

# Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg

Kurzbericht



## Ein Gutachten im Auftrag des

Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit  
und Energie des Landes Brandenburg  
Heinrich-Mann-Allee 107  
14473 Potsdam

[www.mwae.brandenburg.de](http://www.mwae.brandenburg.de)



## Auftragsvergabe und Projektsteuerung

### Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH

Babelsberger Straße 21  
14473 Potsdam

Wirtschaftsförderung  
Brandenburg | **WFBB**

Standort. Unternehmen. Menschen.

## Auftragnehmendes Unternehmen

### EBP Deutschland GmbH

Am Hamburger Bahnhof 4  
10557 Berlin  
Deutschland  
Telefon +49 30 120 86 82 0  
[info@ebp.de](mailto:info@ebp.de)  
[www.ebp.de](http://www.ebp.de)



## Unterauftragnehmende Unternehmen



Infrastruktur- und  
Projektentwicklungs-  
gesellschaft mbH



**FISCHUNDBLUME DESIGN**  
Yvonne Berthold · Katrin Hellmann GbR

### Infrastruktur- und Projektentwicklungs- gesellschaft mbH

Burgstraße 30  
14467 Potsdam  
Deutschland

[www.ipg-potsdam.de](http://www.ipg-potsdam.de)

### Regionomica GmbH

Friedrichstraße 95  
10117 Berlin  
Deutschland

[www.regionomica.de](http://www.regionomica.de)

### FISCHUNDBLUME DESIGN Yvonne Bert- hold & Katrin Hellmann GbR

Kastanienallee 79  
10435 Berlin  
Deutschland

[www.fischundblume.de](http://www.fischundblume.de)

1.	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2.	Arbeitsprogramm und -prozess	3
3.	Analyseergebnisse vorhandene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Potenzialflächen	4
4.	Entwicklung der zukünftigen Flächennachfrage	9
5.	Strategische Grundlagen und Handlungsempfehlungen	11
	Abbildungsverzeichnis	16
	Tabellenverzeichnis	17
	Literaturverzeichnis	18

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Thematik der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit hat in ganz Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Es besteht eine **hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen**, die derzeit noch ansteigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Angebotsflächen am Markt verzeichnet. Besonders bei Standorten mit hoher Lagegunst übersteigt die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Land Brandenburg ist diese veränderte Angebots- und Nachfragesituation deutlich zu beobachten. Seit 2010 kann eine dynamische Wirtschaftsentwicklung festgestellt werden, die sich unter anderem in einer Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 13,7 % widerspiegelt.<sup>1</sup> Auch die Anzahl der bei der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) eingegangenen **Standortanfragen stieg zwischen 2015 und 2021 um 54 %**.<sup>2</sup> Im Vergleich mit der steigenden Flächennachfrage hat sich das Angebot neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterproportional entwickelt. Seit der letzten Phase umfangreicher Investitionen in die Planung und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete zwischen 1991 und 1995 haben sich die Investitionen in die Entwicklungen von Gewerbe- und Industrieflächen im Land Brandenburg auf einem niedrigen Niveau stabilisiert (vgl. Abbildung 1).

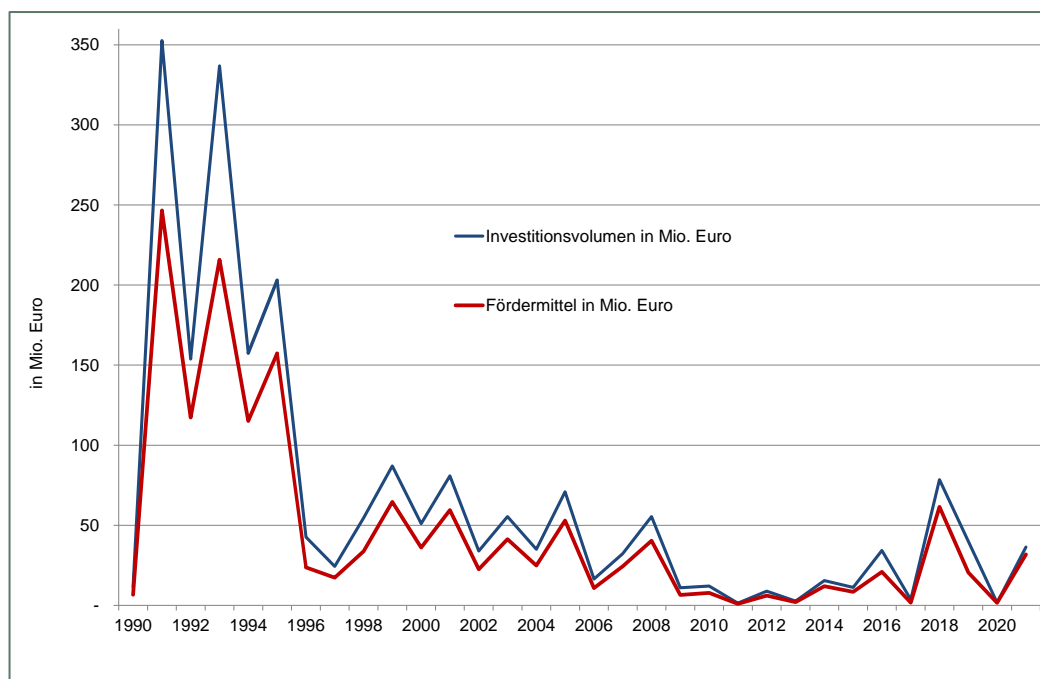


Abbildung 1: Entwicklung der GRW-Förderung und der entsprechenden Investitionen für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebäude in Brandenburg 1990 bis 2021 (Eigene Darstellung; Datenquelle: Sonderauswertung der ILB (Fördergegenstand: Industrie- und Gewerbe))

Darüber hinaus hat sich seit einigen Jahren die Flächen- und Nutzungskonkurrenz noch einmal deutlich erhöht. Gewerbliche Nutzungen konkurrieren u. a. mit dem

1 Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Sonderauswertung, Datenstand April 2022.

2 Vgl. dazu die ausführliche Analyse im Kapitel 7.1. des Hauptberichtes.

Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien (Wind, Photovoltaik).

Vor diesem Hintergrund haben das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (MWAE) und die WFBB im Jahr 2018 gemeinsam mit einer vertiefenden Untersuchung der Gewerbe- und Industrieflächen begonnen. In einem ersten Schritt wurde die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) „Willy Brandt“ beauftragt. Zeitgleich hat die Landesregierung in ihren Leitlinien zur Industriepolitik<sup>3</sup> sowie im Koalitionsvertrag<sup>4</sup> die Notwendigkeit und Bedeutung ausreichend verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen hervorgehoben. Auf Basis der Erkenntnisse der Untersuchung des Flughafenumfelds wurde die WFBB im Sommer 2020 durch das MWAE mit der „Erstellung eines Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts für das gesamte Land Brandenburg“ beauftragt. Der Dienstleistungsauftrag wurde im August 2020 an die EBP Deutschland GmbH in Kooperation mit der IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Regionomica GmbH sowie der FISCHUNDBLUME Design GbR vergeben.

Übergeordnetes Ziel des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts ist es, eine **langfristige strategische Handlungs- und Planungsgrundlage** für eine **nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung** im gesamten Land zu schaffen, um so die weitere dynamische Wirtschaftsentwicklung im Land Brandenburg zu unterstützen. Eine nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung heißt in diesem Zusammenhang vor allem:

- Gewerbe- und Industrieflächen sollen dort in erforderlichem Umfang und entsprechender Qualität geplant und entwickelt werden, wo sie die quantitative und qualitative Nachfrage bestmöglich decken.
- Bei der Entwicklung neuer und der Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen wird verstärkt auf ökologische Aspekte wie den effizienten Umgang mit Flächen und Ressourcen geachtet.

Folgende Teilziele werden mit dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept verfolgt:

- Weiterentwicklung der Erfassungs- und Auswertungsinstrumente und der Struktur der Gewerbegebietsdatenbank
- Detaillierte und vollständige Erfassung der freien Bestandsflächen und Potenzialflächen
- Ermittlung von Handlungsbedarfen und Ableitung von Empfehlungen
- Stärkung und Verstetigung der Kommunikation und Zusammenarbeit aller für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen notwendigen Akteure

---

<sup>3</sup> Vgl. MWAE: Leitlinien Industriepolitik Brandenburg, Potsdam, Mai 2019.

<sup>4</sup> Vgl. SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen: Ein neues Kapitel für Brandenburg. Zusammenhalt nachhaltig sichern, Gemeinsamer Koalitionsvertrag von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen. Potsdam, 2019.

## 2. Arbeitsprogramm und -prozess

Der Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes lag ein umfangreiches Arbeitsprogramm mit einem detaillierten Erhebungsprozess zugrunde. Dieser umfasste neben der Flächenanalyse und der Prognose der Gewerbeflächennachfrage die Erarbeitung von Grundlagen einer Industrie- und Gewerbeflächenentwicklungsstrategie. Begleitet wurde der **mehr als zwei Jahre dauernde Prozess** von einer Vielzahl an Kommunikations- und Beteiligungsformaten, um alle relevanten Akteurinnen und Akteure im Land Brandenburg einzubinden und die Flächenpotenziale in allen Gemeinden des Landes zu überprüfen.

Im Rahmen der Flächenanalyse wurden alle vorliegenden Studien und Gutachten ausgewertet sowie eine Überprüfung und Weiterentwicklung der bestehenden Landesdatenbankstruktur und -inhalte vorgenommen. Darauf aufbauend wurden Erhebungsgespräche in den Planungsregionen, Landkreisen und kreisfreien Städten sowie Ämtern und Gemeinden durchgeführt. In **193 Erhebungsterminen** und diversen ergänzenden Fachgesprächen konnten bis Mitte März 2022 alle Planungsregionen, Landkreise und kreisfreien Städte sowie 89 % aller Kommunen im Land Brandenburg interviewt und Informationen zu Gewerbe-, Industrie- und Potenzialflächen erhoben werden. Diese Bestandserhebung wurde durch eine GIS-basierte Nacherhebung von Erschließungs- und Planungsrechtsinformationen ergänzt.<sup>5</sup>

Bestandteil der gutachterlichen Arbeit war auch die **Untersuchung von Spezialthemen**, die einen Bezug zur Gewerbe- und Industrieflächenproblematik haben und von denen besondere Entwicklungsimpulse für ausgewählte Regionen angenommen werden können. Dies betraf beispielsweise den Büroflächenmarkt, den Markt für Gewerbehallen und das Thema Coworking.

Regional- und Sonderauswertungen wurden ebenso wie **unterschiedliche Prognosemodelle** und vielfältige Arbeitshilfen und Handreichungen erarbeitet. Außerdem wurden die Struktur und die Inhalte der Gewerbegebietsdatenbank des Landes Brandenburg in einem iterativen Abstimmungsprozess grundlegend überarbeitet und der **Datenerhebungs- und Monitoringprozess** für die Aktualisierung der Gewerbe- und Industrieflächendaten gemeinsam mit der WFBB neu aufgesetzt.

In den Jahren 2021 und 2022 konnten zusätzlich vier Fachworkshops angeboten werden. Diese sind auf eine sehr große Nachfrage in den Kommunen und bei den Wirtschaftsakteurinnen und -akteuren gestoßen. Anstoß und Grundlage für diese Workshops bildeten die in der Bestandsaufnahme recherchierten Hemmnisse und Wünsche der kommunalen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner. Diese zeigen einen hohen Informations- und Qualifizierungsbedarf zu Themen der Gewerbeflächenentwicklung und -planung.

---

<sup>5</sup> Die Datenerhebung wurde zum Stichtag 31.12.2021 abgeschlossen.

### 3. Analyseergebnisse vorhandene Gewerbe- und Industrie- flächen sowie Potenzialflächen

Für die Datenerhebung und -auswertung wurden erstmals in Brandenburg **nachvollziehbare und einheitliche Definitionen und Abgrenzungskriterien für verschiedene Flächenarten und deren Entwicklungsstadien** entwickelt (vgl. Abbildung 2). Diese Flächenstrukturierung in Bestands- und Potenzialflächen sowie detailliertere Flächenkategorien schafft eine wichtige Grundlage für die Analyse, die Kommunikation und das Monitoring.

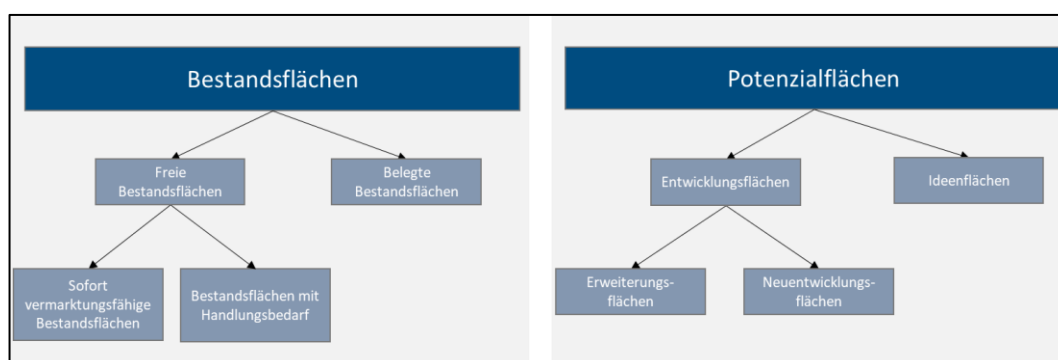


Abbildung 2: Flächenstrukturierung und Definitionen im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das gesamte Land Brandenburg

Insgesamt wurden **911 Bestandsflächen** mit einer **Fläche von 23.427 ha** zum Stichtag 31.12.2021 ermittelt. Von diesen Bestandsflächen sind 21.125 ha bzw. 90,2 % belegt. Nur 2.302 ha bzw. **9,8 % aller Bestandsflächen sind zum Stichtag noch frei gewesen**. Diese freien Bestandsflächen verteilen sich auf 293 Standorte und sind zu 38,1 % in kommunalem Eigentum, was 878 ha entspricht. Im Vergleich zur Gesamtmenge der Bestandsflächen sind bei den freien Bestandsflächen die Standortfaktoren schlechter: Beispielsweise sind Industriegleisanschlüsse oder die Anbindung an das Bundesautobahnnetz seltener. Das hängt auch damit zusammen, dass es sich bei den freien Bestandsflächen in der Regel um Restflächen handelt.

Die freien Bestandsflächen werden anhand von bestehenden Restriktionen und Hemmnissen in zwei Kategorien unterteilt: sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf. Diese Unterteilung ist mit Blick auf die Ziele der raschen Bereitstellung von Flächen durch die Wirtschaftsfördergesellschaften relevant. Deren zentrale Aufgabe ist es, unmittelbar nutzbare Flächen zu vermarkten.

Von den freien Bestandsflächen sind **767 ha oder ein Drittel (33,3 %) sofort vermarktungsfähig und 1.535 ha bzw. zwei Drittel (66,7 %) weisen Handlungsbedarf auf** (vgl. Tabelle 1).

Planungsregion	Anzahl	Freie Bestandsfläche		Davon			
				Sofort vermarktungsfähige Bestandsfläche		Bestandsflächen mit Handlungsbedarf	
				In ha	In %	In ha	In %
<b>PR Prignitz-Oberhavel</b>	<b>45</b>	<b>225</b>	9,8	<b>74</b>	33,1	<b>151</b>	66,9
<b>PR Uckermark-Barnim</b>	<b>38</b>	<b>345</b>	15,0	<b>61</b>	17,7	<b>284</b>	82,3
<b>PR Oderland-Spree</b>	<b>35</b>	<b>211</b>	9,2	<b>151</b>	71,6	<b>60</b>	28,4
<b>PR Lausitz-Spreewald</b>	<b>94</b>	<b>922</b>	40,0	<b>285</b>	30,9	<b>637</b>	69,1
<b>PR Havelland-Fläming</b>	<b>81</b>	<b>599</b>	26,0	<b>195</b>	32,6	<b>403</b>	67,4
<b>Gesamt</b>	<b>293</b>	<b>2.302</b>	100,0	<b>767</b>	33,3	<b>1.535</b>	66,7

Tabelle 1: Aufteilung der freien Bestandsflächen nach sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf auf Ebene der Planungsregionen

Die sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen umfassen so gut wie keine großen und zusammenhängenden Flächen mehr. Ab einer Größenordnung von über 50 ha existieren in Brandenburg aktuell keine Angebote. In den Größenklassen zehn bis 25 ha sind noch 21 Standorte und **in der Größenklasse 25 bis 50 ha nur noch sechs Standorte verfügbar** (vgl. Abbildung 3). Dies schränkt vor allem die Ansiedlungsakquisition der WFBB stark ein, da Anfragen von investitionsorientierten Unternehmen ab einer Flächengröße von 50 ha abgewiesen werden müssen.

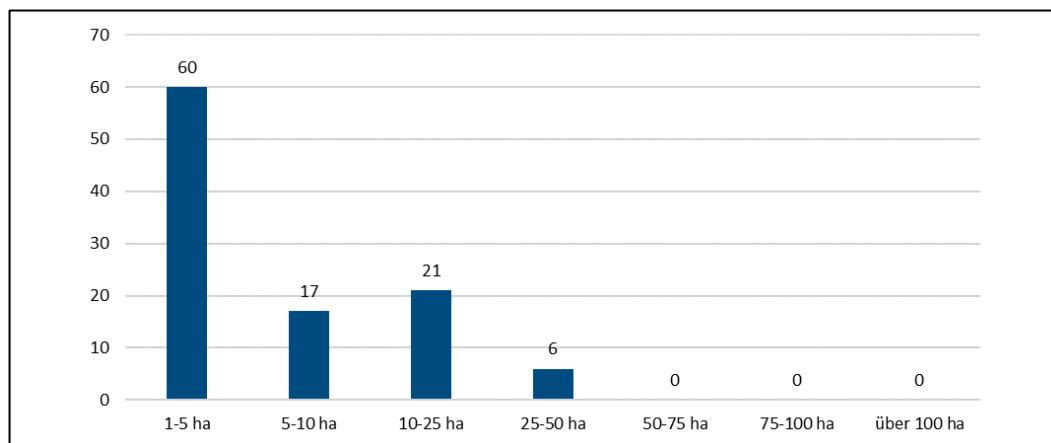


Abbildung 3: Bestandsgebiete mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche nach Größenklasse

Neben der Betrachtung der Gewerbe- und Industriegebiete als Ganzes wird der **Bestand an Industriegebieten** vertiefend analysiert: Von den insgesamt erhobenen 911 Bestandsflächen sind nur 152 Flächen in einem Umfang von 9.938 ha als Industriefläche (GI) ausgewiesen. Der Anteil der Anzahl der Bestandsgebiete (GI) liegt nur bei 16,7 %, was den besonderen Charakter und Wert deutlich heraushebt. Von den Bestandsflächen (GI) sind 1.226 ha oder 12,3 % freie Bestandsflächen



(GI). Betrachtet man nur die **sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen (GI)**, bleiben in ganz Brandenburg noch **32 Standorte mit insgesamt 458 ha** übrig, von denen keiner mehr als 50 ha ausweisen kann (vgl. Abbildung 4).

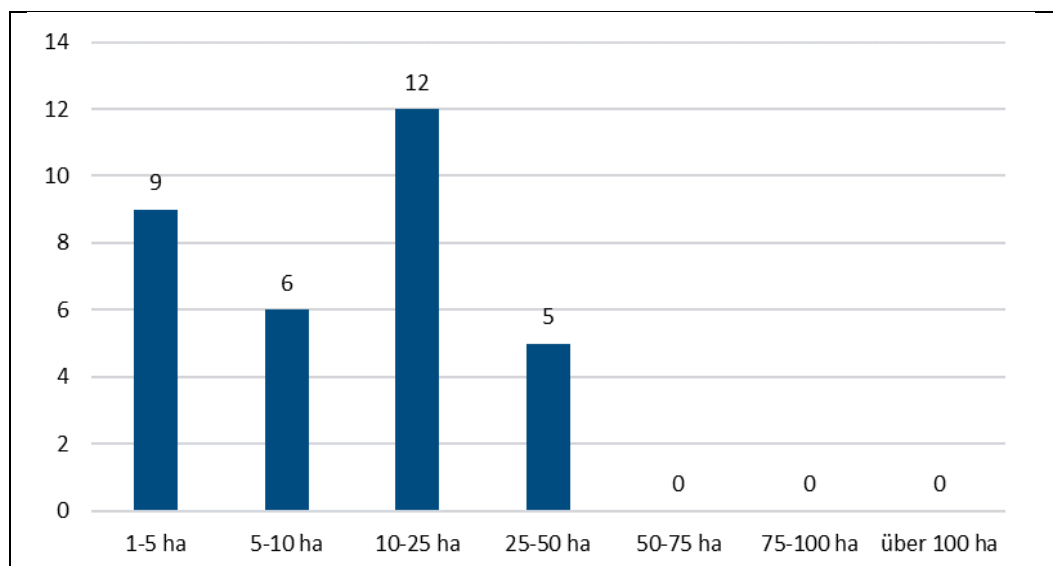


Abbildung 4: Anzahl von Bestandsgebieten mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche (GI) nach Größenklassen

Ein weiterer Schwerpunkt in der Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes war – mit Blick auf die Deckung der zukünftigen Flächennachfrage – die Analyse von **Potenzialflächen** im Land Brandenburg. In der Bestandserhebung wurden den Gutachterinnen und Gutachtern 66 Ideenflächen (3.090 ha) sowie **56 Entwicklungsflächen (1.436 ha)** genannt und weiter analysiert. Ideenflächen beruhen dabei auf Ersteinschätzungen aus den Kommunen und weisen kein geltendes oder sich in Aufstellung befindendes Planungsrecht auf. Ideenflächen stehen, wenn überhaupt, erst sehr langfristig zur Verfügung. Entwicklungsflächen werden hingegen bereits planungsrechtlich betrachtet, sodass eine Realisierung kurz- bis mittelfristig wahrscheinlich ist.

Die Entwicklungsflächen (1.436 ha) untergliedern sich weiter in **17 Erweiterungs- und 39 Neuentwicklungsflächen**. Flächenmäßig ergibt sich eine Aufteilung in 23,9 % Erweiterungsflächen (343 ha) und 76,1 % Neuentwicklungsflächen (1.093 ha). Die 56 Entwicklungsflächen umfassen auch etliche größere Flächen. Durch eine Realisierung dieser Flächen könnte vor allem die Marktnachfrage nach großen Flächen besser bedient werden. So würden beispielsweise bis zu 24 Flächen mit jeweils mehr als zehn Hektar entstehen und das Angebot von Flächen über 20 ha würde sich gegenüber dem aktuellen Angebot an sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen vervierfachen (vgl. Abbildung 5).

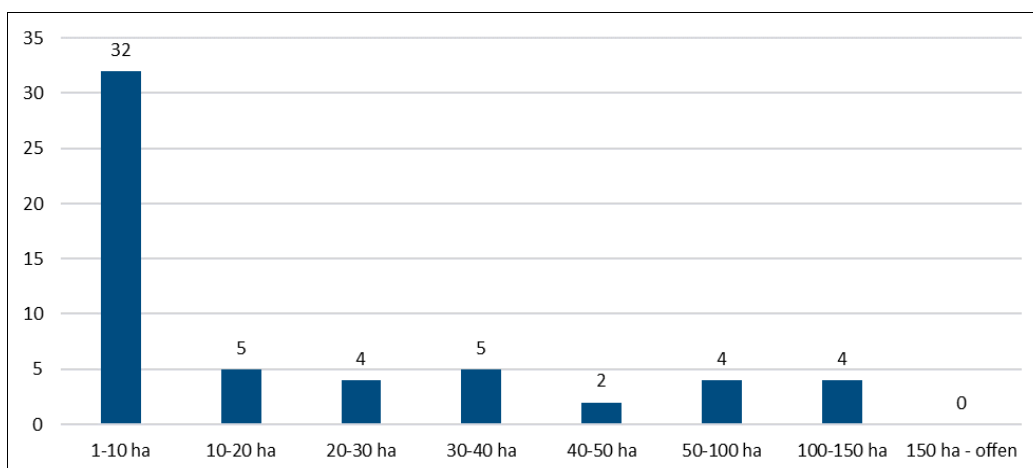


Abbildung 5: Anzahl Entwicklungsflächen je Größenklasse

Die Ergebnisse der Flächenanalyse sind zusammengefasst in der folgenden Abbildung dargestellt.

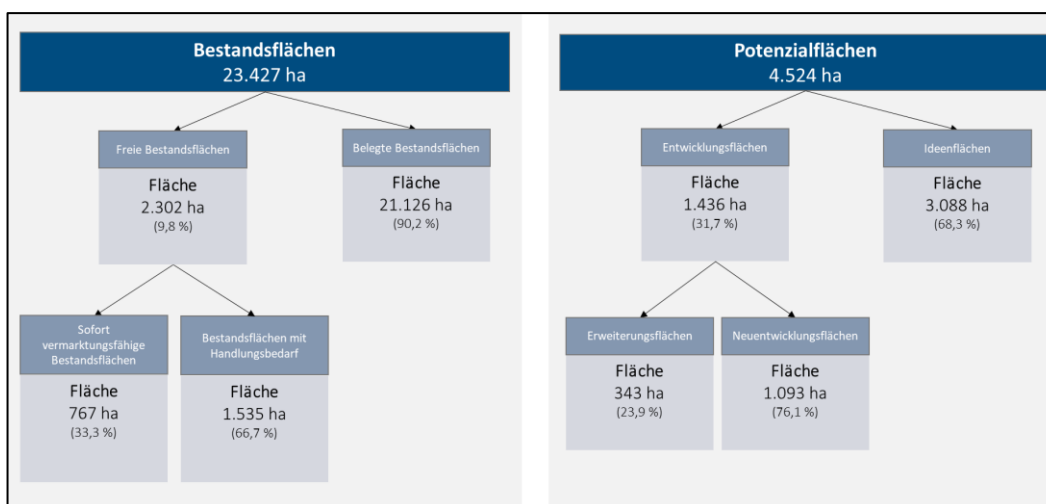


Abbildung 6: Verteilung der erhobenen Flächensummen nach Flächenkategorien

Die Entwicklung aller 1.436 ha ist jedoch aufgrund von **flächenbezogenen Herausforderungen** zumindest teilweise unrealistisch. Im Rahmen der Erhebungsgespräche in den Kommunen konnten **15 zentrale Hemmnisse<sup>6</sup>** identifiziert werden, die sich räumlich gleichmäßig im Land Brandenburg verteilen. Sechs Hemmnisse treten besonders häufig auf und werden somit aus gutachterlicher Sicht als Hauptgründe für verzögerte oder ausbleibende Flächenentwicklungen betrachtet: Eigentumsverhältnisse, Finanzielle Ressourcen, Arten-, Natur- & Umweltschutz + Wald, Verkehrserschließung, Personelle Ressourcen und Know-how (vgl. Abbildung 7).

<sup>6</sup> Die in den Kommunalgesprächen genannten Entwicklungshemmnisse wurden im Rahmen der Auswertung thematisch zusammengefasst.

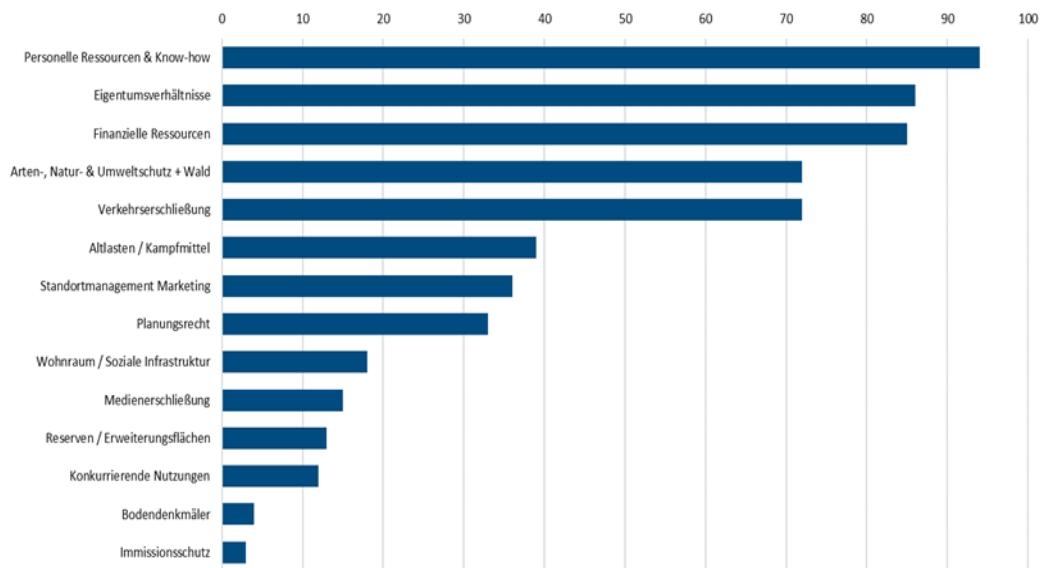


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Nennungen von Hemmnissen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung

Die Detailanalyse zeigte, dass die beiden Hemmnisse „Personelle Ressourcen“ und „Know-how“ sich stark gegenseitig beeinflussen und zusammen angegangen werden müssen. Damit können sie aus gutachterlicher Sicht durchaus als Hauptproblem bezeichnet werden und unterstreichen auch noch einmal die bereits aus den Workshopformaten abgeleitete Herausforderung der Qualifizierung und Weiterbildung.

## 4. Entwicklung der zukünftigen Flächennachfrage

Aussagen über den Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Jahr 2030 sind ein weiteres wichtiges Ergebnis des Projekts. Hierfür wurde die zukünftige Flächennachfrage betrachtet und die Ergebnisse der Bestands- und Potenzialflächenerhebungen und Gewerbeflächennachfragen zugrunde gelegt. Für die Berechnung der zukünftigen Flächennachfrage wurden neben der Analyse der bisherigen Gewerbeflächennachfrage drei Prognosemodelle genutzt (Trendfortschreibung, GIFPRO – anlassbezogenes Modell, Beschäftigtenbasiertes Modell) und die Ergebnisse verschnitten.

Im gesamten Land Brandenburg beträgt der Flächenbedarf bis 2030 voraussichtlich rund 1.316 ha. Dabei handelt es sich um den Netto-Bedarf. Unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Versorgungsflächen, die mit 20 % veranschlagt werden, beläuft sich der **Flächenbedarf brutto** auf **1.579 ha für das gesamte Land Brandenburg**. Stellt man diesem rechnerischen Bedarf die freien Bestandsflächen von rund 2.762 ha brutto (netto 2.302 ha) gegenüber, ergibt sich ein Quotient von 1,75. Über das gesamte Land betrachtet, würden die Flächenbestände im Durchschnitt und rechnerisch also bis 2030 ausreichen.

**In der regionalen Betrachtung zeigen sich große Unterschiede** und es ergeben sich vielerorts kritische Flächenengpässe. In den Landkreisen Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Oberhavel und Oder-Spree liegt der Bedarf bis 2030 über dem aktuellen freien Flächenbestand. Die Nachfrage kann dementsprechend bereits aus heutiger Sicht nicht gedeckt werden. Auch in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin und Teltow-Fläming liegen die freien Bestandsflächen nur knapp über dem Bedarf.

Geht man des Weiteren davon aus, dass für eine erfolgreiche Vermarktung erfahrungsgemäß ein **Angebotsminimum** vom Dreifachen des tatsächlichen Bedarfs vorgehalten werden sollte, sind in fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen Engpässe absehbar. Nur in der kreisfreien Stadt Cottbus und in den Landkreisen Spree-Neiße und Uckermark ist nach dieser Betrachtung ein quantitativ ausreichendes Flächenangebot gegeben. Werden die freien Bestandsflächen genauer differenziert und nur die **sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen** betrachtet, reduzieren sich die Bestandsflächen im Land um 72 %. Übrig bleiben sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen von nur noch 767 ha. Damit wird der tatsächliche Flächenmangel in seiner ganzen Dimension und teilweise Dramatik deutlich: In fünf kreisfreien Städten und Landkreisen sind aktuell keine oder nur unter zehn Hektar sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen vorhanden; in zwei weiteren Landkreisen sind nur unter 20 ha sofort verfügbar. **Auf das gesamte Land betrachtet, könnte die ermittelte Nachfrage bis 2030 nicht einmal zur Hälfte gedeckt werden** (vgl. Tabelle 2).

Kreisfreie Städte und Landkreise	Bedarf bis 2030 (Mittelwert, brutto)	Freie Bestandsflächen 2021 (netto)	Freie Bestandsflächen 2021 (brutto)	Freie Bestandsflächen (brutto) / Bedarf bis 2030	Sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen	Sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen / Bedarf bis 2030
Brandenburg an der Havel	45,23	91,70	110,04	2,43	91,70	2,03
Cottbus	33,76	115,95	139,14	4,12	0,00	0,00
Frankfurt (Oder)	42,70	88,02	105,62	2,47	69,98	1,64
Potsdam	31,32	50,24	60,28	1,92	0,00	0,00
Barnim	70,72	107,58	129,10	1,83	4,40	0,06
Dahme-Spreewald	200,84	111,63	133,96	0,67	62,00	0,31
Elbe-Elster	79,46	123,27	147,93	1,86	18,40	0,23
Havelland	116,82	164,86	197,83	1,69	0,00	0,00
Märkisch-Oderland	95,60	56,31	67,57	0,71	30,78	0,32
Oberhavel	149,54	66,28	79,54	0,53	3,30	0,02
Oberspreewald-Lausitz	69,53	152,45	182,93	2,63	105,49	1,52
Oder-Spree	190,69	66,82	80,18	0,42	50,39	0,26
Ostprignitz-Ruppin	61,81	52,80	63,36	1,03	16,76	0,27
Potsdam-Mittelmark	101,68	137,06	164,47	1,62	35,66	0,35
Prignitz	44,62	105,89	127,07	2,85	54,34	1,22
Spree-Neiße	57,97	418,51	502,22	8,66	98,77	1,70
Teltow-Fläming	154,14	155,00	186,00	1,21	68,07	0,44
Uckermark	32,80	237,39	284,86	8,68	56,59	1,73
<b>Summe</b>	<b>1.579,23</b>	<b>2.301,76</b>	<b>2.762,11</b>	<b>1,75</b>	<b>766,63</b>	<b>0,48</b>

Tabelle 2: Gegenüberstellung freie Bestandsflächen, sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen und Prognoseergebnisse (in ha)

Unter Hinzuziehung der bis 2030 neu dazukommenden Entwicklungsflächen entspannt sich in den meisten kreisfreien Städten und Landkreisen der Flächenengpass etwas. Allerdings kann in drei Landkreisen (Dahme-Spreewald, Oberhavel, Oder-Spree) der Bedarf weiterhin nicht gedeckt werden. In vier weiteren Landkreisen und einer kreisfreien Stadt sind die Flächenpotenziale bis 2030 nicht einmal doppelt so groß wie die Nachfrage. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die ermittelten Entwicklungsflächen in den geplanten Zeithorizonten tatsächlich realisiert werden und für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.

## 5. Strategische Grundlagen und Handlungsempfehlungen

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten steigenden Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und Qualität stehen einem derzeit keineswegs ausreichenden Angebot gegenüber. Dies wird sich in einigen Räumen des Landes bis 2030 nach heutigem Kenntnisstand ohne externe Unterstützung nicht verbessern. Allerdings sind die erforderlichen Prozesse der Flächenentwicklung komplex. Die Einbindung einer großen Anzahl von Akteurinnen und Akteuren ist zwingend erforderlich. Im Fokus stehen aufgrund ihrer Planungshoheit die Gemeinden. Damit erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenverfügbarkeit umgesetzt werden können, müssen von der kommunalen bis zur Landesebene alle Akteurinnen und Akteure und Entscheidungstragende Beiträge leisten. Grundlage für ein abgestimmtes Handeln dieser Akteurinnen und Akteure ist ein einheitliches Ziel, für das die folgenden fünf Grundannahmen maßgebend sein sollten:

- Wirtschaftsentwicklung benötigt Standorte.
- Flächenverfügbarkeit ist ein Alleinstellungsmerkmal.
- Flächenkonkurrenzen können nur gemeinsam gelöst werden.
- Eine Gewerbe- und Industrieflächenstrategie muss operationalisiert und kontrolliert werden.
- Intensive Kommunikation und Flächenentwicklungen in der Breite des Landes sind entscheidend.

Aufbauend auf diesen Grundannahmen lässt sich aus gutachterlicher Sicht das übergeordnete Ziel der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Land Brandenburg ableiten:

**Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern.**

Die Umsetzung dieses Zieles muss im Einklang mit den Nachhaltigkeitsbestrebungen des Landes stehen sowie die Eigenständigkeit der Kommunen in ihrer herausragenden Rolle in der Flächenentwicklung und das Know-how der Wirtschaftsakteurinnen und -akteure berücksichtigen. Die Entwicklung neuer Flächen und die Qualifizierung von Bestands-, Brach- und Konversionsflächen kann nur unter Einbeziehung der Akteurinnen und Akteure in den tangierten Politikbereichen im Land Brandenburg erfolgreich bewältigt werden. Hierfür bedarf es der Berücksichtigung des Ziels der Gewerbeflächenentwicklung in den entsprechenden Strategien und Konzepten.

Um das übergeordnete Ziel zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die zum Teil in direkter Wechselwirkung zueinander stehen. Daher wurde ein System aus vier Handlungsfeldern erarbeitet, bei dem das erste Handlungsfeld die

gezielte Erhöhung der bereitgestellten Gewerbe- und Industrieflächen adressiert und die Handlungsfelder zwei bis vier unterstützend darauf einwirken:

**Übergeordnetes Ziel**

**Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern**

**... unter Beachtung eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen und Ressourcen sowie eines kooperativen Miteinanders und einer intensiven Kommunikation mit allen beteiligten Akteurinnen und Akteuren**

Handlungsfeld (HF) 1: Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderformen			
(1) Entwicklung von strukturpolitisch bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen	(2) Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Deckung des regionalen und kommunalen Bedarfs	(3) Qualifizierung und Attraktivierung von Bestandsgebieten	(4) Entwicklung von Flächenangeboten für spezielle Nachfragen (Sonderformen)
<b>HF 2: Förderung, Finanzierung und Kapazitäten</b>	<b>HF 3: Monitoring</b>	<b>HF 4: Kommunikation, Sensibilisierung und Beratung</b>	
(5) Ausbau der GRW-I Förderung	(10) Aufbau eines umfassenden Datenmonitorings	(12) Durchführung jährlicher strategischer Netzwerktreffen auf Landesebene	
(6) Kommunkreditprogramm „Gewerbeentwicklung“	(11) Fortschreibung von Nachfrageprognosen und Pflege eines Frühwarnsystems	(13) Durchführung von jährlichen „Kreisdialogen zur Gewerbeflächenentwicklung“	
(7) Fortführung und Ausbau der Planungsförderungsrichtlinie		(14) Unterstützung und Beratung von Kommunen bei Planungsthemen	
(8) Einrichtung eines Entwicklungsfonds		(15) Verbesserung des Wissensaustauschs und der Weiterbildung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	
(9) Unterstützung der Kommunen mit Projektentwicklungskapazitäten		(16) Intensivierung des länderübergreifenden Austauschs	

**Unterstützung der Gewerbeflächenentwicklung durch Zusammenarbeit aller tangierter Politikbereiche**  
(z. B. Infrastrukturkonzepte und Verkehrserschließung, Fachkräftestrategie, Innovationsstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg)

Abbildung 8: Ziel, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen



## Handlungsfeld 1: Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderformen

Dieses erste Handlungsfeld ist als zentral anzusehen, um das Ziel zur Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in nachhaltiger Qualität und Quantität zu erfüllen. Die Handlungsempfehlungen zielen konkret auf **die Steigerung der sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen** im Land Brandenburg durch eine Qualifizierung von Bestandsgebieten sowie die Entwicklung neuer Flächen unterschiedlicher Größe und strukturpolitischer Bedeutung durch die Kommunen ab. Unter anderem werden durch die Gutachterinnen und Gutachter folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Entwicklung von strukturpolitisch bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen
- Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Deckung des regionalen und kommunalen Bedarfs
- Qualifizierung und Attraktivierung von Bestandsgebieten
- Entwicklung von Flächenangeboten für spezielle Nachfrager (Sonderformen)

## Handlungsfeld 2: Förderung, Finanzierung und Kapazitäten

Das Handlungsfeld zwei umfasst Handlungsempfehlungen, die auf die Finanzierung von Entwicklungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zur Standortentwicklung vor allem für die Kommunen abzielen. Diese Empfehlungen umfassen dabei sowohl die **Stärkung bestehender und in der Praxis bewährter Förderprogramme als auch neue Finanzierungsansätze**. Dabei werden neben dem Erwerb von Flächen auch planerische Tätigkeiten und personelle Kapazitäten berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht werden daher folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Ausbau der GRW-I-Förderung
- Kommunalkreditprogramm „Gewerbeentwicklung“
- Fortführung und Ausbau der Planungsförderungsrichtlinie
- Einrichtung eines Entwicklungsfonds durch die ILB
- Unterstützung der Kommunen mit Projektentwicklungskapazitäten

## Handlungsfeld 3: Monitoring

Für eine gezielte Förderung und strategische Unterstützung der Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung braucht es eine detaillierte Kenntnis der vorhandenen Flächen und Entwicklungspotenziale im Land Brandenburg. Es bedarf Informationen, um sich abzeichnende regionale oder **nutzungsspezifische Flächenengpässe rechtzeitig zu erkennen**. Das Handlungsfeld drei bündelt die Handlungsvorschläge, die zur Schaffung einer aktuellen Daten- und Informationsgrundlage

notwendig sind. Dazu zählen aus Sicht der Gutachterinnen und Gutachter die folgenden Maßnahmenansätze:

- Aufbau eines umfassenden Datenmonitorings
- Fortschreibung von Nachfrageprognosen und Pflege eines Frühwarnsystems

#### **Handlungsfeld 4: Kommunikation, Sensibilisierung & Beratung**

Das Handlungsfeld vier ergänzt direkt das Handlungsfeld drei, indem es die erforderliche Kommunikation auf Landesebene, in den Regionen, aber auch in und zwischen den einzelnen Kommunen strukturiert. Dazu soll der Blick nicht nur auf Brandenburg, sondern auch über die Landesgrenze hinaus gerichtet werden. Diese Kommunikationsstrategie wird durch **Austausch- und Schulungsformate** ergänzt, um den Wissenstransfer im Land Brandenburg sicherzustellen. Durch die Gutachterinnen und Gutachter werden unter anderem folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Durchführung jährlicher strategischer Netzwerktreffen auf Landesebene
- Durchführung von jährlichen „Kreisdialogen zur Gewerbeflächenentwicklung“
- Unterstützung und Beratung von Kommunen bei Planungsthemen
- Verbesserung des Wissensaustauschs und der Weiterbildung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung
- Intensivierung des länderübergreifenden Austauschs

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der GRW-Förderung und der entsprechenden Investitionen für die Erschließung von Industrie- und Gewerbelände in Brandenburg 1990 bis 2021 (Eigene Darstellung; Datenquelle: Sonderauswertung der ILB (Fördergegenstand: Industrie- und Gewerbe)) .....	1
Abbildung 2: Flächenstrukturierung und Definitionen im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das gesamte Land Brandenburg .....	4
Abbildung 3: Bestandsgebiete mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche nach Größenklasse .....	5
Abbildung 4: Anzahl von Bestandsgebieten mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche (GI) nach Größenklassen .....	6
Abbildung 5: Anzahl Entwicklungsflächen je Größenklasse .....	7
Abbildung 6: Verteilung der erhobenen Flächensummen nach Flächenkategorien .....	7
Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Nennungen von Hemmnissen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung .....	8
Abbildung 8: Ziel, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen .....	13

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufteilung der freien Bestandsflächen nach sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf auf Ebene der Planungsregionen .....	5
Tabelle 2: Gegenüberstellung freie Bestandsflächen, sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen und Prognoseergebnisse (in ha) .....	10

## Literaturverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit (2022): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Sonderauswertung, Datenstand 04.2022.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2019): Leitlinien Industriepolitik Brandenburg, Potsdam

SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen (2019): Ein neues Kapitel für Brandenburg. Zusammenhalt nachhaltig sichern, Gemeinsamer Koalitionsvertrag von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen, Potsdam.