

Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025

Potsdam-Mittelmark



IHK Potsdam

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:

Johannes Ginten
Tilo Schneider

Auftragnehmer:

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

Ansprechpartner und Verfasser:

Achim Georg
Marco Gaffrey

Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

ERGEBNISSE KOMPAKT	2
1 EINLEITUNG	10
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE	10
1.2 FÖRDERKULISSE.....	12
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	15
2.1 MAKROSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK.....	15
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit.....	15
2.1.2 Bahnanbindung	16
2.1.3 Exkurs: Aufwertung der Bahninfrastruktur	17
2.2 DEMOGRAFIE	18
2.3 ARBEITSMARKT.....	23
2.3.1 Arbeitslosigkeit	28
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten	29
2.3.3 Pendlerverflechtungen.....	30
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	35
2.4.1 Beschäftigtenstruktur	35
2.4.2 Wissensintensive Branchen.....	39
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige	41
2.4.4 Betriebsstätten	43
2.4.5 Außenhandel.....	47
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	48
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	52
3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN	53
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	53
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE.....	55
3.3 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF	71
3.4 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	74
4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN	75
4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK.....	75
4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK.....	78
4.3 SCHLUSSBEMERKUNG.....	83
QUELLENVERZEICHNIS	85
ANSPRECHPARTNER	87
ANHANG: STECKBRIEFE	88

ERGEBNISSE KOMPAKT

Hintergrund

Die vorliegende Studie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie des Gewerbeflächenmarktes im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Auf Grundlage der Analyse werden ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächenachfrage bis zum Jahr 2025 bzw. 2030 sowie Handlungsempfehlungen für die zukünftige Standortpolitik und Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt. Mit den vorliegenden Ergebnissen möchte die IHK Potsdam Unternehmen, Kommunen und Wirtschaftsförderer in der Region unterstützen.

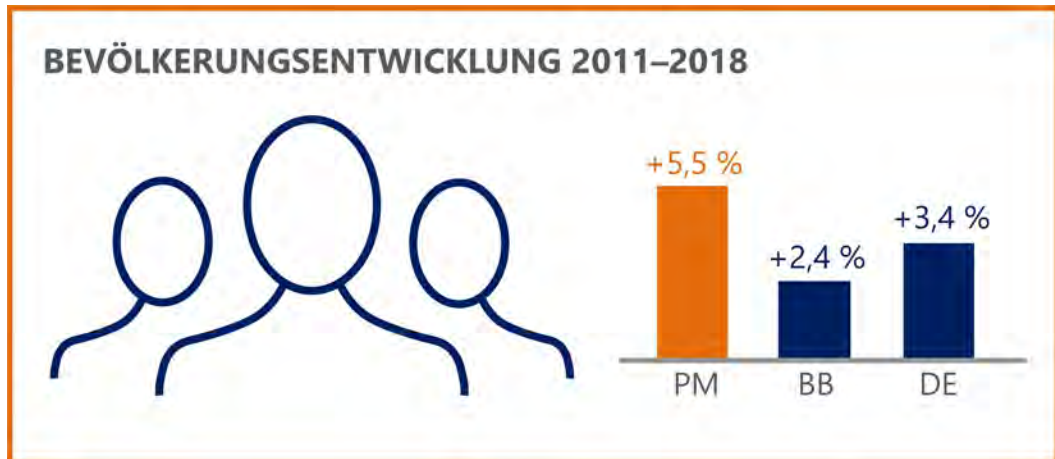
Dichtes Autobahnnetz im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt im Südwesten Brandenburgs und grenzt an die drei Oberzentren Berlin, Potsdam sowie Brandenburg an der Havel. Er ist der bevölkerungsstärkste und flächenmäßig zweitgrößte Landkreis in Brandenburg. Der Landkreis profitiert von einem sehr dichten Autobahnnetz. Durch das Kreisgebiet verlaufen mit der A 2 und A 9 zwei der bundesweit bedeutendsten Verkehrsachsen. Zudem besteht über den Berliner Ring (A 10) Anschluss an weitere Autobahnen. Die A 115 bietet eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Innerhalb des Landkreises wird das regionale und überregionale Straßennetz durch mehrere Bundes- und Landstraßen komplettiert. Die Anbindung an die Flughäfen der Hauptstadtregion erfolgt über die A 10 und die L 40 (Schnellstraße Potsdam – Schönefeld). Über den Elbe-Havel-Kanal ist der Landkreis an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Im Schienengüterverkehr kommt dem Rangierbahnhof Seddin eine wichtige Funktion in der Hauptstadtregion zu. Er ist bundesweit einer der wichtigsten Rangierbahnhöfe. Der Schienenpersonenverkehr umfasst mehrere Regionalbahnlinien, wenngleich einige Gemeinden nicht gut angebunden sind. Die Länder Berlin und Brandenburg planen deshalb den Bau bzw. die Aktivierung von zwei Strecken im nördlichen Kreisgebiet.

Deutliches Bevölkerungswachstum im Berliner und Potsdamer Umland

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark zählte am 31. Dezember 2018 insgesamt 214.664 Einwohner und war damit der einwohnerstärkste Landkreis in Brandenburg. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen, seit dem Zensus 2011 um insgesamt 5,5 Prozent. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um 11.273 Einwohner. Auf Landes- und Bundesebene fiel der Zuwachs deutlich geringer aus (+2,4 % bzw. +3,4 %).

Der Bevölkerungszuwachs resultiert im Wesentlichen aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie Suburbanisierungseffekten aus Berlin und Potsdam. Deshalb zeigten sich innerhalb der Region deutlich unterschiedliche Entwicklungen in den vergangenen Jahren. Im Umland der Bundes- und Landeshauptstadt gab es deutliche Zuwächse, während in den peripheren Kommunen nur ein leichter Zuwachs verzeichnet wurde. Ausgehend vom Jahr 2016 soll die Einwohnerzahl laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis zum Jahr 2025 um rund 3.200 Personen ansteigen.

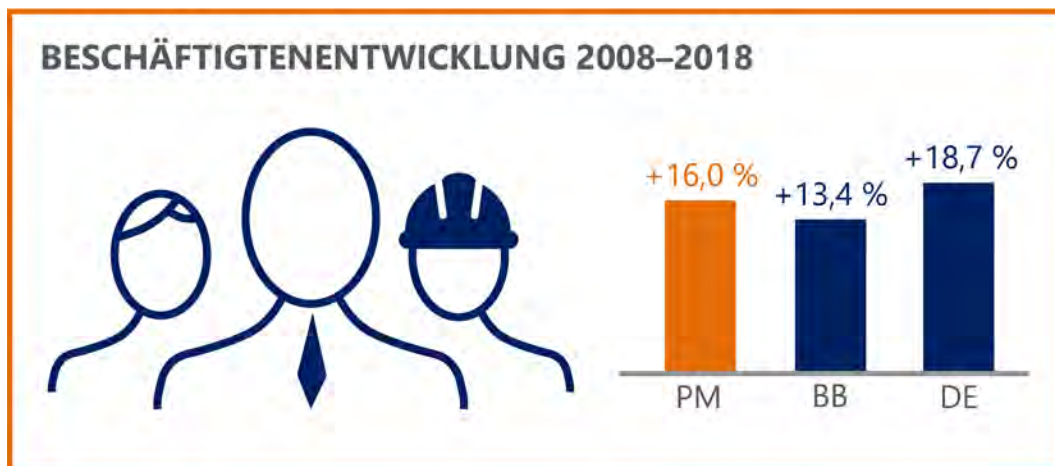


QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Arbeitsmarkt auf Wachstumspfad – mit räumlichen Schwerpunkten

Der regionale Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (61.387 SvB¹) um 16,0 Prozent. Dies entspricht 8.473 zusätzlichen Arbeitsplätzen bzw. im Durchschnitt rund 850 mehr Arbeitsplätzen pro Jahr. Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt fiel das Wachstum höher als in Brandenburg, jedoch niedriger als in Deutschland aus (+13,4 % bzw. +18,7 %).

Wie bei der Bevölkerungsentwicklung, zeigen sich auch auf dem Arbeitsmarkt innerregional deutlich unterschiedliche Dynamiken. Der kreisweite Beschäftigtenzuwachs konzentrierte sich zu einem erheblichen Teil auf den berlinnahen Raum. Auf kommunaler Ebene verzeichneten Teltow (+2.123 SvB), Kleinmachnow (+1.617 SvB), Werder (Havel) (+1.291 SvB), Beelitz (+995 SvB) und Stahnsdorf (+914 SvB) die höchsten Zuwächse. In einigen Kommunen war die Beschäftigtenentwicklung sogar rückläufig.



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Insgesamt gab es im Landkreis deutlich mehr Beschäftigte am Wohnort (85.926 SvB) als am Arbeitsort (61.387 SvB), was für seine Funktion als Wohnstandort

¹ SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

spricht und mit der Nähe zu drei Oberzentren zu begründen ist. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Potsdam-Mittelmark erhöhte sich ebenfalls deutlich um 14,0 Prozent (+10.562 SvB).

Lediglich zwei Kommunen konnten im Jahr 2018 einen Einpendlerüberschuss vorweisen: Teltow (+994 SvB) und Linthe (+297 SvB). Die Arbeitslosigkeit, die sich auch auf den Wohnort bezieht, verringerte sich im Zeitverlauf um 45,4 Prozent auf 4.919 Personen im Jahresdurchschnitt 2018 (2008: 9.015 SvB). Die Arbeitslosenquote sank dadurch um vier Prozentpunkte auf zuletzt 4,3 Prozent. Damit wurde innerhalb Brandenburgs einer der niedrigsten Werte erzielt. Auf Landesebene lag die Arbeitslosenquote bei 6,3 Prozent, bundesweit bei 5,2 Prozent.

Regionale Spezialisierungen: Landwirtschaft, Logistik, Bau- und Gastgewerbe

Etwa drei von vier Beschäftigten waren im Jahr 2018 in den Dienstleistungsbranchen tätig. Der Anteil von 74,3 Prozent an der Gesamtbeschäftigung lag damit über den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (73,1 % bzw. 70,9 %). Einen überdurchschnittlichen Anteil hatte ebenfalls die Landwirtschaft mit 3,1 Prozent (BB: 2,4 %, DE: 0,8 %). Dementsprechend fiel der Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes mit 22,5 Prozent vergleichsweise niedrig aus (BB: 24,5 %, DE: 28,4 %).

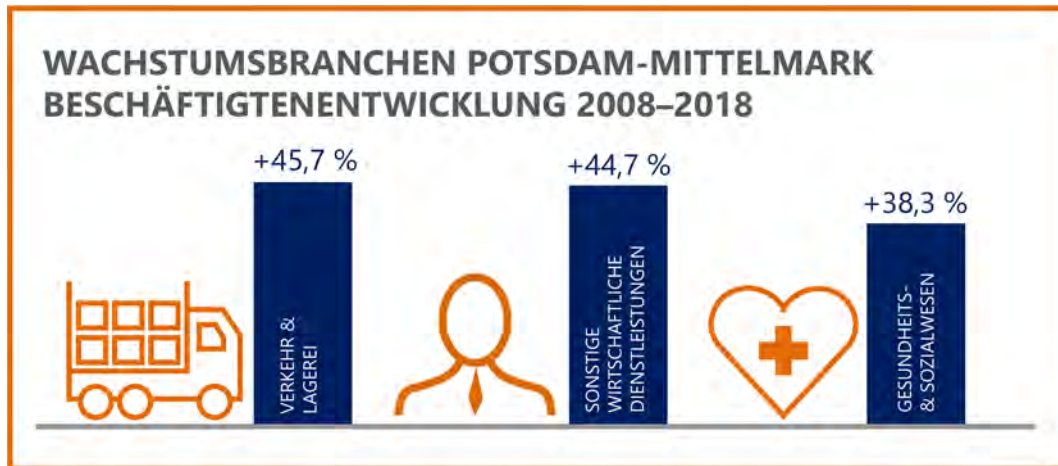
Der Handel (8.921 SvB) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (8.036 SvB) waren im Jahr 2018 die beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige. Danach folgten die drei direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe (7.049 SvB), Verkehr und Lagerei (5.880 SvB) und Baugewerbe (5.763 SvB). Zusammen mit der Öffentlichen Verwaltung (5.451 SvB) entfielen auf diese sechs Wirtschaftszweige etwa zwei Drittel aller Beschäftigtenverhältnisse im Landkreis.

Regionale Branchenspezialisierungen, gemessen an einem im Vergleich zur Bundesebene überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil, gab es u. a. in der Landwirtschaft, im Bereich Logistik sowie im Bau- und Gastgewerbe.

Gesundheits- und Sozialwesen, Logistik und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen als Wachstumsmotoren auf dem Arbeitsmarkt

Ein Großteil des kreisweiten Beschäftigtenzuwachses am Arbeitsort entfiel auf Dienstleistungen (+8.172 SvB). Im Produzierenden Gewerbe wurden 781 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. In der Landwirtschaft fielen hingegen 478 Arbeitsplätze weg. Auf Ebene der Wirtschaftszweige wuchsen am deutlichsten der Bereich Verkehr und Lagerei (+45,7 %), das Gesundheits- und Sozialwesen (+44,7 %) und die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+38,3 %).

Insgesamt gab es im Jahr 2018 5.740 Betriebsstätten und damit 456 mehr als im Jahr 2008 (+8,6 %). Das Wachstum fiel deutlich stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus (+4,9 % bzw. +5,7 %). Der Zuwachs ging fast vollständig auf die Zunahme der Dienstleistungsbetriebe zurück (+453 Betriebe).



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Logistik und Baugewerbe stark, Verarbeitendes Gewerbe wenig vertreten

In den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) waren 18.692 bzw. 30,4 Prozent der Beschäftigten tätig (BB: 29,5 %, DE: 32,2 %). Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung ähnlich stark wie die Gesamtbeschäftigung angestiegen (+16,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe ist in der Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich weniger stark vertreten (PM: 11,5 %, BB: 13,7 %, DE: 21,1 %). Dennoch konnte von diesem Niveau aus ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum erzielt werden (PM: +19,2 %, BB: +6,2 %, DE: +6,2 %).

Das Baugewerbe ist hingegen deutlich überrepräsentiert. Der Beschäftigtenanteil lag im Jahr 2018 bei 9,4 Prozent (BB: 7,9 %, DE: 5,6 %). Seit dem Jahr 2008 hat sich die Beschäftigung jedoch um 6,6 Prozent verringert (-380 SvB). Der Bereich Verkehr und Lagerei weist ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil von 9,6 Prozent auf (BB: 7,9 %, DE: 5,4 %). Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten deutlich um 1.844 (+45,7 %), wobei der Zuwachs teilweise auf die Neuordnung von Beschäftigten innerhalb der Wirtschaftszweigstatistik zugunsten des Bereiches Lagerei um knapp 900 Beschäftigte im Jahr 2018 zurückzuführen ist. Bis zum Jahr 2017 lag der Beschäftigtenzuwachs bei 18,1 Prozent.

Die Zahl der direkt gewerbeflächenrelevanten Betriebsstätten verringerte sich im Betrachtungszeitraum auf 1.509 (-22 Betriebe). Damit lag die Entwicklung im bundesweiten Trend (-1,7 %). Landesweit gab es jedoch eine relativ stabile Entwicklung (-0,1 %). Am deutlichsten fiel der Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe aus (-42 Betriebe bzw. -9,3 %). Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ebenfalls einen Rückgang (-12 Betriebe bzw. -5,1 %). Das Baugewerbe verzeichnete hingegen einen Betriebsstättenzuwachs, der aber unter dem landes- und bundesweiten Zuwachs lag (PM: +3,8 %, BB: +4,8 %, DE: +7,2 %). Die Betriebe in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen hatten im Landkreis Potsdam-Mittelmark durchschnittlich zwölf Beschäftigte und waren damit deutlich kleiner als im Bundesdurchschnitt und leicht kleiner als im Landesdurchschnitt (22 SvB bzw. 15 SvB). Der Abstand zeigt sich insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe (PM: 17 SvB, BB: 25 SvB, DE: 40 SvB).

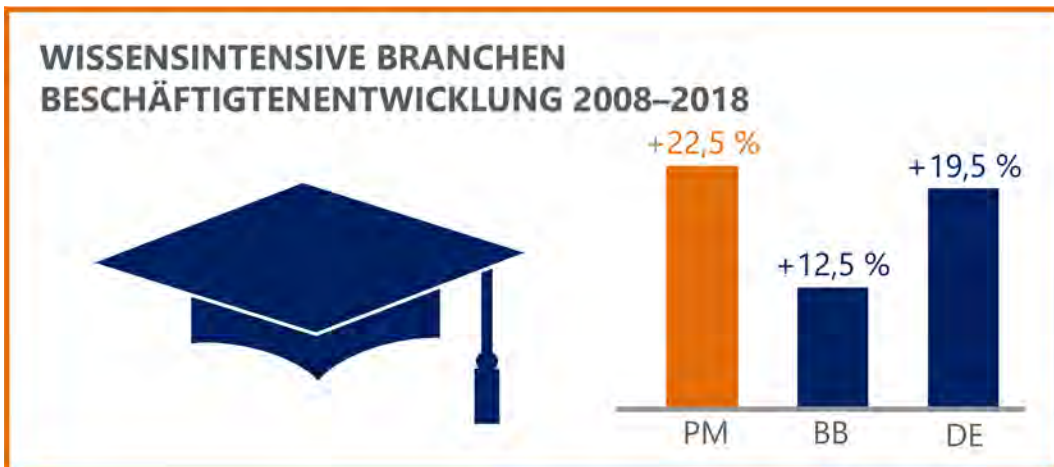


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Wissensintensive Beschäftigung nimmt deutlich zu

In den Unternehmen im Landkreis Potsdam-Mittelmark gab es im Vergleich zum Bundesdurchschnitt viele Beschäftigte mit einem anerkannten Berufsabschluss (66,7 % bzw. 61,8 %). Der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Berufsabschluss lag leicht über dem landesweiten Vergleichswert (13,4 % bzw. 13,2 %). Differenziert nach dem Anforderungsniveau der Tätigkeit zeigt sich ebenfalls ein im Bundesvergleich höherer Anteil der Fachkräfte (61,1 % bzw. 58,0 %). Gleichzeitig fiel der Anteil der Beschäftigungsverhältnisse der beiden höchsten Anforderungsniveaus (Spezialist, Experte) geringer aus (22,0 % bzw. 25,7 %).

Dementsprechend lag auch der Beschäftigtenanteil in den sogenannten wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen im Landkreis mit 20,7 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt (32,2 %). Insgesamt fielen 12.696 Beschäftigte in diese Kategorie. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt wurde ein ähnlicher Anteil erzielt (20,6 %). Positiv zu bewerten ist, dass die Beschäftigung in den wissensintensiven Branchen mit 22,5 Prozent stärker angestiegen ist als auf Landes- und Bundesebene.



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Wichtige wissensintensive Branchen waren das Gesundheitswesen, die Dienstleistungen der Informationstechnologie, Architektur-, Ingenieurbüros und Labore,

Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie der Bereich Forschung und Entwicklung. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt waren die wissensintensiven Dienstleistungen über- und die wissensintensiven Industrien im Landkreis unterrepräsentiert.

Trotz Anstieg unterdurchschnittliches Produktivitätsniveau in der Industrie

Die Bruttowertschöpfung im Landkreis Potsdam-Mittelmark erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2017 um 43,4 Prozent auf rund 4,78 Mrd. Euro und damit deutlich dynamischer als auf Landes- und Bundesebene (+29,9 % bzw. +28,2 %). Dies trifft sowohl auf die Dienstleistungen als auch auf das Produzierende Gewerbe zu, wenn gleich der Anteil der Industrie an der Bruttowertschöpfung mit 19,7 Prozent gering ausfiel (BB: 27,1 %, DE: 31,0 %). Auffällig ist, dass das Baugewerbe und Verarbeitende Gewerbe in ähnlich hohem Maße zur Bruttowertschöpfung im Landkreis beitrugen. Bundesweit liegt das Verhältnis bei etwa eins zu fünf. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes lag in der Region zuletzt bei 7,9 Prozent (BB: 12,7 %, DE: 21,1 %), der des Baugewerbes bei 7,6 Prozent (BB: 6,3 %, DE: 4,4 %). Die Landwirtschaft und die Dienstleistungen hatten entsprechend einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Bruttowertschöpfung.

Das Produktivitätsniveau der regionalen Wirtschaft, das sich aus der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen ergibt, entsprach 94,1 Prozent des landesweiten und 81,2 Prozent des bundesweiten Durchschnitts. Im Vergleich zum Jahr 2008 erhöhte sich die Produktivität aber stärker (PM: +25,0 %, BB: +24,1 %, DE: +18,3 %). Im Produzierenden Gewerbe fiel der Abstand zum Landes- und Bundesdurchschnitt noch deutlicher aus (75,4 % bzw. 62,3 %). Im Verarbeitenden Gewerbe entsprach das Produktivitätsniveau sogar nur 55,8 Prozent des Bundesdurchschnitts.



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Hinzu kommt, dass bundesweit die Produktivität in der Industrie deutlich höher als in den Dienstleistungen ausfällt. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark ist jedoch das Gegenteil der Fall. Die Dienstleistungen erreichten eine um rund zehn Prozent höhere Produktivität und lagen damit leicht über dem Landesdurchschnitt.

Das Verarbeitende Gewerbe wies auch eine vergleichsweise geringe internationale Verflechtung auf. Der Auslandsumsatz bzw. die Exportquote lag im Jahr 2017 bei

18,9 Prozent und damit deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (28,0 % bzw. 48,2 %).

Jährlicher Gewerbeflächenumsatz von durchschnittlich 14,2 Hektar

Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 314 Kaufverträge für Gewerbebauland erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt rund 31 Kauffällen pro Jahr. Auf kommunaler Ebene gab es die meisten Kauffälle im Betrachtungszeitraum in Werder (Havel) (45 Kauffälle), Stahnsdorf (41 Kauffälle), Teltow (35 Kauffälle), Kleinmachnow (31 Kauffälle) und Beelitz (25 Kauffälle). Jeweils ein Drittel der Kauffälle entfiel auf die Planungsregionen 1 und 2, ein weiteres auf die Planungsregionen 3 und 4 (vgl. Abbildung 1).

Der Gewerbeflächenumsatz summierte sich im Betrachtungszeitraum auf 141,6 Hektar. Dies entspricht im Durchschnitt rund 14,2 Hektar pro Jahr, wobei sich eine stärkere räumliche Verteilung innerhalb des Landkreises zeigt. Drei Planungsregionen kamen auf einen jeweils ähnlichen Flächenumsatz: Planungsregion 1 (43,5 ha), Planungsregion 4 (39,6 ha) und Planungsregion 2 (37,2 ha). In der Planungsregion 3 summierte sich der Flächenumsatz auf rund 21,4 Hektar. Auf kommunaler Ebene erzielten das Amt Brück (20,1 ha), Werder (Havel) (17,8 ha), Kleinmachnow (16,9 ha), Stahnsdorf (15,6 ha) und Groß Kreutz (10,2 ha) einen Flächenumsatz von jeweils mehr als zehn Hektar. Einzelne Standorte mit Flächenumsätzen von über zehn Hektar waren der Techno Park Stahnsdorf (15,0 ha) und Havelauen in Werder (Havel) (14,1 ha).

Die erworbenen Gewerbegrundstücke umfassten im Durchschnitt 4.512 Quadratmeter, wobei über zwei Drittel der Kauffälle weniger als 5.000 Quadratmeter groß waren. In den berlinnahen Kommunen fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße dabei nur halb so hoch aus wie in den berlinfernen Kommunen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bezogen auf den Gesamtzeitraum bei 43,12 Euro/qm. Insgesamt fällt das Preisniveau mit der Entfernung zu Berlin und Potsdam ab. Am teuersten war Gewerbebauland im Durchschnitt in der Planungsregion 1 (98,93 Euro/qm). Es folgten mit deutlichem Abstand die drei anderen Planungsregionen 2 (29,94 Euro/qm), 3 (14,86 Euro/qm) und 4 (9,55 Euro/qm).

Die durch Industrie und Gewerbe genutzte Fläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark summierte sich im Jahr 2018 auf insgesamt 2.058 Hektar und machte etwa 15 Prozent der Siedlungsfläche aus. In Brandenburg variierte der Wert auf Kreisebene zwischen elf bis 23 Prozent. Im Rahmen des Gutachtens wurden 24 Standorten mit einem Flächenangebot von rund 91,8 Hektar (netto) Gewerbebauland identifiziert. In den Planungsregionen 1 (6,7 ha) und 2 (12,3 ha) sind dabei deutlich weniger Flächen verfügbar, als in den Planungsregionen 3 (42,2 ha) und 4 (30,6 ha).

Orientierungsrahmen: 91–94 Hektar bis 2025 bzw. 156–161 Hektar bis 2030

Wird der Gewerbeflächenumsatz um den höchsten (2018: 27,3 ha) und niedrigsten (2014: 7,5 ha) Wert bereinigt, so ergibt sich ein Referenzwert von 13,4 Hektar pro Jahr. Für den Zeitraum 2019 bis 2025 würde sich die zukünftige Flächennachfrage damit auf voraussichtlich 94 Hektar (netto) belaufen. In der Koppelung des Flä-

chenverbrauchs mit der konjunkturellen Entwicklung (BIP-Wachstum) würde bei einem durchschnittlichen Wachstum von 1,1 Prozent (moderater Ansatz) die Flächennachfrage rund 91 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 betragen. Ausgehend von diesen beiden Prognosewerten liegt der Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage folglich bei rund 91 bis 94 Hektar (netto) bzw. bei 118 bis 122 Hektar (brutto). Bei einer Betrachtung bis zum Jahr 2030 summiert sich dieser auf rund 156 bis 161 Hektar (netto) bzw. 203 bis 209 Hektar (brutto).

Handlungsempfehlungen

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen werden folgende Handlungsempfehlungen zur Fortentwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandortes Potsdam-Mittelmark vorgeschlagen (vgl. Tabelle 1). Eine ausführliche Erläuterung der Handlungsempfehlungen finden Sie in Kapitel 4.

TABELLE 1: ÜBERBLICK HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

WIRTSCHAFTSSTANDORT	GEWERBEFLÄCHENSTANDORT
POSITION DES LANDKREISES ALS ARBEITSORT STÄRKEN	ERSTELLUNG EINES GEWERBEFLÄCHEN-KONZEPTEES FÜR DEN LANDKREIS
ANSIEDLUNGSOFFENSIVE VERARBEITENDES GEWERBE	AUFBAU EINES GEWERBEFLÄCHEN-MONITORINGS
PROFILIERUNG DER LOGISTIKWIRTSCHAFT IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK	IMPLEMENTIERUNG EINES STRATEGISCHEN FLÄCHENERWERBS
ENTWICKLUNG EINES GEWERBEGEBIETES FÜR DIE ERNÄHRUNGSWIRTSCHAFT	INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT SCHAFFEN
	ETABLIERUNG EINES GEWERBEGEBIETS-MANAGEMENTS

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt im Südwesten Brandenburgs und ist mit 2.592 Quadratkilometern flächenmäßig der landesweit zweitgrößte Landkreis. Er grenzt an die drei Oberzentren Berlin, Potsdam und Brandenburg an der Havel, wobei letztere Stadt fast vollständig vom Landkreis umschlossen wird. Weitere Nachbarkreise innerhalb Brandenburgs sind der Landkreis Havelland im Norden sowie der Landkreis Teltow-Fläming im Osten. Im Süden und Westen bildet die Kreisgrenze gleichzeitig die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Dort grenzen im Süden die Landkreise Wittenberg und Anhalt-Bitterfeld und im Westen der Landkreis Jerichower Land an.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark zählte am 31. Dezember 2018 insgesamt 214.664 Einwohner und war damit der einwohnerstärkste Landkreis in Brandenburg. Das Kreisgebiet ist in 38 Kommunen gegliedert (vgl. Tabelle 2).

TABELLE 2: KOMMUNALE GLIEDERUNG IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

KOMMUNALER STATUS	KOMMUNEN
AMTSFREIE STÄDTE	Bad Belzig, Beelitz, Teltow, Treuenbrietzen, Werder (Havel)
AMTSFREIE GEMEINDEN	Groß Kreutz, Kleinmachnow, Kloster Lehnin, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Wiesenburg/Mark
ÄMTER UND ZUGEHÖRIGE GEMEINDEN/STÄDTE	Amt Beetzsee (Beetzsee, Beetzseeheide, Stadt Havelsee, Pāwesin, Roskow) Amt Brück (Borkheide, Borkwalde, Stadt Brück, Golzow, Linthe, Planebruch) Amt Niemegek (Mühlenfließ, Stadt Niemegek, Planetal, Rabenstein/Fläming) Amt Wusterwitz (Bensdorf, Rosenau, Wusterwitz) Amt Ziesar (Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow, Wollin, Stadt Ziesar)

QUELLEN: LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Der Landkreis weist durch seine Größe und Nähe zu drei Oberzentren eine sehr vielfältige Siedlungsstruktur auf, weshalb die Kreisverwaltung das Kreisgebiet in vier Planungsregionen geteilt hat (vgl. Tabelle 3).

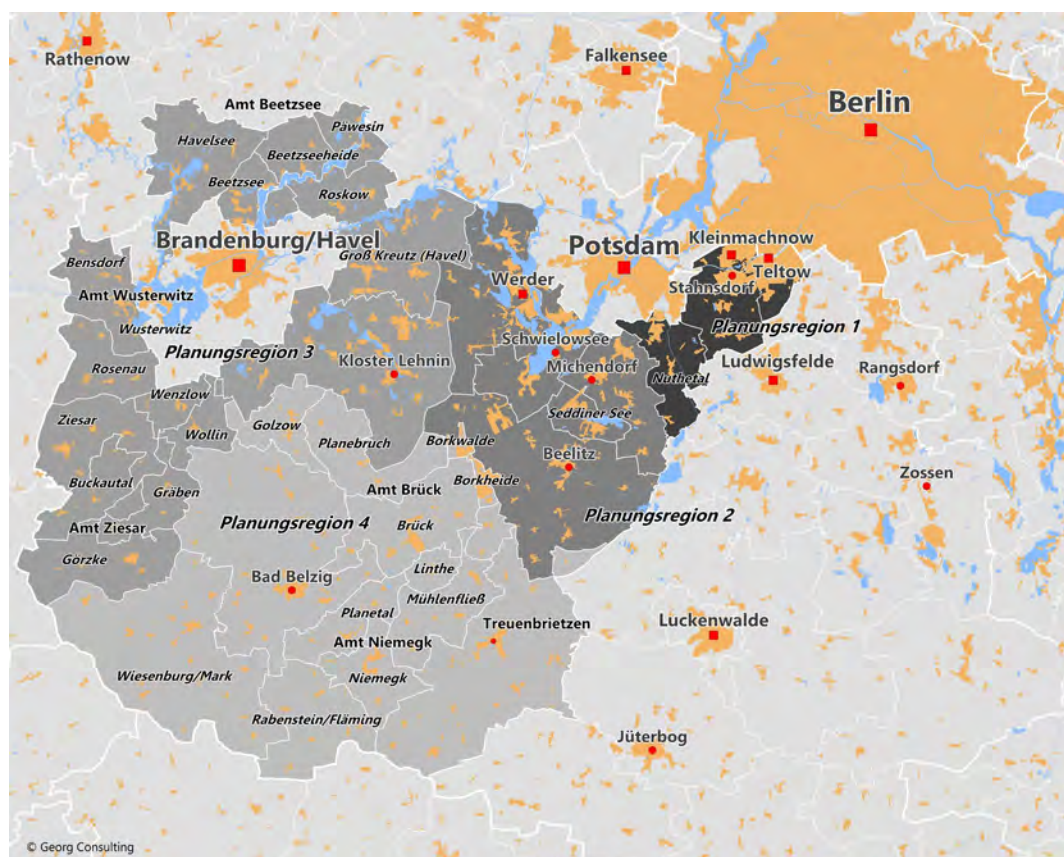
TABELLE 3: PLANUNGSREGIONEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

PLANUNGSREGION	KOMMUNEN
PLANUNGSREGION 1	Kleinmachnow, Nuthetal, Stahnsdorf, Teltow
PLANUNGSREGION 2	Beelitz, Michendorf, Schwielowsee, Seddiner See, Werder (Havel)
PLANUNGSREGION 3	Groß Kreutz, Kloster Lehnin, Amt Beetzsee, Amt Wusterwitz, Amt Ziesar
PLANUNGSREGION 4	Bad Belzig, Treuenbrietzen, Wiesenburg/Mark, Amt Brück, Amt Niemegek

QUELLEN: LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Bevölkerungsdichte lag zum Jahresende 2018 bei 83 Einwohnern pro Quadratkilometer und entsprach damit in etwa dem Landesdurchschnitt (85 Einwohner/km²). Bundesweit lag die Bevölkerungsdichte deutlich höher (232 Einwohner/km²). Innerhalb des Landkreises variiert die Bevölkerungsdichte stark. In der Planungsregion 1 betrug sie 540 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Planungsregion 2 wird ebenfalls ein überdurchschnittlicher Wert von 148 Einwohnern pro Quadratkilometer erreicht. In den ländlich geprägten Planungsregionen 3 und 4 fiel die Bevölkerungsdichte mit 44 bzw. 34 Einwohnern pro Quadratkilometer deutlich geringer aus. Dies verdeutlichen auch die farblich abgesetzten Siedlungsflächen (vgl. Abbildung 1).

ABBILDUNG 1: KOMMUNALE GLIEDERUNG, PLANUNGSREGIONEN UND SIEDLUNGSFLÄCHEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Wirtschaftliche Schwerpunkte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark profitiert stark von seiner Nähe zur Metropole Berlin sowie den beiden Oberzentren Potsdam und Brandenburg an der Havel. Traditionell bildet die Stadt Brandenburg an der Havel, die vom Landkreis umschlossen ist, den industriellen Schwerpunkt in der Region. Die Wirtschaftsstruktur in Potsdam ist stark durch die Dienstleistungswirtschaft und die Funktion als Landeshauptstadt geprägt. Bei der Betrachtung der Wirtschaftsstruktur im Landkreis Potsdam-Mittelmark ergibt sich deshalb insgesamt ein heterogenes Bild. Generell wird die regionale Wirtschaft vor allem von kleinen und mittleren Unternehmen getragen. Diese nutzen die vorhandene Infrastrukturdichte und vergleichsweise niedrige

Flächenpreise. Im Nordosten des Landkreises, vor allem in den Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf, haben sich – auch aufgrund der räumlichen Nähe zu Berlin und Potsdam – Cluster der Dienstleistungsbranche und innovativer Technologieunternehmen gebildet. In Kleinmachnow sind heute Großkonzerne wie Porsche, Ebay, Liebherr und HIGHYAG Lasertechnologie ansässig. Rund um die Stadt Potsdam haben sich zudem etliche Forschungsinstitute, z. B. in Werder (Havel) oder Ruhlsdorf/Groß Kreutz, niedergelassen. Im nördlichen Bereich befinden sich auch Unternehmen aus hochspezifizierten Bereichen wie der Mess- und Medizintechnik (z. B. GETEMED Medizin- und Informationstechnik, Endress + Hauser). Entlang der Seenlandschaft rund um den Fluss Havel sowie die Landschaft Hoher Fläming bei Bad Belzig ist die Tourismus- und Kurbranche von Bedeutung. Der südliche Bereich des Landkreises ist stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Gutachten zum Wirtschaftsstandort und Gewerbeflächenbedarf

Das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten für den Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends des Landkreises besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen auf den Landkreis vorgenommen werden, um seine Position und Dynamik auch im überregionalen Vergleich mit dem Bundesland Brandenburg und Deutschland transparent zu machen. Mit den vorliegenden Ergebnissen möchte die IHK Potsdam zudem die Unternehmen sowie Kommunen und Wirtschaftsförderer vor Ort unterstützen. Die vorliegende Studie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie des regionalen Gewerbeflächenmarktes. Auf Grundlage der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 und 2030 aufgezeigt. Zudem werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige Standortpolitik und Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet.

1.2 FÖRDERKULISSE

Die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) ist ein zentrales Instrument der Regionalpolitik in Deutschland, welches durch Bund und Länder getragen wird. Dabei werden folgende Maßnahmen als Gemeinschaftsaufgabe nach Artikel 91a Abs. 1 GG² verstanden:

- Investive Förderung der gewerblichen Wirtschaft bei Errichtung, Ausbau, Umstellung oder grundlegender Rationalisierung von Gewerbebetrieben
- Investive Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich ist
- Nichtinvestive und sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind

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

- 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 Regionalindikatorenmodells³. Die Arbeitsmarktregionen in den Neuen Bundesländern sind, mit Ausnahme Leipzigs (nicht-prädefiniertes C-Fördergebiet), als prädefinierte C-Fördergebiete klassifiziert (vgl. Tabelle 4). Folglich zählt der Landkreis Potsdam-Mittelmark 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.

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 bevorzugt⁴.

³ Das Regionalindikatorenmodell unterteilt das Bundesgebiet anhand von Pendlerverflechtungen in Arbeitsmarktregionen. Diese werden durch die Indikatoren durchschnittliche Arbeitslosenquote (45 %), Bruttojahreslohn je SVP-Beschäftigtem (40 %), Erwerbstätigenprognose (7,5 %) und Infrastrukturindikator (7,5 %) bewertet.

⁴ Vgl. Staatskanzlei Brandenburg (2017).

TABELLE 4: GRW-FÖRDERSÄTZE ENTSPRECHEND DER FÖRDERGEBIETSKARTE

MAXIMALE FÖRDERQUOTEN ABHÄNGIG VON FÖRDERGEBIET UND UNTERNEHMENSGRÖSSE (1.7.2014 BIS 31.12.2020)	KLEIN (< 50 MITARBEITER)	MITTEL (< 250 MITARBEITER)	GROSS (≥ 250 MITARBEITER)
	%	%	%
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 (2019).

2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 MAKROSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

2.1.1 Lage und Erreichbarkeit

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

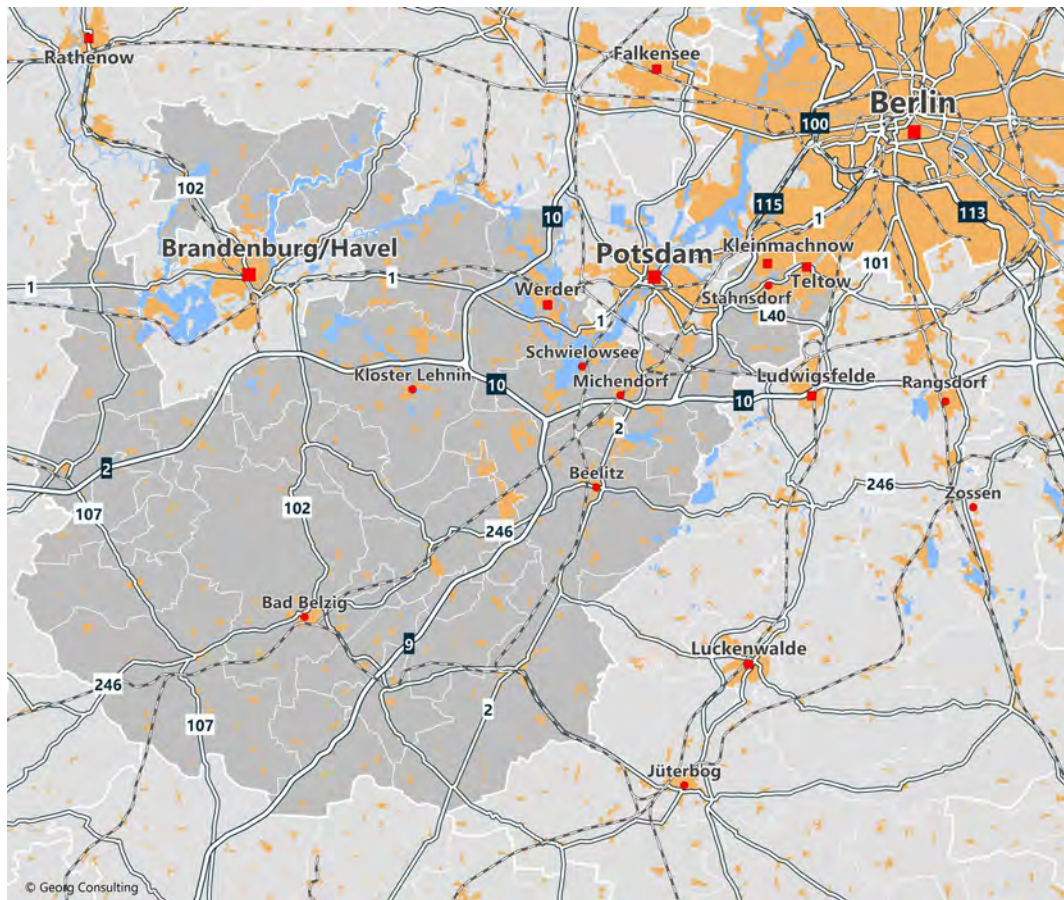
Überregionale Verkehrsachsen

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark verfügt im Vergleich zu anderen Landkreisen in Brandenburg über ein dichtes Autobahnnetz. Im Kreisgebiet verlaufen insgesamt vier Autobahnen mit zahlreichen Anschlussstellen. Die A 2 ist die wichtigste Ost-West-Verkehrsachse in Deutschland und hat auch auf europäischer Ebene eine hohe Bedeutung. Sie verläuft vom Ruhrgebiet über Hannover bis zum Dreieck Werder, wo sie in den Berliner Ring (A 10) mündet. Ferner bietet sie eine direkte Verbindung zwischen den wichtigen ZARA-Häfen (Zeebrugge, Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam) in Belgien und den Niederlanden und den osteuropäischen Ländern. Innerhalb des Landkreises führt die A 2 von Ziesar über Brandenburg an der Havel bis nach Werder (Havel).

Die A 9 beginnt ebenfalls am Berlin Ring (A 10) im Süden der Gemeinde Schwielowsee und verläuft in südwestlicher Richtung nach Leipzig, Nürnberg und endet in München. Sie führt innerhalb des Landkreises über Beelitz, Linthe, Niemeck bis nach Wiesenburg/Mark. Die A 10 umschließt den Großraum Berlin auf einer Länge von knapp 200 Kilometern und bietet Anschluss an mehrere Autobahnen. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark führt die A 10 im Nordöstlichen Kreisgebiet von Werder (Havel), Schwielowsee, Michendorf nach Nuthetal. Dort verläuft sie weiter in Richtung Ludwigsfelde und Schönefelder Kreuz. Am Dreieck Nuthetal besteht Anschluss an die A 115, die den Berliner Stadtring (A 100) mit der A 10 verbindet. Sie führt östlich von Potsdam über Kleinmachnow und den Grunewald bis zum Autobahndreieck Funkturm. Anschlüsse an die Flughäfen Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld bzw. den zukünftigen Flughafen Berlin Brandenburg bestehen über den Berliner Ring.

Innerhalb des Landkreises umfasst das regionale Straßennetz mehrere Bundes- und Landstraßen. Die wichtigsten Verkehrsachsen sind die B 1 (Magdeburg – Brandenburg an der Havel – Werder (Havel) – Potsdam – Berlin), B 2 (Wittenberg – Treuenbrietzen – Beelitz – Michendorf – Potsdam – Berlin), B 102 (Jüterbog – Treuenbrietzen – Bad Belzig – Brandenburg an der Havel – Rathenow), B 107 (Coswig – Wiesenburg/Mark – Ziesar – Genthin), B 246 (Magdeburg – Wiesenburg/Mark – Bad Belzig – Beelitz – Zossen). Zudem ist die L 40, auch Schnellstraße Potsdam – Schönefeld genannt, zu erwähnen, die weitestgehend kreuzungsfrei und vierspurig im nordöstlichen Kreisgebiet durch Stahnsdorf verläuft. Sie soll eine schnelle Verbindung zwischen der Landeshauptstadt und dem Flughafen Berlin Brandenburg gewährleisten (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: REGIONALE LAGE DES LANDKREISES POTSDAM-MITTELMARK



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Als Teil des Bundeswasserstraßennetzes verläuft im nördlichen Kreisgebiet der Elbe-Havel-Kanal von Brandenburg an der Havel in Richtung Magdeburg. Über den Kanal besteht weiterführend Anschluss in Richtung Hannover und Ruhrgebiet (Mittellandkanal), Hamburg (Elbe) und Berlin (Untere Havel-Wasserstraße). Im Kreisgebiet gibt es einen privaten Binnenhafen in Groß Kreutz, der von der MEAB – Märkische Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH betrieben wird.

2.1.2 Bahnanbindung

Durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark verlaufen insgesamt fünf Bahnstrecken mit zahlreichen Haltestellen. Die Erschließung erfolgt durch Regionalzüge. Entlang der Strecke Berlin – Magdeburg verkehrt der RE1 mit Halt in Werder (Havel), Groß Kreutz, Götz und Wusterwitz. Auf der Linie RE7 (Berlin – Dessau) halten die Züge an zehn Bahnhöfen im Landkreis, u. a. in Michendorf, Beelitz-Heilstätten und Bad Belzig. Diese beiden Linien sind die wichtigsten und meist frequentiertesten im Landkreis. Aktuell verkehren sie im 30- bzw. 60-Minuten-Takt. Des Weiteren gibt es die Regionalbahnen RB 22 (Potsdam-Golm – Königs Wusterhausen) mit Halt in Saarmund (Nuthetal) RB 23 (Potsdam Hbf – Michendorf) mit sechs Haltepunkten, RB33 (Medienstadt Babelsberg – Jüterbog) mit sieben Haltepunkten sowie RB51 (Brandenburg Hbf – Rathenow) mit zwei Haltepunkten im Landkreis. Die Regionalbahnen fahren ebenfalls im 60-Minuten-Takt. Die Stadt Teltow verfügt über einen

Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz (S25, S26) im 10-Minuten-Takt. Die Fahrzeit zum Bahnhof Friedrichstraße in der Berliner Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten.

In Bezug auf den schienengebundenen Güterverkehr ist auf den Bahnhof Seddin hinzuweisen, der bundesweit einer der wichtigsten Rangierbahnhöfe ist. Im Jahr 2017 zählte der Betreiber DB Cargo rund 100 Mitarbeiter am Standort, die im Durchschnitt etwa 60 Züge mit 1.200 Wagen pro Tag abfertigen. Die Kapazitäten ermöglichen einen doppelt so hohen Umschlag, jedoch wirken sich mehrere übergeordnete Faktoren, wie z. B. geringere Kohletransporte oder der Güterverkehr auf der Straße, nachteilig auf das schienengebundene Transportvolumen aus. Auf dem Gelände befindet sich ebenfalls ein Instandsetzungswerk der DB Cargo, das einzige in Ostdeutschland.

2.1.3 Exkurs: Aufwertung der Bahninfrastruktur

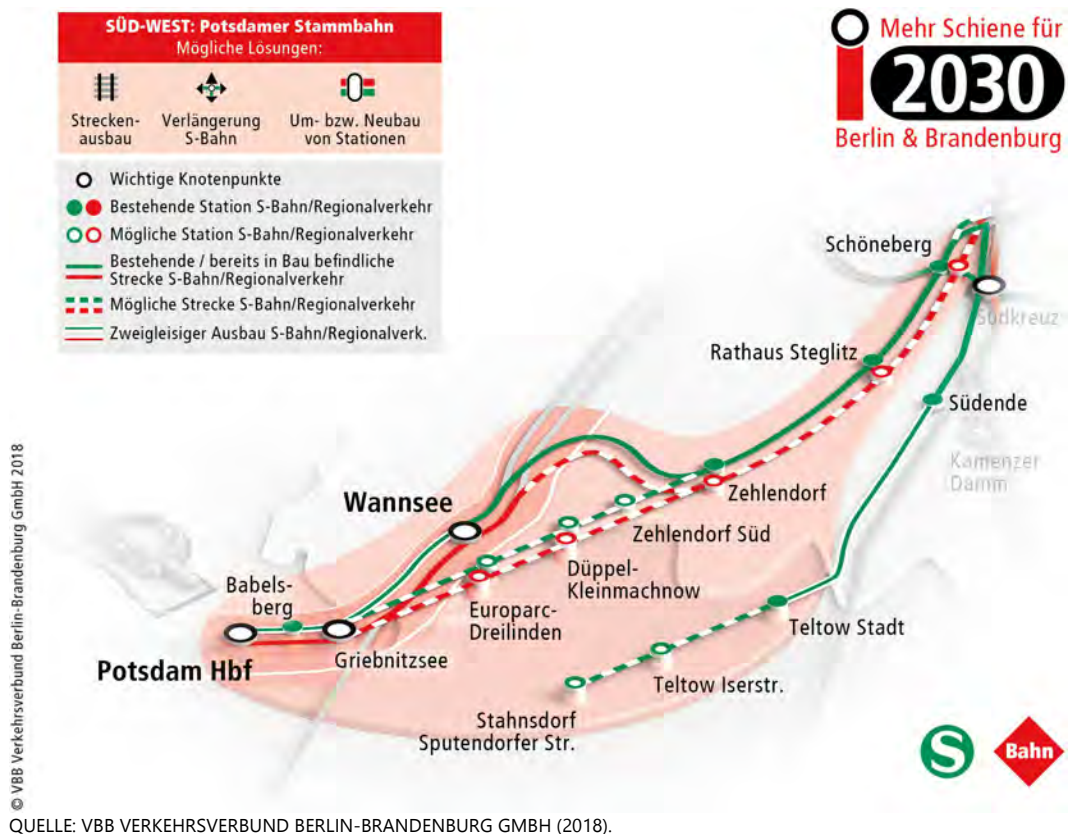
Die Bundesländer Berlin und Brandenburg sowie die Deutsche Bahn haben im Oktober 2017 eine „Rahmenvereinbarung über das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg – i2030“ unterzeichnet. Das Konzept sieht eine Optimierung des Schienenverkehrs in der Metropolregion in mehreren Korridoren vor. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark betrifft dies den Süd-West-Korridor.

Auf der bestehenden Linie RE1 sollen ab Jahresende 2022 drei Züge pro Stunde und Richtung verkehren. Durch den 20-Minuten-Takt sollen zusätzliche Kapazitäten für die stetig steigenden Fahrgastzahlen geschaffen werden. Auf der Linie RE7 sollen zukünftig zwei Züge pro Stunde fahren. Eine weitaus weitreichendere Attraktivitätssteigerung ergibt sich durch das Projekt „Potsdamer Stammbahn“. Zu dem Vorhaben gehört neben der Potsdamer Stammbahn selbst auch der davon unabhängige Streckenabschnitt zwischen dem heutigen S-Bahnhof Teltow und Stahnsdorf. Damit soll im Wesentlichen die SPNV-Anbindung der drei nördlichen Kommunen Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow verbessert werden, da diese aktuell unzureichend ist. Gleichzeitig soll die Hauptstrecke Potsdam – Berlin entlastet werden.

Zum einen handelt es sich um die Reaktivierung eines ehemals genutzten Streckenabschnitts zwischen den bestehenden Bahnhöfen Berlin-Zehlendorf und Potsdam-Griebnitzsee. Aktuell werden noch mehrere Varianten und Haltestellenkonzepte erarbeitet. Unklar ist auch noch, ob auf dem Abschnitt eine S-Bahn oder Regionalbahn verkehrt. Mögliche Varianten sehen auf der Stammbahn zwei oder drei zusätzliche Haltestellen vor: Europarc-Dreilinden, Düppel-Kleinmachnow und im Falle einer S-Bahnanbindung ein weiterer Halt Zehlendorf-Süd (vgl. Abbildung 3).

Zum anderen ist für die Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf eine Verlängerung der S-Bahnstrecke ab Teltow vorgesehen. Es würden zwei zusätzliche Haltestellen entstehen: Teltow Iserstraße und Stahnsdorf Sputendorfer Straße. Würde man die Strecke entlang der ehemaligen Friedhofsbahn bis Berlin-Wannsee weiterführen, ergäbe sich sogar ein Ringschluss im S-Bahnnetz. Dieser Abschnitt befand sich zwischen 1913 und 1961 in Betrieb, findet jedoch im Konzept i2030 keine Berücksichtigung.

ABBILDUNG 3: MÖGLICHE BAHNPROJEKTE IM KORRIDOR SÜD-WEST (STAND 2018)



Eine endgültige Trassenführung, mögliche Kosten sowie ein Realisierungszeitraum liegen für beide Projekte bisher nicht vor. Fest steht, dass von den aktuellen Trassenvorschlägen neben den zahlreichen Anwohnern auch die Gewerbestandorte in den drei Kommunen erheblich profitieren würden, wodurch diese für Unternehmen und Mitarbeiter an Attraktivität gewinnen und eine Entlastung des Individualverkehrs ermöglicht würde. Dies gilt auch für Berufspendler in Richtung Berlin, da über beide Strecken das Stadtzentrum umstiegsfrei erreichbar wäre.

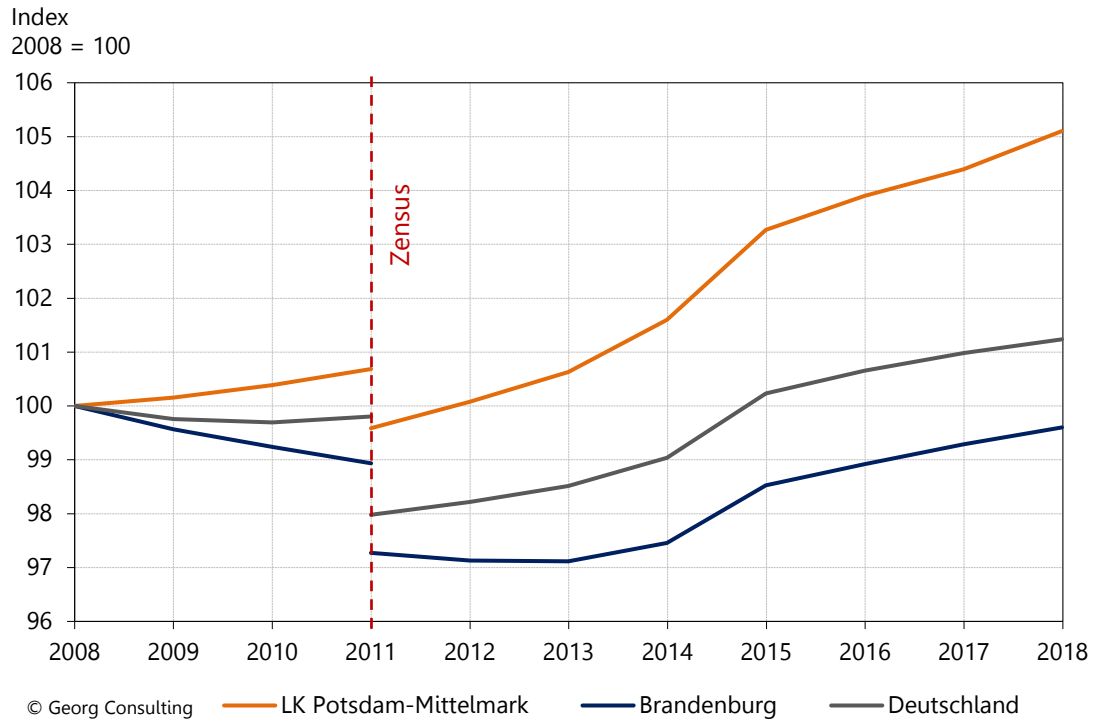
2.2 DEMOGRAFIE

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark zählte am 31. Dezember 2018 insgesamt 214.664 Einwohner und war damit der einwohnerstärkste Landkreis in Brandenburg. Die größten Kommunen waren Werder (Havel) (26.184 Einwohner), Teltow (25.825 Einwohner), Kleinmachnow (20.564 Einwohner) und Stahnsdorf (15.270 Einwohner). Der Landkreis hat in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. Im Zeitraum 2008 bis 2011 nahm die Einwohnerzahl, entgegen dem landes- und bundesweiten Trend (-1,1 % bzw. -0,2 %) um 0,7 Prozent zu.

Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur der demografischen Daten. Die Einwohnerzahl des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Zuge dessen um etwa 2.300 Personen bzw. um 1,1 Prozent nach unten korrigiert. Seitdem hat sich im Landkreis ein dynamisches Bevölkerungswachstum von 5,5 Prozent vollzogen. Die Einwohnerzahl steigt damit deutlich stärker an als auf Landes- und

Bundesebene (+2,4 % bzw. +3,4 %). Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um 11.273 Einwohner insgesamt bzw. durchschnittlich 1.610 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr. Die deutlichsten Zuwächse gab es in den Jahren 2014 und 2015 (vgl. Abbildung 4).

ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008–2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 1987; AB 2011: BEVÖLKERUNGSFORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

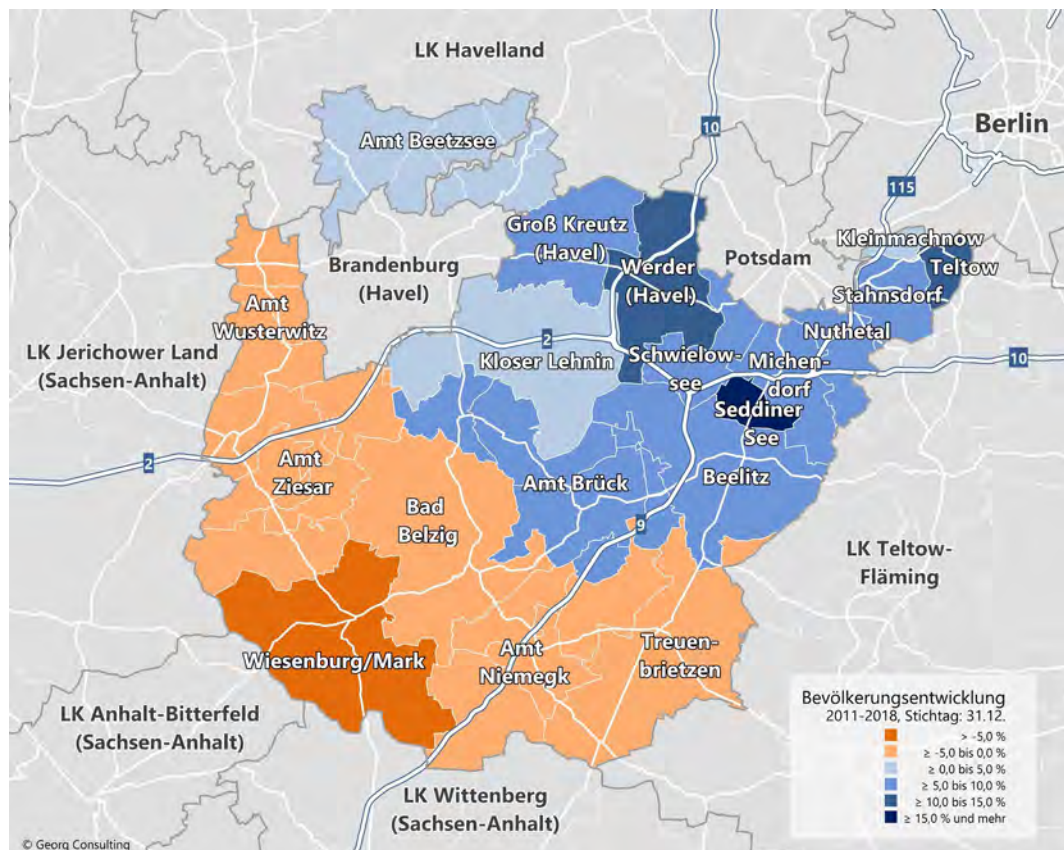
Landes- und bundesweit wäre die Bevölkerungsentwicklung ohne Zuwanderung aus dem Ausland negativ verlaufen. Die Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft verringerte sich in Brandenburg um 0,6 Prozent und in Deutschland sogar um 1,4 Prozent. Durch die Zuwanderung konnte der Rückgang jedoch kompensiert werden. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark nahm hingegen auch die Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft zu (+3,0 %). In absoluten Zahlen erhöhte sich die Zahl der deutschen Staatsbürger um 6.059 Personen und die der ausländischen Staatsbürger um 5.214 Personen. Die Zahl der ausländischen Staatsbürger im Landkreis hat sich seit dem Jahr 2011 damit mehr als verdoppelt (2011: 3.792 Einwohner). Der Ausländeranteil erhöhte sich dementsprechend von 1,9 auf 4,2 Prozent. Der Anteil fiel etwas geringer als im landesweiten und deutlich geringer als im bundesweiten Durchschnitt aus (4,7 % bzw. 12,2 %).

Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene

Auf kommunaler Ebene entwickelte sich die Einwohnerzahl im Landkreis Potsdam-Mittelmark sehr unterschiedlich. Während in einigen Kommunen die Einwohnerzahl zunahm, verzeichneten andere wiederum einen Rückgang. Die höchsten prozentualen Zuwächse gab es in Seddiner See (+15,9 %), Teltow (+13,7 %) und Werder (Havel) (+12,4 %). Die deutlichsten Rückgänge gab es in der Gemeinde Wiesenburg/Mark (-6,5 %) und im Amt Ziesar (-4,2 %) (vgl. Abbildung 5).

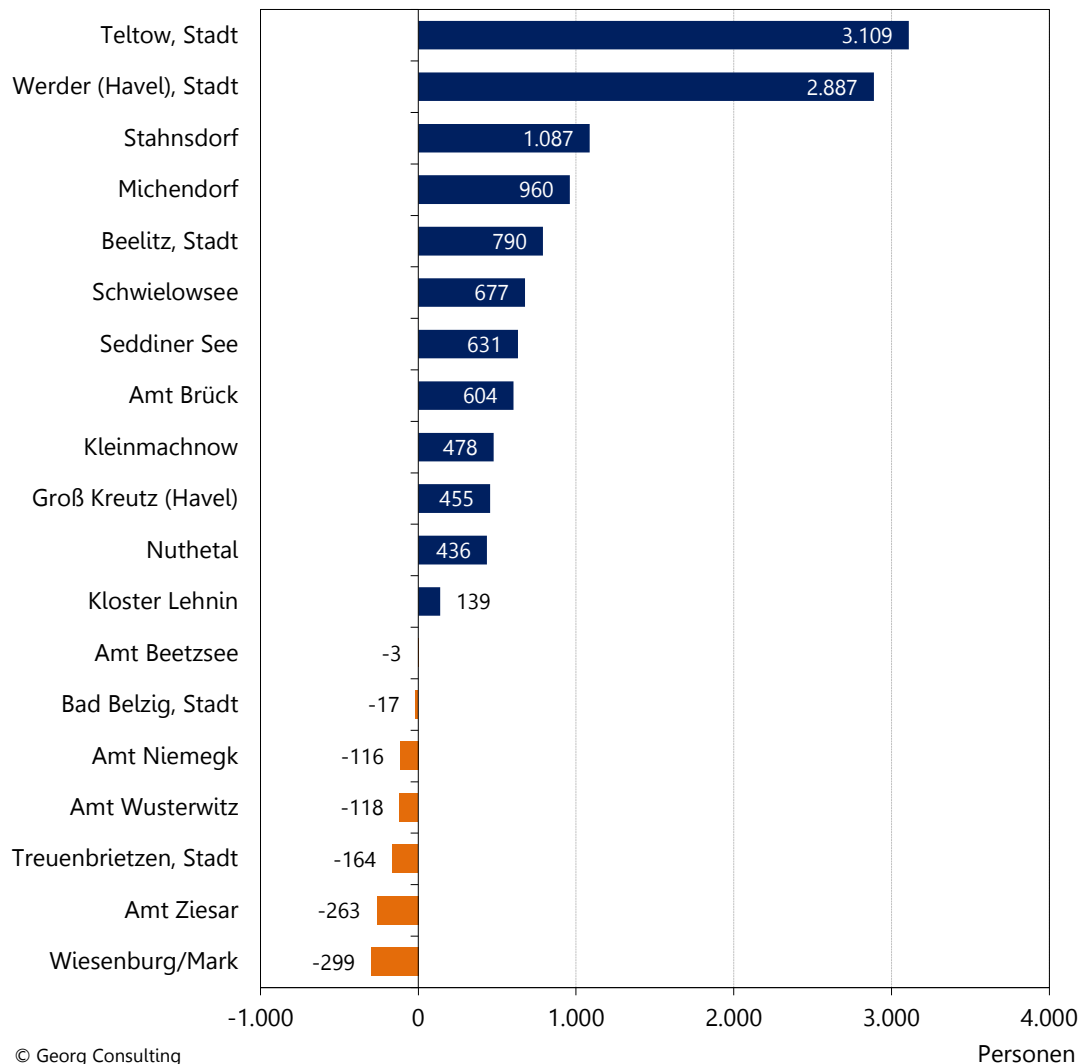
In der räumlichen Betrachtung fällt auf, dass sich das Bevölkerungswachstum in den berlinnahen Kommunen konzentriert und in einigen berlinfernen Kommunen die Einwohnerzahl rückläufig war. Daraus resultieren deutlich überdurchschnittliche Zuwächse in den Planungsregionen 1 und 2 (+9,8 % bzw. +7,8 %), ein leichter Anstieg in der Planungsregion 3 (+0,5 %) und eine stabile Entwicklung in der Planungsregion 4 ($\pm 0,0$ %).

ABBILDUNG 5: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER; AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT; BEVÖLKERUNGSFortschreibung NACH ZENSUS 2011. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In absoluten Zahlen wuchsen die Städte Teltow (+3.109 Einwohner) und Werder (Havel) (+2.887 Einwohner) am stärksten. Es folgten Stahnsdorf (+1.087 Einwohner), Michendorf (+960 Einwohner) und Beelitz (+790 Einwohner). In der Gemeinde Wiesenburg/Mark gab es 299 Einwohner und im Amt Ziesar 263 Einwohner weniger. Der Einwohnerzuwachs ging insgesamt fast vollständig auf die Planungsregionen 1 und 2 (+5.110 bzw. +5.945 Einwohner) zurück, die zuletzt 70.693 bzw. 66.598 Einwohner zählten. Der absolute Zuwachs entsprach 210 Einwohner in der Planungsregion 3 und acht Einwohnern in der Planungsregion 4 (vgl. Abbildung 6). Sie hatten jeweils etwa gleich viele Einwohner (38.896 bzw. 38.477).

ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2018*


* STICHTAG: 31. DEZEMBER; AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT; BEVÖLKERUNGSFortschreibung NACH ZENSUS 2011. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

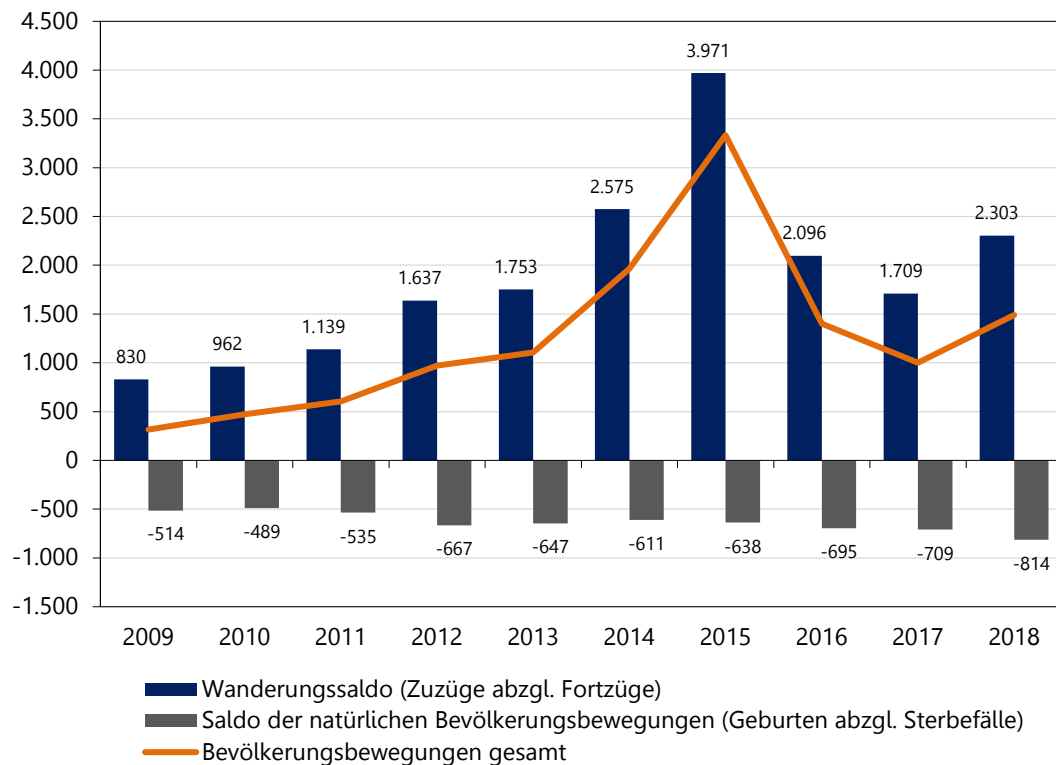
Bevölkerungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) und dem natürlichen Saldo der Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Im gesamten Betrachtungszeitraum gab es deutlich mehr Sterbefälle als Geburten. Im Durchschnitt summierte sich die Zahl der Sterbefälle auf 2.184 pro Jahr, während die Zahl der Geburten bei 1.552 pro Jahr lag. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen von -632 Personen. Ohne Zuwanderung wäre die Einwohnerzahl im Landkreis also zurückgegangen. Im Zeitverlauf ist sowohl die Zahl der Geburten als die der Sterbefälle angestiegen, wobei die Zahl der Sterbefälle deutlicher zunahm. Dadurch fiel der Saldo zunehmend negativ aus. Zuletzt gab es im Landkreis 2.397 Sterbefälle und 1.583 Geburten.

Der Wanderungssaldo fiel hingegen im gesamten Betrachtungsraum positiv aus und konnte den natürlichen Bevölkerungsverlust kompensieren. Im Zeitraum 2009

bis 2015 stieg der positive Wanderungssaldo kontinuierlich an und erreichte, u. a. bedingt durch die Aufnahme von Flüchtlingen, seinen vorläufigen Höchststand mit einem Überschuss von knapp 4.000 Personen. In den Folgejahren wurde ein ähnliches Niveau wie in den Vorjahren erreicht (vgl. Abbildung 7). Im Durchschnitt gab es im Betrachtungszeitraum 10.335 Zuzüge und 8.438 Fortzüge, woraus sich ein durchschnittliches Wanderungsplus von 1.898 Personen pro Jahr ergibt. Die meisten Zuzüge gab es mit Abstand im Jahr 2015 (12.271 Personen).

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2009–2018*
Saldo



© Georg Consulting

* JAHRESGESAMTWERTE WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In der räumlichen Betrachtung zeigt sich, dass der Landkreis vor allem durch Zuwanderung aus Berlin und dem Ausland wächst. Im Jahr 2017 gab es 2.765 Zuzüge aus und 1.622 Fortzüge nach Berlin, woraus sich ein Wanderungsplus von 1.143 Personen ergibt. Aus dem Ausland kamen in dem Jahr 2.008 Neubürger und verließen 1.664 Personen Deutschland (+344 Personen). Aus den anderen Landkreisen und kreisfreien Städten in Brandenburg zogen ebenfalls mehr Personen zu als fort. Insgesamt gab es 3.364 Zuzüge und 3.181 Fortzüge (+183 Personen). Mit den meisten Kreisen war der Wanderungssaldo mehr oder weniger ausgeglichen. Ein nennenswertes Wanderungsplus wurde mit der Landeshauptstadt Potsdam (+213 Personen) und dem Landkreis Elbe-Elster (+82 Personen) verzeichnet. Mehr Fortzüge gab es in den Landkreis Teltow-Fläming (-86 Personen) und in die Stadt Brandenburg an der Havel (-79 Personen). Die Wanderungsbewegungen in das bzw. aus dem restlichen Bundesgebiet war ebenfalls annähernd ausgeglichen. Einhergehend mit einem deutlichen Zuwachs in den berlinnahen Kommunen kann man in der

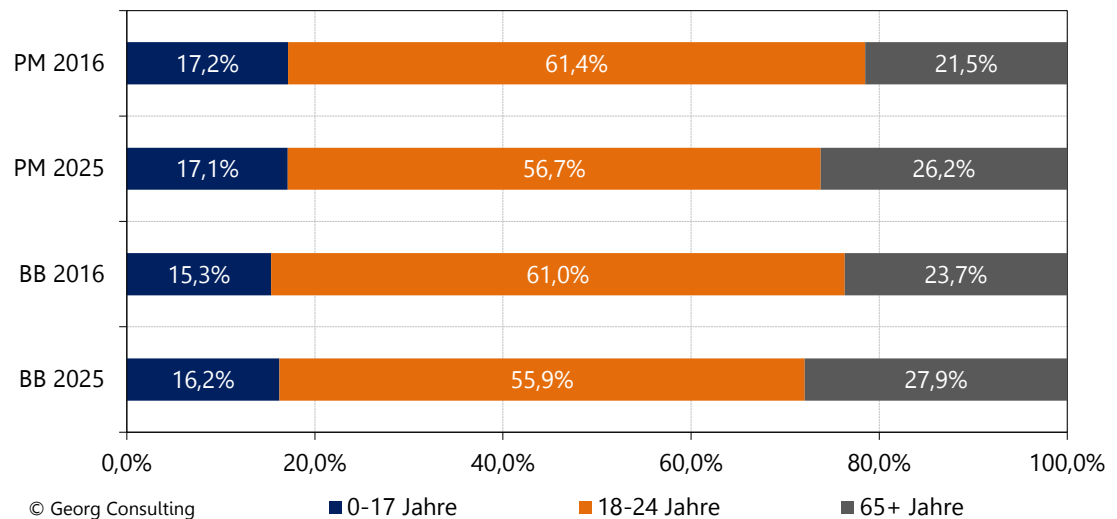
Gesamt Betrachtung von Suburbanisierungseffekten aus Berlin ausgehen. In geringerem Maße gilt dies auch für die Landeshauptstadt Potsdam.

Bevölkerung nach Altersgruppen und Prognose

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg prognostiziert für den Landkreis Potsdam-Mittelmark ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Ausgehend vom Jahr 2016 soll die Einwohnerzahl um weitere rund 3.200 Personen bis zum Jahr 2025 ansteigen. Dies entspricht einem Zuwachs um 1,5 Prozent auf rund 215.400 Einwohner. Während die erwerbsfähige Bevölkerung um rund 8.100 Personen schrumpfen soll (-6,2 %), wird für die ältere Bevölkerung (65+) ein Zuwachs von ca. 10.900 Einwohnern erwartet (+23,9 %). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird voraussichtlich leicht um 500 ansteigen (+1,4 %).

Dadurch wird der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung auf 56,7 Prozent abnehmen. Die demografische Struktur fällt jedoch heute und auch zukünftig insgesamt günstiger aus als im Landesdurchschnitt. Im Landesdurchschnitt wird mit einer tendenziell stabilen Bevölkerungsentwicklung gerechnet (-0,1 %). Im Vergleich zum Landkreis Potsdam-Mittelmark soll die junge Bevölkerung stärker und die ältere Bevölkerung moderater wachsen (+5,8 % bzw. +18,1 %). Die erwerbsfähige Bevölkerung geht landesweit deutlicher zurück (-8,3 %), wodurch ihr Anteil auf 55,9 Prozent bis zum Jahr 2025 zurückgeht (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK UND IN BRANDENBURG – BASISJAHR 2016 UND PROGNOSE 2025



QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3 ARBEITSMARKT

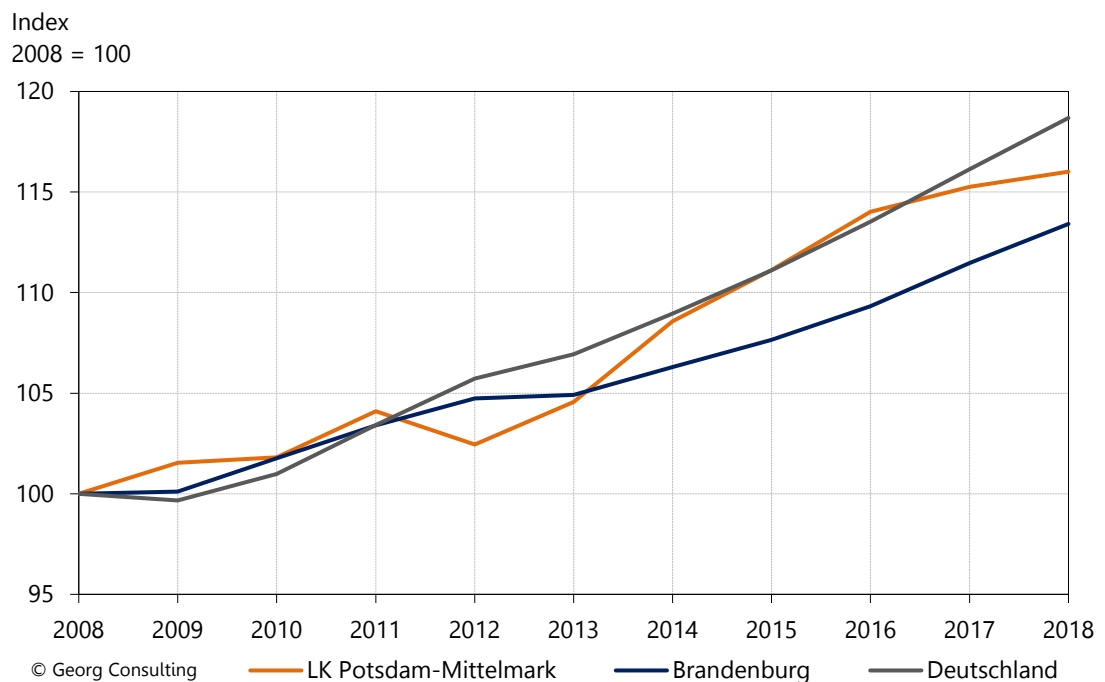
Im Jahr 2017 gab es im Landkreis Potsdam-Mittelmark insgesamt rund 88.300 Erwerbstätige⁵ am Arbeitsort. Ein Großteil davon entfiel auf die Dienstleistungen mit

⁵ Erwerbstätige sind alle Personen, die einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2017 vor.

etwa drei von vier Erwerbstätigen (75,9 %). In Brandenburg und Deutschland lag der Anteil auf einem ähnlichen Niveau (75,1 % bzw. 74,5 %). Dem Produzierenden Gewerbe waren 20,0 Prozent der Erwerbstätigen zuzuordnen und damit verhältnismäßig weniger als auf Landes- und Bundesebene (22,0 % bzw. 24,1 %). Die restlichen 4,1 Prozent der Beschäftigten entfielen auf die Landwirtschaft, womit dieser eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung auf dem Arbeitsmarkt zukommt. Landesweit lag der Anteil bei 2,9 Prozent, bundesweit waren es lediglich 1,4 Prozent.

Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Zudem liegen hierzu aktuellere Daten für das Jahr 2018 vor. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 16,0 Prozent auf 61.387 (2008: 52.914 SvB). Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um 8.473 zusätzliche Arbeitsplätze bzw. im Durchschnitt rund 850 Arbeitsplätzen pro Jahr. Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt fiel das Wachstum höher als in Brandenburg (+13,4 %), jedoch niedriger als in Deutschland (+18,7 %) aus (vgl. Abbildung 9).

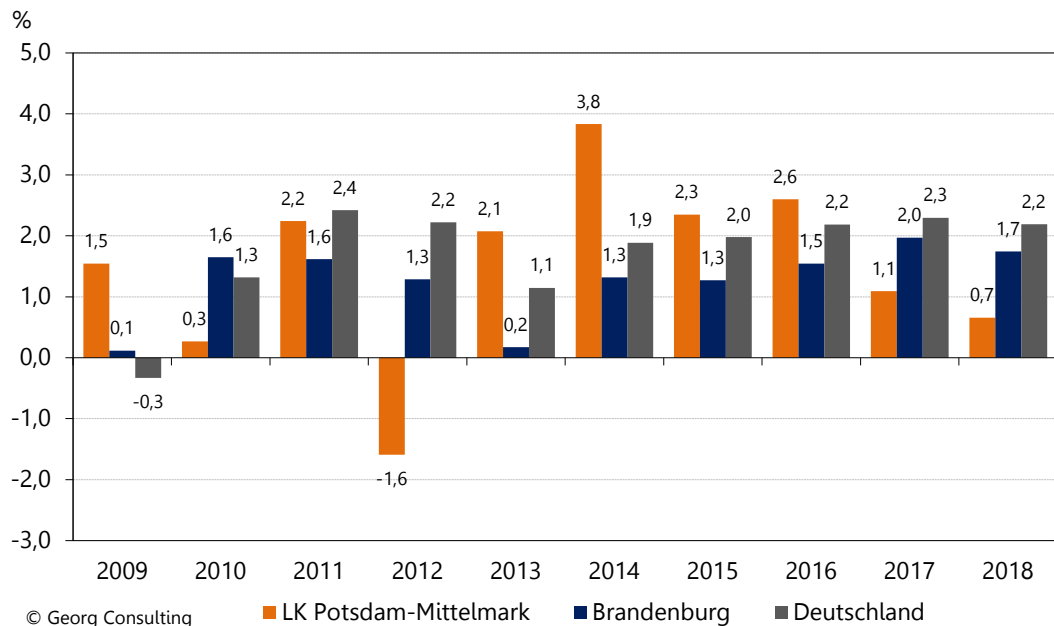
ABBILDUNG 9: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT 2008–2018*, INDEXIERT



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitverlauf zeigte sich, bis auf das Jahr 2012, ein kontinuierliches Beschäftigtenwachstum. Während des Höhepunktes der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erhöhte sich die Beschäftigung deutlich um 1,5 Prozent, während bundesweit die Beschäftigung leicht rückläufig war. Im Zeitraum 2013 bis 2016 lag das Wachstum vier Jahre in Folge über den landes- und bundesweiten Vergleichswerten. In den letzten beiden Jahren wurden dann geringere Zuwächse verzeichnet (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: JÄHRLICHES WACHSTUM DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT 2008–2018*

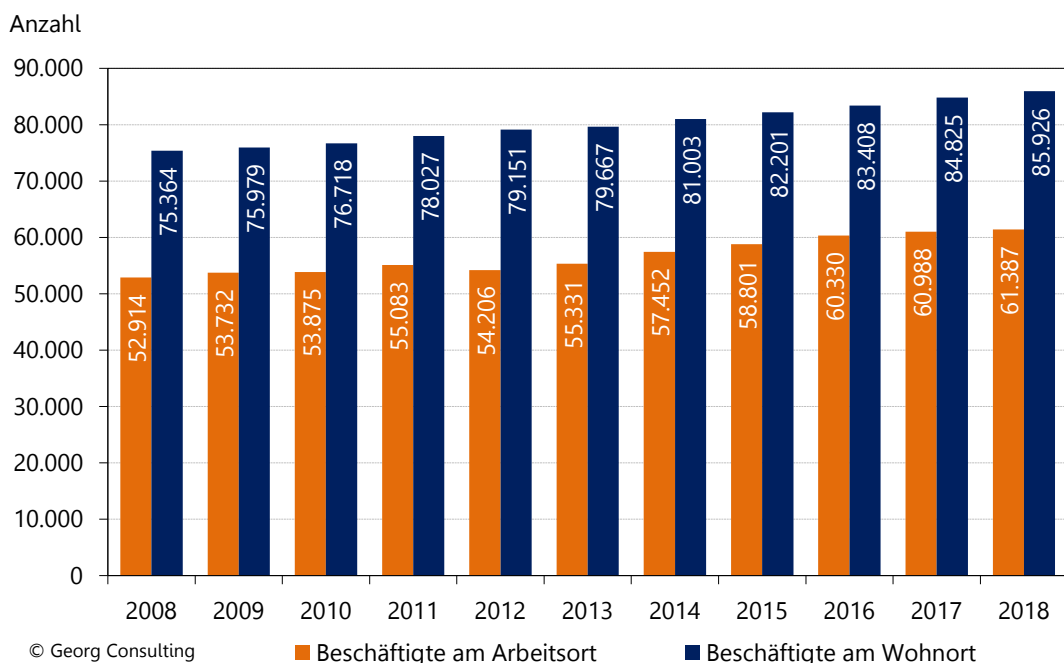


* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Beschäftigte am Wohnort

Insgesamt gab es deutlich mehr Beschäftigte am Wohnort (85.926 SvB) als am Arbeitsort (61.387 SvB). Damit hat der Landkreis eine starke Funktion als Wohnstandort für Beschäftigte, die z. B. in den nahegelegenen Oberzentren arbeiten. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort im Landkreis Potsdam-Mittelmark erhöhte sich zwar mit 14,0 Prozent etwas geringer als die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort, jedoch fiel der absolute Zuwachs höher aus (+10.562 SvB) (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITS- UND WOHNORT 2008–2018*



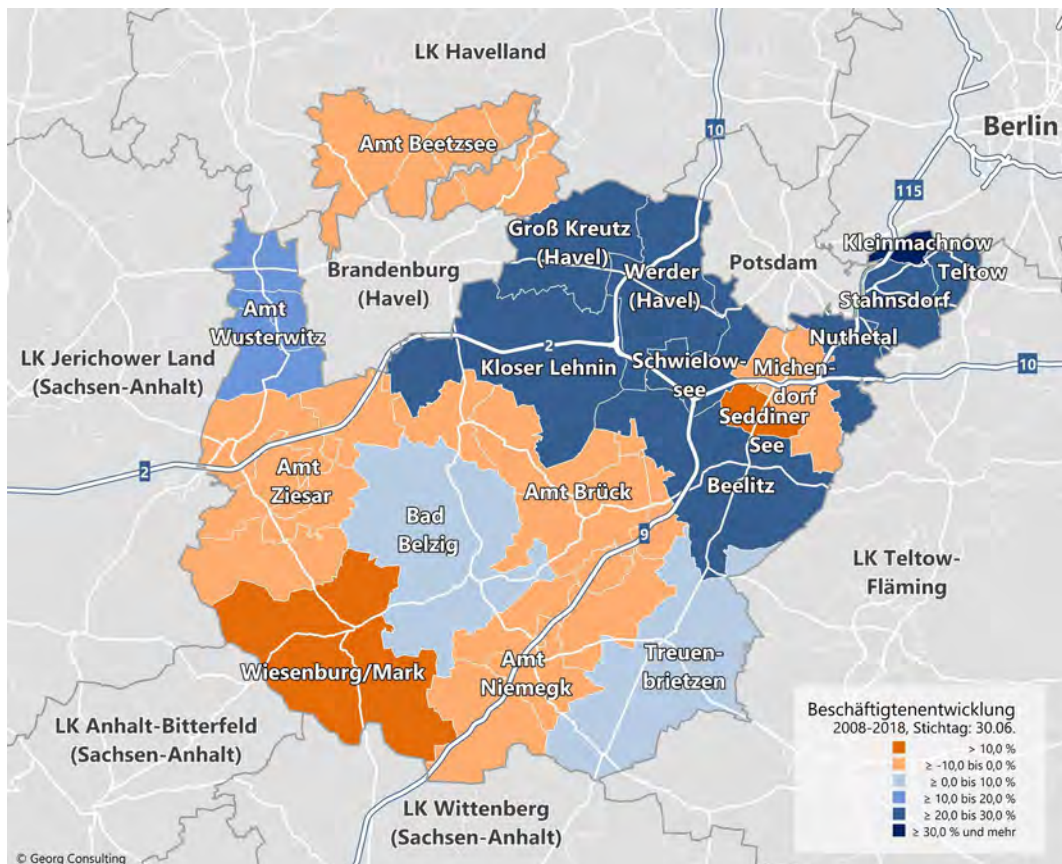
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Beschäftigung auf kommunaler Ebene

Wie bei der Bevölkerungsentwicklung, zeigen sich auch auf dem Arbeitsmarkt innerregional deutlich unterschiedliche Dynamiken. Der kreisweite Beschäftigtenzuwachs wird dabei zu knapp 60 Prozent durch die Unternehmen in der Planungsregion 1 getragen. Dort entstanden im Betrachtungszeitraum 5.011 zusätzliche Arbeitsplätze, was einem Anstieg um 25,1 Prozent entspricht. In den Planungsregionen 2 und 3 wurden Zuwächse von 15,8 bzw. 14,0 Prozent verzeichnet. Der absolute Anstieg umfasst 2.281 bzw. 1.010 zusätzliche Beschäftigte. In der Planungsregion 4 gab es lediglich einen geringen Anstieg der Beschäftigung um 1,5 Prozent (+171 SvB).

Auf kommunaler Ebene verzeichneten Kleinmachnow (+36,7 %), Beelitz (+29,6 %), Groß Kreutz (+25,7 %), Werder (Havel) (+24,7 %), Nuthetal (+24,5 %), Kloster Lehnin (+24,0 %), Teltow (+21,6 %), Stahnsdorf (+21,6 %) und Schwielowsee (+21,1 %) die höchsten prozentualen Zuwächse. Eine geringere Zahl der Beschäftigten als im Ausgangsjahr gab es in Seddiner See (-13,1 %), Wiesenburg/Mark (-11,9 %) und Michendorf (-2,1 %) sowie in den Ämtern Ziesar (-4,9 %), Beetzsee (-1,3 %), Brück (-1,3 %), Niemeck (-0,5 %) (vgl. Abbildung 12).

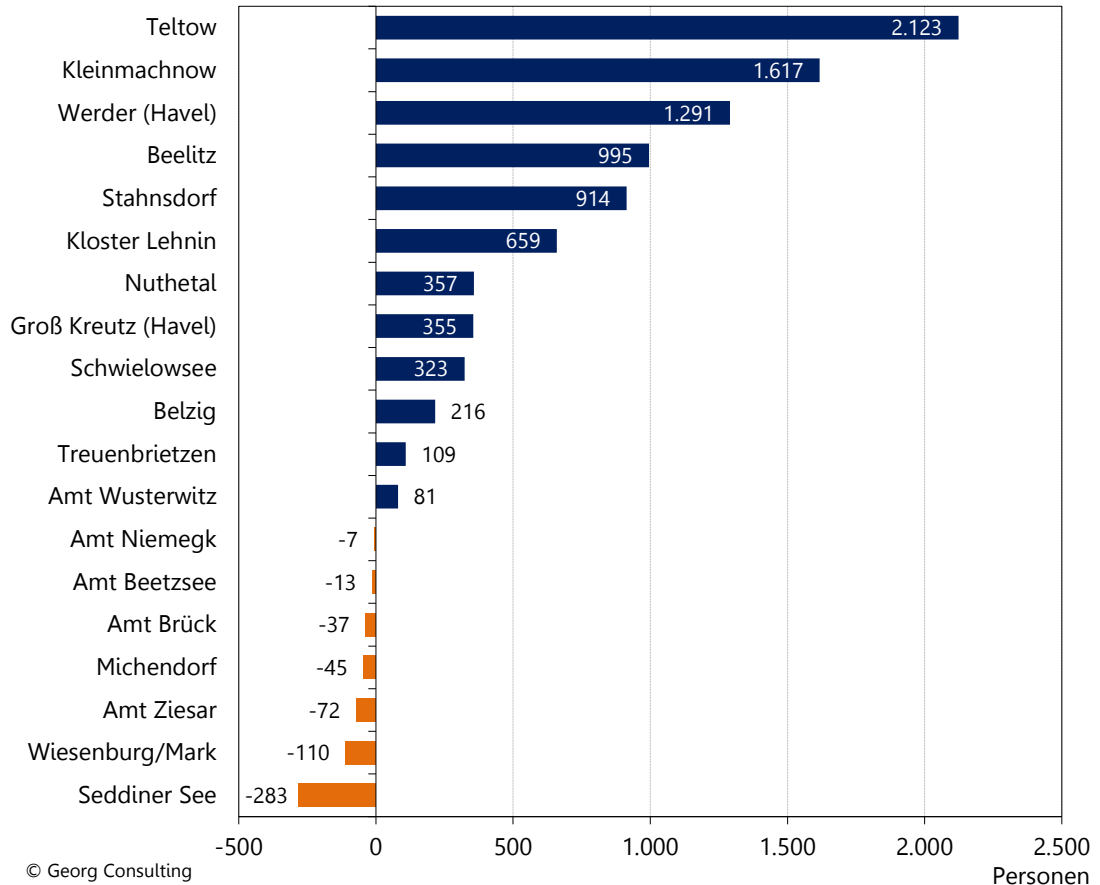
ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT AUF KOMMUNALER EBENE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008–2018*, IN PROZENT



* STICHTAG: 30. JUNI; AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die höchsten absoluten Zuwächse gab es in Teltow (+2.123 SvB), Kleinmachnow (+1.617 SvB), Werder (Havel) (+1.291 SvB), Beelitz (+995 SvB) und Stahnsdorf (+914 SvB), die höchsten Rückgänge in Seddiner See (-283 SvB) und Wiesenburg/Mark (-110 SvB) (vgl. Abbildung 13).

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT AUF KOMMUNALER EBENE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008–2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Arbeitsplatzintensität

Die meisten Beschäftigten am Arbeitsort gab es im Jahr 2018 in Teltow (11.971 SvB). Danach folgten mit Abstand Werder (Havel) (6.520 SvB), Kleinmachnow (6.024 SvB), Stahnsdorf (5.146 SvB), Beelitz (4.353 SvB) und Bad Belzig (4.143 SvB). Von den Beschäftigten hatten 40,6 Prozent ihren Arbeitsort in der Planungsregion 1 (25.953 SvB), auf die Planungsregion 2 entfielen 27,3 Prozent der Beschäftigtenverhältnisse (16.737 SvB). Knapp ein Drittel verteilt sich auf die Planungsregionen 4 (11.482 SvB) und 3 (8.215 SvB).

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort ist die Arbeitsplatzintensität, die sich aus der Zahl der Beschäftigten je 1.000 Einwohnern ergibt. Sie lag im Bundesdurchschnitt bei 396 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. In Brandenburg wurde eine geringere Arbeitsplatzdichte von 338 Beschäftigten erreicht. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark waren es mit 286 Beschäftigten im Durchschnitt noch weniger.

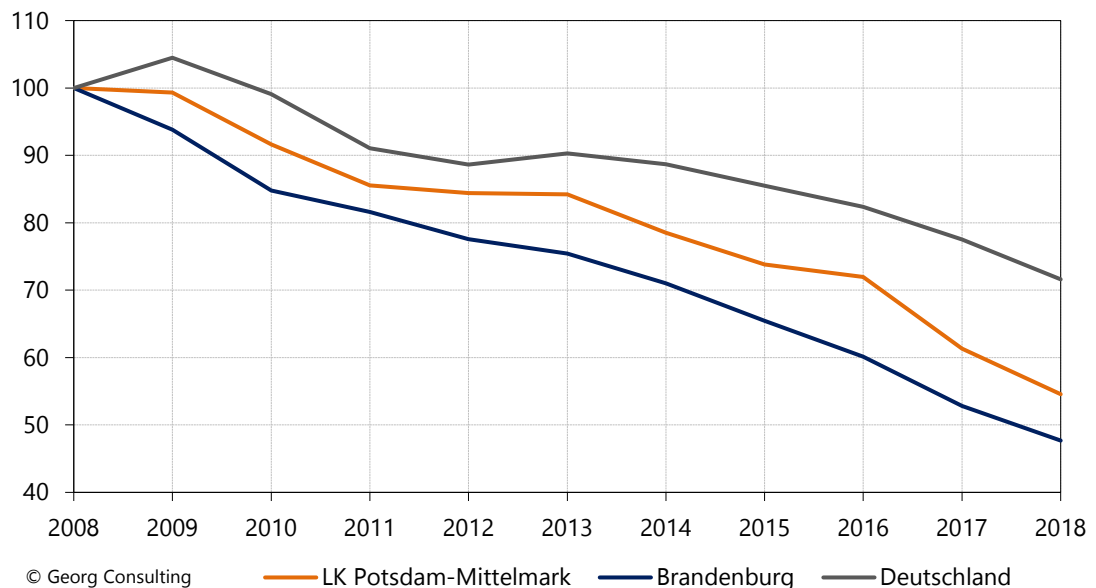
Eine Arbeitsplatzintensität über dem Bundesdurchschnitt erreichten im Landkreis Potsdam-Mittelmark vier Kommunen. Der mit Abstand höchste Wert wird in der Gemeinde Linthe (743 SvB) erzielt, die zum Amt Brück gehört. Dort gibt es ein großes Gewerbegebiet. Es folgten die Städte Teltow (462 SvB) und Niemegek im gleichnamigen Amt (458 SvB) und die Gemeinde Seddiner See (406 SvB). Eine höhere Dichte als im Landesdurchschnitt gab es in der Kreisstadt Bad Belzig (381 SvB), Stahnsdorf (352 SvB) und Beelitz (339 SvB). Auf Ebene der Planungsregionen wurde der höchste Wert in der Planungsregion 1 (353 SvB) erzielt, gefolgt von den Planungsregionen 4 (301 SvB), 2 (246 SvB) und 3 (208 SvB).

2.3.1 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenstatistik bezieht sich auf den Wohnort. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum 2008 bis 2018 um 45,4 Prozent auf 4.919 Personen im Jahresdurchschnitt (2008: 9.015 SvB). Der Rückgang verlief damit etwas weniger dynamisch als auf Landesebene (-52,3 %), jedoch erheblich stärker als auf Bundesebene (-28,4 %). Insbesondere seit dem Jahr 2013 zeigt sich ein deutlicher Rückgang im Landkreis (vgl. Abbildung 14).

ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN 2008–2018*, INDEXIERT

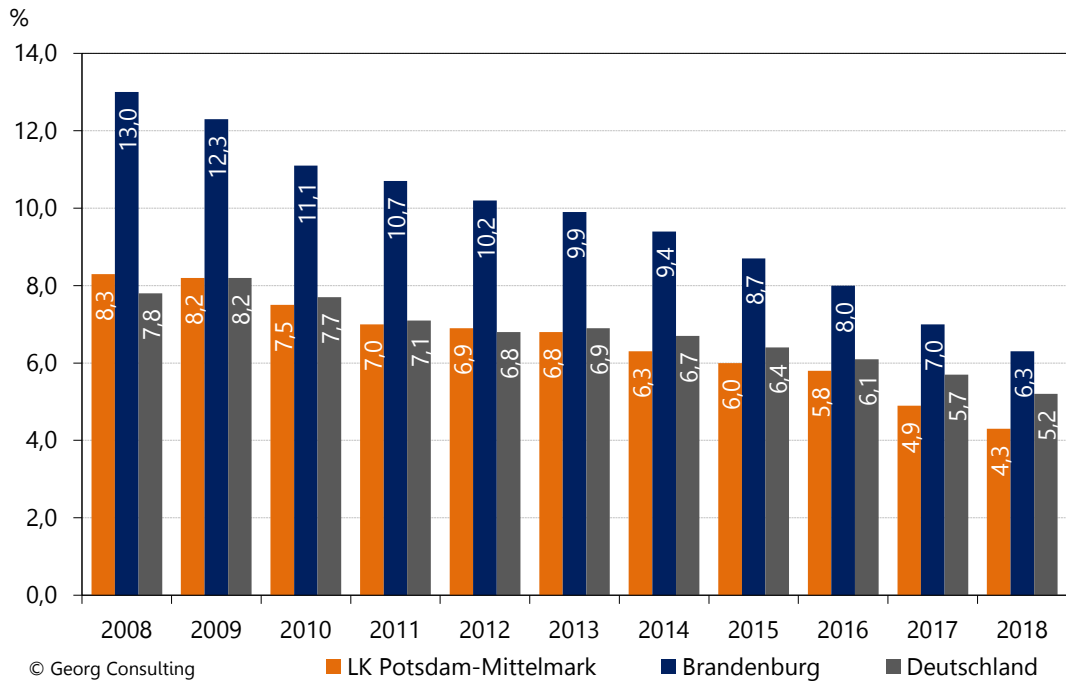
Index
2008 = 100



* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zuge dessen verringerte sich die Arbeitslosenquote um vier Prozentpunkte auf 4,3 Prozent im Jahresdurchschnitt 2018 (2008: 8,3 %). Die Quote lag damit zuletzt deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,3 % bzw. 5,2 %). Auf Bundesebene verringerte sich die Arbeitslosenquote im Betrachtungszeitraum nur um 2,6 Prozentpunkte. Auffällig ist der deutliche Rückgang auf Landesebene um 6,7 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 15). Bis September 2019 sank die Arbeitslosenquote im Landkreis auf 3,8 Prozent. Damit wurde innerhalb Brandenburgs der zweitniedrigste Wert nach dem Landkreis Dahme-Spreewald (3,5 %) erzielt. Auf Landesebene lag die Arbeitslosenquote zuletzt bei 5,5 Prozent, bundesweit bei 4,9 Prozent.

ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2018*

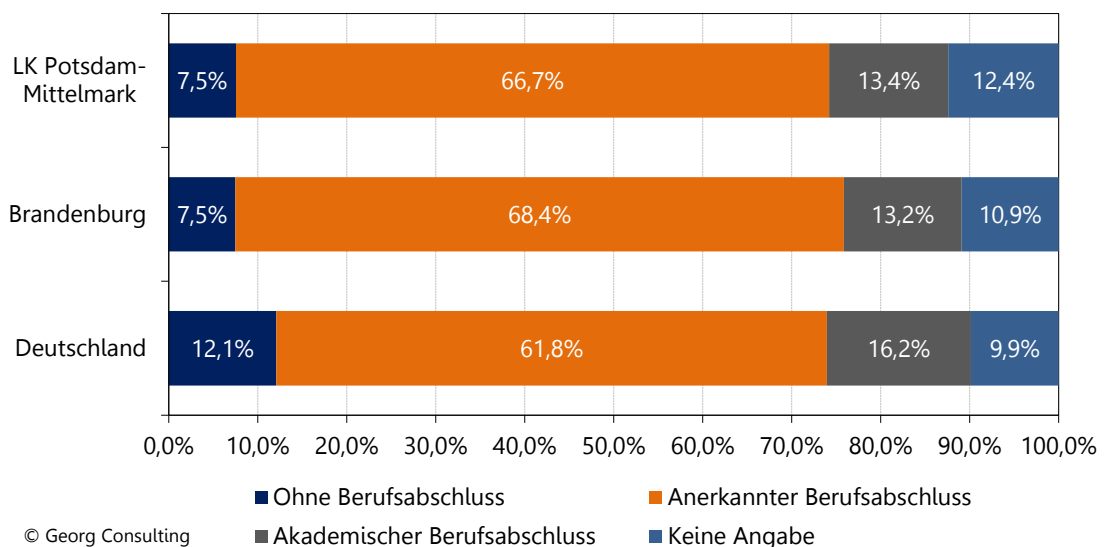


* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

In den Unternehmen im Landkreis Potsdam-Mittelmark gab es im Vergleich zum Bundesdurchschnitt viele Beschäftigte mit einem anerkannten Berufsabschluss (66,7 %). Landesweit fiel der Anteil mit 68,4 Prozent jedoch leicht höher aus. Der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Berufsabschluss lag in etwa auf dem landesweiten Niveau (13,4 % bzw. 13,2 %). Auf Bundesebene gab es anteilig deutlich mehr Beschäftigte ohne Berufsabschluss und mit einem akademischen Berufsabschluss als im Landkreis und im Land Brandenburg. Für 12,4 Prozent der Beschäftigten im Landkreis lagen keine Informationen zum Berufsabschluss vor (vgl. Abbildung 16).

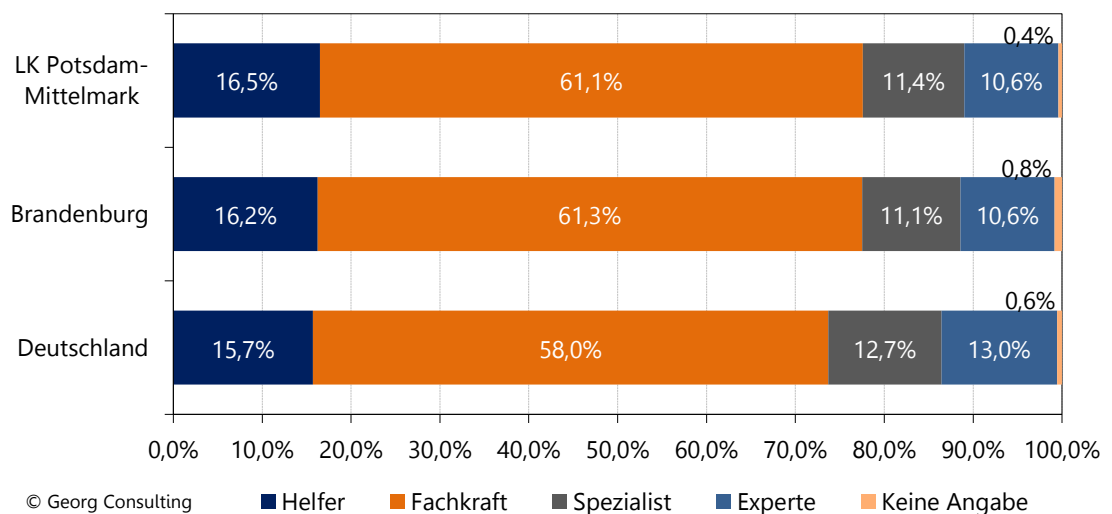
ABBILDUNG 16: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH BERUFSABSCHLUSS 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau⁶ der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit kategorisiert Arbeitsplätze in vier verschiedene Anforderungsniveaus. Im Landkreis entfielen 22,0 Prozent der Arbeitsplätze auf die höchsten Anforderungsniveaus (Spezialist, Experte), womit der Anteil in der Region etwas unter dem Landesdurchschnitt lag (21,7 %). Bundesweit lag der Anteil bei 25,7 Prozent. Bei den Fachkräften zeigt sich mit einem Anteil von 61,1 Prozent ebenfalls nur eine geringe Differenz zum Landesdurchschnitt (61,3 %). Gleiches gilt für Helfer und Anlernertätigkeiten (16,5 % bzw. 16,2 %). Bundesweit fiel der Anteil in beiden Kategorien geringer aus. Für 0,4 Prozent der Beschäftigten im Landkreis lagen keine Informationen zum Anforderungsniveau vor (vgl. Abbildung 17).

ABBILDUNG 17: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH ANFORDERUNGSNIVEAU 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.3 Pendlerverflechtungen

Die Analyse der Beschäftigtenstruktur hat bereits gezeigt, dass es im Landkreis Potsdam-Mittelmark deutlich mehr Beschäftigte am Wohnort (85.926 SvB) als am Arbeitsort gibt (61.387 SvB). Die Differenz lag bei 24.539 Beschäftigten. Grund hierfür ist die Nähe zu drei Oberzentren. Der Landkreis bildet einen wesentlichen Teil des direkten Umlandes der Landeshauptstadt Potsdam und der Stadt Brandenburg an der Havel. Ferner ist die Planungsregion 1 Teil des Berliner Umlandes. So kommt es, dass es deutlich mehr Auspendler (54.594 SvB) mit Arbeitsort außerhalb des Landkreises, als Einpendler (30.115 SvB) mit Wohnort außerhalb gab. Lediglich zwei Kommunen weisen einen Einpendlerüberschuss auf: Teltow (+994 SvB) und Linthe (+297 SvB) (vgl. Abbildung 18).

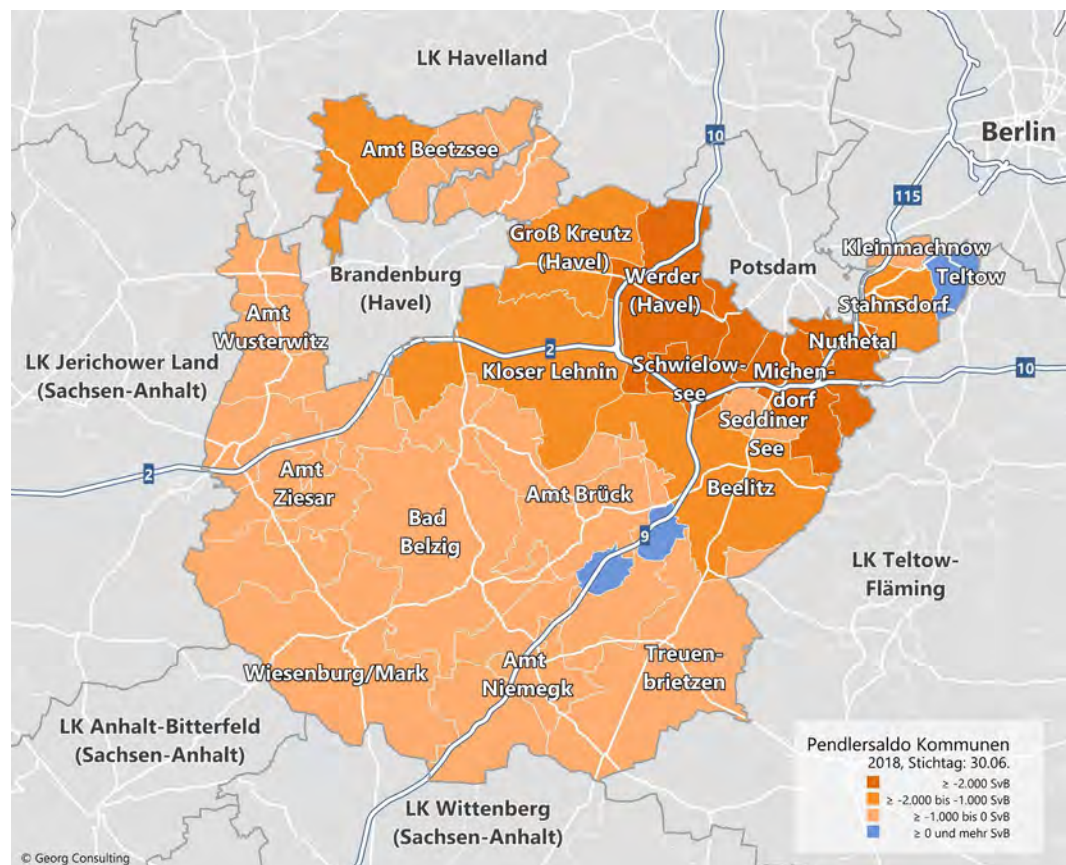
Auf Kreisebene arbeiteten die meisten Auspendler dann auch in Unternehmen mit Sitz in den drei angrenzenden Oberzentren Berlin (20.184 SvB), Potsdam (15.203

⁶ Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

SvB) und Brandenburg an der Havel (6.169 SvB). Es folgten die beiden brandenburgischen Nachbarkreise Teltow-Fläming (3.259 SvB) und Havelland (1.195 SvB). Innerhalb Brandenburgs sind ebenfalls die Landkreise Dahme-Spreewald (628 SvB) und Oberhavel (316 SvB) bedeutende Arbeitsorte. Nach Sachsen-Anhalt pendelten im Jahr 2018 insgesamt 1.430 Beschäftigte, darunter am häufigsten in die Landkreise Jerichower Land (333 SvB) und Wittenberg (293 SvB) sowie in die Landeshauptstadt Magdeburg (204 SvB).

Bei den Einpendlern hatten im Jahr 2018 die meisten Beschäftigten ihren Wohnsitz in Berlin (8.729 SvB), Potsdam (6.712 SvB), Teltow-Fläming (3.818 SvB) und Brandenburg an der Havel (2.499 SvB). Innerhalb Brandenburgs folgten die Landkreise Havelland (1.122 SvB), Dahme-Spreewald (689 SvB) und Oberhavel (444 SvB). Aus Sachsen-Anhalt kamen 1.400 Beschäftigte in den Landkreis, u. a. aus den Landkreisen Wittenberg (530 SvB) und Jerichower Land (345 SvB). Weitere 436 Einpendler hatten ihren Wohnsitz in Polen. Im Folgenden werden die Pendlerverflechtungen für vier ausgewählte Kommunen dargestellt, die als Arbeitsort eine hohe Bedeutung haben.

ABBILDUNG 18: PENDLERSALDI DER KOMMUNEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2018*

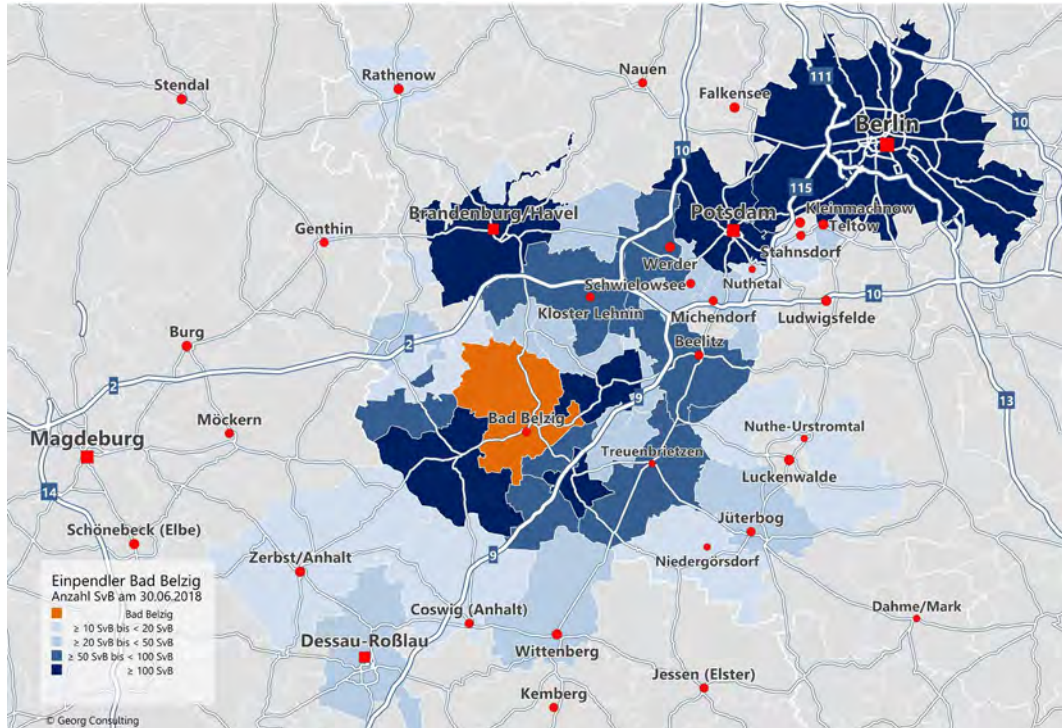


* STICHTAG: 30. JUNI; DER PENDLERSALDO ERRECHNET SICH AUS DER DIFFERENZ VON EINPENDLERN ZU AUSPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In den Unternehmen mit Sitz in der Kreisstadt Bad Belzig gab es im Jahr 2018 insgesamt 4.143 Beschäftigte. Mit einer Arbeitsplatzintensität von 381 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern kommt der Stadt eine wichtige Funktion als Arbeitsort zu. Ins-

gesamt gab es 2.486 Einpendler, was einem Anteil von 60,0 Prozent an allen Beschäftigten entspricht. Gleichzeitig gab es 2.661 Auspendler. Knapp zwei Drittel der Einpendler hatten ihren Wohnsitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark (1.556 SvB). Auf kommunaler Ebene kamen die meisten Beschäftigten aus Wiesenburg/Mark (333 SvB), Potsdam (236 SvB), Brandenburg an der Havel (177 SvB), Brück (155 SvB), Berlin (121 SvB), Niemege (114 SvB), Treuenbrietzen (99 SvB) und Werder (Havel) (87 SvB). Weitere 136 Einpendler kamen aus Sachsen-Anhalt (vgl. Abbildung 19).

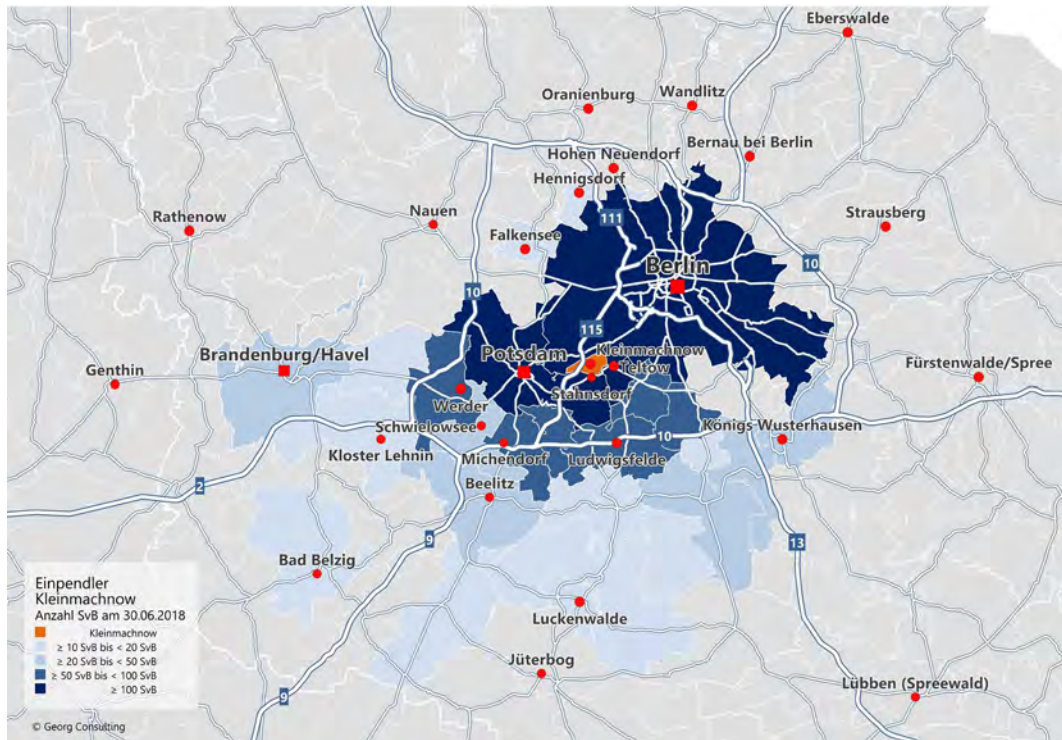
ABBILDUNG 19: PENDLERVERFLECHTUNGEN BAD BELZIG – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Durch die direkte Nähe Kleinmachnows zu Berlin und Potsdam bestehen enge Pendlerverflechtungen mit den beiden Oberzentren. Von den insgesamt 6.024 Beschäftigten am Arbeitsort kamen 89,4 Prozent von außerhalb (5.387 SvB). Gleichzeitig gab es viele Auspendler (5.576 SvB). Lediglich 22,0 Prozent der Einpendler kamen aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark (1.186 SvB), darunter am häufigsten aus den Nachbarkommunen Teltow (409 SvB) und Stahnsdorf (324 SvB), Werder (Havel) (81 SvB), Nuthetal (77 SvB) und Michendorf (67 SvB). Die Mehrheit der Einpendler kam aus Berlin (2.204 SvB) und Potsdam (963 SvB). Die Bundes- und Landeshauptstadt hatten als Wohnort zusammen einen Anteil von 58,8 Prozent an den Einpendlern. Weitere 334 Beschäftigte hatten ihren Wohnort im Landkreis Teltow-Fläming, davon größtenteils in den nördlichen Kommunen Ludwigsfelde (98 SvB), Blankenfelde-Mahlow (67 SvB) und Großbeeren (59 SvB) (vgl. Abbildung 20).

ABBILDUNG 20: PENDLERVERFLECHTUNGEN KLEINMACHNOW – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018*



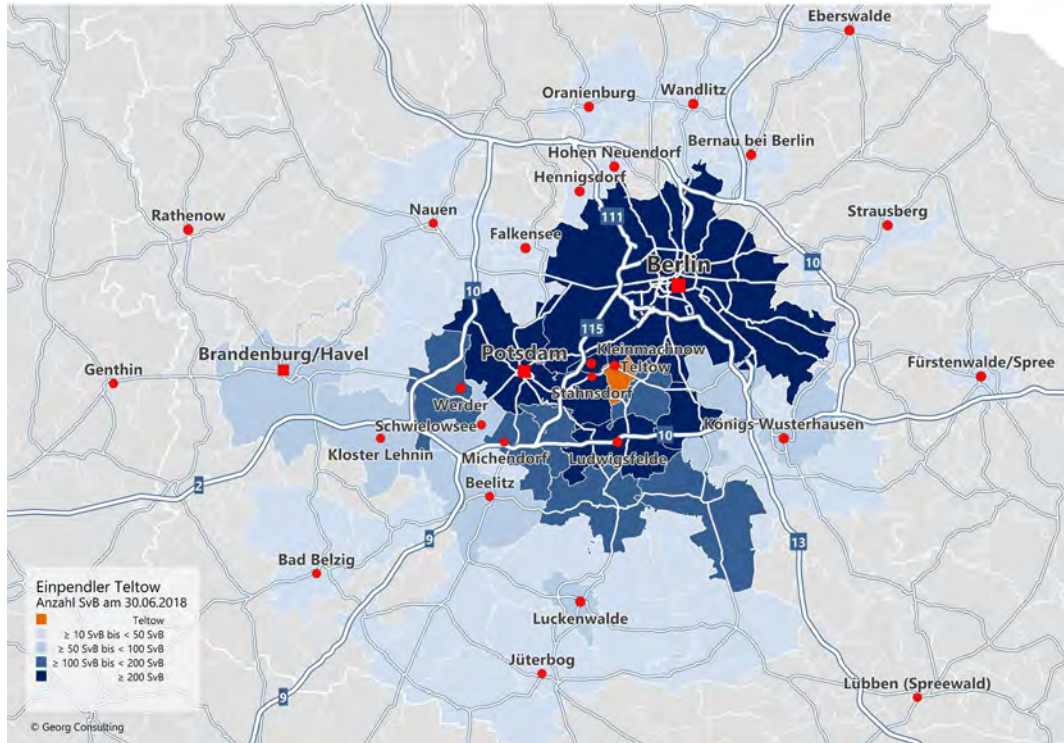
* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Stadt Teltow weist neben der Gemeinde Linthe als einzige Kommune einen Einpendlerüberschuss auf. Insgesamt gab es 10.068 Einpendler und 9.074 Auspendler (+994 SvB). Wie auch in Kleinmachnow bestehen lagebedingt enge Pendlerverflechtungen mit Berlin und Potsdam. Die Einpendlerquote lag bezogen auf die Gesamtbeschäftigung vor Ort (11.971 SvB) im Jahr 2018 bei 84,1 Prozent. Knapp die Hälfte der Einpendler kam aus Berlin (3.358 SvB) und Potsdam (1.477 SvB). Aus den anderen Kommunen im Landkreis Potsdam-Mittelmark kamen insgesamt 1.807 Beschäftigte bzw. 17,9 Prozent der Einpendler. Die häufigsten Wohnorte innerhalb des Landkreises waren die Nachbarkommunen Stahnsdorf (583 SvB) und Kleinmachnow (357 SvB), Werder (Havel) (149 SvB), Nuthetal (136 SvB), Michendorf (135 SvB) und Beelitz (97 SvB). Aus dem angrenzenden Landkreis Teltow-Fläming kam ebenfalls ein nennenswerter Anteil von 13,2 Prozent der Einpendler (1.327 SvB). Die häufigsten Wohnorte waren Ludwigsfelde (410 SvB), Blankenfelde-Mahlow (231 SvB), Großbeeren (175 SvB), Trebbin (110 SvB) und Zossen (106 SvB). Weitere 343 Beschäftigte hatten ihren Wohnort im Landkreis Dahme-Spreewald (vgl. Abbildung 21).

Die Stadt Werder (Havel) zählte im Jahr 2018 nach Teltow die meisten Beschäftigten am Arbeitsort (6.520 SvB). Die Einpendlerquote lag zuletzt bei 61,2 Prozent (3.992 SvB), wovon wiederum etwas mehr als ein Drittel der Einpendler im Landkreis Potsdam-Mittelmark wohnhaft waren (1.403 SvB). Die häufigsten Wohnorte waren Groß Kreutz (Havel) (420 SvB), Kloster Lehnin (313 SvB), Schwielowsee (163 SvB), Beelitz (131 SvB) und Michendorf (54 SvB). Auf kommunaler Ebene kamen aber auch in Werder (Havel) die meisten Einpendler aus Potsdam (852 SvB) und Berlin (497 SvB). Ihr Anteil lag zusammen ebenfalls bei rund einem Drittel. Das restliche

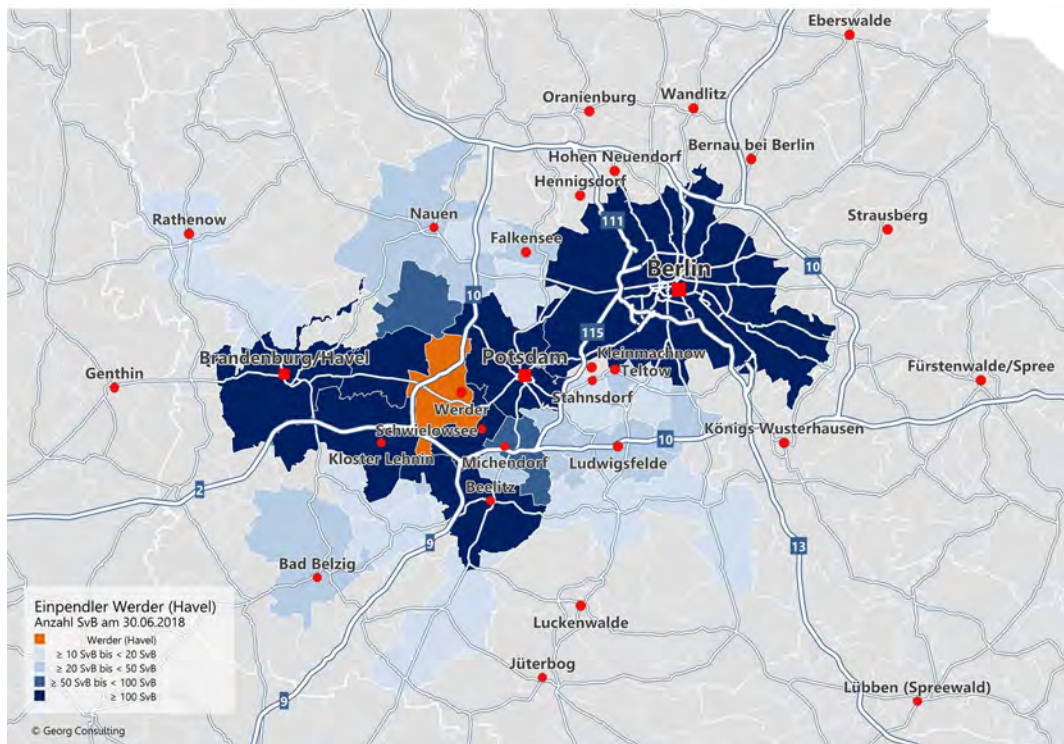
Drittel entfiel bezogen auf die Kreisebene u. a. auf die Stadt Brandenburg an der Havel (308 SvB) sowie die Landkreise Havelland (249 SvB) und Teltow-Fläming (154 SvB) (vgl. Abbildung 22).

ABBILDUNG 21: PENDLERVERFLECHTUNGEN TELTOW – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 22: PENDLERVERFLECHTUNGEN WERDER (HAVEL) – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR PENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

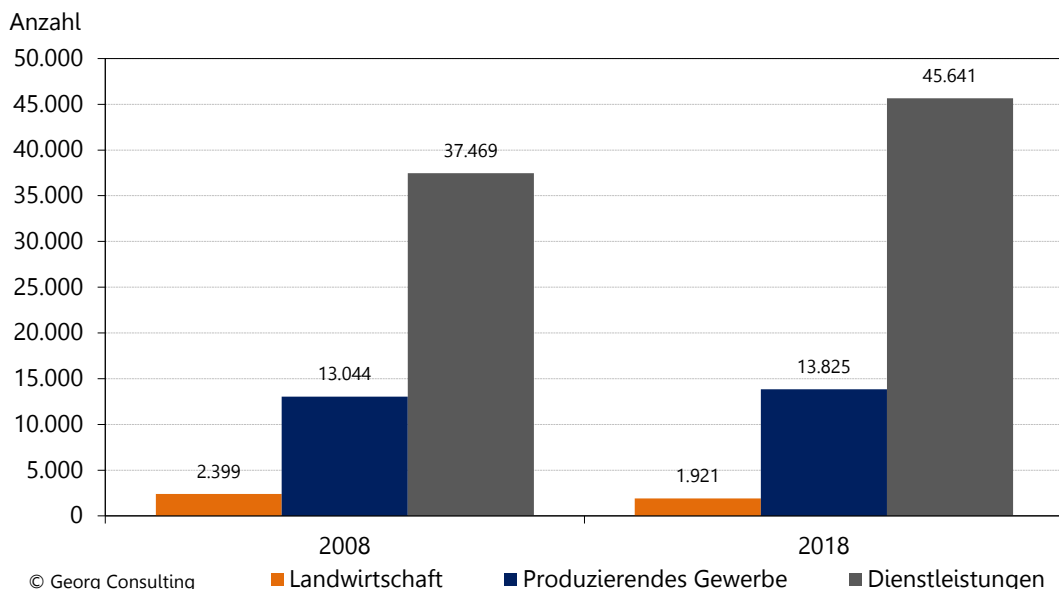
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 Beschäftigtenstruktur

Etwa drei von vier Beschäftigten im Landkreis Potsdam-Mittelmark waren im Jahr 2018 in den Dienstleistungsbranchen tätig (45.641 SvB). Der Anteil von 74,3 Prozent an der Gesamtbeschäftigung lag damit über den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (73,1 % bzw. 70,9 %). Einen überdurchschnittlichen Anteil hatte ebenfalls die Landwirtschaft mit 3,1 Prozent. Landesweit waren 2,4 Prozent der Beschäftigten in landwirtschaftlichen Betrieben angestellt, bundesweit lediglich 0,8 Prozent. Dementsprechend fiel der Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes mit 22,5 Prozent geringer als auf Landes- und Bundesebene aus (24,5 % bzw. 28,4 %).

Der weitaus überwiegende Teil des kreisweiten Beschäftigtenzuwachses am Arbeitsort (+8.473 SvB) entfiel dann auch auf die Dienstleistungen (+8.172 SvB). Dies entsprach einem Zuwachs um 21,8 Prozent, womit ein höheres Wachstum als im Landes- und ein geringeres als im Bundesdurchschnitt verzeichnet wurde (+16,9 % bzw. +23,7 %). Im Produzierenden Gewerbe wurden 781 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Dies entspricht einem Zuwachs um 6,0 Prozent, der damit ähnlich hoch wie im Landesdurchschnitt ausfiel (+6,2 %). Bundesweit baute die Industrie vergleichsweise mehr Arbeitsplätze auf (+7,9 %). In der Landwirtschaft fielen hingegen 478 bzw. 19,9 Prozent der Arbeitsplätze weg (vgl. Abbildung 23). Landesweit gab es ebenfalls einen Rückgang um 7,2 Prozent. Auf Bundesebene wurden hingegen zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen (+16,4 %).

ABBILDUNG 23: ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM ARBEITSORT IN DEN WIRTSCHAFTSSEKTOREN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008 UND 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Mehr als jeder vierte Arbeitsplatz im Landkreis Potsdam-Mittelmark entfiel im Jahr 2018 auf den Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (8.921 SvB) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (8.036 SvB). Danach folgten

die drei direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe (7.049 SvB), Verkehr und Lagerei (5.880 SvB) und Baugewerbe (5.763 SvB). Zusammen mit der Öffentlichen Verwaltung (5.451 SvB) entfielen auf die sechs beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige etwa zwei Drittel aller Beschäftigtenverhältnisse im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Lokations- und Entwicklungsquotient

Gemessen am Lokationsquotienten⁷ (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) höher oder geringer ausfällt, sind im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Land- und Forstwirtschaft (LQ 409,8), Verkehr und Lagerei (LQ 175,8), Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 175,2), Baugewerbe (LQ 167,1), Öffentliche Verwaltung (LQ 162,8) und das Gastgewerbe (LQ 129,8) hervorzuheben. So ist der Beschäftigtenanteil im Landkreis in der Land- und Forstwirtschaft also mehr als vier Mal so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Diesen Wirtschaftszweigen kommt somit eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung in der regionalen Wirtschaftsstruktur zu (vgl. Tabelle 5).

In Bezug auf die den Wirtschaftszweigen untergeordneten Branchen („Abteilungen“) lassen sich regionale Spezialisierungen insbesondere im Bereich Telekommunikation (LQ 669,5), Tiefbau (LQ 342,3), Kurier-, Express- und Postdienste (LQ 207,2), Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (LQ 202,4), Landverkehr (LQ 198,6), Handel mit Kfz (LQ 190,0) sowie im Bereich Forschung und Entwicklung (LQ 187,9) feststellen.

Der Entwicklungsquotient (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Potsdam-Mittelmark besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist. Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung (EQ > 100) bei einem gleichzeitig überdurchschnittlichen Lokationsquotienten (LQ > 100) gab es in den Wirtschaftszweigen Information und Kommunikation (EQ 120,5), Verkehr und Lagerei (EQ 115,3) sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (EQ 107,0) sowie in den Abteilungen Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (EQ 204,7), Lagerei sowie sonstige Dienstleistungen für den Verkehr (EQ 165,7), Telekommunikation (EQ 138,2) und sonstige überwiegend persönliche Dienstleistungen (EQ 131,6).

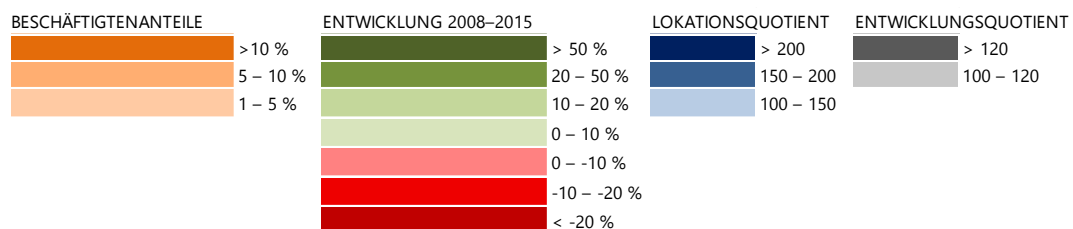
Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung (EQ > 100) bei einem gleichzeitig überdurchschnittlichen Lokationsquotienten (LQ < 100) verzeichneten die sonstigen Dienstleistungen (EQ 123,4), die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (EQ 115,1), das Verarbeitende Gewerbe (EQ 112,3) sowie Gesundheits- und Sozialwesen (EQ 102,5). Auf Ebene der Abteilungen sind die Dienstleistungen der Informationstechnologie (EQ 203,1), die Herstellung von Metallerzeugnissen (EQ 112,6) sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (EQ 102,1) zu erwähnen.

⁷ 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.

TABELLE 5: WIRTSCHAFTSZWEIGE UND AUSGEWÄHLTE ABTEILUNGEN – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	LK POTSDAM-MITTELMARK			BRANDENBURG			DEUTSCHLAND			LQ PM	EQ PM
	SVB 2018	Anteil SVB gesamt	Wachstum 2008-2018	SVB 2018	Anteil SVB gesamt	Wachstum 2008-2018	SVB 2018	Anteil SVB gesamt	Wachstum 2008-2018		
Stichtag 30. Juni	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	D=100	D=100
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	1.921	3,1	-19,9	20.474	2,4	-7,2	250.983	0,8	16,4	409,8	68,8
Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	59	0,1	-44,9	6.122	0,7	-8,5	67.737	0,2	-29,2	46,6	77,8
Verarbeitendes Gewerbe	7.049	11,5	19,2	116.160	13,7	6,2	6.930.836	21,1	6,2	54,5	112,3
HrSt. von Nahrungs- und Futtermitteln	1.192	1,9	19,2	16.068	1,9	3,0	631.029	1,9	11,8	101,1	106,6
Herstellung von Metallerzeugnissen	1.156	1,9	19,5	15.826	1,9	5,1	832.094	2,5	6,2	74,4	112,6
HrSt. v. DV-Gerät, elektr. u. opt. Erzeugn.	1.135	1,8	98,8	4.865	0,6	1,0	427.558	1,3	-2,9	142,1	204,7
Energieversorgung	137	0,2	-22,6	8.490	1,0	4,5	229.941	0,7	-1,3	31,9	78,4
Wasservers., Abwasser/Abfall, Umweltversch.	817	1,3	15,9	10.599	1,2	-4,7	249.636	0,8	14,8	175,2	100,9
Baugewerbe	5.763	9,4	-6,2	66.978	7,9	9,9	1.847.232	5,6	17,7	167,1	79,7
Hochbau	622	1,0	-44,2	9.826	1,2	-10,7	298.337	0,9	3,6	111,6	53,8
Tiefbau	1.388	2,3	-23,8	11.176	1,3	15,3	217.098	0,7	18,7	342,3	64,2
Vorber. Baust.arb., Bauinst., sonst. Ausbaugew.	3.753	6,1	17,0	45.976	5,4	14,2	1.331.797	4,1	21,2	150,9	96,5
Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	8.921	14,5	1,8	108.621	12,8	8,8	4.448.224	13,5	11,4	107,4	91,3
Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	2.327	3,8	23,3	19.632	2,3	5,8	655.715	2,0	8,1	190,0	114,1
Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	2.070	3,4	-34,5	23.097	2,7	-3,3	1.388.787	4,2	2,9	79,8	63,7
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	4.524	7,4	21,7	65.892	7,8	14,7	2.403.722	7,3	18,1	100,8	108,7
Verkehr und Lagerei	5.880	9,6	45,7	67.482	7,9	43,3	1.791.168	5,4	26,3	175,8	115,3
Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	2.431	4,0	16,3	24.078	2,8	41,3	655.494	2,0	40,4	198,6	82,9
Lagerei u. Erbr. v. sonst. DL f. d. Verkehr	2.244	3,7	87,0	30.469	3,6	43,1	743.238	2,3	12,9	161,7	165,7
Post-, Kurier- und Expressdienste	1.174	1,9	60,4	11.650	1,4	48,3	303.429	0,9	47,3	207,2	108,9
Gastgewerbe	2.627	4,3	36,1	30.631	3,6	31,1	1.083.683	3,3	36,2	129,8	99,9
Beherbergung	743	1,2	46,8	9.597	1,1	33,0	310.904	0,9	24,8	128,0	117,7
Gastronomie	1.884	3,1	32,3	21.034	2,5	30,2	772.779	2,4	41,4	130,5	93,6
Information und Kommunikation	2.158	3,5	56,0	12.329	1,5	-6,1	1.076.339	3,3	29,4	107,4	120,5
Telekommunikation	731	1,2	-21,0	1.600	0,2	-42,2	58.464	0,2	-42,8	669,5	138,2
DL der Informationstechnologie	1.217	2,0	231,6	6.676	0,8	55,5	702.748	2,1	63,2	92,7	203,1
Finanz- u. Versicherungs-DL	775	1,3	12,2	12.003	1,4	-0,8	965.658	2,9	-2,6	43,0	115,1
Grundstücks- und Wohnungswesen	550	0,9	24,2	8.194	1,0	15,9	265.308	0,8	23,3	111,0	100,7
Freiberuf., wissensch. u. techn. DL	2.880	4,7	20,9	35.674	4,2	25,2	2.227.324	6,8	47,7	69,2	81,9
Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	980	1,6	49,6	11.758	1,4	19,9	583.450	1,8	46,6	89,9	102,1
Forschung und Entwicklung	791	1,3	1,5	6.701	0,8	26,4	225.465	0,7	29,8	187,9	78,2
Sonstige wirtschaftliche DL	4.869	7,9	44,7	71.354	8,4	31,4	2.387.858	7,3	35,2	109,2	107,0
Gebäudebetreuung; Garten- u. Landschaftsbau	2.983	4,9	81,1	24.832	2,9	38,2	789.221	2,4	52,2	202,4	119,0
Dienstleistg. f. Untern. u. Privatpers.ang	912	1,5	-22,1	15.513	1,8	23,2	374.501	1,1	73,2	130,4	45,0
Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	5.451	8,9	-6,7	72.658	8,6	1,6	1.792.413	5,5	8,8	162,8	85,7
Erziehung und Unterricht	1.645	2,7	18,6	28.834	3,4	-17,5	1.273.484	3,9	24,0	69,2	95,7
Gesundheits- und Sozialwesen	8.036	13,1	38,3	141.101	16,6	32,3	4.793.699	14,6	34,9	89,8	102,5
Gesundheitswesen	4.182	6,8	13,9	62.843	7,4	21,1	2.447.432	7,4	24,8	91,5	91,3
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	2.177	3,5	66,9	28.348	3,3	43,7	1.039.097	3,2	34,0	112,2	124,6
Sozialwesen (ohne Heime)	1.677	2,7	100,8	49.910	5,9	42,6	1.307.170	4,0	60,0	68,7	125,5
Kunst, Unterhaltung und Erholung	418	0,7	27,8	8.050	0,9	13,1	292.931	0,9	34,5	76,4	95,1
Erbringung v. sonstigen Dienstleistungen	1.344	2,2	27,3	22.823	2,7	-6,5	826.822	2,5	3,2	87,0	123,4
Sonstige überwieg. persönliche DL	798	1,3	33,7	10.651	1,3	-3,5	320.699	1,0	1,6	133,2	131,6
Private Haushalte	84	0,1	86,7	561	0,1	122,6	49.202	0,1	40,4	91,4	132,9
Gesamt	61.387		16,0	849.148		13,4	32.870.228		18,7		97,7

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).



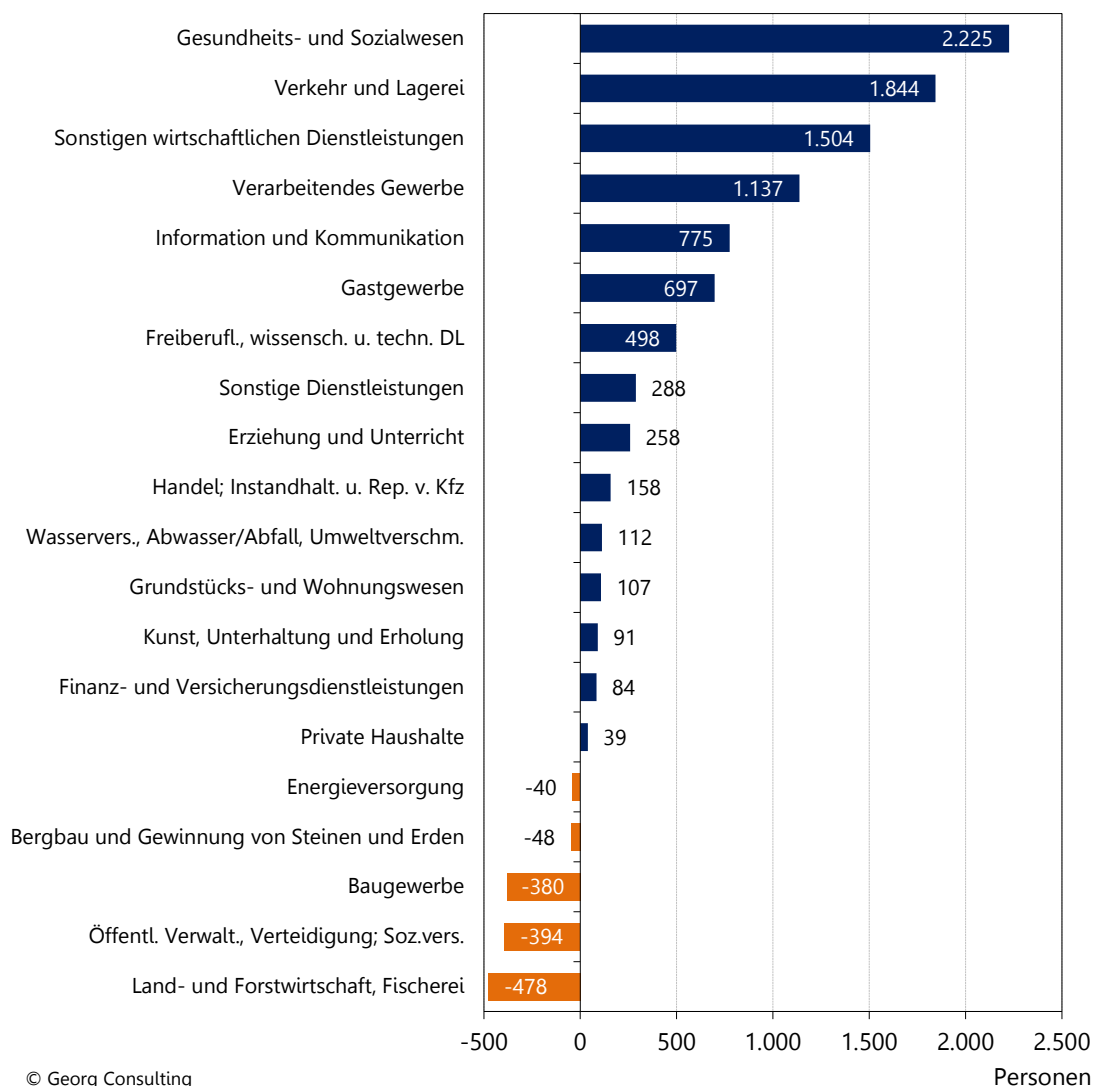
Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftszweigen

Die Beschäftigtenentwicklung stellte sich in den jeweiligen Wirtschaftszweigen sehr unterschiedlich dar. Während in den meisten Wirtschaftszweigen die Beschäftigung anstieg, gab es in fünf Wirtschaftszweigen zuletzt weniger Arbeitskräfte als im Ausgangsjahr 2008. Die deutlichsten Zuwächse verzeichneten das Gesundheits- und Sozialwesen (+2.225 SvB), der Bereich Verkehr und Lagerei (+1.844 SvB), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+1.504 SvB) und das Verarbeitende Gewerbe (+1.137 SvB). Innerhalb der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen

wuchsen vor allem die beiden Bereiche Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (+1.336 SvB) sowie Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien (+198 SvB).

Die höchsten prozentualen Zuwächse verzeichneten die Bereiche Information und Kommunikation (+56,0 %), Verkehr und Lagerei (+45,7 %), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+44,7 %), das Gesundheits- und Sozialwesen (+38,3 %) sowie das Gastgewerbe (+36,1 %). Rückläufige Entwicklungen betrafen vor allem die Land- und Forstwirtschaft (-478 SvB), die Öffentliche Verwaltung (-394 SvB) und das Baugewerbe (-380 SvB) (vgl. Abbildung 24). Während sich in der Landwirtschaft im Zeitverlauf ein sukzessiver Beschäftigtenrückgang in den vergangenen Jahren zeigte, gab es in der Öffentlichen Verwaltung und im Baugewerbe einen deutlichen Rückgang innerhalb eines Jahres in beiden Fällen vom Jahr 2011 auf 2012. Im Abgleich mit der kommunalen Entwicklung zeigen sich parallele Entwicklungen in Teltow für die Öffentliche Verwaltung und Seddiner See für das Baugewerbe.

ABBILDUNG 24: ENTWICKLUNG DER ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008–2018*



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI; OHNE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.4.2 Wissensintensive Branchen

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigtenstatistik 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 für wissensintensive Branchen sind u. a. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

Positiv zu bewerten ist, dass die Beschäftigung in den wissensintensiven Branchen mit einem Zuwachs von 22,5 Prozent stärker angestiegen ist als die Gesamtbeschäftigung im Landkreis. Gleichzeitig wurde in den wissensintensiven Branchen im Vergleich zur entsprechenden Entwicklung auf Landes- und Bundesebene ein geringeres Wachstum erzielt (+12,5 % bzw. +19,5 %). Insgesamt gab es im Jahr 2018 im Landkreis Potsdam-Mittelmark 12.696 Beschäftigte in den wissensintensiven Branchen. Dies entspricht einem Anteil von 20,7 Prozent an der Gesamtbeschäftigung, womit dieser ähnlich hoch ausfiel wie in Brandenburg (20,6 %). Bundesweit war es fast jeder dritte Arbeitsplatz (32,2 %). Aufgrund des dynamischen Wachstums konnte sich der Anteil seit dem Jahr 2008 um mehr als einen Prozentpunkt erhöhen (2008: 19,6 %). Landes- und Bundesweit blieb der Anteil auf einem ähnlichen Niveau.

Der größere Anteil der Beschäftigung entfiel sowohl auf Kreis-, Landes- und Bundesebene auf die wissensintensiven Dienstleistungen. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark zählten sie 10.055 Beschäftigte. Der Zuwachs der vergangenen Jahre belief sich auf 21,8 Prozent, womit die Unternehmen vor Ort anteilig mehr zusätzliche Arbeitsplätze schufen als im Land Brandenburg insgesamt (+15,9 %). Dies entsprach 2.336 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Bundesweit wurde jedoch ein noch höheres Wachstum verzeichnet (+26,6 %). Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag im Landkreis Potsdam-Mittelmark dann auch mit 16,4 Prozent über dem Landes- und unter dem Bundesdurchschnitt (14,8 % bzw. 20,8 %).

Innerhalb der wissensintensiven Dienstleistungen zählte das Gesundheitswesen (4.182 SvB) mit Abstand die meisten Beschäftigten. Es folgten die Dienstleistungen der Informationstechnologie, die u. a. die Entwicklung von Software und Computersystemen umfasst, (1.217 SvB), Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (980 SvB), Forschung und Entwicklung (780 SvB) sowie Telekommunikation (731 SvB). Regionale Spezialisierungen bestehen in den Bereichen Telekommunikation (LQ 669,5) Forschung und Entwicklung (LQ 187,9), Veterinärwesen (LQ 174,6) sowie Versicherungen und Pensionskassen (LQ 160,1). Wesentliche Treiber des Beschäftigungszuwachses waren die Dienstleistungen der Informationstechnologie (+850 SvB), das Gesundheitswesen (+510 SvB), Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (+325 SvB) sowie Versicherungen und Pensionskassen (+198 SvB).

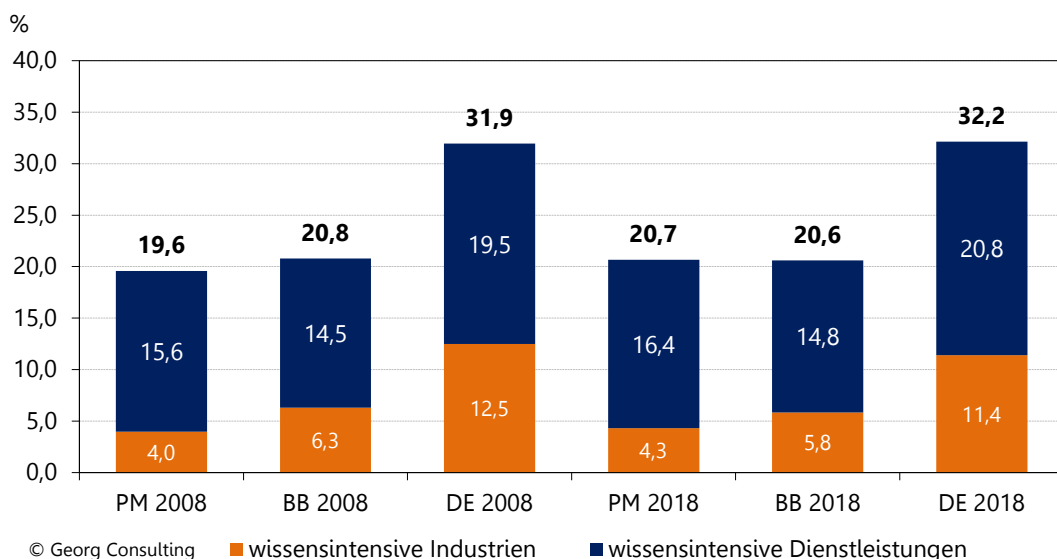
Die Forschungslandschaft im Landkreis Potsdam-Mittelmark besteht aus mehreren Instituten und Einrichtungen sowie Unternehmen. In der Gemeinde Nuthetal sitzen im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke, unweit der Grenze zur Landeshauptstadt Potsdam,

das Institut für Getreideverarbeitung (IGV) sowie das Deutsche Institut für Ernährungsforschung (DIfE). Des Weiteren befinden sich in Teltow das Institut für Biomaterialforschung, das Forschungsinstitut für bioaktive Polymersysteme e. V. (BIO POS) sowie die Forschungsstelle für Polymermaterial und Composite (PYCO) des Fraunhofer-Instituts für Zuverlässigkeit und Mikrointegration (IZM). In Der Gemeinde Niemegk sitzt das Adolf-Schmidt-Observatorium für Geomagnetismus des GeoForschungsZentrums Potsdam (GFZ) und in Groß Kreutz die Lehr- und Versuchsanstalt für Tierzucht und Tierhaltung e. V. Der Landkreis profitiert zudem von der Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam mit seinen zahlreichen Forschungseinrichtungen. Das Unternehmen Herbstreith & Fox GmbH in Werder (Havel) betreibt am Standort eine Forschungsabteilung im Bereich Pektin- und Lebensmittel.

Die wissensintensiven Industrien umfassten insgesamt 2.641 Beschäftigte im Landkreis. Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung deutlich um 25,6 Prozent angestiegen (+539 SvB). Auf Landes- und Bundesebene wurde ein deutlich geringerer Zuwachs erzielt (+4,7 % bzw. +8,3 %). Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung stieg zwar auf 4,3 Prozent an, lag jedoch immer noch unter dem Landes- und deutlich unter dem Bundesniveau (5,8 % bzw. 11,4 %).

Aufgrund der statistischen Datenschutzrichtlinien liegen für fünf Branchen keine Daten zur Beschäftigung vor. Dies betrifft 14,0 Prozent bzw. 370 Beschäftigte. Unter den restlichen sieben Branchen gab es die meisten Beschäftigten in der Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (1.135 SvB), im Maschinenbau (421 SvB) und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen bzw. von Produkten, die Elektrizität erzeugen, verteilen und verwenden (354 SvB). Der Zuwachs geht fast ausschließlich auf die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen zurück, wo sich die Beschäftigung in den vergangenen zehn Jahren verdoppelte (+564 SvB) (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2008 UND 2018*



* 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 (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige eingestuft, da sie auf entsprechend ausgewiesene Flächen angewiesen sind. Im Jahr 2018 entfielen 30,4 Prozent der Beschäftigtenverhältnisse im Landkreis Potsdam-Mittelmark auf sie (18.692 SvB). Der Anteil lag damit leicht über dem Landes- und unter dem Bundesdurchschnitt (29,5 % bzw. 32,2 %). Seit dem Jahr 2008 hat sich die Beschäftigung ähnlich hoch wie die Gesamtbeschäftigung erhöht (+16,2 %). Die Beschäftigtenentwicklung verlief damit dynamischer als auf Landes- und Bundesebene (+15,3 % bzw. +11,1 %). Der absolute Zuwachs umfasste 2.601 zusätzliche Arbeitsplätze.

Verarbeitendes Gewerbe

Das Verarbeitende Gewerbe ist im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich weniger stark vertreten. Der Beschäftigtenanteil lag zuletzt bei 11,5 Prozent gegenüber 21,1 Prozent in Deutschland. Der Lokationsquotient lag bei 54,5. Auf Landesebene fiel der durchschnittliche Beschäftigtenanteil mit 13,7 Prozent ebenfalls höher aus. Dennoch konnte ein deutliches Wachstum im Verarbeitenden Gewerbe von 19,2 Prozent erzielt werden. Insgesamt wurden 1.137 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Landes- und Bundesweit lag der Zuwachs bei lediglich 6,2 Prozent.

Neben den Unternehmen im Bereich der Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (+564 SvB), verzeichneten auch Unternehmen in der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (+192 SvB), von Metallerzeugnissen (+189 SvB) und von sonstigen Waren (+137 SvB) höhere Zuwächse. Im Jahr 2018 gab es die meisten Beschäftigten dann auch in den drei erstgenannten Branchen. Sie zählten jeweils rund 1.100 bis 1.200 Beschäftigte. Danach folgten die Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (457 SvB), der Maschinenbau (421 SvB), die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (354 SvB) und von sonstigen Waren (311 SvB).

Baugewerbe

Das Baugewerbe ist im Landkreis Potsdam-Mittelmark hingegen deutlich überrepräsentiert, da es von der Nähe zu Berlin und Potsdam profitiert. Der Beschäftigtenanteil lag im Jahr 2018 bei 9,4 Prozent gegenüber 7,9 Prozent in Brandenburg und 5,6 Prozent in Deutschland. Der Lokationsquotient erreichte einen Wert von 167,1. Seit dem Jahr 2008 hat sich die Beschäftigung jedoch um 6,6 Prozent verringert (-380 SvB). Infolgedessen sank der Beschäftigtenanteil, der im Jahr 2008 noch bei 11,6 Prozent lag.

Der Wirtschaftszweig ist in die drei Abteilungen Hochbau, Tiefbau sowie Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe gegliedert. Sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau gab es deutliche Rückgänge (-44,2 % bzw. -23,8 %). Bezogen auf die beiden Branchen gab es zuletzt 926 Beschäftigte weniger als im Jahr 2008. In der dritten Abteilung wurden hingegen 546 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (+17,0 %). Von den zuletzt insgesamt 5.763 Beschäftigten

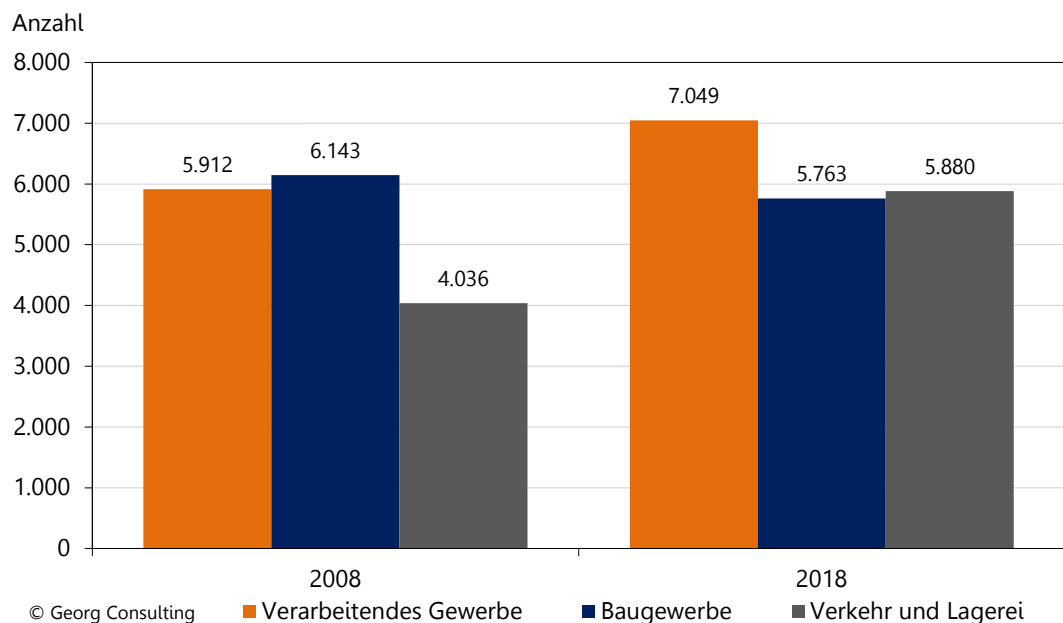
im Baugewerbe entfiel dann auch ein erheblicher Teil auf diese Branche (3.753 SvB). Der Hochbau zählte 622 und der Tiefbau 1.388 Beschäftigte. Im Tiefbau waren mehr als drei Mal so viele Menschen tätig wie im Bundesdurchschnitt (LQ 342,3).

Verkehr und Lagerei

Der Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei ist in fünf Abteilungen unterteilt. Von den insgesamt 5.880 Beschäftigten im Jahr 2018 waren die meisten im Bereich Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen (2.431 SvB) und im Bereich Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr (2.244 SvB) tätig (vgl. Abbildung 26). Auf die Kurier-, Express- und Postdienste, auch KEP-Dienste genannt, entfielen 1.174 Arbeitsplätze. Die Luft- und Schifffahrt kommt zusammen auf 31 Beschäftigte.

Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Beschäftigung deutlich um 45,7 Prozent (+1.844 SvB). Landesweit wurde ein ähnlicher Zuwachs in Höhe von 43,3 Prozent erzielt, bundesweit lag der Zuwachs bei 26,3 Prozent. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Zuwachs teilweise auf die Neuordnung von Beschäftigten innerhalb der Wirtschaftszweigstatistik zugunsten des Bereichs Lagerei um knapp 900 Beschäftigte im Jahr 2018 zurückzuführen ist. Sie waren vorher den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen zugeordnet. Bis zum Jahr 2017 lag der Beschäftigtenzuwachs auf Wirtschaftszweigebene bei 18,1 Prozent.

ABBILDUNG 26: ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008 UND 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Bereich Lagerei gab es aufgrund des statistischen Effekts zuletzt 1.044 Beschäftigte mehr als im Ausgangsjahr (+87,0 %). Bis zum Jahr 2017 lag der Zuwachs bei lediglich 153 Beschäftigten bzw. 12,8 Prozent. Die positive Entwicklung ist also maßgeblich auf die statistische Neuordnung als auf Ansiedlungen oder Unternehmensexpansionen zurückzuführen. In den Bereichen Landverkehr und KEP-Dienste

gab es jedoch deutliche Zuwächse. Im Landverkehr erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 341 bzw. 16,3 Prozent. KEP-Dienste schufen 442 zusätzliche Arbeitsplätze (+60,4 %). Auf Landes- und Bundesebene wurden, u. a. durch den Online-Handel, ebenfalls sehr hohe Zuwächse bei den KEP-Diensten verzeichnet (+48,3 % bzw. +47,3 %). Der Lokationsquotient der KEP-Dienste lag bei 207,2, also waren im Verhältnis doppelt so viele Menschen im Landkreis als im Bundesdurchschnitt in dieser Branche tätig. Dies war auch im Landverkehr der Fall (LQ 198,6). Wie auch im Baugewerbe hatte der Bereich Verkehr und Lagerei insgesamt einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil von 9,6 Prozent. In Brandenburg lag ihr Anteil bei 7,9 Prozent und bundesweit bei 5,4 Prozent. Der Lokationsquotient betrug auf Wirtschaftszweigebene 175,8.

2.4.4 Betriebsstätten

Neben der Zahl der Beschäftigten stieg auch die Zahl der Betriebsstättenzahl⁸ im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Betrachtungszeitraum an. Insgesamt gab es im Jahr 2018 5.740 Betriebsstätten und damit 456 mehr als im Jahr 2008 (+8,6 %). Das prozentuale Wachstum fiel deutlich stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus (+4,9 % bzw. +5,7 %). Das Wachstum fand dabei in allen Betriebsgrößen statt. Ein Großteil der Betriebe im Landkreis sind Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten (4.606 Betriebe). Seit dem Jahr 2008 kamen 303 Kleinstbetriebe hinzu (+7,0 %). Der Zuwachs in dieser Betriebsgröße war damit überdurchschnittlich hoch. Er lag auf Landes- und Bundesebene bei lediglich 2,1 bzw. 1,9 Prozent. Die Zahl der Kleinunternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten erhöhte sich um 14,1 Prozent und damit weniger deutlich als im landes- und bundesweiten Durchschnitt (+16,3 bzw. +21,4 %). Insgesamt waren es zuletzt 922 Betriebe (2008: 808 Betriebe).

Die Zahl der mittelständischen Betriebe mit 50 bis 249 Beschäftigten summierte sich zuletzt auf 192. Gegenüber dem Ausgangsjahr sind das 35 Betriebe mehr. Der Zuwachs betrug 22,3 Prozent und lag damit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (+16,9 % bzw. +20,2 %). Bei den restlichen 20 Betriebe handelt es sich um große Unternehmen mit mindestens 250 Beschäftigten (vgl. Abbildung 27).

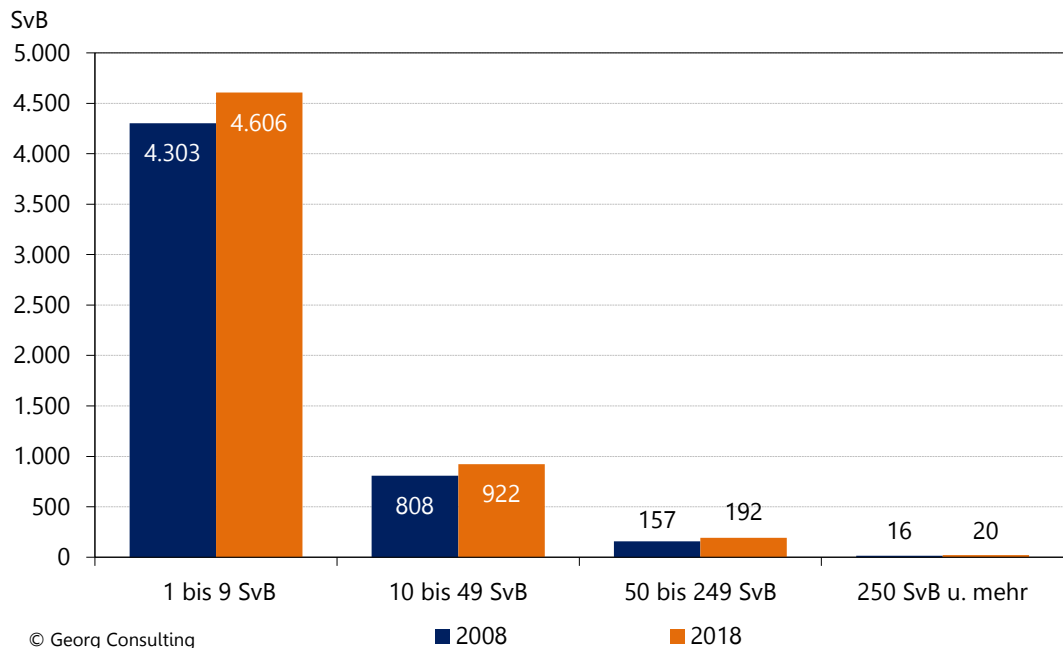
Seit dem Jahr 2008 kamen vier Großbetriebe hinzu (+25,0 %). Landes- und Bundesweit fiel der Zuwachs weniger deutlich aus (+14,0 % bzw. +20,1 %). Eine steigende Zahl von Betrieben in einer Betriebsgrößenklasse kann einerseits auf Ansiedlungen und andererseits aber auch auf Unternehmenswachstum zurückgeführt werden, wodurch ein Betrieb in die nächsthöhere Kategorie fällt.

Der Anteil der Kleinstunternehmen an allen Betriebsstätten lag mit 80,2 Prozent über dem landes- und bundesweiten Durchschnitt (78,4 % bzw. 77,4 %). Demgegenüber fielen die Anteile in den anderen Betriebsgrößenklassen geringer als auf Landes- und Bundesebene aus. Der Anteil der Kleinunternehmen bezifferte sich auf 16,1 Prozent, während es landes- und bundesweit 17,1 bzw. 17,6 Prozent waren. Die mittelständischen Betriebe hatten wiederum einen Anteil von 3,3 Prozent. Auf

⁸ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

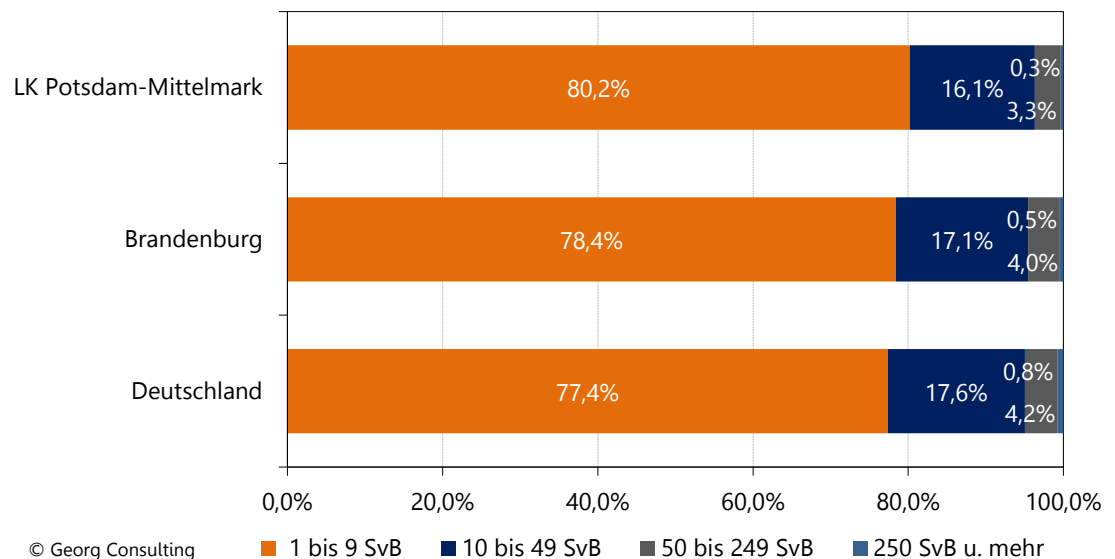
Landes- und Bundesebene waren es 4,0 bzw. 4,2 Prozent. Große Unternehmen hatten mit 0,3 Prozent einen weniger als nur halb so großen Anteil im Landkreis wie im Bundesdurchschnitt (0,8 %). Landesweit waren 0,5 Prozent aller Betriebe Großunternehmen (vgl. Abbildung 28). Im Durchschnitt zählten die Betriebe im Landkreis Potsdam-Mittelmark elf Beschäftigte und waren damit etwas kleiner als im landes- und bundesweiten Vergleich, wo es über alle Branchen hinweg 13 bzw. 15 Mitarbeiter waren. Darüber hinaus gibt es weitere Unternehmen ohne sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

ABBILDUNG 27: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008 UND 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 28: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Hinsichtlich der Branchenstruktur nach Wirtschaftszweigen ist ein Großteil der Betriebe den Dienstleistungen zuzuordnen. Ihr Anteil an allen Betrieben lag im Jahr 2018 bei 71,8 Prozent und fiel damit im Gegensatz zur Beschäftigtenentwicklung geringer als im Landes- und Bundesdurchschnitt aus (74,2 % bzw. 77,7 %). Der Betriebsstättenzuwachs ging fast vollständig auf Dienstleistungsbetriebe zurück. Von den insgesamt 456 zusätzlichen Betrieben entfielen 453 Betriebe auf die Dienstleistungen (+12,3 %). Hingegen blieb die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe unverändert bei 258. Ihr Anteil lag bei 4,5 Prozent, während es landes- und bundesweit 3,9 bzw. 2,7 Prozent waren.

Die Zahl der Betriebe im Produzierenden Gewerbe erhöhte sich um drei auf 1.360 (+0,2 %). Der Zuwachs war zwar gering, ist jedoch im Kontext eines rückläufigen Trends auf Landes- und Bundesebene (-0,1 % bzw. -1,0 %) positiv zu bewerten. Zum Produzierenden Gewerbe wurden zuletzt 23,7 Prozent aller Betriebe zugeordnet. Der Anteil lag somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (21,9 % bzw. 19,5 %). Der Anteil fiel dann auch höher aus, da die Betriebe durchschnittlich weniger Mitarbeiter hatten. Sie waren im Landkreis mit zehn Beschäftigten deutlich kleiner als im Bundesdurchschnitt (22 SvB). Landesweit zählten produzierende Betriebe durchschnittlich 14 Beschäftigte.

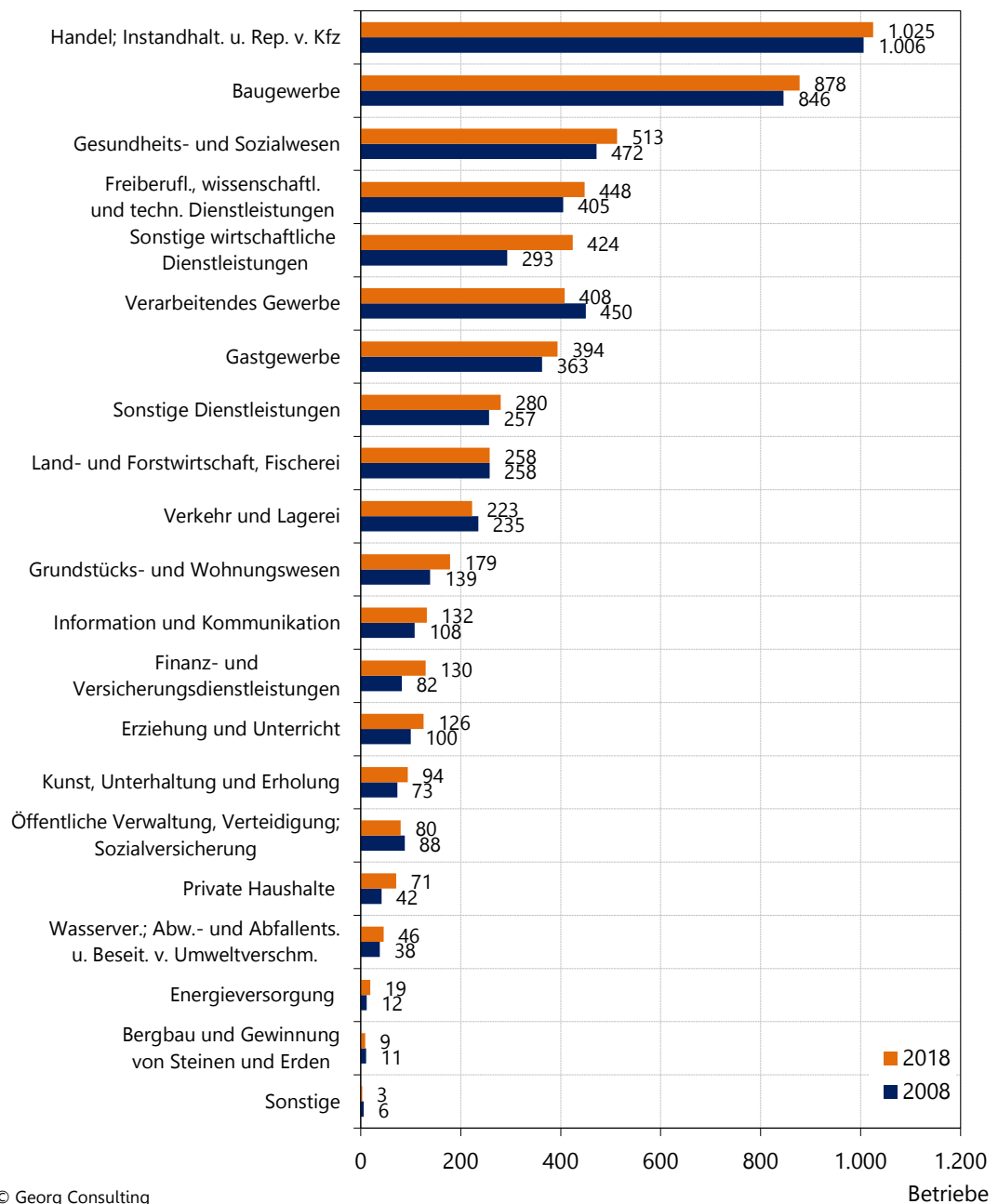
Die meisten Betriebe gab es mit Abstand im Handel (1.025 Betriebe) und im Baugewerbe (878 Betriebe). Die größten absoluten Zuwächse gab es in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+131 Betriebe). Diese Betriebe beziehen sich auf eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit, wie z. B. die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften, Wach- und Sicherheitsdienste oder Gebäudebetreuung. Weitere deutliche Zuwächse verzeichneten die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+48 Betriebe), die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+43 Betriebe), das Gesundheits- und Sozialwesen (+41 Betriebe) und das Grundstücks- und Wohnungswesen (+40 Betriebe) (vgl. Abbildung 29).

Lediglich in vier Wirtschaftszweigen ging die Zahl der Betriebsstätten zurück. Dies betraf vor allem die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige. Insgesamt zählten sie im Jahr 2018 1.509 Betriebe und damit 22 weniger als im Jahr 2008 (-1,4 %). Damit lag die Entwicklung im bundesweiten Trend (-1,7 %). Landesweit gab es jedoch eine relativ stabile Entwicklung (-0,1 %). Im Landkreis wurden zuletzt 26,3 Prozent der Betriebe diesen drei Wirtschaftszweigen zugeordnet. Während es landes- und bundesweit 25,2 bzw. 22,5 Prozent waren.

Am deutlichsten fiel der Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe aus. Die Zahl der Betriebe verringerte sich von 450 auf 408 (-9,3 %). In dem Wirtschaftszweig zeigte sich auch landes- und bundesweit ein Konsolidierungsprozess in den vergangenen Jahren (-8,7 % bzw. -11,1 %). Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ebenfalls einen Rückgang von 235 auf 223 Betriebe (-5,1 %). Auch in dieser Branche gab es landes- und bundesweit einen Rückgang der Betriebsstätten, der jedoch geringer ausfiel als im Landkreis (-0,4 % bzw. -2,6 %). Das Baugewerbe verzeichnete aufgrund der anhaltend guten Baukonjunktur einen Zuwachs, wobei dieser im Landkreis mit 3,8 Prozent geringer als auf Landes- und Bundesebene ausfiel (+4,8 % bzw. +7,2 %).

Die Betriebe in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen hatten im Landkreis Potsdam-Mittelmark durchschnittlich zwölf Beschäftigte und waren damit ebenfalls deutlich kleiner als im Bundesdurchschnitt (22 SvB) und leicht kleiner als im Landesdurchschnitt (15 SvB). Der Abstand zeigt sich insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe mit durchschnittlich 17 Beschäftigten je Betrieb im Landkreis, während es bundesweit 40 Beschäftigte waren. Der Abstand zum Landesdurchschnitt fällt geringer aus (25 SvB). Betriebe im Baugewerbe waren mit sieben Mitarbeitern ähnlich groß. Logistikbetriebe waren sogar mit 26 Mitarbeitern im Durchschnitt leicht größer als auf Landes- und Bundesebene (23 SvB bzw. 22 SvB).

ABBILDUNG 29: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2008 UND 2018*



© Georg Consulting

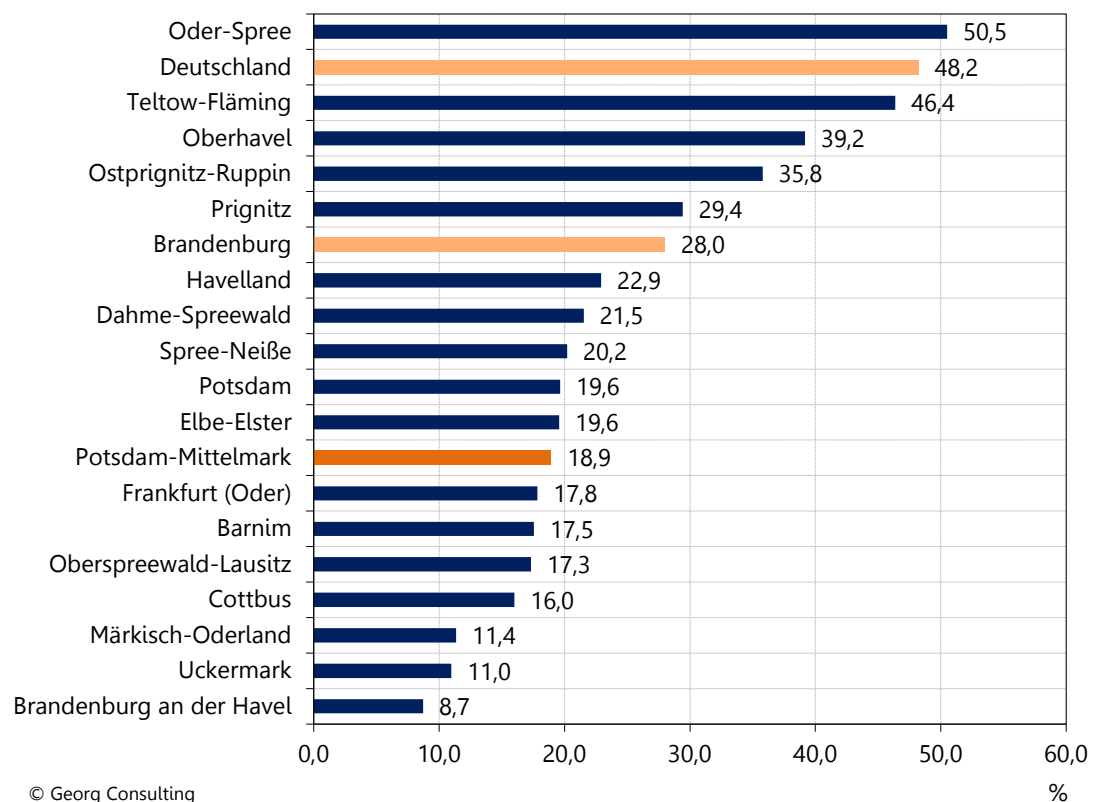
* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.4.5 Außenhandel

Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes im Land Brandenburg erwirtschafteten im Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von 26,27 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 1,13 Mrd. Euro auf den Landkreis Potsdam-Mittelmark (4,3 %). Der sogenannte Auslandsumsatz⁹, sprich die Exporte, trugen landesweit zu 28,0 Prozent zum Umsatz bei (7,36 Mrd. Euro). Die Exportquote fiel damit deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt aus, wo fast die Hälfte des Umsatzes durch Exporte generiert wurde (48,2 %). Lediglich der Landkreis Oder-Spree erzielte mit 50,5 Prozent einen noch höheren Wert. Im Landkreis Teltow-Fläming lag die Exportquote nur leicht unter dem bundesweiten Niveau (46,4 %). Die beiden Landkreise hatten dann auch den weitaus größten Anteil am landesweiten Auslandsumsatz (18,0 % bzw. 26,3 %).

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark lag mit einer Exportquote von 18,9 Prozent auf dem elften Rang der 18 Stadt- und Landkreise in Brandenburg. Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes kamen auf ein Exportvolumen von rund 214 Mio. Euro. Zum Vergleich. Im Landkreis Teltow-Fläming summierte sich der Auslandsumsatz auf rund 1,94 Mrd. Euro. Der Anteil am landesweiten Auslandsumsatz lag bei 2,9 Prozent. Insgesamt zeigt sich also eine relativ geringe internationale Verflechtung des Verarbeitenden Gewerbes im Landkreis (vgl. Abbildung 30).

ABBILDUNG 30: ANTEIL DES AUSLANDSUMSATZES AM GESAMTUMSATZ DER BETRIEBE IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2017



© Georg Consulting
 QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

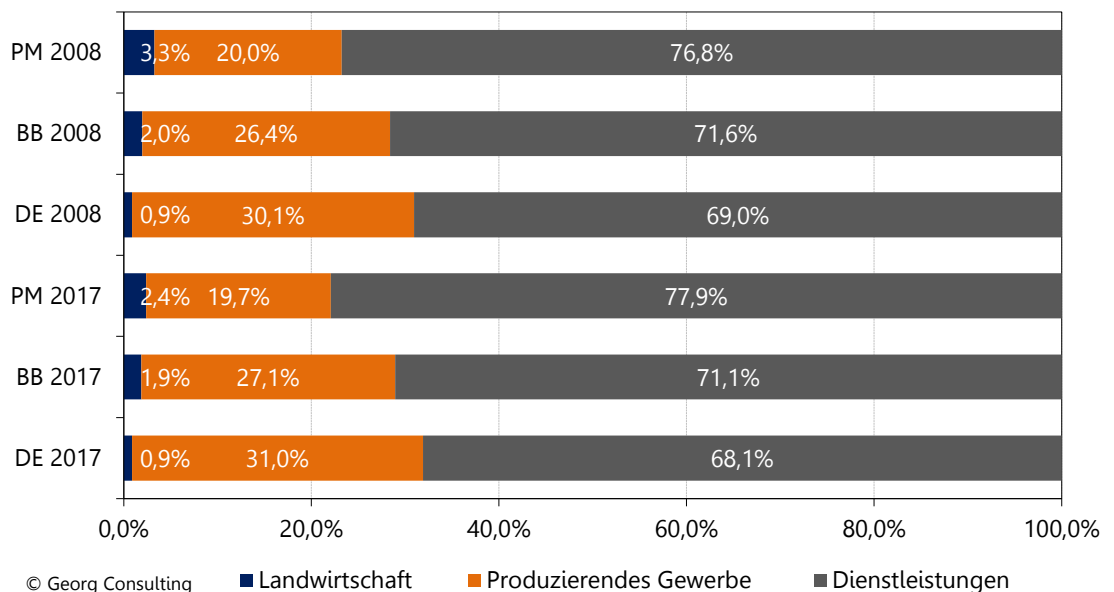
⁹ Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.

2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Bruttowertschöpfung summierte sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Jahr 2017 auf insgesamt rund 4,78 Mrd. Euro. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von 77,9 Prozent wird davon durch Dienstleistungsunternehmen erwirtschaftet (3,73 Mrd. Euro). Der Anteil lag damit rund sieben Prozentpunkte über dem landesweiten und etwa zehn Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Landwirtschaft hatte ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 2,4 Prozent (114 Mio. Euro).

Dementsprechend fiel der Anteil des Produzierenden Gewerbes (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Bergbau, Energie-, Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft) mit 19,7 deutlich geringer aus (942 Mio. Euro). Landesweit trugen die Unternehmen 27,1 Prozent zur Bruttowertschöpfung bei, bundesweit waren es sogar 31,0 Prozent. Im Zeitverlauf erhöhte sich der Anteil der Dienstleistungen entgegen des landes- und bundesweiten Trends. Im Jahr 2008 lag dieser noch bei 76,8 Prozent. Die Anteile der Landwirtschaft und des Produzierenden Gewerbes verringerten sich hingegen gegenüber dem Jahr 2008 (vgl. Abbildung 31).

ABBILDUNG 31: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2008 UND 2017*



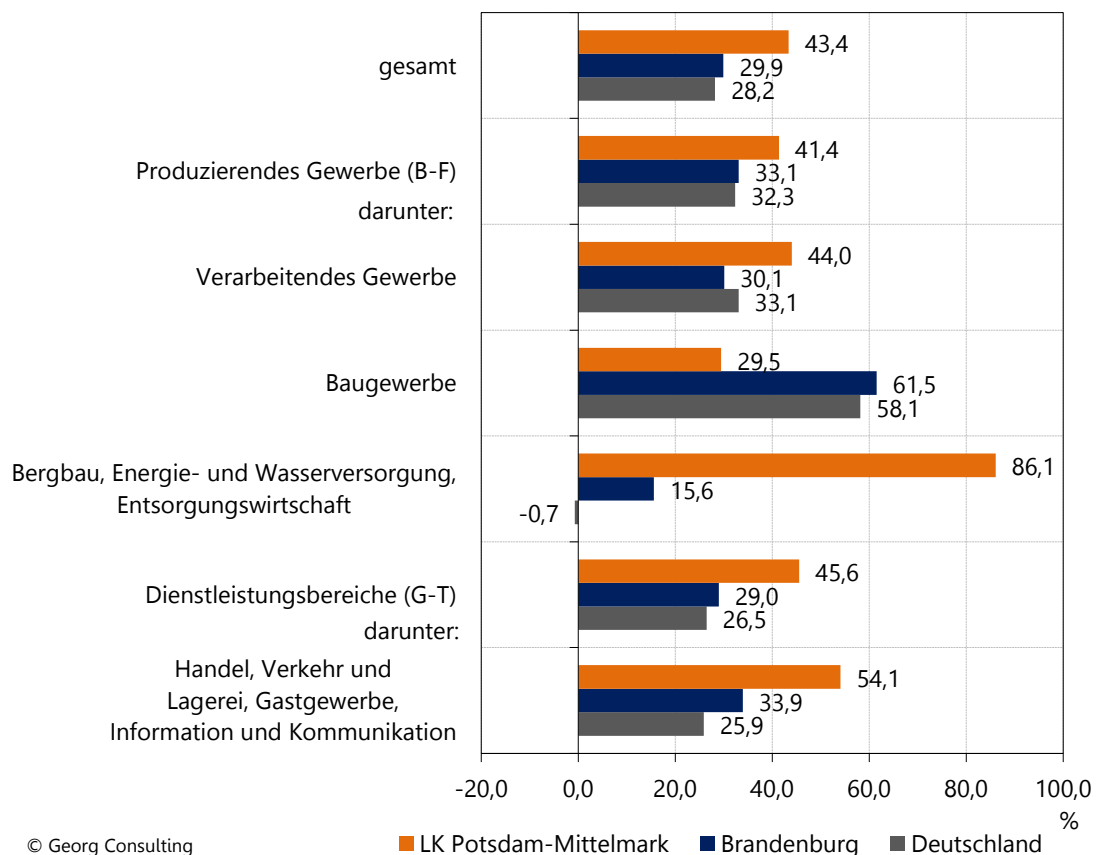
* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Seit dem Jahr 2008 hat sich die Bruttowertschöpfung im Landkreis Potsdam-Mittelmark um 43,4 Prozent erhöht. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um ca. 1,48 Mrd. Euro (2008: 3,33 Mrd. Euro). Die wirtschaftliche Entwicklung verlief in den vergangenen Jahren im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt deutlich dynamischer (+29,9 % bzw. +28,2 %). Dies trifft sowohl auf die Dienstleistungen als auch auf das Produzierende Gewerbe zu. In den Dienstleistungen erhöhte sich die Bruttowertschöpfung um 45,6 Prozent. Landes- und bundesweit lag das Wachstum bei 29,0 bzw. 26,5 Prozent. In den dazugehörigen Wirtschaftszweigen Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation lag der Zuwachs sogar bei 54,1 Prozent.

Im Produzierenden Gewerbe gab es einen ähnlichen Zuwachs der Bruttowertschöpfung um 41,4 Prozent, der ebenfalls deutlich dynamischer als auf Landes- und Bundesebene ausfiel (+33,1 % bzw. +32,3 %). Innerhalb der Industrie erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe um 44,0 Prozent auf 419 Mio. Euro (2008: 291 Mio. Euro). Im Baugewerbe gab es einen vergleichsweise geringen Zuwachs von 29,5 Prozent auf 401 Mio. Euro. Im Landes- und Bundesdurchschnitt stieg die Bruttowertschöpfung deutlich stärker an (+61,5 % +58,1 %). Für den Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei liegen keine separaten Daten vor. Sie sind Teil der Gruppe Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation.

Auffällig ist, dass das Baugewerbe fast ähnlich stark wie das Verarbeitende Gewerbe zur Wertschöpfung beiträgt. Bundesweit beträgt das Verhältnis etwa eins zu fünf. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung lag im Landkreis Potsdam-Mittelmark zuletzt bei 7,9 Prozent, während es landesweit 12,7 Prozent und bundesweit 21,1 Prozent waren. Für das Baugewerbe zeigt sich ein gegenteiliges Bild mit einem Anteil von 7,6 Prozent im Landkreis, 6,3 Prozent in Brandenburg und 4,4 Prozent im Bundesdurchschnitt.

ABBILDUNG 32: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2017*



* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Wirtschaftszweige Bergbau, Energie-, Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft erwirtschafteten ca. 122 Mio. Euro – ein immenser Anstieg gegenüber dem Jahr 2008 und u. a. auf die Windenergiebranche zurückzuführen (+86,1 %). Der

Zuwachs fiel deutlich stärker als im Landesdurchschnitt aus. Bundesweit gab es aufgrund des Strukturwandels in der Energiebranche sogar einen leichten Rückgang in der Bruttowertschöpfung (vgl. Abbildung 32). Die Bruttowertschöpfung in der Landwirtschaft ist aufgrund der Abhängigkeit von der Ernte im Zeitverlauf deutlichen Schwankungen unterlegen, wodurch Aussagen zur Entwicklung der Wertschöpfung nicht zielführend sind.

Produktivitätsniveau und -entwicklung

Die Produktivität, die sich aus der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen ergibt, lag im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Jahr 2017 bei 54.172 Euro. Damit erreichte das Produktivitätsniveau 94,1 Prozent des landesweiten und 81,2 Prozent des bundesweiten Durchschnitts (57.559 Euro bzw. 66.744 Euro). Die Produktivitätsentwicklung im Landkreis Potsdam-Mittelmark verlief in den vergangenen Jahren positiv (+25,0 %). Damit wurde ein leicht höherer Produktivitätsgewinn im Vergleich zum Landesdurchschnitt erzielt (+24,1 %). Bundesweit erhöhte sich die Produktivität in geringerem Maße um 18,3 Prozent. Damit konnte der Abstand zum Bundesdurchschnitt im Zeitverlauf verringert werden. Im Jahr 2008 erreichte das Produktivitätsniveau noch 76,8 Prozent.

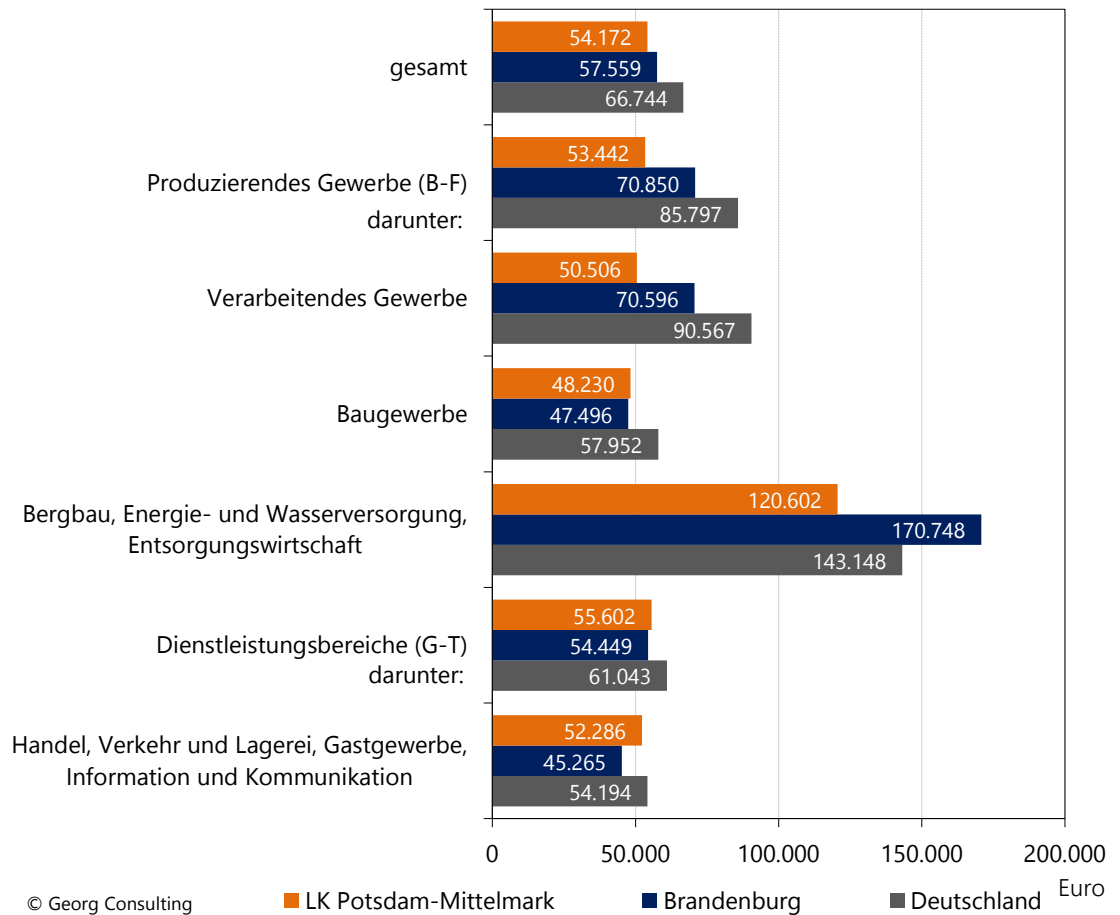
Im Produzierenden Gewerbe lag die Produktivität im Landkreis Potsdam-Mittelmark bei 53.442 Euro. Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt fiel der Abstand in diesem Wirtschaftssektor deutlich höher aus und entsprach 75,4 Prozent des Landes- und 62,3 Prozent des Bundesdurchschnitts (70.850 Euro bzw. 85.797 Euro). Noch deutlicher fiel der Unterschied im Verarbeitenden Gewerbe aus. Das Produktivitätsniveau erreichte in diesem Wirtschaftszweig mit 50.506 Euro lediglich 55,8 Prozent des Bundesdurchschnitts (90.567 Euro). Gleichzeitig gab es auch einen nicht unwesentlichen Abstand zum Landesdurchschnitt (71,5 %). Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 26,7 Prozent und lag mit dem Zuwachs über dem Landes-, jedoch unter dem Bundesdurchschnitt (+21,3 % bzw. +30,2 %).

Hinzu kommt, dass bundesweit die Produktivität in der Industrie deutlich höher als in den Dienstleistungen ausfällt – im Jahr 2017 betrug der Unterschied 48,4 Prozent. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde hingegen in den Dienstleistungen ein höheres Produktivitätsniveau als in der Industrie bzw. im Verarbeitenden Gewerbe erzielt. Sie lag mit 55.602 Euro um zehn Prozent über dem Vergleichswert im Verarbeitenden Gewerbe (50.506 Euro). Gleichzeitig lag das Produktivitätsniveau über dem Landesdurchschnitt und in weitaus geringem Maße unter dem Bundesdurchschnitt (102,1 % bzw. 91,1 %). Der Produktivitätszuwachs in den Dienstleistungen lag bei 21,5 Prozent und fiel damit deutlicher geringer als in der Industrie aus (+40,2 %).

Im Baugewerbe lag das Produktivitätsniveau mit 48.230 Euro ebenfalls leicht über dem Landesdurchschnitt, hingegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (101,5 % bzw. 83,2 %). Die Produktivitätsentwicklung lag mit einem Wachstum von 45,1 Prozent in etwa im bundesweiten Trend (46,1 %). Auf Landesebene steigerte sich das Produktivitätsniveau jedoch deutlich stärker (+62,0 %). In den Wirtschaftszweigen Bergbau, Energie-, Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft wurde

ein sehr hohes Produktivitätsniveau auf allen drei Vergleichsebenen erreicht, da in diesem Bereich verhältnismäßig wenige Erwerbstätige zur Generierung der Wertschöpfung notwendig sind (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: PRODUKTIVITÄT NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2017*



* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGEN (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Potsdam-Mittelmark und ist der bevölkerungsstärkste und flächenmäßig zweitgrößte Landkreis in Brandenburg. Der Landkreis verfügt über ein sehr dichtes Autobahnnetz. Ihm kommt dadurch sowie durch die Nähe zu den drei Oberzentren Berlin, Potsdam und Brandenburg an der Havel eine hohe Lagegunst zu. Der Bahnverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, wobei einige – darunter auch einwohnerstarke – Kommunen aktuell nicht an das Schienennetz angeschlossen sind.

In den vergangenen Jahren hat der Landkreis ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. Gegenüber dem Zensus 2011 lebten zuletzt 11.273 Menschen mehr in der Region – ein überdurchschnittlicher Zuwachs um 5,5 Prozent (BB: +2,4 %, DE: +3,4 %). Der Bevölkerungszuwachs resultiert im Wesentlichen aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie Suburbanisierungseffekten aus Berlin und Potsdam. Er konzentrierte sich dann auch im Umfeld der beiden Städte.

Der regionale Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Beschäftigtenzahl (61.387 SvB) am Arbeitsort erhöhte sich seit 2008 um 16,0 Prozent (+8.473 SvB). Der Zuwachs konzentrierte sich zu ca. 60 Prozent auf die Planungsregion 1 (+5.011 SvB). Insgesamt gab es jedoch deutlich mehr Beschäftigte am Wohnort (85.926 SvB), was für eine starke Funktion des Landkreises als Wohnstandort spricht und auf die Nähe zu den drei Oberzentren zurückzuführen ist. Die Arbeitslosenquote sank deutlich auf 4,3 Prozent (BB: 6,3 %, DE: 5,2 %).

Die regionale Wirtschaftsstruktur zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil der Dienstleistungen und Landwirtschaft aus. Dementsprechend fiel der Anteil des Produzierenden Gewerbes vergleichsweise gering aus (PM: 22,5 %, BB: 24,5 %, DE: 28,4 %). Die beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige waren der Handel sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Danach folgten die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei). Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag bei 30,4 Prozent (BB: 29,5 %, DE: 32,2 %). Regionale Spezialisierungen gab es u. a. in der Landwirtschaft, in der Logistik sowie im Bau- und Gastgewerbe.

In den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen stieg die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe (+19,2 %) und im Bereich Verkehr und Lagerei (+45,7 %) deutlich an, während sie im Baugewerbe rückläufig war (-6,6 %). In Bezug auf die Betriebsstätten zeigte sich ein gegenteiliges Bild mit Rückgängen im Verarbeitenden Gewerbe und in der Logistik, aber Zuwächsen im Baugewerbe. Die wissensintensiven Branchen hatten in der Region eine ähnliche Bedeutung wie auf Landesebene, wuchsen in den vergangenen zehn Jahren aber stärker (+22,5 %).

Die Bruttowertschöpfung und Produktivität erhöhten sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark in der Region. Das Produktivitätsniveau in der Industrie lag jedoch deutlich unter dem Landes- und Bundesniveau, was mit einer geringen Exportquote einhergeht. Die Dienstleistungen erzielten hingegen eine höhere Produktivität als im Landesdurchschnitt und in der Industrie. Bundesweit sind Industriearbeitsplätze im Vergleich eigentlich deutlich produktiver. Das Verarbeitende Gewerbe ist maßgeblich durch kleine und mittlere Betriebe geprägt.

3 MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

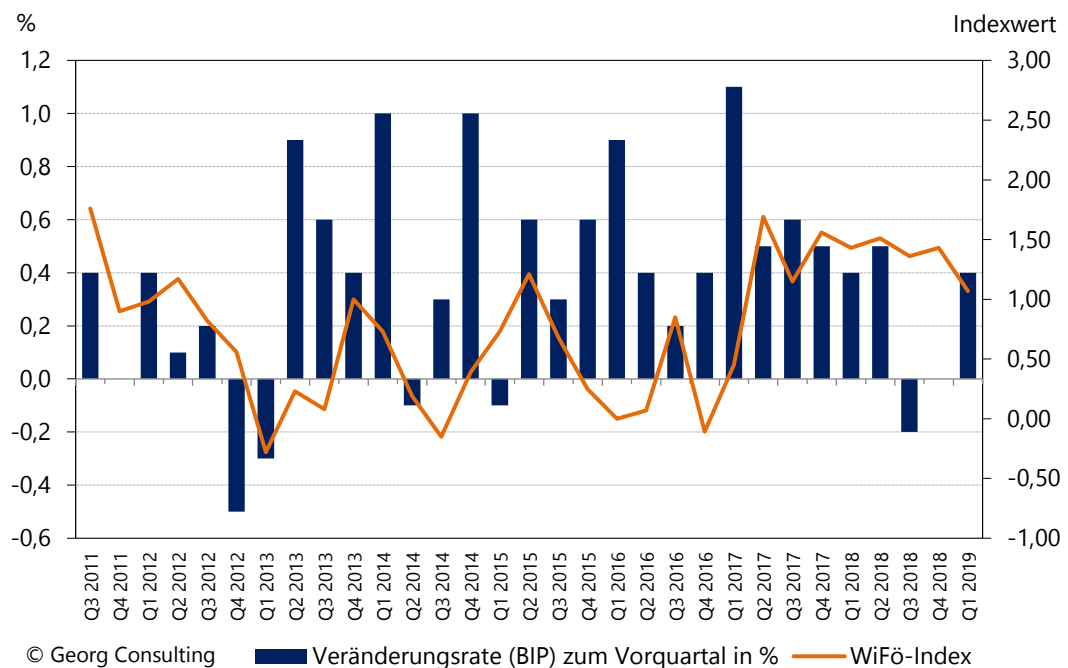
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Standort Landkreis Potsdam-Mittelmark betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen u. a.:

- 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 beeinflusst. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen (vgl. Abbildung 34).

ABBILDUNG 34: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



© Georg Consulting
 QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

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

TABELLE 6: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ANZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NACHFRAGEGRUPPEN	III. QUARTAL 2018	IV. QUARTAL 2018	I. QUARTAL 2019
	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	22,3	26,9	24,7
MITTELSTAND PRODUKTION	31,6	20,9	23,9
GRÖßERE UNTERNEHMEN	7,5	4,6	4,3
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL	17,5	11,6	19,5
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	3,1	6,2	5,2
EXISTENZGRÜNDER	1,4	11,6	3,0
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	2,6	3,7	1,3
DIENSTLEISTER	14,0	14,4	18,1
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zusammengefasst zeigen sich die folgenden übergeordneten Trends der Flächenvermarktung:

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

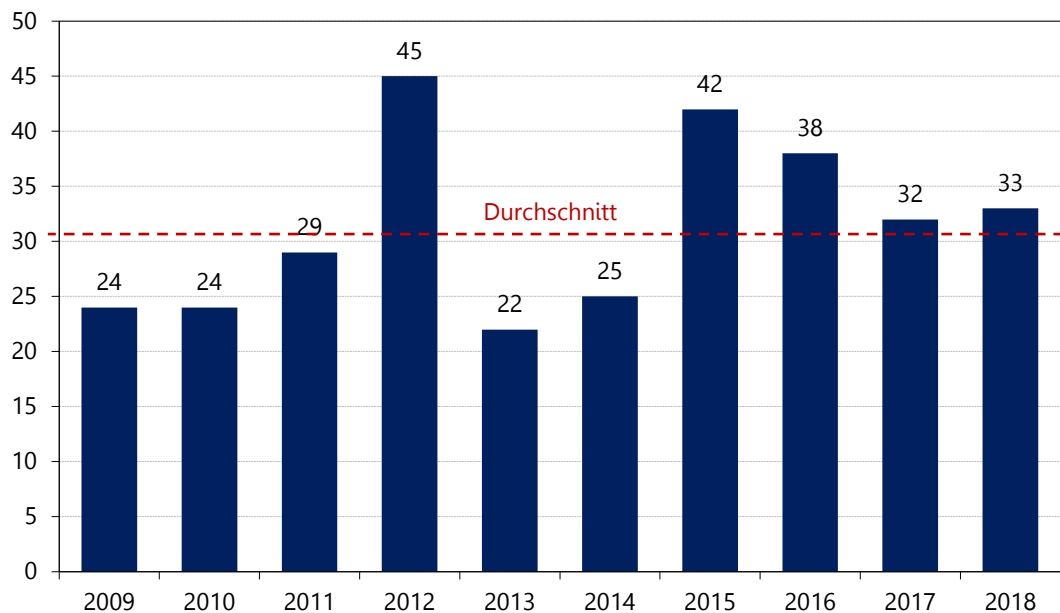
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden im Zeitraum 2009 bis 2018 314 Kaufverträge für Gewerbebauland vom Gutachterausschuss gemeldet. Dies entspricht im Durchschnitt rund 31 Kauffällen pro Jahr. Die Daten wurden um Doppelzählungen und artfremde Nutzungen (z. B. Photovoltaikanlagen) bereinigt. Erbpachtverträge sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Betrachtungszeitraums fiel die Zahl der Kauffälle in den jeweiligen Jahren sehr unterschiedlich aus. Im Jahr 2012 sowie ab dem Jahr 2015 wurden überdurchschnittlich viele Kaufverträge abgeschlossen. In den dazwischenliegenden sowie in den ersten beiden Jahren wurden deutlich weniger Kauffälle abgeschlossen (vgl. Abbildung 35).

ABBILDUNG 35: ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE VON GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2009–2018

Anzahl

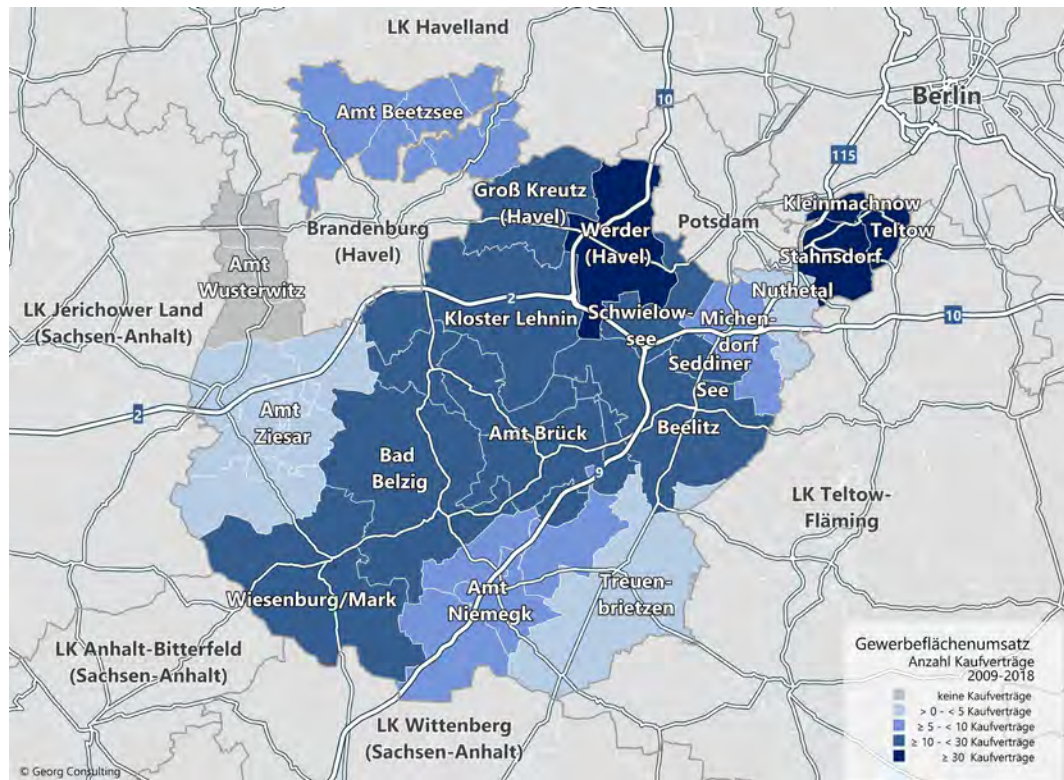


© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Auf kommunaler Ebene gab es die meisten Kauffälle im Betrachtungszeitraum in Werder (Havel) (45 Kauffälle), Stahnsdorf (41 Kauffälle), Teltow (35 Kauffälle), Kleinmachnow (31 Kauffälle) und Beelitz (25 Kauffälle). Es folgten mit jeweils 18 Kauffällen das Amt Brück, die Kreisstadt Bad Belzig und die Gemeinde Groß Kreutz. Hinsichtlich der teilräumlichen Betrachtung gab es die meisten Kauffälle in den Planungsregionen 1 (110 Kauffälle) und 2 (102 Kauffälle). Sie hatten jeweils einen Anteil von etwa einem Drittel. Das restliche Drittel entfiel auf die Planungsregionen 4 (57 Kauffälle) und 3 (45 Kauffälle). Bis auf das Amt Wusterwitz verzeichneten alle Städte, Gemeinden und Ämter Verkäufe von Gewerbebauland im Betrachtungszeitraum (vgl. Abbildung 36).

ABBILDUNG 36: ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE VON GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK AUF KOMMUNALER EBENE 2009–2018*



* AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GUTACHTERAUS-SCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

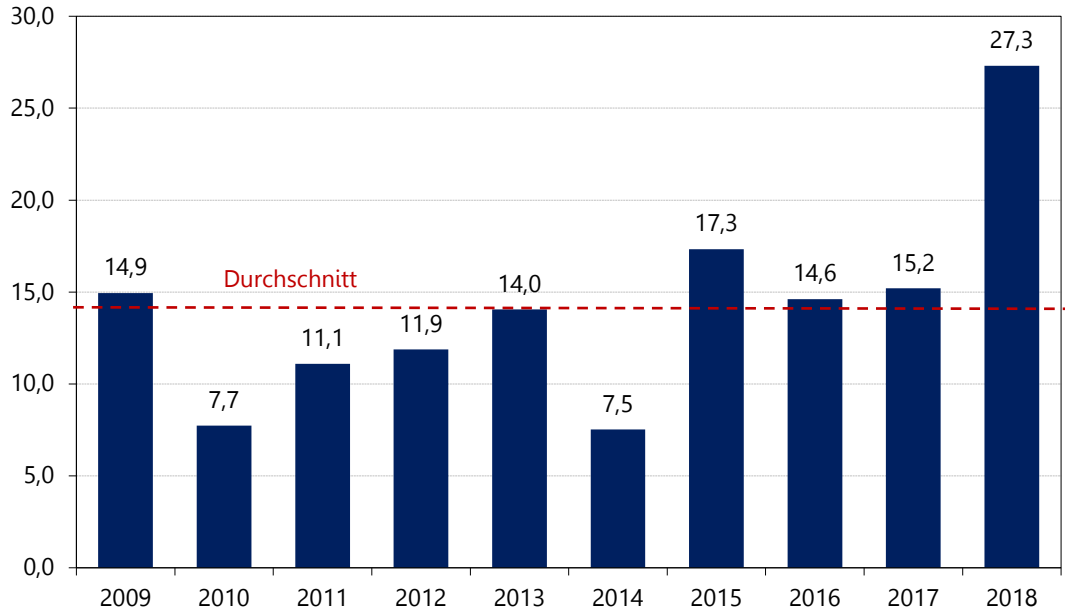
Ähnlich wie bei der Zahl der Kauffälle zeigen sich auch beim dazugehörigen Flächenumsatz im Zeitverlauf deutliche Schwankungen. Insgesamt summierte sich der Flächenumsatz mit Gewerbebauland im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 auf 141,6 Hektar. Dies entspricht im Durchschnitt rund 14,2 Hektar pro Jahr. In den ersten sechs Jahren fiel der Flächenumsatz fast ausschließlich unterdurchschnittlich aus, insbesondere in den Jahren 2010 und 2014. Seit dem Jahr 2015 wurden dann höhere Umsätze erzielt. Das Jahr 2018 sticht mit einem Flächenumsatz von 27,3 Hektar deutlich heraus. Teilt man den Zeitraum in Fünfjahreszeiträume, ergibt sich für die erste Hälfte ein Flächenumsatz von 59,6 Hektar und für die zweite Hälfte von 82,0 Hektar (vgl. Abbildung 37).

Auf kommunaler Ebene erzielten das Amt Brück (20,1 ha), Werder (Havel) (17,8 ha), Kleinmachnow (16,9 ha), Stahnsdorf (15,6 ha) und Groß Kreutz (10,2 ha) einen Flächenumsatz von jeweils mehr als zehn Hektar. Auf diese fünf Gebietseinheiten entfielen rund 57 Prozent des gesamten Flächenumsatzes (80,6 ha). In Teltow (9,6 ha), Beelitz (9,6 ha), Bad Belzig (9,5 ha), Kloster Lehnin (8,4 ha), Seddiner See (5,7 ha) und Wiesenburg/Mark (5,2 ha) wurde ein Gesamtumsatz von jeweils über fünf Hektar erfasst. Danach folgten die Ämter Niemeck (4,5 ha) und Ziesar (4,3 ha) sowie die Gemeinde Schwielowsee (2,5 ha) mit einem Umsatz von jeweils mehr als zwei Hektar. Jeweils weniger als zwei Hektar wurden in den Gemeinden Michendorf (1,7 ha) und Nuthetal (1,3 ha), im Amt Beetzsee (0,9 ha) und in der Stadt Treuenbrietzen (0,3 ha) vermarktet. Drei Teilregionen kamen auf einen jeweils ähnlichen Flächenumsatz. Am höchsten fiel der Wert in der Planungsregion 1 mit 43,5 Hektar aus.

Danach folgten die Planungsregionen 4 (39,6 ha) und 2 (37,2 ha). Ihr Anteil lag jeweils bei ca. 26 bis 30 Prozent. In der Planungsregion 3 summierte sich der Flächenumsatz auf rund 21,4 Hektar bzw. 15 Prozent (vgl. Abbildung 38).

ABBILDUNG 37: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2009–2018

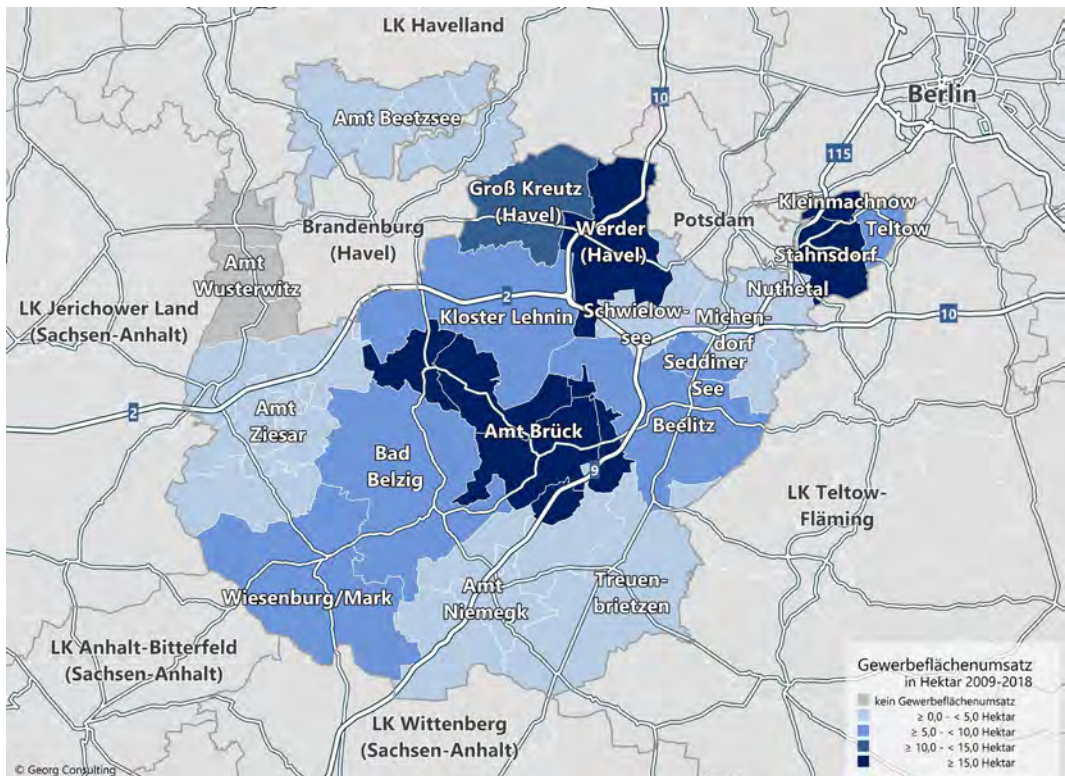
Hektar



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 38: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK AUF KOMMUNALER EBENE 2009–2018*



* AMTSANGEHÖRIGE KOMMUNEN ALS ÄMTER DARGESTELLT. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Durchschnittliche Grundstücksgröße bei rund 4.512 Quadratmetern

Im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 lag die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall bei 4.512 Quadratmetern. Über ein Drittel der Kauffälle umfasste zwischen 2.000 bis 5.000 Quadratmeter und insgesamt 77,4 Prozent der Kauffälle weniger als 5.000 Quadratmeter. Jeder zehnte Kauffall bezog sich auf eine Grundstücksfläche von mindestens einem Hektar. Auf diese Kategorie entfiel aber rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes (70,3 ha) (vgl. Tabelle 7).

TABELLE 7: KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2009–2018 NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßE

GRÖßENKLASSE	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
	ANZAHL	ha
< 0,1 HEKTAR	76	3,3
≥ 0,1 BIS 0,2 HEKTAR	58	8,1
≥ 0,2 BIS 0,5 HEKTAR	109	34,4
≥ 0,5 BIS 1,0 HEKTAR	37	25,5
≥ 1,0 BIS 2,0 HEKTAR	17	20,7
≥ 2,0 HEKTAR	17	49,6
SUMME	314	141,6

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Bezogen auf die vier Planungsregionen lag die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Planungsregionen 1 und 2 mit 3.950 bzw. 3.650 Quadratmetern je Kauffall unter dem kreisweiten Durchschnitt. In der Planungsregion 3 lag der Wert etwas über dem Durchschnitt (4.754 qm). In der Planungsregion 4 fiel die Durchschnittsgröße mit 6.949 Quadratmetern hingegen deutlich höher aus.

Flächenumsätze in den Gewerbegebieten

Auf Basis der Datengrundlage können die Gewerbeflächenumsätze auch den Gewerbegebieten im Landkreis zugeordnet werden. Insgesamt wurden 267 Grundstückskäufe innerhalb von 25 ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten getätigt. Der Flächenumsatz belief sich auf 117,8 Hektar. Die restlichen 47 Kauffälle mit einem Flächenumsatz in Höhe von 23,8 Hektar bezogen sich folglich auf Flächen, die außerhalb der ausgewiesenen Standorte lagen oder nicht verortet werden konnten. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es auch abseits dieser Standorte gewerblich genutzte Flächen gibt (z. B. Einzelstandorte).

Die höchsten Flächenumsätze gab es mit Abstand in den Standorten Techno Park Stahnsdorf (15,0 ha) und Havelauen in Werder (Havel) (14,1 ha). An weiteren fünf Standorten wurde ein Umsatz von jeweils über fünf Hektar verzeichnet: Gewerbpark Seedoche in Bad Belzig (9,5 ha), Europarc Dreilinden in Kleinmachnow (9,1 ha), Gewerbegebiet Alt Bork im Amt Brück (8,8 ha), Techno Terrain Teltow (7,7 ha), Gewerbegebiet Beelitz-Süd (7,2 ha), Gewerbpark Wiesenburg (5,2 ha) und TIW-Gebiet in Kleinmachnow (vgl. Tabelle 8). Auf diese neun Standorte entfielen rund 58

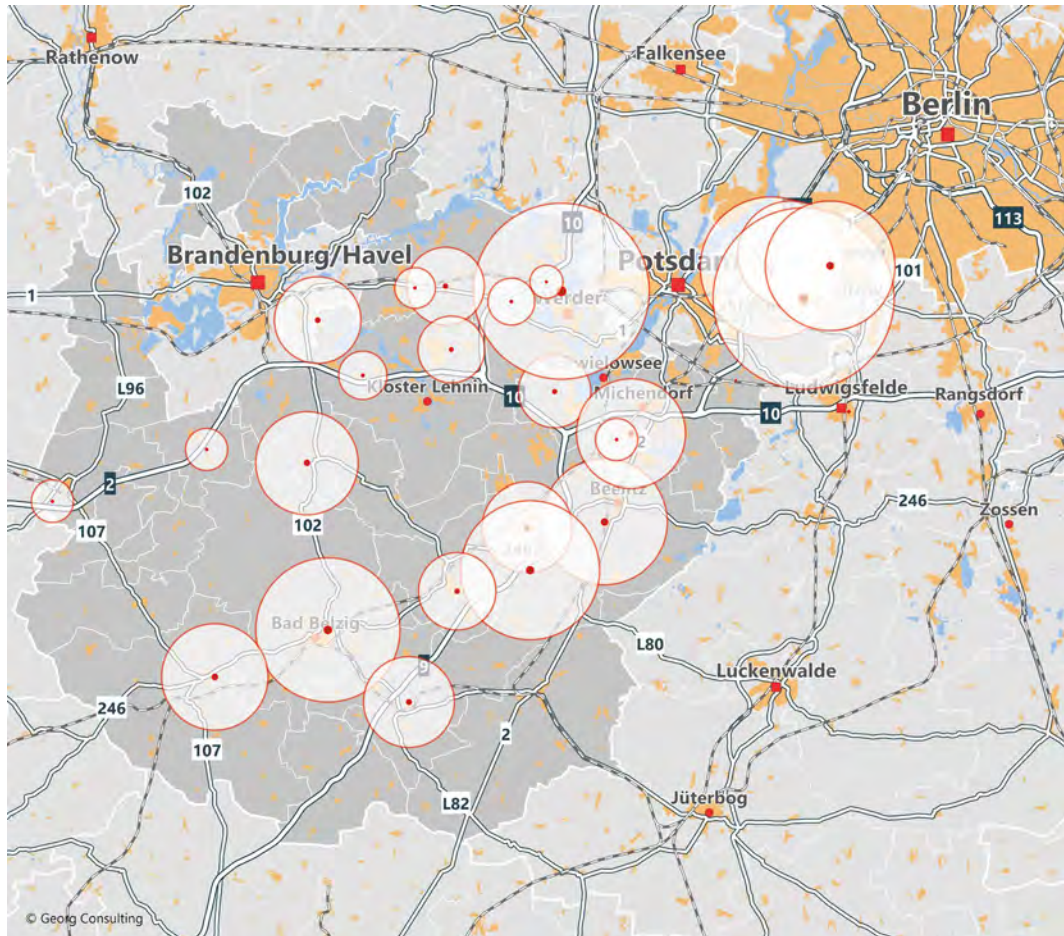
Prozent des Flächenumsatzes. Insgesamt betrachtet, zeigt sich eine gewisse räumliche Konzentration innerhalb des Berliner Rings (A 10) sowie entlang der A 9 (vgl. Abbildung 39).

TABELLE 8: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK NACH GEWERBEGEBIETEN (>0,5 HA) 2009–2018

KOMMUNE/AMT	GEWERBEGEBIET	FLÄCHENUMSATZ
		ha
STAHNSDORF	TECHNO PARK STAHNSDORF	15,0
WERDER (HAVEL)	HAVELAUEN	14,1
BAD BELZIG	GEWERBEPARK SEEDOCHE	9,5
KLEINMACHNOW	EUROPARC DREILINDEN	9,1
AMT BRÜCK	GEWERBEGEBIET ALT BORK	8,8
TELTOW	TECHNO TERRAIN TELTOW	7,7
BEELITZ	GEWERBEGEBIET BEELITZ-SÜD	7,2
WIESENBURG/MARK	GEWERBEPARK WIESENBURG	5,2
KLEINMACHNOW	TIW-GEBIET	5,2
AMT BRÜCK	GEWERBEGEBIET BAUERNFELD	4,8
SEDDINER SEE	GEWERBEGEBIET SEDDINER SEE	4,3
AMT NIEMEGK	INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK	3,7
AMT BRÜCK	GEWERBEGEBIET BORKHEIDE	3,7
KLOSTER LEHNIN	GEWERBEPARK RIETZER BERG	3,4
GROSS KREUTZ (HAVEL)	GEWERBEHÖFE EICHENHAIN	2,7
AMT BRÜCK	GEWERBEGEBIET BRÜCK/LINTHE	2,7
SCHWIELOWSEE	GEWERBEPARK FERCH/KAMMERODE	2,4
KLOSTER LEHNIN	GEWERBEPARK DAMSDORF	2,0
KLOSTER LEHNIN	GEWERBEGEBIET GREBS	1,1
WERDER (HAVEL)	MAGNA PARK BERLIN-BRANDENBURG	1,0
AMT ZIESAR	GEWERBEPARK WOLLIN/WENZLOW (A 2)	1,0
SEDDINER SEE	GEWERBEGEBIET AM WASSERTURM	1,0
AMT ZIESAR	PREUSSEN-PARK	0,9
GROSS KREUTZ (HAVEL)	GEWERBEGEBIET JESERIG	0,8
WERDER (HAVEL)	GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET KEMNITZ	0,5

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 39: GEWERBEFLÄCHENUMSATZ IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK NACH GEWERBE-
BEGEBIETEN (>0,5 HA) 2009–2018



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

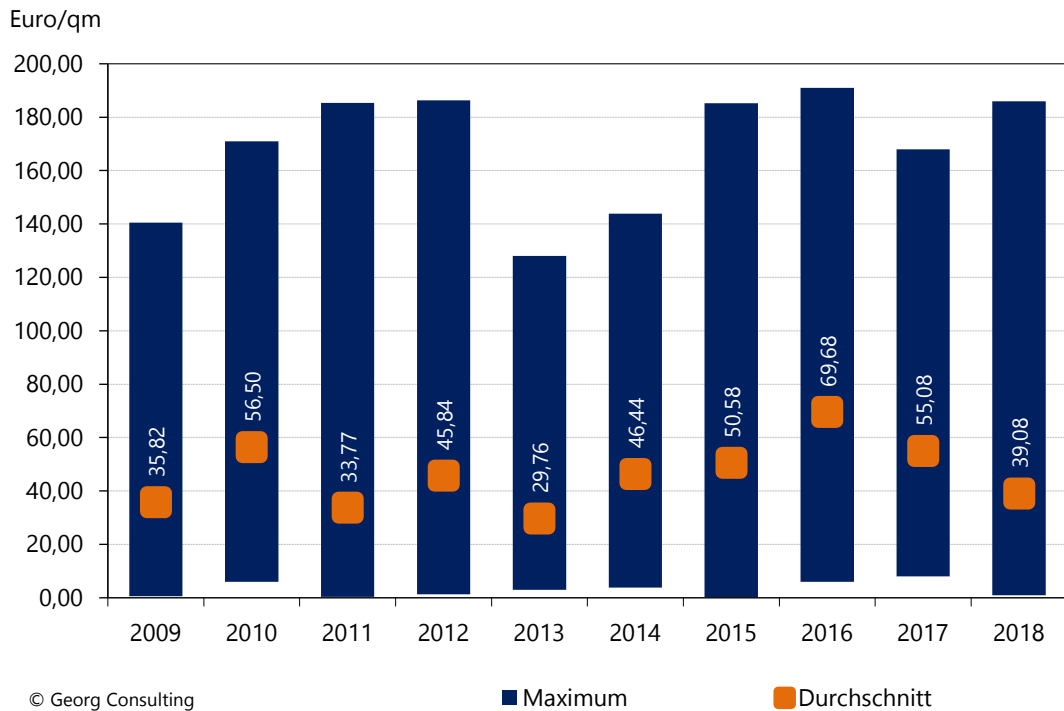
Durchschnittlicher Kaufpreis für Gewerbebauland bei 43,12 Euro/qm

Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg lag der Kaufpreis für Gewerbebauland im Landkreis Potsdam-Mittelmark bei durchschnittlich 43,12 Euro/qm. Die Statistik wurde dabei um für die Auswertung als ungeeignet definierte Kauffälle bereinigt. Auf kommunaler Ebene zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich des Kaufpreisniveaus. Am teuersten war Gewerbebauland im Durchschnitt in den drei an Berlin angrenzenden Kommunen Kleinmachnow (133,72 Euro/qm), Teltow (99,42 Euro/qm) und Stahnsdorf (65,25 Euro/qm). Danach folgten Werder (Havel) (41,71 Euro/qm) und Schielowsee (35,37 Euro/qm). In Seddiner See (24,62 Euro/qm), Michendorf (23,71 Euro/qm) und Beelitz (23,21 Euro/qm) wurde ein jeweils ähnliches Preisniveau erreicht. Die niedrigsten Grundstückspreise wurden in den Ämtern Niemege (4,77 Euro/qm) und Ziesar (6,97 Euro/qm) sowie in der Gemeinde Wiesenburg/Mark (7,76 Euro/qm) erzielt.

Insgesamt fällt das Preisniveau mit der Entfernung zu Berlin und Potsdam ab. In der Planungsregion 1 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 98,93 Euro/qm und fiel damit mit Abstand am höchsten aus. In der Planungsregion 2 wurden durchschnittlich 29,94 Euro/qm für Gewerbebauland realisiert. In der Planungsregion 3 waren es im Durchschnitt 14,86 Euro/qm und in der Planungsregion 4 9,55

Euro/qm. Im Zeitverlauf zeigen sich hinsichtlich des Durchschnittspreises Schwankungen, die jedoch mit der räumlichen Verteilung der Kauffälle im Landkreis zu begründen sind. Entfiel der Flächenumsatz anteilig mehr auf die Planungsregionen 1 und 2, erreichte auch der durchschnittliche Kaufpreis in dem jeweiligen Jahr ein höheres Niveau. In der Spitze wurde ein Verkaufspreis von bis zu 185,00 Euro/qm Gewerbebauland erzielt. Dem standen sehr günstige Grundstücksflächen in den peripheren Lagen von teilweise 1,00 Euro/qm gegenüber (vgl. Abbildung 40).

ABBILDUNG 40: KAUFPREISSPANNE UND DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS FÜR GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2009–2018



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Aktuelle Angebotssituation

Die Siedlungsfläche hat laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit 13.395 Hektar einen Anteil von 5,2 Prozent an der Gesamtfläche des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2.592 km²). Von der Siedlungsfläche entfallen wiederum 5.499 Hektar auf Wohnbauflächen (41,1 %) und 2.058 Hektar auf die Nutzung durch Industrie und Gewerbe¹⁰ (15,4 %). In Brandenburg variierte der Wert auf Kreisebene zwischen elf bis 23 Prozent.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auf Basis von Informationen des Landkreises und der Kommunen innerhalb des Landkreises 24 Industrie- und Gewerbegebiete identifiziert, die aktuell über freies Gewerbebauland für Unternehmensansiedlungen bzw. -erweiterungen verfügen. Darüber hinaus gibt es noch zahlreiche weitere

¹⁰ Die Klassifikation „Industrie und Gewerbe“ bezeichnet Flächen, auf denen vorwiegend Industrie- und Gewerbebetriebe vorhanden sind. Darin sind Gebäude und Freiflächen und die Betriebsfläche Lagerplatz enthalten. (Auszug aus dem Katalog der tatsächlichen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

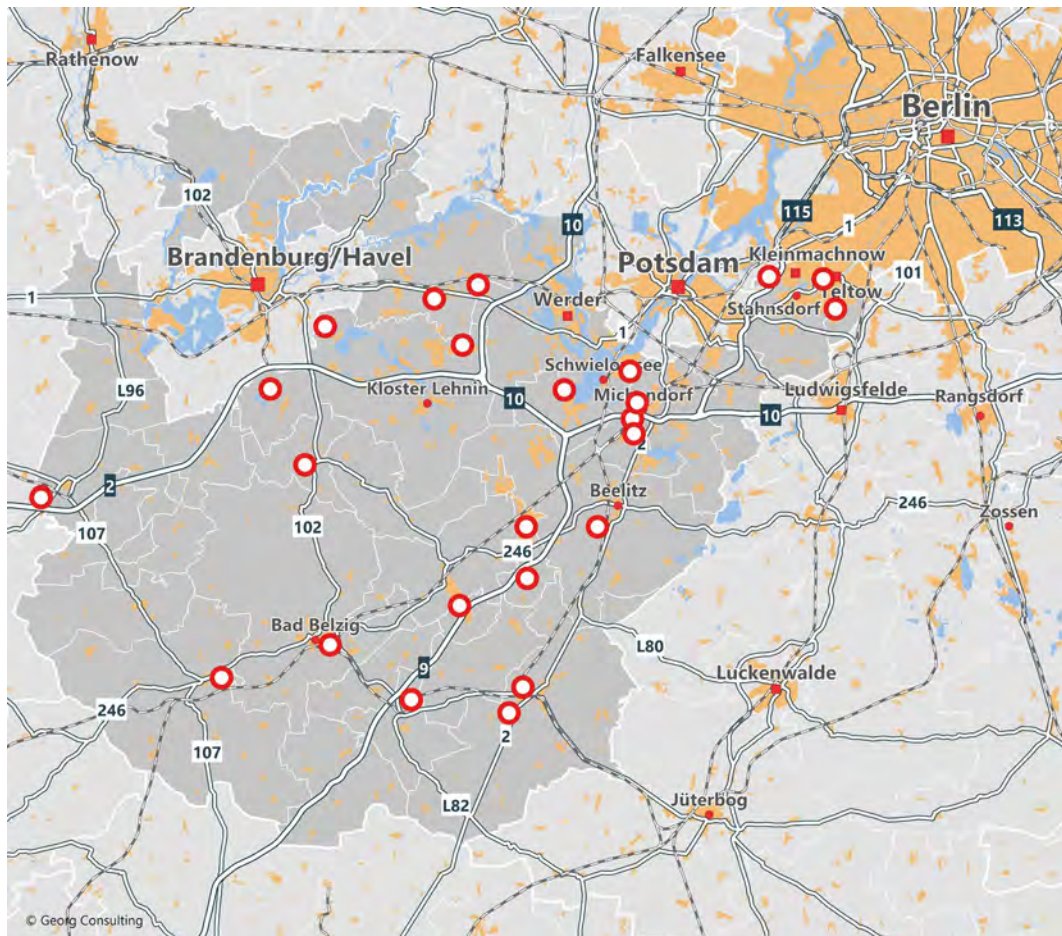
Standorte, die jedoch aufgrund ihrer abgeschlossenen Vermarktung hier nicht weiter berücksichtigt werden. Das erfasste Flächenangebot beläuft sich auf rund 91,8 Hektar (netto), das jedoch je nach Standort sehr unterschiedlich ausfällt. An neun Standorten beläuft sich das Angebot an Restgrundstücken auf jeweils maximal einen Hektar. Wiederum entfällt knapp die Hälfte des Angebotes auf drei Standorte (vgl. Tabelle 9). In den Planungsregionen 1 (6,7 ha) und 2 (12,3 ha) sind dabei deutlich weniger Flächen verfügbar, als in den Planungsregionen 3 (42,2 ha) und 4 (30,6 ha) (vgl. Abbildung 41).

TABELLE 9: INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIETE MIT VERFÜGBAREM GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (STAND: SEPTEMBER 2019)

KOMMUNE	GEWERBEGBIET	FLÄCHENANGEBOT
		ha
BAD BELZIG	GEWERBEPARK SEEDOCHE	1,0
BEELITZ	GEWERBEGBIET BEELITZ-SÜD	0,2
AMT BRÜCK	GEWERBEGBIET BAUERNFELD	5,3
	GEWERBEGBIET BORKHEIDE	1,5
	GEWERBEGBIET BRÜCK/LINTHE	4,2
	GEWERBEGBIET ALT BORK	3,0
GROSS KREUTZ (HAVEL)	GEWERBEHÖFE EICHENHAIN	0,3
	GEWERBEGBIET GÖTZ	0,8
KLEINMACHNOW	EUROPARC DREILINDEN	3,5
KLOSTER LEHNIN	GEWERBEGBIET RECKAHN	7,4
	GEWERBEPARK RIETZER BERG	2,8
	GEWERBEPARK DAMSDORF	16,0
MICHENDORF	AN DER POTSDAMER STRASSE	0,8
	AN DER AUTOBAHN/FELDSTRASSE	5,0
	AN DER AUTOBAHN/THEATERWEG	0,9
AMT NIEMEGK	INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK	9,9
SCHWIELOWSEE	AM GEWERBEPARK	5,3
	IM GEWERBEPARK CAPUTH	0,1
TELTOW	EHEMALIGES SPEICHERGELÄNDE TELTOW	2,5
	RITTERHUFEN (EHM. HEIZHAUSGELÄNDE)	0,7
TREUENBRIETZEN	ENERGIEPARK AN DER B102	2,0
	GEWERBEGBIET HEIDEWEG	2,6
WIESENBURG/MARK	GEWERBEPARK I UND II	1,0
AMT ZIESAR	INDUSTRIEPARK ZIESAR	15,0
SUMME		91,8

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 41: INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIETE MIT VERFÜGBAREM GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK (STAND: SEPTEMBER 2019)



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Über die 24 genannten Standorte gibt es im Landkreis auch private Standorte mit Mietflächen. Als Beispiel ist der Magna Park Berlin Brandenburg zu erwähnen, wo der private Eigentümer das Gewerbebauland selbst mit Logistikflächen erschließt und diese dann vermietet. Diese Flächen stehen auf dem Baulandmarkt also nicht zur Verfügung, jedoch kann durch die Mietflächen ein bestimmter Teil der Logistikflächennachfrage abgedeckt werden.

Im Folgenden werden ausgewählte Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis Potsdam-Mittelmark näher dargestellt. Bei der Betrachtung des Flächenangebotes wird deutlich, dass die Nutzungsstruktur der jeweiligen Standorte sehr unterschiedlich ausfällt. Während es im Norden Standorte mit einem hohen Dienstleistungsanteil gibt (z. B. Europarc, Techno Terrain), findet man in den südlichen und westlichen Kommunen Standorte mit sehr flächenextensiven Nutzungen, wie etwa aus dem Baugewerbe oder der Logistik (z. B. Industriegebiet Brück/Linthe, Niemegk).

Europarc Dreilinden, Kleinmachnow

Der Europarc Dreilinden befindet sich in der Gemeinde Kleinmachnow unweit der Berliner Stadtgrenze auf dem Gelände des ehemaligen West-Berliner Kontrollpunkts Checkpoint Bravo. Die Standortentwicklung erfolgte ab den 1990er Jahren.

Der Standort erstreckt sich entlang der A 115 und ist über die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle Kleinmachnow sehr gut erreichbar. Die Fahrzeit zum Berliner Messegelände beträgt beispielsweise lediglich 15 Minuten. Der Standort ist durch die Autobahn vom restlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde getrennt.

Der Gewerbepark verfügt über eine Gesamtfläche von rund 27 Hektar (netto) und befindet sich in privater Hand. Den Betrieb und die Vermarktung übernehmen die Europarc Dreilinden GmbH. Das aktuelle Flächenangebot beläuft sich auf rund 3,5 Hektar und verteilt sich auf ein größeres Grundstück (ca. 2,2 ha) sowie vier kleinteiligere Flächen von jeweils rund 2.000 bis 5.000 Quadratmetern. Letztere sollen mit Bürogebäuden bebaut werden. Die Zielgruppe sind Dienstleistungsunternehmen mit einem Büroflächenbedarf von ca. 2.000 bis 3.000 Quadratmetern. Darüber hinaus ist keine Erweiterung des Standortes geplant.

Die hohe Lagegunst lockte in den vergangenen Jahren prominente Mieter an. So sind hier heute Global Player wie eBay, Porsche, PayPal und DHL, aber auch viele kleinere Firmen, ansässig. Insgesamt gibt es etwa 180 Unternehmen mit rund 3.500 Mitarbeitern am Standort mit einem Schwerpunkt auf Dienstleistungen. Dementsprechend ist der Büroflächenanteil hoch. Weitere wichtige Branchen sind Handel, Logistik und Transport. Des Weiteren gibt es zwei Hotels sowie ein McDonald's Restaurant. Der Standort ist attraktiv gestaltet und verfügt über ein einheitliches Erscheinungsbild sowie Grünflächen. Der Standort ist über die Buslinie 620 an den Bahnhof Berlin-Wannsee angebunden. Sie verkehrt im 20-Minuten-Takt. Des Weiteren gibt es einen Radweg zum Bahnhof durch das angrenzende Waldgebiet. Im Zuge der Realisierung der geplanten Potsdamer Stammbahn würde der Standort direkt an den SPNV angeschlossen (vgl. Abbildung 42).

ABBILDUNG 42: LUFTBILD DES EUROPARCS DREILINDEN IN KLEINMACHNOW



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Techno Park Stahnsdorf, Stahnsdorf

Der Techno Park Stahnsdorf befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde östlich des Ortszentrums und angrenzend an die Stadt Teltow. Im Umfeld befinden sich Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und teilweise Wohnbebauung. Darüber

hinaus schließt der private Gewerbepark GreenPark an den Standort an. Dabei handelt es sich um einen Altstandort. Die aktuelle Verkehrsanbindung erfolgt teilweise durch Wohngebiete. Es wird jedoch aktuell eine Ortsumgehungsstraße gebaut, wodurch der Standort ortsdurchfahrtsfrei an die Schnellstraße Potsdam – Schönefeld angebunden wird. Insofern besteht dann auch ein direkter Anschluss an die A 115 und B 101, die zur A 10 führt. Die Fahrzeit zur Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg beträgt aktuell rund zehn Minuten, wird sich durch die Ortsumgehung aber verkürzen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt aktuell über zwei Buslinien. Im Falle einer Realisierung der geplanten Verlängerung der S-Bahn Teltow gäbe es in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle.

Der rund 28,8 Hektar große Techno Park ist nach aktuellen Angaben der Gemeinde vollständig ausgelastet. Evtl. besteht bei einem bereits erworbenen Grundstück die Möglichkeit eines Rückkaufs. Verwaltet und verkauft werden die Flächen durch die Gemeinde Stahnsdorf. Ansässig sind hier etwa Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe, ein Lebensmittelgroßhändler, ein Busbetriebshof sowie die Deutsche Post, die am Standort ein Briefverteilzentrum betreibt. Durch den Bau der neuen Ortsumgehung ergibt sich südlich des Standortes ein zusätzliches Flächenpotenzial von rund vier Hektar (vgl. Abbildung 43).

ABBILDUNG 43: LUFTBILD DES TECHNO PARKS STAHNSDORF IN STAHNSDORF



QUELLEN: LANDESMESSEUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Gewerbepark TTT, Teltow

Der Gewerbepark Techno Terrain Teltow liegt in der gleichnamigen Stadt unmittelbar an der Grenze zu Berlin und ist mit 60 Hektar der größte innerstädtische Gewerbepark Brandenburgs. Der Standort wird im Norden durch den Teltowkanal und ansonsten durch Wohnbebauung begrenzt. Aufgrund seiner Nähe zu Berlin und der urbanen Lage innerhalb des Stadtgebietes ist der Gewerbepark gut erreichbar. Am Standort verkehren mehrere Buslinien zum zwei Kilometer entfernten S-Bahnhof Teltow Stadt, der nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Die B 101 mit direkter Anbindung an die A 10 ist rund zehn Fahrminuten entfernt. Der Standort profitiert ebenfalls von der neuen Ortsumgehung in Stahnsdorf, da über das ehemalige Gelände der Biomalzfabrik ein direkter Anschluss an den Techno Park

Stahnsdorf realisiert wird. Dadurch verbessert sich die Anbindung an die Schnellstraße Potsdam – Schönefeld und damit an die A 10 und A 115 deutlich.

Das Techno Terrain Teltow weißt einen vielfältigen Mix an Unternehmen und Branchen auf. Hauptsächlich finden sich hier Dienstleister, Handelsunternehmen und Fachmärkte, aber auch Medienunternehmen und ein Technologie- und Gründerzentrum. Betreut wird das Gebiet durch die Ernst-Wisser Techno Terrain Gbr. Am Standort sind über 210 Unternehmen mit 6.200 Angestellten ansässig. Aktuell werden verschiedene Gebäude revitalisiert bzw. neu errichtet. Der Auslastungsgrad von 100 Prozent sowie die anhaltende Bautätigkeit lassen auf eine hohe Nachfrage am Standort schließen (vgl. Abbildung 44).

ABBILDUNG 44: LUFTBILD DES GEWERBEPARKS TTT IN TELTOW



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Magna Park Berlin-Brandenburg, Werder (Havel)

Der Magna Park Berlin-Brandenburg ist ein Gewerbepark im Westen der Stadt Werder (Havel) im Ortsteil Plötzin. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Groß Kreuz (A 10) und ist ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Über den Berliner Ring bestehen in kurzer Fahrzeit Anschluss an die A 2 (Hannover), A 9 (Leipzig, München) und A 24 (Rostock, Hamburg). Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über die B 1, die südlich des Standortes verläuft. Insofern ist der Standort sehr gut an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen. Das Umfeld ist ausschließlich durch Acker- und Grünflächen geprägt.

Der Magna Park verfügt über eine Gesamtgröße von 53,5 Hektar (netto). Die Verwaltung und Vermietung des Standortes erfolgt durch die private Projektentwicklungsgesellschaft Gazeley, die international auf Logistik- und Distributionsparks spezialisiert ist. Nach aktuellem Stand sind bisher zwei Logistikhallen mit einer Größe zwischen 7.000 und 13.000 Quadratmetern fertiggestellt worden. Der Eigentümer plant am Standort sechs weitere Gebäude mit einer Größe von bis zu 42.000 Quadratmetern. Bislang haben sich ein Logistikunternehmen sowie die Bosch Thematik GmbH am Standort niedergelassen. Des Weiteren ist bekannt, dass der Onlinehändler Amazon Flächen für ein neues Verteilerzentrum anmieten wird. Vor der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2020 wird übergangsweise ein modulares

Gebäude errichtet. Am Entree des Standortes befindet sich ein Autohof. Eine ÖPNV-Anbindung ist aktuell nicht gegeben und durch die Standortlage mit Herausforderungen verbunden (vgl. Abbildung 45).

ABBILDUNG 45: LUFTBILD DES MAGNA PARKS BERLIN-BRANDENBURG IN WERDER (HAVEL)



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Gewerbepark Damsdorf, Kloster Lehnin

Der Gewerbepark Damsdorf liegt im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Kloster Lehnin. Der Standort ist über zwei Zubringerstraßen angebunden. Im Norden verläuft die Göhlsdorfer Straße in Richtung Ortskern bzw. in den benachbarten Ortsteil Lehnin. Im Süden wurde zu Jahresbeginn 2019 eine ca. 600 Meter lange Anbindung an eine Landesstraße (L 861) fertiggestellt. So kann die Anschlussstelle Lehnin (A 2), die nun nur noch rund zwei Kilometer entfernt ist, ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden. Von dort besteht in wenigen Kilometern Entfernung am Dreieck Werder Anschluss an die A 10. Das direkte Umfeld umfasst weitestgehend Waldflächen. Im Norden grenzen einige Wohngebäude an den Standort an.

ABBILDUNG 46: LUFTBILD DES GEWERBEPARKS DAMSDORF IN KLOSTER LEHNIN



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Der Gewerbepark Damsdorf befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Damsdorfer Kaserne. Der Konversionsstandort erstreckt sich auf einer Fläche von rund 31,6 Hektar (brutto) bzw. 27 Hektar (netto). Bisher erfolgten Ansiedlungen aus den

Bereichen Metall- und Holzverarbeitung sowie Logistik, wie z. B. die L & T Transport und Baustoffhandel GmbH. Zum Jahresbeginn waren rund 40 Prozent der Flächen bereits vermarktet, womit sich die aktuelle Flächenverfügbarkeit auf rund 16 Hektar (netto) beläuft. Das Angebot umfasst sowohl Bestandsgebäude als auch Freiflächen ab einer Größe von rund 1.000 Quadratmetern (vgl. Abbildung 46).

Industriepark Ziesar, Amt Ziesar

Der Industriepark Ziesar befindet sich in der gleichnamigen Kommune im Westen des Landkreises. Der Standort liegt direkt an der Anschlussstelle Ziesar (A 2) sowie an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt, die parallel zur Autobahn verläuft. Aufgrund der direkten Autobahnanbindung verfügt der Industriepark über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Vom Standort aus können mehrere Oberzentren wie Brandenburg an der Havel (30 min), Magdeburg (30 min), Potsdam (45 min), Berlin (60 min), Braunschweig (60 min) und Wolfsburg (60 min), in kurzer Zeit erreicht werden.

Der Standort verfügt über eine Fläche von insgesamt 44,5 Hektar (netto), von denen aktuell noch rund 15,0 Hektar (netto) zur Verfügung stehen. Die kleinste zusammenhängende Fläche umfasst knapp 3.000 Quadratmeter. Der Angebotspreis beginnt bei 10,00 Euro/qm. Der Industriepark liegt abseits des Siedlungsgebiets, wodurch Konflikte mit umliegenden Nutzungen ausbleiben. Das Umfeld ist durch Grün- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Bisher haben sich erst wenige Unternehmen am Standort angesiedelt, darunter eine LKW-Werkstatt, ein Autoservice, ein Straßenbauunternehmen sowie ein Wintergartenbauer. Des Weiteren gibt es eine Tankstelle und einen Imbiss. Trotz des Vermarktungsstands sind große Teile des Standortes aktuell noch unbebaut. Im Betrachtungszeitraum belief sich der Flächenumsatz auf lediglich 0,9 Hektar.

ABBILDUNG 47: LUFTBILD DES INDUSTRIEPARKS ZIESAR IM AMT ZIESAR



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Aufgrund der noch vorhandenen Freiflächen verfügt der Standort über ein großes Entwicklungspotenzial, welches bisher nicht ausgeschöpft wurde. Dies zeigt das direkt südlich der Autobahn angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming, das zur Gemeinde Schopsdorf im Landkreis Jerichower Land (Sachsen-An-

halt) gehört. Dort wurden bereits über 80 Prozent der Flächen vermarktet und bebaut. Es haben sich Unternehmen aus den Bereichen Stahlbau, Feuerverzinkung und Oberflächenveredelung, ein Nutzfahrzeughandel sowie Handwerksbetriebe angesiedelt (vgl. Abbildung 47).

Gewerbegebiet Seedoche, Bad Belzig

Das Gewerbegebiet Seedoche liegt am östlichen Ortsausgang der Kreisstadt Bad Belzig. Im Umfeld befinden sich vor allem Acker- sowie Waldflächen. Der Standort erstreckt sich nördlich der Ausfallstraße Brücker Landstraße. In nur wenigen hundert Metern Entfernung besteht Anschluss an die B 102 (Ortsumgehung) und B 246. Über die B 102 ist eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Anschlussstelle Niemegk (A 9) möglich, die rund neun Kilometer entfernt ist. Das Stadtzentrum und der Bahnhof Bad Belzig sind jeweils rund zwei Kilometer vom Standort entfernt. In der Nähe des Standortes besteht an der Haltestelle Seedoche ebenfalls Anschluss an mehrere Linienbusse.

Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes umfasst rund 23 Hektar (brutto), wovon 17,5 Hektar (netto) für Gewerbebauland ausgewiesen sind. Davon sind aktuell noch rund 10.000 Quadratmeter im Besitz der Kommune, jedoch schon für einen Interessenten reserviert. Perspektivisch ist eine Erweiterung des Standortes um ca. 15 Hektar (brutto) angedacht. Vor Ort befinden sich vor allem kleine Handels- und Industriebetriebe, u. a. aus dem Bereich Metallverarbeitung, zwei Autohäuser, ein Einrichtungsgeschäft sowie eine Zweigstelle des Technischen Hilfswerks. Südlich der Brücker Landstraße schließt ein durch Einzelhandel geprägter Standort (u. a. Baumarkt, Restpostenhändler, Tankstelle) an. Dort befinden sich auch das Technologie- und Gründerzentrum des Landkreises Potsdam-Mittelmark und die Verkehrsgesellschaft Bad Belzig (vgl. Abbildung 48).

ABBILDUNG 48: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES SEEDOCHER IN BAD BELZIG



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Gewerbegebiet Brück/Linthe, Amt Brück

Das interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinden Brück und Linthe, die beide zum Amt Brück gehören, liegt nördlich der Anschlussstelle Brück (A 9) zwischen

den beiden Siedlungskernen. Der Standort ist von der Autobahn ortsdurchfahrtsfrei über die Chausseestraße erreichbar. Über die Chausseestraße besteht ebenfalls Anschluss an die B 246 (Bad Belzig). Der Bahnhof Brück, der von der Linie RE7 bedient wird, ist rund zwei Kilometer entfernt. Am Standort verkehrt die Buslinie 542 zum Bahnhof. Die Fahrzeit beträgt etwa fünf Minuten.

Das interkommunale Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 135 Hektar (netto). Der Auslastungsgrad beträgt etwa 97 Prozent, wonach aktuell nur noch 4,2 Hektar für Unternehmensansiedlungen oder -erweiterungen zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich um zwei Grundstücke mit einer Fläche von ca. 7.000 bzw. 35.000 Quadratmetern. Die Flächen werden von den Kommunen für 15,00 Euro/qm verkauft. Ansässig sind hier hauptsächlich flächenextensive Unternehmen der Baustoff- und Logistik- und Lebensmittelbranche. Des Weiteren gibt es eine LKW-Waschanlage und zwei Tankstellen. Auf zwei Flächen von rund 6,7 und 2,6 Hektar befinden sich Photovoltaikanlagen. Am Standort besteht die Möglichkeit eines Gleisanschlusses, der von mehreren Unternehmen auch genutzt wird. Das Umland ist hauptsächlich von Acker-, Grün- und Waldflächen geprägt. Südlich der Chausseestraße befindet sich ein ADAC-Fahrsicherheitszentrum (vgl. Abbildung 49).

ABBILDUNG 49: LUFTBILD DES GEWERBEGEBIETES BRÜCK/LINTHE IM AMT BRÜCK



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Industriegebiet Niemeck, Amt Niemeck

Das Industriegebiet Niemeck befindet in der gleichnamigen Gemeinde im südlichen Teil des Landkreises. Der Standort liegt außerhalb des Siedlungsbereiches rund einen Kilometer von der Anschlussstelle Niemeck (A 9) entfernt. Die Autobahn ist ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Westlich und südlich des Standortes verläuft zudem die B 102, die einen direkten Anschluss an die Kreisstadt Bad Belzig (11 km) und nach Treuenbrietzen (12 km) bietet. Beide Städte werden von Buslinien angefahren. Dort besteht dann Anschluss an die Regionalbahn.

Das Industriegebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 36 Hektar (netto), wovon momentan knapp zehn Hektar zur Verfügung stehen. Der Standort ist planungsrechtlich auch für industrielle Nutzungen (GI) ausgewiesen. Bei den bereits ansässigen Unternehmen handelt es sich um drei flächenextensive Betriebe aus dem

Baugewerbe und der Logistikwirtschaft sowie ein Abschleppdienst und ein verarbeitender Betrieb, der auf Oberflächenveredelung spezialisiert ist.

Südlich des Standortes befinden sich zudem zwei Entsorgungsunternehmen (Abfallwirtschaft, Schrotthandel und Recycling), ein Baufachhandel und ein Trocknungswerk. Die Umgebung kennzeichnet sich fast ausschließlich durch Wald- und Ackerflächen, lediglich im Südwesten schließt sich Wohnbebauung an. Aufgrund der Lage und als einer der wenigen Gebiete im Landkreis, die für Industriebetriebe (GI) geeignet sind, bietet der Standort gerade für verkehrs- und/oder lärmintensive Unternehmen ein Ansiedlungspotenzial (vgl. Abbildung 50).

ABBILDUNG 50: LUFTBILD DES INDUSTRIEGEBIETES NIEMEGK IM AMT NIEMEGK



QUELLEN: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

3.3 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Es gibt verschiedene Methoden zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Über Unternehmensbefragungen lässt sich meist nur die aktuelle bis kurzfristige Nachfrage an Gewerbeflächen ermitteln. Für mittlere bis längerfristige Betrachtungen werden verschiedene Methoden angewendet. Ein weit verbreiteter Ansatz ist es, die Gewerbeflächennachfrage über den zukünftigen Beschäftigungstrend anhand von Flächenkennziffern je Beschäftigten abzuleiten (GIFPRO-Modelle). Hierzu ist kritisch anzumerken, dass sich die Flächennachfrage bereits seit Jahren teilweise von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt. Diese Entwicklung zeigt sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark in den Planungsregionen 3 und 4.

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 den Landkreis Potsdam-Mittelmark wird daher zielführend über verbrauchsgestützte Trendfortschreibungen ermittelt.

Orientierungsrahmen von 91 bis 94 Hektar (netto) bis 2025

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden im Zeitraum 2009 bis 2018 insgesamt 141,6 Hektar Gewerbebauland vermarktet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 14,2 Hektar pro Jahr. Geht man von einer gleichbleibenden Flächennachfrage aus, so würde der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2025 – einschließlich des Jahres 2019 – insgesamt rund 99 Hektar umfassen. Wird der Umsatz der letzten Jahre um den höchsten (2018: 27,3 ha) und niedrigsten (2014: 7,5 ha) Wert bereinigt, ergibt sich ein geglätteter Referenzwert von rund 13,4 Hektar pro Jahr. Der Orientierungsrahmen läge entsprechend bei rund 94 Hektar.

Wird der Flächenumsatz in Relation zur konjunkturellen Entwicklung im Zeitraum 2009 bis 2018 gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 11,8 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum (durchschnittliche Wachstumsrate: +1,2 %). Sollte die konjunkturelle Entwicklung weniger dynamisch verlaufen (\emptyset +0,8 %), ergibt sich ein Orientierungsrahmen von 66 Hektar bis zum Jahr 2025. Bei einer sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung (\emptyset +1,4 %), betrüge die zukünftige Flächennachfrage voraussichtlich 115 Hektar. In einem moderaten Ansatz mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1,1 Prozent läge der Orientierungsrahmen bei rund 91 Hektar.

Ausgehend von diesen Überlegungen ist bei einem moderaten Ansatz von einem Orientierungsrahmen in Höhe von 91 bis 94 Hektar (netto) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark auszugehen (vgl. Tabelle 10). Dies entspricht im Durchschnitt rund 12,9 bis 13,3 Hektar pro Jahr. Werden Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt, beträgt der Flächenbedarf etwa 118 bis 122 Hektar (brutto). Bei einer Betrachtung bis zum Jahr 2030 summiert sich die zukünftige Flächennachfrage auf 156 bis 161 Hektar (netto) bzw. 203 bis 209 Hektar (brutto).

TABELLE 10: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 2019–2025 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	REFERENZWERT	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2025 (7 JAHRE)	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2025 (7 JAHRE) BEI \emptyset 0,8 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2025 (7 JAHRE) BEI \emptyset 1,1 % BIP PRO JAHR	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2025 (7 JAHRE) BEI \emptyset 1,4 % BIP PRO JAHR
	ha	ha	ha	ha	ha
\emptyset HEKTAR/JAHR 2009–2018	14,2	99			
\emptyset HEKTAR/JAHR 2009–2018 GEGLÄTTET	13,4	94			
\emptyset HEKTAR 2009–2018 PRO 1 %-BIP-WACHSTUM	11,8		66	91	115

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Abgleich des Flächenangebotes zeigt Engpässe im berlinnahen Raum

Im Abgleich mit dem erfassten Flächenangebot (vgl. Tabelle 9) zeigt sich, dass die Summe in etwa dem Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 entspricht. Wobei dies voraussetzt, dass diese Flächen vollständig verfügbar sind und den Standortanforderungen der Unternehmen, sprich der Nachfragestruktur, entsprechen. Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung des Angebotes fällt auf, dass in den nachfragestarken Planungsregionen 1 und 2 das erfasste aktuelle Angebot mit insgesamt rund 19 Hektar sehr gering ausfällt. Einige Kommunen verfügen sogar aktuell über kein Gewerbebauland.

Würde man den bisherigen Flächenumsatz in den beiden Planungsregionen von rund acht Hektar fortschreiben, ergäbe sich eine theoretische Reichweite des Angebotes von etwa 2,5 Jahren. Unter Berücksichtigung oft mehrjähriger Planungsverfahren für die Erschließung zusätzlicher Flächen zeigt sich also ein deutlicher Engpass. Für die Planungsregionen 3 und 4, wo der Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum bei rund sechs Hektar lag, läge die Reichweite des Angebotes (ca. 73 ha) bei rund zwölf Jahren. Dort sind aber auch in einzelnen Kommunen aktuell Angebotsengpässe vorhanden bzw. können kurzfristig entstehen. Hinsichtlich des vorhandenen Flächenangebotes zeigt sich also insgesamt eine deutliche innerregionale Diskrepanz.

3.4 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 314 Kaufverträge für Gewerbebauland erfasst. Dies entspricht durchschnittlich rund 31 Kauffällen pro Jahr. Auf kommunaler Ebene gab es die meisten Kauffälle in Werder (Havel), Stahnsdorf, Teltow und Kleinmachnow. Jeweils ein Drittel der Kauffälle entfiel auf die Planungsregionen 1 und 2, ein weiteres auf die Planungsregionen 3 und 4.

Der Gewerbeflächenumsatz summierte sich im Betrachtungszeitraum auf 141,6 Hektar. Dies entspricht im Durchschnitt rund 14,2 Hektar pro Jahr, wobei sich eine stärkere räumliche Verteilung im Landkreis zeigt. Drei Planungsregionen kamen auf einen jeweils ähnlichen Flächenumsatz: Planungsregion 1 (43,5 ha), Planungsregion 4 (39,6 ha) und Planungsregion 2 (37,2 ha). In der Planungsregion 3 summierte sich der Flächenumsatz auf rund 21,4 Hektar. Auf kommunaler Ebene erzielten das Amt Brück, Werder (Havel), Kleinmachnow, Stahnsdorf und Groß Kreutz einen Flächenumsatz von jeweils mehr als zehn Hektar. Standorte mit Flächenumsätzen von über zehn Hektar waren der Techno Park Stahnsdorf und Havelauen in Werder (Havel).

Der durchschnittliche Kaufpreis lag bezogen auf den Gesamtzeitraum bei 43,12 Euro/qm. Insgesamt fällt das Preisniveau mit der Entfernung zu Berlin und Potsdam ab. Am teuersten war Gewerbebauland im Durchschnitt in der Planungsregion 1 (98,93 Euro/qm). Es folgten mit deutlichem Abstand die drei anderen Planungsregionen 2 (29,94 Euro/qm), 3 (14,86 Euro/qm) und 4 (9,55 Euro/qm).

Die durch Industrie und Gewerbe genutzte Fläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark summierte sich im Jahr 2018 auf insgesamt 2.058 Hektar und machte etwa 15 Prozent der Siedlungsfläche aus. In Brandenburg variierte der Wert auf Kreisebene zwischen elf bis 23 Prozent. Im Rahmen des Gutachtens wurden 24 Standorten mit einem Flächenangebot von rund 91,8 Hektar (netto) Gewerbebauland identifiziert. In den Planungsregionen 1 (6,7 ha) und 2 (12,3 ha) sind dabei deutlich weniger Flächen verfügbar, als in den Planungsregionen 3 (42,2 ha) und 4 (30,6 ha).

Auf Basis der verbrauchsgestützten Trendfortschreibung der Gewerbeflächennachfrage ergibt sich für den Landkreis Potsdam-Mittelmark bei einem moderaten Ansatz ein Orientierungsrahmen von rund 91 bis 94 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Werden Erschließungs- und Freiflächen berücksichtigt, beträgt der Flächenbedarf etwa 118 bis 122 Hektar (brutto). Bei einer Betrachtung bis zum Jahr 2030 summiert sich die zukünftige Flächennachfrage entsprechend auf 156 bis 161 Hektar (netto) bzw. 203 bis 209 Hektar (brutto).

Im Abgleich mit dem erfassten Flächenangebot zeigt sich, dass die Summe in etwa dem Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 entspricht, wobei sich deutliche innerregionale Unterschiede zeigen. Während in den nachfragestarken Planungsregionen das Angebot lediglich 19 Hektar umfasst, sind es in den berlinfernen Kommunen rund 73 Hektar, wobei fast die Hälfte des Angebotes auf drei Standorte entfällt. In einigen Kommunen, insbesondere im berlinnahe Bereich, besteht also Handlungsbedarf. Dort kann das fehlende Flächenangebot dazu führen, dass ansiedlungsinteressierte Betriebe oder ansässige Unternehmen mit Expansionsbedarf nicht bedient werden können, wodurch es zu Abwanderungen kommen kann.

4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

4.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark profitiert von seiner gut ausgebauten Infrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz sowie der Nähe zur Bundes- und Landeshauptstadt sowie dem Oberzentrum Brandenburg an der Havel. In den vergangenen Jahren verzeichnete der Landkreis sowohl ein dynamisches Bevölkerungswachstum als auch eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Zahl der Beschäftigten hat sich deutlich erhöht, während die Arbeitslosenquote landesweit eine der niedrigsten ist. Innerhalb der Region zeigen sich jedoch sehr unterschiedliche Entwicklungsdynamiken mit einem Schwerpunkt des Arbeitsplatzzuwachses in den berlinnahen Kommunen. Gleichzeitig gab es im Landkreis deutlich mehr Beschäftigte am Wohnort und viele Auspendler, was mit der Nähe zu den drei Oberzentren zu begründen ist. Potsdam-Mittelmark nimmt also auch eine starke Funktion als Wohnstandort für Berlin, Potsdam und Brandenburg an der Havel ein.

Die Wirtschaftsstruktur zeichnet sich durch einen hohen Beschäftigtenanteil in den Dienstleistungen und der Landwirtschaft aus, während der Anteil der Industrie bzw. des Produzierenden Gewerbes vergleichsweise gering ist. Auf die direkt gewerbe-flächenrelevanten Wirtschaftszweige entfiel fast jeder dritte Arbeitsplatz. Während dem Baugewerbe und der Logistik eine regional überdurchschnittliche Bedeutung zukommt, gibt es im Verarbeitenden Gewerbe nur einen geringen Besatz. Trotz rückläufiger Zahl der Betriebsstätten, gab es jedoch einen deutlichen Beschäftigtenzuwachs.

Die regionale Wirtschaft ist stark durch kleinere und mittlere Betriebe geprägt, die im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt deutlich weniger Mitarbeiter haben. Positiv zu bewerten ist der Zuwachs der wissensintensiven Beschäftigung. Des Weiteren zeigt sich ein deutlicher Zuwachs der Bruttowertschöpfung und Produktivität, wenngleich das Produktivitätsniveau in der Industrie weiterhin nur rund 62 Prozent des Bundesdurchschnitts erreicht und auch die internationale Verflechtung bzw. Exportquote vergleichsweise gering ist. In den Dienstleistungen fiel der Abstand deutlich geringer aus.

Hinsichtlich der festgestellten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Trends im Landkreis lassen sich die folgenden exemplarischen Handlungsempfehlungen ableiten.

Position des Landkreises als Arbeitsort stärken

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark bildet einen Großteil des Umlandes der Oberzentren Potsdam und Brandenburg an der Havel und ist darüber hinaus Teil des „Berliner Speckgürtels“. Die sozioökonomische Analyse hat gezeigt, dass die Zahl der Beschäftigten am Wohnort und die Zahl der Auspendler deutlich über der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort und der Zahl der Einpendler liegt. Die Arbeitsplatzintensität ist in den meisten Kommunen unterdurchschnittlich. Zusammen mit der aktuell eher kleinteiligen Betriebsstättenstruktur ergibt sich eine für die Größe

des Kreises geringe Basis der Steuereinnahmen aus dem gewerblichen Bereich. Dies verdeutlichen auch statistische Daten zu den Gewerbesteuererträgen. Im Jahr 2018 summierten sich die Gewerbesteuererträge im Landkreis Potsdam-Mittelmark auf durchschnittlich 293,93 Euro pro Einwohner bezogen auf die Realsteueraufbringungskraft¹¹. Im Landesdurchschnitt beliefen sich die Einnahmen aus der Gewerbesteuer auf durchschnittlich 408,16 Euro pro Einwohner. Hier besteht also noch Potenzial, die Einnahmen zu steigern.

Übergeordnetes Ziel der regionalen Wirtschaftspolitik sollte es deshalb sein, die gewerbliche Basis im Landkreis zu erweitern. Potenzielle Zielgruppen über den Besitz hinaus wären neben Unternehmen aus Berlin und Potsdam, deren Flächenbedarfe aufgrund der angespannten Marktsituation vor Ort nicht bedient werden können, auch externe Unternehmen mit Ansiedlungsinteresse in der Hauptstadtregion. Der Landkreis kann sich dabei mit seiner attraktiven Verkehrsinfrastruktur, der hohen Lebensqualität und der Nähe zu Berlin und Potsdam von anderen Landkreisen in der Region abheben.

Ansiedlungsoffensive Verarbeitendes Gewerbe

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Potsdam-Mittelmark ist hauptsächlich durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt und weist einen geringen Besitz an Betrieben im Verarbeitenden Gewerbe auf. Die sozioökonomische Analyse hat gezeigt, dass Unternehmen der wissensintensiven Industrien in den vergangenen Jahren stärker wuchsen, als die Wirtschaft insgesamt – wenngleich ihr Anteil im Landkreis gering ausfällt. Diese Branchen schaffen im Vergleich mehr Arbeitsplätze für Hochqualifizierte und zeichnen sich in der Regel durch eine höhere Produktivität, auch im Vergleich zu Dienstleistungen, aus. Wachsen sie, wird die lokale Wirtschaftskraft also überdurchschnittlich gestärkt. Dieser Aspekt hat sich in einem dynamischen Anstieg der Bruttowertschöpfung im Landkreis Potsdam-Mittelmark in den vergangenen Jahren gezeigt. Die wissensintensiven Industrien bieten aus gutachterlicher Sicht ein erhebliches Potenzial für eine erfolgreiche Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes.

Potsdam-Mittelmark ist ein starker Dienstleistungsstandort. Dem steht eine vergleichsweise geringe Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe gegenüber. Die Analyse der relevanten Indikatoren, wie Produktivitätsniveau sowie Qualifikationsstruktur und Anforderungsniveau der Beschäftigten, zeigen noch Spielraum nach oben. Deshalb sollte die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur mit Fokus auf produzierende technologieorientierte Unternehmen durch eine Ansiedlungsoffensive intensiviert werden. Sie impliziert aktive Ansiedlungsbemühungen um mittelständische Unternehmen. Gleichzeitig sollte eine intensive Bestandspflege der bereits vor Ort ansässigen Unternehmen stattfinden.

Damit eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Ansiedlungsoffensive erfolgreich umgesetzt werden kann, müssen in ausreichendem Maß attraktive Gewerbeflächen

¹¹ Die Realsteueraufbringungskraft ist eine Größe, die dazu dient, die Realsteuerkraft von Gemeinden mit verschiedenen Realsteuerertragsbesätzen vergleichbar zu machen. Die Realsteueraufbringungskraft gibt an, wie hoch das Realsteuer-Istaufkommen gewesen wäre, wenn die betrachteten Gemeinden den gewogenen Durchschnittsbesatz des jeweiligen Bundeslandes angewandt hätten.

zur Verfügung stehen. Bestehende und/oder neue Standorte sollten zu attraktiven „Mittelstandsparks“ entwickelt werden. Die Mittelstandsparks stünden vor allem für die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen zur Verfügung und sollten im Schwerpunkt kleine bis mittelgroße Grundstücke (ca. 3.000 bis 6.000 m²) vorhalten sowie über einen attraktiven Grünflächenanteil verfügen. Ferner muss hierfür die regionale Wirtschaftsförderung über ihr aktuelles Tagesgeschäft hinaus personell und finanziell entsprechend ausgestattet werden.

Profilierung der Logistikwirtschaft im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Standort Potsdam-Mittelmark verfügt aufgrund der hohen Lagegunst und der gut ausgebauten trimodalen Verkehrsinfrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz, dem Rangierbahnhof Seddin und der Anbindung an die Bundeswasserstraßen über eine starke Logistikbranche vor Ort mit einem überdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil. Die Verfügbarkeit auch größerer zusammenhängender Flächen ist gerade für die Logistikwirtschaft relevant, ist im Landkreis jedoch aktuell fast nicht gegeben. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Rahmenbedingungen wird empfohlen ein Masterplan mit klaren Zielstellungen zur Fortentwicklung des Logistikstandortes zu erarbeiten.

Es sollte grundlegend die zukünftige Ausrichtung der Logistikwirtschaft im Landkreis und die Profilierung innerhalb der Hauptstadtregion formuliert werden. Beispielhafte Fragen wären: Welche Standorte eignen sich für welche Art von Logistik? Welche Form von Logistik will man in der Region ansiedeln (Zielgruppen)? Welche Nutzungskonzepte passen an welche Standorte? So könnte man sich etwa auf Logistikunternehmen konzentrieren, die eine gewisse Arbeitsplatzdichte erzeugen und eine Bandbreite an Qualifikationen der Mitarbeiter nachfragen oder auf nachhaltige Konzepte (z. B. mehrgeschossige Gebäude, nachhaltige Gebäudeplanungen mit der Nutzung von Dachflächen für die Energiegewinnung) setzen. Bei der Identifikation von potenziellen Logistikstandorten, könnten neben autobahnnahen Standorten (z. B. Niemegk, Werder (Havel), Ziesar) auch Standorte an Bahnstrecken und Wasserstraßen hinsichtlich ihrer Eignung geprüft werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Logistikansiedlungen aufgrund ihrer Flächenintensität auch immer einer standortpolitischen Entscheidung bedürfen. Abgesehen von der wachsenden Konsumgüterlogistik, die vor allem vom expandierenden Online-Handel profitiert, trägt Logistik maßgeblich zu den Produktivitätsfortschritten in der Industrie und damit auch zu positiven Wertschöpfungseffekten bei. Insofern ist ein leistungsfähiger Wirtschaftsstandort nicht ohne eine leistungsfähige Logistik denkbar. Die hervorragende Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Potsdam-Mittelmark bietet dabei erhebliche Potenziale.

Entwicklung eines Gewerbegebietes für die Ernährungswirtschaft

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark gab es im Jahr 2018 auf Kreisebene nach der Uckermark die meisten landwirtschaftlichen Betriebe. Und auch der Beschäftigtenanteil, wenn auch in den vergangenen Jahren rückläufig, fällt in der Landwirtschaft überdurchschnittlich hoch aus. In der nachgelagerten Nahrungs- und Futtermittel-

industrie gab es ebenfalls vergleichsweise viele Beschäftigte, deren Zahl in den vergangenen zehn Jahren deutlich um 19,2 Prozent zugelegt hat (BB: +3,0 %, DE: +11,8 %). Auch in dieser Branche gibt es die zweitmeisten Betriebe auf Kreisebene in Potsdam-Mittelmark (61 Betriebe).

Zudem ist Forschung und Entwicklung in wichtiges Standbein der Wirtschaftsstruktur. Der Beschäftigtenanteil fiel in diesem Bereich im landes- und bundesweiten Vergleich fast doppelt so hoch aus. Er ist stark durch Institute mit Bezug zur Land- und Ernährungswirtschaft geprägt (Deutsches Institut für Ernährungsforschung, Institut für Lebensmittel- und Umweltforschung e. V. in Nuthetal). Der Landkreis sollte das Potenzial nutzen und die unterschiedlichen Bestandteile der Wertschöpfungskette stärker miteinander verknüpfen. Diese Verknüpfung könnte auch auf räumlicher Ebene in Form eines branchenbezogenen Gewerbegebietes für die Ernährungswirtschaft erfolgen.

Als ein Beispiel kann der Agro Food Park in Aarhus (Dänemark) angeführt werden. Er ist seit dem Jahr 2009 das Innovations- und Wachstumszentrum für Produktentwicklungen und Open Innovation sowie für Forschungs- und Bildungseinrichtungen der Ernährungswirtschaft in Dänemark. Der Agro Food Park umfasst eine Gesamtfläche von 100 Hektar inklusive fünf Hektar Versuchsfeldern und 45.000 Quadratmetern Fläche für Büros, Labore und Gemeinschaftsflächen in Autobahnnähe. Im Agro Food Park sitzen rund 75 Unternehmen, davon 25 Start-ups. Insgesamt gibt es hier mittlerweile rund 1.000 Arbeitsplätze.

Am Beispiel Agro Food Park erkennt man die erfolgreiche Verbindung von Produktion und Verarbeitung in einem Innovationszentrum sowie die Relevanz innovations- und investitionsfreudiger Unternehmen. Der Masterplan 2030 für den Agro Food Park skizziert für die Zukunft einen noch stärkeren Fokus auf die Wahrnehmung und die Erlebbarkeit der Ernährungswirtschaft durch die Öffentlichkeit sowie Start-ups setzen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Erholungsmöglichkeiten werden ausgebaut.

4.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

Die Nachfrage nach Gewerbebauland fiel in den vergangenen Jahren im Landkreis Potsdam-Mittelmark hoch aus. Im Durchschnitt wurden rund 14,2 Hektar pro Jahr vermarktet. Hinsichtlich der Nachfragestruktur zeigen sich innerregionale Unterschiede. Die Zahl der Kauffälle erreichte im berlinnahen Raum ein deutlich höheres Niveau. In Bezug auf den Flächenumsatz gab es jedoch geringere Unterschiede. Dies ist mit einer eher kleinteiligeren Nachfrage im berlinnahen Raum und einer tendenziell flächenextensiveren Nachfrage im peripheren Raum zu begründen. Dort gab es trotz eines geringen Beschäftigtenzuwachses eine hohe Nachfrage. In den berlinnahen Kommunen sind einige Standorte stark durch Dienstleistungen geprägt, z. B. in Kleinmachnow und Teltow. An Standorten wie etwa Brück/Linthe oder Niemegek befinden sich auch viele flächenextensive Nutzungen, u. a. aus dem Baugewerbe und der Logistik. Hierfür spricht auch das Verhältnis zwischen Beschäftigtenzuwachs und Gewerbeflächennachfrage. Die Gewerbeflächenversorgung

spielt also nicht nur für das klassische Gewerbe, sondern auch ein Stückweit für die Dienstleistungsbranchen eine wichtige Rolle.

Für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 wird bei einem moderaten Ansatz von einem Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage von rund 91 bis 94 Hektar (netto) ausgegangen. Werden Erschließungs- und Freiflächen berücksichtigt, beträgt der Flächenbedarf etwa 118 bis 122 Hektar (brutto). Bei einer Betrachtung bis zum Jahr 2030 summiert sich die zukünftige Flächennachfrage entsprechend auf 156 bis 161 Hektar (netto) bzw. 203 bis 209 Hektar (brutto).

Im Abgleich mit dem erfassten Flächenangebot zeigt sich, dass die Summe auf Kreisebene in etwa dem Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 entspricht, wobei in den nachfragestarken Planungsregionen das aktuelle Angebot mit 19 Hektar sehr gering ausfällt. Die restlichen 73 Hektar entfallen auf die berlinfernen Kommunen. Daraus ergeben sich in bestimmten Teilräumen des Landkreises deutliche Engpässe in der Gewerbeflächenversorgung. Dort gilt es mögliche Flächenpotenziale, wie z. B. in Stahnsdorf, schnellstmöglich dem Markt zur Verfügung zu stellen, da ansonsten Bestandsunternehmen mit Erweiterungsbedarf sowie ansiedlungsinteressierte Unternehmen nicht bedient werden können.

Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes für den Landkreis

Die Analyse des regionalen Gewerbeflächenmarktes hat ergeben, dass die Flächenachfrage in den vergangenen zehn Jahren hoch ausfiel und sich in diesem Zuge das Flächenangebot deutlich verringert hat. Viele Kommunen, gerade auch im stärker nachgefragten berlinnahen Raum, verfügen aktuell über keine oder nur noch wenige Gewerbeflächen. Wodurch die anhaltend hohe Nachfrage dort nicht ausreichend bedient werden kann.

Industrie- und Gewerbegebiete sind die zentralen Orte für die regionale Wirtschaft im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Neben den traditionellen gewerblichen Betrieben, kommt an vielen Standorten auch den Dienstleistungen eine hohe Bedeutung zu. Ohne eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung ist eine zukunftsfeste Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Landkreis Potsdam-Mittelmark, sowohl auf die Industrie als auch auf die Dienstleistungen bezogen, also nicht denkbar.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dauert erfahrungsgemäß länger (ca. drei bis fünf Jahre inklusive aller Verfahrens- und Planungsschritte). Da wachsende Unternehmen meist kurz- bis mittelfristig Gewerbeflächen nachfragen, muss der Landkreis Potsdam-Mittelmark stets baureife Gewerbeflächen vorhalten. Dies bedingt in einem gewissen Umfang eine angebotsorientierte Flächenpolitik und -ausweisung.

Vor diesem skizzierten Hintergrund sollte ein Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark erstellt werden. Es sollte als Grundlage für die langfristige Gewerbeflächenentwicklung bzw. mit einem Zielhorizont 2035 oder 2040 dienen. Das Konzept sollte eine detaillierte Analyse der Flächensituation im Landkreis beinhalten. Dies betrifft neben dem verfügbaren Gewerbebauland, auch eine

umfassende Bestandsaufnahme von Brachflächen, mindergenutzten Fläche, planungsrechtlich gesicherten Potenzialflächen sowie Visionen zu zukünftigen Flächenentwicklungen.

Die Flächenmobilisierung ist in diesem Zusammenhang oft ein Hemmnis. Deshalb sollten zusätzliche Informationen zur Verfügbarkeit und vorhandenen bzw. möglichen Restriktionen erfasst werden, um ein umfassendes Bild der Flächensituation in den Kommunen zu bekommen. Des Weiteren sollte die Nutzungsstruktur, z. B. mithilfe einer GIS-Datenbank, und die Nachfragestruktur detailliert erfasst werden. Anhand der gesammelten Informationen können fundierte Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf und ggf. Engpässen getroffen werden. Das Gewerbeflächenkonzept kann dann als Fahrplan für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik im Landkreis genutzt werden.

Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings

Die aktuelle Dynamik auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt verdeutlicht die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Marktbeobachtung. Neben einem Gewerbeflächenkonzept sollte deshalb auch ein Flächenmonitoring aufgebaut werden. Zum einen sollte das Monitoring die Gewerbeflächennachfrage quantitativ und qualitativ erfassen. Dabei sollten Aspekte wie u. a. die Art der Nachfrage (Betriebserweiterung, innerörtliche Verlagerung, Neuansiedlung), die beabsichtigte Nutzung, die Herkunft des Unternehmens, die Lage, die Grundstücksart (unbebaut, bebaut, Brachfläche etc.), die planungsrechtliche Grundlage, die Grundstücksgröße und der Kaufpreis dokumentiert werden. Zum anderen sollte auch das Flächenangebot (Bestandsgebiete, Flächenpotenziale) hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit (Status) und der Entwicklungsmöglichkeiten sowie weiterer qualitativer und quantitativer Aspekte permanent evaluiert werden.

Nur so sind, unter Berücksichtigung von oft mehrjährigen Planungsprozessen, eine vorausschauende Flächenentwicklung und eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken möglich. Das Monitoring könnte z. B. im Rahmen einer Power-Point-Präsentation oder eines kleinen Berichts jährlich zusammengestellt werden, den eine Arbeitsgruppe von kommunalen Vertretern erarbeitet. Die im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzeptes erfassten Informationen zur Flächennachfrage und zum Flächenangebot stellen eine geeignete Grundlage für den Aufbau eines Monitorings dar. Für die Dokumentierung des Flächenangebotes eignen sich auch GIS-basierte Programme. Insgesamt unterstützt eine kontinuierliche Rückkopplung mit den aktuellen Trends auf dem Gewerbeflächenmarkt eine strategische Flächenentwicklung und kann Flächenengpässen durch die regelmäßige Evaluierung der Flächensituation vorbeugen.

Implementierung eines strategischen Flächenerwerbs

Einen relevanten Aspekt einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik stellt die frühzeitige Flächensicherung dar. Hierzu zählt u. a. der Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind. Langfristig zielt der strategische Flächenerwerb auf den Ankauf von Rohbauland bzw. Bauer-

wartungsland wie auch auf den Ankauf von Flächen außerhalb des Flächennutzungsplans. Mit dem frühzeitigen Flächenerwerb wird nicht nur ein Portfolio an kommunalen Flächen aufgebaut, er wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen. Der strategische Flächenerwerb sollte sich jedoch nicht nur auf potenzielle Gewerbeflächen beziehen, sondern auch Ausgleichsflächen mit einbeziehen. Auch ein Portfolio an Ausgleichsflächen ist ein wichtiges Instrument der Flächenmobilität.

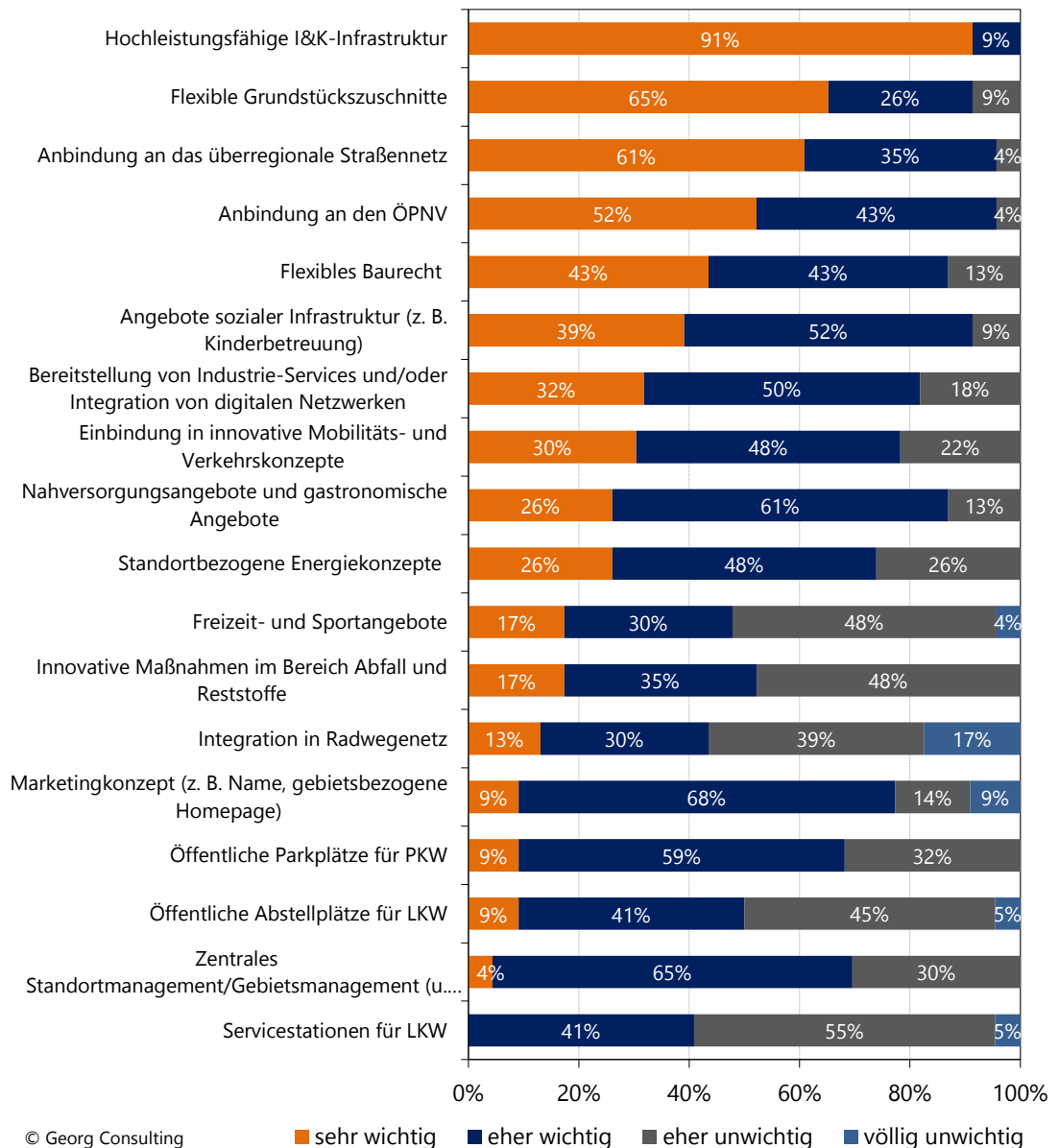
Ein hinreichendes Portfolio an Flächen im kommunalen Eigentum gewährleistet darüber hinaus, dass Unternehmen Grundstücke zur Ansiedlung unabhängig vom Marktverhalten Dritter zur Verfügung gestellt werden können. Flächen im kommunalen Besitz können im Sinne standortpolitischer Zielvorstellungen vermarktet werden. So ist es auf kommunalen Flächen möglich, über strategisch angesetzte Preise besondere Nachfragegruppen zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist gerade für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe relevant, für die ein günstiger Kaufpreis ein wichtiger Standortaspekt ist. Diese Thematik spielt insbesondere in den berlinnahen Kommunen eine Rolle. Ein kontinuierliches Monitoring der aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt trägt auch zu einer strategischen Ausrichtung der Flächenankäufe bei. Um einen gewissen finanziellen Handlungsspielraum zu gewährleisten kann z. B. ein regionaler Investitionsfonds, der für die Entwicklung von Gewerbeflächen oder die Revitalisierung von Brachflächen genutzt werden kann, ein Lösungsansatz sein.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft schaffen

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich auch die Anforderungen an Gewerbegebiete. Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbebestandorte, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft verfügen über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und SPNV/ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus.

Moderne Gewerbegebiete sind profiliert. Sie verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Georg Consulting hat im Frühjahr 2018 eine bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete und ihrer jeweiligen Bedeutung durchgeführt (vgl. Abbildung 51).

ABBILDUNG 51: BEDEUTUNG VON STANDORTASPEKTEN – BUNDESWEITE BEFRAGUNG


Um die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Potsdam-Mittelmark fortzuentwickeln, gilt es auch in die bestehende Infrastruktur zu investieren. Dementsprechend sollten bestehende Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis, an modernen Standortanforderungen orientiert, profiliert werden und bei der Entwicklung von neuen Gebieten diese berücksichtigt werden. Attraktive Industrie- und Gewerbegebiete tragen dazu bei, dass Unternehmen ihrem Standort treu bleiben und externe Betriebe auf sie aufmerksam werden. Insofern trägt eine intensive Bestandspflege auch zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei.

Etablierung eines Gewerbegebietsmanagements

In Rahmen der Profilierung von bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete setzen immer mehr Kommunen und Landkreise auf ein professionelles Gewerbegebietsmanagement. Ein solches Management steuert den Aufwertungsprozess eines

Standortes. Dabei werden zunächst die spezifischen Handlungsbedarfe eines Standortes identifiziert und in der Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren Lösungsansätze und Zielstellungen, z. B. im Rahmen von Gebietskonferenzen, erarbeitet. Die Einbindung von lokalen Akteuren aus Wirtschaft, Verwaltung, Politik und der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil eines Gewerbegebietsmanagements, um Transparenz und Akzeptanz vor Ort zu erhalten. Mögliche Handlungsfelder sind z. B. die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen, ein Verkehrskonzept oder Netzwerkarbeit. Diese Themen benötigen erfahrungsgemäß einen gewissen personellen Aufwand, der aber auch zur Profilierung des Wirtschaftsstandortes und der Industrie- und Gewerbegebiete als ihr Aushängeschild, beiträgt. Zudem bietet ein Gebietsmanagement das Potenzial zu einer flächenschonenderen Gewerbeflächenentwicklung beizutragen, da durch die proaktive Mobilisierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen die Gewerbeflächennachfrage an bereits erschlossenen Standorten anteilig bedient werden kann. Positive Beispiele für ein Gebietsmanagement zeigen sich im Landkreis bereits an privaten Standorten, z. B. im Europarc oder Techno Terrain.

ABBILDUNG 52: BEISPEILHAFTE ARBEITSFELDER EINES GEWERBEGEBIETSMANAGEMENTS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

4.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Im Hinblick auf die untersuchten Aspekte zeigte sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zu drei Oberzentren ergeben sich erhebliche Potenziale für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes. Dies unterstreicht die überdurchschnittliche Dynamik auf dem Arbeits- und Gewerbeflächenmarkt – insbesondere in den berlinnahen Kommunen. Die Analyse hat ergeben, dass es in einigen Kommunen aktuell Flächenengpässe in den Industrie- und Gewerbegebieten gibt, wodurch die anhaltend hohe Nachfrage von ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen nicht bedient werden kann. Dabei würde eine breitere Basis an Betrieben im Landkreis die regionale Wirtschaftskraft stärken und das Niveau

der Gewerbesteuereinnahmen erhöhen. In den peripheren Kommunen ist das Flächenangebot deutlich höher und auch unter Berücksichtigung der dort tendenziell flächenextensiveren Nachfragestruktur mittelfristig ausreichend. Allerdings bestehen dort auf kommunaler Ebene punktuell ebenfalls Engpässe bzw. können sich solche ergeben.

Die Kommunen im Landkreis sollten deshalb kurzfristig ein entsprechendes Konzept für eine langfristige und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung erarbeiten, um so strategisch von der hohen Flächennachfrage in der Hauptstadtregion profitieren zu können. Das Konzept kann in Kombination mit einem Flächenmonitoring zusätzlich zu einer bedarfsorientierten Flächenentwicklung beitragen. Wachstumspotenziale ergeben sich in allen drei gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen, da das Baugewerbe und die Logistik bereits gut aufgestellt sind und das Verarbeitende Gewerbe in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich wuchs. Dienstleistungen stellen ebenfalls eine wichtige Nachfragegruppe dar. Darüber hinaus sollten die vorhandenen Strukturen in der Land- und Ernährungswirtschaft stärker gebündelt werden, z. B. in Form eines branchenbezogenen Gewerbegebietes, wo von verarbeitenden Betrieben bis Forschungsinstituten alle Teile der Wertschöpfungskette ansässig sind.

QUELLENVERZEICHNIS

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016): Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, [online] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/metadaten/MD_33111_2016.pdf
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), [online] <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Wirtschaft/Regionalpolitik/gemeinschaftsaufgabe.html>
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), [online] <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Wirtschaft/Regionalpolitik/gemeinschaftsaufgabe.html>
- Georg Consulting (2019): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage.
- Georg Consulting (2018): Analyse der Rahmenbedingungen, der Anforderungen und der Entwicklungsmöglichkeiten eines Innovationszentrums Ernährungswirtschaft in Brandenburg. Im Auftrag der WFBB Wirtschaftsförderung Brandenburg GmbH
- GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2019.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark (2019): Datenauswertung vom 21. Juni und 14. August 2019.
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2019): BB-Viewer, [online] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Märkische Allgemeine Zeitung (2017): Am Herzen des Güterverkehrs, [online] <https://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam-Mittelmark/Rangierbahnhof-Seddin>
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2019): 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
- Staatskanzlei Brandenburg (2017): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <http://www.stk.brandenburg.de/>
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): [online]
<http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH (2018): Süd-West Potsdamer
Stammbahn, [online] <https://www.i2030.de/suedwest/>

BILDNACHWEIS TITELBILD:

Europarc Dreilinden GmbH/ ADQ All Digital Quality GmbH

ANSPRECHPARTNER

AUFTRAGGEBER:



Johannes Ginten

(Referent Wirtschafts- und
Verkehrspolitik/Infrastruktur)

IHK Potsdam

Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 209
F 0331 2842 911
www.ihk-potsdam.de
johannes.ginten@ihk-potsdam.de



Tilo Schneider

(Leiter RegionalCenter
Potsdam und Potsdam-Mittelmark)

IHK Potsdam

RC Potsdam und Potsdam-Mittelmark
Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 315
F 0331 2842 915
www.ihk-potsdam.de
tilo.schneider@ihk-potsdam.de

AUFTRAGNEHMER:



Achim Georg

(Projektleitung)

Georg Consulting

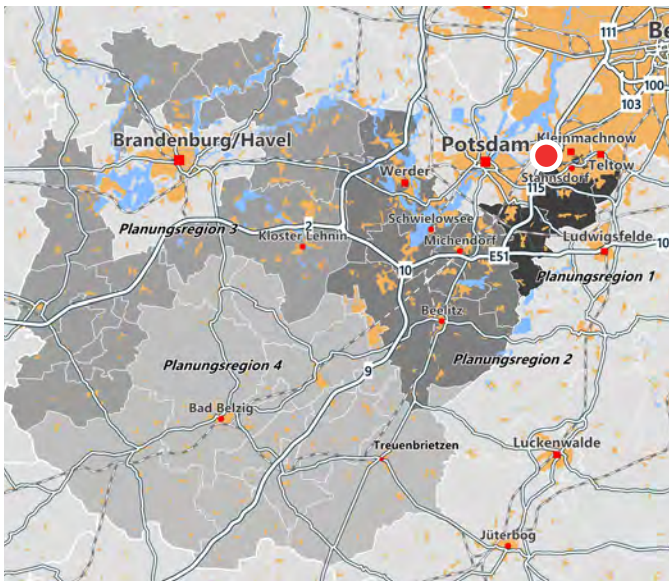
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de
info@georg-ic.de



Marco Gaffrey

(Projektmitarbeit)

ANHANG: STECKBRIEFE



DATEN:

Gesamtfläche: 27,0 ha
Verfügbare Fläche: 3,5 ha
Auslastungsquote: 87 %
Eigentümer: privat
Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
Grundsteuer B: 365 %

NUTZUNGSSTRUKTUR:

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

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 115)
Bundesstraße: 10,8 km (B 101)
Bahnhof: 4,0 km (B-Wannsee)
Flughafen Berlin-BER: 27 km
Flughafen Berlin-Tegel: 21 km

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

STANDORTBESCHREIBUNG:

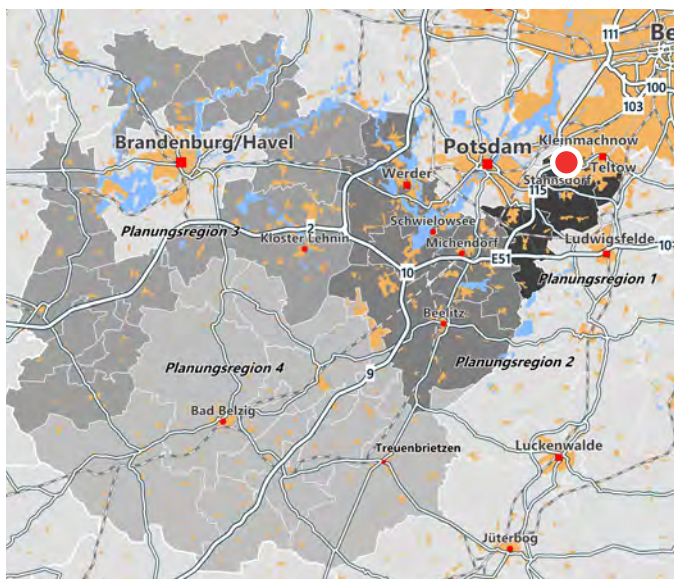
Der Europarc Dreilinden befindet sich in der Gemeinde Kleinmachnow unweit der Berliner Stadtgrenze auf dem Gelände des ehemaligen West-Berliner Kontrollpunkts Checkpoint Bravo. Die Standortentwicklung erfolgte ab den 1990er Jahren. Der Standort erstreckt sich entlang der A 115 und ist über die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle Kleinmachnow sehr gut erreichbar. Die Fahrzeit zum Berliner Messegelände beträgt beispielsweise lediglich 15 Minuten. Der Standort ist durch die Autobahn vom restlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde getrennt.

Der Gewerbepark verfügt über eine Gesamtfläche von rund 27 Hektar (netto) und befindet sich in privater Hand. Den Betrieb und die Vermarktung erfolgt durch die Europarc Dreilinden GmbH. Das aktuelle Flächenangebot beläuft sich auf rund 3,5 Hektar und verteilt sich auf ein größeres Grundstück (ca. 2,2 ha) sowie vier kleinteiligere Flächen mit jeweils rund 2.000 bis 5.000 Quadratmetern. Letztere sollen mit Bürogebäuden bebaut werden. Die Zielgruppe sind Dienstleistungsunternehmen mit einem

Büroflächenbedarf von ca. 2.000 bis 3.000 Quadratmetern. Es ist keine Erweiterung des Standortes geplant.

Die hohe Lagegunst lockte in den vergangenen Jahren prominente Mieter an. So sind hier heute Global Player wie eBay, Porsche, PayPal und DHL, aber auch viele kleinere Firmen, ansässig. Insgesamt gibt es etwa 180 Unternehmen mit rund 3.500 Mitarbeitern am Standort mit einem Schwerpunkt auf Dienstleistungen. Dementsprechend ist der Büroflächenanteil hoch. Weitere wichtige Branchen sind Handel, Logistik und Transport. Des Weiteren gibt es zwei Hotels sowie ein McDonald's Restaurant. Der Standort ist attraktiv gestaltet und verfügt über ein einheitliches Erscheinungsbild sowie Grünflächen. Der Standort ist über die Buslinie 620 an den Bahnhof Berlin-Wannsee angebunden. Sie verkehrt im 20-Minuten-Takt. Des Weiteren gibt es einen Radweg zum Bahnhof durch das angrenzende Waldgebiet. Im Zuge der Realisierung der geplanten Potsdamer Stammbahn würde der Standort direkt an den SPNV angeschlossen.





DATEN:

Gesamtfläche: 28,8 ha
Verfügbare Fläche: 0,0 ha
Auslastungsquote: 100 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 420 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 5,0 km (A 115)
Bundesstraße: 6,0 km (B 101)
Bahnhof: 7,0 km (B-Wannssee)
Flughafen Berlin-BER: 25 km
Flughafen Berlin-Tegel: 25 km

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:

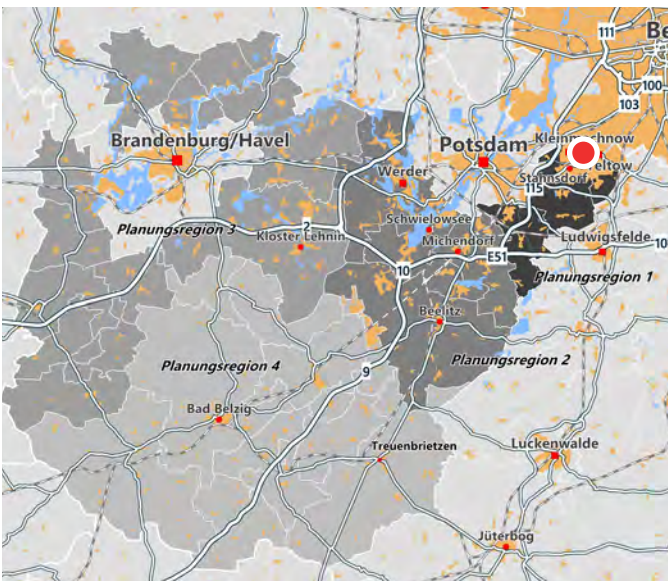
Der Techno Park Stahnsdorf befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde östlich des Ortszentrums und angrenzend an die Stadt Teltow. Im Umfeld befinden sich Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und teilweise Wohnbebauung. Darüber hinaus schließt der private Gewerbepark GreenPark an den Standort an. Dabei handelt es sich um einen Altstandort.

Die aktuelle Verkehrsanbindung erfolgt teilweise durch Wohngebiete. Es wird jedoch aktuell eine Ortsumgehungsstraße gebaut, wodurch der Standort ortsdurchfahrtsfrei an die Schnellstraße Potsdam – Schönefeld angebunden wird. Insofern besteht dann auch ein direkter Anschluss an die A 115 und B 101, die zur A 10 führt. Die Fahrzeit zur Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg beträgt aktuell rund zehn Minuten, wird sich durch die Ortsum-

gehung aber verkürzen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt aktuell über zwei Buslinien. Im Falle einer Realisierung der geplanten Verlängerung der S-Bahn Teltow gäbe es in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle.

Der rund 28,8 Hektar große Techno Park ist nach aktuellen Angaben der Gemeinde vollständig ausgelastet. Evtl. besteht bei einem bereits erworbenen Grundstück die Möglichkeit eines Rückkaufs. Verwaltet und verkauft werden die Flächen durch die Gemeinde Stahnsdorf. Ansässig sind hier etwa Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe, ein Lebensmittelgroßhändler, ein Busbetriebshof sowie die Deutsche Post, die am Standort ein Briefverteilzentrum betreibt. Durch den Bau der neuen Ortsumgehung ergibt sich südlich des Standortes ein zusätzliches Flächenpotenzial von rund vier Hektar.





DATEN:

Gesamtfläche: 60,0 ha
 Verfügbare Fläche: 0,0 ha
 Auslastungsquote: 100 %
 Eigentümer: privat
 Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
 Grundsteuer B: 400 %

NUTZUNGSSTRUKTUR:

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

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 7,0 km (A 115)
 Bundesstraße: 5,8 km (B 101)
 Bahnhof: 3,0 km (Teltow)
 Flughafen Berlin-BER: 23 km
 Flughafen Berlin-Tegel: 22 km

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

STANDORTBESCHREIBUNG:

Der Gewerbepark Techno Terrain Teltow liegt in der gleichnamigen Stadt unmittelbar an der Grenze zu Berlin und ist mit 60 Hektar der größte innerstädtische Gewerbepark Brandenburgs. Der Standort wird im Norden durch den Teltowkanal und ansonsten durch Wohnbebauung begrenzt. Aufgrund seiner Nähe zu Berlin und der urbanen Lage innerhalb des Stadtgebietes ist der Gewerbepark gut erreichbar.

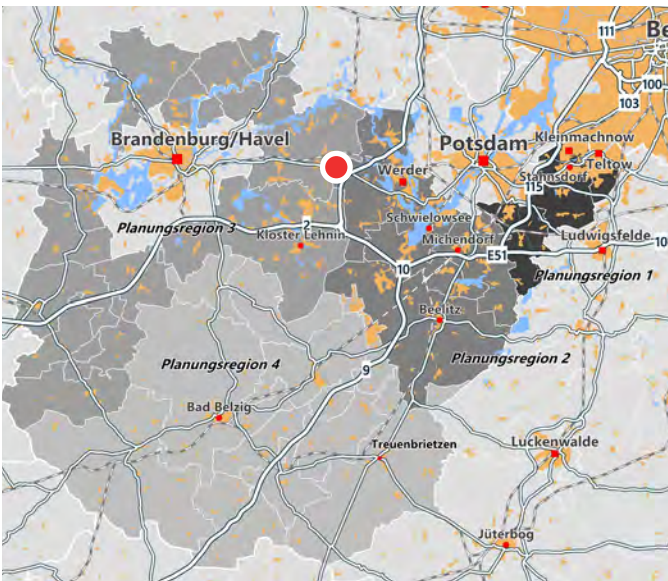
Am Standort verkehren mehrere Buslinien zum zwei Kilometer entfernten S-Bahnhof Teltow Stadt, der nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Die B 101 mit direkter Anbindung an die A 10 ist rund zehn Fahrminuten entfernt. Der Standort profitiert ebenfalls von der neuen Ortsumgehung in Stahnsdorf, da über das ehemalige Gelände der Biomalzfabrik ein direkter Anschluss an den

Techno Park Stahnsdorf realisiert wird. Dadurch verbessert sich die Anbindung an die Schnellstraße Potsdam –Schönefeld und damit an die A 10 und A 115 deutlich.

Das Techno Terrain Teltow weist einen vielfältigen Mix an Unternehmen und Branchen auf. Hauptsächlich finden sich hier Dienstleister, Handelsunternehmen und Fachmärkte, aber auch Medienunternehmen und ein Technologie- und Gründerzentrum. Betreut wird das Gebiet durch die Ernst-Wisser Techno Terrain Gbr.

Am Standort sind über 210 Unternehmen mit 6.200 Angestellten ansässig. Aktuell werden verschiedene Gebäude revitalisiert bzw. neu errichtet. Der Auslastungsgrad von 100 Prozent sowie die anhaltende Bautätigkeit lassen auf eine hohe Nachfrage am Standort schließen.





DATEN:

Gesamtfläche: 53,3 ha
 Verfügbare Fläche: 0,0 ha
 Auslastungsquote: 100 %
 Eigentümer: privat
 Gewerbesteuerhebesatz: 360 %
 Grundsteuer B: 385 %

NUTZUNGSSTRUKTUR:

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 10)
 Bundesstraße: 100 m (B 1)
 Bahnhof: 6,0 km (Werder)
 Flughafen Berlin-BER: 71 km
 Flughafen Berlin-Tegel: 47 km

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

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

STANDORTBESCHREIBUNG:

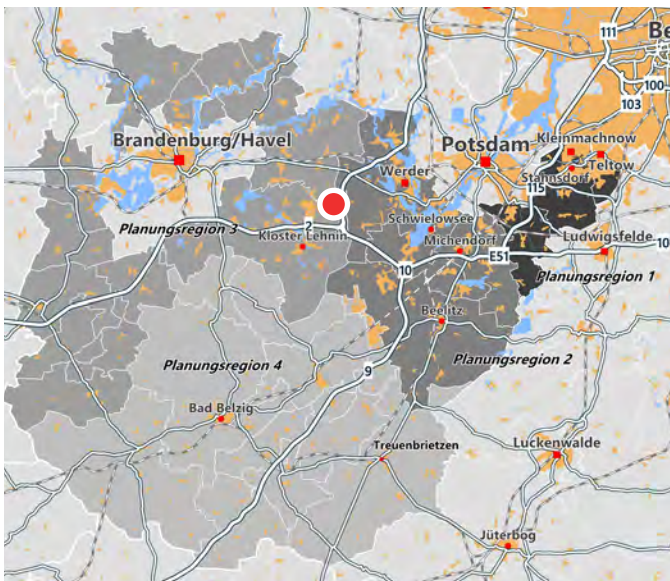
Der Magna Park Berlin-Brandenburg ist ein Gewerbepark im Westen der Stadt Werder (Havel) im Ortsteil Plötzin. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Groß Kreuz (A 10) und ist ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Über den Berliner Ring bestehen in kurzer Fahrzeit Anschluss an die A 2 (Hannover), A 9 (Leipzig, München) und A 24 (Rostock, Hamburg). Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über die B 1, die südlich des Standortes verläuft. Insofern ist der Standort sehr gut an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen. Das Umfeld ist ausschließlich durch Acker- und Grünflächen geprägt.

Der Magna Park verfügt über eine Gesamtgröße von 53,5 Hektar (netto). Die Verwaltung und Vermietung des Standortes erfolgt durch die private Projektentwicklungsgesellschaft Gazeley, die international auf Logistik- und

Distributionsparks spezialisiert ist. Nach aktuellem Stand sind bisher zwei Logistikhallen mit einer Größe zwischen 7.000 und 13.000 Quadratmetern fertiggestellt worden. Der Eigentümer plant am Standort sechs weitere Gebäude mit einer Größe von bis zu 42.000 Quadratmetern.

Bislang haben sich ein Logistikunternehmen sowie die Bosch Thematik GmbH am Standort niedergelassen. Des Weiteren ist bekannt, dass der Onlinehändler Amazon Flächen für ein neues Verteilerzentrum anmieten wird. Vor der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2020 wird Übergangsweise ein modulares Gebäude errichtet. Am Entree des Standortes befindet sich ein Autohof. Eine ÖPNV-Anbindung ist aktuell nicht gegeben und durch die Standortlage mit Herausforderungen verbunden.





DATEN:

Gesamtfläche: 27,0 ha
Verfügbare Fläche: 16,0 ha
Auslastungsquote: 41 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 309 %
Grundsteuer B: 411 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 3 km (A 2)
Bundesstraße: 5,6 km (B 1)
Bahnhof: 7,0 km (Groß Kreutz)
Flughafen Berlin-BER: 70 km
Flughafen Berlin-Tegel: 55 km

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:

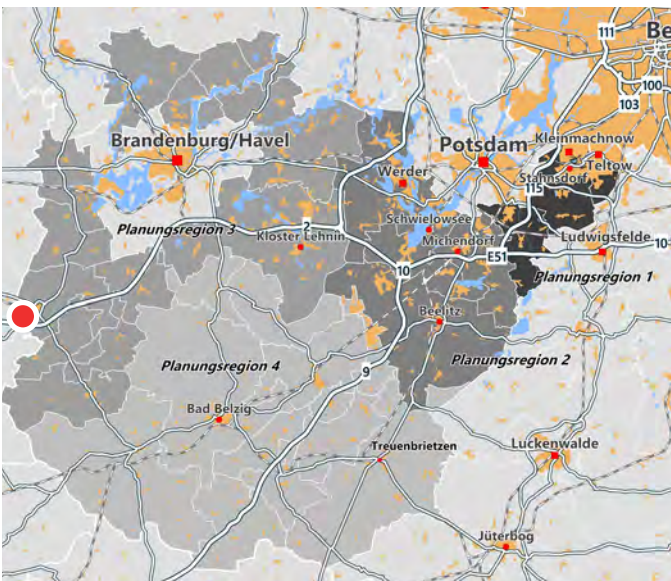
Der Gewerbepark Damsdorf liegt im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Kloster Lehnin. Der Standort ist über zwei Zubringerstraßen angebunden. Im Norden verläuft die Göhlsdorfer Straße in Richtung Ortskern bzw. in den benachbarten Ortsteil Lehnin. Im Süden wurde zu Jahresbeginn 2019 eine ca. 600 Meter lange Anbindung an eine Landesstraße (L 861) fertiggestellt. So kann die Anschlussstelle Lehnin (A 2), die nun nur noch rund zwei Kilometer entfernt ist, ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden.

Von dort besteht in wenigen Kilometern Entfernung am Dreieck Werder Anschluss an die A 10. Das direkte Umfeld umfasst weitestgehend Waldflächen. Im Norden grenzen einige Wohngebäude an den Standort an.

Der Gewerbepark Damsdorf befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Damsdorfer Kaserne. Der Konversionsstandort erstreckt sich auf einer Fläche von rund 31,6 Hektar (brutto) bzw. 27 Hektar (netto). Bisher erfolgten Ansiedlungen aus den Bereichen Metall- und Holzverarbeitung sowie Logistik, wie z. B. die L & T Transport und Baustoffhandel GmbH.

Zum Jahresbeginn waren rund 40 Prozent der Flächen bereits vermarktet, womit sich die aktuelle Flächenverfügbarkeit auf rund 16 Hektar (netto) beläuft. Das Angebot umfasst sowohl Bestandsgebäude als auch Freiflächen ab einer Größe von rund 1.000 Quadratmetern.





DATEN:

Gesamtfläche: 44,5 ha
Verfügbare Fläche: 15,0 ha
Auslastungsquote: 65 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
Grundsteuer B: 397 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 2)
Bundesstraße: 2,0 km (B 107)
Bahnhof: 4,0 km (Wusterwitz)
Flughafen Berlin-BER: 107 km
Flughafen Leipzig: 130 km

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

STANDORTBESCHREIBUNG:

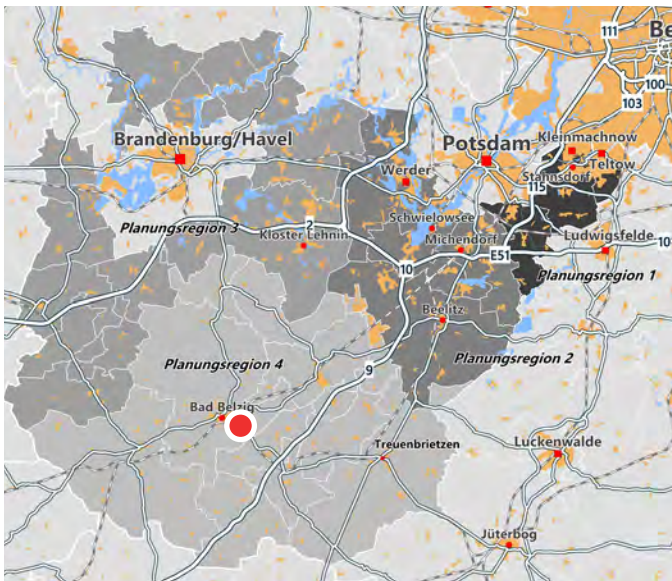
Der Industriepark Ziesar befindet sich in der gleichnamigen Kommune. Der Standort liegt direkt an der Anschlussstelle Ziesar (A 2) sowie an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt, die parallel zur Autobahn verläuft. Aufgrund der direkten Autobahnanbindung verfügt der Industriepark über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Vom Standort aus können mehrere Oberzentren wie Brandenburg an der Havel (30 min), Magdeburg (30 min), Potsdam (45 min), Berlin (60 min), Braunschweig (60 min) und Wolfsburg (60 min), in kurzer Zeit erreicht werden.

Der Standort verfügt über eine Fläche von insgesamt 44,5 Hektar (netto), von denen aktuell noch rund 15,0 Hektar (netto) zur Verfügung stehen. Die kleinste zusammenhängende Fläche umfasst knapp 3.000 Quadratmeter. Der Angebotspreis beginnt bei 10,00 Euro/qm. Der Industriepark liegt abseits des Siedlungsgebiets, wodurch Konflikte mit umliegenden Nutzungen ausbleiben. Das Umfeld ist durch Grün- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Bisher haben

sich erst wenige Unternehmen am Standort angesiedelt, darunter eine LKW-Werkstatt, ein Autoservice, ein Straßenbauunternehmen sowie ein Wintergartenbauer. Des Weiteren gibt es eine Tankstelle und einen Imbiss. Trotz des Vermarktungsstands sind große Teile des Standortes aktuell noch unbebaut. Im Betrachtungszeitraum belief sich der Flächenumsatz auf lediglich 0,9 Hektar.

Aufgrund der noch vorhandenen Freiflächen verfügt der Standort über ein großes Entwicklungspotenzial, welches bisher nicht ausgeschöpft wurde. Dies zeigt das direkt südlich der Autobahn angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming, das zur Gemeinde Schopsdorf im Landkreis Jerichower Land (Sachsen-Anhalt) gehört. Dort wurden bereits über 80 Prozent der Flächen vermarktet und bebaut. Es haben sich Unternehmen aus den Bereichen Stahlbau, Feuerverzinkung und Oberflächenveredelung, ein Nutzfahrzeughandel sowie Handwerksbetriebe angesiedelt.





DATEN:

Gesamtfläche: 17,5 ha
Verfügbare Fläche: 7,7 ha
Auslastungsquote: 56 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
Grundsteuer B: 380 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 9 km (A 9)
Bundesstraße: 900 m (B 246)
Bahnhof: 1,0 km (Bad Belzig)
Flughafen Berlin-BER: 93 km
Flughafen Leipzig: 102 km

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:

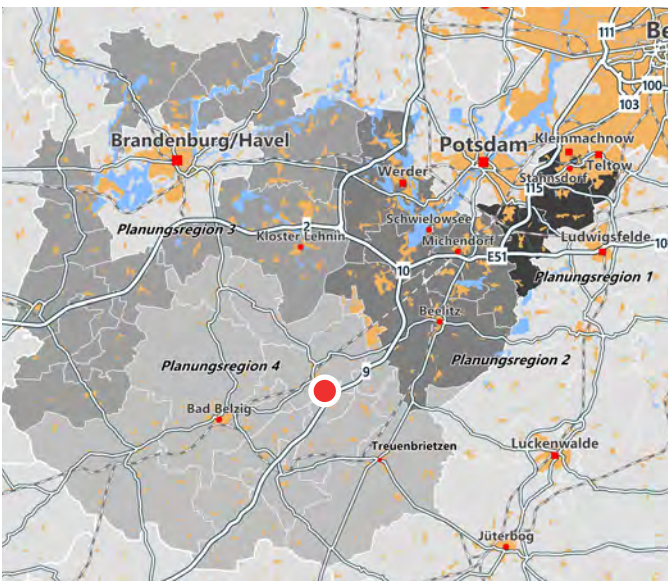
Das Gewerbegebiet Seedoche liegt am östlichen Ortsausgang der Kreisstadt Bad Belzig. Im Umfeld befinden sich vor allem Acker- sowie Waldflächen. Der Standort erstreckt sich nördlich der Ausfallstraße Brücker Landstraße. In nur wenigen hundert Metern Entfernung besteht Anschluss an die B 102 (Ortsumgehung) und B 246. Über die B 102 ist eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Anschlussstelle Niemegek (A 9) möglich, die rund neun Kilometer entfernt ist.

Das Stadtzentrum und der Bahnhof Bad Belzig sind jeweils rund zwei Kilometer vom Standort entfernt. In der Nähe des Standortes besteht an der Haltestelle Seedoche ebenfalls Anschluss an mehrere Linienbusse. Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes umfasst rund 23 Hektar (brutto),

wovon 17,5 Hektar (netto) für Gewerbebauland ausgewiesen sind. Davon sind aktuell noch rund 10.000 Quadratmeter im Besitz der Kommune, jedoch schon für einen Interessenten reserviert. Perspektivisch ist eine Erweiterung des Standortes um ca. 15 Hektar (brutto) angedacht.

Vor Ort befinden sich vor allem kleine Handels- und Industriebetriebe, u. a. aus dem Bereich Metallverarbeitung, zwei Autohäuser, ein Einrichtungsgeschäft sowie eine Zweigstelle des Technischen Hilfswerks. Südlich der Brücker Landstraße schließt ein durch Einzelhandel geprägter Standort (u. a. Baumarkt, Restpostenhändler, Tankstelle) an. Dort befinden sich auch das Technologie- und Gründerzentrum des Landkreises Potsdam-Mittelmark und die Verkehrsgesellschaft Bad Belzig.





DATEN:

Gesamtfläche: 135,0 ha
 Verfügbare Fläche: 6,6 ha
 Auslastungsquote: 90 %
 Eigentümer: Kommunen
 Gewerbesteuerhebesatz: k. A.
 Grundsteuer B: k. A.

NUTZUNGSSTRUKTUR:

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

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 19)
 Bundesstraße: 1,6 km (B 246)
 Bahnhof: 7,0 km (BRB Hbf.)
 Flughafen Berlin-BER: 77 km
 Flughafen Leipzig: 110 km

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

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

STANDORTBESCHREIBUNG:

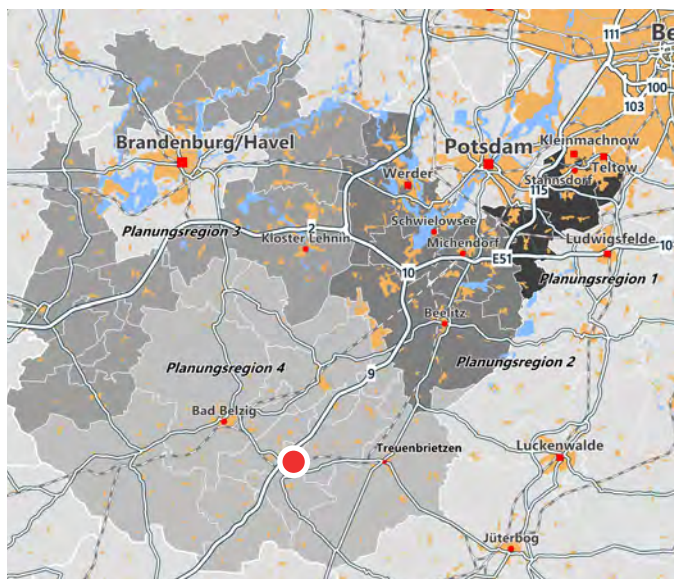
Das interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinden Brück und Linthe, die beide zum Amt Brück gehören, liegt nördlich der Anschlussstelle Brück (A 9) zwischen den beiden Siedlungskernen. Der Standort ist von der Autobahn ortsdurchfahrtsfrei über die Chausseestraße erreichbar. Über die Chausseestraße besteht ebenfalls Anschluss an die B 246 (Bad Belzig). Der Bahnhof Brück, der von der Linie RE7 bedient wird, ist rund zwei Kilometer entfernt. Am Standort verkehrt die Buslinie 542 zum Bahnhof. Die Fahrzeit beträgt etwa fünf Minuten.

Das interkommunale Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 135 Hektar (netto). Der Auslastungsgrad beträgt etwa 97 Prozent, wonach aktuell nur noch 4,2 Hektar für Unternehmensansiedlungen oder -erweiterun-

gen zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich um zwei Grundstücke mit einer Fläche von ca. 7.000 bzw. 35.000 Quadratmetern. Die Flächen werden von den Kommunen für 15,00 Euro/qm verkauft.

Ansässig sind hier hauptsächlich flächenextensive Unternehmen der Baustoff- und Logistik- und Lebensmittelbranche. Des Weiteren gibt es eine LKW-Waschanlage und zwei Tankstellen. Auf zwei Flächen von rund 6,7 und 2,6 Hektar befinden sich Photovoltaikanlagen. Am Standort besteht die Möglichkeit eines Gleisanschlusses, der von mehreren Unternehmen auch genutzt wird. Das Umland ist hauptsächlich von Acker-, Grün- und Waldflächen geprägt. Südlich der Chausseestraße befindet sich ein ADAC-Fahrsicherheitszentrum.





DATEN:

Gesamtfläche: 36,0 ha
Verfügbare Fläche: 9,9 ha
Auslastungsquote: 73 %
Eigentümer: Kommune
Gewerbesteuerhebesatz: 320 %
Grundsteuer B: 420 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 9)
Bundesstraße: 50 m (B 102)
Bahnhof: 11 km (Bad Belzig)
Flughafen Berlin-BER: 82 km
Flughafen Leipzig: 98 km

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

STANDORTBESCHREIBUNG:

Das Industriegebiet Niemeck befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde im südlichen Teil des Landkreises. Der Standort liegt außerhalb des Siedlungsbereiches rund einen Kilometer von der Anschlussstelle Niemeck (A 9) entfernt. Die Autobahn ist ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Westlich und südlich des Standortes verläuft zudem die B 102, die einen direkten Anschluss an die Kreisstadt Bad Belzig (11 km) und nach Treuenbrietzen (12 km) bietet. Beide Städte werden von Buslinien angefahren. Dort besteht dann Anschluss an die Regionalbahn.

Das Industriegebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 36 Hektar (netto), wovon momentan knapp zehn Hektar zur Verfügung stehen. Der Standort ist planungsrechtlich auch für industrielle Nutzungen (GI) ausgewiesen. Bei den bereits ansässigen Unternehmen handelt es sich um drei

flächenextensive Betriebe aus dem Baugewerbe und der Logistikwirtschaft sowie ein Abschleppdienst und ein verarbeitender Betrieb, der auf Oberflächenveredelung spezialisiert ist.

Südlich des Standortes befinden sich zudem zwei Entsorgungsunternehmen (Abfallwirtschaft, Schrotthandel und Recycling), ein Baufachhandel und ein Trocknungswerk. Die Umgebung kennzeichnet sich fast ausschließlich durch Wald- und Ackerflächen, lediglich im Südwesten schließt sich Wohnbebauung an. Aufgrund der Lage und als einer der wenigen Gebiete im Landkreis, die für Industriebetriebe (GI) geeignet sind, bietet der Standort gerade für verkehrs- und/oder lärmintensive Unternehmen ein Ansiedlungspotenzial.

