

# Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025

## Stadt Brandenburg an der Havel



IHK Potsdam

**AUFTRAGGEBER:**

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

**ANSPRECHPARTNER:**

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

**ANSPRECHPARTNER UND VERFASSER:**

Achim Georg  
Marco Gaffrey

September 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ERGEBNISSE KOMPAKT</b> .....	<b>4</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>11</b>
1.1 AUFGABE UND AUSGANGSLAGE.....	11
1.2 FÖRDERKULISSE (GRW UND RWK) .....	13
<b>2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>16</b>
2.1 MAKROSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL .....	16
2.2 DEMOGRAFIE .....	19
2.3 ARBEITSMARKT .....	22
2.3.1 Arbeitslosigkeit .....	23
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten .....	25
2.3.3 Pendlerverflechtungen.....	25
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	27
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur.....	27
2.4.2 Wissensintensive Beschäftigung .....	33
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige .....	35
2.4.4 Betriebsstätten .....	37
2.4.5 Außenhandel.....	39
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT .....	40
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT .....	44
<b>3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN</b> .....	<b>45</b>
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN .....	45
3.2 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT .....	47
3.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	56
3.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF.....	62
3.5 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT .....	65
<b>4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>66</b>
4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL.....	66
4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL.....	69
4.3 SCHLUSSBEMERKUNG .....	73
<b>5 QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>74</b>
<b>6 ANSPRECHPARTNER</b> .....	<b>76</b>
<b>ANHANG: STECKBRIEFE</b> .....	<b>77</b>

## ERGEBNISSE KOMPAKT

### Hintergrund

Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Brandenburg an der Havel wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends der Stadt besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können.

Die vorliegende Studie analysiert daher grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie den lokalen Gewerbeflächenmarkt. Im Ergebnis werden Handlungsempfehlungen und ausgewählte Maßnahmen für die zukünftige Standort- und Flächenpolitik präsentiert.

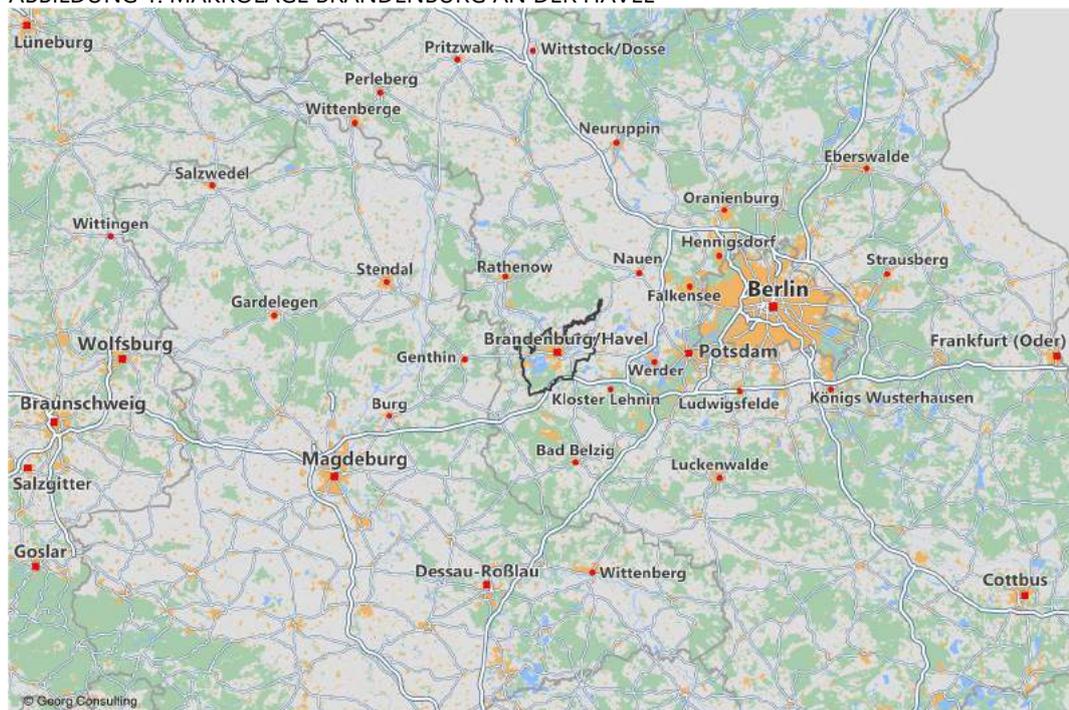
Mit den vorliegenden Ergebnissen möchte die IHK Potsdam zudem die Unternehmen und die Wirtschaftsförderung der Stadt unterstützen.

### Makrolage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt zwischen den Landeshauptstädten Potsdam (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 80 km). Die Bundeshauptstadt Berlin ist etwa 70 Kilometer entfernt. Das Stadtgebiet wird fast vollständig vom Landkreis Potsdam-Mittelmark umschlossen. Im Nordwesten grenzt der Landkreis Havelland an.

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt über die A 2 (vgl. Abbildung 1). Diese gehört zu den wichtigsten Ost-West-Verbindungen innerhalb Deutschlands und Europas. Sie verbindet innerhalb der Bundesrepublik das Ruhrgebiet mit Hannover, Magdeburg und Berlin. Die Anbindung an die A 2 erfolgt über die Anschlussstelle Brandenburg an der Havel, die über die B 102 erreichbar ist.

ABBILDUNG 1: MAKROLAGE BRANDENBURG AN DER HAVEL



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

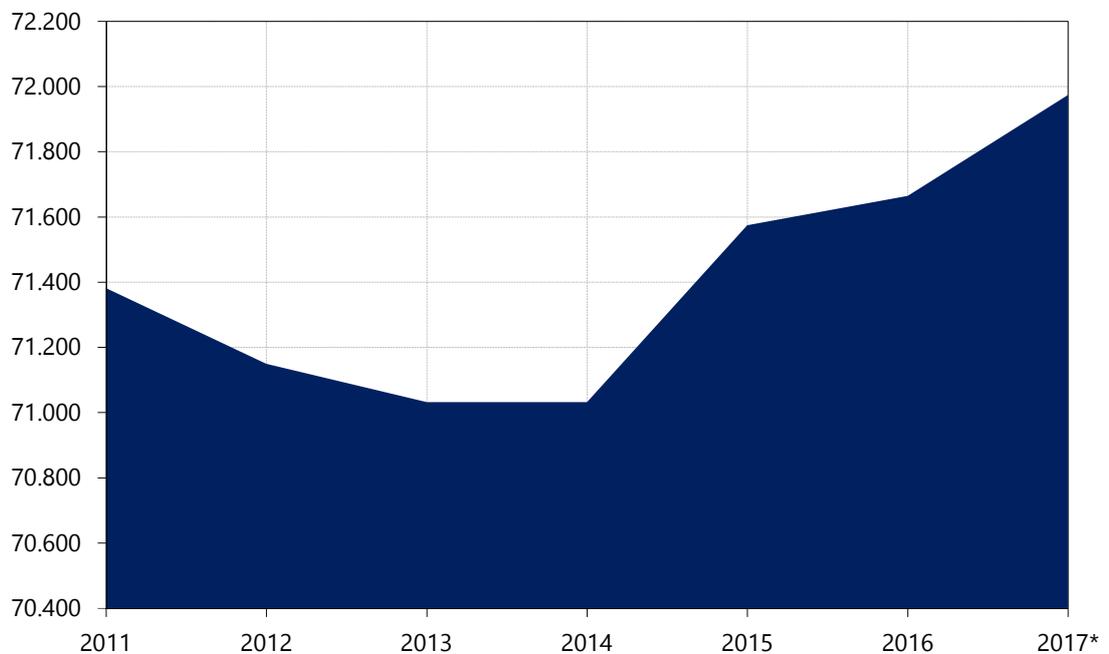
Die B 102 wird aktuell zwischen der Anschlussstelle zur A 2 und dem Ortsteil Schmerzke dreispurig ausgebaut. Im Jahr 2020 soll dann die etwa drei Kilometer lange Ortsumgehung Schmerzke realisiert werden. Die B 102 übernimmt als Autobahnzubringer eine wichtige Funktion für die Stadt Brandenburg an der Havel und die nördlich gelegenen Kommunen.

Brandenburg an der Havel ist an die Schienenstrecke Berlin – Hannover angebunden. Im Fernverkehr hält der IC56 (Emden – Cottbus) einmal täglich sowie einmal wöchentlich der ICE11 (Berlin – München). Im Regionalverkehr verkehrt der RE1 mit zwei Zügen pro Stunde in Richtung Potsdam, Berlin und Frankfurt (Oder) sowie einer stündlichen Taktung nach Magdeburg. Des Weiteren verbindet die RB51 im Stundentakt Brandenburg an der Havel mit den Städten Premnitz und Rathenow.

### Zuletzt positive Einwohnerentwicklung durch Zuwanderung

Die Stadt Brandenburg an der Havel zählt knapp 72.000 Einwohner. Während auf Bundesebene ab 2011 ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet wurde, sank die Einwohnerzahl in Brandenburg an der Havel bis zum Jahr 2013 deutlich. Nach einer stagnierenden Entwicklung im Jahr 2014 stieg die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren durch Zuwanderung erstmals wieder an. Im Zeitraum 2011 bis 2017 wurde insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 0,8 Prozent erreicht. Dies entspricht einem Zuwachs um 593 Personen (vgl. Abbildung 2). Das Wachstum fiel jedoch deutlich geringer als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus (+2,0 bzw. +3,0 %).

ABBILDUNG 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2011–2017  
Einwohner



© Georg Consulting

\* STICHTAG: 31. DEZEMBER; 2017: 30. SEPTEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Bevölkerungsstruktur in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich älter. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2015 mit 13,3 Prozent unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (15,0 bzw. 16,2 %). Hingegen lag der Anteil der älteren Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr mit 26,8 Prozent über den Vergleichswerten des Landes Brandenburg (23,3 %) und Deutschlands (21,1 %).

Die erwerbsfähige Bevölkerung (18–64 Jahre) hatte in Brandenburg an der Havel im Jahr 2015 einen Anteil von 60,0 Prozent. Die entsprechenden Anteile auf Landes- und Bundesebene fielen in dieser Altersgruppe ebenfalls höher aus (61,7 bzw. 62,7 Prozent).

### **Insgesamt positive Beschäftigtenentwicklung**

Im Zeitraum von 2008 bis 2017 entstanden in Brandenburg an der Havel 2.259 zusätzliche Arbeitsplätze. Dies entspricht einem Zuwachs um 8,4 Prozent. Im Jahr 2017 gab es insgesamt 29.258 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Die Arbeitslosenquote lag zuletzt bei 9,3 Prozent (2008: 15,4 %). Vergleichsweise viele Beschäftigte verfügten über einen anerkannten Berufsabschluss. Der Anteil der Akademiker fiel hingegen unterdurchschnittlich aus.

Die meisten Beschäftigten waren im Gesundheits- und Sozialwesen (24,0 %) und Verarbeitenden Gewerbe tätig (18,4 %). Das Beschäftigungswachstum konzentrierte sich auf diese beiden Wirtschaftszweige sowie auf die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und das Gastgewerbe.

### **Stagnierende Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Bereichen**

Im Baugewerbe sowie im Bereich Verkehr und Lagerei, die zusammen mit dem Verarbeitenden Gewerbe die gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige bilden, ging die Zahl der Beschäftigten zurück. Der Beschäftigtenanteil der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige lag insgesamt bei 26,7 Prozent und damit unter dem Landesdurchschnitt von Brandenburg (29,1 %). Im Jahr 2017 waren in den genannten Wirtschaftszweigen zusammen 7.792 Personen beschäftigt (2008: 7.809 SvB<sup>1</sup>). Die Zahl der Betriebe in den gewerbeflächenrelevanten Bereichen war ebenfalls rückläufig (vgl. Abbildung 3).

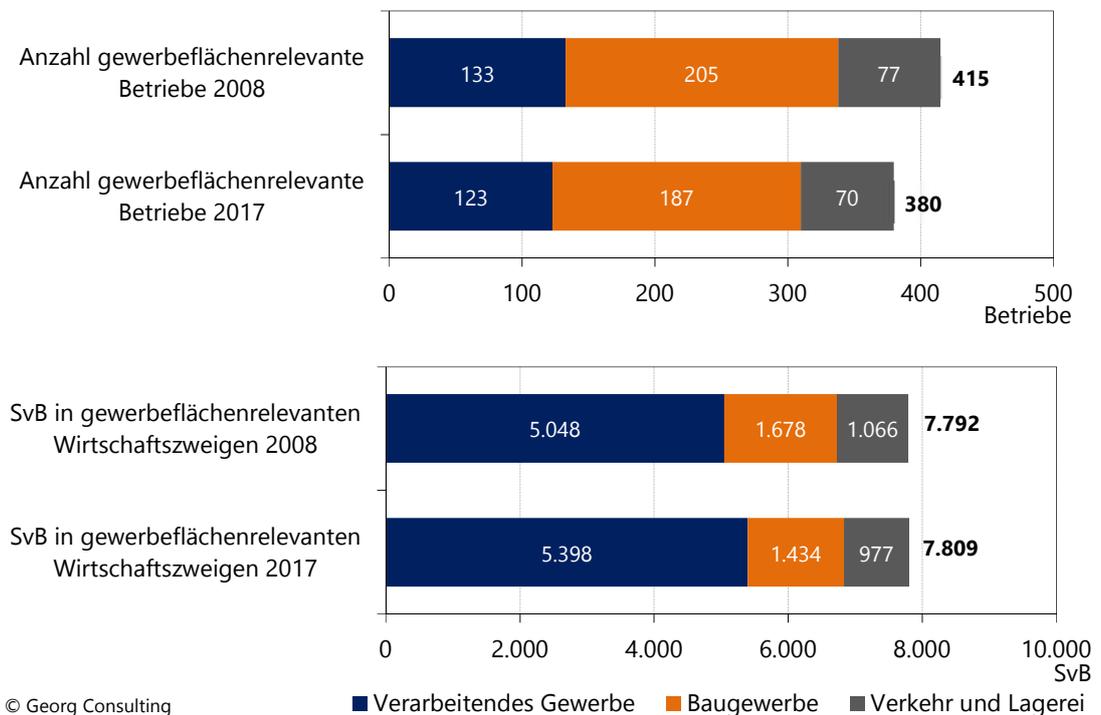
### **Wachsende Beschäftigung in den wissensintensiven Bereichen**

In Brandenburg an der Havel umfasste die Beschäftigung in wissensintensiven Branchen 8.065 Personen. Dies entspricht einem Beschäftigtenanteil von 27,6 Prozent. Seit dem Jahr 2008 kamen 529 Arbeitsplätze hinzu (+7,0 %). Wichtige Branchen innerhalb der wissensintensiven Bereiche sind u. a. der Maschinenbau, das Gesundheitswesen sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore. Einen wichtigen Standortfaktor für die wissensintensive Beschäftigung stellen die beiden Hochschulen THB und MHB dar. Für GründerInnen stehen Mietflächen im Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) zur Verfügung. Insgesamt ist das Gründungsgeschehen in der Stadt jedoch noch vergleichsweise gering.

---

<sup>1</sup> SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

ABBILDUNG 3: ANZAHL DER BETRIEBE UND SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008 UND 2017\*



© Georg Consulting

■ Verarbeitendes Gewerbe ■ Baugewerbe ■ Verkehr und Lagerei

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

### Industrie mit höherer Produktivität als Dienstleistungen

Insgesamt erwirtschafteten die ansässigen Unternehmen in Brandenburg an der Havel im Jahr 2016 eine Bruttowertschöpfung von rund 1,95 Mrd. Euro. Der Anteil der Industrie betrug 27,1 Prozent (526 Mio. Euro). Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung um 20,3 Prozent. Die Produktivität ist zwar niedriger als im Landes- und Bundesdurchschnitt; sie ist zuletzt aber überdurchschnittlich stark angestiegen. Sie erreichte in der Industrie (68.136 Euro) ein deutlich höheres Niveau als in den Dienstleistungen (46.640 Euro). Der Erhalt und Ausbau von Industriearbeitsplätzen ist regionalökonomisch daher zielführend.

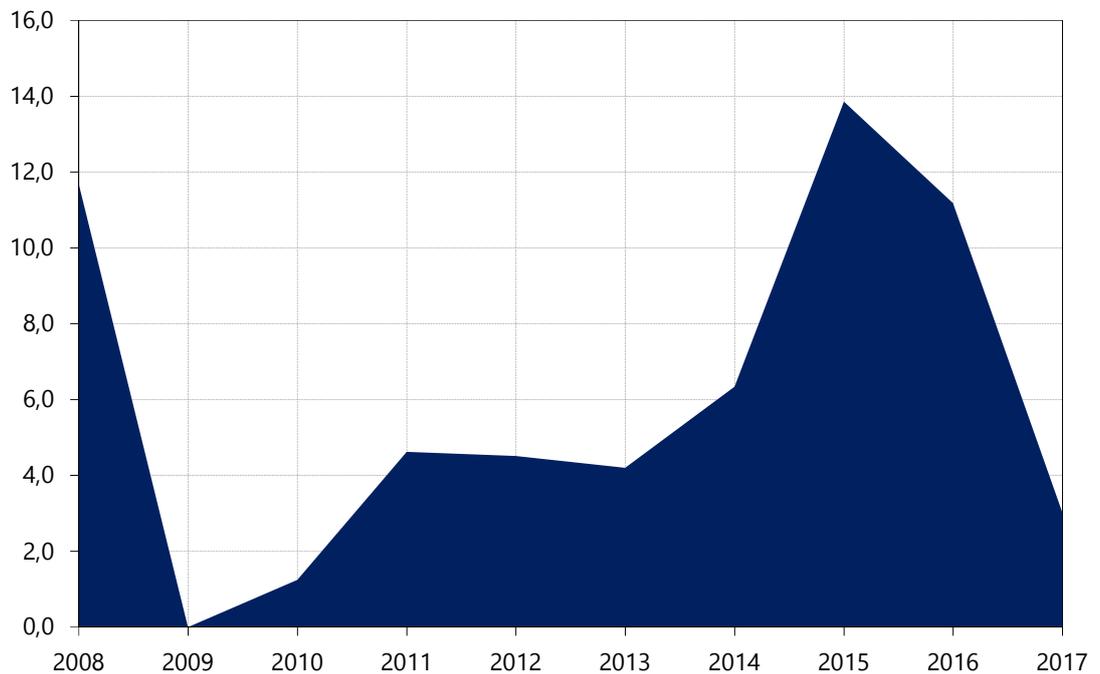
### Gewerbeflächenumsatz durch Verkauf von Brach- und Konversionsflächen getrieben

Im Zeitraum 2008 bis 2017 wurden insgesamt 62 Kaufverträge für Gewerbebauland in der Stadt Brandenburg an der Havel abgeschlossen. Dies entspricht durchschnittlich sechs Kauffällen pro Jahr. Der dazugehörige Flächenumsatz summierte sich im Gesamtzeitraum auf 60,6 Hektar bzw. durchschnittlich 6,1 Hektar pro Jahr (vgl. Abbildung 4).

Rund 28,3 Hektar des Flächenumsatzes erfolgte auf Brach- und Konversionsflächen (z. B. Bahnflächen). Der Verkauf dieser Flächen sagt jedoch noch nichts über die tatsächliche Inanspruchnahme bzw. die Bebauung aus, so dass der „faktische Flächenumsatz“ schätzungsweise bei eher 4,0 Hektar pro Jahr gelegen haben dürfte als bei 6,1 Hektar.

ABBILDUNG 4: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017

ha



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### **Quantitativ ausreichend Gewerbeflächen vorhanden**

Die Projektion der Nachfrage nach Gewerbeflächen zeigt, dass die Stadt Brandenburg an der Havel bis zum Jahr 2025 schätzungsweise 33 Hektar (netto) bzw. 43 Hektar (brutto) benötigt. Bis zum Jahr 2030 wären es 54 Hektar (netto) bzw. 70 Hektar (brutto). Im Abgleich mit dem noch vermarktungsfähigen Flächenpotenzial in der Größenordnung von 129 Hektar (netto) in acht Schwerpunktgebieten wird deutlich, dass quantitativ betrachtet keine neuen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2025 bzw. 2030 benötigt werden.

### **Standortpolitische Empfehlungen**

Der Standort Brandenburg an der Havel zeichnet sich durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren aus. Auffällig ist das positive Wachstum, u. a. in den wissensintensiven Bereichen, bei gleichzeitig schwachem Gründungsgeschehen. Es scheint, dass das vorhandene Potenzial für Gründungen, insbesondere im Hinblick auf die Hochschullandschaft vor Ort, nicht ausreichend genutzt wird.

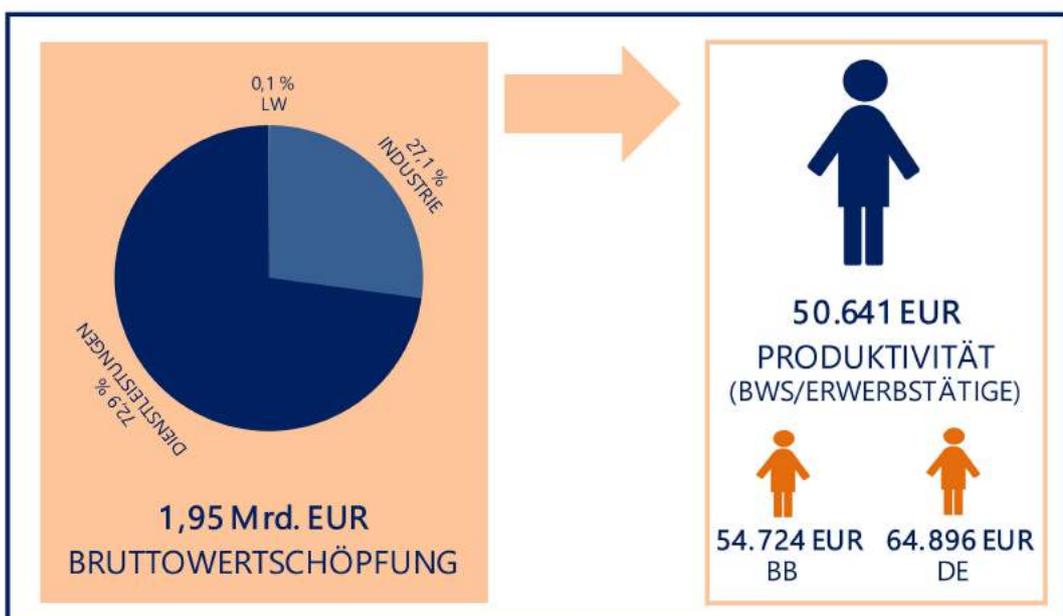
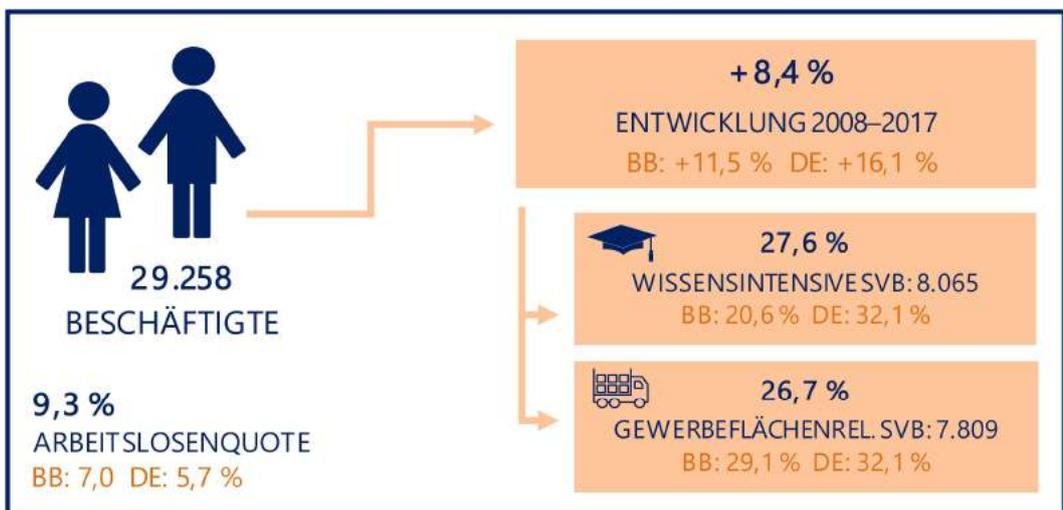
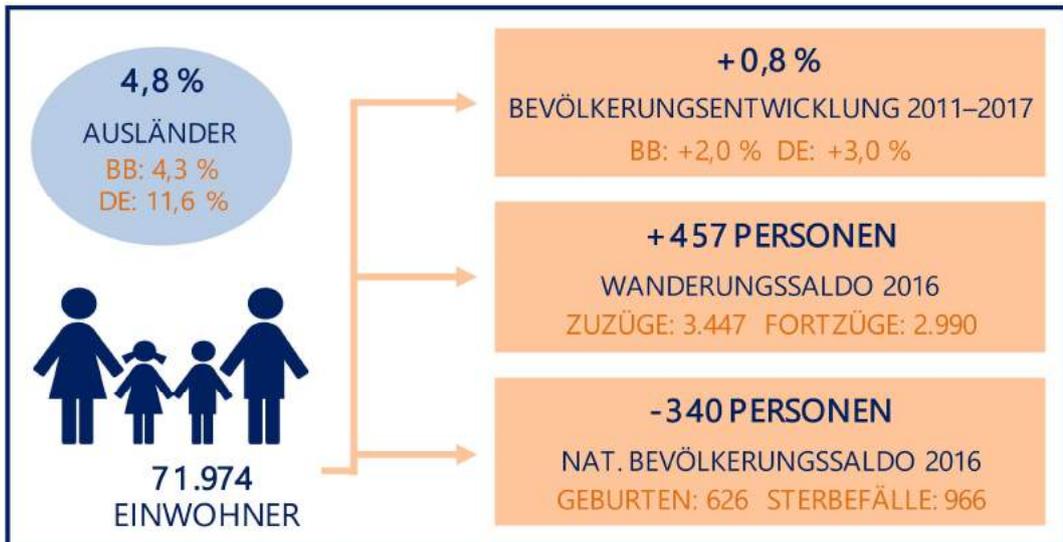
Die Industrie ist ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt und sorgt für zahlreiche Arbeitsplätze. Ihr regionalwirtschaftlicher Beitrag ist aufgrund der im Vergleich zu den Dienstleistungen höheren Produktivität hoch. Daher kommt der Fortentwicklung und der Pflege des industriellen Unternehmensbesatzes eine hohe Bedeutung für die Zukunftssicherung der Stadt zu.

Ein genereller Mangel an Gewerbeflächen konnte nicht festgestellt werden. Handlungsbedarf besteht dahingehend, das vorhandene Flächenpotenzial auf seine tatsächliche Verfügbarkeit hin zu überprüfen und für die Vermarktung zu qualifizieren.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen werden die folgenden übergeordneten Handlungsmaßnahmen zur Fortentwicklung des Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandortes Brandenburg an der Havel vorgeschlagen:

- Stärkere Profilierung und Wahrnehmung als Hochschulstandort
- Förderung und Intensivierung der Gründungsaktivitäten
- Intensivierung der Bestandspflege für das Verarbeitende Gewerbe
- Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes
- Erstellung eines Masterplans für das Industriegebiet Kirchmöser
- Eruierung von Flächenpotenzialen für einen autobahnnahen Gewerbestandort an der A 2

Nachfolgend finden Sie wichtige Kennzahlen zum Standort Brandenburg an der Havel im Überblick:



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

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 AUFGABE UND AUSGANGSLAGE

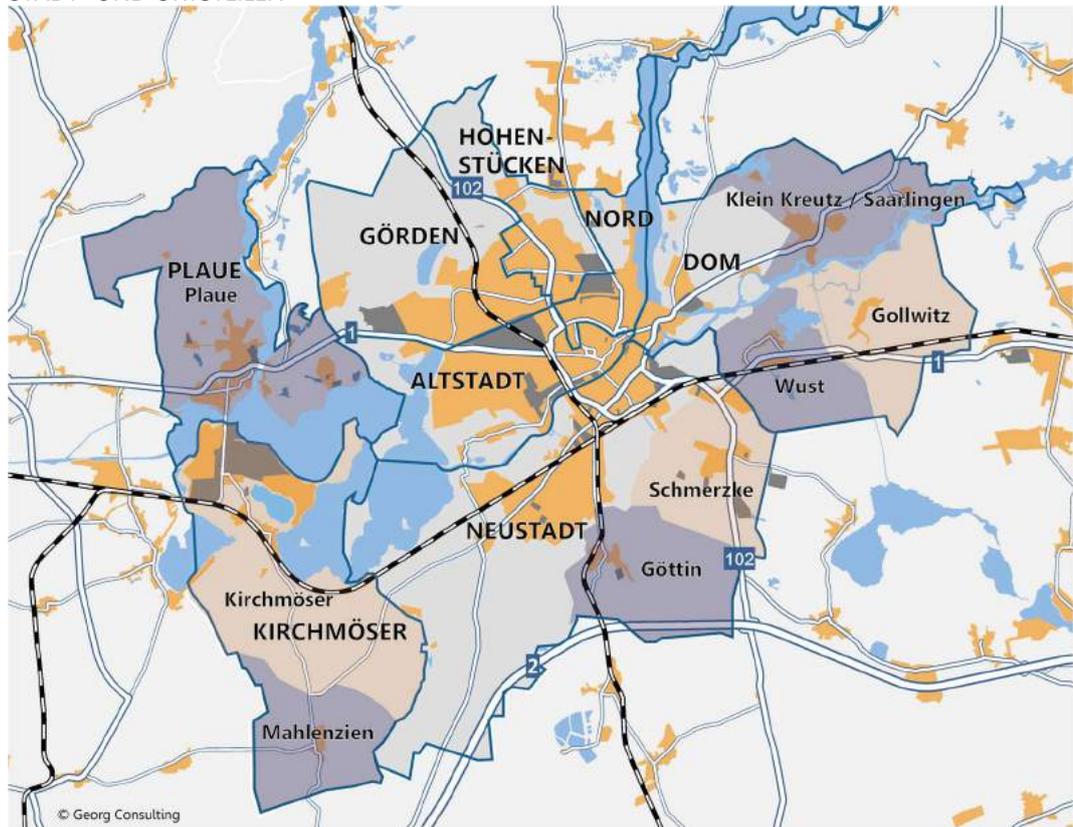
Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Brandenburg an der Havel wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends der Stadt besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen auf die Stadt vorgenommen werden, um ihre 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 und die Wirtschaftsförderung der Stadt unterstützen.

Die vorliegende Studie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie den lokalen Gewerbeflächenmarkt. Auf Grundlage der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 sowie Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Standort- und Flächenpolitik aufgezeigt.

Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel ist eines von vier Oberzentren im Land Brandenburg und nach der Landeshauptstadt Potsdam (174.492 Einwohner) und Cottbus (100.637 Einwohner) mit 71.974 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Bundesland (Stand: 30.09.2017). Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 229,72 Quadratkilometern. Die Bevölkerungsdichte fiel im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten mit 314 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise gering aus.

Das Stadtgebiet gliedert sich formal in acht Stadtteile. Diese umfassen teilweise auch die acht eingemeindeten Ortsteile, die historisch gesehen vom Stadtgebiet losgelöste Siedlungen darstellen. Die Ortsteile Klein Kreutz/Saaringen, Gollwitz und Wust sind dem Stadtteil Dom zugeordnet. Zur Neustadt gehören die Ortsteile Götting und Schmerzke. Der Stadtteil Kirchmöser setzt sich aus den beiden Ortsteilen Kirchmöser und Mahlenzien zusammen. Plaue bildet gleichzeitig einen eigenen Stadt- und Ortsteil. Den Stadtteilen Altstadt, Görden, Hohenstücken und Nord sind keine Ortsteile angegliedert (vgl. Abbildung 5).

ABBILDUNG 5: RÄUMLICHE GLIEDERUNG DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL NACH STADT- UND ORTSTEILEN



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Wirtschaftliche Schwerpunkte in Brandenburg an der Havel

Die Grundlage des Industriestandortes Brandenburg an der Havel wurde vor über hundert Jahren mit den Brennabor-Werken geschaffen. Von da an entwickelte sich die Stadt zu einem Standort der Schwerindustrie. Wichtige Großbetriebe waren ein Getriebewerk, ein Stahl- und Walzwerk sowie die Werke der Reichsbahn im Ortsteil Kirchmöser. Nach der Wiedervereinigung begann ein Deindustrialisierungsprozess, in dessen Folge die Dienstleistungsbranchen an Bedeutung gewannen.

Der wirtschaftliche Strukturwandel lässt sich an den heutigen Branchenschwerpunkten ablesen. Mit den Schwerpunkten Gesundheitswirtschaft, Metall, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie IKT/Medien/Kreativwirtschaft verfügt die Stadt über vier Cluster:

- Die Gesundheitswirtschaft zählt die meisten Beschäftigten in Brandenburg an der Havel. Größter Arbeitgeber ist die Asklepios Fachkliniken Brandenburg GmbH.
- Rund 60 Unternehmen vor Ort sind der Metallbranche zuzuordnen, darunter zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe. Prägend für die Branche am Standort sind das Stahlwerk (B.E.S. Brandenburger Elektrostahlwerke GmbH) und die Heidelberger Druckmaschinen AG. Weitere wichtige Unternehmen sind die BBV Baustahl und Blechverarbeitungsgesellschaft mbH & Co. KG und die Gabarró Deutschland GmbH.

- Im Cluster Verkehr/Mobilität/Logistik ist die ZF Getriebe Brandenburg GmbH (Herstellung von Handschalt- und Doppelkupplungsgetriebe) das größte Unternehmen am Standort. ZF profitiert auch von Zulieferbetrieben am Standort. Mit Unternehmen wie DB Systemtechnik GmbH (Instandhaltungstechnik), GBM Gleisbaumechanik Brandenburg/Havel GmbH und vostalpine BWG GmbH im Ortsteil Kirchmöser bestehen Kompetenzen in der Schienenverkehrstechnik. In der Stadt sitzt ebenfalls das Kompetenznetz Rail Berlin-Brandenburg GmbH, ein privates internationales Netzwerk im Bereich der Schienenverkehrstechnik mit rund 70 Mitgliedern.
- Das Cluster IKT/Medien/Kreativwirtschaft ist mit Medienunternehmen, Verlagen, Werbeagenturen, Telekommunikationsanbietern und Softwareentwicklern breit aufgestellt.

Weitere Branchenkompetenzen bestehen im Tourismus. Einen wichtigen Standortfaktor in Brandenburg an der Havel stellt, neben den erwähnten Branchenclustern, die Bildungslandschaft dar:

- Die Technische Hochschule Brandenburg (THB) hat ihr Profil auf die Wirtschaftsstruktur vor Ort ausgerichtet und setzt auf eine praxisorientierte Ausbildung. Das Angebot ist technisch und ingenieurwissenschaftlich orientiert. Es werden u. a. die Studiengänge Maschinenbau, Ingenieurwissenschaften, Wirtschaftsingenieurwesen und Augenoptik/Optische Gerätetechnik angeboten. Alle Studiengänge können auch dual und als Fernstudium studiert werden. Im Wintersemester 2017/2018 zählte die THB rund 2.600 StudentInnen und 260 MitarbeiterInnen, darunter 64 ProfessorInnen.
- Im Jahr 2014 wurde die Medizinische Hochschule Brandenburg (MHB) gegründet, die sich auf die beiden Standorte Neuruppin (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) und Brandenburg an der Havel verteilt. Die private Hochschule hat etwa 160 StudentInnen und ist die einzige Ausbildungsstätte für den Bereich Medizin im Land Brandenburg. Es werden die Studiengänge Humanmedizin und Psychologie angeboten.

## 1.2 FÖRDERKULISSE (GRW UND RWK)

Die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) ist ein zentrales Instrument der Regionalpolitik in Deutschland, welches durch Bund und Länder getragen wird. Dabei werden folgende Maßnahmen als Gemeinschaftsaufgabe nach Artikel 91a Abs. 1 GG<sup>2</sup> verstanden:

- Investive Förderung der gewerblichen Wirtschaft bei Errichtung, Ausbau, Umstellung oder grundlegenden Rationalisierungen von Gewerbebetrieben
- Investive Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich ist

---

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

- Nichtinvestive und sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind
- Evaluierung der Maßnahmen und begleitende regionalpolitische Forschung

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

### **Neuausrichtung der Förderkulisse**

Das Förderprogramm ist an den Förderbedingungen der Europäischen Union ausgerichtet und wird in Form von Zuschüssen, Darlehen und Bürgschaften vergeben. Im Förderzeitraum 2014 bis 2020 wird zwischen C-Fördergebieten und D-Fördergebieten unterschieden. Die Einordnung erfolgt auf Basis des Regionalindikatorenmodells<sup>3</sup>. Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Ausnahme Leipzigs (nicht-prädefiniertes C-Fördergebiet), als prädefinierte C-Fördergebiete klassifiziert (vgl. Tabelle 1). Folglich zählt die Stadt Brandenburg an der Havel dazu. 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 15 Regionalen Wachstumskerne (RWK) im Land Brandenburg ausgelegt. Hierbei handelt es sich um 26 Städte und Gemeinden, die sich durch „besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl“ auszeichnen. Wirtschaftlich starke benachbarte Standorte wurden, soweit Verflechtungen bestehen, zu einem RWK zusammengefasst. Die RWK zeichnen sich durch spezifische Branchenkompetenzfelder und Wachstumspotenziale aus. Durch die RWK sollen in den Regionen „Wachstumskräfte gestärkt, Beschäftigung gesichert und die Fördermittel effizienter eingesetzt werden“. Des Weiteren sollen sie „eine Motorfunktion für ihre Region übernehmen und auf ihr Umland ausstrahlen“. Bei der Vergabe von Fördermitteln, z. B. des GRW-Regionalbudgets, werden die RWK in den Auswahlverfahren gegenüber anderen Regionen bevorzugt<sup>4</sup>. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist einer dieser Regionalen Wachstumskerne.

---

<sup>3</sup> Das Regionalindikatorenmodell unterteilt das Bundesgebiet anhand von Pendlerverflechtungen in Arbeitsmarktregionen. Diese werden mithilfe der Indikatoren durchschnittliche Arbeitslosenquote 2009 bis 2012 (45 %), Bruttolohn je sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem in 2010 (40 %), Erwerbstätigenprognose 2011 bis 2018 (7,5 %) und Infrastrukturindikator (7,5 %) bewertet.

<sup>4</sup> Vgl. Staatskanzlei Brandenburg (2017).

**TABELLE 1: GRW-FÖRDERSÄTZE**

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-FÖRDERGEBIETE MIT GRENZZUSCHLAG	40	30	20
PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE AB 1.7.2014–31.12.2017	35	25	15
PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE AB 1.1.2018–31.12.2020	30	20	10
NICHT PRÄDEFINIERTER C-FÖRDERGEBIETE	30	20	10
D-FÖRDERGEBIETE	20	10	MAX. 200.000 EURO IN DREI STEUERJAHREN

QUELLEN: BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE (2016); GEORG CONSULTING (2018).

### **RWK Brandenburg an der Havel und Wirtschaftsregion Westbrandenburg**

Im Rahmen der Neuausrichtung der Wirtschafts- und Strukturpolitik im Jahr 2006 erfolgte die Ausweisung der Regionalen Wachstumskerne. Die Stadt Brandenburg an der Havel setzt dabei auf die vier erwähnten Branchencluster Gesundheitswirtschaft, Metall, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie IKT/Medien/Kreativwirtschaft. Im Jahr 2010 wurde die Ausstrahlungsfunktion des Wirtschaftsstandortes Brandenburg an der Havel genauer untersucht. In Kooperation mit den Städten Rathenow und Premnitz sowie dem Landkreis Havelland wurde ein Wirtschaftsentwicklungskonzept verfasst. Ziel des Konzeptes war es, die infrastrukturellen, wirtschafts- und arbeitsmarktbezogenen Verflechtungen in der Region zu untersuchen und daraus Kooperationspotenziale mit konkreten Maßnahmen abzuleiten.

Vereinbart wurde eine intensive Zusammenarbeit der Städte als „Wirtschaftsregion Westbrandenburg“. So soll die Motorwirkung des RWK in der Region erhöht und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Unter dem Projektnamen „Entwicklung und Stärkung einer gemeinsamen Wirtschaftsregion Westbrandenburg“ wurde das Vorhaben bis Jahresende 2015 durch GRW-Mittel gefördert.

Im Jahr 2016 erfolgte eine Fortschreibung des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes, um die bestehenden Verflechtungsstrukturen zu evaluieren und Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmenvorschläge zu aktualisieren. Seit Dezember 2017 wird das Projekt unter dem Titel „Stärkung der Wirtschaftsregion“ durch die drei Partnerstädte sowie GRW-Mittel getragen. Konkrete Teilbereiche sind Kooperationsmanagement, Fachkräftesicherung, Regionalmarketing sowie Gewerbe- und Industrieflächenmanagement.

## 2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 MAKROSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL

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.

#### **Verkehrsanbindung**

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt zwischen den Landeshauptstädten Potsdam (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 80 km). Die Bundeshauptstadt Berlin ist etwa 70 Kilometer entfernt. Das Stadtgebiet wird fast vollständig vom Landkreis Potsdam-Mittelmark umschlossen. Im Nordwesten grenzt der Landkreis Havelland an.

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt über die A 2, die im südlichen Stadtgebiet verläuft (vgl. Abbildung 6). Die A 2 gehört zu den wichtigsten Ost-West-Verbindungen innerhalb Deutschlands und Europas und ist entsprechend stark frequentiert. Sie verbindet innerhalb der Bundesrepublik das Ruhrgebiet mit Hannover, Magdeburg und Berlin. Auf europäischer Ebene verläuft die Verkehrsachse von den Überseehäfen in Belgien und den Niederlanden bis in die polnische Hauptstadt Warschau.

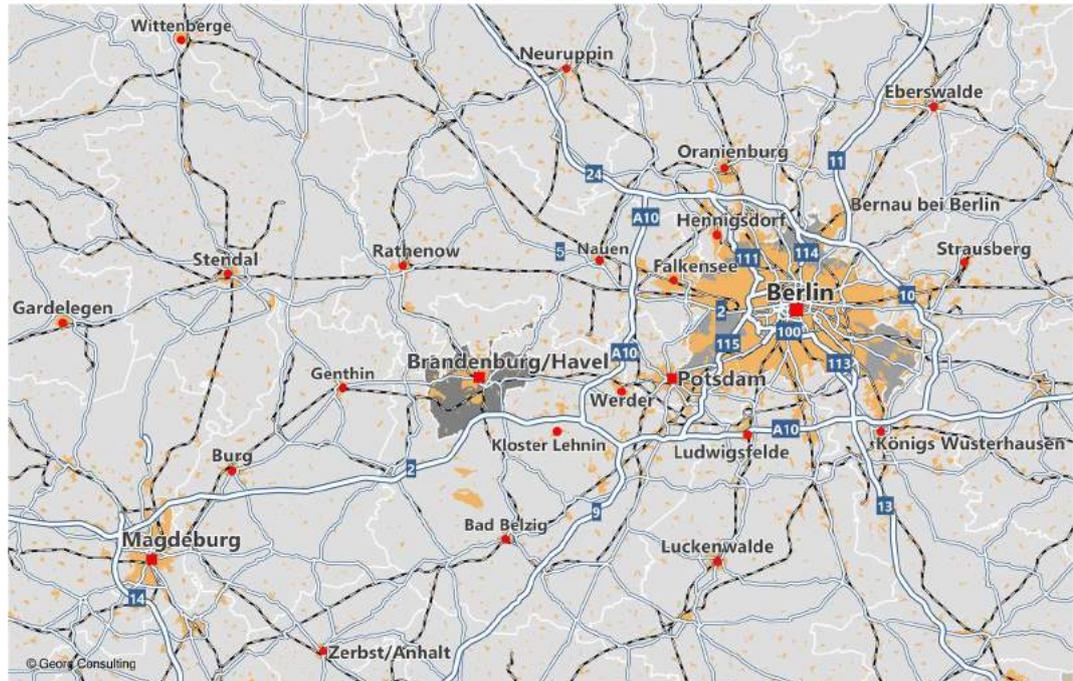
Die Anbindung an die A 2 erfolgt über die Anschlussstelle Brandenburg an der Havel, die über die B 102 erreichbar ist. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa acht Kilometer. Die Anbindung an den übergeordneten Nord-Süd-Verkehr erfolgt über den Berliner Ring (A 10), der wiederum Anschlüsse an die A 9 Richtung Leipzig und München sowie die A 24 Richtung Hamburg und Skandinavien bietet. Die Fahrzeit zum neuen internationalen Flughafen Berlin Brandenburg beträgt etwa eine Stunde.

Die B 102 verbindet Brandenburg an der Havel im Norden mit den Kooperationsstädten Premnitz und Rathenow. Die Strecke verläuft weiter durch den Landkreis Havelland bis nach Neustadt (Dosse). Im Süden führt die B 102 über Bad Belzig und Jüterbog bis nach Luckau (vgl. Abbildung 6). In der Innenstadt trifft die B 102 auf die B 1, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Der gemeinsame Streckenverlauf erfolgt halbringförmig um die Altstadt und innerstädtischen Quartiere (vgl. Abbildung 5). Der Zentrumsring ist vierspurig ausgebaut und führt u. a. an der Technischen Hochschule und am Hauptbahnhof vorbei. Im Osten verläuft die B 1 weiter in Richtung Potsdam und Berlin, wo sie in Steglitz in die Stadtautobahn A 103 mündet. Im Osten führt die Strecke über Burg nach Magdeburg.

Die B 102 wird aktuell zwischen der Anschlussstelle zur A 2 und dem Ortsteil Schmerzke dreispurig ausgebaut, sodass wechselseitig überholt werden kann. Im Jahr 2020 soll dann die etwa drei Kilometer lange Ortsumgehung Schmerzke realisiert werden. Die B 102 übernimmt als Autobahnzubringer eine wichtige Funktion für die Stadt Brandenburg an der Havel und die nördlich gelegenen Kommunen.

Eine weitere wichtige Baumaßnahme wird die Erneuerung der Brücke in der Potsdamer Straße sein. Das Bauwerk, das Teil des Zentrumsrings (B1/B102) ist und die Bahnstrecke nach Potsdam überquert, ist bereits für den Schwerlastverkehr gesperrt. Der Neubau soll bei laufendem Bahnbetrieb erfolgen. Die stark frequentierte Strecke ist besonders für die ansässigen Gewerbebetriebe relevant, da sie die Gewerbegebiete in Brandenburg an der Havel, Premnitz und Rathenow mit der A 2 verbindet. Durch den Neubau ergeben sich erhebliche Einschränkungen für den Verkehr. Für die Bauphase soll eine Behelfsbrücke aufgestellt werden.

ABBILDUNG 6: REGIONALE LAGE DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL



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

Der Hauptbahnhof südlich der Innenstadt ist an die Strecke Berlin – Hannover angeschlossen. Im Fernverkehr hält der IC56 (Emden – Cottbus) einmal wöchentlich der ICE11 (Berlin – München). Im Regionalverkehr verkehrt der RE1 mit zwei Zügen pro Stunde in Richtung Potsdam, Berlin und Frankfurt (Oder) sowie einer stündlichen Taktung nach Magdeburg. Des Weiteren verbindet die RB51 im Stundentakt Brandenburg an der Havel mit den Städten Premnitz und Rathenow. Im Stadtgebiet gibt es ebenfalls noch die Bahnhöfe Altstadt (RB51), Görden (RB51) und Kirchmöser (RE1). Der innerstädtische ÖPNV wird durch Busse und Straßenbahnen sichergestellt. Das Streckennetz der Straßenbahn umfasst ca. 17,6 Kilometer und vier Linien.

Die Länder Berlin und Brandenburg sowie die Deutsche Bahn haben im 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. Hierzu gehört auch der stark frequentierte RE1. Ziel ist eine weitere stündliche Verbindung zwischen Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder).

Brandenburg an der Havel ist über einen öffentlichen Hafen an der Unteren Havel-Wasserstraße an das Binnenschiffahrts- und europäische Wasserstraßennetz angebunden. Das Hafengelände bietet Möglichkeiten des Warenumschlags auf die Schiene und Straße sowie Lagerkapazitäten. Betreiber ist die HLB Hafenlogistik Brandenburg GmbH. Das Areal umfasst etwa 3,6 Hektar und weist eine Kailänge von 400 Metern auf. Insgesamt bietet der Hafen Platz für sechs Gütermotorschiffe.

### **Ehemalige Planungen einer B 102n**

Im Jahr 2006 wurden im Rahmen des Masterplans Stadt Brandenburg an der Havel und dem dazugehörigen Standortentwicklungskonzept mehrere infrastrukturelle Schlüsselmaßnahmen verabschiedet, darunter auch der sich aktuell in Bau befindende dreispurige Ausbau der B 102 zur A 2. Der Masterplan sah des Weiteren die Realisierung der B 102n als leistungsstarke Anbindung der Städte Rathenow und Premnitz sowie des westlichen Bereiches der Stadt Brandenburg und den anliegenden Umlandkommunen an die Anschlussstelle Wollin (A 2) in drei Bauabschnitten vor.

Der Streckenverlauf sah u. a. direkte eine Autobahnanbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Kirchmöser über eine Spange zur B 102n vor. Die Anbindung sollte als Folgemaßnahme der Ertüchtigung des traditionellen Gewerbebestandes dazu beitragen die verkehrliche Erreichbarkeit erheblich zu verbessern, da die vorhandene Infrastruktur nicht den Standortanforderungen größerer gewerblicher und industrieller Ansiedlungen gerecht wurde bzw. wird. Diesbezüglich wurde in der Maßnahmenbeschreibung festgestellt:

„Aufgrund der örtlichen Lage hat das Industrie- und Gewerbegebiet Kirchmöser keine geeignete Autobahnanbindung. Entweder muss das gesamte Stadtgebiet durchfahren werden oder der Weg über Wusterwitz und die L 96 nach Ziesar gewählt werden. Die vorhandene Trasse von Wusterwitz über Mahlenzien zur Anschlussstelle Wollin ist aufgrund des baulichen Zustandes nur für Kfz bis maximal 7,5 t nutzbar.“<sup>5</sup> Als Ziele der Maßnahme wurde die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kirchmöser sowie die Verbesserung der Wirtschaftsverkehrssituation in der Stadtregion, insbesondere durch die Entlastung innerhalb des Stadtgebiets (Zentrumsring), formuliert.

Mit heutigem Stand wurden im nördlichen Bereich der geplanten Strecke zwischen Rathenow und Wollin erste Teilstücke realisiert. Der von der Landesregierung ursprünglich vorgesehene Neubau der B 102n wurde jedoch nicht weiter vorangetrieben. Aufgrund von naturschutzrechtlichen, demografischen und finanziellen Restriktionen konnte das Projekt beim zuständigen Bundesministerium nicht weiter durchgesetzt werden. Stattdessen sollen nun eine Ertüchtigung und der Ausbau der bestehenden Strecke erfolgen. Dadurch ergeben sich jedoch keine Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung der Industrie- und Gewerbeflächen in Kirchmöser und im Westen des Landkreises Havelland.

---

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Brandenburg an der Havel (2006): Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel.

## 2.2 DEMOGRAFIE

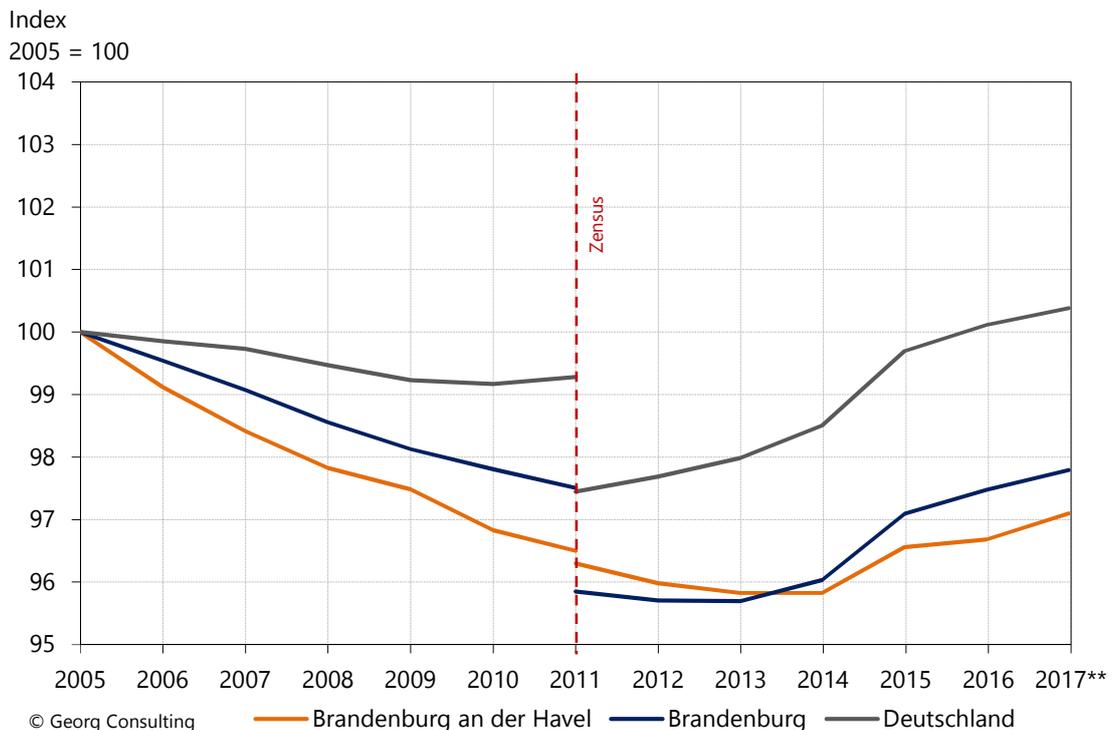
Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel zählte zum 30. September 2017 71.974 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von 229,72 Quadratkilometern entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 314 Einwohnern pro Quadratkilometer. Aufgrund der administrativen Eingliederung als kreisfreie Stadt liegt die Bevölkerungsdichte erwartungsgemäß deutlich über dem landes- und bundesweiten Vergleichswert (84 bzw. 231 Einwohner/km<sup>2</sup>). Ihren historischen Höchststand erreichte die Stadt im Jahr 1988 mit 94.872 Einwohnern.

### Unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in Brandenburg an der Havel

Im Zeitraum 2005 bis 2011 verzeichnete die nach Potsdam (174.492 Einwohner) und Cottbus (100.637 Einwohner) drittgrößte Stadt des Bundeslandes einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (-3,5 %). Auf Landes- und Bundesebene fiel der Bevölkerungsrückgang geringer aus (-2,5 bzw. -0,7 %). Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur des Bevölkerungsstands. Die Einwohnerzahl Brandenburgs an der Havel wurde dadurch leicht um 153 Personen (-0,2 %) nach unten korrigiert (vgl. Abbildung 7).

Während auf Bundesebene ab dem Jahr 2011 ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet wurde, sank die Einwohnerzahl in Brandenburg an der Havel bis zum Jahr 2013. Nach einer stagnierenden Entwicklung im Jahr 2014, stieg die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren erstmals wieder an. Im Zeitraum 2011 bis 2017 wurde insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 0,8 Prozent erzielt. Dies entspricht einem Zuwachs um 593 Personen. Das Wachstum fiel jedoch deutlich geringer als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus (+2,0 bzw. +3,0 %).

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2005–2017\*



\* BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 1987; AB 2011: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011. \*\* STICHTAG: 31. DEZEMBER; FÜR 2017 30. SEPTEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

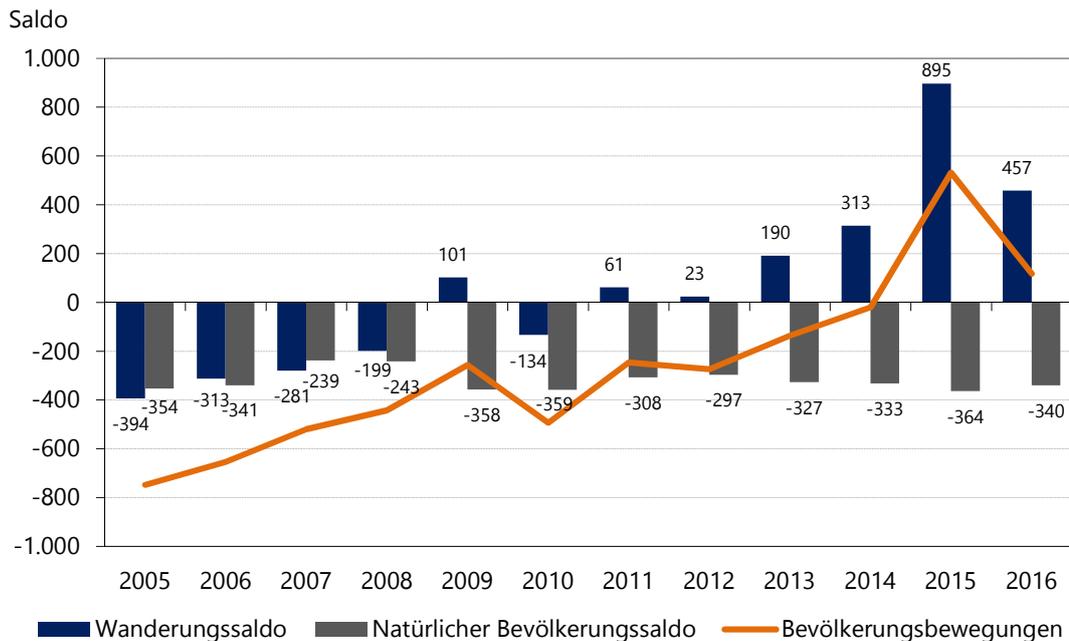
Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre ist insbesondere auf den Zu- zug ausländischer Staatsbürger zurückzuführen. So sank im Zeitraum 2011 bis 2017 die Zahl deutscher Staatsbürger von 69.903 auf 68.555 (-1,9 %), während sich die Zahl ausländischer Staatsbürger von 1.478 auf 3.419 Personen mehr als verdop- pelte (+131,3 %). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich infolge- dessen von 2,1 auf 4,8 Prozent und lag etwas über dem landes- (4,3 %), aber deut- lich unter dem bundesweiten Durchschnitt (11,6 %).

### Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung aus dem Ausland

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) sowie aus dem natürlichen Saldo der Bevölkerungsbewegun- gen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Im Betrachtungszeit- raum 2005 bis 2016, für das Jahr 2017 sind die Daten für das Gesamtjahr noch nicht veröffentlicht, lag die Zahl der Sterbefälle in Brandenburg an der Havel stets über den Geburten, wodurch die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ war. Im Jahr 2016 standen 626 Geburten 966 Sterbefällen gegenüber. Folglich betrug der natürliche Bevölkerungssaldo in dem Jahr -340 Personen (vgl. Abbildung 8).

Bis zum Jahr 2008 sowie 2010 fiel der Wanderungssaldo ebenfalls negativ aus. Es gab also mehr Fort- als Zuzüge. Seit dem Jahr 2011 ist der Wanderungssaldo kon- stant positiv. In den Jahren 2015 und 2016 konnte der positive Wanderungssaldo sogar den natürlichen Bevölkerungsrückgang kompensieren. Grund hierfür war die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere durch geflüchtete Perso- nen. Diese fallen in der Statistik größtenteils auf Zuzüge aus dem Landkreis Oder- Spree, da in Eisenhüttenstadt die zentrale Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge in Brandenburg eingerichtet wurde.

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN (WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLI- CHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN) IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2005–2016\*



© Georg Consulting

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

Detaillierte Daten zu den Wanderungsbewegungen liegen für das Jahr 2015 vor. Rechnet man die Wanderungsbewegungen mit dem Landkreis Oder-Spree heraus, ergibt sich für das Jahr 2015 ein geringerer positiver Wanderungssaldo (+284 Personen). Aus den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten in Brandenburg zogen im Jahr 2015 1.167 Personen nach Brandenburg an der Havel, während 1.109 Personen fortzogen (+58 Personen). Mit der Bundeshauptstadt Berlin glichen sich die Wanderungsbewegungen fast aus. Auf 336 Zuzüge kamen 324 Fortzüge (+12 Personen).

Aus dem übrigen Bundegebiet zogen im Jahr 2015 772 Personen nach Brandenburg an der Havel, während 689 Personen in andere Bundesländer abwanderten (Saldo: +83 Personen). Aus dem Ausland gab es 480 Zuzüge, denen 349 Personen gegenüberstanden, die ins Ausland zogen (Saldo: +131 Personen).

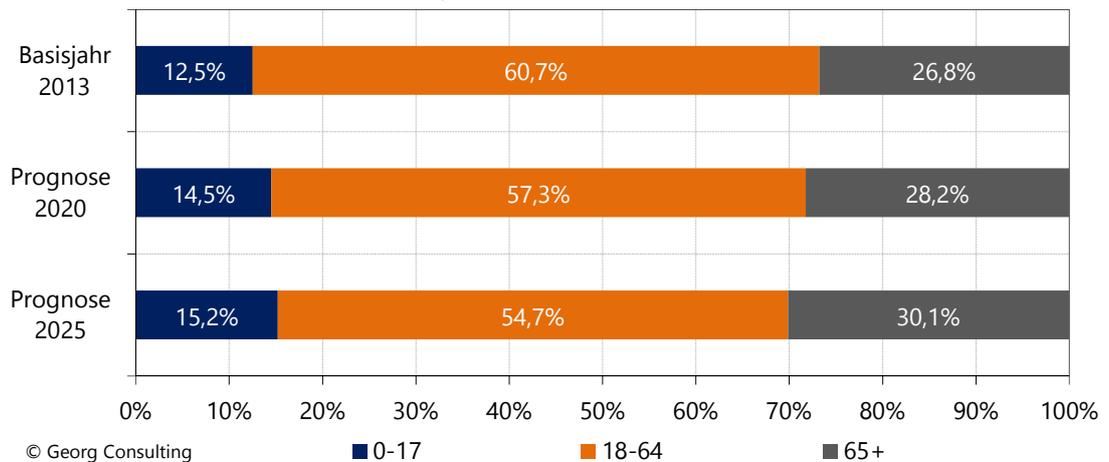
### **Unterdurchschnittlich hoher Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung**

Die Bevölkerungsstruktur in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich älter. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2015 mit 13,3 Prozent unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (15,0 bzw. 16,2 %). Hingegen lag der Anteil der älteren Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr mit 26,8 Prozent über den Vergleichswerten des Landes Brandenburg (23,3 %) und von Deutschland (21,1 %). Die erwerbsfähige Bevölkerung (18–64 Jahre) hatte im Jahr 2015 einen Anteil von 60,0 Prozent in Brandenburg an der Havel. Die jeweiligen Anteile auf Landes- und Bundesebene fielen in dieser Altersgruppe ebenfalls höher aus (61,7 bzw. 62,7 Prozent).

Nach einer Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg aus dem Jahr 2015 wird die Bevölkerung in Brandenburg an der Havel in den kommenden Jahren schrumpfen. Die Prognose geht von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 4,6 Prozent bis zum Jahr 2025 aus, ausgehend vom Basisjahr 2013. Für das Land Brandenburg wird ein Rückgang um 2,4 Prozent prognostiziert. Das Landesamt rechnet mit einem prozentualen und absoluten Anstieg jüngerer und älterer Altersgruppen, während die erwerbsfähige Bevölkerung rückläufig ist. Ihr Anteil sinkt um sechs Prozentpunkte. (vgl. Abbildung 9).

Ein Vergleich der Daten aus der Bevölkerungsprognose und der realen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013 bis 2017 lässt jedoch vermuten, dass die Schrumpfung weitaus geringer ausfallen wird als angenommen. Die Prognose ist noch von einer stetig rückläufigen Einwohnerzahl um etwa 400 Personen in den ersten vier Jahren ausgegangen. Tatsächlich erhöhte sich die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum jedoch um knapp 950.

ABBILDUNG 9: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IN BRANDENBURG AN DER HAVEL (BASISJAHR 2013, PROGNOSE 2020 UND 2025\*)



\* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG; LANDESAMT FÜR BAUEN UND VERKEHR (2015); GEORG CONSULTING (2018).

## 2.3 ARBEITSMARKT

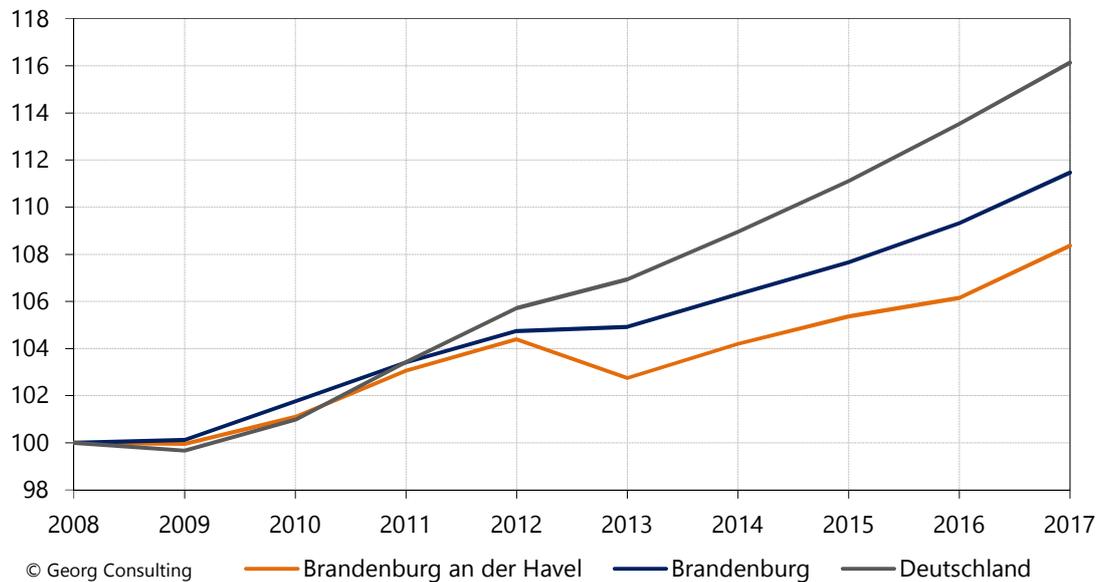
Im Jahr 2016 gab es in der Stadt Brandenburg an der Havel rund 38.400 Erwerbstätige am Arbeitsort<sup>6</sup>. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 waren dies rund 300 Erwerbstätige mehr (+0,9 %). Auf Landes- und Bundesebene wurde ein dynamischeres Wachstum von 3,5 bzw. 6,8 Prozent verzeichnet. Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Die Datengrundlage ist zudem aktueller und umfasst ebenfalls das Jahr 2017.

Zum Stichtag 30. Juni 2017 waren 29.258 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Unternehmen in Brandenburg an der Havel angestellt. Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse stieg seit dem Jahr 2009, mit Ausnahme des Jahres 2013, kontinuierlich an. Insgesamt entstanden so 2.259 zusätzliche Arbeitsplätze (+8,4 %). Dies entspricht durchschnittlich etwa 250 zusätzlichen Beschäftigten pro Jahr. Nichtsdestotrotz fiel das Beschäftigungswachstum in Brandenburg an der Havel unterdurchschnittlich aus. Im Bundesland Brandenburg erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um 11,5 Prozent und auf Bundesebene sogar um 16,1 Prozent (vgl. Abbildung 10).

Werden die jährlichen Wachstumsraten betrachtet zeigt sich, dass der Standort Brandenburg an der Havel nur im geringen Maße von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war. Im Jahr 2009 gab es einen Beschäftigtenrückgang um lediglich 0,1 Prozent. In den drei darauffolgenden Jahren stieg die Beschäftigung dann deutlich an. Nach einem einmaligen Rückgang im Jahr 2013, setzte sich das Wachstum fort. Zuletzt erhöhte sich die Beschäftigtenzahl um 2,1 Prozent und lag damit im bundesweiten Trend (vgl. Abbildung 11).

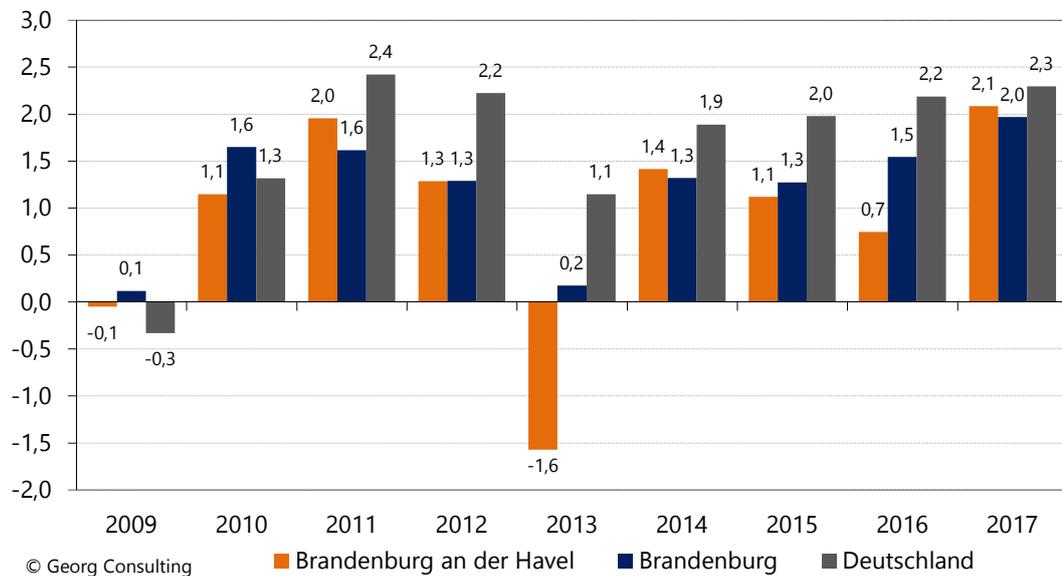
<sup>6</sup> Erwerbstätige sind alle Personen, die einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2016 vor.

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT 2008–2017 (INDEXIERT)\*  
Index 2008 = 100



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

ABBILDUNG 11: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2009–2017\* (AUSGANGSJAHR: 2008)  
%



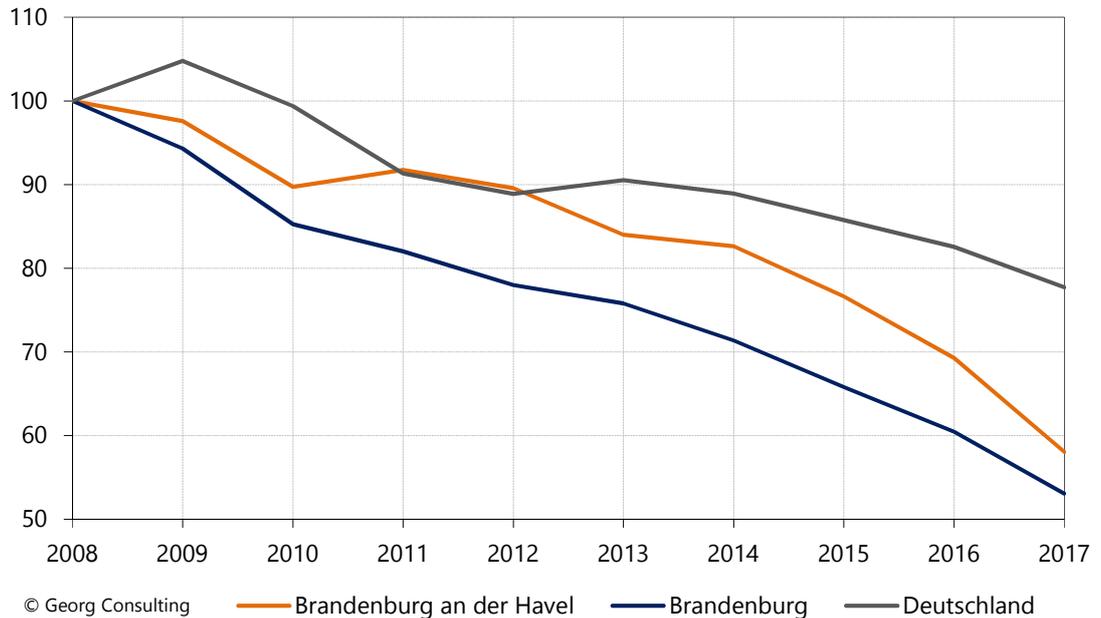
\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### 2.3.1 Arbeitslosigkeit

Der Beschäftigungsaufbau am Standort Brandenburg an der Havel führte insgesamt zu einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Im Jahresdurchschnitt reduzierte sich der Bestand an Arbeitslosen im Zeitraum 2008 bis 2017 von 5.920 auf 3.437 Personen (-41,9 %). Landesweit wurde eine ähnliche Entwicklung beobachtet (-46,9 %), während sich bundesweit die Arbeitslosenzahlen um 22,3 Prozent verringerten (vgl. Abbildung 12).

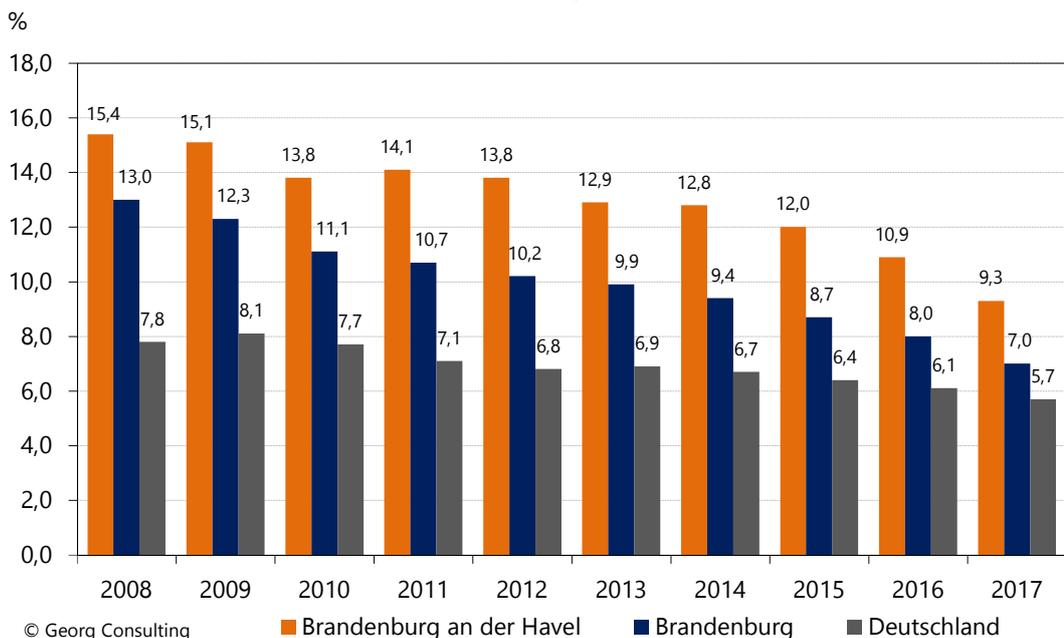
**ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN 2008–2017\* (INDEXIERT)**

Index 2008 = 100



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

Im Zuge der positiven Arbeitsmarktentwicklung wurde in Brandenburg an der Havel ein kontinuierlicher Rückgang der Arbeitslosenquote verzeichnet (vgl. Abbildung 13). Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 sank diese um 6,1 Prozentpunkte. Auf Länderebene fiel der Rückgang ähnlich aus (-6,0 Prozentpunkte). Zwar ging die Arbeitslosenquote bundesweit im gleichen Zeitraum lediglich um 2,1 Prozentpunkte zurück, sie lag jedoch mit 5,7 Prozent im Jahresdurchschnitt 2017 noch deutlich unter dem Landesniveau (7,0 %) und der Quote von Brandenburg an der Havel (9,3 %).

**ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2017\***


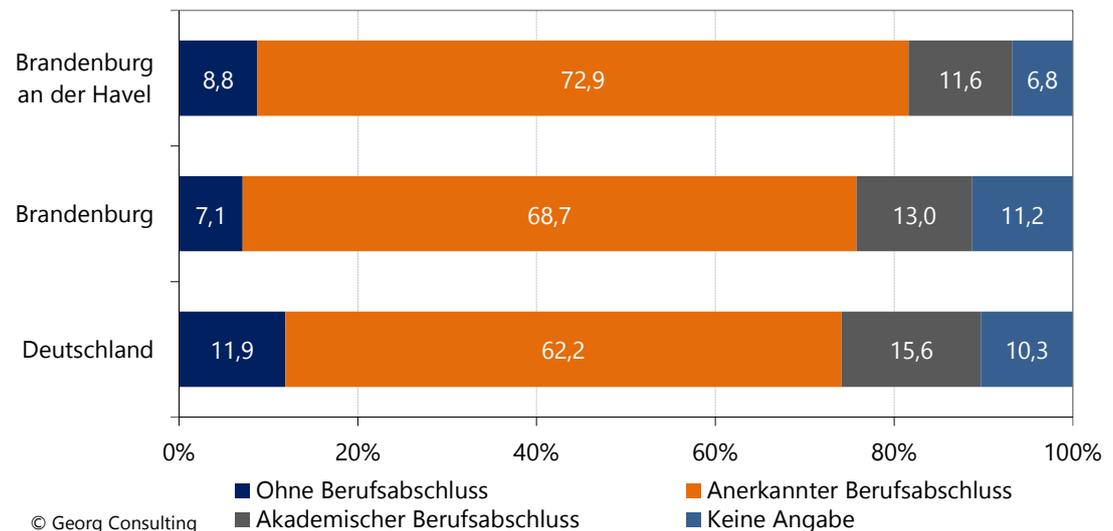
\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### 2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Der lokale Arbeitsmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel ist durch einen hohen Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der entsprechende Anteil lag zur Jahresmitte 2017 mit 72,9 Prozent über dem landes- und deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (68,7 bzw. 62,2 %). Der Anteil von Beschäftigten ohne anerkannten Berufsabschluss fiel in Brandenburg an der Havel mit 8,8 Prozent ebenfalls etwas höher als auf Landesebene (7,1 %) aus, lag jedoch unter dem bundesweiten Vergleichswert (11,9 %).

Entsprechend verfügten vergleichsweise weniger Beschäftigten über einen akademischen Abschluss (11,6 %). Ihr Anteil erreichte auf Landes- und Bundesebene ein höheres Niveau von 13,0 bzw. 15,6 Prozent. Für 6,8 Prozent der Beschäftigten in Brandenburg an der Havel lagen keine Informationen zum Qualifikationsniveau vor (vgl. Abbildung 14).

ABBILDUNG 14: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS AM ARBEITSORT 2017\*



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

### 2.3.3 Pendlerverflechtungen

Brandenburg an der Havel nimmt als eines von landesweit vier Oberzentren eine wichtige Funktion als Arbeitsort ein. Zum Stichtag 30. Juni 2017 gab es 11.858 Einpendler. Ihnen standen 9.533 Auspendler gegenüber. Insgesamt pendelten also mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz nach Brandenburg an der Havel ein, als von dort weg. Der Pendlersaldo betrug folglich +2.325 Beschäftigte.

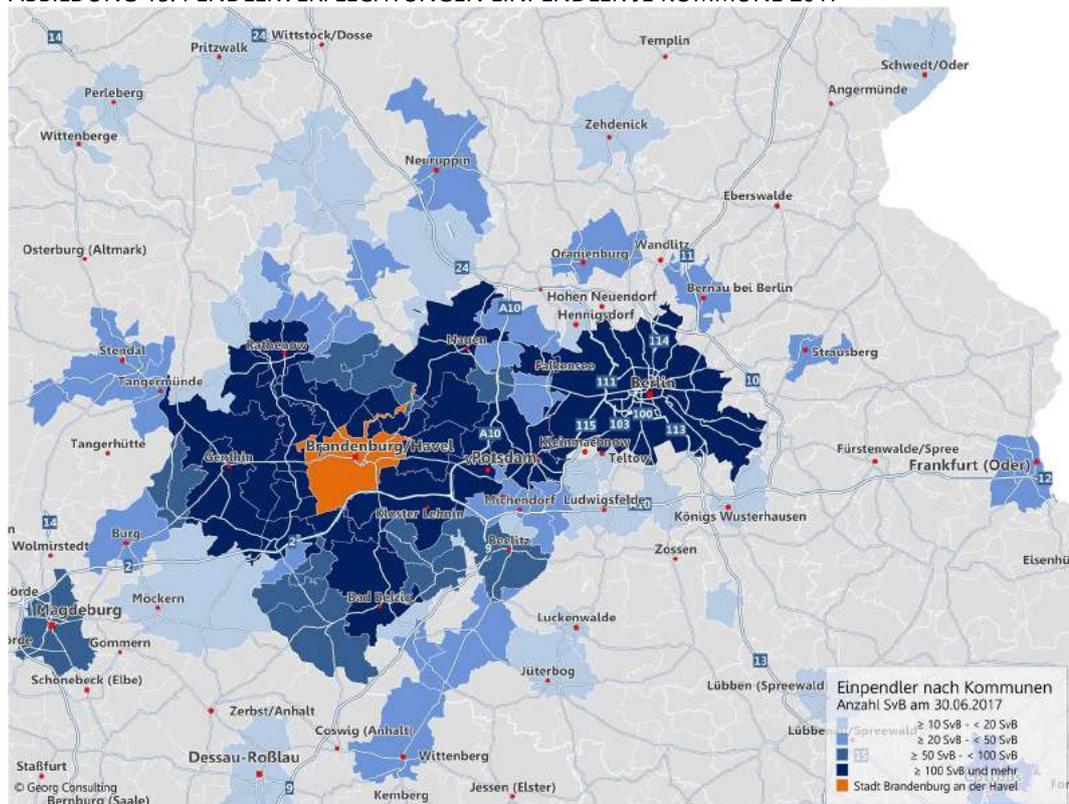
Etwa die Hälfte der Einpendler (6.009 SvB<sup>7</sup>) hatten ihren Wohnsitz in den umliegenden Kommunen im Landkreis Potsdam-Mittelmark (vgl. Abbildung 15). Die meisten von ihnen kamen aus Kloster Lehnin (823 SvB), Havelsee (687 SvB), Beetzsee (597 SvB), Wusterwitz (565 SvB) und Groß Kreutz (494 SvB). Aus dem Landkreis Havelland pendelten insgesamt 2.353 Beschäftigte nach Brandenburg an der Havel

<sup>7</sup> SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

ein, was einem Anteil von knapp 20 Prozent entspricht. Häufigster Wohnort der Einpendler aus dem Landkreis waren Rathenow (656 SvB), Premnitz (443 SvB), Mi-lower Land (256 SvB), Nauen (217 SvB) und Falkensee (170 SvB).

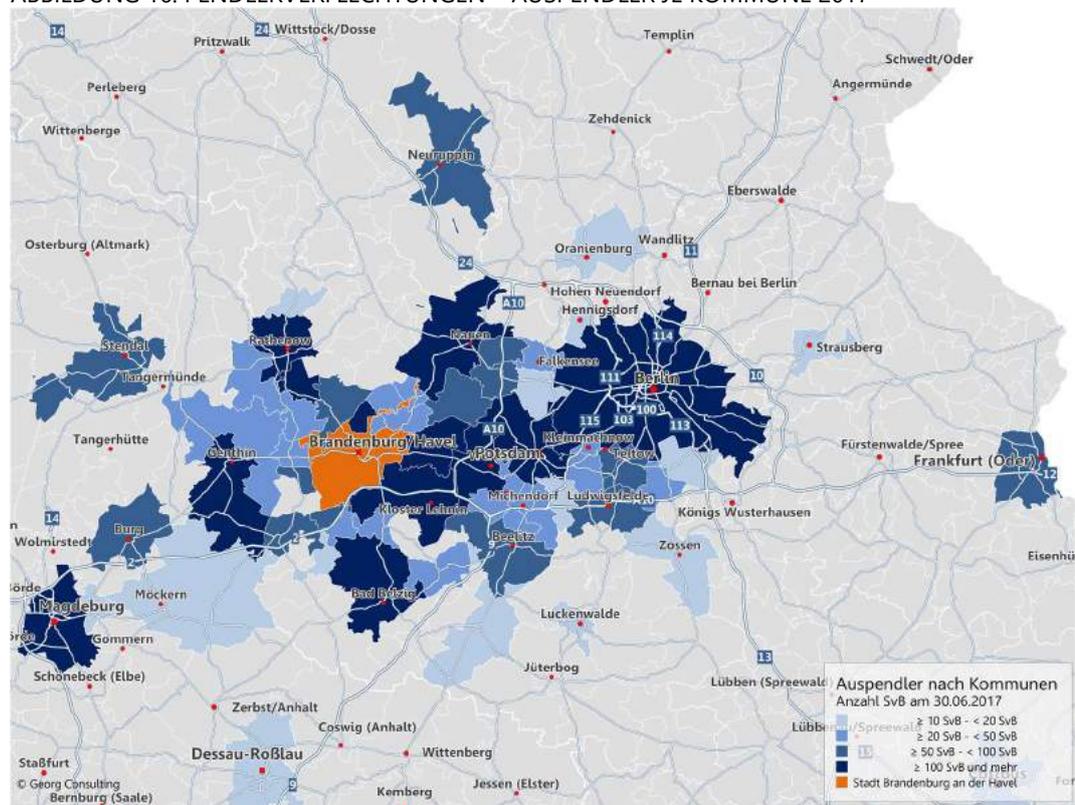
Aus dem benachbarten Sachsen-Anhalt pendelten 995 Beschäftigte nach Brandenburg an der Havel ein. Etwa zwei Drittel von Ihnen waren im Landkreis Jerichower Land gemeldet (666 SvB). Innerhalb des Landkreises kamen die meisten Beschäftigten aus den Städten Genthin (332 SvB) und Jerichow (216 SvB). Etwa jeder zehnte Einpendler kam aus Berlin (632 SvB) oder Potsdam (499 SvB).

ABBILDUNG 15: PENDLERVERFLECHTUNGEN EINPENDLER JE KOMMUNE 2017\*



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

Hingegen pendelten deutlich mehr Beschäftigte von Brandenburg an der Havel nach Potsdam (1.859 SvB) und Berlin (1.848 SvB). Damit hatten jeweils etwa 19,5 Prozent der Auspendler ihren Arbeitsplatz in der Landes- bzw. Bundeshauptstadt. Die meisten Beschäftigten mit Wohnsitz in Brandenburg an der Havel pendelten jedoch in den Landkreis Potsdam-Mittelmark (2.468 SvB) und da wiederum nach Kloster Lehnin (676 SvB), Werder (379 SvB), Groß Kreutz (243 SvB), Bad Belzig (205 SvB) und Beetzsee (170 SvB). In den Landkreis Havelland pendelten insgesamt 969 Beschäftigte. Dort stachen die Kreisstadt Rathenow (379 SvB) sowie die Städte Premnitz (158 SvB) und Nauen (142 SvB) als Pendlerziele hervor. Weitere 566 Beschäftigte pendelten nach Sachsen-Anhalt (vgl. Abbildung 16). Wichtigste Arbeitssorte waren dort Magdeburg (141 SvB) sowie die Stadt Genthin im Jerichower Land (108 SvB).

**ABBILDUNG 16: PENDLERVERFLECHTUNGEN – AUSPENDLER JE KOMMUNE 2017\***


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

## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

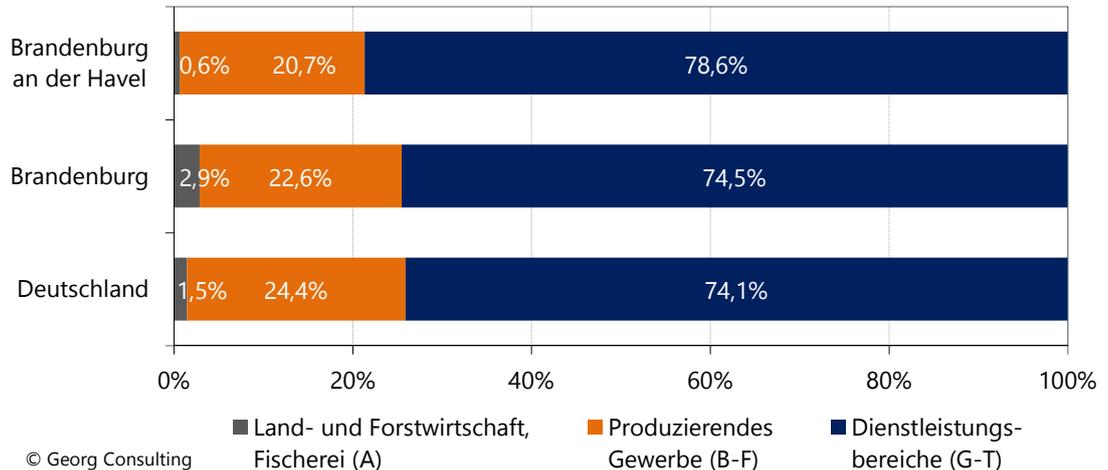
### 2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur

Die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort in Brandenburg an der Havel summierte sich im Jahresdurchschnitt 2016 auf 37.900. Die lokale Wirtschaftsstruktur war bis zur Wiedervereinigung vor allem durch die Schwerindustrie geprägt. Heute arbeitet ein Großteil der Erwerbstätigen in Dienstleistungsbranchen. Ihr Anteil lag im Jahr 2016 bei 78,6 Prozent. Dies entspricht rund 29.800 Erwerbstätigen. Die Vergleichswerte auf Länder- und Bundesebene lagen mit 74,5 bzw. 74,1 Prozent darunter. Das Produzierende Gewerbe bzw. die Industrie hatte mit rund 7.900 Erwerbstätigen einen unterdurchschnittlichen Anteil von 20,7 Prozent. Im Bundesland Brandenburg lag ihr Anteil bei 22,6 und auf Bundesebene bei 24,4 Prozent. Aufgrund der städtischen Struktur fiel der Anteil der Land- und Forstwirtschaft mit 0,6 Prozent vergleichsweise gering aus. Im Bereich waren im Jahr 2016 lediglich rund 250 Personen tätig (0,6 %). Landesweit lag der Anteil bei 2,9 Prozent (vgl. Abbildung 17).

Aktuellere und strukturell differenzierte Daten als zu den Erwerbstätigen liegen für die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vor. Von den 29.258 Beschäftigten im Jahr 2017 waren die meisten im Gesundheits- und Sozialwesen tätig (7.019 SvB). Dies entspricht einem Anteil von 24,0 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (vgl. Abbildung 18). Weitere 18,4 Prozent der Beschäftigten wurden dem Verarbeiten-

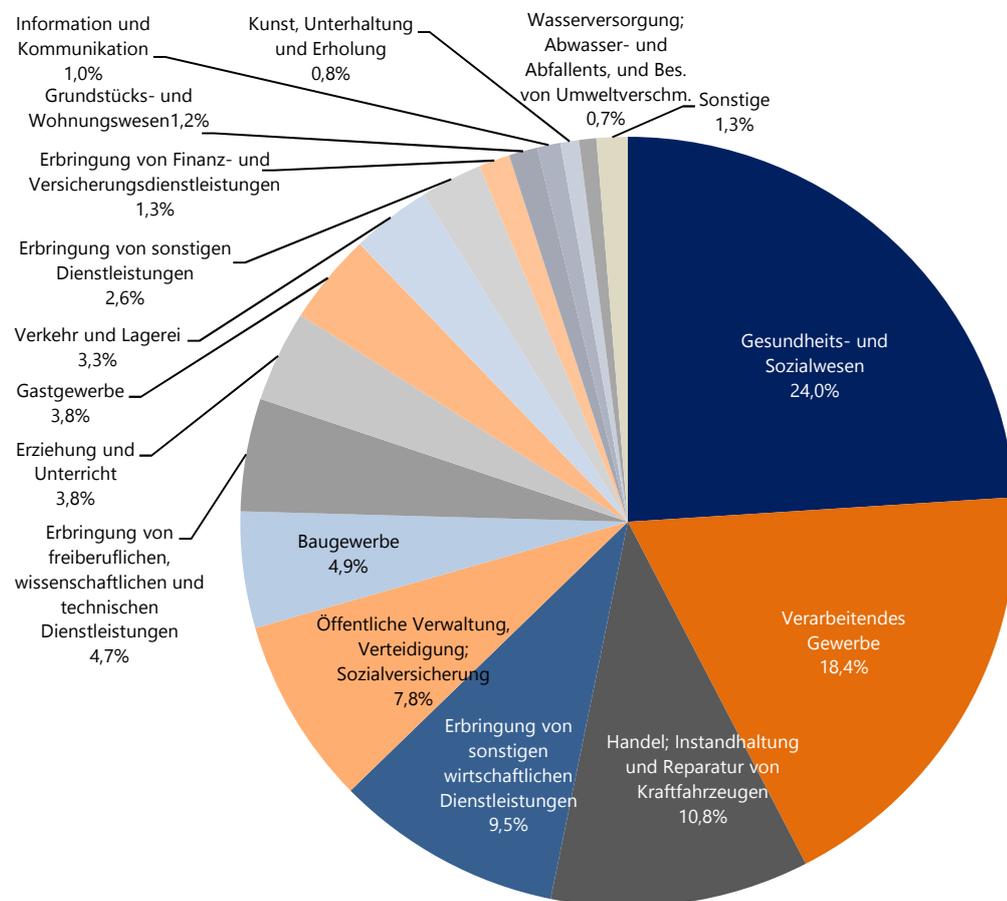
den Gewerbe zugeordnet (5.398 SvB). Weitere Wirtschaftszweige mit einem bedeutenden Beschäftigungsanteil waren der Handel sowie die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (10,8 %; 3.155 SvB), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (9,5 %; 2.778 SvB) und die Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung (7,9 %; 2.297 SvB).

ABBILDUNG 17: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN 2016\*



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

ABBILDUNG 18: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2017\*

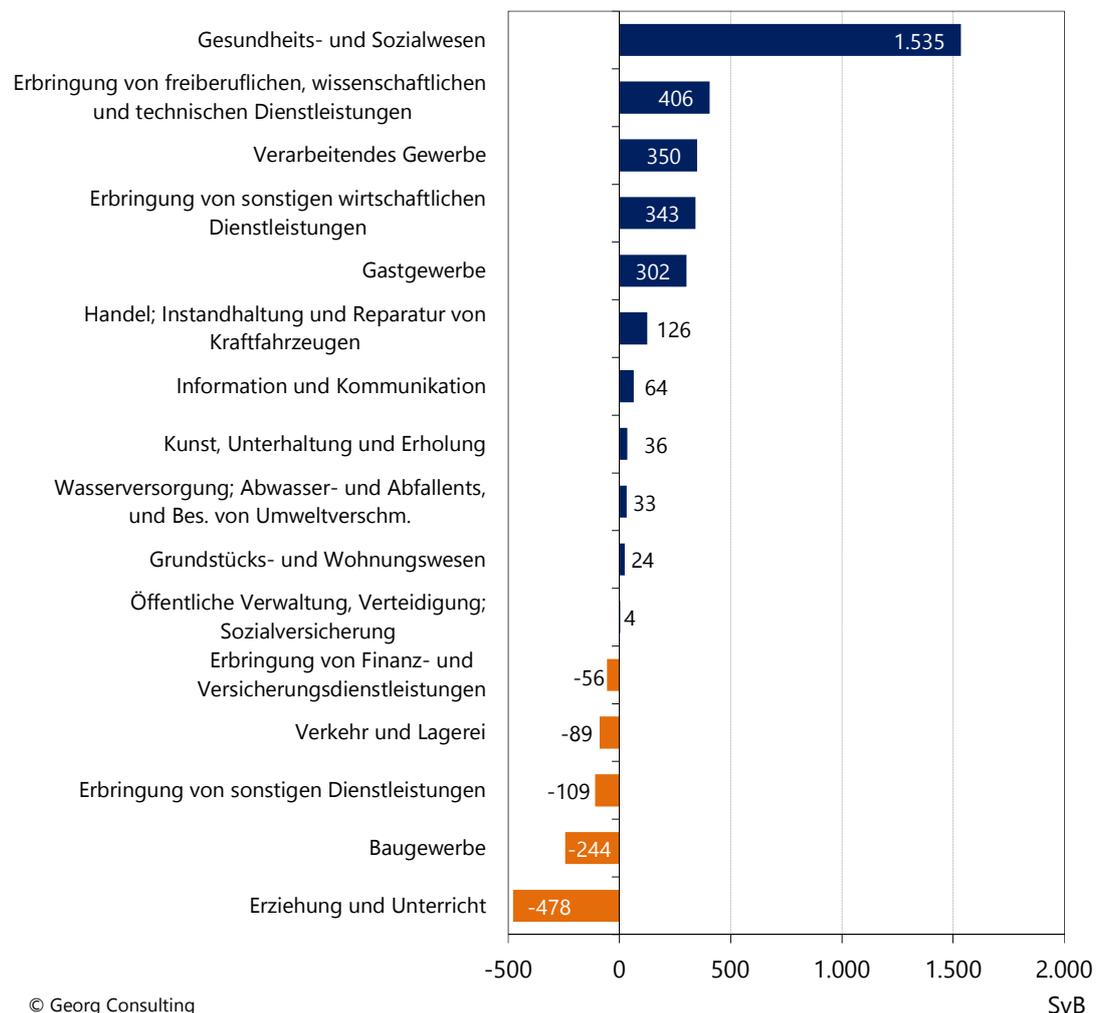


\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## Gesundheits- und Sozialwesen mit hohem Beschäftigungszuwachs

Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 gab es in der Stadt Brandenburg an der Havel einen Beschäftigungszuwachs von 2.259 Personen (+8,4 %). Treiber des Beschäftigungsaufbaus war vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen, in dem 1.535 zusätzliche Arbeitsplätze (+28,0 %) geschaffen wurden (vgl. Abbildung 19). Deutliche prozentuale und absolute Zuwächse gab es ebenfalls in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+406 SvB; +41,5 %), im Verarbeitenden Gewerbe (+350 SvB; +6,9 %), in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen<sup>8</sup> (+343 SvB; +14,1 %) und im Gastgewerbe (+302 SvB; +36,9 %).

ABBILDUNG 19: VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGTENENZAHL NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017



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

In fünf Wirtschaftszweigen waren zuletzt weniger Beschäftigte tätig als im Jahr 2008. Besonders deutlich war der Beschäftigungsrückgang im Bereich Erziehung und Unterricht (-478 SvB; -29,8 %). Diese Entwicklung könnte jedoch durch die Verbeamtung von Lehrkräften beeinflusst sein. Hierfür spricht auch die landesweite

<sup>8</sup> Der Wirtschaftszweig Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen umfasst eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit. Hierzu gehören u. a. die Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit), Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau sowie Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008).

Entwicklung (vgl. Tabelle 2). Weitere Rückgänge gab es im Baugewerbe (-244 SvB; -14,5 %), in den sonstigen Dienstleistungen (-109 SvB; -12,6 %), im Bereich Verkehr und Lagerei (-89 SvB; -8,3 %) sowie in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-56 SvB; -12,9 %).

Auch innerhalb der Wirtschaftszweige zeigten sich bei der Beschäftigtenentwicklung differenzierte Entwicklungsdynamiken. Im Gesundheits- und Sozialwesen verzeichnete das Gesundheitswesen lediglich einen Zuwachs von 2,6 Prozent (+78 SvB). Die Zahl an Arbeitsplätzen in Heimen (ohne Erholungs- und Ferienheime) stieg hingegen um 322 (+38,6 %). Im Sozialwesen gab es sogar 1.135 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (+68,5 %). In den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen ging der Anstieg um 406 Beschäftigte maßgeblich auf den Bereich Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben, Unternehmensberatung zurück. Die Beschäftigung in den anderen dazugehörigen Bereichen war weitestgehend stabil.

In den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen entstanden vor allem zusätzliche Arbeitsplätze in der Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften bzw. Zeitarbeit (+212 SvB) und im Bereich Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (+193 SvB). In anderen Bereich gab es teilweise leichte Rückgänge. Im Gastgewerbe stieg die Beschäftigung hauptsächlich in der Gastronomie an (+235 SvB).

### **Wirtschaftliche Spezialisierung im Gesundheits- und Sozialwesen**

Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigungsanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer vertreten ist<sup>9</sup>, weist die Stadt Brandenburg an der Havel regionale Spezialisierungen im Gesundheits- und Sozialwesen (LQ 165,0) auf, auf welches rund ein Viertel der Gesamtbeschäftigung entfällt. Im Sozialwesen fiel der Beschäftigtenanteil sogar mehr als doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt aus (LQ 244,1). Des Weiteren sind die Beschäftigtenanteile im Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 149,3), in der Öffentlichen Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung (LQ 143,3), in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (LQ 129,6) sowie im Gastgewerbe (LQ 115,9) höher.

Trotz der hohen Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes in Brandenburg an der Havel mit einem Beschäftigtenanteil von 18,4 Prozent, fiel der Lokationsquotient vergleichsweise gering aus (LQ 87,3). Bundesweit lag der Anteil bei 21,1 Prozent. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes gab es jedoch einzelne Branchen mit einer regional überdurchschnittlichen Bedeutung. Hierzu gehören u. a. die Bereiche Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (LQ 403,3) und Herstellung von Metallerzeugnissen (LQ 112,2). Auch der Maschinenbau nimmt eine wichtige Rolle in der Wirtschaftsstruktur ein. Jedoch sind aufgrund von statistischer Geheimhaltung keine aktuellen Beschäftigungszahlen verfügbar. Dies gilt auch für andere Branchen, in denen nur wenige Betriebe vor Ort ansässig sind. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 gab es 2.225 Beschäftigte im Maschinenbau in Brandenburg an der

---

<sup>9</sup> 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.

Havel. Damit entfiel damals landesweit jeder vierte Arbeitsplatz in der Branche auf den Standort Brandenburg an der Havel.

Der Entwicklungsquotient (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung in Brandenburg an der Havel im Betrachtungszeitraum besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlief. Einen vergleichsweise überdurchschnittlichen Beschäftigungsaufbau gab es in den Wirtschaftszweigen Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (EQ 106,5), Information und Kommunikation (EQ 104,4) und Gastgewerbe (EQ 102,5).

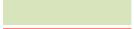
Im Verarbeitenden Gewerbe fiel der Entwicklungsquotient ebenfalls positiv aus (EQ 102,7), da in den Unternehmen vor Ort mehr Arbeitsplätze als im Bundesdurchschnitt entstanden sind (+6,9 bzw. +4,1 %). Hervorzuheben ist dabei der Bereich Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (EQ 220,9). Das Beschäftigungswachstum lag in der Branche bei 188,3 Prozent (+388 SvB).

**TABELLE 2: AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG 2008–2017, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2017\***

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	Brandenburg an der Havel			Brandenburg			Deutschland			LQ BRB	EQ BRB
	Anteil			Anteil			Anteil				
	SVB 2017	SVB an Gesamt 2017	Wachstum 2008-2017	SVB 2017	SVB an Gesamt 2017	Wachstum 2008-2017	SVB 2017	SVB an Gesamt 2017	Wachstum 2008-2017		
Stichtag 30. Juni	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	D=100	D=100
<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	*	*	*	<b>21.082</b>	<b>2,5</b>	<b>- 4,4</b>	<b>248.052</b>	<b>0,8</b>	<b>15,1</b>	*	*
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>5.398</b>	<b>18,4</b>	<b>6,9</b>	<b>114.842</b>	<b>13,8</b>	<b>5,0</b>	<b>6.797.172</b>	<b>21,1</b>	<b>4,1</b>	<b>87,3</b>	<b>102,7</b>
Herstellung von Metallzeugnissen	825	2,8	0,9	15.607	1,9	3,7	808.275	2,5	3,2	112,2	97,8
Rep. u. Install. v. Masch. u. Ausrüstungen	594	2,0	188,3	6.744	0,8	14,7	161.904	0,5	30,6	403,3	220,9
<b>Energieversorgung</b>	*	*	*	<b>8.417</b>	<b>1,0</b>	<b>3,6</b>	<b>227.774</b>	<b>0,7</b>	<b>- 2,2</b>	*	*
<b>Wasserversorgung, Abwasser/Abfall, Umweltverschmutzung</b>	<b>209</b>	<b>0,7</b>	<b>18,8</b>	<b>10.180</b>	<b>1,2</b>	<b>- 8,4</b>	<b>242.339</b>	<b>0,8</b>	<b>11,5</b>	<b>94,8</b>	<b>106,5</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>1.434</b>	<b>4,9</b>	<b>- 14,5</b>	<b>65.733</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>1.798.954</b>	<b>5,6</b>	<b>14,6</b>	<b>87,6</b>	<b>74,6</b>
Vorbereitende Baustellenarb., Bauinst., sonst. Ausbaugewerbe.	1.137	3,9	8,6	44.895	5,4	11,6	1.296.697	4,0	18,0	96,4	92,0
<b>Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz</b>	<b>3.155</b>	<b>10,8</b>	<b>4,2</b>	<b>107.032</b>	<b>12,8</b>	<b>7,2</b>	<b>4.380.223</b>	<b>13,6</b>	<b>9,7</b>	<b>79,2</b>	<b>94,9</b>
Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	606	2,1	2,5	19.340	2,3	4,3	645.279	2,0	6,4	103,2	96,4
Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	494	1,7	- 6,4	22.854	2,7	- 4,3	1.364.398	4,2	1,1	39,8	92,5
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	2.055	7,0	7,6	64.838	7,8	12,9	2.370.546	7,4	16,4	95,3	92,4
<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>977</b>	<b>3,3</b>	<b>- 8,3</b>	<b>62.315</b>	<b>7,5</b>	<b>32,3</b>	<b>1.713.157</b>	<b>5,3</b>	<b>20,8</b>	<b>62,7</b>	<b>75,8</b>
Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	672	2,3	33,6	23.301	2,8	36,7	635.021	2,0	36,0	116,3	98,3
<b>Gastgewerbe</b>	<b>1.121</b>	<b>3,8</b>	<b>36,9</b>	<b>30.505</b>	<b>3,7</b>	<b>30,5</b>	<b>1.062.982</b>	<b>3,3</b>	<b>33,6</b>	<b>115,9</b>	<b>102,5</b>
Gastronomie	962	3,3	32,3	20.857	2,5	29,1	756.020	2,4	38,4	139,9	95,6
<b>Information und Kommunikation</b>	<b>285</b>	<b>1,0</b>	<b>29,0</b>	<b>11.957</b>	<b>1,4</b>	<b>- 8,9</b>	<b>1.027.486</b>	<b>3,2</b>	<b>23,6</b>	<b>30,5</b>	<b>104,4</b>
<b>Finanz- u. Versicherungs-DL</b>	<b>379</b>	<b>1,3</b>	<b>- 12,9</b>	<b>12.306</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>975.126</b>	<b>3,0</b>	<b>- 1,6</b>	<b>42,7</b>	<b>88,6</b>
<b>Grundstücks- und Wohnungswesen</b>	<b>349</b>	<b>1,2</b>	<b>7,4</b>	<b>8.076</b>	<b>1,0</b>	<b>14,2</b>	<b>256.968</b>	<b>0,8</b>	<b>19,4</b>	<b>149,3</b>	<b>90,0</b>
Grundstücks- und Wohnungswesen	349	1,2	7,4	8.076	1,0	14,2	256.968	0,8	19,4	149,3	90,0
<b>Freiberufl., wissensch. u. techn. DL</b>	<b>1.384</b>	<b>4,7</b>	<b>41,5</b>	<b>34.557</b>	<b>4,1</b>	<b>21,3</b>	<b>2.140.131</b>	<b>6,7</b>	<b>41,9</b>	<b>71,1</b>	<b>99,7</b>
Rechts-, Steuerberatung, Wirtsch.-prüfung	281	1,0	- 0,4	7.015	0,8	4,4	458.568	1,4	17,4	67,4	84,9
Verw. u. Führ. v. Untern. u. Betr.; Unt.berat.	401	1,4	*	6.134	0,7	50,6	667.672	2,1	82,7	66,0	*
Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	548	1,9	3,4	11.321	1,4	15,5	561.332	1,7	41,0	107,3	73,3
<b>Sonstige wirtschaftliche DL</b>	<b>2.778</b>	<b>9,5</b>	<b>14,1</b>	<b>72.163</b>	<b>8,6</b>	<b>32,9</b>	<b>2.357.313</b>	<b>7,3</b>	<b>33,5</b>	<b>129,6</b>	<b>85,4</b>
Vermittl. u. Überlassung v. Arbeitskräften	666	2,3	46,7	19.213	2,3	31,7	901.026	2,8	18,6	81,3	123,7
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	718	2,5	36,8	24.059	2,9	33,9	760.371	2,4	46,6	103,8	93,3
Dienstleistg. f. Untern. u. Privatpers.ang	1.013	3,5	- 3,2	17.601	2,1	39,8	354.224	1,1	63,8	314,4	59,1
<b>Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.</b>	<b>2.297</b>	<b>7,9</b>	<b>0,2</b>	<b>72.232</b>	<b>8,7</b>	<b>1,0</b>	<b>1.762.308</b>	<b>5,5</b>	<b>7,0</b>	<b>143,3</b>	<b>93,6</b>
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	2.297	7,9	0,2	72.232	8,7	1,0	1.762.308	5,5	7,0	143,3	93,6
<b>Erziehung und Unterricht</b>	<b>1.125</b>	<b>3,8</b>	<b>- 29,8</b>	<b>27.906</b>	<b>3,3</b>	<b>- 20,2</b>	<b>1.249.260</b>	<b>3,9</b>	<b>21,6</b>	<b>99,0</b>	<b>57,7</b>
Erziehung und Unterricht	1.125	3,8	- 29,8	27.906	3,3	- 20,2	1.249.260	3,9	21,6	99,0	57,7
<b>Gesundheits- und Sozialwesen</b>	<b>7.019</b>	<b>24,0</b>	<b>28,0</b>	<b>137.867</b>	<b>16,5</b>	<b>29,3</b>	<b>4.676.036</b>	<b>14,5</b>	<b>31,6</b>	<b>165,0</b>	<b>97,3</b>
Gesundheitswesen	3.071	10,5	2,6	61.711	7,4	18,9	2.397.172	7,5	22,2	140,8	84,0
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	1.156	4,0	38,6	27.767	3,3	40,7	1.021.303	3,2	31,7	124,4	105,3
Sozialwesen (ohne Heime)	2.792	9,5	68,5	48.389	5,8	38,3	1.257.561	3,9	53,9	244,1	109,5
<b>Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	<b>227</b>	<b>0,8</b>	<b>18,8</b>	<b>8.092</b>	<b>1,0</b>	<b>13,7</b>	<b>286.653</b>	<b>0,9</b>	<b>31,6</b>	<b>87,1</b>	<b>90,3</b>
<b>Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen</b>	<b>753</b>	<b>2,6</b>	<b>- 12,6</b>	<b>22.531</b>	<b>2,7</b>	<b>- 7,7</b>	<b>825.985</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>100,2</b>	<b>84,8</b>
Interessenvertr., kirchl. u. sonst. Verein	345	1,2	- 8,5	10.824	1,3	- 13,6	468.650	1,5	4,3	80,9	87,7
Sonstige überwiegt. persönliche DL	380	1,3	- 12,8	10.735	1,3	- 2,8	323.906	1,0	2,6	129,0	85,0
<b>Gesamt</b>	<b>29.258</b>	<b>100,0</b>	<b>8,4</b>	<b>834.579</b>	<b>100,0</b>	<b>11,5</b>	<b>32.164.973</b>	<b>100,0</b>	<b>16,1</b>	<b>100,0</b>	<b>93,3</b>

\* STICHTAG: 30. JUNI. OHNE 2-STELLER (WZ 2008) MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IN BRANDENBURG AN DER HAVEL <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 (2018); GEORG CONSULTING (2018).

**LEGENDE**

BESCHÄFTIGTENANTEILE	ENTWICKLUNG 2008–2017	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 Beschäftigung

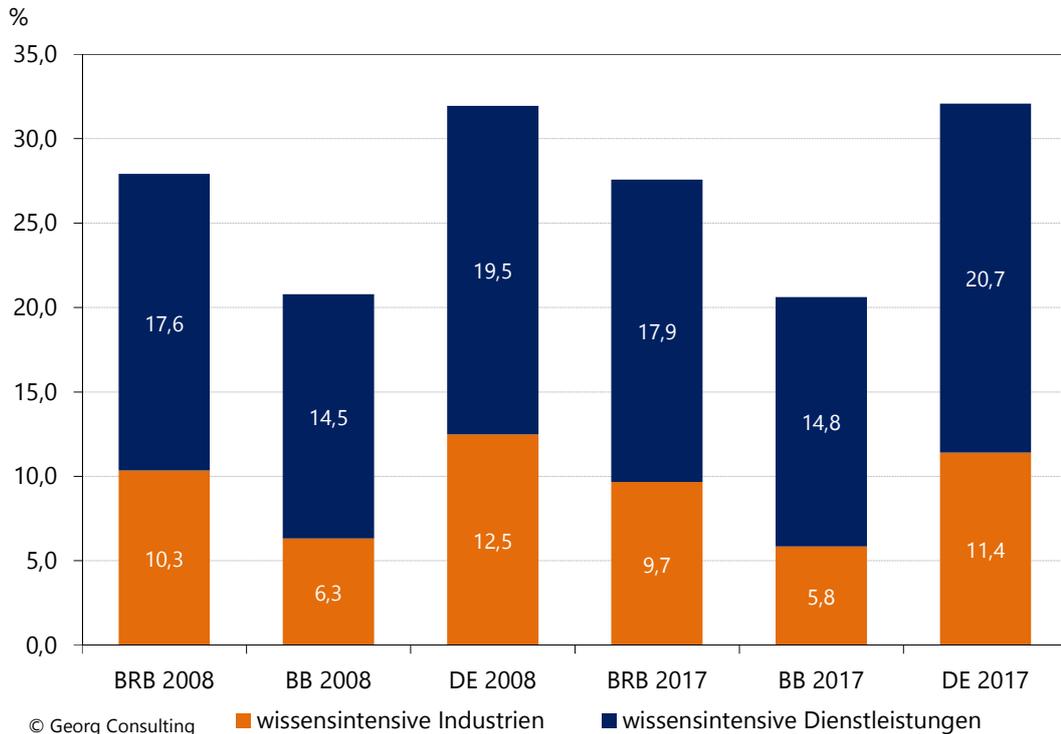
Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigungsstatistik sind wissensintensive Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil von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

Im Jahr 2017 wurden in Brandenburg an der Havel 8.065 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte den wissensintensiven Wirtschaftszweigen zugeordnet. Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 27,6 Prozent unter dem bundesweiten (32,1 %), aber deutlich über dem landesweiten Durchschnitt (20,6 %). Im Zeitraum 2008 bis 2017 kamen in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen 529 Beschäftigungsverhältnisse hinzu (+7,0 %). Das Wachstum lag damit etwas unter dem der Gesamtbeschäftigung (+8,4 %), wodurch der Anteil der wissensintensiven Wirtschaftszweige leicht von 27,9 auf 27,6 Prozent zurückging. Deutschlandweit fiel das Wachstum im Betrachtungszeitraum mit 16,6 Prozent mehr als doppelt so hoch aus. Auf der Bundesebene stieg der Anteil der wissensintensiven Industrien an der Gesamtbeschäftigung von 31,9 auf 32,1 Prozent an. Auf Landesebene lag das Beschäftigungsaufbau in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen mit 10,5 Prozent ebenfalls unter dem Wachstum der Gesamtbeschäftigung (+11,5 %).

Der Anteil der wissensintensiven Industrien lag im Jahr 2017 in Brandenburg an der Havel mit 9,7 Prozent deutlich über dem Vergleichswert des Bundeslandes Brandenburg (5,8 %), jedoch unter dem Bundesdurchschnitt (11,4 %). Insgesamt 2.825 Beschäftigte waren in den wissensintensiven Industrien tätig. Dies entspricht einem Zuwachs von 35 Arbeitsplätzen im Vergleich zum Jahr 2008 (+1,3 %). Auf Landes- und Bundesebene wurde ein stärkeres Wachstum von 3,2 bzw. 6,1 Prozent verzeichnet. Ein Großteil der Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien entfiel auf den Maschinenbau.

Auf die wissensintensiven Dienstleistungen entfiel ein Anteil von 17,9 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Der Wert lag damit ebenfalls über dem landes- und unter dem bundesweiten Vergleichswert (14,8 bzw. 20,7 %). Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich der Anteil in Brandenburg an der Havel sowie auf Landesebene um jeweils 0,3 Prozentpunkte. Auf Bundesebene gab es einen Anstieg um 1,2 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 20). In Brandenburg an der Havel wurden Mitte 2017 5.240 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse in den wissensintensiven Dienstleistungen registriert. Ein Großteil davon entfiel auf das Gesundheitswesen (3.071 SvB). Es folgten die Abteilungen Architektur-, Ingenieurbüros, Labore (548 SvB), Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung (401 SvB) sowie Rechts-, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung (281 SvB). Der Beschäftigtenzuwachs in den wissensintensiven Dienstleistungen fiel mit 10,4 Prozent insgesamt unterdurchschnittlich aus. Auf Landesebene konnte ein Beschäftigungswachstum von 13,7 Prozent verzeichnet werden, auf Bundesebene waren es 23,3 Prozent.

ABBILDUNG 20: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2008 UND 2017



\* 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).

### Geringe Gründungsintensität in Brandenburg an der Havel

Das NUI-Regionenranking (Neue Unternehmerische Initiative) umfasst bundesweit die Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter für alle 401 Stadt- und Landkreise. Aktuellste Zahlen liegen für das Jahr 2016 vor. Demnach belegte die Stadt Brandenburg an der Havel Rang 359 und lag im unteren Zehntel. Folglich ist die Gründungsintensität in der Stadt vergleichsweise gering.

An der Technischen Hochschule (THB) wurde im Jahr 2014 ein Zentrum für Gründung und Transfer eingeweiht, welches GründerInnen und den Wissenstransfer zwischen Forschung und Wirtschaft fördern soll. Vorläufer des Zentrums war eine Transferstelle, die kurz nach der Gründung der THB initiiert wurde sowie ein Gründungszentrum, welches im Jahr 2002 errichtet wurde.

### Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) Brandenburg an der Havel

Räumlichkeiten finden GründerInnen im Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) Brandenburg an der Havel, welches von der Stadt betrieben wird. Das TGZ wurde im Jahr 1998 eröffnet und befindet sich im SWB Industrie- und Gewerbepark etwa 15 Minuten fußläufig vom Bahnhof Altstadt entfernt. Die THB ist etwa 1,5 Kilometer entfernt. Das TGZ umfasst eine Gesamtfläche von rund 6.600 Quadratmetern in drei Gebäuden. Die Mieteinheiten variieren zwischen 20 bis 150 Quadratmetern. Die Nettokaltmiete beträgt 3,75 Euro/qm für ExistenzgründerInnen und 4,50 Euro/qm für sonstige Unternehmen. Darüber hinaus gibt es Beratungs- und Konferenzräume sowie eine Cafeteria.

Das TGZ ist als GmbH organisiert. Es unterscheidet bei seinen Förderprogrammen grundsätzlich zwischen StudentInnen und GründerInnen. Für StudentInnen gibt es die Möglichkeit für sechs bis zwölf Monate mietfrei im TGZ zu arbeiten. Es werden lediglich die Betriebskosten fällig. Das Partnernetzwerk des TGZ unterstützt StudentInnen in der Gründungsphase. Fördervoraussetzungen sind u. a. ein Businessplan. Im Anschluss entscheidet eine Jury über die Förderung. Für GründerInnen wird ein umfangreiches Gründungspaket angeboten, das Vergünstigungen bei Steuerberatern, Werbeagenturen und Banken ermöglicht. Den Mietern stehen ebenfalls das Sekretariat im TGZ zur Verfügung. Ein Lotsendienst bietet in der Vorgründungsphase Hilfestellung an. Der Service umfasst u. a. eine Erstberatung, eine Überprüfung der Geschäftsidee und ihre Tragfähigkeit sowie ein Coaching. Der Lotsendienst wird zu 100 Prozent durch EU-Fördermittel getragen.

Im Jahr 2018 lag die Auslastung der Mietflächen bei etwa 75 Prozent. Unter dem Dach des TGZ finden sich 52 Mieter mit rund 260 Mitarbeitern. Neben GründerInnen und kleinen Unternehmen sind dort die Fachbereiche Organisation, Personal, Schule und Sport sowie die Fachgruppen Zulassungsstelle und Fahrerlaubnisbehörde und Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung angesiedelt. Im Umfeld des TGZ befinden sich Industrie- und Gewerbebetriebe sowie das Berufsförderungsnetzwerk des Bauindustrieverbandes Brandenburg. GründerInnen der THB zieht es nach Aussagen aus Fachgesprächen kaum in das TGZ, da sie den Standort im Industrie- und Gewerbegebiet als nicht attraktiv empfinden. Gerade im Bereich IKT zieht es viele GründerInnen nach Berlin.

### 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 Jahr 2017 7.809 Personen und damit 26,7 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Brandenburg an der Havel gemeldet. Der Anteil lag somit unter dem Landes- und Bundesschnitt (29,1 bzw. 32,1 %). Zwischen 2008 und 2017 ist die Beschäftigung in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen in Brandenburg an der Havel relativ konstant geblieben. Die Zahl der Beschäftigten stieg lediglich um 17 an (+0,2 %). Im Bundesland Brandenburg konnte ein Wachstum von 11,7 und in Deutschland von 8,3 Prozent verzeichnet werden.

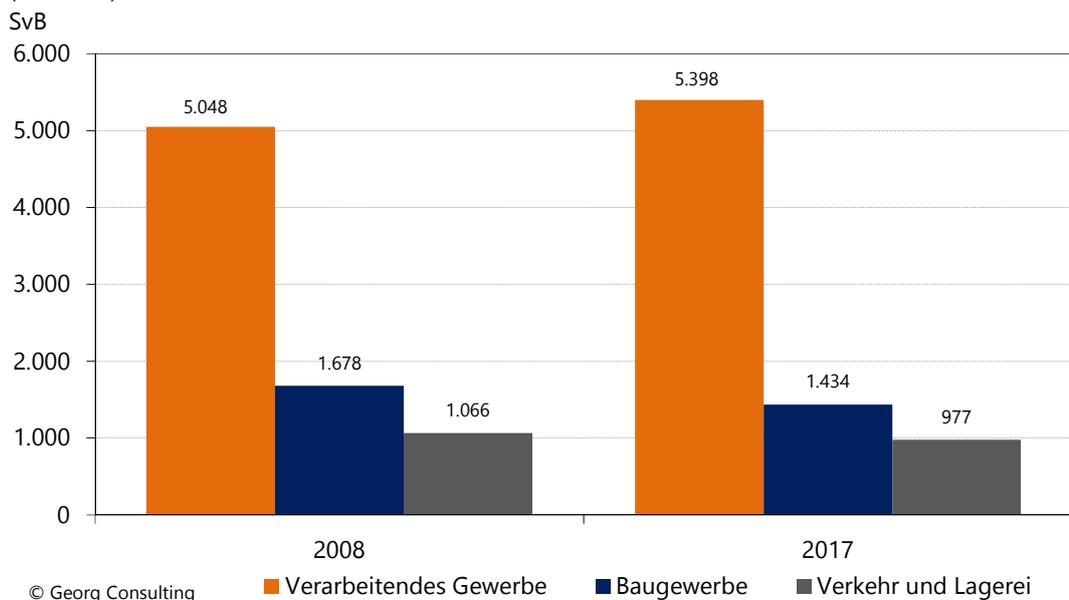
Auf Landes- und Bundesebene hat im Betrachtungszeitraum in allen drei Wirtschaftszweigen die Beschäftigung zugenommen. In Brandenburg an der Havel hingegen konnte lediglich das Verarbeitende Gewerbe einen Beschäftigungszuwachs verzeichnen. Zuletzt gab es 350 Beschäftigte mehr als im Jahr 2008 (+6,9 %). Der Zuwachs fiel stärker als in Brandenburg (+5,0 %) und Deutschland (+4,1 %) aus. Mehr als zwei Drittel der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung entfielen auf das Verarbeitende Gewerbe (vgl. Abbildung 21). Wichtige Branchen am Stand-

ort Brandenburg an der Havel sind neben dem Maschinenbau, die Metallerzeugung und -bearbeitung<sup>10</sup>, Herstellung von Metallerzeugnissen (825 SvB) sowie die Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (594 SvB). In der Nahrungs- und Futtermittelindustrie ging die Beschäftigung im Betrachtungszeitraum deutlich zurück. Von ehemals 339 Beschäftigten waren im Jahr 2017 nur noch 50 Personen gemeldet (-85,3 %).

Im Baugewerbe ging die Beschäftigung entgegen des landes- und bundesweiten Trends zurück. Im Jahr 2017 gab es 244 Arbeitsplätze weniger als im Ausgangsjahr (-14,5 %). Die Wachstumsraten lagen auf Landesebene bei 7,9 Prozent und auf Bundesebene bei 14,6 Prozent. Das Baugewerbe gliedert sich in drei Abteilungen. Im Hochbau fiel der Rückgang sehr deutlich aus (-64,4 %). Die Zahl der Beschäftigten sank von 393 auf 140 (-253 SvB). Im Tiefbau reduzierte sich die Beschäftigung um ein Drittel (-81 SvB). Im Bereich Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und sonstiges Ausbaugewerbe wurden hingegen 90 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (+8,6 %).

Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es im Betrachtungszeitraum ebenfalls eine negative Beschäftigtenentwicklung um 8,3 Prozent. Dies entspricht 89 Beschäftigten. Landes- und bundesweit wurden hingegen deutliche Beschäftigungszuwächse erzielt (+32,3 bzw. 20,8 %). Von den insgesamt 977 Beschäftigten im Jahr 2017 entfielen 672 Beschäftigte auf den Bereich Landverkehr. In dieser Abteilung stieg die Beschäftigung seit dem Jahr 2008 um 33,6 Prozent an (+169 SvB) und bewegte sich damit im landes- und bundesweiten Trend. Der Rückgang ist deshalb auf die Beschäftigtenentwicklung in den Abteilungen Lagerei und KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste) zurückzuführen.

ABBILDUNG 21: BESCHÄFTIGUNG IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008 UND 2017\*



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

<sup>10</sup> Für die Abteilungen Maschinenbau sowie Metallerzeugung und -bearbeitung liegen aufgrund der Auflagen zur statistischen Geheimhaltung keine Beschäftigungsdaten vor.

Der Lokationsquotient ist in allen drei gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen unterdurchschnittlich. Im Verarbeitenden Gewerbe lag der Vergleichswert im Jahr 2017 bei 87,3. Im Baugewerbe wurde ein ähnlicher Wert erreicht (LQ 87,6). Der Bereich Verkehr und Lagerei hatte einen Beschäftigtenanteil von 3,3 Prozent in Brandenburg an der Havel. Der Lokationsquotient lag damit bei 62,7.

#### 2.4.4 Betriebsstätten

Die konstante Beschäftigtenentwicklung in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen ging mit einem Rückgang der Betriebsstättenzahl<sup>11</sup> einher. Ihnen wurden im Jahr 2017 380 Betriebe zugeordnet. Im Vergleich zum Jahr 2008 waren dies 35 Betriebe weniger (-8,4 %). Ein Rückgang wurde in allen drei Wirtschaftszweigen beobachtet. Im Verarbeitenden Gewerbe nahm die Zahl der Betriebe um zehn, im Baugewerbe um 18 und im Bereich Verkehr und Lagerei um sieben ab. Im Verarbeitenden Gewerbe gehörte ein Großteil der insgesamt 123 Betriebe der Metall-, Elektro- und Stahlindustrie an (88 Betriebe). Das Baugewerbe zählte 187 Betriebe. Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es insgesamt 70 Unternehmen am Standort Brandenburg an der Havel. Zusammen hatten sie einen Anteil von 21,0 Prozent an allen ansässigen Betrieben.

Über alle Branchen hinweg erhöhte sich jedoch die Zahl der Betriebsstätten in Brandenburg an der Havel im Betrachtungszeitraum leicht um 1,1 Prozent auf 1.807 (2008: 1.787 Betriebe). Die größten Zuwächse an Betrieben gab es in den sonstigen Dienstleistungen (+23 Betriebe), dem Gastgewerbe (+21 Betriebe), dem Gesundheits- und Sozialwesen (+17 Betriebe) sowie im Bereich Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (+15 Betriebe). Letztere Branchen zählten im Jahr 2017 die zweitmeisten Betriebe in Brandenburg an der Havel. Der Handel war trotz eines Rückgangs mit 353 Betrieben am stärksten vertreten (vgl. Abbildung 22). Nach Beobachtungen der Wirtschaftsförderung wächst die Beschäftigung vor allem im Bestand.

#### **Vergleichsweise viele mittelständische Unternehmen ansässig**

Im Jahr 2017 waren in Brandenburg an der Havel 1.383 Kleinstunternehmen mit weniger als zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gemeldet. Dies sind 22 weniger als 2008 (-1,6 %) und entspricht 76,5 Prozent der insgesamt 1.807 registrierten Betrieben. Ihr Anteil war damit im Vergleich zu Brandenburg (78,8 %) und der Bundesrepublik (77,8 %) unterdurchschnittlich. Auf Landes- und Bundesebene stieg die Zahl der Kleinstunternehmen zudem um 2,6 bzw. 2,3 Prozent an. Ein Großteil der Kleinstunternehmen hatte lediglich fünf oder weniger Beschäftigte.

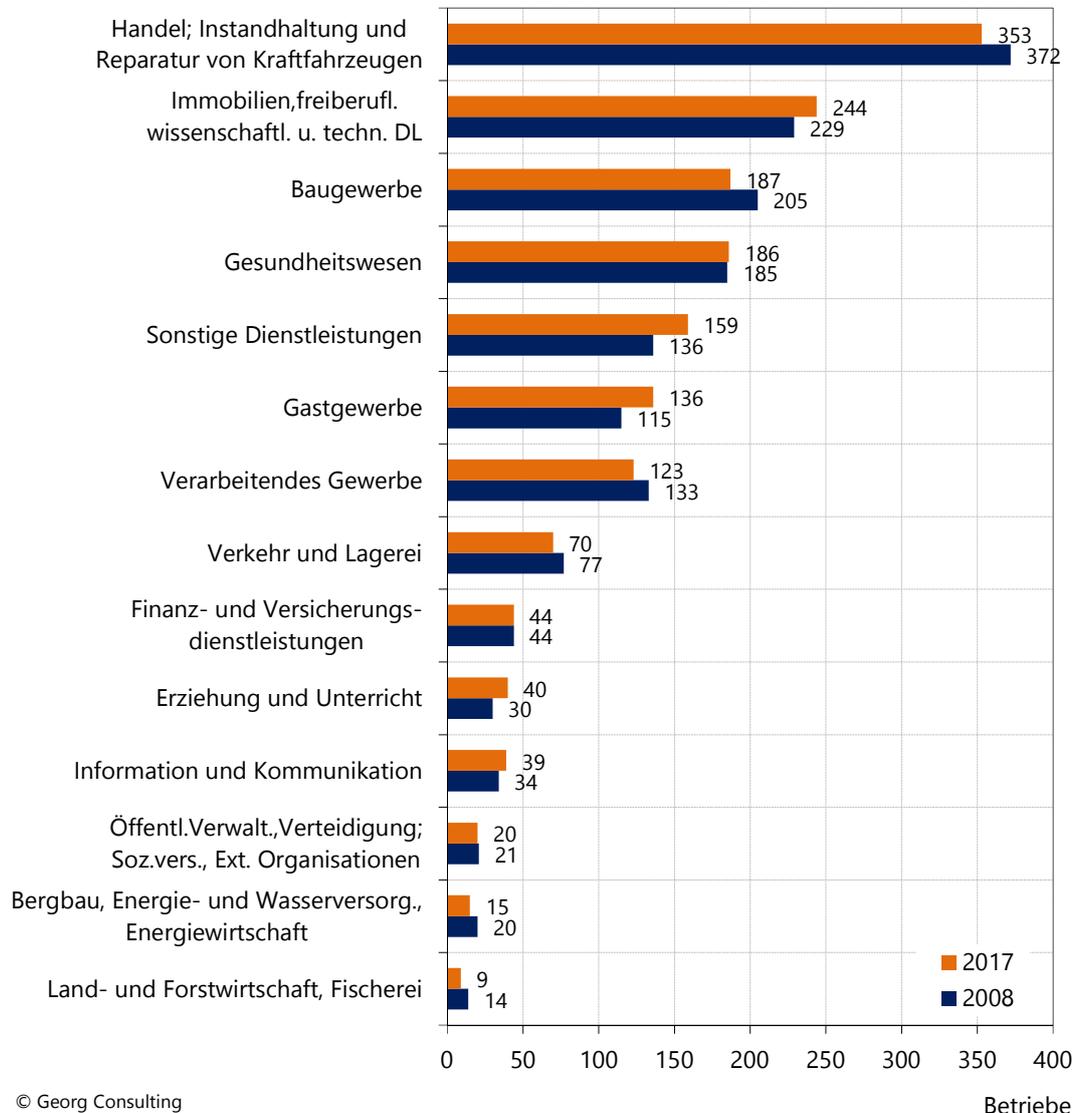
Die Zahl der Kleinunternehmen mit zehn bis 50 Beschäftigten nahm in Brandenburg um 6,3 Prozent zu. Auf Bundesebene fiel das Wachstum mit 19,2 Prozent jedoch deutlich stärker aus. Der Anteil der Kleinunternehmen an den insgesamt ge-

---

<sup>11</sup> Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Zahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

meldeten Betrieben ist mit 17,8 Prozent in Brandenburg an der Havel leicht überdurchschnittlich. Im Land Brandenburg beträgt der Vergleichswert 16,8 und in Deutschland 17,3 Prozent.

ABBILDUNG 22: ZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN\* NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN\*\* (WZ 2008) IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008 UND 2017

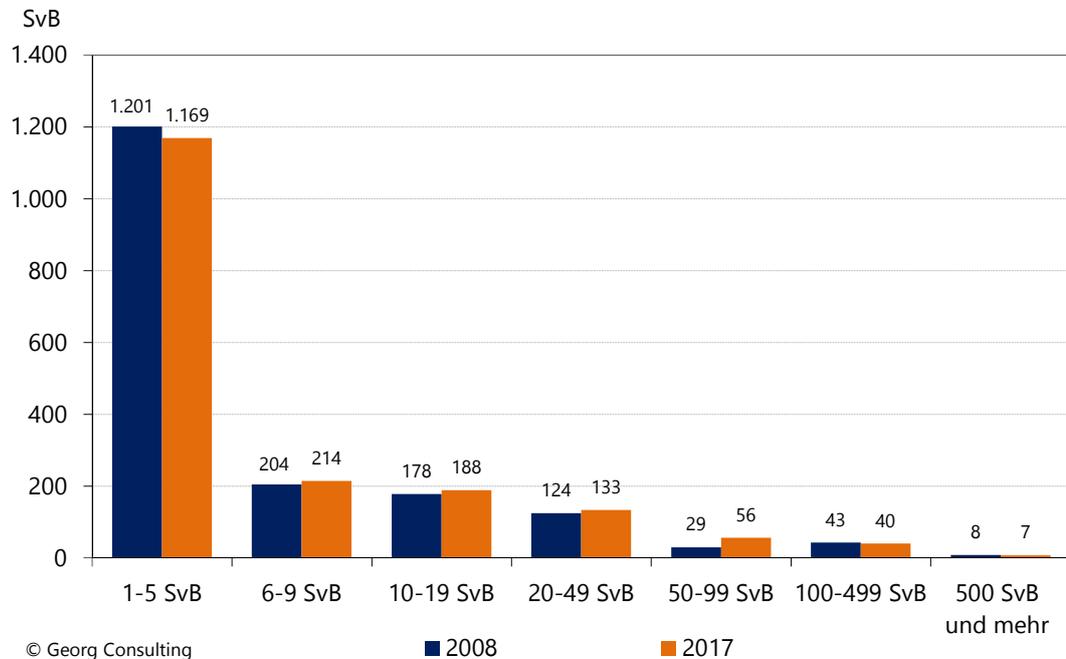


\* BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. \*\* FÜR DIE WIRTSCHAFTSZWEIGE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN, BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN SOWIE PRIVATE HAUSHALTE KEINE ANGABEN AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG. STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

In der Betriebsgrößenklasse mit 50 bis 99 Beschäftigten gab es im Betrachtungszeitraum fast eine Verdoppelung der Betriebsstättenzahl. Die Zahl der Unternehmen stieg zwischen 2008 und 2017 um 27 auf 56 Unternehmen (vgl. Abbildung 23). Die Zahl der Unternehmen mit 100 bis 499 Beschäftigten reduzierte sich um drei. Insgesamt konnte die Zahl der mittelständischen Unternehmen am Standort also deutlich von 72 auf 96 ansteigen. Ihr Anteil konnte sich damit auf 5,3 Prozent erhöhen. Aufgrund stärkerer Wachstumsraten in dieser Betriebsgrößenklasse erhöhte sich der Abstand zu den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (4,2 bzw. 4,6 %).

Zuletzt gab es sieben Großunternehmen am Standort Brandenburg an der Havel und damit eines weniger als im Jahr 2008. Insgesamt fiel das Wachstum der Betriebsstättenzahl in Brandenburg an der Havel (+1,1 %) schwächer aus als auf Landes- und Bundesebene (+4,9 bzw. 5,5 %).

ABBILDUNG 23: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008 UND 2017\*



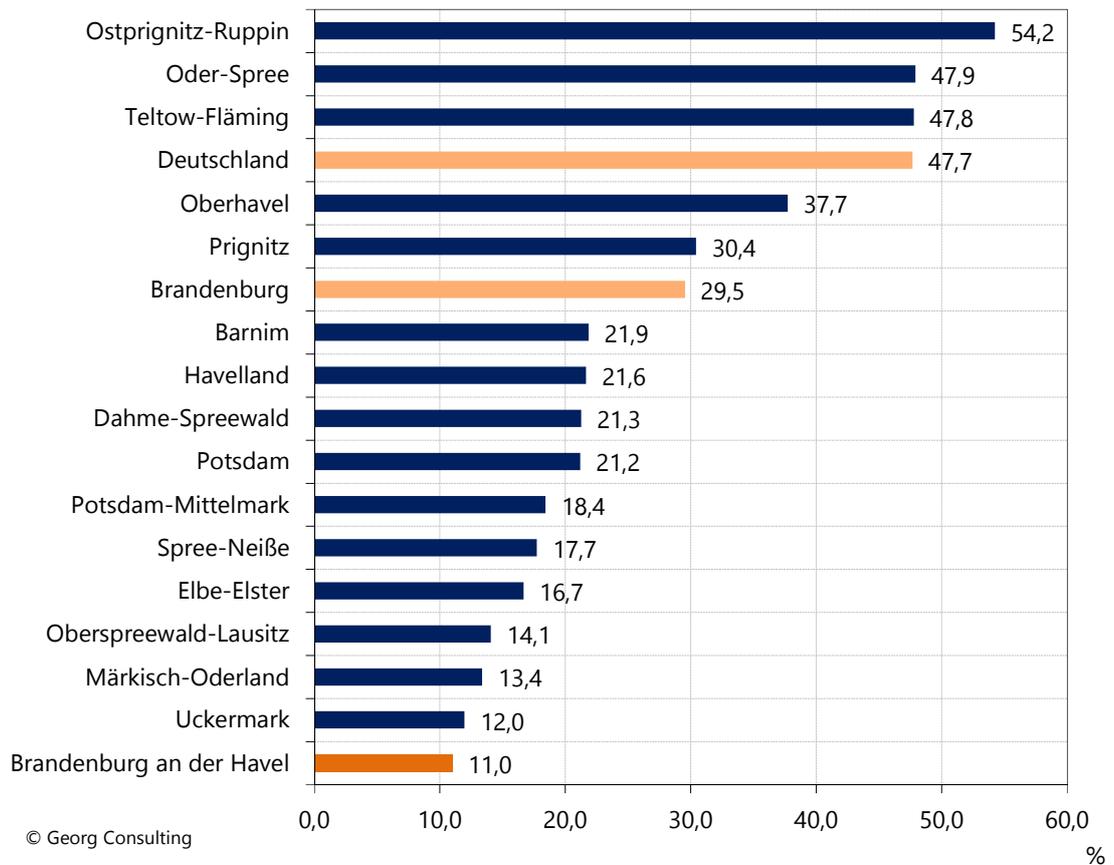
© Georg Consulting

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

### 2.4.5 Außenhandel

Das Verarbeitende Gewerbe (inkl. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden) in der Stadt Brandenburg an der Havel erwirtschaftete im Jahr 2016 einen Gesamtumsatz von ca. 798 Mio. Euro. Im Vergleich der landesweit vier kreisfreien Städte lag Brandenburg an der Havel damit mit Abstand auf dem ersten Rang und erwirtschaftete mehr als die drei Oberzentren Potsdam (ca. 126 Mio. Euro), Cottbus (ca. 135 Mio. Euro) und Frankfurt (Oder) (ca. 335 Mio. Euro) zusammen (ca. 596 Euro). Die Exportquote fiel in Brandenburg an der Havel jedoch vergleichsweise gering aus. Sie lag im Jahr 2016 bei lediglich 11,0 Prozent (vgl. Abbildung 24). Dies entspricht einem Auslandsumsatz von rund 87,5 Mio. Euro. In den vergangenen Jahren schwankte die Exportquote zwischen drei und zehn Prozent.

In Potsdam wurden im Jahr 2016 21,2 Prozent des Umsatzes mit Exporten erzielt. Für Frankfurt (Oder) und Cottbus liegen aufgrund der statistischen Geheimhaltung lediglich Daten für das Jahr 2014 vor. Der Exportanteil lag in dem Jahr bei 7,9 Prozent in Cottbus und 2,1 Prozent in Frankfurt (Oder). In Brandenburg an der Havel wurde zuletzt der höchste Auslandsumsatz seit dem Jahr 2009 erzielt. Insgesamt ist der Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe in Brandenburg an der Havel also vergleichsweise hoch, es werden jedoch nur wenige Güter exportiert.

**ABBILDUNG 24: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2016\***


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

Ein Grund für die geringe Exportquote ist die Unternehmensstruktur im Verarbeitenden Gewerbe in Brandenburg an der Havel. Das Verarbeitende Gewerbe zählte im Jahr 2016 insgesamt rund 120 Betriebsstätten. Für die Umsatzstatistik wurden lediglich Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten berücksichtigt. Dies traf im Jahr 2016 auf 37 Unternehmen zu. Etwa 83 Unternehmen lagen also unterhalb dieser Grenze. Im Wesentlichen wurde die Umsatzstatistik von den sechs Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten geprägt. Auf sie entfielen etwa 60 Prozent der Beschäftigten im Wirtschaftszweig.

Mit ZF Getriebe Brandenburg GmbH, B.E.S. Brandenburger Elektrostahlwerke GmbH und Heidelberger Druckmaschinen AG befinden sich drei Großunternehmen am Standort, die ihre Waren hauptsächlich im Inland absetzen. In der Statistik äußert sich dies in einem hohen Gesamtumsatz und einer niedrigen Exportquote. Mögliche hohe Exportquoten von kleinen und mittelständischen Unternehmen bilden sich aufgrund von Niveaueffekten in diesem Fall nicht in der Statistik ab.

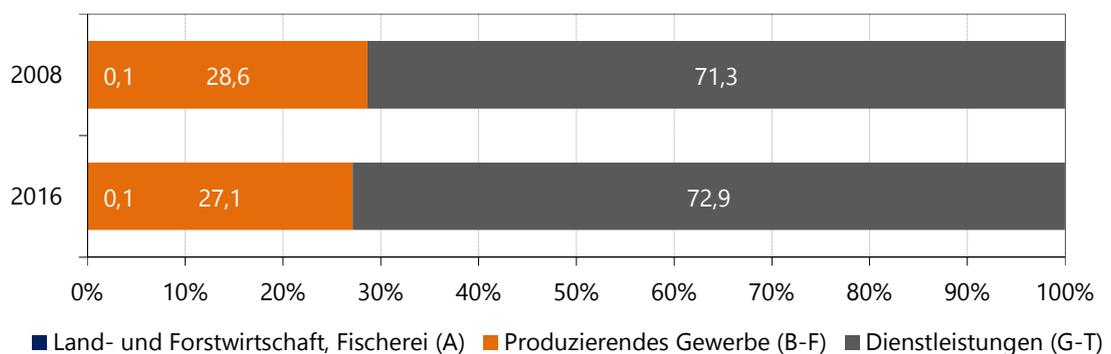
## 2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Bruttowertschöpfung, die im Jahr 2016 in der Stadt Brandenburg an der Havel erwirtschaftet wurde, summierte sich auf 1,946 Mrd. Euro. Das Produzierende Gewerbe (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung sowie Baugewerbe) hatte

daran einen Anteil von 27,1 Prozent (526 Mio. Euro). Dies entspricht etwa dem landesweiten Vergleichswert von 27,0 Prozent. Auf Bundesebene trug das Produzierende Gewerbe 30,5 Prozent zur gesamten Bruttowertschöpfung bei.

Die Dienstleistungen hatten in Brandenburg an der Havel einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 72,9 Prozent an der Bruttowertschöpfung (vgl. Abbildung 25). In Brandenburg lag ihr Anteil bei 71,7 und in Deutschland bei 68,9 Prozent. Die Wertschöpfung in der Land- und Forstwirtschaft summierte sich aufgrund der städtischen Strukturen in Brandenburg auf der Havel auf lediglich 1,43 Mio. Euro, was einem Anteil von 0,1 Prozent entspricht. Auf Landesebene fiel ihr Anteil mit 1,3 Prozent etwa doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt aus (0,6 %).

ABBILDUNG 25: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008 UND 2016\*



© Georg Consulting

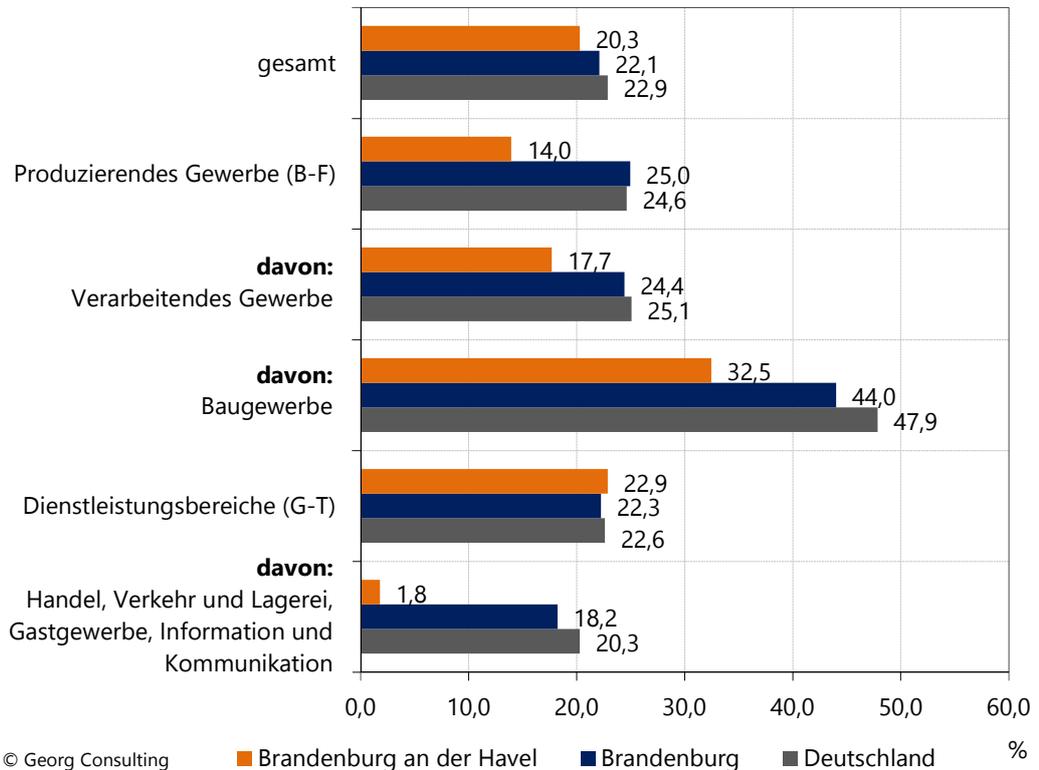
\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung in Brandenburg an der Havel um 20,3 Prozent. Der Zuwachs umfasste damit rund 328 Mio. Euro. Landes- und bundesweit wurden etwas höhere Wachstumsraten von 22,1 bzw. 22,9 Prozent erzielt. Im Jahr 2009 ging im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise die Bruttowertschöpfung leicht zurück (-1,9 %), verzeichnet seitdem jedoch ein stetiges Wachstum. Bundesweit lag der Rückgang bei 4,2 Prozent.

Die Bruttowertschöpfung in Brandenburg an der Havel erhöhte sich in den Dienstleistungsbereichen (+22,9 %) deutlich stärker als im Produzierenden Gewerbe (+14,0 %). Entsprechend ging der Anteil der Industrie an der Bruttowertschöpfung im Betrachtungszeitraum zurück (vgl. Abbildung 25). Im Vergleich zur Landes- und Bundesebene (+25,0 bzw. +24,6 %) fiel die Entwicklung im Produzierenden Gewerbe unterdurchschnittlich aus (vgl. Abbildung 26). In den Dienstleistungsbereichen lag die Entwicklung knapp über der landes- und bundesweiten Entwicklung (+22,3 bzw. +22,6 %).

Innerhalb des Produzierenden Gewerbes gab es unterschiedlich dynamische Entwicklungen. Die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe stieg im Zeitraum 2008 bis 2016 um 17,7 Prozent an. Der Zuwachs lag damit ebenfalls unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (24,4 bzw. 25,1 %). Im Baugewerbe fiel das Wachstum im gleichen Betrachtungszeitraum mit 32,5 Prozent deutlich höher aus. Die Zuwächse lagen ebenfalls unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (+44,0 bzw. 47,9 %).

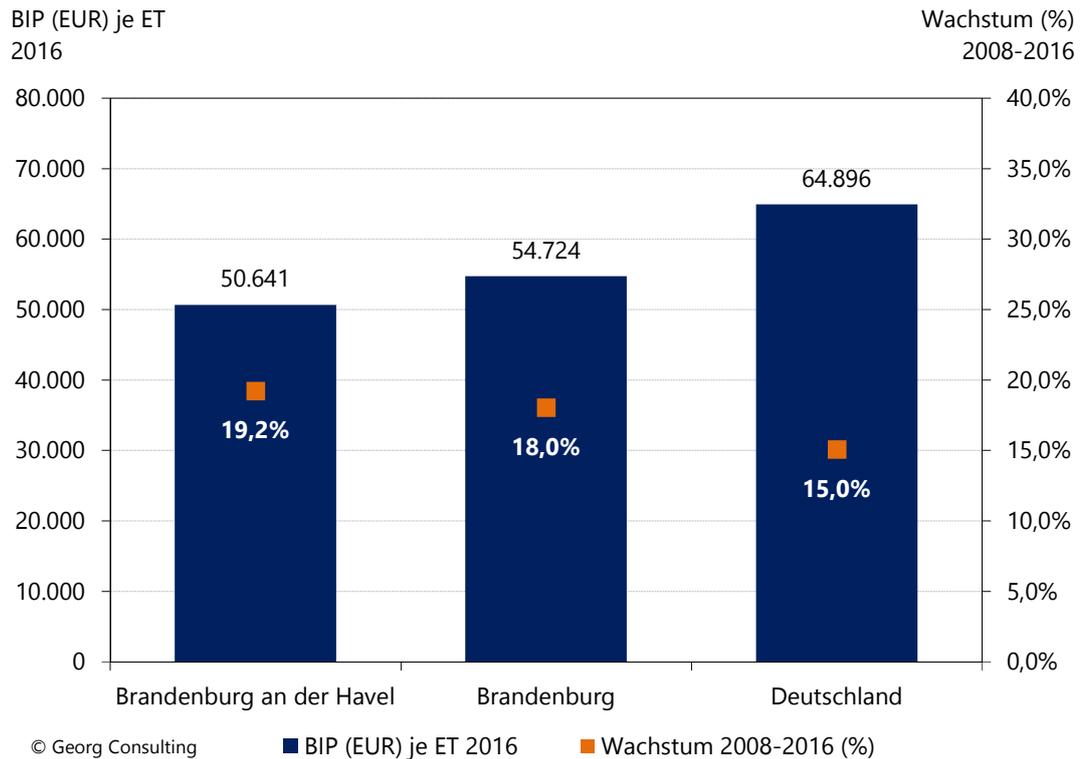
ABBILDUNG 26: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016\*



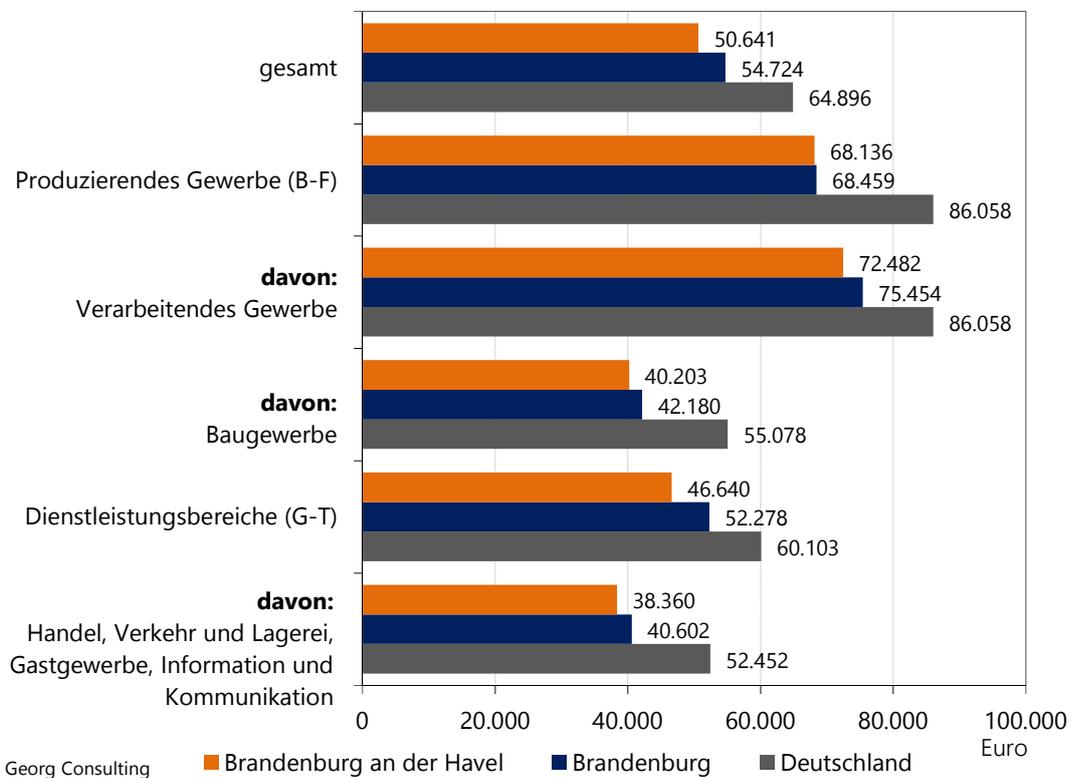
\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, erreichte in der Stadt Brandenburg an der Havel im Jahr 2016 ein Niveau von 50.641 Euro. Dies entspricht 92,5 Prozent des landesweiten (54.724 Euro) und 78,0 Prozent des bundesweiten Niveaus (64.896 Euro). Seit dem Jahr 2008 fielen die Produktivitätszuwächse in Brandenburg an der Havel mit 19,2 Prozent höher als in den Vergleichsräumen aus (vgl. Abbildung 27). Im Jahr 2008 entspricht sie noch 75,3 Prozent des Bundesdurchschnitts.

Die Produktivität im Produzierenden Gewerbe ist bundesweit deutlich höher als in den Dienstleistungsbranchen. Dies zeigt sich ebenfalls in der Stadt Brandenburg an der Havel. Sie lag dort mit 68.136 Euro etwa auf dem landesweiten Niveau (68.459 Euro) und erreichte 79 Prozent des Bundesdurchschnitts. Auch in der Industrie konnte die Produktivität in Brandenburg an der Havel stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt erhöht werden. Der Zuwachs betrug im Zeitraum 2008 bis 2016 25,2 Prozent, während es in Brandenburg 22,3 und in Deutschland 21,8 Prozent waren. Innerhalb der Industrie verbuchten das Verarbeitende Gewerbe (+24,4 %) und das Baugewerbe (+56,8 %) ebenfalls überdurchschnittliche Produktivitätszuwächse. In den Dienstleistungsbereichen erhöhte sich die Produktivität um 19,2 Prozent auf 46.640 Euro (vgl. Abbildung 28).

**ABBILDUNG 27: PRODUKTIVITÄT\* 2016 UND ENTWICKLUNG 2008–2016**


\* BRUTTOINLANDSPRODUKT JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

**ABBILDUNG 28: PRODUKTIVITÄT\* IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN BZW. SEKTOREN 2016**


\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## 2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel ist eines von landesweit vier Oberzentren und zählt 71.974 Einwohner. Nach einem stetigen Bevölkerungsrückgang, ist die Einwohnerzahl in den letzten vier Jahren kontinuierlich angestiegen. Der Zuwachs fiel mit 0,8 Prozent seit dem Jahr 2011 jedoch unterdurchschnittlich aus (BB: +2,0 %). Grund für das Wachstum ist die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland.

Die wirtschaftliche Entwicklung verlief ebenfalls positiv. Seit dem Jahr 2008 wurden 2.259 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (+8,4 %). Im Jahr 2017 gab es insgesamt 29.258 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen deutlich (-41,9 %). Die Arbeitslosenquote lag zuletzt bei 9,3 Prozent (2008: 15,4 %). Vergleichsweise viele Beschäftigte verfügten über einen anerkannten Berufsabschluss. Der Anteil der Akademiker fiel hingegen vergleichsweise gering aus.

Die Stadt ist einer von landesweit 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) und bildet zusammen mit den Partnerstädten Premnitz und Rathenow die Wirtschaftsregion Westbrandenburg. Der RWK verfügt über vier ausgewiesene Cluster: Gesundheitswirtschaft, Metall, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie IKT/Medien/Kreativwirtschaft. Es gab deutlich mehr Einpendler (11.858 SvB) als Auspendler (9.533 SvB).

Die meisten Beschäftigten waren im Gesundheits- und Sozialwesen (24,0 %) und Verarbeitenden Gewerbe tätig (18,4 %). Das Beschäftigungswachstum konzentrierte sich in diesen beiden Wirtschaftszweigen sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und im Gastgewerbe. Im Baugewerbe sowie im Bereich Verkehr und Lagerei – sie gehören neben dem Verarbeitenden Gewerbe zu den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen – ging die Zahl der Beschäftigten zurück. Der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung betrug 26,7 Prozent (BB: 29,1 %). Die Zahl der Betriebe in den gewerbeflächenrelevanten Bereichen war ebenfalls rückläufig.

In Brandenburg an der Havel umfasste die Beschäftigung in wissensintensiven Branchen 8.065 Beschäftigte (27,6 %). Seit dem Jahr 2008 kamen 529 Arbeitsplätze hinzu (+7,0 %). Wichtige Branchen sind u. a. der Maschinenbau, das Gesundheitswesen sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore. Ein wichtiger Standortfaktor sind die beiden Hochschulen THB und MHB. Für GründerInnen bietet die Stadt Mietflächen im Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) an. Insgesamt ist das Gründungsgeschehen in der Stadt jedoch vergleichsweise gering.

Der Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe fiel mit ca. 798 Mio. Euro höher aus als in den drei anderen Oberzentren des Landes zusammen (ca. 596 Euro). Da die ansässigen Großunternehmen schwerpunktmäßig den Binnenmarkt mit ihren Waren beliefern, lag die Exportquote jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Insgesamt erwirtschafteten die ansässigen Unternehmen im Jahr 2016 eine Bruttowertschöpfung von rund 1,95 Mrd. Euro. Der Anteil der Industrie betrug 27,1 Prozent (526 Mio. Euro). Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung um 20,3 Prozent. Die Produktivität erreichte in der Industrie (68.136 Euro) ein deutlich höheres Niveau als in den Dienstleistungen (46.640 Euro).

### 3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

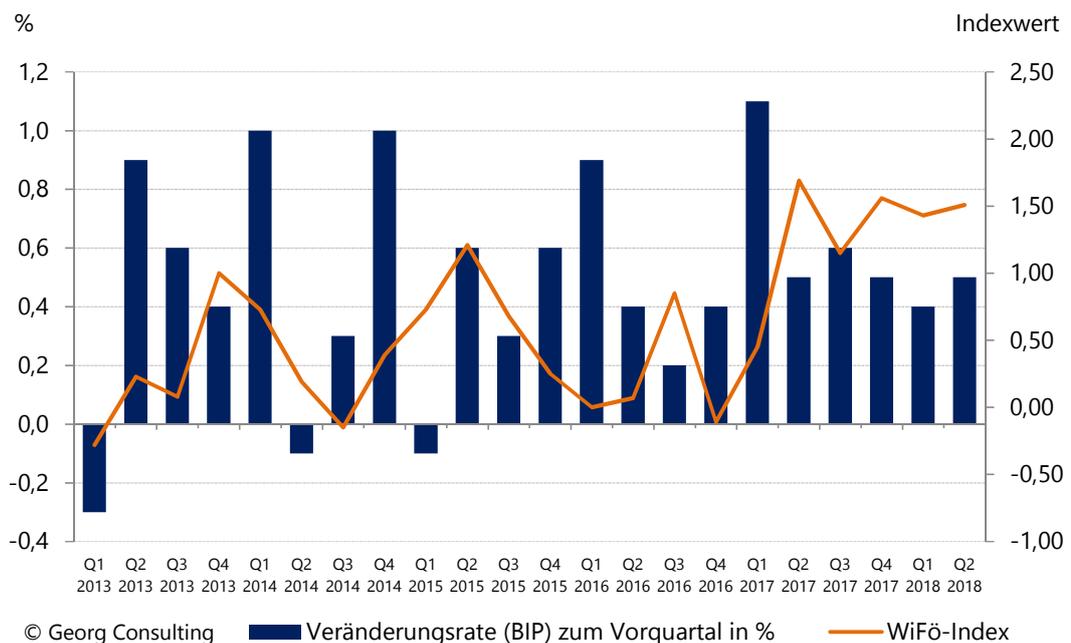
#### 3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Brandenburg an der Havel 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 29).

ABBILDUNG 29: 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 3 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde.

TABELLE 3: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	III. QUARTAL 2017	IV. QUARTAL 2017	I. QUARTAL 2018
	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	18,8	17,0	13,8
MITTELSTAND PRODUKTION	25,9	23,4	28,7
GRÖßERE UNTERNEHMEN	5,0	10,3	6,6
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL	22,8	17,7	8,4
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	5,1	1,7	8,3
EXISTENZGRÜNDER	4,6	2,1	1,9
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	3,6	6,9	4,9
DIENSTLEISTER	14,1	19,4	27,5
SONSTIGE	0,0	1,5	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

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 Rolls Royce in Ludwigsfelde) 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.

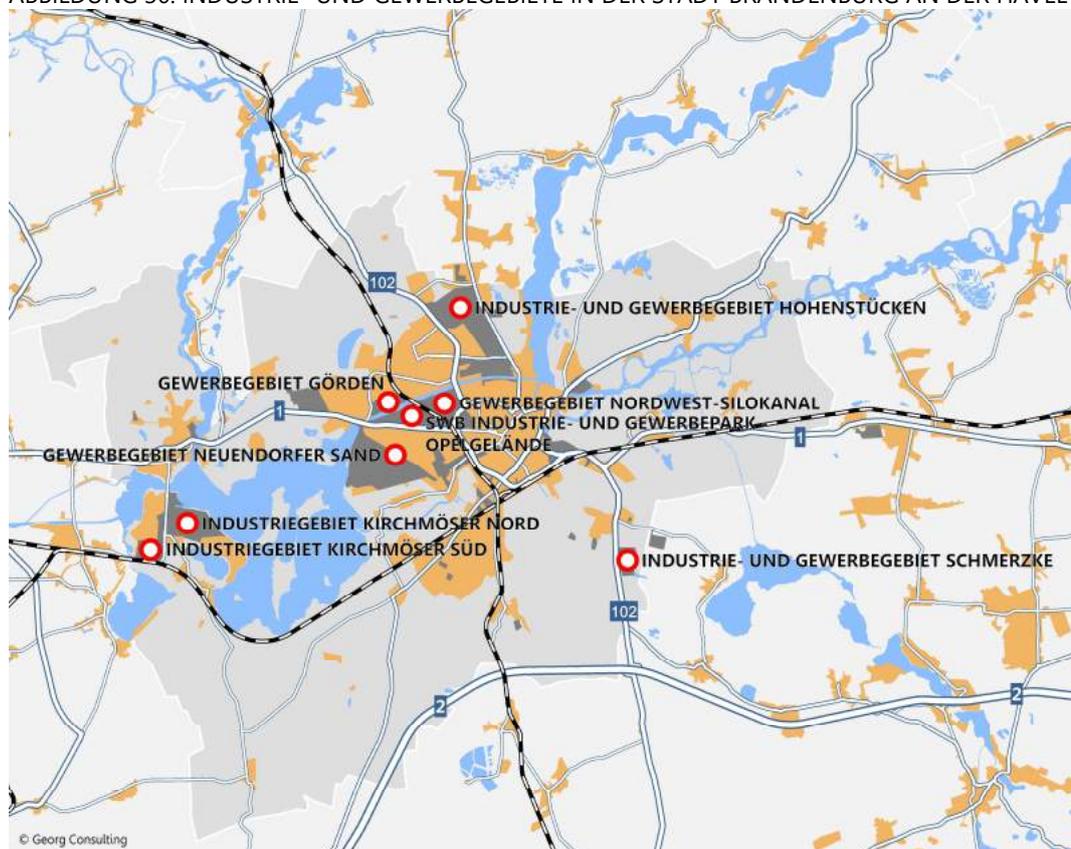
### 3.2 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

In der Stadt Brandenburg an der Havel entfielen laut Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Jahresende 2017 rund 1.214 Hektar auf Industrie- und Gewerbeflächen. Dies entspricht etwa einem Drittel der gesamten Siedlungsfläche (3.748 ha). Zum Vergleich: die Wohnbaufläche im Stadtgebiet umfasst 1.008 Hektar.

Aktuell gibt es acht Industrie- und Gewerbegebiete, die über freie Grundstücke verfügen und von der städtischen Wirtschaftsförderung vermarktet werden (vgl. Abbildung 30). Darüber hinaus gibt es private Firmengelände und vollständig vermarktete Gewerbegebiete, die im Folgenden nicht betrachtet werden. Dazu zählen u. a. die Firmengelände der B.E.S. Brandenburger Elektrostahlwerke GmbH (ca. 250 ha), die Gewerbefläche Nord südlich der Upstallstraße (ca. 75 ha) sowie die Industrie- und Gewerbeflächen an der Cassmannstraße (ca. 68 ha).

Die acht Industrie- und Gewerbegebiete mit freien Grundstücken umfassen eine Gesamtfläche von knapp 525 Hektar (brutto) bzw. 439,5 Hektar (netto). Nach Angaben der Wirtschaftsförderung sind von der Nettofläche aktuell 129,1 Hektar verfügbar (vgl. Tabelle 4). Dabei sind evtl. Restriktionen, die die Verfügbarkeit bzw. Vermarktung beeinflussen können nicht berücksichtigt. Der Auslastungsgrad beträgt damit im Durchschnitt 70,6 Prozent. Die Auslastung variiert je nach Standort zwischen 0,0 bis 97,0 Prozent.

ABBILDUNG 30: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

**TABELLE 4: GEWERBEGBIETE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (STAND: JUNI 2018)**

KOMMUNE	GESAMTGRÖßE	RESTFLÄCHEN
	ha (netto)	ha (netto)
INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIET HOHENSTÜCKEN	143,6	41,5
GEWERBEGBIET GÖRDEN	16,2	3,2
GEWERBEGBIET SCHMERZKE	4,6	3,6
INDUSTRIEGBIET KIRCHMÖSER NORD	108,0	23,4
INDUSTRIEGBIET KIRCHMÖSER SÜD	42,2	36,1
SWB INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK - OPELGELÄNDE	104,8	3,1
GEWERBEGBIET AM NEUENDORFER SAND	6,1	4,2
GEWERBEGBIET NORDWEST-SILOKANAL	14,0	14,0
<b>SUMME</b>	<b>439,5</b>	<b>129,1</b>

QUELLEN: STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Für die drei Standorte Hohenstücken, Görden und Schmerzke wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der rechtskräftig ist. Die anderen fünf Industrie- und Gewerbegebiete befinden sich planungsrechtlich im Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch.

Die Stadt ist vollständige Eigentümerin der Restflächen in Kirchmöser, Schmerzke sowie im SWB Industrie- und Gewerbepark. Des Weiteren befinden sich Teile der verfügbaren Flächen in Hohenstücken (8,9 ha) und Görden (2,9 ha) in kommunaler Hand. Die Stadt verfügt damit über 78,0 Hektar (netto) bzw. 60,4 Prozent der freien Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

Die restlichen Flächen in Hohenstücken und Görden sowie die gewerblichen Flächen an den Standorten Am Neuendorfer Sand und Nordwest-Silokanal sind im privaten Eigentum. Sie umfassen weitere 51,1 Hektar. Im Folgenden werden die acht Industrie- und Gewerbegebiete genauer vorgestellt:

### **Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken liegt am nördlichen Stadtrand von Brandenburg an der Havel östlich der B 102. Der Standort misst eine Bruttogesamtfläche von rund 162 Hektar. Die Restflächen (41,5 ha) befinden sich sowohl im kommunalen (8,9 ha) als auch im privaten (32,6 ha) Eigentum. Die Erschließung des Gebietes erfolgte zu Beginn der 1990er Jahre, als sich die Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) auf einem 82 Hektar großen Areal ansiedelte. Der gesamte Standort ist seit dem Jahr 2010 mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Mittlerweile sind rund 60 Unternehmen aus verschiedenen Branchen am Standort ansässig. Neben HDM sind hier u. a. der Stahldrahtproduzent Gabarró sowie zahlreiche Autohäuser und einige Handwerksbetriebe zu finden. Die Auslastungsquote beträgt aktuell 71,1 Prozent.

Verkehrstechnisch verfügt das Industrie- und Gewerbegebiet über einen direkten Anschluss an die B 102 sowie einen Gleisanschluss auf dem HDM-Gelände (vgl. Abbildung 31). Bis zur nächstgelegenen Anschlussstelle der A 2 sind es über den Zentrumsring rund 15 Kilometer. Die Grundstückspreise variieren zwischen 10,00 bis 22,00 Euro/qm bei GI-Flächen. GE-Flächen werden für 22,00 Euro/qm veräußert.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken weist insgesamt eine hohe Standortattraktivität auf. In den kommenden Jahren sollte die Vermarktung der restlichen Gewerbeflächen im Fokus der Standortentwicklung stehen. Dabei sind die privaten Flächeneigentümer einzubeziehen. Optimierungsmöglichkeiten bestehen ebenfalls bei der Anbindung an den ÖPNV.

ABBILDUNG 31: LUFTBILD DES INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETES HOHENSTÜCKEN



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

### **Gewerbegebiet Görden**

Das Gewerbegebiet Görden befindet sich nördlich des Silokanals im gleichnamigen Stadtteil (vgl. Abbildung 32). Der Bebauungsplan umfasst ein Gesamtareal von 16,2 Hektar (brutto) und wurde im Jahr 1993 rechtskräftig. Der Standort ist vollständig mit allen Medien erschlossen und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Die B 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anschlussstelle Brandenburg an der Havel (A 2) ist über den Zentrumsring erreichbar und rund 13 Kilometer entfernt. Der Bahnhof Görden befindet sich in 1,5 Kilometer Entfernung. Am Eingang des Gebietes befindet sich eine Bushaltestelle. Eigentümer der Flächen sind die Stadt Brandenburg an der Havel und die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBRA. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Wohngebiet sieht der Bebauungsplan die Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vor.

Bisher haben sich 17 Unternehmen am Standort niedergelassen, darunter auch die BIP-Industrietechnik GmbH. Das Technikunternehmen bietet Lösungen für Bahnunternehmen und die Automobilbranche im Bereich Prüf- und Messtechnik an. Des

Weiteren finden sich zahlreiche Dienstleister mit einem Anteil an Büroflächen, zwei Speditionen und Handwerksbetriebe am Standort. Am Eingang zum Gewerbegebiet befindet sich eine Kindertagesstätte. Die Grundstücksnachfrage hat laut Wirtschaftsförderung am Standort Görden zuletzt zugenommen. Aktuell sind noch rund 3,2 Hektar Gewerbefläche verfügbar. Der Bodenrichtwert liegt bei 15,00 Euro/qm. Auch am Standort Görden liegt der Aufgabenfokus der kommenden Jahre auf der Vermarktung der Restgrundstücke an nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

ABBILDUNG 32: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES GÖRDEN



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

### **Industrie- und Gewerbegebiet Schmerzke**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Schmerzke umfasst eine Bruttogesamtfläche von 34,3 Hektar. Der südliche Teil ist als Industriegebiet ausgewiesen. Die 25,8 Hektar (brutto) sind vollständig vermarktet. Der nördliche Teil ist auf 8,5 Hektar (brutto) für GE-Nutzungen ausgewiesen.

Der Standort liegt im südlichen Stadtgebiet unmittelbar an der B 102, die das Stadtzentrum mit der Anschlussstelle Brandenburg an der Havel (A 2) verbindet. Der Beschluss zur Standortentwicklung erfolgte im Jahr 1997. Der Standort ist umfassend mit allen Medien erschlossen. Es ist der einzige autobahnahe Industrie- und Gewerbebestandort in der Stadt. Am Standort finden sich Unternehmen aus den Bereichen Großhandel, Handwerk, Metallverarbeitung, Fleischproduktion und Druck. Die Firma Schlau (Großhandel) beabsichtigt kurzfristig ihren Standort in Schmerzke aufzugeben.

Zu Jahresbeginn 2018 begann der dreispurige Ausbau der B 102. Die Strecke soll damit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 16.000 Fahrzeugen pro Tag bis 2025 gerecht werden. Im Jahr 2017 lag die Verkehrsbelastung bei durchschnittlich 13.000 Fahrzeugen pro Tag. Nach der Fertigstellung der Umfahrung der Siedlung Paterdamm wird der Standort ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sein. Ein Großteil der Gewerbeflächen ist noch verfügbar. Die Kaufpreise liegen zwischen 15,00 bis

20,00 Euro/qm und befinden sich im kommunalen Besitz. Östlich des Standortes befindet sich das Gewerbegebiet Rietz, das zur Gemeinde Kloster Lehnin gehört (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: LUFTBILD DES INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETES SCHMERZKE



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

### **Industriegebiet Kirchmöser (Nord und Süd)**

Der Ortsteil Kirchmöser liegt im westlichen Stadtgebiet und ist von mehreren Seen umgeben. Zu Beginn des ersten Weltkrieges begann die Entwicklung des damaligen Dorfes als Industriestandort. Damals wurde auf einem 550 Hektar großen Areal eine Pulverfabrik errichtet, die 400 Fabrikbauten umfasste. Zeitweise arbeiteten bis zu 6.000 Personen auf dem Gelände. Nach 1918 wurde das Gelände der Reichseisenbahnverwaltung unterstellt, die den Standort für die Instandhaltung von Lokomotiven umbaute. Das Werk gehörte damals zu den europaweit modernsten und hatte rund 2.500 Mitarbeiter. Im zweiten Weltkrieg wurde der Standort dann für die Panzerproduktion verwendet.

Zu DDR-Zeiten richtete die UdSSR ein Panzerreparaturwerk in Kirchmöser ein, das ab 1954 als Walzwerk genutzt wurde. Das Eisenbahngelände fungierte nun als staatliches Werk für Gleisbaumechanik. Zu Beginn der Wiedervereinigung wurde das Panzerreparaturwerk zügig abgebaut und die Werksgebäude der Reichsbahn von der Deutschen Bahn abgewickelt. Im Jahr 2003 kaufte die Stadt Brandenburg an der Havel das Gelände aus dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), um die Brachflächen zu revitalisieren. Das Investitionsvolumen lag bei insgesamt 79,6 Mio. Euro. Die Maßnahmen wurden zu 80 Prozent durch GRW-Fördermittel finanziert.

Ziel der Revitalisierung war die Etablierung Kirchmöasers als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsstandort. Große Flächenanteile des Areals wurden geräumt, erhaltenswerte Gebäude saniert. Als besonders aufwendig und kostenintensiv stellte sich die Altlastenbeseitigung dar. Insgesamt wurden rund 285.000 Tonnen

Erde in bis zu zwölf Metern Tiefe gereinigt. Am Standort wurde die gesamte Infrastruktur inklusive Wasser, Abwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation vollständig ausgebaut. Insgesamt wurden 61,5 Kilometer Stromleitungen, 19,3 Kilometer Trink- und Abwasserleitungen, 10,3 Kilometer Straße, 3,6 Kilometer Erdgasleitungen und 600 Meter Gleise verlegt.

Im Rahmen der Standortrevitalisierung sollte als Folgemaßnahme auch die verkehrliche Anbindung des Industriegebietes optimiert werden. Die damals geplante B 102n zwischen Rathenow und der Anschlussstelle Wollin (A 2) sollte unweit des Ortsteils entlangführen. Geplant war der Bau eines Zubringers von Kirchmöser zur B 102n, womit das Industriegebiet eine direkte Autobahnanbindung erhalten hätte. Damit sollte auch die Standortattraktivität für größere Betriebe, für die eine leistungsstarke Anbindung an die Fernverkehrsachsen ein wichtiger Standortfaktor ist, erhöht werden. Wie bereits in Kapitel 2.1 erläutert, wurde das Projekt im Jahr 2011 abgesagt.

Heute unterteilt sich der Standort in die Industriegebiete Kirchmöser Nord und Süd (vgl. Abbildung 34). Der nördliche Teilbereich umfasst eine Bruttogesamtfläche von rund 108 Hektar. Dort haben sich vor allem bahn- und schienenbezogene Betriebe angesiedelt. Neben der modernen, vollständig erneuerten Infrastruktur verfügt der Standort über einen direkten Gleisanschluss an der Strecke Magdeburg – Berlin, der u. a. von den Unternehmen DB Systemtechnik GmbH und voestalpine BWG GmbH genutzt wird. Die Auslastungsquote lag zuletzt bei 78,3 Prozent. Insgesamt sind noch 23,4 Hektar verfügbar.

ABBILDUNG 34: LUFTBILD DES INDUSTRIEGEBIETES KIRCHMÖSER (NORD UND SÜD)



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

Das Industriegebiet Kirchmöser Süd umfasst das ehemalige Panzer- und Walzwerk-gelände mit einer Bruttogesamtgröße von 65 Hektar. Der Teilbereich verfügt ebenfalls über einen Gleisanschluss. Mit rund 36,1 Hektar sind aktuell noch etwa 85 Prozent der Nettoflächen (42,2 ha) verfügbar. Größte Unternehmen am Standort sind das Baustahlunternehmen BBV mbH und die Havel metal foam GmbH.

Die verkehrliche Anbindung ist heute der wesentliche Standortnachteil. Die Anschlussstellen Wollin und Brandenburg an der Havel (A 2) können nur über Landstraßen und mehrere Ortsdurchquerungen erreicht werden. Neben der unattraktiven Verkehrsanbindung wirken sich auch artenschutzrechtliche Auflagen und in Teilbereich die Bodenbeschaffenheiten restriktiv auf die Ansiedlung von Unternehmen aus.

### **SWB Industrie- und Gewerbepark – Opelgelände**

Der SWB Industrie- und Gewerbepark wird im Norden durch den Silokanal und im Süden durch die B 1 begrenzt. Mit einer Bruttogesamtfläche von 118 Hektar gehört er zu den größten Industrie- und Gewerbestandorten im Stadtgebiet. Am Standort befindet sich der städtische Hafen, der Möglichkeiten des Warenumschlags auf die Schiene und Straße sowie Lagerkapazitäten bietet. Der Silokanal ist an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Im südlichen Bereich des Standortes besteht ein direkter Anschluss an die B 1 und den Zentrumsring (vgl. Abbildung 35). Des Weiteren kann der Standort mit der Straßenbahn erreicht werden. Der Standort weist eine vielfältige Nutzungsstruktur auf.

ABBILDUNG 35: LUFTBILD DES SWB INDUSTRIE- UND GEWERBEPARKS



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

Neben dem Recyclingpark, der sich im ehemaligen Stahlwerk befindet, sind hier das 59.400 qm umfassende Generaldepot und das Technologie- und Gründerzentrum zu finden. Entlang der Magdeburger Straße haben sich zahlreiche Autohäuser und andere Kfz-bezogene Nutzungen sowie ein SB-Möbelhaus angesiedelt. Im nördlichen Bereich gibt es vorwiegend gewerbliche und handwerkliche Unternehmen. Die Vermarktung ist bis auf zwei Restgrundstücke im östlichen Bereich vollständig vermarktet. Diese werden durch die TLG Immobilien AG vermarktet. Die Kaufpreise variieren zwischen 5,00 bis 7,00 Euro/qm. Es liegt ein Teilbescheid auf Haftungsfreistellung von ökologischen Altlasten vor.

### **Gewerbegebiet Am Neuendorfer Sand**

Das voll erschlossene Gewerbegebiet Am Neuendorfer Sand befindet sich westlich der Innenstadt und umfasst eine Bruttogesamtfläche von 9,5 Hektar. Der Standort liegt südlich der B 1 unweit des SWB Industrie- und Gewerbeparks und ist lediglich über eine Wohnstraße erreichbar. Im Süden grenzt die Bahntrasse an, die das Gelände des Elektrostahlwerks für den Güterverkehr anbindet. Im direkten Umfeld befindet sich das Oberstufenzentrum und eine Kleingartensiedlung (vgl. Abbildung 36). Die B 1 ist rund 700 Meter entfernt. Dort befindet sich auch eine Haltestelle der Straßenbahn. Der Bahnhof Altstadt ist rund zwei Kilometer entfernt. Der am Silokanal errichtete Stadthafen ist ebenfalls gut zu erreichen. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz. Flächenanfragen werden von der Wirtschaftsförderung an den Eigentümer weitergeleitet. Der Bodenrichtwert liegt bei 13,00 Euro/qm. Die Flächen sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Bisher haben sich u. a. ein Reifenhändler, ein Metallbauer, ein Autohändler, eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft und ein Sportverein angesiedelt.

Die Gewerbeflächen am Standort Am Neuendorfer Sand sind bisher nur zu etwa einem Drittel belegt. Im Fokus der Vermarktung sollten vor allem kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe stehen, die wenig Verkehr erzeugen, da der Standort über eine Wohnstraße an die B 1 angebunden ist.

ABBILDUNG 36: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES AM NEUENDORFER SAND



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

### **Gewerbegebiet Nordwest-Silokanal**

Das Gewerbegebiet Nordwest-Silokanal befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet. Es wird im Norden durch den Silokanal, im Osten durch die August-Bebel-Straße, im Süden durch die Hafenbahn und im Westen durch den SWB Industrie- und Gewerbepark begrenzt. Im Umfeld sind fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen zu finden (vgl. Abbildung 37). Dort haben sich ein Betonfertigteilwerk sowie verschiedene Baubetriebe, Werkstätten und ein Lager angesiedelt. Lediglich am Nordufer des Silokanals befindet sich ein Wohngebiet. An der August-Bebel-Straße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Durch ein Anschlussgleis der DB AG verfügt das Gewerbegebiet über eine direkte Anbindung an das Schienennetz.

Bis auf eine Halle wurden alle ursprünglichen Gebäude des Areals zurückgebaut. Zusätzlich wurde im nördlichen Bereich eine Tiefenenttrümmerung vorgenommen. Das Gelände ist teilweise erschlossen, jedoch ist die Anbindung des Standortes bisher nicht ausreichend. Das Baurecht sieht gewerbliche Nutzungen nach § 34 BauGB vor. Der Standort umfasst eine Bruttogesamtfläche von rund 30 Hektar. Die Randflächen im östlichen und westlichen Bereich sind bereits vergeben und befinden sich im Eigentum Dritter. Eine Bebauung erfolgte bisher nicht. Die zentrale Freifläche im Zentrum des Areals umfasst insgesamt 14,0 Hektar und wird von der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten GmbH vermarktet. Die Flächen sind im Altlastenkataster erfasst.

Um die Vermarktung der Brachfläche am Silokanal zu fördern, sind Investitionen in die Verkehrsanbindung des Standortes notwendig. Innerhalb des Areals sind ebenfalls noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, weshalb ein Verkauf der Gesamtfläche sinnvoll wäre. Durch die Lage am Silokanal und Umfeldnutzungen ergeben sich Potenziale für größere produzierende oder logistikbezogene Betriebe.

ABBILDUNG 37: LUFTBILD DES GEWERBEGBIETES NORDWEST-SILOKANAL



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

### **Gewerbegebiet Rolandkaserne**

Im Frühjahr 2018 erfolgte die Bekanntmachung des Bebauungsplans 34 durch die Stadtverwaltung. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung der ehemaligen Rolandkaserne als Gewerbegebiet vor. Das Gelände befindet sich zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und der Upstallstraße, an der sich die Gewerbefläche Nord anschließt (vgl. Abbildung 38). Das Gelände misst rund 38 Hektar und wurde bereits vor über zehn Jahren von der Bundeswehr geräumt. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Die Flächen sind großflächig versiegelt und die Militärbauwerke noch vorhanden. Diese werden aktuell etwa zur Hälfte als Büro- und Lagerflächen genutzt. Durch den Lückenschluss entsteht im nördlichen Stadtgebiet eine gewerblich genutzte Fläche von insgesamt rund 275 Hektar. Die Stadt plant die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes.

ABBILDUNG 38: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES ROLANDKASERNE



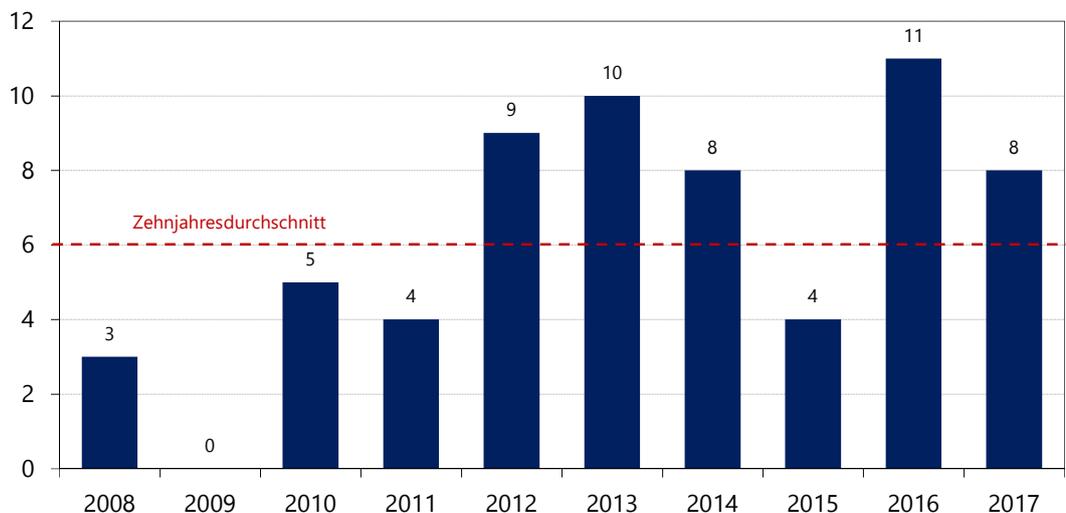
QUELLEN: LANDESMESSEUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### 3.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Im Zeitraum 2008 bis 2017 wurden 62 Kaufverträge für Gewerbebauland in der Stadt Brandenburg an der Havel erfasst. Dies entspricht durchschnittlich sechs Kauffällen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigt sich seit dem Jahr 2012 eine deutlich höhere Flächennachfrage – mit Ausnahme des Jahres 2015. In den ersten fünf Jahren wurden ein Drittel der Kaufverträge abgeschlossen (21 Kauffälle). Auf die zweite Hälfte des Betrachtungszeitraums entfielen zwei Drittel (41 Kauffälle). Die meisten Kauffälle gab es in den Jahren 2013 und 2016. Im Jahr 2009 fanden keine Grundstückstransaktionen statt (vgl. Abbildung 39). Die erfassten Kaufverträge wurden um Doppelzählungen korrigiert. Erbpachtverträge wurden nicht berücksichtigt.

ABBILDUNG 39: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017

Anzahl



© Georg Consulting

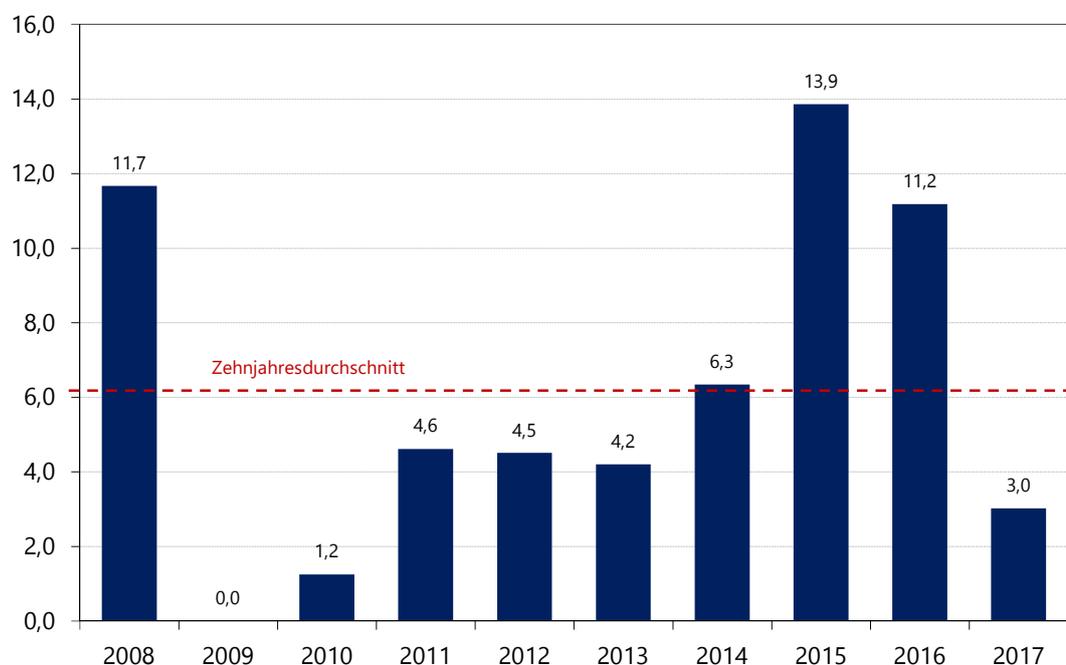
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Der Flächenumsatz summierte sich im betrachteten Zeitraum auf 60,6 Hektar. Der durchschnittliche Umsatz erreichte dementsprechend 6,1 Hektar pro Jahr. In den Jahren 2008, 2015 und 2016 fiel der Flächenumsatz mit jeweils über zehn Hektar überdurchschnittlich hoch aus (vgl. Abbildung 40). In diesen drei Kalenderjahren wurden etwa 60 Prozent des Gesamtumsatzes im Betrachtungszeitraum erzielt. Im Zeitraum 2010 bis 2014 wurden lediglich rund vier Hektar im Jahresdurchschnitt vermarktet. Die fünf größten Kauffälle im Betrachtungszeitraum umfassten allein 30,4 Hektar, was etwa der Hälfte des Gesamtumsatzes entspricht.

### Über die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf die Industrie

Die erfassten Kaufverträge für Gewerbebauland lassen sich grob in drei Kategorien einteilen. Mehr als die Hälfte der Kaufverträge entfiel auf das allgemeine Gewerbe (35 Kauffälle). Der Anteil am Flächenumsatz lag bei etwa einem Drittel (19,3 ha). Differenzierte Aussagen gibt es zur Nutzergruppe Industrie und dem dienstleistungsorientierten Gewerbe, welche gesondert erfasst werden. Die Industrie generierte lediglich zehn Kaufverträge, die Grundstücksflächen betragen jedoch durchschnittlich rund 3,6 Hektar. Folglich summierte sich der Flächenumsatz auf 35,9 Hektar. Das dienstleistungsorientierte Gewerbe fragte in der Regel kleinere Grundstücksflächen nach. In Brandenburg an der Havel wurden im Durchschnitt 3.000 Quadratmeter veräußert. Die 17 Kaufverträge umfassten einen Flächenumsatz von 5,4 Hektar (vgl. Tabelle 5).

ABBILDUNG 40: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017  
ha



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Innerhalb der drei Nutzergruppen sind die vorgesehenen Nutzungen auf den Grundstücken nur teilweise präzisiert. Unter dem dienstleistungsorientierten Gewerbe waren u. a. Kfz-bezogene Nutzungen (Autohandel, Werkstätten, Tankstellen, etc.) zusammengefasst. Das allgemeine Gewerbe umfasst im Schwerpunkt Handwerk und Kleingewerbe. In der Nutzungskategorie Gewerbe/Industrie sind in aller Regel produzierende Unternehmen (u. a. der Stahl- und Eisenbahnindustrie) aufgeführt. Die fünf größten Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rund 30,4 Hektar entfielen auf industrielle Nutzungen.

TABELLE 5: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017 NACH NUTZUNGEN

NUTZUNG	KAUFVERTRÄGE	IN HEKTAR
DIENSTLEISTUNGSORIENTIERTES GEWERBE	17	5,4
GEWERBE ALLGEMEIN	35	19,3
GEWERBE/INDUSTRIE	10	35,9
<b>SUMME</b>	<b>62</b>	<b>60,6</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### **Knapp die Hälfte des Flächenumsatzes auf Brach- und Konversionsflächen**

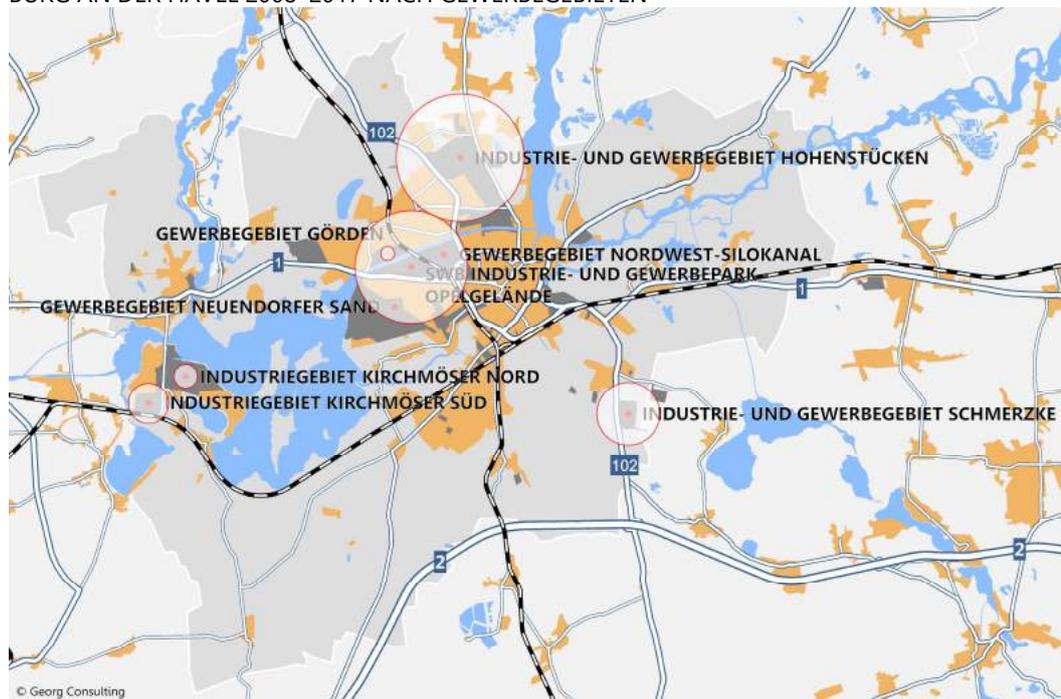
Rund 28,3 Hektar des Flächenumsatzes erfolgte auf Brach- und Konversionsflächen. Darunter mehrheitlich Bahn(neben)flächen (18,3 ha) sowie Tanklager (7,6 ha) und Militärfächen (1,0 ha). Dies entspricht etwa 47 Prozent des Gesamtumsatzes. Die jeweiligen Kauffälle umfassten meist größere Grundstücke. Acht Kauffälle umfassten mehr als ein Hektar und insgesamt 25,0 Hektar. Auf die restlichen neun Kauffälle entfielen insgesamt 3,3 Hektar.

### **Flächenverkäufe nach Gewerbegebieten**

Auf die acht genannten Industrie- und Gewerbegebiete entfielen 34 der insgesamt 62 Kauffälle und 37,6 Hektar des Flächenumsatzes. Der Anteil lag bezogen auf den Flächenumsatz bei 62,0 Prozent. Ein Großteil davon entfiel auf das Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken (17,4 ha) und den SWB Industrie- und Gewerbepark (13,5 ha) (vgl. Abbildung 41). In den Gewerbegebieten Am Neuendorfer Sand und Nordwest-Silokanal fanden im Betrachtungszeitraum keine Grundstücksverkäufe statt.

Weitere 28 Kauffälle erfolgten auf Grundstücken außerhalb der definierten Industrie- und Gewerbegebiete (vgl. Tabelle 6), darunter sechs Kaufverträge auf den privaten Industrie- und Gewerbeflächen Cassmannstraße (1,7 ha) und Nord (1,2 ha). Von den 23,0 Hektar entfielen 15,3 Hektar auf Bahn(neben)flächen. Bei den restlichen 4,8 Hektar handelte es sich u. a. um Grundstücke in Wasserlage.

ABBILDUNG 41: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017 NACH GEWERBEBEGEBIETEN



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

TABELLE 6: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017 NACH GEWERBEBEGEBIETEN

STANDORT	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
	Anzahl	ha (netto)
INDUSTRIE- UND GEWERBEBEBIET HOHENSTÜCKEN	11	17,4
GEWERBEBEBIET GÖRDEN	3	0,2
GEWERBEBEBIET SCHMERZKE	3	4,2
INDUSTRIEGEBIET KIRCHMÖSER NORD	3	0,6
INDUSTRIEGEBIET KIRCHMÖSER SÜD	4	1,7
SWB INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK - OPELGELÄNDE	10	13,5
GEWERBEBEBIET AM NEUENDORFER SAND	-	-
GEWERBEBEBIET NORDWEST-SILOKANAL	-	-
SONSTIGE	28	23,0
<b>SUMME</b>	<b>62</b>	<b>60,6</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## Käufer und Verkäufer

Die Stadt Brandenburg an der Havel veräußerte im Betrachtungszeitraum 20 Grundstücke für gewerbliche Nutzungen. Dies entspricht etwa einem Anteil von einem Drittel. Das Land Brandenburg und der Bund standen bei jedem zehnten Kauffall auf der Verkäuferseite. Beim Bund handelte es sich um kleinere Grundstücksflächen. Die meisten Flächenverkäufe erfolgten durch Private und Sonstige (Unternehmen, Deutsche Bahn, etc.). Sie hatten bezogen auf den Flächenumsatz auch den eindeutig größten Anteil auf der Käuferseite. Hier spielte die öffentliche Hand nur eine untergeordnete Rolle (vgl. Tabelle 7). Bei 14 Kaufverträgen handelte es sich um Flächenzukäufe.

TABELLE 7: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017 NACH VERÄÜBERERN UND KÄUFERN

	VERÄÜBERER		KÄUFER	
	Kauffälle	Hektar	Kauffälle	Hektar
STADT	20	8,4	2	1,2
LAND	1	1,0	-	-
BUND	5	0,8	2	0,03
PRIVATE	10	7,7	22	10,2
SONSTIGE	26	42,7	36	49,2
<b>SUMME</b>	<b>62</b>	<b>60,6</b>	<b>62</b>	<b>60,6</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## Grundstücksgrößen

Die 16 größten Grundstücksverkäufe generierten mehr als drei Viertel des gesamten Flächenumsatzes (47,7 ha). Allein die fünfgrößten Kauffälle mit einer Fläche von 3,5 bis 10,8 Hektar machten etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes aus (30,4 ha). Auf Grundstücksverkäufe mit einer jeweiligen Fläche von mehr als 0,5 bis einschließlich einem Hektar entfielen 6,9 Hektar. Weitere sechs Hektar sind Grundstückstransaktion bis maximal 0,5 Hektar zuzuordnen (vgl. Tabelle 8).

TABELLE 8: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017 NACH GRÖßENKLASSEN

GRÖßENKLASSE	KAUFVERTRÄGE	IN HEKTAR
≤ 0,1 HA	14	0,7
≥ 0,1 – 0,2 HA	7	1,1
≥ 0,2 – 0,5 HA	15	4,2
≥ 0,5 – 1,0 HA	10	6,9
≥ 1,0 HA	16	47,7
<b>SUMME</b>	<b>62</b>	<b>60,6</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

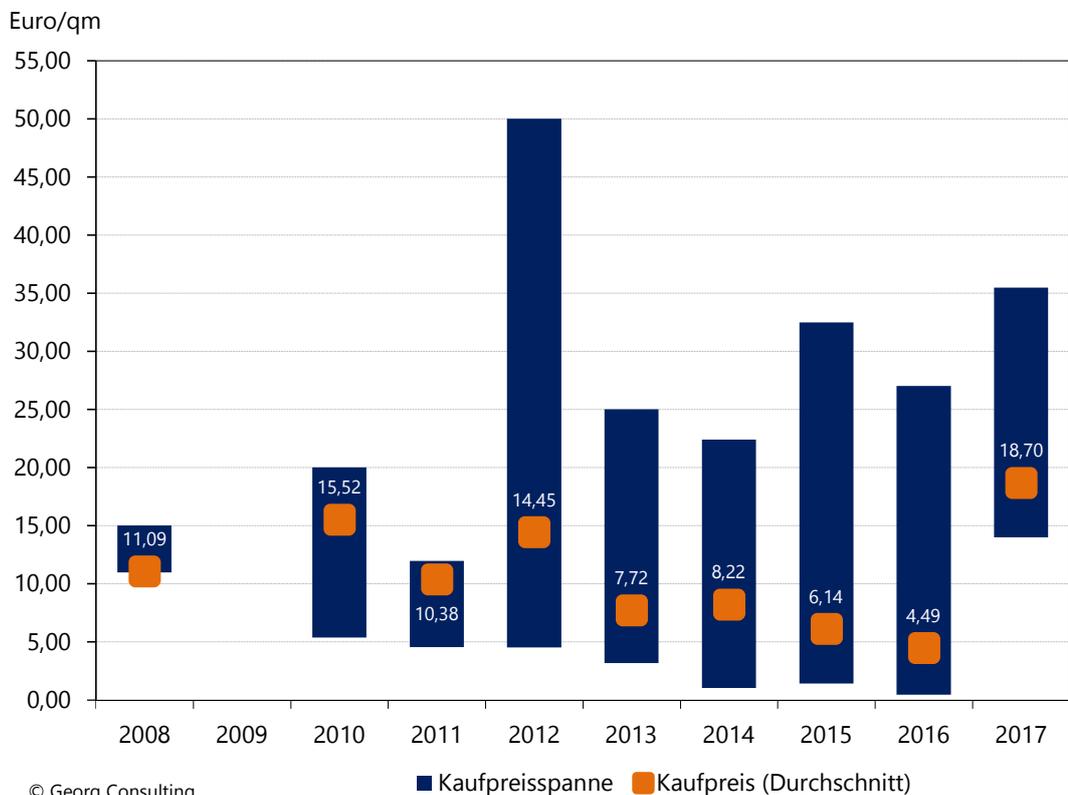
## Kaufpreise

Betrachtet man alle Kaufverträge im Zeitverlauf, so lag der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbebauland in Brandenburg an der Havel bei 8,87 Euro/qm. Im Zeitverlauf variierte der jährliche Durchschnittspreis zwischen 4,49 bis 18,70 Euro/qm. Auffällig ist, dass in den ersten fünf Jahren der Durchschnittspreis jeweils über 10,00 Euro/qm und in den darauffolgenden vier Jahren dann aber zwischen 4,49 bis 8,22 Euro/qm lag. Zuletzt wurde der höchste durchschnittliche Kaufpreis in Höhe von 18,70 Euro/qm erzielt (vgl. Abbildung 42).

Für das allgemeine Gewerbe wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 12,22 Euro/qm realisiert. Das dienstleistungsorientierte Gewerbe erwarb im Betrachtungszeitraum Flächen für durchschnittlich 17,92 Euro/qm. Für die Nutzergruppe Gewerbe/Industrie fiel das Kaufpreisniveau, aufgrund der schwerpunktmäßigen Nachfrage nach großen Grundstücken, mit 5,70 Euro/qm deutlich niedriger aus.

Die deutlichen Preisunterschiede sind auf teilweise sehr günstige Flächenverkäufe im Zeitraum 2013 bis 2016 zurückzuführen. Insgesamt gab es 18 Kauffälle mit Grundstückspreisen von weniger als 5,00 Euro/qm. Dabei handelte es sich oft um größere Brach- und Konversionsflächen, die aufgrund ihrer Größe stärker ins Gewicht fallen. Berücksichtigt man diese Flächen (28,3 ha) nicht, lag der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbebauland bei 12,36 Euro/qm. Für die Brach- und Konversionsflächen wurde hingegen ein Preisniveau von durchschnittlich 4,90 Euro/qm erzielt.

ABBILDUNG 42: KAUFPREISSPANNE UND DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS VON GEWERBEBAULAND IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2008–2017



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### **Breitbandausbau in der Stadt Brandenburg an der Havel**

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.

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 Stadt- und 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. Jeder Stadt- und Landkreis hat einen Breitbandbeauftragten. Bereits vorgesehene Ausbauprojekte durch private Anbieter (z. B. die Deutsche Telekom) werden im Rahmen der Förderung nicht berücksichtigt.

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat einen Förderantrag für den Ausbau der Breitbandinfrastruktur im Stadtgebiet beim Bund gestellt und einen Förderbescheid für das Programm Infrastrukturprojekte und Gewerbegebietsförderung in Höhe von knapp 1,6 Mio. Euro erhalten. Daraus ergibt sich ein Investitionsvolumen von mindestens 3,2 Mio. Euro. Im nächsten Schritt soll die Umsetzung der Infrastrukturleistungen vergeben werden.

### **3.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF**

Es gibt verschiedene Methoden zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Über Unternehmensbefragungen lässt sich meist nur die aktuelle bis kurzfristige Gewerbeflächennachfrage ermitteln. Für mittlere bis längerfristige Betrachtungen werden verschiedene Methoden angewendet. Ein weit verbreiteter Ansatz ist es, die Nachfrage 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 Gewerbeflächennachfrage wird nach den Beobachtungen von Georg Consulting stark durch die konjunkturelle Entwicklung, durch Branchen- und spezifische Unternehmenskonjunkturen, die Entwicklung von Wertschöpfung und Produktivität sowie nicht zuletzt durch die spezifische regionale Standortfaktorausstattung (harte und weiche Standortfaktoren) bestimmt. Der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage für die Stadt Brandenburg an der Havel wird daher zielführend über verbrauchsgestützte Trendfortschreibungen ermittelt.

### **Orientierungsrahmen von 33 Hektar (netto) bis 2025**

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre betrug der Flächenumsatz in Brandenburg an der Havel 6,1 Hektar pro Jahr. Z. T. wurde der Flächenumsatz durch den Verkauf von Brach- und Konversionsflächen getrieben, wobei auf diesen veräußerten Flächen nicht unbedingt bereits neue Ansiedlungen stattfanden. So hat der Verkauf ehemaliger Bahnflächen mit 1,8 Hektar zum durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz beigetragen. In welchem Umfang tatsächlich Gewerbeflächen in Anspruch genommen bzw. bebaut wurden, könnte durch ein Flächenmonitoring eruiert werden (vgl. Kapitel 4.2). Es kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche Flächenumsatz bzw. die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen ohne diese Sondereffekte eher bei vier denn bei sechs Hektar pro Jahr liegen dürfte.

In der Projektion dieses Erfahrungswertes bis zum Jahr 2025 würde sich eine Gewerbeflächennachfrage für Brandenburg an der Havel in der Größenordnung von 32 Hektar (netto) ableiten lassen. Bis zum Jahr 2030 ergäbe sich eine Flächennachfrage in der Größenordnung von 52 Hektar (netto).

Bezogen auf die konjunkturelle Entwicklung zeigt sich für die Stadt Brandenburg an der Havel eine Flächennachfrage in Höhe von 3,3 Hektar pro einem Prozent Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Liegt das durchschnittliche BIP-Wachstum bis zum Jahr 2025 bei 1,3 Prozent, würde die Flächennachfrage für Brandenburg an der Havel bei rund 34 Hektar (netto) liegen. Bis zum Jahr 2030 ergäbe sich eine Nachfrage in der Größenordnung von 56 Hektar (netto). Bei einer Abschwächung der Konjunktur fällt die Flächennachfrage deutlich geringer aus (vgl. Tabelle 9).

Im Ergebnis der überschlägig ermittelten zukünftigen Gewerbeflächennachfrage für Brandenburg an der Havel kann von einer Größenordnung von 33 Hektar Nettoflächen (Mittelwert aus der Trendfortschreibung und dem Referenzwert bei einem Wachstum von 1,3 Prozent) ausgegangen werden. Werden Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt, ist von einer Nachfrage in der Größenordnung von 43 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2025 auszugehen. Im Zeithorizont bis zum Jahr 2030 würde sich die Nachfrage auf rund 54 Hektar (netto) bzw. 70 Hektar (brutto) summieren.

Würde sich die zukünftige Flächennachfrage in etwa strukturell so darstellen wie in der Vergangenheit, ergäben sich die folgenden Nachfragewerte (netto) bis zum Jahr 2025:

- ca. 10 Hektar für das allgemeine Gewerbe (schwerpunktmäßig Handwerk und Kleingewerbe)
- ca. 20 Hektar für Industrie und Gewerbe (schwerpunktmäßig produzierende und verarbeitende Unternehmen)
- ca. 3 Hektar für dienstleistungsorientierte Gewerbe (schwerpunktmäßig Kfz-Werkstätten, Spezialhandel, Tankstellen, kundenorientiertes Handwerk, technische Services)

Brandenburg an der Havel ist kein ausgewiesener Logistikstandort, wenngleich natürlich Logistik- und Transportbetriebe am Standort ansässig sind. Sollte zukünftig stärker auf die bundesweit wachsende Logistik gesetzt werden, sind entsprechende Flächen in Autobahnnähe angebotsorientiert bereitzustellen.

TABELLE 9: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN DER STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL 2018–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	REFERENZ- WERT	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2018–2025 (8 JAHRE)	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2018–2025 (8 JAHRE) BEI Ø 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2018–2025 (8 JAHRE) BEI Ø 1,3 % BIP PRO JAHR	ORIENTIE- RUNGS- RAHMEN 2018–2025 (8 JAHRE) BEI Ø 1,5 % BIP PRO JAHR
	ha	ha	ha	ha	ha
Ø HEKTAR/JAHR IM ZEITRAUM 2008–2017	4,0	<b>32</b>			
Ø HEKTAR PRO 1 %-BIP-WACHSTUM IM ZEITRAUM 2008– 2017	3,3		21	<b>34</b>	40

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

### Kein quantitativer Zusatzbedarf

Im Abgleich mit dem noch vermarktungsfähigen Flächenpotenzial in der Größenordnung von 129 Hektar (netto) in den acht Schwerpunktgebieten (ohne Berücksichtigung möglicher Restriktionen) zeigt sich, dass die Stadt Brandenburg an der Havel, rein quantitativ betrachtet, keine neuen Gewerbeflächen benötigt.

Vielmehr zeigt sich ein Handlungsbedarf dahingehend, dass vorhandene Flächenpotenzial auf seine tatsächliche Verfügbarkeit hin zu überprüfen und für die Vermarktung zu qualifizieren. Dies könnte z. B. im Rahmen eines Flächenmonitorings erfolgen.

### 3.5 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Rund ein Drittel der Siedlungsfläche in der Stadt Brandenburg an der Havel entfallen auf Industrie- und Gewerbeflächen. Aktuell befinden sich acht Industrie- und Gewerbegebiete in der Vermarktung. Diese umfassen eine Gesamtfläche von 439,5 Hektar (netto). Nach Angaben der Wirtschaftsförderung sind von der Nettofläche aktuell 129,1 Hektar verfügbar. Der Auslastungsgrad beträgt damit aktuell 70,6 Prozent im Durchschnitt.

Im Zeitraum 2008 bis 2017 wurden insgesamt 62 Kaufverträge für Gewerbebauland in der Stadt Brandenburg an der Havel abgeschlossen. Dies entspricht durchschnittlich sechs Kauffällen pro Jahr. Der dazugehörige Flächenumsatz summierte sich im Gesamtzeitraum auf 60,6 Hektar. Allein die fünf größten Kauffälle umfassten 30,4 Hektar bzw. etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes.

Die erfassten Kaufverträge für Gewerbebauland lassen sich grob in drei Kategorien einteilen. Die Mehrheit entfiel auf die Nutzergruppe Gewerbe/Industrie (35,9 ha). Etwa ein Drittel sind dem allgemeinen Gewerbe (19,3 ha) zuzuordnen. Der restliche Umsatz in Höhe von 5,4 Hektar wurde durch das dienstleistungsorientierte Gewerbe generiert. Bei 14 Kaufverträgen handelte es sich um Flächenzukäufe.

Rund 28,3 Hektar des Flächenumsatzes erfolgte auf Brach- und Konversionsflächen. Auf die acht genannten Industrie- und Gewerbegebiete entfielen 34 der 62 Kauffälle und 37,6 Hektar des Flächenumsatzes (62,0 %). Ein Großteil davon wurde im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken (17,4 ha) und im SWB Industrie- und Gewerbepark (13,5 ha) vermarktet. Die restlichen Kaufverträge bezogen sich auf Flächen außerhalb der definierten Standorte.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbebauland lag in Brandenburg an der Havel im gesamten Betrachtungszeitraum bei 8,87 Euro/qm. Im Zeitverlauf variierte der jährliche Durchschnittspreis zwischen 4,49 bis 18,70 Euro/qm. Die deutlichen Preisunterschiede sind auf teilweise sehr günstige Flächenverkäufe zurückzuführen, meist handelte es sich dabei um Brach- und Konversionsflächen. Für diese wurden Kaufpreise von durchschnittlich 4,90 Euro/qm erzielt. Für Gewerbebauland wurden durchschnittlich 12,36 Euro/qm aufgerufen.

Die Projektion der Nachfrage nach Gewerbeflächen hat gezeigt, dass die Stadt Brandenburg an der Havel bis zum Jahr 2025 schätzungsweise 33 Hektar (netto) bzw. 43 Hektar (brutto) benötigt. Im Zeithorizont bis zum Jahr 2030 würde sich die Nachfrage auf rund 54 Hektar (netto) bzw. 70 Hektar (brutto) summieren.

Im Abgleich mit dem noch vermarktungsfähigen Flächenpotenzial in der Größenordnung von 129 Hektar (netto) in den acht Schwerpunktgebieten (ohne Berücksichtigung möglicher Restriktionen) wird deutlich, dass rein quantitativ betrachtet keine neuen Gewerbeflächen benötigt werden.

Vielmehr zeigt sich ein Handlungsbedarf dahingehend, das vorhandene Flächenpotenzial auf seine tatsächliche Verfügbarkeit hin zu überprüfen und für die Vermarktung zu qualifizieren.

## 4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

### 4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL

Der Wirtschaftsstandort Brandenburg an der Havel stand in den letzten Jahren unter positiven Vorzeichen. Die Beschäftigung stieg an und die Zahl der Arbeitslosen war deutlich rückläufig. Dennoch zeigen sich zahlreiche Herausforderungen für den Wirtschaftsstandort. Der Strukturwandel schreitet weiter fort und auch in Brandenburg an der Havel lässt sich ein Trend zu den wissensintensiven Bereichen feststellen. Ferner kommt dem Gründungsgeschehen, insbesondere für Hochschulstandorte, eine zentrale Bedeutung zu. Die Qualität des lokalen oder regionalen Start-up-Ökosystems wird zukünftig zu einem wichtigen Standortfaktor für Städte und Regionen werden.

Vor dem skizzierten Hintergrund können die folgenden standortpolitischen Empfehlungen zur Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Brandenburg an der Havel gegeben werden.

#### **Stärkere Profilierung und Wahrnehmung als Hochschulstandort**

Die Technische Hochschule Brandenburg (THB) hat sich seit ihrer Gründung in den 1990er Jahren als eine der wichtigsten technisch orientierten Hochschulen im Land Brandenburg etabliert und ist für die Stadt Brandenburg an der Havel ein bedeutender Standortfaktor. Mittlerweile bestehen Kooperationen zwischen der THB und vielen Unternehmen in der Stadt und im Umland im Bereich der Ausbildung (Duales Studium) und teilweise im Wissenstransfer.

Dennoch gibt es Bedarf, den Bekanntheitsgrad der THB zu erhöhen. In der Wirtschaft sind die Unternehmen teilweise nicht ausreichend über die Möglichkeiten der (Fort-)Bildungsangebote und Zusammenarbeit informiert. Bei potenziellen StudentInnen ist die Stadt Brandenburg an der Havel überregional nicht als attraktiver Hochschulstandort bekannt.

Die Stadt sollte sich deshalb stärker als bisher als Hochschulstadt vermarkten. Mit gezielten Marketingmaßnahmen könnte der Bekanntheitsgrad der Hochschule regional und überregional erhöht werden. Ferner sollte die lokale Gesellschaft, Politik und Wirtschaft die Hochschule als positiven Standortfaktor wahrnehmen und dieses entsprechend kommunizieren. Hierbei sind die Vorteile im Standortwettbewerb und die Bedeutung als Wirtschaftsfaktor herauszustellen. In der Außendarstellung sollten die positiven weichen Standortfaktoren der Stadt Brandenburg an der Havel mit einbezogen werden.

Zielführend wäre eine verbesserte räumliche Einbindung bzw. Verzahnung des THB-Geländes in das urbane Umfeld. In der Nähe zur THB gibt es zahlreiche Potenzialflächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für neue Nutzungen (universitätsnahe Nutzungen, Wohnen, Büros). Eine Verdichtung der Nutzung würde den räumlichen Übergang zu den umliegenden Vierteln, zum Bahnhof Altstadt und der Innenstadt verbessern und eine stärkere räumliche Verflechtung schaffen (vgl. Abbil-

dung 43). Im Ergebnis dieses Stadtentwicklungsprozesses könnte die Herausbildung eines universitären Quartiers stehen. Gezielt entwickelte Hochschulquartiere gibt es z. B. in Lübeck und Heidelberg.

ABBILDUNG 43: STANDORT DER THB UND WICHTIGE NUTZUNGEN IN DER UMGEBUNG



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

Der Trend zur Wissensgesellschaft hält an und erfordert entsprechende Investitionen in die Bildungsinfrastruktur. In diesem Kontext könnte darüber nachgedacht werden, die Kapazitäten der THB und MHB (Medizinische Hochschule Brandenburg) langfristig durch mehr Studienplätze und Professuren zu erhöhen und den Hochschulstandort Brandenburg an der Havel zu stärken. Für die MHB ergäben sich Potenziale mit zusätzlichen gesundheitswirtschaftlichen Studiengängen (z. B. Pflegemanagement).

### **Förderung und Intensivierung der Gründungsaktivitäten**

In einem engen Zusammenhang mit der Profilierung Brandenburgs an der Havel als Hochschulstandort steht die Förderung der Gründungsaktivitäten, insbesondere aus den Hochschulen heraus.

Das sogenannte NUI-Regionenranking<sup>12</sup> weist für die Stadt eine bisher vergleichsweise geringe Gründungsintensität aus. Die Stadt hat als Impulsgeber für Unternehmensgründungen vor rund 20 Jahren das TGZ im SWB Industrie- und Gewerbepark eröffnet und seitdem die Förderung von GründerInnen (Lotsendienst etc.) ausgebaut. Mit dem Zentrum für Gründung und Transfer an der THB gibt es einen weiteren Service für potenzielle Gründungen von StudentInnen und AbsolventInnen. Laut Wirtschaftsförderung sind die vorhandenen Angebote in ihrer Gesamtheit oft nicht bekannt, weshalb diese zukünftig transparenter nach außen kommuniziert werden sollen.

Das TGZ verfügt über entsprechende Mietflächen für GründerInnen zu günstigen Konditionen. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass der Standort – insbesondere für

<sup>12</sup> Das NUI-Regionenranking (Neue Unternehmerische Initiative) umfasst bundesweit die Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter für alle 401 Stadt- und Landkreise.

Gründungen aus der Hochschule heraus – aufgrund seiner dezentralen Lage abseits der THB und Innenstadt sowie seines industriell geprägten Umfeldes als nicht attraktiv wahrgenommen wird. Da es im Stadtgebiet keine alternativen Standortangebote für GründerInnen gibt, kommt es zur Abwanderung potenzieller GründerInnen in andere Städte, wo sie ein besseres Start-up-Ökosystem vorfinden (z. B. Berlin, Potsdam).

Angeregt werden soll daher eine kritische Überprüfung des Start-up-Ökosystems in Brandenburg an der Havel unter Einbeziehung aller relevanten Akteure (vgl. Abbildung 44). Beispielsweise könnte eine Befragung von GründerInnen und StudentInnen durchgeführt werden, die auch die Funktion und Wahrnehmung des bestehenden TGZ umfasst. Ein Ziel könnte es sein, ein zielgruppengerechtes Angebot an Mietflächen im Umfeld des THB-Geländes zu schaffen, um die Nähe und den direkten Austausch zu Forschung und Lehre zu ermöglichen.

Derartige Mietflächen könnten z. B. in einem Mixed-Use-Gebäude geschaffen werden, das auch andere Nutzungen – darunter auch hochschulbezogene – beherbergt. Für die Projektrealisierung könnte ein privater Akteur infrage kommen. Eine Referenz für eine derartige (private) Investitionen ist das Oranienwerk in Oranienburg, das Arbeitsräume und Werkstätten, aber auch Veranstaltungsräume für Kulturevents und eine Kantine bietet. Das Gelände hat sich als ein wichtiger Treffpunkt der Stadtgesellschaft etabliert. Eine solche angebotsorientierte Entwicklung könnte zur Schaffung eines modernen Umfeldes für Start-ups beitragen und die Bindung der GründerInnen an den Standort Brandenburg an der Havel steigern. Synergieeffekte können sich auch durch die Einbindung der Kreativwirtschaft ergeben.

ABBILDUNG 44: ASPEKTE EINES START-UP-ÖKOSYSTEMS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

### Intensivierung der Bestandspflege für das Verarbeitende Gewerbe

Die Stadt Brandenburg an der Havel weist als gewachsener Industriestandort einen vielfältigen Bestand an produzierenden Unternehmen auf. Das Verarbeitende Gewerbe hat in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze geschaffen und deutliche Produktivitätszuwächse verzeichnet. Neben den etablierten Großunternehmen (B.E.S. Brandenburger Elektrostahlwerke GmbH, Heidelberger Druckmaschinen AG und ZF Getriebe Brandenburg GmbH) sind viele kleine und mittelständische Betriebe am Standort Brandenburg an der Havel ansässig. An die

positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre sollte angeknüpft und die Bestandspflege vor Ort entsprechend intensiviert werden. Dieser Handlungsansatz beruht vor allem auch auf der Tatsache, dass erfahrungsgemäß 80 bis 90 Prozent der Gewerbeflächennachfrage durch lokal und regional ansässige Unternehmen erfolgt.

Zur Ermittlung der Bedürfnisse der Bestandsunternehmen könnte eine Unternehmensbefragung durchgeführt werden, die die Anforderungen an Betriebsstandorte und Betriebsgrundstücke im Speziellen sowie an die Wirtschaftsförderung im Allgemeinen eruiert. Ferner könnten die befragten Unternehmen den Wirtschaftsstandort Brandenburg an der Havel hinsichtlich seiner Standortaspekte (z. B. Verkehrssituation, Fachkräfteverfügbarkeit, Immobilienstandort) bewerten und Handlungsmaßnahmen benennen. Die Intensivierung der Bestandspflege setzt eine entsprechende personelle und finanzielle Ausstattung der städtischen Wirtschaftsförderung voraus.

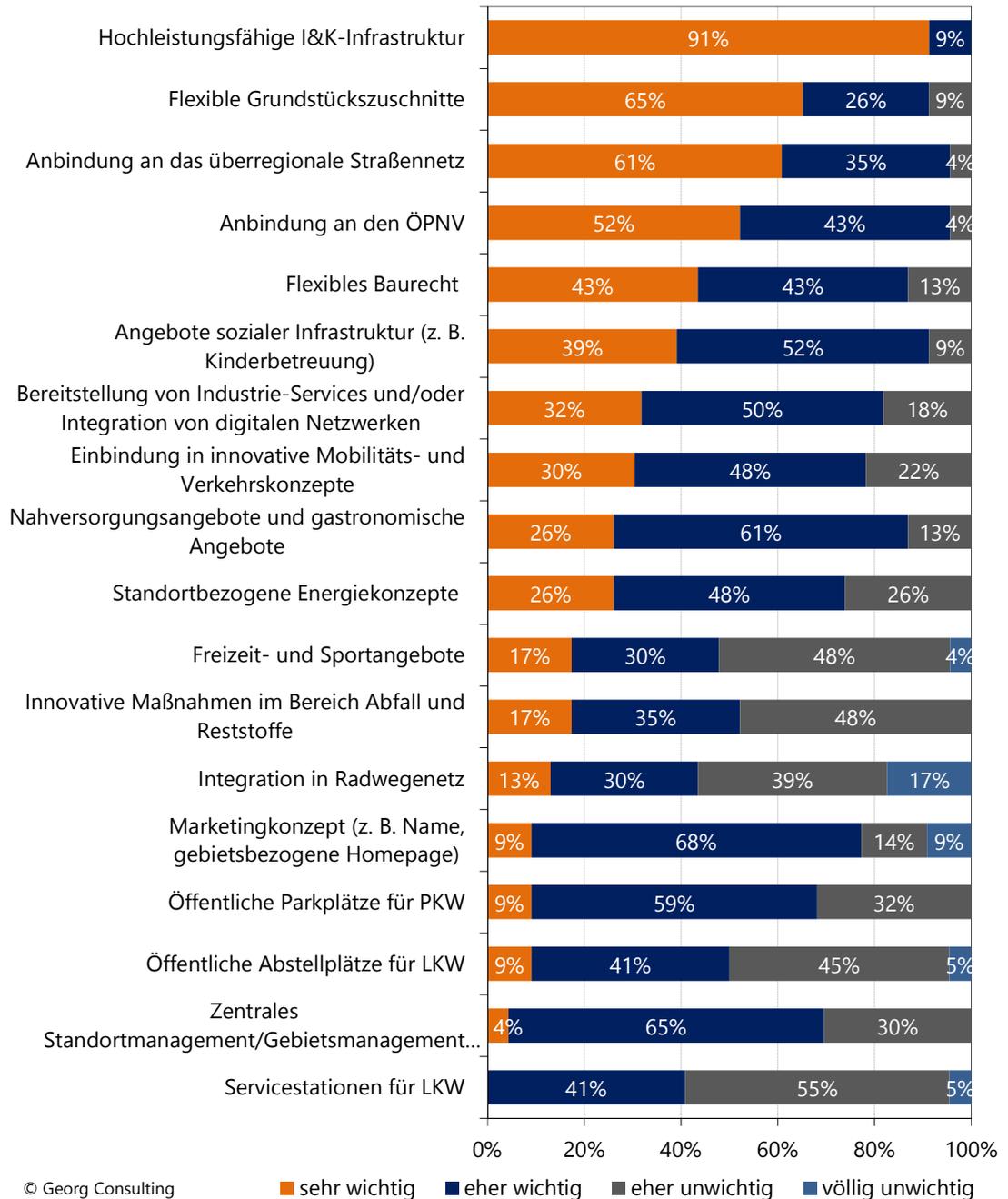
#### 4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT BRANDENBURG AN DER HAVEL

Das Angebot an Gewerbeflächen in Brandenburg an der Havel ist hoch. Derzeit gibt es noch rund 129 Hektar Gewerbeflächen in acht Schwerpunktstandorten. Das Vermarktungsgeschehen der letzten Jahre war z. T. durch besondere Verkäufe von Brach- und Konversionsflächen geprägt, ohne dass alle verkauften Flächen neu entwickelt oder bis heute bebaut worden sind.

Der Abgleich des Orientierungsrahmens mit dem freien Flächenangebot zeigt, dass ausreichend Flächen bis zum Zielhorizont zur Verfügung stehen. Das Flächenangebot von attraktiven autobahnnahen Gewerbeflächen ist hingegen gering.

Neben der quantitativen Flächenversorgung gewinnen qualitative Aspekte bei der Flächenentwicklung eine zunehmende Bedeutung. Wichtig ist es daher, das vorhandene Flächenpotenzial hinsichtlich seiner Vermarktungsmöglichkeiten zu analysieren und geeignete Standorte für ein aktives Ansiedlungsmarketing zu profilieren.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Profilierung der Gewerbeflächenstandorte in „Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“. Darunter werden Standorte mit moderner Informations- und Kommunikationsinfrastruktur, mit attraktiver städtebaulicher Gestaltung sowie innovativen Mobilitäts-, Energie- und Klimakonzepten verstanden (vgl. Abbildung 45). Vor dem skizzierten Hintergrund werden die folgenden Empfehlungen zur Fortentwicklung des lokalen Gewerbeflächenstandorts gegeben.

**ABBILDUNG 45: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG**


QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

### Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes

In der Stadt Brandenburg an der Havel entfällt rund ein Drittel der Siedlungsfläche auf Industrie- und Gewerbeflächen. In den acht ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten mit einer Bruttogesamtfläche von rund 515 Hektar stehen aktuell rund 129 Hektar für Ansiedlungen zur Verfügung. In Teilen handelt es sich dabei um Brach- und Konversionsflächen, wie z. B. an den Standorten Kirchmöser und Nordwest-Silokanal. Auch gibt es zahlreiche Flächen, meist in privater Hand, mit einer geringen Nutzungsintensität.

Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung finden sich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das in diesem Jahr fortgeschrieben wurde. Jedoch verfügt die Stadt Brandenburg an der Havel über kein Fachkonzept, das sich speziell dem Thema Gewerbeflächen widmet.

Aufgrund der Brachflächensituation und vorhandenen mindergenutzten Standortbereiche sollte ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept erarbeitet werden. Wichtig ist dabei eine Bestandsaufnahme aller gewerblich genutzten Flächen (kommunal und privat) sowie aller Flächenpotenziale im Stadtgebiet.

Die Aufnahme und Bewertung der Flächen bildet die Grundlage zum Aufbau eines Flächenmonitorings, welches kontinuierlich fortgeschrieben werden sollte.

Wichtige Aspekte eines Flächenmonitorings sind u. a.:

- Größe des Standortes bzw. der Grundstücke
- Nutzungsspektrum (bei bebauten Grundstücken)
- Leerstand (in Bestandsgebieten)
- Standortlage und Anbindung (z. B. Nähe zur nächsten Autobahnanschlussstelle, Gleisanschluss, ÖPNV)
- Eigentümergebiet (öffentlich, privat)
- Planungsstatus (B-Plan, B-Plan-Verfahren, Flächen im FNP, Vorschauort außerhalb des FNP)
- Restriktionen (Anteil restriktionsfreier Flächen)
- Verfügbarkeit nach Zeithorizont (kurz-, mittel- und langfristig)
- Ansiedlungsspektrum nach Standorttypen

Werden die Flächeninformationen z. B. mit wichtigen Daten zu den Beschäftigten verknüpft, entstehen daraus wesentliche Erkenntnisse zur Bedeutung von Branchen in den Gewerbegebieten. Erfolge städtebaulicher Entwicklung, z. B. im Sinne von Adressbildung, können so nachvollzogen werden und in zukünftige Diskussionen einfließen. Ein systematisches Flächenmonitoring hilft ferner, den zukünftigen Bedarf an Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedarfsgerecht einzuschätzen. Dabei sollte auch das jährliche Vermarktungsgeschehen beobachtet werden.

### **Erstellung eines Masterplans Industriegebiet Kirchmöser**

Das traditionelle Industriegebiet Kirchmöser (Nord und Süd) wurde in den 2000er Jahren aufwendig mit Hilfe von GRW-Fördermitteln als moderner Industriestandort in Wert gesetzt. Insgesamt wurden in die Flächenrevitalisierung knapp 80 Mio. Euro, bei einem Förderanteil von 80 Prozent, investiert. Mit der Absage des Baus weiter Teile der B 102n durch die Landesregierung, die Kirchmöser ortsdurchfahrtsfrei an die Anschlussstelle Wollin (A 2) angebunden hätte, stellt die schlechte Erreichbarkeit einen wesentlichen Standortnachteil dar. Eine leistungsstarke und attraktive Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, die für viele Zielgruppen zentrale Aspekte für die Standortwahl sind, gibt es nicht.

Dieser Standortnachteil spiegelt sich in der geringen Vermarktungsdynamik von sieben Kauffällen und insgesamt 2,3 Hektar im Zeitraum 2008 bis 2017 wider. Erschwerend kommt hinzu, dass einige Flächen bewachsen sind und dadurch artenschutzrechtliche Auflagen greifen. Des Weiteren ist der Untergrund in Teilbereichen zu weich, um Ansiedlungen zu ermöglichen. Aus den aktuellen Rahmenbedingungen im Industriegebiet Kirchmöser ergeben sich Fragen zur zukünftigen Positionierung des Standortes. Das aktuell quantitative Flächenangebot von 57,1 Hektar lässt dabei viel Spielraum für Ansiedlungen.

Im Rahmen eines Masterplans für das Industriegebiet Kirchmöser sollte geklärt werden, wie sich der Standort bis zum Jahr 2030 oder 2040 entwickeln könnte. Hierbei stellt sich auch die Frage, wie Kirchmöser als bahnaffiner Standort im Wettbewerb mit dem zukünftigen Bahntechnologie Campus in Elstal (Landkreis Havelland) positioniert werden kann.

Ferner sind die verkehrlichen Nachteile des Standortes zu thematisieren und es müssen innovative Lösungen zu seiner Fortentwicklung gefunden werden. Der verkehrliche Aspekt ist gerade in Anbetracht der Konzentration des gesamten gewerblichen (Schwerlast-)Verkehrs auf den Zentrumsring und den dort teilweise maroden Brücken zu diskutieren. In Bezug auf die B 102n ist davon auszugehen, dass aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region und der besseren Finanzlage der öffentlichen Hand die Gründe, die zur Absage des Projektes B 102n geführt haben, neu zu bewerten sind.

### **Eruierung von Flächenpotenzialen für einen autobahnnahen Gewerbestandort an der A 2**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Schmerzke ist der einzige autobahnnaher Standort innerhalb des Stadtgebietes. Nach der Fertigstellung des dreispurigen Ausbaus der B 102 wird der Standort ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sein, wohingegen alle anderen großen Gewerbestandorte über den Zentrumsring angefahren werden müssen. Die Verkehrsbelastung in der Innenstadt durch den Schwerlastverkehr ist mittlerweile sehr hoch. Aktuelle Fahreinschränkungen wie auf der Potsdamer Straße unterstreichen diese Entwicklung.

Der Standort Schmerzke könnte sich zukünftig als autobahnnaher Standort für verkehrsintensive Nutzer (Industrie, Gewerbe, Logistik) positionieren. Der Standort verfügt jedoch aktuell über nur noch wenige Restgrundstücke. Deshalb ist eine Erweiterung im östlichen Bereich zu prüfen. Gegebenenfalls könnte eine interkommunale Entwicklung mit der Nachbarkommune Kloster Lehnin und dem Gewerbegebiet Rietz sinnvoll sein. Nachnutzungspotenziale ergeben sich auf dem Gelände des Großhändlers Schlaue, der die Aufgabe seines Standortes in Schmerzke beabsichtigt. Da innerhalb des Stadtgebietes noch zahlreiche gewerbliche (Brach-)Flächen vorhanden sind, sollten im Falle einer Gebietserweiterung in Schmerzke ungenutzte und schwer vermarktungsfähige Gewerbeflächen vom Markt genommen bzw. anderen Nutzungen (z. B. als Ausgleichsflächen) zugeführt werden.

#### 4.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Die jüngste Entwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel verlief insgesamt unter stabilen bis positiven Vorzeichen. Sowohl die Einwohner- als auch die Beschäftigtenentwicklung war positiv. Die Zahl der Arbeitslosen ist rückläufig und die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten weist insgesamt einen hohen Anteil von Arbeitskräften mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung auf.

Besondere wirtschaftliche Stärken hat die Stadt u. a. im Bereich der Gesundheitswirtschaft und im Verarbeitenden Gewerbe. Die Produktivität fällt im Verarbeitenden Gewerbe deutlich höher als in den Dienstleistungen aus. Daher sollte die Tradition Brandenburgs an der Havel als Industriestandort weiter gefördert werden. Die Industrie in Brandenburg ist z. T. „Auslastungsgeber“ der Dienstleistungsbereiche und wirkt somit über den eigentlichen industriellen Sektor hinaus. Besonders positiv sind die wachsenden wissensintensiven Bereiche. Ihre Entwicklung sollte weiter unterstützt und die Potenziale Brandenburgs an der Havel als Hochschulstandort besser kommuniziert werden.

Im Zusammenhang mit den wachsenden wissensintensiven Bereichen und der Funktion der Stadt als Hochschulstandort könnte die Gründungsförderung zukünftig eine noch wichtigere Bedeutung einnehmen. Eine frühzeitige Gründersensibilisierung, u. a. von StudentInnen der Hochschulen in der Stadt Brandenburg an der Havel, wäre zielführend. Im Umfeld der Hochschulen gibt es z. T. umfangreiche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Diese sollten genutzt werden, um ein Hochschulquartier mit vielfältigen Nutzungen und attraktiven Flächen für GründerInnen zu entwickeln.

Die Stadt Brandenburg an der Havel könnte durch ein aktives Standortmarketing vom Zuzug aus dem teilweise bereits überlasteten westlichen Berliner Speckgürtel profitieren. Auch Überschwappeffekte aus der Landeshauptstadt Potsdam, mit ihrem im Vergleich zu Brandenburg angespannteren Immobilienmarkt sollten durch entsprechend attraktive Flächenangebote in Brandenburg an der Havel genutzt werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung an die Landes- sowie an die Bundeshauptstadt.

Im Bereich des Gewerbeflächenmarktes ist die Situation aktuell eher durch ein quantitatives Überangebot gekennzeichnet. Wichtig wäre es eine Einschätzung darüber zu schaffen, welches Flächenpotenzial tatsächlich im Interesse von Unternehmen stehen könnte und vermarktungsfähig wäre. Der Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings ist in diesem Zusammenhang zielführend.

## 5 QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

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

GfK Geomarketing GmbH (2018): RegioGraph 2018.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel (2018): Datenauswertung vom 26. April 2018.

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

Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2014 bis 2040.

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2018): BB-Viewer, [online] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Landkreis Havelland (2011): Pressemitteilung 24/2010. Ministervorschlag zur Autobahnanbindung ist vernünftig und realisierbar, [online] <https://www.havelland.de/presse/archiv/einzelansicht/news/detail/article/ministervorschlag-zur-autobahnanbindung-ist-vernuenftig-und-realisierbar/>

Märkische Allgemeine Zeitung (2018): Rolandkaserne wird endgültig Gewerbegebiet, [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Brandenburg-Havel/Rolandkaserne-wird-endgueltig-Gewerbegebiet>

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2017): Güterverkehrsinformationssystem Land Brandenburg, [online] <http://www.gleisanschluss-brandenburg.de/start/>

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] [http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien\\_2010/StuDIS\\_19-2010.pdf](http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf)

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 Brandenburg an der Havel (2006): Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel, Anlagenband 2a: Projektbeschreibungen IMAG-Schlüsselmaßnahmen (Standortentwicklungskonzept) [Stand: 25. Oktober 2006], [online] [file:///daten/Daten/Projekte/Projekte%202018/IHK-Studie\\_Brandenburg\\_Havel/Material\\_vom\\_Auftraggeber/Anlagenband\\_2a\\_IMAG-Massnahmen\\_25-10-2006.pdf](file:///daten/Daten/Projekte/Projekte%202018/IHK-Studie_Brandenburg_Havel/Material_vom_Auftraggeber/Anlagenband_2a_IMAG-Massnahmen_25-10-2006.pdf)

Stadt Brandenburg an der Havel (2018): Stadt- und Ortsteile prägen das Bild der Stadt, [online] <https://www.stadt-brandenburg.de/stadt/stadtportrait/stadt-und-ortsteile/>

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 (2018): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Villmann-Gruppe (2018): Hafenlogistik Brandenburg GmbH, [online] <http://www.villmann-gruppe.de/de/hlb.html>

BILDNACHWEISE:

Titelbild: SWB Industrie- und Gewerbepark – Opelgelände. Urheber: Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH

## 6 ANSPRECHPARTNER

### AUFTRAGGEBER:



**Johannes Ginten**

(Referent Wirtschafts- und  
Verkehrspolitik/Infrastruktur)

### **IHK Potsdam**

Breite Straße 2a-c  
14467 Potsdam  
T 0331 2786 209  
F 0331 2786 111  
[www.ihk-potsdam.de](http://www.ihk-potsdam.de)  
[johannes.ginten@ihk-potsdam.de](mailto:johannes.ginten@ihk-potsdam.de)



**Kathrin Fredrich**

(Leiterin RegionalCenter  
Brandenburg a.d.H. | Havelland)

### **IHK Potsdam**

RC Brandenburg a.d.H. | Havelland  
Jacobstraße 7  
14776 Brandenburg an der Havel  
T 03381 5291 0  
F 03381 5291 18  
[www.ihk-potsdam.de](http://www.ihk-potsdam.de)  
[kathrin.fredrich@ihk-potsdam.de](mailto:kathrin.fredrich@ihk-potsdam.de)

### AUFTRAGNEHMER:



**Achim Georg**

(Projektleitung)

### **Georg Consulting**

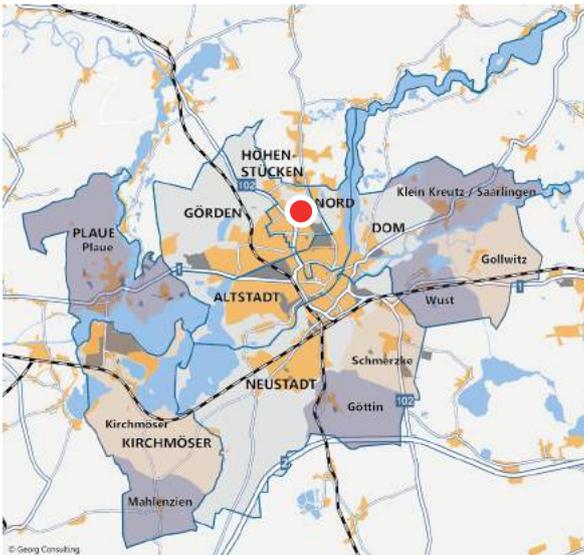
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)  
[info@georg-ic.de](mailto:info@georg-ic.de)



**Marco Gaffrey**

(Projektmitarbeit)

## ANHANG: STECKBRIEFE



## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 143,6 ha  
Verfügbare Fläche: 41,5 ha  
Auslastungsquote: 71,1 %  
Eigentümer: Privat/Kommune  
Gewerbsteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 15 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,0 km (B 102)  
Bahnhof: 2,5 km (Görden)  
Flughafen: 94,5 km (BER)

## 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: GI, GE

## STANDORTBESCHREIBUNG:

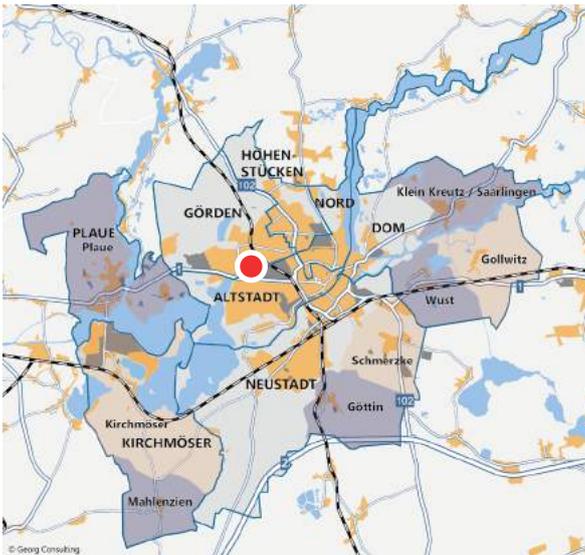
Das Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken liegt am nördlichen Stadtrand von Brandenburg an der Havel östlich der B 102. Der Standort misst eine Bruttogesamtfläche von rund 162 Hektar. Die Flächen befinden sich sowohl im kommunalen als auch im privaten Eigentum. Die Erschließung des Gebietes erfolgte zu Beginn der 1990er Jahre, als sich die Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM) auf einem 82 Hektar großen Areal ansiedelte. Der gesamte Standort ist seit dem Jahr 2010 mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Mittlerweile sind rund 60 Unternehmen aus verschiedenen Branchen am Standort ansässig. Neben HDM sind hier u. a. der Stahldrahtproduzent Gabarró, zahlreiche Autohäuser und Handwerksbetriebe zu finden. Insgesamt sind noch rund 41,5 Hektar verfügbar. Die Auslastungsquote beträgt aktuell 71,1 Prozent.

Verkehrstechnisch verfügt das Industrie- und Gewerbegebiet über einen direkten Anschluss an die B 102 sowie einen Gleisanschluss auf dem HDM-Gelände. Bis zur nächstgelegenen Anschlussstelle der A 2 sind es über den Zentrumsring rund 15 Kilometer. Die Grundstückspreise variieren zwischen 10,00 bis 22,00 Euro/qm bei GI-Flächen. GE-Flächen werden für 22,00 Euro/qm veräußert.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken weist insgesamt eine hohe Standortattraktivität auf. In den kommenden Jahren sollte die Vermarktung der restlichen Gewerbeflächen im Fokus der Standortentwicklung stehen. Dabei sind die privaten Flächeneigentümer einzubeziehen. Optimierungsmöglichkeiten bestehen ebenfalls bei der Anbindung an den ÖPNV.





## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 16,2 ha  
Verfügbare Fläche: 3,2 ha  
Auslastungsquote: 80,2 %  
Eigentümer: Privat/Kommune  
Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 13 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,5 km (B 1)  
Bahnhof: 1,5 km (Görden Bhf)  
Flughafen: 93 km (BER)

## 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 (nicht störend)

## STANDORTBESCHREIBUNG:

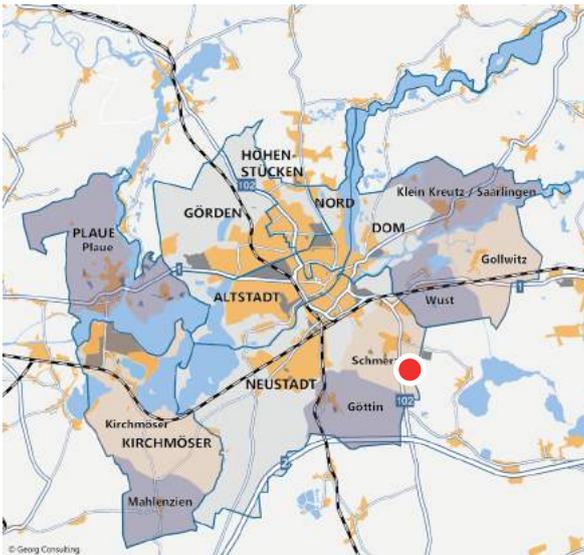
Das Gewerbegebiet Görden befindet sich nördlich des Si-lokanals im gleichnamigen Stadtteil. Der Bebauungsplan umfasst ein Gesamtareal von 16,2 Hektar (brutto) und wurde im Jahr 1993 rechtskräftig. Der Standort ist vollständig mit allen Medien erschlossen und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Die B 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anschlussstelle Brandenburg an der Havel (A 2) ist über den Zentrumsring erreichbar und rund 13 Kilometer entfernt. Der Bahnhof Görden befindet sich in 1,5 Kilometer Entfernung. Am Eingang des Gebietes befindet sich eine Bushaltestelle. Eigentümer der Flächen sind die Stadt Brandenburg an der Havel und die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBRA. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Wohngebiet sieht der Bebauungsplan die Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vor.

Bisher haben sich 17 Unternehmen am Standort niedergelassen, darunter auch die BIP-Industrietechnik GmbH. Das Technikunternehmen bietet Lösungen für Bahnunternehmen und die Automobilbranche im Bereich Prüf- und Messtechnik an. Des Weiteren finden sich zahlreiche Dienstleister mit einem Anteil an Büroflächen, zwei Speditionen und Handwerksbetriebe am Standort. Am Eingang zum Gewerbegebiet befindet sich eine Kindertagesstätte. Die Grundstücksnachfrage hat laut Wirtschaftsförderung am Standort Görden zuletzt zugenommen. Aktuell sind noch rund 3,2 Hektar Gewerbefläche verfügbar. Der Bodenrichtwert liegt bei 15,00 Euro/qm.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Auch am Standort Görden liegt der Aufgabenfokus der kommenden Jahre auf der Vermarktung der Restgrundstücke an nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe.





**DATEN:**

Gesamtfläche (netto): 4,6 ha  
Verfügbare Fläche: 3,6 ha  
Auslastungsquote: 21,7 %  
Eigentümer: Kommune  
Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

**LAGE | ENTFERNUNG:**

Autobahn: 3,5 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,5 km (B 1/B 102)  
Bahnhof: 5 km (Brandenburg Hbf)  
Flughafen: 81 km (BER)

**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

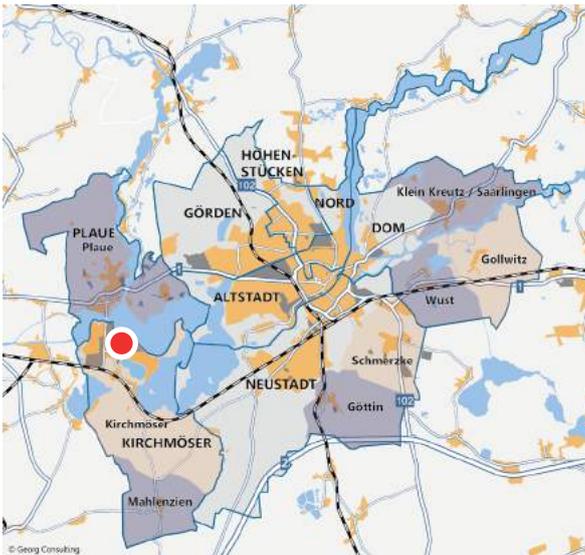
**STANDORTBESCHREIBUNG:**

Das Gewerbegebiet Schmerzke umfasst den nördlichen Teil des Standortes, der im Süden als Industriegebiet ausgewiesen ist. Das gesamte Areal umfasst eine Bruttogesamtfläche von 34,3 Hektar. Der Standort liegt im südlichen Stadtgebiet unmittelbar an der B 102, die das Stadtzentrum mit der A 2 verbindet. Der Beschluss zur Standortentwicklung erfolgte im Jahr 1997. Der Standort ist umfassend erschlossen. Es ist der einzige autobahnnaher Industrie- und Gewerbestandort in der Stadt. Zu Jahresbeginn 2018 begann der dreispurige Ausbau der B 102. Die Strecke soll damit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 16.000 Fahrzeugen pro Tag bis 2025 gerecht werden (2017: 13.000 Fahrzeuge). Nach der Fertigstellung wird der Standort ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sein. Ein Großteil der Gewerbeflächen ist noch verfügbar. Die Kaufpreise liegen zwischen 15,00 bis 20,00 Euro/qm und befinden sich im kommunalen Besitz.

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Schmerzke könnte zukünftig als autobahnnaher Standort für verkehr-intensive Nutzer (Industrie, Gewerbe, Logistik) positionieren. Der Standort verfügt aktuell über nur noch wenige Restgrundstücke. Deshalb ist eine Erweiterung im östlichen Bereich zu prüfen. Gegebenenfalls könnte auch eine interkommunale Entwicklung mit der Nachbarkommune Kloster Lehnin und dem Gewerbegebiet Rietz sinnvoll sein. Da innerhalb des Stadtgebietes noch zahlreiche gewerbliche (Brach-)Flächen vorhanden sind, sollten im Falle einer Gebietserweiterung in Schmerzke ungenutzte und schwer vermarktbare Gewerbeflächen vom Markt genommen bzw. anderen Nutzungen zugeführt werden. Im Rahmen eines Standortentwicklungskonzeptes könnten, aufbauend auf einer Standort- und Marktanalyse, Szenarien für eine Entwicklung des Standortes Schmerzke erarbeitet werden.





## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 108,0 ha  
Verfügbare Fläche: 23,4 ha  
Auslastungsquote: 78,3 %  
Eigentümer: Kommune  
Gewerbsteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 15 km (A 2)  
Bundesstraße: 1,5 km (B 1)  
Bahnhof: 1,5 km (Kirchmöser)  
Flughafen: 103 km (BER)

## 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: GI, GE

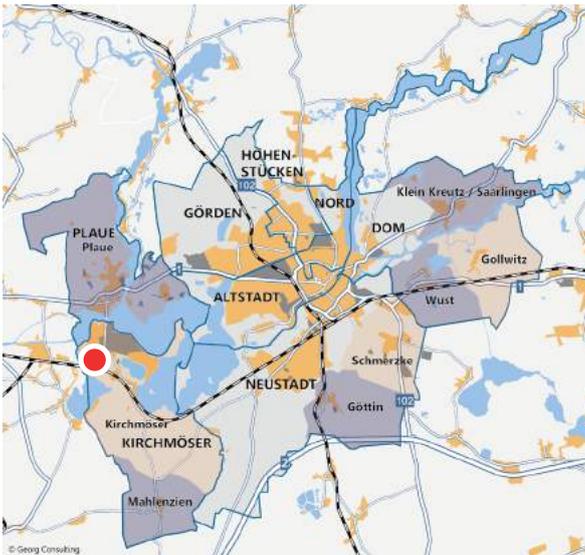
## STANDORTBESCHREIBUNG:

Der Ortsteil Kirchmöser entwickelte sich nach der Wende zu einem Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsstandort. Die Stadt kaufte das 108 Hektar große Areal im Jahr 2003 aus dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Nach umfassenden Revitalisierungs- und Erschließungsmaßnahmen haben sich vor allem bahn- und schienenbezogene Betriebe angesiedelt. Die Auslastungsquote lag zuletzt bei 78,3 Prozent. Die Maßnahmen wurden zu 80 Prozent durch GRW-Fördermittel finanziert. Das Investitionsvolumen umfasste insgesamt 22,2 Mio. Euro. Neben der modernen, vollständig erneuerten Infrastruktur verfügt der Standort über einen direkten Gleisanschluss an der Strecke Magedeburg - Berlin, der u. a. von den Unternehmen DB Systemtechnik GmbH genutzt wird. Standortnachteile ergeben sich vor allem durch die unzureichende Straßenanbindung. Die A 2 kann nur über Landstraßen und mehrere Ortsdurchquerungen erreicht werden. Aktuell sind am Standort noch 23,4 Hektar kommunale Flächen verfügbar.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Grundstücke am Standort vermarktet. Der Flächenumsatz umfasste im Zeitraum 2008 bis 2017 rund 2,3 Hektar. Neben der unattraktiven Verkehrsanbindung wirken sich auch artenschutzrechtliche Auflagen und in Teilbereich die Bodenbeschaffenheiten restriktiv auf die Ansiedlung von Unternehmen aus. Im Rahmen der Entwicklung eines Masterplans für das Industriegebiet Kirchmöser sollte diskutiert und ausgelotet werden, wie sich der Standort bis zum Jahr 2030 oder 2040 entwickeln soll. Dabei gilt es vor allem die verkehrlichen Standortnachteile zu thematisieren und Lösungen zu finden. Das aktuell rein quantitative Flächenangebot von 57,1 Hektar (Nord und Süd) lässt viel Spielraum für innovative Lösungsansätze. In Bezug auf die B 102n ist davon auszugehen, dass aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region und der besseren Finanzlage der öffentlichen Hand die Gründe, die zur Absage des Projektes B 102n geführt haben, neu zu bewerten sind.





## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 42,2 ha  
 Verfügbare Fläche: 36,1 ha  
 Auslastungsquote: 14,5 %  
 Eigentümer: Kommune  
 Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
 Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 15 km (A 2)  
 Bundesstraße: 1,5 km (B 1)  
 Bahnhof: 1,5 km (Kirchmöser)  
 Flughafen: 103 km (BER)

## 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: GI, GE

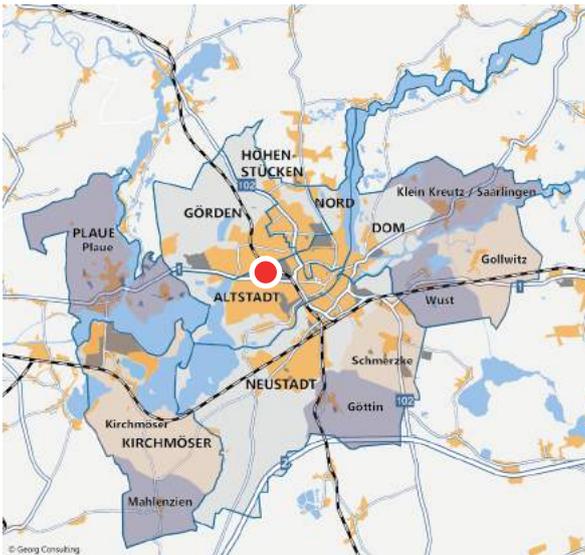
## STANDORTBESCHREIBUNG:

Das 65 ha große, ehemalige Panzer- und Walzwerkgelände sowjetischer Streitkräfte wurde im Zeitraum 2005 bis 2010 zum Industriegebiet umgestaltet. Dazu mussten an der alten Panzertankstelle und der Gasgeneratorenstation Altlasten in bis zu zwölf Metern Tiefe abgetragen werden. Insgesamt wurden rund 57,4 Mio. Euro in die Flächenrevitalisierung investiert. Wie am Standort Nord wurden 80 Prozent der Investitionen durch GRW-Fördermittel getragen. Damit wurde die gesamte Infrastruktur inklusive Wasser, Abwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation vollständig ausgebaut. Das Industriegebiet Kirchmöser-Süd verfügt ebenfalls über einen Gleisanschluss. Die verkehrliche Anbindung ist ähnlich dem Standort Nord zu bewerten. Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt und städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Mit rund 36,1 Hektar sind aktuell noch etwa 85 Prozent der Flächen verfügbar. Die Grundstückszuteilung kann flexibel erfolgen. Größte Unternehmen am Standort sind das Baustahlunternehmen BBV mbH und die Havel metal foam GmbH.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Grundstücke am Standort vermarktet. Der Flächenumsatz umfasste im Zeitraum 2008 bis 2017 rund 2,3 Hektar. Neben der unattraktiven Verkehrsanbindung wirken sich auch artenschutzrechtliche Auflagen und in Teilbereich die Bodenbeschaffenheiten restriktiv auf die Ansiedlung von Unternehmen aus. Im Rahmen der Entwicklung eines Masterplans für das Industriegebiet Kirchmöser sollte diskutiert und ausgelotet werden, wie sich der Standort bis zum Jahr 2030 oder 2040 entwickeln soll. Dabei gilt es vor allem die verkehrlichen Standortnachteile zu thematisieren und Lösungen zu finden. Das aktuell rein quantitative Flächenangebot von 57,1 Hektar (Nord und Süd) lässt viel Spielraum für innovative Lösungsansätze. In Bezug auf die B 102n ist davon auszugehen, dass aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region und der besseren Finanzlage der öffentlichen Hand die Gründe, die zur Absage des Projektes B 102n geführt haben, neu zu bewerten sind.





**DATEN:**

Gesamtfläche (netto): 104,8 ha  
Verfügbare Fläche: 3,1 ha  
Auslastungsquote: 97,0 %  
Eigentümer: privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

**LAGE | ENTFERNUNG:**

Autobahn: 12 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,0 km (B 1)  
Bahnhof: 0,5 km (Altstadt)  
Flughafen: 88,5 km (BER)

**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:**

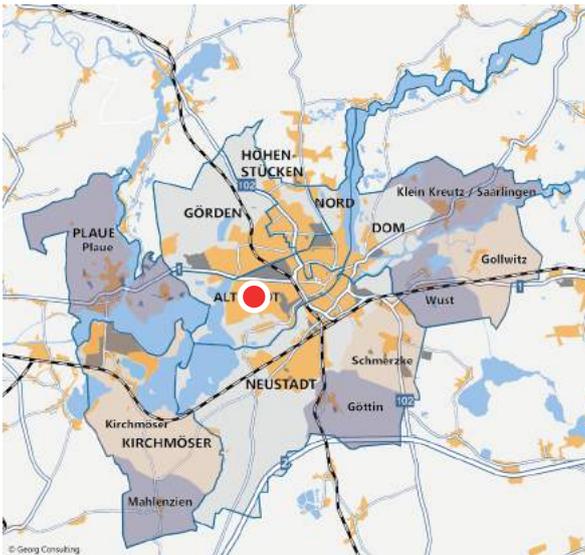
Nutzung: GI, GE

**STANDORTBESCHREIBUNG:**

Der SWB Industrie- und Gewerbepark wird im Norden durch den Silokanal und im Süden durch die B 1 begrenzt. Mit einer Bruttogesamtfläche von 118 Hektar gehört er zu den größten Industrie- und Gewerbestandorten im Stadtgebiet. Am Standort befindet sich der städtische Hafen, der Möglichkeiten des Warenumschslags auf die Schiene und Straße sowie Lagerkapazitäten bietet. Der Silokanal ist an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Im südlichen Bereich des Standortes besteht ein direkter Anschluss an die B 1 und den Zentrumsring. Des Weiteren kann der Standort mit der Straßenbahn erreicht werden. Der Standort weist eine vielfältige Nutzungsstruktur auf.

Neben dem Recyclingpark, der sich im ehemaligen Stahlwerk befindetet, sind hier das 59.400 qm umfassende Generaldepot und das Technologie- und Gründerzentrum zu finden. Entlang der Magdeburger Straße haben sich zahlreiche Autohäuser und andere Kfz-bezogene Nutzungen sowie ein SB-Möbelhaus angesiedelt. Im Nördlichen Bereich gibt es vorwiegend gewerbliche und handwerkliche Unternehmen. Die Vermarktung ist bis auf zwei Restgrundstücke im östlichen Bereich vollständig vermarktet. Diese werden durch die TLG Immobilien AG vermarktet. Die Kaufpreise variieren zwischen 5,00 bis 7,00 Euro/qm. Es liegt ein Teilbescheid auf Haftungsfreistellung von ökologischen Altlasten vor.





## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 6,1 ha  
Verfügbare Fläche: 4,2 ha  
Auslastungsquote: 31,1 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 12 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,7 km (B 1)  
Bahnhof: 2,0 km (Altstadt)  
Flughafen: 90,5 km (BER)

## 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: GI, GE

## STANDORTBESCHREIBUNG:

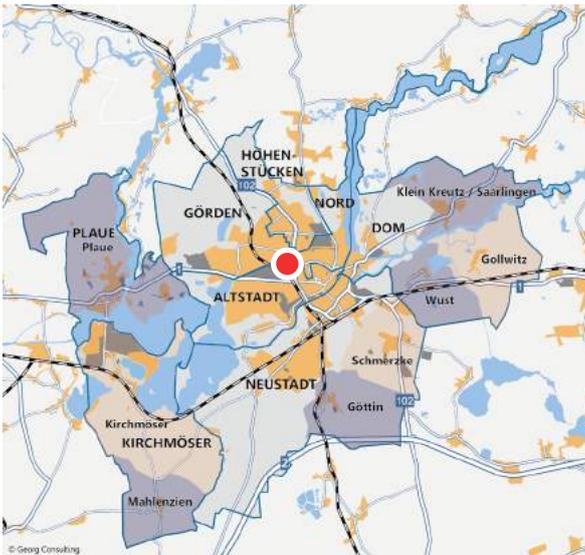
Das voll erschlossene Gewerbegebiet Am Neuendorfer Sand befindet sich westlich der Innenstadt und umfasst eine Bruttogesamtfläche von 9,5 Hektar. Der Standort liegt südlich der B 1 unweit des SWB Industrie- und Gewerbeparks und ist lediglich über eine Wohnstraße erreichbar. Im Süden grenzt die Bahntrasse an, die das Gelände des Elektrostahlwerks für den Güterverkehr erschließt. Im direkten Umfeld befindet sich das Oberstufenzentrum und eine Kleingartensiedlung. Die B 1 ist rund 700 Meter entfernt. Dort befindet sich auch eine Haltestelle der Straßenbahn. Der Bahnhof Altstadt ist rund zwei Kilometer entfernt. Der am Silokanal errichtete Stadthafen ist ebenfalls gut zu erreichen. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz. Flächenanfragen werden

von der Wirtschaftsförderung an den Eigentümer weitergeleitet. Der Bodenrichtwert liegt bei 13,00 Euro/qm. Die Flächen sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Bisher haben sich u. a. ein Reifenhändler, ein Metallbauer, ein Autohändler, eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft und ein Sportverein angesiedelt.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Die Gewerbeflächen am Standort Am Neuendorfer Sand sind bisher nur zu etwa einem Drittel belegt. Im Fokus der Vermarktung sollten vor allem kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe stehen, die wenig Verkehr erzeugen, da der Standort über eine Wohnstraße an die B 1 angebunden ist.





## DATEN:

Gesamtfläche (netto): 14,0 ha  
Verfügbare Fläche: 14,0 ha  
Auslastungsquote: 0,0 %  
Eigentümer: Privat  
Gewerbesteuerhebesatz: 450 %  
Grundsteuer B: 530 %

## LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 12 km (A 2)  
Bundesstraße: 0,5km (B 1/B 102)  
Bahnhof: 0,5 km (Altstadt Hbf)  
Flughafen: 88,5 km (BER)

## 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: GI, GE

## STANDORTBESCHREIBUNG:

Das Gewerbegebiet Nordwest-Silokanal befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet. Es wird im Norden durch den Silokanal, im Osten durch die August-Bebel-Straße, im Süden durch die Hafensbahn und im Westen durch den SWB Industrie- und Gewerbepark begrenzt. Im Umfeld sind fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen zu finden. Dort haben sich ein Betonfertigteilwerk sowie verschiedene Baubetriebe, Werkstätten und ein Lager angesiedelt. Lediglich am Nordufer des Silokanals befindet sich ein Wohngebiet. An der August-Bebel-Straße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Durch ein Anschlussgleis der DB AG verfügt das Gewerbegebiet über eine direkte Anbindung an das Schienennetz. Bis auf eine Halle wurden alle ursprünglichen Gebäude des Areals zurückgebaut. Zusätzlich wurde im nördlichen Bereich eine Tiefenenttrümmerung vorgenommen. Das Gelände ist teilweise erschlossen, jedoch ist die Anbindung des Standortes bisher nicht ausreichend. Das Baurecht sieht

gewerbliche Nutzungen nach § 34 BauGB vor. Der Standort umfasst eine Bruttogesamtfläche von rund 30 Hektar. Die Randflächen im östlichen und westlichen Bereich sind bereits vergeben und befinden sich im Eigentum Dritter. Eine Bebauung erfolgte bisher nicht. Die zentrale Freifläche im Zentrum des Areals umfasst insgesamt 14,0 Hektar und wird von der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten GmbH vermarktet. Die Flächen sind im Altlastenkataster erfasst.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Um die Vermarktung der Brachfläche am Silokanal zu fördern, sind Investitionen in die Verkehrsanbindung des Standortes notwendig. Innerhalb des Areals sind ebenfalls noch Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, weshalb ein Verkauf der Gesamtfläche sinnvoll wäre. Durch die Lage am Silokanal und Umfeldnutzungen ergeben sich Potenziale für größere produzierende oder logistikbezogene Betriebe.

