

Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025

Havelland



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

ANSPRECHPARTNER:

Johannes Ginten
Kathrin Fredrich

AUFTRAGNEHMER:

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

ANSPRECHPARTNER UND VERFASSER:

Achim Georg
Marco Gaffrey

März 2017

INHALTSVERZEICHNIS

ERGEBNISSE KOMPAKT.....	3
1 EINLEITUNG	11
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE.....	11
1.2 FÖRDERKULISSE.....	13
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	15
2.1 MAKROSTANDORT HAVELLAND	15
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit.....	15
2.1.2 Exkurs: GVZ Berlin West.....	17
2.1.3 Bahnanbindung	19
2.1.4 Exkurs: BahnTechnologie Campus Havelland	20
2.2 DEMOGRAFIE	22
2.3 ARBEITSMARKT.....	26
2.3.1 Arbeitslosigkeit	29
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	31
2.3.3 Pendlerverflechtungen.....	31
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	34
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur.....	34
2.4.2 Wissensintensive Wirtschaftszweige	40
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige	41
2.4.4 Betriebsstätten	42
2.4.5 Außenhandel.....	45
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	46
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	50
3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN.....	51
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN	51
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE.....	53
3.2.1 Gewerbeflächennachfrage in den Gewerbegebieten	57
3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION.....	59
3.3.1 Flächenangebot Teilregion Ost	60
3.3.2 Flächenangebot Teilregion West.....	64
3.4 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM LANDKREIS HAVELLAND	69
3.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF	71
3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	74

4	FAZIT UND EMPFEHLUNGEN	75
4.1	WIRTSCHAFTSSTANDORT HAVELLAND.....	75
4.2	GEWERBEFLÄCHENSTANDORT HAVELLAND.....	78
4.3	SCHLUSSBEMERKUNG.....	80
	QUELLENVERZEICHNIS	82
5	ANSPRECHPARTNER	85
	ANHANG: STECKBRIEFE.....	86

ERGEBNISSE KOMPAKT

Hintergrund

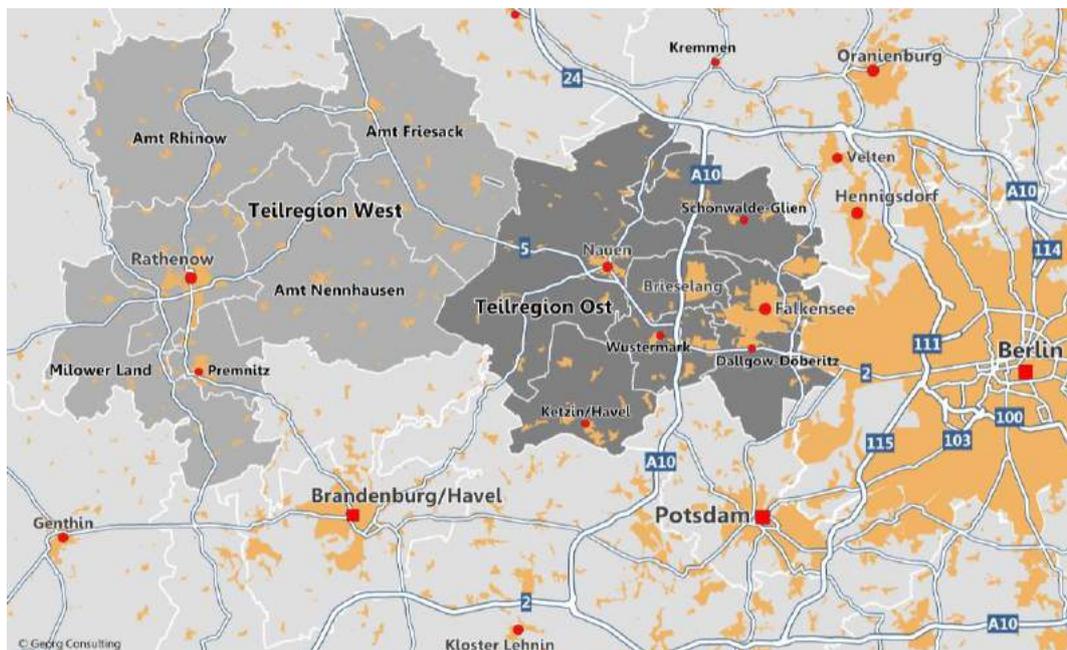
Die vorliegende Studie wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben. Sie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie des Gewerbeflächenmarktes im Landkreis Havelland. Auf Grundlage der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 aufgezeigt. Zudem werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Standortpolitik und Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Mit den vorliegenden Ergebnissen möchte die IHK Potsdam die Unternehmen, Kommunen und Wirtschaftsförderer des Landkreises unterstützen.

Für die Berücksichtigung der räumlich differenzierten Standortbedingungen wurde der Landkreis Havelland in die Teilregionen Ost und West unterteilt. Die Abgrenzung im Osten entspricht dabei dem Bereich der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland.

Makrolage und verkehrliche Erreichbarkeit

Der Landkreis Havelland liegt im Westen Brandenburgs. Der Landkreis erstreckt sich von der Berliner Stadtgrenze im Osten bis zur Landesgrenze Sachsen-Anhalt im Westen über eine Luftlinie von rund 70 Kilometern. Als überregionale Verkehrsachse im Landkreis fungiert die A 10 (Berliner Ring). Innerhalb des Landkreises ist die B 5 eine wichtige Verkehrsachse. Sie verbindet zahlreiche Kommunen im Landkreis mit dem Berliner Stadtzentrum und bietet, ab Berlin-Spandau weiterführend als B 2, einen Anschluss an die Berliner Stadtautobahn (A 100). Der Landkreis Havelland ist über zahlreiche Regionalbahnen eng mit der Bundeshauptstadt Berlin verbunden. Der Anschluss an das Wasserstraßennetz wird u. a. über den Havelport am Havelkanal im GVZ Berlin West in Wustermark sichergestellt.

ABBILDUNG 1: TEILREGIONEN IM LANDKREIS HAVELLAND UND SIEDLUNGSFLÄCHEN

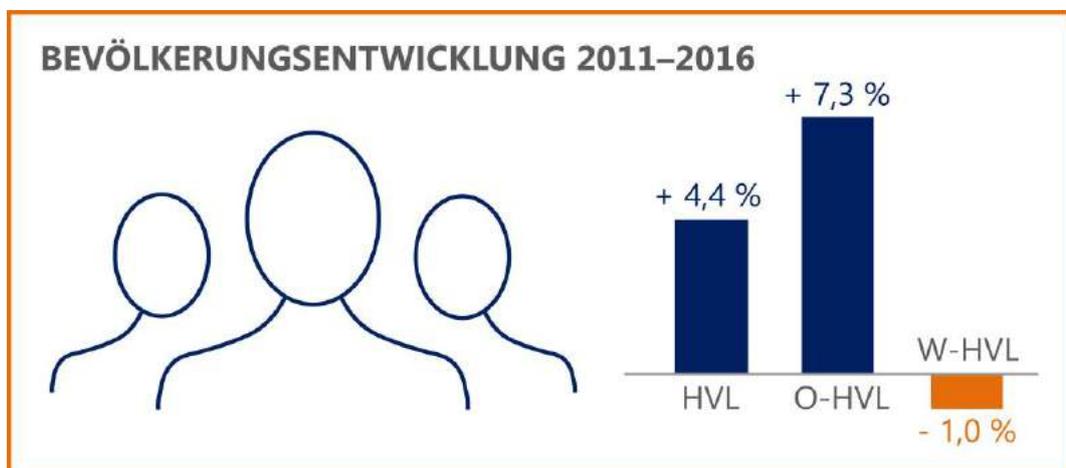


QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Insgesamt Einwohnerzuwachs mit deutlichen regionalen Unterschieden

Der Landkreis Havelland ist mit 92 Einwohnern je Quadratkilometer eher dünn besiedelt (Bundesdurchschnitt 231 Einwohner/km²). Seit dem Zensus 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Havelland innerhalb von fünf Jahren um 4,4 Prozent auf 159.685 Einwohner angestiegen. Der Zuwachs lag deutlich über dem landes- und bundesweiten Anstieg von 1,7 bzw. 2,7 Prozent. Der Landkreis wächst durch Zuzug aus Berlin und dem Ausland.

Während die Einwohnerzahl in der Teilregion Ost im Zeitraum von 2011 bis 2016 um 7,3 Prozent anstieg, gab es in der Teilregion West einen leichten Rückgang (-1,0 %). Zum Jahresende 2016 zählte die Teilregion Ost 106.940 Einwohner und die Teilregion West 52.745 Einwohner. Rund zwei Drittel der Einwohner leben somit im östlichen und berlinnahen Teil des Landkreises.

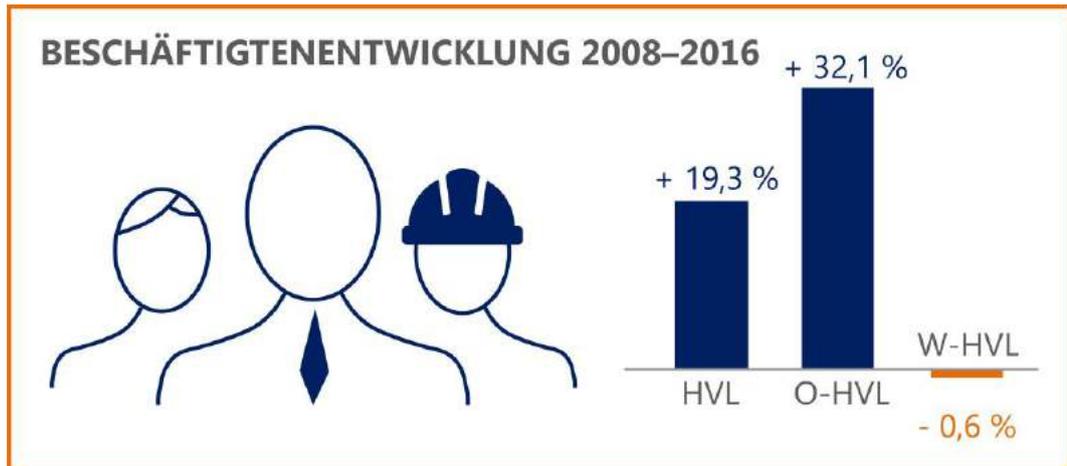


QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Positive Beschäftigtenentwicklung vor allem im berlinnahen Bereich

Auch die Beschäftigtenentwicklung verlief im Landkreis deutlich positiver als im Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 19,3 Prozent auf 42.836 Personen an. In Brandenburg lag das Wachstum bei 9,1 Prozent und deutschlandweit bei 13,3 Prozent. Im Zuge der positiven Beschäftigtenentwicklung ist die Zahl der Arbeitslosen in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag im Dezember 2017 bei 5,7 Prozent.

Die Beschäftigtenentwicklung verlief in den beiden Teilregionen des Landkreises unterschiedlich. Während in der Teilregion Ost die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 32,1 Prozent anstieg, gab es in der Teilregion West einen leichten Rückgang (-0,6 %). Zwei Drittel aller Beschäftigten konzentrieren sich auf die Teilregion Ost.



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Logistik als Wachstumstreiber

Der Beschäftigtenzuwachs im Landkreis geht u. a. auf positive Entwicklungen in der Logistik zurück. Von den im Zeitraum 2008 bis 2016 entstandenen 6.925 zusätzlichen Arbeitsplätzen entfielen allein auf die Logistik 2.080. Das entspricht einem Anteil am Zuwachs von rund 30 Prozent. Auch der Handel gehört zu den Beschäftigungsgewinnern im Landkreis. Seit dem Jahr 2008 sind hier rund 1.660 neue Arbeitsplätze (inklusive Online-Versandhandel) entstanden. Im Gesundheits- und Sozialwesen kamen knapp 1.100 neue Beschäftigungsverhältnisse hinzu.

Profitiert vom Wachstum haben vor allem die Kommunen des GVZ Berlin West, Brieselang und Wustermark, mit insgesamt ca. 3.130 zusätzlichen Beschäftigungsverhältnissen. Weitere besonders positive Beschäftigtenentwicklungen gab es in Nauen mit über 2.030 zusätzlichen Beschäftigten und in Falkensee mit einem Plus von etwa 1.230 Beschäftigten.

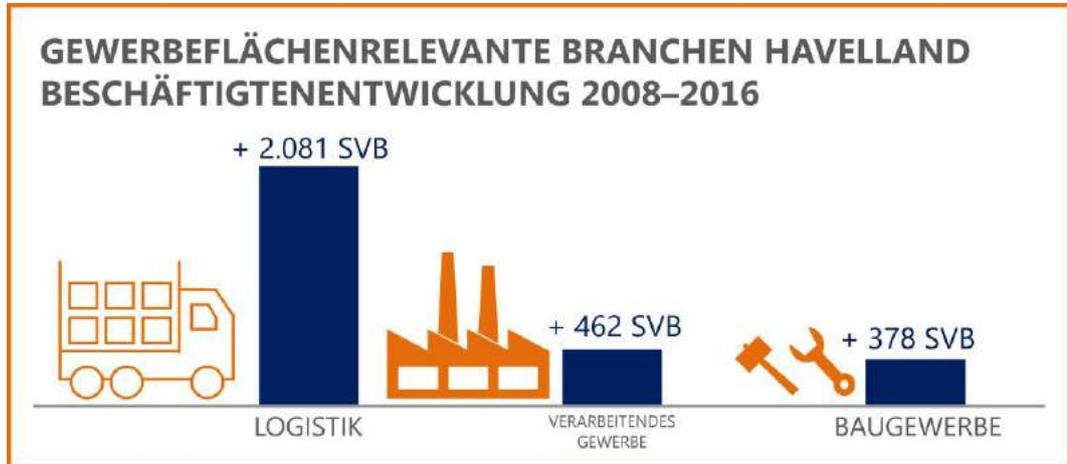


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Wachsende gewerbeflächenrelevante Beschäftigung

Die boomende Logistik im Landkreis hat dazu beigetragen, dass die sogenannte direkt gewerbeflächenrelevante Beschäftigung ebenfalls deutlich angestiegen ist. Diese wuchs im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 21,4 Prozent. Hierzu zählen neben der Logistik auch das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe. Insgesamt sind

in diesen drei Wirtschaftszweigen 16.580 Personen und damit 38,7 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemeldet. Somit ist mehr als jeder dritte Arbeitsplatz im Landkreis direkt gewerbeflächenrelevant (Brandenburg 29,0 %, Deutschland (32,2 %)).



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Hoher Anteil an Fachkräften, aber geringe Beschäftigung in wissensorientierten Bereichen

Im Landkreis Havelland gibt es mit rund 71 Prozent einen relativ hohen Anteil an Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss (Brandenburg 68,7 %; Deutschland 62,6 %). Allerdings fällt der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss mit 8,6 Prozent deutlich geringer aus als in den Vergleichsräumen. In Brandenburg verfügten 12,7 Prozent über ein abgeschlossenes Studium. Im Bundesdurchschnitt traf dies auf 15,0 Prozent der Beschäftigten zu. Die geringe Akademikerquote korrespondiert mit einem relativ geringen Beschäftigtenanteil in den sogenannten wissensintensiven Bereichen. Dieser lag im Jahr 2016 bei rund 15,0 Prozent und damit deutlich unter dem Landes- (20,8 %) und Bundesdurchschnitt (32,1 %).

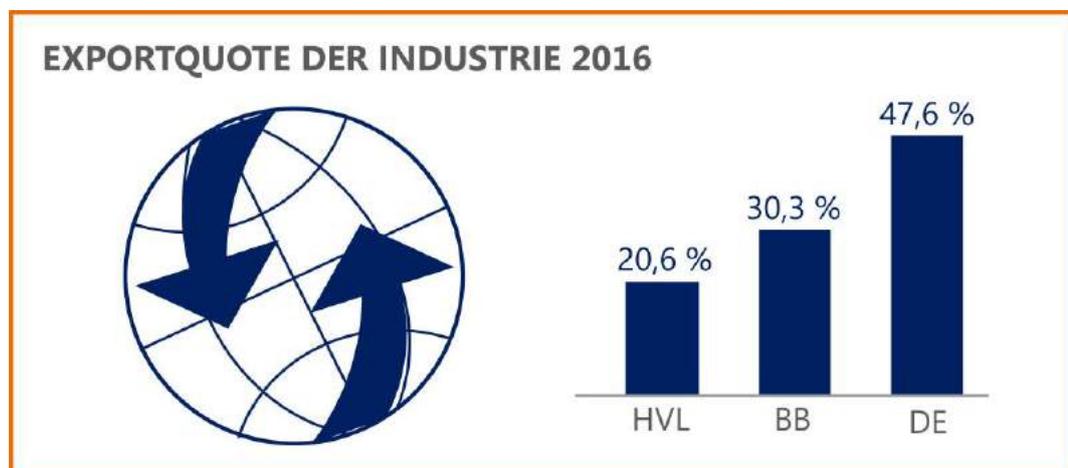


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Geringe internationale Verflechtung

Mit 8.140 Beschäftigten ist das Verarbeitende Gewerbe der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig im Landkreis Havelland. In diesem Zweig arbeiten 19 Prozent aller Beschäftigten. Im Handel inklusive des Kfz-Gewerbes sind 17,5 Prozent aller Beschäftigten tätig (7.498 Beschäftigte). Weitere bedeutende Wirtschaftszweige sind das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Beschäftigtenanteil von 12,7 Prozent (5.427 Beschäftigte) sowie der Bereich Verkehr und Lagerei mit einem Anteil von 12,0 Prozent (5.155 Beschäftigte).

Die ansässige Industrie im Landkreis ist vergleichsweise wenig international aktiv. So liegt die Exportquote im Verarbeitenden Gewerbe mit 20,6 Prozent deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 47,6 Prozent.



QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Überdurchschnittlicher Anstieg der Wertschöpfung, aber geringe Produktivität

Die Bruttowertschöpfung im Landkreis Havelland stieg im Zeitraum 2008 bis 2015 um 22,8 Prozent auf 2,7 Milliarden Euro an. Im Vergleich zum Landes- (+20,9 %) und Bundesdurchschnitt (+18,4 %) erhöhte sich die Bruttowertschöpfung damit überdurchschnittlich stark. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Bruttowertschöpfung als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise jedoch im Jahr 2015 noch unter dem Niveau des Jahres 2008. Dies galt auch für die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe. Der Erwerbstätigenzuwachs bei gleichzeitigem Rückgang der Bruttowertschöpfung führte insgesamt zu einem Rückgang der Produktivität (-12,8 %). Das Produktivitätsniveau im Verarbeitenden Gewerbe liegt im Landkreis mit 44.399 Euro je Erwerbstätigen zudem deutlich unter dem Landes- (66.166 Euro) und Bundesdurchschnitt (82.882 Euro). Die vergleichsweise geringe Produktivität in der Industrie korrespondiert mit dem unterdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten sowie mit der geringen Außenverflechtung.



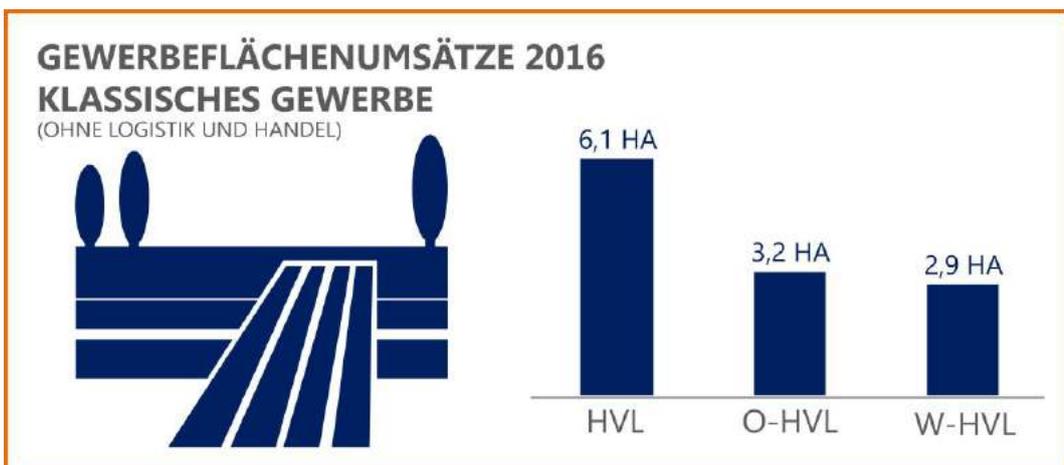
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Geringses Gründungsgeschehen

Das Gründungsgeschehen im Landkreis Havelland ist vergleichsweise gering. Das NUI-Regionenranking (Neue Unternehmerische Initiative) umfasst bundesweit die Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter für alle 402 Stadt- und Landkreise. Der Landkreis Havelland belegte in diesem Ranking im Jahr 2016 Platz 257 und lag damit im letzten Drittel. Mit dem TGZ Havelland in Rathenow gibt es ein Technologie- und Gründerzentrum im Landkreis.

Mit Ausnahme der Logistik eher schwache Gewerbeflächendynamik

Im Zeitraum 2007 bis 2016 wurden rund 118 Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Innerhalb des Landkreises dominierten die drei Kommunen Wustermark (30,9 ha), Brieselang (22,6 ha) und Premnitz (19,8 ha) die Gewerbeflächennachfrage. Auf sie entfielen insgesamt rund 73 Hektar des Flächenumsatzes, was einem Anteil von rund 62 Prozent an der Gesamtnachfrage entspricht. Vom gesamten Flächenumsatz im Landkreis entfielen wiederum rund 75 Prozent (88 ha) auf die Teilregion Ost.



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Ohne Handelsnutzungen (7,7 ha) und Logistikansiedlungen (49 ha) lag der Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum bei rund 61 Hektar (6,1 ha pro Jahr). Allein

auf die Großlogistik entfiel somit über 40 Prozent des gesamten Gewerbeflächenumsatzes im Landkreis. Ohne Handel und Großlogistik lag der durchschnittliche Flächenumsatz im Zeitraum 2007 bis 2016 in der Teilregion Ost bei 3,2 Hektar und in der Teilregion West bei 2,9 Hektar pro Jahr.

Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2025 bei 51 bis 55 Hektar (netto)

Wird der Flächenverbrauch ohne Handels- und Logistiktutzungen in Höhe von 6,1 Hektar pro Jahr bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben, so würde die zukünftige Flächennachfrage rund 55 Hektar (netto) umfassen. In der Koppelung des Flächenverbrauchs an die konjunkturelle Entwicklung (BIP-Wachstum) entsteht bei einem durchschnittlichen Wachstum von 1,2 Prozent eine Flächennachfrage in Höhe von rund 51 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für das klassische Gewerbe bei 51 bis 55 Hektar (netto) bzw. bei 66 bis 72 Hektar (brutto).

Die Nachfrage nach Logistikflächen ist vor allem im östlichen Teil des Landkreises aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung und des GVZ-Standortes hoch. Hier wurden im Zeitraum von 2007 bis zum Jahr 2016 rund 49 Hektar für Logistikansiedlungen vermarktet. Das entspricht einem Flächenumsatz von fast fünf Hektar pro Jahr. Die Nähe zu Berlin macht diesen Teil des Landkreises u. a. attraktiv für die Konsumgüterlogistik und B2B-Warenverkehre. In welchem Umfang in Zukunft weitere Logistikflächen auf dem Markt kommen, ist vor allem eine standortpolitische Entscheidung sowie eine Frage der Flächenverfügbarkeit.

Wird der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Teilregionen betrachtet, ergibt sich für die Teilregion Ost ein Bedarf von schätzungsweise 35 bis 37 Hektar (netto) ohne Berücksichtigung der Nachfrage nach Logistik- und Handelsflächen. Für die Teilregion West fällt der Orientierungsrahmen 2025 deutlich geringer aus und liegt bei 25 bis 27 Hektar (netto).

Insgesamt kein Zusatzbedarf an Flächen, aber kommunale Engpässe vorhanden

Der Zusatzbedarf an Gewerbeflächen ergibt sich aus dem Abgleich des Orientierungsrahmens mit dem grob ermittelten Flächenangebot (Restflächen in den Bestandsgebieten). In den Gewerbegebieten im Landkreis sind derzeit rund 176 Hektar an Restflächen vorhanden. Davon entfallen 46 Hektar auf die GVZ-Standorte, 81 Hektar auf die restlichen Gewerbegebiete im östlichen Teil der Region und rund 49 Hektar auf den Westen des Landkreises, davon allein 29 Hektar im Industrie- und Gewerbepark Premnitz. Im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der Nachfrage bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass im Landkreis rein rechnerisch ausreichend Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten vorhanden sind.

In einigen Kommunen gibt es jedoch bereits jetzt bzw. kurzfristig Flächenengpässe. In Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark sowie in der Kernstadt von Nauen gibt es aktuell kein bzw. nur ein geringes Gewerbeflächenangebot. In Falkensee sind bis auf eine größere Fläche nur noch wenige Restgrundstücke verfügbar. Während am GVZ-Standort Brieselang noch ein größeres Flächenpotenzial für

Ansiedlungen zur Verfügung steht, welches zurzeit aus planungsrechtlichen Gründen jedoch nicht mobilisierbar ist, verfügt der GVZ-Standort Wustermark nur noch über ein geringes freies Flächenpotenzial. Teilweise sind die entsprechenden Flächenpotenziale aufgrund der fehlenden Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer kurzfristig nicht verfügbar.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der Landkreis Havelland weist insgesamt positive Trends auf – z. B. im Hinblick auf die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung sowie die Entwicklung der Wertschöpfung. Die positive Makrolage in Nachbarschaft zur Bundeshauptstadt Berlin, der hohe Anteil von Beschäftigten mit einem qualifizierten Berufsschulabschluss und das allgemein hohe Flächenangebot stellen günstige Rahmenbedingungen für den regionalen Wirtschaftsstandort sowie für Ansiedlungen dar.

Dennoch deuten einige Kennwerte auf strukturelle Schwächen des regionalen Wirtschaftsstandortes hin. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang, z. B. die unterdurchschnittliche Akademikerquote an den Beschäftigten und die geringe Exportquote und Produktivität in der Industrie. Der positive Beschäftigtenzuwachs beruht zu einem großen Teil auf den Entwicklungen in der Logistik. Ein breiter aufgestelltes Wachstum, welches auch andere Wirtschaftszweige stärker erfasst, wäre wünschenswert. Trotz der allgemein guten Versorgung mit Gewerbeflächen gibt es einige Kommunen und Standorte, die Flächenengpässe aufweisen. Um hier die positive Entwicklung nicht zu behindern, müssen zeitnah neue Flächen entwickelt bzw. mobilisiert werden.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen wurden beispielhafte Maßnahmen zur Fortentwicklung des Landkreises Havelland vorgeschlagen, so etwa:

- Ausbau der Funktion als logistische Drehscheibe im westlichen Umland von Berlin, um von den positiven Wachstumstrends der Logistik auch in Zukunft profitieren zu können;
- Ansiedlungspotenziale entlang der Wertschöpfungsketten in den Bereichen Kunststofffaserindustrie und Recyclingwirtschaft prüfen, um neue Wachstums- und Beschäftigungspotenziale zu erschließen;
- Innovations- und Technologie-Scouting einführen, um das Gründungsgeschehen zu aktivieren sowie Innovationen im ansässigen Mittelstand zu fördern;
- Ansiedlungsstrategie entwickeln und die Wirtschaftsförderung stärken, um die Wirtschaftsstruktur im Landkreis weiter zu diversifizieren;
- Exportinitiativen für den Mittelstand entwickeln und umsetzen, um an boomenden Auslandsmärkten stärker als bisher partizipieren zu können;
- Flächenmobilisierung in den Kommunen des Osthavellandes vorantreiben;
- Masterplan Logistikflächen erarbeiten.

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

Der Landkreis Havelland liegt im Westen Brandenburgs und umfasst eine Gesamtfläche von 1.727 Quadratkilometern. Der Landkreis erstreckt sich von der Berliner Stadtgrenze im Osten bis zur Landesgrenze Sachsen-Anhalt im Westen. Im Süden grenzt der Landkreis Havelland an den Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel. Im Norden schließen sich die Landkreise Oberhavel und Ostprignitz-Ruppin an. Auf der Sachsen-Anhaltinischen Seite grenzen die Landkreise Stendal und Jerichower Land an. Der Landkreis erstreckt sich von Ost nach West über eine Luftlinie von rund 70 Kilometern.

Der Landkreis Havelland gliedert sich in insgesamt 26 Kommunen. Es gibt fünf amtsunabhängige Städte, wovon Falkensee (42.634 Einwohner), die Kreisstadt Rathenow (24.387 Einwohner) und Nauen (16.943 Einwohner) die größten sind. Weitere Städte sind Premnitz (8.422 Einwohner) und Ketzin/Havel (6.412 Einwohner). Die fünf amtsfreien Gemeinden sind Brieselang, Dallgow-Döberitz, Milower Land, Schönwalde-Glien und Wustermark. Des Weiteren gibt es drei Ämter und zugehörige Gemeinden im Westen des Landkreises. Hierzu gehören das Amt Friesack (Stadt Friesack, Mühlenberge, Paulinenaue, Pessin, Retzow, Wiesenaue), das Amt Nennhausen (Kotzen, Märkisch Luch, Nennhausen, Stechow-Ferchesar) und das Amt Rhinow (Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne, Stadt Rhinow, Seeblick) (vgl. Abbildung 2).

Die Bevölkerungsdichte liegt mit 92 Einwohnern pro Quadratkilometer knapp über dem Landesdurchschnitt von 84 Einwohnern pro Quadratkilometer, aber deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rund 231 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Wirtschaftliche Schwerpunkte im Landkreis Havelland

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Havelland umfasst Branchenschwerpunkte in den Bereichen Logistik, Optik, Kunststoff/Chemie, Papier, Automotive, Biotechnologie, Metall, Energie und Ernährungswirtschaft. Der wichtigste Logistikstandort in der Region ist das Güterverkehrszentrum GVZ Berlin West, das sich auf zwei Standorte (Brieselang und Wustermark) verteilt. Dort haben sich in den vergangenen Jahren namhafte Logistikunternehmen (u. a. Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG, DHL Freight GmbH, FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG) und (Online-)Versandhändler mit ihren Warenverteilzentren (u. a. Amazon Logistik GmbH, dm drogerie markt GmbH & Co. KG, NETTO Supermarkt GmbH, Dirk Rossmann GmbH, Zalando SE) angesiedelt. In Ketzin befindet sich auf einem Gelände von über 90 Hektar die Niederlassung des Technik- und Logistikzentrums Berlin-Brandenburg der MO-SOLF Logistics & Services GmbH.

Die Kreisstadt Rathenow gilt seit dem 19. Jahrhundert als Stadt der Optik. Größter Arbeitgeber ist die Rathenower Optik GmbH, die zur Fielmann AG gehört und rund 1.000 Mitarbeiter in der Produktion und Logistik beschäftigt. Daneben gibt es ei-

nige Zuliefererbetriebe in Rathenow mit insgesamt ca. 200 Mitarbeitern. In der südlich angrenzenden Stadt Premnitz befindet sich der über 200 Hektar große Industriepark, wo sich in den vergangenen Jahren zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Chemie, Kunststoff, Metall und Recycling niedergelassen haben. Größter Arbeitgeber ist hier mit rund 550 Mitarbeitern die Märkische Faser GmbH.

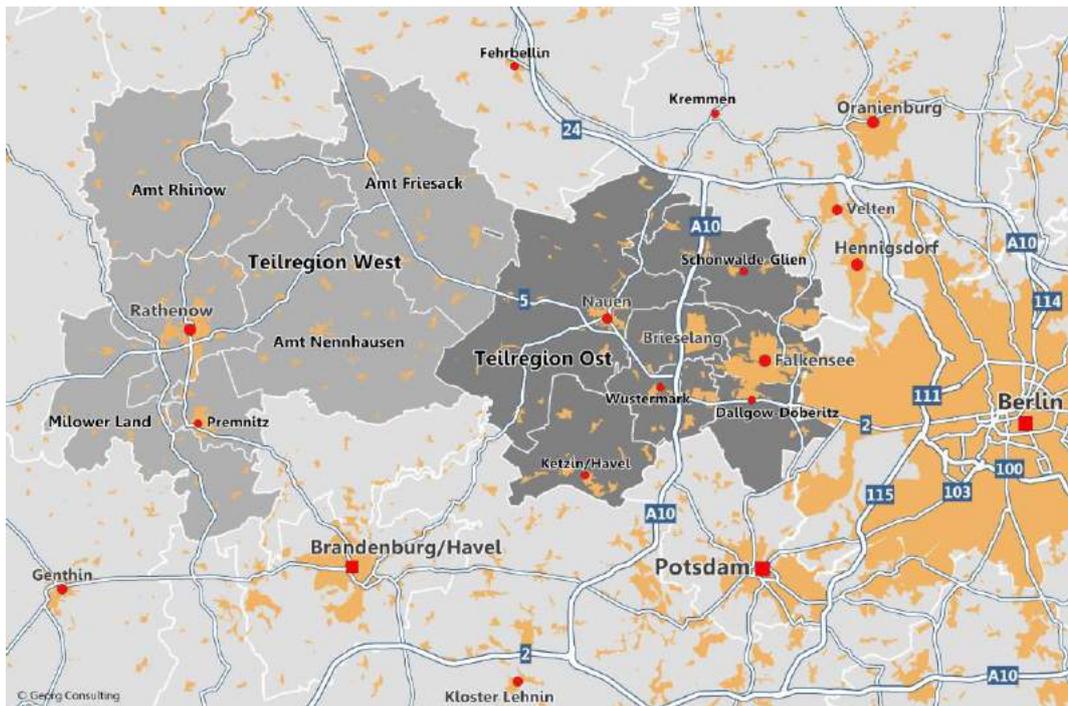
Gutachten zum Wirtschaftsstandort und Gewerbeflächenbedarf

Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Havelland 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 Havelland in die Teilregionen Ost und West unterteilt. Die Abgrenzung im Osten entspricht dabei der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: TEILREGIONEN IM LANDKREIS HAVELLAND UND SIEDLUNGSFLÄCHEN



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

Die Kommunen im Osten haben im Jahr 2010 die Kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG) Wirtschaftsregion Osthavelland gegründet, um wirtschaftliche Entwicklungspotenziale zu bündeln und optimal zu nutzen. Der berlinnahe Raum ist dichter besiedelt als der westliche Teil des Landkreises, insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsachsen A 10 und B 5. Etwa zwei Drittel der Bevölkerung leben in der Teilregion Ost. Im westlichen Kreisgebiet setzen Rathenow und Premnitz wirtschaftliche Akzente. Die beiden Städte haben sich mit dem Regionalen Wachstumskern Brandenburg/Havel zur Wirtschaftsregion Westbrandenburg zusammengeschlossen, für die im Jahr 2010 im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes der Grundstein gelegt wurde. Auch bei dieser Kooperation sollen positive Effekte für den Wirtschaftsstandort durch die Bündelung von Stärken und Kompetenzen erzielt werden.

1.2 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 GG¹ 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 Regionalindikatorenmodells². Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Aus-

¹ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

nahme Leipzigs (nicht-prädefiniertes C-Fördergebiet), als prädefinierte C-Fördergebiete klassifiziert (vgl. Tabelle 1). Folglich zählt der Landkreis Havelland 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.

Das Programm „GRW-Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur“ (GRW-I) ist insbesondere auf die Förderung der Regionalen Wachstumskerne (RWK) im Land Brandenburg ausgelegt. Insgesamt gibt es 15 RWK. 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 bevorzugt³. Der Landkreis Havelland ist neben dem Landkreis Märkisch-Oderland einer von zwei Landkreisen in Brandenburg, der keinen Regionalen Wachstumskern hat.

TABELLE 1: 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 (2018).

² 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.

³ Vgl. Staatskanzlei Brandenburg (2017).

2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 MAKROSTANDORT HAVELLAND

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.

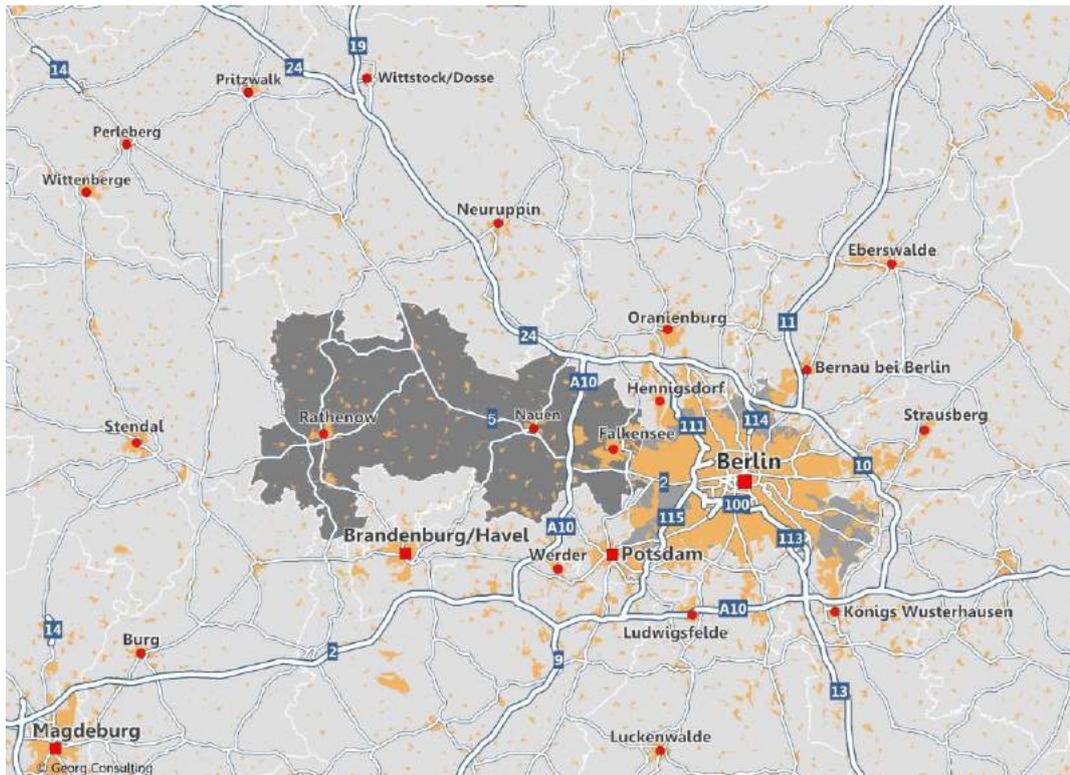
Überregionale Verkehrsachsen

Die wichtigste überregionale Verkehrsachse im Landkreis Havelland ist die A 10 (Berliner Ring). Sie durchquert das Kreisgebiet im östlichen Bereich von Nord nach Süd. Der Landkreis verfügt über die drei Anschlussstellen Falkensee, Brieselang und Berlin-Spandau. Im Norden besteht am Dreieck Havelland eine direkte Anbindung an die A 24 (Hamburg), die im weiteren Verlauf die A 19 (Rostock, Skandinavien) und A 14 (Schwerin, Wismar, Lübeck) kreuzt. Im Süden bestehen über den Berliner Ring Anschlüsse an die A 2 (Hannover, Ruhrgebiet) und A 9 (Leipzig, Nürnberg, München). Darüber hinaus bestehen über den nördlichen und südlichen Berliner Ring Anbindungen an die A 11 (Stettin, Danzig), A 12 (Frankfurt/Oder, Posen, Warschau, Baltikum) sowie A 13 (Dresden, Prag bzw. Cottbus und Breslau). Im Bundesverkehrswegeplan ist ein sechsstreifiger Ausbau des westlichen Berliner Rings als weiterer Bedarf mit Planungsrecht eingeordnet. Die Überführung der B 5 in Wustermark sowie die Doppelbrücke über den Havelkanal sind bereits darauf ausgerichtet. Ein konkreter Zeitplan für die Ausbaumaßnahmen besteht aktuell jedoch nicht.

Innerhalb des Landkreises bildet die B 5 eine der wichtigsten Verkehrsachsen. Sie verbindet die Kommunen mit dem Berliner Stadtzentrum und bietet, ab Berlin-Spandau weiterführend als B 2, einen Anschluss an die Berliner Stadtautobahn (A 100). Ab der Stadtgrenze verläuft die B 5 zunächst als vierspurig und in Teilabschnitten autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße über Dallgow-Döberitz, Wustermark nach Nauen. In Wustermark kreuzt sie auf Höhe der Anschlussstelle Berlin-Spandau die A 10. Ab der Anbindung an die B 273 in Nauen verläuft die B 5 zweispurig Richtung Norden über das Amt Friesack bis zur Kreisgrenze. Von dort führt sie über Kyritz, Perleberg und Ludwigslust in Richtung Hamburg.

Im Westhavelland stellt außerdem die B 102 eine wichtige Nord-Süd-Verbindung dar. Sie verläuft vom Amt Rhinow durch die Kreisstadt Rathenow und die Stadt Premnitz in Richtung Süden. Südlich von Brandenburg an der Havel besteht Anschluss an die A 2. Die B 188 durchquert das Westhavelland von Ost nach West. Sie verläuft von der B 5 im Amt Friesack über Rathenow und Milower Land Richtung Stendal. Nördlich von Nauen besteht über die B 273 ein direkter Anschluss an die Anschlussstelle Kremmen (A 24).

ABBILDUNG 3: REGIONALE LAGE DES LANDKREISES HAVELLAND



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

Von Falkensee (Rathaus) ist der Flughafen Berlin-Tegel rund 15 Kilometer entfernt. Von Nauen (Rathaus) beträgt die Entfernung 36 Kilometer und aus der Kreisstadt Rathenow beträgt die Entfernung rund 84 Kilometer. Aus Rathenow ist die Entfernung zum Flughafen Berlin Brandenburg mit 104 Kilometern nur unwesentlich weiter. Von Nauen aus umfasst die Strecke etwa 58 Kilometer und von Falkensee sind es 42 Kilometer. Gerade für Kommunen im Osthavelland bedeutet die geplante Schließung des Flughafens Berlin-Tegel eine längere Anfahrtszeit.

Das Brandenburgische Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung führt fünf Binnenhäfen im Landkreis Havelland auf, wovon sich zwei an den GVZ-Standorten Brieselang und Wustermark befinden. Beide Standorte verfügen über einen direkten Gleisanschluss auf dem Hafengelände, wodurch eine trimodale Verkehrsanbindung gewährleistet wird. Während die Hafenanlage in Brieselang ausschließlich von der Saint-Gobian Rigips GmbH genutzt wird, ist der Havelport in Wustermark ein öffentlicher Hafen. Dort werden Fahrzeuge, Halb- und Fertigwaren, Maschinen, Schütt-, Stück- und Stapelgüter, Schwergut sowie Container umgeschlagen. Im Jahr 2015 summierte sich der Umschlag auf 40.000 Tonnen an Fracht über die Kai-Kante und 120.000 Tonnen straßenseitig. Die Lagerkapazität vor Ort beträgt rund 8.000 Quadratmeter. In den vergangenen Jahren ist der Umschlag im Havelport angestiegen, jedoch ist für weiteres Wachstum der Ausbau des Havelkanals notwendig. Dieser ist bereits im „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nummer 17“ vorgesehen. Eigentümer des Binnenhafens ist die Gemeinde Wustermark. Der Betrieb wurde im Jahr 2013 privatisiert. In Ketzin, Rathenow und Premnitz gibt es drei von Einzelbetrieben genutzte Privathäfen an der Unteren-Havel-Wasserstraße (UHW).

2.1.2 Exkurs: GVZ Berlin West

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

GVZ Berlin West

Das GVZ Berlin West ist eines von drei Güterverkehrszentren in der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit ihren rund sechs Millionen Konsumenten. Es verteilt sich auf die zwei Standorte Wustermark und Brieselang, die regionale, überregionale und internationale Distributionsfunktionen übernehmen. Die Standorte wurden unabhängig voneinander entwickelt. In Wustermark handelt es sich um ein öffentlich gefördertes Projekt, in Brieselang erfolgte eine private Flächenentwicklung. Im Jahr 2002 erfolgte die Umbenennung beider Standorte in GVZ Berlin West, jedoch gibt es bisher kein gemeinsames Marketing.

Die Teilfläche Wustermark verfügt über eine trimodale Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen Straße (A 10, B 5), Schiene (Berliner Eisenbahnaußenring, Trasse Berlin – Hannover) und Wasser (Binnenhafen Havelkanal) mit Verbindung zu Überseehäfen. Zum Berliner Autobahnring besteht eine direkte ortsdurchfahrtsfreie Anbindung über die Anschlussstelle Brieselang/GVZ Wustermark. Der Standort wird durch eine Buslinie erschlossen. Der Bahnhof Elstal mit Anbindung an die Regionalbahn befindet sich in rund fünf Kilometer Entfernung.

Die Erschließung des heute 226 Hektar (brutto) großen Areals erfolgte durch den privaten Projektentwickler ipg Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Wustermark. Die Netto-Ansiedlungsfläche beträgt insgesamt 133,2 Hektar, wovon 10,7 Hektar auf den Hafen und 3,6 Hektar auf den KV-Terminal entfallen. Der Bebauungsplan umfasst weitestgehend GI-Flächen. Im November 2017 lag der Vermarktungsstand bei 94 Prozent (125,6 ha). Um die Nachfrage auch zukünftig bedienen zu können, wird aktuell eine Erschließung von rund 25 Hektar im Nordosten des Standortes geprüft (vgl. Abbildung 4).

Im Zeitverlauf investierten bisher 36 Investoren insgesamt rund 350 Millionen Euro am Standort. Das Investitionsvolumen für die Grundstücksentwicklung (inkl. Fördermittel) umfasste nach dem Endausbau zusätzliche 95 Millionen Euro. Die Erschließung umfasst die Medien Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Strom, Gas und Telekom. Die angesiedelten Unternehmen sind für rund 4.150 neue Arbeitsplätze verantwortlich. Die Arbeitsplatzintensität liegt bei ca. 33 Arbeitsplätzen je Hektar. Damit erreicht die Arbeitsplatzintensität ein Niveau, welches auch für Industrie- und Produktionsstandorte üblich ist (20 bis 70 Arbeitsplätze pro Hektar)⁴.

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

ABBILDUNG 4: LUFTBILD DES GVZ BERLIN WEST, TEILFLÄCHE WUSTERMARK



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Beschäftigungseffekte gehen jedoch weit über die am Standort geschaffenen Arbeitsplätze hinaus. Eine Analyse zu den Beschäftigungseffekten von GVZ hat gezeigt, dass über Vorleistungen und Einkommenseffekte, die Gesamtbeschäftigungseffekte bei einem Multiplikator von 1,875 liegen. Wird dieser Faktor für das GVZ in Wustermark angesetzt, so liegen die Beschäftigungseffekte bei insgesamt rund 7.800 Arbeitsplätzen (vgl. Abbildung 5).

ABBILDUNG 5: BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE VON GVZ



QUELLE: ISL UND LUB CONSULTING GMBH (2010); GEORG CONSULTING (2018).

Die Teilfläche Brieselang umfasst eine Gesamtfläche von 176 Hektar (brutto), wovon rund 98 Hektar auf gewerblich nutzbare Flächen entfallen. Der Standort verfügt ebenfalls über eine trimodale Verkehrsanbindung. Die Autobahnanbindung an den Berliner Ring (A 10) erfolgt ebenfalls ortsdurchfahrtsfrei über die Anschlussstelle Falkensee. Die B 5 ist rund sechs Kilometer entfernt. Am Havelkanal gibt es einen Schiffsanleger. Die Schienenanbindung erfolgt über einen Abzweig der Trasse Berlin – Hamburg. Die verfügbare Fläche umfasst insgesamt 17,6 Hektar verteilt auf vier Grundstücke. Die Vermarktung erfolgt durch das Unternehmen Fiege Deutschland Stiftung & Co. KG. Fiege bietet auch Mietflächen in eigenen Gebäuden an.

Darüber hinaus bestehen Optionen auf weitere rund 22 Hektar, die jedoch aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen momentan nicht vermarktet werden können.

ABBILDUNG 6: LUFTBILD DES GVZ BERLIN WEST, TEILFLÄCHE BRIESELANG



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Zur Stärkung und Sicherung des Siedlungs- und Wirtschaftsraumes haben die beiden Gemeinden Brieselang und Wustermark ein Zielkonzept vereinbart, welches die Bundes-, Landes und kommunale Straßenverkehrsinfrastruktur umfasst. Mit dem Konzept sollen die GVZ-Standorte besser angebunden und die Wohngebiete vom Schwerlastverkehr entlastet werden. Die abgestimmte Planung sieht u. a. den Umbau der Anschlussstelle Brieselang und einen erweiterten Neubau der Kuhdammbücke über die A 10 und den Havelkanal vor. Durch die Maßnahmen verspricht man sich eine Verbesserung des Verkehrsflusses auf der B 5 und eine Reduzierung der Lärm- und Schadstoffemissionen.

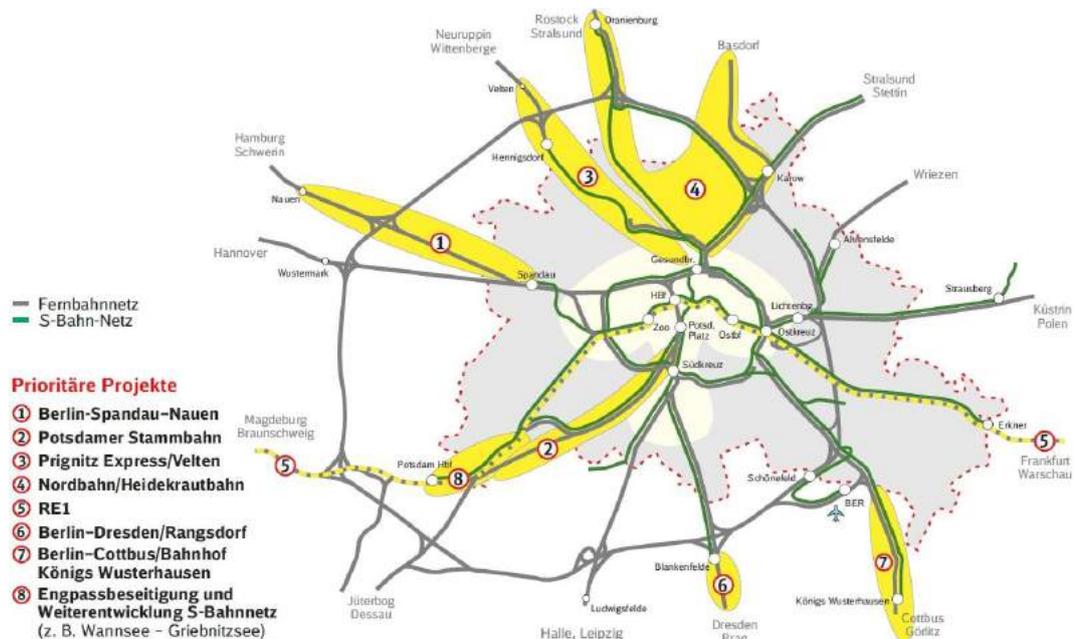
2.1.3 Bahnanbindung

Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) wird im Landkreis Havelland durch Regionalbahnen bedient. Die zentralen schienengebundenen Verkehrssachsen sind die Bahnstrecken Berlin – Hannover und Berlin – Hamburg. Im Landkreis wird der Abschnitt Richtung Hannover von der Linie RE 4 (Jüterbog – Berlin Hbf – Wustermark – Rathenow) bedient. Bis Wustermark wird der Abschnitt von der RB 13 (Berlin-Jungfernheide – Wustermark) verstärkt. In Richtung Hamburg verkehrt der RE 2 (Cottbus – Berlin Hbf – Falkensee – Nauen – Wittenberge – Wismar). Bis Nauen werden die Bahnhöfe des Weiteren von den Linien RB10 (Berlin-Südkeuz – Falkensee – Brieselang – Nauen) und RB 14 (Berlin Schönefeld Flughafen – Falkensee – Brieselang – Nauen) angefahren. In Falkensee hält zusätzlich der RE 6 (Berlin-Gesundbrunnen – Falkensee – Hennigsdorf – Pritzwalk – Wittenberge). In Nord-Süd-Richtung verkehren im Landkreis die Linien RB 34 (Rathenow – Stendal) und RB 51 (Rathenow – Premnitz – Brandenburg Hbf) sowie die RB 21 (Wustermark – Potsdam Hbf – Berlin-Friedrichstraße).

Wesentliche Verbesserungen im SPVN im Landkreis Havelland werden durch eine Stärkung des Schienenkorridors Berlin-Spandau – Nauen erwartet. Aktuell werden noch verschiedene Konzepte diskutiert. Eine Option ist die Reaktivierung der S-Bahn von Berlin-Spandau über Falkensee nach Nauen („Express S-Bahn“). Eine weitere Möglichkeit wäre eine verdichtete Taktung der Regionalbahn.

Die Länder Berlin und Brandenburg sowie die Deutsche Bahn haben Anfang Oktober 2017 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 insgesamt acht Korridoren vor. Darüber hinaus wird derzeit der Entwurf des neuen Landesnahverkehrsplans, der in seiner jetzigen Fassung bis zum Jahr 2022 gilt, erarbeitet. Durch den Ausbau des Angebotes im Schienenpersonennahverkehr zwischen Nauen und Spandau würden zahlreiche Pendler von einer verbesserten Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. Wohnortes profitieren.

ABBILDUNG 7: I2030 – ENTWICKLUNGSPROJEKTE FÜR DIE HAUPTSTADTREGION



QUELLE: SENATSWERKSTÄTTE FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ BERLIN (2017).

2.1.4 Exkurs: BahnTechnologie Campus Havelland

Der BahnTechnologie Campus Havelland (BTC) befindet sich an der Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin – Hannover in der Gemeinde Wustermark. Das Areal liegt südwestlich des Regional- und Rangierbahnhofs Elstal mit einer zweigleisigen Stammstrecke für den Regional- und Güterverkehr (vgl. Abbildung 8). Die Strecke bietet einen direkten Anschluss an den westlichen Berliner Eisenbahnaußenring, das GVZ Berlin West in Wustermark und darüber hinaus an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG. Die nächste Anschlussstelle der B 5 ist rund 1,5 Kilometer entfernt. Der BTC ist ein Projekt des Landkreises Havelland, welches zur Förderung der regionalen Wirtschaft und Infrastruktur beitragen soll. Die im Jahr 2015 gegründete BTC Havelland GmbH gehört zu 51 Prozent dem Landkreis sowie zu einem große-

ren Prozentsatz der Havelländischen Eisenbahn GmbH (HVLE). Zwei kleinere Anteilseigner sind die IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die gleichzeitig als Projektsteuerer fungiert, sowie die Gemeinde Wustermark.

Mitte der 2000er Jahre hat die Deutsche Bahn AG mehrere Rangierbahnhöfe abgestoßen, darunter auch das Gelände in Elstal. Die Havelländische Eisenbahn AG hat daraufhin reagiert und die private Rail & Logistik Center Wustermark GmbH & Co. KG (RLC) gegründet, die die Flächen und Betriebsanlagen von der DB AG erworben hat. Die RLC hat im Jahr 2008 den Betrieb aufgenommen. Die Rangieranlage wurde bereits modernisiert und elektrifiziert. Sie profitiert seitdem von einer hohen Nachfrage nach Abstellmöglichkeiten.

ABBILDUNG 8: LUFTBILD DES BAHNTECHNOLOGIE CAMPUS IN ELSTAL, WUSTERMARK



BILDNACHWEIS: BAHNTECHNOLOGIE CAMPUS HAVELLAND GMBH (2018).

Die HVLE hat ihren Unternehmenssitz aktuell in Berlin-Spandau. Sie prüft und beabsichtigt eine Verlagerung des Unternehmenssitzes an den Standort im Wustermarker Ortsteil Elstal. Im Jahr 2015 gab es Untersuchungen zur Ansiedlung bahnaffiner Nutzungen am Standort. Das daraus resultierende Konzept sieht eine Mischung aus Gewerbe, Aus- und Fortbildung sowie Forschung und Entwicklung vor. Nach den erfolgreichen Kaufverhandlungen über die Flächen südlich der Gleisanlagen mit der Deutschen Bahn AG wurde im Jahr 2016 ein Antrag auf Fördermittel (GRW-I) beim Land Brandenburg gestellt. Dieser Antrag wurde Ende 2016 bewilligt. Darüber hinaus stellte der Landkreis Havelland finanzielle Mittel im Haushalt für die Umsetzung des Projektes zurück.

Seit Anfang 2017 werden die Pläne zur Standortnutzung konkretisiert. Schon heute nutzen Universitäten und Fachhochschulen (u. a. TU Berlin, TH Wildau, TH Bran-

denburg a.d.H.) sowie Forschungseinrichtungen (u. a. Fraunhofer, DLR) die Schienenanlagen zu Testzwecken. Diese bereits etablierten Aktivitäten sollen intensiviert werden. Das Gelände des BTC umfasst im ersten Bauabschnitt (BA West) etwa 11 Hektar. Denkmalgeschützte Gebäude sollen vermarktet und saniert nachgenutzt werden. Im Bereich der Gewerbegrundstücke soll ein öffentliches Gleis gebaut werden, von dem dann private Gleise die Betriebsgelände bahnaffiner Gewerbebetriebe erschließen. Weitere Pläne sehen den Bau von flexibel vermietbaren Laborräumen im Denkmal vor, die für Forschungszwecke genutzt werden könnten. Darüber hinaus könnte ein kleiner Hörsaal entstehen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Rahmen der Entwicklung des BTC wird in der Aus- und Weiterbildung in gewerblichen Bahnberufen sein. Verbände und Bahnunternehmen sind an den Aus- und Fortbildungsplänen interessiert, insbesondere ob der Synergien, die durch die räumliche Nähe von Theorie und Praxis entstehen.

Im Endausbau kann eine Art „One-Stop-Agency“ entstehen, wo Bahnunternehmen alle erforderlichen Arbeitsschritte für deren Technik sowie Aus- und Fortbildung vor Ort von den verschiedenen Unternehmen durchführen lassen können. Die Erschließung der Gewerbeflächen wird aufgrund der Förderauflagen im Jahr 2019 abgeschlossen sein.

2.2 DEMOGRAFIE

Der Landkreis Havelland ist eher dünn besiedelt. Im Landkreis lebten zum Jahresende 2016 159.685 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von 1.727 Quadratkilometern entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 92 Einwohnern pro Quadratkilometer. Dieser Wert liegt knapp über dem Landesdurchschnitt von 84 Einwohnern pro Quadratkilometer, aber deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rund 231 Einwohnern pro Quadratkilometer.

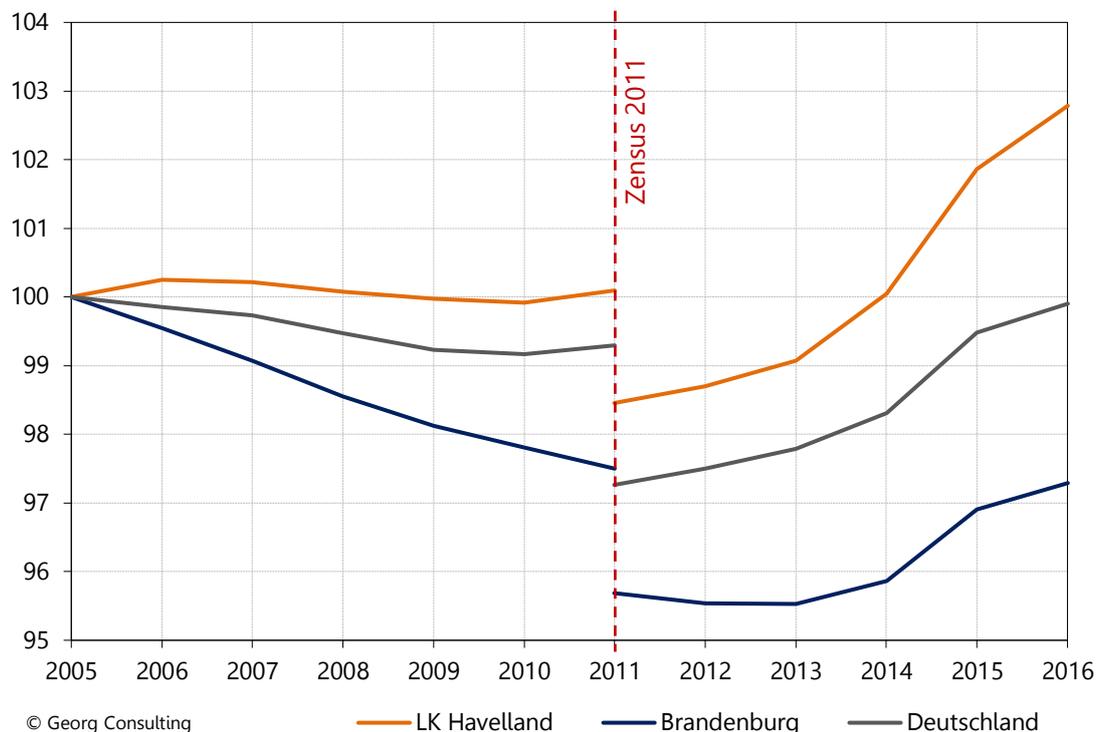
Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum im Landkreis Havelland

Im Zeitraum 2005 bis 2011 verbuchte der Landkreis Havelland insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Landes- und bundesweit hat die Zahl der Einwohner in diesem Zeitraum hingegen abgenommen (-2,5 % bzw. -0,7 %). Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur der demografischen Daten. Infolgedessen wurde die Einwohnerzahl des Landkreises Havelland um etwa 2.300 Personen bzw. um 1,5 Prozent nach unten korrigiert.

Seit dem Zensus 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Havelland innerhalb von fünf Jahren um 4,4 Prozent angestiegen. Dies entsprach 6.770 zusätzlichen Einwohnern. Der Zuwachs lag deutlich über dem landes- und bundesweiten Anstieg von 1,7 bzw. 2,7 Prozent. Der Zuwachs erfolgte insbesondere in den Jahren 2014 (+1,0 %) und 2015 (+1,8 %) (vgl. Abbildung 9). Der Bevölkerungszuwachs entfiel etwa zur Hälfte auf ausländische Bürger (3.362 Personen). Der Ausländeranteil erhöhte sich dadurch von 1,6 Prozent im Jahr 2011 auf 3,6 Prozent. Der Anteil lag jedoch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 11,2 Prozent. In Brandenburg betrug der durchschnittliche Ausländeranteil im Jahr 2016 4,0 Prozent.

ABBILDUNG 9: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2005–2016*

Index
2005 = 100



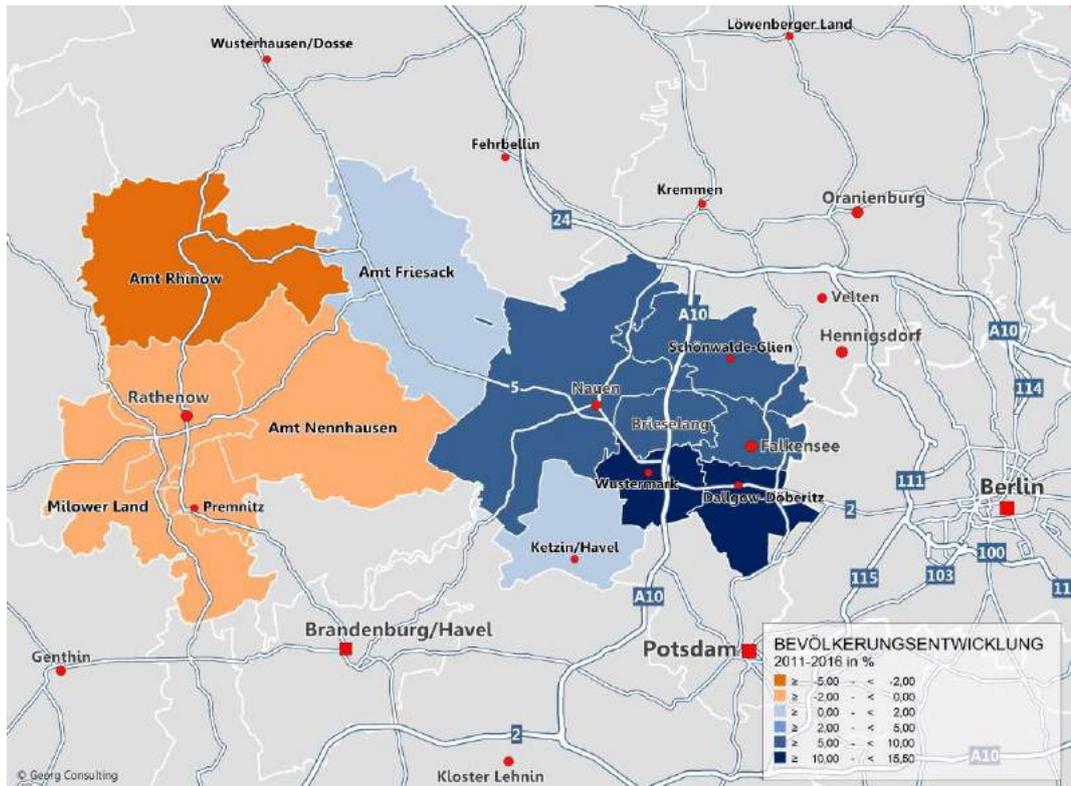
© Georg Consulting

— LK Havelland — Brandenburg — Deutschland

* AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortschreibung NACH ZENSUS 2011; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortschreibung NACH ZENSUS 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Im Zeitraum 2011 bis 2016 zeigten sich in den Teilregionen unterschiedliche demografische Trends. Während in der Teilregion Ost die Einwohnerzahl um 7,3 Prozent anstieg, gab es in der Teilregion West einen leichten Rückgang (-1,0 %). Zum Jahresende 2016 zählte die Teilregion Ost 106.940 Einwohner und die Teilregion West 52.745 Einwohner. Rund zwei Drittel der Einwohner des Landkreises Havelland leben also im östlichen und berlinnahen Teil des Landkreises. Dort kamen innerhalb von fünf Jahren rund 7.300 Einwohner hinzu, während der westliche Teil des Landkreises rund 500 Einwohner verloren hat.

Die berlinnahen Kommunen entlang der A 10 und B 5 erzielten durchweg überdurchschnittliche Wachstumsraten. Die stärksten Bevölkerungszuwächse gab es in Dallgow-Döberitz (+15,4 %), Wustermark (+12,5 %), Brieselang (+6,8 %), Falkensee (+6,5 %) und Nauen (+5,8 %). In der Teilregion West erzielte lediglich das Amt Friesack ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,4 Prozent (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2016*


*BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011. Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018); Statistik Berlin-Brandenburg (2018); Georg Consulting (2018).

Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung aus Berlin und dem Ausland

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. Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre beruht auf der Zuwanderung in den Landkreis Havelland. Die Daten zur Bevölkerungsbewegung liegen aktuell bis zum Jahr 2015 vor.

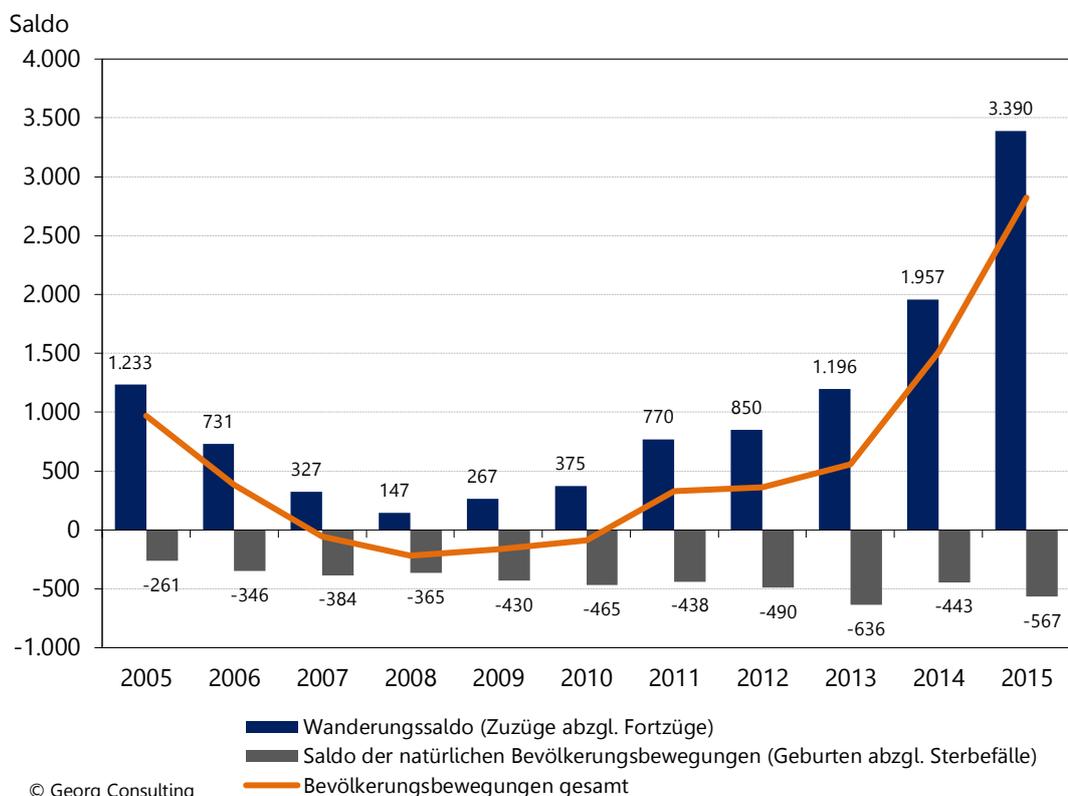
Die Zahl der Sterbefälle lag im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2015 stets höher als die der Geburten, wodurch die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ war. Im Jahr 2015 wurden im Landkreis Havelland 1.225 Geburten erfasst. Ihnen standen 1.792 Sterbefälle gegenüber. Dies entspricht einem natürlichen Bevölkerungsrückgang um 567 Personen in dem Jahr.

Seit dem Jahr 2011 wird dieser Rückgang durch eine verstärkte Zuwanderung in den Landkreis kompensiert (vgl. Abbildung 11). Die Zahl der Zuzüge in den Landkreis lag im Jahr 2015 bei 8.251 Personen. Bei 4.861 Fortzügen ergab sich somit ein Wanderungssaldo von +3.390 Personen. Die Zuwanderung ist im Wesentlichen auf zwei Effekte zurückzuführen. Erstens sind Suburbanisierungstendenzen aus dem Berliner Stadtgebiet zu beobachten. Im Jahr 2015 standen den 3.241 Zuzügen aus Berlin 1.421 Fortzüge aus dem Landkreis in die Bundeshauptstadt gegenüber (Saldo: +1.820 Personen). Personen mit vorherigem Wohnsitz in Berlin hatten einen Anteil von knapp 40 Prozent an allen Zuzügen in den Landkreis. Mehr als die Hälfte des Wanderungsplus entfiel auf diese Gruppe.

Zweitens gab es aufgrund der Umverteilung aus der zentralen Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge des Bundeslandes Brandenburg in Eisenhüttenstadt zahlreiche Zuzüge aus dem Landkreis Oder-Spree. Das Wanderungsplus lag hier bei etwa 1.100 Personen. Rechnet man die Wanderungsbewegungen mit dem Landkreis Oder-Spree heraus, zeigt sich mit den übrigen Landkreisen im Land Brandenburg ein annähernd ausgeglichener Wanderungssaldo.

Aus dem übrigen Bundesgebiet zogen im Jahr 2015 insgesamt 1.433 Personen in den Landkreis, während 1.312 Personen von dort in andere Bundesländer abwanderten (Saldo: +121 Personen). Aus dem Ausland zogen innerhalb eines Jahres 1.071 Personen in den Landkreis Havelland. Die Zahl der Fortzüge ins Ausland summierte sich auf 828 Personen (Saldo: +243 Personen).

ABBILDUNG 11: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN* (WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN) IM LANDKREIS HAVELLAND 2005–2015*



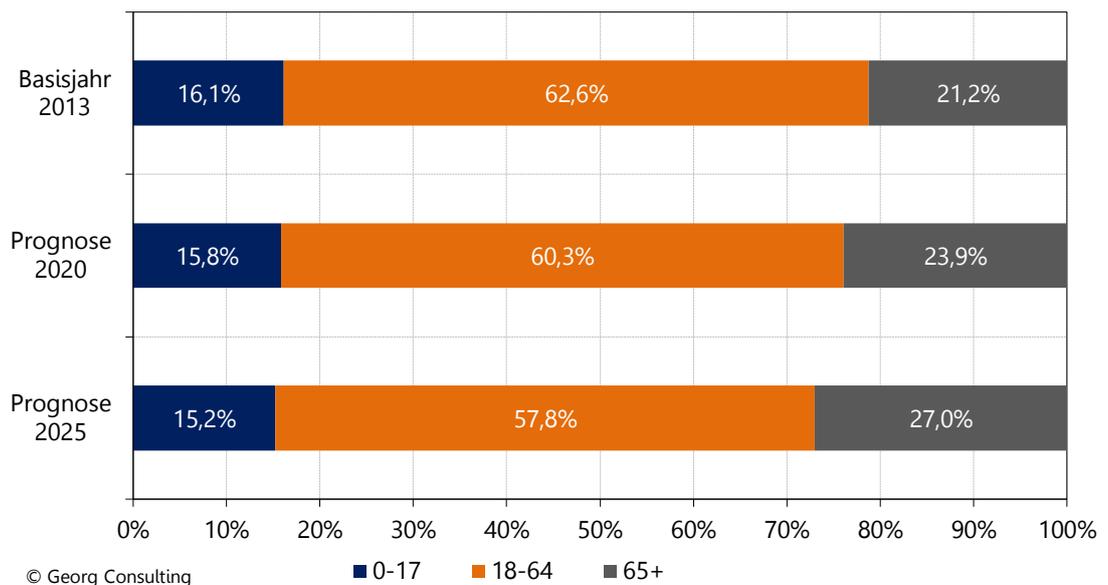
*JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Bevölkerungsstruktur im Landkreis Havelland ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich jünger. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von unter 18 Jahren lag mit 16,4 Prozent deutlich über dem Vergleichswert für Brandenburg (15,0 %). Dies ist u. a. eine Folge aus den beschriebenen Suburbanisierungsprozessen mit Berlin (Familienwanderungen). Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren fiel im Landkreis Havelland mit 62,1 Prozent leicht höher aus (Brandenburg: 61,7 %). Entsprechend gab es vergleichsweise weniger Einwohner im Alter von 65 und älter. Ihr Anteil betrug im Landkreis Havelland 21,4 Prozent, während es landesweit 23,3 Prozent waren.

Eine aktuellste Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg aus dem Jahr 2015 prognostiziert für den Landkreis Havelland bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsanstieg. Danach soll es einen leichten Bevölkerungsrückgang geben. Im Jahr 2025 soll in etwa das Bevölkerungsniveau des Jahres 2015 erreicht werden. Die Entwicklung der Einwohnerzahl könnte jedoch positiver verlaufen, als in der Prognose angenommen, denn die bisherige Entwicklung verläuft bereits positiver als prognostiziert. Die besonders dynamischen Bevölkerungszuwächse in den Jahren 2014 und 2015 fanden in der Prognose keine Berücksichtigung.

Der Anteil der jungen Bevölkerung und der erwerbsfähigen Personen wird laut Prognose auf 15,2 bzw. 57,8 Prozent zurückgehen (Brandenburg: 13,7 % bzw. 52,7 %). Im Gegenzug wird der Anteil der älteren Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter im Landkreis Havelland auf 27,0 Prozent ansteigen (vgl. Abbildung 12). In Brandenburg wird ihr Anteil im Jahr 2025 bei 33,6 Prozent liegen. Insgesamt zeigen sich im Landkreis Havelland ähnliche demografische Entwicklungen wie im gesamten Land Brandenburg, wobei die Ausgangslage im Landkreis günstiger ist.

ABBILDUNG 12: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IM LANDKREIS HAVELLAND (BASISJAHR 2015, PROGNOSE 2020 UND 2025*)



*STICHTAG: 31.12. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG; LANDESAMT FÜR BAUEN UND VERKEHR (2015); GEORG CONSULTING (2018).

2.3 ARBEITSMARKT

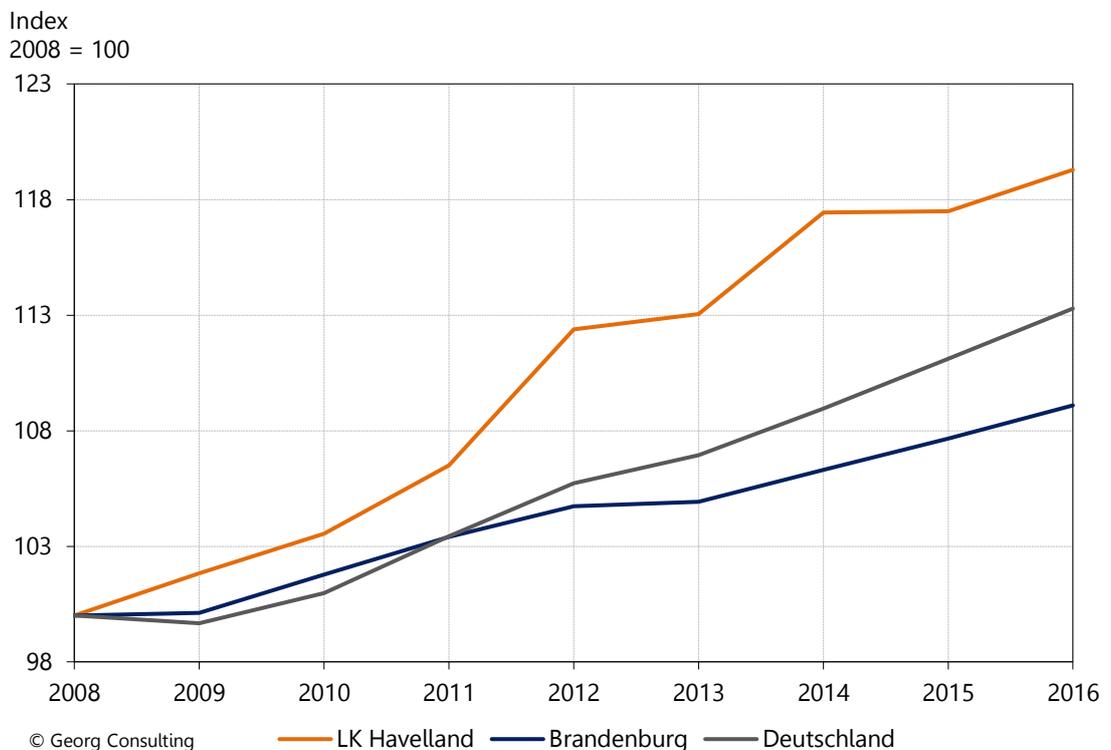
Der Arbeitsmarkt im Landkreis Havelland hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen⁵ ist im Zeitraum 2008 bis 2016 um 6,6

⁵ 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.

Prozent – und damit ähnlich zum bundesweiten Wachstum (+6,8 %) –, aber deutlich stärker als im landesweiten Durchschnitt (+3,5 %) angestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2016 gab es ca. 57.900 Erwerbstätige am Arbeitsort.

Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Havelland verlief deutlich positiver als im Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg im Zeitraum 2008 bis 2016 um 19,3 Prozent auf 42.836 Personen an. In Brandenburg betrug das Wachstum 9,1 Prozent, bundesweit waren es 13,3 Prozent (vgl. Abbildung 13). Im Zeitverlauf entstanden 6.925 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse im Landkreis, was durchschnittlich einem Plus von 865 Arbeitsplätzen pro Jahr entspricht.

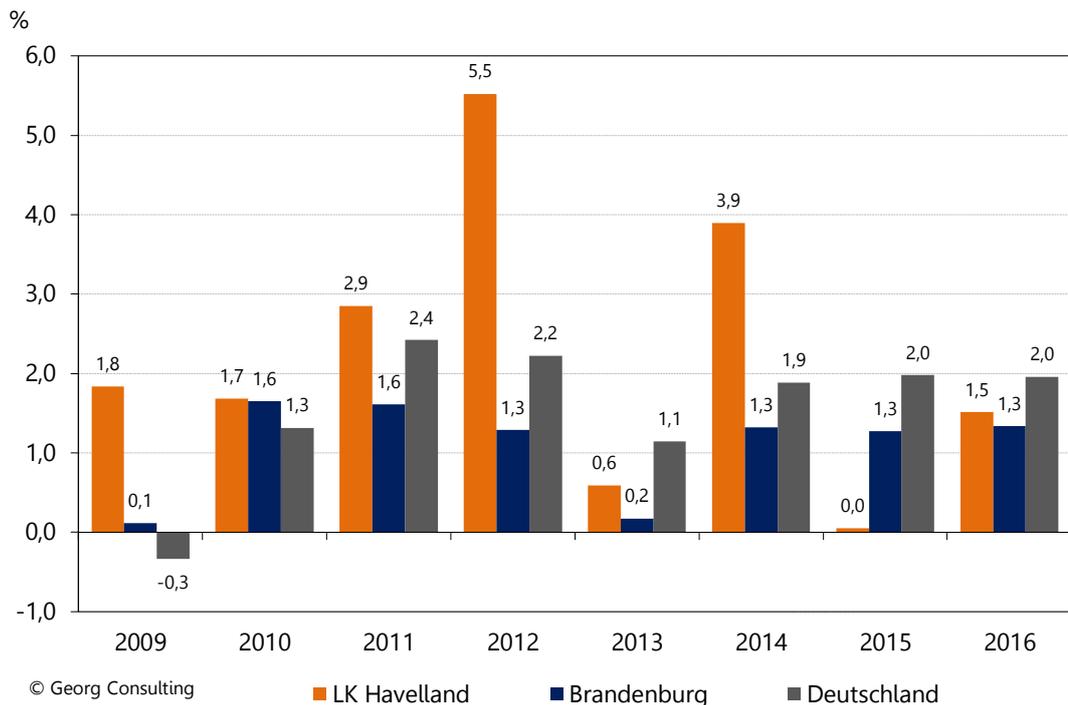
ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT 2008–2016*



*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Das jährliche Wachstum der Beschäftigung im Landkreis Havelland lag im Betrachtungszeitraum mit Ausnahme des Jahres 2015 stets über dem Landeswert. In den Jahren 2009, 2012 und 2014 wurden überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten im Landkreis erzielt. Auffällig ist, dass im Jahr 2009, in dem aufgrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise bundesweit die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückging, im Landkreis Havelland ein kräftiger Beschäftigungsanstieg verzeichnet wurde (vgl. Abbildung 14). Da die Industrie im Landkreis weniger stark als andere Regionen international verflochten ist (vgl. Abbildung 30), war er von der weltweiten Wirtschaftskrise auch weniger stark betroffen. Die Stagnation im Jahr 2015 ist auf die Summe spezifischer Unternehmensentwicklungen zurückzuführen.

ABBILDUNG 14: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2009–2016*



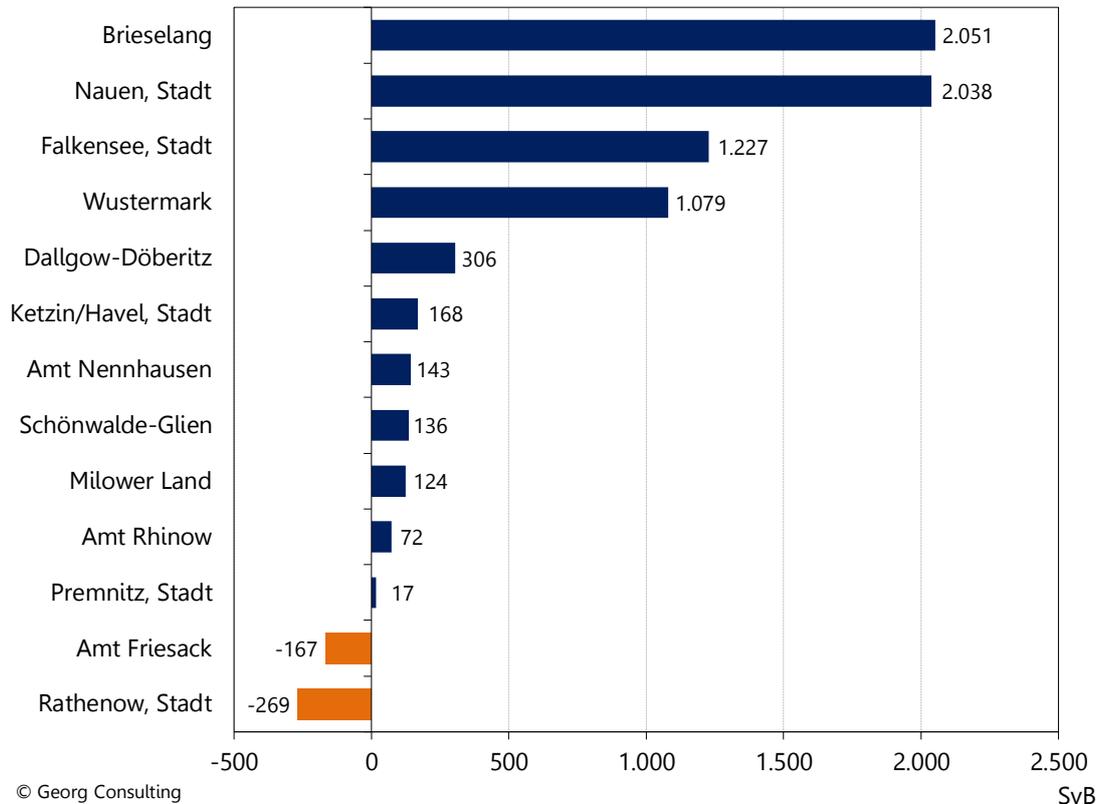
*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Beschäftigung in der Teilregion Ost wächst deutlich

Die Beschäftigtenentwicklung verlief im Zeitraum 2008 bis 2016 in den Teilregionen sehr unterschiedlich. Während in der Teilregion Ost die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 32,1 Prozent anstieg, gab es in der Teilregion West einen leichten Rückgang (-0,6 %). Innerhalb von acht Jahren kamen im Osten 7.005 Beschäftigungsverhältnisse hinzu. Im Westen fielen hingegen 80 Beschäftigungsverhältnisse weg. Im Juni 2016 arbeiteten etwa zwei Drittel der Beschäftigten in Unternehmen in der Teilregion Ost. Dort waren 28.857 Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. In der Teilregion West gab es 13.979 Beschäftigte am Arbeitsort.

In der Stadt Nauen, den Gemeinden Brieselang, Wustermark, Milower Land und im Amt Nennhausen lag das Beschäftigungswachstum über dem kreisweiten Durchschnitt. Der höchste prozentuale Anstieg wurde mit 93,4 Prozent in Brieselang erzielt. In absoluten Zahlen entstanden die meisten zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse in Brieselang (+2.051 SvB), den Städten Nauen (+2.038 SvB) und Falkensee (+1.227 SvB) sowie in der Gemeinde Wustermark (+1.079 SvB). Allein auf diese vier Kommunen entfielen über 91 Prozent des Beschäftigungswachstums in der Teilregion Ost. In der Kreisstadt Rathenow und im Amt Friesack wurde ein Beschäftigungsrückgang verzeichnet (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2008–2016



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Arbeitsplatzintensität in Wustermark und Nauen am höchsten

Die Arbeitsplatzintensität (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner) erreichte in den Teilregionen einen ähnlich hohen Wert. In der Teilregion Ost lag der Wert mit 270 Beschäftigten je 1.000 Einwohner etwas höher als in der Teilregion West (263 SvB je 1.000 Einwohner). Eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzintensität gab es in Wustermark (450 SvB je 1.000 Einwohner), Nauen (442 SvB je 1.000 Einwohner), Rathenow (370 SvB je 1.000 Einwohner) und Brieselang (368 SvB je 1.000 Einwohner). In der einwohnerstärksten Stadt Falkensee betrug die Arbeitsplatzintensität lediglich 185 Beschäftigte je 1.000 Einwohner. Die Stadt weist jedoch auch einen deutlichen Auspendlerüberschuss auf.

2.3.1 Arbeitslosigkeit

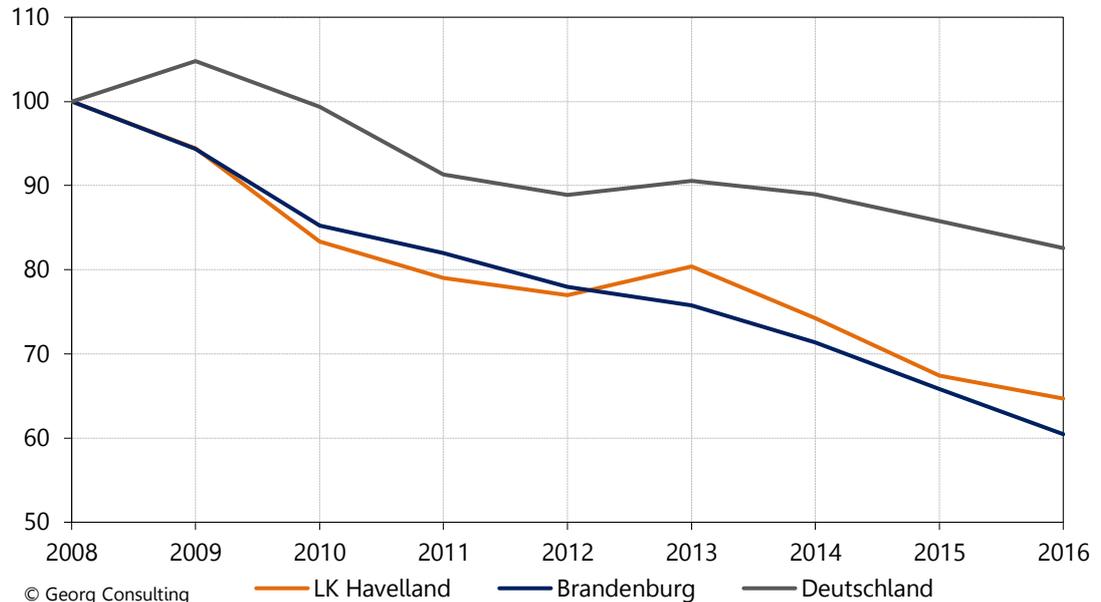
Im Zuge des dynamischen Beschäftigungszuwachses der vergangenen Jahre ist die Anzahl der Arbeitslosen deutlich zurückgegangen. Der Bestand an Arbeitslosen sank im Zeitraum 2008 bis 2016 um mehr als ein Drittel von 9.723 Personen auf 6.290 Personen (-35,3 %). Damit verlief der Rückgang etwa parallel zur landesweiten Entwicklung. Bundesweit sank die Anzahl der Arbeitslosen weniger deutlich um 17,4 Prozent (vgl. Abbildung 16).

Sinkende Arbeitslosenzahlen und ein gleichzeitig deutlicherer Beschäftigungsaufbau im Landkreis Havelland führten zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote. Diese verringerte sich von 11,9 Prozent im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,4 Prozent

im Jahr 2016. Die Arbeitslosenquote lag im Zeitverlauf stets unter dem landesweiten Durchschnitt, der im Jahr 2016 8,0 Prozent betrug. Bundesweit lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2016 bei 6,1 Prozent (vgl. Abbildung 17). Zuletzt verringerte sich die Arbeitslosenquote im Landkreis Havelland auf 5,7 Prozent im Dezember 2017 und damit etwa auf bundesweitem Niveau (5,3 %). In Brandenburg ging der Wert ebenfalls weiter auf 6,6 Prozent zurück. Der Rückgang wirkt sich auf die Verfügbarkeit von Arbeitskräften aus. Im Rahmen des Gutachtens bestätigten mehrere Unternehmen, dass es zunehmend schwieriger wird freie Stellen zu besetzen.

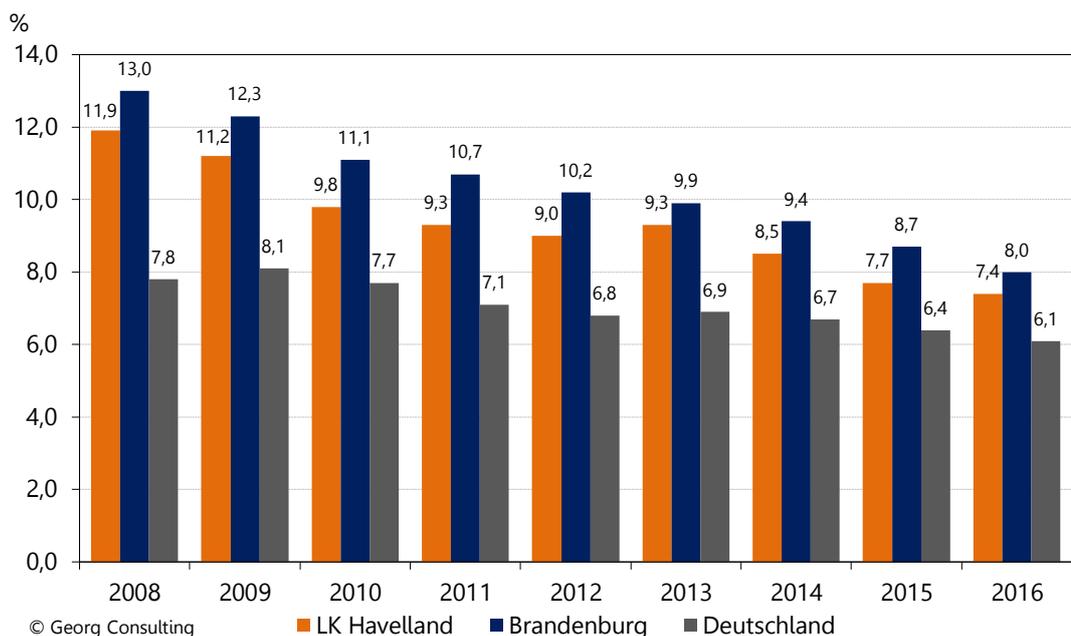
ABBILDUNG 16: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN* 2008–2016 (INDEXIERT)*

Index
2008 = 100



* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 17: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE* 2008–2016

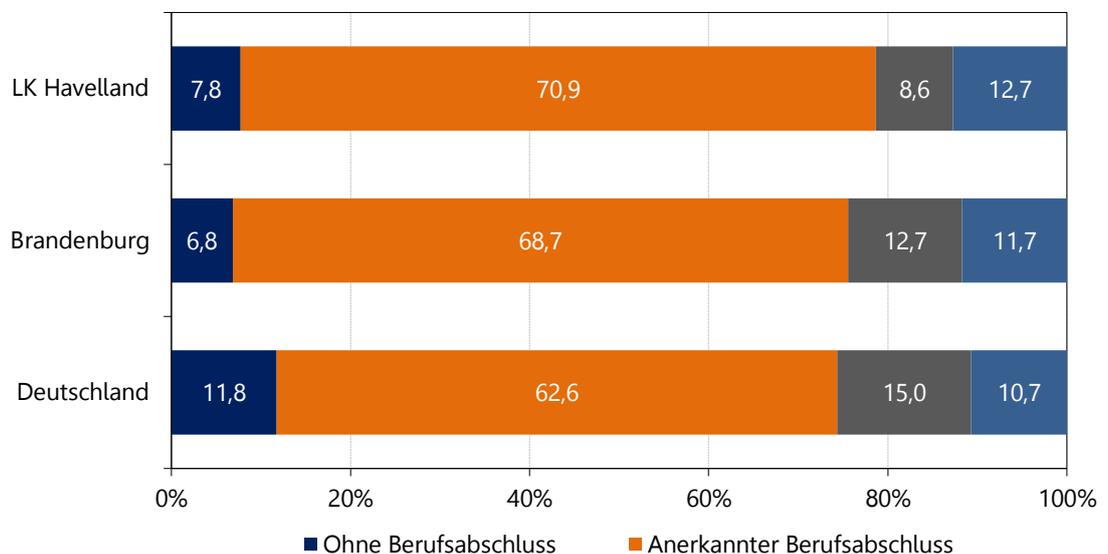


* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Havelland ist durch einen hohen Anteil an Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss gekennzeichnet. Der entsprechende Anteil lag mit 70,9 Prozent über dem landes- und bundesweiten Durchschnitt (68,7 bzw. 62,6 %). Der Anteil von Beschäftigten ohne anerkannten Berufsabschluss im Landkreis Havelland (7,8 %) fällt deutlich geringer aus als im Bundesdurchschnitt (11,8 %). Demgegenüber ist der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss mit 8,6 Prozent deutlich geringer als in den Vergleichsräumen. In Brandenburg verfügten 12,7 Prozent über ein abgeschlossenes Studium. Im Bundesdurchschnitt traf dies auf 15,0 Prozent der Beschäftigten zu (vgl. Abbildung 18).

ABBILDUNG 18: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS* AM ARBEITSORT 2016

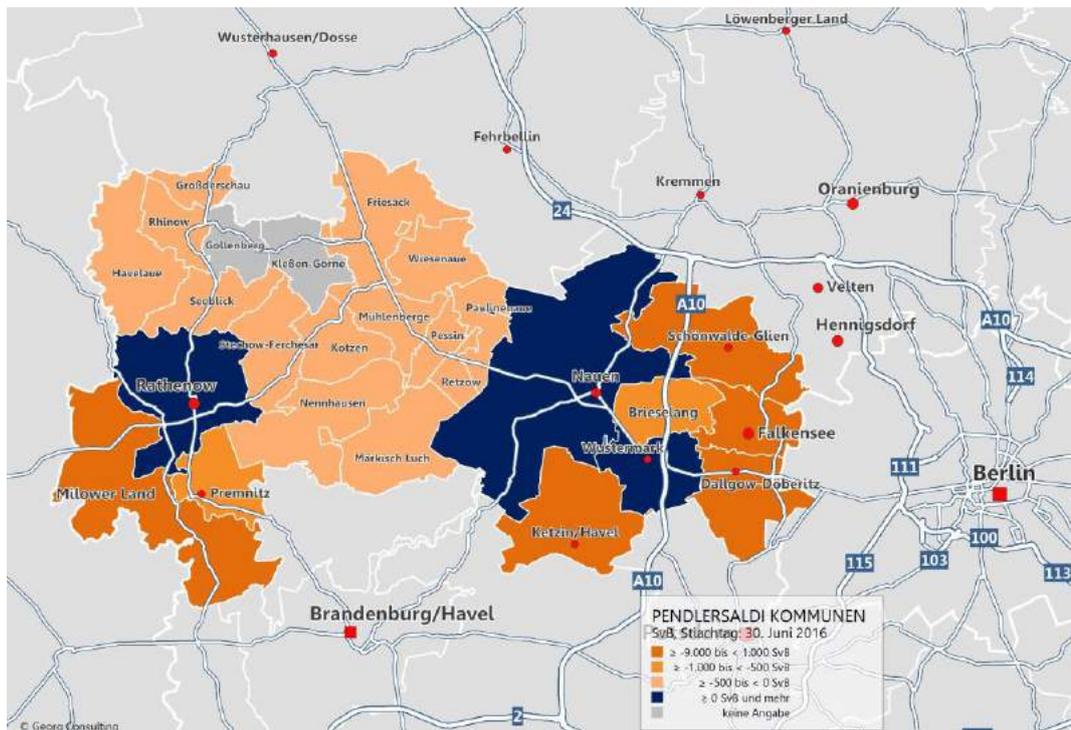


© Georg Consulting
 *STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.3.3 Pendlerverflechtungen

Unter den Kommunen im Landkreis Havelland weisen lediglich drei einen Einpendlerüberschuss auf. Hier pendeln also mehr Beschäftigte zu Ihrem Arbeitsplatz von außerhalb ein als von dort weg. Ein Einpendlerüberschuss wurde zum Stichtag 30. Juni 2016 in der Kreisstadt Rathenow (+342 SvB), in der Stadt Nauen (+244 SvB) und in Wustermark (+103 SvB) verzeichnet (vgl. Abbildung 19). Diese drei Kommunen weisen auch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzintensität auf. Sie sind also wichtige Arbeitsorte in der Region. Kommunen wie Falkensee, Schönwalde-Glien, Dallgow-Döberitz und Ketzin weisen hingegen deutliche Auspendlerüberschüsse auf. Ihnen kommt, wie vielen berlinnahen Kommunen, eine wichtige Funktion als Wohnstandort für in der Bundeshauptstadt Berufstätige zu.

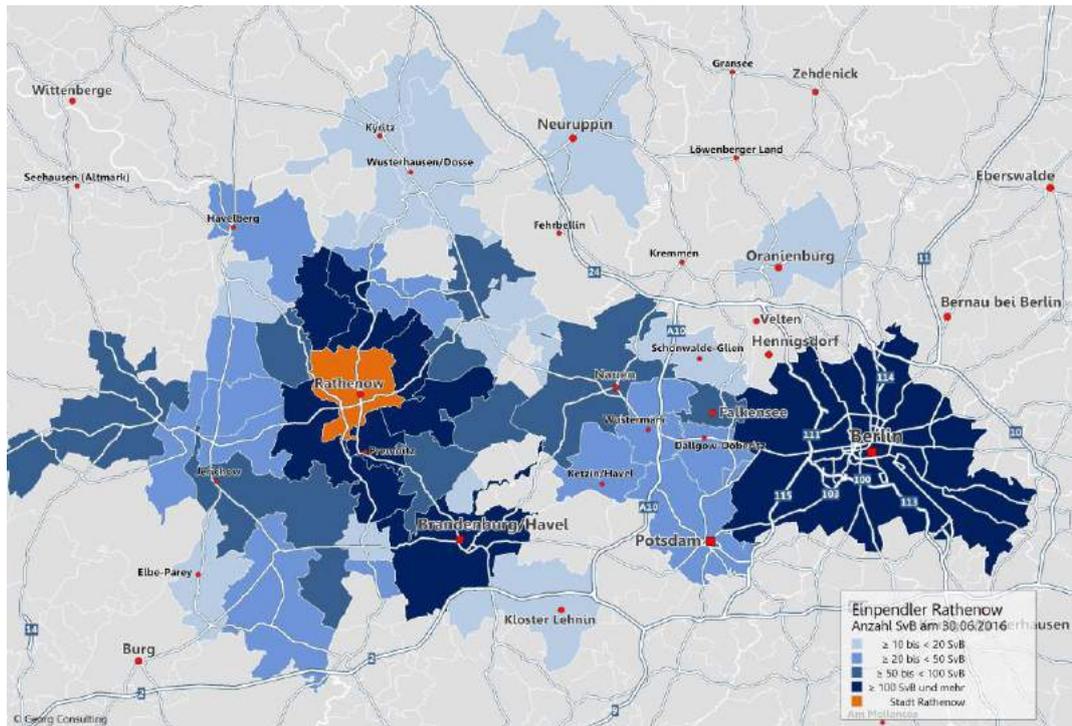
Im Durchschnitt pendelten im Landkreis Havelland rund zwei Drittel der Beschäftigten am Arbeitsort aus einer anderen Kommune ein. Der Anteil der Einpendler an allen Beschäftigten am Arbeitsort erreichte in Wustermark (86,4 %) und Brieselang (83,6 %) einen besonders hohen Anteil. In Dallgow-Döberitz gab es gleichzeitig viele Einpendler (84,3 %) und einen deutlichen Auspendlerüberschuss (-1.962 SvB).

ABBILDUNG 19: PENDLERSALDI* AUF KOMMUNALER EBENE 2016


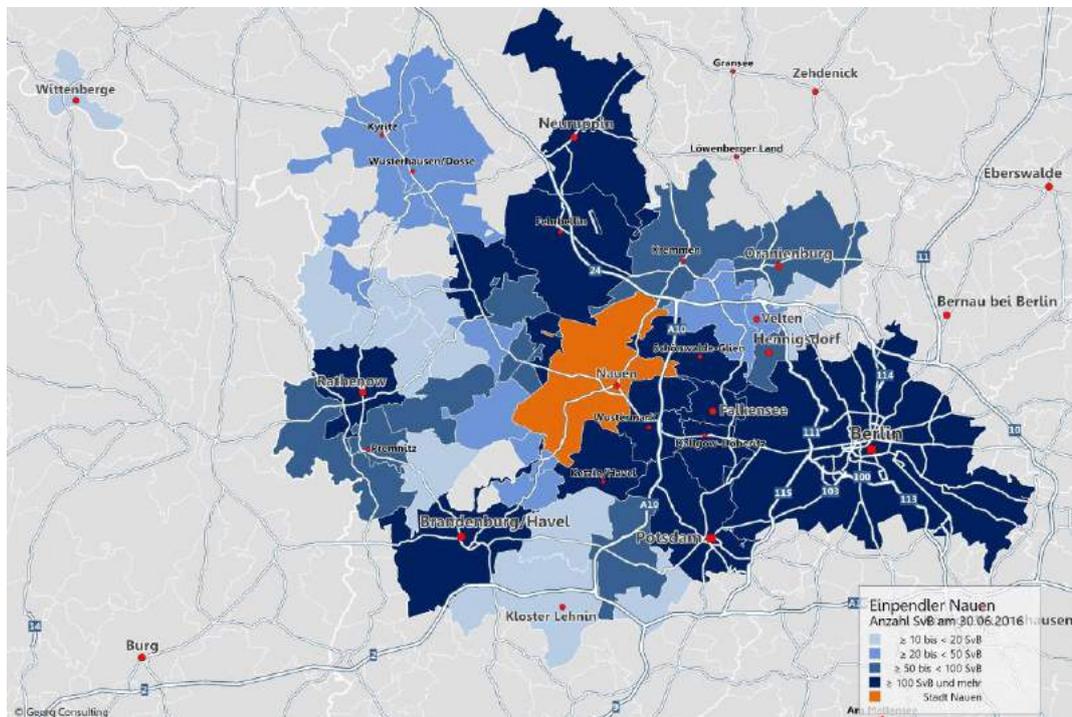
*DER PENDLERSALDO IST DIE DIFFERENZ VON EINPENDLERN ZU AUSPENDLERN; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Im Folgenden wird die Einpendlerstruktur der drei Kommunen mit einem Einpendlerüberschuss differenziert dargestellt. In der Kreisstadt Rathenow waren im Juni 2016 8.970 Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Der Anteil der Einpendler an allen Beschäftigten betrug rund 49 Prozent. Den 4.406 Einpendlern standen 4.064 Auspendlern gegenüber, woraus sich ein Überschuss von 342 Beschäftigten ergab. 64,7 Prozent der Einpendler kamen aus anderen Kommunen im Landkreis Havelland. Davon hatten die meisten Beschäftigten ihren Wohnsitz in den angrenzenden Kommunen Premnitz (823 SvB), Milower Land (566 SvB), Seeblick (228 SvB) und Nennhausen (194 SvB). Aus der Stadt Brandenburg an der Havel pendelten 362 Beschäftigte ein. Im westlich angrenzenden Landkreis Stendal (Sachsen-Anhalt) wohnten 364 Einpendler. Die Anzahl der Einpendler aus Berlin belief sich auf 126 Beschäftigte (vgl. Abbildung 20).

In der Stadt Nauen gab es im Juni 2016 7.700 Beschäftigte am Arbeitsort. Davon pendelten 67,0 Prozent bzw. 5.160 Personen ein. Die Anzahl der Auspendler summierte sich auf 4.916 Beschäftigte, woraus sich ein positiver Pendlersaldo von 244 Personen ergab. Von den Einpendlern hatten 58,4 Prozent ihren Wohnsitz im Landkreis Havelland, wovon die meisten ihren Wohnsitz in Falkensee (471 SvB), der Kreisstadt Rathenow (404 SvB), Brieselang (367 SvB), Ketzin (321 SvB) und Wustermark (302 SvB) hatten. Aus Berlin kamen aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt deutlich mehr Einpendler als nach Rathenow (641 SvB bzw. 12,4 %) (vgl. Abbildung 21). Sieben Prozent der Einpendler kamen aus Potsdam (227 SvB) und Brandenburg an der Havel (135 SvB). Aus den angrenzenden Landkreisen Ostprignitz-Ruppin (341 SvB), Oberhavel (311 SvB) und Potsdam-Mittelmark (215 SvB) kamen weitere 867 Einpendler.

ABBILDUNG 20: PENDLERVERFLECHTUNGEN RATHENOW – EINPENDLER JE KOMMUNE* 2016


*STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

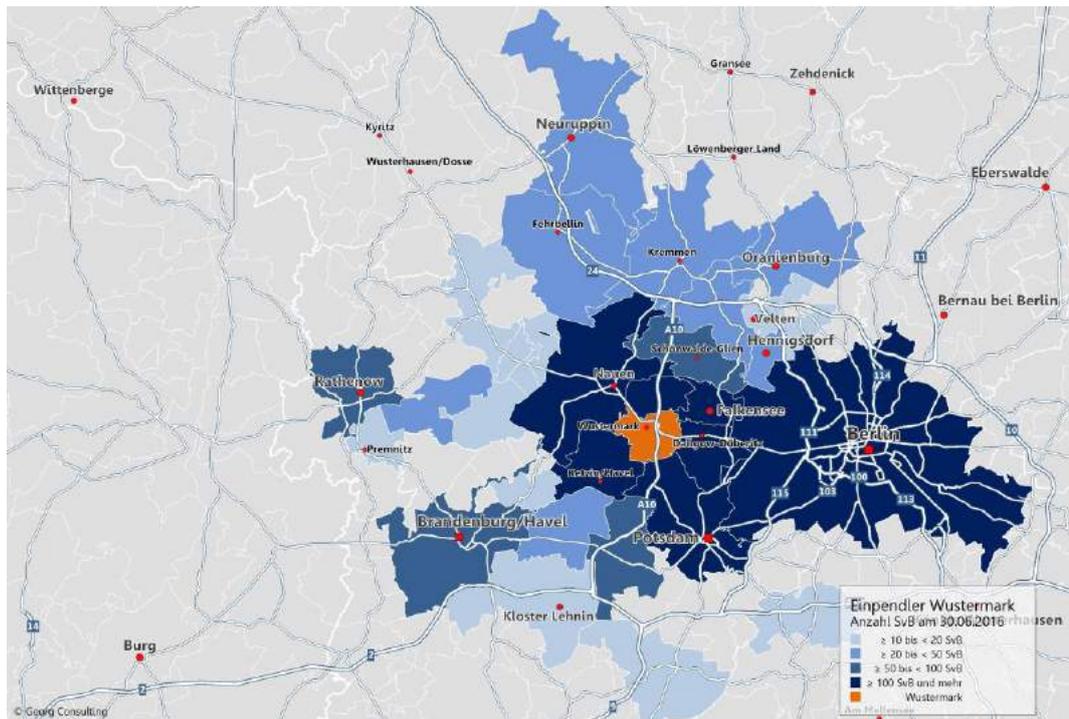
ABBILDUNG 21: PENDLERVERFLECHTUNGEN NAUEN – EINPENDLER JE KOMMUNE* 2016


*STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Gemeinde Wustermark befindet sich am westlichen Berliner Ring (A 10) und übernimmt als einer von zwei Standorten des GVZ Berlin West als Logistikstandort eine wichtige Funktion in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ein. Von den insgesamt 4.019 Beschäftigten am Arbeitsort hatten im Jahr 2016 3.471 Personen

bzw. 86,4 Prozent ihren Wohnort nicht in der Gemeinde. Der Pendlersaldo lag folglich bei +103 Personen. 46,0 Prozent der Einpendler kamen aus dem Landkreis Havelland, wovon die meisten Beschäftigten aus Nauen (491 SvB), Falkensee (329 SvB), Brieselang (256 SvB), Ketzin (123 SvB) und Dallgow-Döberitz (122 SvB) kamen. Die Pendlerverflechtungen zu Berlin sind durch die räumliche Nähe größer als in Rathenow und Nauen. Aus Berlin kamen 775 Beschäftigte bzw. 22,3 Prozent der Einpendler (vgl. Abbildung 22). Weitere 16,3 Prozent entfielen auf Beschäftigte mit Wohnsitz in Potsdam (221 SvB), Landkreis Potsdam-Mittelmark (174 SvB) und Landkreis Oberhavel (170 SvB).

ABBILDUNG 22: PENDLERVERFLECHTUNGEN WUSTERMARK – EINPENDLER JE KOMMUNE* 2016



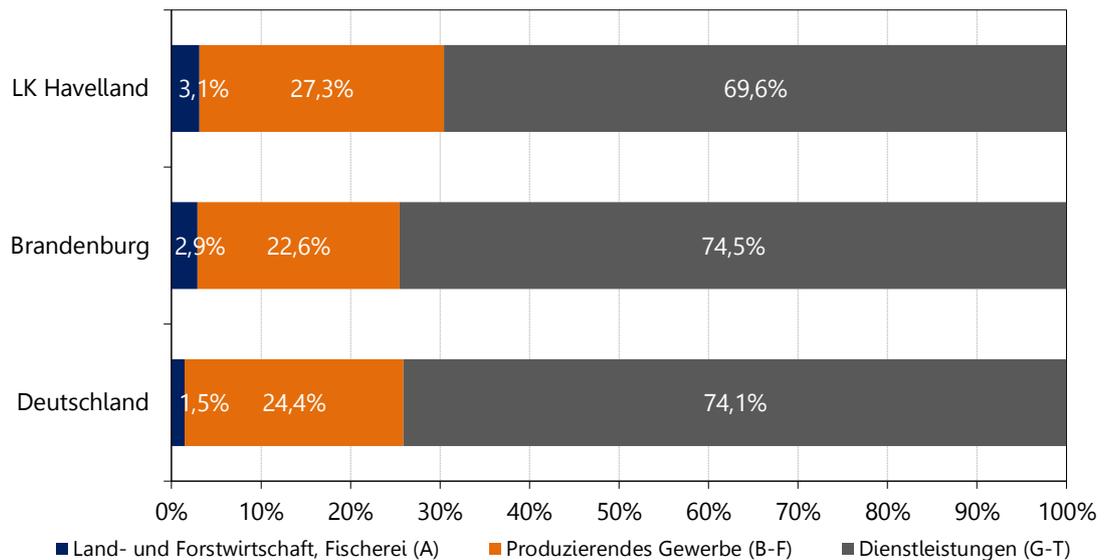
*STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur

Von den rund 56.800 Erwerbstätigen im Landkreis Havelland arbeiteten im Jahr 2015 69,6 Prozent in den Dienstleistungsbereichen. Dies entspricht etwa 39.500 Erwerbstätigen. Der Anteil der Dienstleistungen fiel in Bezug auf die Vergleichsräume Brandenburg (74,5 %) und Deutschland (74,1 %) unterdurchschnittlich aus. Gleichzeitig lag der Anteil der Land- und Forstwirtschaft (3,1 %) und der Industrie bzw. dem Produzierenden Gewerbe (27,3 %) über den jeweiligen Anteilen auf Landes- und Bundesebene (vgl. Abbildung 23). Im Produzierenden Gewerbe gab es im Jahr 2015 rund 15.500 Erwerbstätige im Landkreis. Auf die Land- und Forstwirtschaft entfielen etwa 1.800 Erwerbstätige.

ABBILDUNG 23: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN* 2015

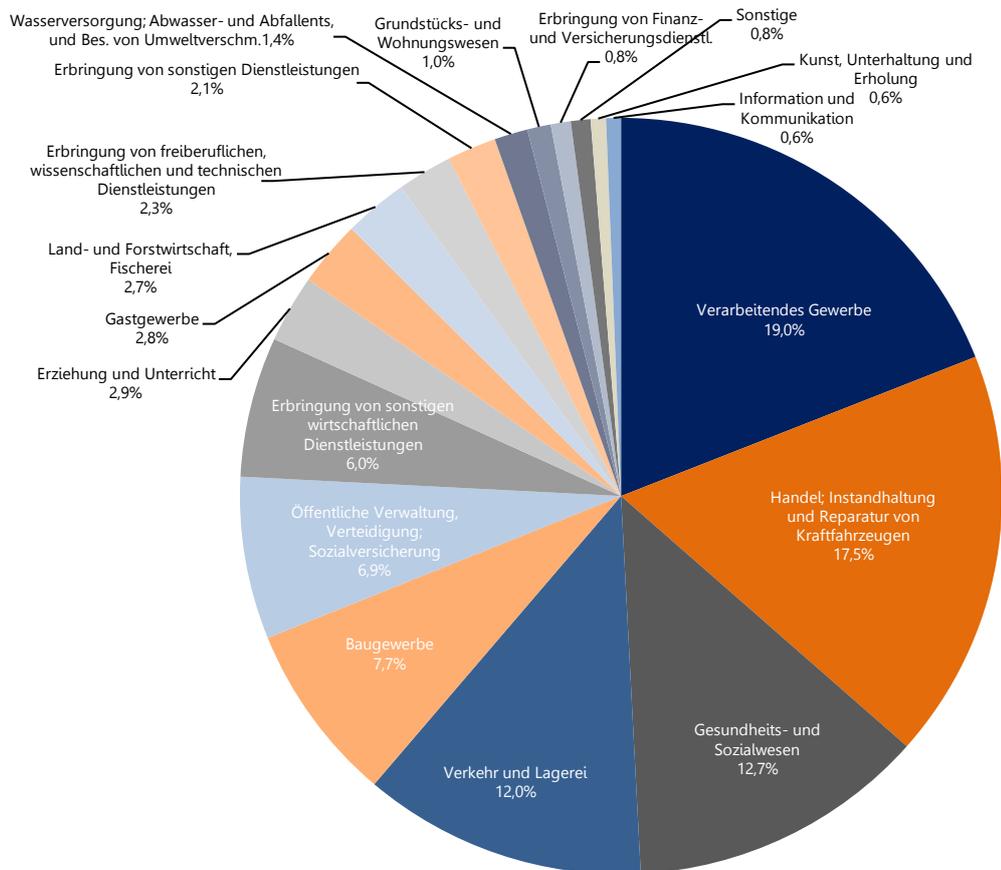


© Georg Consulting

*JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

Aktuellere und strukturell differenzierte Daten als zu den Erwerbstätigen liegen für die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SvB) vor. Das Verarbeitende Gewerbe war im Jahr 2016 mit einem Anteil von 19,0 Prozent der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig im Landkreis Havelland. Insgesamt waren 8.140 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in einem Unternehmen aus diesem Bereich tätig. Danach folgten der Wirtschaftszweig Handel und Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit einem Anteil von 17,5 Prozent (7.498 SvB) sowie mit einem größeren Abstand das Gesundheits- und Sozialwesen mit 12,7 Prozent (5.155 SvB) und der Bereich Verkehr und Lagerei mit einem Anteil von 12,0 Prozent (5.155 SvB). Weitere Wirtschaftszweige mit einem Beschäftigungsanteil von über fünf Prozent waren das Baugewerbe (7,7 % bzw. 3.285 SvB), die öffentliche Verwaltung (6,9 % bzw. 2.972 SvB) und die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (6,0 % bzw. 2.567 SvB) (vgl. Abbildung 24).

ABBILDUNG 24: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS HAVEL-
LAND 2016



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigungsanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer vertreten ist⁶, stehen im Landkreis besonders die Wirtschaftszweige Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (LQ 346,7, 1.165 SvB), Verkehr und Lagerei (LQ 228,1, LQ 346,7), Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 187,0, 606 SvB), Baugewerbe (LQ 137,7, 3.285 SvB), Handel und Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (LQ 127,6, 7.498 SvB), Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 126,4, 428 SvB) und öffentliche Verwaltung (LQ 125,9, 2.972 SvB) heraus. Ihnen kommt eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung in der regionalen Wirtschaftsstruktur zu. (vgl. Tabelle 2).

Trotz des hohen Beschäftigungsanteils von 19,0 Prozent erreichte das Verarbeitende Gewerbe im Landkreis Havelland lediglich einen Lokationsquotienten von 88,9. Die Beschäftigungskonzentration ist also niedriger als im bundesweiten Durchschnitt.

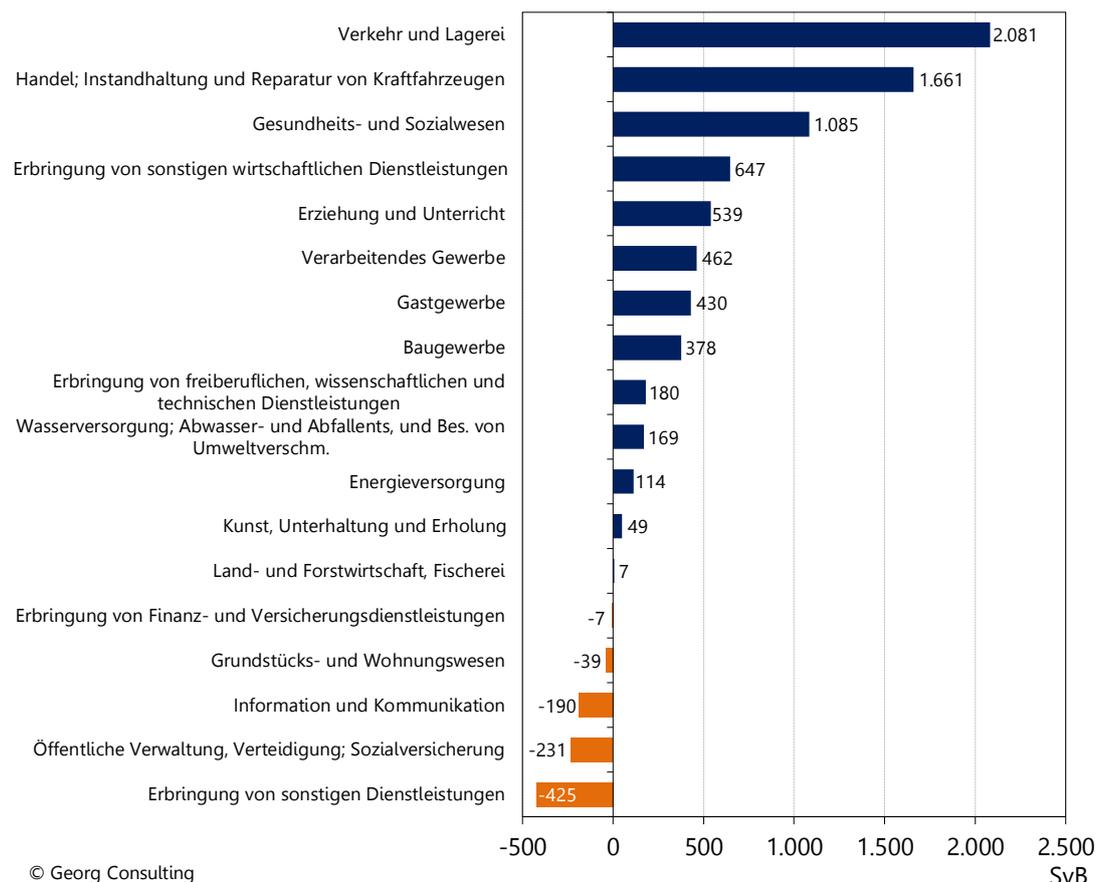
⁶ Lokationsquotient > 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient; < 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbe haben die Herstellung von sonstigen Waren, wie z. B. medizinische Apparate und Materialien, (LQ 417,8; 1.381 SvB), von Nahrungs- und Futtermitteln (LQ 141,4; 1.184 SvB), von Gummi- und Kunststoffwaren (LQ 113,2; 592 SvB), von Glas, Keramik, Verarbeitete Steine und Erden (LQ 113,2; 307 SvB) und von Metallerzeugnissen (LQ 107,8; 1.168 SvB) einen Lokationsquotienten von über 100. Zu einigen Teilbereichen des Verarbeitenden Gewerbes liegen aufgrund statistischer Geheimhaltung jedoch keine Beschäftigungszahlen vor.

Verkehr und Lagerei, Handel sowie Gesundheits- und Sozialwesen mit hohem Beschäftigungszuwachs

Ein Großteil der 6.929 zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse, die im Zeitraum 2008 bis 2016 bei Unternehmen im Landkreis Havelland geschaffen wurden, entstanden in den Wirtschaftszweigen Verkehr und Lagerei (+2.081 SvB), Handel und Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (+1.661 SvB) und im Gesundheits- und Sozialwesen (+1.085 SvB) (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENENZAHL NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2008–2016



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Der Beschäftigungszuwachs im Handel konzentrierte sich im Wesentlichen auf den Einzelhandel (ohne Kfz), wo 1.405 Beschäftigungsverhältnisse hinzukamen. Etwa die Hälfte des Zuwachses entfiel dabei auf den Online-Versandhandel, d. h. logistikbezogene Nutzungen. Im Großhandel entstanden 248 zusätzliche Arbeitsplätze,

im Bereich Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz kamen lediglich acht Beschäftigte hinzu. Einen Beschäftigungsrückgang wurde in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-7 SvB), Grundstücks- und Wohnungswesen (-39 SvB), Information und Kommunikation (-190 SvB) in der öffentlichen Verwaltung (-231 SvB) und in der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (-425 SvB) verzeichnet.

Der Entwicklungsquotienten (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Havelland besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist. Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung gab es in den Wirtschaftszweigen Energieversorgung (EQ 161,2), Erziehung und Unterricht (EQ 151,2), Verkehr und Lagerei (EQ 143,6), Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (EQ 126,9), Gastgewerbe (EQ 121,1), Handel und Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (EQ 119,1), sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (EQ 103,9), Verarbeitendes Gewerbe (EQ 103,2) und Baugewerbe (EQ 101,5).

Es zeigt sich, dass das Verarbeitende Gewerbe zwar einen unterdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil im Landkreis Havelland hat, im Zeitraum in den Unternehmen jedoch mehr Arbeitsplätze entstanden sind (+6,0 %) als im Bundesdurchschnitt (+2,8 %). Die überdurchschnittlich hohen Lokationsquotienten im Handel, Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei erhöhten sich gegenüber ihrem Niveau. Die regionale Spezialisierung in diesen Wirtschaftszweigen wurde also gestärkt.

Struktur und Entwicklung in den Teilregionen

Die beiden Teilregionen des Landkreises Havelland weisen teilweise dieselben, aber auch unterschiedliche Beschäftigungskonzentrationen auf. Beide Teilregionen wiesen hohe Lokationsquotienten in den Wirtschaftszweigen Land- und Forstwirtschaft (Ost: LQ 239,8; West: 567,2), Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (Ost: LQ 208,4; West: LQ 142,3), im Baugewerbe (Ost: LQ 121,0; West: 171,2), im Bereich Öffentliche Verwaltung (Ost: LQ 110,0; West: 157,6) sowie im Grundstücks- und Wohnungswesen (Ost: LQ 125,6; West: 128,1) auf.

Im Osthavelland zeigt sich aufgrund des GVZ Berlin West ein überdurchschnittlich hoher Beschäftigungsanteil im Bereich Verkehr und Lagerei (LQ 304,0). Etwa 90 Prozent der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig sind in Unternehmen im Osten des Landkreises tätig. Die entsprechende Beschäftigung ist dort seit dem Jahr 2008 um 90,5 Prozent angestiegen. In der Teilregion West ist die Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei hingegen deutlich zurückgegangen (-17,1 %).

Im Westhavelland zeigten sich anhand der Beschäftigungsdaten Spezialisierungen im Verarbeitenden Gewerbe (LQ 121,9), in der Energieversorgung (LQ 115,6), im Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung (LQ 111,7) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (LQ 101,3). Auffällig ist, dass in der Teilregion Ost der Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe (LQ 72,6) deutlich geringer ist und die Beschäftigung dort auch nur geringfügig zunahm (vgl. Tabelle 3). Im Westhavelland wurden hingegen rund 400 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (+12,0 %). Dies ist

vermutlich größtenteils auf die Ansiedlung und Expansion von Unternehmen im Industriepark Premnitz zurückzuführen.

TABELLE 2: AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2016*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	HAVELLAND			BRANDENBURG			DEUTSCHLAND			LQ HVL	EQ HVL
	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
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	1.165	2,7	0,6	21.391	2,6	-3,0	246.097	0,8	14,2	346,7	88,1
Landwirtsch., Jagd u. damit verb. Tätig.	1.091	2,5	1,1	19.731	2,4	-1,3	224.614	0,7	15,4	355,7	87,6
Verarbeitendes Gewerbe	8.140	19,0	6,0	113.570	13,9	3,9	6.709.647	21,4	2,8	88,9	103,2
Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	1.184	2,8	-13,2	15.673	1,9	0,5	613.216	2,0	8,6	141,4	79,9
Herstellung von chemischen Erzeugnissen	*	*	*	5.155	0,6	-14,4	321.060	1,0	-1,6	*	*
Herstellung v. Gummi- u. Kunststoffwaren	592	1,4	121,7	7.557	0,9	37,6	383.198	1,2	7,0	113,2	207,2
Herstellung von Metallerzeugnissen	1.168	2,7	-22,2	15.501	1,9	3,0	793.344	2,5	1,3	107,8	76,8
Hrst. v. DV-Gerät, elektr. u. opt. Erzeugn.	*	*	*	4.571	0,6	-5,1	410.188	1,3	-6,8	*	*
Maschinenbau	509	1,2	-11,2	8.916	1,1	-8,9	1.020.187	3,3	5,2	36,5	84,5
Herstellung von sonstigen Waren	1.381	3,2	2,3	5.077	0,6	5,8	242.074	0,8	12,9	417,8	90,6
Energieversorgung	315	0,7	56,7	8.361	1,0	2,9	226.365	0,7	-2,8	101,9	161,2
WassVers, Abwasser/Abfall, Umweltverschm.	606	1,4	38,7	10.159	1,2	-8,6	237.368	0,8	9,3	187,0	126,9
Sammlung, Abfallbeseitigung, Rückgewinnung	438	1,0	11,5	6.883	0,8	-14,8	166.544	0,5	11,2	192,6	100,2
Baugewerbe	3.285	7,7	13,0	64.510	7,9	5,9	1.746.716	5,6	11,3	137,7	101,5
Hochbau	656	1,5	20,4	9.757	1,2	-11,3	282.897	0,9	-1,7	169,8	122,5
Tiefbau	460	1,1	67,9	10.774	1,3	11,2	204.184	0,7	11,7	165,0	150,3
Vorber. Baustarb., Bauinst., sonst. Ausbaugew.	2.169	5,1	3,9	43.979	5,4	9,3	1.259.635	4,0	14,7	126,1	90,6
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	7.498	17,5	28,5	105.574	12,9	5,7	4.303.611	13,7	7,8	127,6	119,1
Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	1.142	2,7	0,7	18.890	2,3	1,8	628.658	2,0	3,7	133,0	97,1
Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	1.720	4,0	16,8	22.840	2,8	-4,4	1.346.743	4,3	-0,2	93,5	117,0
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	4.636	10,8	43,5	63.844	7,8	11,2	2.328.210	7,4	14,4	145,8	125,4
Verkehr und Lagerei	5.155	12,0	67,8	58.825	7,2	24,9	1.655.240	5,3	16,8	228,1	143,6
Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	1.573	3,7	46,1	21.873	2,7	28,4	616.460	2,0	32,0	186,9	110,6
Lagerei u. Erbr. v. sonst. DL f. d. Verkehr	2.709	6,3	88,8	25.438	3,1	19,5	688.290	2,2	4,6	288,3	180,5
Post-, Kurier- und Expressdienste	856	2,0	56,2	10.286	1,3	30,9	263.312	0,8	27,9	238,1	122,1
Gastgewerbe	1.196	2,8	56,3	29.409	3,6	25,9	1.026.371	3,3	29,1	85,3	121,1
Gastronomie	945	2,2	57,8	20.064	2,5	24,3	727.903	2,3	33,4	95,1	118,3
Information und Kommunikation	269	0,6	-41,4	11.688	1,4	-10,9	973.283	3,1	17,1	20,2	50,1
Finanz- u. Versicherungs-DL	363	0,8	-1,6	12.529	1,5	3,5	988.219	3,1	-0,3	26,9	98,7
Grundstücks- und Wohnungswesen	428	1,0	-8,4	7.964	1,0	12,7	247.923	0,8	15,2	126,4	79,5
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	996	2,3	22,2	33.741	4,1	18,4	2.045.455	6,5	35,6	35,7	90,1
Sonstige wirtschaftliche DL	2.567	6,0	33,7	70.947	8,7	30,7	2.270.734	7,2	28,6	82,8	103,9
Gebäudebetreuung; Garten- u. Landschaftsbau	1.163	2,7	16,6	23.638	2,9	31,6	728.801	2,3	40,6	116,9	83,0
Dienstleistg. f. Untern. u. Privatpers.ang	661	1,5	204,6	17.697	2,2	40,6	335.765	1,1	55,4	144,2	196,0
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	2.972	6,9	-7,2	70.977	8,7	-0,8	1.728.944	5,5	5,0	125,9	88,4
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	2.972	6,9	-7,2	70.977	8,7	-0,8	1.728.944	5,5	5,0	125,9	88,4
Erziehung und Unterricht	1.238	2,9	77,1	26.576	3,3	-24,0	1.203.517	3,8	17,2	75,3	151,2
Erziehung und Unterricht	1.238	2,9	77,1	26.576	3,3	-24,0	1.203.517	3,8	17,2	75,3	151,2
Gesundheits- und Sozialwesen	5.427	12,7	25,0	132.893	16,3	24,6	4.532.451	14,4	27,5	87,7	98,0
Gesundheitswesen	2.166	5,1	29,3	60.559	7,4	16,7	2.342.589	7,5	19,4	67,7	108,3
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	1.099	2,6	16,5	26.152	3,2	32,6	991.071	3,2	27,8	81,2	91,2
Sozialwesen (ohne Heime)	2.162	5,0	25,4	46.182	5,7	32,0	1.198.791	3,8	46,7	132,1	85,5
Kunst, Unterhaltung und Erholung	278	0,6	21,4	7.708	0,9	8,4	276.323	0,9	26,9	73,7	95,6
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	896	2,1	-32,2	23.156	2,8	-5,1	814.942	2,6	1,7	80,5	66,7
Sonstige überwieg. persönliche DL	513	1,2	-33,3	10.409	1,3	-5,7	316.226	1,0	0,2	118,8	66,6
Gesamt	42.836	100,0	19,3	816.778	100,0	9,1	31.373.691	100,0	13,3	100,0	105,3

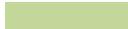
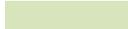
* STICHTAG: 30.06. OHNE 2-STELLER (WZ 2008) MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IM LANDKREIS HAVELLAND <1 PROZENT ODER FEHLENDER ANGABE AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG. OHNE WIRTSCHAFTSZWEIGE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN, PRIVATE HAUSHALTE SOWIE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN.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

TABELLE 3: WIRTSCHAFTSZWEIGE – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT IN DEN TEILREGIONEN 2016*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	TEILREGION OST 2016		WACHSTUM 2008-2016		TEILREGION WEST 2016		WACHSTUM 2008-2016		LQ OST	LQ WEST	EQ OST	EQ WEST
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	D=100	D=100	D=100	D=100		
Stichtag 30. Juni												
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	544	11,2	624	-6,7	239,8	567,2	97,4	81,7				
Verarbeitendes Gewerbe	4494	1,8	3658	12,0	72,6	121,9	99,1	109,0				
Energieversorgung	*	*	117	*	*	115,6	*	*				
Wassvers, Abwasser/Abfall, Umweltverschmutzung	456	50,0	151	13,5	208,4	142,3	137,3	103,9				
Baugewerbe	1949	13,7	1337	12,1	121,0	171,2	102,1	100,6				
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	5663	35,1	1851	12,5	142,7	96,2	125,3	104,3				
Verkehr und Lagerei	4639	90,5	530	-17,1	304,0	71,6	163,1	71,0				
Gastgewerbe	799	77,2	398	26,3	84,4	86,7	137,2	97,9				
Information und Kommunikation	232	-35,0	38	-62,7	25,9	8,7	55,5	31,8				
Finanz- u. Versicherungs-DL	162	-4,1	205	2,0	17,8	46,4	96,1	102,3				
Grundstücks- und Wohnungswesen	287	-14,8	142	9,2	125,6	128,1	73,9	94,8				
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	792	40,2	212	-15,5	42,0	23,2	103,3	62,3				
Sonstige wirtschaftliche DL	2026	54,3	572	-5,8	96,8	56,3	119,9	73,2				
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Sozialversicherung	1754	38,3	1218	-37,1	110,0	157,6	131,8	60,0				
Erziehung und Unterricht	757	127,3	482	31,7	68,2	89,6	194,0	112,4				
Gesundheits- und Sozialwesen	3396	47,5	2052	0,6	81,3	101,3	115,6	78,9				
Kunst, Unterhaltung und Erholung	139	18,8	138	23,2	54,6	111,7	93,6	97,1				
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	607	-40,8	291	-1,7	80,8	79,9	58,2	96,6				
gesamt	28.926	32,4	14.026	-0,2	100,0	100,0	116,9	88,1				
gewerbeflächenrelevante WZ	11.082	29,4	5.525	8,4	118,9	122,2	121,8	102,0				

* STICHTAG: 30.06. TEILWEISE FEHLENDE ANGABEN 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).

LEGENDE

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

2.4.2 Wissensintensive Wirtschaftszweige

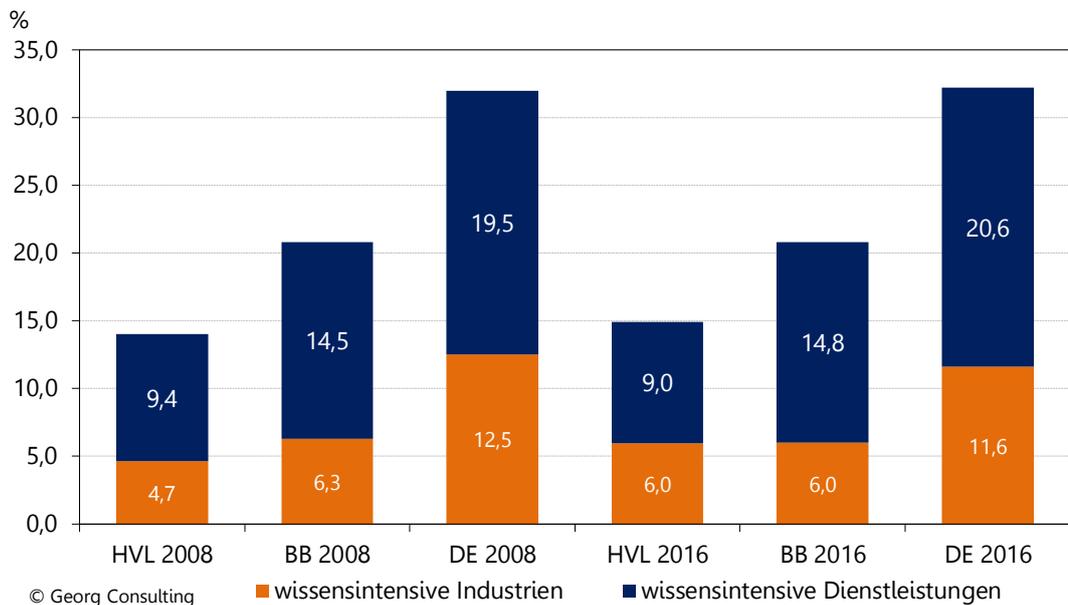
Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigungsstatistik sind wissensintensive Wirtschaftszweige (zweistellig) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil 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.

Im Landkreis Havelland wurden im Jahr 2016 insgesamt 6.392 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte den wissensintensiven Wirtschaftszweigen zugeordnet. Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag bei rund 15,0 Prozent und damit deutlich unter dem landes- (20,8 %) und bundesweiten Vergleichswert (32,1 %). Der entsprechende Beschäftigtenanteil ist seit dem Jahr 2008 leicht angestiegen (2008: 14,1 %).

Der Anteil der Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien lag im Jahr 2016 im Landkreis Havelland mit sechs Prozent auf dem Niveau des Landesdurchschnitts, aber fast sechs Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 26). Im Vergleich zum Jahr 2008 erhöhte sich der entsprechende Anteil jedoch um 1,3-Prozentpunkte.

Der Anteil der Beschäftigung in den wissensintensiven Dienstleistungen lag im Jahr 2016 im Landkreis Havelland bei neun Prozent und damit deutlich unter dem Landes- (14,8 %) und dem Bundesdurchschnitt (20,6 %). Im Vergleich zum Jahr 2008 ist der entsprechende Beschäftigungsanteil sogar leicht gesunken.

ABBILDUNG 26: 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 (2018); GEORG CONSULTING (2018).

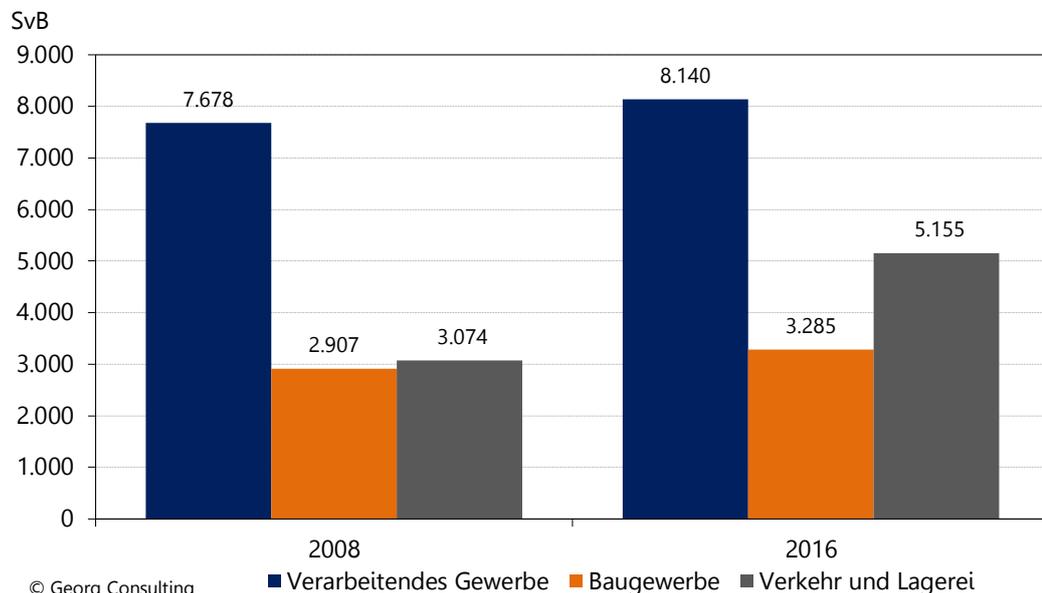
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige eingestuft. In diesen drei Wirtschaftszweigen waren im Juni 2016 16.580 Personen und damit 38,7 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemeldet. Der Anteil liegt damit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (29,0 bzw. 32,2 %). Alle drei Wirtschaftszweige haben im Zeitraum 2008 bis 2016 Beschäftigung aufgebaut. Insgesamt kamen rund 2.900 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse hinzu (+21,4 %). Über zwei Drittel der neuen Arbeitsplätze entstanden im Bereich Verkehr und Lagerei. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich hier um 67,8 Prozent von 3.073 auf 5.155 Personen (vgl. Abbildung 27). Das Beschäftigtenwachstum fiel damit deutlich dynamischer aus als auf Landes- (+24,9 %) und Bundesebene (+16,8 %). Innerhalb des Wirtschaftszweiges gab deutliche Zuwächse in den Teilbereichen Lagerei (+1.274 SvB, +88,8 %), Landverkehr (+496 SvB, +46,1 %) und Kurier-, Express- und Postdienste (+308 SvB, +56,2 %).

Etwa die Hälfte der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung entfiel auf das Verarbeitende Gewerbe. Dort entstanden seit dem Jahr 2008 462 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse (+6,0 %). Beschäftigungsstarke Teilbereiche im Havelland waren die Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, von Metallerzeugnissen, von Gummi- und Kunststoffwaren, chemischen Erzeugnissen, von Papier und Pappe sowie sonstigen Waren (u. a. medizintechnische Apparate).

Im Baugewerbe wurden 378 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Der Zuwachs lag mit 13,0 Prozent über dem landes- (+5,9 %) und bundesweiten Vergleichswert (+11,3 %). In allen Teilbereichen des Baugewerbes gab es Zuwächse. Während im Ausbaugewerbe 86 Beschäftigte hinzukamen, waren es im Hoch- und Tiefbau 111 bzw. 186 neue Arbeitsplätze.

ABBILDUNG 27: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN* (WZ 2008) IM LANDKREIS HAVELLAND 2008 UND 2016



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

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.

2.4.4 Betriebsstätten

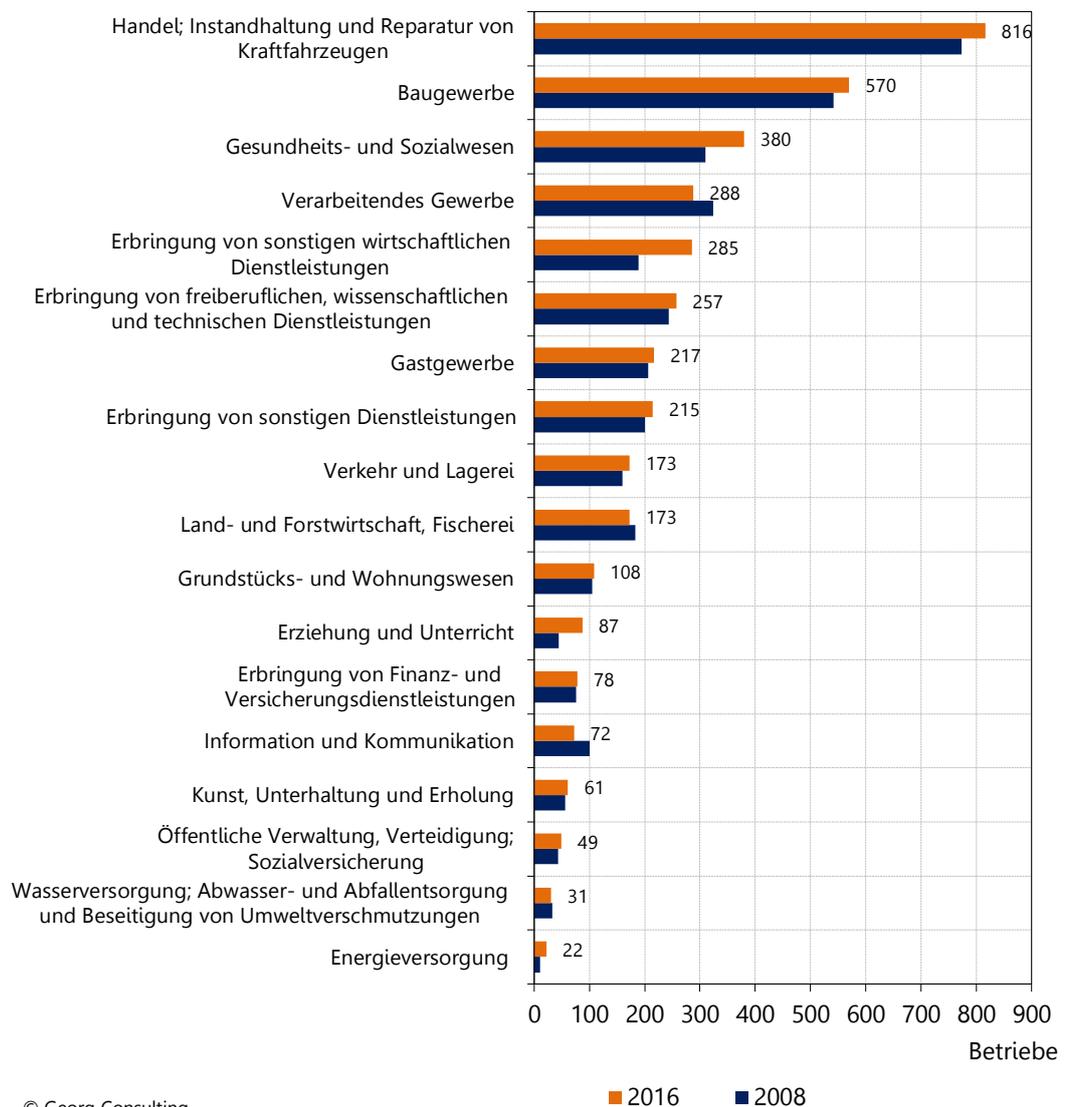
Das Beschäftigungswachstum in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen ging nur mit einem geringen Anstieg der Betriebsstättenzahl⁷ einher. In den drei relevanten Wirtschaftszweigen zeigten sich im Zeitraum 2008 bis 2016 unterschiedliche Entwicklungen. Im Verarbeitenden Gewerbe ging die Anzahl der Betriebe um 36 auf 288 zurück (-11,1 %). In der Logistik kamen 13 Betriebe hinzu

⁷ 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.

(+8,1 %). Es ist davon auszugehen, dass der Beschäftigungszuwachs durch logistikbezogene Neuansiedlungen im GVZ Berlin West zustande kam. Im Baugewerbe erhöhte sich die Anzahl der Betriebe (+14,6 %) parallel zum Beschäftigungsaufbau.

Insgesamt gab es im Landkreis Havelland im Jahr 2016 3.917 Betriebe. Im Vergleich zum Jahr 2008 waren es 295 mehr (+8,1 %). Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (+96 Betriebe), das Gesundheits- und Sozialwesen (+70 Betriebe), der Handel sowie das Erziehungswesen (je +43 Betriebe) trugen im Wesentlichen zu diesem Wachstum bei. Die meisten Betriebe gab es im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN** (WZ 2008) IM LANDKREIS HAVELLAND 2008 UND 2016 (ANZAHL 2016)



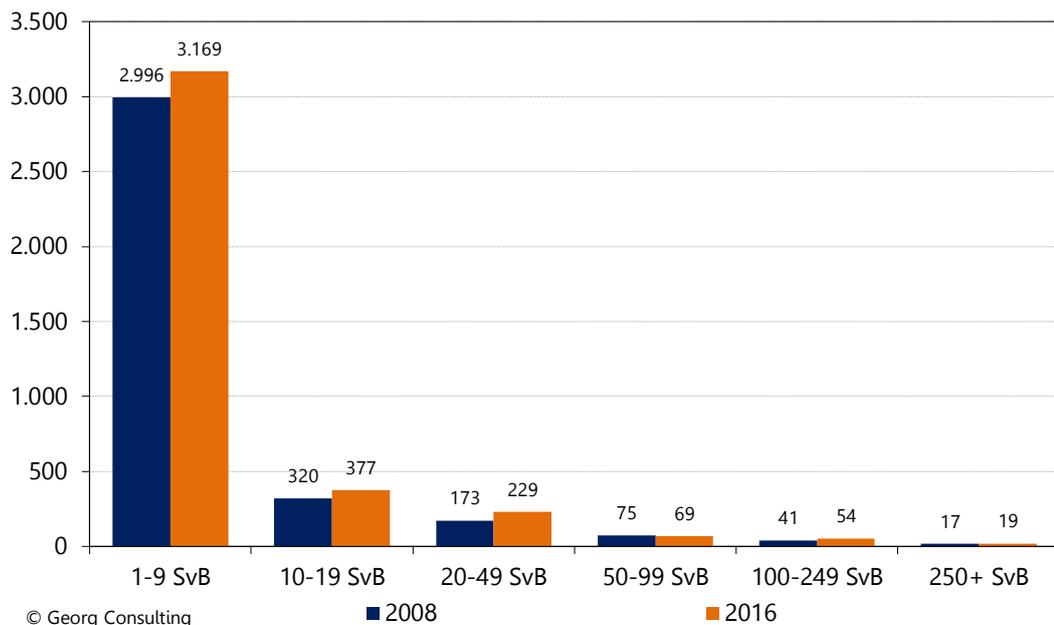
© Georg Consulting

* 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 (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Im Landkreis Havelland waren im Jahr 2016 3.169 Kleinstunternehmen mit weniger als zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigten registriert. Im Vergleich zum Landes- (79,1 %) und Bundesdurchschnitt (78,2 %) fiel ihr Anteil mit 80,9 Prozent vergleichsweise hoch aus. Seit 2008 kamen 173 Kleinstunternehmen hinzu (+5,8 %). Die Anzahl von kleinen Unternehmen mit zehn bis 49 Mitarbeitern erhöhte sich deutlich dynamischer um 22,9 Prozent auf 606 Betriebe. Im Jahr 2016 gab es im Landkreis Havelland 137 mittelständische Unternehmen (50–249 Beschäftigte). Dies entspricht einem Anteil von 3,1 Prozent an allen Betrieben. Dieser Wert lag unter dem jeweiligen Vergleichswert auf Landes- (3,8 %) und Bundesebene (4,0 %). Die Anzahl der Großunternehmen (250 und mehr Mitarbeiter) im Landkreis summierte sich im Jahr 2016 auf 19. Im Jahr 2008 waren es noch 17 Betriebe. Ihr Anteil entsprach mit 0,5 Prozent etwa dem landesweiten Vergleichswert. Bundesweit erzielten Großunternehmen einen Anteil von rund 0,7 Prozent (vgl. Abbildung 29).

ABBILDUNG 29: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN* NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) IM LANDKREIS HAVELLAND 2008 UND 2016

Anzahl



* BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Geringe Gründungsintensität im Landkreis Havelland

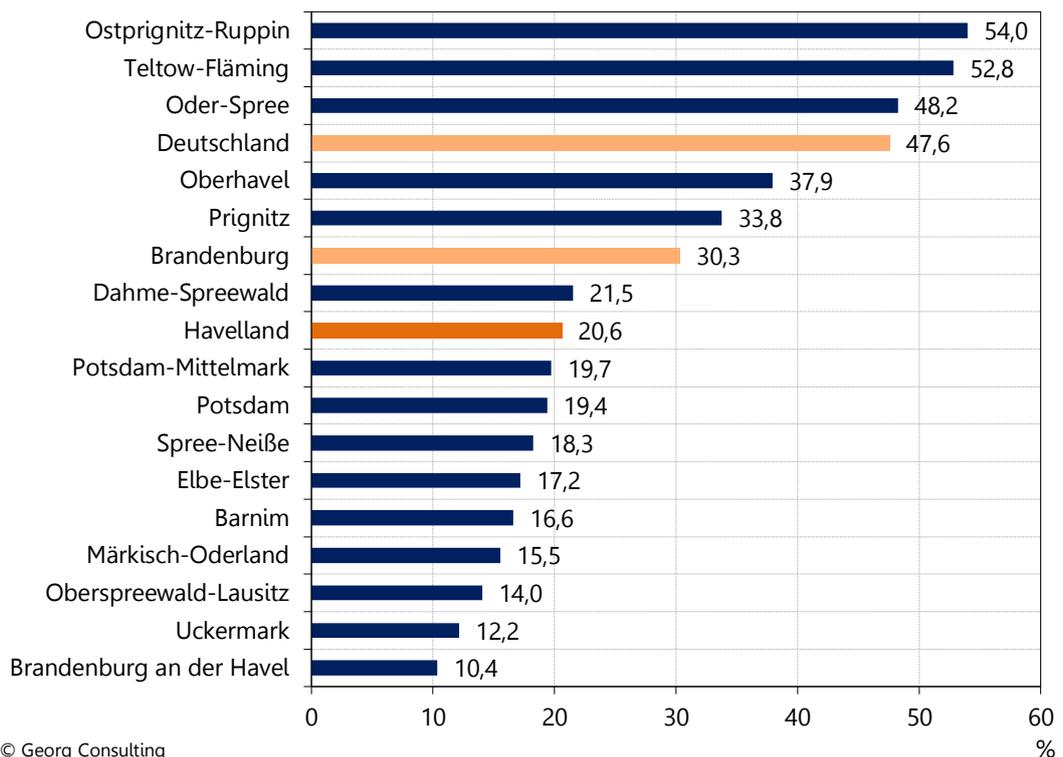
Das NUI-Regionenranking (Neue Unternehmerische Initiative) umfasst bundesweit die Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter für alle 402 Stadt- und Landkreise. Der Landkreis Havelland belegte in diesem Ranking im Jahr 2016 Platz 257 und lag damit etwa im letzten Drittel. Im Vergleich zum Jahr 2014 fiel der Landkreis von Platz 206 im Vergleich zu anderen Regionen zurück. Die geringere Gründungsintensität kann verschiedene Ursachen haben. Eine Möglichkeit ist, dass sich das Gründungsgeschehen aus der Arbeitslosigkeit heraus sich durch den allgemeinen Rückgang der Zahl der Arbeitslosen verringert hat.

In der Kreisstadt Rathenow befindet sich mit dem TGZ Havelland das einzige Technologie- und Gründerzentrum im Landkreis. Das TGZ Havelland wurde im Jahr 1998 eröffnet und verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 3.500 Quadratmetern, verteilt auf 122 Räume. Aktuell mieten rund 20 Unternehmen aus den Branchen Optik, Medizintechnik, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie ingenieurtechnische Dienstleistungen Flächen an.

2.4.5 Außenhandel

Etwa ein Fünftel des Umsatzes im Verarbeitenden Gewerbe im Landkreis Havelland wurde im Ausland generiert (20,6 %). Im landesweiten Vergleich (30,3 %) erzielten die Unternehmen im Landkreis Havelland damit einen vergleichsweise geringen Auslandsumsatzanteil. In sechs Landkreisen im Bundesland Brandenburg konnte ein höherer Verflechtungsgrad mit ausländischen Märkten festgestellt werden. In den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin (54,0 %) und Teltow-Fläming (52,8 %) entfiel sogar über die Hälfte des Umsatzes der Industrie auf Exporte. Bundesweit lag der Anteil des Auslandsumsatzes⁸ bei 47,6 Prozent (vgl. Abbildung 30).

ABBILDUNG 30: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2015*



© Georg Consulting

* FÜR DIE STÄDTE COTTBUS UND FRANKFURT/ODER LAGEN KEINE DATEN VOR. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Unternehmen im Landkreis Havelland trugen mit einem Auslandsumsatz von rund 280 Millionen Euro zu 3,6 Prozent zum Auslandsumsatz im Land Brandenburg bei. Bezüglich des Anteils lag der Landkreis Havelland auf Platz sieben im Land

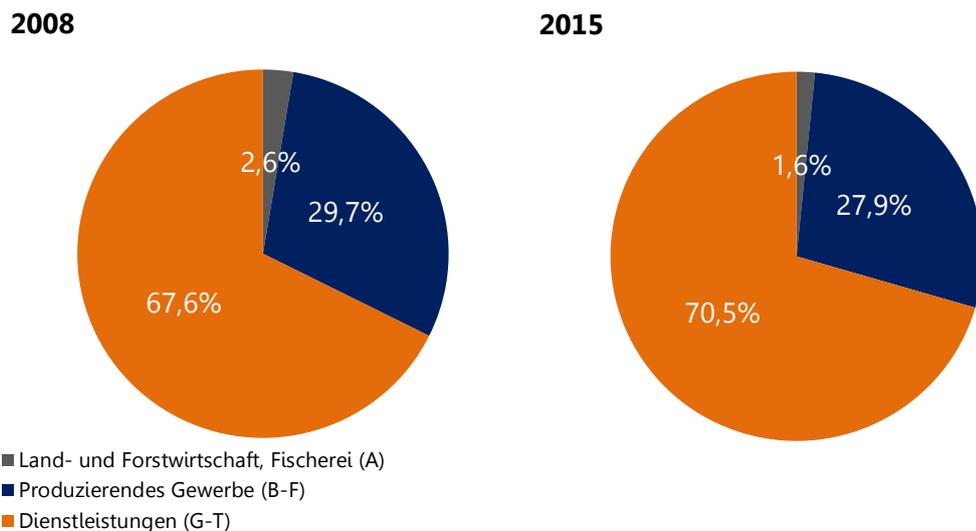
⁸ Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.

Brandenburg. Entsprechend der hohen Auslandsverflechtung trugen die Unternehmen in Teltow-Fläming (26,4 %) und Ostprignitz-Ruppin (15,5 %) einen wesentlichen Anteil zum Auslandsumsatz in Brandenburg bei.

2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Im Jahr 2015 wurden im Produzierenden Gewerbe (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung sowie Baugewerbe) 27,9 Prozent der Bruttowertschöpfung Landkreis Havelland erwirtschaftet. Dies entsprach rund 754 Millionen Euro. Der Anteil der Erwerbstätigen des Produzierenden Gewerbes lag mit 27,3 Prozent auf einem ähnlichen Niveau. In den Dienstleistungsbereichen erwirtschafteten 69,6 Prozent der Erwerbstätigen 70,5 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die Landwirtschaft kam auf einen Anteil von 1,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung im Landkreis. Im Vergleich zum Jahr 2008 ging der Anteil der Landwirtschaft sowie des Produzierenden Gewerbes zurück, während die Dienstleistungsbranchen ihren Anteil um etwa drei Prozentpunkte erhöhten (vgl. Abbildung 31).

ABBILDUNG 31: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG* IM LANDKREIS HAVELLAND 2008 UND 2015

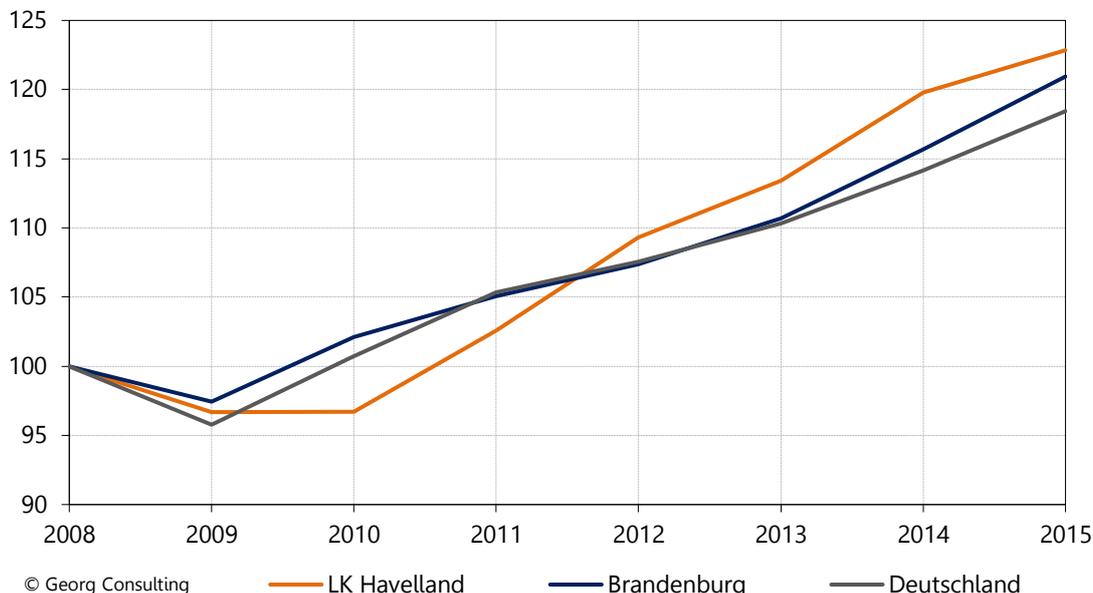


© Georg Consulting

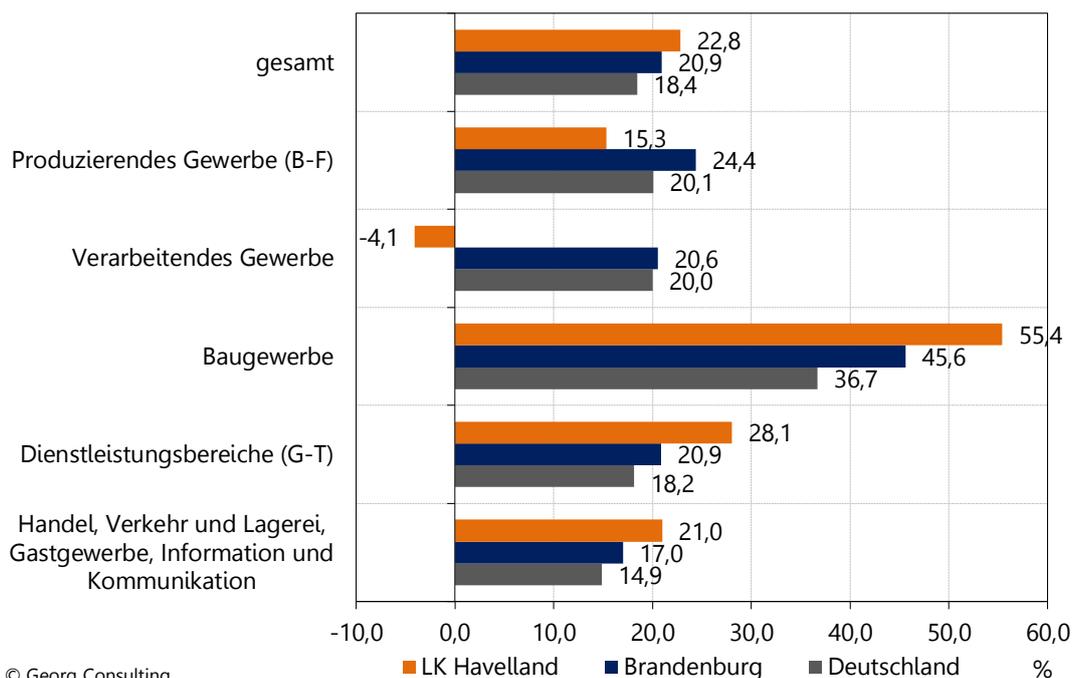
* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Bruttowertschöpfung im Landkreis Havelland stieg im Zeitraum 2008 bis 2015 insgesamt um 22,8 Prozent auf etwa 2,7 Milliarden Euro an. Im Zeitverlauf zeigte sich im Zuge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise zunächst ein Rückgang der Bruttowertschöpfung im Jahr 2009 um 3,3 Prozent. Nach einer Stagnation im Jahr 2010, gab es im Jahr 2011 bis 2014 einen deutlichen Zuwachs, der zuletzt etwas moderater ausfiel (vgl. Abbildung 32). Im Vergleich zum Landes- (+20,9 %) und Bundesdurchschnitt (+18,4 %) erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im Landkreis Havelland überdurchschnittlich stark.

ABBILDUNG 32: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG* 2008–2015

 Index
 2008 = 100

 © Georg Consulting LK Havelland Brandenburg Deutschland
 * JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

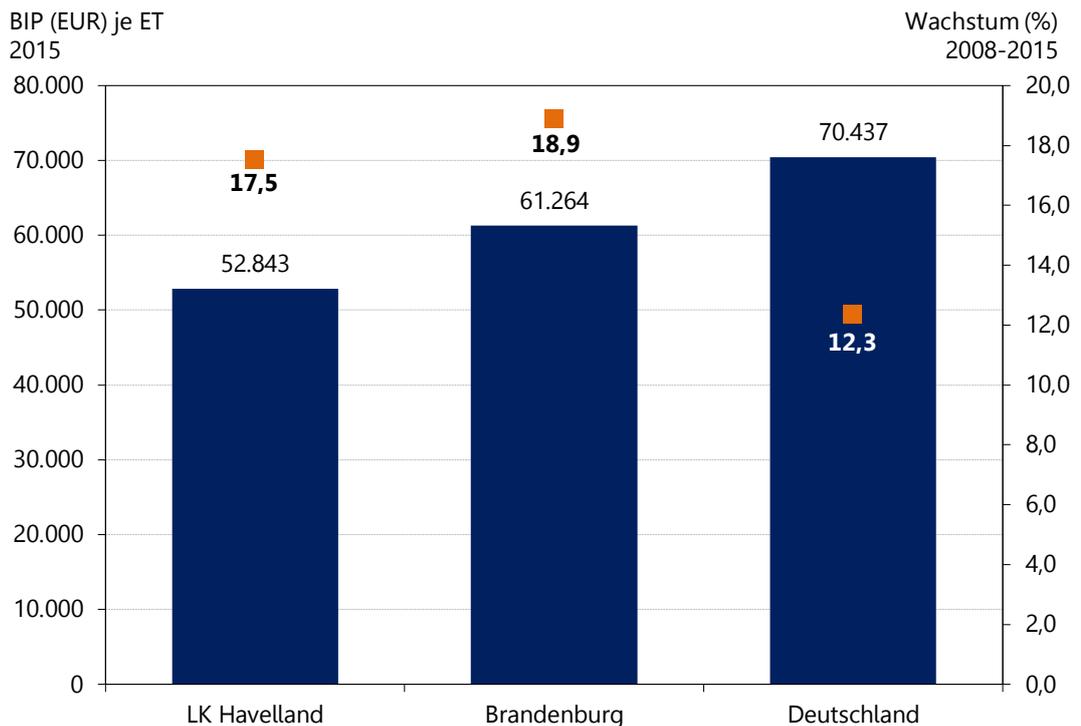
Die Bruttowertschöpfung im Landkreis Havelland erhöhte sich in den Dienstleistungsbereichen (+28,1 %) deutlich stärker als im Produzierenden Gewerbe (+15,3 %). Entsprechend ging der Anteil der Industrie an der Bruttowertschöpfung im Betrachtungszeitraum zurück. Im Vergleich zur Landes- und Bundesebene fiel der Zuwachs im Produzierenden Gewerbe unterdurchschnittlich und in den Dienstleistungsbereichen überdurchschnittlich aus (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN* 2008–2015

 © Georg Consulting LK Havelland Brandenburg Deutschland %
 * JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Innerhalb des Produzierenden Gewerbes zeigten sich unterschiedliche Entwicklungen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Bruttowertschöpfung im Jahr 2015 unter dem Niveau des Jahres 2008. Grund hierfür ist der starke Rückgang der Bruttowertschöpfung im Zeitraum von 2008 bis 2010 um 23,4 Prozent. In den vier darauffolgenden Jahren stieg die Bruttowertschöpfung wieder in etwa auf das Ausgangsniveau an, gab im Jahr 2015 aber wieder leicht nach. Im Baugewerbe gab es hingegen einen erheblichen Anstieg der Bruttowertschöpfung (vgl. Abbildung 33).

Die Produktivität (Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen) im Landkreis Havelland erreichte im Jahr 2015 ein unterdurchschnittliches Niveau. Mit 52.843 Euro fiel diese um 13,7 Prozent niedriger aus als im Landesdurchschnitt (61.264 Euro). Im Vergleich zum Bundesniveau (70.437 Euro) zeigte sich ein noch deutlicherer Abstand von 25,0 Prozent (vgl. Abbildung 34). Unter den brandenburgischen Stadt- und Landkreisen erzielte der Landkreis Havelland das zweitniedrigste Produktivitätsniveau. Im Zeitverlauf erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Havelland (+17,5 %) allerdings stärker als auf Bundesebene (+12,3 %); in Brandenburg gab es jedoch eine noch dynamischere Entwicklung (+18,9 %).

ABBILDUNG 34: PRODUKTIVITÄT* 2015 UND ENTWICKLUNG 2008–2015



© Georg Consulting

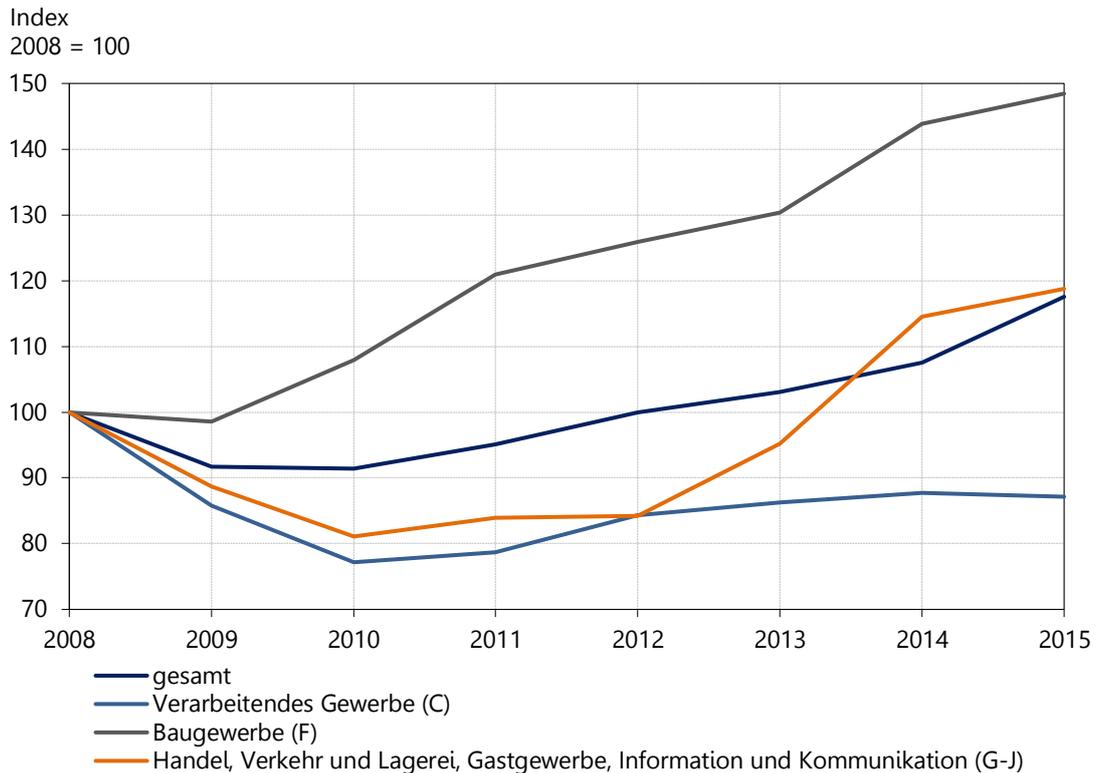
■ BIP (EUR) je ET 2015 ■ Wachstum 2008-2015 (%)

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

Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe ging im Zeitraum 2008 bis 2015 zurück. Der Erwerbstätigenzuwachs (+10,1 %) bei gleichzeitigem Rückgang der Bruttowertschöpfung (-4,1 %) führte insgesamt zu einem Rückgang der Produktivität in Höhe von -12,8 Prozent. Das Produktivitätsniveau im Verarbeitenden Gewerbe lag im Landkreis Havelland (44.399 Euro) deutlich unter dem Landes- (66.166 Euro) und Bundesniveau (82.882 Euro).

Im Baugewerbe zeigte sich hingegen eine deutlich positivere Entwicklung. Die Produktivität steigerte sich im selben Zeitraum um 48,4 Prozent und damit stärker als auf Landes- (+45,0 %) und Bundesebene (+29,4 %). Im Bereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation gab im Landkreis Havelland mit einem Anstieg um 18,8 Prozent ebenfalls eine überdurchschnittliche Entwicklung (vgl. Abbildung 35).

ABBILDUNG 35: ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT* IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN BZW. SEKTOREN** IM LANDKREIS HAVELLAND 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 Havelland erstreckt sich über eine Distanz von 70 Kilometern in Ost-West-Richtung, wobei der östliche Teil des Landkreises an die Bundeshauptstadt Berlin grenzt. Der Landkreis umfasst den größten Teil des Havellandes. Im Osten hat er Anteil am Naturraum der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Ostprignitz-Ruppin und im Nordosten der Landkreis Oberhavel. Im Südosten grenzt der Landkreis an die Landeshauptstadt Potsdam, im Süden an den Landkreis Potsdam-Mittelmark und die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel. An der Grenze im Westen liegen die sachsen-anhaltischen Landkreise Stendal und Jerichower Land.

Ein Netz an Bundeswasserstraßen, Regionalbahnstrecken, Bundes- und Landesstraßen sowie die Anbindung an die europäische Autobahnachse E 30 (A 10) und die zwischen Berlin und Nauen vierspurig ausgebaute B 5 tragen zur guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Landkreises bei. Der Landkreis Havelland wächst überdurchschnittlich. So liegt der Einwohner- wie auch der Beschäftigungszuwachs deutlich über dem Landestrend von Brandenburg. Auffällig ist dabei eine Zweiteilung in einen wachstumsstarken Osten und einen stabilen Westen. So leben bereits heute zwei Drittel aller Einwohner im östlichen Teil des Landkreises. Ebenso verteilen sich zwei Drittel aller Beschäftigten auf den Osten des Landkreises.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im Landkreis in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Die Qualifikationsstruktur ist geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Beschäftigten mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung. Demgegenüber ist der Akademikeranteil an den Beschäftigten gering, was mit einem unterdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Bereichen einhergeht. Die Wirtschaftszweige mit den meisten Beschäftigten im Landkreis sind das Verarbeitende Gewerbe, der Handel, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie der Bereich Verkehr & Lagerei. Besonders wachstumsstark im Landkreis waren der Handel, das Gesundheits- und Sozialwesen, der Bereich Verkehr und Lagerei sowie zahlreiche Dienstleistungsbereiche. Der starke Zuwachs im Bereich Handel ist zum Teil auf die positive Entwicklung im Online-Versandhandel zurückzuführen. Der Beschäftigtenanteil des Verarbeitenden Gewerbes liegt, trotz der positiven Beschäftigtenentwicklung, aber nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Industrie im Landkreis Havelland ist unterdurchschnittlich international vernetzt und weist eine unterdurchschnittliche Produktivität auf. Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen in der Industrie erreicht im Landkreis Havelland nur rund zwei Drittel des Landes- und nur etwas mehr als die Hälfte des Bundesdurchschnitts. Der industrielle Besatz im Landkreis ist vor allem durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, wobei die Zahl der Betriebsstätten in der Industrie rückläufig ist. Zugenommen hat die Zahl der Unternehmen z. B. in der Logistik sowie im Baugewerbe und in einigen Dienstleistungszweigen. Innerhalb des Landkreises hat sich die Region entlang der B 5 zur stärksten Wachstumsregion entwickelt. Ein wirtschaftliches Kraftzentrum bildet dabei das Güterverkehrszentrum (GVZ) Berlin West mit den beiden Teilflächen Wustermark und Brieselang.

3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

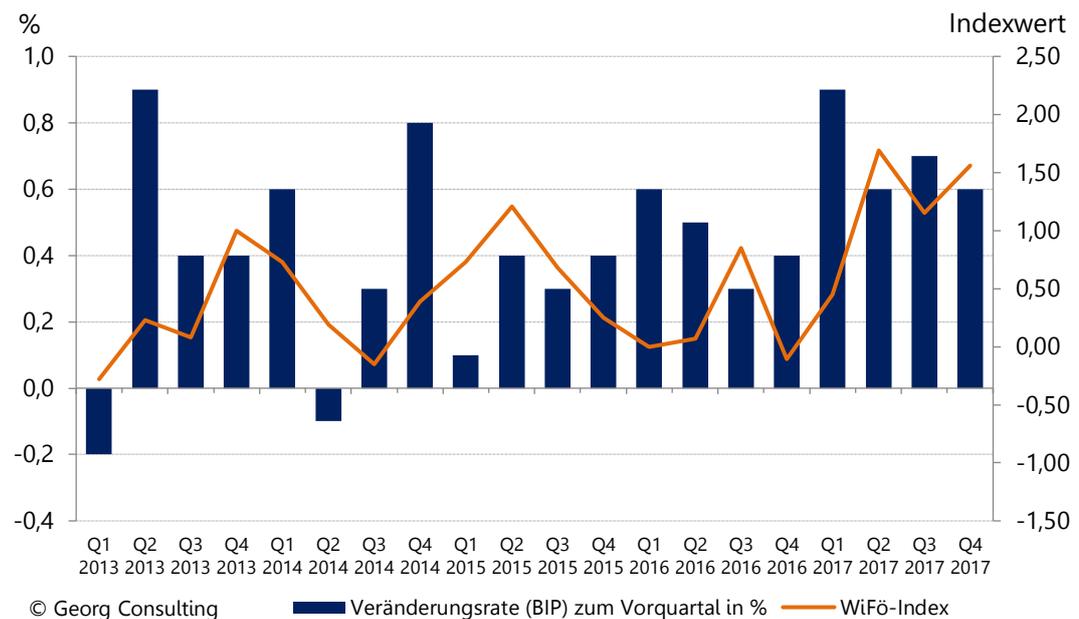
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

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 Havelland 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 36).

ABBILDUNG 36: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe außerdem die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tabelle 4 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde.

TABELLE 4: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	I. QUARTAL 2017	II. QUARTAL 2017	III. QUARTAL 2017
	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	26,0	21,4	18,8
MITTELSTAND PRODUKTION	26,0	26,5	25,9
GRÖßERE UNTERNEHMEN	5,5	3,1	5,0
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL	20,5	22,4	22,4
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	1,4	3,1	6,1
EXISTENZGRÜNDER	2,7	2,0	3,5
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	6,8	8,2	4,2
DIENSTLEISTER	11,0	13,3	14,1
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zusammengefasst zeigen sich die folgenden übergeordneten Trends der Flächenvermarktung:

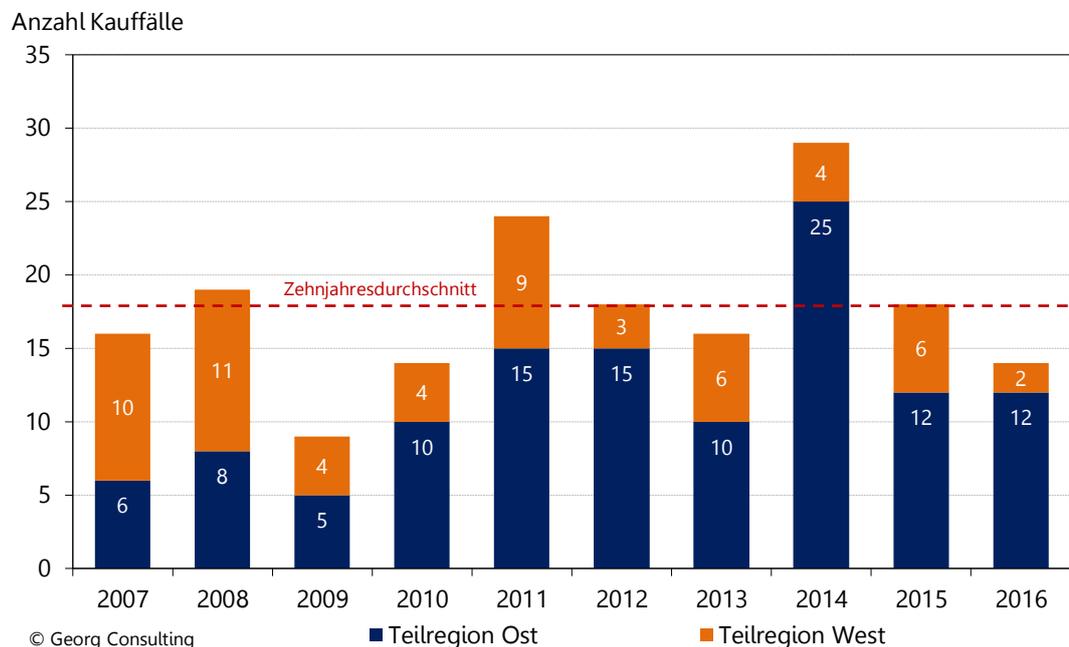
- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- Nur noch im Ausnahmefall (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 Gewerbeflächennachfrage aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.

3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

Im Landkreis Havelland wurden im Zeitraum 2007 bis 2016 insgesamt 177 Kaufverträge für baureifes Gewerbebauland erfasst. Dies entspricht durchschnittlich etwa 18 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.

Im Zeitverlauf zeigten sich deutliche Schwankungen. Die Zahl der Kaufverträge pro Jahr schwankte zwischen neun Fällen im Jahr 2009 und 29 Fällen im Jahr 2014 (vgl. Abbildung 37).

ABBILDUNG 37: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH TEILREGIONEN



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Zwei Drittel der Kauffälle in der Teilregion Ost

In der Teilregion Ost wurden mit 118 Kaufverträgen doppelt so viele abgeschlossen wie in der Teilregion West (59 Kaufverträge). Im Betrachtungszeitraum wurden entsprechend rund zwölf Kaufverträge pro Jahr in der Teilregion Ost und sechs Kaufverträge in der Teilregion West abgeschlossen (vgl. Tabelle 5).

TABELLE 5: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

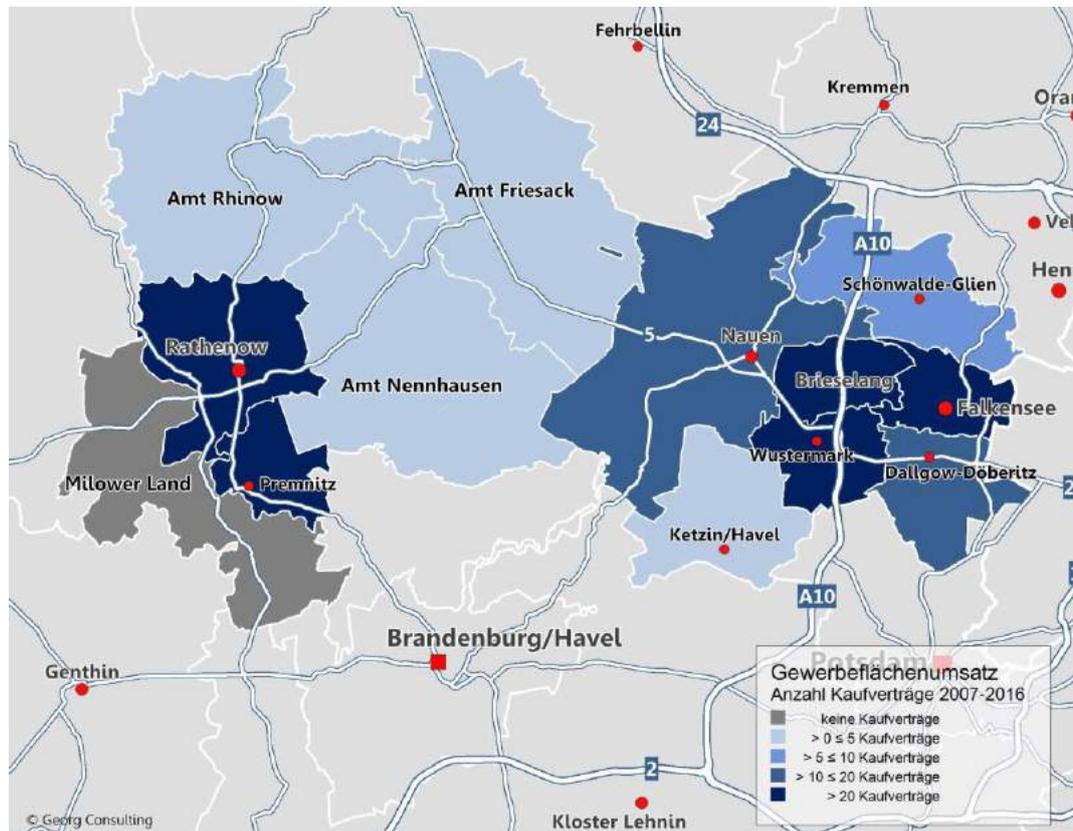
REGION	ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE 2007–2016
TEILREGION OST	118
TEILREGION WEST	59
HAVELLAND GESAMT	177

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die meisten Kaufverträge für Gewerbebauland wurden in der Stadt Premnitz abgeschlossen (31 Kauffälle). In der angrenzenden Kreisstadt Rathenow wurden im Betrachtungszeitraum 24 Kaufverträge erfasst. In der Teilregion West entfielen 93 Prozent aller Kaufverträge auf diese beiden Städte. Im Amt Rhinow wurden innerhalb von zehn Jahren nur zwei Kaufverträge abgeschlossen, in den Ämtern Friesack und Nennhausen gab es jeweils einen Kauffall. In der Gemeinde Milower Land wurde kein Kaufvertrag erfasst.

In der Teilregion Ost entfielen die meisten Kaufverträge auf die Stadt Falkensee (28 Kauffälle) und die Gemeinde Wustermark (27 Kauffälle). Danach folgten die Gemeinde Brieselang (21 Kauffälle) und die Stadt Nauen (20 Kauffälle) sowie mit etwas Abstand Dallgow-Döberitz (13 Kauffälle). In Schönwalde-Glien (7 Kauffälle) und Ketzin (2 Kauffälle) fiel die Gewerbeflächennachfrage deutlich geringer aus (vgl. Abbildung 38).

ABBILDUNG 38: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 AUF KOMMUNALER EBENE



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Grundstücksverkäufe erfolgten zur Hälfte durch die öffentliche Hand

Die öffentliche Hand trat bei etwa der Hälfte der 177 Kauffälle als Veräußerer auf. Von den insgesamt 90 Kauffällen entfielen 64 auf die Gemeinden, 25 auf den Landkreis und in einem Fall veräußerte der Bund ein Grundstück. Bei einem weiteren Drittel der Kauffälle trat der Veräußerer als juristische Person auf. Bei 26 Kauffällen wurde eine natürliche Person als Verkäufer des Grundstücks angegeben.

Geringer Gewerbeflächenumsatz für das klassische Gewerbe

Im Betrachtungszeitraum wurden innerhalb von zehn Jahren 117,9 Hektar Gewerbebauland vermarktet. Darunter befanden sich 7,7 Hektar an Sondernutzungen durch Handel. Der durchschnittliche Flächenumsatz ohne Handel betrug somit rund 11,0 Hektar pro Jahr. Werden ferner die größeren Logistikansiedlungen aus dem Flächenumsatz, wie die Logistikansiedlungen im GVZ Berlin West und in Ketzin, herausgerechnet, reduziert sich der Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum auf 61,2 Hektar für das klassische Gewerbe (vgl. Tabelle 6). Das entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 6,1 Hektar pro Jahr.

TABELLE 6: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH NUTZUNGEN

REGION	IN HEKTAR
FLÄCHENUMSATZ INSGESAMT 2007-2016	117,9
ABZGL. FLÄCHENUMSATZ HANDEL 2007-2016 (SONDERNUTZUNGEN)	7,7
ABZGL. FLÄCHENUMSATZ GRÖßERE LOGISTIK 2007-2016	49,0
SUMME FLÄCHENUMSATZ 2007-2016 KLASSISCHES GEWERBE	61,2

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Vom gesamten Flächenumsatz im Landkreis Havelland (117,9 ha) entfielen rund 75 Prozent (88,2 ha) auf die Teilregion Ost. Der durchschnittliche Flächenumsatz pro Jahr lag folglich in der Teilregion Ost bei 8,8 Hektar und in der Teilregion West bei rund 3,0 Hektar. Ohne Handel und Großlogistik lag der durchschnittliche Flächenumsatz im Zeitraum 2007 bis 2016 in der Teilregion Ost bei 3,2 Hektar und in der Teilregion West bei 2,9 Hektar pro Jahr (vgl. Tabelle 7).

TABELLE 7: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

REGION	FLÄCHENUMSATZ & ANTEIL 2007–2016	FLÄCHENUMSATZ & ANTEIL 2007–2016 OHNE HANDEL UND GRÖßERE LOGISTIK
TEILREGION OST	88,2 ha (74,8 %)	32,5 ha (53,1 %)
TEILREGION WEST	29,7 ha (25,2 %)	28,7 ha (46,9 %)
HAVELLAND GESAMT	117,9 ha	61,2 ha

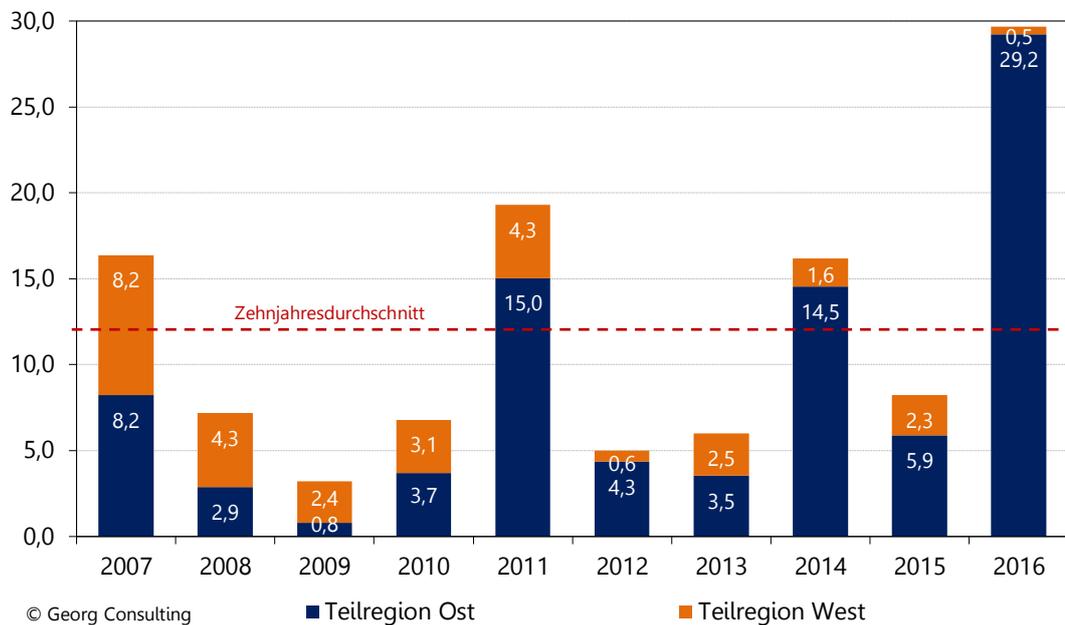
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Stark schwankende Gewerbeflächennachfrage

Wie bei der Nachfrageentwicklung nach Kauffällen bereits erläutert, zeigen sich auch beim Flächenumsatz deutliche Schwankungen im Zeitverlauf. Die Flächenachfrage schwankte zwischen 3,2 Hektar im Jahr 2009 und 29,7 Hektar im Jahr 2016. Auf die nachfragestarken Jahre 2007, 2011, 2014 und 2016 folgten stets niedrige Umsatzwerte (vgl. Abbildung 39).

ABBILDUNG 39: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH TEILREGIONEN

ha



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Innerhalb des Landkreises dominierten die drei Kommunen Wustermark (30,9 ha), Brieselang (22,6 ha) und Premnitz (19,8 ha) die Gewerbeflächennachfrage. Auf sie entfielen insgesamt 73,2 Hektar Flächenumsatz, was einem Anteil von rund 62 Prozent an der Gesamtnachfrage entspricht. In vier Kommunen wurden zwischen acht und zehn Hektar Gewerbebauland nachgefragt: Ketzin/Havel (9,4 ha), Falkensee (9,2 ha), Nauen (8,7 ha) und Rathenow (8,1 ha). Deutlich geringer fiel die Gewerbeflächennachfrage in Dallgow-Döberitz (4,0 ha), Schönwalde-Glien (3,3 ha) sowie in den Ämtern Rhinow (1,3 ha) und Nennhausen (0,5 ha) aus. Im Amt Friesack umfasste der Kauffall lediglich 360 Quadratmeter (vgl. Abbildung 40).

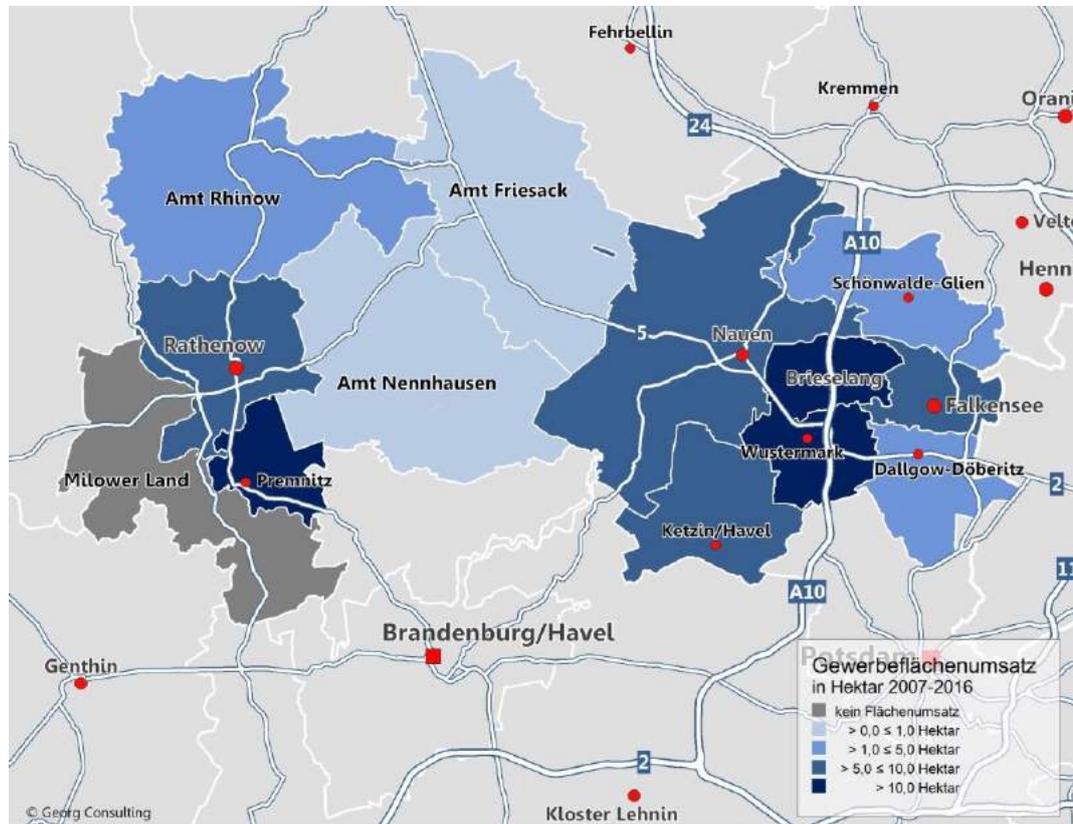
Durchschnittliche Grundstücksgröße bei 6.660 Quadratmetern

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Gesamtzeitraum bei 6.660 Quadratmetern je Kauffall. Der Wert schwankte in den einzelnen Jahren deutlich. In den Jahren mit einem hohen Flächenumsatz fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich höher aus, als in Jahren mit niedriger Nachfrage. Beispielsweise betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße im Jahr 2009 3.560 Quadratmeter je Kauffall. Im Jahr 2016 lag der entsprechende Wert bei 21.200 Quadratmetern je Kauffall. In diesen Fällen spiegeln sich die Ankäufe von Logistikflächen in der Statistik wider.

Die Logistikflächennachfrage konzentriert sich auf die Kommunen an der A 10 (Berliner Ring), weshalb die durchschnittliche Grundstücksgröße in der Teilregion Ost (7.472 qm) höher ausfiel als in der Teilregion West (5.044 qm). Die GVZ-Standorte Wustermark (11.452 qm) und Brieselang (10.739 qm) weisen entsprechend die höchsten Durchschnittswerte auf. In der Stadt Premnitz, wo die hohe Flächennachfrage vor allem durch das Produzierende Gewerbe generiert wird, lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 6.377 Quadratmetern je Kauffall. In den Städten

Falkensee, Nauen und Rathenow wurden Grundstücke von durchschnittlich 3.000 bis 4.000 Quadratmetern verkauft. Dies entspricht der sonst üblichen Spanne von 3.000 bis 6.000 Quadratmetern je Kauffall.

ABBILDUNG 40: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 AUF KOMMUNALER EBENE



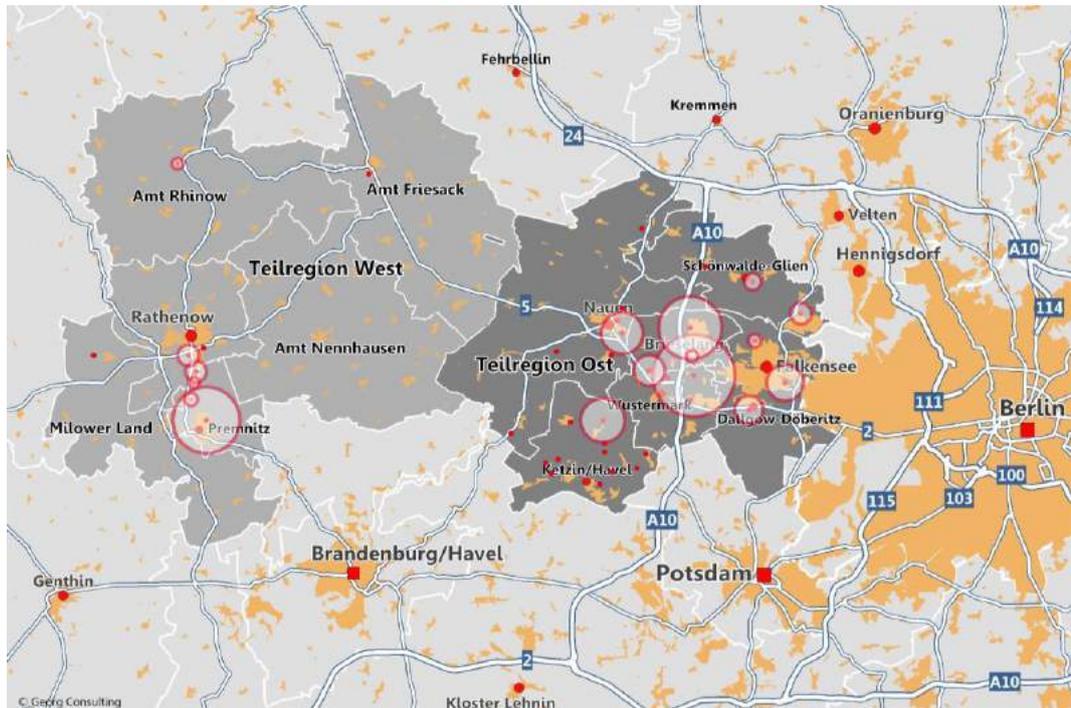
QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

3.2.1 Gewerbeflächennachfrage in den Gewerbegebieten

Die Datengrundlage erlaubt eine räumliche Verortung des Gewerbeflächenumsatzes. Im Rahmen der Untersuchung wurden in Rücksprache mit der Landkreis- und teilweise kommunalen Verwaltung 32 Gewerbegebiete erfasst.

In diesen Gewerbegebieten wurde rund 90 Prozent des Gewerbeflächenumsatzes getätigt (106,4 ha). In sechs Gewerbegebieten wurden jeweils mehr als fünf Hektar im Gesamtzeitraum vermarktet (vgl. Abbildung 41). Insgesamt belief sich der Flächenumsatz in diesen sechs Standorten auf 88,3 Hektar. Folglich konzentrierten sich etwa 75 Prozent der Flächennachfrage auf diese Gebiete. Drei Gewerbegebiete stachen in Bezug auf den Flächenumsatz hervor: die beiden GVZ-Standorte in Wustermark (29,5 ha) und Brieselang (17,4 ha) sowie der Industriepark in Premnitz (19,1 ha). Auf diese drei Standorte entfielen etwa 56 Prozent des Gewerbeflächenumsatzes. Danach folgen das Gewerbegebiet Mosolf in Ketzin mit einem Umsatz von rund 8,7 Hektar, wobei sich dieser auf einen einzigen großvolumigen Kauffall bezieht, sowie das Gewerbe- und Industriegebiet Ost in Nauen (7,7 ha) und das Gewerbegebiet Süd in Falkensee (5,9 ha).

ABBILDUNG 41: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH GEWERBEGBEBIETEN (>0,5 HA)



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

TABELLE 8: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH GEWERBEGBEBIETEN (>0,5 HA)

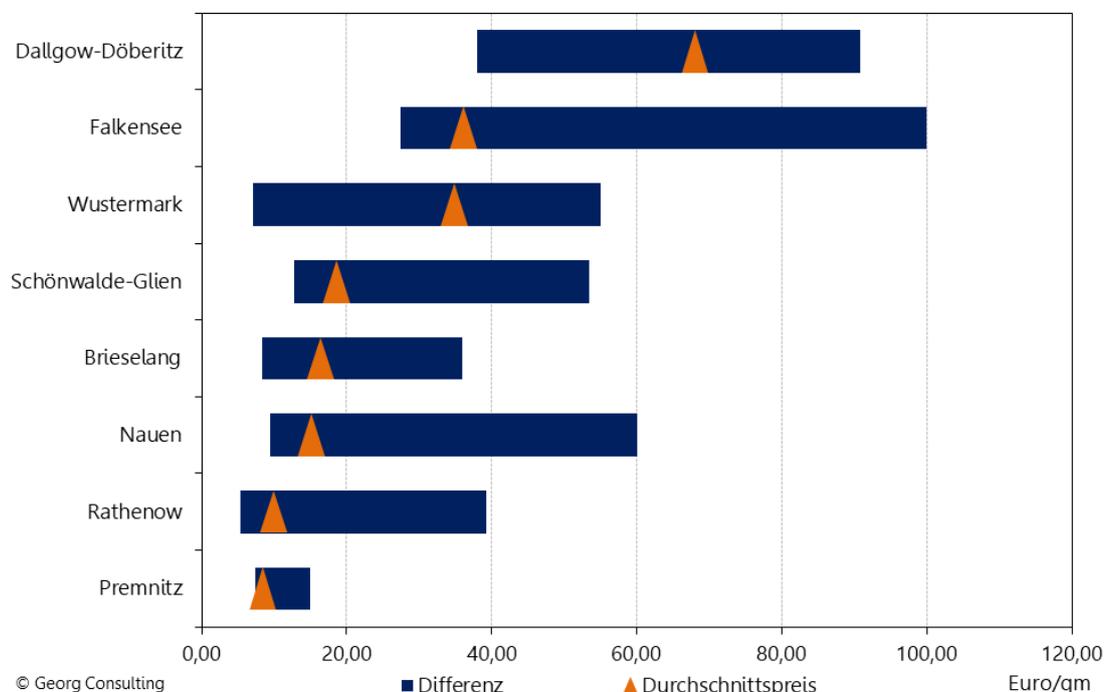
GEWERBEGBEBIETE (AUSZUG)	GEWERBEFLÄCHEN-UMSATZ 2007–2016
GVZ BERLIN WEST WUSTERMARK	29,5 ha
INDUSTRIEPARK PREMNITZ	19,1 ha
GVZ BERLIN WEST BRIESELANG	17,4 ha
GEWERBEGBEBIET MOSOLF KETZIN/HAVEL	8,7 ha
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET OST NAUEN	7,7 ha
GEWERBEGBEBIET SÜD FALKENSEE	5,9 ha
GEWERBEGBEBIET ZEESTOW BRIESELANG	4,3 ha
GEWERBEGBEBIET ARTILLERIEPARK DALLGOW-DÖBERITZ	3,6 ha
GEWERBEGBEBIET HERRENLANKE RATHENOW	2,0 ha
GEWERBEGBEBIET ERLENBRUCH SCHÖNWALDE-GLIEN	2,0 ha
GEWERBEGBEBIET GRÜNAUER FENN RATHENOW	2,0 ha
GEWERBEGBEBIET ROSENGARTEN SCHÖNWALDE-GLIEN	1,4 ha
GEWERBEGBEBIET NORD FALKENSEE	0,8 ha
GEWERBEGBEBIET MÖGELIN PREMNITZ	0,7 ha
GEWERBEPARK AM PAPPELWEG BRIESELANG	0,6 ha
GEWERBEGBEBIET HEIDEFELD RATHENOW	0,5 ha

QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Grundstückspreise variieren deutlich

Die realisierten Grundstückspreise variieren innerhalb des Landkreises deutlich. Kaufverträge für einzelhandelsbezogene Nutzungen wurden nicht berücksichtigt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbebauland in Kommunen mit mehr als fünf Kauffällen lag zwischen 9,90 Euro/qm in der Stadt Premnitz und 79,30 Euro/qm in Dallgow-Döberitz. Überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise wurden ebenfalls in Falkensee (42,14 Euro/qm) und Wustermark (40,64 Euro/qm) realisiert. Generell wurden in den berlinnahen Kommunen die höchsten Kaufpreise erzielt. Mit der Entfernung zur Bundeshauptstadt sinkt auch das Preisniveau. In der Kreisstadt Rathenow wurde mit durchschnittlich 11,62 Euro/qm ein ähnliches Preisniveau wie in Premnitz erzielt. Auch innerhalb der Kommunen zeigte sich teilweise eine große Spanne bei den Kaufpreisen.

ABBILDUNG 42: KAUFPREISSPANNE UND DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS VON GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS HAVELLAND 2007–2016 NACH KOMMUNEN MIT MIN. FÜNF KAUFFÄLLEN



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS LANDKREIS HAVELLAND (2018); GEORG CONSULTING (2018).

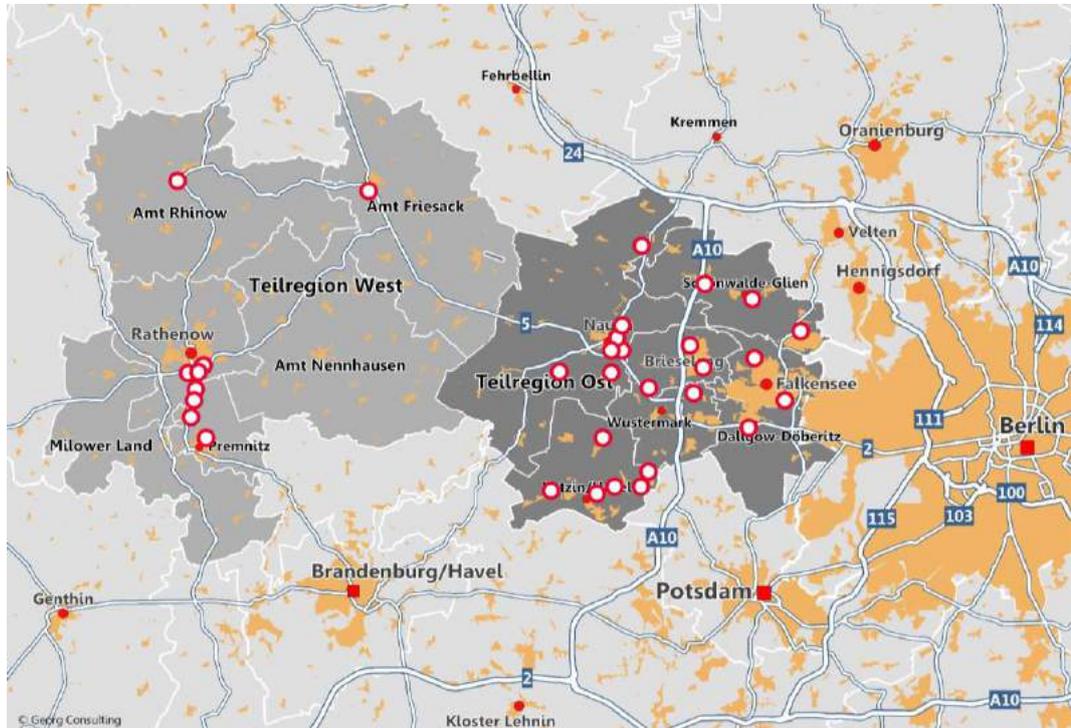
3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION

Die Gesamtfläche der insgesamt 32 Gewerbegebiete beläuft sich auf rund 1.027 Hektar (netto). Davon befinden sich 23 Standorte mit einer Gesamtfläche von 743 Hektar (netto) in der Teilregion Ost. Der Flächenanteil entspricht rund 72 Prozent. Etwas mehr als ein Viertel davon entfällt auf die GVZ-Standorte Brieselang (98 ha) und Wustermark (127 ha). Weitere größere Standorte in der Teilregion Ost sind das Gewerbegebiet Mosolf in Ketzin (90 ha), das Gewerbegebiet Süd in Falkensee (86 ha) und das Gewerbe- und Industriegebiet Ost in Nauen (62 ha).

In der Teilregion West wurden im Rahmen der Untersuchung neun Gewerbebestände identifiziert. Davon befinden sich fünf Standorte im südlichen Rathenower Stadtgebiet sowie zwei Standorte in Premnitz. Des Weiteren gibt es jeweils einen

Standort im Amt Friesack und im Amt Rhinow. Die neun Standorte verfügen über eine Gesamtfläche von rund 284 Hektar (netto). Der Industriepark Premnitz ist mit ca. 157 Hektar (netto) der mit Abstand größte Standort im Westhavelland. Auf ihn entfällt über die Hälfte der Gesamtfläche.

ABBILDUNG 43: GEWERBEBEGBIETE IM LANDKREIS HAVELLAND



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG LAND BRANDENBURG GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

3.3.1 Flächenangebot Teilregion Ost

Im Osthavelland waren im Jahr 2017 rund 83 Prozent der Grundstücksflächen in den identifizierten Gewerbegebieten belegt. Die verfügbaren Flächen summieren sich auf insgesamt 127 Hektar (netto). Die Restflächen im GVZ-Standort Brieselang (ca. 40 ha) sind jedoch aktuell nicht verfügbar. In Brieselang werden aktuell keine Baugenehmigungen erteilt, da der Anfang der 1990er Jahre aufgestellte Bebauungsplan überarbeitet wird. Im Rahmen der Überarbeitung sollen Anpassungen beim Lärmschutz vorgenommen werden, der auf Industrieanlagen ausgerichtet ist. Ziel ist es, zusätzliche Logistikansiedlungen am Standort zu ermöglichen. Durch die Komplexität des Prozesses werden kurzfristig keine Baugenehmigungen möglich sein. Das Gewerbegebiet Nord in Wustermark wurde trotz rechtskräftigem Bebauungsplan bisher nicht erschlossen.

Dadurch reduziert sich die rechnerische Flächenverfügbarkeit im Osthavelland auf rund 87 Hektar (netto). Die faktische Verfügbarkeit dürfte jedoch geringer ausfallen, da individuelle Restriktionen (u. a. Eigentümer-, Umweltaspekte) eine kurzfristige Vermarktung erschweren können. Teilweise befinden sich die Flächen in peripherer Lage mit schlechter Verkehrsanbindung, wodurch diese für viele potenzielle Nutzer unattraktiv sind.

TABELLE 9: GEWERBEGEBIETE IN DER TEILREGION OST (STAND: ENDE 2017)

KOMMUNE	GEWERBEGEBIET	GESAMTGRÖßE	RESTFLÄCHEN*
		ha	ha
BRIESELANG	GEWERBEGEBIET ZEESTOW	34,3	10,3
	GEWERBEPARK FORSTWEG	4,0	0,0
	GVZ BERLIN WEST, BRIESELANG	98,0	39,6
DALLGOW-DÖBERITZ	ARTILLERIEPARK	6,0	0,0
FALKENSEE	GEWERBEGEBIET SÜD	86,0	19,6
	GEWERBEGEBIET NORD	9,0	1,3
KETZIN	VERBUNDNETZ GAS AG	11,2	3,1
	INDUSTRIEGEBIET FALKENREHDE	10,8	4,5
	GEWERBEGEBIET ZACHOW	12,0	0,0
	GEWERBEGEBIET MOSOLF	90,0	0,0
NAUEN	GEWERBEGEBIET GUTSHOF HAVELLAND	2,0	0,0
	GEWERBEGEBIET FALKENREHDER CHAUSSEE	5,1	5,1
	GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET OST	62,0	0,0
	GEWERBEGEBIET AM SCHLAGENHORST & NORD	20,6	2,9
	GEWERBEGEBIET EHEM. BAHNHOF, BERLINER STRASSE	5,9	1,5
	MISCH- UND GEWERBEGEBIET EHEM. ZUCKERFABRIK	66,0	7,0
	POSTFRACHTZENTRUM	16,8	7,0
	GEWERBEGEBIET MARKEE NORD & MARKEER HAUPTSTRASSE	7,1	0,3
	INDUSTRIEGEBIET SCHWANEBECKER WEG	39,0	17,7
	GEWERBEGEBIET ERLENBRUCH	6,2	0,7
SCHÖNWALDE-GLIEN	GEWERBEGEBIET PERWENITZ	10,0	0,0
	GEWERBEGEBIET ROSENGARTEN	14,0	0,0
	GVZ BERLIN WEST, WUSTERMARK	127,0	6,4

QUELLEN: KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT WIRTSCHAFTSREGION OSTHAVELLAND (2018); LANDKREIS HAVELLAND (2017); MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE DES LANDES BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2017).

GVZ Berlin West

Die GVZ-Standorte Brieselang und Wustermark wurden bereits in Kapitel 2.1.2 genauer beschrieben. In den vergangenen Jahren trugen die Gewerbeflächenumsätze an beiden Teilflächen erheblich zur Vermarktungsdynamik im Landkreis Havelland bei. Das Osthavelland hat sich durch beide Standorte zu einem bedeutenden Logistikstandort in der Hauptstadtregion entwickelt. Die Flächenvermarktung in Wustermark ist weitestgehend abgeschlossen. Aktuell stehen noch rund 6,5 Hektar zur

Verfügung, wovon 5,2 Hektar auf die Erweiterung des Hafengeländes entfallen. In Brieselang gibt es zwar noch ein erhebliches Flächenpotenzial, welches jedoch aufgrund der Anpassung des Bebauungsplans kurzfristig nicht vermarktet werden kann. Durch die aktuell stark begrenzten Flächenangebote für größere Logistikansiedlungen stellen die rund 40 Hektar ein erhebliches Flächenpotenzial für das Osthavelland dar. Für die Teilfläche Brieselang ist deshalb eine zügige Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, um zeitnah Ansiedlungen am Standort zu ermöglichen.

Aktuell stehen im Landkreis somit keine Gewerbebaugrundstücke für großflächige Logistikansiedlungen zur Verfügung. In Wustermark besteht im nordöstlichen Bereich des Standortes ein Erweiterungspotenzial in Höhe von rund 25 Hektar. Dort bereits getätigte Ausgleichsflächen müssten jedoch umgewidmet werden. Kurzfristig wird der Landkreis Havelland also nicht an der Logistikflächennachfrage in der Hauptstadtregion partizipieren können.

Die geplanten infrastrukturellen Maßnahmen in den Gemeinden Brieselang und Wustermark stellen einen wichtigen Aspekt zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der GVZ-Standorte dar. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch deutlich, dass die Verkehre an beiden Standorten bisher hauptsächlich auf der Straße stattfinden, obwohl beide Standorte über eine trimodale Infrastruktur verfügen. Ziel sollte es deshalb sein, die Schiene und Binnenschifffahrt als Verkehrsträger zu stärken. Auf dem Hafengelände in Wustermark ist die Ansiedlung hafenauffiner Nutzungen vorgesehen. Der KV-Terminal zur Verladung von Containern auf die Schiene kann aufgrund der geringen Nachfrage aktuell nicht durchgängig betrieben werden. Es sollten daher zusätzliche Potenziale für die Nutzung, etwa durch eine Erweiterung der Zielgruppe, identifiziert werden. Eine Stärkung anderer Verkehrsträger trägt auch zur Entlastung der gesamten Infrastruktur im Osthavelland bei.

Gewerbegebiet Süd, Falkensee

Das Gewerbegebiet Süd in Falkensee befindet sich weniger als einen Kilometer von der Brandenburger Landesgrenze zum Berliner Stadtbezirk Spandau entfernt und umfasst eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 86 Hektar (netto). Die B 5 verläuft drei Kilometer südlich des Gebietes. Die Anschlussstellen der A 10 (Berlin-Spandau) und der A 100 (Spandauer Damm) sind jeweils rund zwölf Kilometer entfernt. Nördlich des Gebietes verläuft eine Bahntrasse, welche das Gebiet über die Bahnhöfe Falkensee und Seegefeld anschließt. Von den 19,6 Hektar (netto) verfügbarer Gewerbefläche befindet sich der Großteil im östlichen Bereich des Gewerbegebietes. Der Standort ist hier in wenige größere Grundstücke unterteilt. Im westlichen Teil liegt hingegen eine kleinteilige Parzellierung mit Gewerbebetrieben vor, welche an Wohngebiete anschließen. Die Grundstücksflächen befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Stadt Falkensee hat das Gewerbegebiet zusammen mit den verschiedenen Eigentümern entwickelt. Die Stadt verfügt dort über keine eigenen Flächen zur Vermarktung. Alle Grundstücke sind erschlossen und die Errichtung einer zusätzlichen Straße ist geplant. Der Standort verfügt über eine Breitbandanbindung von 100 Mbit/sec. Teilweise liegen qualifizierte B-Pläne vor, der Großteil

des Gebietes befindet sich jedoch planungstechnisch im Verfahren. GRW-Förderungen für kleine und mittelständische Unternehmen sind möglich.

Die Stadt Falkensee verfügt über kein eigenes Gewerbebauland und ist bei der Ansiedlung von Unternehmen auf die Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer angewiesen. Dies kann sich als Hemmnis bei der Flächenvermarktung herausstellen. In der Stadtpolitik gibt es aktuell keine Planungen zur Erschließung weiterer Gewerbegebiete. Es bestehen lediglich Überlegungen einen rund sechs Hektar großen Grünstreifen im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Süd an der L 20 Richtung Dallgow-Döberitz zu erschließen. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Erschließung der südöstlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen zu prüfen. Die Flächen werden aktuell für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen und als Hundewiese genutzt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssten dann an anderer Stelle kompensiert werden. Die Flächen bieten durch die direkte Nähe zum Gewerbegebiet Süd und die ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die B 5 attraktive Standortqualitäten. Um mehr Handlungsspielraum bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Falkensee zu erhalten, wird empfohlen, dass die Kommune die Flächen durch einen frühen Ankauf sichert und in Eigenregie entwickelt.

ABBILDUNG 44: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES SÜD IN FALKENSEE



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gewerbegebiet Zeestow, Brieselang

Die Erschließung des Gewerbegebietes Zeestow erfolgte im Jahr 1994. Seitdem haben sich 30 Unternehmen mit insgesamt rund 1.000 Mitarbeitern am Standort angesiedelt. Der Gewerbemix umfasst Produzierendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Baustoffhandel auf einer Gesamtfläche von rund 34 Hektar (netto). Das Gewerbegebiet liegt siedlungsfremd an der autobahnähnlich ausgebauten B 5. Der Standort verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Über die B 5 ist die A 10 in rund drei Kilometern und die Berliner Stadtgrenze in rund 15 Kilometern erreichbar. Die Flächenauslastung betrug zum Jahresende 2017 rund 70 Prozent. Die verfügbaren Grundstücksflächen von insgesamt 10,3 Hektar werden durch die Gemeinde Brieselang vermarktet. Die Grundstücksgrößen können individuell angepasst werden und sind umfassend erschlossen. Unweit des Gewerbegebietes befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Nauen, Dallgow-Döberitz und Potsdam.

Gerade für das Handwerk und Kleingewerbe bietet das Gewerbegebiet aufgrund der vergleichsweise günstigen Grundstückspreise und hervorragenden Verkehrsanbindung an die autobahnähnlich ausgebaute B 5 attraktive Standortqualitäten. Das Gewerbegebiet Zeestow sollte zukünftig stärker als Standort für kleinere Unternehmen mit Verlagerungsabsichten aus dem Osthavelland oder dem westlichen Stadtgebiet Berlins profiliert werden. Im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten im Osthavelland weist der Standort Zeestow noch ein erhebliches Flächenpotenzial für kleinere Grundstücksanfragen zwischen 0,5 bis 1,0 Hektar auf.

ABBILDUNG 45: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES ZEESTOW IN BRIESELANG



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

3.3.2 Flächenangebot Teilregion West

In der Teilregion West beträgt der Auslastungsgrad in den neun Gewerbebeständen ebenfalls rund 83 Prozent. Dies entspricht einer Flächenverfügbarkeit von rund 49 Hektar (netto), wovon jedoch fünf Hektar bisher unerschlossen sind. Dabei handelt es sich um das Gewerbegebiet B 188 in Rathenow. Die restlichen 44 Hektar (netto) verteilen sich auf fünf Standorte. Die meisten Flächen sind im Industriepark Premnitz (29 ha) und im Gewerbegebiet Heidefeld in Rathenow (10 ha) verfügbar.

TABELLE 10: GEWERBEGBIETE IN DER TEILREGION WEST (STAND: ENDE 2017)

KOMMUNE	GEWERBEGBIETE	GESAMTGRÖÖE	RESTFLÄCHEN*
		ha	ha
PREMNITZ	GEWERBEPARK MÖGELIN	4,0	0,0
	INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK PREMNITZ	157,0	29,0
RATHENOW	GEWERBEGBIET B 188	4,8	4,8
	GEWERBEGBIET GRÜNAUER FENN	21,9	1,0
	GEWERBEPARK GRÜNAUER WEG	12,0	0,0
	GEWERBEGBIET HEIDEFELD	27,7	9,9
	GEWERBEFLÄCHE HERRENLANKE	23,0	0,0
AMT FRIESACK	GEWERBEGBIET FRIESACK ALTINDUSTRIE	8,0	2,6
AMT RHINOW	GEWERBEGBIET SIEDLERFELD, WERNER-SEELENBINDER-STR.	26,0	1,6

QUELLEN: LANDKREIS HAVELLAND (2018); MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE DES LANDES BRANDENBURG (2018); STADT RATHENOW (2017); GEORG CONSULTING (2018).

Industriepark, Premnitz

Der Industriepark Premnitz (IPP) ist einer der bedeutenden Gewerbestandorte in der „Wirtschaftsregion Westbrandenburg“ und wird durch die südlich angrenzende B 102 erschlossen. Das von der Havelländischen Eisenbahn betriebene Industriegleisnetz im Gebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das Gleisnetz der Deutschen Bahn. Die geographische Nähe zur Havel bietet Möglichkeiten der Kühlwasserentnahme sowie Wasserentsorgung. Von den rund 157 Hektar (netto) Gesamtfläche des Industrieparks sind noch rund 29 Hektar sofort verfügbar, wobei die größte verfügbare Einzelfläche rund fünf Hektar umfasst. Etwa 40 ansässige Unternehmen haben in den vergangenen ca. 1.400 Arbeitsplätze in den Branchenschwerpunkten der Kunststoffproduktion, chemischen Industrie, Energiewirtschaft, Metallbearbeitung und Recyclingwirtschaft geschaffen. Als wichtige Unternehmen am Standort sind insbesondere der Faserproduktionsbetrieb Märkische Faser GmbH sowie die EEW-Gruppe mit ihrer Müllverbrennungsanlage zu nennen. Ein genehmigter FNP sowie flächendeckend qualifizierte Bebauungspläne liegen vor.

Rund zwei Drittel des Gewerbeflächenumsatzes in der Teilregion West entfiel im Zeitraum 2007 bis 2016 auf den Industriepark Premnitz. Die dort ansässigen Unternehmen bieten zahlreiche Arbeitsplätze für die Region. Laut Standortmanagement gehört Premnitz zu den modernsten Chemiestandorten in Brandenburg. Die flächendeckende Ausweisung von GI-Flächen ist ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Als Nachteil für die ansässigen Unternehmen erweist sich die relativ weite Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle. Gerade deshalb ist eine zügige Umsetzung der bereits geplanten Baumaßnahmen an der B 102 in Richtung Brandenburg an der Havel wichtig. Die Fahrzeit zur Anschlussstelle Brandenburg an der Havel (A 2) würde sich von 45 auf 35 Minuten verringern. Ein weiteres wichtiges

Projekt zur Verbesserung der Verkehrsanbindung ist die östlich des Industrieparks Premnitz geplante Ortsumgehung Premnitz. Der Neubau der Umgehung bis zur B 188 in Rathenow soll vor allem die Verkehrsbelastung innerhalb Premnitz verringern, bietet aber auch eine leistungsfähige Anbindung des Industrieparks an die B 102. Das Projekt wurde bereits in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Das Planfeststellungsverfahren beginnt in diesem Jahr.

ABBILDUNG 46: LUFTBILD DES INDUSTRIEPARKS IN PREMNIETZ



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gewerbegebiet Heidefeld, Rathenow

Das Gewerbegebiet Heidefeld befindet sich an der B 102 etwa vier Kilometer südlich des Zentrums der Kreisstadt Rathenow. Aufgrund angrenzender Bewaldung und Grünflächen weist der Standort einen hohen Freiflächenanteil auf. Die gewerblich nutzbare Fläche umfasst rund 28 Hektar (netto), wovon 8,5 Hektar verfügbar sind. Die Vermarktung erfolgt durch die Stadt Rathenow. Vorrang für eine Ansiedelung haben dem Bebauungsplan zufolge produzierende Unternehmen aus Handwerk und Industrie. Das Gewerbegebiet wird insbesondere durch die Rathenower Optik GmbH (Tochtergesellschaft der Fielmann AG) sowie die Biogasanlage der Firma GreenGas GmbH geprägt. Weitere ansässige Unternehmen kommen aus den Bereichen des Automobilhandels, Wasserver- und -entsorgung, sowie des Arbeitsgeräteverleihs.

Der Standort Heidefeld kann in den kommenden Jahren von der fast vollständigen Flächenvermarktung in den anderen Gewerbegebieten in der Kreisstadt profitieren. Durch die direkte Anbindung an die B 102 und die Ortsrandlage verfügt das Gewerbegebiet über eine hohe Standortqualität. Ein weiterer Vorteil ist die Verfügbarkeit sowohl von GE- als auch GI-Flächen. Die Gewerbeflächennachfrage in der Kreisstadt kommt laut Wirtschaftsförderung weitestgehend aus dem Bestand. Langfristig könnte bei Verlagerungsinteresse von Rathenower Unternehmen, z. B. aus dem Bereich Optik, der Standort Heidefeld eine zentrale Rolle spielen.

ABBILDUNG 47: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES HEIDEFELD IN RATHENOW



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gewerbegebiet Siedlerfeld, Rhinow

Das Gewerbegebiet Siedlerfeld wurde 1991 erschlossen und befindet sich im Süden der Stadt Rhinow an der Werner-Seelenbinder-Straße in Richtung Prietzen. Rhinows Hauptverkehrsanschluss, die B 102 ist rund 300 Meter vom Standort entfernt. Brandenburg an der Havel ist in 50 Kilometern und Berlin-Spandau in 69 Kilometern Entfernung zu erreichen. Die Anschlussstelle Neuruppin-Süd (A 24) ist rund 46 Kilometer entfernt. Im Gewerbegebiet gibt es noch vier verfügbare Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1,6 Hektar, welche sich an die in rund 200 m nordwestlich entfernte Wohnsiedlung anschließen. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz. Eine Fläche wird im FNP als gemischte Baufläche geführt. Im Norden markiert ein EDEKA-Supermarkt den Gebietseingang, südlich der Haupterschließungsstraße sind lokale Agrar- und Maschinenbauunternehmen ansässig. Im Zentrum des Gebietes hat sich 2016 die Brandenburger Landtechnik GmbH mit einer neuen Niederlassung angesiedelt und prägt seitdem das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes.

ABBILDUNG 48: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES SIEDLERFELD IN RHINOW



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Vermarktungsdynamik im Amt Rhinow fiel mit einem Kauffall im Gewerbegebiet Siedlerfeld im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 sehr gering aus. Durch die periphere Lage des Standortes ist auch zukünftig von einer geringen Gewerbeflächennachfrage auszugehen. Die Flächen sind insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe mit lokalem und regionalem Bezug geeignet. Freie Grundstücke könnten auch als Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe in Frage kommen.

Flächenpotenziale außerhalb der bestehenden Gewerbegebiete

Neben den bereits dargestellten Flächenpotenzialen in den bestehenden Gewerbegebieten sowie auf dem BahnTechnologie Campus in Elstal wurden im Rahmen der Untersuchung zwei weitere größere gewerbliche Flächenpotenziale im Landkreis Havelland identifiziert.

Das Gewerbegebiet Nord in Wustermark befindet sich nördlich der B 5 unweit der Anschlussstelle Berlin-Spandau (A 10). Der Standort verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung. Im südlichen Standortbereich besteht eine direkte Anbindung an die autobahnähnlich ausgebaute B 5. Im Osten grenzt der Standort an den Havelkanal und das GVZ in Wustermark. Das Gewerbegebiet ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan weist sowohl GE- als auch GI-Flächen aus. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Aufgrund der Vielzahl der Flächeneigentümer wurde der Standort bisher nicht erschlossen. Informationen zu einer zeitnahen Entwicklung des Standortes sind nicht vorhanden. Das Flächenpotenzial umfasst eine gewerblich nutzbare Fläche von rund 51 Hektar. In Hinblick auf die hohe Lagegunst des Standortes und eine absehbare Flächenknappheit im GVZ Wustermark, könnte das Gewerbegebiet Nord für die Entwicklung zusätzlicher Logistikflächen in Wustermark infrage kommen.

ABBILDUNG 49: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES NORD IN WUSTERMARK



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Planungen für einen interkommunalen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort

Nördlich des Gewerbegebietes in Etzin gibt es von der Firma MOSOLF Logistics & Services GmbH Überlegungen zusätzliche Gewerbeflächen zu erschließen. Das durch das Unternehmen initiierte Projekt „Gewerbegebiet Markau-Süd“ würde sich über die drei Kommunen Ketzin, Nauen und Wustermark erstrecken und rund 350 Hektar (brutto) umfassen. Die Planungen befinden sich aktuell in der Anfangsphase. Die Stadt Nauen müsste zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans durchführen, da das Projektgebiet laut geltendem Planungsrecht vorwiegend für landwirtschaftliche Zwecke und als Sondergebiet für Windkraftanlagen vorgesehen ist. Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg muss dieser Änderung ebenfalls zustimmen. Die Zustimmung kann nur erfolgen, wenn der Standort eine gewisse Größe aufweist, um ihn als gewerblich-industriellen Vorsorgestandort einzuordnen. Ursprünglich war die Erschließung von 68 Hektar geplant.

Die siedlungsferne Lage nördlich des Gewerbegebietes Mosolf erfordert eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an die B 5 und A 10. Bereits heute ist die Verkehrsbelastung, insbesondere im Wustermarker Ortsteil Wernitz, durch den Schwerlastverkehr auf der Landesstraße 863 sehr hoch. Die Verkehrsanbindung soll daher durch eine Umgehungsstraße sichergestellt werden. Diese soll teilweise von der Firma MOSOLF Logistics & Services GmbH finanziert werden. Die Landesplanung macht das Nutzungsrecht für das Gewerbegebiet vom Bau der Umgehungsstraße abhängig. Aktuell beraten sich die Stadt- und Ortsbeiräte über eine Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben.

3.4 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IM LANDKREIS HAVELLAND

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.

Der Landkreis Havelland hat im August 2017 vom Bundesministerium vier Förderbescheide übergeben bekommen. Die Fördermittel für das Programm „Breitbandausbau – Infrastrukturprojekte und Gewerbegebietsförderung“ belaufen sich auf insgesamt rund 30 Millionen Euro⁹. Das Land Brandenburg hat weitere 16,7 Millionen Euro an Fördergeldern zugesagt. Zusätzlich wird der Landkreis 5,2 Millionen Euro bereitstellen, sodass sich das gesamte Investitionsvolumen auf etwa 52 Millionen Euro belaufen wird. Im Vorwege wurde durch ein externes Planungs- und Beratungsbüro eine vorbereitende Studie für den Förderantrag erarbeitet. Der Ausbau soll in diesem Jahr beginnen. Ziel ist ein annähernd flächendeckender Versorgungsgrad von 50 Mbit/sec mit Ausnahme von abgelegenen Gehöften oder ähnlichen Grundstücken. Die Ausbaumaßnahmen erfolgen somit auch in den Gewerbegebieten.

Mit Stand Dezember 2017 wiesen die Kommunen Dallgow-Döberitz und Retzow 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 Falkensee, Nauen, Rathenow, Seeblick und Kotzen lag der entsprechende Anteil bei über 75 Prozent.

3.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

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 Unternehmenskonjunktoren, 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 Havelland wird daher zielführend über verbrauchsgestützte Trendfortschreibungen ermittelt.

Orientierungsrahmen von 51 bis 55 Hektar (netto) bis 2025 (ohne Logistik)

Im Zeitraum von 2007 bis 2016 wurden im Landkreis Havelland 61,2 Hektar Gewerbeflächen umgesetzt. Dieser Wert bezieht sich auf die Vermarktung von Gewerbebaugrundstücken für das klassische Gewerbe, also ohne die Sondernutzung Handel und großflächige Logistik. Wird der Verbrauchswert in Höhe von 6,1 Hektar pro Jahr bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben, so würde die zukünftige Flächennachfrage rund 55 Hektar (netto) umfassen (vgl. Tabelle 11).

⁹ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017a): Übergebene Förderbescheide für den Breitbandausbau - Infrastrukturprojekte und Gewerbegebietsförderung (Stand 22.08.2017).

In der Koppelung des Flächenverbrauchs an die konjunkturelle Entwicklung (BIP-Wachstum) entsteht bei einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,2 Prozent eine Flächennachfrage in Höhe von rund 51 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für das klassische Gewerbe bei 51 bis 55 Hektar (netto) bzw. bei 66 bis 72 Hektar (brutto).

Sollte die konjunkturelle Entwicklung weniger dynamisch verlaufen, sinkt der Flächenbedarf auf unter 40 Hektar (netto). Bei einer sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung kann er sich auf über 60 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 erhöhen.

Die Nachfrage nach Logistikflächen ist vor allem im östlichen Teil des Landkreises aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung hoch. Hier wurden im Zeitraum von 2007 bis zum Jahr 2016 rund 49 Hektar für Logistikansiedlungen vermarktet. Das entspricht einem jährlichen Flächenumsatz von fast fünf Hektar pro Jahr. Die Nähe zu Berlin macht diesen Teil des Landkreises u. a. attraktiv für die Konsumgüterlogistik und B2B-Warenverkehre. In welchem Umfang in Zukunft weitere Logistikflächen auf dem Markt kommen, ist vor allem eine standortpolitische Entscheidung im Hinblick auf die entsprechende Flächenentwicklung. Im Zusammenhang mit der Flächenbereitstellung für Logistikansiedlungen ist darauf hinzuweisen, dass Logistik im Landkreis Havelland zu den Wachstumsbranchen zählt und zu einem erheblichen Teil zu der positiven Beschäftigtenentwicklung beigetragen hat. Die Flächennachfrage durch Handel wird vor allem durch die rechtliche Genehmigungspraxis gesteuert und kann daher nur schwierig prognostiziert werden.

TABELLE 11: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM LANDKREIS HAVELLAND 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 1,2 % 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 ZEHNJAHRESZEITRAUM 2007–2017 OHNE HANDEL UND GROBLOGISTIK	6,1	54,9			
Ø HEKTAR PRO 1 %-BIP-WACHSTUM IM ZEITRAUM 2007–2016 OHNE HANDEL UND GROß- LOGISTIK	4,7		33,8	50,8	63,5
ZUSÄTZLICHE ANGEBOTSORIEN- TIERTE FLÄCHENENTWICKLUNG LOGISTIK	ZUZÜGLICH LOGISTIKFLÄCHEN (ANGEBOTSORIENTIERT) Hinweis: Im Zeitraum 2007 bis 2016 wurden pro Jahr 4,9 Hektar an Logistikflächen (Baugrundstücke) vermarktet.				

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Wird der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Teilregionen betrachtet, ergibt sich für die Teilregion Ost ein Bedarf von schätzungsweise 27 bis 29 Hektar (netto) ohne Berücksichtigung der Nachfrage nach Logistik- und Handelsflächen. Das entspricht einem Bruttoflächenbedarf von rund 35 bis 38 Hektar (brutto).

Für die Teilregion West fällt der Orientierungsrahmen 2025 gemäß der geringeren Trendwerte deutlich geringer aus und liegt bei 24 bis 26 Hektar. Das entspricht einem Bruttoflächenbedarf von ca. 31 bis 34 Hektar (vgl. Tabelle 12).

TABELLE 12: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE NACH TEILREGIONEN 2017–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE)	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,2 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2017–2025 (9 JAHRE) BEI Ø 1,5 % BIP PRO JAHR
	ha	ha	ha	ha
TEILREGION OST OHNE HANDEL UND GROßLOGISTIK	28,8	18,0	27,0	33,8
TEILREGION WEST OHNE HANDEL UND GROßLOGISTIK	26,1	15,8	23,8	29,7
GESAMT OHNE HANDEL UND GROßLOGISTIK	54,9	33,8	50,8	63,5

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Rein rechnerisch kein Zusatzbedarf, aber qualitative Flächenengpässe möglich

Der Zusatzbedarf an Gewerbeflächen 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 rund 176 Hektar an Restflächen vorhanden. Davon entfallen 46 Hektar auf die GVZ-Standorte, 81 Hektar auf die restlichen Gewerbegebiete im östlichen Teil der Region und rund 49 Hektar auf den Westen des Landkreises (Stand: Ende 2017). Im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der Nachfrage bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass im Landkreis rein rechnerisch ausreichend Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten vorhanden sind.

Im Hinblick auf einzelne Kommunen und Gewerbegebiete kann es jedoch zu quantitativen und/oder qualitativen Flächenengpässen kommen. Gerade in verkehrlich gut angebundenen Standorten im Osthavelland hat sich das Gewerbeflächenangebot mittlerweile deutlich verringert. Dies ist z. B. am GVZ-Standort Wustermark der Fall.

3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Die Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Havelland war in den letzten Jahren stark durch Nachfrage von Logistik geprägt. Von den knapp 118 Hektar Gewerbeflächenumsatz im Zeitraum 2007 bis 2016 entfielen nur 61 Hektar auf das klassische Gewerbe (51,7 %).

Von der hohen Nachfrage nach Logistik hat vor allem die Teilregion Ost profitiert (rund 88 ha). Wird nur der Flächenumsatz des klassischen Gewerbes betrachtet, verteilt sich der entsprechende Flächenumsatz von rund 6,1 Hektar pro Jahr zu fast gleichen Teilen auf die beiden Regionen des Landkreises auf (Teilregion Ost 3,2 ha/Jahr; Teilregion West 2,9 ha/Jahr).

Auffällig sind die zum Teil günstigen Preise für Gewerbebaugrundstücke. Insbesondere im westlichen Teil des Landkreises ist das Preisniveau niedrig. In Spiegelung des Preisniveaus mit den vergleichsweise geringen Flächenumsätzen zeigt sich, dass der Preis hier als Standortfaktor kaum eine Rolle spielt – mit der Ausnahme bei flächenintensiven und meist wenig produktiven Nutzungen (wie z. B. Abstellflächen).

Ausgehend von dem Verbrauchswert in Höhe von 6,1 Hektar pro Jahr ergibt sich ein Orientierungsrahmen der Flächennachfrage von rund 55 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. In der Korrelation des Flächenumsatzes mit der konjunkturellen Entwicklung entsteht bei einem durchschnittlichen Wachstum von 1,2 Prozent/Jahr eine Flächennachfrage in Höhe von rund 51 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für das klassische Gewerbe bei 51 bis 55 Hektar (netto) bzw. bei 66 bis 72 Hektar (brutto).

Für die Logistikwirtschaft müssten angebotsorientiert Flächen an geeigneter verkehrsgünstiger Lage entwickelt werden. Der durchschnittliche Flächenumsatz für Logistik lag zuletzt bei rund fünf Hektar pro Jahr.

In den bestehenden Gewerbegebieten im Landkreis gibt es noch rund 176 Hektar an nicht verkauften Gewerbegrundstücken. Davon sind rund 46 Hektar für Logistiksiedlungen vorgesehen (GVZ-Standorte). Während am GVZ-Standort Brieselang noch ein größeres Flächenpotenzial zur Verfügung steht, verfügt der GVZ-Standort Wustermark nur noch über ein geringes freies Flächenpotenzial.

Im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der Nachfrage bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass im Landkreis rein rechnerisch ausreichend Gewerbeflächen in den Bestandsgebieten vorhanden sind. Unabhängig von der Gesamtsituation zeichnen sich in einigen Kommunen jedoch Flächenengpässe ab. Ursache hierfür sind u. a. Eigentümeraspekte, die eine Flächenmobilisierung erschweren.

4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT HAVELLAND

Der Landkreis Havelland ist insgesamt durch eine positive Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung gekennzeichnet. Allerdings profitiert besonders der berlinnahe östliche Teil des Landkreises von dieser Dynamik.

Neue Beschäftigungsverhältnisse sind vor allem in der Logistik entstanden. Der Zuwachs in diesem Wirtschaftszweig hat mit rund 30 Prozent zum gesamten Beschäftigungswachstum im Zeitraum 2008 bis 2016 beigetragen. Zusammen mit dem wachsenden Gesundheitswesen (Beitrag von knapp 16 % zum Beschäftigtenwachstum) und dem expansiven Handel inklusive Online-Versandhandel (Beitrag von 24 % zum Beschäftigtenwachstum) entfielen allein auf diese drei Wirtschaftszweige rund 70 Prozent des gesamten Beschäftigtenzuwachses im Landkreis.

Aber auch die Beschäftigtenentwicklung in der Industrie sowie im Baugewerbe verlief im Landkreis Havelland unter positiven Vorzeichen. Zusammen mit der Logistik gelten diese Wirtschaftszweige als direkt gewerbeflächenrelevant. Insgesamt betrachtet sind etwa 39 Prozent der Arbeitsplätze im Landkreis gewerbeflächenrelevant und damit von einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenversorgung abhängig (Deutschland: 32,2 %).

Positiv für den Wirtschaftsstandort Havelland ist der hohe Anteil an Beschäftigten mit einer anerkannten Berufsausbildung (Facharbeiter) sowie die deutlich rückläufige Zahl der Arbeitslosen.

Der Wirtschaftsstandort Havelland ist, neben den festgestellten intraregionalen Unterschieden, durch einen unterdurchschnittlichen industriellen Besatz geprägt. Dieser geht einher mit einer stark unterdurchschnittlichen Produktivität und einer vergleichsweise niedrigen Exportquote in der Industrie.

Vor dem skizzierten Hintergrund lassen sich die folgenden standortpolitischen Empfehlungen ableiten.

a) Ausbau der Funktion als logistische Drehscheibe im westlichen Umland von Berlin

Die Logistik war in den vergangenen Jahren im Landkreis Havelland einer der Wachstumsbetreiber und ein wichtiger Jobmotor. Um diese positive Entwicklung weiter fortsetzen zu können, sollte die Logistikwirtschaft im Landkreis aktiv unterstützt werden. Hierzu gehört u. a. eine ausreichende Flächenversorgung. Können ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden, sollte sich der Landkreis stärker als bisher als Logistikregion (auch innerhalb der Logistikmarktregion Berlin) profilieren. Unter Umständen könnte eine eigene Dachmarke für den „Logistikstandort Havelland“ kreiert werden. Ein erster Schritt könnte ein gemeinsames Marketing der GVZ-Standorte in Brieselang und Wustermark sein. Wichtig hierbei ist, das „Erfolgsgeschichten“ und Good Practice-Beispiele von Logistikansiedlungen kommuniziert werden.

b) Ansiedlungspotenziale entlang von Wertschöpfungsketten in den Bereichen Kunststofffaserindustrie und Recyclingwirtschaft prüfen

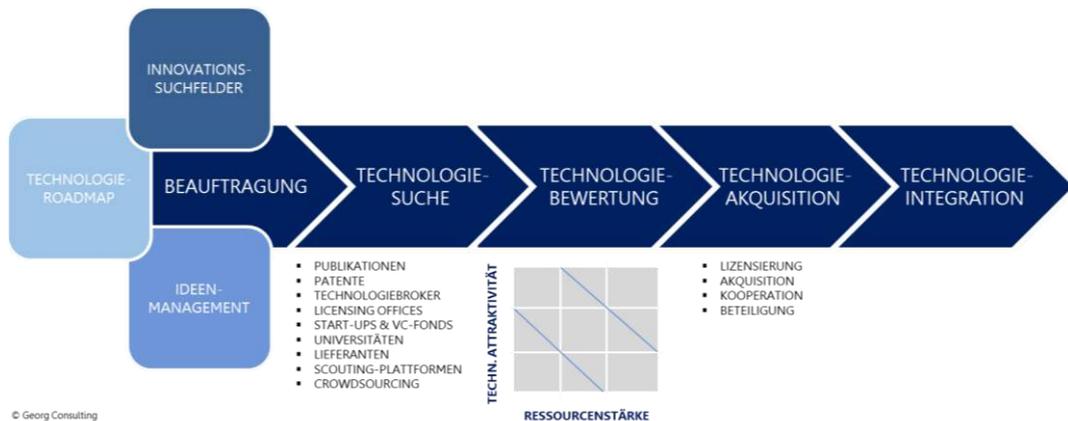
Die Kunststofffaserindustrie ist ein wichtiger Arbeitgeber im Landkreis Havelland. Am Standort Premnitz (westliche Teilregion) arbeiten mittlerweile über 500 Menschen. Als „Rückgrat“ der Produktion in Premnitz gilt die Herstellung von neuen Fasern aus erdölbasierten Stoffen. Die Fasern können für Bekleidung verwendet werden. Hinzu gekommen ist vor einigen Jahren die Produktion von Recyclingfasern. Diese werden aus geschredderten Kunststoffflaschen hergestellt. Weiterhin werden recycelte Kunststoffe für die Herstellung von technischen Textilien für Filtration, Schläuche und Geotextilien verwendet. Im Automobilbereich können Innenverkleidungen, Sitze, Gurte und Verdecke aus dem recycelten Material hergestellt werden. Als Bereich mit einem großen Marktpotenzial und Innovationsanteil gilt die Funktionsbekleidung, in die z. B. Sensoren eingearbeitet werden können. Aufgrund der hohen Bedeutung und positiven Entwicklung der chemischen Industrie im Landkreis sollte, zusammen mit der Märkischen Faser GmbH in Premnitz, intensiv geprüft werden, ob sich neue Ansiedlungsmöglichkeiten entlang der vertikalen und/oder horizontalen Wertschöpfungskette für den Standort und die Branche ergeben. Weitere Branchenschwerpunkteorte sind Nauen und Rathenow. Entsprechende vor- und/oder nachgelagerte Firmen sollten direkt angesprochen werden.

Ebenfalls in Premnitz entstand eine der modernsten Anlagen für die energetische Verwertung von Ersatzbrennstoffen. Hier werden aus rund 270.000 Tonnen Brennmaterial umweltfreundlich Strom und Dampf erzeugt. Die benachbarten Unternehmen im Industrie- und Gewerbebereich werden mit dieser erzeugten Energie versorgt. Generell können Abfälle erhebliche Mengen an wirtschaftsstrategischen Rohstoffen enthalten. Aus Abfall kann „High-Tech“ werden. Besonders beim Recycling lässt sich auf Technologien aufbauen, die sich zur Wertstoffrückgewinnung aus Aschen, Schlacken und ähnlichen Nebenprodukten oder Abfällen eignen. Derartige Verfahren, die sich in Zeiten billiger Rohstoffe und kostengünstiger Entsorgungswege nicht wirtschaftlich darstellten, erleben eine Renaissance. In diesem Zusammenhang sollte am Standort Premnitz gemeinsam mit dem Betreiber der Anlage geprüft werden, ob sich neue bzw. ergänzende Wachstums- und Ansiedlungspotenziale in der Recyclingwirtschaft ergeben.

c) Innovations- und Technologie-Scouting

Der Landkreis Havelland hat ein geringes Gründungsgeschehen. Ferner fällt der Anteil der Beschäftigten in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen ebenso unterdurchschnittlich aus wie die Akademikerquote. Ziel sollte es daher sein, Gründungen und Innovationen zu fördern. Ein Instrument hierzu könnte ein aktives Innovations- und Technologie-Scouting sein. Technologie-Scouting ist ein systematischer Ansatz, in dessen Rahmen das technologische Umfeld beobachtet wird und Akteure aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft mit den ansässigen Unternehmen vernetzt werden. Das Scouting beinhaltet ferner die Akquisition von Technologien sowie die Unterstützung von technologieorientierten Start-ups. Technologie-Scouting kann gerichtet auf einen bestimmten technologischen Bereich oder ungerichtet erfolgen.

ABBILDUNG 50: SYSTEMATISCHER PROZESS DES TECHNOLOGIE-SCOUTINGS



© Georg Consulting

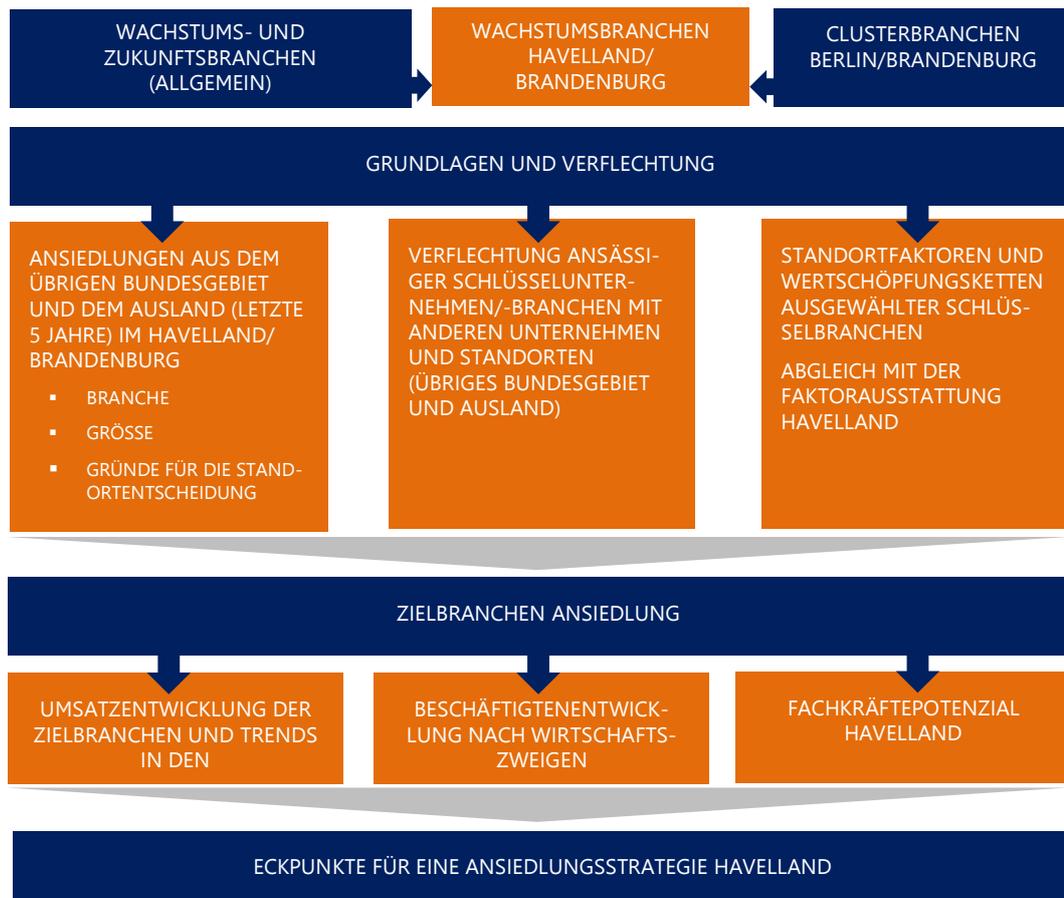
QUELLE: CREAGO SOLUTIONS UG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

d) Ansiedlungsstrategie entwickeln und Wirtschaftsförderung stärken

Insgesamt zeigt der Landkreis Havelland einen unterdurchschnittlichen Unternehmensbesatz im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes auf. Hinzu kommt, dass der vorhandene Unternehmensbesatz stark durch kleine Unternehmen geprägt ist. Der Beschäftigtenanteil in den wissensbasierten Industrien ist unterdurchschnittlich. Daher besteht ein dringender Handlungsbedarf, sich intensiv um die Ansiedlung von mittelständischen und vor allem technologieorientierten Unternehmen zu bemühen. Hierzu sollte eine Ansiedlungsstrategie entwickelt werden. Das mögliche Vorgehen zur Erarbeitung einer solchen Strategie wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Trotz der positiven Gesamtentwicklung des Landkreises zeigen sich strukturelle Schwächen des Wirtschaftsstandortes. Dass der Landkreis keinen RWK hat, kann als Nachteil gegenüber anderen Landkreisen gesehen werden – insbesondere bei der Vergabe von Fördermitteln. Wichtig für den Landkreis Havelland ist es daher, über eine starke und aktive Wirtschaftsförderung auf kommunaler und regionaler Ebene zu verfügen. Der Arbeit der Wirtschaftsförderung sollte insgesamt ein hoher Stellenwert eingeräumt werden.

ABBILDUNG 51: ENTWICKLUNG EINER ANSIEDLUNGSSTRATEGIE FÜR DEN LANDKREIS HAVELLAND



QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

e) Exportinitiativen für den Mittelstand im Landkreis Havelland

Der Export ist ein wesentlicher Wachstumsmotor und Erfolgsfaktor für Arbeitsplätze und Wohlstand in Deutschland. Die Industrie im Landkreis Havelland weist eine geringe Exportquote auf. Dies ist eine ihrer strukturellen Schwächen. Die Wirtschaftsförderung des Landkreises sollte zusammen mit der IHK Potsdam aktiv auf den ansässigen Mittelstand zugehen und diesen z. B. über die vielfältigen Unterstützungsmöglichkeiten durch Bundes- und Länderprogramme zur Exportförderung informieren. Dazu zählen z. B. Informationen zur Beteiligung an Auslandsmessen und zu Exportkreditgarantien. Im Rahmen der erwähnten Ansiedlungsstrategie könnten ausländische Ziel- und Quellmärkte gemeinsam mit ausgewählten Schlüsselunternehmen festgelegt sowie entsprechende Delegationsreisen durchgeführt werden.

4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT HAVELLAND

Logistikunternehmen haben in den vergangenen Jahren die Gewerbeflächennachfrage im Landkreis Havelland deutlich geprägt. Die Nachfrage konzentrierte sich dabei auf das Osthavelland und dort primär auf die GVZ-Standorte Brieselang und Wustermark. Im Osthavelland wurden branchenübergreifend rund 88 Hektar im Zeitraum 2007 bis 2016 vermarktet. In der Teilregion West belief sich der Flächenumsatz auf rund 30 Hektar.

Von den insgesamt 118 Hektar Gewerbebauland wurde etwa die Hälfte durch das klassische Gewerbe nachgefragt (61 Hektar). Betrachtet man allein diese Nachfragegruppe, verteilt sich die Nachfrage in etwa auf die beiden Teilregionen Ost (32 ha) und West (29 ha). Das Preisniveau in den jeweiligen Kommunen verdeutlicht, dass der Kaufpreis als Standortfaktor in der Regel eine untergeordnete Rolle spielt. Ausnahmen gibt es bei flächenintensiven und meist wenig produktiven Nutzungen, wie z. B. Abstellflächen.

Der Orientierungsrahmen für die Flächennachfrage beläuft sich für das klassische Gewerbe auf rund 51 bis 55 Hektar (netto) bzw. 66 bis 72 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2025. Bauland für Logistikunternehmen müsste angebotsorientiert in verkehrsgünstiger Lage entwickelt werden. Im Betrachtungszeitraum betrug der Flächenumsatz für Logistik durchschnittlich fünf Hektar pro Jahr.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind mit rund 176 Hektar kreisweit quantitativ ausreichend Gewerbeflächen vorhanden. Es kann jedoch vorkommen, dass diese Flächen, z. B. aufgrund von fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers oder noch nicht vollständig ausgeführter Erschließungsarbeiten, kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Zudem stellt sich die Flächenverfügbarkeit auf kommunaler Ebene sehr unterschiedlich dar. Einige Kommunen verfügen aktuell über kein oder nur ein geringes Gewerbeflächenangebot. Die Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Angebotes bildet jedoch eine wichtige Grundlage für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Havelland. Für den Gewerbeflächenstandort werden daher folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet:

a) Flächenmobilisierung in den Kommunen des Osthavellandes

Die Verfügbarkeit von Gewerbebauland stellt sich in den Kommunen des Landkreises sehr unterschiedlich dar. In Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark sowie in der Kernstadt von Nauen gibt es aktuell kein bzw. nur ein geringes Gewerbeflächenangebot. In Falkensee sind bis auf eine größere Fläche nur noch wenige Restgrundstücke verfügbar. Die Nachfrage konzentriert sich jedoch zu einem bedeutenden Teil auf diesen Bereich des Landkreises. Andere Flächen, wie im GVZ-Standort Brieselang, stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

Auch wenn das quantitative Flächenangebot zunächst ausreichend ist, können bei einer anhaltend hohen Flächennachfrage Flächenengpässe im Osthavelland entstehen. Um an der Gewerbeflächennachfrage in der Hauptstadtregion partizipieren zu können, sollten daher Flächenpotenziale identifiziert und entsprechende Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden. Dabei sind vor allem qualitative Standortsaspekte, z. B. eine gute Verkehrsanbindung, zu berücksichtigen.

b) Erarbeitung Masterplan Logistikflächen

Aktuell gibt es im Landkreis keine Flächen für großflächige Logistikansiedlungen. Der GVZ-Standort Wustermark ist fast vollständig vermarktet und in Brieselang wird das vorhandene Flächenpotenzial von rund 40 Hektar kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Es sollte daher diskutiert werden, inwieweit die Region zukünftig

von der Logistikflächennachfrage profitieren möchte. Die wirtschaftlichen Kennzahlen verdeutlichen, dass die Logistikwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Havelland geleistet hat.

Sofern eine weitere Ausweisung von Logistikflächen angestrebt wird, sollte zur Unterstützung der Funktion als logistische Drehscheibe ein interkommunaler Masterplan für das Osthavelland erarbeitet werden. Entwicklungspotenziale gibt es im GVZ Wustermark durch die Erschließung von zusätzlichen 25 Hektar, die bislang als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fungieren. Mit dem Gewerbegebiet Nord in Wustermark gibt es bereits eine mögliche Potenzialfläche für logistikbezogene Ansiedlungen unweit des bestehenden GVZ. Des Weiteren sind im Rahmen des Masterplans Strategien zu entwickeln, wie die Verkehre in den GVZ-Standorten stärker als bisher auf die Schienen- und Wasserwege umgelenkt werden können.

4.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Die Entwicklung des Landkreises Havelland verläuft insgesamt unter positiven Vorzeichen. Sowohl die Einwohner- als auch die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre fiel überdurchschnittlich positiv aus. Die Zahl der Arbeitslosen war stark rückläufig und die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten weist insgesamt einen hohen Anteil von Arbeitskräften mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung auf. Auch die Entwicklung der Wertschöpfung verlief im Landkreis überdurchschnittlich positiv.

Zwei Drittel der Einwohner und Beschäftigten konzentrieren sich auf den Ostteil des Landkreises. Auffällig ist, dass vor allem die starke Dynamik im östlichen und berlinnahen Teil des Landkreises zu der insgesamt positiven Entwicklung beigetragen hat. Der westliche Teil des Landkreises hingegen stagniert bzw. entwickelt sich nicht so negativ wie Prognosen dies zum Teil angenommen haben.

Im Landkreis Havelland ist das Verarbeitende Gewerbe der größte Arbeitgeber, wenngleich der industrielle Besatz, gemessen am Beschäftigtenanteil der Industrie, im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich ausfällt. Hohe Beschäftigtenanteile weisen ferner der Handel, die Logistik und das Gesundheits- und Sozialwesen auf. Logistik und Handel (inklusive Online-Versandhandel) haben im Landkreis erheblich zum Beschäftigungswachstum beigetragen.

Neben diesen positiven Entwicklungen zeigen sich im Landkreis strukturelle Schwächen. So ist die ansässige Industrie weniger produktiv und international aktiv als beispielsweise im Land Brandenburg oder in Deutschland. Der Anteil an Hochqualifizierten an den Beschäftigten fällt ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Im Vergleich mit anderen Landkreisen im westlichen Brandenburg war das Ansiedlungsgeschehen, mit Ausnahme der Logistik, eher gering. Einige Kommunen im Landkreis haben dennoch einen Flächenbedarf, da sie über keine freien Gewerbebaugrundstücke in den Bestandsgebieten mehr verfügen.

Der Landkreis Havelland steht vor großen Herausforderungen, die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung auf ein breiteres Fundament als bisher zu stellen. Dabei sollte die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur ein übergeordnetes Ziel

sein. Es sollte sich verstärkt um neue Ansiedlungen von mittelständischen und international agierenden Unternehmen bemüht werden. Die ansässigen Unternehmen müssen im Hinblick auf ihre Innovationstätigkeit und internationalen Kundenbeziehungen aktiv unterstützt werden. So kann insgesamt die Wertschöpfung langfristig gestärkt werden. Eine gut aufgestellte Wirtschaftsförderung ist dabei eine der wesentlichen Grundlagen, um den strukturellen Schwächen und zukünftigen Herausforderungen begegnen zu können. Auch die IHK Potsdam sollte durch die aktive Unterstützung der ansässigen Unternehmen ihren Beitrag für eine erfolgreiche regionale Entwicklung leisten.

QUELLENVERZEICHNIS

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

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

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/Shared-Docs/DE/Anlage/Digitales/uebergebene-foerderbescheide-infrastruktur-august3.pdf?blob=publicationFile>

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017b): Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030. Projektinfo B102-G10-BB, B 102 OU Premnitz, [online] <http://www.bvwp-projekte.de/strasse/B102-G10-BB/B102-G10-BB.html>

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/>

CREAGO Solutions UG (2017): Erfolgreiches Technologie-Scouting im Mittelstand – Aber wie?, [online] https://www.creago-solutions.de/files/Creago_Solution/Dokumente/Praesentation%20Spotfolio%20Technologie%20Scouting%20Lounge%20-%20Bonn%20-%2026.%20Juli%202017.pdf

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

Georg Consulting (2018): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage.

GfK Geomarketing GmbH (2017): Regio Graph 2017.

Gutachterausschuss Landkreis Havelland (2018): Datenauswertung vom 3. Januar 2018.

IfM Bonn – Institut für Mittelstandsforschung (2017): NUI-Regionenranking 2016, [online] <http://www.ifm-bonn.org/statistiken/gruendungen-und-unternehmensschliessungen/#%20>

- ISL – Institut für Seeverkehrswirtschaft; Lub Consulting GmbH (2010): Gutachten „Effekte der Güterverkehrszentren (GVZ) in Deutschland“. Schlussbericht
- Kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG) Wirtschaftsregion Osthavelland (2018): Gewerbegebiete, [online] <http://www.osthavelland.com/seite/150201/gewerbegebiete.html>
- Landkreis Havelland (2017): Pressemitteilung vom 01.12.2017: Breitbandausbau gesichert, [online] <http://www.havelland.de/presse/einzelansicht/news/detail/article/breitbandausbau-gesichert/>
- Landkreis Havelland (2017a): Aufbau von Breitband - Datennetzen im Landkreis Havelland, [online] <http://www.havelland.de/wirtschaft-verkehr/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/breitband/>
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2018): BB-Viewer, [online] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Märkische Allgemeine Zeitung (2016): Havelport will erweitern, [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Havelland/Havelport-will-erweitern2>
- Märkische Allgemeine Zeitung (2018): Geplantes Gewerbegebiet wird deutlich größer, [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Havelland/Geplantes-Gewerbegebiet-wird-deutlich-groesser>
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2017): Güterverkehrsinformationssystem Land Brandenburg, [online] <http://www.gleisanschluss-brandenburg.de/start/>
- Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg (2018): Brandenburg Business Guide, [online] <https://www.brandenburg-business-guide.de/>
- 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
- 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>
- Staatskanzlei Brandenburg (2017): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <http://www.stk.brandenburg.de/>
- Stadt Rathenow (2017): Wirtschaftsbericht der Stadt Rathenow für das Jahr 2016.
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

BILDNACHWEISE:

Titelbild: IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Abb. 8: BahnTechnologie Campus Havelland GmbH

5 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



Kathrin Fredrich

(Leiterin RegionalCenter
Brandenburg-Havelland)

IHK Potsdam

RC Brandenburg-Havelland
Jacobstraße 7
14776 Brandenburg an der Havel
T 03381 5291 0
F 03381 5291 18
www.ihk-potsdam.de
kathrin.fredrich@ihk-potsdam.de

AUFTRAGNEHMER:



Achim Georg

(Projektleitung)

Georg Consulting

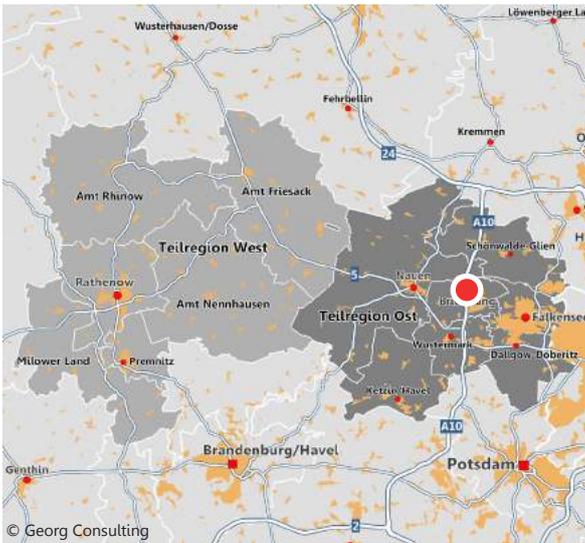
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de
info@georg-ic.de



Marco Gaffrey

(Projektmitarbeit)

ANHANG: STECKBRIEFE



DATEN:

Gesamtfläche (netto): 98,0 ha
Verfügbare Fläche: 39,6 ha
Auslastungsquote: 60 %
Eigentümer: Privat
Gewerbesteuerhebesatz: 310 %
Grundsteuer B: 430 %

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 2,5 km (A 10)
Bundesstraße: 7 km (B 273)
Bahnhof: 6 km (Brieselang)
Flughafen: 36 km (Berlin-Tegel)

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE, GI

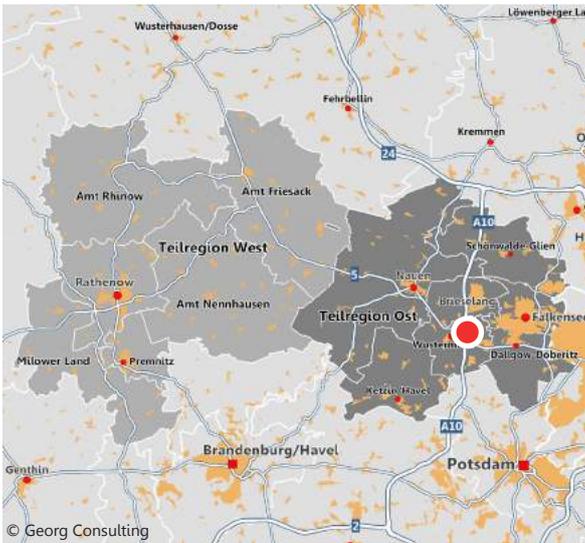
STANDORTBESCHREIBUNG:

Das GVZ Berlin West ist eines von drei Güterverkehrszentren in der Metropolregion Berlin-Brandenburg, die regionale, überregionale und internationale Distributionsfunktionen übernehmen. Die Teilfläche Brieselang umfasst eine Gesamtfläche von 176 Hektar (brutto), wovon rund 98 Hektar auf gewerblich nutzbare Flächen entfallen. Der Standort verfügt über eine trimodale Verkehrsanbindung. Die Autobahnanbindung erfolgt ortsdurchfahrtsfrei über die Anschlussstelle Falkensee (A 10). Die B 5 ist rund sechs Kilometer entfernt. Am Havelkanal gibt es einen Binnenhafen, der von dem ansässigen Firma Saint-Gobain Rigips GmbH genutzt wird. Die Schienenanbindung erfolgt über einen Abzweig der Trasse Berlin – Hamburg. Die noch verfügbare Fläche umfasst insgesamt 17,6 Hektar verteilt auf vier Grundstücke. Die Vermarktung erfolgt durch das Unternehmen Fiege Deutschland Stiftung & Co. KG. Fiege bietet auch Mietflächen in eigenen Projektentwicklungen an. Darüber hinaus bestehen Optionen auf weitere rund 22 Hektar, die jedoch aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen momentan nicht vermarktet werden können.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Durch die aktuell stark begrenzten Flächenangebote für größere Logistikansiedlungen stellen die rund 40 Hektar am Standort Brieselang ein erhebliches Flächenpotenzial für das Osthavelland dar. Deshalb ist eine zügige Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, um zeitnah Ansiedlungen zu ermöglichen. Die geplanten infrastrukturellen Maßnahmen in den Gemeinden Brieselang und Wustermark stellen einen wichtigen Aspekt zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der GVZ-Standorte dar. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch deutlich, dass die Verkehre bisher hauptsächlich auf der Straße stattfinden, obwohl eine trimodale Infrastruktur vorhanden ist. Ziel sollte es deshalb sein, die Schiene und Binnenschifffahrt als Verkehrsträger zu stärken.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 226,0 ha
Verfügbare Fläche: 6,4 ha
Auslastungsquote: 97 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 330 %
Grundsteuer B: 380 %

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 100m (A 10)
Bundesstraße: 100m (B 5)
Bahnhof: 4 km (Wustermark)
Flughafen: 36 km (Berlin-Tegel)

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GI

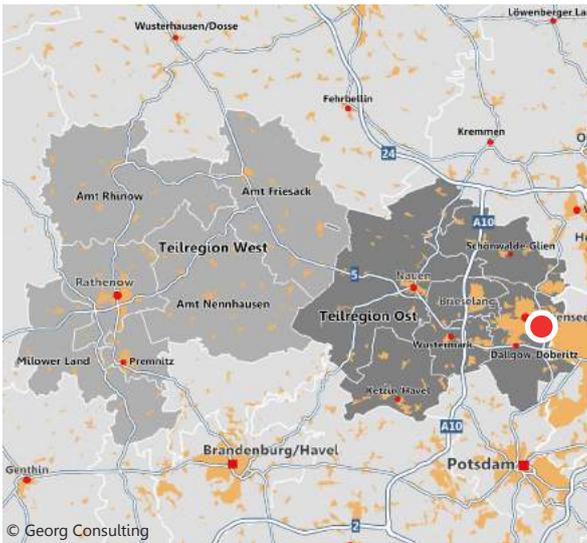
STANDORTBESCHREIBUNG:

Das GVZ Berlin West ist eines von drei Güterverkehrszentren in der Hauptstadtregion, die regionale, überregionale und internationale Distributionsfunktionen übernehmen. Die Teilfläche Wustermark verfügt über eine trimodale Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen Straße (A 10, B 5), Schiene und Wasser (Binnenhafen Havelkanal) mit Verbindung zu Überseehäfen. Zum Berliner Autobahnring besteht eine direkte ortsdurchfahrtsfreie Anbindung über die Anschlussstelle Brieselang / GVZ Wustermark. Der Standort ist durch Buslinien an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Elstal mit Anbindung an die Regionalbahn befindet sich in rund fünf Kilometer Entfernung. Die Erschließung des heute 226 Hektar (brutto) großen Areals erfolgte durch einen privaten Projektentwickler im Auftrag der Gemeinde. Die Netto-Ansiedlungsfläche beträgt insgesamt 133,2 Hektar, wovon 10,7 Hektar auf den Hafen und 3,6 Hektar auf den KV-Terminal entfallen. Der Bebauungsplan umfasst weitestgehend GI-Flächen. Im November 2017 lag der Vermarktungsstand bei 94 Prozent. Die angesiedelten Unternehmen sind für rund 4.150 neue Arbeitsplätze verantwortlich.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Die Flächenvermarktung in Wustermark ist weitestgehend abgeschlossen und auch in anderen Gewerbegebieten im Landkreis stehen keine Gewerbebaugrundstücke für großflächige Logistikansiedlungen zur Verfügung. In Wustermark besteht im nordöstlichen Bereich des Standortes ein Erschließungspotenzial von rund 25 Hektar. Dort bereits getätigte Ausgleichsflächen müssten jedoch verlagert werden. Es wird empfohlen, eine mögliche Erschließung zeitnah zu prüfen. Die Verkehre am Standort Wustermark finden bislang weitestgehend auf der Straße statt, obwohl eine trimodale Infrastruktur vorhanden ist. Ziel sollte es deshalb sein, die Schiene und Binnenschifffahrt als Verkehrsträger zu stärken. Auf dem Hafengelände in Wustermark ist die Ansiedlung hafenauffiner Nutzungen vorgesehen. Der KV-Terminal zur Verladung von Containern auf die Schiene kann aufgrund der geringen Nachfrage aktuell nicht durchgängig betrieben werden. Es sollten daher zusätzliche Potenziale für die Nutzung, etwa durch eine Erweiterung der Zielgruppe, identifiziert werden. Eine Stärkung anderer Verkehrsträger trägt auch zur Entlastung der gesamten Infrastruktur im Osthavelland bei.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 86,0 ha
Verfügbare Fläche: 19,6 ha
Auslastungsquote: 77,5 %
Eigentümer: Privat & Stadt
Gewerbesteuerhebesatz: 350 %
Grundsteuer B: 400 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 12 km (A 10)
Bundesstraße: 3 km (B 5)
Bahnhof: 200m (Seegefild)
Flughafen: 23 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:

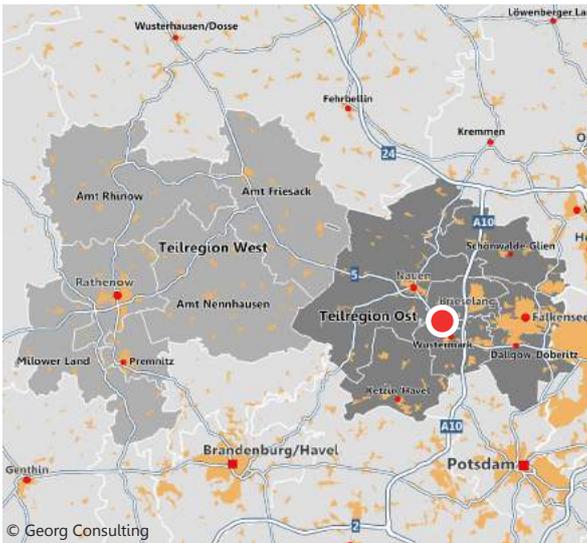
Das Gewerbegebiet Falkensee Süd befindet sich weniger als einen Kilometer von der Brandenburger Landesgrenze zum Berliner Stadtbezirk Spandau entfernt und umfasst eine gewerblich nutzbare Fläche von circa 86 Hektar (netto). Die B 5 verläuft drei Kilometer südlich des Gebietes. Die Anschlussstellen der A 10 (Berlin-Spandau) und der A 100 (Spandauer Damm) sind jeweils rund zwölf Kilometer entfernt. Nördlich des Gebietes verläuft eine Bahntrasse, welche das Gebiet über die Bahnhöfe Falkensee und Seegefild anschließt. Von den 19,6 Hektar (netto) verfügbarer Gewerbefläche befindet sich der Großteil im östlichen Teil des Gewerbegebietes. Der Standort ist im östlichen Bereich in wenige größere Grundstücke unterteilt. Im westlichen Teil liegt hingegen eine kleinteilige Parzellierung mit Gewerbebetrieben vor, welche an Wohngebiete anschließen. Die Grundstücksflächen befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Stadt Falkensee hat das Gewerbegebiet zusammen mit den verschiedenen Eigentümern entwickelt. Die Stadt verfügt dort jedoch über keine eigenen Flächen zur Vermarktung. Alle Grundstücke sind erschlossen und

die Errichtung einer zusätzlichen Straße ist geplant. Der Standort verfügt über eine Breitbandanbindung von 100 Mbit/sec. Teilweise liegen qualifizierte B-Pläne vor, der Großteil des Gebietes befindet sich jedoch planungstechnisch im Verfahren. GRW-Förderungen für kleine und mittelständische Unternehmen sind möglich.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Die Stadt Falkensee verfügt über kein eigenes Gewerbebauland und ist bei der Ansiedlung von Unternehmen auf die Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer angewiesen. Dies kann sich als Hemmnis bei der Flächenvermarktung herausstellen. In der Stadtpolitik gibt es aktuell keine Planungen zur Erschließung weiterer Gewerbegebiete. Es bestehen lediglich Überlegungen einen rund sechs Hektar großen Grünstreifen im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Süd zu erschließen. Es wird empfohlen neben diesen Flächen über eine Erschließung und kommunale Vermarktung dieser sowie der südöstlich angrenzenden Freiflächen zu prüfen, um einen kommunalen Handlungsspielraum herzustellen.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 35,0 ha
Verfügbare Fläche: 10,3 ha
Auslastungsquote: 70 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 310 %
Grundsteuer B: 430 %

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 3 km (A 10)
Bundesstraße: 200 m (B 5)
Bahnhof: 3 km (Wustermark)
Flughafen: 39 km (Berlin-Tegel)

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

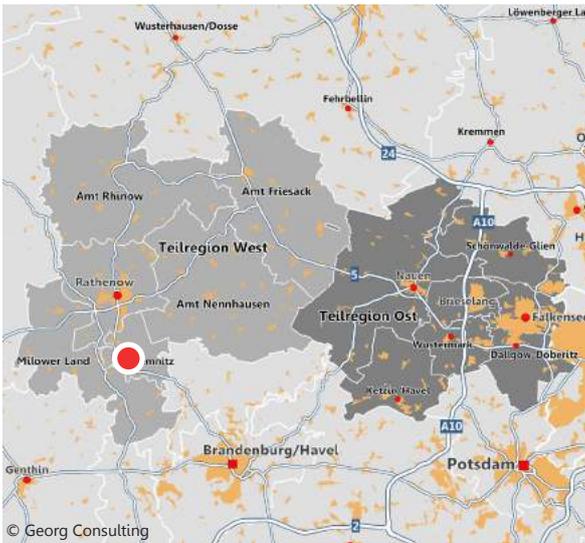
STANDORTBESCHREIBUNG:

Die Erschließung des Gewerbegebietes Zeestow erfolgte im Jahr 1994. Seitdem haben sich 30 Unternehmen mit insgesamt rund 1.000 Mitarbeitern am Standort angesiedelt. Der Gewerbemix umfasst produzierendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Baustoffhandel auf einer Gesamtfläche von rund 34 Hektar (netto). Das Gewerbegebiet liegt siedlungsfern an der autobahnähnlich ausgebauten B 5. Der Standort verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Über die B 5 ist die A 10 in rund drei Kilometern und die Berliner Stadtgrenze in rund 15 Kilometern erreichbar. Die Flächenauslastung betrug zum Jahresende 2017 rund 70 Prozent. Die verfügbaren Grundstücksflächen von insgesamt 10,3 Hektar werden durch die Gemeinde Brieselang vermarktet. Die Grundstücksgrößen können individuell angepasst werden und sind umfassend erschlossen. Unweit des Gewerbegebietes befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Nauen, Dallgow-Döberitz und Potsdam.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Gerade für das Handwerk und Kleingewerbe bietet das Gewerbegebiet aufgrund der vergleichsweise günstigen Grundstückspreise und hervorragenden Verkehrsanbindung an die autobahnähnlich ausgebauten B 5 attraktive Standortqualitäten. Das Gewerbegebiet Zeestow sollte zukünftig stärker als Standort für kleinere Unternehmen mit Verlagerungsabsichten aus dem Osthavelland oder dem westlichen Stadtgebiet Berlins profiliert werden. Im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten im Osthavelland weist der Standort Zeestow noch ein erhebliches Flächenpotenzial für kleinere Grundstücksanfragen zwischen 0,5 bis 1,0 Hektar auf.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 157,0 ha
 Verfügbare Fläche: 29,0 ha
 Auslastungsquote: 82 %
 Eigentümer: Privat
 Gewerbesteuerhebesatz: 310 %
 Grundsteuer B: 380 %

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 34 km (A 2)
 Bundesstraße: 500 m (B 102)
 Bahnhof: 500 m (Premnitz, Z.)
 Flughafen: 84 km (Berlin-Tegel)

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GI

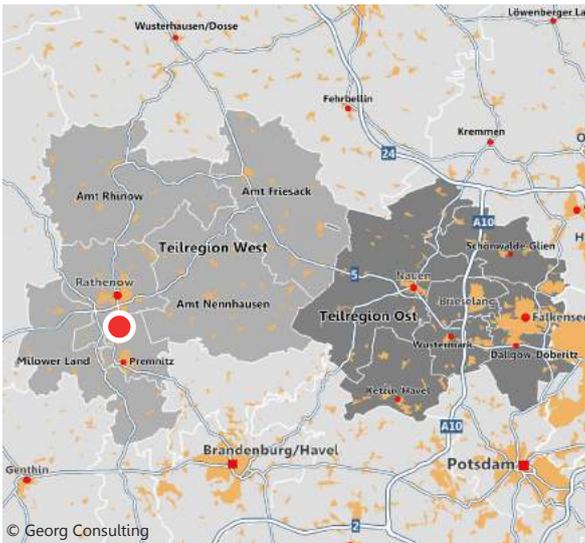
STANDORTBESCHREIBUNG:

Der Industriepark Premnitz (IPP) ist einer der bedeutenden Gewerbestandorte in der „Wirtschaftsregion Westbrandenburg“ und wird durch die südlich angrenzende B 102 erschlossen. Das von der Havelländischen Eisenbahn betriebene Industriegleisnetz im Gebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das Gleisnetz der Deutschen Bahn. Die geographische Nähe zur Havel bietet Möglichkeiten der Kühlwasserentnahme sowie Wasserentsorgung. Von den rund 157 Hektar (netto) Gesamtfläche des Industrieparks sind rund 29 Hektar sofort verfügbar, wobei die größte verfügbare Einzelfläche rund fünf Hektar umfasst. Etwa 40 ansässige Unternehmen haben in den vergangenen ca. 1.400 Arbeitsplätze in den Branchenschwerpunkten der Kunststoffproduktion, chemischen Industrie, Energiewirtschaft, Metallbearbeitung und Recyclingwirtschaft geschaffen. Als wichtige Unternehmen am Standort sind insbesondere der Faserproduktionsbetrieb Märkische Faser GmbH sowie die EEW-Gruppe mit ihrer Müllverbrennungsanlage zu nennen. Ein genehmigter FNP sowie flächendeckend qualifizierte Bebauungspläne liegen vor.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Laut Standortmanagement gehört Premnitz zu den modernsten Chemiestandorten in Brandenburg. Die flächendeckende Ausweisung von GI-Flächen in diesem Umfang ist ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Als Nachteil für die ansässigen Unternehmen erweist sich die relative Entfernung zur Autobahn. Gerade deshalb ist eine zügige Umsetzung der bereits geplanten Baumaßnahmen an der B 102 in Richtung Brandenburg an der Havel wichtig. Die Fahrzeit zur Anschlussstelle Brandenburg an der Havel (A 2) würde sich von 45 auf 35 Minuten verringern. Ein weiteres wichtiges Projekt zur Verbesserung der Verkehrsanbindung ist die östlich des Industrieparks Premnitz geplante Ortsumgehung Premnitz. Der Neubau der Umgehung bis zur B 188 in Rathenow soll vor allem die Verkehrsbelastung innerhalb Premnitz verringern, bietet aber auch eine leistungsfähige Anbindung des Industrieparks an die B 102. Das Projekt wurde bereits in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Das Planfeststellungsverfahren beginnt in diesem Jahr.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 27,7 ha
Verfügbare Fläche: 8,5 ha
Auslastungsquote: 69 %
Eigentümer: Stadt
Gewerbesteuerhebesatz: 350 %
Grundsteuer B: 450 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 38 km (A 2)
Bundesstraße: 100 m (B 102)
Bahnhof: 1 km (Mögelin)
Flughafen: 98 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

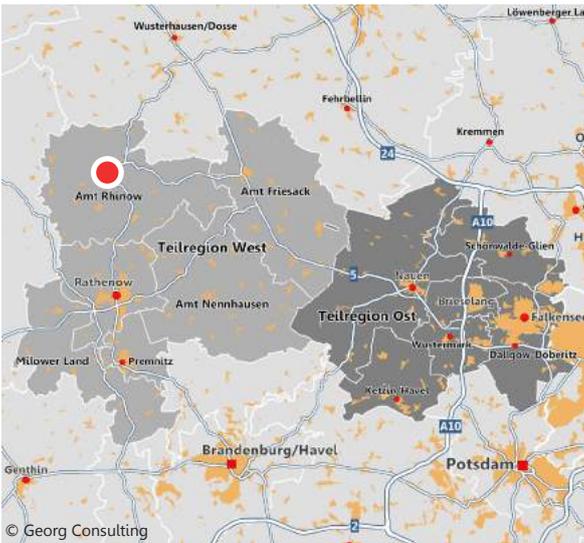
STANDORTBESCHREIBUNG:

Das Gewerbegebiet Heidefeld befindet sich an der B 102 etwa vier Kilometer südlich des Zentrums der Kreisstadt Rathenow. Aufgrund angrenzender Bewaldung und Grünflächen weist der Standort einen hohen Freiflächenanteil auf. Die gewerblich nutzbare Fläche umfasst rund 28 Hektar (netto), wovon 8,5 Hektar verfügbar sind. Die Vermarktung erfolgt durch die Stadt Rathenow. Vorrang für eine Ansiedelung haben dem Bebauungsplan zufolge produzierende Unternehmen aus Handwerk und Industrie. Das Gewerbegebiet wird insbesondere durch den produzierenden Standort der Rathenower Optik GmbH (Tochtergesellschaft der Fielmann AG) sowie seit 2009 der Biogasanlage der Firma GreenGas GmbH geprägt. Weitere ansässige Unternehmen kommen aus den Bereichen des Automobilhandels, Wasserver- und entsorgung sowie des Arbeitsgeräteverleihs.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Der Standort Heidefeld kann in den kommenden Jahren von der fast vollständigen Flächenvermarktung in den anderen Gewerbegebieten in der Kreisstadt profitieren. Durch die direkte Anbindung an die B 102 und die Ortsrandlage verfügt das Gewerbegebiet über eine hohe Standortqualität. Ein weiterer Vorteil ist die Verfügbarkeit sowohl von GE- als auch GI-Flächen. Die Gewerbeflächen nachfrage in der Kreisstadt kommt laut Wirtschaftsförderung weitestgehend aus dem Bestand. Langfristig könnte bei Verlagerungsinteresse von Rathenower Unternehmen, zum Beispiel aus dem Bereich Optik, der Standort Heidefeld eine zentrale Rolle spielen.





DATEN:

Gesamtfläche (netto): 26,0 ha
Verfügbare Fläche: 1,65 ha
Auslastungsquote: 94 %
Eigentümer: Privat
Gewerbesteuerhebesatz: 310 %
Grundsteuer B: 365 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 46 km (A 24)
Bundesstraße: 500m (B 102)
Bahnhof: 20 km (Neustadt)
Flughafen: 84 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:

Das Gewerbegebiet Siedlerfeld wurde 1991 erschlossen und befindet sich im Süden der Stadt Rhinow an der Werner-Seelenbinder-Straße in Richtung Prietzen. Rhinows Hauptverkehrsanschluss, die B 102 ist rund 300 Meter vom Standort entfernt. Brandenburg an der Havel ist in 50 Kilometern und Berlin-Spandau in 69 Kilometern Entfernung zu erreichen. Die Anschlussstelle Neuruppin-Süd (A 24) ist rund 46 Kilometer entfernt. Im Gewerbegebiet gibt es vier verfügbare Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1,6 Hektar, welche z. T. an die nordwestlich gelegene Wohnsiedlung anschließen. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz. Eine Fläche wird im FNP als gemischte Baufläche geführt. Im Norden markiert ein EDEKA-Supermarkt den Gebietseingang, südlich der Haupteinfahrtsstraße sind lokale Agrar- und

Maschinenbauunternehmen ansässig. Im Zentrum des Gebietes hat sich 2016 die Brandenburger Landtechnik GmbH mit einer neuen Niederlassung angesiedelt und prägt seitdem das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Die Vermarktungsdynamik im Amt Rhinow fiel mit einem Kauffall im Gewerbegebiet Siedlerfeld im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 sehr gering aus. Durch die periphere Lage des Standortes ist auch zukünftig von einer geringen Gewerbeflächennachfrage auszugehen. Die Flächen sind insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe mit lokalem und regionalem Bezug geeignet. Freie Grundstücke könnten auch als Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe in Frage kommen.

