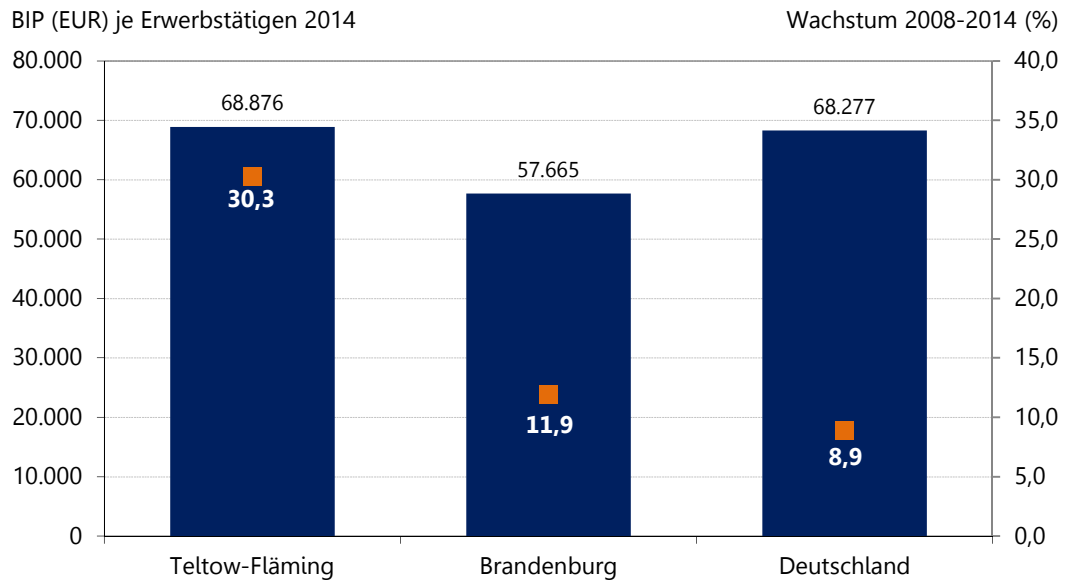


* JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Hohe Produktivität und positive Produktivitätsentwicklung

Diese Stärke findet ebenfalls Ausdruck in einer überdurchschnittlichen Produktivität und Produktivitätsentwicklung. Mit 68.876 Euro je Erwerbstätigen liegt die Produktivität im Kreis Teltow-Fläming um circa ein Prozent über dem Bundesdurchschnitt und 19,4 Prozent über dem Landesdurchschnitt von Brandenburg (vgl. Abb. 44).

Die hohe Produktivität wurde vor allem durch eine überdurchschnittliche Entwicklung seit 2008 erreicht. Bis zum Jahr 2014 stieg die Produktivität im Kreis Teltow-Fläming um 30,3 Prozent an, was ein Vielfaches der Entwicklung auf Landes- und Bundesebene ist (vgl. Abb. 44).

ABB. 44: PRODUKTIVITÄT* 2014, ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT 2008–2014


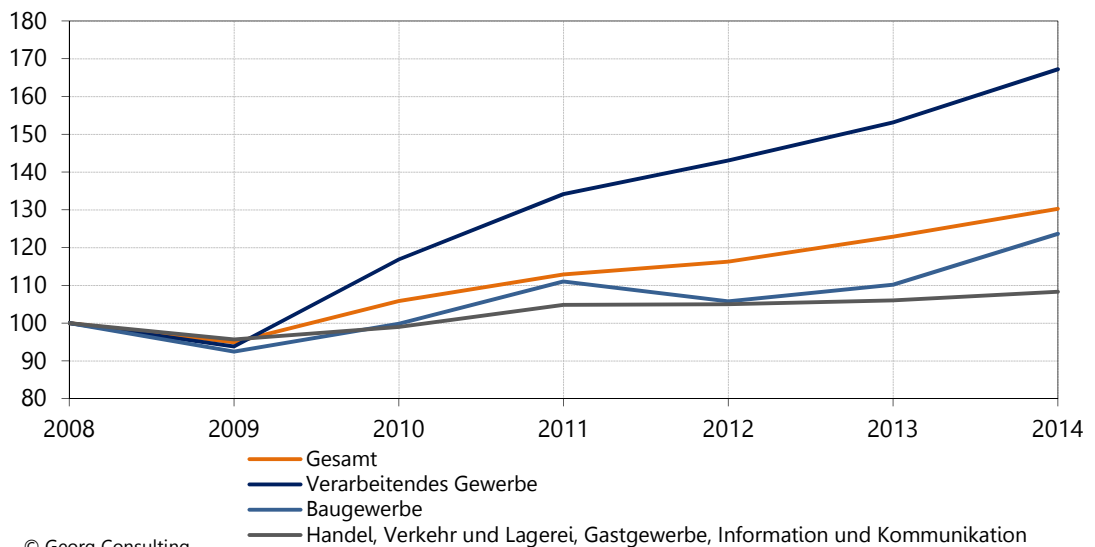
© Georg Consulting

* BRUTTOINLANDSPRODUKT IN JEWEILIGEN PREISEN JE ERWERBSTÄTIGEN. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Vor allem das Verarbeitende Gewerbe hat eine außerordentlich hohe Produktivitätsentwicklung aufzuweisen. Im Zeitraum 2008 bis 2014 betrug der Zuwachs 67,2 Prozent. Die Industrie hat im Kreis Teltow-Fläming somit nicht nur einen hohen Stellenwert, sondern entwickelt sich auch produktiver als im Landes- und Bundesdurchschnitt. In den übrigen Sektoren zeigt sich ebenfalls eine positive Produktivitätsentwicklung im Zeitverlauf. Sie liegt hier aber unter dem Durchschnittswert im Kreis (vgl. Abb. 45).

ABB. 45: ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT* IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN BZW. SEKTOREN IN TELTOW-FLÄMING 2008–2014**

Index 2008 = 100



© Georg Consulting

* JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN DER LÄNDER.

** DIE BERECHNUNG DER PRODUKTIVITÄT IN DEN SEKTOREN BEZIEHT SICH AUF DIE BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND NICHT WIE INSGESAMT AUF DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Der Kreis Teltow-Fläming verfügt über eine positive Makrolage und zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Im Norden des Kreises verläuft die A 10, die Teil einer bedeutenden europäischen Verkehrs- und Wirtschaftsachse ist. Durch die Nähe zu Berlin gibt es intensive wirtschaftliche Verflechtungen mit der Bundeshauptstadt. Nach Inbetriebnahme des neuen Flughafens Berlin Brandenburg wird sich die überregionale und internationale Erreichbarkeit des Kreises weiter verbessern.

Der Kreis Teltow-Fläming weist eine vergleichsweise positive demografische Entwicklung auf. Die Zahl der Einwohner wächst durch Zuwanderung, insbesondere aus Berlin. Auch für die Zukunft wird mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre verlief überdurchschnittlich positiv. Im Jahr 2015 war jeder zweite sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz im Kreis gewerbeflächenrelevant. Die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung ist im Zeitraum 2008 bis 2015 zudem deutlich angestiegen. Der Zuwachs ist vor allem auf die Logistik und das Baugewerbe zurückzuführen.

Das Verarbeitende Gewerbe ist mit einem Beschäftigtenanteil von 24 Prozent der größte Arbeitgeber im Kreis. Der industrielle Sektor zeichnet sich im Kreis durch eine überdurchschnittlich hohe Wertschöpfungs- und Produktivitätsentwicklung sowie hohe Exportquote aus. Neben der Industrie gibt es Standortstärken für die Logistik. Der Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei ist ebenfalls überproportional im Kreis vertreten. Auffällig im Kreis Teltow-Fläming sind die starken intraregionalen Disparitäten. Das Gros der Industrie- und Logistikbeschäftigung konzentriert sich auf den Norden des Kreises mit der Nähe zu Berlin und zur A 10. Während in der Teilregion Nord die Beschäftigung im Zeitraum 2008 bis 2015 um 15,4 Prozent zulegen konnte, lag das Beschäftigungsplus in der Region Mitte bei 5,4 Prozent und in der Teilregion Süd bei 7,4 Prozent.

3. MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

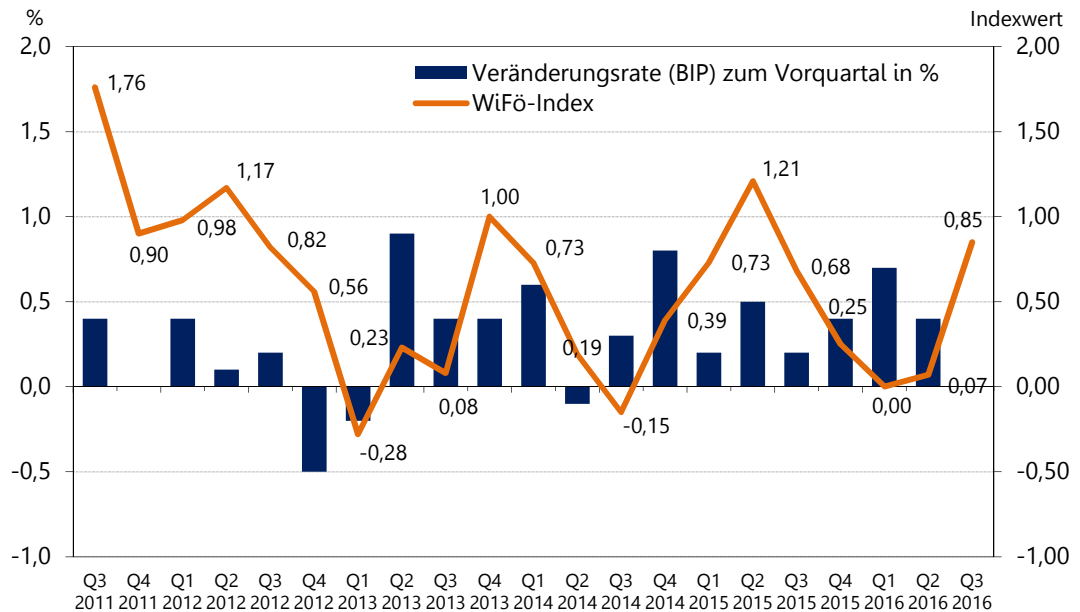
Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Teltow-Fläming betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen:

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

Die Flächennachfrage wird von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. 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) aufweisen (vgl. Abb. 46).

ABB. 46: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe weiterhin die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tabelle 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

NUTZERGRUPPEN	IV. QUARTAL 2015	I. QUARTAL 2016	II. QUARTAL 2016
	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	23,3	18,9	19,3
MITTELSTAND PRODUKTION	22,2	14,7	22,0
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,7	10,5	10,1
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL	21,1	29,5	23,9
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	7,8	8,4	6,4
EXISTENZGRÜNDER	1,1	2,1	2,8
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	3,3	2,1	3,7
DIENSTLEISTER	13,4	10,5	10,1
SONSTIGE	1,1	3,3	1,8

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

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 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.

3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

3.2.1 Kauffälle und Flächenumsatz

Die Anzahl der Kauffälle für unbebautes baureifes Gewerbebauland summierte sich im Kreis Teltow-Fläming im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2015 auf insgesamt 162. Dies entspricht durchschnittlich 16,2 Kaufverträgen pro Jahr. Die Zahlen beziehen sich auf die beim Gutachterausschuss Teltow-Fläming registrierten Kaufverträge in dem genannten Zeitraum. Die Daten wurden um Doppelzählungen und artfremde Nutzungen, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen, bereinigt.

Bis zum Jahr 2013 schwankt die Anzahl der Kaufverträge für Gewerbebaugrundstücke nur leicht zwischen elf bis 16 Kaufverträgen. In den beiden letzten Jahren zeigt sich jedoch mit 20 bzw. 29 Kaufverträgen eine ansteigende Nachfragedynamik.

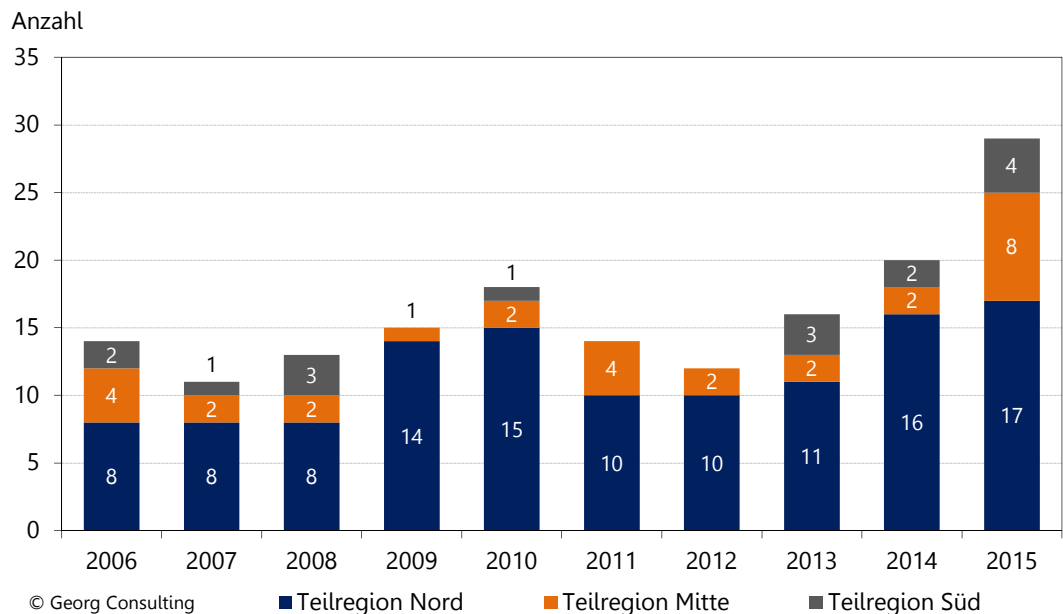
Intraregionale Unterschiede bei der Gewerbeflächennachfrage

In Hinblick auf die einzelnen Teilregionen wird deutlich, dass es erhebliche intraregionale Unterschiede gibt (vgl. Abb. 47). Während in der Teilregion Nord im Gesamtzeitraum 117 Kaufverträge beim Gutachterausschuss registriert wurden, waren es in der Teilregion Mitte 29 und in der Teilregion Süd 16 Kaufverträge (vgl.

Tab. 7). Im Durchschnitt wurden also rund zwölf, drei bzw. zwei Kaufverträge pro Jahr in der jeweiligen Teilregion abgeschlossen.

Bei der Darstellung der Gewerbeflächendynamik der vergangenen zehn Jahre ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke, die als Erbpacht an Unternehmen vergeben wurden, nicht beim Gutachterausschuss gemeldet werden. Die Stadt Zossen vergibt Gewerbeflächen im kommunalen Eigentum, wie zum Beispiel im Gewerbegebiet An der Brotfabrik, ausschließlich über das Erbpachtverfahren. Der Flugplatz Schönhagen verkauft ebenfalls keine Grundstücke an Unternehmen.

ABB. 47: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH TEILREGIONEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 7: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015

REGION	ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE 2006–2015
TEILREGION NORD	117
TEILREGION MITTE	29
TEILREGION SÜD	16
TELTOW-FLÄMING GESAMT	162

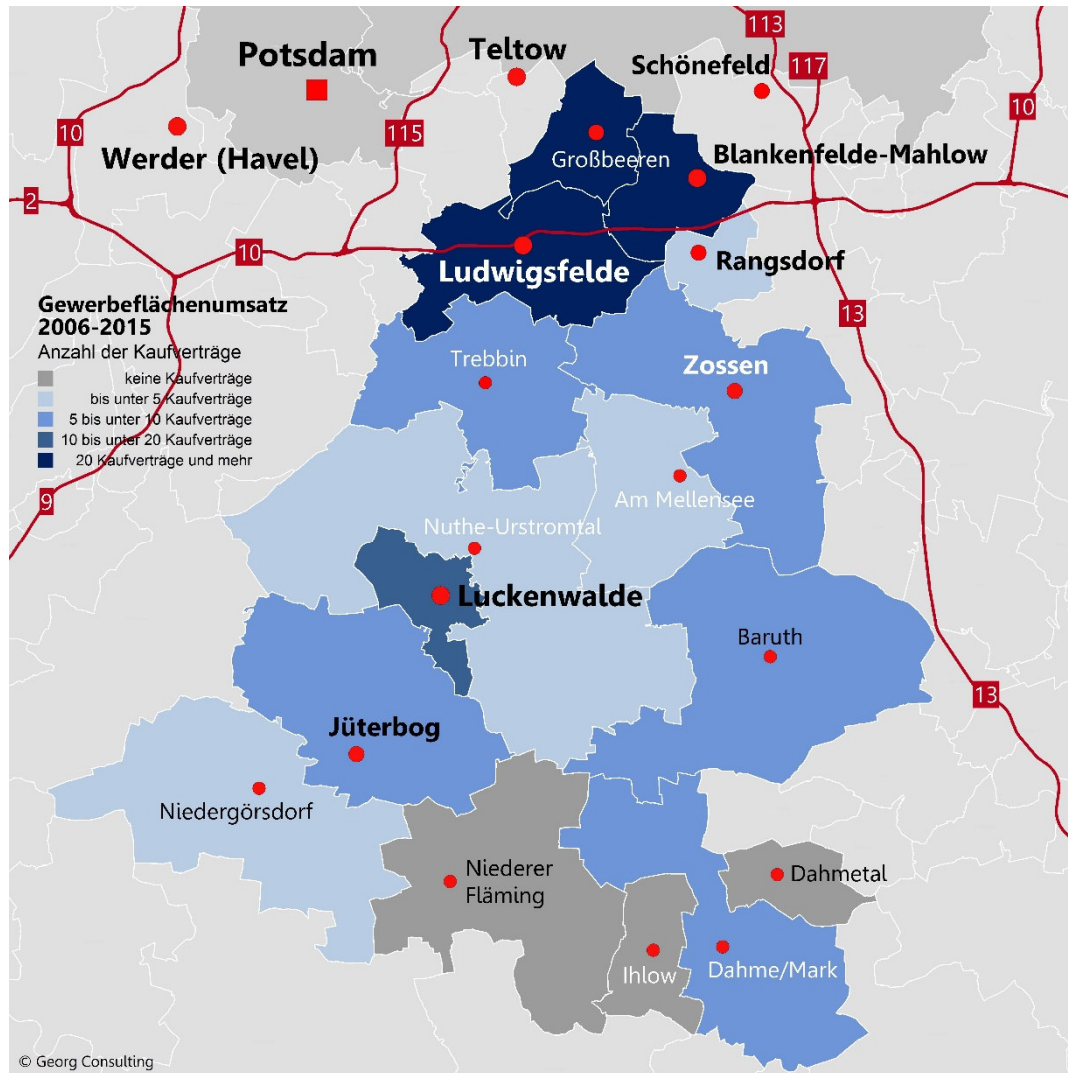
QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Auf kommunaler Ebene zeigt sich ein noch differenzierteres Bild. Die meisten Kaufverträge wurden mit Abstand in den drei nördlich gelegenen Kommunen Ludwigsfelde (37 Kaufverträge), Blankenfelde-Mahlow (33 Kaufverträge) und Großbeeren (29 Kaufverträge) registriert. Dies entspricht knapp zwei Drittel aller Kaufverträge. Darauf folgt die Kreisstadt Luckenwalde mit 18 Kaufverträgen.

Alle anderen Kommunen verzeichneten weniger als zehn Kauffälle im Betrachtungszeitraum. In Trebbin und Zossen waren es acht Kaufverträge, auf die Städte

Jüterbog und Baruth/Mark entfielen sieben bzw. sechs Kauffälle. In den Gemeinden Dahme/Mark und Am Mellensee wurden fünf bzw. drei Kaufverträge gemeldet. Jeweils zwei Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke gab es in den Gemeinden Rangsdorf und Nuthe-Urstromtal. In den Gemeinden Dahmetal, Ihlow und Niederer Fläming wurden keine Grundstücksverkäufe beim Gutachterausschuss gemeldet (vgl. Abb. 48).

ABB. 48: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 AUF KOMMUNALER EBENE



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2016), GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

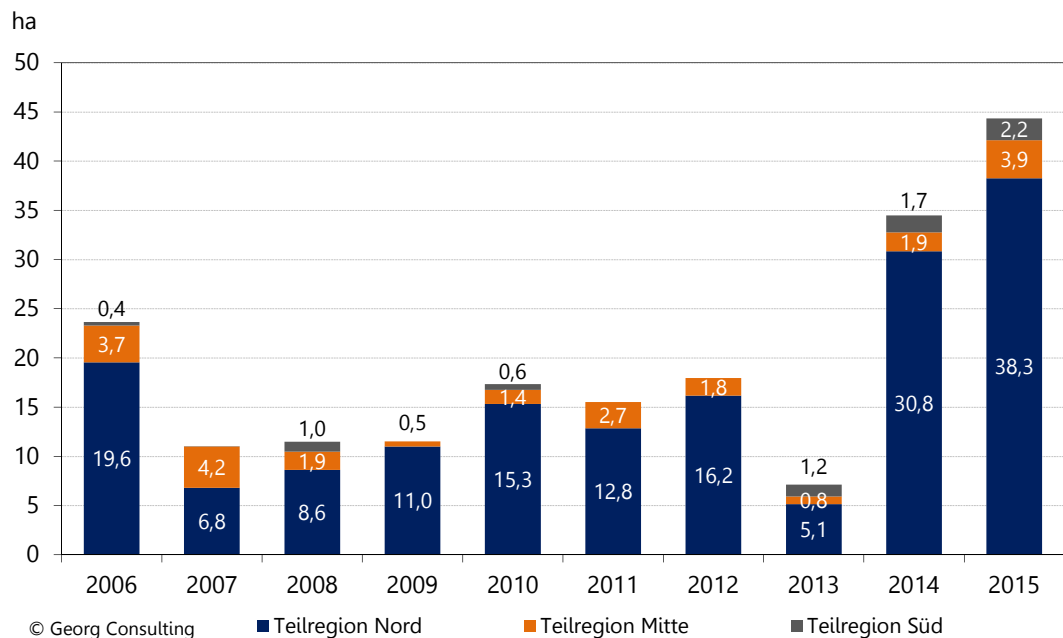
Gewerbeflächenumsatz von rund 19 Hektar pro Jahr

Der Gewerbeflächenumsatz im Kreis Teltow-Fläming umfasst im selben Zeitraum 194,4 Hektar, was einem Jahresmittel von 19,4 Hektar entspricht. Der Großteil des Gewerbeflächenumsatzes im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2015 entfällt dabei auf die Teilregion Nord. Der Anteil beläuft sich auf 164,5 Hektar bzw. 84,6 Prozent. Der Gewerbeflächenumsatz in der Teilregion Mitte machte rund 11,7 Prozent der Nachfrage aus (22,8 ha). Im südlichen Bereich von Teltow-Fläming wurden insge-

samt 7,1 Hektar Gewerbeflächen vermarktet, was einem Anteil von 3,7 Prozent entspricht (vgl. Tab. 8). Im Norden des Kreises wurden folglich durchschnittlich 16,5 Hektar Gewerbeflächen pro Jahr vermarktet. In den Teilregionen Mitte und Süd lag der entsprechende Wert bei 2,3 bzw. 0,7 ha pro Jahr.

Nach einem starken Jahr 2006 mit einem Flächenumsatz von rund 23,6 Hektar, schwankte der entsprechende Wert zwischen 2007 bis einschließlich 2012 nur leicht zwischen 11,0 Hektar bis 17,9 Hektar. Im Jahr 2013 wurde mit nur 7,1 Hektar Gesamtumsatz das niedrigste Ergebnis im Betrachtungszeitraum erzielt. In den Jahren 2014 und 2015 wurden dann deutlich überdurchschnittlich hohe Ergebnisse von 34,5 bzw. 44,3 Hektar erreicht. Damit wurden in den beiden letzten Jahren 40,5 Prozent des Gesamtumsatzes im Zeitraum 2006 bis 2015 erzielt (vgl. Abb. 49).

ABB. 49: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH TEILREGIONEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 8: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH TEILREGIONEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015

REGION	GEWERBEFLÄCHENUMSATZ 2006–2015 (ANTEIL IN PROZENT)
TEILREGION NORD	164,5 ha (84,6 %)
TEILREGION MITTE	22,8 ha (11,7 %)
TEILREGION SÜD	7,1 ha (3,7 %)
TELTOW-FLÄMING GESAMT	194,4 ha (100,0 %)

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Wie auch bei den Kaufverträgen entfällt der Großteil des Gewerbeflächenumsatzes auf die Kommunen Großbeeren (79,7 ha), Ludwigsfelde (48,6 ha) und Blankenfelde-Mahlow (20,3 ha). Der Anteil der drei Kommunen am Gesamtflächenumsatz beträgt damit 76,5 Prozent. In der Kreisstadt Luckenwalde summiert sich der Gewerbeflächenumsatz auf rund 10,7 Hektar. Darauf folgen die Städte Trebbin (7,9 ha), Baruth/Mark (7,0 ha) und Zossen (5,2 ha). In den Kommunen Jüterbog (3,8 ha), Am Mellensee (3,5 ha), Rangsdorf (2,8 ha), Dahme/Mark (1,7 ha), Nuthe-Urstromtal (1,6 ha) und Niedergörsdorf (1,5 ha) wurden weniger als fünf Hektar Gewerbebauland umgesetzt.

Große Grundstücke im Norden, kleinere Grundstücke im Süden vermarktet

Die durchschnittliche Grundstücksgröße stellt sich innerhalb des Betrachtungszeitraumes sowie in den Teilregionen ebenfalls differenziert dar. Insgesamt liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße im Zeitraum der Jahre 2006 bis einschließlich 2015 bei 1,2 Hektar je Kauffall. In den Teilregionen werden im Norden des Kreises mit durchschnittlich 1,4 Hektar deutlich größere Grundstücke als in den Teilregionen Mitte (0,8 ha) und Süd (0,4 ha) vermarktet (vgl. Tab. 9).

Gleichzeitig zeigen sich innerhalb des Betrachtungszeitraums erhebliche Schwankungen. Lag der entsprechende Wert im Jahr 2006 bei 1,7 Hektar, waren es im Jahr 2010 1,0 Hektar. Parallel zu den überdurchschnittlich hohen Ergebnissen der Jahre 2014 und 2015 ist auch die durchschnittliche Grundstücksgröße angestiegen. Der entsprechende Wert lag in den Jahren 2014 und 2015 bei 1,7 Hektar bzw. 1,5 Hektar. Auch hier sticht die Teilregion Nord mit 2,25 Hektar je Kauffall deutlich hervor. Die Kommunen mit den durchschnittlich höchsten Grundstücksgrößen bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum sind Großbeeren (2,75 ha) und Ludwigsfelde (1,31 ha). In Blankenfelde-Mahlow wurden vergleichsweise kleine Grundstücke veräußert (0,62 ha).

TAB. 9: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE NACH TEILREGION (FLÄCHENUMSATZ JE KAUFFALL)

JAHR	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE TELTOW- FLÄMING	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE TEILREGION NORD	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE TEILREGION MITTE	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE TEILREGION SÜD
	HA	HA	HA	HA
2006	1,69	2,45	0,93	0,18
2010	0,96	1,02	0,72	0,59
2015	1,53	2,25	0,48	0,55
2006–2015	1,20	1,41	0,79	0,44

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3.2.2 Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen

Auf Grundlage der Daten des Gutachterausschusses Teltow-Fläming können des Weiteren Aussagen zur Gewerbeflächennachfrage nach Nutzergruppen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2006 bis einschließlich 2015 getroffen werden.

Logistik als bedeutender Treiber der Flächennachfrage – insbesondere im Norden

Von den rund 194,4 Hektar Gewerbeflächen, die im Betrachtungszeitraum vermarktet wurden, entfielen rund 107,8 Hektar bzw. 55,5 Prozent auf den Bereich Logistik, Transport und Großhandel. Dabei hat sich die Logistknachfrage in den vergangenen zehn Jahren auf die nördliche Teilregion konzentriert. Der Anteil beläuft sich mit 103,5 Hektar auf rund 96 Prozent der Gesamtnachfrage. In der Teilregion Mitte entfielen rund 3,8 Hektar bzw. 3,5 Prozent der Gewerbeflächennachfrage auf Logistik, Transport und Großhandel. Im Süden des Kreises waren es lediglich 0,56 Hektar bzw. 0,5 Prozent (vgl. Tab. 10).

Im zeitlichen Verlauf zeigt sich, dass die überdurchschnittlich hohen Gewerbeflächenumsätze in den Jahren 2014 und 2015 durch den Verkauf von Grundstücken für logistische Nutzungen begründet werden können (vgl. Abb. 50). In den letzten beiden Jahren entfielen allein 59,9 Hektar auf diese Nutzergruppe. Somit wurde über die Hälfte der Gewerbeflächen für logistische Zwecke generiert (55,6 %). Grund hierfür sind mehrere großvolumige Kaufabschlüsse über fünf Hektar, wie beispielsweise eine Grundstücksfläche über 15,7 Hektar im GVZ in Großbeeren im Jahr 2014 und zwei Flächenverkäufe über 5,2 Hektar bzw. 5,7 Hektar im Jahr 2015 in Ludwigsfelde.

Die Flächennachfrage im Bereich Logistik, Transport und Großhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden Kommunen im Norden. Von den rund 103,5 Hektar entfallen 77,3 bzw. 74,7 Prozent auf die Gemeinde Großbeeren und das dortige GVZ sowie 21,5 Hektar bzw. 20,8 Prozent auf die Stadt Ludwigsfelde. Die restlichen 4,64 Hektar verteilen sich auf jeweils einen Flächenverkauf in Blankenfelde-Mahlow (3,0 ha) und in der Stadt Trebbin (1,7 ha). In der Teilregion Mitte wurde lediglich ein Kauffall im Jahr 2007 in der Stadt Baruth/Mark vom Gutachterausschuss erfasst. Im südlichen Kreisgebiet gab es im Betrachtungszeitraum ebenfalls nur einen Kauffall in der Gemeinde Dahme/Mark.

Knappes Drittel der Nachfrage durch klassisches Gewerbe

Die zweitwichtigste Nachfragegruppe sind Gewerbebetriebe und produzierende Unternehmen. Auf sie entfallen 59,3 Hektar bzw. 30,5 Prozent der vermarkteten Gewerbefläche. Die Nachfrage fokussiert sich ebenfalls zu einem Großteil auf das nördliche Kreisgebiet. Dort wurden rund 40,4 Hektar für derartige Nutzungen veräußert, was einem Anteil von 68,2 Prozent entspricht. In der Teilregion Mitte lag der entsprechende Wert bei 15,2 Hektar bzw. 25,7 Prozent. Im Süden des Kreises umfasste der Flächenumsatz 3,6 Hektar bzw. 6,1 Prozent. Auf kommunaler Ebene

wurde das höchste Flächenvolumen in Ludwigsfelde (18,9 ha), Blankenfelde-Mahlow (9,70 ha) und Luckenwalde (9,7 ha) vermarktet.

TAB. 10: FLÄCHENUMSATZ NACH NUTZUNGEN IN DEN TEILREGIONEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015

JAHR	TELTOW- FLÄMING GESAMT	TEILREGION NORD	TEILREGION MITTE	TEILREGION SÜD
	HA	HA	HA	HA
HANDWERK UND KLEINGEWERBE	2,7	1,7	0,9	0,1
GEWERBE UND PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN	59,3	40,4	15,2	3,7
LOGISTIK, TRANSPORT UND GROSSHANDEL	107,8	103,5	3,8	0,5
EINZELHANDEL (INKL. AUTOHÄUSER)	14,4	10,6	2,9	0,9
SONSTIGE	10,2	8,3	0,0	1,9
GESAMT	194,4	164,5	22,8	7,1

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

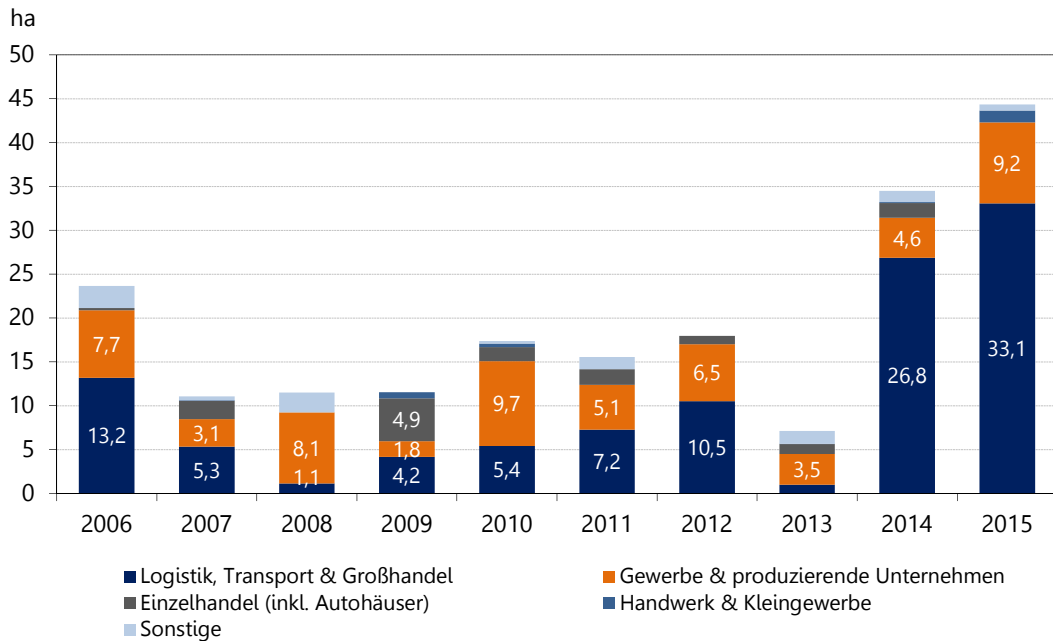
Weitere 14,4 Hektar der Gewerbeflächennachfrage beziehen sich auf den Bereich Einzelhandel (inkl. Autohäuser). Davon wurden 10,6 Hektar bzw. 73,7 Prozent in der Teilregion Nord, 2,9 Hektar bzw. 19,8 Prozent in der Teilregion Mitte und 0,94 Hektar bzw. 6,5 Prozent im Süden des Kreises umgesetzt. Das Marktgeschehen konzentrierte sich weitestgehend auf die vier Kommunen Blankenfelde-Mahlow (5,5 ha), Zossen (4,23 ha), Am Mellensee (2,2 ha) und Ludwigsfelde (0,9 ha). Auf sie entfallen insgesamt 12,8 Hektar bzw. 89,0 Prozent der Nachfrage für einzelhandelsbezogene Flächennutzungen.

Handwerksbetriebe und Kleingewerbe fragen in aller Regel kleine Grundstücksflächen nach, weshalb der Flächenumsatz insgesamt geringer ausfällt. Im Betrachtungszeitraum wurden insgesamt 2,7 Hektar umgesetzt, davon 1,7 Hektar im nördlichen Bereich. Dies entspricht 64,2 Prozent der Nachfrage. Im mittleren Bereich des Kreises wurden Flächenumsätze in Höhe von 0,9 Hektar erfasst (34,0 %). Im Süden wurde ein Kaufvertrag über 500 Quadratmeter in der Stadt Jüterbog abgeschlossen. Bei zwölf Kauffällen lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei lediglich 2.229 Quadratmetern. Die Vergleichswerte liegen für Einzelhandel bei 5.333 Quadratmetern und für produzierendes Gewerbe bei 8.123 Quadratmetern. Im Bereich Logistik, Transport und Großhandel beträgt die durchschnittliche Flächengröße 31.712 Quadratmeter.

Die meisten Kauffälle entfallen mit 73 auf Gewerbebetriebe und produzierende Unternehmen. Für logistische Nutzungen wurden 34 Kauffälle erfasst, im Bereich Einzelhandel (inkl. Autohäuser) waren es 27 Kaufverträge. Hinzu kommen 16 wei-

tere Kauffälle, die aufgrund fehlender Angaben den Nutzergruppen nicht zugeordnet werden können. Insgesamt können so 102.338 Quadratmeter bzw. 5,3 Prozent des Gewerbeflächenumsatzes nicht zugeordnet werden und sind unter Sonstiges zusammengefasst.

ABB. 50: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH NUTZUNGEN



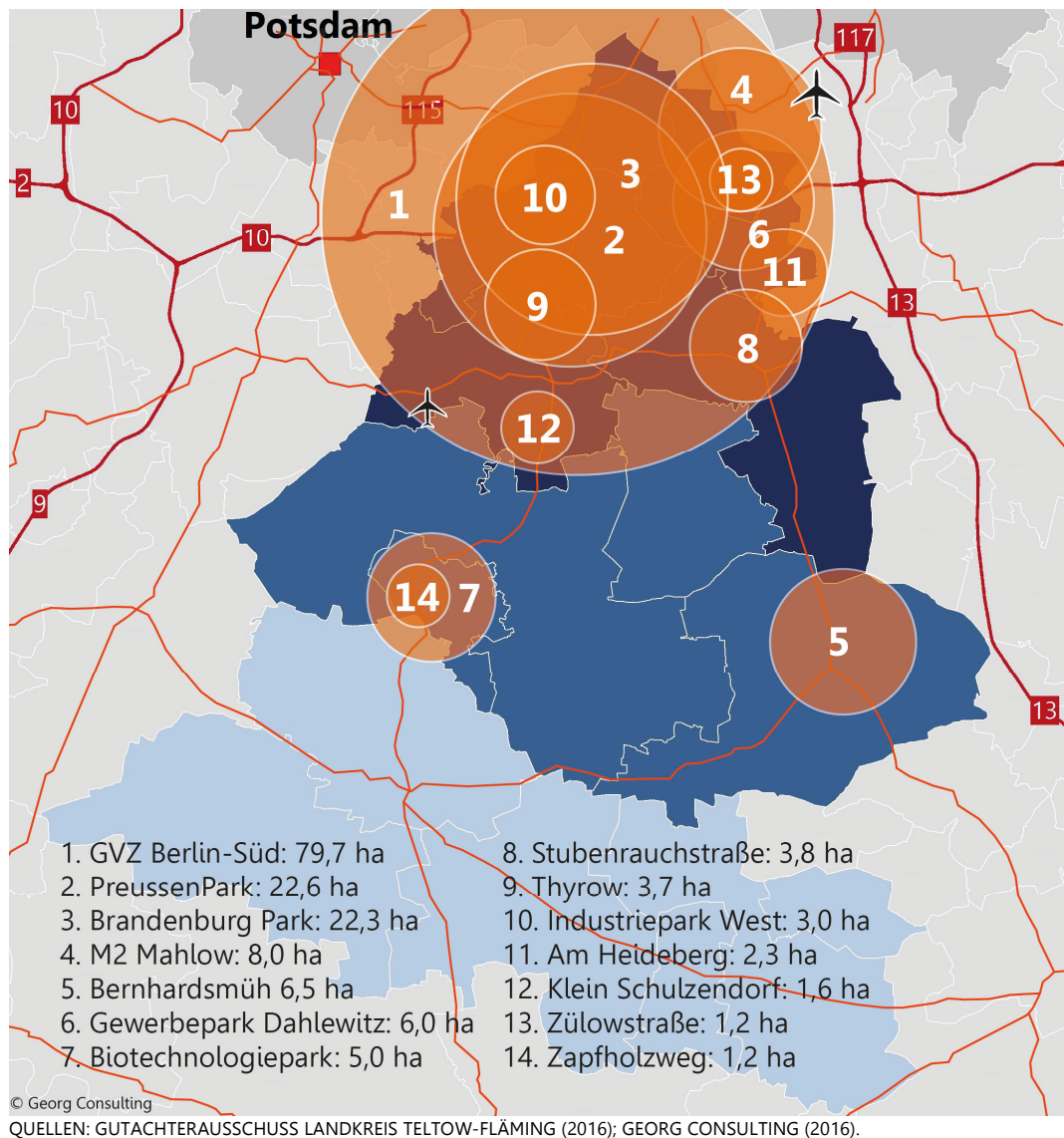
© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Konzentration des Marktgeschehens auf profilierte Logistikstandorte und Gewerbegebiete

Ein Großteil des Marktgeschehens erfolgte in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Rund 172,4 Hektar bzw. 88,7 Prozent des Gewerbeflächenumsatzes verteilen sich auf 24 ausgewiesene Standorte. Im Umkehrschluss wurden außerhalb der Gewerbegebiete 22,1 Hektar Gewerbeflächen im Betrachtungszeitraum vermarktet. Der Flächenumsatz in den bestehenden Gewerbegebieten konzentriert sich im Wesentlichen auf drei Standorte. Von den 172,4 Hektar entfallen 124,5 Hektar 72,3 Prozent auf das GVZ in Großbeeren (79,7 ha) sowie den PreussenPark (22,6 ha) und den Brandenburg Park (22,2 ha), die sich beide in Ludwigsfelde befinden. Vier weitere Standorte wiesen Flächenumsätze von über fünf Hektar im Betrachtungszeitraum auf. Hierzu gehören die Gewerbegebiete M 2 und der Gewerbepark Dahlewitz in Blankenfelde-Mahlow mit einem Flächenumsatz von 8,0 bzw. 5,9 Hektar sowie das Industriegebiet Bernhardsmüh (6,5 ha) in der Stadt Baruth/Mark und der Biotechnologiepark (5,0 ha) in Luckenwalde. Zehn der 24 Gewerbegebiete erzielten einen Flächenumsatz von unter einem Hektar (vgl. Abb. 51).

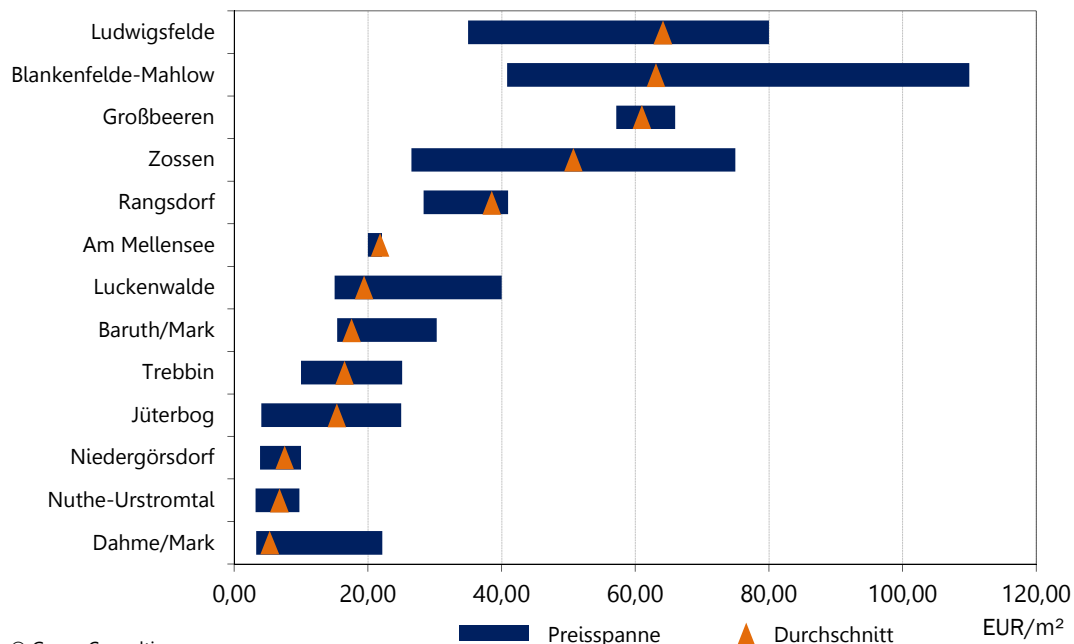
ABB. 51: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH GEWERBEBEGEBIETEN



Auch bei den Preisen für gewerbliche Baugrundstücke ist ein Nord-Süd-Gefälle im Kreis feststellbar (vgl. Abb. 52). Die autobahnnahen Gewerbeflächenstandorte in Großbeeren, Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow sowie in Zossen und Rangsdorf erzielen deutlich höhere Preise als die autobahnfernen Standorte im Süden. In den südlichen Kommunen lag der durchschnittliche Kaufpreis teilweise bei sogar unter 10,00 Euro pro Quadratmeter.

Aus der Zusammenschau der Gewerbeflächenumsätze und der Preise nach Teilregionen zeigt sich, dass der Grundstückspreis nur eine untergeordnete Rolle bei den Standortentscheidungen von Unternehmen spielt. Vielmehr wird deutlich, dass die Standortlage ein zentrales Entscheidungskriterium bei Ansiedlungen darstellt.

ABB. 52: KAUFPREISSPANNE UND DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING 2006–2015 NACH KOMMUNEN



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3.3 EXKURS: LOGISTIKIMMOBILIENMARKT BERLIN

Der nördliche Teil des Kreises Teltow-Fläming zählt zur Logistikregion Berlin (vgl. Abb. 53). Der Berliner Logistikimmobilienmarkt erzielte im Jahr 2015 mit einem Flächenumsatz (Miete und Eigennutzungen von Logistikflächen) von 470.000 Quadratmetern einen neuen Umsatzrekord (vgl. Abb. 54). Damit wurden das Vorjahresresultat um fast 52 Prozent und der zehnjährige Durchschnitt um über 43 Prozent übertroffen. Der Neubauanteil am Umsatz hat sich ebenfalls leicht erhöht und lag bei knapp 39 Prozent. Verantwortlich für die ausgesprochen dynamische Entwicklung waren ein relativ hoher Anteil großflächiger Abschlüsse und eine spürbar gestiegene Anzahl erfasster Verträge. Von den fünf größten Abschlüssen in der Logistikregion Berlin im Jahr 2015 entfielen allein drei auf Standorte im Kreis Teltow-Fläming:

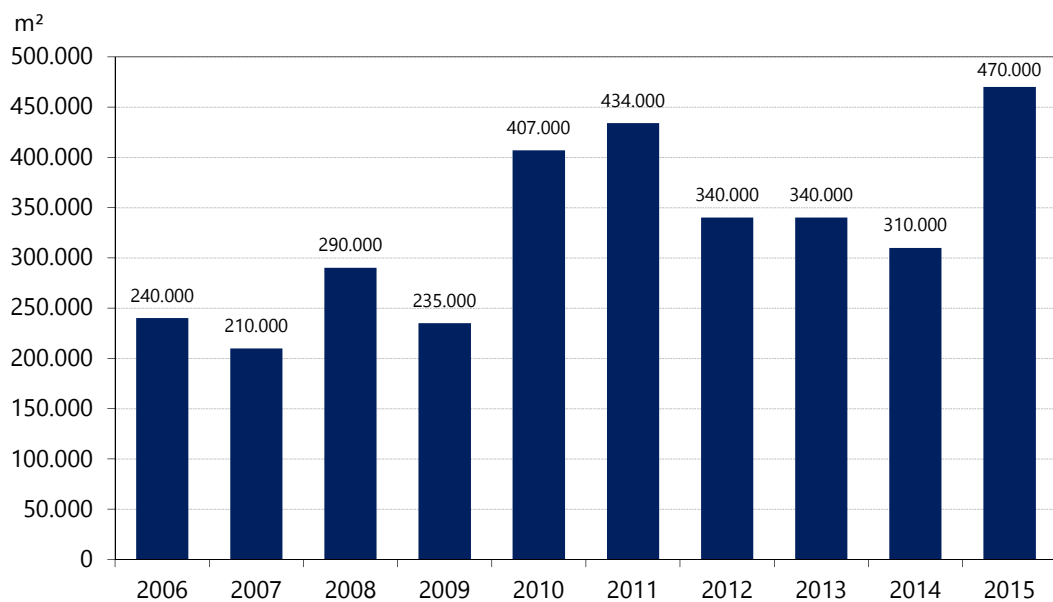
- ASOS mit 44.000 Quadratmetern Hallenfläche (GVZ Berlin-Süd)
- Lidl mit 41.000 Quadratmetern Hallenfläche (GVZ Berlin-Süd)
- Docdata Germany mit 16.000 Quadratmetern Hallenfläche (Ludwigsfelde)

ABB. 53: MARKTGEBIET LOGISTIKIMMOBILIENMARKT BERLIN



QUELLEN: BNP PARIBAS REAL ESTATE (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 54: FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN BERLIN 2006–2015



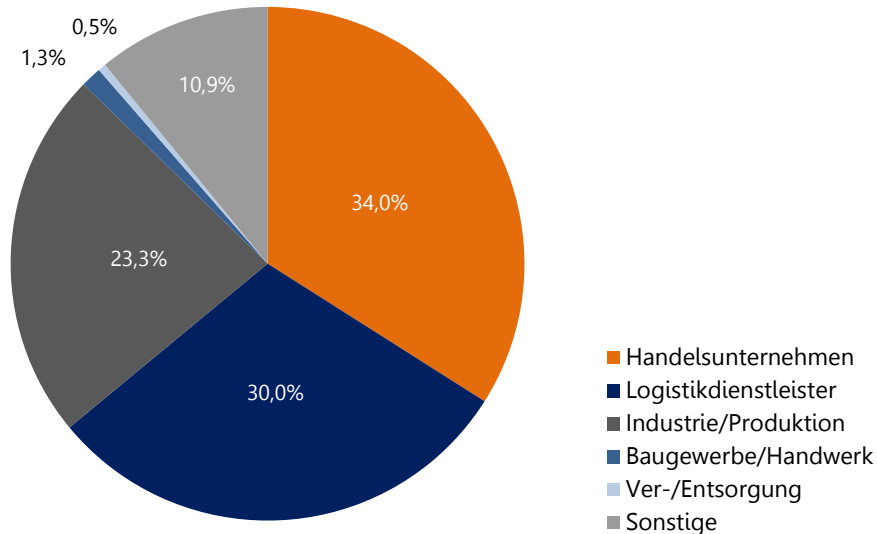
QUELLEN: BNP PARIBAS REAL ESTATE (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Vielfältige Logistikimmobiliennachfrage

Insgesamt ist die Logistikimmobiliennachfrage breit über die einzelnen Branchen-
 gruppen gestreut. Die Spitzenposition nahmen im Jahr 2015 mit 34 Prozent Han-
 delsunternehmen ein, die auch die beiden größten Abschlüsse tätigten. Hierbei
 handelt es sich um den Mietabschluss des britischen Online-Versandhändlers
 ASOS (44.000 m²) sowie die Anmietung des Eigennutzers Lidl (41.000 m²) – beide
 im GVZ in Großbeeren. Auf Platz zwei folgten die klassischen Logistikdienstleister,

die einen Anteil am Marktgeschehen von 30 Prozent eingenommen haben. Zu den wichtigsten Verträgen zählte dabei die Anmietung von Rhenus Home Delivery über 20.000 Quadratmeter in Hoppegarten. Spürbar zulegen konnten auch Produktionsunternehmen, die im Jahr 2015 einen Beitrag von gut 23 Prozent zum Immobilienflächenumsatz geleistet haben, unter anderem das BMW Logistikzentrum in Berlin mit 35.000 Quadratmetern. Der Rest des Immobilienflächenumsatzes (knapp 13 %) entfielen auf die übrigen Branchengruppen (vgl. Abb. 55).

ABB. 55: FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN BERLIN NACH BRANCHEN 2015



© Georg Consulting

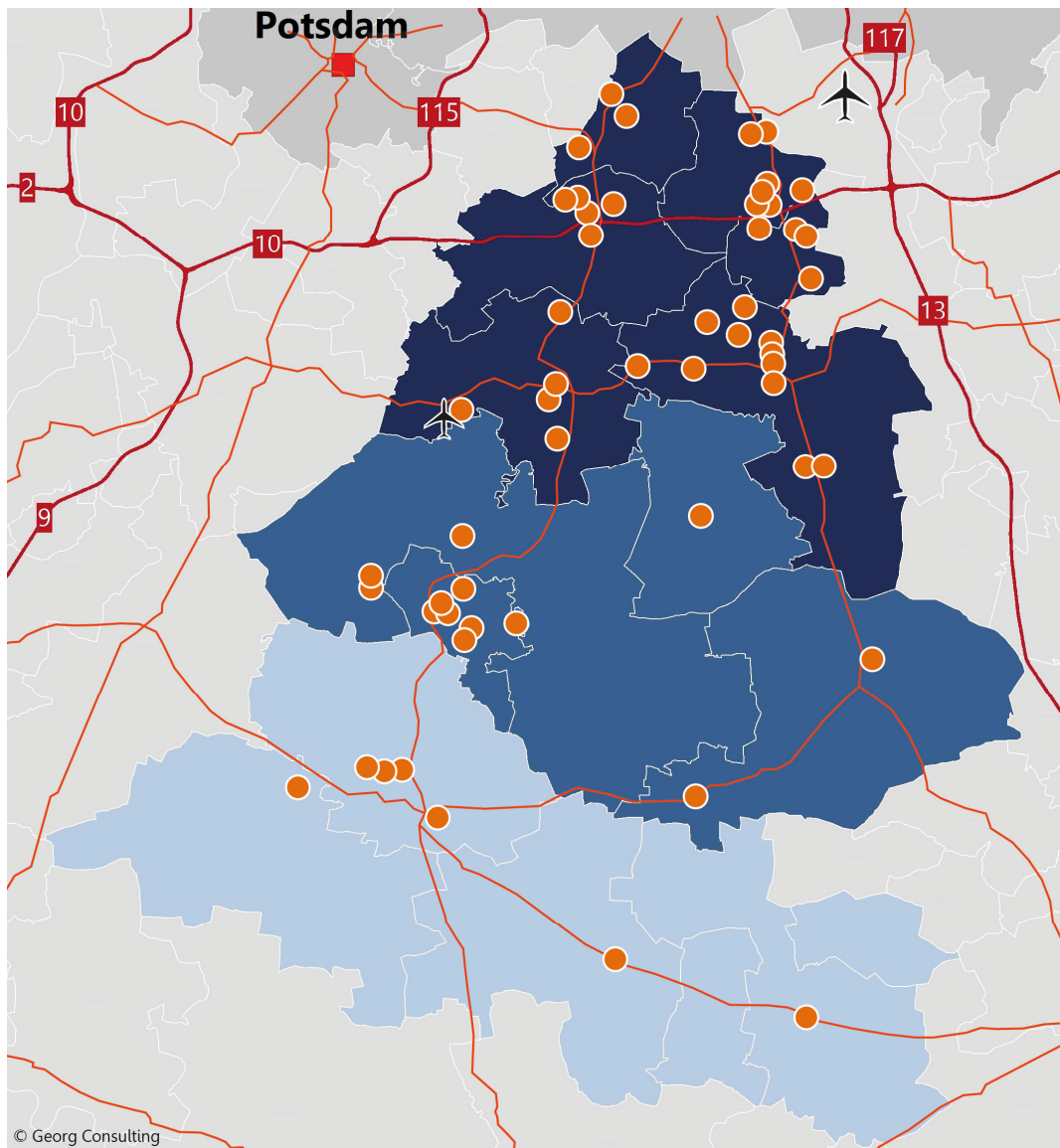
QUELLEN: BNP PARIBAS REAL ESTATE (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Die hohe Logistikimmobiliennachfrage im Marktgebiet Berlin spiegelt sich auch in den Gewerbeflächenumsätzen mit Logistikgrundstücken im Kreis Teltow-Fläming wider (vgl. Abb. 50). Nach Angaben des Maklerhauses BNP Paribas ist das Angebot an Logistikimmobilien im Marktgebiet Berlin nach wie vor begrenzt, wobei dies insbesondere für bevorzugte Lagen wie westliches und südliches Umland sowie Standorte entlang der Stadtautobahn gilt. Die Leerstandsrate von Logistikimmobilien liegt weiter unter vier Prozent, was ein Indiz für die Attraktivität der Logistikregion Berlin ist.

3.4 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION

Georg Consulting hat im Rahmen der Untersuchung 55 Gewerbegebiete im Kreis Teltow-Fläming identifiziert. Die räumliche Verteilung der Standorte stellt sich sehr differenziert dar. Im Norden des Landkreises befinden sich 35 Gewerbegebiete, in der Teilregion Mitte sind es 13 Gewerbegebiete und im Süden des Kreises sieben Standorte. Die meisten Gewerbegebiete gibt es in der Stadt Zossen (zwölf), der Kreisstadt Luckenwalde und der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (je sieben) sowie mit jeweils fünf Standorten in Ludwigsfelde und Trebbin (vgl. Abb. 56).

ABB. 56: INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIETE IM KREIS TELTOW-FLÄMING



QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Laut Informationen der Zukunftsagentur Brandenburg (Brandenburg Business Guide) und ergänzenden Informationen aus den Kommunen summiert sich das Flächenvolumen der 55 Gewerbegebiete im Kreis Teltow-Fläming auf circa 1.656 Hektar (netto). Davon sind aktuell etwa 82 Prozent belegt. Die Flächenverfügbarkeit beläuft sich folglich auf etwa 292 Hektar (netto). Die Angaben stellen eine grobe Schätzung dar und sind ohne Gewähr. Nachfolgend werden ausgewählte Standorte dargestellt und bewertet. Weitere Details zum Flächenangebot in den einzelnen Gewerbegebieten im Kreis Teltow-Fläming sind im Anhang zu finden.

3.4.1 Flächenangebot Teilregion Nord

Auf die Teilregion Nord entfallen mit 1.114 Hektar (netto) rund zwei Drittel aller Gewerbeflächen im Kreisgebiet. Die Flächenverfügbarkeit beläuft sich hier auf etwa 178 Hektar (netto). Die Gewerbegebiete sind damit zu rund 84 Prozent ausgelastet.

61 Prozent aller freien Gewerbeflächen befinden sich somit im nördlichen Kreisgebiet. Von den insgesamt 178 Hektar verfügbaren Flächen entfallen etwa 112 Hektar auf Ludwigsfelde, 26 Hektar auf Blankenfelde-Mahlow, 17 Hektar auf Trebbin, 16 Hektar auf Zossen, vier Hektar auf Rangsdorf und drei Hektar auf Großbeeren. Die Standorte mit dem größten Flächenangebot in der Teilregion Nord sind der Brandenburg Park, Industriepark Ost und PreussenPark in Ludwigsfelde, das Gewerbegebiet M1/M2 in Blankenfelde-Mahlow sowie das Gewerbegebiet Gutstedtstraße im Zossener Ortsteil Wünsdorf-Waldstadt.

Brandenburg Park, Ludwigsfelde

Der Brandenburg Park befindet sich etwa zehn Kilometer südlich der Berliner Stadtgrenze. Der Standort weist durch die direkte Anbindung an die B 101 und den Berliner Ring (A 10) über die Anschlussstelle Genshagen eine verkehrlich günstige Lage auf. In den vergangenen Jahren hat sich vor Ort ein vielfältiger Branchenmix aus Gewerbe, Logistik, Handel, Dienstleistung, Hotellerie und Gastronomie entwickelt. Unter anderem sind Unternehmen wie ElectronicPartner, Coca-Cola, Hornbach, ADAC oder DVAG ansässig. An dem als Business Park konzipierten Standort haben sich in den vergangenen Jahren rund 60 Unternehmen mit insgesamt rund 1.800 Arbeitsplätze angesiedelt. Der Standort wird durch die Eigentümer- und Entwicklungsgesellschaft Brandenburg Park Immobilien GmbH vermarktet. Des Weiteren gibt es ein professionell geführtes Park Management, welches sich um die Pflege und Instandhaltung der Freiflächen kümmert und Dienstleistungen im Bereich Gebäudeservice ausführt. Das Gewerbegebiet unterteilt sich in die Bereiche Nord und Süd. Der nördliche Bereich ist größtenteils erschlossen. Dort werden Grundstücke zwischen 20.000 bis 50.000 Quadratmeter und mehr angeboten (vgl. Abb. 57).

ABB. 57: GEWERBEGEBIET BRANDENBURG PARK IN LUDWIGSFELDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Der südliche Bereich ist kleinparzellierter strukturiert. Das Flächenangebot umfasst Grundstücke von 2.900 bis 24.000 Quadratmeter. Insgesamt stehen aktuell rund 65 Hektar Gewerbeflächen zur Verfügung, davon zehn Hektar im Süden und 55 Hektar im Norden. Im nördlichen Bereich stehen mehrere Grundstücke für Fachhandelsentwicklungen zur Verfügung, beispielsweise 44.900 Quadratmeter für ein Möbelhaus. Der Standort weist durch die Lage, Größe des Gebietes und ein Standortmanagement insgesamt gute Standortqualitäten auf.

Industriepark Ost, Ludwigsfelde

Im Industriepark wurde im Jahr 1936 der Grundstein für den Industriestandort Ludwigsfelde gelegt. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich hier ein wertschöpfungsstarker Branchenmix aus den Bereichen Automobil- und Luftfahrtindustrie sowie der metallverarbeitenden Industrie etabliert. Mehrere Tausend Menschen haben hier ihren Arbeitsplatz. Der Standort ist in die Bereiche Ost und West unterteilt und wird von zwei Entwicklungsgesellschaften vermarktet. Im Industriepark Ost finden sich Global Player wie Mercedes Benz oder der Automobilzulieferer Gestamp, der hier ein Entwicklungs- und Fertigungszentrum betreibt, bis hin zu kleinen inhabergeführten Betrieben, Handwerk und Kleingewerbe. Neben kleineren produzierenden Unternehmen sind auch Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Recycling am Standort vertreten. Der Industriepark Ost ist über die B 101 ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen (vgl. Abb. 58). Die nächste Anschlussstelle der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße mit direktem Anschluss an den Berliner Ring (A 10) ist nur rund einen Kilometer entfernt.

ABB. 58: GEWERBEGEBIET INDUSTRIEPARK OST IN LUDWIGSFELDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Der neue Flughafen Berlin Brandenburg ist mit dem Auto in rund 20 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Birkengrund mit Anschluss an den RE 4 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort weist durch den Unternehmensbesatz, die verkehr-

liche Anbindung und die Nähe zur Bundeshauptstadt insgesamt eine hohe Standortattraktivität auf. Aktuell beläuft sich das Flächenangebot auf etwa 24 Hektar. Die Flächen befinden sich vor allem im Süden des Standortes.

PreussenPark, Ludwigsfelde

Unmittelbar südlich des Berliner Rings befindet sich der PreussenPark. Der Standort weist durch die direkte Anbindung an die B 101, die wiederum auf die A 10 führt, ebenfalls eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Im Südwesten grenzt der Bahnhof Ludwigsfelde mit direkten Verbindungen nach Berlin (RE 3, RE 4), wodurch der Standort auch für Berufspendler gut mit dem ÖPNV erreichbar ist, an. Der neue Flughafen Berlin Brandenburg ist rund 25 Kilometer entfernt. Die Entwicklungsgesellschaft EMG Projekt Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch GmbH betreibt und vermarktet den Standort. In den vergangenen Jahren haben sich namhafte Unternehmen angesiedelt. Die Siemens AG betreibt ein Testzentrum für Brennkammern von Industriegasturbinen. Darüber hinaus befindet sich am Standort ein Logistikzentrum für Ersatzteile (OTL GmbH) des Volkswagen-Konzerns sowie ein Asphalt-Mischwerk der STRABAG. Hinzu kommen insgesamt rund 40 mittelständische Produktions-, Logistik- und Handelsunternehmen. Die verfügbare Fläche von rund zwölf Hektar verteilt sich auf Grundstückseinheiten zwischen 6.650 bis 45.000 Quadratmeter. Diese können bei Bedarf aber auch flexibel zugeschnitten werden. Ähnlich wie der Brandenburg Park und der Industriepark Ost verfügt der PreussenPark durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die räumliche Nähe zu Berlin über attraktive Standortqualitäten.

ABB. 59: GEWERBEBEGBIET PREUSSENPAK IN LUDWIGSFELDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

M1/M2, Blankenfelde-Mahlow

Das Gewerbegebiet Mahlow unterteilt sich in die Standorte M1 und M2, die westlich und östlich der B 96 liegen (vgl. Abb. 60). Der Standort liegt unweit der Berliner Stadtgrenze und ist sowohl mit dem Auto (B 96) als auch mit dem ÖPNV über den S-Bahnhof Mahlow gut verkehrlich erreichbar. Es besteht eine direkte Abfahrt an der autobahnähnlich ausgebauten B 96, die das Berliner Stadtgebiet mit dem Berliner Ring (A 10) verbindet. Über die B 96a besteht eine direkte Anbindung an den neuen Flughafen Berlin Brandenburg. Das Gewerbegebiet M2 hat eine Gesamtfläche von rund 18 Hektar (netto) und ist voll belegt. Der Standort ist stark durch Einzelhandel geprägt (u. a. Kaufland, Bauhaus, Aldi und Rossmann). Der Standort M1 verfügt über eine Gesamtfläche von etwa 13 Hektar (netto). Das Flächenangebot umfasst circa zehn Hektar. Bislang haben sich am Standort ein Lebensmittel-Discounter, eine Kirchengemeinde und ein mittelständiges Handwerksunternehmen aus dem Bereich Gebäudetechnik angesiedelt. Beide Standorte befinden sich in privatem Eigentum. Sie profitieren von der Nähe zur Bundeshauptstadt sowie zum neuen Flughafen Berlin Brandenburg und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Die Lagequalitäten sprechen für eine hohe Flächennachfrage am Standort.

ABB. 60: GEWERBEGEBIETE M1 UND M2 IN BLANKENFELDE-MAHLOW (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Gutstedtstraße, Zossen

Das Gewerbegebiet Gutstedtstraße ist Teil der Waldstadt Wünsdorf, einem 600 Hektar großen Konversionsareal im südlichen Ortsteil der Stadt Zossen. Die Flächen wurden bis zum Jahr 1994 militärisch genutzt und seit 1995 durch die Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf mbH (EWZ) vermarktet. Die Gewerbeflächen umfassen insgesamt etwa 19 Hektar (netto). Davon entfallen

sieben Hektar auf das westliche Areal, welches an die B 96 grenzt. Dort befinden sich ein Lebensmittel-Discounter, eine Tankstelle sowie mehrere kleinere Unternehmen, die Flächen in den Bestandsgebäuden nutzen. Das östliche Areal ist rund zwölf Hektar groß. Auf dem Gelände befindet sich ein Bestandsgebäude für Zwischennutzungen. Alle weiteren Flächen sind verfügbar. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 13 ist rund 16 Kilometer entfernt und über die B 96 und B 246 zu erreichen. Die Stadt Zossen ist für Unternehmen unter anderem aufgrund des niedrigen Gewerbesteuerhebesatzes von 200 Prozent attraktiv. Die Vermarktungsmöglichkeiten werden durch die Bestandsbebauung im östlichen Gewerbegebiet gehemmt. In diesem Fall kann die Erarbeitung eines Vermarktungskonzeptes inklusive einer Zielgruppenermittlung die Vermarktungsaktivitäten positiv beeinflussen.

ABB. 61: GEWERBEGEBIET GUTSTEDTSTRASSE IN ZOSEN (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

An der Eichspitze, Ludwigsfelde

Im Norden der Stadt Ludwigsfelde werden gegenwärtig auch die Flächen zwischen den Standorten Industriepark Ost und Brandenburg Park für gewerbliche und industrielle Nutzungen erschlossen. Das Industrie- und Gewerbegebiet An der Eichspitze umfasst eine Gesamtfläche von rund 54 Hektar (netto). Die Flächen sollen ab Sommer 2017 für Unternehmensansiedlungen zur Verfügung stehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über zwei Anschlussstellen an der B 101, die als Zubringer zum Berliner Ring (A 10) fungiert. Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Landesstraße 793. Der Standort ist rund zehn Kilometer von Berlin, 20 Kilometer von Potsdam und 25 Kilometer vom künftigen Flughafen Berlin Brandenburg entfernt. Grundstücke können zudem an das Gleisnetz angebunden werden. Die großen Grundstückseinheiten von bis zu 40 Hektar (brutto) sollen den Bedarf für größere Ansiedlungen in der Hauptstadtregion bedienen. Die Vermarktung erfolgt durch die IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die bereits Vorhabenträger des GVZ Berlin-Süd in Großbeeren war.

ABB. 62: GEPLANTES GEWERBEGEBIET AN DER EICHSPITZE IN LUDWIGSFELDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Erweiterung Theresenhof, Rangsdorf

Weitere Flächenpotenziale bestehen im Ortsteil Groß Machnow in der Gemeinde Rangsdorf. Für das Gewerbegebiet Theresenhof, welches an der B 96, rund einen Kilometer südlich der Anschlussstelle Rangsdorf (A 10) liegt, bestehen Pläne für eine Standorterweiterung. Das Vorhaben sieht die Erschließung von weiteren 28,5 Hektar vor. Auf dem Gelände soll ein Logistikzentrum mit 14 Hallen und einer Nutzfläche von etwa 137.000 Quadratmetern entstehen. Hinzu kommen weitere 3,3 Hektar für Kleingewerbe. Insgesamt werden rund 800 zusätzliche Arbeitsplätze auf den Erweiterungsflächen prognostiziert. Die Pläne für das Vorhaben wurden bis Ende September 2016 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss ist für Dezember 2016 geplant. Im Frühjahr 2017 soll mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

ABB. 63: GEPLANTE ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET THERESENHOF IN RANGSDORF (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3.4.2 Flächenangebot Teilregion Mitte

In der Teilregion Mitte verfügen die Gewerbegebiete über eine Gesamtgröße von etwa 374 Hektar (netto), wovon aktuell circa 34 verfügbar sind. Dies entspricht einer Flächenauslastung von rund 91 Prozent. Die Flächenverfügbarkeit ist damit in der Teilregion Mitte mit Abstand am geringsten. Der Anteil an allen verfügbaren Flächen im Landkreis beträgt lediglich 11,5 Prozent. Allein 15 Hektar entfallen auf das Gewerbegebiet Zapfholzweg in Luckenwalde. Hinzu kommen etwa fünf Hektar am Standort Bernhardsmüh (Holzkompetenzzentrum) in Baruth/Mark. Weitere Flächenpotenziale bestehen in den Gewerbegebieten Berkenbrücker Chaussee und Frankenfelder Berg. In beiden Fällen ist jedoch aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur eine Flächenentwicklung bislang nicht erfolgt.

Zapfholzweg, Luckenwalde

Das Gewerbe- und Industriegebiet Zapfholzweg grenzt an die B 101 und den Biotechnologiepark im Westen der Kreisstadt Luckenwalde. Durch die Lage an der Ein- und Ausfallstraße zwischen Stadtzentrum und Bundesstraße verfügt der Standort über eine gute Sichtbarkeit und überregionale Erreichbarkeit. Der benachbarte Biotechnologiepark hat sich seit der Entwicklung in den 1990er Jahren als ein innovativer Standort für Life Science-Unternehmen etabliert und ist mittlerweile fast vollständig belegt. Der Standort Zapfholzweg kann somit für expandierende Unternehmen aus dem Biotechnologiepark interessant sein. Auch für Firmen, die die unmittelbare Nähe zum Biotechnologiezentrum suchen, ist der Standort geeignet. Zwei Unternehmen aus dem benachbarten Biotechnologiepark haben sich bereits Flächen im neuen Gewerbegebiet gesichert.

ABB. 64: GEWERBEGEBIET ZAPFHOLZWEG IN LUCKENWALDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Das Flächenangebot beläuft sich aktuell auf rund 15 Hektar (netto) und verteilt sich auf große, zusammenhängende Grundstücke. Durch die geringe Flächenverfügbarkeit in der Teilregion Mitte nimmt das Gewerbe- und Industriegebiet Zapfholzweg eine zentrale Rolle bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Kreisstadt ein.

Bernhardsmüh (Holzkompetenzzentrum), Baruth/Mark

Das Industriegebiet Bernhardsmüh (Holzkompetenzzentrum) liegt im Nordosten der Stadt Baruth/Mark an der B 96 Richtung Zossen. Der Standort umfasst eine Gesamtfläche von rund 181 Hektar (netto) und wird maßgeblich durch produzierende Unternehmen aus der Holzwirtschaft geprägt, darunter eines der größten Sägewerke Deutschlands, ein MDF-Plattenwerk sowie ein Laminatproduzent. Des Weiteren ist die Baruther Urstromquelle GmbH, einer der größten deutschen Mineralwasserproduzenten, im Gebiet ansässig. Insgesamt sind seit der Entwicklung des Industriegebietes im Jahr 1992 über 1.000 Arbeitsplätze am Standort entstanden. Das Industriegebiet übernimmt damit eine zentrale Funktion für die Teilregion als Arbeitsstandort. In den vergangenen Jahren erfolgte eine Standorterweiterung um 30 Hektar. Diese Flächen wurden jedoch bereits an ansässige Unternehmen veräußert. Aktuell sind lediglich rund fünf Hektar im südlichen Bereich des Standortes verfügbar, die sich auf kleinere Flächen verteilen. Die Anschlussstelle 5b Baruth/Mark der A 13 ist rund 10,5 Kilometer entfernt und ortsdurchfahrtsfrei über die Kreisstraße 7225 zu erreichen. Die knappe Flächenverfügbarkeit kann mittel- bis langfristig zu Standortproblemen bei den ansässigen Unternehmen führen.

ABB. 65: INDUSTRIEGEBIET BERNHARDSMÜH IN BARUTH/MARK (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3.4.3 Flächenangebot Teilregion Süd

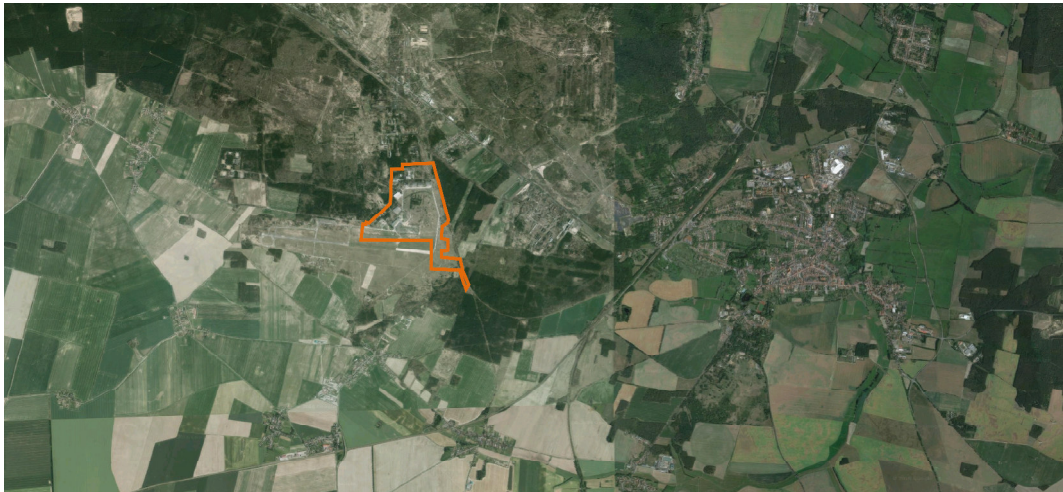
In der Teilregion Süd ist nach groben Recherchen rund die Hälfte der Flächen in den erfassten Gewerbegebieten noch verfügbar. Dies betrifft rund 80 Hektar der insgesamt 168 Hektar (netto). Ein Großteil des Flächenangebotes entfällt auf zwei

Standorte. Zum einen konzentriert sich das Flächenangebot auf das Gewerbegebiet Bülowstraße in Jüterbog. Am Standort wurden bisher ein Solarpark und eine Biogasanlage errichtet. Eine weitere Erschließung der Flächen erfolgte bisher jedoch nicht. Das Flächenangebot beläuft sich auf etwa 29 Hektar.

Industrie- und Gewerbepark, Niedergörsdorf

Zum anderen handelt es sich um gewerbliche Flächen auf dem ehemaligen militärisch genutzten Flugplatz Altes Lager-Niedergörsdorf. Der Industrie- und Gewerbepark befindet sich im Landeseigentum und wird durch die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH vermarktet. Aktuell wird ein Flächenportfolio von rund 43 Hektar (alle verfügbaren Flächen) zum Verkauf angeboten. Dabei handelt es sich um elf Grundstücksparzellen mit einer Größe von 4.800 bis 79.200 Quadratmetern, die zum Teil mit sanierungsbedürftigen Flugzeughallen bebaut sind. Bisher haben sich einige kleinere Unternehmen aus dem Bereich Handel und Kfz-Dienstleistungen, größtenteils in Bestandsgebäuden angesiedelt. Des Weiteren befinden sich mit einer Go-Kartbahn und einer Flugschule auch freizeitorientierte Nutzungen am Standort. Durch die Erarbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes können Standortpotenziale identifiziert werden. Aufgrund der Flächengröße sollten dabei auch nicht gewerbliche Nutzungen in Betracht gezogen werden.

ABB. 66: INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK IN NIEDERGÖRSDORF (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Luckenwalder Berg, Jüterbog

Das Gewerbegebiet Luckenwalder Berg befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Jüterbog in unmittelbarer Nähe zur B 101. Auf dem rund 23 Hektar (netto) großen Areal gibt es rund 20 Unternehmen und etwa 500 Arbeitsplätze. Der größte Arbeitgeber ist die Jütro GmbH & Co. KG Konservenfabrik mit rund 160 Mitarbeitern. Des Weiteren sind im Gewerbegebiet Autohäuser und Kleingewerbe zu finden. Das Flächenangebot umfasst aktuell lediglich rund zwei Hektar, womit der Standort fast vollständig belegt ist. Aufgrund der ansässigen Unternehmen und der Anzahl der Arbeitsplätze kommt dem Standort eine zentrale Bedeutung für die

lokale Wirtschaft in der Stadt Jüterbog zu. Aufgrund der knappen Flächenreserven am Standort sollten Flächenerweiterungen oder Ausweichstandorte im näheren Umfeld bzw. Stadtgebiet gesucht werden. Hierzu kann die geplante Erarbeitung einer Bestands- und Potenzialanalyse durch die Stadt Jüterbog einen wichtigen Beitrag leisten.

ABB. 67: GEWERBEGEBIET LUCKENWALDER BERG IN JÜTERBOG (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Hinweis: Im Anhang finden sie zu den hier dargestellten Industrie- und Gewerbegebieten einen Steckbrief.

Forst Zinna, Jüterbog

Ein weiterer potenzieller Standort für eine gewerbliche Entwicklung befindet sich im Norden der Stadt Jüterbog. Der ehemalige Militärstützpunkt Forst Zinna liegt zwischen der Stadt Luckenwalde und dem zu Jüterbog gehörigen Ortsteil Kloster Zinna an der B 101. Das Areal umfasst insgesamt rund 365 Hektar (brutto), wovon etwa 275 Hektar im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als gewerblich industrielle Vorhaltefläche festgesetzt sind. Im Jahr 2007 wurde mit dem Abriss des Gebäudebestands auf dem Areal begonnen. Neben der Möglichkeit dort Gewerbeflächen zu entwickeln, sollen andere Bereiche des Areals entsiegelt und renaturiert werden.

3.5 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM KREIS TELTOW-FLÄMING

Die Verfügbarkeit einer schnellen Internetanbindung ist in Zeiten der zunehmenden Digitalisierung von Kommunikation und Produktionsprozessen ein zentraler Standortfaktor für Unternehmen. Einen allgemein gültigen Schwellenwert für eine angemessene Datenübertragungsrate gibt es aufgrund der fortlaufenden technischen Fortschritte nicht. Laut Industrie- und Handelskammer Potsdam kann dieser Wert aktuell bei einer Übertragungsrate ab 50 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) ein-

geordnet werden. Durch die geringere Bevölkerungsdichte und damit auch geringere Anzahl potenzieller Nutzer, sind ländliche Regionen oft weniger gut erschlossen als Ballungsräume.

Die Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (SWFG mbH) des Kreises Teltow-Fläming hat deshalb im Jahr 2007 mit Unterstützung der Landesregierung eine Initiative zum Breitbandausbau initiiert. Durch eine erfolgreiche Kooperation zwischen der SWFG mbH, der Kreisverwaltung, Städten und Gemeinden konnten im Zeitraum 2008 bis 2014 rund zwölf Millionen Euro in den Netzausbau investiert werden. Die Investitionskosten wurden zur Hälfte durch EFRE-Fördermittel im Rahmen des Programms „Brandenburg Glasfaser 2020“ aus dem Ministerium für Wirtschaft und Energie Brandenburg getragen. Voraussetzung für die Förderung war die Bereitstellung der anderen Hälfte der Investitionssumme durch den Kreis und die Kommunen. Die Fördermittel bildeten die Voraussetzung für den Breitbandausbau, da dieser für die Netzbetreiber im ländlichen Raum nicht wirtschaftlich ist. Der erste Ausbau der Glasfaserinfrastruktur im Kreis Teltow-Fläming erfolgte bis Ende März 2016.

Studie zur Identifizierung von Versorgungslücken

Aktuell wird eine kreisweite Machbarkeitsstudie zur Identifizierung von bestehenden Versorgungslücken erstellt. In einem nächsten Schritt soll dann ein flächendeckender Ausbau mit Glasfaserkabeln von mindestens 50 Mbit/s im Kreis erfolgen. Der weitere Ausbau erfolgt mit Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, das im Jahr 2015 ein Förderprogramm in Höhe von 2,7 Milliarden Euro für den bundesweiten Ausbau der Breitbandversorgung auf mindestens 50 Mbit/s initiiert hat. Auch in diesem Fall werden Investitionskosten mit bis zu 70 Prozent durch Fördermittel des Bundes unterstützt. Die Machbarkeitsstudie wird dank eines Zuwendungsbescheides des Bundesministeriums mit 50.000 Euro gefördert.

Durch das Engagement der regionalen Akteure im Rahmen der Breitbandinitiative hat sich die Breitbandversorgung in Teltow-Fläming in den vergangenen Jahren verbessert. Dennoch sind für eine flächendeckende Versorgung mit einer ausreichenden Datenübertragungsrate auch zukünftig Investitionen notwendig.

In der Praxis stellt sich die Versorgungssituation der Endverbraucher in der Regel vor Ort sehr differenziert dar. Die Erschließung erfolgt durch örtliche Vermittlungsstellen, die wiederum die dezentralen Verteilerkästen versorgen. Die einzelnen Haushalte und Betriebe werden wiederum über die Verteilerkästen versorgt. Hierbei gilt, dass bei zunehmender Entfernung zum Verteilerkasten die Datenübertragungsrate für den Nutzer abnimmt. Grund hierfür sind die meist noch vorhandenen Kupferleitungen. Auf diesem letzten Stück („die letzte Meile“) geht aufgrund der technischen Dämpfung von Kupferleitungen ein Teil der Übertragungsrate verloren. In den vergangenen Jahren wurden zunächst die Kupferleitungen zwischen Vermittlungsstelle und Verteilerkasten durch moderne Glasfaserkabel ersetzt. Glas-

faserkabel weisen im Gegensatz zu Kupferleitungen keine Verluste bei der Datenübertragung auf. Für Unternehmen bedeutet dies jedoch in der Praxis, dass trotz einer guten Anbindung des Standortes eine schnelle und stabile Anbindung gewährleistet ist.

Größere Unternehmen haben deshalb in der Vergangenheit teilweise selbst in die Verlegung von Glasfaserkabeln vom Verteilerkasten zum Betriebsgrundstück investiert. Diese Möglichkeit besteht jedoch aufgrund des finanziellen Aufwands für kleinere Betriebe nicht. Zur Gewährleistung einer schnelleren Datenübertragungsrates zum Endverbraucher kommt bei Ausbaumaßnahmen in den ersten Kommunen im Kreis Teltow-Fläming deshalb die Vectoring-Technik zum Einsatz. Durch das Vectoring werden elektromagnetische Störsignale, die zwischen den Kupferleitungen bestehen, beseitigt und eine verbesserte Datenübertragung bzw. geringere Verluste ermöglicht. Die Versorgungsproblematik wird durch die Verbesserung der Signalstärke zwischen Verteilerkasten und Endverbraucher kurzfristig gelöst.

Langfristig werden sich die Bedürfnisse der Endverbraucher über die heutigen Standardübertragungsrates erhöhen. Der Nachteil der Vectoring-Technik ist jedoch, dass auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen wird und vorhandene Kupferleitungen nur maximal 100 Mbit/s im Download und maximal 40 Mbit/s beim Upload bei kurzer Distanz übertragen können. Glasfaserkabel können auf lange Sicht auch höhere Übertragungsrates ohne Verluste gewährleisten.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Nutzung von LTE-Sendemasten. Mithilfe der sogenannten Hybrid-Technik werden bei Spitzenbelastungen die Bandbreiten von Festnetz und Mobilfunk gebündelt. Durch die Kombination erhöht sich die Übertragungsrates. Voraussetzung hierfür ist ein DSL- oder VDSL-Anschluss auf IP-Basis, ein ausreichendes LTE-Signal sowie ein hybridfähiger Router. Das Modell eignet sich jedoch nur für kleine Unternehmen, da das lokale Netz sonst schnell überlastet sein kann.

3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Der Kreis Teltow-Fläming zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Ansiedlungsdynamik aus. In den letzten zehn Jahren wurden jährlich rund 19 Hektar an Gewerbeflächen vermarktet. Im Hinblick auf die Gewerbeflächenumsätze zeigt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Auf die Teilregion Nord entfielen im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2015 fast 85 Prozent des kreisweiten Flächenumsatzes. Der Anteil der Region Mitte lag bei knapp zwölf Prozent und der Region Süden bei unter vier Prozent. Weiterhin ist der hohe Anteil der Logistik an der Flächennachfrage auffällig. Über 55 Prozent des Flächenumsatzes wurde durch Logistikansiedlungen induziert.

Im Norden sind großflächige Nachfrager aus Industrie und Logistik verantwortlich für den hohen Flächenumsatz. Das nördliche Kreisgebiet ist Teil der Logistikmarktregion Berlin. In der Teilregion Mitte und im Süden ist die Flächennachfrage vor allem durch Mittelstand, Handwerk und Kleingewerbe, die eher kleine bis mittelgroße Grundstücke nachfragen, geprägt.

Die Standortattraktivität des nördlichen Teils des Kreises mit seiner Nähe zu Berlin und den guten Anschlussmöglichkeiten an die A 10 spiegelt sich auch im regionalen Preisgefüge wider. Im Norden des Kreises liegen die Kaufpreise für Gewerbeflächen deutlich höher als im Süden. Günstige Preise stellen somit alleine kein Kriterium der Standortwahl von Unternehmen im Kreis dar.

Eine schnelle Internetanbindung ist ein zentraler Standortfaktor für Unternehmen. Weitere Investitionen in die digitale Infrastruktur im Kreis sind notwendig, um auch innerhalb der Gewerbegebiete gleichwertige Übertragungsraten herzustellen. Diese variieren aufgrund der oft noch vorhandenen Kupferleitungen zwischen Grundstück und Verteilerkasten stark. Viele Unternehmen verfügen deshalb noch immer nicht über eine stabile und schnelle Internetanbindung.

Die Gesamtfläche der identifizierten Industrie- und Gewerbegebiete umfasst 1.656 Hektar (netto). Das aktuelle Flächenangebot beträgt etwa 292 Hektar (netto). Rund zwei Drittel der verfügbaren Gewerbeflächen befinden sich in der Teilregion Nord (178 ha). Die Teilregion Mitte verfügt über das geringste Angebot. Hier wurden nur rund 34 Hektar erfasst. Im südlichen Kreisgebiet steht rund die Hälfte der identifizierten Gewerbeflächen zur Verfügung. Ein Großteil des Flächenangebotes von rund 80 Hektar entfällt dabei auf zwei Standorte, einen ehemaligen Militärflugplatz in Niedergörsdorf und ein weitestgehend unerschlossenes Gewerbegebiet in Jüterbog.

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF

4.1 NACHFRAGEPROJEKTION

Es gibt verschiedene Methoden zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Über Unternehmensbefragungen lässt sich meist nur die aktuelle bis kurzfristige Nachfrage an Gewerbeflächen ermitteln. Für mittlere bis längerfristige Betrachtungen werden verschiedene Methoden angewendet. Ein weit verbreiteter Ansatz ist es, die Gewerbeflächennachfrage über den zukünftigen Beschäftigungstrend anhand von Flächenkennziffern je Beschäftigten abzuleiten (GIFPRO-Modelle). Hierzu ist kritisch anzumerken, dass sich die Flächennachfrage bereits seit Jahren teilweise von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird nach den Beobachtungen von Georg Consulting stark durch die konjunkturelle Entwicklung, durch Branchen- und spezifische Unternehmenskonjunkturen, die Entwicklung von Wertschöpfung und Produktivität und nicht zuletzt durch die spezifische regionale Standortfaktorausstattung (harte und weiche Standortfaktoren) bestimmt. Der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage für den Kreis Teltow-Fläming wird daher zielführend über verbrauchsgestützte Trendfortschreibungen ermittelt.

Orientierungsrahmen von 90 Hektar (netto) und 120 Hektar (brutto) nur für Industrie und Gewerbe

Im Zeitraum 2006 bis 2015 wurden im Kreis Teltow-Fläming pro Jahr 19,4 Hektar vermarktet (vgl. Tab. 11). Dieser Wert ist stark durch die hohe Logistikflächennachfrage bestimmt. Diese kann in der Trendfortschreibung nicht (in vollem Umfang) berücksichtigt werden. Ohne Logistik lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz kreisweit bei 8,7 Hektar. Wird dieser Wert (moderater Ansatz) bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben, benötigt der Kreis Teltow-Fläming schätzungsweise 87 Hektar an Gewerbeflächen (netto).

Wird die Nachfrageprojektion an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt, zeigt sich ein Referenzwert von 6,2 Hektar je ein Prozent Wirtschaftswachstum (vgl. Tab. 11). Würde das zukünftige Wirtschaftswachstum bis zum Jahr 2025 im Jahresdurchschnitt bei einem Prozent liegen, ergäbe sich somit ein Orientierungsrahmen von 62,0 Hektar. Würde das jährliche Wirtschaftswachstum im Jahresdurchschnitt 1,5 Prozent erreichen (optimistischer Ansatz), erhöht sich der Orientierungsrahmen der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage auf 93,0 Hektar (vgl. Tab. 11).

Im Mittelwert der Trendfortschreibungen (87 Hektar bzw. 93 Hektar) ergibt sich ein Orientierungsrahmen der Nachfrage von rund 90,0 Hektar (netto). Werden Erschließungs-, Grün- und Gemeinflächen mit berücksichtigt liegt der Flächenbedarf bei circa 120 Hektar (brutto).

Orientierungsrahmen von 60 Hektar (netto) und 80 Hektar (brutto) schwerpunktmäßig für Logistik; Verkehr und Transport

Das südliche Umland von Berlin bzw. der nördliche Teil des Kreises ist ein starker Logistikstandort. Die Logistikflächennachfrage hat sich in den letzten Jahren, unter anderem aufgrund des GVZ in Großbeeren, auf die Teilregion Nord konzentriert (vgl. Kapitel 3.2.1). Mit dem geringen Flächenangebot im GVZ wird sich, ohne Erweiterung des GVZ oder die Ausweisung alternativer Logistikstandorte, die Logistikflächennachfrage in dieser Teilregion abschwächen.

Der zukünftige Orientierungsrahmen für die Logistikflächennachfrage ist daher angebotsorientiert abzubilden. Im Zeitraum 2006 bis 2015 betrug der jährliche Logistikflächenumsatz 10,8 Hektar, wobei es außerordentlich hohe Flächenumsätze in den letzten beiden Jahren 2014 und 2015 gab. Zuvor (2006 bis 2013) lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz für Logistikgrundstücke bei 6,0 Hektar pro Jahr. Wird dieser Wert als Orientierungsgröße angenommen (moderater Ansatz), liegt der angebotsorientierte Rahmen der Nachfrage bis zum Jahr 2025 bei rund 60 Hektar (netto) (vgl. Tab. 11). Unter Berücksichtigung von Erschließungs-, Grün- und Gemeinflächen erhöht sich der Flächenbedarf auf rund 80 Hektar (brutto). Zusammenfassend betrachtet (Gewerbe und Logistik) ergibt sich für den Kreis Teltow-Fläming somit ein Orientierungsrahmen der Flächennachfrage von 150 Hektar (netto), was dem geglätteten Wert in der Projektion entspricht (vgl. Tab. 11). Der Bruttoflächenbedarf dürfte bei ungefähr 200 Hektar liegen.

Nachfrageimpuls durch die Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg

Einen Impuls auf die Gewerbeflächennachfrage könnte sich nach der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg ergeben, wenngleich zahlreiche Gewerbeflächenstandorte im direkten Umfeld des Flughafens bereits belegt sind. Sollten sich nach der Inbetriebnahme des Flughafens entsprechende Push-Effekte einstellen, wird sich der projektierte Gewerbeflächenbedarf des Kreises Teltow-Fläming leicht erhöhen. Mögliche Push-Effekte werden sich entlang der Verkehrsachsen ergeben, über die der Flughafen gut erreichbar ist (vgl. Abb. 10).

Orientierungsrahmen nach Nachfragetypen

Unter Berücksichtigung zukünftiger Trends und Annahmen lässt sich auf der Basis der Struktur der vergangenen Nachfrage ein grober Orientierungsrahmen der Flächennachfrage nach Nachfragetypen/Nutzergruppen bis zum Jahr 2025 ableiten. Die Hauptnachfrager nach Gewerbeflächen werden nach den Einschätzungen von Georg Consulting das klassische produzierende Gewerbe bzw. die Industrie und die Logistik sein. Auf beide Nachfragetypen entfallen mit circa 60 Hektar jeweils 40 Prozent der Nachfrage (vgl. Tab. 12). Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für großflächigen Einzelhandel (SO-Flächen) dürfte sich aufgrund von anzunehmenden Marktsättigungstendenzen und restriktiven rechtlichen Rahmenbedingungen nicht

mehr so expansiv wie in der Vergangenheit darstellen. Zusammen mit den sonstigen Nachfragetypen, wie zum Beispiel Hotels, Dienstleister, Gastronomiebetriebe, Sporteinrichtungen, entfallen auf diesen Nachfragetyp rund 13 Prozent der zukünftigen Nachfrage im Kreis. Für Handwerk wird ein Orientierungsrahmen von rund zehn Hektar bis zum Jahr 2025 abgeleitet (vgl. Tab. 12).

TAB. 11: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM LANDKREIS TELTOW-FLÄMING 2016 BIS 2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	REFERENZ- WERT	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2025 (10 JAHRE)	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2025 (10 JAHRE) BEI Ø 0,5 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2025 (10 JAHRE) BEI Ø 1.0 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2025 (10 JAHRE) BEI Ø 1.5 % BIP PRO JAHR
	HA	HA	HA	HA	HA
Ø HEKTAR/JAHR IM 10 ZEHNJAHRES- ZEITRAUM 2006 BIS 2015 INKL. LOGISTIK	19,4	194,0			
Ø HEKTAR/JAHR IM 10 ZEHNJAHRES- ZEITRAUM 2006 BIS 2015 (GEGLÄTTET*) INKL. LOGISTIK	15,1	151,0			
Ø HEKTAR/JAHR IM 10 ZEHNJAHRES- ZEIT RAUM 2006 BIS 2015 OHNE LOGISTIK	8,7	87,0			
Ø HEKTAR PRO 1 %-BIP-WACHSTUM IM 10 ZEHNJAHRES- ZEITRAUM 2006 BIS 2015 OHNE LOGISTIK	6,2		31,0	62,0	93,0
ZUSÄTZLICHE AN- GEBOTSORIENTIER- TE FLÄCHENENT- WICKLUNG LOGISTIK (BISHER 10,8 HA/JAHR – SZENARIO Ø 6 HA/JAHR)	+6,0	+60,0 ANGEBOTS- ORIENTIERT			
HINWEIS: ZUSÄTZLICHER PUSH (CA. 5 % BIS 10 %) NACH INBETRIEBNAHME DES FLUGHAFENS BERLIN-BRANDENBURG WAHRSCHEINLICH					

*GEGLÄTTET: HÖCHSTER UND NIEDRIGSTER WERT BLEIBEN OHNE BERÜCKSICHTIGUNG. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS TELTOW-FLÄMING (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 12: GROBER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NETTOFLÄCHENNACHFRAGE NACH NACHFRAGETYPEN/NUTZERGRUPPEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING BIS 2025

NACHFRAGETYPEN/ NUTZERGRUPPEN	ORIENTIERUNGS- RAHMEN (GESCHÄTZT)	ANMERKUNGEN
	HA	
HANDWERK UND KLEINGEWERBE	10,0	Die Nachfrage bezieht sich planungsrechtlich auf Gewerbe- und Mischgebiete. Eine autobahnnahe Lage ist nicht unbedingt erforderlich. Die Nachfrage ist auf kleine Grundstücke (1.000 bis ca. 3.000 m ²) fokussiert. Wichtig sind günstige Flächenpreise und eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Bedeutung kleiner Grundstücke dürfte sich zukünftig aufgrund des Strukturwandels der Nachfrage (z. B. Zunahme der freiberuflichen Tätigkeiten, Existenzgründer, Generationswechsel Handwerksbetriebe) erhöhen.
GEWERBE UND PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN	60,0	Die Nachfrage bezieht sich planungsrechtlich auf Gewerbe- und Industriegebiete. Eine autobahnnahe Lage ist je nach Produktionsprozess (Just-in-Time) erforderlich. Die durch den Mittelstand schwerpunktmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen liegen zwischen 3.000 bis ca. 6.000 Quadratmeter. Größere Industrieunternehmen haben meist einen Grundstücksbedarf, der über ein Hektar hinausgeht. Wichtig sind eine gute Anbindung mit dem ÖPNV, teilweise auch die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb sowie eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur. Technologieorientierte produzierende Unternehmen haben hohe Anforderungen an den Standort (Gewerbepark).
LOGISTIK, TRANSPORT UND GROSSHANDEL	60,0	Die Nachfrage bezieht sich planungsrechtlich auf Gewerbe- und Industriegebiete. Eine autobahnnahe Lage ist in aller Regel erforderlich – zumindest eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit der nächsten Anschlussstelle. Die Nachfrage ist je nach Logistik- und Transportfunktion (Spedition, KEP-Dienst oder Logistikzentrum) auf große Grundstücke (5.000 m ² bis weit über mehrere Hektar) fokussiert. Wichtig sind die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb sowie eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur. Je nach Arbeitsplatzintensität ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wünschenswert.
SONSTIGES INKL. HANDEL	20,0	Die Nachfrage von Handelsunternehmen bezieht sich planungsrechtlich auf Sondergebiete. Wichtig sind eine gute kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit und ein ausreichend großes Einzugsgebiet sowie nicht ausgeschöpfte Kaufkraftpotenziale. Die Realisierung von Einzelhandelsansiedlungen ist stark gesetzlich reglementiert und generell stellt sich die Frage, ob die hohe Nachfrage der Vergangenheit zu Marktsättigungen geführt hat und damit der Orientierungsrahmen niedriger als sein Flächenanteil in der Vergangenheit angesetzt werden muss. Dieses müsste in vertiefenden Untersuchungen analysiert werden. Neben großflächigen Handelsbetrieben finden sich auch Hotels, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und Sporteinrichtungen (z. B. Tennishallen) in Gewerbegebieten.
GESAMT	150,0	

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Orientierungsrahmen nach Teilregionen

Vom Orientierungsrahmen 2025 in der Größenordnung von 90 Hektar (netto, ohne Logistik) werden circa 70 Prozent (rund 63 Hektar) der Teilregion Nord zugeordnet (vgl. Tab. 13). Auch die Logistikflächennachfrage von 60 Hektar (netto) wird sich schwerpunktmäßig auf den nördlichen Teil des Kreises mit der Nähe zu Berlin und der A 10 konzentrieren. Bei Flächenengpässen in dieser Teilregion kann angenommen werden, dass Überschwappeffekte vor allem in die Teilregion Mitte stattfinden werden. Profiteure dieser Entwicklung wären vor allem Gewerbeflächenstandorte entlang der B 101 und im Norden der B 96.

Der Orientierungsrahmen für die Teilregion Mitte liegt ohne Logistik schätzungsweise bei knapp 20 Hektar (circa 22 %). Dieser kann sich aber aufgrund von möglichen Überschwappeffekten aus dem Norden erhöhen (vgl. Tab. 13). Der südliche Teil des Kreises ist vergleichsweise ansiedlungsschwach. Hier liegt der Orientierungsrahmen bei circa sieben Hektar (ohne Logistik).

TAB. 13: GROBER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NETTOFLÄCHENNACHFRAGE NACH TEILREGIONEN IM KREIS TELTOW-FLÄMING BIS 2025 (OHNE LOGISTIK)

TEILREGION NORD	TEILREGION MITTE	TEILREGION SÜD
PROJEKTION 2025 IN HA	PROJEKTION 2025 IN HA	PROJEKTION 2025 IN HA
63,0	20,0	7,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

4.2 ZUSATZBEDARF

Der Zusatzbedarf ergibt sich aus dem Abgleich des abgeleiteten Orientierungsrahmens 2025 mit dem grob ermittelten Flächenangebot (ohne Berücksichtigung von Flächenreserven in den Flächennutzungsplänen). Hierbei zeigt sich aus quantitativer Sicht ein Flächenüberhang. Dem geschätzten Flächenangebot in der Größenordnung von 292 Hektar (netto) steht eine Nachfrage von circa 150 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 gegenüber (vgl. Tab. 14).

Im Zeitverlauf selbst können sich an bestimmten Standorten jedoch aus qualitativer Sicht Flächenengpässe oder -probleme einstellen. Das heißt, Flächen und/oder Grundstücke haben nicht immer die gewünschte bzw. nachgefragte Standortqualität.

Hauptgründe für Restriktionen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit sind schwierige Eigentumsverhältnisse bzw. eine fehlende Verkaufsbereitschaft, ungünstige Bodeneigenschaften (z. B. Vernässung) und Umweltaspekte. Insofern muss das ermittelte Flächenangebot in tiefergehenden Untersuchungen hinsichtlich seiner faktischen Verfügbarkeit geprüft werden.

Aktuell stehen in allen drei Teilregionen rein quantitativ betrachtet ausreichend Flächen zur Verfügung. In den Teilregionen Nord und Mitte dürften sich ohne neue Flächenausweisungen und bei anhaltender Flächendynamik Engpässe bis bzw. ab circa 2030 ergeben. Die Teilregion Süd verfügt auch im längerfristigen Zeitverlauf über ein ausreichendes Flächenpotenzial. Hier zeigen sich eher Probleme und Aufgaben hinsichtlich der Vermarktung der großen Konversionsstandorte (vgl. Tab. 14).

TAB. 14: ABGLEICH ORIENTIERUNGSRAHMEN 2025 MIT DEM FLÄCHENANGEBOT

Jahr	TELTOW- FLÄMING GESAMT	TEILREGION NORD	TEILREGION MITTE	TEILREGION SÜD
	HA	HA	HA	HA
ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2025	150	118 (63 + 55 ANTEIL LOGISTIK)	24 (20 + 4 ANTEIL LOGISTIK)	8 (7 + 1 ANTEIL LOGISTIK)
FLÄCHENANGEBOT (AKTUELL OHNE FNP-RESERVEN)	292	178	34	80

QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

4.3 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Im Rahmen einer verbrauchsgestützten Nachfrageprojektion wurde ein Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage von rund 150 Hektar (netto) und 200 Hektar (brutto) abgeleitet. Davon entfallen 90 Hektar (netto) auf die Industrie- und Gewerbeflächennachfrage und 60 Hektar (netto) auf die Nachfrage nach Logistikgrundstücken.

Wenn sich das zukünftige Ansiedlungsverhalten in etwa so darstellt wie in der Vergangenheit, entfallen knapp 70 Prozent der projizierten Nachfrage für Industrie- und Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Kreises. Auch der Schwerpunkt der Logistikflächennachfrage dürfte sich auf die Teilregion Nord mit der Nähe zu Berlin und der A 10 als bedeutende europäische Verkehrs- und Wirtschaftsachse konzentrieren. Auf die Region Mitte entfällt ein gutes Fünftel des abgeleiteten Orientierungsrahmens 2025. Der Anteil der Region Süd am Orientierungsrahmen des Kreises liegt bei unter zehn Prozent.

Der Abgleich mit der aktuellen Flächensituation mit der projizierten Nachfrage zeigt für alle Teilregionen bis zum Jahr 2025 ausreichende Flächenpotenziale. Eventuell können im Zeitverlauf qualitative Engpässe an bestimmten Standorten entstehen. Quantitative Flächenengpässe können in den Teilregionen Nord und Mitte bis bzw. ab circa 2030 entstehen. Der Süden hat eher Probleme, das große Flächenpotenzial zu vermarkten.

5. SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN

5.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT TELTOW-FLÄMING

Der Kreis Teltow-Fläming ist auf Wachstumskurs. Erwerbstätigkeit und Beschäftigung steigen ebenso wie die Wertschöpfung und Produktivität. Die Wachstumsraten liegen in vielen Fällen über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosigkeit war in den letzten Jahren deutlich rückläufig. Der Anteil der Beschäftigten mit einer beruflichen Ausbildung fällt überdurchschnittlich hoch aus. Auch der Anteil der Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Die Industrie ist im Landes- und Bundesvergleich überdurchschnittlich stark international verflochten, was sich an einer außerordentlich hohen Exportquote ablesen lässt. Neben einem starken industriellen Sektor hat auch die Logistik eine hohe Bedeutung im Kreis. Der überdurchschnittlich hohe Beschäftigtenanteil im Bereich Verkehr und Lagerei ist nicht zuletzt auf das GVZ in Großbeeren zurückzuführen.

Der nördliche Teil des Kreises wird als Standort Berlin wahrgenommen. Er ist zudem Teil der zukünftigen Flughafenregion Berlin Brandenburg. Mit der Bundeshauptstadt gibt es im Norden des Kreises, der gleichzeitig das südliche Umland von Berlin darstellt, enge Verflechtungen. Neben den zu beobachtenden Suburbanisierungsprozessen (Zuwanderung aus Berlin in den Kreis) pendeln zahlreiche Arbeitskräfte in die berlinnahen Gewerbestandorte im Kreis ein.

Innerhalb des Kreises Teltow-Fläming zeigen sich deutliche intraregionale Unterschiede. Während der Norden ein starker Wirtschaftsstandort mit einem hohen Industriebesatz und Logistikstandort ist, zeigen sich im Süden wirtschaftliche Schwerpunkte in den Bereichen Landwirtschaft, Tourismus, Handwerk und Kleingewerbe. In der Region Mitte, in der ebenfalls die Landwirtschaft eine relativ starke Stellung hat, fungiert die Kreisstadt Luckenwalde als regional bedeutender Arbeits- und Wirtschaftsstandort. Die Pendlerverflechtungen der Kreisstadt reichen weit bis in den südlichen und auch in den nördlichen Teil des Kreises hinein. Während es in der Region Mitte wie im Norden überdurchschnittlich viele Industriebeschäftigte gibt, ist im Süden des Kreises das Baugewerbe überproportional vertreten.

Hinsichtlich der Gesamtsituation des Kreises und der festgestellten intraregionalen Disparitäten lassen sich die folgenden standortpolitischen Handlungsempfehlungen ableiten:

a) Kontinuierlicher Dialogprozess zur Fortentwicklung des starken Wirtschaftsstandortes

Auch der Kreis Teltow-Fläming steht übergeordneten Herausforderungen, wie dem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel, der demografischen Entwicklung, der fortschreitenden Internationalisierung, der zunehmenden Digitalisierung, dem Energieumbau sowie der Anpassung an den Klimawandel, gegenüber. Neben den

Herausforderungen ergeben sich aus den übergeordneten Trends aber auch Entwicklungs- und Wachstumspotenziale. Zur Fortentwicklung als leistungsstarker Wirtschaftsstandort sollte daher ein kontinuierlicher übergeordneter kreisweiter Dialogprozess über Probleme, Lösungsmodelle und unternehmerische Potenziale geführt werden. Beispielhafte Instrumente für einen solchen Dialogprozess sind die Durchführung eines jährlichen oder halbjährlichen Wirtschaftsforums, welches sich spezifischen Themen widmet oder themenbezogene übergeordnete Netzwerke (z. B. „Center of Competence Logistik“, „Center of Competence Erneuerbare Energien“, „Center of Competence Digitalisierung“) organisiert. Der Dialogprozess sollte so organisiert werden, dass konkrete Aktivitäten und standortpolitische Maßnahmen entwickelt werden können.

b) Fokussierung auf wissensintensive Wirtschaftszweige

Die sogenannten wissensintensiven Tätigkeiten nehmen an Bedeutung zu. Wissensintensive Tätigkeiten generieren in aller Regel eine vergleichsweise hohe Wertschöpfung und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Regionalökonomie. Bereits heute hat der Kreis, insbesondere hinsichtlich der Beschäftigten, in den wissensintensiven Industrien eine positive Ausgangslage aufzuweisen. Auch gibt es zum Beispiel mit dem Biotechnologiepark Luckenwalde bereits entsprechend profilierte Standorte für wissensintensive Beschäftigung. Die Standorte wissensintensiver Branchen und Unternehmen könnten stärker als bisher sichtbar gemacht und für neue Ansiedlungen noch intensiver beworben werden. Technologie- und Innovationsförderung sind zudem wichtige Instrumente zum Ausbau wissensintensiver Tätigkeiten und Beschäftigung. Zum Beispiel mit Hilfe eines kreisweit aktiven Innovationsmanagers und/oder Förderlotsen könnten entsprechende Aktivitäten und Prozesse gestärkt werden.

c) Standortnetzwerk und Städtekooperation entlang der B 101

Die zentrale Verkehrs- und Lebensader des Kreises Teltow-Fläming stellt die vierspurige ausgebaute B 101 dar. Sie verbindet die beiden RWK des Kreises miteinander und über sie sind eine Vielzahl wichtiger Industrie- und Gewerbestandorte im Kreis erreichbar. Dieser Standortraum könnte sich stärker vernetzen und ein gemeinsames Standortmarketing initiieren, um auf diese Weise innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg noch stärker wahrgenommen zu werden. Bei Ansiedlungsanfragen könnten die Städte entlang der B 101 stärker miteinander kooperieren, um so Interessenten in die Region zu holen und Unternehmen in der Region zu halten. Beispielhaft kann auf das Städtenetzwerk NORDGATE an der A 7 bei Hamburg hingewiesen werden. Hier haben sich insgesamt sechs Städte an einer Verkehrsachse zusammengeschlossen, um ihre Standorte und Gewerbeflächen überregional und international gemeinsam zu bewerben. Eine ähnliche Kooperation könnten im Kreis Teltow-Fläming die Gemeinden und Städte entlang der B 101 Großbeeren, Ludwigsfelde, Trebbin, Luckenwalde und Jüterbog eingehen.

ABB. 68: MÖGLICHE STANDORTKOOPERATION (LAYOUT VORSCHLAG)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

d) Optimierung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, damit der gesamte Kreis an der Prosperität teilhaben kann

Wie die vorliegende Expertise zeigt, weist der Kreis deutliche intraregionale Disparitäten und vielfältige Pendlerverflechtungen, unter anderem mit Berlin aber auch zwischen den Teilregionen des Kreises, auf. Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, könnte der Kreis noch besser vom Arbeitskräftepotenzial Berlins partizipieren. Dies beinhaltet vor allem eine bessere Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung größerer Industrie- und Gewerbestandorte. Durch eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur im Kreis können wirtschaftlich schwächere Teilregionen über Pendlerbeziehungen von wirtschaftlich stärkeren Teilregionen profitieren. In diesem Zusammenhang kommt der B 101 und dem intraregionalen ÖPNV eine wichtige Bedeutung zu. Außerdem trägt ein gut ausgebauter ÖPNV zusammen mit attraktiven und preisgünstigen Wohnbaugrundstücken dazu bei, dass der Kreis auch zukünftig Ziel von Zuwanderung aus Berlin ist.

e) Optimierung und Ausbau der I&K-Infrastruktur

Im Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung steigen die Ansprüche an die moderne Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (I&K). Prozessabläufe (Industrie 4.0) und Produktionsverfahren (3D-Druck) verändern sich zum Teil rasant. Für die Zukunfts- und Wettbewerbssicherung der Unternehmen im Kreis Teltow-Fläming sind daher die Optimierung und der Ausbau der I&K-Infrastruktur maßgeblich.

Zur Gewährleistung einer flächendeckenden Breitbandanbindung ohne Verluste bei größerer Entfernung zu Verteilerstationen und unter der Berücksichtigung des fortlaufenden technischen Fortschritts ist ein Ausbau der Glasfaserinfrastruktur

über die Verteilerstationen hinaus ein zentrales Handlungsfeld. Langfristig werden sich zudem die Bedarfe der Unternehmen bezüglich der Breitbandinfrastruktur weiter erhöhen und immer höhere Datenübertragungsraten nachgefragt werden. Die Vectoring-Technik stellt in diesem Zusammenhang nur eine kurzfristige Lösung dar. Für die Zukunft bleiben daher Fördermittel zum Ausbau der I&K-Infrastruktur im Kreis weiterhin bedeutsam, weshalb eine aktive Bewerbung an Förderprogrammen fortgesetzt werden sollte.

f) Integratives Wirtschaftsförderungskonzept, insbesondere für den ländlichen Raum

Heute befinden sich Länder, Regionen und Standorte in einem starken regionalen und internationalen Wettbewerb. Vor allem Unternehmen konfigurieren sich laufend neu und überprüfen ständig ihre Standorte. In einem solchen Wettbewerb sind vor allem Netzwerke die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Der Blickwinkel verändert sich von einer systemischen zu einer akteurszentrierten Betrachtungsweise von Wirtschaftsförderung. Eine ähnliche Veränderung des Blickwinkels zeigt die Forschung über das Standortwahlverhalten von Unternehmen: Es ist nicht das Unternehmen als Ganzes, welches eine Standortentscheidung nach rationalen (Standort-)Kriterien fällt, sondern Individuen mit persönlichen Präferenzen und Vorlieben. Vielmehr scheinen rationale und emotionale Faktoren in den Köpfen der Entscheider zu verschmelzen und insgesamt einen Standort als vorteilhaft oder weniger vorteilhaft wirken zu lassen (unabhängig von den konkreten Standortfaktoren).

Moderne Wirtschaftsförderung integriert daher Standortmarketing, Ansiedlungsmarketing, Technologieförderung und Tourismusmarketing und baut spezifische Netzwerke zwischen diesen sehr unterschiedlichen Bereichen auf. Mit Hilfe eines solchen integrierten Ansatzes ließen sich langfristig eventuell auch die intraregionalen Disparitäten zwischen den Teilregionen des Kreises abmildern.

Der Kreis Teltow-Fläming verfügt insgesamt über eine Vielfalt an Standortstärken und Spezialisierungen (u. a. Industrie, Logistik, Landwirtschaft, Technologie und Tourismus). Diese sollten für ein integratives und innovatives Wirtschaftsförderungskonzept aufgegriffen werden. Insbesondere für den ländlichen Raum des Kreises könnten sich mit einem integrativen Ansatz neue Möglichkeiten und Chancen ergeben.

ABB. 69: INTEGRATIVE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

5.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT TELTOW-FLÄMING

Der Kreis Teltow-Fläming ist ein starker Industrie- und Logistikstandort. Jeder zweite Arbeitsplatz im Kreis ist gewerbeflächenrelevant. Dies spiegelt sich auch in der Gewerbeflächennachfrage wider. Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz ist hoch und wird schwerpunktmäßig durch Logistikansiedlungen induziert.

Gleichzeitig zeigt sich sowohl bei den Kauffällen als auch bei den Gewerbeflächenumsätzen ein deutliches Nord-Süd-Gefälle mit hohen Flächenumsätzen im Norden und relativ geringen im Süden. Ebenso nimmt die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße von Nord nach Süd deutlich ab. Ursache hierfür ist die Konzentration von großflächigen Nachfragern (Industrie und vor allem Logistik) auf den Norden des Kreises mit seiner Nähe zu Berlin und dem damit verbundenen Arbeitskräftepotenzial sowie der Lage an der A 10 als wichtige Verkehrs- und Wirtschaftsachse. Im nördlichen Teil des Kreises lässt sich wiederum eine Konzentration des Gewerbeflächenumsatzes auf die drei Gemeinden Großbeeren, Blankenfelde-Mahlow und Ludwigsfelde feststellen. In den Teilregionen Mitte und Süden wird die Flächennachfrage schwerpunktmäßig durch Mittelstand, Handwerk und Kleingewerbe bestimmt. Hier dominiert zudem die endogene Flächennachfrage, also die Nachfrage aus dem Bestand heraus.

Die zukünftige Logistikflächennachfrage ist schwierig einzuschätzen und hängt von der Entwicklung der Logistikregion Berlin insgesamt ab. Die Nachfrage bzw. der Flächenumsatz der letzten beiden Jahre war außerordentlich hoch. Die Flächen im GVZ in Großbeeren sind nahezu vollständig vermarktet. Die Nachfrage hängt nicht zuletzt auch von der Bereitstellung entsprechend großer Flächen zusammen (angebotsorientierte Nachfrageentwicklung). Die Stadt Ludwigsfelde hat in diesem Zusammenhang beschlossen, zusätzliche großparzellierte Gewerbeflächen im neuen Entwicklungsgebiet An der Eichspitze auszuweisen. Gibt es kein ausreichendes Flächenangebot mehr, werden Logistiker auf andere Standorte im Marktgebiet Berlin ausweichen. Für die klassische Gewerbeflächennachfrage wurde ein Orientierungsrahmen in der Größenordnung von 90 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 abgeleitet. Nach Inbetriebnahme des neuen Hauptstadtflughafens Berlin Brandenburg kann sich die Flächennachfrage für flughafennahe Standorte eventuell erhöhen.

Aktuell ist kein quantitativer Zusatzbedarf an Flächen zu erkennen. Im längerfristigen Betrachtungszeitraum bis bzw. ab circa 2030 werden sich insbesondere für die Teilregionen Nord und Mitte ohne neue Flächenausweisungen Engpässe ergeben. Für die zukünftige Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes im Kreis Teltow-Fläming lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

a) Strategisches Gesamtkonzept für die großen Gewerbestandorte in Ludwigsfelde

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes An der Eichspitze im Norden der Stadt Ludwigsfelde wird eine räumliche Lücke zwischen den Bestandsgebieten geschlossen. Insgesamt entsteht so eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete in der Hauptstadtregion. Die Gewerbegebiete An der Autobahn, Brandenburg Park, Industriepark (Ost, West), PreussenPark und das Entwicklungsgebiet An der Eichspitze haben zusammen eine Gesamtfläche von rund 500 Hektar.

Der Standortbereich verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur und überregionale Erreichbarkeit (A 10, B 101). In Anbetracht des zunehmenden Standortwettbewerbs könnte die Entwicklung eines integrierten Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für diese wichtigen Gewerbegebiete in Ludwigsfelde sinnvoll sein. Dabei kann unter anderem geprüft werden, welcher Standort welche primären Funktionen und Unternehmenstypen sinnvollerweise einnehmen bzw. aufnehmen sollte. Mit einem gemeinsam abgestimmten Ansiedlungsmarketing könnte eine noch höhere Schlagkraft und Wahrnehmung für diesen Standortbereich entstehen.

ABB. 70: RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DER GEWERBEGBIETE IN LUDWIGSFELDE (LUFTBILD)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); ZUKUNFSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

b) Erweiterungsmöglichkeiten für das GVZ Berlin-Süd im Blick behalten

Das GVZ Berlin-Süd in Großbeeren hat in den vergangenen Jahren mit einem Flächenumsatz von rund 80 Hektar maßgeblich zum Gewerbeflächenumsatz im Kreis Teltow-Fläming beigetragen. Der Flächenverkauf ist bis auf einige kleinteilige Grundstücke in Höhe von insgesamt rund drei Hektar weitestgehend abgeschlossen. Aufgrund der Vermarktungsdynamik der letzten Jahre und hohen Standortattraktivität des GVZ sollte über Möglichkeiten von Flächenerweiterungen nachgedacht werden. Dabei können bei einer westlichen Erweiterung auch interkommunale Ansätze mit der Stadt Teltow einen Entwicklungsansatz bilden.

c) Prüfung von Potenzialen für die weitere Förderung von Gründungsaktivitäten durch infrastrukturelle Entwicklungen im Biotechnologiepark Luckenwalde

Der Biotechnologiepark ist ein profilierter und spezialisierter Standort mit einer zentralen Lage im Kreis und guten verkehrlichen Erreichbarkeit (B 101). Im Rahmen einer Potenzialanalyse sollte geprüft werden, mit welchen Maßnahmen und Ideen der Standort fortentwickelt werden kann. Ziel sollte es sein, die Gründungsaktivitäten weiter zu unterstützen und durch geeignete Maßnahmen zu intensivieren. Aufgrund des positiven Unternehmensbesatzes aus dem Bereich Life Science würden von der zukünftigen Etablierung eines Impulsgebers bzw. Inkubators (z. B. ein Forschungsinstitut) positive Effekte auf das Gründungsgeschehen, auf die Entwicklung der Arbeitsplätze sowie auf die regionale Wertschöpfung ausgehen. Im Rahmen einer Befragung der ansässigen Unternehmen können Handlungs- und Optimierungsbedarfe zur Fortentwicklung des Standorts erfasst werden.

d) Standort- und Vermarktungskonzepte für Konversionsflächen entwickeln

Im Kreisgebiet gibt es mehrere große Konversionsflächen mit meist einer ehemaligen militärischen Nutzung. Beispiele hierfür sind der Flugplatz Altes Lager-Niedergörsdorf, der Militärstützpunkt Forst Zinna, der Flugplatz Sperenberg oder die Waldstadt Wünsdorf. Die bisherige Nachfrage auf diese großen Flächen und Standorte ist gering. Um die teilweise Wiedereingliederung der Konversionsstandorte in den Flächenkreislauf erfolgreicher zu gestalten, wird die Erarbeitung von spezifischen Nutzungs- und Vermarktungskonzepten empfohlen.

Bei der Erstellung von Standortentwicklungskonzepten können gewerbliche Flächenentwicklungen einen zukünftigen Nutzungsaspekt darstellen. Darüber hinaus sollten jedoch auch andere Nutzungsoptionen geprüft werden. Durch innovative Impulsgebungen könnten an den Standorten Alleinstellungsmerkmale geschaffen werden, die zu einer Steigerung der überregionalen Bedeutung und damit einer Verbesserung der Vermarktungschancen insgesamt beitragen. Die Konversionsflächen stellen zudem ein langfristiges Flächenpotenzial für den Kreis Teltow-Fläming dar.

5.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Expertise veranschaulicht, dass der Kreis Teltow-Fläming ein positiver Wirtschaftsstandort mit hoher Dynamik ist. Allerdings konzentriert sich die wirtschaftliche Potenz schwerpunktmäßig auf den Norden des Kreises. Hier gibt es vielfältige Verflechtungen mit der Bundeshauptstadt Berlin. Bei zahlreichen Indikatoren lässt sich ein Nord-Süd-Gefälle im Kreis feststellen. Zukünftig gilt es, Maßnahmen zu entwickeln, die zum Abbau dieses Gefälles beitragen. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (B 101, ÖPNV) und die Optimierung der I&K-Infrastruktur. Letzteres wird gerade vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung zu einem wichtigen Standortfaktor für Unternehmen im Kreis.

Positiv für den Kreis ist eine vergleichsweise stabile demografische Entwicklung, wobei aber auch hier von starken intraregionalen Unterschieden auszugehen ist. Aufgrund der Nähe zu Berlin steht dem Kreis ein hohes Fachkräftepotenzial zur Verfügung.

Besonders auffällig sind die positiven Kenndaten zur Industrie. Es gibt einen hohen Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe und einen überdurchschnittlichen Anteil von Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien sowie eine hohe Zunahme der Produktivität. Im Norden gehört der Kreis zudem zu einer der wichtigsten logistischen Drehscheiben in der Region Berlin.

Die Gewerbeflächennachfrage war in den letzten Jahren ebenfalls dynamisch, konzentrierte sich aber ebenfalls auf die Teilregion Nord. Die Nachfrageprojektion hat einen Orientierungsrahmen von rund 150 Hektar (netto), davon circa 60 Hektar für Logistik, bis zum Jahr 2025 ergeben. Um die positive Entwicklung im Norden nicht abzuwürgen, muss vor allem hier eine vorausschauende Flächenpolitik betrieben

werden. Zusatzbedarfe an Flächen zeigen sich eher im langfristigen Zeithorizont ab circa 2030 und hier insbesondere für die Teilregionen Nord und Mitte. Die Teilregion Süd steht vor allem vor der Herausforderung die großen Konversionsstandorte zumindest teilweise zu vermarkten. Im Süden des Kreises ergeben sich Potenziale aus der starken Landwirtschaft und dem Tourismus.

ABB. 71: ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

WIRTSCHAFTS- UND GEWERBESTANDORT TELTOW-FLÄMING 2025

WIRTSCHAFTSSTANDORT

- Kontinuierlicher Dialogprozess zur Fortentwicklung des starken Wirtschaftsstandortes
- Fokussierung auf wissensintensive Wirtschaftszweige
- Standortnetzwerk und Städtekooperation entlang der B 101
- Optimierung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, damit der gesamte Kreis an der Prosperität teilhaben kann
- Optimierung und Ausbau der I&K-Infrastruktur
- Integratives Wirtschaftsförderungskonzept, insbesondere für den ländlichen Raum, entwickeln

GEWERBESTANDORT

- Strategisches Gesamtkonzept für die großen Gewerbestandorte in Ludwigsfelde
- Erweiterungsmöglichkeiten für das GVZ Berlin-Süd im Blick behalten
- Prüfung von Potenzialen zur weiteren Förderung von Gründungsaktivitäten durch infrastrukturelle Entwicklungen im Biotechnologiepark Luckenwalde
- Standort- und Vermarktungskonzepte für Konversionsflächen entwickeln

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2016).

6. QUELLENVERZEICHNIS

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), [online] <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Wirtschaft/Regionalpolitik/gemeinschaftsaufgabe.html>

BNP Paribas Real Estate (2016): Logistikmarkt Deutschland. Property Report 2016, [online] https://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/logistikmarkt-deutschland-februar-2016-/-q4-2015-p_1653494.html

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

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

Flugplatzgesellschaft Schönhagen mbh (2016): [online] <http://www.flugplatz-schoenhagen.aero/>

Georg Consulting (2010): Standortgutachten zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks Giesen-Hildesheim.

Georg Consulting (2016): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage 2. Quartal 2016.

GfK Geomarketing GmbH (2016): Regio Graph 2016, [online] <http://regio-graph.gfk.com/de/>

Google Maps (2016): [online] <https://www.google.de/maps/>

Gutachterausschuss Landkreis Teltow-Fläming (2016): Datenauswertung vom 9. September 2016.

ISL – Institut für Seeverkehrswirtschaft; Lub Consulting GmbH (2010): Gutachten „Effekte der Güterverkehrszentren (GVZ) in Deutschland“. Schlussbericht

Staatskanzlei Brandenburg (2016): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <http://www.stk.brandenburg.de/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2016): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistik Berlin-Brandenburg (2016): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Zukunftsagentur Brandenburg (2016): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <https://www.zab-brandenburg.de/de/Standort-Brandenburg/Wirtschaftsregion/Regionale-Wachstumskerne>

Zukunftsagentur Brandenburg (2016a): Gewerbestandorte der Airport Region Berlin Brandenburg, [online] <http://www.airport-region.de/gewerbestandorte/>

BILDNACHWEISE:

DVZ (2016): GVZ Großbeeren, [online] <http://www.dvz.de/rubriken/logistikimmobilien/single-view/nachricht/im-berliner-speckguertel-wird-es-eng.html>

IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungs mbH (2016): Aktueller Vermietungsstand GVZ Berlin-Süd in Großbeeren.

7. ANSPRECHPARTNER

Auftraggeber:

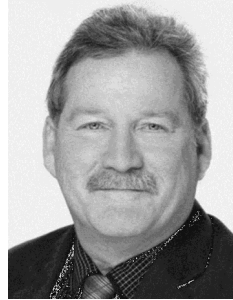


Johannes Ginten

(Referent Wirtschafts- und
Verkehrspolitik/Infrastruktur)

IHK Potsdam

Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 209
F 0331 2786 111
www.ihk-potsdam.de
johannes.ginten@ihk-potsdam.de



Randolf Kluge

(Leiter RegionalCenter Teltow-Fläming)

IHK Potsdam

RC Teltow-Fläming
Am Nuthepark 1
14943 Luckenwalde
T 03371 6292 0
F 03371 6292 22
www.ihk-potsdam.de
randolf.kluge@ihk-potsdam.de

Auftragnehmer:



Achim Georg

(Projektleitung)



Marco Gaffrey

(Projektmitarbeit)

Georg Consulting

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de
info@georg-ic.de

ANHANG: GEWERBEGEBIETE UND STECKBRIEFE

TAB. 15: GEWERBEGEBIETE TEILREGION NORD (STAND: NOVEMBER 2016) - TEIL 1

TEILREGION NORD	GESAMTFLÄCHE (NETTO)	VERFÜGBARE FLÄCHE	PREIS	AUTOBAHN-ANSCHLUSS	GEWERBESTEUER-HEBESATZ	BAURECHT*	EIGENTÜMER
BLANKENFELDE-MAHLOW	M ²	M ²	EUR/M ²	KM	%		
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DAHLEWITZ-SÜD ESCHENWEG DAHLEWITZ	600.000	69.051	55,00	1,0 (A 10)	350	GE	KOMMUNE
GEWERBEGEBIET ESCHENWEG-NORD DAHLEWITZ	42.364	17.500	85,00	2,0 (A 10)	350	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET ZÜLOWSTRASSE DAHLEWITZ	60.557	41.455	70,00-85,00	2,0 (A 10)	350	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET WEIDEN-DAMMWEG - GROSS KIENITZ	267.000	0	-	3,5 (A 10)	350	GE	KOMMUNE
GEWERBEGEBIET M1 MAHLOW	128.400	97.806	AUF ANFRAGE	6,0 (A 10)	350	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET M2 MAHLOW	177.000	0	-	5,0 (A 10)	350	GE, MI	PRIVATBESITZ
GEWERBEPARK DAHLEWITZ	36.387	36.387	K. A.	2,5 (A 10)	350	GE	PRIVATBESITZ
GROSSBEEREN							
GÜTERVERKEHRSZENTRUM GVZ BERLIN-SÜD	2.200.000	29.634	65,00-70,00	5,0 (A 10)	315	GE	KOMMUNE
GEWERBEHOF KLEINBEEREN	9.700	0	AUF ANFRAGE	8,5 (A 10)	315		PRIVATBESITZ
GEWERBEHOF NEUBEEREN	45.000	810	AUF ANFRAGE	5,7 (A 10)	315	KEIN B-PLAN	PRIVATBESITZ
LUDWIGSFELDE							
INDUSTRIEGEBIET AN DER AUTOBAHN	468.000	50.000	AUF ANFRAGE	1,9 (A 10)	380	GE	K. A.
BRANDENBURG PARK	1.690.000	650.000	65,00-100,00	0,2 (A 10)	380	GE, SO	PRIVATBESITZ

* GE: GEWERBE, GI: INDUSTRIE, SO: SONDERGEBIET, MI: MISCHGEBIET QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 16: GEWERBEGBIETE TEILREGION NORD (STAND: NOVEMBER 2016) - TEIL 2

TEILREGION NORD	GESAMTFLÄCHE (NETTO)	VERFÜGBARE FLÄCHE	PREIS	AUTOBAHN-ANSCHLUSS	GEWERBESTEUER-HEBESATZ	BAURECHT*	EIGENTÜMER
LUDWIGSFELDE	M ²	M ²	EUR/M ²	KM	%		
INDUSTRIEPARK OST	1.594.000	237.000	AUF ANFRAGE	4,0 (A 10)	380	GE, GI	PRIVATBESITZ
INDUSTRIEPARK WEST	260.000	60.443	48,00-54,00	4,0 (A 10)	380	GI	PRIVATBESITZ
PREUSSEN-PARK LUDWIGSFELDE	950.000	119.773	70,00-80,00	0,8 (A 10)	380	GE	PRIVATBESITZ
RANGSDORF							
GEWERBEPARK LADESTRASSE	110.000	18.000	K. A.	4,0 (A 10)	380	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET AM HEIDEBERG GROSS MACHNOW	225.000	11.000	K. A.	4,0 (A 10)	380	G, MI	PRIVATBESITZ
HANDELS- UND GEWERBESTÄTTENGBIET SÜDRING CENTER	250.000	14.000	K. A.	2,3 (A 10)	380	GE, SO	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET THERESENHOF GROSS MACHNOW	150.000	0	-	2,5 (A 10)	380	GE	PRIVATBESITZ
TREBBIN							
GEWERBEGBIET AM BOHLDAMM	215.000	39.000	23,00-28,00	12,0 (A 10)	320	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET KLEIN SCHULZENDORF	160.000	0	-	10,0 (A 10)	320	GE	PRIVATBESITZ
LUFTFAHRT-TECHNOLOGIE-PARK SCHÖNHAGEN	35.400	9.200	AUF ANFRAGE (ERBPACHT)	17,3 (A 10)	320	SONDER-STANDORT	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET THYROW	155.500	38.000	38,00-51,00	7,0 (A 10)	320	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET ZOSSENER STRASSE	205.000	80.000	AUF ANFRAGE	12,0 (A 10)	320	GE, GI	PRIVATBESITZ

* GE: GEWERBE, GI: INDUSTRIE, SO: SONDERGBIET, MI: MISCHGBIET QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 17: GEWERBEGEBIETE TEILREGION NORD (STAND: NOVEMBER 2016) - TEIL 3

TEILREGION NORD	GESAMTFLÄCHE (NETTO)	VERFÜGBARE FLÄCHE	PREIS	AUTOBAHN-ANSCHLUSS	GEWERBESTEUER-HEBESATZ	BAURECHT*	EIGENTÜMER
ZOSSEN	M ²	M ²	EUR/M ²	KM	%		
GEWERBEGEBIET AM FUNKWERK DABENDORF	148.000	0	-	12,0 (A 10)	200	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET GLIENICK	101.000	0	-	13,0 (A 10)	200	GE	PRIVATBESITZ
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF DABENDORF	97.000	0	-	10,0 (A 10)	200	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET STUBENRAUCHSTRASSE	46.000	0	-	14,6 (A 13)	200	GE, MI, SO	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET AN DEN WULZEN	44.000	0	-	12,0 (A 10)	200	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBESTANDORT AN DER BROTFABRIK	176.000	52.400	K. A.	17,0 (A 10)	200	GE, GI	PRIVATBESITZ/KOMMUNE
GEWERBEGEBIET ZUM KÖNIGSGRABEN	86.000	0	-	11,0 (A 10)	200	GE, MI	PRIVATBESITZ
GEWERBEFLÄCHE NÄCHST NEUENDORF	96.000	0	-	14,9 (A 13)	200	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEFLÄCHE SCHÜNOW	50.000	0	-	20,3 (A 13)	200	G, M	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET NUNSDORF	75.000	0	-	11,0 (A 10)	200	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGEBIET GUTSTEDTSTRASSE WÜNSDORF	189.000	110.000	K. A.	16,0 (A 10)	200	GE, GI	LAND/PRIVATBESITZ

* GE: GEWERBE, GI: INDUSTRIE, SO: SONDERGEBIET, MI: MISCHGEBIET QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 18: GEWERBEGBIETE TEILREGION MITTE (STAND: NOVEMBER 2016)

TEILREGION MITTE	GESAMTFLÄCHE (NETTO)	VERFÜGBARE FLÄCHE	PREIS	AUTOBAHN-ANSCHLUSS	GEWERBESTEUER-HEBESATZ	BAURECHT*	EIGENTÜMER
	M ²	M ²	EUR/M ²	KM	%		
AM MELLEENSEE							
GEWERBEGBIET AN DER KLAUSDORFER CHAUSSEE	22.000	22.000	K. A.	23,0 (A 13)	350	GI	-
BARUTH/MARK							
INDUSTRIEGEBIET BERNHARDSMÜH	1.813.000	50.000	15,00	10,5 (A 13)	340	GI	KOMMUNE
GEWERBEGBIET AM BUTTERBERG PETKUS	102.000	0	-	27,0 (A 13)	340	-	-
LUCKENWALDE							
GEWERBEGBIET AM HONIGBERG	191.000	1.000	AUF ANFRAGE	29,5 (A 10)	325	GE	KOMMUNE
GEWERBEGBIET BERKENBRÜCKER CHAUSSEE	37.000	18.000	AUF ANFRAGE	29,5 (A 10)	325	GE, SO	K. A.
BIOTECHNOLOGIEPARK	196.000	20.000	30,00-55,00	33,0 (A 10)	325	GE, MI	KOMMUNE
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET FRANKENFELDER BERG	183.100	50.000	20,00	30,0 (A 10)	325	GE, GI	PRIVATBESITZ
GEWERBEHOF LUCKENWALDE	12.000	1.000	AUF ANFRAGE	28,6 (A 10)	325	GE	KOMMUNE
GEWERBEGBIET INDUSTRIESTRASSE	686.000	25.000	AUF ANFRAGE	36,0 (A 10)	325	GE, GI	PRIVATBESITZ/ KOMMUNE
INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIET ZAPFHOLZWEG	250.000	150.000	20,00	25,0 (A 10)	325	GE, GI	KOMMUNE
NUTHE URSTROMTAL							
INDUSTRIEGEBIET FRANKENFÖRDE	133.000	0	-	35,5 (A 10)	330	-	K. A.
GEWERBEGBIET AN DEN DUHLEN RUHLSDORF	44.000	0	-	33,7 (A 10)	330	-	K. A.

* GE: GEWERBE, GI: INDUSTRIE, SO: SONDERGEBIET, MI: MISCHGEBIET QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 19: GEWERBEGBIETE TEILREGION SÜD (STAND: NOVEMBER 2016)

TEILREGION SÜD	GESAMTFLÄCHE (NETTO)	VERFÜGBARE FLÄCHE	PREIS	AUTOBAHN-ANSCHLUSS	GEWERBESTEUER-HEBESATZ	BAURECHT*	EIGENTÜMER
NUTHE URSTROMTAL (MITTE)	M ²	M ²	EUR/M ²	KM	%		
GEWERBEGBIET ZUM PFEFFERFLIESS FRANKENFÖRDE	72.000	0	-	35,5 (A 10)	330	-	K. A.
DAHME/MARK							
GEWERBEGBIET LUCKAUER CHAUSSEE	71.672	36.440	6,00-18,00	30,0 (A 13)	315	GE	KOMMUNE
JÜTERBOG							
GEWERBEGBIET BARUTHER CHAUSSEE	115.431	30.000	15,00	45,0 (A 10)	320	GE	PRIVATBESITZ
GEWERBEGBIET LUCKENWALDER BERG	225.000	20.000	9,00-35,00	42,0 (A 10)	320	GE	KOMMUNE
GEWERBEFLÄCHE NEUHEIMER WEG	140.000	0	-	44,4 (A 10)	320	GE	KOMMUNE
GEWERBEGBIET BÜLOWSTRASSE	345.000	286.000	K. A.	45,6 (A 10)	320	GE	PRIVATBESITZ
NIEDERER FLÄMING							
GEWERBE- UND MISCHGBIET HOHENSEEFELD	97.100	0	2,50	40,0 (A 9)	325	K. A.	KOMMUNE
NIEDERGÖRSDORF							
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK	690.000	428.652	5,00	20,0 (A 9)	315	GE, GI	LAND

* GE: GEWERBE, GI: INDUSTRIE, SO: SONDERGBIET, MI: MISCHGBIET QUELLEN: IHK POTSDAM (2016); ZUKUNFTSAGENTUR BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).