

# Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025

## Oberhavel



**IHK** Potsdam

**Auftraggeber:**

Industrie- und Handelskammer Potsdam  
Breite Straße 2a-c  
14467 Potsdam  
T 0331 2786 0  
F 0331 2786 111  
[www.ihk-potsdam.de](http://www.ihk-potsdam.de)

**Ansprechpartner:**

Johannes Ginten  
Philipp Gall

**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](http://www.georg-ic.de)

**Ansprechpartner und Verfasser:**

Achim Georg  
Marco Gaffrey

November 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

ERGEBNISSE KOMPAKT.....	5
1 EINLEITUNG .....	14
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE .....	14
1.2 REGIONALE WACHSTUMSKERNE .....	16
1.3 FÖRDERKULISSE.....	17
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	19
2.1 MAKROSTANDORT OBERHAVEL.....	19
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit.....	19
2.1.2 Exkurs: Ausbau Bundesstraße 96 .....	20
2.1.3 Bahnanbindung .....	23
2.1.4 Exkurs: S-Bahnanbindung Velten und Reaktivierung Heidekrautbahn .....	23
2.2 DEMOGRAFIE .....	25
2.3 ARBEITSMARKT.....	29
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung.....	29
2.3.2 Arbeitslosigkeit .....	32
2.3.3 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	33
2.3.4 Pendlerverflechtungen.....	34
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	37
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur.....	37
2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Teilregionen.....	42
2.4.3 Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige.....	43
2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige .....	44
2.4.5 Außenhandel.....	47
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT .....	48
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT .....	52
3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN.....	53
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN .....	53
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE.....	55
3.2.1 Gewerbeflächennachfrage in den Gewerbegebieten .....	60
3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION.....	62
3.3.1 Flächenangebot Teilregion Nord:.....	64
3.3.2 Flächenangebot Teilregion Süd: .....	67
3.4 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM LANDKREIS OBERHAVEL.....	77
3.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF .....	79
3.5.1 Nachfrageprojektion.....	79
3.5.2 Zusatzbedarf .....	81

3.6	ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT .....	83
4	FAZIT UND EMPFEHLUNGEN .....	84
4.1	WIRTSCHAFTSSTANDORT OBERHAVEL .....	84
4.2	GEWERBEFLÄCHENSTANDORT OBERHAVEL .....	89
4.3	SCHLUSSBEMERKUNG .....	91
5	QUELLENVERZEICHNIS .....	93
6	ANSPRECHPARTNER .....	96
	ANHANG: STECKBRIEFE .....	97

## ERGEBNISSE KOMPAKT

### **Gegenstand der Studie**

*Die vorliegende Studie untersucht den Wirtschaftsstandort und den Gewerbeflächenmarkt des Landkreises Oberhavel. Zunächst wird die aktuelle Wirtschaftsstruktur und ihre Entwicklung in den letzten Jahren im Landkreis und in seinen definierten Teilregionen Nord und Süd betrachtet. Zentrale Kennzahlen werden mit dem Bundesland Brandenburg wie auch dem Bund verglichen. Anschließend wird der aktuelle Gewerbeflächenmarkt, ebenfalls im gesamten Landkreis sowie in den Teilregionen Nord und Süd, und seine Dynamik in der Vergangenheit analysiert. Basierend auf diesen Untersuchungsergebnissen wird die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 prognostiziert.*

*Abschließend werden Empfehlungen und im Kompetenzbereich des Landkreises liegende wirtschaftspolitische Maßnahmen vorgeschlagen. Mit den Untersuchungsergebnissen möchte die IHK Potsdam eine solide Grundlage für Diskussionen und Ansätze liefern, um die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Oberhavel und seinen Kommunen nachhaltig voranzutreiben.*

### **Gute verkehrliche Erreichbarkeit**

*Der Landkreis Oberhavel liegt im nördlichen Umland von Berlin und grenzt direkt an die Bundeshauptstadt. Der nördliche Berliner Ring (A 10) mit seinen überregionalen Verkehrsachsen verbindet den Landkreis mit den Seehäfen Rostock und Hamburg (A 24), dem Seehafen Stettin in Polen (A 11), mit Hannover und dem Ruhrgebiet (A 2) sowie mit Leipzig und München (A 9). Die wichtigste innerregionale Verkehrsachse stellt die B 96 dar, die den Landkreis in Nord-Süd-Richtung durchquert. Über den Hafen Velten hat der Landkreis Anschluss an das Binnenwasserstraßennetz. Der nächstgelegene Bahnhof mit ICE-/EC-Halt befindet sich in Berlin. Die Nähe zum Flughafen Berlin-Tegel ist ein wichtiger Standortfaktor für die ansässigen Unternehmen. Mit seiner voraussichtlichen Schließung verändern sich jedoch die regionalen Standortbedingungen im nördlichen Berliner Umland. Diese wird sich unter Umständen hemmend auf Ansiedlungen im Landkreis Oberhavel auswirken, insbesondere von Unternehmen, die eine gute Anbindung an einen internationalen Flughafen benötigen (etwa technologieorientierte Unternehmen oder national bzw. international agierende Dienstleistungsunternehmen).*

*Während der südliche Teil des Landkreises von der Nähe zu Berlin profitiert und verkehrlich gut angebunden ist, liegt der nördliche Teil eher peripher. Insbesondere für diesen ist der diskutierte Ausbau der B 96 ein wichtiges Infrastrukturprojekt zur Verbesserung der Erreichbarkeit und wirtschaftlichen Möglichkeiten.*

### **Stabile demografische Entwicklung bei intraregionalen Disparitäten**

*Der Landkreis Oberhavel zählte zum Jahresende 2015 rund 207.500 Einwohner. Davon lebten rund 166.800 Menschen im südlichen Teil (80,4 %) und 40.700 Menschen im nördlichen Teil (19,6 %) des Kreises.*

*Im Zeitraum von 2005 bis 2011 stieg die Zahl der Einwohner um insgesamt 1,7 Prozent an. Im Jahr 2011 erfolgte auf der Grundlage des durchgeführten Zensus*

eine Korrektur der demografischen Daten um 1,1 Prozent nach unten. Nach 2011 hat sich die Zahl der Einwohner um 3,1 Prozent und damit stärker als im Landes- und (+1,3 %) und Bundesdurchschnitt (+2,3 %) erhöht. Die positive Entwicklung ist durch Suburbanisierungsprozesse von Berlin sowie durch den Zuzug aus anderen Regionen und dem Ausland begründet. Im Landkreis Oberhavel leben wenig Ausländer. Ihr Anteil liegt bei nur drei Prozent (Deutschland: 10,5 %).

Innerhalb des Landkreises zeigen sich unterschiedliche demografische Entwicklungen. Während in der Teilregion Nord die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 insgesamt um einen Prozentpunkt zurückgegangen ist, nahm sie in der Teilregion Süd um 4,2 Prozent zu.

Eine Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg aus dem Jahr 2015 geht für den gesamten Landkreis von einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf etwa 198.500 Menschen bis zum Jahr 2030 aus. Gleichzeitig wird sich der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von rund 63 Prozent auf knapp 54 Prozent verringern. Die Fachkräfteproblematik wird somit im Zeitverlauf an Schärfe zunehmen.

### **Positive Beschäftigtenentwicklung in beiden Teilen des Kreises**

Im Landkreis gibt es rund 56.100 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Im südlichen Kreisgebiet wurden im Jahr 2016 rund 47.000 Beschäftigte am Arbeitsort gezählt (83,8 %). In der Teilregion Nord waren bei der Bundesagentur für Arbeit etwa 9.100 Beschäftigte gemeldet (26,2 %).

Im Zeitraum von 2008 bis 2016 lag das Beschäftigtenwachstum im Landkreis Oberhavel bei 15,8 Prozent und damit über den Wachstumsraten im Land Brandenburg (+9,1 %) und in Deutschland (+13,3 %). Auch das prozentuale jährliche Beschäftigtenwachstum lag, mit Ausnahme des Jahres 2015, stets über dem Landeswert. Innerhalb von acht Jahren sind 7.657 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse entstanden.

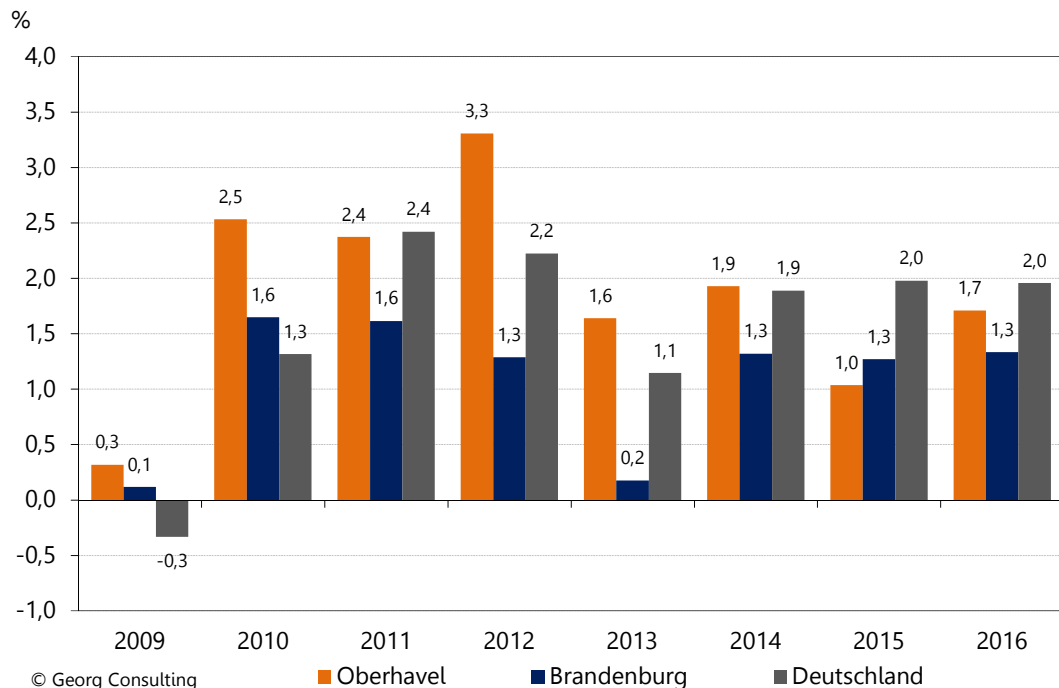
In der Teilregion Süd fiel das Beschäftigtenwachstum mit 17,0 Prozent deutlich höher aus als in der Teilregion Nord (+9,9 %). Das Beschäftigtenwachstum des gesamten Landkreises ist zu über 80 Prozent durch den starken Beschäftigungszuwachs in dem südlichen Kreisteil bedingt.

Parallel zum Beschäftigtenwachstum ist die Zahl der Arbeitslosen im Landkreis deutlich zurückgegangen. Lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2008 noch bei 12,4 Prozent, so ging sie bis zum Jahr 2016 auf 6,8 Prozent zurück und näherte sich damit dem Bundesdurchschnitt (6,1 %) an.

Im Landkreis Oberhavel verfügen 13,4 Prozent der Beschäftigten über einen akademischen Berufsabschluss. Der Anteil liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 15,0 Prozent. Demgegenüber gibt es im Landkreis mit rund 66 Prozent einen höheren Anteil an Beschäftigten mit einer anerkannten Berufsausbildung (Deutschland 63 %).

Der Landkreis Oberhavel weist intensive Pendlerverflechtungen mit Berlin auf. Arbeitskräfte pendeln sowohl aus dem Landkreis nach Berlin als auch umgekehrt.

ABBILDUNG 1: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN\* AM ARBEITSORT 2008–2016



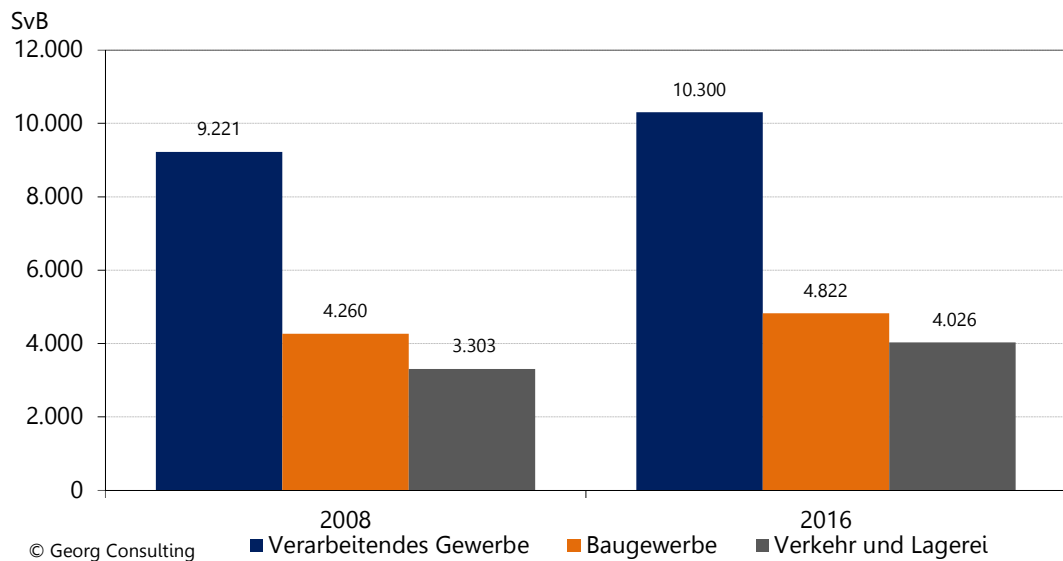
### **Unterdurchschnittliche industrielle Beschäftigungskonzentration**

Zwar gehört das Verarbeitende Gewerbe mit über 10.000 Beschäftigten zu den wichtigsten Beschäftigungsgebern im Landkreis, die Beschäftigungskonzentration erreicht jedoch nur rund 86 Prozent des Bundesdurchschnitts. Anders stellt sich die Situation im Bereich Logistik dar. In diesem Wirtschaftszweig arbeiten relativ betrachtet rund 1,4 Mal so viele Beschäftigte wie im Bundesdurchschnitt. Die absolute Beschäftigtenzahl liegt bei rund 4.000 Personen. Ebenfalls überdurchschnittlich stark präsent ist das Baugewerbe. Der Beschäftigtenanteil liegt hier um ca. 50 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, sodass einem Spezialisierungsgrad von rund 86 Prozent im Verarbeitenden Gewerbe eine Spezialisierung von 150 Prozent im Baugewerbe gegenübersteht. Dieses ist mit über 4.800 Beschäftigten ebenfalls ein wichtiger Arbeitgeber.

In der Summe ist die Zahl der Beschäftigten in den drei genannten Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei, Baugewerbe), die als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige gelten, im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 2.365 auf 19.148 Personen angestiegen. Damit steht aktuell jeder dritte sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz im Landkreis Oberhavel in direktem Zusammenhang mit (dem Bedarf an) Gewerbeflächen.

Während der Süden des Landkreises als wirtschaftsstarke gilt und sich hier auch die meisten Industrie- und Gewerbestandorte befinden, ist der nördliche Teil des Kreises, trotz eines attraktiven Unternehmensbesatzes, eher ländlich geprägt. Hier kennzeichnen Landwirtschaft und Gastgewerbe das Wirtschaftsbild.

ABBILDUNG 2: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHEN-RELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008 UND 2016\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

*Die Unternehmensstruktur in der Industrie ist vor allem durch größere Unternehmen – u. a. aus den Bereichen Metall, Kunststoff und Chemie, Biotechnologie sowie Schienenverkehrstechnik – geprägt. Diese sind wichtige Arbeitgeber. Gleichzeitig resultiert aus der Abhängigkeit von Großunternehmen ein wirtschaftliches Risiko für die Region, sollten diese Unternehmen in Krisen geraten oder den Standort aufgeben.*

*Die Exportquote in der Industrie liegt mit knapp 38 Prozent über dem brandenburgischen Durchschnitt (30,3 %), aber fast zehn Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Höhere Exportquoten als der Landkreis Oberhavel erzielen die brandenburgischen Landkreise Ostprignitz-Ruppin, Teltow-Fläming sowie Oder-Spree.*

### **Wachstum der wissensintensiven Beschäftigung**

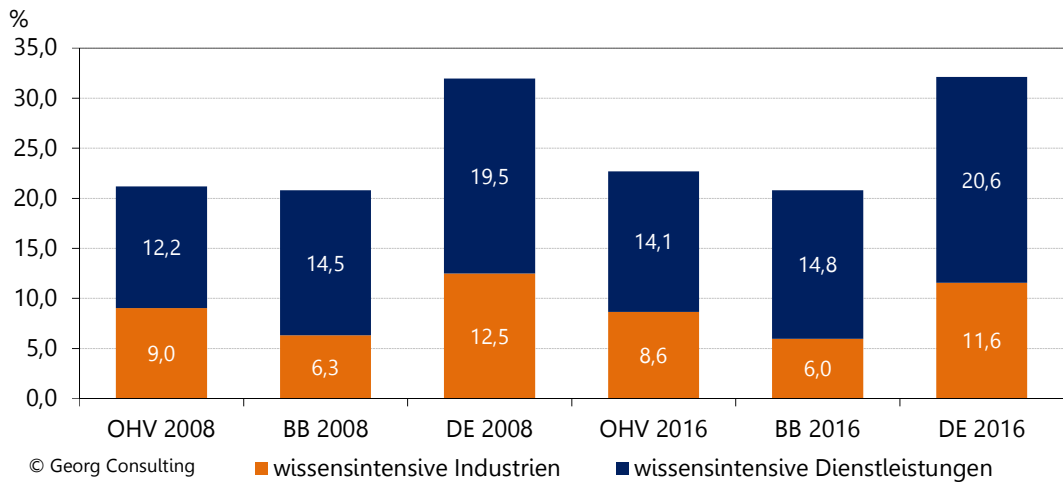
*Einhergehend mit dem Strukturwandel lassen sich bundesweit Wachstumstendenzen in den sogenannten wissensintensiven Bereichen beobachten. Im Landkreis Oberhavel können insgesamt 12.727 Beschäftigte diesen Wirtschaftszweigen zugeordnet werden. Der entsprechende Beschäftigtenanteil von 22,7 Prozent liegt zwar knapp zwei Prozentpunkte über dem Landeswert (20,8 %), jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (32,1 %).*

*Zu begrüßen ist für den Landkreis die starke positive Entwicklung der wissensintensiven Beschäftigung. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 betrug der Zuwachs 24,0 Prozent, auf Landes- und Bundesebene hingegen lediglich 9,1 bzw. 13,9 Prozent.*

*Die wissensintensiven Industrien sind mit einem Beschäftigtenanteil von 8,6 Prozent im Landkreis stärker vertreten als in Brandenburg (6,0 %). Bundesweit liegt der Anteil mit 11,6 Prozent allerdings deutlich darüber. Die wissensintensiven Dienstleistungen sind sowohl im Landes- als auch im Bundesvergleich im Landkreis Oberhavel unterrepräsentiert. Ihr Anteil liegt bei 14,1 Prozent, während es in Brandenburg 14,8 Prozent und im Bund 20,6 Prozent sind.*



ABBILDUNG 3: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2016

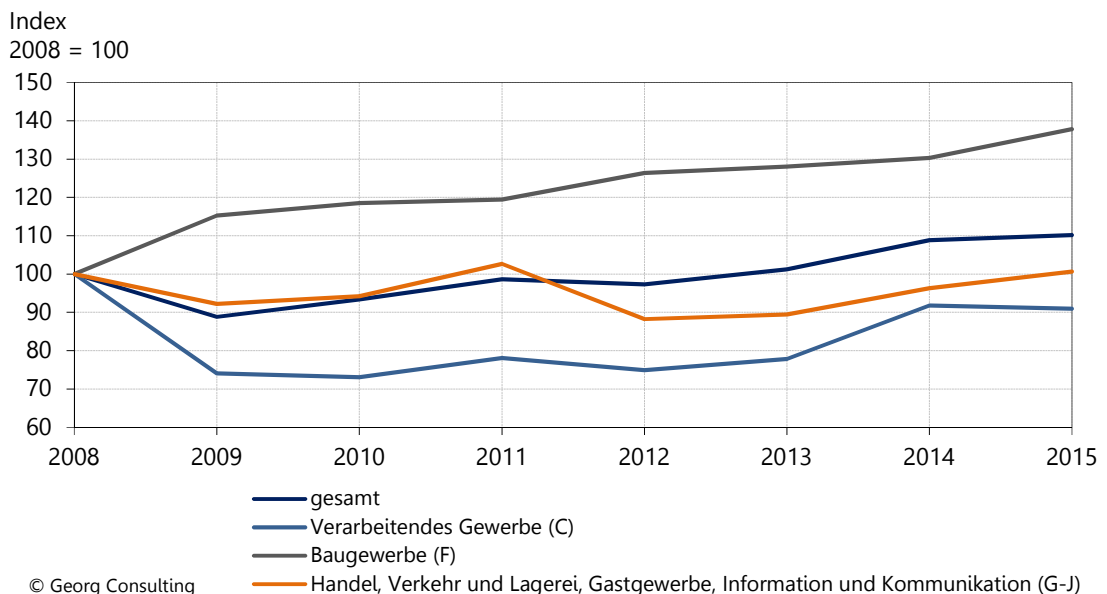


\* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe 2015 unter dem Niveau von 2008

Das Produktivitätsniveau im Landkreis Oberhavel erreichte im Jahr 2015 „nur“ 97,4 Prozent des bundesweiten Durchschnitts. Das Produktivitätswachstum fiel im Zeitraum 2008 bis 2015 mit rund zehn Prozent geringer aus als auf Landes- (+18,9 %) und Bundesebene (+12,3 %). Aufgrund des starken Erwerbstätigenwachstums bei gleichzeitig geringer Steigerung der Bruttowertschöpfung, lag die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2015 um 9,1 Prozent unter dem Ausgangsniveau von 2008. Im Baugewerbe zeigte sich eine gegenteilige Entwicklung. Die Produktivität stieg um 37,8 Prozent an. Im Bereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation erhöhte sich die Produktivität nur leicht, d. h. um 0,6 Prozent.

ABBILDUNG 4: ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT\* IN GWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN BZW. SEKTOREN IM LANDKREIS OBERHADEL 2008-2015

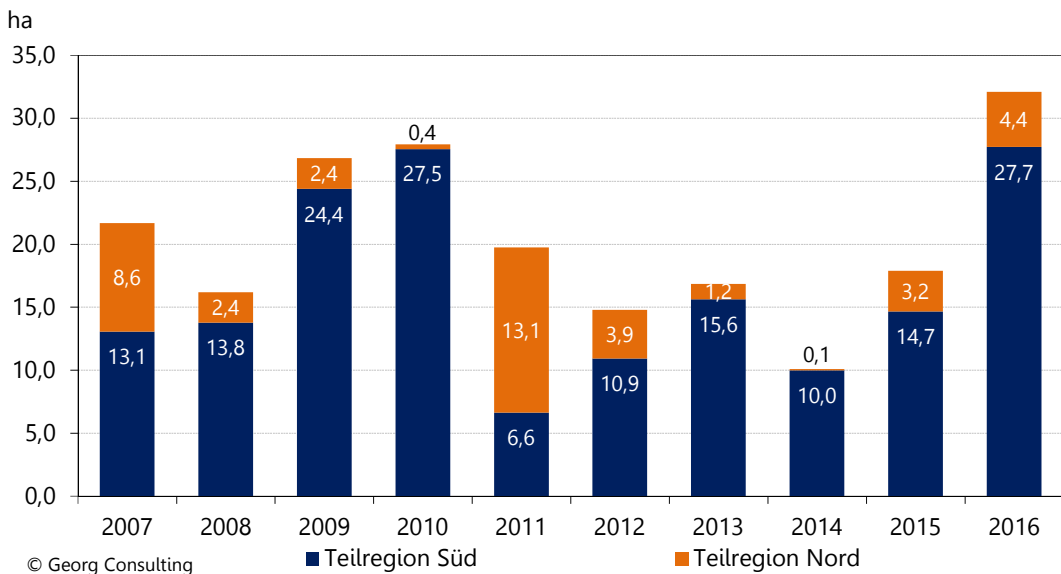


\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (JEWEILIGE PREISE) JE ERWERBSTÄTIGE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### **Hoher Gewerbeflächenumsatz im Landkreis**

Der Gewerbeflächenumsatz betrug im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 insgesamt 204,0 Hektar bzw. durchschnittlich 20,4 Hektar pro Jahr. Dabei weist das südliche Kreisgebiet einen hohen Umsatz auf. Während hier 164,3 Hektar vermarktet wurden, was einem Anteil von 80,5 Prozent entspricht, summiert sich in der Teilregion Nord der Flächenumsatz auf 39,7 Hektar (19,5 %). Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz lag infolgedessen bei rund 16,4 Hektar in der Teilregion Süd und bei etwa 4,0 Hektar in der Teilregion Nord.

ABBILDUNG 5: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH TEILREGIONEN



### **Orientierungsrahmen von 113 bis 148 Hektar (netto und ohne Logistik) bis 2025**

Im Zeitraum von 2007 bis 2016 wurden im Landkreis Oberhavel 204 Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Darunter entfielen schätzungsweise 40 Hektar auf Logistikansiedlungen. Ohne Logistik reduziert sich folglich der Flächenumsatz auf 164 Hektar (16,4 ha/Jahr). Wird dieser Verbrauchswert fortgeschrieben, so beträgt die Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 rund 148 Hektar (netto) für das sogenannte klassische Gewerbe. Wird bei der Ermittlung der zukünftigen Flächennachfrage die konjunkturelle Entwicklung mit berücksichtigt, so entsteht, z. B. bei einem durchschnittlichen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von einem Prozent, eine Flächennachfrage in Höhe von 113 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025.

Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für das klassische Gewerbe bei 113 bis 148 Hektar (netto) bzw. bei 147 bis 192 Hektar (brutto). Die zukünftige Nachfrage nach Logistikflächen wird auf der Basis von Erfahrungswerten bestimmt. Wir gehen von einem zusätzlichen angebotsorientierten Rahmen von 2,5 Hektar (netto) pro Jahr aus.

Wird der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Teilregionen betrachtet, ergeben sich die in der folgenden Tabelle abgebildeten Werte.

**TABELLE 1: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE NACH TEILREGIONEN 2017–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)**

	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) <i>GERUNDET</i>	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,0 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,5 % BIP PRO JAHR
	HA	HA	HA	HA
TEILREGION NORD OHNE LOGISTIK	36,0	22,2	27,7	41,8
TEILREGION SÜD OHNE LOGISTIK	112,0	68,5	85,7	128,3
<b>GESAMT OHNE LOGISTIK</b>	<b>148,0</b>	<b>90,7</b>	<b>113,4</b>	<b>170,1</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

### ***Mangelnde Flächenmobilisierung als Restriktion für die wirtschaftliche Entwicklung***

*Insgesamt betrachtet kann die abgeleitete Nachfrage mit den noch freien Flächen in den 38 erfassten Gewerbegebieten gedeckt werden. In diesen Gebieten steht rein rechnerisch ein Flächenpotenzial in der Größenordnung von knapp 210 Hektar zur Verfügung.*

*Hinsichtlich der faktischen Verfügbarkeit des freien Flächenpotenzials zeigt sich jedoch ein differenziertes Bild. Nur knapp 50 Hektar davon stehen kurzfristig und ohne Vorbehalte zur Verfügung. Im Abgleich mit dem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz zeigt sich somit eine statistische Reichweite von nur zweieinhalb Jahren mit Logistik und von rund drei Jahren ohne Logistik.*

*In der Teilregion Süd reichen die kurzfristig verfügbaren Flächen, die insgesamt eine Größe von ca. 42 Hektar aufweisen, je nach Umfang weiterer Logistikansiedlungen ebenfalls für ca. zwei bis drei Jahre. In der Teilregion Nord ist das frei verfügbare Flächenangebot in den bestehenden Gebieten gering (6,5 ha), sodass die statistische Reichweite nur rund 1,5 Jahren beträgt. In einigen Kommunen des Landkreises gibt es einen deutlichen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen (z. B. in den Kommunen des „Regionalen Wachstumskerns“).*

*Das weitere Flächenpotenzial in der Größenordnung von rund 161 Hektar, wovon rund 123 Hektar auf die Teilregion Süd und 38 Hektar auf die Teilregion Nord entfallen, gilt als eingeschränkt verfügbar. Gründe hierfür sind u. a. eigentumsrechtliche Fragen oder die Kampfmittelbelastung.*

*Rein rechnerisch betrachtet gibt es im Landkreis Oberhavel also für die absehbare Zukunft genügend Gewerbeflächen. Deren Mobilisierung stellt allerdings eine große Herausforderung dar.*

**TABELLE 2: ORIENTIERUNGSRAHMEN UND FLÄCHENANGEBOT (NETTO)**

	KREIS (GESAMT)	TEILREGION SÜD	TEILREGION NORD
	HA	HA	HA
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2025 (NETTO)	113–148	86–112	28–36
KURZFRISTIG VERFÜGBAR (KEINE RESTRIKTIONEN)	48,5	42,0	6,5
EINGESCHRÄNKT VERFÜGBAR (MIT RESTRIKTIONEN)	161,3	122,7	38,6

QUELLEN: WINTO GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### **Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

*Der Landkreis Oberhavel weist, insbesondere im Vergleich zum Bundesland Brandenburg, zahlreiche positive statische wie dynamische Kennzahlen auf. Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt zeigt sich hingegen vielfach ein Nachholbedarf. So ist etwa der Anteil der Industriebeschäftigung, trotz Wachstum, unterdurchschnittlich. Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe ist nach einem starken Einbruch im Jahr 2009 vergleichsweise langsam wieder angestiegen und lag im Jahr 2015 noch unter dem Ausgangsniveau von 2008. Positiv hingegen sind die Wachstumstendenzen der wissensintensiven Beschäftigung.*

*Ein besonders auffälliges Merkmal des Landkreises ist die starke intraregionale Disparität mit einem eher strukturschwachen, berlinfernen Norden und einem wirtschaftlich starken, berlinnahen Süden.*

*In einigen Kommunen gibt es bereits heute Engpässe bei der Gewerbeflächenversorgung. Flächenmobilisierung ist im gesamten Landkreis vonnöten, um die in absehbarer Zeit, d. h. bis zum Jahr 2025, entstehende Gewerbeflächennachfrage zu decken.*

*Basierend auf den Untersuchungsergebnissen wurden Maßnahmen zur Fortentwicklung des Landkreises Oberhavel vorgeschlagen, so etwa:*

- *Mittelstandsoffensive zur Diversifizierung des Unternehmensbesatzes;*
- *Open Innovation und Start-ups zur Förderung der Innovations- und Investitionstätigkeit;*
- *Ausbau der B 96 und Städtekooperation entlang der Wirtschaftsachse, unter anderem um den Norden des Landkreises wirtschaftlich zu stärken;*
- *Fortentwicklung des Logistikstandortes und Potenzialcheck für die Errichtung eines Güterverkehrszentrums Berlin Nord, um vom Wachstum der Logistik zu profitieren;*
- *Fortentwicklung der Branchen mit hoher Beschäftigungskonzentration, wie z. B. die Umwelt- und Recyclingwirtschaft, um von Wachstums- und Wertschöpfungspotenzialen profitieren zu können;*
- *Tourismus- und Freizeitattraktivität für Fachkräfte nutzen, um Arbeitskräfte an den Landkreis zu binden und um neue Arbeitskräfte anzuwerben;*

- *„Workflow Bauflächenmobilisierung“ initiieren, um langfristig Flächenengpässe zu vermeiden und wirtschaftliches Wachstum zu ermöglichen;*
- *Gewerbegebietskonferenzen initiieren, um die Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen zu intensivieren und problematische Bestandsgebiete „fit für die Zukunft zu machen“;*
- *Kommunale Gewerbeflächenkonzepte erarbeiten, um eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung sicherstellen zu können;*

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

Der Landkreis Oberhavel liegt im Norden Brandenburgs und umfasst ein Gebiet von 1.808 Quadratkilometern. Der Name Oberhavel ergibt sich aus dem oberen Flusslauf der Havel, die von Norden nach Süden durch den Landkreis fließt. Im Süden grenzt der Landkreis an die Bundeshauptstadt Berlin sowie an das Havelland. Weitere Nachbarkreise sind der Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Westen und die Landkreise Uckermark und Barnim im Osten. Im Norden grenzt der Landkreis an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Von der nördlichen bis zur südlichen Kreisgrenze beträgt die Entfernung etwa 75 Kilometer Luftlinie. Die zentrale Verkehrsachse des Landkreises ist die von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße 96 (kurz: B 96).

#### **Überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte im Landesvergleich**

Der Landkreis Oberhavel gliedert sich in 19 Kommunen, darunter neun Städte (Fürstenberg/Havel, Gransee, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Kremmen, Liebenwalde, Oranienburg, Velten, Zehdenick) und sechs amtsfreie Gemeinden (Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Leegebruch, Löwenberger Land, Mühlenbecker Land, Oberkrämer). Die vier weiteren Gemeinden Großwoltersdorf, Schönermark, Sonnenberg und Stechlin bilden zusammen mit der Stadt Gransee ein Amt (Amt Gransee und Gemeinden). Oranienburg ist Kreisstadt und mit 43.526 Einwohner gleichzeitig einwohnerstärkste Kommune. Darauf folgen die Städte Hennigsdorf (26.264 Einwohner), Hohen Neuendorf (25.519 Einwohner) und die Gemeinde Mühlenbecker Land (14.795 Einwohner). Oberhavel weist unter den Landkreisen in Brandenburg nach Barnim die höchste Bevölkerungsdichte auf. Diese liegt mit 115 Einwohnern pro Quadratkilometer deutlich über dem Landesdurchschnitt von 84 Einwohnern pro Quadratkilometer, beträgt aber lediglich die Hälfte der bundesweiten Bevölkerungsdichte von rund 230 Einwohnern pro Quadratkilometer.

#### **Großunternehmen im berlinnahen Süden des Landkreises**

Wirtschaftliche Schwerpunkte gibt es in den Branchen Schienenverkehrstechnik, Biotechnologie und Life Science, Tourismus, Kunststoffe/Chemie, Metallherzeugung/-bearbeitung, Logistik und Automotive. Große international agierende Unternehmen haben im berlinnahen Süden des Landkreises ihren Sitz. Hierzu gehören *Bombardier Transportation GmbH*, *H.E.S. Hennigsdorfer Elektrostahlwerk GmbH (Riva-Gruppe)*, *ORAFOL Europe GmbH*, *Stadler Rail AG*, *Takeda Pharma GmbH* und *Wall GmbH*. Im Norden des Landkreises sind kleine und mittelständische Unternehmen ansässig, darunter *Fude & Serrahn Milchprodukte GmbH & Co. KG*, der Designerschuhhersteller *Trippen A. Spieth, M. Oehler GmbH* und die *ZIMK Zehdenick Innovative Metall- und Kunststofftechnik GmbH*.

Die im Landkreis ansässigen Unternehmen haben in den vergangenen Jahren an der positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland partizipiert. Die Konjunkturentwicklung spiegelt sich dabei auch auf dem Gewerbeflächenmarkt wieder. Intra-regional zeigen sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen.

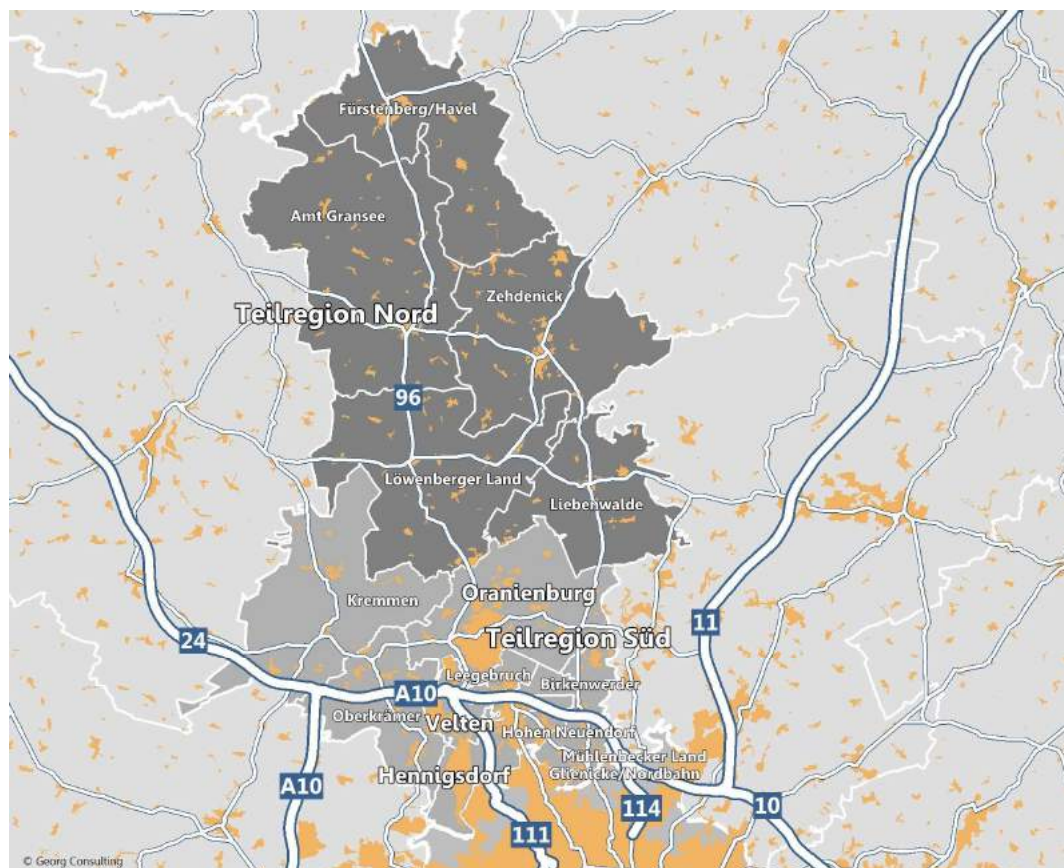
## Wirtschaftliche Entwicklung und Gewerbeflächenbedarf

Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Oberhavel wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends des Landkreises besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen auf den Landkreis vorgenommen werden, um seine Position und Dynamik auch im überregionalen Vergleich mit dem Bundesland Brandenburg und Deutschland transparent zu machen. Mit den vorliegenden Ergebnissen möchte die IHK Potsdam zudem die Unternehmen sowie Kommunen und Wirtschaftsförderer des Landkreises 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 werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Standortpolitik und Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet.

Für die Berücksichtigung der räumlich differenzierten Standortbedingungen, wurde der Landkreis Oberhavel in die Teilregion Nord (Fürstenberg/Havel, Amt Gransee und Gemeinden, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick) und Teilregion Süd (Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Kremmen, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten) unterteilt (vgl. Abbildung 6).

ABBILDUNG 6: TEILREGIONEN IM LANDKREIS OBERHAVEL



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der Norden des Landkreises gilt, trotz eines attraktiven Besatzes an kleinen und mittelständischen Unternehmen, als relativ strukturschwach. Er ist ländlich geprägt und vergleichsweise dünn besiedelt. Bedeutende Wirtschaftszweige sind die Landwirtschaft und der Tourismus. Die südliche Teilregion ist hingegen stärker industrialisiert und, gerade im berlinnahen Raum, deutlich dichter besiedelt. Dort leben 80,4 Prozent der Einwohner und arbeiten 83,8 Prozent der Beschäftigten des Landkreises. In der Teilregion Süd befindet sich der Regionale Wachstumskern Oranienburg, Hennigsdorf und Velten (RWK O-H-V). In den drei Städten des RWK hat etwa die Hälfte der Einwohner der Teilregion Süd ihren Wohnsitz. In den dort ansässigen Unternehmen arbeiten 69,1 Prozent aller Beschäftigten im Süden.

## 1.2 REGIONALE WACHSTUMSKERNE

Im Bundesland Brandenburg gibt es 15 Regionale Wachstumskerne. Hierbei handelt es sich um 26 Städte und Gemeinden, die sich durch „besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl“ auszeichnen. Wirtschaftlich starke benachbarte Standorte wurden, soweit Verflechtungen bestehen, zu einem RWK zusammengefasst. Die RWK zeichnen sich durch spezifische Branchenkompetenzfelder und Wachstumspotenziale aus. 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“. Bei der Vergabe von Fördermitteln, z. B. des GRW-Regionalbudgets, werden die RWK in den Auswahlverfahren gegenüber anderen Regionen bevorzugt.<sup>1</sup>

### **Regionaler Wachstumskern O-H-V**

Der Regionale Wachstumskern im Landkreis Oberhavel weist Spezialisierungen in den Clustern Gesundheitswirtschaft (Life Sciences, Biotechnologie), Verkehr, Mobilität und Logistik (Schienenverkehrstechnik, Logistik), Kunststoffe und Chemie sowie Metall auf. Für die Profilierung der Branchen ist es vorgesehen, „Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen zu unterstützen, vorhandene Strukturen auszubauen, Innovationen auf den Weg zu bringen und die Vernetzung zwischen den Akteuren innerhalb der Branchen sowie der Region zu befördern“<sup>2</sup>.

Die Kreisstadt Oranienburg weist Schwerpunkte in den Branchen Kunststoff und Chemie sowie Logistik auf. In Hennigsdorf ist die Wirtschaftsstruktur durch die beiden Großunternehmen *Bombardier Transportation GmbH* (Schienenverkehrstechnik) und *H.E.S. Hennigsdorfer Elektrostahlwerk GmbH* (Metall) geprägt. Hier haben sich in der Vergangenheit ebenfalls zahlreiche Biotechnologieunternehmen angesiedelt. Diese sitzen vorwiegend im Technologiezentrum Hennigsdorf (TGZ), welches im Jahr 1994 eröffnet wurde. Das TGZ verfügt über eine Gesamtfläche von rund 40.000 Quadratmetern, wovon rund 25.000 Quadratmeter auf Mietflächen entfallen. Der Standort Velten ist durch Unternehmen aus der Kunststoff- und Chemieproduktion, Metallverarbeitung sowie Logistik und Schienenverkehrstechnik geprägt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Staatskanzlei Brandenburg (2017).

<sup>2</sup> Vgl. RWK O-H-V (2017).



### 1.3 FÖRDERKULISSE

Die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) ist ein zentrales Instrument der Regionalpolitik in Deutschland, welches durch Bund und Länder getragen wird. Dabei werden folgende Maßnahmen als Gemeinschaftsaufgabe nach Artikel 91a Abs. 1 GG<sup>3</sup> verstanden:

- investive Förderung der gewerblichen Wirtschaft bei Errichtung, Ausbau, Umstellung oder grundlegenden Rationalisierungen 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 aufzuschließen.

#### **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 Regionalindikatorenmodells<sup>4</sup>. Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Ausnahme Leipzigs (nicht-prädefiniertes C-Fördergebiet), als prädefinierte C-Fördergebiete klassifiziert (vgl. Tabelle 3). Folglich zählt der Landkreis Oberhavel ebenfalls hierzu. Die Regionen in diesen Fördergebieten 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. D-Fördergebiete befinden sich ausschließlich in den alten Bundesländern. Die maximale Förderquote beträgt hier 20 Prozent.

---

<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

<sup>4</sup> Das Regionalindikatorenmodell unterteilt das Bundesgebiet anhand von Pendlerverflechtungen in Arbeitsmarktregionen. 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.

**TABELLE 3: GRW-FÖRDERSÄTZE ENTSPRECHEND DER FÖRDERGEBIETSKARTE**

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

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

## 2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 MAKROSTANDORT OBERHAVEL

#### 2.1.1 Lage und Erreichbarkeit

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Insbesondere die anhaltende Internationalisierung sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte erfordern eine hochleistungsfähige verkehrliche Infrastruktur.

#### **Überregionale Verkehrsachsen**

Die Autobahn 10 (Berliner Ring) stellt im südlichen Bereich des Landkreises Oberhavel den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz dar. Im Westen schließt am Dreieck Havelland die A 24 (Hamburg) an, die im weiteren Verlauf die A 19 (Rostock, Skandinavien) und A 14 (Schwerin, Wismar, Lübeck) kreuzt. Der Berliner Ring verläuft am Dreieck Havelland dann weiter in Richtung Süden mit Anschlüssen Richtung Hannover und Ruhrgebiet (A 2) sowie in Richtung Leipzig, Nürnberg und München (A 9).

Auf Höhe des Autobahnkreuzes Oranienburg verläuft die A 111 (Zubringer Oranienburg) über Velten und Hennigsdorf in Richtung Süden. Diese dient als Verbindung der A 100 (Berliner Stadtautobahn) mit dem Berliner Ring. In östlicher Richtung bestehen Verbindungen ins östliche Berliner Stadtgebiet über die A 114 sowie über den östlichen Berliner Ring zur A 11 nach Stettin und Danzig, zur A 12 in Richtung Frankfurt/Oder, Posen, Warschau und Baltikum sowie zur A 13 nach Dresden, Prag bzw. Cottbus und Breslau (vgl. Abbildung 7). Die B 96 ist die zentrale Verkehrsachse des Landkreises Oberhavel. Sie durchquert das Kreisgebiet von Norden nach Süden. Weitere wichtige Straßen sind die B 96a, B 109 und B 167.

Das nördliche Berliner Umland profitiert aktuell von der Nähe zum Flughafen Berlin-Tegel. Nach der geplanten Schließung verändern sich die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Region, was sich perspektivisch auf das Ansiedlungsgeschehen restriktiv auswirken könnte. Von Oranienburg beträgt die Fahrzeit zum Flughafen Schönefeld bzw. Flughafen Berlin Brandenburg ohne Stau etwa 45 Minuten. Die Fahrzeit dürfte aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Berliner Stadtautobahn jedoch deutlich länger sein.

Mit der Havel und dem Oder-Havel-Kanal gibt es zwei Binnenwasserstraßen im Landkreis. Am Ende des Veltener Stichkanals befindet sich ein öffentlicher Binnenhafen mit einem Güterumschlag von durchschnittlich rund 120.000 Tonnen pro Jahr (2000–2012), der von den Stadtwerken Velten betrieben wird. Des Weiteren werden an den Privathäfen in Hennigsdorf (*Hennigsdorfer Elektrostahlwerke GmbH, TSR Recycling GmbH & Co. KG*) und Oranienburg (*Havelbeton GmbH & Co. KG*) Güter umgeschlagen. Auch wenn die Bedeutung der Hafenwirtschaft insgesamt für den Landkreis gering ist, stellt der Anschluss an die Binnenwasserstraßen in den drei RWK-Städten einen attraktiven Standortfaktor dar. Das nächste Güterverkehrszentrum befindet sich in der Gemeinde Wustermark im Landkreis Havelland (GVZ Berlin West Wustermark).

ABBILDUNG 7: MAKROLAGE LANDKREIS OBERHAVEL UND GROßRAUM BERLIN-BRANDENBURG



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 2.1.2 Exkurs: Ausbau Bundesstraße 96

Die B 96 ist die zentrale Verkehrsachse im Landkreis Oberhavel und übernimmt auch überregional eine wichtige Funktion zwischen dem Großraum Berlin und der Ostseeküste ein. Sie verläuft vom Kreuz Oranienburg (A 10, A 111) über Oranienburg, Löwenberger Land, Gransee nach Fürstenberg (vgl. Abbildung 7). Von dort führt sie weiter nach Neustrelitz und Neubrandenburg, wo sie auf die Ostseeautobahn A 20 trifft. Im Süden erfolgte bereits ein vierstreifiger, autobahnähnlicher Ausbau bis Sachsenhausen (Ortsumfahrung Oranienburg). Ab dort führt die Straße größtenteils zweiseitig durch die Ortszentren Richtung Norden. Durch das hohe Verkehrsaufkommen und fehlende Überholweiten ist ein sicheres Überholen langsamerer Fahrzeuge (z. B. Landwirtschaftsverkehr) dort nicht möglich. Dadurch kommt es zu zahlreichen Unfällen, die wiederum zu Streckensperrungen führen.

Durch die Engpässe, Ortsdurchfahrten und Bahnübergänge ergeben sich insgesamt massive Einschränkungen für den Verkehrsfluss. Viele Straßenabschnitte, gerade in den Ortszentren, haben zu den Hauptverkehrszeiten ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die Strecke wird neben dem Berufsverkehr auch stark durch den Freizeit- und Ferienverkehr in Richtung obere Havelregion, Mecklenburgische Seenplatte und Ostseeküste beansprucht. Das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt in den Kommunen entlang der B 96 zudem touristische und städtebauliche Entwicklungspotenziale, wie beispielsweise in der historischen Fürstenberger Altstadt. Die Unternehmer, Bürger und Lokalpolitiker setzen sich deshalb seit vielen Jahren für den Ausbau der B 96 ein.

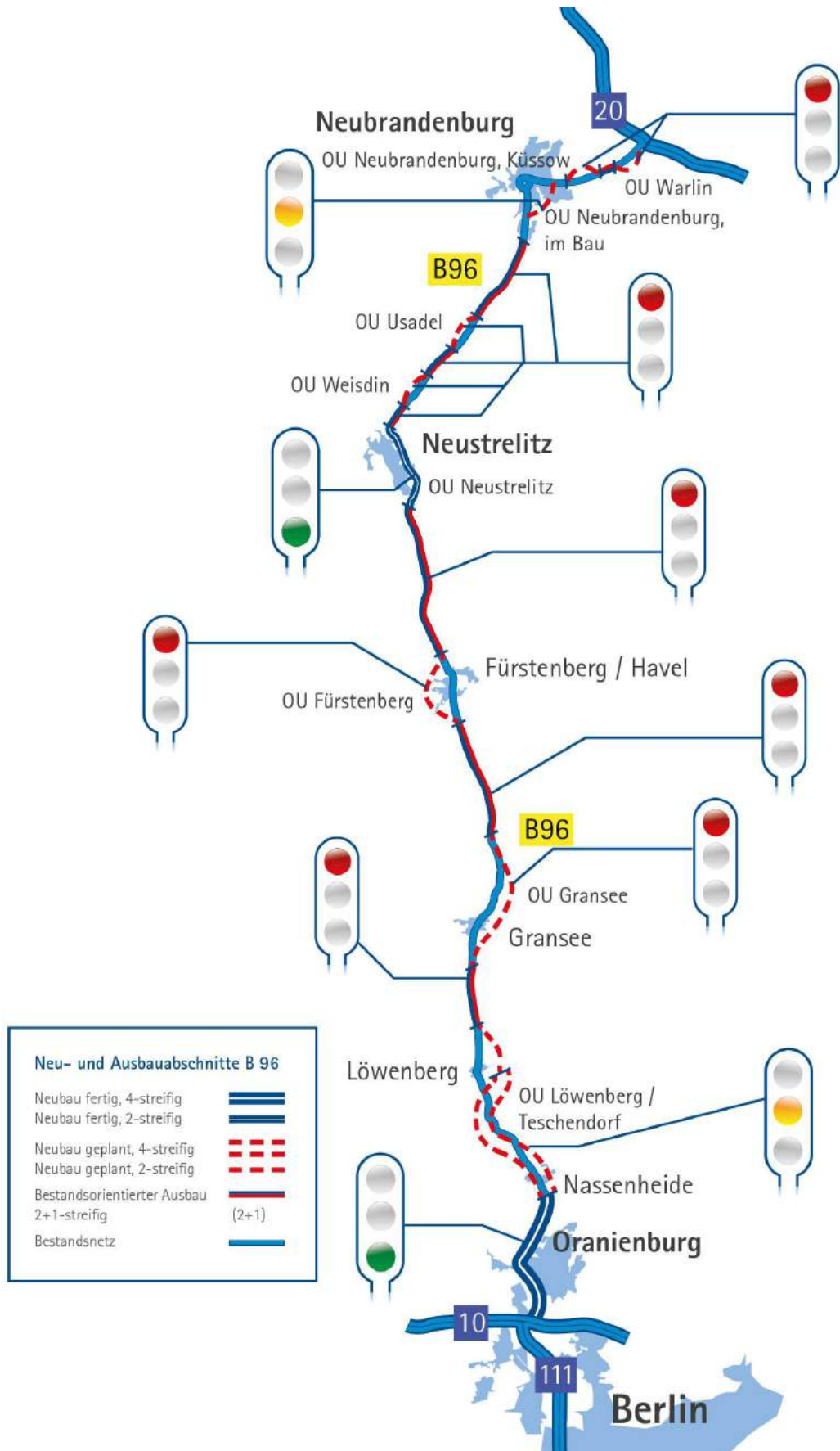
Die Aus- und Neubauplanungen sehen eine Weiterführung mit vier Fahrstreifen bis Löwenberg mit Ortsumgehungen in Nassenheide, Teschendorf und Löwenberg vor. Danach würde ein bestandsorientierter Ausbau (2+1 Fahrstreifen) zwischen den Ortschaften bis zur Landesgrenze erfolgen. Gransee würde eine östliche Ortsumgehung bis Dannenwalde erhalten. In Fürstenberg ist eine westliche Ortsumgehung vorgesehen. In Mecklenburg-Vorpommern ist ebenfalls ein bestandsorientierter Ausbau (2+1 Fahrstreifen) mit Ortsumgehungen in Weisdin, Usadel, Warlin und Neubrandenburg geplant. Die östliche Ortsumgehung in Neustrelitz wurde bereits fertiggestellt. Der seit Jahrzehnten geplante Ausbau ist bisher nur in Oranienburg und Neustrelitz erfolgt. Ein erster Bauabschnitt der Ortsumgehung Neubrandenburg befindet sich im Bau. Das Vorhaben Ortsumgehung Löwenberg befindet sich im Planfeststellungsverfahren. Für alle weiteren Abschnitte gibt es bislang keine konkreten Zeitpläne (vgl. Abbildung 8).

Die aktuelle Ausbausituation der B 96 wird ihrer Bedeutung sowohl als regionale als auch als wichtige überregionale Verkehrsachse im europäischen Fernstraßennetz nicht gerecht. Im europäischen Fernstraßennetz kommt der B 96 eine Funktion als Seehafenhinterlandanbindung, z. B. des Fährhafens Sassnitz-Mukran mit Verkehren von und nach Skandinavien und Russland, zu. Zwischen dem Berliner Ring und Neubrandenburg haben rund 20.000 Unternehmen ihren Sitz, für die die B 96 eine zentrale Austausch- und Versorgungsfunktion in der Region einnimmt. Die Betriebe sind dabei auf einen funktionierenden Verkehrsfluss angewiesen.

### **Chancen für Wirtschaft und Bevölkerung in der Region**

Durch einen Ausbau der B 96 wird eine schnelle Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin sichergestellt und die Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaftsstandorte entlang der B 96 erhöht. Durch die beschleunigten Transport- und Lieferwege würden die ansässigen Unternehmen gestärkt sowie Neuansiedlungen von Unternehmen gefördert. Gerade im Hinblick auf eine zunehmende Flächenknappheit im berlinnahen Raum des Landkreises, stellt eine moderne Verkehrsinfrastruktur in Richtung Norden ein Entwicklungspotenzial für die lokale Wirtschaft, den Tourismus sowie die Wohnstandorte in der nördlichen Teilregion dar. Durch eine leistungsfähige Anbindung würden sich wichtige Standortfaktoren wie die Lebensqualität und eine schnelle Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes deutlich positiver darstellen. Somit würde der Ausbau einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung in der Region leisten.

ABBILDUNG 8: AUSBAUSTAND B 96 IM JAHR 2017



QUELLE: IHK POTSDAM UND IHK NEUBRANDENBURG (2017).

### 2.1.3 Bahnanbindung

Das südliche Kreisgebiet ist an das Berliner S-Bahnnetz angeschlossen. Die S 25 verkehrt ab Hennigsdorf in Richtung Berliner Innenstadt (u. a. Bahnhöfe Gesundbrunnen, Friedrichstraße, Potsdamer Platz). Oranienburg bildet die Endhaltestelle der S 1, die auch die Bahnhöfe Lehnitz, Borgsdorf, Birkenwerder und Hohen Neuendorf anfährt. Letztere zwei Bahnhöfe werden ebenfalls von der S 8 bedient, die ab Hohen Neuendorf in Richtung Südosten über Bergfelde, Schönfließ und Mühlenbeck-Mönchmühle zum Berliner Regionalbahnhof Ostkreuz verkehrt.

In Hennigsdorf verkehren der Regional-Express RE 6 (Wittenberge – Berlin-Spandau) und die Regionalbahn RB 55 (Hennigsdorf – Kremmen). Ab Oranienburg bestehen Anbindungen an den RE 5 (Rostock/Stralsund – Berlin-Hbf) sowie die RB 12 (Templin – Berlin-Ostkreuz) und RB 20 (Oranienburg – Potsdam-Hbf). In Löwenberg besteht zwischen März und Oktober ein saisonaler Verkehr mit der RB 54 nach Rheinsberg (Ostprignitz-Ruppin). Die Fahrzeit zum Berliner Hauptbahnhof beträgt von den RWK-Städten 31 Minuten (Oranienburg), 37 Minuten (Hennigsdorf) und 47 Minuten (Velten). Die Fahrzeit beträgt aus Löwenberg 44 Minuten, Gransee 51 Minuten, Kremmen 60 Minuten, Fürstenberg 64 Minuten und ab Zehdenick 73 Minuten. Vom Bahnhof Oranienburg beträgt die Fahrzeit mit dem Zug zum Flughafen Berlin-Tegel 52 Minuten und zum neuen Flughafen Berlin-Schönefeld etwa 80 Minuten.

### 2.1.4 Exkurs: S-Bahnanbindung Velten und Reaktivierung Heidekrautbahn

Der Bahnhof Velten war bereits bis zum Mauerbau im Jahr 1961 an das Berliner S-Bahnnetz angeschlossen. Bis 1983 gab es dann noch einen Pendelverkehr zwischen Velten und Hennigsdorf. Aktuell wird die Strecke von den Regionalzügen RB 55 (Hennigsdorf – Kremmen) und RE 6 (Berlin-Spandau – Wittenberge) bedient, die jeweils stündlich verkehren.

Wesentliche Verbesserungen im Schienenpersonennahverkehr im Landkreis Oberhavel werden durch eine Verlängerung der S-Bahn von Hennigsdorf bis nach Velten sowie eine umsteigefreie Anbindung des Prignitz-Express (RE 6) bis nach Berlin-Gesundbrunnen erwartet. Die Länder Berlin und Brandenburg sowie die Deutsche Bahn haben Anfang Oktober eine „Rahmenvereinbarung über das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg – i2030“ unterzeichnet. Das Konzept sieht eine genauere Betrachtung und Optimierung des Schienenverkehrs in acht Korridoren vor, darunter auch der Abschnitt Velten/Prignitz.

Darüber hinaus wird derzeit der Entwurf des neuen Landesnahverkehrsplans, der in seiner jetzigen Fassung bis zum Jahr 2022 gilt, erarbeitet. Laut Ministerium für Infrastruktur Brandenburg erhält der Entwurf die Realisierung beider Vorhaben. Genaue Zeitpläne zum Projektverlauf stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Bei der Stadtverwaltung Velten rechnet man frühestens im Jahr 2021 mit einem Anschluss. Dort wurden bereits Vorarbeiten für die Planung geleistet.

Durch die direkte S-Bahnanbindung an das Berliner Stadtgebiet erhofft man sich neue Impulse für die lokale Wirtschaft in Velten. Die Erreichbarkeit für Fachkräfte





## 2.2 DEMOGRAFIE

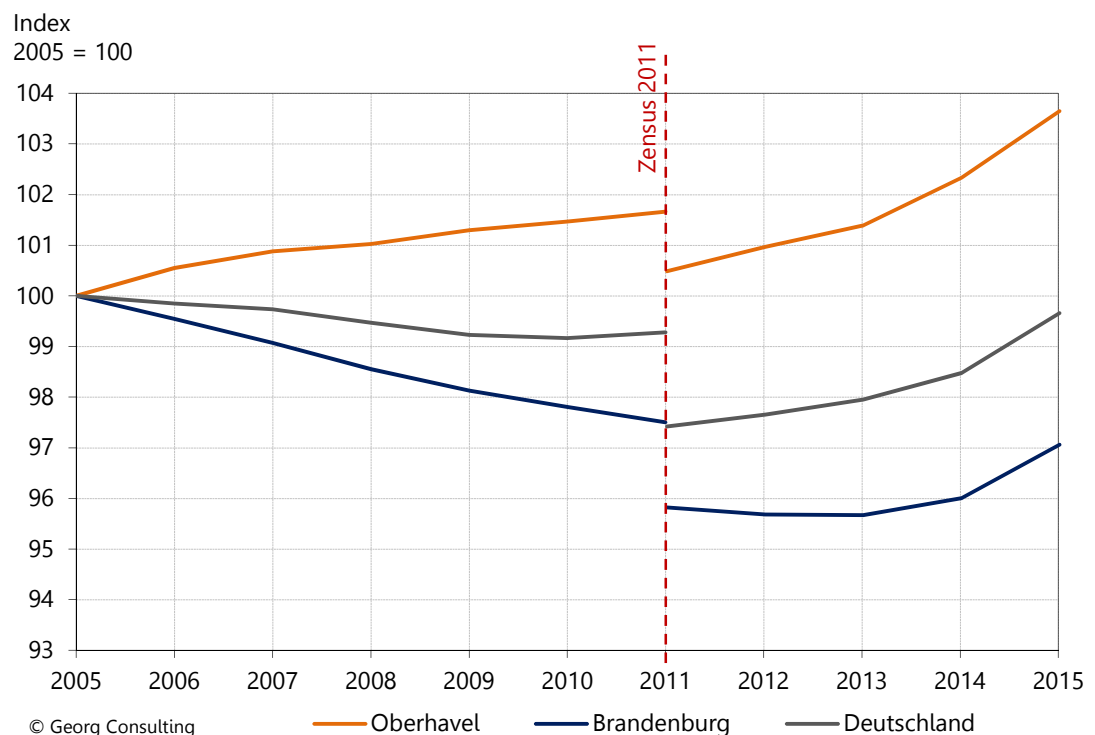
Der Landkreis Oberhavel zählte zum Jahresende 2015 insgesamt 207.524 Einwohner und ist nach Potsdam-Mittelmark der einwohnerstärkste Landkreis Brandenburgs. Im Landkreis leben 8,3 Prozent der Bevölkerung Brandenburgs. Das Kreisgebiet umfasst 1.808,2 Quadratkilometer. Die Bevölkerungsdichte beträgt folglich etwa 115 Einwohner pro Quadratkilometer und liegt damit über dem landesweiten Durchschnittswert (84 Einwohner/km<sup>2</sup>), jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (230 Einwohner/km<sup>2</sup>).

### Positive Einwohnerentwicklung

In den vergangenen zehn Jahren verbuchte der Landkreis einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Im Zeitraum von 2005 bis 2011 stieg die Einwohnerzahl um insgesamt 1,7 Prozent an. Landes- und bundesweit hat die Einwohnerzahl im diesem Zeitraum sogar abgenommen (-2,5 bzw. -0,7 %). Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur der demografischen Daten. Im Zuge dessen wurde die Einwohnerzahl des Landkreises Oberhavel um etwa 2.300 Personen bzw. um 1,1 Prozent nach unten korrigiert (vgl. Abbildung 10).

Innerhalb der darauffolgenden vier Jahre ist die Einwohnerzahl noch einmal deutlich um 3,1 Prozent und damit wiederum dynamischer als in Land (+1,3) und Bund (+2,3 %) angestiegen. Das Wachstum entspricht rund 6.300 zusätzlichen Einwohnern. Etwa die Hälfte des Einwohnerzuwachses entfällt auf ausländische Bürger (+2.977 Einwohner). Der Ausländeranteil fiel mit 3,0 Prozent zum Jahresende 2015 jedoch niedriger als im Landesdurchschnitt (3,6 %) aus und lag deutlich unter dem bundesweiten Vergleichswert (10,5 %).

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2005–2015\*

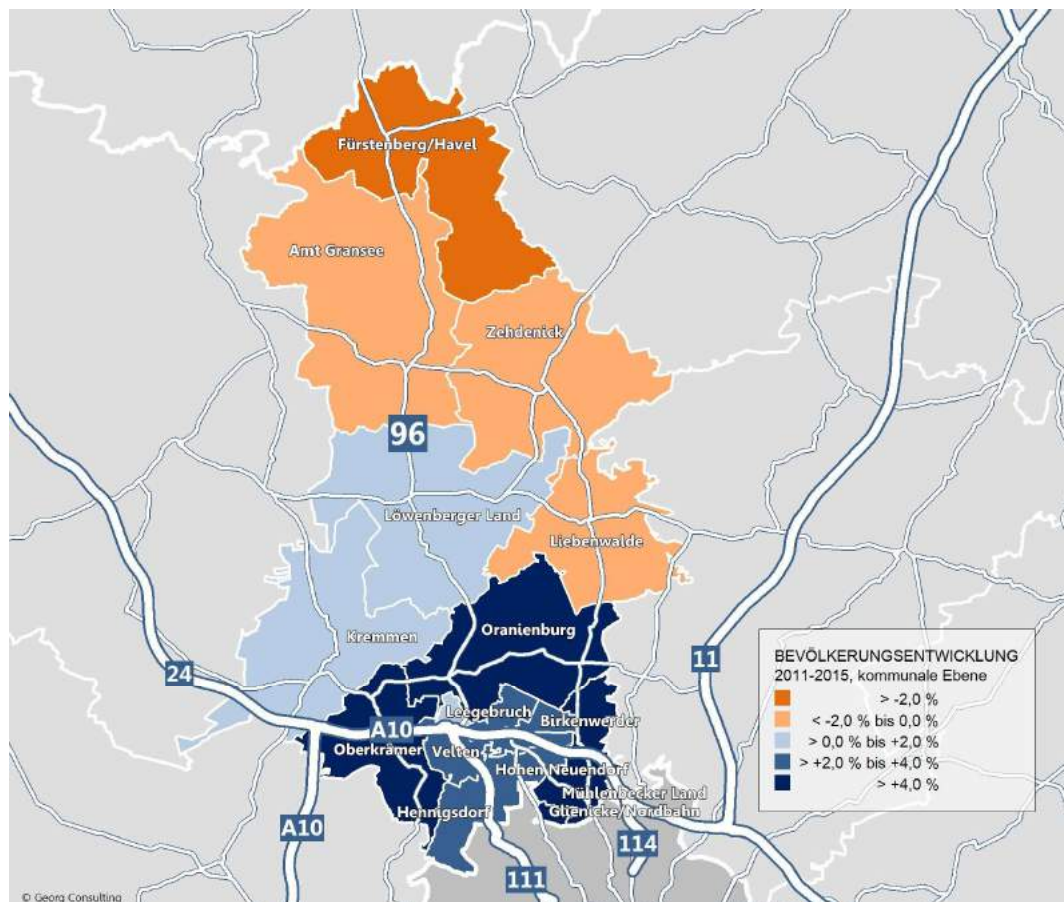


\*AB 2011: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Innerhalb des Landkreises zeigen sich unterschiedliche demografische Entwicklungen. Während in der Teilregion Nord die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 insgesamt um einen Prozentpunkt zurückgegangen ist, nahm diese in der Teilregion Süd um 4,2 Prozent zu. Innerhalb des Jahres 2015 stieg die Einwohnerzahl im Norden jedoch erstmals wieder leicht um rund 280 Personen an (+0,7 %). Im Süden lag das Einwohnerplus zuletzt bei 2.350 Personen innerhalb eines Jahres (+1,4 %). Die Teilregion Süd zählte zum Jahresende 2015 insgesamt 166.836 Einwohner, während es in der Teilregion Nord 40.688 Einwohner waren. Der jeweilige Anteil an der kreisweiten Bevölkerung liegt bei 80,4 bzw. 19,6 Prozent.

Ein heterogenes Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene. Die höchsten Einwohnerzuwächse im Zeitraum 2011 bis 2015 verbuchten die Gemeinde Glienicke/Nordbahn an der Berliner Stadtgrenze (+9,7 %) und die Kreisstadt Oranienburg (+5,2 %). Diese beiden Kommunen erzielten ebenfalls das höchste absolute Wachstum (+1.070 bzw. +2.156 Personen). Darüber hinaus verzeichneten das Mühlenbecker Land (+5,1 %), Oberkrämer (+4,6 %), Hohen Neuendorf (+3,8 %) sowie Birkenwerder (+3,5 %) ein im kreisweiten Vergleich überdurchschnittliches Wachstum. Alle genannten Kommunen befinden sich in der Teilregion Süd (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2015\*



\*AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011; bis 2010: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In der Teilregion Nord gab es im Zeitraum lediglich in der Gemeinde Löwenberger Land ein positives Bevölkerungswachstum (+1,1 %). In den fünf restlichen Kommunen war die Einwohnerzahl rückläufig. Insgesamt zeigt sich, dass eine positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Oberhavel tendenziell mit einer relativen Nähe zur Bundeshauptstadt einhergeht. In den nördlichsten Kommunen Stadt Fürstenberg/Havel (-3,3 %) und dem Amt Gransee und Gemeinden (-1,9 %) gab es den stärksten Bevölkerungsrückgang.

### **Wachstum durch Zuwanderung**

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) sowie aus dem natürlichen Saldo der Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre im Landkreis Oberhavel resultiert aus einer kontinuierlich positiven Wanderungsbilanz. Es gab im Betrachtungszeitraum zwar jedes Jahr weniger Geburten als Sterbefälle. Die Zuwanderung konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch kompensieren.

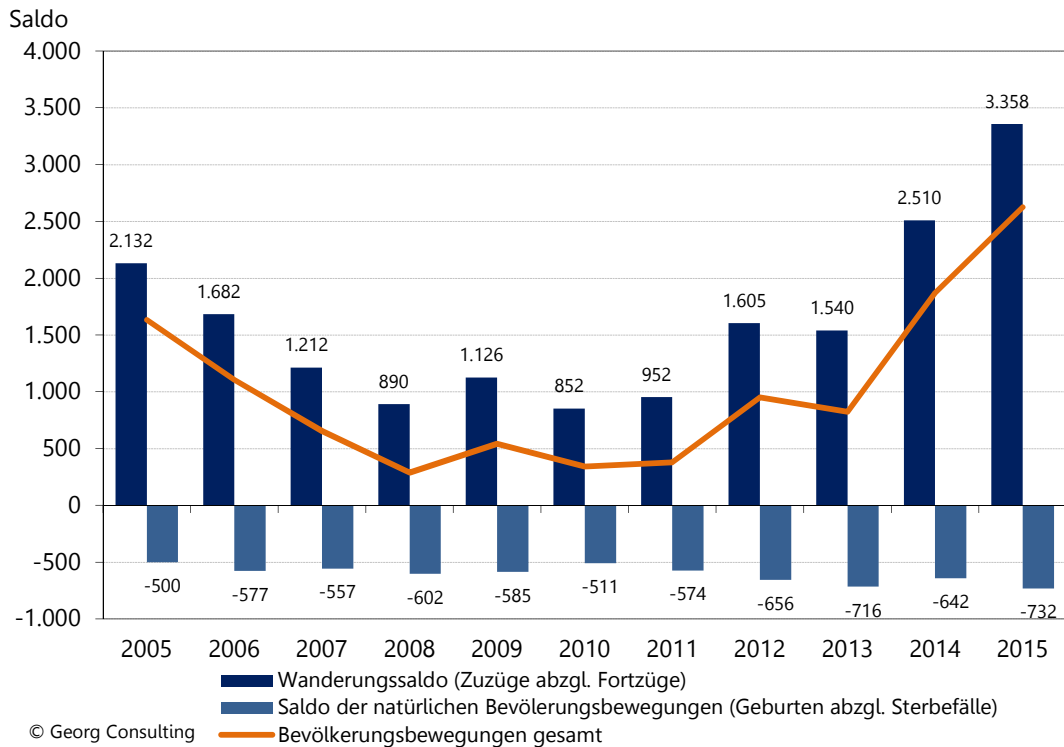
Im Jahr 2015 wurden im Landkreis Oberhavel 1.673 Geburten und 2.405 Sterbefälle erfasst. Daraus ergab sich ein Bevölkerungsrückgang um 732 Einwohner. Gleichzeitig zogen 9.616 Personen in den Landkreis und 6.258 Personen zogen fort, wodurch ein Wanderungssaldo von +3.358 Personen erzielt wurde. Die Bevölkerung im Landkreis nahm also insgesamt um 2.626 Personen zu (vgl. Abbildung 12).

Die Zuwanderung in den Landkreis erfolgt aus unterschiedlichen Regionen statt. Erstens verdeutlichen die Wanderungsbewegungen Suburbanisierungstendenzen aus Berlin. Etwa 41 Prozent der Zuzügler hatten ihren Wohnsitz zuvor in der Bundeshauptstadt (3.944 Personen) und waren damit die größte Gruppe unter den Zuzüglern. Im Gegenzug zogen 2.180 Personen aus dem Landkreis Oberhavel nach Berlin. In Bezug auf die Bundeshauptstadt wurde ein Wanderungsplus von 1.764 Personen erzielt. Über die Hälfte der Wanderungsbilanz geht somit auf die Zuwanderung aus Berlin zurück.

Auch in Bezug auf die anderen brandenburgischen Landkreise wurden deutliche Wanderungsüberschüsse erzielt. Es ist zu berücksichtigen, dass hier unter anderem die Umverteilung aus der zentralen Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge des Bundeslandes Brandenburg in Eisenhüttenstadt (Landkreis Oder-Spree) mit einfließt. Die meisten Wanderungsbewegungen gab es mit den an den Landkreis Oberhavel angrenzenden Landkreisen Barnim, Havelland und Ostprignitz-Ruppin. Etwa die Hälfte der Zu- und Fortzüge entfielen auf diese drei Landkreise. Insgesamt gab es im Jahr 2015 2.846 Zuzüge aus diesen Landkreisen.

Aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne Berlin und Brandenburg) zogen im Jahr 2015 1.633 Personen in den Landkreis Oberhavel. Im Gegenzug zogen 1.517 Personen in das übrige Bundesgebiet fort (Wanderungssaldo: +116 Personen). Aus dem Ausland wurden 1.193 Zuzüge erfasst. Ihnen standen 1.191 Fortzüge gegenüber. Die Wanderungsbilanz mit dem Ausland war folglich fast ausgeglichen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Oberhavel im Wesentlichen aus der Zuwanderung aus Berlin sowie der zentralen Erstaufnahmestelle resultiert.

ABBILDUNG 12: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN\* (WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN) IM LANDKREIS OBERHAVEL 2005–2015\*

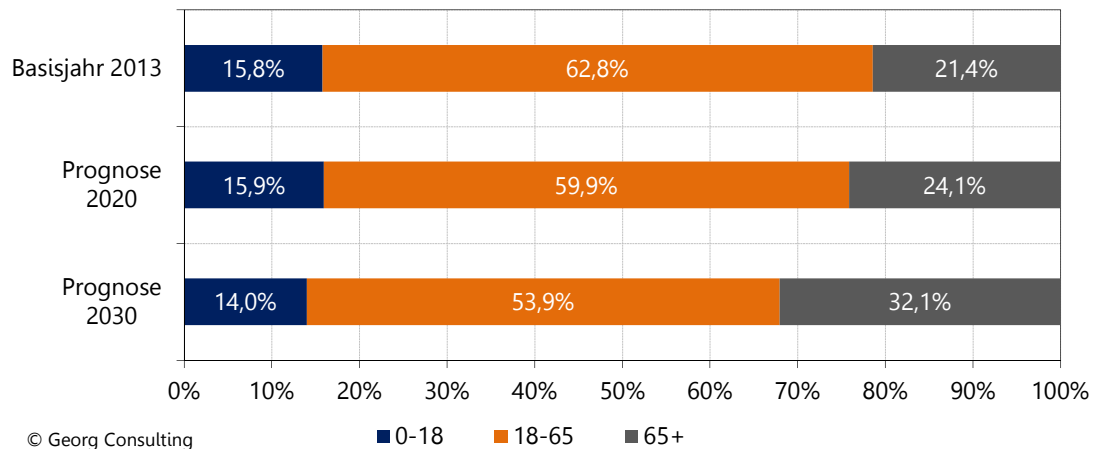


### Bevölkerungsrückgang bis 2030 erwartet

Die Bevölkerung im Landkreis Oberhavel ist relativ jung. Der Bevölkerungsanteil der bis 18-Jährigen lag im Jahr 2013 mit 16,1 Prozent über dem entsprechenden Anteil in Brandenburg (15,0 %) und geringfügig unter dem bundesweiten Vergleichswert (16,2 %). Gleichzeitig gab es prozentual weniger Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter als landesweit (Landkreis Oberhavel: 21,8 %, Brandenburg: 23,3 %). In Deutschland waren im Jahr 2015 21,1 Prozent der Einwohner 65 Jahre alt oder älter. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 65 Jahren betrug im Landkreis 62,1 Prozent. Hier fiel der entsprechende Anteil in Brandenburg etwas niedriger aus (61,7 %). Bundesweit gehörten 62,7 Prozent der Bevölkerung dieser Altersgruppe an.

Eine Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg aus dem Jahr 2015 prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs für den Landkreis bis zum Jahr 2018. Das Basisjahr dieser Prognose ist das Jahr 2013. Danach wird mit einem leichten Rückgang auf etwa 198.500 Einwohner im Jahr 2030 gerechnet. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung bleibt dabei zunächst stabil und verringert sich bis zum Jahr 2030 auf 14,0 Prozent (Brandenburg: 13,7 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter steigt hingegen auf 24,1 Prozent im Jahr 2020 bzw. 32,1 Prozent im Jahr 2030 an (Brandenburg: 26,0 bzw. 33,6 %). Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verringert sich auf 59,9 Prozent bis zum Jahr 2020 und auf 53,9 Prozent bis zum Jahr 2030 (vgl. Abbildung 13). Landesweit sinkt der Anteil zunächst auf 58,9 Prozent und dann auf 52,7 Prozent im Jahr 2030.

ABBILDUNG 13: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IM LANDKREIS OBERHAVEL (BASISJAHR 2015, PROGNOSE 2020 UND 2030\*)



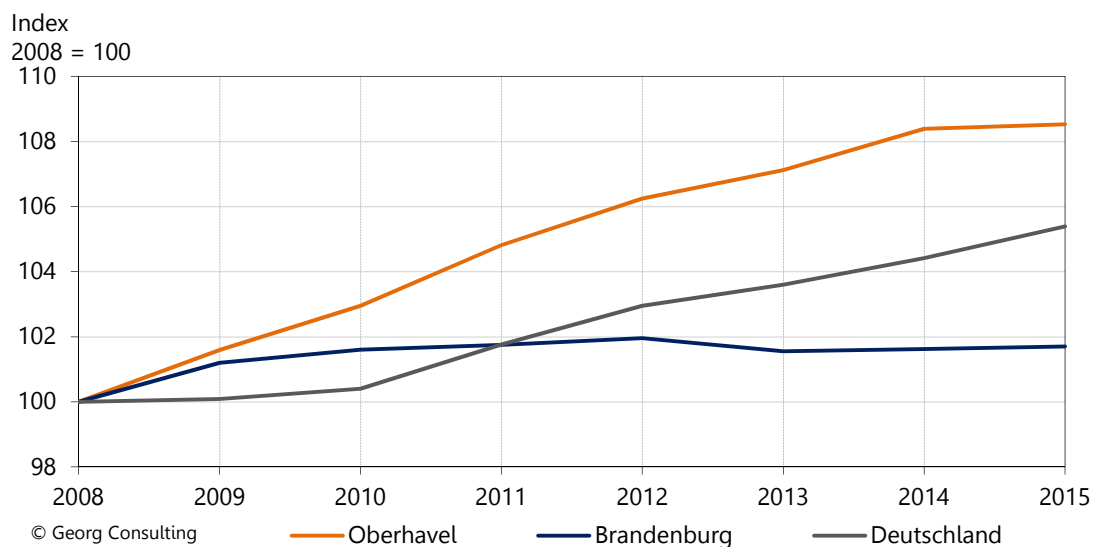
© Georg Consulting  
 \* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG; LANDESAMT FÜR BAUEN UND VERKEHR (2015); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.3 ARBEITSMARKT

### 2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung

Auf dem Arbeitsmarkt Landkreis Oberhavel hat sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung vollzogen. Die Zahl der Erwerbstätigen<sup>5</sup> ist seit dem Jahr 2008 kontinuierlich angestiegen. Der Zuwachs betrug bis zum Jahr 2015 insgesamt 8,5 Prozent. Dies entspricht bei zuletzt rund 76.600 Erwerbstätigen etwa 6.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Das Wachstum verlief dynamischer als im landes- und bundesweiten Trend. Dort wurden im entsprechenden Zeitraum Wachstumsraten von 1,7 bzw. 5,4 Prozent erzielt (vgl. Abbildung 14).

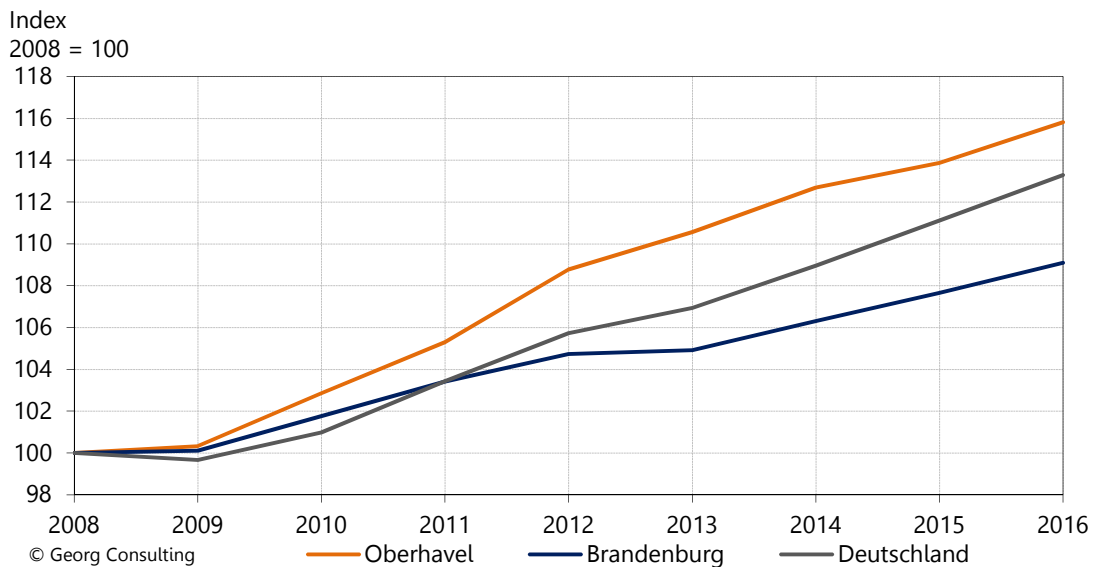
ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGENENZAHL\* AM ARBEITSORT 2008–2015



<sup>5</sup> Erwerbstätige sind alle Personen, die einer 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 2015 vor.

Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 lag das Beschäftigtenwachstum im Landkreis Oberhavel bei 15,8 Prozent und damit ebenfalls über den Wachstumsraten in Land (+9,1 %) und Bund (+13,3 %). Insgesamt zählte der Landkreis Oberhavel im Juni 2016 56.108 Beschäftigte am Arbeitsort. Innerhalb von acht Jahren sind 7.657 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse entstanden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von rund 960 Beschäftigten pro Jahr.

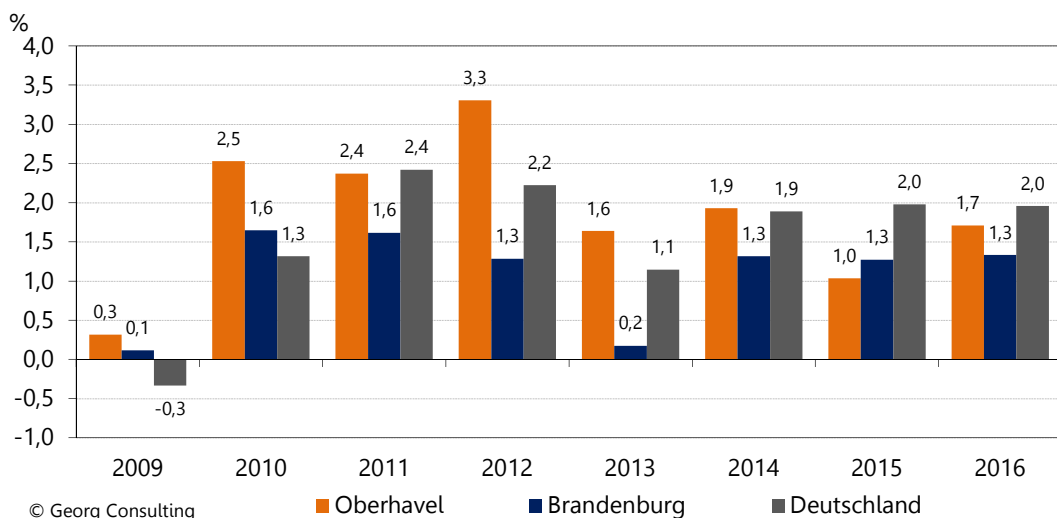
ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT 2008–2016\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Das jährliche Beschäftigtenwachstum lag mit Ausnahme des Jahres 2015 über dem landesweiten Vergleichswert. Selbst in der Finanz- und Wirtschaftskrise stieg die Zahl der Beschäftigten im Landkreis Oberhavel leicht um 0,3 Prozent an (vgl. Abbildung 16).

ABBILDUNG 16: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2008–2016\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

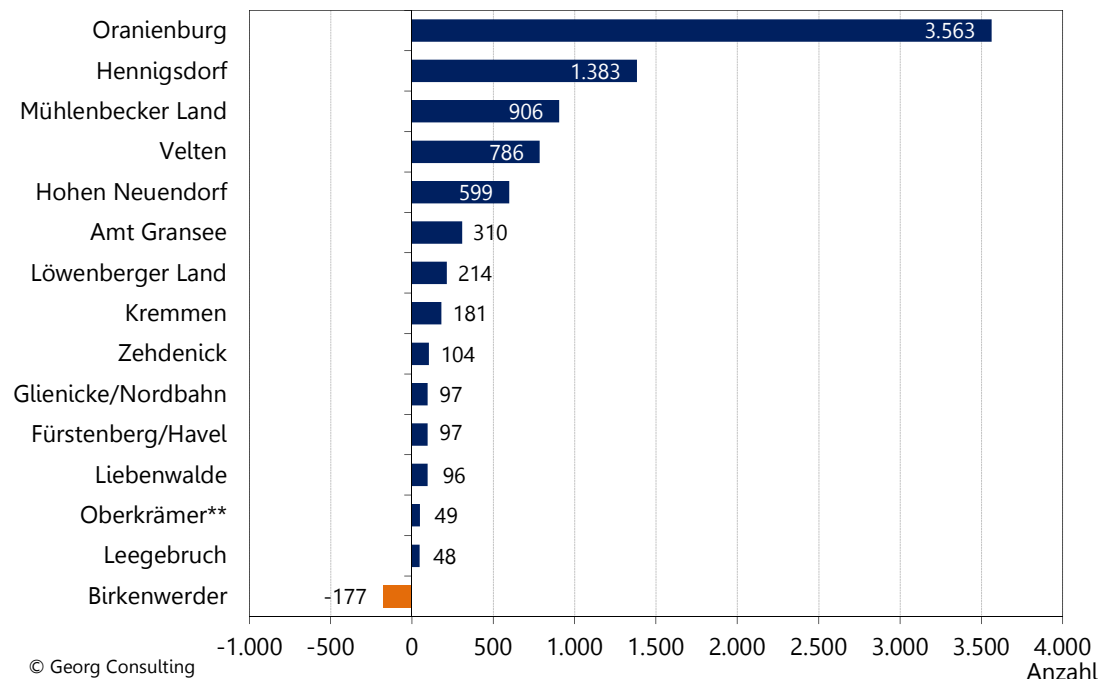
## Wachstum in beiden Teilregionen

In der Teilregion Süd fiel das Beschäftigtenwachstum mit 17,0 Prozent deutlich höher aus als in der Teilregion Nord (+9,9 %). Über 80 Prozent des kreisweiten Beschäftigungszuwachses entfielen damit auf den Süden des Landkreises. Insgesamt gab es dort im Juni 2016 47.025 Beschäftigte am Arbeitsort. In der Teilregion Nord gab es 9.083 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Absolut kamen im Süden 6.836 und im Norden 821 Beschäftigungsverhältnisse hinzu.

Fünf Kommunen verzeichneten einen prozentualen Beschäftigtenzuwachs über dem kreisweiten Durchschnitt. Im Mühlenbecker Land fiel das Wachstum mit 53,6 Prozent deutlich überdurchschnittlich aus. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg hier im Zeitverlauf kontinuierlich an. So entstanden in den Unternehmen 906 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse. In der Kreisstadt Oranienburg stieg die Beschäftigung im Betrachtungszeitraum um 25,7 Prozent, in Hohen Neuendorf um 21,0 Prozent und in Velten um 20,4 Prozent an. Absolut betrachtet gab es die höchsten Zuwächse in Oranienburg (+3.563 SvB<sup>6</sup>), Hennigsdorf (+1.383 SvB) und Velten (+786 SvB). In Birkenwerder gab es einen Beschäftigtenrückgang um rund sieben Prozent.

Der RWK O-H-V hatte einen Anteil von etwa 75 Prozent am gesamten Beschäftigtenwachstum im betrachteten Zeitraum. In den drei Städten des RWK entstanden insgesamt 5.732 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse, was einem Zuwachs von 21,4 Prozent entspricht (vgl. Abbildung 17). In den drei Städten des RWK waren insgesamt 32.473 Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von 57,8 Prozent an allen Beschäftigten im Landkreis.

ABBILDUNG 17: ABSOLUTE ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT IN DEN KOMMUNEN 2008–2016\*



© Georg Consulting

\* STICHTAG: 30. JUNI. \*\* OBERKRÄMER: ZEITRAUM 2009–2016. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

<sup>6</sup> SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

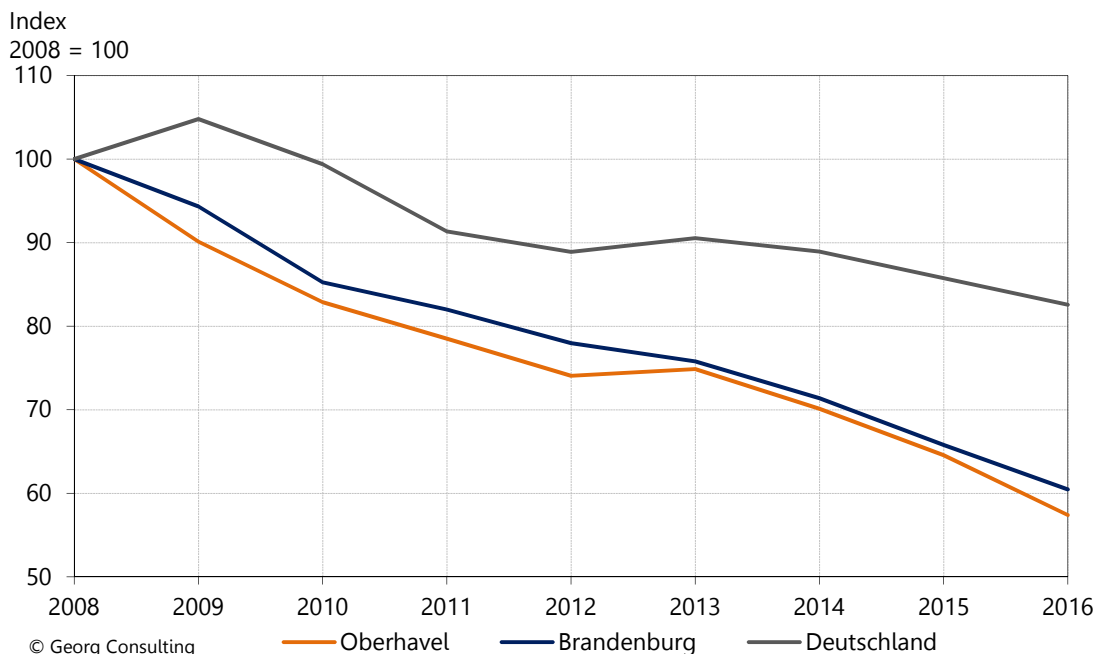
### Arbeitsplatzintensität im RWK O-H-V am höchsten

Die Arbeitsplatzintensität (Beschäftigte je 1.000 Einwohner) erreichte in der Teilregion Süd (282 SvB) einen höheren Wert als im Norden (223 SvB). Der kreisweite Durchschnitt lag im Jahr 2016 bei 270 Beschäftigten. Im RWK O-H-V wird ein Spitzenwert von 398 Beschäftigten erreicht. Die Arbeitsplatzintensität reicht zwischen 98 Beschäftigten je 1.000 Einwohner in Glienicke/Nordbahn und 400 Beschäftigten je 1.000 Einwohner in Oranienburg.

### 2.3.2 Arbeitslosigkeit

Parallel zum dynamischen Erwerbstätigen- und Beschäftigtenwachstum ist die Zahl der Arbeitslosen im Landkreis Oberhavel im Zeitraum 2008 bis 2016 deutlich zurückgegangen. Ihre Zahl hat sich um 42,6 Prozent verringert. Dies entspricht einem Rückgang von 13.253 Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7.608 Arbeitslose im Jahr 2016 (-5.645 Arbeitslose). Landesweit ging die Arbeitslosigkeit ähnlich stark zurück (-39,5 %). Auf Bundesebene fiel der entsprechende Rückgang mit 17,4 Prozent deutlich geringer aus (vgl. Abbildung 18).

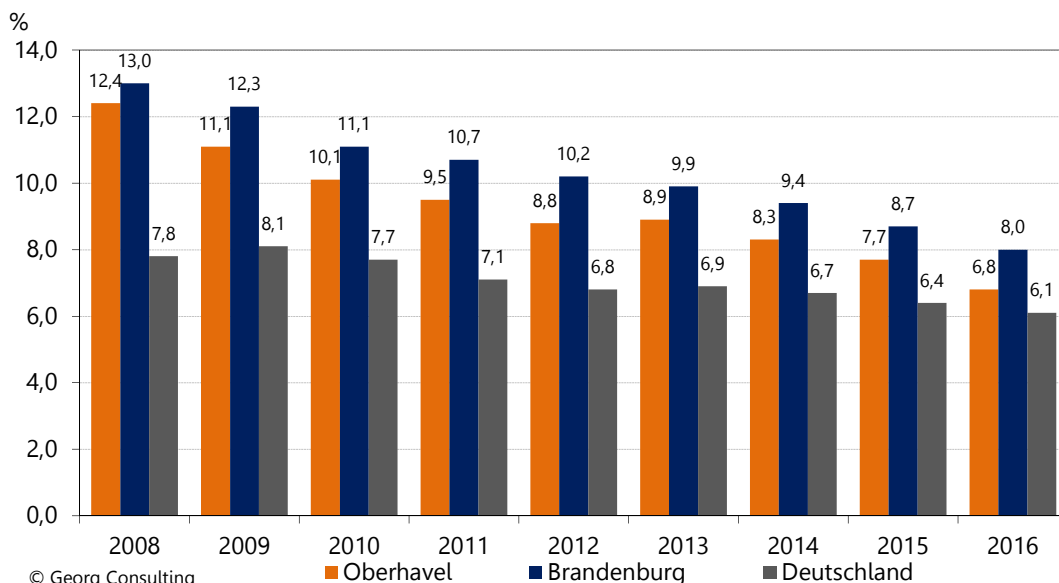
ABBILDUNG 18: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLÖSENZAHLEN\* 2008–2016 (INDEXIERT)



\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Durch den starken Rückgang der Arbeitslosenzahlen verringerte sich die Arbeitslosenquote deutlich. Im Betrachtungszeitraum hat sich der entsprechende Wert dem Bundesdurchschnitt angenähert. Im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Quote im Landkreis 12,4 Prozent, während die Arbeitslosenquote bundesweit bei 7,8 Prozent lag. Im Jahr 2016 gab die Bundesagentur für Arbeit für den Landkreis Oberhavel eine Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent im Jahresdurchschnitt an. Bundesweit lag der Vergleichswert bei 6,1 Prozent. Landesweit fiel die Arbeitslosenquote mit 8,0 Prozent höher aus als im Landkreis (vgl. Abbildung 19).

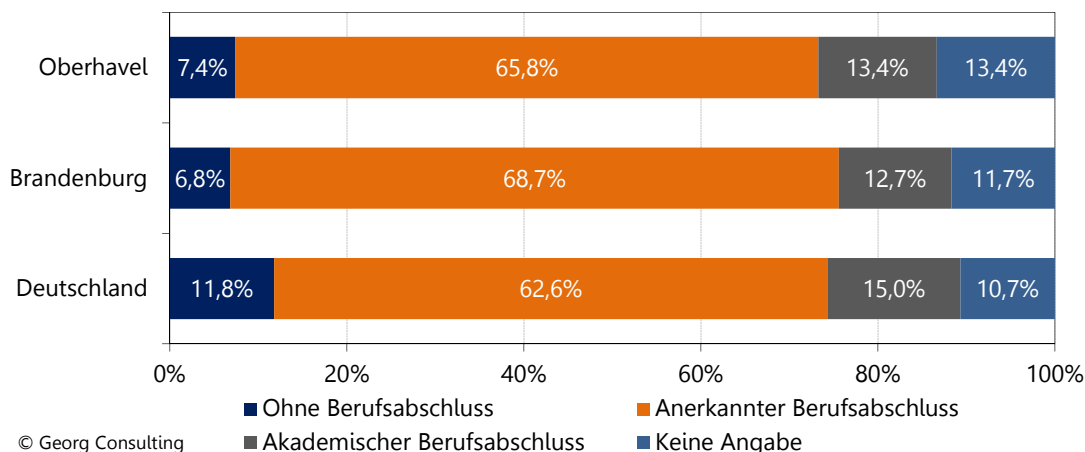


**ABBILDUNG 19: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE\* 2008–2016**


### 2.3.3 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Im Landkreis Oberhavel hatten im Jahr 2016 13,4 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen akademischen Berufsabschluss. Der Anteil lag damit leicht über dem brandenburgischen Vergleichswert (12,7 %). Bundesweit konnten 15,0 Prozent der Beschäftigten das höchste Qualifikationsniveau vorweisen. Hingegen gab es anteilig weniger Beschäftigte mit einer anerkannten Berufsausbildung als in ganz Brandenburg (65,8 bzw. 68,7 %).

Fasst man diese beiden Qualifikationsniveaus zusammen, verfügt ein größerer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Oberhavel (79,2 %) über eine berufliche Qualifikation als im Bundesdurchschnitt (77,6 %). In Brandenburg lag der entsprechende Wert bei 81,5 Prozent. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt ist der Anteil der Beschäftigten ohne Berufsabschluss im Landkreis Oberhavel mit 7,4 Prozent etwas höher, liegt aber unter dem Bundesdurchschnitt von 11,8 Prozent (vgl. Abbildung 20).

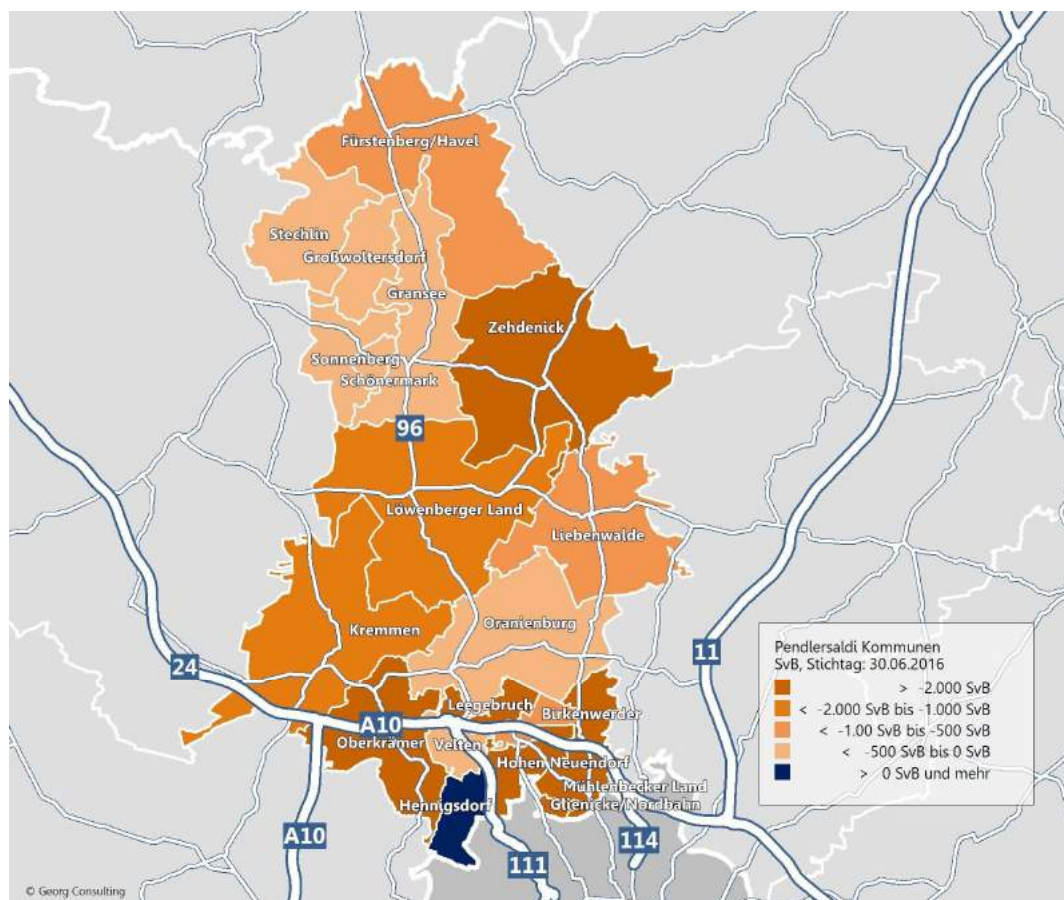
**ABBILDUNG 20: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS\* AM ARBEITSORT 2016**


### 2.3.4 Pendlerverflechtungen

Die Kommunen im Landkreis Oberhavel wiesen im Jahr 2016, mit Ausnahme der Stadt Hennigsdorf, einen negativen Pendlersaldo auf. In Hennigsdorf gibt es insgesamt 7.830 Einpendler, aber lediglich 7.321 Auspendler, was einem Pendlerüberschuss von 509 Beschäftigten entspricht. In der Kreisstadt Oranienburg glichen sich die Pendlerströme in etwa aus. Hier kamen auf 10.960 Einpendler 11.074 Auspendler (Pendlersaldo: -114 SvB). In Velten fiel der negative Pendlersaldo ebenfalls verhältnismäßig gering aus. Hier gab es 3.759 Einpendler und 4.193 Auspendler (Pendlersaldo: -434 SvB). Die hohen Auspendlerzahlen in Oranienburg und Velten sind auf die Nähe zu Berlin zurückzuführen. Gleichzeitig nehmen die RWK-Städte eine wichtige Funktion als Arbeitsort für das direkte Umland und die nördliche Region ein. Dies verdeutlichen die hohen Einpendlerquoten von bis zu 80 Prozent. Insgesamt zeigen sich also intensive Pendlerverflechtungen in der Region.

Klassische Wohnstandorte mit einer niedrigen Arbeitsplatzintensität verzeichneten einen weitaus höheren negativen Pendlersaldo. Hierzu gehören die berlinnahen Kommunen Hohen Neuendorf (-5.839 SvB), Glienicke/Nordbahn (-3.401 SvB) und Mühlenbecker Land (-3.177 SvB), aber auch Oberkrämer (-2.269 SvB) und Leegebruch (-2.062 SvB). In Zehdenick kamen auf 1.086 Einpendler 3.149 Auspendler. (vgl. Abbildung 21).

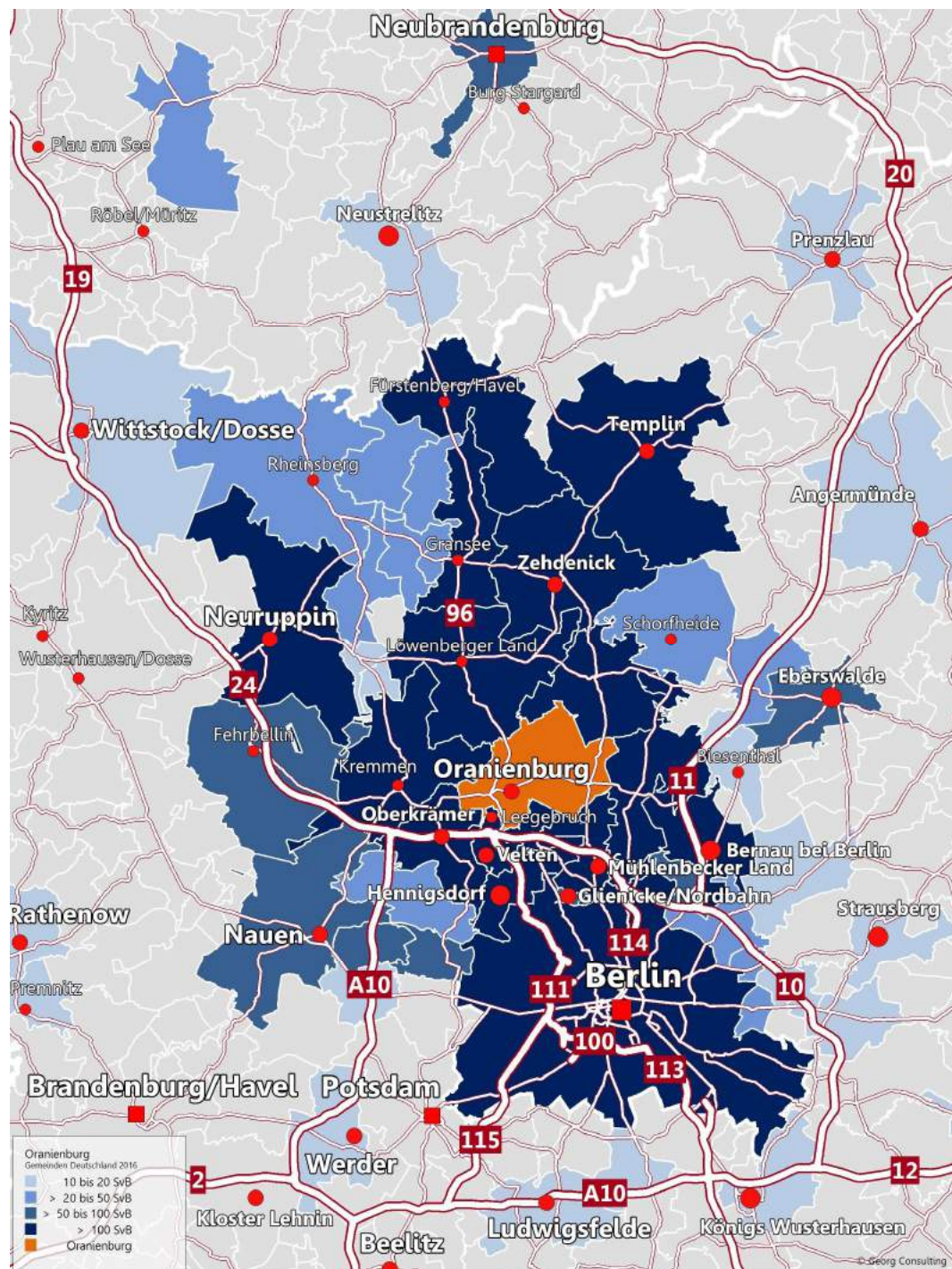
ABBILDUNG 21: PENDLERSALDI\* AUF KOMMUNALER EBENE 2016



\* DER PENDLERSALDO IST DIE DIFFERENZ VON EINPENDLERN ZU AUSPENDLERN; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Für den RWK O-H-V werden die Pendlerverflechtungen im Folgenden differenziert dargestellt. Die Kreisstadt Oranienburg zählte im Jahr 2016 17.415 Beschäftigte am Arbeitsort. Davon hatten 10.960 Beschäftigte ihren Wohnort außerhalb der Stadt, was einer Einpendlerquote von 62,9 Prozent entspricht. Etwa die Hälfte der Einpendler hatte ihren Wohnsitz im Landkreis Oberhavel (vgl. Abbildung 22). Die meisten von ihnen kamen aus Hohen Neuendorf (615 SvB), dem Löwenberger Land (613 SvB), Hennigsdorf (605 SvB), Zehdenick (605 SvB), Leegebruch (540 SvB) und Velten (526 SvB). Etwa ein Viertel der Einpendler kam aus Berlin (2.602 SvB).

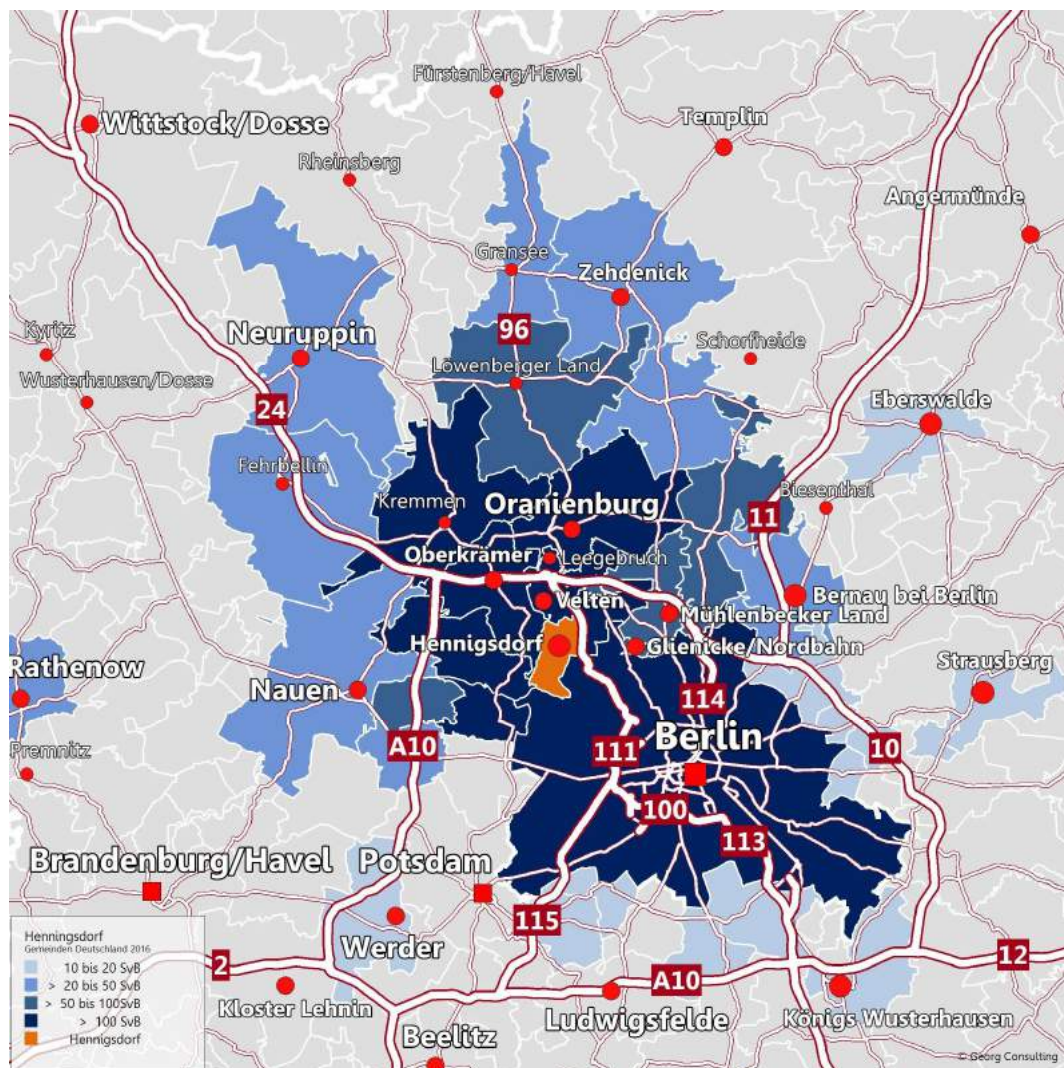
ABBILDUNG 22: PENDLERVERFLECHTUNGEN ORANIENBURG – EINPENDLER JE KOMMUNE\* 2016



\* STICHTAG: 30. JUNI. KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

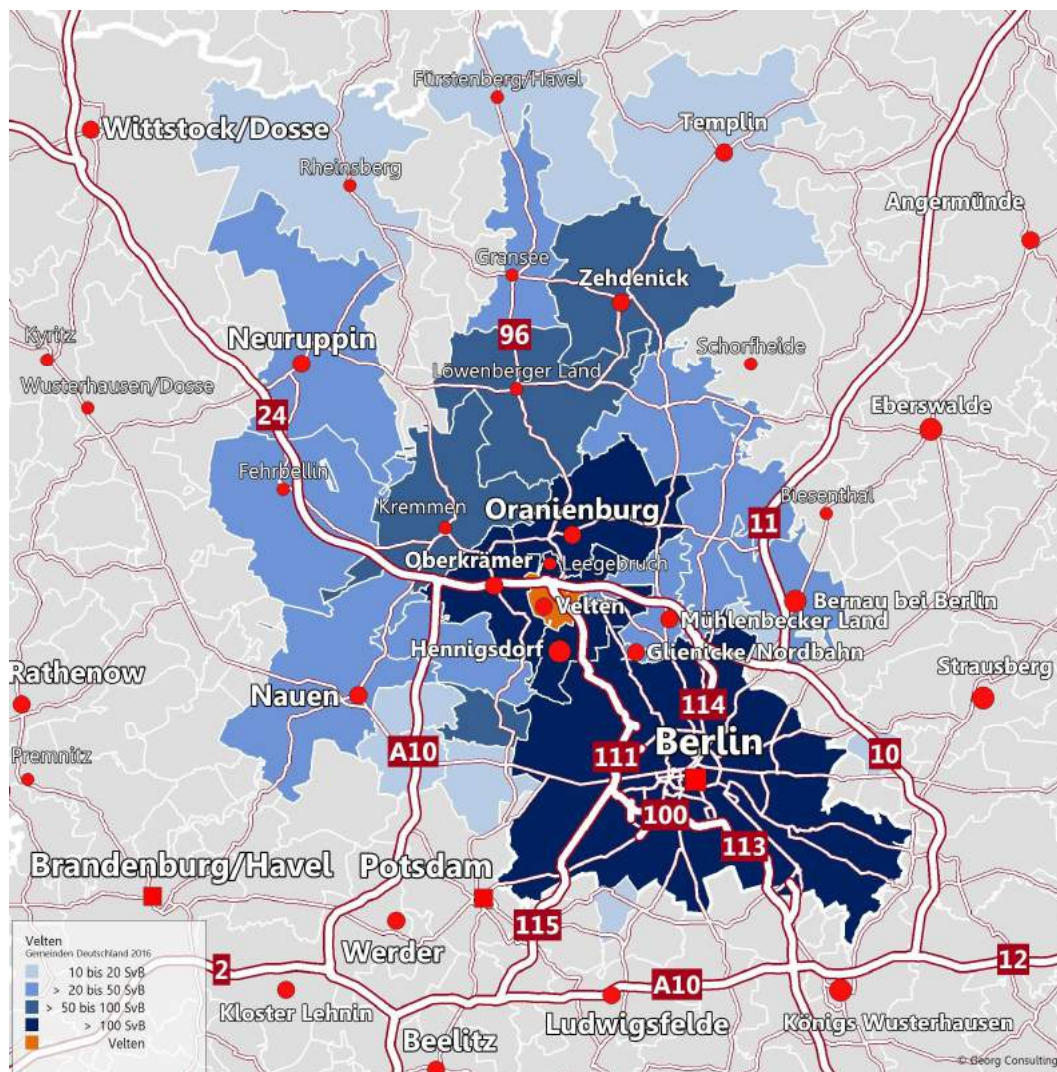
Von den 10.417 Beschäftigten in Hennigsdorf hatten 7.830 Personen ihren Wohnsitz außerhalb der Stadt. Die Einpendlerquote lag mit 75,2 Prozent über dem Niveau Oranienburgs. Etwa ein Drittel der Einpendler kam aus den Kommunen im Landkreis Oberhavel (2.783 SvB). Am häufigsten wohnten diese in Oranienburg (622 SvB), Velten (545 SvB), Oberkrämer (441 SvB) und Hohen Neuendorf (334 SvB). Die direkte Lage an der Berliner Stadtgrenze und die gute verkehrliche Anbindung über die A 111 sowie die S-Bahn äußerten sich in einer hohen Einpendleranzahl von 3.233 Personen aus der Bundeshauptstadt (vgl. Abbildung 23).

ABBILDUNG 23: PENDLERVERFLECHTUNGEN HENNINGSDORF – EINPENDLER JE KOMMUNE\* 2016



\* STICHTAG: 30. JUNI. KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Nach Velten pendelten von den insgesamt 4.641 Beschäftigten am Arbeitsort 81,0 Prozent ein (3.759 SvB). Die meisten Einpendler kamen aus dem Landkreis Oberhavel (1.802 SvB), davon wiederum die meisten aus Oranienburg (455 SvB), Hennigsdorf (402 SvB), Oberkrämer (242 SvB), Leegebruch (179 SvB) und Hohen Neuendorf (139 SvB). Aus der Bundeshauptstadt kamen 1.054 Personen bzw. 28,0 Prozent aller Einpendler (vgl. Abbildung 24).

**ABBILDUNG 24: PENDLERVERFLECHTUNGEN VELTEN – EINPENDLER JE KOMMUNE\* 2016**


\* STICHTAG: 30. JUNI. KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

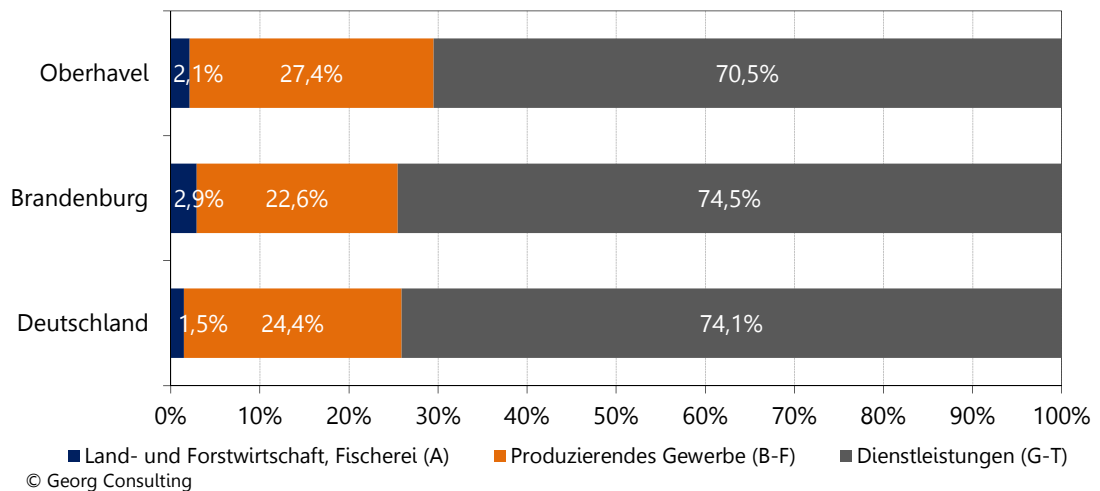
## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

### 2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind im Landkreis Oberhavel in der Landwirtschaft und im Produzierenden Gewerbe verhältnismäßig mehr Menschen erwerbstätig. Im primären Wirtschaftssektor waren im Jahr 2015 2,1 % aller Erwerbspersonen tätig, während der bundesweite Anteil bei 1,5 Prozent lag.

Im Produzierenden Gewerbe gab es knapp 21.000 Erwerbstätige, was einem Anteil von 27,4 Prozent entspricht. Der Wert lag damit drei Prozentpunkte über dem Bundes- und 4,8 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 39).

Der Erwerbstätigenanteil in den Dienstleistungsbereichen fiel im Landkreis Oberhavel folglich geringer aus als in den beiden Vergleichsregionen. Der Anteil lag auf Landes- und Bundesebene bei 74,1 bzw. 74,5 Prozent, während im Landkreis Oberhavel 70,5 Prozent der Erwerbstätigen in den Dienstleistungsbereichen tätig waren.

**ABBILDUNG 25: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN\* 2015**


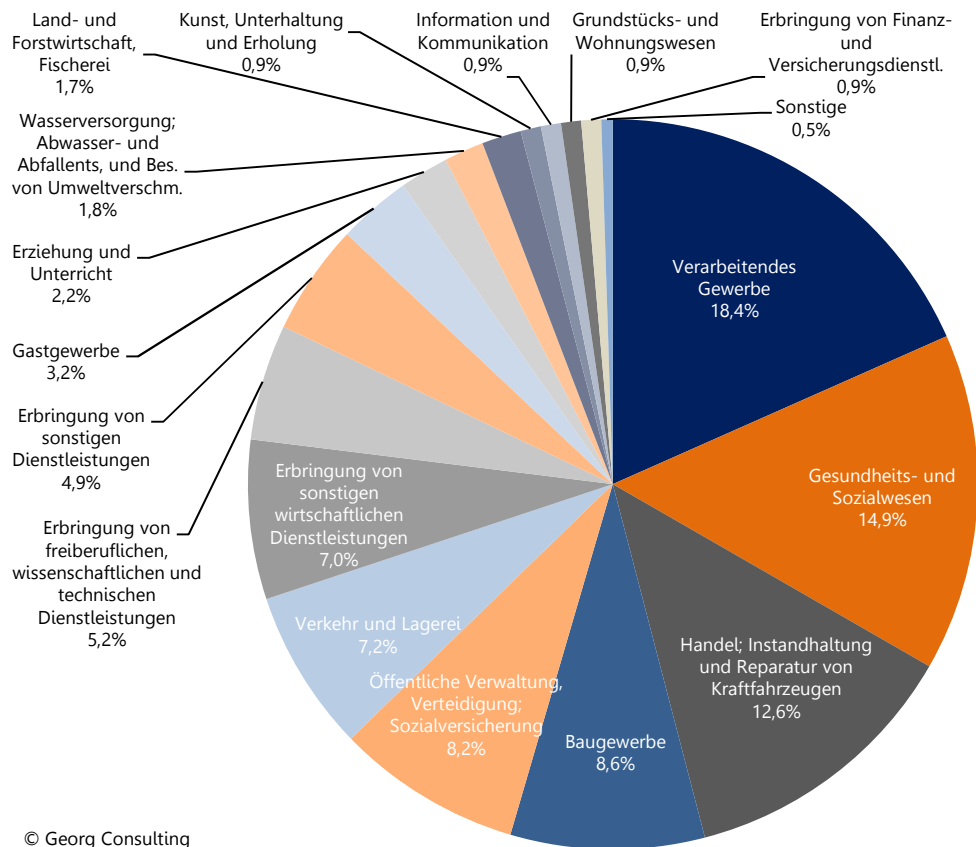
\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Aktuellere und tiefergehende Daten als zu den Erwerbstätigen liegen hinsichtlich der Beschäftigten vor. Das Verarbeitende Gewerbe war im Jahr 2016 mit 18,4 Prozent der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig im Landkreis Oberhavel (vgl. Abbildung 26). Insgesamt wurden 10.300 Beschäftigte diesem Bereich zugerechnet. Darauf folgen das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 14,9 Prozent bzw. 8.387 Beschäftigten und der Handel (inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen) mit 7.090 Beschäftigten (12,6 %). Weitere wichtige Wirtschaftszweige im Landkreis Oberhavel sind das Baugewerbe (4.822 SvB bzw. 8,6 %), die Öffentliche Verwaltung (4.599 SvB bzw. 8,2 %), der Bereich Verkehr und Lagerei (4.026 SvB bzw. 7,2 %) sowie sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (3.955 SvB bzw. 7,0 %).

Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigungsanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer vertreten ist<sup>7</sup>, kommt im Landkreis Oberhavel besonders den Wirtschaftszweigen Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (995 SvB, LQ 234,4), Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (972 SvB, LQ 220,9), Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (2.748 SvB, LQ 188,6), Baugewerbe (4.822 SvB, LQ 154,4), Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung (4.599 SvB, LQ 148,7) und Verkehr und Lagerei (4.026 SvB, LQ 136,0) eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung zu (vgl. Tabelle 4).

<sup>7</sup> Lokationsquotient > 100: Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient; < 100: regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen kleineren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

ABBILDUNG 26: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR\* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2016



© Georg Consulting

\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

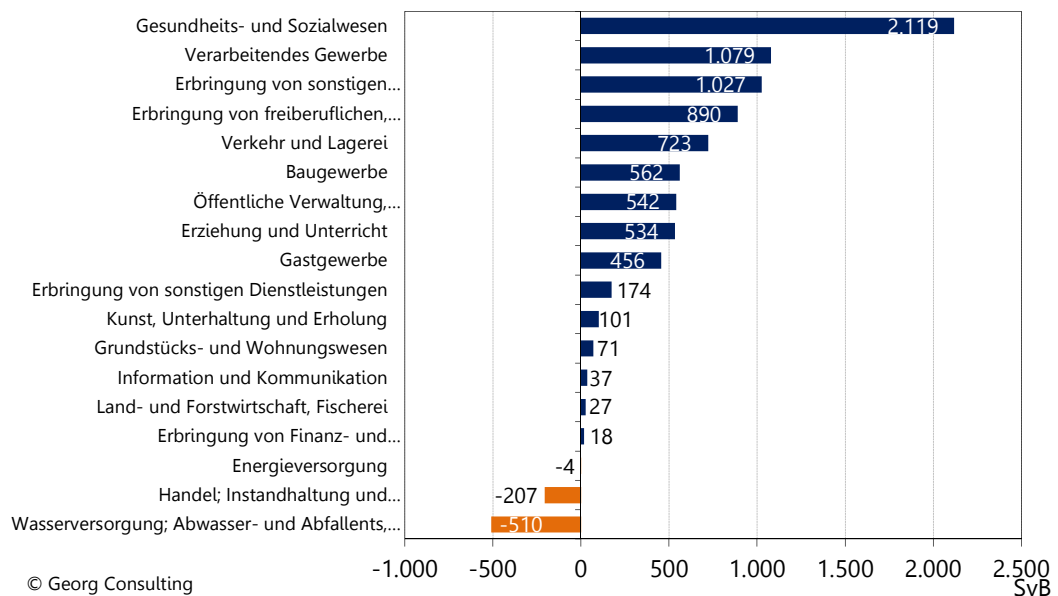
Das Verarbeitende Gewerbe hat zwar mit 18,4 Prozent einen hohen Beschäftigtenanteil, jedoch lag der Lokationsquotient nur bei 85,8. Bundesweit waren 21,4 Prozent der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig tätig. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbe gab es jedoch mit der Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (1.835 SvB, LQ 267,8) sowie von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (550 SvB, LQ 154,8) zwei Branchen mit einem relativ hohen Beschäftigtenanteil. Angaben zur Beschäftigung in der Metallerzeugung und im sonstigen Fahrzeugbau sind aufgrund statistischer Geheimhaltung nicht verfügbar.

### **Beschäftigungsaufbau vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen sowie im Verarbeitenden Gewerbe**

Von den insgesamt 7.657 zusätzlichen Beschäftigungsverhältnissen, die im Zeitraum von 2008 bis 2016 im Landkreis Oberhavel hinzukamen, sind besonders viele im Gesundheits- und Sozialwesen (+2.119 SvB), Verarbeitenden Gewerbe (+1.079) und in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+1.027 SvB) entstanden (vgl. Abbildung 27). Letzterer Wirtschaftszweig umfasst unter anderem die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (+378 SvB), die jedoch im Landkreis weniger stark repräsentiert ist (LQ 78,9), sowie den Bereich Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien (+517 SvB).

In den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen entstanden insgesamt 890 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, darunter in der Werbung und Marktforschung (+325 SvB), Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung (+317 SvB) sowie in der Forschung und Entwicklung (+205 SvB). Der letztgenannte Bereich verbuchte einen Zuwachs von 50,6 Prozent auf 610 Beschäftigte und weist einen überdurchschnittlichen Lokationsquotienten von 166,3 auf. Einen Beschäftigungsrückgang gab es hingegen im Handel (-207 SvB) sowie in den Wirtschaftszweigen Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (-510 SvB). Der Rückgang im letztgenannten Bereich ist tendenziell auf zwei Aspekte zurückzuführen. So wurde ein Beschäftigungsprogramm eines Tochterunternehmens der *Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH (AWU)* beendet. Des Weiteren ist die Schließung der Glasrecycling-Anlage in Velten zu erwähnen. Gegebenenfalls kam es durch Umstrukturierungen bei der ALBA Group zu weiteren Rückgängen.

ABBILDUNG 27: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENENZAHL NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008–2016



© Georg Consulting  
 \* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der Entwicklungsquotienten (EQ) misst, ob die Beschäftigungsentwicklung im Landkreis Oberhavel besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist (vgl. Tabelle 4). Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung zeigt sich unter anderem im Verarbeitenden Gewerbe (EQ 108,7), den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (EQ 106,5), in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (EQ 105,0), im Bereich Verkehr und Lagerei (EQ 104,4) sowie im Baugewerbe (EQ 101,7).

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes gibt es vor allem in den bereits oben genannten Branchen Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (EQ 171,3) und Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (EQ 125,0) sowie in der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (EQ 110,1) eine dynamische Beschäftigtenentwicklung (vgl. Tabelle 4).



## Verarbeitendes Gewerbe mit unterdurchschnittlicher Bedeutung

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass das Verarbeitende Gewerbe im Landkreis Oberhavel eine unterdurchschnittliche Bedeutung hat, die Beschäftigung jedoch deutlich stärker angestiegen ist als im Bundesdurchschnitt. Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung gab es auch im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei, wobei hier im Gegensatz zum Verarbeitenden Gewerbe der Beschäftigtenanteil deutlich höher ist als in Deutschland insgesamt. Der Handel hat sich unterdurchschnittlich entwickelt und eine relativ geringere Bedeutung.

TABELLE 4: AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2016\*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	OBERHAVEL			BRANDENBURG			DEUTSCHLAND			LQ OHV	EQ OHV
	SVB 2016	ANTEIL SVB GESAMT 2016	Wachstum 2008-2016	SVB 2016	ANTEIL SVB GESAMT 2016	Wachstum 2008-2016	SVB 2016	ANTEIL SVB GESAMT 2016	Wachstum 2008-2016		
	Stichtag 30. Juni Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	D=100	D=100
<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	<b>972</b>	<b>1,7</b>	<b>2,9</b>	<b>21.391</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>246.097</b>	<b>0,8</b>	<b>14,2</b>	<b>220,9</b>	<b>90,1</b>
Landwirtsch., Jagd u. damit verb. Tätigk.	885	1,6	0,7	19.731	2,4	-1,3	224.614	0,7	15,4	220,3	87,2
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>10.300</b>	<b>18,4</b>	<b>11,7</b>	<b>113.570</b>	<b>13,9</b>	<b>3,9</b>	<b>6.709.647</b>	<b>21,4</b>	<b>2,8</b>	<b>85,8</b>	<b>108,7</b>
Herst. von Nahrungs- und Futtermitteln	568	1,0	19,6	15.673	1,9	0,5	613.216	2,0	8,6	51,8	110,1
Herstellung v. Gummi- u. Kunststoffwaren	1.835	3,3	83,3	7.557	0,9	37,6	383.198	1,2	7,0	267,8	171,3
Herst.v.Glas,Keramik,Verarb.Steine+Erden	550	1,0	18,0	6.426	0,8	5,5	198.680	0,6	-5,6	154,8	125,0
Herstellung von Metallerzeugnissen	932	1,7	-14,6	15.501	1,9	3,0	793.344	2,5	1,3	65,7	84,4
<b>Energieversorgung</b>	<b>227</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>8.361</b>	<b>1,0</b>	<b>2,9</b>	<b>226.365</b>	<b>0,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>56,1</b>	<b>101,1</b>
<b>WassVers, Abwasser/Abfall, Umweltverschm.</b>	<b>995</b>	<b>1,8</b>	<b>-33,9</b>	<b>10.159</b>	<b>1,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>237.368</b>	<b>0,8</b>	<b>9,3</b>	<b>234,4</b>	<b>60,5</b>
Sammlung, Abfallbeseitigung, Rückgewinnung	833	1,5	-36,6	6.883	0,8	-14,8	166.544	0,5	11,2	279,7	57,0
<b>Baugewerbe</b>	<b>4.822</b>	<b>8,6</b>	<b>13,2</b>	<b>64.510</b>	<b>7,9</b>	<b>5,9</b>	<b>1.746.716</b>	<b>5,6</b>	<b>11,3</b>	<b>154,4</b>	<b>101,7</b>
Hochbau	694	1,2	-13,4	9.757	1,2	-11,3	282.897	0,9	-1,7	137,2	88,2
Tiefbau	703	1,3	26,7	10.774	1,3	11,2	204.184	0,7	11,7	192,5	113,4
Vorber. Baustarb., Bauinst., sonst. Ausbaugew.	3.425	6,1	18,0	43.979	5,4	9,3	1.259.635	4,0	14,7	152,0	102,8
<b>Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz</b>	<b>7.090</b>	<b>12,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>105.574</b>	<b>12,9</b>	<b>5,7</b>	<b>4.303.611</b>	<b>13,7</b>	<b>7,8</b>	<b>92,1</b>	<b>90,1</b>
Handel m. Kfz; Inst.halt.u.Rep. v. Kfz	1.171	2,1	4,2	18.890	2,3	1,8	628.658	2,0	3,7	104,2	100,5
Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	1.441	2,6	0,1	22.840	2,8	-4,4	1.346.743	4,3	-0,2	59,8	100,3
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	4.478	8,0	-5,4	63.844	7,8	11,2	2.328.210	7,4	14,4	107,5	82,7
<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>4.026</b>	<b>7,2</b>	<b>21,9</b>	<b>58.825</b>	<b>7,2</b>	<b>24,9</b>	<b>1.655.240</b>	<b>5,3</b>	<b>16,8</b>	<b>136,0</b>	<b>104,4</b>
Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	1.414	2,5	33,3	21.873	2,7	28,4	616.460	2,0	32,0	128,3	100,9
Lagerei u. Erbr. v. sonst. DL f. d. Verkehr	1.454	2,6	15,9	25.438	3,1	19,5	688.290	2,2	4,6	118,1	110,9
Post-, Kurier- und Expressdienste	1.061	1,9	20,3	10.286	1,3	30,9	263.312	0,8	27,9	225,3	94,1
<b>Gastgewerbe</b>	<b>1.819</b>	<b>3,2</b>	<b>33,8</b>	<b>29.409</b>	<b>3,6</b>	<b>25,9</b>	<b>1.026.371</b>	<b>3,3</b>	<b>29,1</b>	<b>99,1</b>	<b>103,6</b>
Beherbergung	630	1,1	31,0	9.345	1,1	29,5	298.468	1,0	19,8	118,0	109,3
Gastronomie	1.189	2,1	35,3	20.064	2,5	24,3	727.903	2,3	33,4	91,3	101,4
<b>Information und Kommunikation</b>	<b>500</b>	<b>0,9</b>	<b>8,0</b>	<b>11.688</b>	<b>1,4</b>	<b>-10,9</b>	<b>973.283</b>	<b>3,1</b>	<b>17,1</b>	<b>28,7</b>	<b>92,2</b>
<b>Finanz- u. Versicherungs-DL</b>	<b>490</b>	<b>0,9</b>	<b>3,8</b>	<b>12.529</b>	<b>1,5</b>	<b>3,5</b>	<b>988.219</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>27,7</b>	<b>104,1</b>
<b>Grundstücks- und Wohnungswesen</b>	<b>498</b>	<b>0,9</b>	<b>16,6</b>	<b>7.964</b>	<b>1,0</b>	<b>12,7</b>	<b>247.923</b>	<b>0,8</b>	<b>15,2</b>	<b>112,3</b>	<b>101,2</b>
<b>Freiberufl., wissensch.u.techn. DL</b>	<b>2.892</b>	<b>5,2</b>	<b>44,5</b>	<b>33.741</b>	<b>4,1</b>	<b>18,4</b>	<b>2.045.455</b>	<b>6,5</b>	<b>35,6</b>	<b>79,1</b>	<b>106,5</b>
Verw. u. Führ. v. Untern. u. Betr.; Unt.berat.	583	1,0	119,2	5.537	0,7	36,0	630.039	2,0	72,4	51,7	127,1
Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	691	1,2	-12,0	11.066	1,4	12,9	536.311	1,7	34,8	72,0	65,3
Forschung und Entwicklung	610	1,1	50,6	6.467	0,8	22,0	205.147	0,7	18,1	166,3	127,5
<b>Sonstige wirtschaftliche DL</b>	<b>3.955</b>	<b>7,0</b>	<b>35,1</b>	<b>70.947</b>	<b>8,7</b>	<b>30,7</b>	<b>2.270.734</b>	<b>7,2</b>	<b>28,6</b>	<b>97,4</b>	<b>105,0</b>
Vermittl.u.Überlassung v.Arbeitskräf.	1.225	2,2	44,6	18.150	2,2	24,5	868.234	2,8	14,3	78,9	126,6
Wach- u. Sicherh.dienste sowie Detekteien	631	1,1	453,5	7.581	0,9	26,1	178.753	0,6	42,5	197,4	388,4
Gebäudebetreuung; Garten- u. Landschaftsbau	1.603	2,9	0,6	23.638	2,9	31,6	728.801	2,3	40,6	123,0	71,5
<b>Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.ver.</b>	<b>4.599</b>	<b>8,2</b>	<b>13,4</b>	<b>70.977</b>	<b>8,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>1.728.944</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>148,7</b>	<b>108,0</b>
<b>Erziehung und Unterricht</b>	<b>1.217</b>	<b>2,2</b>	<b>78,2</b>	<b>26.576</b>	<b>3,3</b>	<b>-24,0</b>	<b>1.203.517</b>	<b>3,8</b>	<b>17,2</b>	<b>56,5</b>	<b>152,1</b>
<b>Gesundheits- und Sozialwesen</b>	<b>8.387</b>	<b>14,9</b>	<b>33,8</b>	<b>132.893</b>	<b>16,3</b>	<b>24,6</b>	<b>4.532.451</b>	<b>14,4</b>	<b>27,5</b>	<b>103,5</b>	<b>104,9</b>
Gesundheitswesen	3.840	6,8	36,2	60.559	7,4	16,7	2.342.589	7,5	19,4	91,7	114,0
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	1.794	3,2	68,1	26.152	3,2	32,6	991.071	3,2	27,8	101,2	131,6
Sozialwesen (ohne Heime)	2.753	4,9	15,6	46.182	5,7	32,0	1.198.791	3,8	46,7	128,4	78,8
<b>Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	<b>511</b>	<b>0,9</b>	<b>24,6</b>	<b>7.708</b>	<b>0,9</b>	<b>8,4</b>	<b>276.323</b>	<b>0,9</b>	<b>26,9</b>	<b>103,4</b>	<b>98,2</b>
<b>Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen</b>	<b>2.748</b>	<b>4,9</b>	<b>6,8</b>	<b>23.156</b>	<b>2,8</b>	<b>-5,1</b>	<b>814.942</b>	<b>2,6</b>	<b>1,7</b>	<b>188,6</b>	<b>105,0</b>
Interessenvertr.,kirchl.u.sonst. Verein	1.773	3,2	19,2	11.817	1,4	-5,7	465.732	1,5	3,7	212,9	114,9
Sonstige überwiegt. persönliche DL	868	1,5	-15,3	10.409	1,3	-5,7	316.226	1,0	0,2	153,5	84,5
<b>Gesamt</b>	<b>56.108</b>	<b>100,0</b>	<b>15,8</b>	<b>816.778</b>	<b>100,0</b>	<b>9,1</b>	<b>31.373.691</b>	<b>100,0</b>	<b>13,3</b>	<b>100,0</b>	<b>102,2</b>

\* STICHTAG: 30.06. OHNE 2-STELLER (WZ 2008) MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IM LANDKREIS OBERHAVEL <1 PROZENT ODER FEHLENDER ANGABE AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG. OHNE WIRTSCHAFTSZWEIGE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN, PRIVATE HAUSHALTE SOWIE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.4.2 Struktur und Entwicklung in den Teilregionen












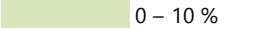



Die beiden definierten Teilregionen des Landkreises Oberhavel weisen hinsichtlich der Beschäftigungsstruktur unterschiedliche Schwerpunkte auf. Das Verarbeitende Gewerbe ist in der Teilregion Süd relativ stärker vertreten (LQ 86,8) als im Norden. Jedoch wuchs die Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig in der Teilregion Nord stärker als im Süden (EQ 111,5). Das Baugewerbe ist sowohl in der Teilregion Nord (LQ 183,9) als auch in der Teilregion Süd (LQ 148,7) überproportional vertreten. Im Norden ist etwa jeder zehnte Beschäftigte – und damit fast doppelt so viele wie im bundesweiten Durchschnitt – dem Baugewerbe zuzuordnen. In beiden Teilregionen entwickelte sich die Beschäftigung auch dynamischer (EQ 104,8 bzw. 100,9). Die Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei ist vor allem im Süden des Landkreises stark (LQ 143,2) und hat sich dort auch besser entwickelt (EQ 107,1) als im Norden. Im Norden fiel die Beschäftigtenentwicklung in diesem Bereich mit einem EQ von 87,5 unterdurchschnittlich aus (vgl. Tabelle 5).

TABELLE 5: WIRTSCHAFTSZWEIGE – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT IN DEN TEILREGIONEN 2016\*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	TEILREGION NORD 2016		WACHSTUM 2008-2016		TEILREGION SÜD 2016		WACHSTUM 2008-2016		LQ NORD	LQ SÜD	EQ NORD	EQ SÜD
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	D=100	D=100	D=100	D=100		
Stichtag 30. Juni												
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	530	-7,0	442	17,9	743,9	119,8	81,4	103,2				
Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	14	*	*	*	68,0	*	*	*				
Verarbeitendes Gewerbe	1.571	14,6	8.729	11,2	80,9	86,8	111,5	108,2				
Energieversorgung	25	-16,7	202	0,5	38,1	59,5	85,7	103,4				
Wasservers., Abwasser/Abfall, Umweltschutz	325	-23,2	670	-38,1	472,9	188,3	70,3	56,7				
Baugewerbe	930	16,7	3.892	12,4	183,9	148,7	104,8	100,9				
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	1.073	0,8	6.017	-3,5	86,1	93,3	93,5	89,5				
Verkehr und Lagerei	472	2,2	3.554	25,1	98,5	143,2	87,5	107,1				
Gastgewerbe	617	56,2	1.202	24,2	207,6	78,1	121,0	96,2				
Information und Kommunikation	31	-31,1	469	12,2	11,0	32,1	58,8	95,8				
Finanz- u. Versicherungs-DL	55	-9,8	435	5,8	19,2	29,4	90,4	106,1				
Grundstücks- und Wohnungswesen	83	-10,8	415	24,3	115,6	111,7	77,4	107,8				
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	200	23,5	2.692	46,3	33,8	87,8	91,0	107,9				
Sonstige wirtschaftliche DL	336	45,5	3.619	34,2	51,1	106,3	113,1	104,3				
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Sozialversicherung	755	24,0	3.844	11,5	150,8	148,3	118,1	106,2				
Erziehung und Unterricht	212	14,6	1.005	101,8	60,8	55,7	97,8	172,2				
Gesundheits- und Sozialwesen	1.457	10,6	6.930	40,0	111,0	102,0	86,8	109,8				
Kunst, Unterhaltung und Erholung	84	82,6	427	17,3	105,0	103,1	143,9	92,4				
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	306	-19,0	2.442	11,2	129,7	199,9	79,6	109,3				
<b>gesamt</b>	<b>9.083</b>	<b>9,9</b>	<b>47.025</b>	<b>17,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>97,0</b>	<b>103,3</b>				
gewerbeflächenrelevante WZ	2.973	13,0	16.175	14,3	101,6	106,7	106,4	106,7				

\* STICHTAG: 30.06. TEILWEISE FEHLENDE ANGABEN AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 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 %		

Weitere Branchen mit einem überdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil in der Teilregion Nord sind die Land- und Forstwirtschaft (LQ 743,9). Hier arbeiten relativ betrachtet mehr als sieben Mal so viele Menschen wie im Bundesdurchschnitt, sowie die Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 472,9) und das Gastgewerbe (LQ, 207,6).

Im Süden gibt es relativ mehr Beschäftigte in den sonstigen Dienstleistungen (LQ 199,9), ebenfalls in der Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie in der Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 188,3). Überdurchschnittlich stark sind zudem das Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 111,7) und die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (LQ 106,3). In der Teilregion Süd entwickelte sich die Beschäftigung in vielen Wirtschaftszweigen besser als im Bundesdurchschnitt (vgl. Tabelle 5).

#### 2.4.3 Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird unter anderem durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigungsstatistik sind wissensintensive Wirtschaftszweige (zweistellig) auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil von hoch qualifiziertem Personal, definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele für wissensintensive Wirtschaftszweige sind der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

#### **Überdurchschnittliches Wachstum der wissensintensiven Beschäftigung**

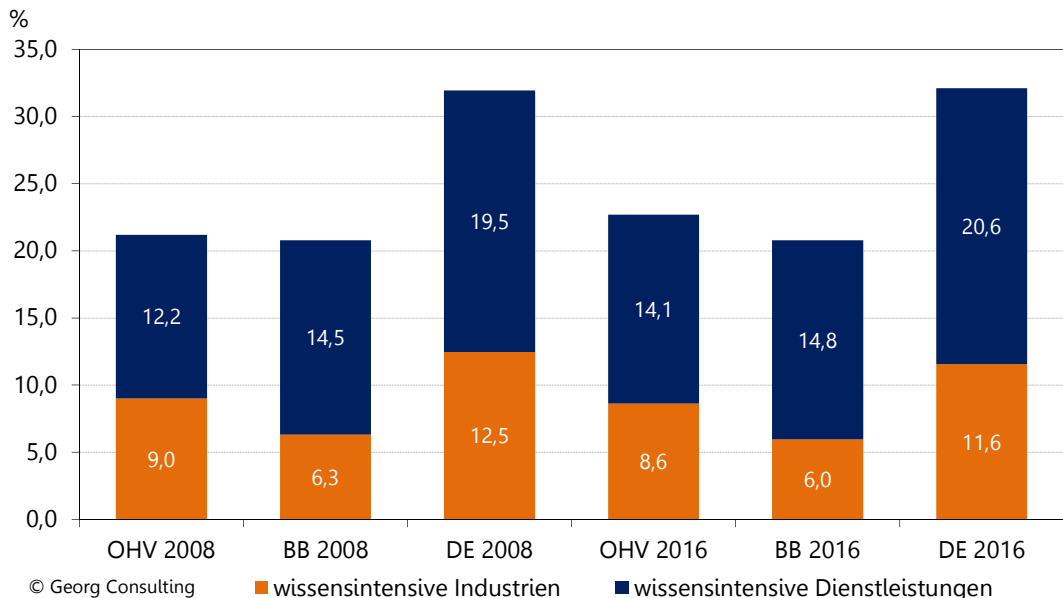
Im Landkreis Oberhavel arbeiten insgesamt 12.727 Beschäftigte in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen, was einem Anteil von 22,7 Prozent an der Gesamtbeschäftigung entspricht (2016). Der Anteil liegt damit knapp zwei Prozentpunkte über dem Landeswert (20,8 %), aber deutlich unter dem bundesweiten Vergleichswert (32,1 %). Der Anteil der wissensintensiven Beschäftigung hat sich jedoch aufgrund eines höheren Wachstums in diesen Branchen seit dem Jahr 2008 um 1,5 Prozentpunkte erhöht. In Brandenburg blieb der Anteil stabil und auf Bundesebene nahm der Anteil lediglich um 0,2 Prozentpunkte zu. Das entsprechende Beschäftigtenwachstum lag im Landkreis Oberhavel bei 24,0 Prozent, während es auf Landes- und Bundesebene im gleichen Zeitraum 9,1 bzw. 13,9 Prozent waren.

Die wissensintensiven Industrien sind im Landkreis Oberhavel mit einem Beschäftigtenanteil von 8,6 Prozent deutlich stärker vertreten als in Brandenburg insgesamt (6,0 %). Bundesweit liegt der Anteil mit 11,6 Prozent aber deutlich darüber. Die wissensintensiven Dienstleistungen sind sowohl im Landes- als auch im Bundesvergleich im Landkreis unterrepräsentiert. Ihr Anteil liegt bei 14,1 Prozent, während es in Brandenburg 14,8 Prozent und bundesweit 20,6 Prozent sind.

Das Beschäftigtenwachstum lag aber jeweils deutlicher über dem in den Vergleichsregionen. In den wissensintensiven Industrien entstanden 474 zusätzliche Beschäftigtenverhältnisse (+10,9 %; Brandenburg: +2,9 %; Deutschland: +4,9). Diese Bereiche wachsen in der Region stärker als die Beschäftigung in der Industrie

insgesamt (+7,4 %). Gleiches gilt für die Dienstleistungsbereiche, wo die Beschäftigung insgesamt um 20,2 Prozent, in den wissensintensiven Bereichen aber um 33,7 Prozent anstieg (Brandenburg: +11,9 %; Deutschland: +19,7 %). Ihr Anteil stieg um knapp zwei Prozentpunkte (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2016



\* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

#### 2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei sind bilden die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige. In allen drei Bereichen wurden von 2008 bis 2016 überdurchschnittliche Beschäftigungszuwächse im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung verzeichnet.

##### **Jeder dritte Arbeitsplatz ist gewerbeflächenrelevant**

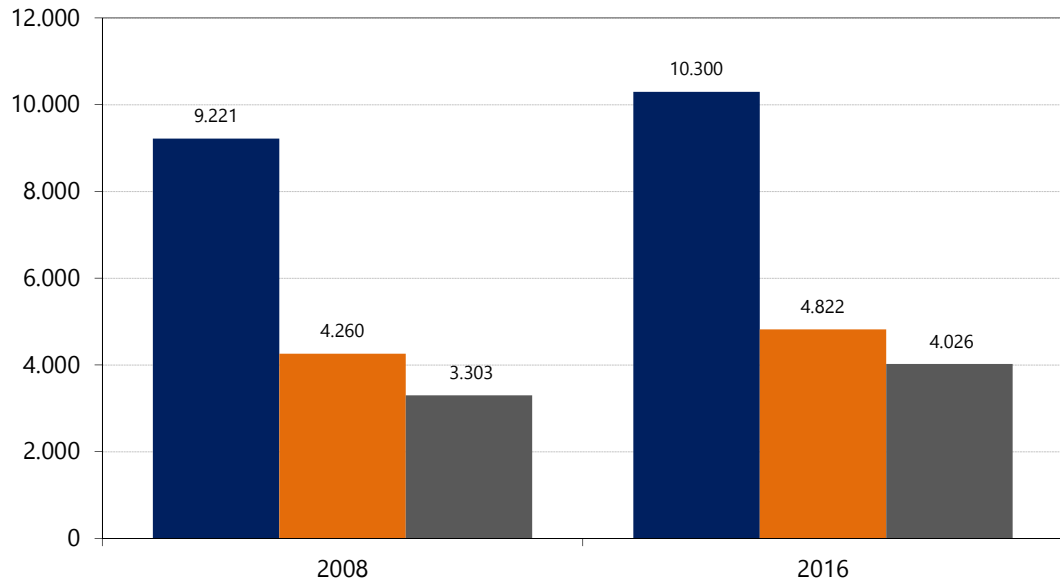
In den gewerbeflächenrelevanten Bereichen sind 19.148 Beschäftigte (2016) gemeldet, womit etwa jeder dritte Arbeitsplatz (34,1 %) im Landkreis den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen zugeordnet werden kann. Seit dem Jahr 2008 stieg die Zahl der Beschäftigten in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen um 14,1 Prozent an, was 2.365 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Der Zuwachs entfällt etwa zur Hälfte auf das Verarbeitende Gewerbe (+1.079 SvB). Im Baugewerbe entstanden 563 und im Bereich Verkehr und Lagerei 723 zusätzliche Stellen.

Im Baugewerbe entstanden vor allem im Ausbaugewerbe (+522 SvB) neue Arbeitsplätze. Im Tiefbau kamen 148 Beschäftigte hinzu, während im Hochbau die Beschäftigung zurückging (-107 SvB). Die Kurier-, Express- und Postdienste (KEP-Dienste) waren im Landkreis überdurchschnittlich stark vertreten (LQ 225,3), jedoch gab es im regionalen Vergleich einen geringeren Zuwachs (+20,3 %). Hier kamen

179 Beschäftigte hinzu (Brandenburg: +30,9 %; Deutschland: +27,9 %). Überdurchschnittliche Zuwächse gab es im Landverkehr (+33,3 %) und in der Lagerei (+15,9 %). Ein Teil der Beschäftigten in der Arbeitnehmerüberlassung (sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen) dürfte ebenfalls auf die Logistik entfallen (vgl. Abbildung 40).

ABBILDUNG 29: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN\* (WZ 2008) IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008 UND 2016

SvB



© Georg Consulting

■ Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ Verkehr und Lagerei

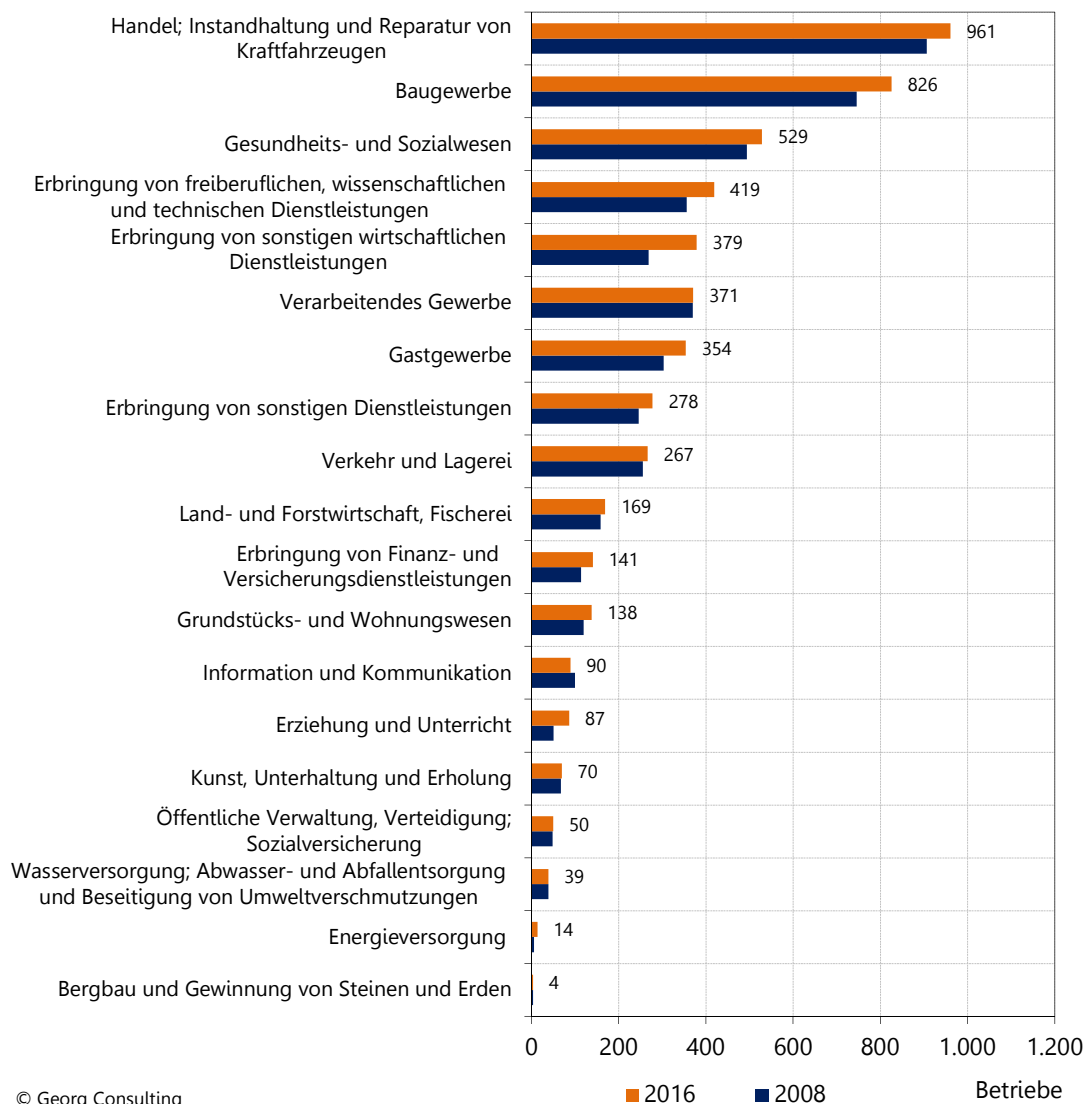
\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Während die zunehmende Nachfrage nach Logistikflächen meist auch von einem relativ starken Beschäftigungswachstum begleitet wird, lässt sich bundesweit in der Industrie eine gewisse Abkoppelung der Gewerbeflächennachfrage vom Beschäftigungswachstum beobachten. Im industriellen Sektor wird die Flächennachfrage vor allem durch die Produktivitätsentwicklung getragen.

Die Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe im Landkreis Oberhavel stieg im Betrachtungszeitraum an. Die Anzahl der Betriebsstätten<sup>8</sup> erhöhte sich parallel jedoch nur leicht um 0,3 Prozent. Insgesamt gab es mit 371 Betriebsstätten eine Betriebsstätte mehr als im Jahr 2008. Im Baugewerbe gab es hingegen, parallel zum Beschäftigungsaufbau, eine deutliche Zunahme der Anzahl der Betriebe (+10,7 %). Insgesamt gab es 826 Betriebsstätten im Landkreis, die dem Baugewerbe zugeordnet werden (vgl. Abbildung 30 Abbildung 41). Damit ist das Baugewerbe nach dem Handel der zweitgrößte Wirtschaftsabschnitt bezogen auf die Anzahl der Betriebsstätten. Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es im Jahr 2016 elf Betriebsstätten mehr als 2008 (+4,3 %).

<sup>8</sup> 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.

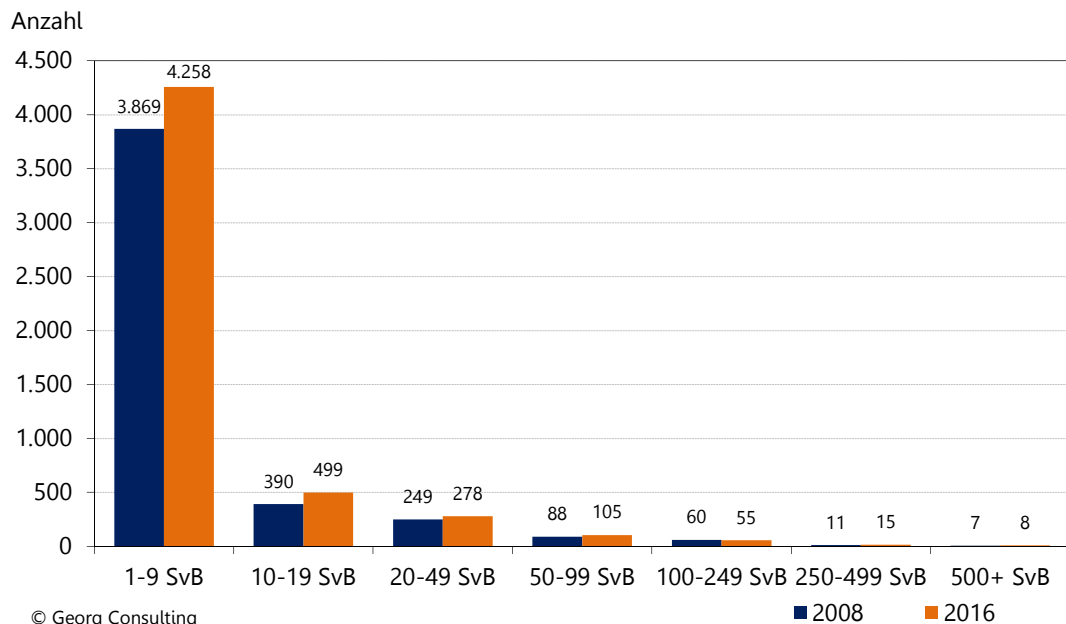
ABBILDUNG 30: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN\* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN\*\* (WZ 2008) IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008 UND 2016 (ANZAHL 2016)



\* BETRIEBSSTÄTTEN 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 (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Insgesamt waren im Jahr 2016 5.218 Betriebsstätten im Landkreis Oberhavel gemeldet. Dies waren 544 mehr als im Jahr 2008, was einem Zuwachs von 11,6 Prozent entspricht. Ein Großteil der Betriebe entfiel auf Kleinunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten. Diese Gruppe umfasst 4.258 Unternehmen bzw. 81,6 Prozent aller Unternehmen. Die Anzahl von kleinen Unternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten erhöhte sich im Landkreis überdurchschnittlich um 21,6 Prozent. Im selben Zeitraum erhöhte sich auch die Anzahl von Unternehmen mittlerer Größe mit 49 bis 499 Beschäftigten (+10,6 %). Im Landkreis gab es im Jahr 2016 acht Großunternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten (vgl. Abbildung 31). Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt sticht vor allem der höhere Anteil von Kleinunternehmen im Landkreis Oberhavel hervor. Diese machen in Brandenburg 79,1 Prozent und in Deutschland 78,2 Prozent aus. In allen anderen Betriebsgrößenklassen sind die Anteile im Landkreis Oberhavel geringer als in den Vergleichsräumen.

ABBILDUNG 31: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN\* NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008 UND 2016



\* BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### Rückläufige Gründungsintensität

Bei der Anzahl der Anmeldungen von Gewerbebetrieben fiel der Landkreis Oberhavel im Vergleich zu anderen Regionen in den letzten Jahren zurück. Im NUI-Regionenranking (Neue Unternehmerische Initiative), der die Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter in einer Region erfasst, fiel der Landkreis von Platz 193 im Jahr 2013 auf Platz 271 im Jahr 2015 zurück. Das Ranking vergleicht alle 402 Stadt- und Landkreise in Deutschland. Der Rückgang der Gründungsintensität kann viele Ursachen haben. Unter Umständen hat sich im Landkreis Oberhavel das Gründungsgeschehen, welches aus der Arbeitslosigkeit heraus erfolgte, verringert. Die Arbeitslosigkeit ist im Landkreis Oberhavel in den letzten Jahren, wie aufgezeigt, deutlich zurückgegangen.

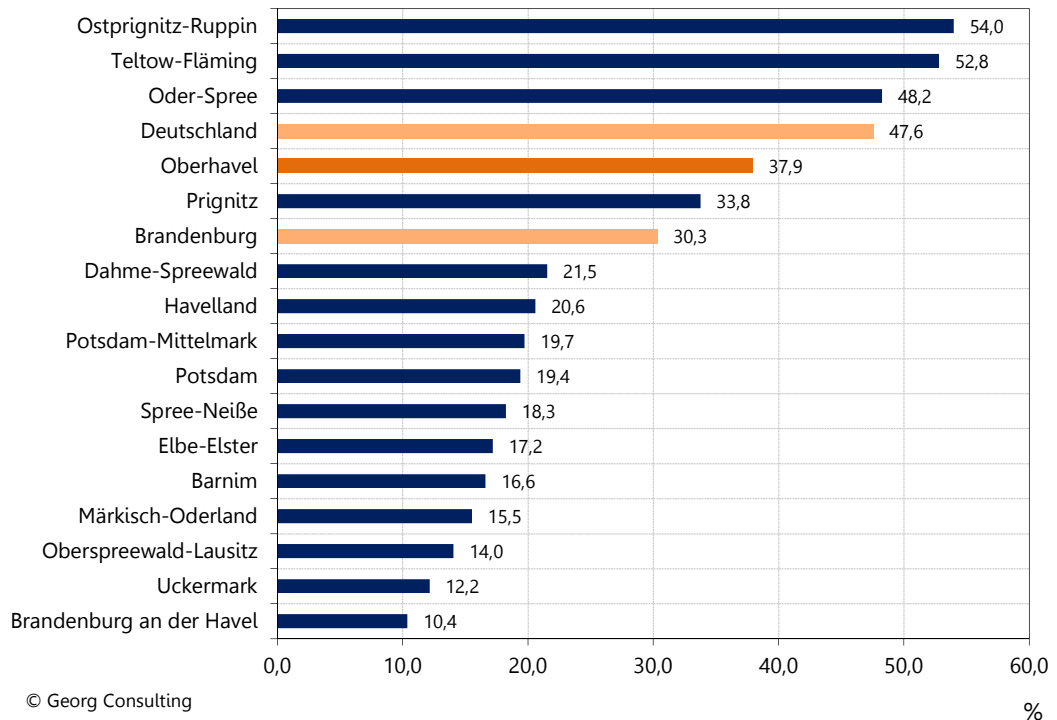
#### 2.4.5 Außenhandel

Im Landkreis Oberhavel wurden im Jahr 2015 37,9 Prozent des Umsatzes im Verarbeitenden Gewerbe im Ausland generiert. Der Auslandsumsatz<sup>9</sup> erreichte damit den vierthöchsten Anteil in Brandenburg. Höhere Exportquoten wurden in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin (54,0 %), Teltow-Fläming (52,8 %) und Oder-Spree (48,2 %) erzielt. In ganz Brandenburg lag der Anteil des Auslandsumsatzes bei 30,3 Prozent. Bundesweit wurde mit einem Anteil von 47,6 Prozent knapp die Hälfte des Umsatzes der Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes im Ausland generiert (vgl. Abbildung 32).

<sup>9</sup> Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.

In Bezug auf den Exportumfang erzielte der Landkreis ebenfalls die vierte Position unter den Landkreisen in Brandenburg. Rund zehn Prozent der Güterexporte Brandenburgs kommen aus dem Landkreis Oberhavel. Dies entspricht einem Volumen von etwa 765 Millionen Euro.

ABBILDUNG 32: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2015\*



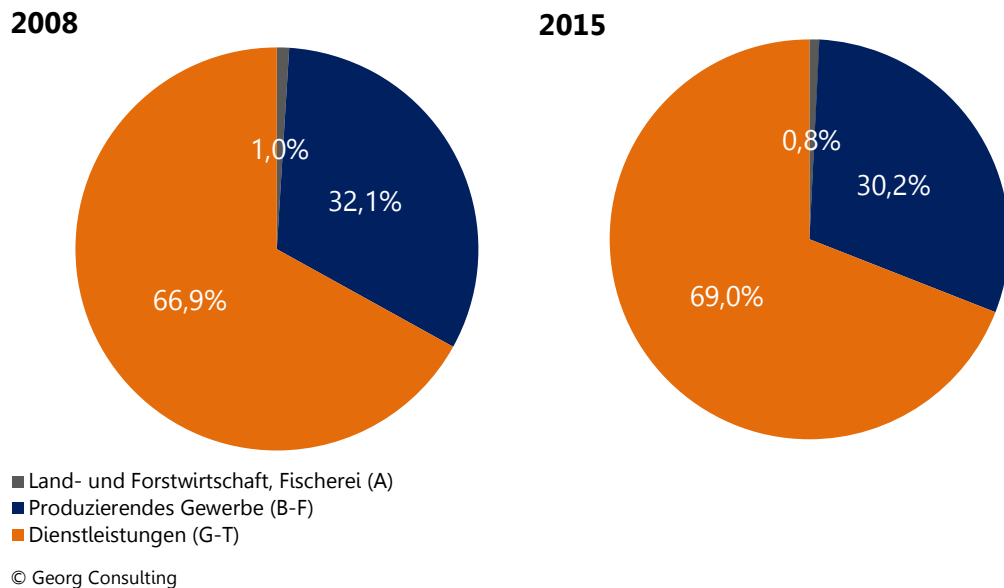
\* FÜR DIE STÄDTE COTTBUS UND FRANKFURT/ODER LAGEN KEINE DATEN VOR. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Das Produzierende Gewerbe (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung sowie Baugewerbe) erwirtschaftete im Jahr 2015 30,2 Prozent der Bruttowertschöpfung im Landkreis Oberhavel. Der entsprechende Anteil des Verarbeitenden Gewerbes betrug 21,8 Prozent. Der Erwerbstätigenanteil lag bei lediglich 27,4 bzw. 15,8 Prozent (vgl. Abbildung 25). In den Dienstleistungsbereichen erwirtschafteten 70,5 Prozent der Erwerbstätigen 69,0 Prozent der Bruttowertschöpfung. In der Landwirtschaft sind 2,1 Prozent der Erwerbstätigen für 0,8 Prozent der Bruttowertschöpfung verantwortlich. Während die jeweiligen Anteile der Landwirtschaft und des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung seit dem Jahr 2008 zurückgegangen sind, hat die Bedeutung der Dienstleistungsbereiche zugenommen (vgl. Abbildung 33).



ABBILDUNG 33: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG\* IM LANDKREIS OBERHAVEL 2008 UND 2015

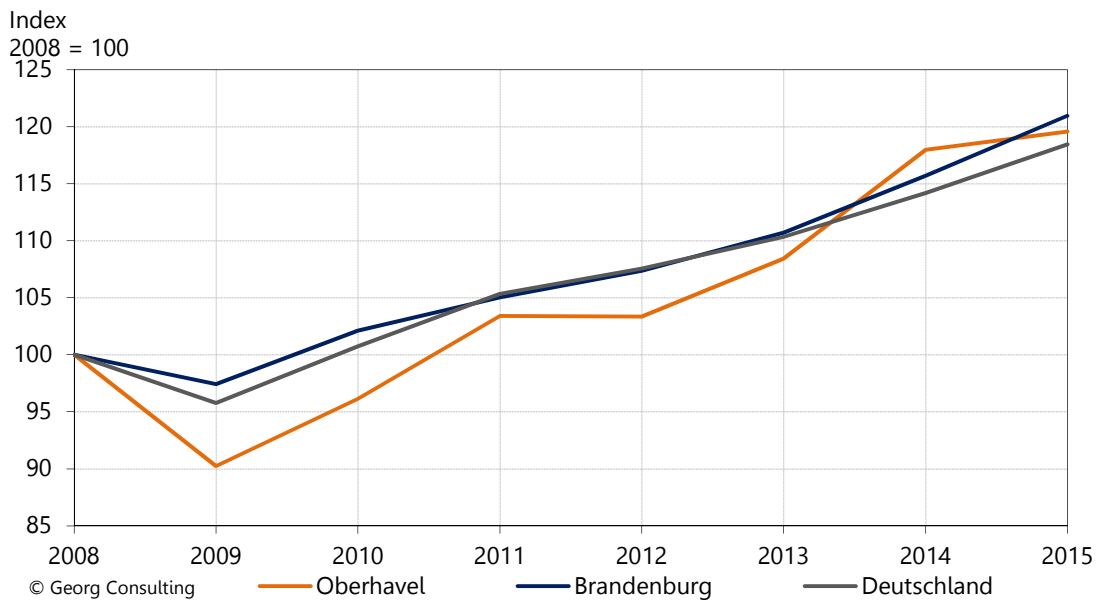


\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

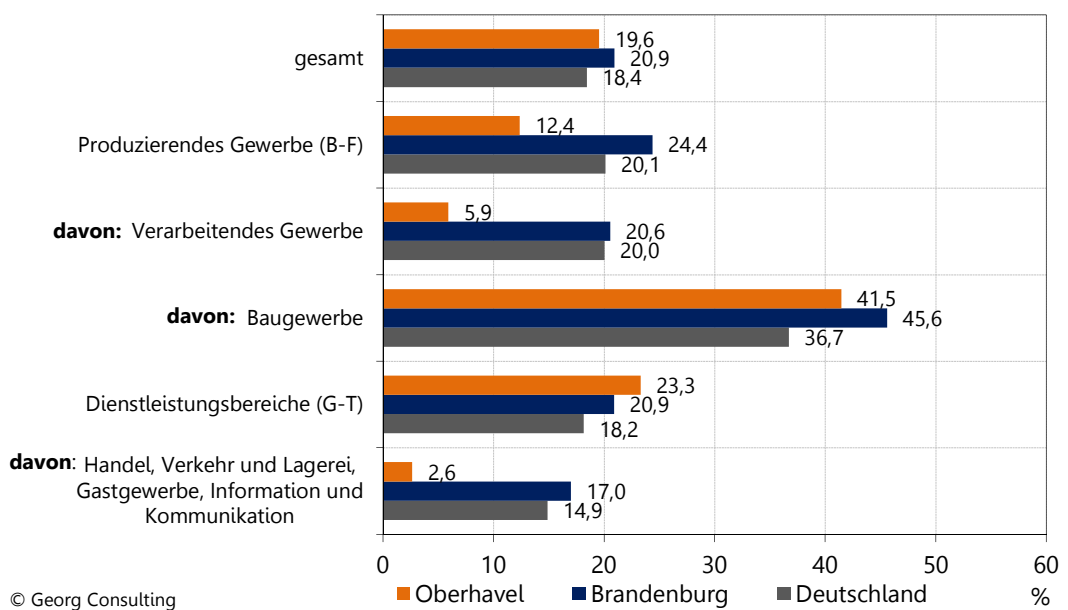
### Anstieg der Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung ist im Zeitraum 2008 bis 2015 um 19,6 Prozent angestiegen und damit etwas weniger als landes- (+20,9 %) und etwas stärker als bundesweit (+18,4 %). Im Jahr 2009 ging die Wirtschaftsleistung, wahrscheinlich bedingt durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, deutlich um etwa zehn Prozent zurück. Auf die Erwerbstätigkeit wirkte sich diese Entwicklung nicht aus (vgl. Abbildung 14). Im Jahr 2011 wurde das Vorkrisenniveau wieder überschritten (vgl. Abbildung 34).

Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich in den einzelnen Sektoren bzw. Wirtschaftszweigen mit unterschiedlicher Dynamik. In den Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung im Landkreis (+23,3 %) stärker an als im Landes- (+20,9 %) und Bundesdurchschnitt (+18,2 %). Innerhalb der Dienstleistungsbereiche fiel das Wachstum im Bereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation jedoch unterdurchschnittlich aus (+2,6 %). Dies gilt ebenfalls für das Produzierende Gewerbe (+12,4 %). Während im Verarbeitenden Gewerbe die Steigerung der Wertschöpfung im Landkreis Oberhavel vergleichsweise gering ausfiel (+5,9 %), lag der Zuwachs im Baugewerbe deutlich höher (+41,5 %) (vgl. Abbildung 35). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um etwa ein Viertel bis zum Jahr 2010. Im Zeitraum 2010 bis 2015 steigerte sich diese aber wieder deutlich um 40,1 Prozent.

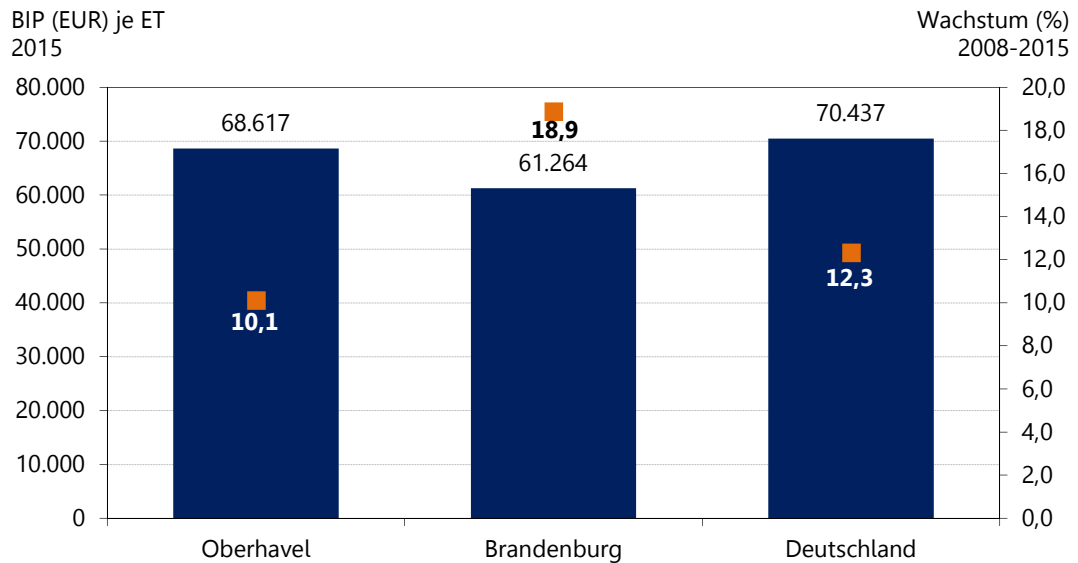
**ABBILDUNG 34: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG\* 2008–2015**


\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

**ABBILDUNG 35: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN\* 2008–2015**


\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der Landkreis Oberhavel weist eine im Landesvergleich um 12,0 Prozent höhere Produktivität auf. Dies verdeutlicht die wirtschaftliche Bedeutung auch auf Landesebene. Nach der Landeshauptstadt Potsdam (9,7 %) und den Landkreisen Dahme-Spreewald (9,7 %) und Teltow-Fläming (8,0 %) trägt der Landkreis den viertgrößten Anteil zum Bruttoinlandsprodukt Brandenburgs bei (7,9 %). Der Landkreis Oberhavel erreichte beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen ebenfalls den vierten Rang innerhalb Brandenburgs. Das Wachstum (+10,1 %) fiel im Zeitraum von 2008 bis 2015 geringer aus als auf Landes- (+18,9 %) und Bundesebene (+12,3 %). Das Produktivitätsniveau erreichte im Jahr 2015 97,4 Prozent des Bundesdurchschnitts (vgl. Abbildung 36).

**ABBILDUNG 36: PRODUKTIVITÄT\* 2015 UND ENTWICKLUNG 2008–2015**


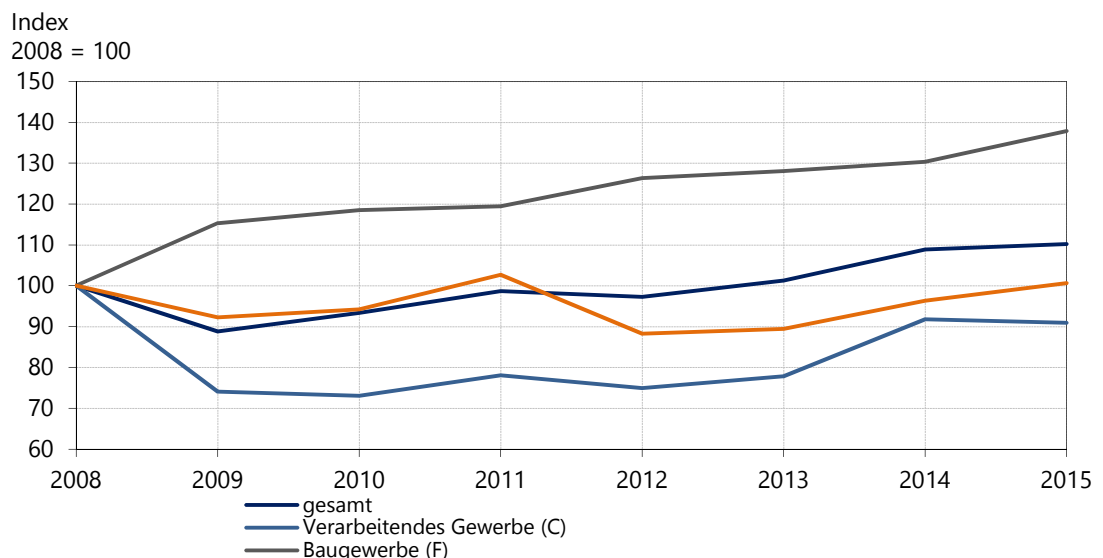
© Georg Consulting

■ BIP (EUR) je ET 2015    ■ Wachstum 2008-2015 (%)

\* BRUTTOINLANDSPRODUKT JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe 2015 unter dem Niveau von 2008

Für die einzelnen Sektoren lässt sich die Produktivität anhand der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätige darstellen. Aufgrund des starken Erwerbstätigenwachstums bei gleichzeitig geringer Steigerung der Bruttowertschöpfung lag die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2015 um 9,1 Prozent unter dem Ausgangsniveau 2008. Auf Landes- (+13,6 %) und Bundesebene (+19,2 %) stieg diese jedoch deutlich an. Im Baugewerbe zeigte sich eine entgegengesetzt Entwicklung: Die Produktivität stieg um 37,8 Prozent. Im Bereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation erhöhte sich die Produktivität leicht um 0,6 Prozent (vgl. Abbildung 37).

**ABBILDUNG 37: ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT\* IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN BZW. SEKTOREN\*\* IM LANDKREIS OBERHADEL 2008–2015**


© Georg Consulting

\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

## 2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Der Landkreis Oberhavel grenzt im Süden an die Bundeshauptstadt Berlin und im Norden an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Über den Berliner Ring ist der Landkreis an wichtige überregionale Autobahnachsen (u. a. A 2, A 9, A 24, A 11) angeschlossen. Die zentrale Verkehrsachse im Landkreis stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 96 dar. Mit dem Hafen Velten ist die Region Anschluss an das Binnenwasserstraßennetz angeschlossen. Die Anbindung an das IC-/ICE-Schiennetz erfolgt über den Bahnknoten Berlin. Mit der geplanten Schließung des Flughafens Berlin-Tegel verliert die Region einen wichtigen Standortfaktor, was unter Umständen das zukünftige Ansiedlungsgeschehen hemmen könnte.

Der Landkreis Oberhavel ist demografisch relativ stabil. Zuletzt war die Einwohnerentwicklung positiv. Er wächst vor allem durch Zuwanderung, unter anderem aus Berlin. Die Beschäftigtenentwicklung verlief ebenfalls positiv. Der Zuwachs von 15,8 Prozent (2008 bis 2016) lag sogar über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Im Süden des Landkreises gab es positive Entwicklungen der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen. Der Norden des Landkreises zeigte sich demografisch relativ stabil bei einer ebenfalls positiven Beschäftigtenentwicklung.

Parallel zum Beschäftigungszuwachs hat sich die Arbeitslosigkeit deutlich verringert. Die Arbeitslosenquote fiel zuletzt vergleichsweise niedrig aus (6,1 %, 2016). Die Zahl der Beschäftigten im Landkreis mit einem anerkannten Berufsabschluss liegt über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Der Anteil der Akademiker an den Beschäftigten fällt hingegen geringer als im Bundesdurchschnitt aus. Der Arbeitsmarkt ist durch intensive intraregionale Pendlerverflechtungen mit Berlin geprägt.

Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises ist durch einen unterdurchschnittlichen Industrieanteil gekennzeichnet. Auffällig ist zudem, dass die Produktivität in der Industrie im Landkreis im Jahr 2015 noch nicht wieder das Niveau von 2008 erreicht hat. Der industrielle Besitz ist durch größere Unternehmen geprägt, die wichtige Arbeitgeber im Landkreis sind. Eine grundsätzliche Abhängigkeit von Großunternehmen bzw. bestimmten Branchen erhöht jedoch auch die Krisenanfälligkeit einer Region im Falle von schwachen Branchen- und Unternehmenskonjunkturen sowie bei Standortaufgaben. Die Diversifizierung im Unternehmensbesitz ist daher eine standortpolitische Zukunftsaufgabe.

Eine vergleichsweise hohe Spezialisierung weist der Landkreis in der Landwirtschaft, im Baugewerbe, in der Recyclingwirtschaft, der Logistik und bei der Erbringung sonstiger Dienstleistungen auf. Während sich die Logistik sowie die Industrie verstärkt auf den berlin- und autobahnnahen Süden des Landkreises konzentrieren, gilt der Norden, trotz seines attraktiven Unternehmensbesatzes, als eher ländlich geprägt und strukturschwach. Hier haben die Landwirtschaft, das Gastgewerbe und Baugewerbe eine hohe Bedeutung. Durch den geplanten Ausbau der B 96 könnten sich die Standortbedingungen für Gewerbebetriebe im Norden jedoch perspektivisch verbessern.

### 3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

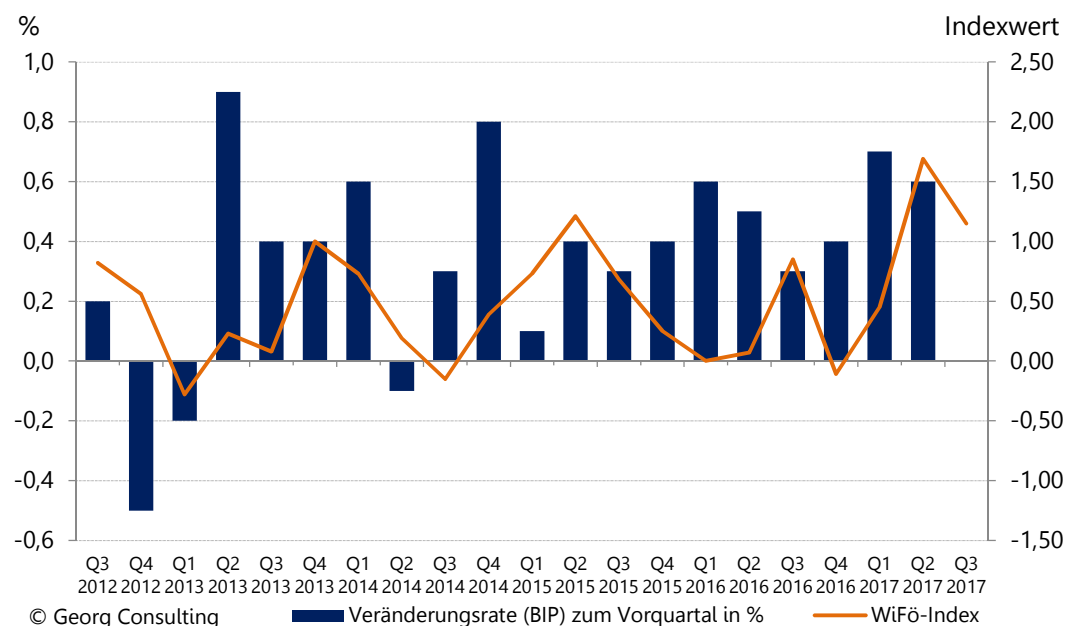
#### 3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

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

- die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte mit einem weiterhin starken Standortwettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte
- die zunehmende Digitalisierung, mit der neue Produktions- und Logistikkonzepte einhergehen
- der Wandel in der Arbeitswelt mit der Zunahme tertiärer und wissensbasierter Tätigkeiten sowie
- der anhaltende demografische Wandel mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und einem knapper werdenden Arbeitskräfteangebot.

Die Gewerbeflächennachfrage hat im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends in den letzten Jahren ebenfalls einen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. Daneben wird die Flächennachfrage auch von der konjunkturellen Entwicklung getrieben. 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. Abbildung 38).

ABBILDUNG 38: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe außerdem die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tabelle 6 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde.

TABELLE 6: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	IV. QUARTAL 2016	I. QUARTAL 2017	II. QUARTAL 2017
	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	28,3	26,0	21,4
MITTELSTAND PRODUKTION	21,1	26,0	26,5
GRÖßERE UNTERNEHMEN	2,0	5,5	3,1
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL	25,7	20,5	22,4
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	7,9	1,4	3,1
EXISTENZGRÜNDER	0,0	2,7	2,0
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	9,8	6,8	8,2
DIENSTLEISTER	5,2	11,0	13,3
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

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 bzw. 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 bzw. einem Umkreis von nur ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und die Dienstleistungsbereiche getragen.

### 3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

Die Zahl der Kauffälle für unbebautes, baureifes Gewerbebauland im Landkreis Oberhavel belief sich im Zeitraum 2007 bis einschließlich 2016 auf 253. Dies entspricht im Durchschnitt etwa 25 Kauffällen pro Jahr. Die Daten zu den Kauffällen wurden – sofern Informationen zur geplanten Nutzung aufgeführt wurden – um Doppelzählungen und artfremde Nutzungen, wie z. B. Photovoltaikanlagen, bereinigt. Erbpachtverträge sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

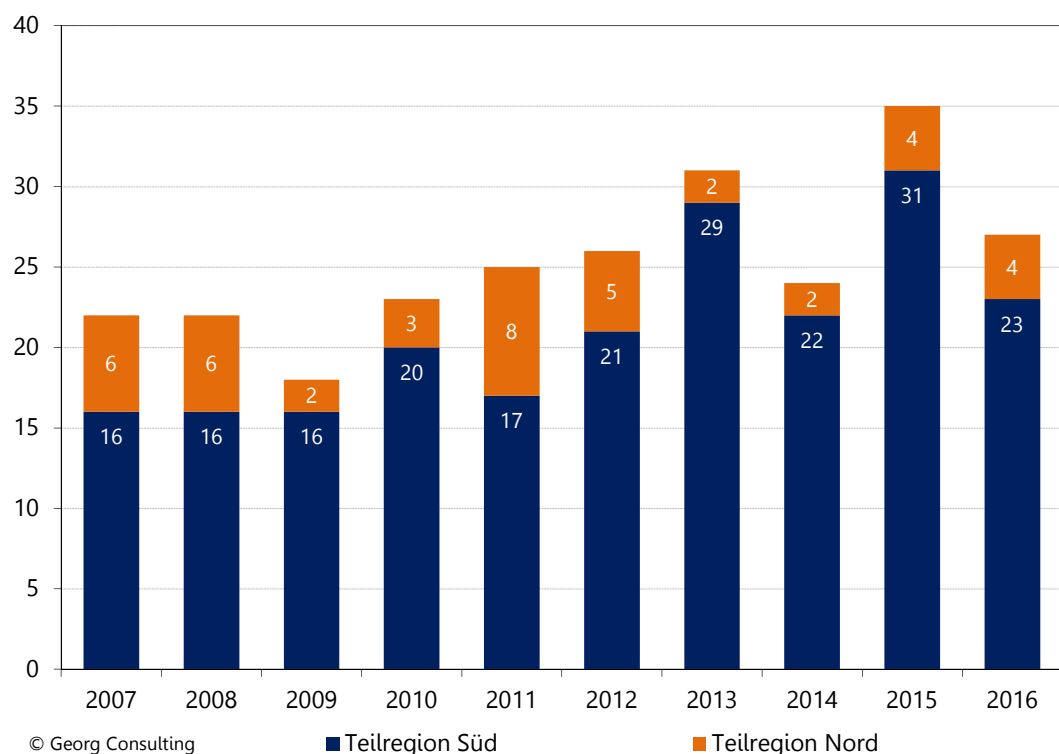
Die Vermarktungsdynamik lag im ersten Fünfjahreszeitraum (2007–2011) stets unter dem Durchschnittswert. In diesem Zeitraum wurden 110 Kaufverträge erfasst, was durchschnittlich 22 Kauffällen pro Jahr entspricht. Im Zeitraum seit 2012 lag der Vergleichswert bei jährlich etwa 29 Kaufverträgen. Im Jahr 2015 wurde mit 35 Kauffällen die höchste Vermarktungsdynamik im Betrachtungszeitraum erzielt.

#### Gewerbeflächennachfrage im Süden des Landkreises höher

Die Nachfragedynamik nach Gewerbebaugrundstücken stellt sich in den beiden Teilregionen des Landkreises sehr unterschiedlich dar. Ein Großteil der Kauffälle entfiel auf die Kommunen in der Teilregion Süd, wo insgesamt 211 der 253 Kaufverträge abgeschlossen wurden. Dies entspricht einem Anteil von 83,4 Prozent. In der Teilregion Nord wurden 42 Kaufverträge innerhalb von zehn Jahren abgeschlossen (16,6 %). Im Betrachtungszeitraum wurden also durchschnittlich 21 Kaufverträge in der Teilregion Süd und vier Kaufverträge in der Teilregion Nord pro Jahr abgeschlossen.

ABBILDUNG 39: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

Anzahl Kauffälle



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 7: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

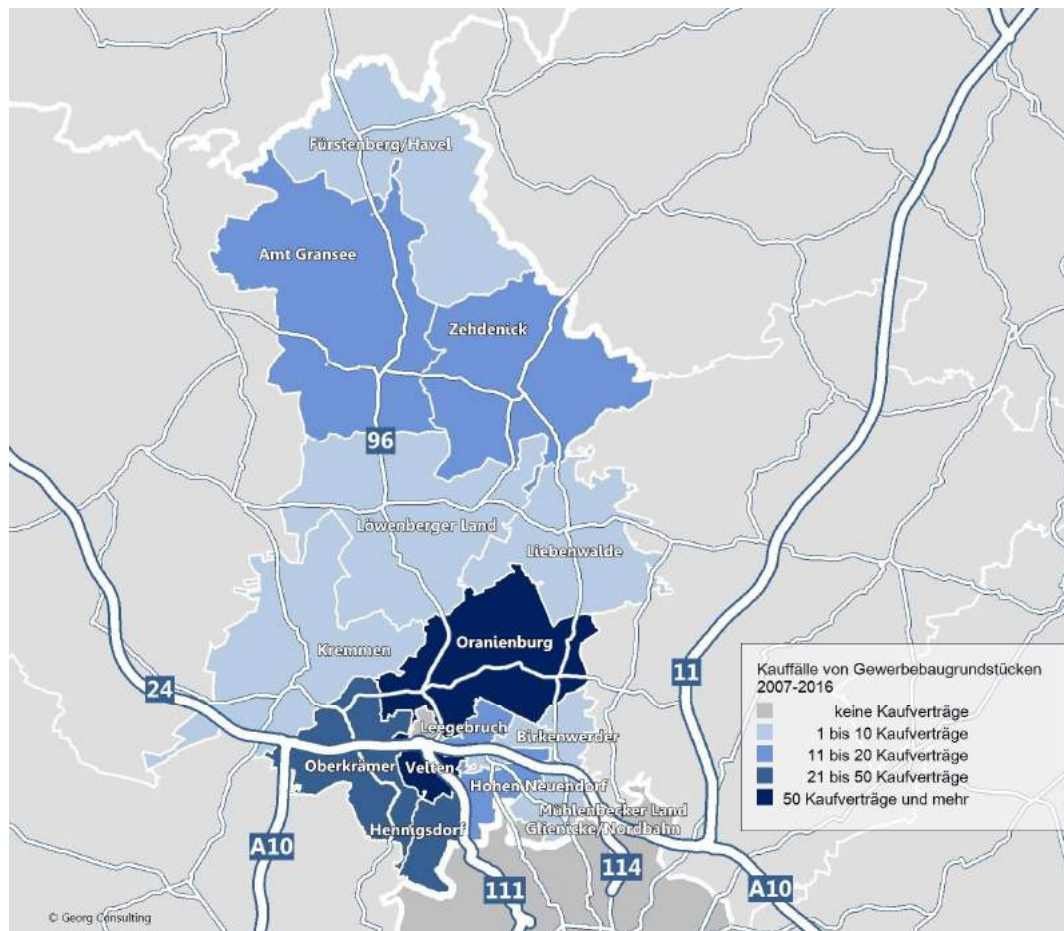
REGION	ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE 2007–2016
TEILREGION NORD	42
TEILREGION SÜD	211
<b>OBERHAVEL GESAMT</b>	<b>253</b>

QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### RWK mit zwei Dritteln der Kauffälle im Süden

Innerhalb der Teilregion Süd konzentrierte sich die Gewerbeflächennachfrage im Wesentlichen auf den RWK O-H-V sowie die Gemeinde Oberkrämer. Auf die Städte Oranienburg (55 Kaufverträge), Hennigsdorf (37 Kaufverträge) und Velten (51 Kaufverträge) entfielen insgesamt 143 Kaufverträge (vgl. Abbildung 40). Dies entspricht rund zwei Drittel der Kauffälle in der Teilregion Süd (67,8 %) bzw. mehr als der Hälfte der kreisweit abgeschlossenen Kaufverträge (56,5 %). In Oberkrämer wurden insgesamt 40 Kaufverträge für unbebautes Gewerbebauland abgeschlossen, davon 22 Kauffälle in den Jahren 2015 und 2016.

ABBILDUNG 40: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 AUF KOMMUNALER EBENE



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).



Die restlichen 28 Kauffälle in der Teilregion Süd verteilten sich auf Hohen Neuen-  
dorf (13 Kaufverträge), Mühlenbecker Land (7 Kaufverträge), Kremmen (6 Kaufver-  
träge) und Birkenwerder (2 Kaufverträge). In Glienicke/Nordbahn sowie Lee-  
gebruch wurden im Betrachtungszeitraum keine unbebauten Gewerbeflächen ver-  
marktet.

Die meisten Kaufverträge in der Teilregion Nord gab es in der Stadt Zehdenick (14  
Kaufverträge) und in der Stadt Gransee (11 Kaufverträge). Darauf folgten das Lö-  
wenberger Land (7 Kaufverträge) sowie die Städte Liebenwalde (6 Kaufverträge)  
und Fürstenberg/Havel (4 Kaufverträge). In den anderen Gemeinden im Amt Gran-  
see wurden keine Gewerbeflächen veräußert (vgl. Abbildung 40).

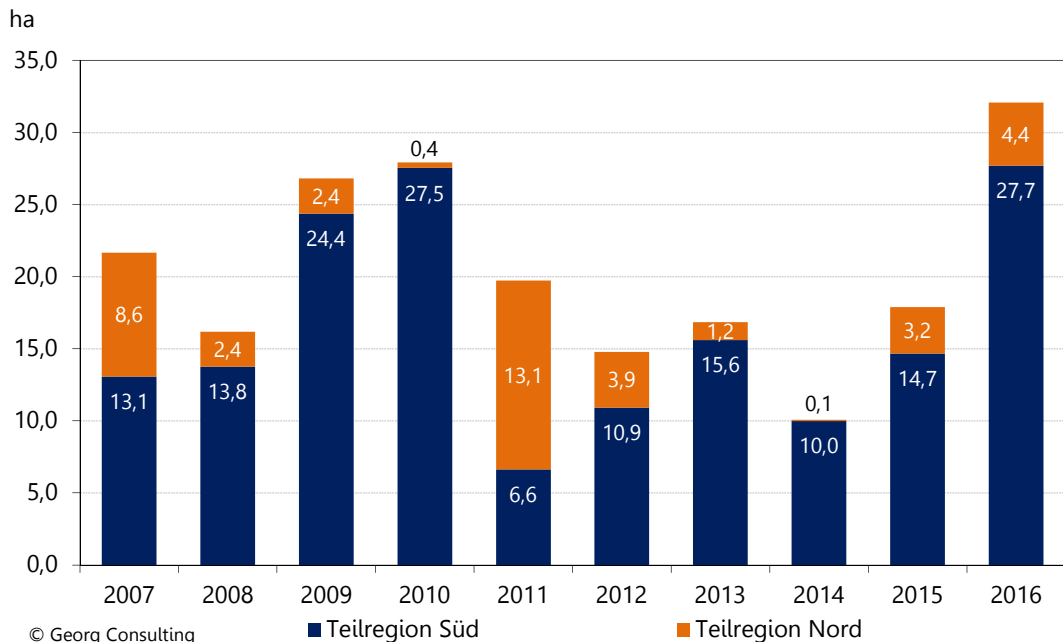
### **Gewerbeflächenumsatz von rund 20 Hektar pro Jahr**

Der Gewerbeflächenumsatz umfasste im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 ins-  
gesamt 204,0 Hektar bzw. 20,4 Hektar pro Jahr. Unter Berücksichtigung der inner-  
regionalen Nachfragestruktur verdeutlicht sich auch hier die Konzentration auf das  
südliche Kreisgebiet und dort wiederum auf den RWK O-H-V. In der Teilregion Süd  
wurden insgesamt 164,3 Hektar im Zeitraum vermarktet, was einem Anteil von 80,5  
Prozent entspricht. In der Teilregion Nord summierte sich der Flächenumsatz auf  
39,7 Hektar (19,5 %). Der durchschnittliche Flächenumsatz lag infolgedessen bei  
rund 16,4 Hektar in der Teilregion Süd und etwa 4,0 Hektar in der Teilregion Nord.

Im ersten Fünfjahreszeitraum (2007–2011) wurden 112,3 Hektar vermarktet, womit  
das Vermarktungsgeschehen höher lag als im Zeitraum 2012 bis 2016, wo insge-  
samt 91,7 Hektar vermarktet wurden. In der Teilregion Nord fällt der Unterschied  
mit 26,9 Hektar in den ersten fünf Jahren und 12,8 Hektar ab 2012 noch deutlicher  
aus. Dies lag besonders an den beiden umsatzstarken Jahren 2007 und 2011, auf  
die 54,6 Prozent der Gesamtnachfrage im Betrachtungszeitraum entfiel. In den Jah-  
ren 2010 und 2014 wurden hingegen kaum Flächen vermarktet.

In der Teilregion Süd gab es einen weniger deutlichen Unterschied von 85,4 Hektar  
im Zeitraum 2007 bis 2011 und 78,9 Hektar ab 2012. Auffällig ist hier, dass in den  
Jahren 2009, 2010 und 2016 ein überdurchschnittlich hoher Flächenumsatz von je-  
weils über 24 Hektar erzielt wurde. Dagegen gab es in den Jahren 2011 (6,6 ha),  
2012 (10,9 ha) und 2014 (10,0 ha) eine deutlich geringere Vermarktungsdynamik  
(vgl. Abbildung 41).

ABBILDUNG 41: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH TEILREGIONEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 8: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

REGION	GEWERBEFLÄCHENUMSATZ 2007–2016 (ANTEIL IN PROZENT)
TEILREGION NORD	39,7 ha (19,5 %)
TEILREGION SÜD	164,3 ha (80,5 %)
<b>OBERHAVEL GESAMT</b>	<b>204,0 ha</b>

QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

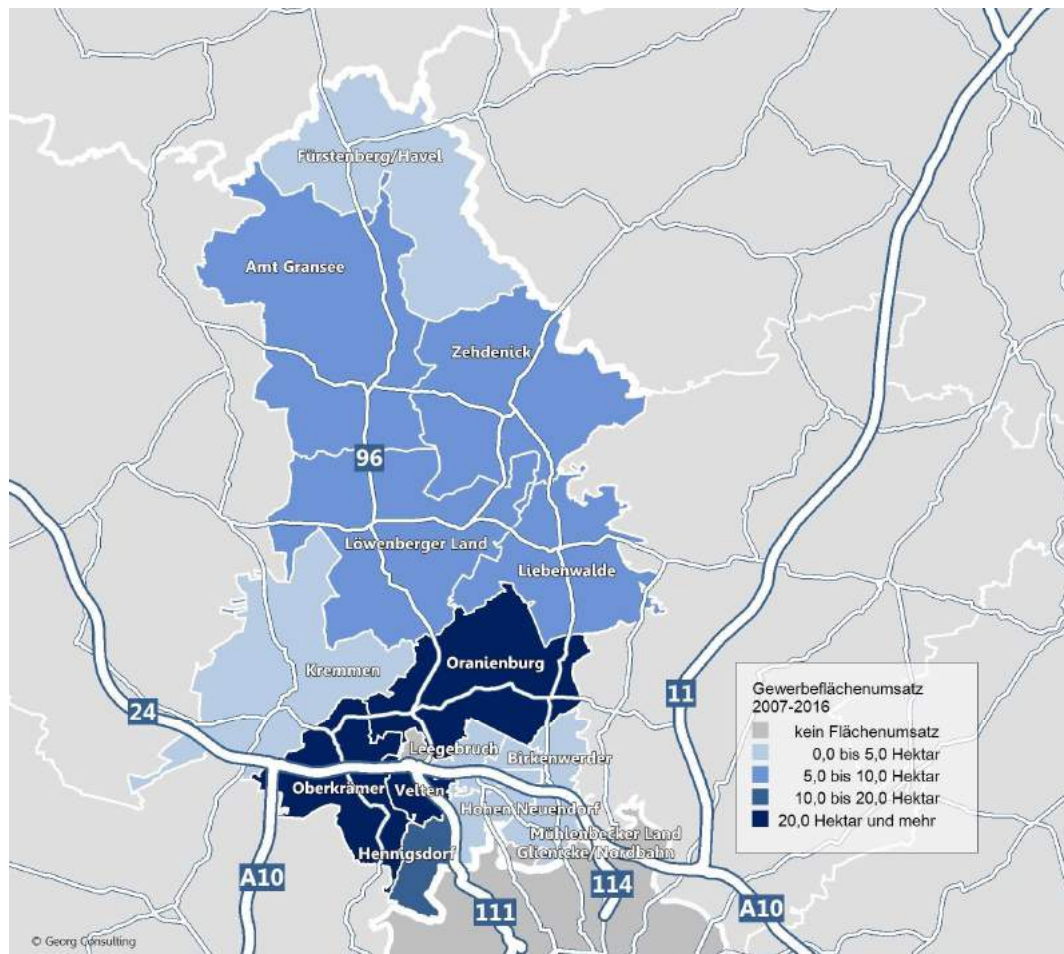
### RWK mit zwei Drittel des kreisweiten Flächenumsatzes

Auf den RWK O-H-V entfielen insgesamt 127,9 Hektar, was einem Anteil von 62,7 Prozent des kreisweiten Umsatzes und 77,8 Prozent des Umsatzes in der Teilregion Süd entspricht. Ein Großteil des Flächenumsatzes entfiel dabei auf die Kreisstadt Oranienburg (76,2 Hektar). In Velten wurden im Betrachtungszeitraum insgesamt 33,6 Hektar und in der Stadt Hennigsdorf 18,1 Hektar umgesetzt. In Oberkrämer summierte sich der Flächenumsatz auf 27,6 Hektar, womit etwa drei Viertel (155,5 ha) des gesamten Flächenumsatzes im Landkreis auf diese vier Kommunen entfielen.

In der Teilregion Süd verteilte sich der restliche Flächenumsatz auf die Stadt Kremmen (3,2 ha), die Gemeinde Mühlenbecker Land (2,8 ha) sowie die Städte Hohen Neuendorf (2,1 ha) und Birkenwerder (0,6 ha).

In der Teilregion Nord wiesen die Städte Zehdenick (9,8 ha), Gransee (9,8 ha) und Liebenwalde (9,3 ha) und das Löwenberger Land (9,5 ha) einen ähnlich hohen Flächenumsatz auf. In der Stadt Fürstenberg/Havel wurden im betrachteten Zeitraum insgesamt 1,2 Hektar vermarktet (vgl. Abbildung 42).

ABBILDUNG 42: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 AUF KOMMUNALER EBENE



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### Durchschnittliche Grundstücksgröße kreisweit bei 0,81 Hektar

Im Betrachtungszeitraum umfasste die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall kreisweit 0,81 Hektar. Im Norden (0,95 ha) fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße größer aus als im Süden (0,78 ha). In Jahren mit dem höchsten Gewerbeflächenumsatz fiel auch die durchschnittliche Grundstücksgröße überdurchschnittlich hoch aus. In den Jahren 2009, 2010 und 2016 lag der entsprechende Wert jeweils über einem Hektar. Die Kommunen mit einer überdurchschnittlich hohen Grundstücksgröße lagen mit Ausnahme von Oranienburg (1,39 ha) in der Teilregion Nord: Liebenwalde (1,56 ha), Löwenberger Land (1,36 ha) und Stadt Gransee (0,89 ha).

Insgesamt betrachtet liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße im Landkreis weit über der sonst üblichen Spanne von 3.000 bis 6.000 Quadratmeter. Gründe hierfür sind Logistikansiedlungen sowie zahlreiche extensive Flächennutzungen (z. B. Abstellflächen für Kfz und Gerätschaften, Bauschutt) auf großen Grundstücken, die im Rahmen der durchgeführten Standortbesichtigungen festgestellt wurden. In Einzelfällen können auch spekulative Gründe eine Rolle spielen.

### 3.2.1 Gewerbeflächennachfrage in den Gewerbegebieten

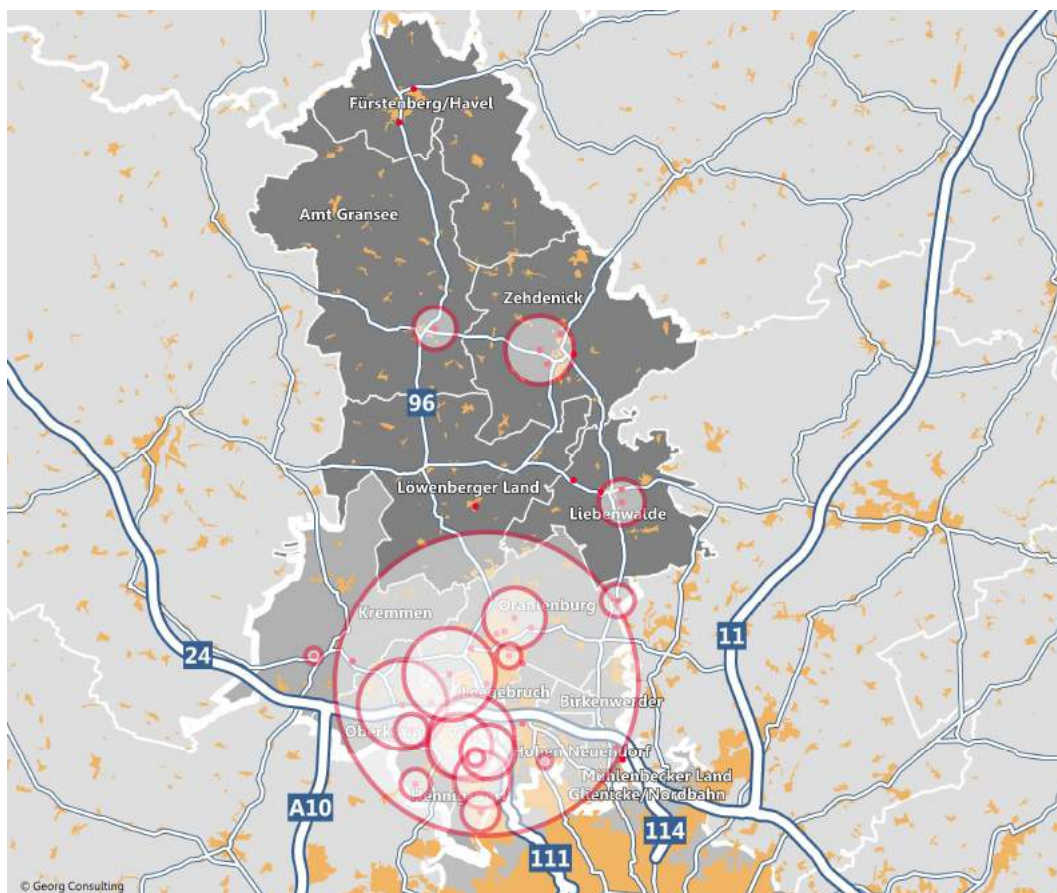
Die Datengrundlage erlaubt eine räumliche Verortung des Gewerbeflächenumsatzes. Insgesamt zählt der Landkreis Oberhavel nach Auskunft der *Wirtschafts-, Innovations- und Tourismusförderung Oberhavel GmbH (WinTO-GmbH)* 38 Gewerbestandorte.

#### **Etwa die Hälfte des kreisweiten Gewerbeflächenumsatzes konzentrierte sich in sechs Gewerbegebieten**

Insgesamt wurden etwa 89 Prozent aller Kauffälle bzw. 181,0 Hektar im Zeitraum 2007 bis 2016 in 31 Gewerbegebieten getätigt. Davon gab es in 19 Gewerbegebieten einen Umsatz von mindestens zwei Hektar (vgl. Abbildung 43). In vier Gewerbegebieten wurden jeweils über zehn Hektar und insgesamt 86,3 Hektar unbebaute Gewerbeflächen vermarktet (42,3 %). Etwa die Hälfte der Gewerbeflächennachfrage konzentrierte sich auf sechs Gewerbestandorte. Unter den zehn umsatzstärksten Gewerbegebieten lagen acht in der Teilregion Süd.

Im Gewerbepark Süd in der Kreisstadt Oranienburg wurden mit Abstand die meisten Gewerbeflächen vermarktet. Mit 45,9 Hektar entfielen 22,5 Prozent der kreisweiten Gewerbeflächennachfrage im Zeitraum 2007 bis 2016 auf diesen Standort. Zu diesem hohen Ergebnis trugen vor allem drei großvolumige Grundstückskäufe über jeweils fünf Hektar bei, darunter die Ansiedlung eines Logistikzentrums für einen Supermarktbetreiber (19,2 ha) und einer Asphaltmischanlage (8,0 ha). Darauf folgt mit deutlichem Abstand das Gewerbegebiet Germendorf mit einem Flächenumsatz von 13,9 Hektar. Der Standort gehört größtenteils zur Kreisstadt Oranienburg, der südliche Bereich befindet sich im Ortsteil Bärenklau der Nachbargemeinde Oberkrämer. Dort wurden im teilerschlossenen Gewerbepark Vehlefanz etwa 13,5 Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Die Grundstücksverkäufe der landeseigenen *Brandenburgischen Boden GmbH* an die Gemeinde im Jahr 2007 sowie die Ansiedlung einer Biogasanlage, die eine artfremde Nutzung darstellt, im Jahr 2011 wurden nicht berücksichtigt. Im Gewerbegebiet Am Heidekrug in der Stadt Velten wurden 13,0 Hektar unbebaute Gewerbeflächen veräußert.

ABBILDUNG 43: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH GEWERBEGBEBIETEN (> 2HA)



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 9: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH GEWERBEGBEBIETEN (> 5HA)

GEWERBEGBEBIETE (AUSZUG)	GEWERBEFLÄCHEN-UMSATZ 2007–2016
GEWERBEPARK SÜD   ORANIENBURG	45,9 ha
GEWERBEPARK VEHLEFANZ   OBERKRÄMER	13,5 ha
GEWERBEGBEBIET AM HEIDEKRUG   VELTEN	13,0 ha
GEWERBEGBEBIET BERLINER STRASSE   VELTEN	9,8 ha
GEWERBEGBEBIET GERMENDORF   ORANIENBURG, OBERKRÄMER	13,9 ha
GEWERBEPARK NORD   ORANIENBURG	9,4 ha
GEWERBEGBEBIET NORD   HENNIGSDORF	8,5 ha
BUSINESS PARK II   VELTEN	8,3 ha
GEWERBEGBEBIET WEST   ZEHDENICK	7,1 ha
GEWERBEGBEBIET AM KIETZ   LIEBENWALDE	7,0 ha
GEWERBEGBEBIET NORD-OST   GRANSEE	6,5 ha
GEWERBEGBEBIET SÜD   HENNIGSDORF	5,7 ha
GEWERBEGBEBIET STOLZENHAGENER CHAUSSEE   ORANIENBURG	5,1 ha
GEWERBEGBEBIET EICHSTÄDT-SÜD   OBERKRÄMER	5,0 ha

QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); GEORG CONSULTING (2017).

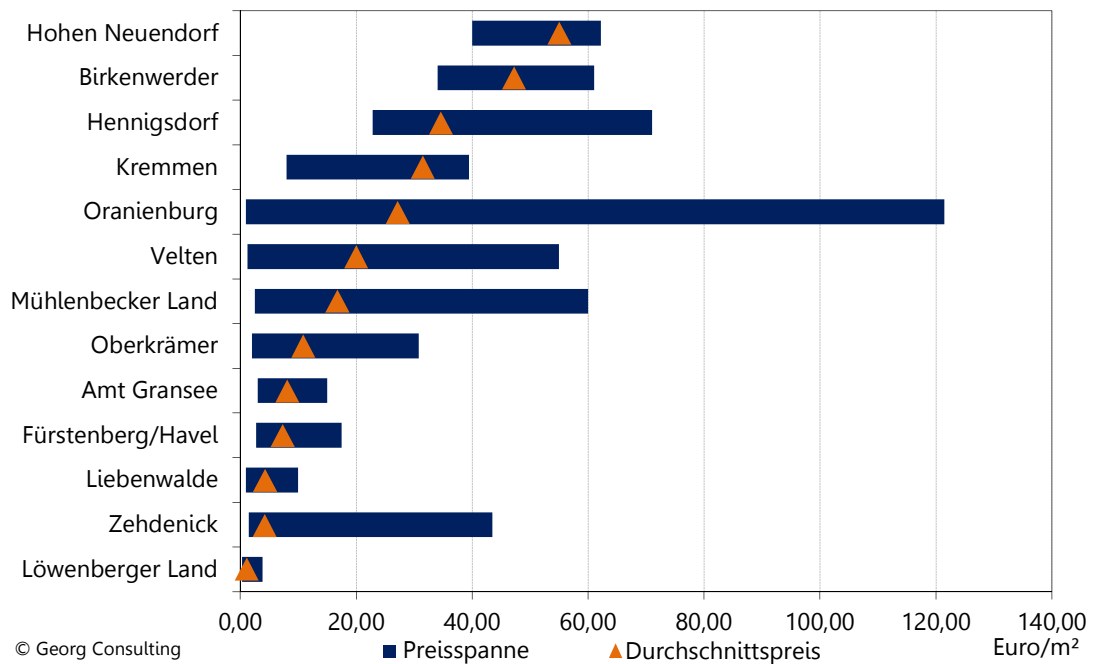
## Grundstückspreise unterscheiden sich deutlich

Die Grundstückspreise für Gewerbebauland unterscheiden sich im Landkreis stark. Es gibt eine deutliche Differenz zwischen den Preisen in berlinnahen Kommunen im Süden mit einem hohen Flächenumsatz und/oder geringem Flächenangebot und dem ländlichen Raum im Norden.

Die fünf Kommunen mit den niedrigsten durchschnittlichen Käuferlösen im Zeitraum 2007 bis 2016 befinden sich alle in der Teilregion Nord. Hier wurden in einigen Fällen Gewerbebaugrundstücke für lediglich 1,00 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Die Durchschnittspreise waren im Löwenberger Land (1,14 Euro/m<sup>2</sup>), Zehdenick (4,11 Euro/m<sup>2</sup>) und Liebenwalde (4,20 Euro/m<sup>2</sup>) am geringsten. Die Verkaufserlöse lagen dabei teilweise unter dem Bodenrichtwert für das jeweilige Gewerbegebiet.

Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise wurden in den berlinnahen Kommunen Hohen Neuendorf (55,04 Euro/m<sup>2</sup>), Birkenwerder (47,17 Euro/m<sup>2</sup>) und Hennigsdorf (34,62 Euro/m<sup>2</sup>) erzielt. In Oranienburg wurden in drei Kauffällen sogar über 100,00 Euro/m<sup>2</sup> realisiert. Dort lag der Durchschnittspreis bei 27,29 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 44).

ABBILDUNG 44: KAUFPREISSPANNE UND DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS OBERHAVEL 2007–2016 NACH KOMMUNEN



### 3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION

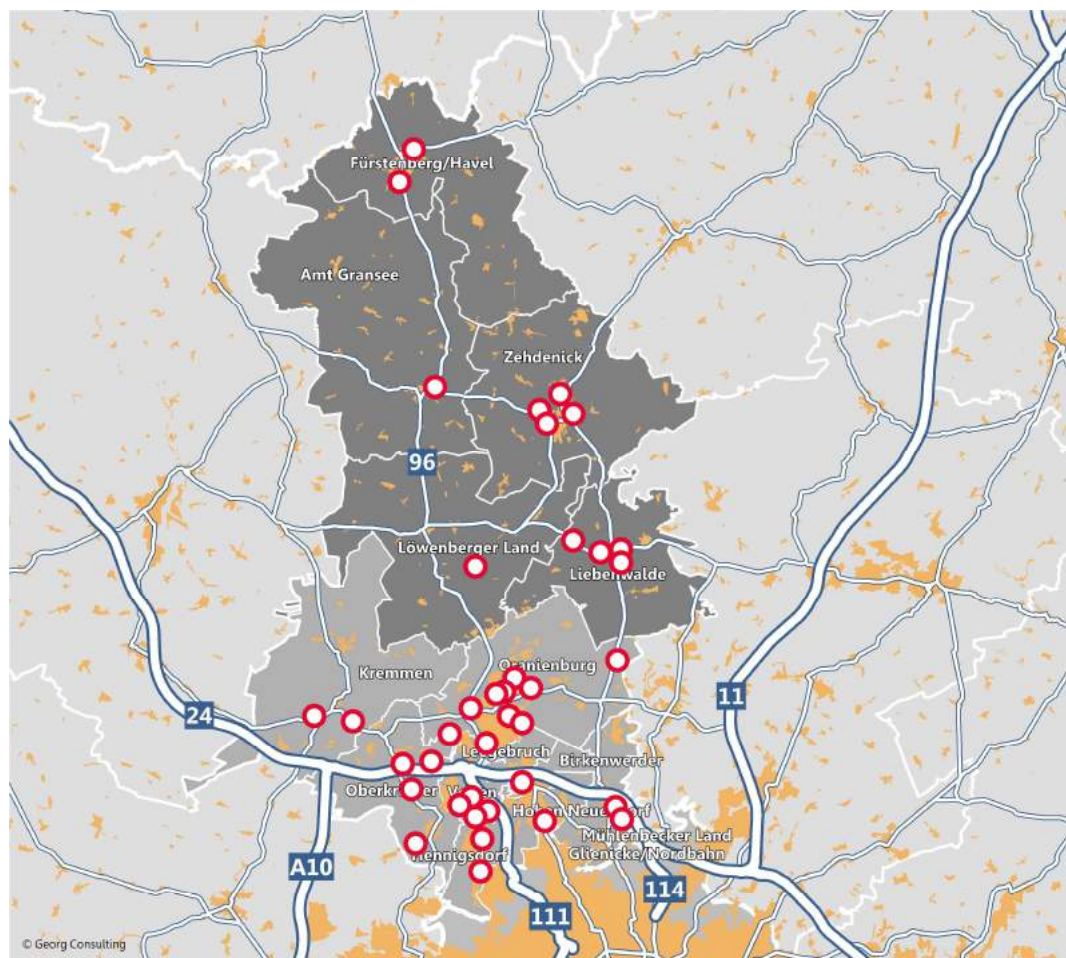
Auf Grundlage von Informationen der *WinTo GmbH* hat Georg Consulting 38 Gewerbegebiete im Landkreis Oberhavel identifiziert. Hiervon befinden sich etwa zwei Drittel in der Teilregion Süd (26 Gewerbegebiete). Die Standorte im Süden konzentrieren sich wiederum im und um den RWK O-H-V. Die meisten Gewerbegebiete gibt es in der Kreisstadt Oranienburg (zehn) sowie jeweils vier in Oberkrämer und Velten. Im Norden gibt es zwölf Gewerbebestände, davon jeweils vier in

Zehdenick und in Liebenwalde (vgl. Abbildung 45). In Leegebruch und Glienicke/Nordbahn gibt es keine ausgewiesenen Gewerbegebiete.

Das Flächenvolumen umfasst für alle 38 Gewerbegebiete rund 1.023 Hektar. Im Jahr 2016 waren hiervon etwa 79,5 Prozent belegt. Damit waren noch rund 210 Hektar verfügbar, wovon rund 161 Hektar nur eingeschränkt verfügbar waren (Stand: Mai 2016). Dies begründet sich durch unterschiedliche, individuelle Restriktionen, wie beispielsweise Altlasten, die Kampfmittelbelastung oder eine nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Die Kampfmittelbelastung ist insbesondere in Oranienburg, aber auch in Hennigsdorf und Velten ein relevanter Faktor.

Das Flächenvolumen freier Grundstücke ohne Restriktionen umfasste rund 49 Hektar. Die Angaben beruhen auf einer Befragung der *WinTo GmbH* bei den Kommunen des Landkreises und wurden im Mai 2016 erhoben. Darüber hinaus gibt es im Landkreis weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie gewerbliche Brachflächen, die im Rahmen dieser Angebotsbetrachtung nicht weiter berücksichtigt werden.

ABBILDUNG 45: GEWERBEGBEITE IM LANDKREIS OBERHAVEL



QUELLEN: WINTO GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 3.3.1 Flächenangebot Teilregion Nord:

Die Teilregion Nord verfügt laut *WinTo GmbH* über 13 ausgewiesene Gewerbegebiete, wobei die Flächen in Gransee Nord-Ost und Süd-Ost als ein Standort betrachtet werden können (vgl. Tabelle 10). Die Gesamtfläche in den aufgeführten Standorten umfasst insgesamt 193,4 Hektar. Dies entspricht 18,9 Prozent der Gewerbeflächen in den erfassten Gebieten im Landkreis. In den Gewerbegebieten waren im Jahr 2016 76,7 Prozent der Flächen belegt. Die Restflächen summierten sich folglich auf 45,1 Hektar. Hiervon war ein Großteil zum Zeitpunkt nicht oder eingeschränkt verfügbar (siehe kursive Zahlen in Tabelle 10). Das frei verfügbare Flächenangebot betrug faktisch rund 6,5 Hektar.

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes von rund vier Hektar im Zeitraum 2007 bis 2016, würde das frei verfügbare Flächenangebot theoretisch weniger als zwei Jahre vorhalten. Das Flächenangebot verteilte sich auf 2,5 Hektar in Fürstenberg und vier Hektar in Zehdenick. Die Erweiterungsflächen Süd-Ost in Gransee sind bislang nicht erschlossen worden.

TABELLE 10: GEWERBEGBIETE IN DER TEILREGION NORD (STAND: MAI 2016)

KOMMUNE	GEWERBEGBIETE	GESAMTGRÖÙE	RESTFLÄCHEN*
		M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
FÜRSTENBERG	FELDMARK	67.000	0
	LYCHENER CHAUSSEE	127.000	25.000
GRANSEE	NORD-OST	300.000	0
	SÜD-OST	70.000	<i>70.000</i>
LIEBENWALDE	AM KIETZ	218.000	<i>135.000</i>
	HAMMERALLEE	166.000	0
	HAMBURGER CHAUSSEE	60.000	<i>30.000</i>
	VOSSKANAL	56.000	0
LÖWENBERGER LAND	GRÜNBERG	190.000	0
ZEHDENICK	AM BAHNHOF	30.000	<i>9.000</i>
	NORD	237.000	<i>140.000</i>
	OST	155.000	<i>2.000</i>
	WEST (KARLSHOF)	258.000	40.000

\*KURSIVE ZAHLEN: STANDORTE AKTUELL NICHT/EINGESCHRÄNKT VERFÜGBAR. QUELLEN: WINTO GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

#### **Gewerbegebiet Nord-Ost/Süd-Ost, Gransee**

Das Gewerbegebiet Nord-Ost befindet sich östlich der Granseer Innenstadt. Der Standort umfasst eine Gesamtgröße von rund 30 Hektar und ist vollständig vermarktet. Die Gewerbeflächen wurden nach 1990 vom Amt Gransee und Gemeinden entwickelt. Für den Standort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der sowohl GE- als auch GI-Flächen ausweist.

Die B 96 ist von der Gebietseinfahrt über die Landesstraße 22 rund 750 Meter entfernt. Auf dem Weg zur B 96 wird ein ebenerdiger Bahnübergang überquert. Der



Bahnhof Gransee mit Anbindungen nach Berlin, Neubrandenburg und Rostock ist ebenfalls rund 750 Meter entfernt und somit auch fußläufig erreichbar. Der Standort grenzt an die Bahntrasse an. Es besteht ein Gleisanschluss für *die Landhandel GmbH Gransee*. Über den Bahnanschluss können auch Transporte für Dritte realisiert werden. Abstellmöglichkeiten für Container sind vorhanden. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 10 und A 111 (Kreuz Oranienburg) ist über die B 96 zu erreichen und rund 38 Kilometer entfernt.

Größtes Unternehmen am Standort ist die *Fude + Serrahn Milchprodukte GmbH & Co. KG*, die ein Milchtrocknungswerk vor Ort betreibt. Zwei Betriebe sind dem Bereich Metall und Stahl zuzuordnen. Des Weiteren sind Unternehmen aus den Bereichen Verpackungsmaterial, Luft-, Fenster-, Bau- und Verkehrstechnik sowie Transport ansässig.

Südlich des Gewerbegebietes ist die Erschließung einer Erweiterungsfläche von rund sieben Hektar (brutto) geplant (vgl. Abbildung 46). Der Standort Süd-Ost wird ebenfalls durch das Amt Gransee und Gemeinden erschlossen. Das Areal ist im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen und wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits begonnen. Für Unternehmensansiedlungen werden voraussichtlich rund fünf Hektar (netto) zur Verfügung stehen. Die Anbindung erfolgt ebenfalls über die Landesstraße 22. Bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg wurde ein Förderantrag für die Erschließung gestellt, der aktuell geprüft wird.

ABBILDUNG 46: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES NORD-OST UND DER ERWEITERUNG SÜD-OST IN GRANSEE



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Das Gewerbegebiet Nord-Ost übernimmt eine wichtige regionalwirtschaftliche Funktion für die Stadt Gransee und ihr Umland. Die geplante Erweiterung bildet dabei eine wichtige Grundlage für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes sowie ein ausreichendes Flächenangebot für kleine und mittelständische Unternehmen. Da das Flächenangebot im Bestandsgebiet bereits voll ausgeschöpft ist und somit Unternehmensansiedlungen aktuell nicht möglich sind, sollte mit der Erschließung der Erweiterungsflächen kurzfristig begonnen werden. Dabei sollte das Branchenprofil mit Ansiedlungen aus dem Baugewerbe, Handwerk und Metallbau weiter geschärft werden.

Der Standort weist insgesamt ein positives Erscheinungsbild auf und kann als eines der Aushängeschilder der Unternehmerschaft im nördlichen Kreisgebiet wahrgenommen werden. Die aktuelle Verkehrsanbindung ist jedoch verbesserungswürdig. Die im Rahmen des Ausbaus der B 96 geplante Ortsumgehung Gransee würde eine ortdurchfahrtsfreie Anbindung des Gewerbegebietes ermöglichen (vgl. Abbildung 46). Dadurch würde die Überquerung des Bahnübergangs Richtung B 96 obsolet. Des Weiteren würde eine Verdichtung der Taktung der aktuell stündlich verkehrenden Regionalzüge zu den Hauptverkehrszeiten die Attraktivität der ÖPNV-Nutzung für Berufspendler, aber auch für Tagestouristen am Wochenende, deutlich steigern.

### **Gewerbegebiet West (Karlshof), Zehdenick**

Am westlichen Ortsrand Zehdenicks liegt das Gewerbegebiet West (Karlshof). Der Standort ist über die Landesstraße 22 in Richtung Gransee und die Mildener Straße erreichbar. Der Bahnhof Zehdenick ist rund 1,3 Kilometer und das Stadtzentrum (Marktplatz) 2,2 Kilometer entfernt. Die B 109 in Richtung Templin im Norden und Löwenberger Land im Süden erreicht man in rund zwei Kilometern. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind das Kreuz Oranienburg (A 10, A 111) und Finowfurt (A 11) in 41 bzw. 36 Kilometer Entfernung.

Der Standort umfasst insgesamt 25,8 Hektar, wovon aktuell noch etwa vier Hektar verfügbar sind. Die Stadtverwaltung Zehdenick ist Eigentümerin der Flächen. Der Standort wurde im Jahr 1996 mit einer verfügbaren Fläche von insgesamt 13,4 Hektar erschlossen. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der GE-Nutzungen vorsieht. Zielgruppen sind produzierendes Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Am Standort haben sich bisher Unternehmen aus der Transport- und Metallbranche, dem Handwerk und Großhandel angesiedelt.

Der Gewerbeflächenumsatz in Zehdenick konzentrierte sich in den vergangenen Jahren zu einem Großteil auf den Standort West. Hier wurden etwa 7,1 Hektar von insgesamt 9,8 Hektar im Betrachtungszeitraum vermarktet. Die Stadtverordnetenversammlung hat im März 2015 den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Karlshof“ beschlossen (vgl. Abbildung 47). Die Erweiterung erfolgt in Abstimmung mit ansiedlungswilligen Unternehmen sowohl westlich als auch nördlich des bestehenden Gewerbegebietes.

Das Gewerbegebiet West ist der einzige Standort in Zehdenick, in dem es aktuell noch verfügbare Gewerbeflächen gibt. Wie auch in der Stadt Gransee, ist die Erweiterung ein bedeutender Faktor für ein ausreichendes Flächenangebot für kleine

und mittelständische Unternehmen aus Zehdenick und dem Umland. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes weist durch die Neubauten und die moderne Erschließung ein attraktives Erscheinungsbild auf. Bei einer anhaltenden Nachfragedynamik am Standort Zehdenick sollte kurzfristig über die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen nachgedacht werden. Dabei sollten neben einer zusätzlichen Erweiterung am Standort West auch die Handlungsoptionen der Mobilisierung der aktuell un- oder mindergenutzten Flächen in den anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet verfolgt werden.

ABBILDUNG 47: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES WEST (KARLSHOF) UND DER ERWEITERUNG IN ZEHDENICK



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 3.3.2 Flächenangebot Teilregion Süd:

Die 26 Gewerbegebiete in der Teilregion Süd umfassen eine Gesamtfläche von 829,3 Hektar bzw. rund 81 Prozent aller erfassten Gewerbeflächen im Landkreis. Die Gewerbegebiete Nord und Süd in der Stadt Hennigsdorf sind jeweils in verschiedene Bereiche unterteilt, wurden in der Betrachtung aber zu den Standorten Nord und Süd weitestgehend zusammengefasst (vgl. Tabelle 11). Das Flächenangebot umfasste im Jahr 2016 164,7 Hektar. Die Belegungsquote lag damit bei 80,2 Prozent. Die Restflächen waren jedoch auch in der Teilregion Süd größtenteils nicht oder eingeschränkt verfügbar (siehe kursive Zahlen in Tabelle 11). Dies trifft auf rund drei Viertel bzw. 122,7 Hektar der Restflächen zu. Frei verfügbar sind insgesamt 42,0 Hektar.

Bei einem anhaltenden Gewerbeflächenumsatz von 16,4 Hektar pro Jahr, wäre das frei verfügbare Flächenangebot in etwa zweieinhalb Jahren erschöpft. In Hennigsdorf stehen mit 27,4 Hektar mit Abstand die meisten Flächen zur Verfügung. In Oranienburg und Velten ist das Flächenangebot mit rund sieben bzw. drei Hektar deutlich geringer. In den RWK-Städten ist die Kampfmittelbelastung bei Flächenentwicklung häufig eine Restriktion.

**TABELLE 11: GEWERBEGBIETE IN DER TEILREGION SÜD (STAND: MAI 2016)**

KOMMUNE	GEWERBEGBIET	GESAMTGRÖßE	RESTFLÄCHEN*
		M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
BIRKENWERDER	AN DER AUTOBAHN	173.000	0
HENNIGSDORF	NORD (1–5)	770.000	217.000
	SÜD 1	183.000	57.000
	SÜD 2–4	385.000	<i>117.800</i>
HOHEN NEUENDORF	GEWERBEPARK BERGFELDE	98.000	0
KREMMEN	AM BAHNHOF	73.000	<i>35.000</i>
	AM ELSHOLZ	193.000	42.000
MÜHLENBECKER LAND	HASENSPRUNG	71.700	0
	JÄGERHOF	26.100	0
OBERKRÄMER	BÄRENKLAU	40.000	0
	BÖTZOW	180.000	0
	EICHSTÄDT	200.000	0
ORANIENBURG	VEHLEFANZ	960.000	<i>580.000</i>
	KASERNE LEHNITZ	420.000	0
	GERMENDORF	500.000	<i>90.000</i>
	GERMENDORFER ALLEE	35.000	<i>20.000</i>
	GEWERBEPARK NORD	478.000	12.000
	GEWERBEPARK SÜD	1.310.000	60.000
	GEWERBEPARK MITTE   OST	100.000	<i>45.000</i>
	GEWERBEPARK MITTE   WEST	200.000	<i>38.000</i>
VELTEN	LEHNITZSCHLEUSE	60.000	<i>15.000</i>
	INNOVATIONSFORUM	200.000	<i>100.000</i>
	STOLZENHAGENER CHAU.	50.000	0
	HEIDEKRUG	325.000	24.000
	BERL. STR.	770.000	<i>186.000</i>
	BUSINESS PARK 1	309.000	0
	BUSINESS PARK 2	183.000	8.000

\*KURSIVE ZAHLEN: STANDORTE AKTUELL NICHT/ EINGESCHRÄNKT VERFÜGBAR. QUELLEN: WINTO GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### **Gewerbepark Süd, Oranienburg**

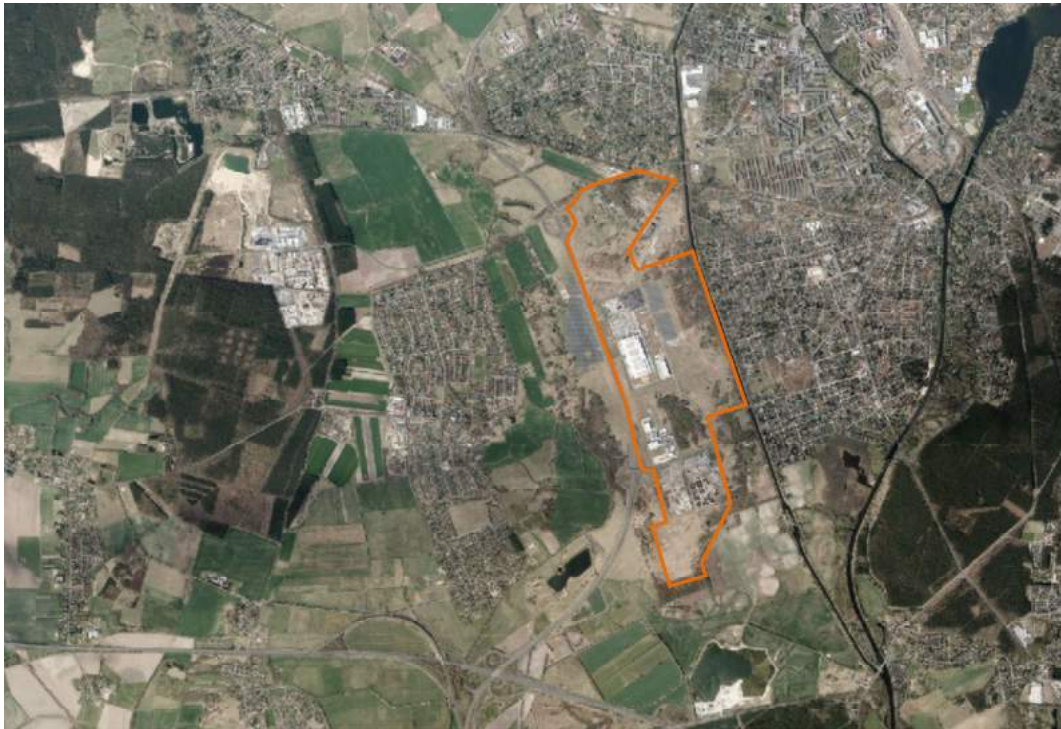
Der Gewerbepark Süd befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes der Kreisstadt Oranienburg in unmittelbarer Nähe zur autobahnähnlich ausgebauten B 96. Der Standort verfügt mit der ortsdurchfahrtsfrei erreichbaren Anschlussstelle über eine attraktive verkehrliche Anbindung. Das Kreuz Oranienburg mit Anschluss an die A 10 und A 111 ist lediglich zwei Kilometer entfernt. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von rund 131 Hektar und ist damit das größte zusammenhängende Gewerbegebiet im Landkreis Oberhavel. Es besteht ein

rechtskräftiger Bebauungsplan, indem sowohl GE- als auch GI-Nutzungen festgesetzt sind. Die Rahmenbedingungen erlauben folglich auch flächen-, verkehrs- und lärmintensive Nutzungen am Standort.

Der Bahnhof Oranienburg mit Anschluss an die Regionalbahn und das Berliner S-Bahnnetz ist rund fünf Kilometer entfernt, zur S-Bahnstation Lehnitz sind es vier Kilometer. Die Buslinie 804 verbindet das Gewerbegebiet mit dem Bahnhof Oranienburg. Der Flughafen Berlin-Tegel ist staufrei in rund 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist rund 60 Kilometer entfernt, bis zum Hafen Veltens beträgt die Entfernung neun Kilometer.

Der Branchenbesatz umfasst Logistik- und Transportunternehmen sowie Betriebe aus den Bereichen Recycling, Verpackungsmaterialien, Großhandel und Baustoffe, Bauunternehmen sowie Dienstleister. Erste Ansiedlungen gab es im Jahr 2003 mit einem Recyclingwerk für Altreifen. Im Jahr 2011 bezog die REWE-Group ein Vollsortimentslager, das rund 350 Supermärkte im Großraum Berlin-Brandenburg und darüber hinaus in Teilen von Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt versorgt. Der Logistikkonzern Hermes betreibt im Gewerbepark ein Paketverteilzentrum. Im Norden befindet sich eine Photovoltaikanlage auf einer Fläche von etwa sieben Hektar, welche bereits vor der Erschließung des Standortes errichtet wurde.

ABBILDUNG 48: LUFTBILD DES GEWERBEPARKS SÜD INKLUSIVE ERWEITERUNG IN ORANIENBURG



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Gewerbeflächen sind mittlerweile vollständig vermarktet, auch wenn viele Grundstücke bisher nicht bebaut sind (Stand: August 2017). Die Stadt Oranienburg möchte den Standort im Süden um etwa 53 Hektar erweitern. Das Vorhaben befindet sich aktuell in der Planung. Perspektivisch sind Bauflächen zwischen schwerpunktmäßig zwei bis vier Hektar vorgesehen, noch größere Flächen sollen aber

ebenfalls angeboten werden. Die Erschließung soll laut Stadtverwaltung in etwa zwei bis drei Jahren erfolgt sein.

Der Standort verfügt über eine im regionalen Vergleich sehr gute Verkehrsanbindung und Größe. Teilweise werden die aktuellen Nutzungen der Standortlage aber nicht gerecht. Gerade im Hinblick auf die ausgeschöpfte Flächenverfügbarkeit stellt sich die Frage nach einem strategischen Flächenmanagement, um Fehlbelegungen wie die Photovoltaikanlage an Standorten mit hoher Lagegunst zukünftig zu vermeiden.

Die aktuelle Situation zeigt, dass die Stadt einen geringen Handlungsspielraum bei der Flächenvermarktung in den Bestandsgebieten hat, da sich diese in privatem Eigentum befinden. Obwohl Restflächen vorhanden sind, hat die Stadt keinen Zugriff auf diese und kann Unternehmensanfragen nicht bedienen. Für die Vermarktung der Erweiterungsflächen sollte daher ein strategisches Nutzungskonzept erarbeitet werden. Im Rahmen der Flächenentwicklung sollte die Stadt Oranienburg bei der Kampfmitteluntersuchung und -beseitigung unterstützt werden. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Kampfmittel sind nach Angaben der Stadt durch städtische Mittel allein nicht leistbar.

### **Gewerbepark Mitte, Oranienburg**

Der Gewerbepark Mitte ist ein historisch gewachsener Altstandort in zentraler Lage in Oranienburg. Der Standort befindet sich nördlich der Innenstadt an der Sachsenhausener Straße. Das Gebiet umfasst insgesamt rund 30 Hektar. Hiervon sind etwa 8,3 Hektar Freiflächen und inklusive Brachflächen (teilweise bebaut) 23 Hektar verfügbar. Aufgrund einer komplexen Eigentümerstruktur und der Kampfmittelbelastung sind die Flächen aktuell schwer mobilisierbar. Aktuell sind die Flächen im Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.

Die Flächen eignen sich für kleine und mittelständische Unternehmen. Im Gewerbepark existiert ein Branchenmix aus Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, Großhandel, Kfz-bezogenen Nutzungen sowie Metall- und Kunststoffverarbeitung. Neben dem Kauf von Grundstücken besteht die Möglichkeit, Flächen anzumieten. Hierbei stehen sowohl Produktionshallen (150–5.000 m<sup>2</sup>) als auch Werkstatt-, Büro- und Lagerflächen zur Verfügung.

Der S- und Regionalbahnhof Oranienburg ist etwa zwei Kilometer entfernt. Anbindungen bestehen auch über den Bahnhof Sachsenhausen, der nördlich des Standortes liegt. Im Gebiet verkehren ebenfalls drei Buslinien. Die B 96 mit direktem Anschluss an die A 10 und A 111 erreicht man über die Innenstadt in rund drei Kilometern. Der Flughafen Berlin-Tegel ist, im Falle einer Stauffreiheit, in 25 Minuten erreichbar. Zum Flughafen Berlin-Schönefeld beträgt die Entfernung rund 60 Kilometer.

Seit Ende 2015 wird der Standort als eines von neun Projekten im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-

und Raumforschung (BBSR) vom Bund gefördert. Unter dem Projektnamen „Aktivierung und Qualifizierung des Gewerbeparks Mitte“ sollen innovative Planungsansätze und Maßnahmen zur Neupositionierung von Gewerbegebieten entwickelt werden.

Ziel der Stadt Oranienburg ist die Neuprofilierung des Bestandsgebietes in enger Zusammenarbeit mit den rund 40 Eigentümern sowie den ansässigen Mietern. Es sollen Flächen neu geordnet und verdichtet sowie ein Gewerbehof entwickelt, das Erscheinungsbild verbessert und ein neues Wegeleitsystem aufgestellt werden. Des Weiteren ist eine gemeinsame Vermarktung angestrebt, weshalb die Umbenennung in Gewerbepark Mitte (vorher: Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße) erfolgte. Man erhofft sich so, neue Unternehmen an den Standort zu locken. Am Standort sollen perspektivisch auch spezielle Mietangebote für Start-ups entstehen. Die Zuführung neuer Nutzungen auf bestehenden untergenutzten oder brachliegenden Gewerbeflächen soll dabei auch einen Beitrag zum Flächenrecycling in Oranienburg leisten. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde ein externes Büro mit dem Gewerbegebietsmanagement beauftragt.

ABBILDUNG 49: LUFTBILD DES GEWERBEPARKS MITTE IN ORANIENBURG



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Erhebliche Teile des Gebiets sind von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Verschiedene Gebäude und Freiflächen werden gegenwärtig als Lagerflächen bzw. Abstellplätze genutzt, wodurch wenig Wertschöpfung am Standort entsteht. Die Grundstücksgrößen und Gebäudetypen variieren stark. Vor dem Hintergrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oranienburg besteht hier dringender Handlungsbedarf, Flächen neu zu ordnen und das Erscheinungsbild des Standortes aufzuwerten.

Auch für den Gewerbepark Mitte gilt es, ein Nutzungskonzept mit einer Ansiedlungsstrategie zu entwickeln. Mögliche Zielgruppen wären neben den bereits berücksichtigten Start-ups auch Handwerksbetriebe und stadtverträgliche produzierende Unternehmen. Der Gewerbepark Mitte sollte als ein urbanes, gewerblich geprägtes Quartier mit kleinteiligen Strukturen fortentwickelt werden. Dies impliziert

eine gewisse städtebauliche Dichte, die aktuell nicht gegeben ist. Durch die komplexe Eigentümerstruktur sind die Flächenpotenziale im Gewerbepark Mitte jedoch schwer zu aktivieren. Aufgrund dessen sollte die Stadt oder ein anderer öffentlicher Träger Flächen sichern, das heißt auch die Möglichkeiten für einen Flächenerwerb prüfen.

### **Gewerbepark Vehlefan, Oberkrämer**

Der Gewerbepark Vehlefan befindet sich im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Oberkrämer. Der Standort ist durch die direkte Lage an der Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 (Berliner Ring) verkehrlich sehr gut erreichbar. Die A 111 (Zubringer Berlin) und A 24 (Hamburg) sind jeweils rund sechs Kilometer entfernt. Zu den Flughäfen Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld sind es etwa 20 bzw. 45 Minuten Fahrzeit. Der Regionalbahnhof Vehlefan ist etwa drei Kilometer entfernt.

Der Gewerbepark umfasst eine Gesamtfläche von rund 96 Hektar, ist bisher aber nicht vollständig erschlossen. Planungen zur Erschließung des Standortes bestehen bereits seit dem Jahr 1990. Die Flächen wurden damals im Kreisentwicklungsplan für gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen. Im Jahr 1994 erfolgte der erste Grundstücksverkauf an einen Autohof, der zwei Jahre später eröffnete. Insgesamt wurden rund 25 Hektar bis zum Jahr 1998 durch die Eigentümerin, die *Brandenburgische Bodengesellschaft GmbH*, erschlossen.

Die Vermarktungsdynamik stellte sich in den Folgejahren als gering heraus. Im Jahr 2007 erfolgte dann der Verkauf unerschlossener Flächen (54 ha) an die Gemeinde. Auf den bereits erschlossenen Teilflächen wurden in den Jahren 2010 und 2011 eine Photovoltaikanlage (23,5 ha) und eine Biogasanlage errichtet. Des Weiteren siedelten sich Unternehmen aus dem Baugewerbe, Handel, der Umwelttechnik und Holzverarbeitung an. Bis zum Jahr 2013 waren insgesamt 33 Hektar vermarktet.

ABBILDUNG 50: LUFTBILD DES GEWERBEPARK VEHLEFANZ IN OBERKRÄMER



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).



Seit dem Jahr 2014 erfolgt die Vermarktung der bisher unerschlossenen Flächen (54 ha) über die *Spreeinsel GmbH* unter dem Namen „Gewerbepark A 10 Oberkrämer“. Das Privatunternehmen agiert im Auftrag der *Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH*, die das Areal von der Gemeinde aufgekauft hat und nun fortentwickelt. Die Flächen werden für 30 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Aktuell befindet sich etwa die Hälfte der Flächen (25 ha) in der Vermarktung. Grundstücke sind ab 2.000 Quadratmeter teilbar. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit GE- und GI-Ausweisungen sowie im Bereich des Autohofs einer SO-Nutzung vor.

Ähnlich wie beim Gewerbepark Süd in Oranienburg sollte für diesen Standort ein strategisches Nutzungs- und Vermarktungskonzept erarbeitet werden, welches auch höherwertige Nutzungen berücksichtigt. Die Errichtung einer Biogasanlage und einer Photovoltaikanlage in einer so verkehrsgünstigen Lage erscheinen im Kontext der aktuell hohen Flächennachfrage im Bereich des Berliner Rings und der Flächenengpässe in den angrenzenden RWK-Städten Oranienburg und Velten nicht mehr nachvollziehbar.

Grundsätzlich ergeben sich für den Gewerbepark Vehlefanz in den kommenden Jahren positive Aussichten. Der Standort könnte aufgrund genannten Marktverhältnisse bei Ansiedlungen stärker in den Fokus rücken. Hinsichtlich der infrastrukturellen Rahmenbedingungen am Standort erscheint zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung an die A 10 in Richtung Osten eine Brückenerneuerung über die Autobahn dringend notwendig. Des Weiteren sollte in eine leistungsfähige Breitbandanbindung bei der Erschließung investiert werden.

### **Berliner Straße, Velten**

Entlang der Berliner Straße (und des Stichkanals) in Velten liegt das gleichnamige Gewerbegebiet im südlichen Stadtgebiet. Der etwa 77 Hektar große Standort ist im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Teilen als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Für Teilbereiche gibt es einen Bebauungsplan. Der Altstandort weist aktuell noch ein Flächenangebot von rund 18,6 Hektar auf. Dabei handelt es sich in vielen Fällen um Brachflächen mit Bestandsimmobilien in privater Hand, weshalb diese schwer aktivierbar sind. Am Standort existiert ein vielfältiger Branchenbesatz von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, der Bauindustrie, Recyclingwirtschaft, der Logistik und weiterer Dienstleistungen.

Der Standort weist aufgrund des Hafens als Umschlagsplatz, der guten Autobahn-anbindung sowie der Nähe zum Bahnhof eine hohe Lagequalität auf. Die Anschlussstelle Hennigsdorf (A 111) ist lediglich drei Kilometer entfernt und ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Über den Zubringer ist der Berliner Ring (A 10) rund sieben Kilometer entfernt. Zum Berliner Flughafen Tegel beträgt die Entfernung rund 20 Minuten bzw. 21 Kilometer, zum Flughafen Berlin Schönefeld sind es etwa 50 Kilometer. Der Bahnhof Velten mit Anbindung an die Regionalbahn ist etwa zwei Kilometer entfernt. Zum Gewerbegebiet besteht darüber hinaus eine Busanbindung. Der Hafen wird von den Stadtwerken Velten betrieben und bietet 25.000 Quadratmeter Lagerfläche. Dort werden unter anderem Maschinen, Stück- und Stapelgüter, Container und Gefahrgut umgeschlagen. Bei einer Realisierung der S-

Bahnanbindung in Velten würde sich die Erreichbarkeit des Standortes mit dem SPNV deutlich verbessern.

ABBILDUNG 51: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES BERLINER STRAÙE IN VELTEN



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort Berliner Straße ist das einzige Gewerbegebiet in der Stadt Velten, das noch über ein nennenswertes Flächenpotenzial verfügt. Kurzfristig werden in der Stadt Velten keine neuen Gewerbeflächen erschlossen. Eine mögliche Entwicklung der ehemaligen Ingenieurschule auf einer Fläche von rund elf Hektar (brutto) wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Der Fokus der Ansiedlungspolitik in Velten wird sich also in den kommenden Jahren auf die Flächenaktivierung entlang der Berliner Straße konzentrieren müssen. Die Grundstücke weisen teilweise einen hohen Anteil unbebauter Flächen auf, wodurch sich ein erhebliches Verdichtungspotenzial am Standort ergibt. Des Weiteren können in einzelnen Fällen Grundstücke mit Bestandsimmobilien geräumt werden. In diesem Zuge ist die Etablierung eines aktiven Flächenmanagements sinnvoll. Durch strategische Maßnahmen kann der Standort neu strukturiert und das aktuell lückenhafte Erscheinungsbild verbessert werden. Da die Flächenaktivierung durch die zahlreichen Eigentümer sehr komplex ist, sollte ein aktiver Flächenaufkauf durch die Kommune diskutiert werden. So könnten Grundstücke wiederverwertet und an neue Nutzer vermarktet werden.

### **Gewerbegebiet Süd, Hennigsdorf:**

Das Gewerbegebiet Süd in Hennigsdorf ist im Wesentlichen durch den internationalen Bahntechnikkonzern Bombardier geprägt. Die Nutzung des Standortes geht auf die Ansiedlung der AEG vor über 100 Jahren zurück. Die *Bombardier Transportation GmbH* hat hier ihren Produktionsstandort und Hauptsitz für Schienenverkehrstechnologie für die Region Zentral- und Osteuropa. Am Standort befinden sich darüber hinaus etwa 90 weitere Unternehmen aus den Branchen Automotive, Handwerk sowie Logistik, Forschung und anderen Dienstleistungen – oft mit einem Bezug zur Schienenverkehrstechnik.

Von den 127 Hektar Gesamtfläche stehen noch etwa 17 Hektar zur Verfügung, darunter auch größere zusammenhängende Flächen für mittelständische Unternehmen. Der Standort ist durch die Nähe zum S- und Regionalbahnhof Hennigsdorf in 800 Metern Entfernung aus dem Berliner Stadtgebiet sehr gut mit dem SPNV erreichbar. Die Anschlussstelle Stolpe (A 111) liegt etwa 1,5 Kilometer nordöstlich entfernt, ist jedoch nur über das Stadtzentrum erreichbar. Eine Wasser- und Schienenanbindung ist vorhanden. Der Flughafen Berlin-Tegel ist lediglich 15 Kilometer vom Standort entfernt. Die Fahrzeit beträgt etwa 20 Minuten. Zum Flughafen Berlin-Schönefeld sind es etwa 44 Kilometer.

Aktuell werden innerhalb des Unternehmens Bombardier weitreichende Umstrukturierungsmaßnahmen diskutiert, die auch Auswirkungen auf den Standort Hennigsdorf haben könnten. Unter Umständen sind mehrere hundert Arbeitsplätze gefährdet.

Im nördlichen Bereich des Standortes befindet sich das Innovationsforum Hennigsdorf, welches derzeit ca. 12,0 Hektar und 6,5 Hektar potenzielle Erweiterungsfläche umfasst. Auf dem Gelände befinden sich der Technologiepark, das Cobios Technologiezentrum, das Technologiezentrum der *WInTO GmbH* sowie das Biotechnologiezentrum der *Thermo Fisher Scientific Brahm's GmbH*. Insgesamt haben sich hier rund 50 Unternehmen mit 750 Mitarbeitern aus den Bereichen Medizin, Medizintechnik, Biotechnologie und Pharmazie niedergelassen. Am Standort können Mieteinheiten von 200 bis 3.200 Quadratmeter angemietet werden. - Für die Weiterentwicklung dieses Areal gibt es eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hennigsdorf, der Cobios Stiftung und dem Landkreis Oberhavel, die dort gemeinsam investieren.

Der Landkreis Oberhavel setzt auf die Fortentwicklung des Biotech-Standorts Hennigsdorf, um damit u. a. auch die möglichen negativen Entwicklungen bei Bombardier abzuschwächen. Dem Cluster Life Science werden zur Stärkung des Standortes und der Gründung einer eigenen Gesellschaft (Life Science Oberhavel) in den kommenden Jahren rund fünf Millionen Euro vom Landkreis zur Verfügung gestellt.

Die Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet Süd ist zwar deutlich geringer als im Gewerbegebiet Nord, jedoch könnten sich durch die vorgesehenen Umstrukturierungen bei Bombardier mittel- bis langfristig neue Entwicklungspotenziale ergeben. Aktuell besitzt Bombardier unbebaute Reserveflächen, die bei einer Neuausrichtung des Standortes eventuell dem freien Markt wieder zur Verfügung gestellt werden könnten. Gleichzeitig könnten sich neue Entwicklungspotenziale in Teilen der Bestandsgebäude ergeben.

Aktuell sind die konkreten Umstrukturierungsmaßnahmen bei Bombardier nicht abschließend festgelegt worden. Die bereits erfolgten Planungen zur Gründung einer Gesellschaft zur Stärkung der Biotechnologie am Standort sowie die geplante Erarbeitung eines Standortentwicklungskonzeptes durch die Stadt Hennigsdorf und den Landkreis sind dabei ein Schritt in die richtige Richtung.

ABBILDUNG 52: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES SÜD IN HENNIGSDORF



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

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

### **In einigen Kommunen knappes Flächenangebot**

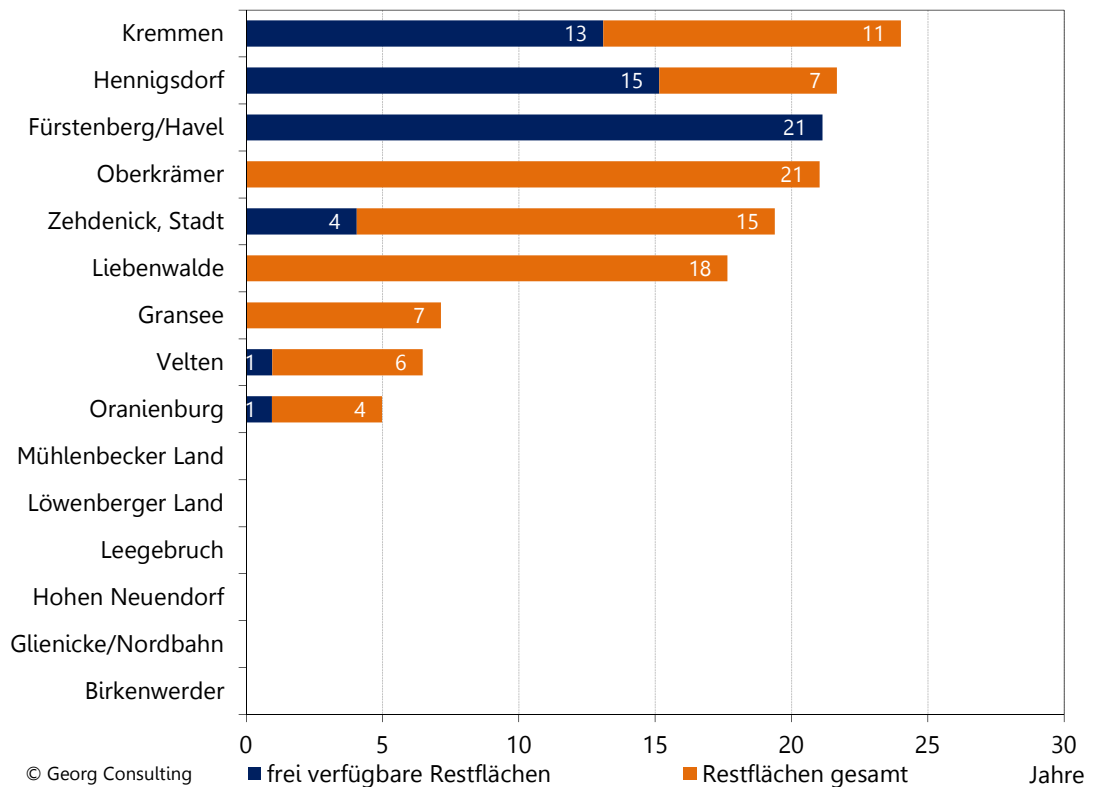
Im Folgenden wird die Reichweite des Gewerbeflächenangebotes in den einzelnen Kommunen dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die aktuell frei verfügbaren Flächen in den erfassten 38 Gewerbestandorten die Nachfrage nur kurzfristig bzw. gar nicht mehr decken können. Zieht man die eingeschränkt vermarktungsfähigen Flächen hinzu, erhöht sich die Reichweite teilweise deutlich. Letzteres setzt jedoch eine Aktivierung dieser Flächen voraus. Die Reichweite ergibt sich aus dem Abgleich des Flächenangebotes mit dem durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatz in den Kommunen im Zeitraum 2007 bis 2016.

In den vier Kommunen Birkenwerder, Hohen Neuendorf, Löwenberger Land und Mühlenbecker Land gab es im Jahr 2016 keine freien Restflächen/-grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten. In Gransee, Liebenwalde und Oberkrämer wurden keine frei verfügbaren Gewerbeflächen angeboten. In den RWK-Städten Oranienburg und Velten reicht das Flächenangebot nur für etwa ein Jahr. In Fürstentberg/Havel, Hennigsdorf und Kremmen gibt es hingegen ausreichend Gewerbeflächen.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkt verfügbaren Restflächen würde sich die Reichweite teilweise deutlich erhöhen, wie etwa in Liebenwalde und Oberkrämer. In Gransee, Oranienburg und Velten treten aber dennoch mittelfristig Angebotsengpässe (vgl. Abbildung 53) auf. Die erwähnte Erweiterung des Gewerbeparks Süd in Oranienburg könnte das Gewerbeflächenangebot in der Kreisstadt deutlich er-

höhen. In Velten gibt es Überlegungen, das Gelände der ehemaligen Ingenieurschule nördlich vom Businesspark I zu räumen und für gewerbliche Ansiedlungen zu entwickeln. Die Fläche umfasst etwa elf Hektar (brutto).

ABBILDUNG 53: REICHWEITE DES GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES IM ABGLEICH MIT DEM DURCHSCHNITTLICHEN GEWERBEFLÄCHENUMSATZ (2007–2016) IN DEN KOMMUNEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS OBERHAVEL (2017); WINTO GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

### 3.4 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM LANDKREIS OBERHAVEL

Die Verfügbarkeit einer schnellen Internetverbindung 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) eingeordnet werden. Durch die geringere Bevölkerungsdichte und damit auch geringere Anzahl potenzieller Nutzer, sind ländliche Regionen oft weniger gut erschlossen als Ballungsräume.

Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur hat im Jahr 2015 ein Förderprogramm in Höhe von rund vier Milliarden Euro für den bundesweiten Ausbau der Breitbandversorgung initiiert. Ziel ist der Anschluss unterversorgter Gebiete mit einem Netzzugang von mindestens 50 Mbit/s. Der Förderanteil des Bundes liegt in der Regel bei 50 Prozent. In Brandenburg fördert die Landesregierung bewilligte Ausbauprojekte mit weiteren 40 Prozent, sodass die Landkreise bzw. Kommunen lediglich für zehn Prozent der Investitionskosten aufkommen müssen.

Des Weiteren unterstützt der Bund die Landkreise bei Beratungsleistungen im Rahmen der Antragserstellung, die auch eine Evaluierung der Ist-Situation umfasst, mit bis zu 50.000 Euro. Für die jeweiligen Landkreise gibt es einen Breitbandbeauftragten. Die Fördermittel bilden dabei die Voraussetzung für den Breitbandausbau, da dieser für die Netzbetreiber im ländlichen Raum oft nicht wirtschaftlich ist. Bereits vorgesehene Ausbauprojekte durch private Anbieter (z. B. die Deutsche Telekom) werden im Rahmen der Förderung nicht berücksichtigt.

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 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. Glasfaserkabel weisen im Gegensatz zu Kupferleitungen keine Verluste bei der Datenübertragung auf. Für Unternehmen bedeutet dies jedoch in der Praxis, dass trotz einer guten Netzanbindung des Standortes eine schnelle und stabile Internetverbindung nicht 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 Datenübertragungsrate zum Endverbraucher kommt bei Ausbaumaßnahmen in Kommunen 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 Standardübertragungsraten erhöhen. Der Nachteil der Vectoring-Technik ist dabei, dass auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen wird und vorhandene Kupferleitungen nur maximal 100 Mbit/s im Download und maximal 40 Mbit/s im Upload bei kurzer Distanz übertragen können. Glasfaserkabel können auf lange Sicht auch höhere Übertragungsraten 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 Übertragungsrate. 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.

Für den Breitbandausbau hat der Landkreis Oberhavel im August 2017 einen Förderbescheid über 10,2 Millionen Euro vom Bundesministerium bekommen. Damit sind Investitionen in die digitale Infrastruktur von rund 20,4 Millionen Euro verbunden<sup>10</sup>. Aktuell läuft die Ausschreibungsphase. Die Evaluierung erfolgte über eine geförderte Machbarkeitsstudie. Der Ausbau wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnen und etwa zwei Jahre dauern. Ziel ist ein Versorgungsgrad von 98 Prozent bei 30 Mbit/sec bzw. 97 Prozent bei 50 Mbit/s. Damit sollen nach dem Ausbau alle Siedlungsgebiete mit Ausnahme von abgelegenen Gehöften oder ähnlichen Grundstücken erschlossen sein. Die Ausbaumaßnahmen erfolgen somit auch in den Gewerbegebieten.

Mit Stand August 2017 wiesen die drei Kommunen Hennigsdorf, Leegebruch und Glienicke/Nordbahn den besten Versorgungsgrad auf. Laut Breitbandatlas des Bundesministeriums war dort in über 95 Prozent der Haushalte eine Breitbandanbindung von 50 Mbit/s (leitungsgebunden) verfügbar. In Velten und im Mühlenbeker Land lag der entsprechende Anteil bei über 75 Prozent. Einen ähnlichen Versorgungsgrad gab es bezogen auf eine Übertragungsgeschwindigkeit von 30 Mbit/s (leitungsgebunden) in den Kommunen Fürstenberg, Gransee, Hohen Neuendorf, Oberkrämer, Oranienburg, und Zehdenick.

### 3.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF

#### 3.5.1 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 sowie nicht zuletzt durch die spezifische regionale Standortfaktorausstattung (harte und weiche Standortfaktoren) bestimmt. Der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage für den Landkreis Oberhavel wird daher zielführend über verbrauchsgestützte Trendfortschreibungen ermittelt.

#### **Orientierungsrahmen von 113 bis 148 Hektar (netto) bis 2025 (ohne Logistik)**

Im Zeitraum von 2007 bis 2016 wurden im Landkreis Oberhavel 204 Hektar Gewerbeflächen umgesetzt. Darunter befanden sich schätzungsweise 40 Hektar für Logistikansiedlungen. Ohne Logistik reduziert sich der Flächenumsatz auf 164 Hektar (16,4 ha/Jahr). Wird dieser Verbrauchswert bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben, so

---

<sup>10</sup> Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017a): Übergebene Förderbescheide für den Breitbandausbau - Infrastrukturprojekte und Gewerbegebietsförderung (Stand 22.08.2017).

würde die zukünftige Flächennachfrage rund 148 Hektar (netto) für das sogenannte klassische Gewerbe im Landkreis Oberhavel umfassen (vgl. Tabelle 12).

In der Koppelung des Flächenverbrauchs an die konjunkturelle Entwicklung (BIP-Wachstum) entsteht bei einem durchschnittlichen Wachstum von einem Prozent eine Flächennachfrage in Höhe von 113 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für das klassische Gewerbe bei 113 bis 148 Hektar (netto) bzw. bei 147 bis 192 Hektar (brutto).

Sollte die konjunkturelle Entwicklung weniger dynamisch verlaufen, sinkt der Flächenbedarf auf unter 100 Hektar (netto). Bei einer sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung kann er sich auf rund 170 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 erhöhen.

Im Zeitraum von 2007 bis 2016 betrug die Logistikflächennachfrage rund 40 Hektar und war vor allem durch einen besonders großen Ansiedlungsfall im Bereich Konsumgüterlogistik (rund 20 ha) in Oranienburg geprägt. Die bisherige Logistknachfrage konzentrierte sich zudem auf die autobahnnahe Standorte im Süden des Kreises. Aufgrund der positiven verkehrlichen Anbindung, der Nähe zu Berlin sowie der guten Erreichbarkeit der Seehäfen Hamburg, Rostock, und Stettin kann auch zukünftig mit einer latenten Logistikflächennachfrage gerechnet werden. Für Logistikansiedlungen müssten entsprechende Flächenangebote bereitgestellt werden. Wir gehen von einem angebotsorientierten Rahmen von 2,5 Hektar (netto) pro Jahr aus (vgl. Tabelle 12).

TABELLE 12: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM LANDKREIS OBERHADEL 2017–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	REFERENZ- WERT	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE)	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,0 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,5 % BIP PRO JAHR
	HA	HA	HA	HA	HA
Ø HEKTAR/JAHR IM 10 ZEHNJAHRESZEIT- RAUM 2007–2017 OHNE LOGISTIK	16,4	147,9			
Ø HEKTAR PRO 1 %-BIP-WACHSTUM IM ZEITRAUM 2007– 2016 OHNE LOGISTIK	12,6		90,7	113,4	170,1
ZUSÄTZLICHE ANGEBOTSORIENTIERTE FLÄCHENENT- WICKLUNG LOGISTIK (BISHER 4,0 HA/JAHR)	+2,5	+22,5 ANGEBOTS- ORIENTIERT			

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).



Wird der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Teilregionen betrachtet, ergibt sich für die Teilregion Süd ohne Logistik ein Bedarf von schätzungsweise 86 bis 112 Hektar (netto) bei stabiler positiver wirtschaftlicher Entwicklung bis zum Jahr 2025 (vgl. Tabelle 13). Das entspricht einem Bruttoflächenbedarf von rund 112 bis 146 Hektar (brutto) ohne Logistik.

Für die Teilregion Nord fällt der Orientierungsrahmen 2025 gemäß der geringeren Trendwerte gering aus und liegt bei 28 bis 36 Hektar (netto) ohne Logistik. Das entspricht einem Bruttoflächenbedarf von ca. 36,4 bis 46,8 Hektar (vgl. Tabelle 13).

TABELLE 13: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE NACH TEILREGIONEN 2017–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) <i>GERUNDET</i>	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,0 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,5 % BIP PRO JAHR
	HA	HA	HA	HA
TEILREGION NORD OHNE LOGISTIK	36,0	22,2	27,7	41,8
TEILREGION SÜD OHNE LOGISTIK	112,0	68,5	85,7	128,3
<b>GESAMT OHNE LOGISTIK</b>	<b>148,0</b>	<b>90,7</b>	<b>113,4</b>	<b>170,1</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

### 3.5.2 Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf ergibt sich aus dem Abgleich des Orientierungsrahmens 2025 mit dem grob ermittelten Flächenangebot. Außer Acht gelassen wurden bei dem Abgleich Flächenpotenziale in Flächennutzungsplänen sowie perspektivische und bisher nicht erschlossene Erweiterungsflächen.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind derzeit noch knapp 50 Hektar Gewerbeflächen kurzfristig verfügbar (Stand: Mai 2016). Im Abgleich mit dem jährlichen kreisweiten Verbrauchswert zeigt sich eine statistische Reichweite von nur zweieinhalb Jahren mit Logistik und von rund drei Jahren ohne Logistik.

In der Teilregion Süd reichen die kurzfristig verfügbaren Flächen von rund 42 Hektar, je nach Umfang weiterer Logistikansiedlungen, ebenfalls für ca. zwei bis drei Jahre. In der Teilregion Nord ist das freie Flächenpotenzial in den bestehenden Gebieten gering (6,5 ha), sodass die statistische Reichweite bei nur rund 1,5 Jahren liegt.

Neben den kurzfristig zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen gibt es, wie dargestellt, ein umfangreiches Flächenpotenzial, welches eher schwer aktivierbar ist. Gründe hierfür sind u. a. Eigentümerfragen oder Kampfmittelbelastung. Dieses Flächenpotenzial umfasst insgesamt 161,3 Hektar, wovon 122,7 Hektar auf die Teilregion Süd und 38,6 Hektar auf die Teilregion Nord entfallen (vgl. Tabelle 14).

**TABELLE 14: ORIENTIERUNGSRAHMEN UND FLÄCHENANGEBOT (NETTO)**

	KREIS (GESAMT)	TEILREGION SÜD	TEILREGION NORD
	HA	HA	HA
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2025 (NETTO)	113–148	86–112	28–36
KURZFRISTIG VERFÜGBAR (KEINE RESTRIKTIONEN)	48,5	42,0	6,5
EINGESCHRÄNKT VERFÜGBAR (MIT RESTRIKTIONEN)	161,3	122,7	38,6

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zusammenfassend betrachtet gibt es im Kreis, rein rechnerisch, ein ausreichendes Flächenpotenzial bis zum Jahr 2025. Faktisch zeichnen sich jedoch kurzfristige Flächenengpässe ab. Eine große Herausforderung für den Landkreis stellt somit die Flächenmobilisierung dar.

### 3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich in den letzten Jahren strukturell gewandelt. Die anhaltende Internationalisierung sowie die zunehmende Digitalisierung beeinflussen Standortentscheidungen von Unternehmen. Generell wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen, mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Handels, kleinteiliger und höherwertiger. Industrielle Großansiedlungen finden nur noch sehr selten statt. Mittelstand und Handwerk sowie Logistik sind die Hauptnachfragegruppen nach Gewerbeflächen.

Der Landkreis Oberhavel weist eine hohe Gewerbeflächendynamik auf. Pro Jahr wurden im Zeitraum 2007 bis 2016 25 Kauffälle nach Gewerbebaugrundstücken registriert. Davon entfielen rund zwei Drittel auf den stärker industrialisierten Süden des Landkreises. Im Betrachtungszeitraum gab es einen jährlichen Flächenumsatz von 20,4 Hektar. Rund 80 Prozent des Umsatzes wurden im südlichen Teil des Landkreises erzielt. Hier konnte wiederum eine Konzentration des Marktgeschehens auf die drei RWK-Städte festgestellt werden. Auffällig sind zum Teil große Grundstückskäufe zu vergleichsweise günstigen Preisen, wobei die Flächen in einigen Fällen nur in geringem Umfang bebaut sind. Dabei handelt es sich oft um flächenextensive Nutzungen (z. B. Abstellflächen). In Einzelfällen können auch spekulative Gründe eine Rolle spielen.

Die Analyse des Flächenangebots im Landkreis bezieht sich auf insgesamt 38 Gewerbebestände mit insgesamt etwas über 1.000 Hektar. Potenzialflächen in Flächennutzplänen wurden nicht betrachtet. Von den erfassten Flächen sind rund 80 Prozent belegt. Von den freien Flächen in den bestehenden Gebieten (rund 210 ha) ist jedoch nur ein geringer Teil kurzfristig vermarktungsfähig (49 ha). Der überwiegende Teil der freien Flächen (rd. 77 %) ist aufgrund von Eigentümeraspekten oder Kampfmittelbelastung nur schwer mobilisierbar.

Der abgeleitete Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 liegt bei 113 bis 148 Hektar (netto) ohne Logistik. Die Logistikflächennachfrage wird angebotsorientiert eingeschätzt und liegt bei einem Wert von 2,5 Hektar pro Jahr. Für die Teilregion Nord fällt der Orientierungsrahmen 2025 gemäß der geringeren Trendwerte gering aus und liegt bei 28 bis 36 Hektar (netto) ohne Logistik. Für den südlichen Teil des Landkreises reicht der entsprechende Orientierungsrahmen von 86 bis 112 Hektar (netto) ohne Logistik.

Der Abgleich des Orientierungsrahmens 2025 mit dem grob ermittelten Flächenangebot in den Bestandsgebieten zeigt im Hinblick auf die kurzfristig verfügbaren Flächen eine geringe statistische Reichweite des Angebots. Langfristig stehen dem Landkreis in den bestehenden Gewerbegebieten genügend Flächen zur Verfügung. Eine große Herausforderung ergibt sich aber aus den vorhandenen Restriktionen, die eine Flächenmobilisierung erschweren.

## 4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

### 4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT OBERHAVEL

Der Landkreis Oberhavel ist gekennzeichnet durch stabile bis positive Entwicklungstrends. Die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre stand unter positiven Vorzeichen. Trotz der vergleichsweise stabilen demografischen Entwicklung geht auch im Landkreis Oberhavel die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter perspektivisch zurück. Der Landkreis Oberhavel kann aber aufgrund seiner Nähe zu Berlin vom Arbeitskräftepotenzial der Bundeshauptstadt profitieren. Bereits heute pendeln Berliner zum Arbeiten in den Landkreis. Der Anteil der Beschäftigten mit abgeschlossener Berufsausbildung ist überdurchschnittlich hoch. Der Akademikeranteil an den Beschäftigten fällt hingegen unterdurchschnittlich aus.

Die Industriebeschäftigung im Landkreis fällt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedriger aus. Der Unternehmensbesatz wird durch größere Unternehmen geprägt. Diese sind bedeutende Arbeitgeber in der Region. Die Abhängigkeit von Großunternehmen kann aber auch als Risikofaktor bewertet werden.

Überdurchschnittlich viele Beschäftigungsverhältnisse im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gibt es unter anderem in der Landwirtschaft, im Baugewerbe, in der Recyclingwirtschaft, in der Logistik, im Gastgewerbe sowie bei der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen. Die Produktivität erreicht fast das Niveau des Bundesdurchschnitts, ist in den letzten Jahren aber weniger stark als im Landes- und Bundestrend gewachsen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Produktivität im Jahr 2015 unter dem Ausgangswert 2008.

Im Landkreis Oberhavel zeigen sich deutliche intraregionale Disparitäten. Einwohner und Beschäftigte konzentrieren sich auf den Süden des Kreises. Der Süden des Landkreises ist stärker industrialisiert und profitiert von Suburbanisierungsprozessen aus Berlin. Der nördliche Teil des Landkreises Oberhavel ist ländlich geprägt und gilt als eher strukturschwach. Neben dem vorhandenen Besatz an kleinen und mittelständischen Unternehmen verfügt dieser Teil des Landkreises jedoch vor allem im Bereich Landwirtschaft und Tourismus über Standortstärken. Vom geplanten Ausbau der B 96 würden die regionale Wirtschaft und darunter auch der Tourismus im nördlichen Teil des Landkreises profitieren.

Hinsichtlich der Gesamtsituation des Landkreises und der beobachteten intraregionalen Disparitäten lassen sich die folgenden standortpolitischen Handlungsempfehlungen ableiten.

#### **a) Mittelstandsoffensive**

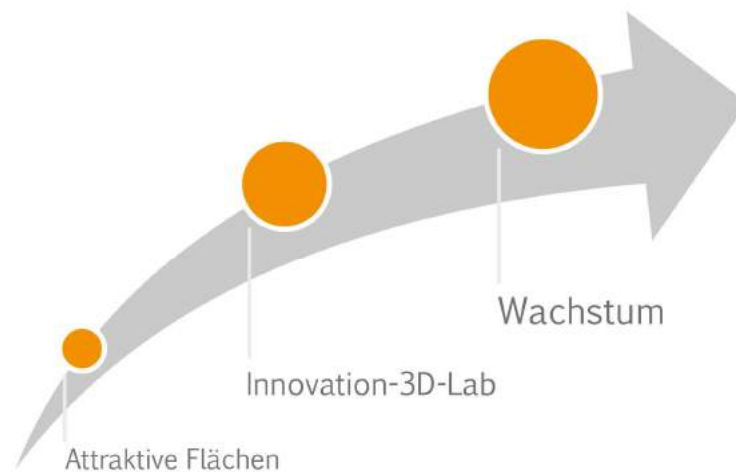
Der Landkreis Oberhavel ist, anders als z. B. der Landkreis Teltow-Fläming, ein unterdurchschnittlich industrialisierter Kreis. Die Beschäftigungskonzentration im Verarbeitenden Gewerbe liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der Unternehmensbesatz ist durch größere Unternehmen (Stahl und Metall, Schienenverkehrstechnik, Kunststoffe und Chemie) geprägt. Diese Unternehmen sind wichtige Arbeitgeber in der Region. Gleichzeitig stellt die Abhängigkeit von diesen aber

auch ein erhöhtes regionalwirtschaftliches Risiko dar, sofern die betreffenden Unternehmen und Branchen Schwächephasen durchleben oder Standorte aufgegeben werden. Vor allem Regionen mit einem breiten Besatz an mittelständischen Unternehmen zeigen sich krisenfest. Daher sollte sich der Landkreis verstärkt um die Bestandspflege und Neuansiedlung von mittelständischen Unternehmen bemühen. Mit der (beispielhaften) Marke „**MittelstandsParks Oberhavel**“ könnten neue Standorte im Landkreis für produzierende und technologieorientierte Unternehmen geschaffen sowie Bestandsgebiete in dieser Hinsicht fortentwickelt und profiliert werden. Diese Standorte sollten kleine bis mittelgroße Grundstücke vorhalten und über einen attraktiven Grünflächenanteil verfügen. Als Impulsgebung könnte für jeden Standort ein 3D-Lab für die gemeinsame Nutzung der Unternehmen im Gebiet errichtet werden. Damit würden moderne und hochleistungsfähige Unternehmensstandorte geschaffen und Impulse für Innovationen gegeben.

ABBILDUNG 54: MITTELSTANDSPARKS OBERHAVEL (BEISPIELHAFTE IDEE EINER MARKENBILDUNG)

## MittelstandsParks Oberhavel

Henningsdorf – Zehdenick – Oranienburg



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

### b) Open Innovation und Start-ups unterstützen

Der Landkreis Oberhavel ist als berlinnahe Technologiestandort bekannt. In Henningsdorf hat sich ein Cluster aus den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik etabliert, welches weit über den Landkreis ausstrahlt und Teil der Biotechnologieregion Berlin ist. Innovationen sind für Unternehmen wichtige Treiber des Wachstums. Erfolgreiche Gründungen stellen für Regionen wichtige Impulse für die Wirtschaftsentwicklung dar.

In Zeiten eines steigenden Wettbewerbs- und Innovationsdruck bei gleichzeitig begrenzten F&E-Budgets sind Unternehmen nicht selten gezwungen, ihren Innovationsprozess zu öffnen, um durch Einbeziehung der Außenwelt gezielt ihr Innovationspotenzial zu erhöhen. Diese strategische Einbeziehung wird als Open Innovation-Ansatz bezeichnet.

Open Innovation zielt darauf ab, externe Wissensquellen stärker zu nutzen und ist gerade für den Mittelstand, auch im Landkreis Oberhavel, ein wichtiges Instrument zur Innovationsförderung.

Nach dem Innovationsreport 2015/16 des Deutschen Industrie- und Handelskammertags nennen 47 Prozent der befragten Unternehmen Open Innovation als wichtige Innovationsstrategie. Open Innovation unterstützt gerade auch in kleinen und mittleren Betrieben Innovationsbemühungen.

Für Start-ups im ländlichen Raum ist eine leistungsfähige digitale Infrastruktur unabdingbar. Ebenso sollten potenzielle Gründer mit der etablierten Wirtschaft besser vernetzt werden. Hierzu können verschiedene Formate wie z. B. Innovations-Camps beitragen.

Aufbauend auf den vorhandenen regionalen und kommunalen Aktivitäten sowie den Initiativen der ansässigen Wirtschaft sollte sich der Landkreis zu einem Innovationsraum für die Digitalisierung und intelligente Vernetzung entwickeln. Wichtig hierfür ist der Ausbau der I&K-Infrastruktur.

ABBILDUNG 55: RELEVANTE FRAGESTELLUNGEN IN OPEN INNOVATIONS-PROZESSEN

## OPEN INNOVATION OBERHADEL

WOHER KOMMEN DIE IDEEN IM INNOVATIONSPROZESS?

WELCHES KNOW-HOW IST FÜR DIE UNTERNEHMEN RELEVANT?

IN WELCHEM BEREICH IST ES SINNVOLL, EXTERNE PARTNER MIT EINZUBINDEN?

WIRD EXTERNES WISSEN IN INTERNE INNOVATIONSPROZESSE EINGEBUNDEN?

AUF WELCHER STUFE WERDEN EXTERNE PARTNER SINNVOLL EINBEZOGEN?

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

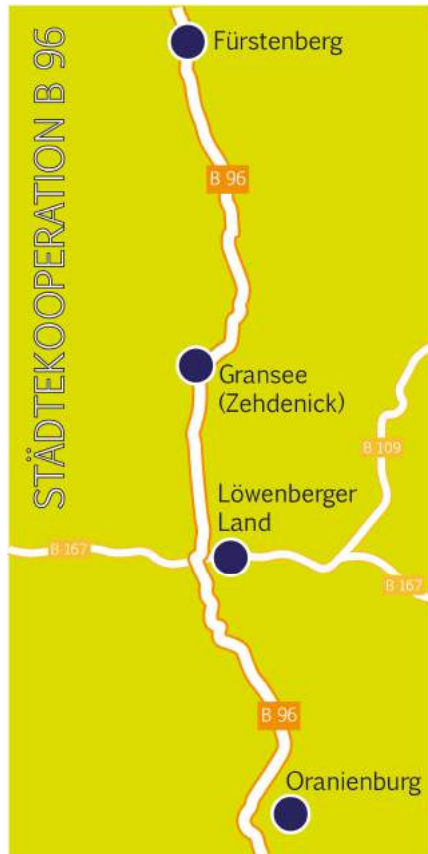
### c) Ausbau B 96 und Städtekooperation entlang der Verkehrsachse

Um Unternehmen und Wertschöpfung auch in den mittleren und nördlichen Teilen des Landkreises zu lenken, ist der Ausbau der B 96 voranzutreiben. Bei zunehmender (faktischer) Flächenknappheit im Süden des Landkreises würden die Gewerbestandorte entlang der B 96 für Betriebe deutlich an Attraktivität gewinnen. Gleichzeitig würde der touristisch geprägte Norden vom Ausbau der B 96 profitieren. Die

schnellere Erreichbarkeit der nördlichen Region würde sich vor allem positiv auf Tagestouristen aus Berlin auswirken.

Damit die nördliche Region des Landkreises wirtschaftlich weiter gestärkt wird, könnte eine Städtekooperation entlang der B 96 initiiert werden. Das Städtenetzwerk könnte sich z. B. im Hinblick auf die Themen Ansiedlung, Fachkräfte, Wohnen, Tourismus gemeinsam vermarkten.

ABBILDUNG 56: STÄDTEKOOPERATION B 96



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

#### d) Logistikstandort fortentwickeln – Potenziale für ein GVZ Berlin Nord prüfen

Der Bereich Verkehr und Lagerei gehört zu den Wachstumsbranchen im Kreis. Über 4.000 Menschen sind in dem Wirtschaftszweig beschäftigt. Gleichzeitig verfügt die Region aufgrund ihrer Nähe zu Berlin über Standortvorteile insbesondere für die Konsumgüterlogistik. Erfolgreiche Ansiedlungen in diesem Bereich bestätigen die Standortvorteile und Lagegunst der Region. Die Region ist verkehrlich gut an das überregionale Autobahnnetz angebunden und die Seehäfen Hamburg, Rostock und Stettin sind strategisch gut erreichbar. Das macht die Region auch für Beschaffungs- und Absatzlogistik interessant.

Mit dem Hafen Velten, den Bahnanschlüssen und dem Autobahnnetz verfügt das nördliche Berliner Umland über wichtige Standortfaktoren, die für die Entwicklung eines überregionalen Güterverkehrsknotenpunkts von hoher Bedeutung sind. Im

Rahmen einer Potenzialanalyse sollte daher geprüft werden, ob ein Güterverkehrszentrum (GVZ) im nördlichen Berliner Umland (GVZ Berlin Nord) sinnvoll ist und ob dieses eine notwendige Ergänzung zu den vorhandenen GVZ (Süd, Ost, West) darstellt. Die Potenzialanalyse muss dabei auch integrierte und multimodale Gütertransportkonzepte berücksichtigen.

#### **e) Fortentwicklung der Umwelt- und Recyclingwirtschaft**

Der Landkreis hat eine überdurchschnittlich hohe Beschäftigung im Bereich der Umwelt- und Recyclingwirtschaft. Die Beschäftigungskonzentration im Landkreis ist um das 2,3-fache höher als im Bundesdurchschnitt. Die Branche ist bundesweit eine Wachstumsbranche. Die Potenziale für den Landkreis Oberhavel liegen dabei nicht nur in der Sammlung von Abfällen, sondern in der Rückgewinnung von Wertstoffen. Um die Rohstoffversorgung in Deutschland auch langfristig sichern zu können, kommt der Versorgung mit Sekundärrohstoffen eine besondere Bedeutung zu (*Urban Mining*). Wertstoffrecycling verlängert die Reichweite der Primärressourcen und verbreitert die Versorgungsbasis der deutschen Volkswirtschaft. Der Fokus liegt dabei vor allem auf den Marktprozessen, die bereits heute ökonomische Anreize zur Schließung von Stoffkreisläufen geben. Ferner bieten neue gesetzliche Regelungen – wie die bundesweite Einführung der Biotonne zum 1.1.2016 – zusätzliche Möglichkeiten für die Gewinnung von Energieressourcen und Chancen für neue Arbeitsplätze.

Angesichts der hohen Beschäftigungskonzentration in diesem Bereich im Landkreis Oberhavel, der Nähe zum Recyclingmarkt Berlin und den wachsenden ökonomischen Potenzialen durch die Gewinnung von Sekundärrohstoffen sollte die aktive Fortentwicklung dieses Bereichs für mehr Nachhaltigkeit, Wachstum und Wertschöpfung geprüft werden. In diesem Zusammenhang könnte auch der Hafen Veltens eine wichtige Rolle spielen, wo das Thema Recycling bereits eine Rolle spielt.

#### **f) Tourismus- und Freizeitattraktivität für Fachkräfte nutzen**

Der Landkreis Oberhavel gehört zur Tourismusregion Ruppiner Seenland – mit ihren über 170 Seen und rund hundert Kilometern schiffbaren Flüssen. Das positive Image des Landkreises sollte für die Akquisition und Bindung von Fachkräften genutzt werden. Insbesondere für Berliner in der Familiengründungsphase und für Freiberufler aus Berlin, die eine (berlinnahe) Alternative zum Stadtleben suchen, bietet der Landkreis mit seinem attraktiven Freizeit- und Kulturangebot gute Möglichkeiten. Um dieses Potenzial auszuschöpfen, muss aktiv um Fachkräfte und Freiberufler geworben werden. Attraktive Wohnbauflächen und ein weiterer Ausbau des ÖPNV (insbesondere von und nach Berlin) sind für die Anwerbung und Anbindung von Fachkräften essentiell.



## 4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT OBERHAVEL

Der Gewerbeflächenmarkt im Landkreis Oberhavel hat sich in den letzten zehn Jahren dynamisch entwickelt. Jährlich wurden über 20 Hektar Gewerbeflächen umgesetzt. Das Ansiedlungsgeschehen konzentriert sich dabei schwerpunktmäßig auf den berlin- und autobahnnahe Süden des Landkreises. Im Süden gibt es aufgrund der Suburbanisierungsprozesse eine wachsende Flächenkonkurrenz von Wohnen und Gewerbe. Eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung ist gerade für den wirtschaftlich starken Teil des Landkreises essenziell. Der dynamische Gewerbeflächenmarkt könnte stellenweise auf spekulative Flächenankäufe zurückzuführen sein.

Der Abgleich des Orientierungsrahmens 2025 mit dem aktuellen Flächenangebot in den wichtigsten Gewerbegebieten zeigt, dass kurzfristig in zahlreichen Kommunen mit Flächenengpässen zu rechnen ist. Langfristig stehen zwar rein rechnerisch ausreichend Flächen zur Verfügung, die aber nur eingeschränkt verfügbar sind.

Der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage beläuft sich auf 113 bis 148 Hektar (netto) ohne Logistik bis zum Jahr 2025, was in etwa einem Bruttoflächenbedarf von 147 bis 192 Hektar entspricht. Für Logistik wären entsprechende Flächenangebote zu entwickeln.

Neben der quantitativen Flächenversorgung gewinnen qualitative Aspekte bei der Flächenentwicklung eine zunehmende Bedeutung. Während diese bei der Neuentwicklung in aller Regel berücksichtigt werden können, weisen zahlreiche Bestandsgebiete einen entsprechenden Anpassungsbedarf auf. Die Fortentwicklung und Optimierung bestehender Gewerbebestände ist somit ein wichtiges Zukunftsthema. Dies betrifft den Ausbau der digitalen Infrastruktur, eine optimierte Flächennutzung und vielfach eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Erfolgreiche Wirtschaftsstandorte zeichnen sich unter anderem durch attraktive Gewerbebestände aus. Eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung ist somit eine wichtige Grundlage für die Fortentwicklung und Zukunftsfähigkeit des Landkreises Oberhavel.

### a) „Workflow Bauflächenmobilisierung“ starten

Unabhängig von der Flächenknappheit in den drei RWK-Städten, zeigt der kreisweite Abgleich des freien Flächenangebots mit dem Orientierungsrahmen 2025 rechnerisch ausreichende Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten (ohne Berücksichtigung von weiteren Potenzialflächen in den Flächennutzungsplänen der Kommunen). Ein großes Problem für den Landkreis stellt die Flächenmobilisierung dar. Diese wird z. B. durch Eigentümeraspekte oder Kampfmittelbelastung eingeschränkt. In diesem Zusammenhang muss ein Instrumentarium entwickelt werden, welches umsetzungsorientierte Lösungsmodelle aufzeigt. In einem grundlegenden ersten Schritt sollten die Mobilisierungshemmnisse der Flächenpotenziale und Grundstücke identifiziert werden. Im Ergebnis des Verfahrens könnte eine Priorisierung von Flächen und Grundstücken nach Restriktionsklassen (gering, mittel hoch etc.) stehen. In den RWK-Städten sollte ein Augenmerk auf das

Thema Kampfmittelbelastung gelegt werden. Insgesamt sollte ein „Workflow Bauflächenmobilisierung“ kreisweit in Gang gesetzt werden.

Für die priorisierten Flächen und Standorte sollte die jeweilige kommunale Verwaltung und/oder Wirtschaftsförderung unter Einbeziehung der Flächeneigentümer Lösungsmodelle zur Bereitstellung der Flächen auf dem Markt entwickeln.

Ein vorausschauendes und langfristiges Instrument zur Flächenmobilisierung stellt zudem ein frühzeitiger (strategischer) Ankauf von Flächen dar. Ein frühzeitiger Flächenaufkauf ist im Übrigen ein wirksames Instrument zur Vermeidung von Bodenspekulationen.

### **b) Gewerbegebietskonferenzen – Dialog vor Ort initiieren**

Durch die zunehmende Digitalisierung und dadurch bedingte Veränderungen von Produktions- und Logistikprozessen verändern sich Standort- und Grundstücksanforderungen. Für bestehende Gewerbegebiete, insbesondere für diejenigen, die sich in einem schwierigen Transformationsprozess befinden und/oder städtebauliche und infrastrukturelle Mängel aufweisen (z. B. Gewerbegebiet Berliner Straße in Velten), führen die veränderten Ansprüche zu einem erheblichen Anpassungsdruck. Für diese Standorte im Landkreis Oberhavel sollten Gewerbegebietskonferenzen durchgeführt werden. Gewerbegebietskonferenzen dienen in erster Linie der Intensivierung der Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen und Eigentümern.

Ziel ist es, unter der Einbeziehung relevanter Akteure (Kommune, Wirtschaftsförderung, Kammern, Energieversorger etc.), sowohl Standortqualitäten als auch Missstände zu identifizieren sowie Profilierungsansätze und Optimierungsmaßnahmen gemeinsam zu entwickeln. Die Erhöhung der Identifikation der Unternehmen mit ihrem Standort minimiert das Risiko von Abwanderungen und trägt zur Standortzufriedenheit der Unternehmen im Landkreis Oberhavel bei.

### **c) Kommunale Gewerbeflächenkonzepte und interkommunale Lösungsansätze**

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass einige Kommunen mit Flächenengpässen zu kämpfen haben. Beispielhaft ist auf die Flächenknappheit im RWK hinzuweisen. Die Stadt Oranienburg verfügt aktuell über keine Gewerbeflächen mehr. Die Erweiterung des Gewerbeparks Süd in Oranienburg ist geplant. Diese Flächen werden aber erst in ca. drei Jahren verfügbar sein. Die Stadt Velten hat nur noch einen geringen Spielraum bei der Gewerbeflächenentwicklung. Auch die Stadt Hennigsdorf hat keine Möglichkeiten neuer Flächenausweisungen abseits der beiden Bestandsgebiete Nord und Süd. Die beispielhafte Situationsbeschreibung zeigt, dass im Rahmen einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik perspektivisch gedacht und geplant werden muss. Mit Hilfe kommunaler Gewerbeflächenkonzepte, die auch interkommunale Lösungswege berücksichtigen, wäre eine vorausschauende Gewerbeflächenversorgung möglich. Perspektivisch könnte die Bedeutung der Gemeinden Oberkrämer und Kremmen durch die gute verkehrliche Anbindung zunehmen. Dies gilt insbesondere für den Gewerbepark Vehlefanz an der A 10.

### 4.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Untersuchung zum Wirtschaftsstandort und Gewerbeflächenmarkt zeigt, dass der Landkreis Oberhavel vor vielfältigen Herausforderungen steht. Trotz der vergleichsweise stabilen demografischen Entwicklungen, wird auch die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter mittel- bis langfristig im Landkreis zurückgehen. Die Frage der Fachkräftesicherung und -bindung ist ein wichtiger Aspekt der Zukunftsfähigkeit des Landkreises.

Viele Indikatoren zur wirtschaftlichen Situation und Entwicklung zeigen ebenfalls stabile bis positive Werte. Besonders auffällig ist jedoch, dass die Produktivität in der Industrie im Jahr 2015 noch unter dem Niveau des Jahres 2008 lag. Die Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe im Landkreis Oberhavel konnten also mit den landes- und bundesweiten Produktivitätszuwächsen nicht mithalten. Ziel muss es sein, innovative und technologieorientierte Unternehmen im Landkreis anzusiedeln. Diese generieren erfahrungsgemäß eine vergleichsweise hohe Wertschöpfung.

Die Bereiche, in denen der Landkreis eine überdurchschnittliche Beschäftigungskonzentration aufweist, sollten fortentwickelt werden. Das betrifft beispielsweise das vorhandene Cluster Life Science, die Bereiche Kunststoff und Chemie, die Umwelt- und Recyclingwirtschaft, die Logistik sowie speziell im Norden des Landkreises die Landwirtschaft und das Gastgewerbe. Für die Logistik könnte die Errichtung eines GVZ Berlin Nord neue Impulse und Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Auffällig sind die starken intraregionalen Disparitäten. Vom Ausbau der B 96 könnte der strukturschwache Norden des Landkreises profitieren. Mit der geplanten Schließung des Flughafens Berlin-Tegel verändern sich die Standortbedingungen im nördlichen Berliner Umland. Dies kann unter Umständen restriktive Auswirkungen auf das zukünftige Ansiedlungsgeschehen im Landkreis Oberhavel haben. Umso wichtiger ist es daher für den Kreis, andere Standortfaktoren zu optimieren. Dies betrifft z. B. die digitale Infrastruktur und das Flächenangebot an Gewerbeflächen sowie den Ausbau der sonstigen verkehrlichen Infrastruktur.

**WIRTSCHAFTS- UND GEWERBESTANDORT OBERHAVEL 2025****WIRTSCHAFTSSTANDORT**

- **Mittelstandsoffensive** zur Diversifizierung des Unternehmensbesatzes.
- **Open Innovation und Start-ups** zur Förderung der Innovations- und Investitionstätigkeit.
- **Ausbau der B 96 und Städtekooperation** entlang der Verkehrsachse, unter anderem, um den Norden des Landkreises wirtschaftlich zu stärken.
- **Fortentwicklung des Logistikstandortes** und Potenzial-Check für die Errichtung eines Güterverkehrszentrums (Berlin Nord), um vom Wachstum der Logistik zu profitieren.
- **Fortentwicklung der Branchen mit hoher Beschäftigungskonzentration, wie z. B. die Umwelt- und Recyclingwirtschaft** für mehr Wachstum und Wertschöpfung.
- **Tourismus- und Freizeitattraktivität für Fachkräfte** nutzen, um Arbeitskräfte zu binden und um neue Arbeitskräfte anzuwerben.

**GEWERBESTANDORT**

- **„Workflow Bauflächenmobilisierung“** initiieren, um langfristig Flächenengpässe zu vermeiden und wirtschaftliches Wachstum zu ermöglichen.
- **Gewerbegebietskonferenzen** initiieren, um die Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen zu intensivieren und problematische Bestandsgebiete „fit für die Zukunft zu machen“.
- **Kommunale Gewerbeflächenkonzepte** erarbeiten, um eine vorausschauende Gewerbeflächenversorgung sicherstellen zu können.

## 5 QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2017): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040

Blaues Wunder (2017): Technologiezentrum Hennigsdorf, [online] <http://www.blaues-wunder.org/content/standort/index.php>

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

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017): Breitbandausbau, [online] <http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandfoerderung/breitbandfoerderung.html>

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017a): Übergebene Förderbescheide für den Breitbandausbau - Infrastrukturprojekte und Gewerbegebietsförderung (Stand 22.08.2017), [online] [http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/Digitales/uebergebene-foerderbescheide-infrastruktur-august3.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/Digitales/uebergebene-foerderbescheide-infrastruktur-august3.pdf?__blob=publicationFile)

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

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

Georg Consulting (2017): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage 2. Quartal 2017.

GfK Geomarketing GmbH (2017): Regio Graph 2017.

Gutachterausschuss Landkreis Oberhavel (2017): Datenauswertung vom 9. September 2016.

IfM Bonn – Institut für Mittelstandsforschung (2017): NUI-Regionenranking 2015, [online] <http://www.ifm-bonn.org/statistiken/gruendungen-und-unternehmensschliessungen/#%20>

IHK Potsdam; IHK Neubrandenburg (2017): B 96 Nord – Zügiger Ausbau im Nordosten Deutschlands.

Investitionsbank des Landes Brandenburg (2013): Richtlinie Infrastruktur. Entwicklungs- und Modellvorhaben im Bildungsbereich, [online] [https://www.ilb.de/de\\_1/pdf/richtlinie\\_15171.pdf](https://www.ilb.de/de_1/pdf/richtlinie_15171.pdf)

LGB - Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2017): BB-Viewer, [online] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

- Märkische Allgemeine Zeitung (2013): Gewerbepark füllt sich, [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Gewerbepark-fuellt-sich>
- Märkische Allgemeine Zeitung (2013a): Chancen für den Gewerbepark, [online] [http://cdu-oberkraemer.de/image/inhalte/file/130921\\_MAZ.pdf](http://cdu-oberkraemer.de/image/inhalte/file/130921_MAZ.pdf)
- Märkische Allgemeine Zeitung (2017): Millionen für die Biotech-Branche, [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Millionen-fuer-die-Biotech-Branche>
- Märkische Onlinezeitung (2013b): China-Solar baut Module im Gewerbepark auf, [online] <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/958439/>
- Märkische Onlinezeitung (2016): Gransee: Erst die Straße, dann das Gewerbe, [online] <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/1534682>
- Märkische Onlinezeitung (2017): Ministerin bringt S-Bahn ins Rollen, [online] <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/1609581/> [06.10.2017].
- Märkische Onlinezeitung (2017a): Glienicke unterstützt Heidekrautbahn, [online] <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/1612814>
- Märkische Onlinezeitung (2017b): Ministerin bringt S-Bahn ins Rollen, [online] <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/1609581/>
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2017): Güterverkehrsinformationssystem Land Brandenburg, [online] <http://www.gleisanschluss-brandenburg.de/start/>
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] [http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien\\_2010/StuDIS\\_19-2010.pdf](http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf)
- Regionaler Wachstumskern Oranienburg Hennigsdorf Velten (2017): Branchenschwerpunkte, [online] <http://rwk-ohv.de/branchenschwerpunkte/>
- RWK OHV (2017): Gewerbegebiete, [online] <http://rwk-ohv.de/wirtschaftsraum/gewerbegebiete/>
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (2017): Entwicklungskonzept für Bahn-Infrastruktur unterzeichnet, [online] <https://www.berlin.de/sen/uvk/presse/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.635843.php>
- Spreeinsel Immobilien GmbH (2017): Gewerbegrundstücke | A10 Oberkrämer, [online] <http://www.spreeinsel-gmbh.de/listings/gewerbe-grundstueck-a10-oberkraemer/>
- Staatskanzlei Brandenburg (2016): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <http://www.stk.brandenburg.de/>
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

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

Stadt Oranienburg (2017): Entwicklung des Gewerbeparks Mitte, [online]  
<https://www.oranienburg.de/seite/321369/exwest-gewerbepark-mitte.html>

Stadt Oranienburg (2017a): Gewerbegebiet entlang der Sachsenhausener Straße wird »Gewerbepark Mitte«, [online] <https://www.oranienburg.de/news/1/401417/nachrichten/401417.html>

Stadt Zehdenick (2013): Amtsblatt für die Stadt Zehdenick, Nr. 12 - 11. Jahrgang - 51. Woche, [online] [http://www.zehdenick.de/rathaus/ris/instanz\\_1/belege/csb62\\_f8m\\_79\\_1\\_75.pdf](http://www.zehdenick.de/rathaus/ris/instanz_1/belege/csb62_f8m_79_1_75.pdf)

Stadtverwaltung Velten (2017): Velten als Wirtschaftsstandort, [online]  
<http://www.velten.de/cms/tourismus-wirtschaft/wirtschaftsstandort-gewerbegebiete/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017): [online]  
<http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (2012): Verkehrsbericht der WSD Ost 2012, [online] [http://www.wsv.de/wsd-o/service/Downloads/Statistischer\\_Verkehrsbericht\\_der\\_WSD\\_Ost\\_2012.pdf](http://www.wsv.de/wsd-o/service/Downloads/Statistischer_Verkehrsbericht_der_WSD_Ost_2012.pdf)

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (2014): Güterverkehrsströme zwischen Elbe und Oder, [online] [http://www.wsd-ost.wsv.de/service/Downloads/Gueterverkehrsstroeme\\_zwischen\\_Elbe\\_und\\_Oder\\_2014.pdf](http://www.wsd-ost.wsv.de/service/Downloads/Gueterverkehrsstroeme_zwischen_Elbe_und_Oder_2014.pdf)

WInTo - Wirtschafts-, Innovations- und Tourismusförderung Oberhavel GmbH (2017): Gewerbegebiete | Industriehallen, [online] <http://www.wirtschaft-oberhavel.de/de/wirtschaftsstandort-oberhavel/gewerbeflaechen.html>

BILDNACHWEISE:

Titelbild: Luftbild Gewerbepark Süd in Oranienburg, Ingo Pahl

## 6 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



**Philipp Gall**

(Leiter RegionalCenter  
Oberhavel)

#### **IHK Potsdam**

RC Oberhavel  
Breite Straße 1  
16515 Oranienburg  
T 03301 5969 0  
F 03301 5969 11  
www.ihk-potsdam.de  
philipp.gall@ihk-potsdam.de

### AUFTRAGNEHMER:



**Achim Georg**

(Projektleitung)



**Marco Gaffrey**

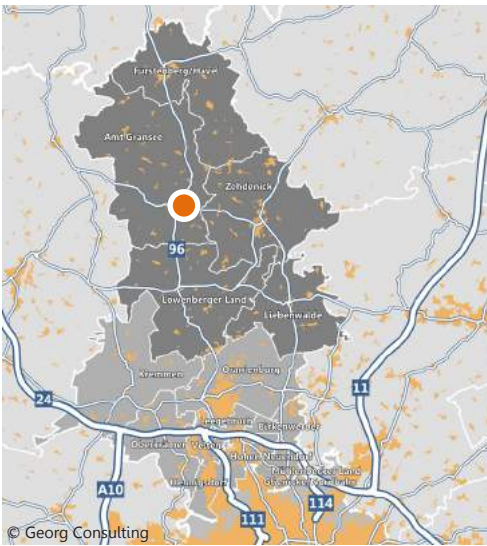
(Projektmitarbeit)

#### **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: STECKBRIEFE



### DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 30,0 ha  
Verfügbare Fläche: 0,0 ha  
Auslastungsquote: 100 %  
Eigentümer: Kommune  
Gewerbesteuerhebesatz: 300 %  
Grundsteuer B: 390 %

### LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 38 km (A 10, A 111)  
Bundesstraße: 0,5 km (B 96)  
Bahnhof: 750 m (Gransee)  
Flughafen: 52 km (Berlin-Tegel)

### NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++  
Handwerk: ++  
Handel (inkl. Kfz): +  
Logistik & Transport: +  
Dienstleistungen: +  
Sonstige: -

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

### BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE, GI

### STANDORTBESCHREIBUNG:

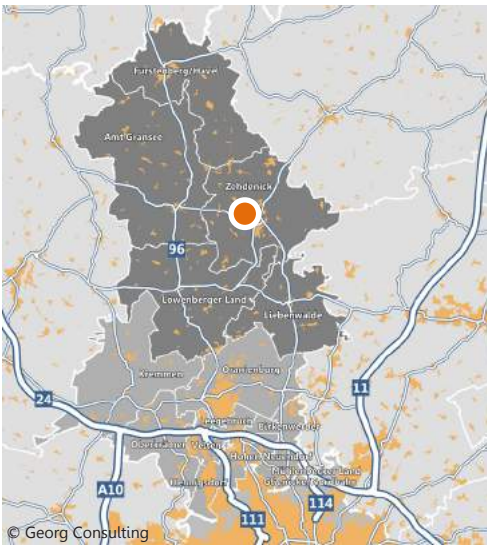
Das Gewerbegebiet Nord-Ost befindet sich östlich der Granseer Innenstadt. Der Standort umfasst insgesamt 30 Hektar und ist vollständig vermarktet. Die B 96 ist rund 750 Meter entfernt. Auf dem Weg zur B 96 wird ein ebenerdiger Bahnübergang überquert. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Im Gebiet besteht ein Gleisanschluss für die Landhandel GmbH Gransee. Transporte für Dritte sind möglich. Größtes Unternehmen am Standort ist ein Milchtrocknungswerk. Zwei Betriebe sind dem Bereich Metall und Stahl zuzuordnen. Des Weiteren sind Unternehmen aus den Bereichen Verpackungsmaterial, Luft-, Fenster-, Bau- und Verkehrstechnik sowie Transport ansässig. Südlich des Gewerbegebietes ist die Erschließung einer Erweiterungsfläche von rund sieben Hektar (brutto) bzw. fünf Hektar (netto) geplant. Die Erweiterung Süd-Ost wird durch die Kommune erschlossen. Das Areal ist im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits begonnen. Der Standort weist insgesamt ein positives Erscheinungsbild auf und kann als eines der Aushängeschilder der Unternehmerschaft im nördlichen Kreisgebiet wahrgenommen werden.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Das Gewerbegebiet Nord-Ost hat eine hohe regionalwirtschaftliche Funktion für die Stadt Gransee und ihr Umland. Die geplante Erweiterung bildet dabei eine wichtige Grundlage für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes sowie ein ausreichendes Flächenangebot für kleine und mittelständische Unternehmen. Da das Flächenangebot im Bestandsgebiet bereits voll ausgeschöpft ist und somit Unternehmensansiedlungen aktuell nicht möglich sind, sollte mit der Erschließung der Erweiterungsflächen schnellstmöglich begonnen werden. Dabei sollte das Branchenprofil mit Ansiedlungen aus dem Baugewerbe, Handwerk und Metallbau weiter geschärft werden.

Die aktuelle Verkehrsanbindung ist jedoch verbesserungswürdig. Die geplante Ortsumgehung Gransee im Rahmen des Ausbaus der B 96 würde eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung des Gewerbegebietes ermöglichen. Darüber hinaus würde die Überquerung des Bahnübergangs Richtung B 96 obsolet. Des Weiteren würde eine Verdichtung der Taktung der aktuell stündlich verkehrenden Regionalzüge zu den Hauptverkehrszeiten die Attraktivität der ÖPNV-Nutzung für Berufspendler deutlich steigern.





### DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 25,8 ha  
Verfügbare Fläche: 4,0 ha  
Auslastungsquote: 85 %  
Eigentümer: Kommune  
Gewerbesteuerhebesatz: 300 %  
Grundsteuer B: 300 %

### LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 36 km (A 11)  
Bundesstraße: 2,0 km (B 109)  
Bahnhof: 1,3 km (Zehdenick)  
Flughafen: 63 km (Berlin-Tegel)

### NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++  
Handwerk: ++  
Handel (inkl. Kfz): ++  
Logistik & Transport: ++  
Dienstleistungen: +  
Sonstige: -

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

### BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

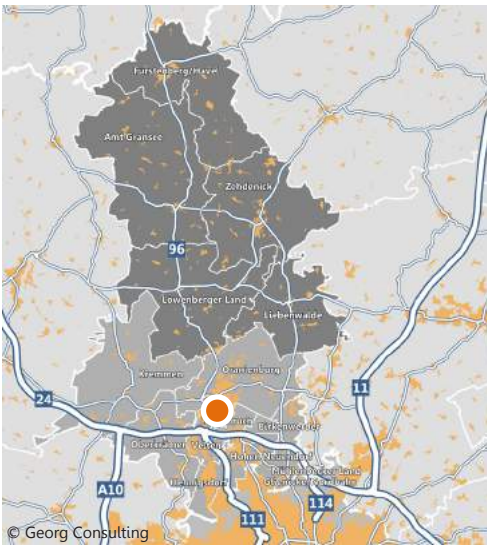
### STANDORTBESCHREIBUNG:

Am westlichen Ortsrand Zehdenicks liegt das Gewerbegebiet West (Karlshof). Der Standort ist über die Landesstraße 22 in Richtung Gransee und die Mildenerger Straße erreichbar. Die B 109 in Richtung Templin im Norden und Löwenberger Land im Süden erreicht man in rund zwei Kilometern. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind das Kreuz Oranienburg (A 10, A 111) und Finowfurt (A 11) in 41 bzw. 36 Kilometer Entfernung. Der Standort umfasst insgesamt 25,8 Hektar, wovon aktuell noch eine Fläche von etwa vier Hektar verfügbar ist. Der Standort wurde im Jahr 1996, zunächst mit einer vermarktungsfähigen Fläche von insgesamt 13,4 Hektar, erschlossen. Zielgruppen sind produzierendes Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Am Standort haben sich bisher Unternehmen aus der Transport- und Metallbranche, dem Handwerk und Großhandel angesiedelt. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes weist durch die Neubauten und die moderne Erschließung ein attraktives Erscheinungsbild auf.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Im März 2015 wurde der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Karlshof“ beschlossen, um auch zukünftig Gewerbeflächen am Standort anbieten zu können. Die Erweiterung erfolgt in Abstimmung mit ansiedlungswilligen Unternehmen, sowohl westlich als auch nördlich des bestehenden Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet West ist der einzige Standort in Zehdenick, indem es noch vermarktungsfähige Restflächen gibt. Bei einer anhaltenden Nachfragedynamik sollte kurzfristig über die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen nachgedacht werden. Dabei sollten neben einer zusätzlichen Erweiterung im Gewerbegebiet West auch Handlungsoptionen für die Mobilisierung der aktuell un- oder mindergenutzten Restflächen in den anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet genauer analysiert werden.





### DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 131,0 ha  
Verfügbare Fläche: 6,0 ha  
Auslastungsquote: 95 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 370 %  
Grundsteuer B: 370 %

### LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 2,5 km (A 10, A 111)  
Bundesstraße: 400 m (B 96)  
Bahnhof: 4,5 km (S-Lehnitz)  
Flughafen: 24 km (Berlin-Tegel)

### NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++  
Handwerk: +  
Handel (inkl. Kfz): +  
Logistik & Transport: +++  
Dienstleistungen: +  
Sonstige: ++

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

### BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE, GI

### STANDORTBESCHREIBUNG:

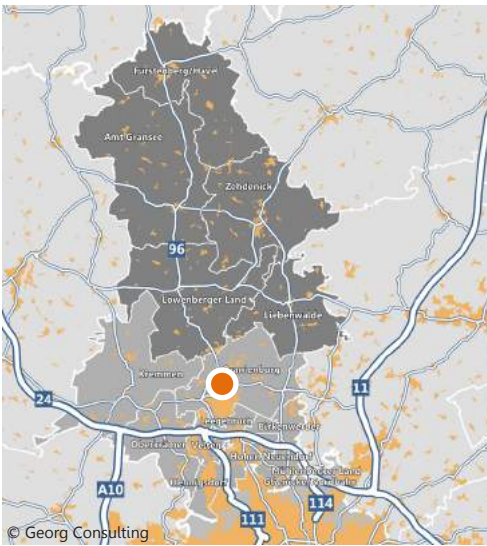
Der Gewerbepark Süd befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes in unmittelbarer Nähe zur autobahnähnlich ausgebauten B 96, die ortsdurchfahrtsfrei erreichbar ist. Das Kreuz Oranienburg (A 10, A 111) ist lediglich zwei Kilometer entfernt. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von rund 131 Hektar und ist damit das größte zusammenhängende Gewerbegebiet im Landkreis. Die Standortbedingungen ermöglichen flächen-, verkehrs- und lärmintensive Nutzungen. Der Flughafen Berlin-Tegel ist in rund 20 Minuten (ohne Stau) erreichbar, bis zum Hafen Velten sind es neun Kilometer. Der Branchenbesatz umfasst Logistik- und Transportunternehmen sowie Betriebe aus den Bereichen Recycling, Verpackungsmaterialien, Großhandel und Baustoffe, Bauunternehmen sowie Dienstleister. Im Jahr 2011 bezog die REWE-Group ein Vollsortimentslager, das rund 350 Supermärkte versorgt. Der Logistikkonzern Hermes betreibt im Gewerbepark ein Paketverteilzentrum. Im Norden befindet sich eine Photovoltaikanlage auf einer Fläche von etwa sieben Hektar, welche bereits vor der Erschließung des Standortes errichtet wurde. Der Standort ist mittlerweile vollständig vermarktet, auch wenn viele Grundstücke bisher nicht bebaut sind (Stand: August 2017). Die Stadt Oranienburg möchte den Standort um etwa 53 Hektar erweitern. Das Vorhaben befindet sich aktuell in der Planung. Perspektivisch sind Bauflächen zwischen zwei bis vier Hektar vorgesehen; noch größere Flächen sollen aber ebenfalls angeboten werden. Die Erschließung soll laut Stadtverwaltung in etwa zwei bis drei Jahren erfolgen.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Der Standort verfügt über eine im regionalen Vergleich sehr gute Verkehrsanbindung und Größe. Teilweise werden die aktuellen Nutzungen der Standortlage aber nicht gerecht (z. B. Photovoltaikanlage). Gerade im Hinblick auf die ausgeschöpfte Flächenverfügbarkeit stellt sich die Frage nach einem strategischen Flächenmanagement, um

solche Fehlbelegungen an Standorten mit hoher Lagegunst zukünftig zu vermeiden. Da sich die Restflächen in den Bestandsgebieten im privaten Eigentum befinden, hat die Stadt aktuell einen geringen Handlungsspielraum bei der Flächenvermarktung. Für die Vermarktung der Erweiterungsflächen sollte ein strategisches Nutzungskonzept erarbeitet werden. Die Stadt Oranienburg sollte als Eigentümerin der Flächen fungieren. Sie sollte bei der Kampfmitteluntersuchung und -beseitigung im Rahmen Flächenerschließung vom Landkreis und durch Landesmittel unterstützt werden. Die anfallenden Kosten stellen einen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Kommunen im Großraum Berlin dar und sind alleine durch städtische Mittel nicht leistbar.





## DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 30,0 ha  
Verfügbare Fläche: 8,3 ha  
Auslastungsquote: 72 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 370 %  
Grundsteuer B: 370 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 8,5 km (A 10, A 111)  
Bundesstraße: 3,0 km (B 96)  
Bahnhof: 600 m (Sachsenhausen)  
Flughafen: 30 km (Berlin-Tegel)

## NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++  
Handwerk: ++  
Handel (inkl. Kfz): +++  
Logistik & Transport: +  
Dienstleistungen: ++  
Sonstige: +

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

## BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: B-Plan in Aufstellung (GE)

## STANDORTBESCHREIBUNG:

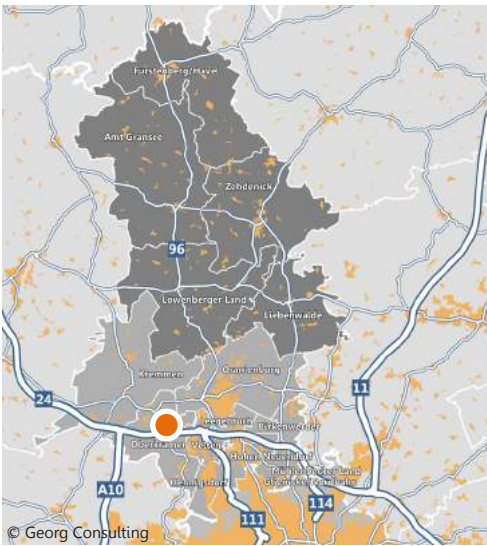
Der Gewerbepark Mitte ist ein historisch gewachsener Altstandort in zentraler Lage der Kreisstadt Oranienburg. Der Standort befindet sich nördlich der Innenstadt an der Sachsenhausener Straße. Das Gebiet umfasst insgesamt rund 30 Hektar. Erhebliche Teile des Gebiets sind von Unternutzungen und Leerständen geprägt. Verschiedene Gebäude und Freiflächen werden gegenwärtig als Lagerflächen bzw. Abstellplätze genutzt, wodurch wenig Wertschöpfung am Standort entsteht. Hindernisse bei der Flächenaktivierung sind vor allem die Eigentümerstruktur und die Kampfmittelbelastung. Im Gewerbepark findet sich ein Branchenmix aus Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, Großhandel, Kfz sowie Metall- und Kunststoffverarbeitung. Neben dem Kauf von Grundstücken besteht die Möglichkeit Werkstatt-, Büro- und Lagerflächen anzumieten. Ziel der Stadt Oranienburg ist die Neuprofilierung des Gebietes für klein- und mittelständische Unternehmen in enger Zusammenarbeit mit den rund 40 Eigentümern sowie den ansässigen Mietern. Seit 2015 wird der Standort im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) „Nachhaltige

Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ vom Bund gefördert. Das Projekt sieht eine Flächenneuordnung und Verdichtung vor. Darüber hinaus sollen ein Gewerbehof errichtet, das Erscheinungsbild verbessert und ein Wegeleitsystem aufgestellt werden. Das Projekt soll einen Beitrag zum Flächenrecycling leisten. Ein externes Gewerbegebietsmanagement setzt die Maßnahmen um.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oranienburg besteht bei diesem Standort dringender Handlungsbedarf. Auch für den Gewerbepark Mitte gilt es eine Ansiedlungsstrategie zu entwickeln. Der Gewerbepark Mitte sollte als ein urbanes, gewerblich geprägtes Quartier mit kleinteiligen Strukturen etabliert werden. Dies impliziert u. a. eine städtebauliche Dichte, die aktuell nicht gegeben ist. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur sollte die Stadt oder ein anderer öffentlicher Träger Flächen sichern, das heißt auch die Möglichkeiten für einen Flächenerwerb prüfen.





**DATEN:**

Gesamtfläche (brutto): 96,0 ha  
Verfügbare Fläche: 58,0 ha  
Auslastungsquote: 40 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 321 %  
Grundsteuer B: 350 %

**LAGE | ENTFERNUNG:**

Autobahn: 100 m (A 10)  
Bundesstraße: -  
Bahnhof: 3,0 km (Vehlefanze)  
Flughafen: 26 km (Berlin-Tegel)

**NUTZUNGSSTRUKTUR:**

Industrie & (Klein-)Gewerbe: +  
Handwerk: ++  
Handel (inkl. Kfz): +  
Logistik & Transport: -  
Dienstleistungen: +  
Sonstige: +++

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

**BAUPLANUNGSRECHT:**

Nutzung: GE, GI, SO

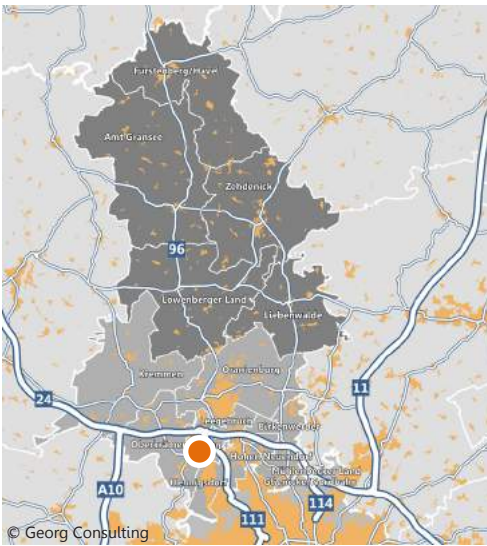
**STANDORTBESCHREIBUNG:**

Der Gewerbepark Vehlefanze befindet sich in direkter Nähe zur Anschlussstelle Oberkrämer (A 10) und umfasst insgesamt rund 96 Hektar, die bisher nur in Teilen erschlossen sind. Planungen zur Entwicklung des Standortes bestehen bereits seit dem Jahr 1990. Der erste Grundstücksverkauf an einen Autohof erfolgte 1994. Insgesamt wurden rund 25 Hektar bis zum Jahr 1998 durch den Eigentümer (Brandenburgische Bodengesellschaft GmbH) erschlossen. Die Vermarktungsdynamik stellte sich in den Folgejahren als gering dar. Im Jahr 2007 erfolgte dann der Verkauf unerschlossener Flächen (54 ha) an die Gemeinde. Auf den bereits erschlossenen Teilflächen wurden in den Jahren 2010 und 2011 eine Photovoltaikanlage (23,5 ha) und eine Biogasanlage errichtet. Des Weiteren siedelten sich Unternehmen aus dem Baugewerbe, Handel, der Umwelttechnik und Holzverarbeitung an. Seit dem Jahr 2014 vermarktet die Spreeinsel GmbH die bisher unerschlossenen Flächen (54 ha) unter dem Namen „Gewerbepark A 10 Oberkrämer“. Sie agiert im Auftrag der Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH, die das Areal von der Gemeinde aufgekauft hat. Aktuell befindet sich ein Teilbereich von etwa 25 Hektar in der Vermarktung.

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:**

Ähnlich wie beim Gewerbepark Süd in Oranienburg sollte für den Gewerbepark Vehlefanze ein zukunftsorientiertes, strategisches Nutzungskonzept erarbeitet werden, welches auch höherwertige Nutzungen berücksichtigt. Die Errichtung einer Biogasanlage und einer Photovoltaikanlage in einer verkehrsgünstigen Lage erscheinen im Kontext der aktuell hohen Flächennachfrage im Bereich des Berliner Rings und den Flächenengpässen in den angrenzenden RWK-Städten Oranienburg und Velten nicht mehr nachvollziehbar. Fehlbelegungen und lange Vermarktungshorizonte sind jedoch auch teilweise der bis vor ein paar Jahren geringen Flächennachfrage in dieser Lage geschuldet. Der Standort Oberkrämer kann von den andernorts vorhandenen bzw. sich abzeichnenden Flächenengpässen profitieren. Die Einbindung einer privaten Vermarktungsgesellschaft erscheint sinnvoll. Hinsichtlich der infrastrukturellen Rahmenbedingungen am Standort ist zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung an die A 10 in Richtung Osten eine Brückenerneuerung über die Autobahn dringend notwendig. Des Weiteren sollte in eine leistungsfähige Breitbandanbindung bei der Erschließung investiert werden.





**DATEN:**

Gesamtfläche (brutto): 77,0 ha  
Verfügbare Fläche: 18,6 ha  
Auslastungsquote: 76 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 345 %  
Grundsteuer B: 355 %

**LAGE | ENTFERNUNG:**

Autobahn: 3,0 km (A 111)  
Bundesstraße: 7,0 km (B 96)  
Bahnhof: 1,5 km (Velten)  
Flughafen: 19 km (Berlin-Tegel)

**NUTZUNGSSTRUKTUR:**

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++  
Handwerk: ++  
Handel (inkl. Kfz): +  
Logistik & Transport: ++  
Dienstleistungen: ++  
Sonstige: ++

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

**BAUPLANUNGSRECHT:**

Nutzung: GE, GI, SO (FNP, B-Plan)

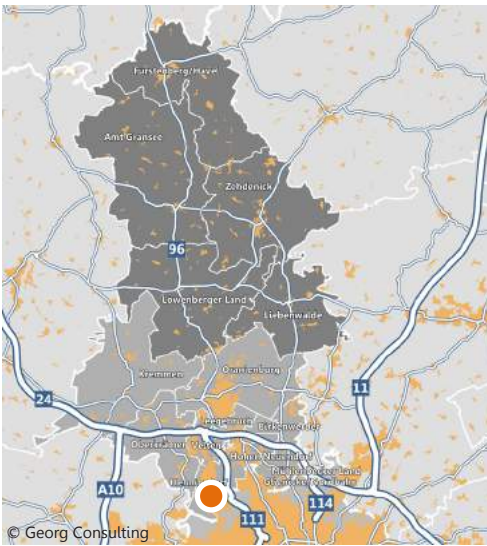
**STANDORTBESCHREIBUNG:**

Im südlichen Stadtgebiet Velten befindet sich entlang der Berliner Straße und des Stichkanals in Velten das gleichnamige Gewerbegebiet. Der etwa 77 Hektar große Standort ist im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industrie- sowie in Teilen als Sondergebiet Hafen ausgewiesen; für Teilbereiche gibt es einen Bebauungsplan. Der Altstandort weist ein Flächenangebot von rund 18,6 Hektar auf. Dabei handelt es sich teilweise um Brachflächen mit Bestandsimmobilien in privater Hand, weshalb diese schwer aktivierbar sind. Am Standort gibt es einen vielfältigen Branchenbesatz von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, der Bauindustrie, Recyclingwirtschaft, und der Logistik. Der Standort weist durch den Hafen als Umschlagsplatz, die gute Autobahnanbindung sowie die Nähe zum Bahnhof eine hohe Lagequalität auf. Der Bahnhof Velten mit Anbindung an die Regionalbahn ist etwa zwei Kilometer entfernt. Der Hafen wird von den Stadtwerken betrieben und bietet 25.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:**

Kurzfristig werden in der Stadt Velten keine neuen Gewerbeflächen erschlossen. Der Fokus der Ansiedlungspolitik muss sich also in den kommenden Jahren auf die Flächenaktivierung entlang der Berliner Straße konzentrieren. Die Grundstücke weisen teilweise ein erhebliches Verdichtungspotenzial auf. Des Weiteren können in einzelnen Fällen Grundstücke mit Bestandsimmobilien geräumt werden. In diesem Zuge ist die Etablierung eines aktiven Flächenmanagements sinnvoll. Durch strategische Maßnahmen kann der Standort neu strukturiert und das aktuell lückenhafte Erscheinungsbild verbessert werden. Da die Flächenaktivierung durch die zahlreichen Eigentümer sehr komplex ist, sollten Handlungsoptionen mithilfe finanzieller Mittel diskutiert werden. So könnten Grundstücke aufgekauft, wiederverwertet und an neue Nutzer vermarktet werden. Bei einer Realisierung der S-Bahnanbindung in Velten würde sich die Erreichbarkeit des Standortes mit dem SPNV deutlich verbessern.





## DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 127,0 ha  
Verfügbare Fläche: 17,5 ha  
Auslastungsquote: 86 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 380 %  
Grundsteuer B: 410 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,5 km (A 111)  
Bundesstraße: -  
Bahnhof: 800 m (S-Hennigsdorf)  
Flughafen: 15 km (Berlin-Tegel)

## NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: +++  
Handwerk: +  
Handel (inkl. Kfz): -  
Logistik & Transport: +  
Dienstleistungen: ++  
Sonstige: +++

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

## BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE (FNP, B-Plan)

## STANDORTBESCHREIBUNG:

Das Gewerbegebiet Süd in Hennigsdorf ist im Wesentlichen durch den internationalen Konzern Bombardier Transportation GmbH geprägt. Dieser hat vor Ort seinen Produktionsstandort und Hauptsitz für Schienenverkehrstechnologie für die Region Zentral- und Osteuropa. Die Nutzung des Standortes geht auf die Ansiedlung der AEG vor über 100 Jahren zurück. Am Standort befinden sich darüber hinaus ca. 90 weitere Unternehmen aus den Branchen Automotive, Logistik, Dienstleistungen, Handwerk und Forschung – oft mit einem Bezug zur Schienenverkehrstechnik. Von den 127 Hektar Gesamtfläche stehen noch etwa 17 Hektar zur Verfügung, darunter auch größere zusammenhängende Flächen. Die A 111 ist nur über das Stadtzentrum erreichbar. Eine Wasser- und Schienenanbindung ist möglich. Aktuell werden bei Bombardier weitreichende Umstrukturierungsmaßnahmen geplant. Dabei sind mehrere hundert Arbeitsplätze am Standort gefährdet. Endgültige Planungen zur zukünftigen Entwicklung des Produktionsstandortes liegen noch nicht vor.

Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes bildet das Innovationsforum Hennigsdorf. Der Teilbereich umfasst rund zwölf Hektar, wovon 6,5 Hektar Erweiterungsflächen sind. Auf dem Gelände befinden sich der Technologiepark, das Cobios Technologiezentrum, das Technologiezentrum der WInTO GmbH sowie das Biotechnologiezentrum der Thermo Fisher Scientific Brahm's GmbH. Insgesamt gehören rund 50 Unternehmen mit insgesamt 750 Mitarbeitern aus den Bereichen Medizin, Medizintechnik, Biotechnologie und Pharmazie dem Cluster Life Science am Standort an. Der Landkreis Oberhavel setzt auf die Stärkung des Biotechstandortes Hennigsdorf, um die lokale Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren und damit auch negative Entwicklungen in den ansässigen Großunternehmen abzumildern. Dem Cluster werden zur Stärkung des Standortes und der Gründung einer eigenen Gesellschaft

(„Life Science Oberhavel“) in den kommenden Jahren rund fünf Millionen Euro vom Landkreis zur Verfügung gestellt.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Durch die absehbaren Umstrukturierungen bei Bombardier können sich mittel- bis langfristig neue Entwicklungspotenziale ergeben. Aktuell besitzt der Konzern unbebaute Reserveflächen, die bei einer Neuausrichtung des Standortes wieder dem freien Markt zur Verfügung stehen könnten. Gleichzeitig könnten sich neue Nutzungspotenziale in Teilen der Bestandsgebäude ergeben. Die geplante Erarbeitung eines Standortentwicklungskonzeptes durch die Stadtverwaltung und den Landkreis sollte deshalb kurzfristig erfolgen. Die bereits veröffentlichten Planungen zur Gründung einer Gesellschaft zur Stärkung des Standortes sind dabei ein richtiger Schritt. Diese Maßnahmen tragen zur Schärfung des Branchenprofils bei.

