



INNOVATIONSREGION  
MITTELDEUTSCHLAND



GEORG  
CONSULTING  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

# POTENZIALSTUDIE INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN

Analyse, Bewertung und Empfehlungen zur  
Qualifizierung von Industrie- und Gewerbeflächen  
in der Innovationsregion Mitteldeutschland

## NEUE WEGE FÜR INNOVATION UND WERTSCHÖPFUNG

Strukturwandel in der Innovationsregion Mitteldeutschland

11.05.2021

Ein Projekt der



METROPOLREGION  
MITTELDEUTSCHLAND

## 7 Landkreise und 2 Städte in 3 Bundesländern mit 2 Mio. Einwohnern



### Impulse für Innovation und Wertschöpfung im Mitteldeutschen Revier

Im Strukturwandelprojekt „Innovationsregion Mitteldeutschland“ entwickelt die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) gemeinsam mit den Landkreisen Altenburger Land, Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Leipzig, Mansfeld-Südharz, Nordsachsen und Saalekreis und den Städten Halle (Saale) und Leipzig neue Strategien und Projekte für Innovation und Wertschöpfung, um den Strukturwandel in der Region aktiv zu gestalten.

#### Bearbeitung

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg

040 300 68 37 0  
info@georg-ic.de  
www.georg-ic.de

Gefördert aus Mitteln der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Sachsen, des Landes Sachsen-Anhalt und des Freistaates Thüringen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe: "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur".

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

STAATSMINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFT  
ARBEIT UND VERKEHR



Ministerium  
für Wirtschaft, Wissenschaft  
und Digitale Gesellschaft



---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>19</b>
<b>2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>25</b>
2.1 Demografie .....	25
2.2 Arbeitsmarkt.....	28
2.3 Wirtschaftsstruktur .....	40
2.4 Gewerbesteuer .....	62
2.5 Zwischenfazit .....	65
<b>3 Gewerbeflächenmarkt</b> .....	<b>69</b>
3.1 Übergeordnete sozioökonomische Trends .....	69
3.2 Trends der Gewerbeflächennachfrage.....	72
3.3 Nutzergruppen und Standortanforderungen .....	75
3.4 Gewerbeflächenmarkt IRMD .....	79
3.5 Zwischenfazit .....	87
<b>4 Flächenangebot und Flächenpotenziale</b> .....	<b>89</b>
4.1 Herangehensweise .....	89
4.2 Darstellung der Flächenkulisse .....	90
<b>5 Orientierungsrahmen 2038</b> .....	<b>102</b>
5.1 Methodendiskussion.....	102
5.2 Orientierungsrahmen Flächenbedarf 2038 .....	104
5.3 Abgleich Flächenkulisse .....	108
<b>6 Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>111</b>

---

## Zusammenfassung

---

### Hintergrund

Die Innovationsregion Mitteldeutschland (IRMD) umfasst neun Gebietskörperschaften auf einer Gesamtfläche von rund 10.433 km<sup>2</sup> und erstreckt sich über Teile der drei Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die 177 zugehörigen Kommunen zählen insgesamt 2.033.269 Einwohnern. Die beiden Oberzentren Leipzig (593.145 Einw.) und Halle (Saale) (238.762 Einw.) sind die mit Abstand größten Städte.

Die Innovationsregion Mitteldeutschland verfügt im europäischen und nationalen Kontext über eine attraktive Makrolage und eine attraktive Infrastrukturausstattung. Die wichtigsten überregionalen Verkehrsachsen sind die A 9 und A 14. Die IRMD – und dabei insbesondere der engere Ballungsraum im Bereich der beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig – hat sich seit den tiefgreifenden Veränderungen im Zuge der Wiedervereinigung sehr dynamisch entwickelt.

Aufgrund des bundesweit anstehenden Ausstiegs aus der Kohleverstromung steht die Region des Mitteldeutschen Braunkohlereviere derzeit vor einem weiteren umfassenden Strukturwandelprozess. Um diesen nachhaltig zu gestalten, haben sich die betroffenen Gebietskörperschaften, unterstützt durch den Bund und die betroffenen Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, länderübergreifend als Innovationsregion Mitteldeutschland organisiert.

### Demografie

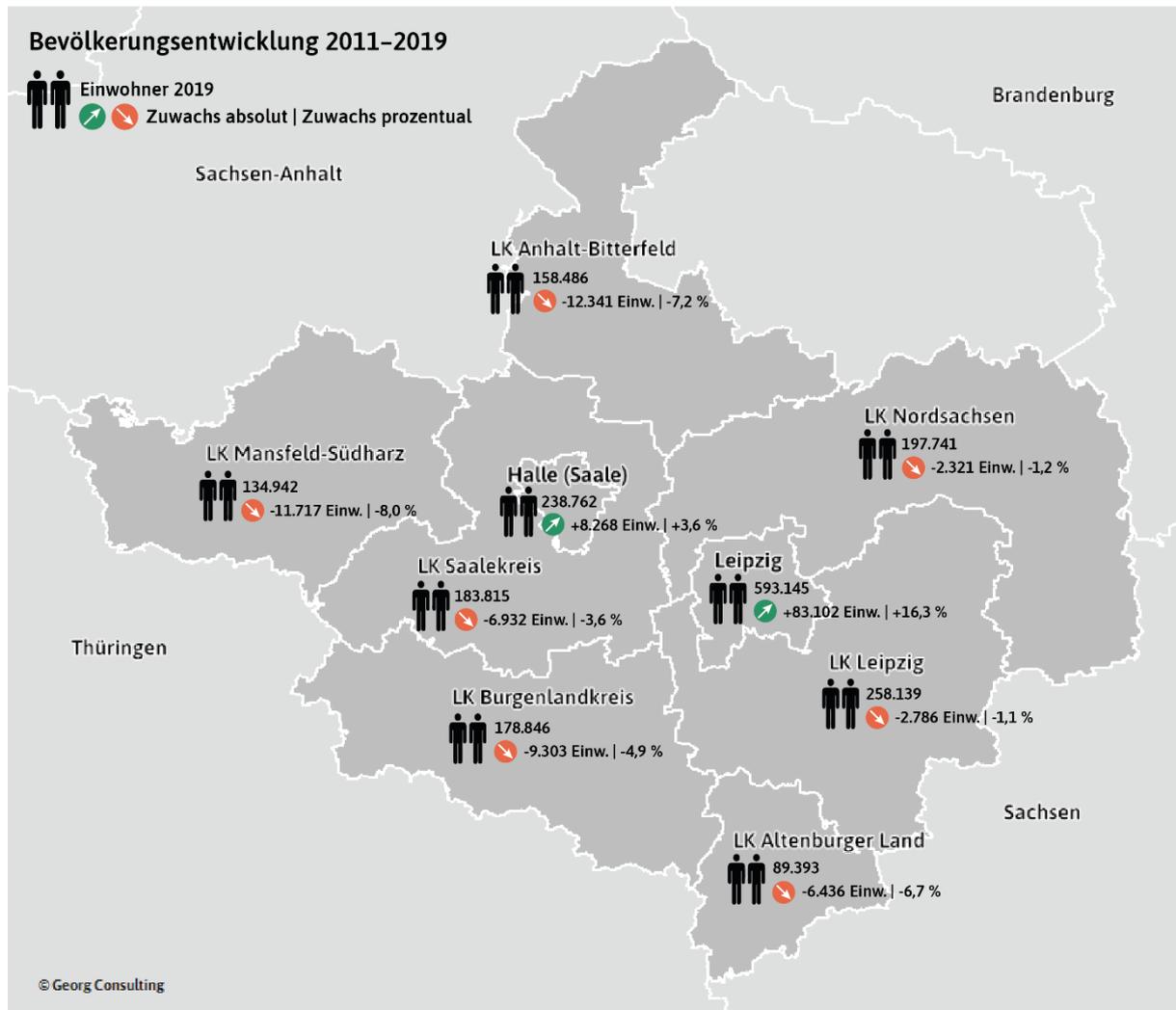
Die Bevölkerungsentwicklung in der IRMD verlief seit dem Jahr 2011 positiv, wobei die Entwicklung im Wesentlichen durch die Zuwanderung in die Städte Leipzig und Halle (Saale) und das dazugehörige Umland getragen wird. In allen Landkreisen gab es im Vergleich zu 2011 einen Einwohnerrückgang. Die wachsende „Boomtown“ Leipzig trägt mit einem Zuwachs um knapp 80.000 Einwohner erheblich zur positiven Gesamtentwicklung bei. Die Zahl der Einwohner in der IRMD erhöhte sich seit dem Jahr 2011 insgesamt um knapp 40.000 Einwohner (vgl. Abbildung 1).

Auch im Hinblick auf die Altersstruktur profitiert die IRMD von einer vergleichsweise jungen Bevölkerung in Leipzig, wo in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter – und damit tendenziell das Arbeitskräftepotenzial – zunahm. Insgesamt verringerte sich die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe in der IRMD jedoch, in einigen Landkreisen sogar um über zehn Prozent. Im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels ist auch zukünftig mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zu rechnen.

### Arbeitsmarkt

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen, also der auf dem Arbeitsmarkt in der IRMD aktiven Personen (Erwerbstätige und Arbeitslose) mit einem Wachstum in den Städten Leipzig und Halle (Saale) und einer rückläufigen Entwicklung in den Landkreisen, teilweise um über 14 Prozent innerhalb von zehn Jahren.

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2019



\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt deutlich verbessert. Einerseits sind mehr Menschen in der Region erwerbstätig, andererseits ist die Arbeitslosigkeit deutlich zurückgegangen. Der Bestand an Arbeitslosen reduzierte sich um mehr als die Hälfte innerhalb von zehn Jahren. Die positive Entwicklung ist teilweise aber auch auf demografische Effekte bzw. die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen. Insgesamt hat sich das Fachkräfteangebot in der IRMD dadurch deutlich verringert. –

Eine weitere Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt stellt der überdurchschnittliche Zuwachs der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse dar, wobei gleichzeitig andere Formen der Erwerbstätigkeit (z. B. Selbstständige, Beamte etc.) zurückgingen (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklung ist auch landes- und bundesweit zu beobachten. Etwa zwei Drittel der Kommunen in der IRMD verzeichneten einen Beschäftigtenanstieg seit dem Jahr 2009, wobei der Zuwachs insgesamt über den Vergleichswerten in den Bundesländern aber unter der bundesweiten Entwicklung lag. Knapp zwei Drittel der zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden allein in der Stadt Leipzig. –

ABBILDUNG 2: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM ARBEITSORT 2009–2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Jeder vierte Arbeitsplatz in der IRMD entfällt auf die Industrie, wobei sich innerhalb der Region deutliche Unterschiede zeigen. Der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung liegt in den Landkreisen über dem Bundesdurchschnitt, in den beiden Oberzentren dominieren Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen.

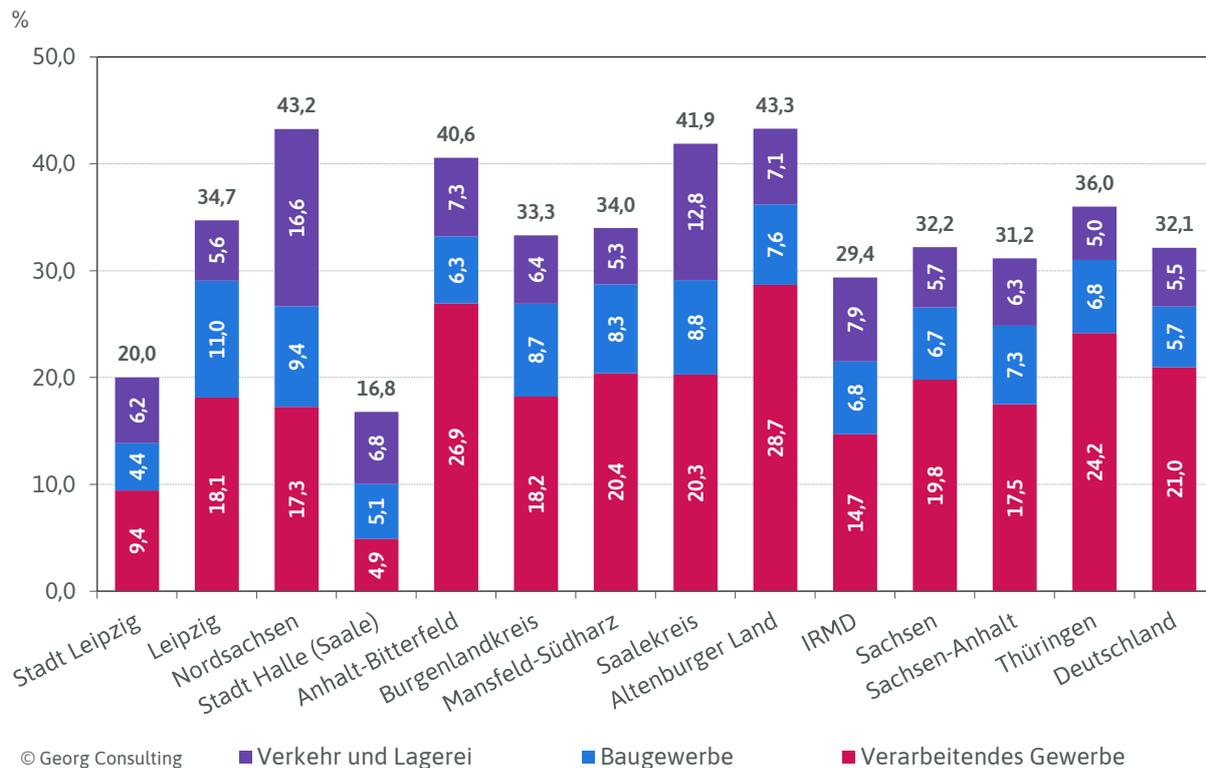
### Wirtschaftsstruktur

Die Betrachtung der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung zeigt, dass Unternehmen in einigen Bereichen Arbeitsplätze auf- und in anderen Bereichen abbauten. Insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen, den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, im Bereich Verkehr und Lagerei sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sind zahlreiche neue Beschäftigtenverhältnisse hinzugekommen.

In den drei direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei) sowie für den Bereich Bergbau und Energieversorgung zeigt sich ebenfalls eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung in den Landkreisen (vgl. Abbildung 3). Im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und

Lagerei wurde in den vergangenen Jahren ein höherer Beschäftigtenzuwachs als im Bundesdurchschnitt verzeichnet. Die Beschäftigten im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft stellen perspektivisch ein Arbeitskräftepotenzial für die Betriebe der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige dar.

ABBILDUNG 3: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ) 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

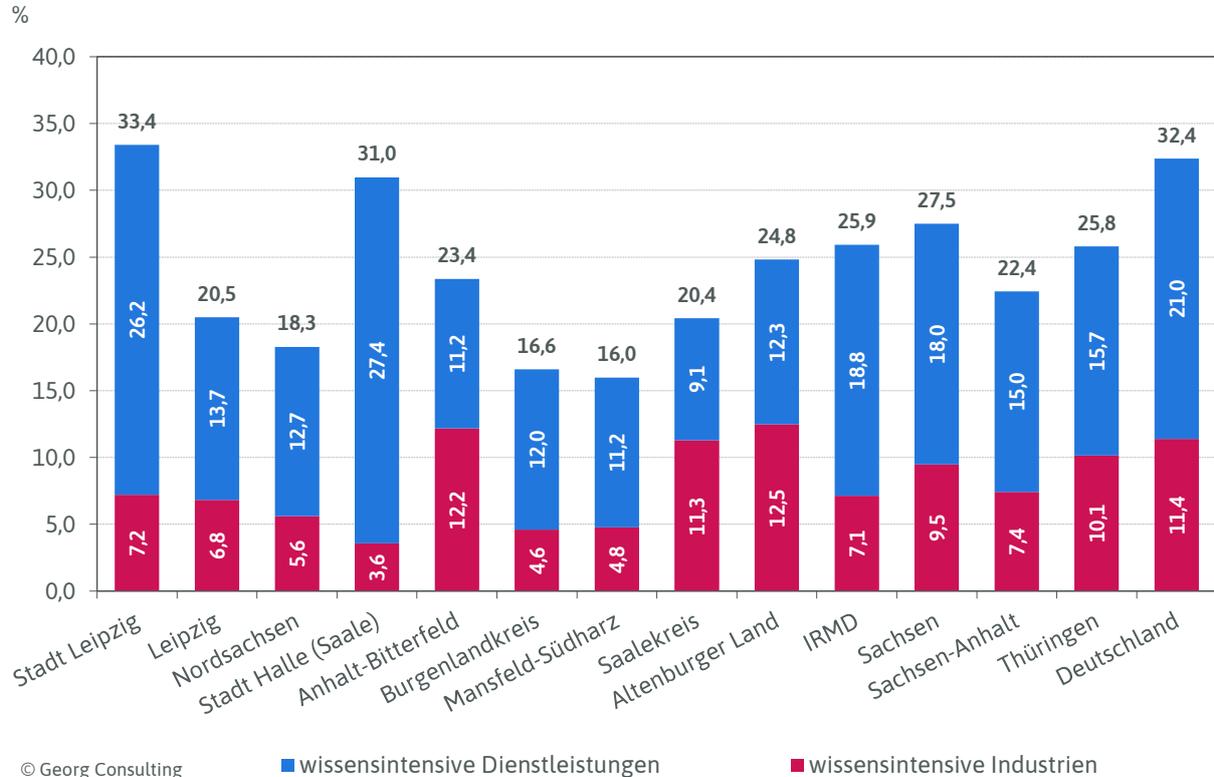
In den Landkreisen, aber auch in den beiden Oberzentren, ist die Verfügbarkeit eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes also von zentraler Bedeutung für die Fortentwicklung der Wirtschaftsregion im Rahmen des Strukturwandels. Dies gilt sowohl für die Unternehmen der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige als auch für Unternehmen anderer Branchen (z. B. Handel, Dienstleistungen), die in Gewerbegebieten ansässig sind.

In den wissensintensiven Branchen gab es eine überdurchschnittlich positive Beschäftigungsentwicklung in der IRMD, insbesondere in der Stadt Leipzig und in geringerem Maße in Halle (Saale). Die wissensintensiven Industrien haben vor allem im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Saalekreis (beides Chemiestandorte) sowie im Altenburger Land eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung, die wissensintensiven Dienstleistungen hingegen in den beiden kreisfreien Städten (vgl. Abbildung 4).

Die Zahl der Betriebsstätten ging leicht zurück, wobei der Rückgang um 0,3 Prozent deutlich geringer ausfiel als in den drei betroffenen Bundesländern. Bundesweit gab es einen Zuwachs von über fünf Prozent. Der gleichzeitige Anstieg der Beschäftigung spricht für einen Trend von betrieblichen Konzentrationsprozessen. Die Betriebe werden im Durchschnitt also größer. Dies gilt insbesondere für den Handel, das Verarbeitende Gewerbe

sowie für den Bereich Verkehr und Lagerei – sowohl in der IRMD als auch landes- und bundesweit.

ABBILDUNG 4: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER WISSENSINTENSIVEN BRANCHEN 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. 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 E.V. (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Der Verlust an Betriebsstätten betraf im Wesentlichen Kleinunternehmen (1–9 Mitarbeiter), in allen anderen Betriebsgrößen gab es einen Anstieg. Teilweise kann der Rückgang der Kleinunternehmen aber mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl begründet werden, wodurch die Betriebe dann statistisch als Kleinunternehmen erfasst werden. Die Betriebsstättenstruktur in der IRMD weicht im Hinblick auf die Betriebsgrößenklassen nur geringfügig vom Bundesdurchschnitt ab.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt verfügen in der IRMD (relativ betrachtet) ähnlich viele Beschäftigte über einen akademischen Berufsabschluss sowie überdurchschnittlich viele über einen anerkannten Berufsabschluss. Gleichzeitig lag auch der Anteil der Arbeitsplätze mit einem Anforderungsniveau abseits von einfachen Tätigkeiten (Fachkräfte, Experten, Spezialisten) über dem Bundesdurchschnitt.

### Bruttowertschöpfung und Produktivität

Die Industrie trägt in der IRMD (relativ betrachtet) in einem etwa ähnlichen Maße zur Bruttowertschöpfung bei wie im Bundesdurchschnitt, wobei innerhalb der Region deutliche regionale Unterschiede bestehen. Innerhalb der Industrie gibt es hinsichtlich der einzelnen Wirtschaftszweige unterschiedliche Schwerpunkte in den Städten und Landkreisen.

Durch den Kohleausstieg wird ein Teil der Wertschöpfung in der Industrie wegbrechen. Dabei ist hervorzuheben, dass die Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft (140.735 Euro) in der IRMD deutlich höher ist als in der Industrie insgesamt (74.394 Euro) oder auch in den Dienstleistungen (50.292 Euro). Es fällt also ein wirtschaftlich potenter Bereich weg. Um die Ausfälle der Wertschöpfung vollständig zu kompensieren, sind also ungleich mehr Arbeitsplätze zu schaffen als es aktuell in diesem Wirtschaftsbereich gibt.

Der Produktivitätszuwachs in der IRMD lag über der bundesweiten Dynamik, wobei das Niveau geringer als im Bundesdurchschnitt ausfällt. Die Produktivität ist in der Industrie deutlich höher als in den Dienstleistungen. Dies gilt sowohl für die IRMD als auch für Deutschland insgesamt. Lediglich der Saalekreis erreicht ein Produktivitätsniveau in der Industrie, welches über dem Bundesdurchschnitt liegt. In der Stadt Leipzig wird ein ähnliches Niveau erreicht.

Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Bergbaus in der IRMD sind insgesamt vergleichsweise weniger exportorientiert als im Bundesdurchschnitt, mit Ausnahme der Betriebe in der Stadt Leipzig und im Landkreis Mansfeld-Südharz.

### **Gewerbsteuer**

Die Gewerbesteuereinnahmen der Kommunen in der IRMD konzentrieren sich etwa zur Hälfte auf die Stadt und den Landkreis Leipzig. Das Steueraufkommen pro Einwohner in der IRMD entspricht nur etwa 63 Prozent des Bundesdurchschnitts, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Im Saalekreis, Burgenlandkreis und der Stadt Leipzig werden mehr als doppelt so hohe Einnahmen pro Einwohner wie in den Landkreisen Altenburger Land und Mansfeld-Südharz erzielt.

### **Schlussfolgerungen der sozioökonomischen Analyse**

Insgesamt zeigt sich, dass die IRMD in Bezug auf die verschiedenen untersuchten Indikatoren im Vergleich zu den drei relevanten Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in der Regel über- und im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kennzahlen aufweist. Die IRMD zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Ostdeutschland.

Zahlreiche positive Trends auf dem Arbeitsmarkt und in der Wirtschaft werden in der IRMD in besonderem Maße durch die Stadt Leipzig und in geringerem Maße durch die Stadt Halle (Saale) getragen. In einigen Fällen zeigt sich zwischen den beiden Städten und den Landkreisen jedoch eine gegensätzliche Entwicklung in den vergangenen Jahren, insbesondere bei der demografischen Entwicklung.

Die Wirtschaftsstruktur in den beiden Oberzentren ist schwerpunktmäßig durch Dienstleistungen geprägt, wenngleich auch hier die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe zugenommen hat. Standorte der wissensintensiven Industrien findet man insbesondere in der Stadt Leipzig sowie in Anhalt-Bitterfeld, im Altenburger Land und im Saalekreis (z. B. Chemie). Die Oberzentren verfügen zudem über ein vergleichsweise hohes Fachkräftepotenzial und ziehen über Pendlerverflechtungen viele Arbeitskräfte aus dem Umland an.

Bezüglich der Landkreise in der IRMD bleibt festzuhalten, dass sie teilweise über eine starke industrielle Basis verfügen und der Beschäftigungsanteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige vergleichsweise hoch ausfällt. In den Landkreisen ist etwa jeder zweite bis dritte Arbeitsplatz von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig.

Im Betrachtungszeitraum haben sich in den Landkreisen einige industrielle Branchen (sehr) positiv entwickelt. Diese Branchen können auch Potenziale für die zukünftige Fortentwicklung der Wirtschaftsregion IRMD darstellen.

### **Allgemeine Trends für Industrie- und Gewerbeflächen**

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird vor allem durch die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt. Zudem ist die Nachfragestruktur stark regional geprägt. Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesitz in einem Umkreis von ca. 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen getragen.

Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) generiert. Daher ist die Flächennachfrage – mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels – überwiegend kleinteilig. Industrielle Großansiedlungen, wie etwa Porsche in Leipzig oder zuletzt Tesla in Brandenburg, erfolgen nur noch selten.

Übergeordnete gesellschaftliche und ökonomische Trends, wie der demografische Wandel und die Digitalisierung sowie tiefgreifende Veränderungen in den Bereichen Mobilität, Energie und Ressourcen, haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage. Sie gilt es bei der Planung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Optimierung von Bestandsgebieten zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist es von zentraler Bedeutung die Standortanforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist hervorzuheben, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch unterschiedliche Anforderungen stellen. In diesem Zuge gilt es realistische Zielgruppen für einen Standort zu identifizieren. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft sollten über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz verfügen.

Innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte, Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten gewinnen ebenfalls an Bedeutung. Moderne Standorte verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu den Grundstücken.

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die zukunftsorientierte Fortentwicklung einer Wirtschaftsregion erfordert also ein attraktives und differenziertes

Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen, um wirtschaftliche Impulse setzen zu können. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) haben und am Standort gehalten werden sowie Neuansiedlungen von außen erfolgen können.

Die Flächenentwicklung sollte sowohl die endogene Nachfrage als auch die (über-)regionale und internationale Nachfrage berücksichtigen. Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Industrie- und Gewebeflächenpolitik ist ein stetiges und breitgefächertes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzergruppen, da expandierende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen in aller Regel zeitnah Flächen benötigen. Mehrjährige Planungsprozesse zur Erschließung von Gewerbebauland sind da oft hinderlich und können sich restriktiv auswirken. Oberstes Ziel sollte also eine bedarfsgerechte Flächen- und vorausschauende Standortpolitik sein. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes.

### Gewerbeflächenmarkt IRMD

Die Gewerbeflächennachfrage in der IRMD hat sich in den vergangenen Jahren tendenziell erhöht. Dabei zeigen sich Parallelen zur konjunkturellen Entwicklung in dieser Zeit. Für eine steigende Nachfrage spricht u. a. der Rückgang der Vermarktung von Gewerbebauland an Betreiber von PV-Anlagen, die vor allem zu Beginn der 2010er Jahre noch als Alternative für eine fehlende gewerbliche Nachfrage zu beobachten war.

Insgesamt umfasst die Nachfrage im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 (zehn Jahre) 973 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der IRMD. Dies entspricht durchschnittlich knapp 100 Kauffällen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigt sich eine tendenziell steigende Anzahl der Grundstücksverkäufe. Der damit verbundene Flächenumsatz umfasste insgesamt 1.080,2 Hektar. Das sind durchschnittlich 108 Hektar pro Jahr. Auf Kreisebene zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Höhe des Flächenumsatzes mit einem Fokus auf die drei sächsischen Kreise sowie Anhalt-Bitterfeld und Saalekreis (vgl. Tabelle 1).

TABELLE 1: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE 2010–2019

	GRUNDSTÜCKSVKÄUFE	FLÄCHENUMSATZ INSGESAMT	FLÄCHENUMSATZ PRO JAHR
	ANZAHL	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	176	208,3	20,8
LEIPZIG	272	149,7	15,0
NORDSACHSEN	115	142,4	14,2
HALLE (SAALE), STADT	44	160,0	16,0
ANHALT-BITTERFELD	92	151,9	15,2
BURGENLANDKREIS	71	60,8	6,1
MANSFELD-SÜDHARZ	36	21,5	2,2
SAALEKREIS	120	138,1	13,8
ALTENBURGER LAND	47	47,4	4,7
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>973</b>	<b>1.080,2</b>	<b>108,0</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Nachfrage war insbesondere im Bereich Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig inkl. deren Umland hoch; außerhalb weisen einige Mittelzentren und Kommunen in Autobahnnähe ebenfalls hohe Flächenumsätze auf. Insgesamt zeigt sich ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Höhe des Flächenumsatzes und der Entfernung zur Autobahn; 45 Prozent der Kommunen verzeichneten keinerlei Grundstücksverkäufe – insbesondere im ländlichen Raum außerhalb des Ballungsraums Leipzig/Halle.

Die Nachfrage fokussiert sich vor allem auf Grundstücksgrößen von unter einem Hektar und ist in den Teilregionen unterschiedlich stark ausgeprägt. Die großflächige Nachfrage ist stark durch Logistik geprägt und konzentriert sich auf autobahnahe Standorte entlang der A 9 und A 14 in den Städten Leipzig und Halle (Saale), im Saalekreis und in den Landkreisen Nordsachsen und Anhalt-Bitterfeld (z. B. Star Park). Dies zeigt u. a. auch die durchschnittliche Grundstücksgröße auf Kreisebene.

### **Erhebung der Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD**

Für die Erhebung der Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD wurden gemeinsam mit der Projektgruppe Industrie- und Gewerbeflächen der EMMD Auswahlkriterien festgelegt, die in Kapitel 4.1 aufgeführt sind. In einem nächsten Schritt hatten die Kommunen die Möglichkeit Flächen zu melden, die in das festgelegte Raster passen und die aus ihrer Sicht im Kontext der Studie eine Potenzialfläche darstellen. Es wurden also nur die Flächen berücksichtigt, die von den Kommunen gemeldet wurden. Die Flächenkulisse in der IRMD umfasst insgesamt 146 Standorte und 3.870 Hektar. Erfasst wurden Flächen ab einer Größe von fünf Hektar. Da kleinere Flächen ohne regionale Bedeutung nicht berücksichtigt wurden, dürfte das Gesamtangebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD darüber liegen.

Die Angaben der Flächenverfügbarkeit beziehen sich auf die Nettofläche – also die Industrie- und Gewerbestandstücke bzw. die tatsächlich für Unternehmen verfügbare Fläche. Bei bisher nicht erschlossenen Flächen wurde die Nettofläche anhand von Erfahrungswerten geschätzt. Hierbei wurde von der Gesamtfläche des Standortes ein Anteil von 25 Prozent für die Erschließung, Abstandsflächen etc. abgezogen. Das erfasste Flächenangebot verteilt sich in der IRMD sehr unterschiedlich. Etwa 60 Prozent der Flächen entfallen auf den Burgenlandkreis sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Nordsachsen. Danach folgen der Saalekreis und die Stadt Leipzig. Die Stadt Halle (Saale) verfügt über das geringste Flächenpotenzial (vgl. Tabelle 2).

Es wurden sowohl Flächen erfasst, die bereits für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert sind, als auch Vorschauflächen ohne planungsrechtliche Sicherung für industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Etwa 36 Prozent des Flächenpotenzials (1.398 ha) entfallen dabei auf Restflächen in Bestandsgebieten. Diese Flächen sind häufig bereits erschlossen und somit kurzfristig verfügbar. Hinzu kommen weitere 152 Hektar Erweiterungsflächen von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, die meist ebenfalls in absehbarer Zeit für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, sowie 307 Hektar an geplanten Standorten.

Darüber hinaus gibt es planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenziale, die bisher nur im Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune oder im Regionalplan für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen sind (1.085 ha).

**TABELLE 2: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD (STAND DEZEMBER 2020)**

	STANDORTE	FLÄCHENPOTENZIAL
	ANZAHL	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	12	338
LEIPZIG	8	232
NORDSACHSEN	28	712
HALLE (SAALE), STADT*	10	79
ANHALT-BITTERFELD	23	726
BURGENLANDKREIS	21	853
MANSFELD-SÜDHARZ	14	202
SAALEKREIS	23	598
ALTENBURGER LAND	7	129
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>146</b>	<b>3.870</b>

\* DERZEIT IST EINE MACHBARKEITSSSTUDIE ZU EINEM INTERKOMMUNALEN INDUSTRIE- UND GEWERBEGBEBIET GEMEINSAM MIT DEM SAALEKREIS IN ARBEIT. QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Im Zuge des Ausstiegs aus der Kohleverstromung werden heute noch für den Tagebau oder die Verstromung genutzte Flächen perspektivisch brach fallen und alternativen Nutzungen zugeführt, darunter anteilig auch für Industrie- oder Gewerbebetriebe. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Burgenlandkreis und umfassen 225 Hektar. Im Landkreis Leipzig gibt es ebenfalls solche Flächen. Auf Wunsch des Betreibers und Eigentümers, der diese Flächen auch künftig selbst zu nutzen beabsichtigt, sind diese jedoch nicht Bestandteil dieser Studie. In den beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig wurden ebenfalls innerstädtische Brachflächen aufgenommen (61 ha). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Potenzialstudie insgesamt 303 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen erhoben, auf denen sich aktuell PV-Anlagen befinden. Nach Ablauf des Vergütungszeitraums können diese Flächen, sofern der Betreiber ein Verkaufsinteresse hat, ein weiteres Potenzial für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben darstellen.

Den Kommunen wurde im Rahmen der Potenzialstudie die Möglichkeit gegeben, Flächen zu melden, die bislang planungsrechtlich noch nicht für industrielle oder gewerbliche Nutzungen gesichert sind – also weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan aufgeführt sind. Vor dem Hintergrund von in der Regel mehrjährigen Planungsverfahren stehen diese Flächen erst langfristig zur Verfügung – sofern sie genehmigt werden. Das Flächenpotenzial der Vorschauflächen in der IRMD umfasst 339 Hektar, wobei nicht in allen Gebietskörperschaften Vorschauflächen gemeldet wurden. Der größte Anteil entfällt mit Abstand auf den Burgenlandkreis mit vier Standorten und 279 Hektar.

### **Zeitliche Verfügbarkeit der Flächenkulisse**

Für Unternehmen ist vor allem die zeitliche Verfügbarkeit eines Grundstücks relevant. Sie suchen in der Regel sofort oder kurzfristig einen geeigneten Standort. Dahingehend ist die Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Potenzialflächen relevant, um konkretere Aussagen zur tatsächlichen Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt in der IRMD machen zu können. Insgesamt 1.046 Hektar stehen in der IRMD sofort

zur Vermarktung bereit. Kurzfristig bzw. innerhalb von zwei Jahren kommen weitere 608 Hektar hinzu. Mittelfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre stehen voraussichtlich noch einmal weitere 412 Hektar für industrielle und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Noch einmal 1.118 Hektar stehen langfristig bzw. in mehr als fünf Jahren zur Verfügung. Für weitere 686 Hektar ist die Verfügbarkeit aus heutiger Sicht nicht abschätzbar (vgl. Tabelle 3).

TABELLE 3: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT

	SOFORT	KURZFRISTIG (INNERHALB VON 2 JAHREN)	MITTELFRISTIG (INNERHALB VON 2-5 JAHREN)	LANGFRISTIG (IN MEHR ALS 5 JAHREN)	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	64	38	138	84	15
LEIPZIG	113	-	62	-	57
NORDSACHSEN	177	23	59	194	258
HALLE (SAALE), STADT	16	-	-	14	49
ANHALT-BITTERFELD	252	445	-	29	-
BURGENLANDKREIS	115	36	85	442	174
MANSFELD-SÜDHARZ	30	13	-	141	19
SAALEKREIS	211	53	5	215	114
ALTENBURGER LAND	68	-	62	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.046</b>	<b>608</b>	<b>412</b>	<b>1.118</b>	<b>686</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## Verwertungsbeschränkungen

Bundesweit treten häufig Hemmnisse bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen auf, welche im allgemeinen Sinne als Verwertungsbeschränkungen oder Restriktionen bezeichnet werden. Eine Erhebung von Informationen zu flächenbezogenen Restriktionen ist ein wichtiger Baustein, um ein transparentes und detailliertes Bild der aktuellen Flächensituation und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit zu bekommen. Ursache können Altlasten, schwierige verkehrliche Erschließungssituationen, mangelnde und unzureichende Infrastrukturen oder überhöhte Preisvorstellungen von Eigentümern sein.

Rund 38 Prozent bzw. 1.475 Hektar des erfassten Flächenangebotes weisen keine Restriktionen auf. Etwa 34 Prozent des Flächenangebotes sind mit geringen Verwertungsbeschränkungen behaftet (1.328 ha). Rund 564 Hektar des Flächenangebotes weist erhöhte Verwertungsbeschränkungen auf. Dies betrifft also lediglich rund 15 Prozent der gesamten Flächenkulisse. Für 504 Hektar liegen keine Informationen zu den Verwertungsbeschränkungen vor.

Von den Potenzialflächen ohne Verwertungsbeschränkungen ist wiederum etwa die Hälfte sofort oder kurzfristig verfügbar (749 ha). Davon befindet sich wiederum ein erheblicher Teil in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld (257 ha) und Nordsachsen (174 ha).

Mittelfristig bzw. innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre wird aus heutiger Sicht ein weiteres Flächenpotenzial von 177 Hektar bereitgestellt. Langfristig bzw. in frühestens fünf Jahren kommen voraussichtlich noch einmal weitere 460 Hektar hinzu – schwerpunktmäßig im Burgenlandkreis (299 ha). Für 89 Hektar ist eine Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit aktuell nicht möglich.

### **Gebietseignung**

Des Weiteren wurde auf Basis der Standorttypologie verschiedener Nutzergruppen die Gebietseignung der Potenzialflächen definiert. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Der größte Anteil entfällt auf die Nutzergruppe Industrie und Produktion mit 2.793 Hektar. Der Anteil ist auch deshalb so hoch, da viele der größeren Flächen für diese Nutzergruppe geeignet sind. Die größten Anteile entfallen mit Abstand auf den Burgenlandkreis (774 ha) und den Landkreis Anhalt-Bitterfeld (662 ha).

Die Gebietseignung für Handwerk und Gewerbe trifft auf 1.637 Hektar zu. Auch Flächen in weniger attraktiver Standortlage kommen in der Regel für diese Nutzergruppe in Betracht. Flächen, die (auch) für Logistikunternehmen infrage kommen, summieren sich auf 1.256 Hektar. Die meisten der geeigneten Standorte liegen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (382 ha) und im Saalekreis (277 ha).

Flächen für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe in der IRMD umfassen insgesamt 233 Hektar. Ein räumlicher Fokus dieser Flächen liegt auf dem Landkreis und der Stadt Leipzig, dem Burgenlandkreis und der Stadt Halle (Saale). Des Weiteren wurden Standorte identifiziert, die sich für Dienstleistungsunternehmen eignen. Das Angebot umfasst insgesamt 335 Hektar.

Von den sofort und kurzfristig verfügbaren Potenzialflächen eignen sich 1.247 Hektar für die Industrie und produzierende Unternehmen. Räumliche Schwerpunkte dieser Flächen bestehen ebenfalls im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (645 ha) sowie ferner im Saalekreis (127 ha), Burgenlandkreis (115 ha) und Landkreis Leipzig (107 ha). Engpässe zeigen sich hier in der Stadt Halle (Saale) und ggf. im Landkreis Mansfeld-Südharz.

Für Logistikunternehmen konzentriert sich das sofort und kurzfristig verfügbare Angebot zu einem erheblichen Teil auf den Landkreis Anhalt-Bitterfeld (382 ha), den Saalekreis (173 ha) und den Landkreis Leipzig (82 ha). Im Landkreis Nordsachsen, der einen starken Schwerpunkt als Logistikstandort hat, ist das Flächenangebot hingegen mit 30 Hektar gering. Das sofort und kurzfristig verfügbare Flächenangebot an Standorten, die für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe geeignet sind, konzentriert sich auf die Stadt und den Landkreis Leipzig (36 ha bzw. 32 ha). Für Dienstleistungsunternehmen stehen vorwiegend Flächen in der Stadt und im Landkreis Leipzig (75 ha bzw. 78 ha) sowie im Saalekreis (77 ha) zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden in den Flächensteckbriefen Informationen zur Standortbezeichnung, der aktuellen Nutzung, der inneren Erschließungssituation, der verkehrlichen Anbindung (Autobahn, Bundesstraße, ÖPNV, SPNV) und zur Infrastrukturausstattung (Bahn- gleise, Wasserstraße, Flughafen, spezielle Rohrbrücken) abgefragt.

## Orientierungsrahmen des Flächenbedarfs 2038

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde der Orientierungsrahmen für den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD bis zum Jahr 2038 ermittelt. Dieser beläuft sich auf insgesamt rund 2.545 bis 2.840 Hektar. Dies entspricht durchschnittlich 134 bis 149 Hektar pro Jahr für die gesamte IRMD bzw. 15,0 bis 16,5 Hektar pro Stadt und Landkreis. Davon entfallen 1.095 bis 1.290 Hektar auf den regulären Bedarf von KMU, der sich aus einer verbrauchsgestützten Fortschreibung mit zwei konjunkturellen Szenarien bezieht. Fällt die konjunkturelle Entwicklung besser aus, wird der Bedarf entsprechend höher ausfallen. Bei einer geringeren Dynamik fällt der Bedarf geringer aus. Dieser Bedarf wurde auf die einzelnen Gebietskörperschaften in der IRMD rechnerisch verteilt. Der voraussichtliche Flächenbedarf für Großansiedlungen von rund 850 bis 950 Hektar wird nicht verortet. Gleiches gilt für den Flächenbedarf zur Kompensation der mit dem Kohleausstieg verbundenen Arbeitsplatzverluste (200 ha) sowie für die Jokerflächen für besonders große Ansiedlungen (400 ha). Der übergeordnete Flächenbedarf, der nicht auf Kreisebene unterteilt wird, summiert sich also auf 1.450 bis 1.550 Hektar (netto) (vgl. Abbildung 5).

Der Orientierungsbedarf für den Flächenbedarf entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf inkl. Straßeninfrastruktur, öffentlichen Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Flächen für Entwässerung und Lärmschutz etc. von etwa 3.300 bis 3.690 Hektar (Faktor 1,3).

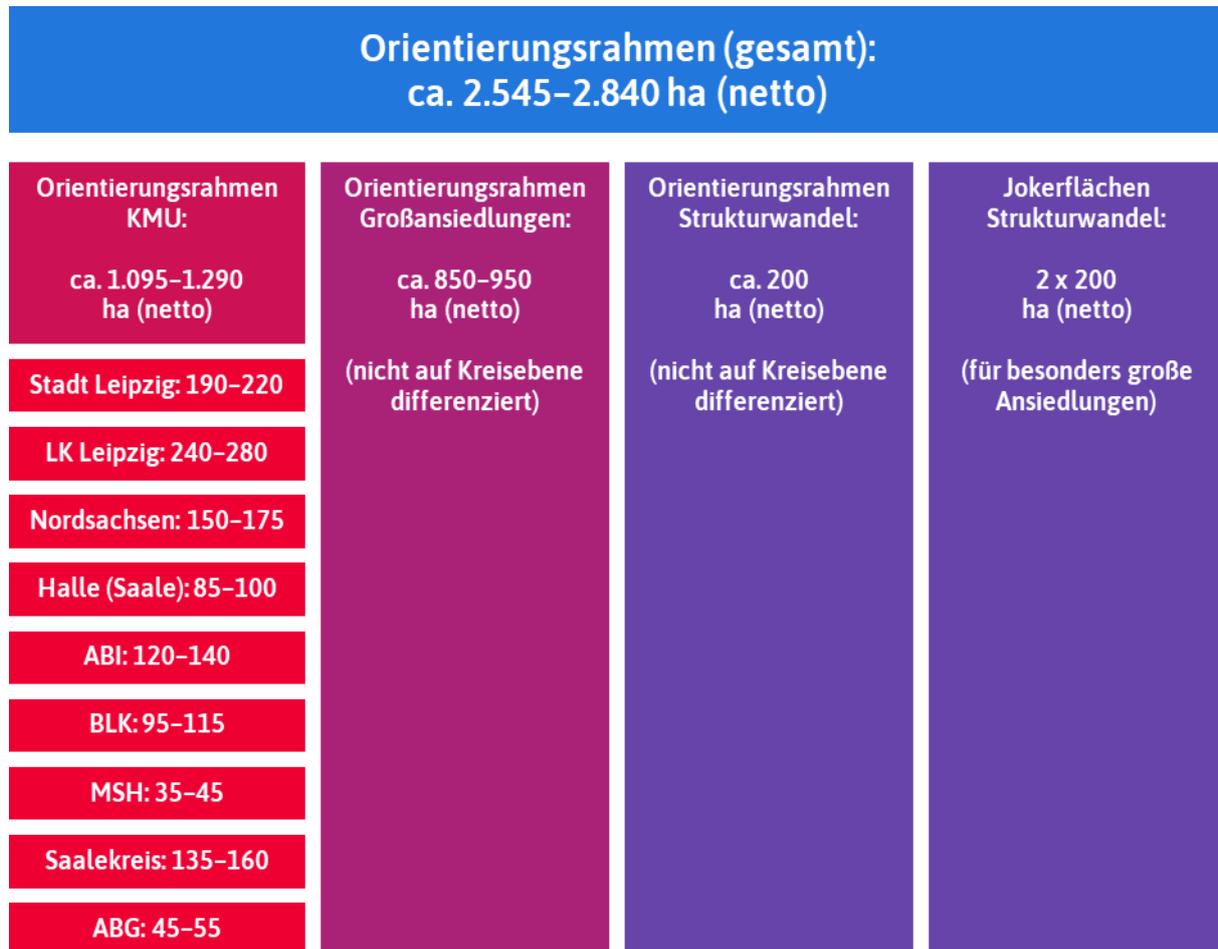
Gerade bei größeren Ansiedlungen ist es wichtig, dass die IRMD sich als eine Region versteht. Der Ansiedlungsort innerhalb der Region sollte aus wirtschaftspolitischer Sicht eine untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr sollten Standorte in den jeweiligen Stadt- und Landkreisen identifiziert werden, deren Eigenschaften den Standortanforderungen von Großunternehmen und/oder Unternehmen mit Fokus Strukturwandel (z. B. wissens- und technologieorientierte Unternehmen) entsprechen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Flächenbedarf einen Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung des Strukturwandels leistet – nicht nur der Bedarf zur direkten Kompensierung der Arbeitsplatzverluste.

## Abgleich Flächenangebot und Flächenbedarf

Im Abgleich des erfassten Flächenangebotes mit dem Orientierungsrahmen für den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2038 zeigt sich in der IRMD rein rechnerisch kein Engpass. Es können aber in einigen Teilbereichen tendenziell Flächenengpässe auftreten (vorwiegend im Kernbereich der Region) oder ein Überangebot vorhanden sein. Diesbezüglich kommen insbesondere Aspekte wie Verwertungsbeschränkungen und Lagequalitäten zum Tragen.

Bei einem durchschnittlichen Bedarf von 134 bis 149 Hektar pro Jahr für die gesamte IRMD dürfte bezogen auf die zeitliche Verfügbarkeit mit einem Angebot von 1.654 Hektar sofort oder kurzfristig verfügbarer Fläche generell kein Engpass entstehen. Mittel- oder langfristig sind auf Regionsebene ebenfalls keine Engpässe zu erwarten. Wichtig ist, dass es ausreichend Flächen mit hoher Standortqualität gibt.

ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS 2038 IN HEKTAR (NETTO)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Auch in Bezug auf die Verwertungsbeschränkungen reicht das Flächenangebot ohne Restriktionen (1.475 ha) rein rechnerisch rund zehn bis elf Jahre. Damit bietet sich eine gute Ausgangslage. Gleichzeitig verdeutlicht die rein rechnerische Reichweite des Flächenangebotes auch, dass es wichtig ist, die Verwertungsbeschränkungen auf den restlichen Flächen sukzessive abzubauen – sofern eine Flächenentwicklung an der Stelle sinnvoll ist und ein Restriktionsabbau darstellbar ist. Ein Abgleich in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzergruppen ist nicht möglich, da die Datengrundlage zur Flächennachfrage keine Differenzierung ermöglicht.

**Hinweis:** In Kapitel 5.3 sind Einschätzungen zur Angebots- und zukünftigen Nachfragesituation auf Kreisebene zu finden.

### Handlungsempfehlungen

Mit dem Kohleausstieg bricht ein kompletter Wirtschaftsbereich in der IRMD weg – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Zulieferindustrie und nachgelagerte Branchen. Damit gehen Arbeitsplatzverluste sowie Verluste in der Wertschöpfung bzw. der Wirtschaftskraft einher. Oberstes Ziel sollte es sein, diese Verluste durch neue Entwicklungsimpulse zu kompensieren und die regionale Wirtschaft zukunftsorientiert fortzuentwi-

ckeln. Anhand der Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und des Gewerbeflächenmarktes sowie der Flächenkulisse für industrielle und gewerbliche Nutzungen können fundierte Rückschlüsse auf die zukünftigen Herausforderungen und die damit verbundenen Handlungsempfehlungen für die Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD abgeleitet werden, um den Strukturwandel erfolgreich zu gestalten.

Die Analyse des Gewerbeflächenmarktes hat gezeigt, dass die Nachfrage in den einzelnen Teilregionen der IRMD unterschiedlich hoch ausfällt. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf den Ballungsraum im Bereich Leipzig – Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen. Gerade größere Unternehmen suchen in der Regel die Nähe zu Absatz- und Beschaffungsmärkten sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitskräftepotenzial, was sie in dicht besiedelten Räumen vorfinden.

Für den Strukturwandel ist die Bereitstellung eines attraktiven und bedarfsgerechten Portfolios an Industrie- und Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage. Nur so können ansässige Unternehmen in der Region expandieren und Neuansiedlungen von außerhalb erfolgen. Wieviel Flächen bis zum Jahr 2038 hierfür benötigt werden, kann nicht exakt quantifiziert werden, da letztendlich die Unternehmen selbst entscheiden, wo und ob sie sich an einem Standort niederlassen. Gerade deshalb ist es so wichtig, dass die Grundstücksanforderungen verschiedener Nutzergruppen bei einer Standortentwicklung und -vermarktung berücksichtigt werden. Der vorliegende Orientierungsrahmen für den zukünftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen gibt aber eine fundierte Einordnung der voraussichtlichen Nachfrage. Im Abgleich des Flächenangebotes mit dem ermittelten Bedarf zeigt sich, dass die IRMD tendenziell über ein ausreichendes Flächenangebot zur Gestaltung des Strukturwandels verfügt. Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich für eine zielorientierte Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD folgende Handlungsempfehlungen und Ziele, die es umzusetzen gilt:

- ▶ Etablierung eines einheitlichen Gewerbeflächenmonitorings für die gesamte IRMD
- ▶ Umsetzung einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung
- ▶ Vertiefende Untersuchung und Beseitigung von Verwertungsbeschränkungen
- ▶ Erarbeitung von Standortprofilen als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik
- ▶ Interkommunale Zusammenarbeit – Koordinierte Flächenpolitik und -entwicklung
- ▶ Strategischer Flächenerwerb
- ▶ Umsetzung einer nachhaltigen und flächenschonenden Standortentwicklung

Die genannten Handlungsempfehlungen tragen maßgeblich zur Qualifizierung des Flächenangebotes in der IRMD bei. Ein regelmäßiges Monitoring der Angebotssituation und Nachfragestruktur auf dem Industrie- und Gewerbeflächenmarkt trägt zu einer hohen Transparenz des Marktgeschehens bei, wodurch Flächen- bzw. Standortentwicklungen gezielter und bedarfsgerecht geplant werden können. In diesem Zusammenhang trägt die Erarbeitung von Nutzungskonzepten zur Profilierung von Standorten auf dem Markt bei. Darüber hinaus sollte die Beseitigung von Verwertungsbeschränkungen stärker in den Fokus der Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD rücken. Viele Flächen in der Region sind mit Restriktionen belegt, die eine Flächenentwicklung hemmen oder sogar verhindern. Dies kann auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und die

erfolgreiche Gestaltung des Strukturwandels haben. Ferner trägt ein strategischer Flächenerwerb zu einem höheren Handlungsspielraum bei der Flächenentwicklung bei.

Die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik sollte darüber hinaus einen Fokus auf eine flächenschonende Entwicklung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten setzen. Gleichzeitig weisen auch ältere Bestandsgebiete ein gewisses Nachverdichtungspotenzial auf mindergenutzten Grundstücken oder Brachflächen auf, dass durch eine Neuordnung von Nutzungen gehoben werden kann. So kann ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme geleistet werden.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Verfügbarkeiten von Gewerbebauland und verschiedenen Lagequalitäten der Kommunen in der IRMD könnte eine noch stärkere interkommunale Kooperation positive Effekte auf die Angebotssituation und damit auf die wirtschaftliche Fortentwicklung der Region auswirken. Neben interkommunalen Industrie- und Gewerbegebieten wäre es sinnvoll, regional und überregional bedeutsame Standorte gemeinsam zu entwickeln und zu vermarkten, wie es z. B. beim Star Park der Fall war.

Ziel einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung ist es, Flächenengpässe und die eventuelle Abwanderung von expandierenden Unternehmen zu vermeiden. Gleichzeitig eröffnen sich durch die kooperative Flächenentwicklung größere finanzielle und personelle Handlungsspielräume und damit eine höhere Schlagkraft für die Kommunen. Letzterer Aspekt ist insbesondere für kleinere Kommunen von Interesse, die eine Standortentwicklung oft nicht aus eigener Kraft stemmen können.

Ferner wurden dezidierte Empfehlungen zu den untersuchten Standorten mit besonderer Bedeutung für den Strukturwandel, den Entwicklungsperspektiven von Gewerbeflächen mit PV-Anlagen sowie potenziell brachfallenden Industrie- und Gewerbeflächen infolge des Kohleausstiegs formuliert. Für letztere Standorte ist die Herstellung eines qualitativen Zustandes der Flächen von zentraler Bedeutung, um Unternehmen dort erfolgreich ansiedeln zu können. Dies betrifft etwa die Altlastenberäumung, die Tiefenentrümmerung usw. Hierfür bedarf es einem erhöhten Einsatz von Fördermitteln. Nur so können sie mit Wettbewerbsstandorten konkurrieren.

Ferner ergeben sich auf diesen Flächen ggf. auch Möglichkeiten, Forschungsprojekte bzw. Erprobungs- und Experimentierflächen mit landes- oder bundesweiter Ausstrahlungskraft zu etablieren – z. B. für die Energiegewinnung aus alternativen Ressourcen oder andere Sondernutzungen. In diesem Zusammenhang sollten die Erkenntnisse der Technologiefeldanalyse (IRMD/Conomic 2020) berücksichtigt werden. Die Standorte eignen sich aufgrund ihrer bisherigen Nutzung für emissionsintensive Nutzungen. Sie könnten neue Impulse für die Region setzen und somit einen positiven Beitrag zum Strukturwandel und einer zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung leisten.

Zwar wird der Strukturwandel nicht ausschließlich auf Industrie- und Gewerbeflächen passieren, diese können aber einen wichtigen Beitrag leisten, um die hohe Standortattraktivität der Region für das Produzierende Gewerbe, aber auch für Dienstleistungsunternehmen fortzuentwickeln. Die aufgeführten Handlungsempfehlungen sind in diesem Zusammenhang als Leitfaden für eine innovative und zielorientierte Flächenpolitik in der IRMD sowie als wichtiger Baustein für den Masterplan Strukturwandel zu verstehen. Im

Fokus der zukünftigen Zusammenarbeit in der Region sollte vor allem eine Vertiefung der interkommunalen Kooperation stehen, etwa bei der Entwicklung regional bedeutsamer Standorte oder der Etablierung eines einheitlichen Gewerbeflächenmonitorings.

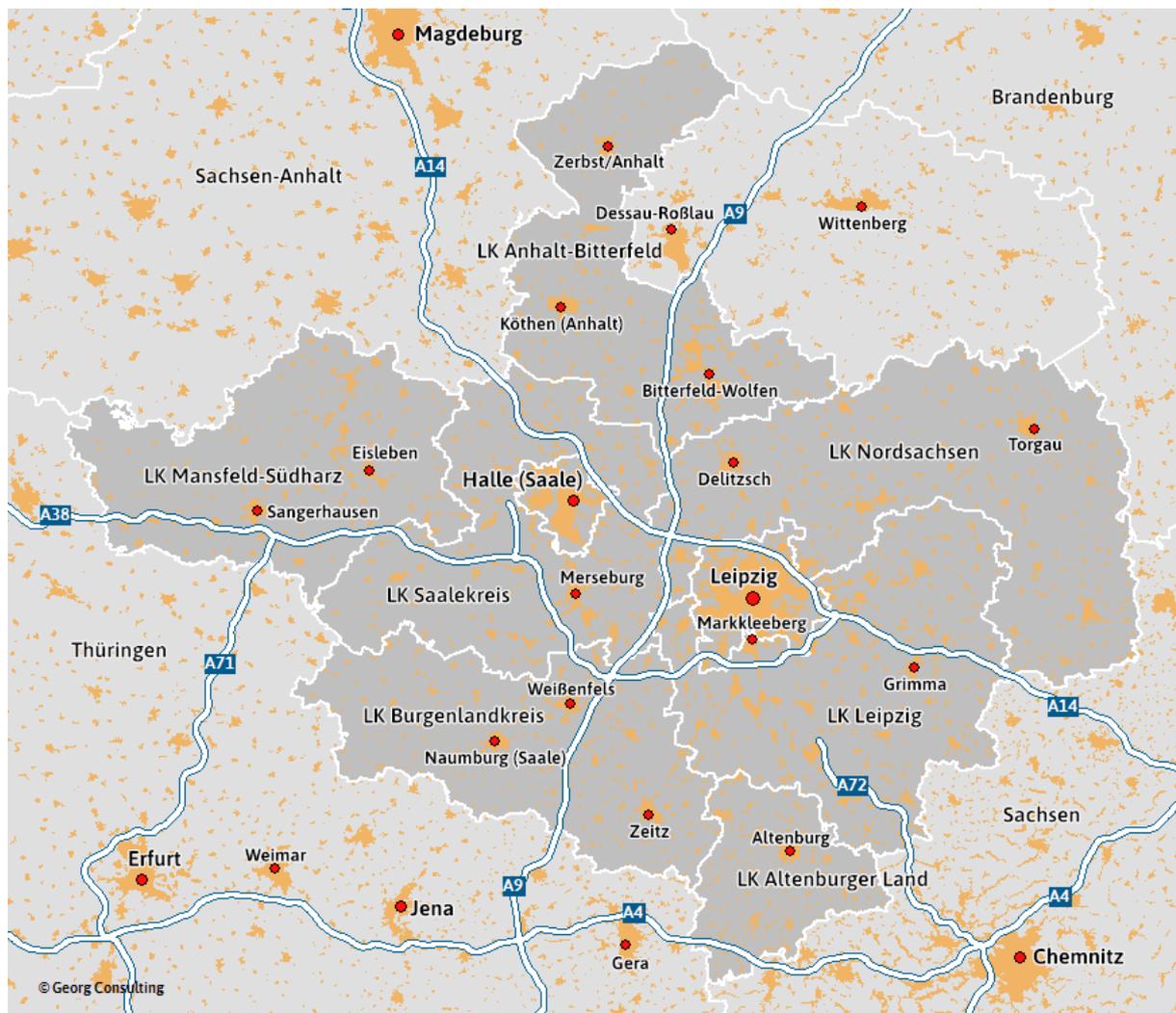
**Hinweis:** Detailliertere Informationen zu den Handlungsempfehlungen finden Sie in Kapitel 6.

## 1 Einleitung

### Innovationsregion Mitteldeutschland

Die Innovationsregion Mitteldeutschland (IRMD) umfasst neun Gebietskörperschaften, die sich per interkommunaler Zweckvereinbarung innerhalb der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) zusammengeschlossen haben. Die IRMD erstreckt sich über Teile der drei Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Zur IRMD gehören in Sachsen die Stadt Leipzig sowie die beiden Landkreise Leipzig und Nordsachsen. Innerhalb Sachsen-Anhalts haben sich die Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis angeschlossen. In Thüringen gehört das Altenburger Land zur IRMD (vgl. Abbildung 6).

ABBILDUNG 6: INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die IRMD umfasst eine Gesamtfläche von rund 10.433 km<sup>2</sup>. Zur IRMD gehören 177 Kommunen mit insgesamt 2.033.269 Einwohnern. Nach den beiden Oberzentren Leipzig (593.145 Einw.) und Halle (Saale) (238.762 Einw.) sind die Städte Weißenfels (40.192 Einw.),

Bitterfeld-Wolfen (38.159 Einw.), Merseburg (33.873 Einw.), Naumburg (Saale) (32.155 Einw.) und Altenburg (31.633 Einw.) die größten Kommunen. Die Bevölkerungsdichte in der IRMD liegt bei 195 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 4). Sie liegt damit leicht unter dem Vergleichswert für Sachsen (221 Einw./km<sup>2</sup>) und Deutschland (233 Einw./km<sup>2</sup>). In Sachsen-Anhalt (107 Einw./km<sup>2</sup>) und Thüringen (132 Einw./km<sup>2</sup>) fiel die Bevölkerungsdichte deutlich geringer aus.

TABELLE 4: ÜBERSICHT ZUR BEVÖLKERUNG UND FLÄCHE IN DER IRMD 2019\*

	EINWOHNER	FLÄCHE	BEVÖLKERUNGS- DICHTE (EINW./KM <sup>2</sup> )
	ANZAHL	km <sup>2</sup>	ANZAHL
LEIPZIG, STADT	593.145	297,8	1.992
LEIPZIG	258.139	1.651,3	156
NORDSACHSEN	197.741	2.028,6	97
HALLE (SAALE), STADT	238.762	135,0	1.768
ANHALT-BITTERFELD	158.486	1.453,8	109
BURGENLANDKREIS	178.846	1.414,0	126
MANSFELD-SÜDHARZ	134.942	1.449,0	93
SAALEKREIS	183.815	1.434,0	128
ALTENBURGER LAND	89.393	569,4	157
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>2.033.269</b>	<b>10.432,9</b>	<b>195</b>

\* STICHTAG: 31.12.2019. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Makrolage

Die Innovationsregion Mitteldeutschland verfügt im europäischen und nationalen Kontext über eine attraktive Makrolage. Die wichtigsten überregionalen Verkehrsachsen sind die A 9 (Berlin – München) und A 14 (Wismar – Magdeburg – Nossen/Dresden). Des Weiteren stellt die A 38 auch „Südharzautobahn“ (Göttingen – Nordhausen – Leipzig) eine wichtige Ost-West-Verbindung dar. Im Süden Leipzigs wird aktuell der Lückenschluss zwischen der A 38 und A 72 auch „Vogtlandautobahn“ (Leipzig – Chemnitz – Hof) realisiert. Mit dem Bau des Lückenschlusses der A 143 bis zum Dreieck Halle-Nord (A 14) wird der Doppel-Autobahnring („Mitteldeutsche Schleife“) um die beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) in den kommenden Jahren fertiggestellt. Die A 4 (Aachen – Erfurt – Dresden – Görlitz) durchquert den südlichen Teil des Altenburger Landes. Südlich von Sangerhausen zweigt die A 71 (Sangerhausen – Erfurt – Schweinfurt) ab (vgl. Abbildung 6). Des Weiteren gibt es zahlreiche Bundesstraßen in der Region. ICE-Haltepunkte gibt es in Leipzig, Halle (Saale) und Bitterfeld. Einzelne Züge halten auch in Naumburg und Weißenfels (Burgenlandkreis). In der Region verkehren verschiedene Regionalbahnen. Darüber hinaus bedient die S-Bahn Mitteldeutschland als größtes S-Bahnnetz Deutschlands zahlreiche Bahnhöfe in der IRMD.

## Wirtschaftsstruktur

Mit der deutschen Wiedervereinigung kam es, wie auch im Rest der ehemaligen DDR, zu einem extremen Einbruch der Industrieproduktion in der IRMD und einem anschließenden tiefgreifenden Strukturwandel. Die IRMD – und dabei insbesondere der engere Ballungsraum im Bereich der beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig – hat sich seitdem sehr dynamisch entwickelt. In der Vergangenheit erfolgten mit Porsche, BMW, Siemens und DHL mehrere große Industrieansiedlungen. Die Region konnte sich nun auch als Standort für die Automobilwirtschaft etablieren. Traditionell ist die chemische Industrie stark in der Region vertreten. Die wichtigsten Standorte sind Bitterfeld-Wolfen, Leuna, Schkopau/Böhlen und Zeitz.

Auch wenn der Bergbau und damit verbundene Tätigkeiten bereits in den vergangenen Jahren einen immensen Strukturwandel im Mitteldeutschen Braunkohlerevier durchlebt haben, spielt die Montanindustrie noch immer eine zentrale Rolle in der Wirtschaftsstruktur. Mit dem Bereich Bergbau, Energieversorgung und nachgelagerten Branchen (z. B. Tagebauausrüstung, Montanwachproduktion) sind aktuell noch rund 7.200 Arbeitsplätze<sup>1</sup> und ein nicht unerheblicher Teil der Wertschöpfung in der IRMD verbunden. Gleichzeitig stellt die Braunkohlenutzung neben der Stromversorgung auch die (Prozess-)Wärmeversorgung vieler Industriebetriebe und Kommunen in der Region sicher.

Innerhalb der IRMD gibt es aktuell noch mehrere räumliche Schwerpunkte der Montanindustrie. Die MIBRAG (Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) mit Sitz in Zeitz betreibt die Tagebaue Profen (Burgenlandkreis) und Vereinigtes Schleenhain (Landkreis Leipzig). Hinzu kommen eigene Kraftwerke der MIBRAG-Gruppe in Wähltitz und Deuben (Burgenlandkreis). Das Kraftwerk Lippendorf (Landkreis Leipzig) wird von der LEAG (Lausitz Energie Bergbau AG) und das Kraftwerk Schkopau (Saalekreis) von einem Konsortium betrieben (vgl. Abbildung 7). Im Landkreis Mansfeld-Südharz gibt es zudem den Tagebau Amsdorf, der von der ROMONTA GmbH betrieben wird. Die teerreiche Braunkohle wird für die Herstellung von Montanwachs genutzt. Die ROMONTA GmbH produziert in Amsdorf einen Großteil des weltweiten Bedarfs.

Dank der zentralen Lage innerhalb Deutschlands bzw. Europas und der guten Verkehrsanbindung konnte sich die Region Leipzig/Halle als Logistikstandort etablieren. Der Flughafen Leipzig/Halle ist der zweitwichtigste Standort für Luftfracht in Deutschland und seit dem Jahr 2008 das europäische Luftdrehkreuz der Post-Frachttochter DHL. Im Umfeld des Flughafens Leipzig/Halle und des Schkeuditzer Kreuzes (A 9/A 14) haben sich zahlreiche Logistikunternehmen angesiedelt, u. a. Amazon, DB Schenker und ProLogis. Ein zweiter wichtiger Logistikstandort ist der Star Park im Osten der Stadt Halle (Saale).

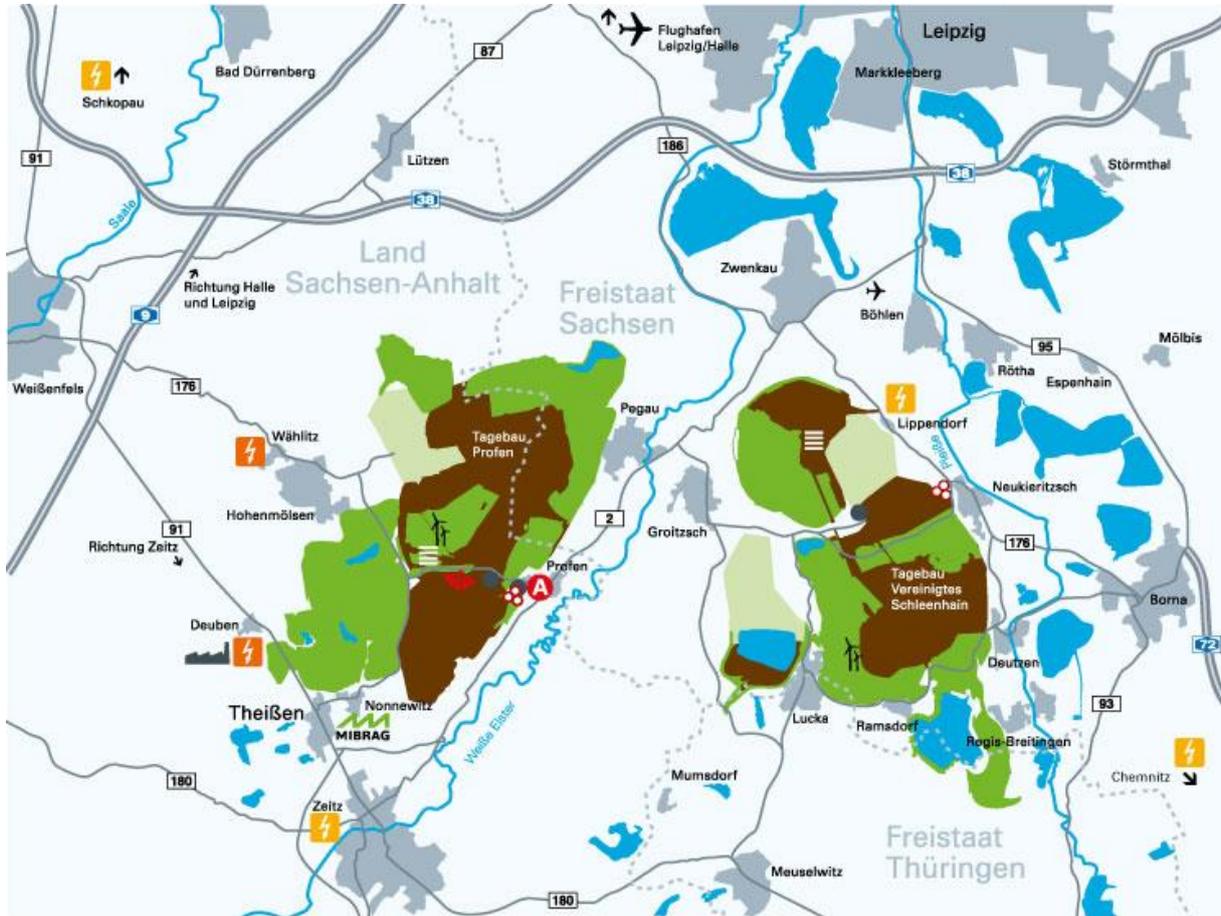
Weitere wirtschaftliche Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung, in der Landwirtschaft und Nahrungsmittelindustrie. Die beiden Oberzentren sind wichtige Standorte für wissensintensive Dienstleistungsunternehmen (z. B. IT). Die Stadt Leipzig ist zudem einer der wichtigen Messestandorte in Deutschland. In der Region gibt es mit der Universität Leipzig, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

---

<sup>1</sup> Vgl. IAB (2019): Kurzstudie zur Beschäftigungsstruktur im Mitteldeutschen Revier.

und mehreren Hochschulen ein vielfältiges Bildungsangebot, das durch zahlreiche Forschungseinrichtungen ergänzt wird. Das Gesundheitswesen und der Tourismus spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

ABBILDUNG 7: MITTELDEUTSCHES BRAUNKOHLEREVIER (AUSSCHNITT)\*



\* STAND: MAI 2019. QUELLE: MIBRAG – MITTELDEUTSCHE BRAUNKOHLERGESELLSCHAFT MBH.

### Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen

Aufgrund des bundesweit anstehenden Ausstiegs aus der Kohleverstromung steht die Region des Mitteldeutschen Braunkohlereviers derzeit vor einem umfassenden Strukturwandelprozess. Um diesen nachhaltig zu gestalten, haben sich die betroffenen Gebietskörperschaften, unterstützt durch den Bund und die betroffenen Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, länderübergreifend als Innovationsregion Mitteldeutsch-

land organisiert. In der Auftaktphase gilt es u. a. lokale und regionale Wertschöpfungspotenziale zu identifizieren, zu bewerten und in der Folge gemeinsam zu nutzen. Im Ergebnis eines Strategieprozesses sollen die Ergebnisse der dazu zu erstellenden Studien in entsprechende Aktionspläne und einen Masterplan einfließen. Hierzu zählt als Grundlage auch die vorliegende Potenzialstudie. Sie beinhaltet die Analyse, Bewertung und Empfehlungen zur Qualifizierung von Gewerbe- und Industrieflächen in der IRMD.

Seit der Wiedervereinigung hat sich, wie oben dargestellt, insbesondere die Kernregion Leipzig/Halle sehr dynamisch entwickelt. Im bundesweiten Vergleich zeigt sich jedoch, gerade vor dem Hintergrund des Ausstiegs aus der Kohleverstromung, noch ein hoher Aufholbedarf in Bezug auf die Wirtschaftskraft. Um die Wirtschaftsregion IRMD fortzuentwickeln und die Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft zu gewährleisten und zu stärken, ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes für weitere Ansiedlungen von Unternehmen und die Unterstützung der Expansion ansässiger Firmen, ein zentraler Bestandteil. Zuletzt ist jedoch zu beobachten, dass das Angebot an größeren und attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen stetig zurückgeht und bei zahlreichen noch verfügbaren Potenzialflächen Restriktionen unterschiedlichster Art eine Entwicklung hemmen.

Bereits seit dem Jahr 2009 kooperieren die Städte Leipzig und Halle (Saale) sowie die Landkreise Leipzig, Nordsachsen und der Saalekreis bei der Planung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen. Die Gebietskörperschaften erhofften sich durch ein besser abgestimmtes Flächenangebot die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu erhöhen und gleichzeitig die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und die kommunalen Haushalte zu entlasten. Hierzu wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, die unter der Leitung der beiden Städte Leipzig und Halle (Saale) in enger Zusammenarbeit mit den beiden berührten Trägern der Regionalplanung wichtige Schritte vorbereitet und die Koordinierung und Steuerung des Gesamtprozesses übernommen hat. Im Laufe der Zusammenarbeit sind bereits inhaltliche und planungsregionsübergreifende Grundlagen zum Thema Industrie- und Gewerbeflächen hervorgegangen, darunter ein Konzept zur Qualifizierung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete aus regionaler Sicht im Jahr 2017, das im Rahmen der Erarbeitung dieser Potenzialstudie berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels wurde die Zusammenarbeit im Jahr 2019 räumlich um die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Mansfeld-Südharz, den Burgenlandkreis und das Altenburger Land erweitert. Ein wichtiges Anliegen ist es, unter Beibehaltung der bisherigen Grundausrichtung der Kooperation auch den teilträumlichen Besonderheiten in der Region integrierend Rechnung zu tragen. Als Plattform fungiert seitdem die aus der Kooperation hervorgegangene Projektgruppe „Industrie- und Gewerbeflächen“ der EMMD. Die Steuerung und Koordinierung wird von der EMMD übernommen.

Im Januar 2020 wurde das Büro Georg Consulting mit der Erarbeitung der Potenzialstudie beauftragt und im Rahmen der Projektarbeit von den regionalen Akteuren aus den Bereichen Wirtschaftsförderung und Kreis- bzw. Stadtentwicklung unterstützt. Die Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen ist, wie oben beschrieben, ein wesentlicher Baustein des Masterplans Strukturwandel, da für einen erfolgreichen und zielorientierten Strukturwandel ein adäquates Flächenportfolio von zentraler Bedeutung ist. Nur wenn für

die Bedarfe von ansiedlungsinteressierter Unternehmen sowie expandierender ansässiger Betriebe attraktive Industrie- und Gewerbeflächen bereitgestellt werden, kann die wirtschaftliche Fortentwicklung der Region erfolgreich bestritten werden. Die vorliegende Potenzialstudie zeigt dahingehend eine fundierte Analyse und Bewertung sowie Handlungsempfehlungen für eine bedarfsgerechte Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD mit dem Zeithorizont 2038 auf.

### **Aufbau der Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen**

Die Potenzialstudie beinhaltet in Kapitel 2 eine Untersuchung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der IRMD in Kapitel 2. Anhand von ausgewählten statistischen Daten wird die Wirtschaftsregion insgesamt und in ihren Teilregionen analysiert. Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region hängt eng mit dem Thema Industrie- und Gewerbeflächen zusammen, weshalb eine solche Analyse eine wichtige Grundlage ist, um Rückschlüsse für die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik herausarbeiten zu können.

Das Kapitel 3 setzt sich mit dem Gewerbeflächenmarkt IRMD auseinander, indem die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in einem Zeitraum von zehn Jahren analysiert werden. Darüber hinaus werden übergeordnete sozioökonomische Trends, Trends der Gewerbeflächennachfrage sowie Nutzergruppen von Industrie- und Gewerbeflächen und ihre Standortanforderungen erläutert.

Im Kapitel 4 werden die Ergebnisse der Flächenerhebung dargelegt und verschiedenste Aspekte der erfassten Flächenkulisse in der IRMD und ihren Teilregionen erläutert. In Kapitel 5 erfolgt dann die Erläuterung des Orientierungsrahmens für den zukünftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen – unter Berücksichtigung der Impulsgebung für den Strukturwandel – bis zum Jahr 2038. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich zwischen dem erfassten Flächenangebot und dem ermittelten Flächenbedarf. In Kapitel 6 werden umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen für die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpolitik vor dem Hintergrund des Strukturwandels aufgezeigt.

**Hinweis:** Detaillierte Daten zur Beschäftigtenstruktur und -entwicklung auf Kreis- und Kommunalebene befinden sich in den Regionalprofilen, die den jeweiligen Mitgliedern der Projektgruppe Industrie- und Gewerbeflächen vorliegen.

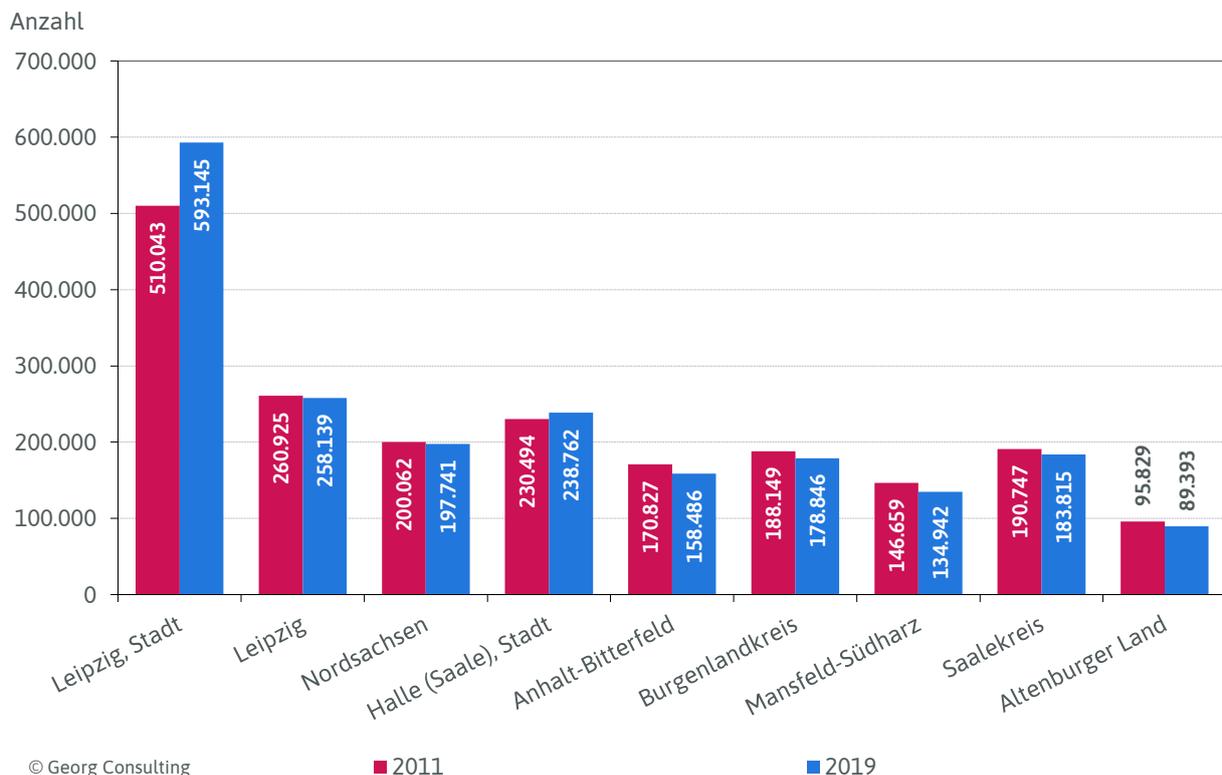
## 2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 2.1 Demografie

Die IRMD zählte am 31.12.2019 insgesamt 2.033.269 Einwohner. Seit dem Zensus im Jahr 2011 hat sich die Einwohnerzahl um 39.534 erhöht, was einem Zuwachs von 2,0 Prozent entspricht. Auf Kreisebene lassen sich innerhalb der IRMD zwei wesentliche Trends für diesen Zeitraum beobachten: Während es in den beiden Oberzentren einen Einwohnerzuwachs aufgrund von Zuwanderung gab, nahm die Einwohnerzahl in den Landkreisen im Vergleich zum Jahr 2011 ab. In der Stadt Leipzig fiel der Zuwachs mit 83.102 zusätzlichen Einwohner bzw. 16,3 Prozent überdurchschnittlich hoch aus. Die Stadt Halle (Saale) verzeichnete einen Zuwachs um 8.268 Einwohner bzw. 3,6 Prozent.

In den Landkreisen verringerte sich die Einwohnerzahl um insgesamt 51.836 bzw. 4,1 Prozent. Der Rückgang fällt dabei in den Landkreisen Leipzig (-1,1 %) und Nordsachsen (-1,2 %) am geringsten aus. Es folgen der Saalekreis (-3,6 %) und Burgenlandkreis (-4,9 %). Die deutlichsten Rückgänge verzeichneten die Landkreise Mansfeld-Südharz (-8,0 %), Anhalt-Bitterfeld (-7,2 %) und das Altenburger Land (-6,7 %) (vgl. Abbildung 8). Zum Vergleich: Auf Landesebene verzeichnete Sachsen (+0,4 %) einen leichten Einwohnerzuwachs; in Sachsen-Anhalt (-3,6 %) und Thüringen (-2,2 %) nahm die Zahl der Einwohner ab. Bundesweit wurde hingegen ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnet (+3,5 %).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2019\*

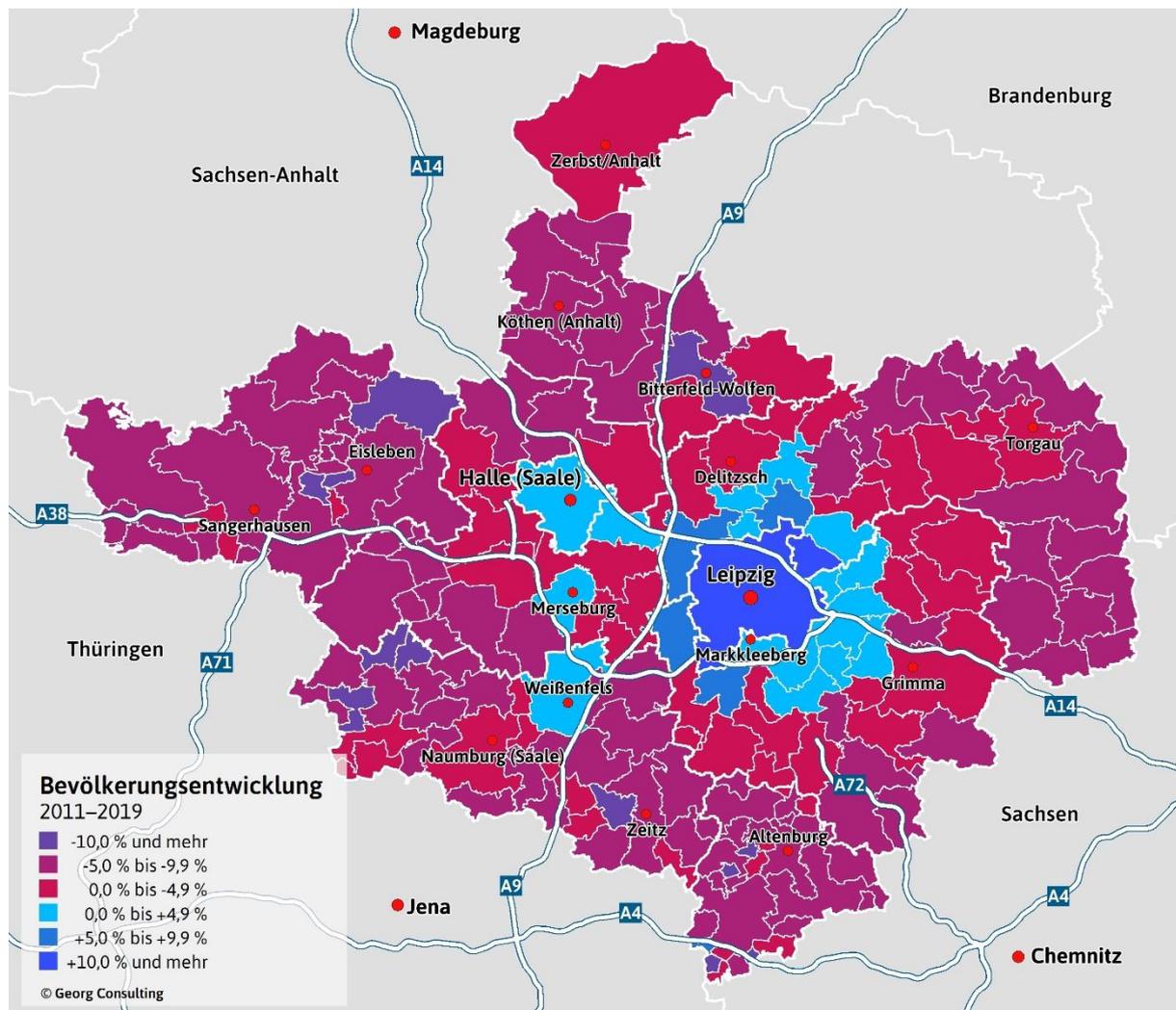


\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die demografischen Trends zeigen sich noch stärker auf kommunaler Ebene. Es gibt einen generellen Zusammenhang zur Entfernung zu den beiden Oberzentren. Kommunen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung befinden sich schwerpunktmäßig im Ballungsraum Leipzig/Halle. Neben der Stadt Leipzig (+16,3 %) gab es die stärksten Bevölkerungsgewinne in Umlandkommunen in den Landkreisen Leipzig (Taucha +11,3 %, Markranstädt +7,0 %, Zwenkau +5,8 %, Markkleeberg +4,2 %, Naunhof +4,0 %) und Nordsachsen (Krostitz +8,4 %, Schkeuditz +8,0 %).

Außerhalb des Ballungsraums verzeichneten lediglich die Stadt Weißenfels (Burgenlandkreis) und die Gemeinde Posterstein (Altenburger Land) an der A 4 einen Einwohnerzuwachs. Von den insgesamt 177 Kommunen in der IRMD gab es in „nur“ 23 Kommunen einen Bevölkerungszuwachs. In den übrigen 154 Kommunen ging die Zahl der Einwohner demnach zurück (vgl. Abbildung 9). Die Spannweite der Entwicklung lag im Betrachtungszeitraum zwischen +16,3 und -19,0 Prozent.

ABBILDUNG 9: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2019



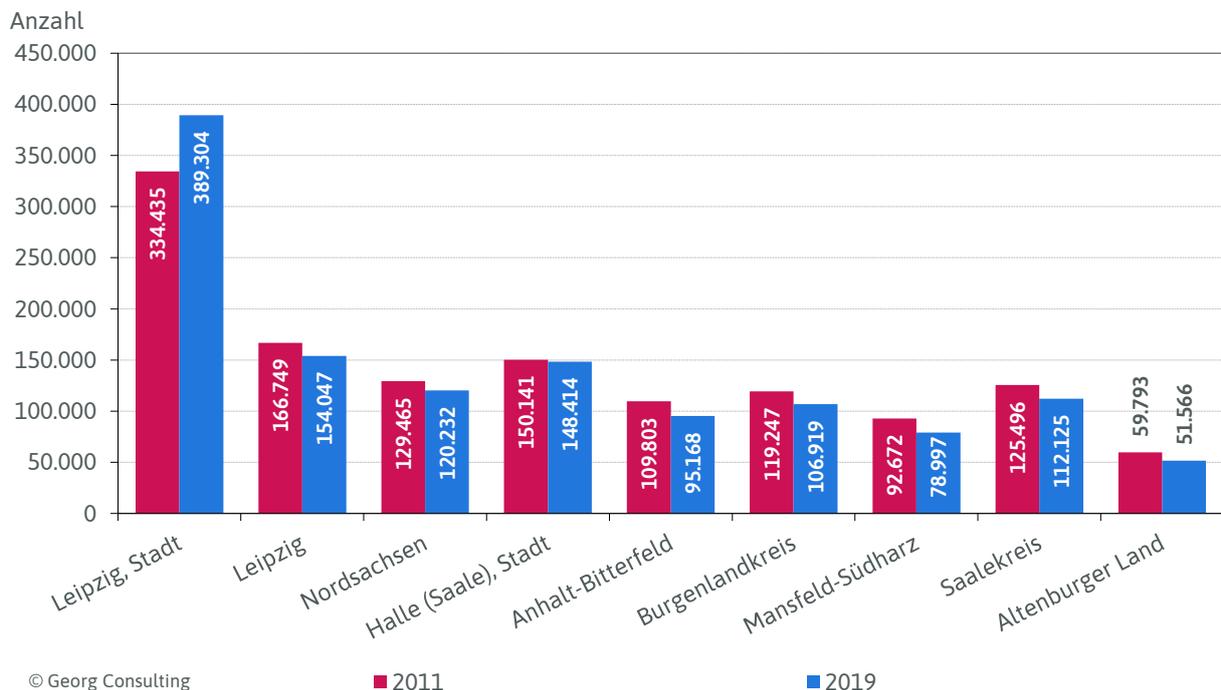
\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Seit dem Zensus 2011 hat sich die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis 64 Jahre), trotz des allgemeinen Bevölkerungszuwachses in der IRMD, um 2,4 Prozent auf zuletzt 1.256.772 Einwohner verringert. Dies entspricht einem absoluten Rückgang um 31.029 Personen. Bundesweit stieg die Zahl der erwerbsfähigen Personen hingegen leicht an (+1,4 %). Auf Ebene der Städte und Landkreise stieg die Zahl der 15- bis 64-Jährigen lediglich in Leipzig an, was auf die verstärkte Zuwanderung zurückzuführen ist. Die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter erhöhte sich dort im Betrachtungszeitraum um 54.869 bzw. 16,4 Prozent.

Damit konnten die teilweise sehr deutlichen Rückgänge in den Landkreisen in Bezug auf die gesamte IRMD abgemildert werden. Die deutlichsten Rückgänge verzeichneten die Landkreise Mansfeld-Südharz (-14,8 %), Altenburger Land (-13,8 %) und Anhalt-Bitterfeld (-13,3 %). Geringere Rückgänge gab es im Saalekreis (-10,7 %) und Burgenlandkreis (-10,3 %) sowie in den Landkreisen Leipzig (-7,6 %) und Nordsachsen (-7,1 %). In der Stadt Halle (Saale) gab es eine tendenziell stabile Entwicklung (-1,2 %). In Teilbereichen der IRMD zeigt sich also eine deutliche Verringerung der für den Arbeitsmarkt relevanten Altersgruppen (vgl. Abbildung 10). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (bis 15 Jahre) sowie der Älteren (65+) erhöhte sich in der IRMD hingegen deutlich (+16,8 % bzw. +6,8 %).

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IM ERWERBSFÄHIGEN ALTER 2011-2019\*

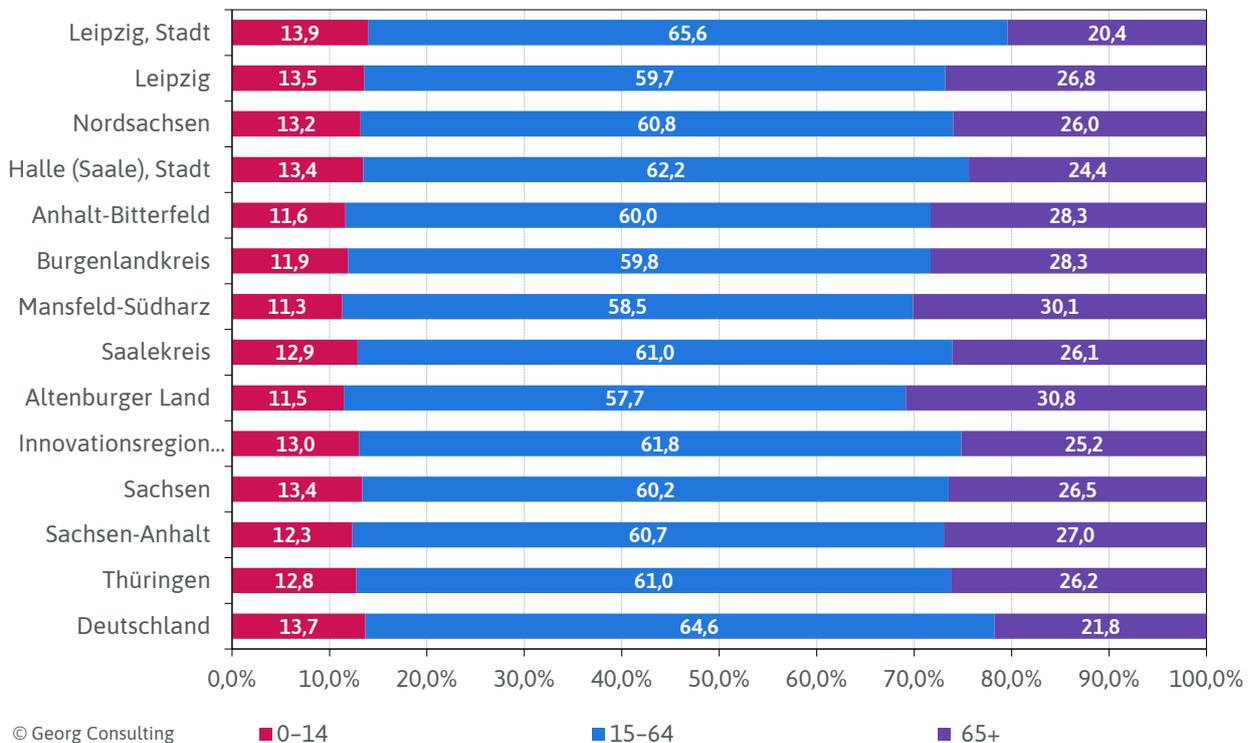


\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung lag im Jahr 2019 in der IRMD mit 61,8 Prozent 2,7 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch über den Vergleichswerten der drei Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Auf Ebene der Städte und Landkreise lag der Anteil lediglich in der Stadt Leipzig mit 65,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt und in der Stadt Halle (Saale) über dem Vergleichswert der drei Bundesländer.

Etwa jeder vierte Einwohner in der Region zählt zur älteren Bevölkerung (65+). Ihr Anteil fiel auf Kreisebene sehr unterschiedlich aus: In Leipzig lag ihr Anteil bei 20,4 Prozent, im Altenburger Land bei 30,8 Prozent. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen fiel in der Stadt Leipzig entsprechend höher aus als in den Landkreisen (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN 2019\*



\* STICHTAG: 31.12. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## 2.2 Arbeitsmarkt

Die Entwicklung des deutschen Arbeitsmarktes wurde in den vergangenen Jahren durch zwei wesentliche Trends beeinflusst, die sich in den Teilregionen der IRMD in unterschiedlicher Intensität dargestellt haben. Zum einen gab es aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung einen deutlichen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen – und darunter besonders der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – sowie einen deutlichen Rückgang der Zahl der Arbeitslosen.

Zum anderen beeinflusst die demografische Entwicklung das Arbeitskräfteangebot und damit den Arbeitsmarkt. Bundesweit zeigt sich eine zunehmende Alterung der Gesellschaft, die auf eine über mittlerweile Jahrzehnte lang niedrige Geburtenrate zurückzuführen ist. Es scheiden mehr Menschen aus dem Arbeitsmarkt aus als junge Menschen nachrücken. Zuletzt konnte dieser Rückgang aber durch eine erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere in die Ballungsräume, kompensiert werden. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Ballungsräume tendenziell auch von einer Zuwanderung aus den ländlichen geprägten Räumen profitieren. Die Mobilität ist insbesondere bei jüngeren Altersgruppen hoch. Diese Entwicklung zeigt sich insbesondere in der Stadt Leipzig.

## Erwerbspersonen und Erwerbstätige

Zentraler Indikator des Arbeitsmarktes ist die Zahl der Erwerbspersonen, die sich aus der Summe der Erwerbstätigen und Arbeitslosen ergibt – also die Personen, die auf dem Arbeitsmarkt generell zur Verfügung stehen. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst wiederum alle Personen, die in einem Arbeitsverhältnis stehen (z. B. Beschäftigte, Beamte), selbstständig oder als mithelfende Familienangehörige tätig sind. Ein Großteil der Erwerbstätigen entfällt auf die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ihr Anteil an allen Erwerbstätigen liegt je nach Region bei etwa 75 bis 80 Prozent.

Die Erwerbspersonen (Erwerbstätige, Arbeitslose) stellen zusammen mit der „Stillen Reserve“<sup>2</sup> das potenzielle Arbeitskräfteangebot einer Region dar. Letztere Personengruppe umfasst z. B. Frührentner, Menschen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, Personen, die nach einer Erziehungsphase wieder ins Erwerbsleben einsteigen wollen oder Jugendliche, die ihren Berufseinstieg hinauszögern. Die Zahl der Personen, die zur „Stillen Reserve“ zählen, kann jedoch nur geschätzt werden.

Im Jahr 2019 gab es in der IRMD 1.053.389 Erwerbspersonen<sup>3</sup> – bezogen auf den Wohnort. Davon waren wiederum 983.356 Personen erwerbstätig und 70.033 Personen arbeitslos. Mit dem Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (-2,4 %) ging in den vergangenen Jahren auch ein leichter Rückgang der Erwerbspersonen einher (-1,0 %), was absolut 10.234 weniger Erwerbspersonen entspricht. Es sind also weniger Menschen auf dem Arbeitsmarkt gemeldet bzw. aktiv.

Auf Kreisebene ist im Betrachtungszeitraum ein immenser Anstieg der Erwerbspersonen in der Stadt Leipzig (+22,1 %) zu beobachten. In der Stadt Halle (Saale) stieg die Zahl der Erwerbspersonen ebenfalls an (+2,9 %). Ähnlich zur demografischen Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung ging die Zahl der Erwerbspersonen in den Landkreisen zurück – am deutlichsten in Anhalt-Bitterfeld (-14,9 %), Mansfeld-Südharz (-14,3 %) und Altenburger Land (-14,0 %). Es folgen der Burgenlandkreis (-9,1 %), der Saalekreis (-8,9 %) sowie die Landkreise Nordsachsen (-7,7 %) und Leipzig (-6,3 %) (vgl. Abbildung 12). Zum Vergleich: Während in Sachsen (-2,0 %), Sachsen-Anhalt (-7,9 %) und Thüringen (-6,6 %) ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen war, stieg die Zahl der Erwerbspersonen bundesweit an (+7,5 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen (Beschäftigte, Selbstständige, Beamte etc.) hat sich in der IRMD im Betrachtungszeitraum um 72.392 Personen bzw. 7,9 Prozent auf insgesamt 983.356 Erwerbstätige (gezählt am Wohnort) erhöht, wobei auch hier die Entwicklungen auf Kreisebene stark variieren: Die Stadt Leipzig sticht mit einem Anstieg um 34,8 Prozent deutlich hervor. Zuwächse der Erwerbstätigenzahl gab es darüber hinaus in der Stadt Halle (Saale) (+9,7 %) und im Landkreis Leipzig (+2,1 %). Einen leichten Zuwachs gab es im Burgenlandkreis (+0,3 %) und im Landkreis Nordsachsen (+0,1 %).

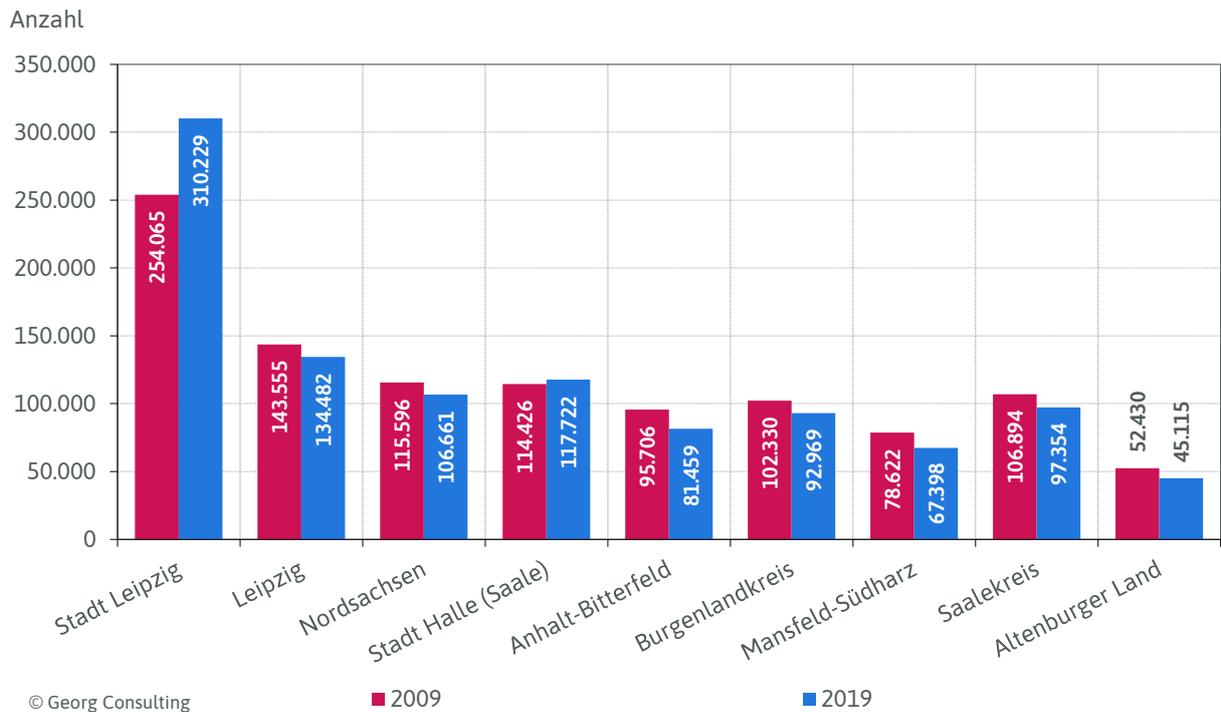
---

<sup>2</sup> Die Agentur für Arbeit zählt zur „Stillen Reserve“ Personen, die beschäftigungslos sowie verfügbar sind und Arbeit suchen, ohne als Arbeitslose registriert zu sein sowie Personen, die die Arbeitsuche entmutigt aufgegeben haben, aber bei guter Arbeitsmarktlage Arbeitsplätze nachfragen würden. Des Weiteren gehören dazu Personen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und in Warteschleifen des Bildungs- und Ausbildungssystems sowie Personen, die aus Arbeitsmarktgründen vorzeitig aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2019).

<sup>3</sup> Eigene Berechnung auf Grundlage der Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

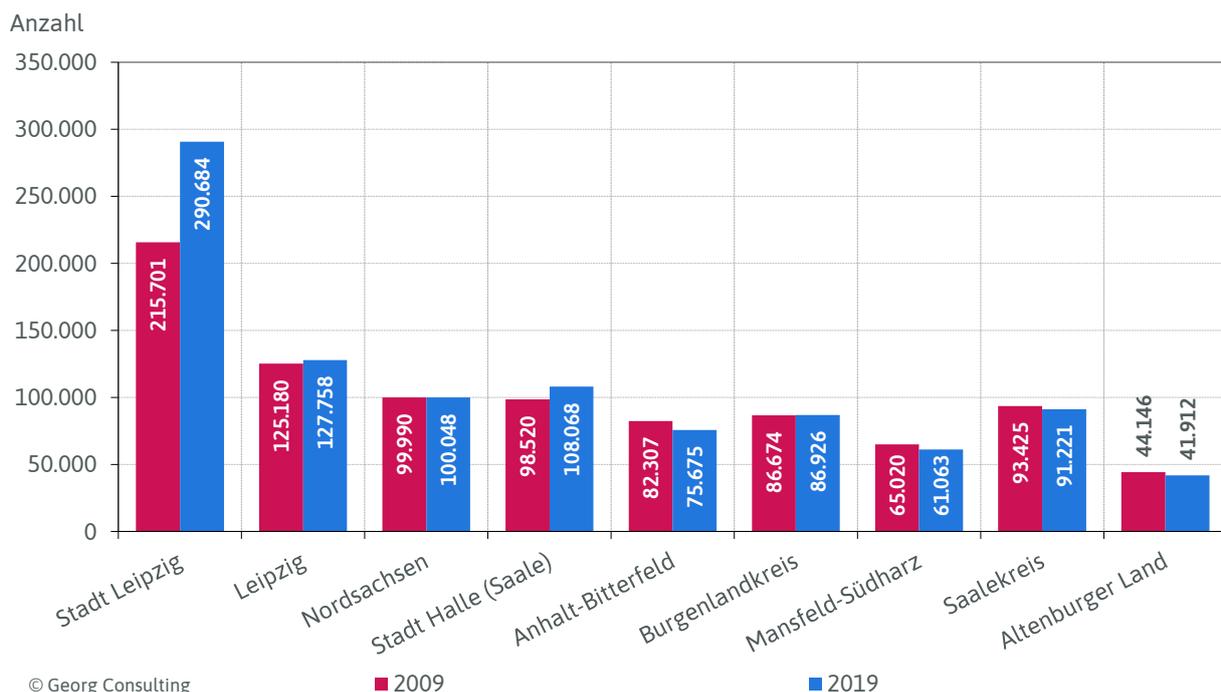
Im Saalekreis (-2,4 %), Altenburger Land (-5,1 %) sowie in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (-6,1 %) und Anhalt-Bitterfeld (-8,1 %) ging die Zahl der Erwerbstätigen, u. a. aufgrund der demografischen Entwicklung, zurück (vgl. Abbildung 13). In Sachsen (+6,3 %) stieg die Erwerbstätigkeit ebenfalls an, in Sachsen-Anhalt (-1,0 %) und Thüringen (-0,2 %) gab es einen leichten Rückgang. Bundesweit erhöhte sich die Erwerbstätigkeit um 11,2 %.

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN AM WOHNORT 2009–2019\*



\* JAHRESDURCHSCHNITT, EIGENE BERECHNUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN AM WOHNORT 2009–2019\*



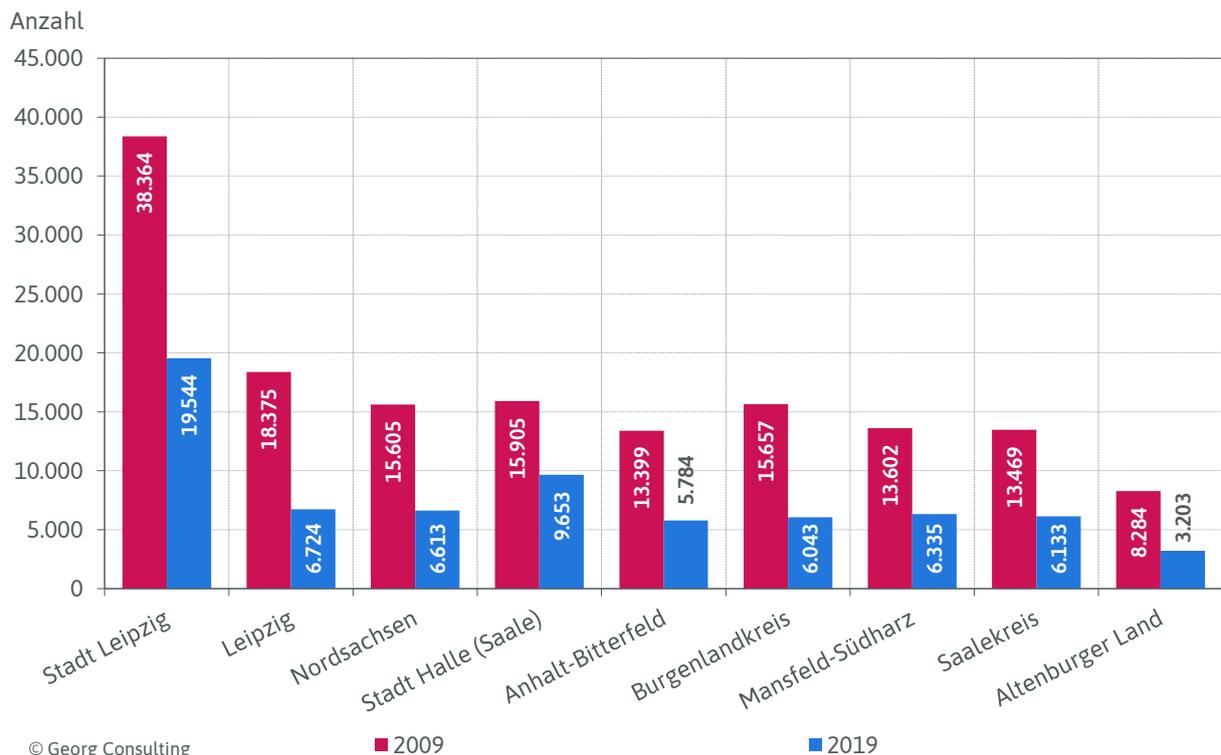
\* JAHRESDURCHSCHNITT, EIGENE BERECHNUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Arbeitslosigkeit

Gleichzeitig hat sich die Arbeitslosigkeit in der IRMD in den letzten zehn Jahren deutlich auf insgesamt 70.033 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt 2019 verringert. Der Bestand an Arbeitslosen ist um etwas mehr als die Hälfte bzw. 82.626 Personen zurückgegangen (-54,1 %). Unter Berücksichtigung der teilweise nur geringen Zuwächse der Erwerbstätigen bzw. sogar rückläufigen Zahlen, lässt sich daraus schließen, dass der Rückgang der Arbeitslosigkeit nicht unbedingt oder allein durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu begründen ist. Vielmehr spielen hier auch demografische Faktoren hinein.

Die stärksten Rückgänge gab es im Landkreis Leipzig (-63,4 %), Burgenlandkreis (-61,4 %) und Altenburger Land (-61,3 %). Danach folgen die Landkreise Nordsachsen (-57,6 %), Anhalt-Bitterfeld (-56,8 %), Saalekreis (-54,5 %) und Mansfeld-Südharz (-53,4 %). Die geringsten Rückgänge verzeichneten die beiden kreisfreien Städte Leipzig (-49,1 %) und Halle (Saale) (-39,3 %) (vgl. Abbildung 14). In den Bundesländern Sachsen (-58,2 %), Sachsen-Anhalt (-51,9 %) und Thüringen (-56,6 %) gab es ähnlich starke Rückgänge wie in der IRMD. Bundesweit fiel der Rückgang mit 33,6 Prozent deutlich geringer aus, was auch mit einer insgesamt günstigeren demografischen Entwicklung in der erwerbsfähigen Bevölkerung zu begründen ist.

ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ARBEITSLSEN AM WOHNORT 2009–2019\*

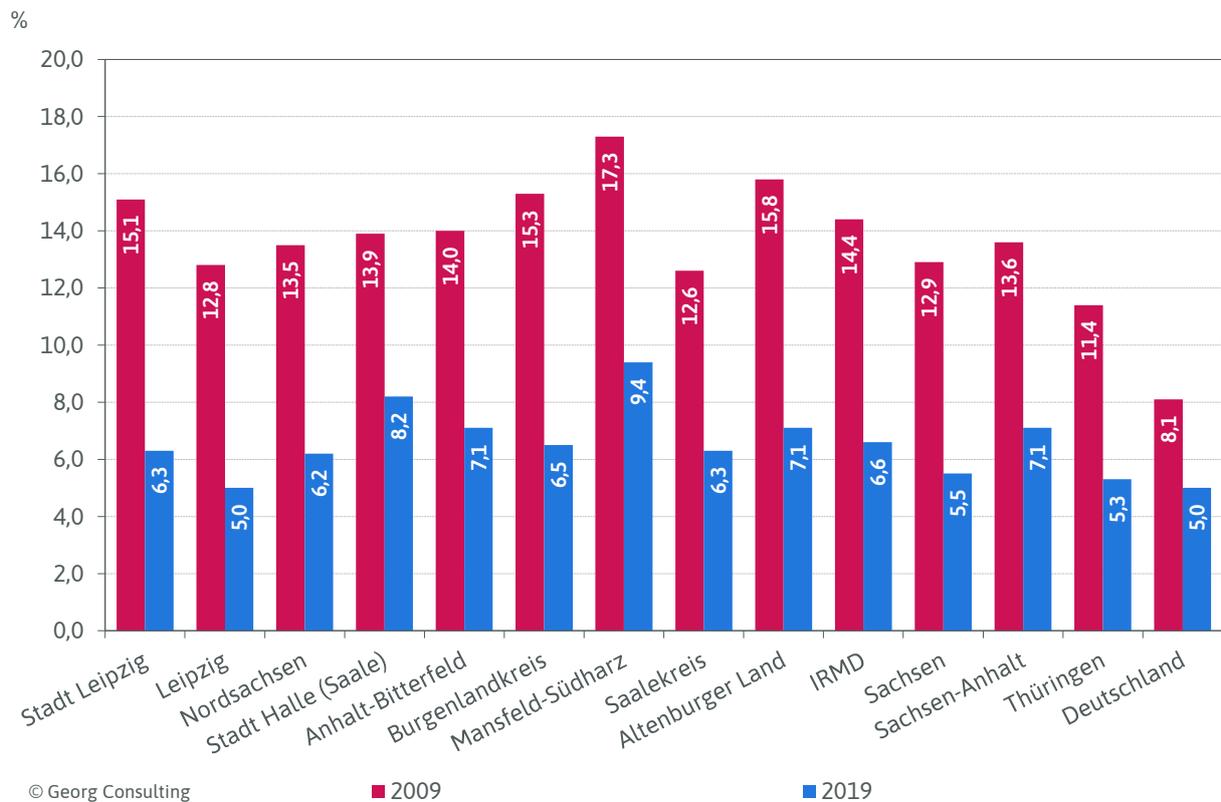


\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Zuge dessen sank auch die Arbeitslosenquote in allen Betrachtungsräumen deutlich. Für die gesamte Region verringerte sich die Arbeitslosenquote von 14,4 Prozent im Jahr 2009 auf nur noch 6,6 Prozent im Jahr 2019. Der Abstand zum bundesweiten Vergleichswert ist damit von 6,3 auf 1,6 Prozentpunkte geschrumpft. In der Stadt Leipzig, im Burgenlandkreis sowie im Altenburger Land ging die Quote mit 8,8 bzw. 8,7 Prozentpunkten

am stärksten zurück. Im Landkreis Leipzig lag die Arbeitslosenquote zuletzt im Bundesdurchschnitt. In Bezug zu den jeweiligen Bundesländern lag der Wert für den Landkreis Leipzig unter dem Landesdurchschnitt, in der Stadt Leipzig und Nordsachsen darüber. Innerhalb Sachsen-Anhalts lag die Arbeitslosenquote im Burgenlandkreis und im Saalekreis unter dem Landesdurchschnitt. Die höchsten Arbeitslosenquoten wurde zuletzt im Landkreis Mansfeld-Südharz und in der Stadt Halle (Saale) verzeichnet (vgl. Abbildung 15). Die Analyse zur Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen bzw. Erwerbstätigen und Arbeitslosen verdeutlicht, dass sich die Arbeitskräfteverfügbarkeit in der IRMD insgesamt deutlich verringert hat.

ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2009–2019\*



\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

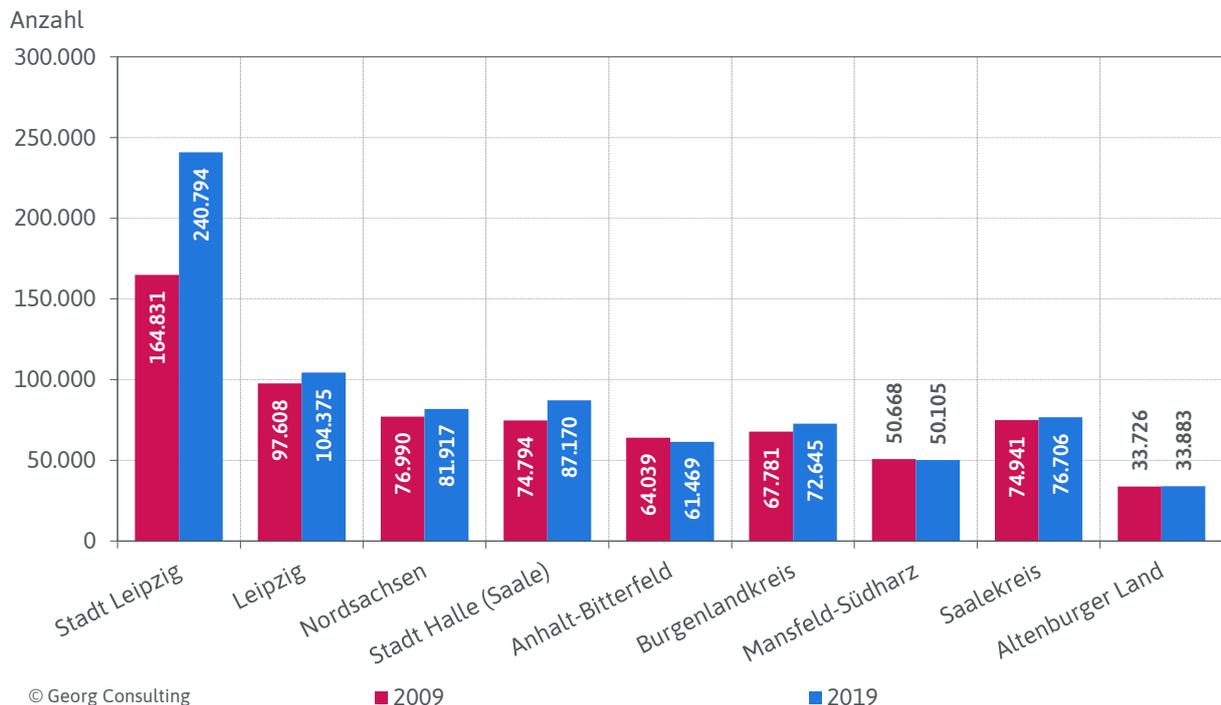
## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Ein Großteil der Erwerbstätigen befindet sich in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis. In der IRMD traf dies zuletzt auf 82,3 Prozent aller Erwerbstätigen zu. In den drei Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen lag der Anteil auf einem ähnlichen Niveau, bundesweit waren es mit 77,0 Prozent etwas weniger. Die Beschäftigung ist seit dem Jahr 2009 in der IRMD stärker angestiegen, als die Erwerbstätigkeit. Zuletzt gab es 809.604 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort und damit 103.686 Beschäftigte mehr als im Jahr 2009 (+14,7 %). Der Anteil der Beschäftigten an allen Erwerbstätigen ist also angestiegen.

Bundesweit fiel der Anstieg mit 20,7 Prozent deutlich höher aus. In den drei Bundesländern Sachsen (+12,5 %), Sachsen-Anhalt (+4,0 %) und Thüringen (+5,2 %) wurden hingegen

geringere Zuwächse als in der IRMD verzeichnet. Innerhalb der IRMD wird die Entwicklung maßgeblich durch die überdurchschnittlich dynamische Entwicklung in den beiden Oberzentren Leipzig (+46,1 %) und Halle (Saale) (+16,5 %) getragen. In den Landkreisen wurden in den meisten Fällen einstellige Zuwächse erzielt, die im Burgenlandkreis (+7,2 %) über dem landesweiten Vergleichswert lagen. Es folgen die beiden sächsischen Landkreise Leipzig (+6,9 %) und Nordsachsen (+6,4 %). Leichte Zuwächse gab es im Saalekreis (+2,4 %) und im Altenburger Land (+0,5 %). In den Landkreisen Mansfeld-Südharz (-1,1 %) und Anhalt-Bitterfeld (-4,0 %) ging die Zahl der Beschäftigten am Wohnort sogar zurück (vgl. Abbildung 16).

ABBILDUNG 16: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM WOHNORT 2009-2019\*

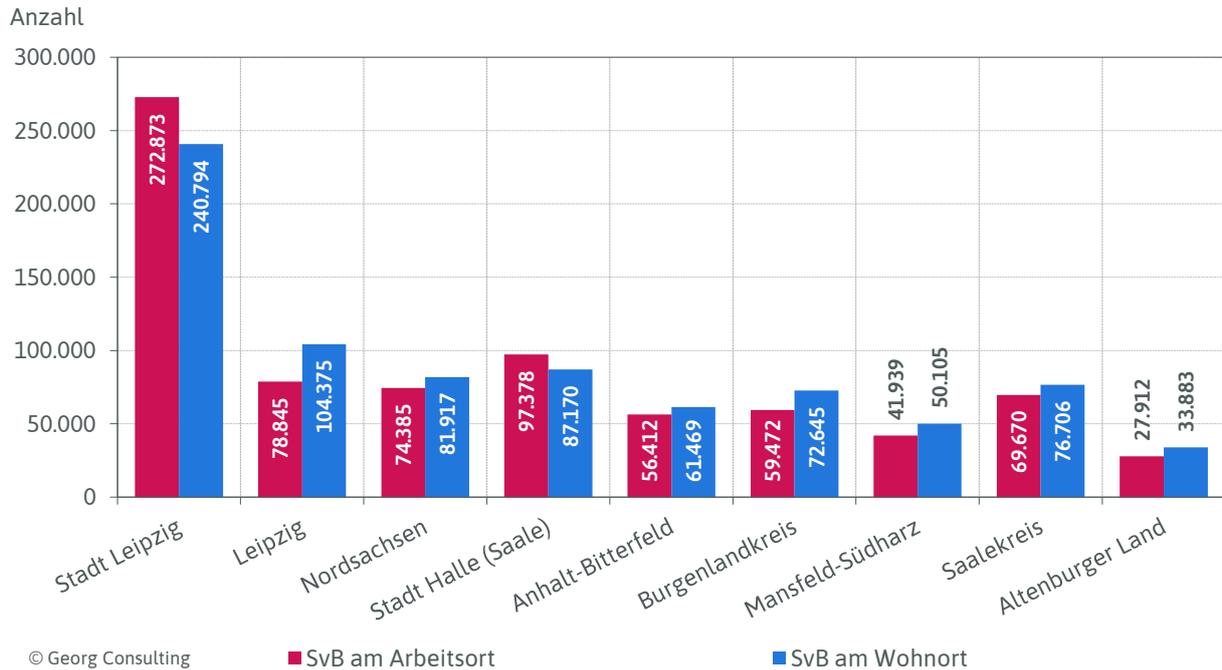


\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Bundesagentur für Arbeit erfasst Daten zur Beschäftigung sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort. Letzteres bezieht sich auf den Sitz des Unternehmens, wo der Beschäftigte gemeldet ist. Die Stadt Leipzig weist deutlich mehr Beschäftigte am Arbeits- als am Wohnort auf. Das heißt, zahlreiche Beschäftigte pendeln in die Stadt ein. Gleiches gilt auch für die Stadt Halle (Saale). In den Landkreisen gibt es insgesamt mehr Beschäftigte am Wohn- als am Arbeitsort, wenngleich auch dort einige Städte, die eine wichtige Rolle als regionale Arbeitszentren spiegeln, einen Pendlerüberschuss (mehr Ein- als Auspendler) aufweisen (vgl. Abbildung 17).

Die IRMD zählte am 30. Juni 2019 insgesamt 778.886 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort – also etwas weniger als am Wohnort. Seit dem Jahr 2009 sind in der IRMD insgesamt 107.634 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, was einem Zuwachs von 16,0 Prozent entspricht. Die Unternehmen in der IRMD haben damit im prozentualen Vergleich weniger zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, als es im Bundesdurchschnitt der Fall war (+21,0 %). In den drei Bundesländern Sachsen (+15,4 %), Sachsen-Anhalt (+6,0 %) und Thüringen (+9,6 %) fiel das Wachstum jedoch geringer als in der IRMD aus.

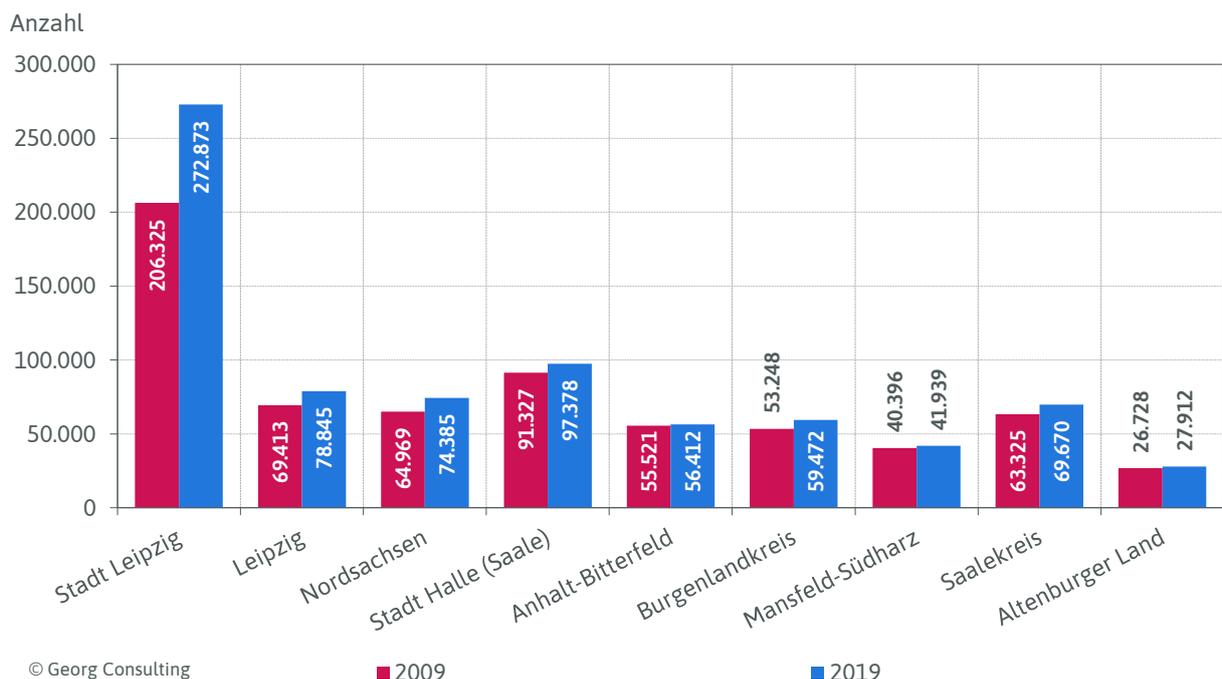
ABBILDUNG 17: VERHÄLTNIS VON BESCHÄFTIGTEN (SVB) AM ARBEITS- UND WOHNORT 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die stärksten Zuwächse gab es im sächsischen Teil der IRMD. In der Stadt Leipzig erhöhte sich die Zahl der Arbeitsplätze innerhalb von zehn Jahren um knapp ein Drittel (+32,3 %). Es folgen die beiden Landkreise Nordsachsen (+14,5 %) und Leipzig (+13,6 %). Zweistellige Zuwächse gab es im Burgenlandkreis (+11,7 %) und im Saalekreis (+10,0 %), einstellige Zuwächse in der Stadt Halle (Saale) (+6,6 %), im Altenburger Land (+4,4 %) und in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (+3,8 %) und Anhalt-Bitterfeld (+1,6 %) (vgl. Abbildung 18).

ABBILDUNG 18: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM ARBEITSORT 2009-2019\*

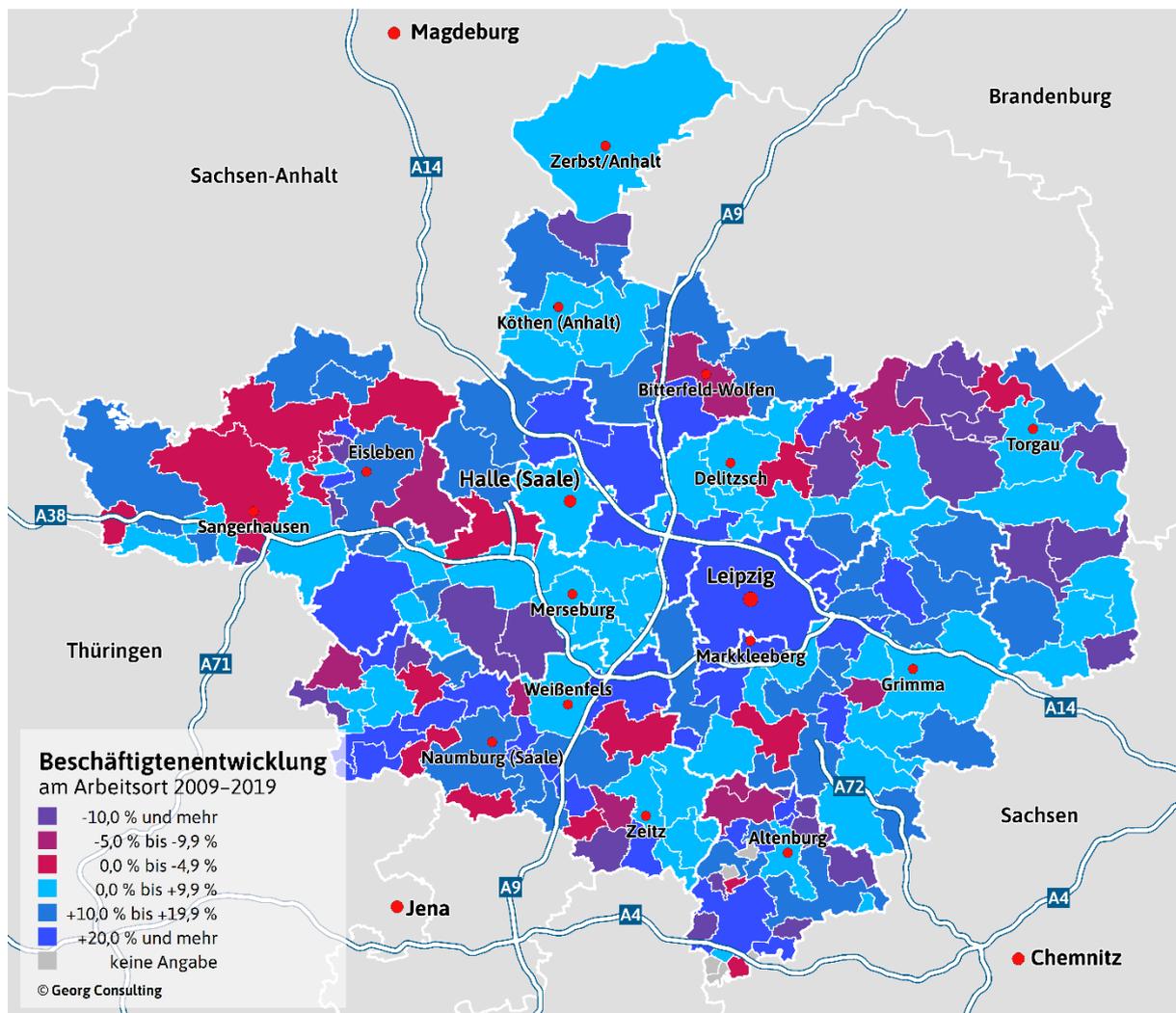


\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Auf kommunaler Ebene zeigen sich sehr unterschiedliche Beschäftigungsdynamiken. Insgesamt verzeichneten 118 Kommunen eine positive Beschäftigungsentwicklung und 53 Kommunen eine negative. Für sechs Kommunen lagen aufgrund ihrer geringen Größe keine Daten vor. In kleineren Kommunen lagen die Wachstumsraten, ausgehend von einem geringen Ausgangsniveau, teilweise im dreistelligen Prozentbereich. Im Folgenden werden daher die Kommunen mit den höchsten absoluten Zuwächsen aufgeführt.

Die mit Abstand meisten zusätzlichen Arbeitsplätze wurden in Unternehmen mit Sitz in der Stadt Leipzig geschaffen (+66.548 SvB). In den folgenden Kommunen sind jeweils mehr als 1.000 Arbeitsplätze entstanden: Schkeuditz (Nordsachsen, +6.782 SvB), Halle (Saale) (+6.051 SvB), Landsberg (Saalekreis, +2.437 SvB), Naumburg (Saale) (Burgenlandkreis, +1.726 SvB), Markkleeberg (Landkreis Leipzig, +1.635 SvB), Schmöln (Altenburger Land, +1.320 SvB), Eisleben (Mansfeld-Südharz, +1.178 SvB), Querfurt (Saalekreis, +1.052 SvB) und Kabelsketal (Saalekreis, +1.043 SvB). Die höchsten prozentualen Zuwächse in Kommunen mit mindestens 1.000 Beschäftigten gab es in Schönburg (Burgenlandkreis, +202,7 %), Schkeuditz (Nordsachsen, +59,1 %), Borsdorf (Landkreis Leipzig, +44,3 %), Lützen (Burgenlandkreis, +40,6 %) und Meineweh (Burgenlandkreis, +34,2 %) (vgl. Abbildung 19).

ABBILDUNG 19: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM ARBEITSORT 2009-2019\*

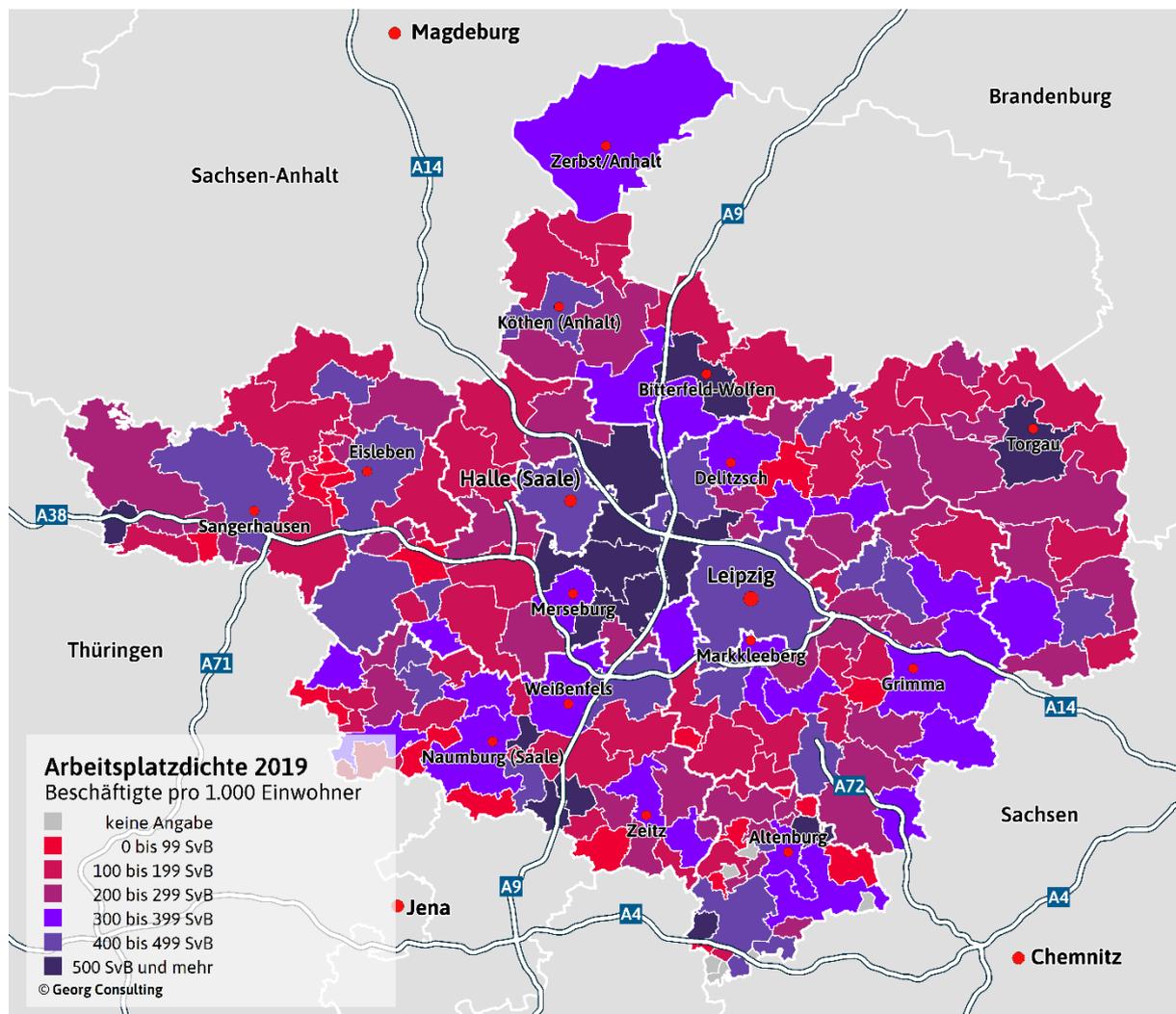


\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Arbeitsplatzdichte

Ein Indikator zur Bemessung der Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort ist die sogenannte Arbeitsplatzdichte. Sie ergibt sich aus der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Die Arbeitsplatzdichte in der IRMD lag im Durchschnitt bei 383 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Im Vergleich hierzu fiel die Arbeitsplatzdichte in Sachsen (397 SvB) und Deutschland (402 SvB) höher aus, in Thüringen (377 SvB) und Sachsen-Anhalt (364 SvB) geringer. Auf Kreisebene lag die Arbeitsplatzdichte in den beiden Oberzentren Leipzig (460 SvB) und Halle (Saale) (408 SvB) über dem Bundesdurchschnitt. In den Landkreisen gab es im Saalekreis (379 SvB), Nordsachsen (376 SvB) und Anhalt-Bitterfeld (356 SvB) die meisten Arbeitsplätze im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Es folgen der Burgenlandkreis (333 SvB), das Altenburger Land (312 SvB) sowie die Landkreise Mansfeld-Südharz (311 SvB) und Leipzig (305 SvB). Auf kommunaler Ebene erzielten Meineweh (Burgenlandkreis, 2.000 SvB), Löbichau (Altenburger Land, 1.238 SvB), Schönburg (Burgenlandkreis, 1.081 SvB), Schkeuditz (Nordsachsen, 997 SvB), Leuna (849 SvB) und Landsberg (Saalekreis, 732 SvB) die höchsten Werte (vgl. Abbildung 20).

ABBILDUNG 20: ARBEITSPLATZDICHTEN (SVB) AM ARBEITSORT PRO 1.000 EINWOHNER 2019\*

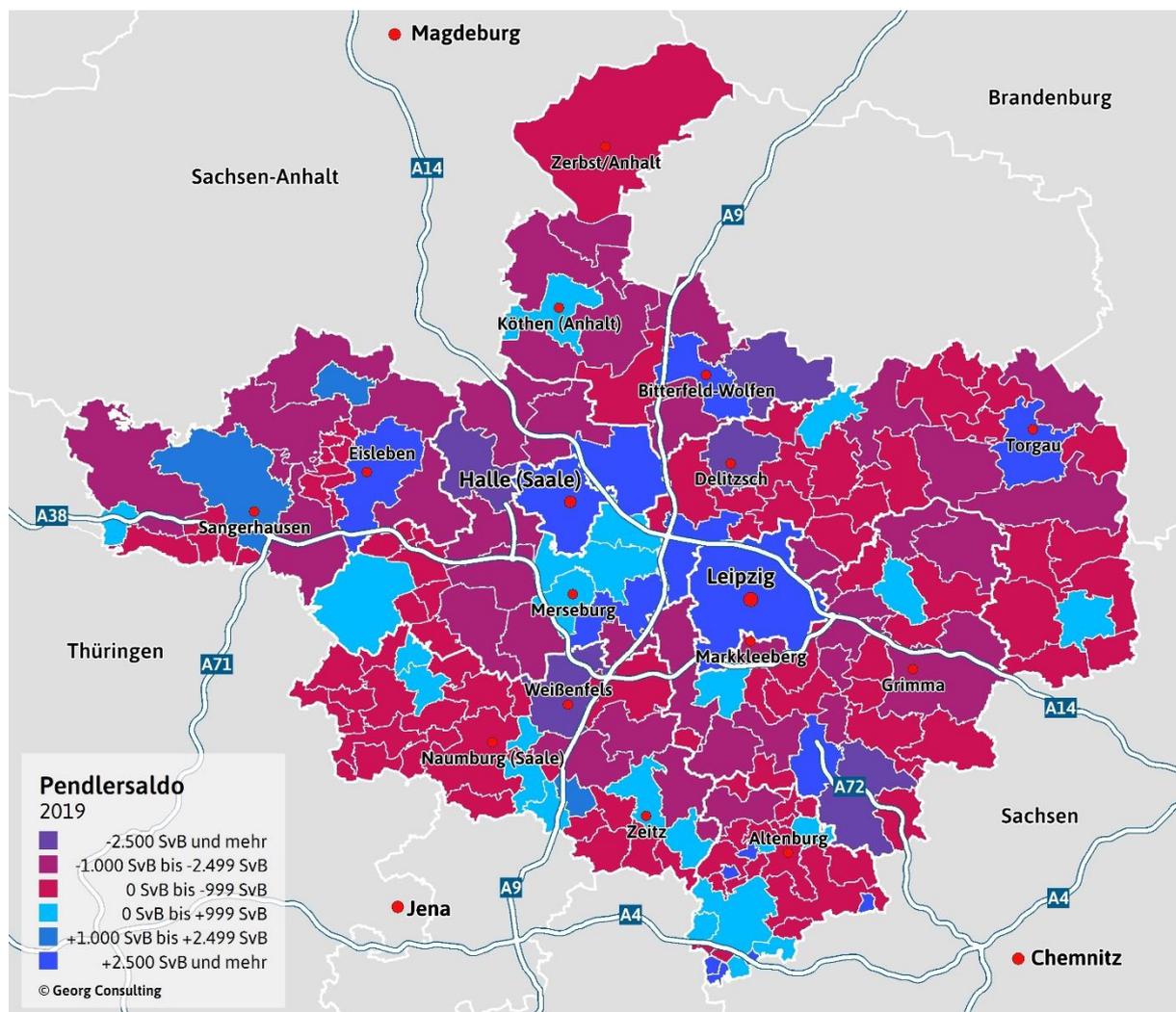


\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Darüber hinaus lässt sich die Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort anhand des Pendlersaldos ermitteln. Der Pendlersaldo ergibt sich aus der Differenz zwischen Einpendlern und Auspendlern. Städte und Gemeinden mit vergleichsweise vielen Unternehmen weisen also in der Regel einen Einpendlerüberschuss auf. In der IRMD gilt dies insbesondere für die beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale). Des Weiteren übernehmen viele Mittelzentren eine wichtige Funktion als Arbeitsort in der jeweiligen Region, wie z. B. Bitterfeld-Wolfen, Eisleben, Köthen (Anhalt) und Torgau. Es zeigt sich jedoch auch, dass einige kleinere Städte und Gemeinden in der IRMD einen Einpendlerüberschuss aufweisen, etwa wenn dort ein oder mehrere größere Unternehmen ansässig sind.

Im Umland der beiden Oberzentren zeigt sich, dass die meisten Kommunen, die räumlich zwischen den beiden Städten liegen, einen Einpendlerüberschuss aufweisen (z. B. Schkeuditz, Landsberg). Im westlichen und nördlichen Umland von Halle (Saale) sowie im nördlichen, östlichen und südlichen Umland der Stadt Leipzig weisen die Kommunen hingegen einen Auspendlerüberschuss auf (vgl. Abbildung 21).

ABBILDUNG 21: PENDLERSALDO – VERHÄLTNIS VON EIN- UND AUSPENDLERN (SVB) 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

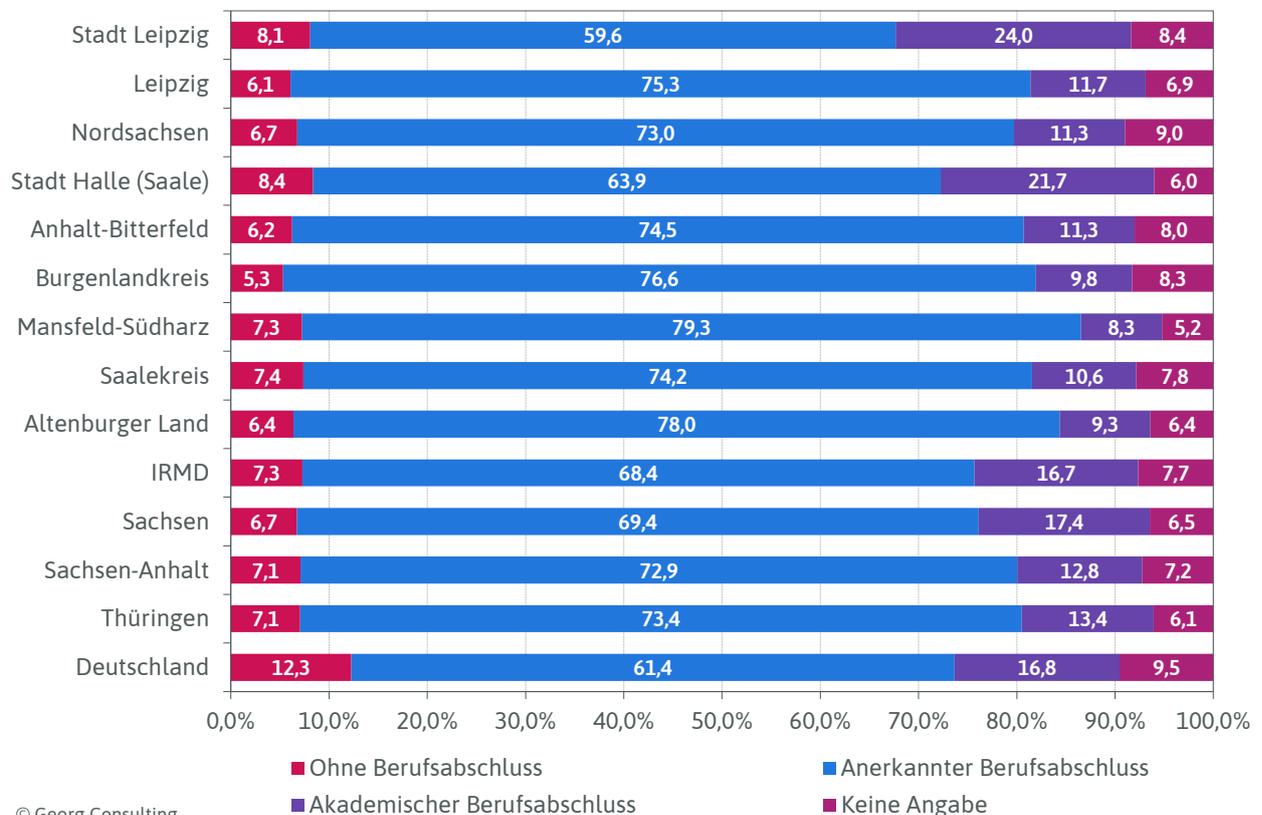
Den höchsten Einpendlerüberschuss verzeichneten im Jahr 2019 die Städte Leipzig (+31.900 SvB), Schkeuditz (+10.300 SvB), Halle (Saale) (+10.002 SvB), Bitterfeld-Wolfen (+5.988 SvB) und Leuna (+5.441 SvB). Es folgen Landsberg (Saalekreis, +3.911 SvB), Borna (Landkreis Leipzig, +2.856 SvB), Eisleben (Mansfeld-Südharz, +2.620 SvB), Torgau (Nordsachsen, +2.561 SvB) und Sangerhausen (Mansfeld-Südharz, +1.818 SvB) (vgl. Abbildung 21).

### Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Hinsichtlich der beruflichen Qualifikation der Beschäftigten in den ansässigen Unternehmen in der IRMD ist festzustellen, dass der Anteil der Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss deutlich über dem Bundes-, jedoch unter den Vergleichswerten der drei Bundesländer liegt. Der Anteil der Beschäftigten in der IRMD, die über einen akademischen Abschluss verfügen, entsprach in etwa dem Bundesdurchschnitt. Bei beiden Indikatoren zeigen sich innerhalb der Region deutliche Unterschiede.

In Leipzig war zuletzt knapp jeder vierte Beschäftigte ein Akademiker, in Halle (Saale) wurde ein ähnlich hoher Wert erreicht. Der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss fiel hingegen gering aus. In den Landkreisen zeigte sich ein gegenteiliges Bild. Die meisten Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss gab es zuletzt in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Altenburger Land. Darüber hinaus ist festzustellen, dass es in der IRMD vergleichsweise wenige Beschäftigte ohne Berufsabschluss gibt (vgl. Abbildung 22).

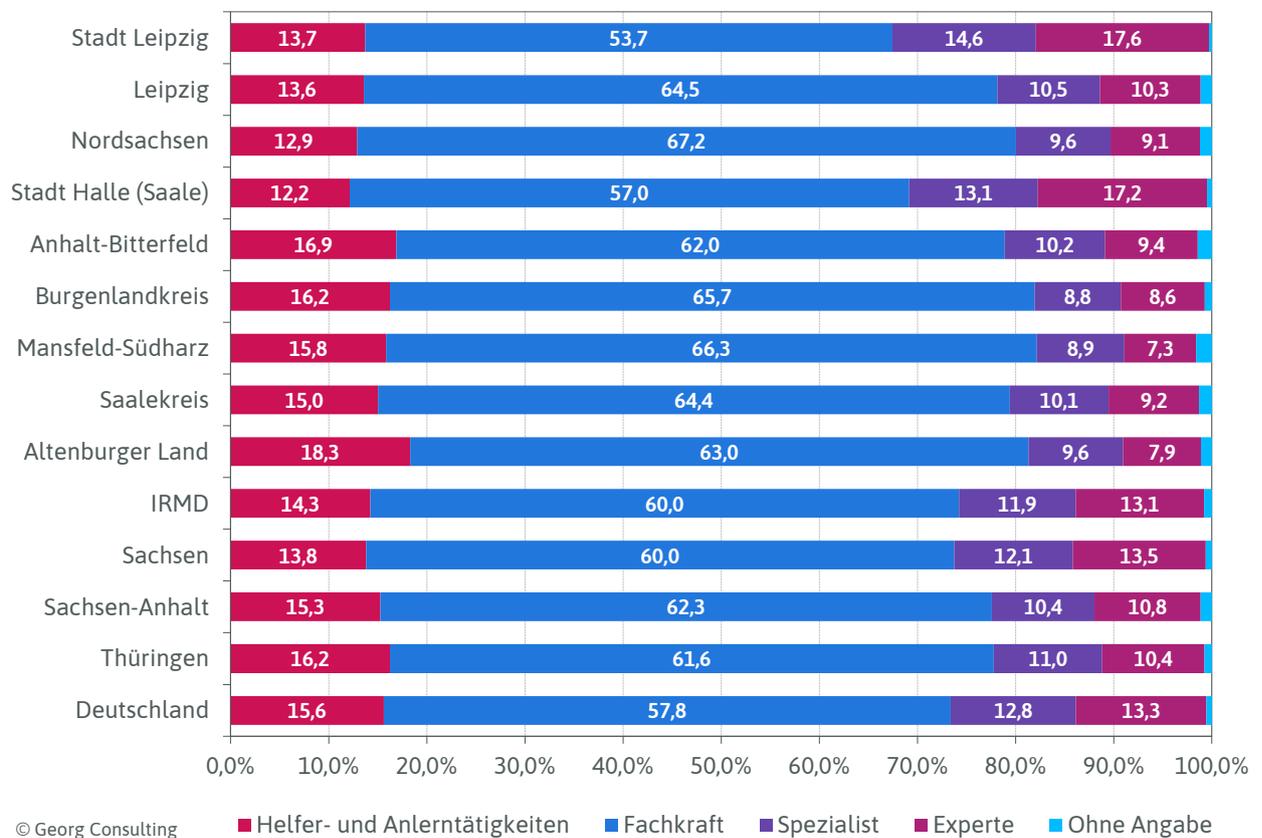
ABBILDUNG 22: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR (SVB) NACH QUALIFIKATIONSNIVEAU 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau<sup>4</sup> der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit sieht dafür vier verschiedene Kategorien vor. Der Anteil der Arbeitsplätze mit einfachen Tätigkeiten (Helfer- und Anlernertätigkeiten) fällt in der IRMD im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht geringer aus, was mit dem geringen Anteil der Beschäftigten ohne Berufsabschluss korrespondiert. Gleichzeitig liegt der Anteil der Fachkräfte erkennbar über dem Bundesdurchschnitt. Bei den Spezialisten zeigt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Wert, während der Anteil der Experten ähnlich hoch wie im Bund ausfiel. Arbeitsplätze mit den beiden höchsten Anforderungsniveaus gibt es vergleichsweise häufig in Leipzig und Halle (Saale). In den Landkreisen gibt es deutlich überdurchschnittlich viele Fachkräfte (vgl. Abbildung 23).

ABBILDUNG 23: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR (SVB) NACH ANFORDERUNGSNIVEAU 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

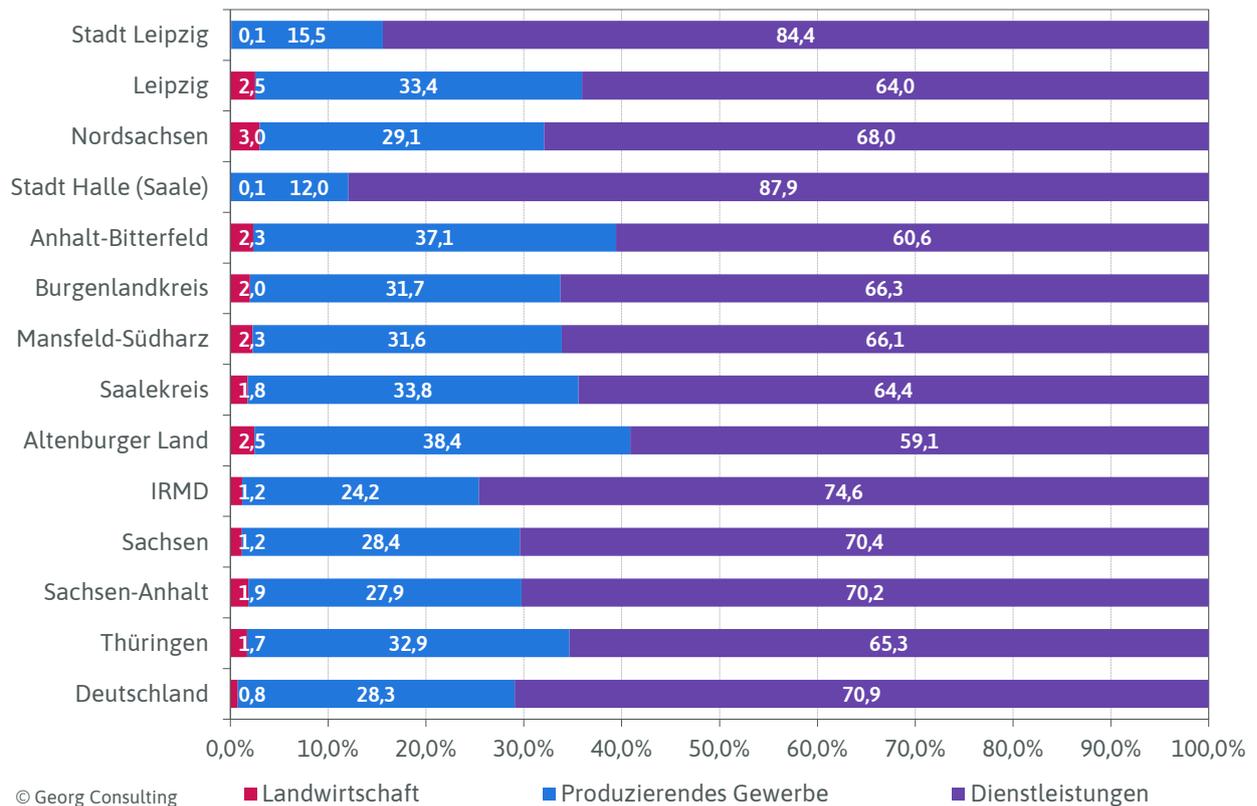
<sup>4</sup> Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

## 2.3 Wirtschaftsstruktur

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur in der IRMD erfolgt anhand der Statistik zu den Beschäftigten am Arbeitsort, also in den Betrieben mit Sitz in der Region, sowie den gemeldeten Betriebsstätten. Die Wirtschaftsstruktur in der IRMD zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten in den Dienstleistungen aus. Industrieunternehmen beschäftigen etwa jeden vierten Arbeitnehmer in der Region, während es bundesweit rund vier Prozentpunkte mehr waren.

Wie bei vielen Oberzentren, gibt es auch in den Städten Leipzig und Halle (Saale) überdurchschnittlich viele Beschäftigte in Dienstleistungsunternehmen. In allen Landkreisen liegt der Beschäftigungsanteil in der Industrie und Landwirtschaft über dem Bundesdurchschnitt. Im Altenburger Land und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld fiel der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung am höchsten aus (vgl. Abbildung 24).

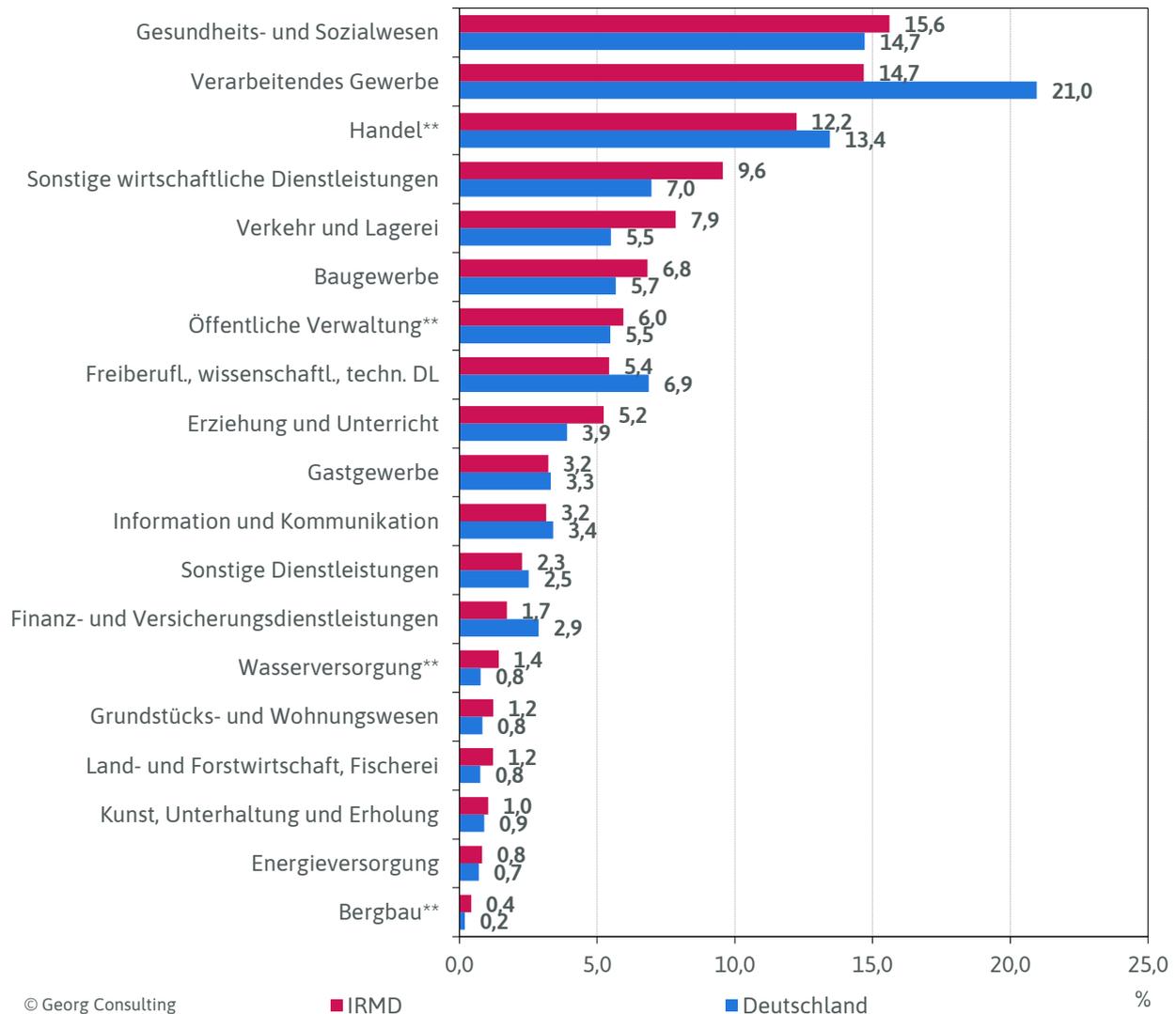
ABBILDUNG 24: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR (SVB) NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Der Beschäftigungsanteil in den jeweiligen Wirtschaftszweigen weicht nur in seltenen Fällen deutlich vom bundesweiten Vergleichswert ab, wie z. B. im Verarbeitenden Gewerbe, im Bereich Verkehr und Lagerei oder in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Die höchsten Beschäftigungsanteile in der IRMD entfallen auf das Gesundheits- und Sozialwesen, das Verarbeitende Gewerbe und den Handel (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: ANTEILE DER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. OHNE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN. \*\* VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2019 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der IRMD um 107.634 bzw. 16,0 Prozent erhöht. Ein Großteil des Zuwachses entfällt auf Dienstleistungsunternehmen (+93.759 SvB). Industrieunternehmen schufen 15.066 zusätzliche Arbeitsplätze. Das Beschäftigtenwachstum fiel in den Dienstleistungen (+19,2 %) entsprechend höher aus als in der Industrie (+8,7 %). In der Landwirtschaft ging die Zahl der Beschäftigten um 11,1 Prozent zurück.

Innerhalb der Dienstleistungen entstanden die meisten Arbeitsplätze im Gesundheits- und Sozialwesen (+25.834 SvB), in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen<sup>5</sup> und

<sup>5</sup> Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen umfassen eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit. Hierzu gehören die Vermietung von beweglichen Sachen, die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit), Reisedienstleistungen, Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien, Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau sowie wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (vgl. Statistisches Bundesamt 2007).

im Bereich Logistik bzw. Verkehr und Lagerei (+18.501 SvB). Des Weiteren waren die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen ein Wachstumstreiber auf dem Arbeitsmarkt (+12.639 SvB). In vier Wirtschaftszweigen der Dienstleistungen ging die Beschäftigung zurück.

In der Industrie sind vor allem im Verarbeitenden Gewerbe (+11.199 SvB) und im Baugewerbe (+3.561 SvB) Arbeitsplätze entstanden. Im Bergbau und im Bereich der Energieversorgung gab es rückläufige Entwicklungen (vgl. Tabelle 5).

TABELLE 5: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG (SVB) AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2009–2019\*

	SVB 2009	SVB 2019	ENTWICKLUNG 2009–2019	
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	10.677	9.492	-1.185	-11,1
BERGBAU**	3.500	3.302	-198	-5,7
VERARBEITENDES GEWERBE	103.147	114.346	+11.199	+10,9
ENERGIEVERSORGUNG	7.004	6.409	-595	-8,5
WASSERVERSORGUNG**	10.035	11.134	+1.099	+11,0
BAUGEWERBE	49.615	53.176	+3.561	+7,2
HANDEL**	86.830	95.338	+8.508	+9,8
VERKEHR UND LAGEREI	42.676	61.177	+18.501	+43,4
GASTGEWERBE	17.992	25.100	+7.108	+39,5
INFORMATION UND KOMMUNIKATION	18.549	24.548	+5.999	+32,3
FINANZ-/VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN	15.243	13.446	-1.797	-11,8
GRUNDSTÜCKS-/WOHNUNGSWESEN	7.652	9.579	+1.927	+25,2
FREIBERUFLICHE, WISSENSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	29.675	42.314	+12.639	+42,6
SONSTIGE WIRTSCHAFTL. DIENSTLEISTUNGEN	54.676	74.450	+19.774	+36,2
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**	47.275	46.376	-899	-1,9
ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	42.391	40.776	-1.615	-3,8
GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	95.766	121.600	+25.834	+27,0
KUNST, UNTERHALTUNG, ERHOLUNG	7.375	8.156	+781	+10,6
SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN	20.887	17.711	-3.176	-15,2
PRIVATE HAUSHALTE	264	439	+175	+66,3
EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN	14	14	-	-
OHNE ANGABE	9	3	-6	-66,7
<b>INSGESAMT</b>	<b>671.252</b>	<b>778.886</b>	<b>+107.634</b>	<b>+16,0</b>
LANDWIRTSCHAFT	10.677	9.492	-1.185	-11,1
INDUSTRIE	173.301	188.367	+15.066	+8,7
DIENSTLEISTUNGEN	487.265	581.024	+93.759	+19,2

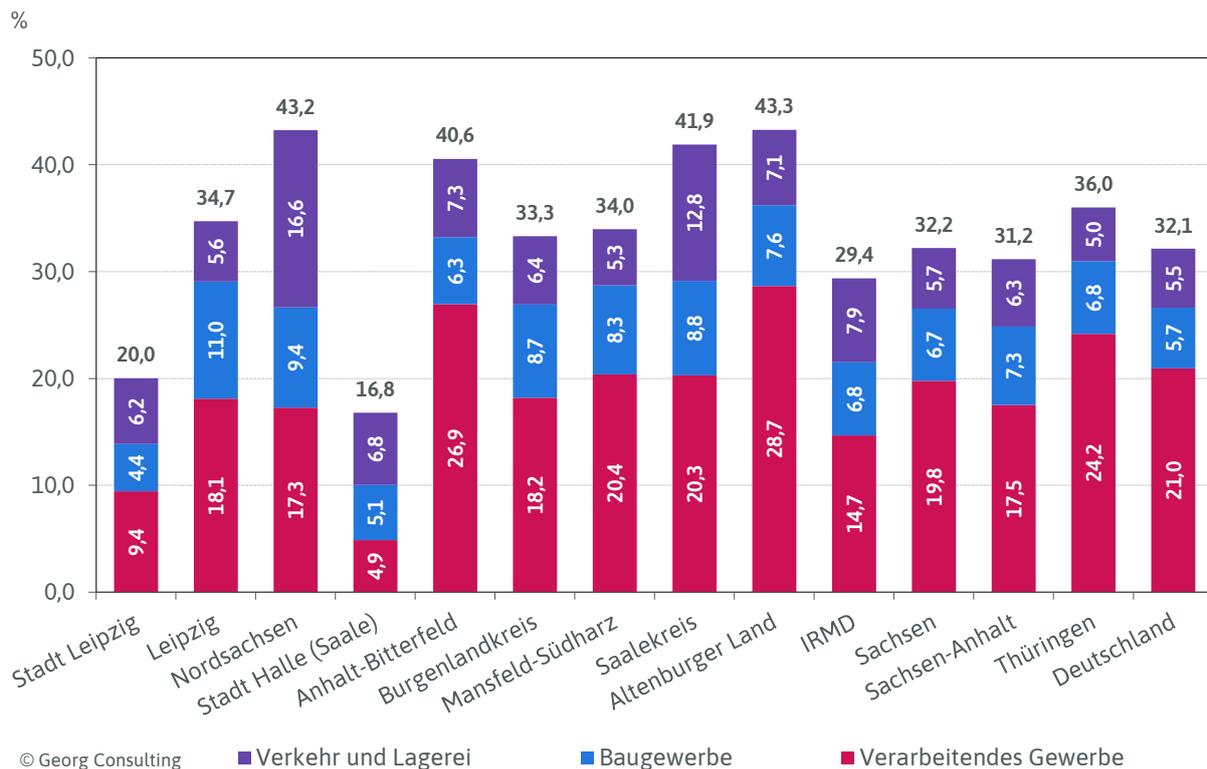
\* STICHTAG: 30.06. \*\* VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige eingestuft. Da Betriebe, die den drei zuerst genannten Wirtschaftszweigen zugeordnet sind, planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln sind, spielt die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für sie eine zentrale Rolle. Sie zählten insgesamt 228.699 Beschäftigte in der IRMD. Dies entspricht 29,4 Prozent der Gesamtbeschäftigung.

Der Anteil fiel damit im Vergleich zu den jeweiligen Anteilen in Sachsen (32,2 %), Sachsen-Anhalt (31,2 %) und Thüringen (36,0 %) und Deutschland (32,1 %) geringer aus. Dies liegt im Wesentlichen an den geringen Anteilen in den Städten Leipzig und Halle (Saale), wo die Dienstleistungen stark vertreten sind. In den sieben Landkreisen lag der jeweilige Anteil deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Den höchsten Anteil verzeichneten das Altenburger Land und der Landkreis Nordsachsen, wo fast jeder zweite Arbeitsplatz auf die drei genannten Wirtschaftszweige entfällt (vgl. Abbildung 26).

ABBILDUNG 26: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ) 2019\*



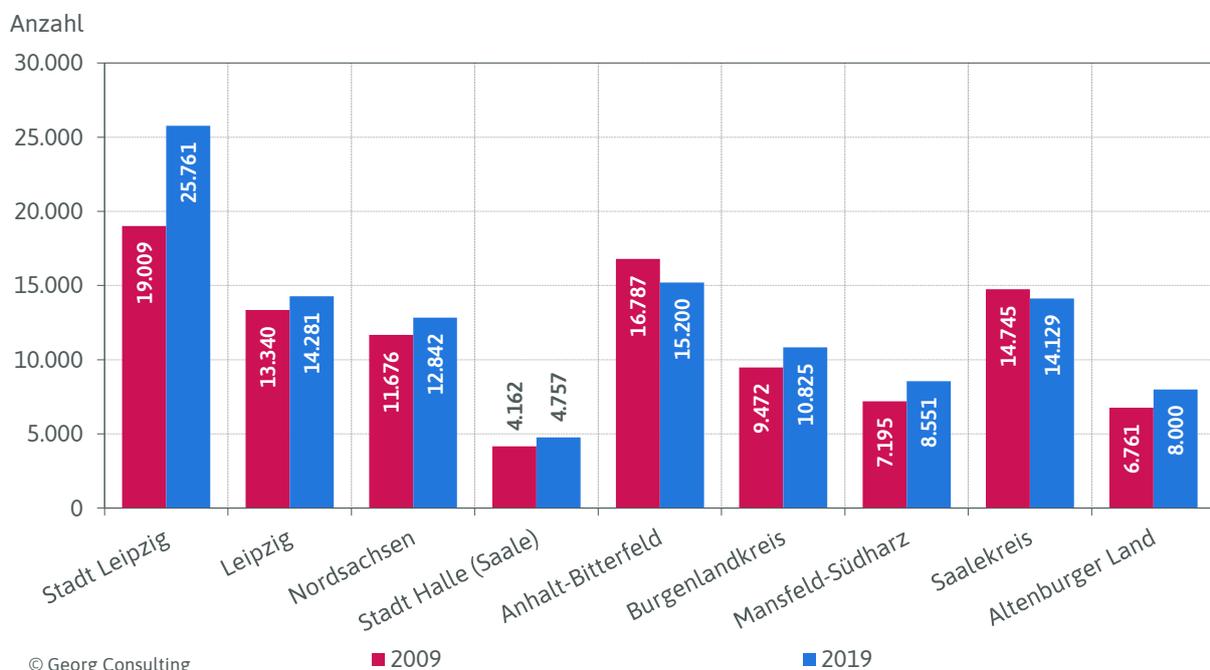
\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Darüber hinaus gibt es in den Industrie- und Gewerbegebieten in der IRMD auch zahlreiche Dienstleistungsunternehmen. Der Unternehmensbesatz variiert je nach Standort. Dementsprechend sind mehr als die genannten Arbeitsplätze von einem ausreichenden Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen abhängig. Die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen ist also von zentraler Bedeutung für die Fortentwicklung der Wirtschaftsregion.

## Verarbeitendes Gewerbe

In der IRMD waren im Jahr 2019 insgesamt 114.346 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe tätig. Seit dem Jahr 2009 ist die Beschäftigung um 10,9 Prozent angestiegen, was 11.199 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Während in Sachsen (+12,5 %) und Thüringen (+12,9 %) das Wachstum höher ausfiel, lag der Zuwachs in Sachsen-Anhalt (+7,0 %) und in Deutschland (+10,0 %) darunter. Auf Kreisebene gab es die höchsten prozentualen Zuwächse in der Stadt Leipzig (+35,5 %) sowie im Landkreis Mansfeld-Südharz (+18,8 %) und im Altenburger Land (+18,3 %). In der Stadt Halle (Saale) (+14,3 %), im Burgenlandkreis (+14,3 %) und im Landkreis Nordsachsen (+10,0 %) lagen die Zuwächse ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt bzw. fielen genauso hoch aus. Im Landkreis Leipzig gab es ebenfalls einen Beschäftigtenzuwachs (+7,1 %). Im Saalekreis (-4,2 %) und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (-9,5 %) ging die Beschäftigung im Zeitraum zurück (vgl. Abbildung 27).

ABBILDUNG 27: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2009–2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

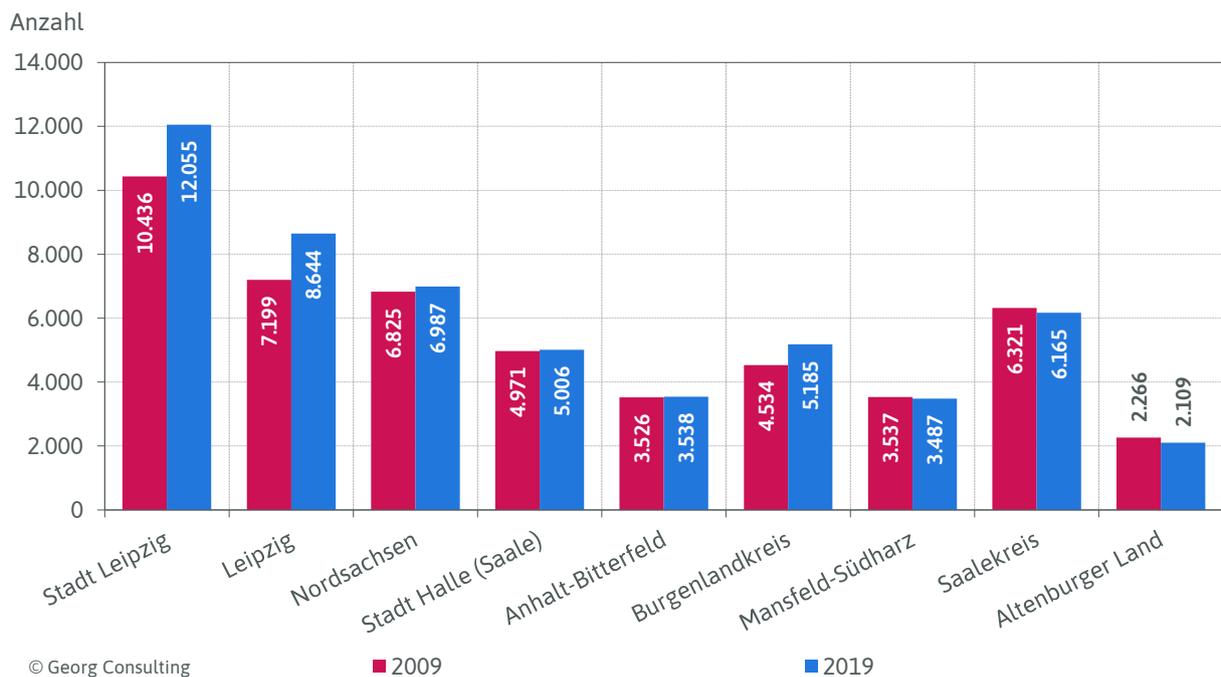
Wesentliche Treiber des Beschäftigtenzuwachses im Verarbeitenden Gewerbe waren die Kfz-Produktion (+7.199 SvB), die Nahrungsmittelindustrie (+2.337 SvB) und der Maschinenbau (+1.863 SvB). Gleichzeitig gab es aber auch Branchen, die Arbeitsplätze abgebaut haben. Dies betrifft insbesondere die Metallindustrie (-2.917 SvB) und die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (-1.804 SvB). Letztere Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Solarindustrie im Landkreis Anhalt-Bitterfeld zurückzuführen (-2.777 SvB). In anderen Bereichen des Verarbeitenden Gewerbes sind dort aber im Gegenzug rund 1.200 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Die Metallindustrie verzeichnet flächendeckend Beschäftigtenrückgänge in der IRMD. Der Zuwachs im Bereich Kfz-Produktion ist vor allem am Standort Leipzig zu lokalisieren. Die Nahrungsmittelindustrie ist insbesondere im Landkreis Mansfeld-Südharz (+1.114 SvB) und im Burgenlandkreis (+745 SvB) gewachsen. Der Maschinenbau hat in fast allen Teilregionen Arbeitsplätze aufgebaut.

## Baugewerbe

Das Baugewerbe zählte im Jahr 2019 53.176 Beschäftigte in der IRMD. Im Betrachtungszeitraum sind insgesamt 3.561 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Der Beschäftigtenzuwachs lag damit bei 7,2 Prozent gegenüber dem Jahr 2009. Während das Baugewerbe bundesweit in den vergangenen Jahren, aufgrund der positiven Baukonjunktur, deutliche Zuwächse verzeichnet hat (+20,7 %), fiel der Zuwachs in Sachsen ähnlich aus wie in der IRMD (+7,0 %). In Sachsen-Anhalt ging die Beschäftigung leicht (-0,2 %) und in Thüringen deutlich zurück (-7,6 %). Der Zuwachs in der IRMD geht im Wesentlichen auf das Ausbaugewerbe zurück (+3.800 SvB). Im Hoch- und Tiefbau gab es leichte Beschäftigtenrückgänge.

Deutliche Beschäftigungsgewinne gab es vor allem in der Stadt Leipzig (+15,5 %) sowie im Landkreis Leipzig (+20,1 %). Die Branche dürfte hier von dem starken Bevölkerungswachstum und damit verbundenen Investitionen in den Immobilienmarkt profitieren. Im Burgenlandkreis gab es ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+14,4 %). In der Stadt Halle (Saale) und den meisten Landkreisen gab es eine stabile bis leicht rückläufige Beschäftigungsentwicklung (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IM BAUGEWERBE 2009-2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Verkehr und Lagerei (Logistik)

Die Logistikwirtschaft verzeichnete in den vergangenen Jahren bundesweit ein dynamisches Wachstum, was sich sowohl auf dem Arbeitsmarkt mit einem Beschäftigtenzuwachs von 31,6 Prozent zwischen 2009 und 2019 als auch auf dem Gewerbeflächenmarkt mit einer hohen Nachfrage nach Logistikflächen äußerte. Im Ansiedlungsmuster zeigt sich, dass größere Logistiker in der Regel die Nähe zu Ballungsräumen suchen. Ferner stellt die

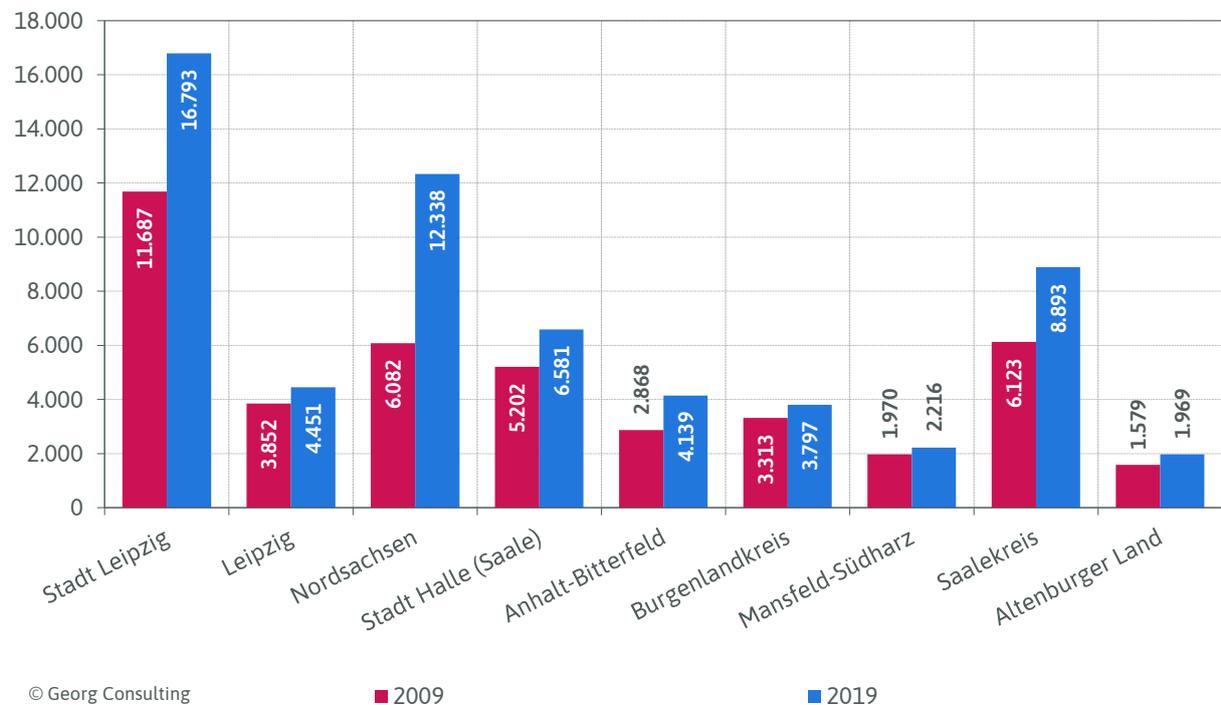
Lage an Hauptverkehrsachsen einen zentralen Standortfaktor dar. Diese Ansiedlungskriterien spiegeln sich auch in der Beschäftigungsentwicklung in der IRMD wider.

Seit dem Jahr 2009 ist die Beschäftigung in der IRMD deutlich um 43,4 Prozent angestiegen, was 18.501 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Zuletzt gab es insgesamt 61.177 Beschäftigte in den ansässigen Betrieben. Zuwächse gab es in allen Stadt- und Landkreisen, wobei die einzelnen Teilräume unterschiedlich stark von der positiven Beschäftigungsentwicklung in der Logistik profitierten. Allen voran erzielte der Landkreis Nordsachsen die höchsten Zuwächse. Die Zahl der Beschäftigten hat sich dort mehr als verdoppelt (+102,9 %). Jeweils ähnliche Zuwachsraten gab es im Saalekreis (+45,2 %), im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (+44,3 %) und in der Stadt Leipzig (+43,7 %).

Ein nennenswerter Anteil des Zuwachses lässt sich im Umfeld des Flughafens Leipzig/Halle sowie entlang der A 9 und A 14, u. a. im Star Park, feststellen. Der Star Park ist ein Industriegebiet, das von der Stadt Halle (Saale) entwickelt wurde, sich aber teilweise auf dem Gebiet des Saalekreises befindet. In Halle (Saale) selbst lag der Beschäftigtenzuwachs bei 26,5 Prozent. Ähnliche Zuwächse gab es im Altenburger Land (+24,7 %). Geringe zweistellige Zuwächse gab es im Landkreis Leipzig (+15,6 %), Burgenlandkreis (+14,6 %) und im Landkreis Mansfeld-Südharz (+12,5 %) (vgl. Abbildung 29). In den drei Bundesländern Sachsen (+30,4 %), Sachsen-Anhalt (+19,2 %) und Thüringen (+20,8 %) gab es ebenfalls Zuwächse, wobei diese geringer ausfielen als in der IRMD.

ABBILDUNG 29: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IM BEREICH VERKEHR UND LAGEREI 2009–2019\*

Anzahl



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

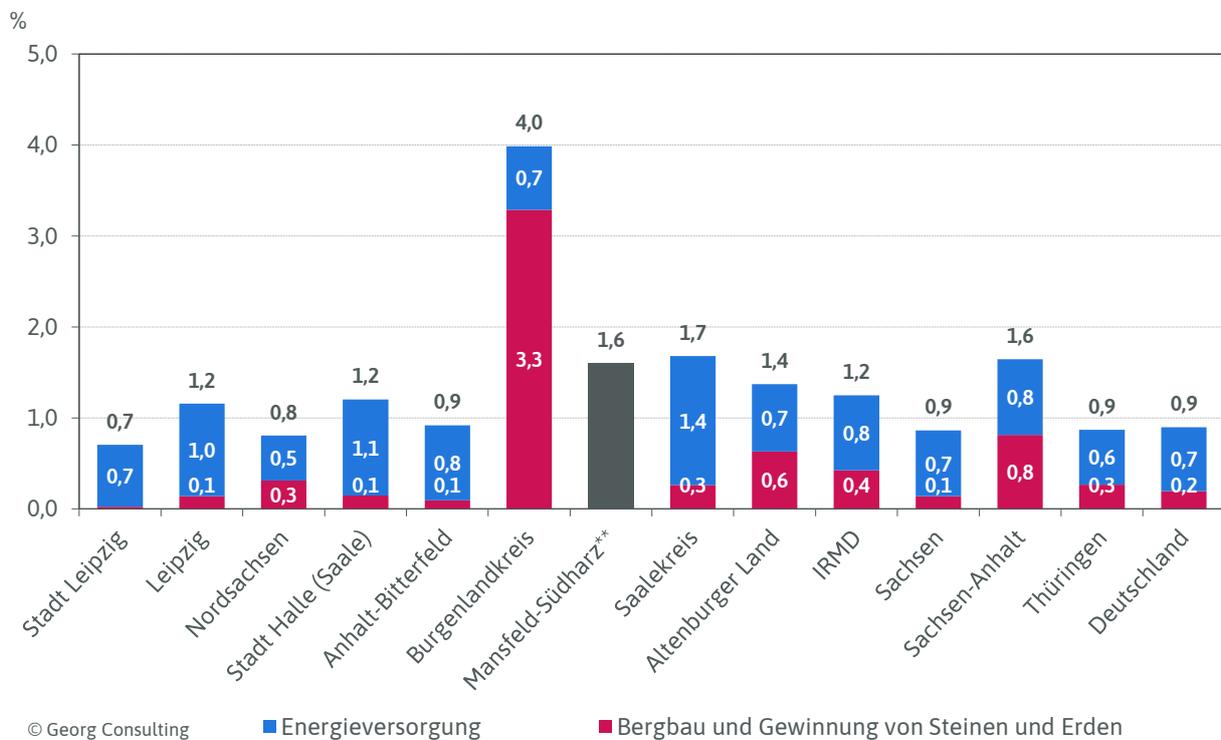
## Bergbau und Energieversorgung

In der IRMD gab es im Jahr 2019 noch insgesamt 9.711 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Wirtschaftszweigen Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden sowie Energieversorgung. Dies entspricht 1,2 Prozent der Gesamtbeschäftigung. Der Beschäftigungsanteil lag auf Kreisebene mit Ausnahme der Stadt Leipzig und des Landkreises Nordsachsen über dem Bundesdurchschnitt – insbesondere im sachsen-anhaltischen Teil der IRMD.

Im Bergbau summierte sich die Zahl der Arbeitsplätze zuletzt auf 3.302 bzw. 0,8 Prozent aller Beschäftigten. Seit dem Jahr 2009 sind 198 Arbeitsplätze weggefallen (-5,7 %). Etwa zwei Drittel der Beschäftigtenverhältnisse im Bergbau befinden sich im Burgenlandkreis (1.955 SvB). Dort fällt der Beschäftigungsanteil mit 3,3 Prozent mit Abstand am höchsten aus (vgl. Abbildung 30). Im Bereich Energieversorgung gab es im Jahr 2019 insgesamt 6.409 Beschäftigte in der IRMD. Der Wirtschaftszweig umfasst u. a. die Kohlekraftwerke, aber auch anteilig andere Arten der Energieversorgung, die nicht mit dem Kohleabbau in Verbindung stehen.

Die Zahl der Arbeitsplätze, die mit der Braunkohle insgesamt in Verbindung stehen, wird auf rund 3.600 geschätzt. Hinzu kommen ca. 2.100 bis 3.600 weitere Beschäftigte aufgrund indirekter und induzierter Effekte<sup>6</sup>. Bergbau-, Ver- und Entsorgungsunternehmen sind in der Regel auf planungsrechtlich speziell ausgewiesenen Flächen, teilweise aber auch auf GI-Flächen zu finden.

ABBILDUNG 30: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) IM BERGBAU UND DER ENERGIEVERSORGUNG 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. \*\* FÜR DEN LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ LIEGEN LEDIGLICH DATEN ZUR GESAMTSUMME VOR. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

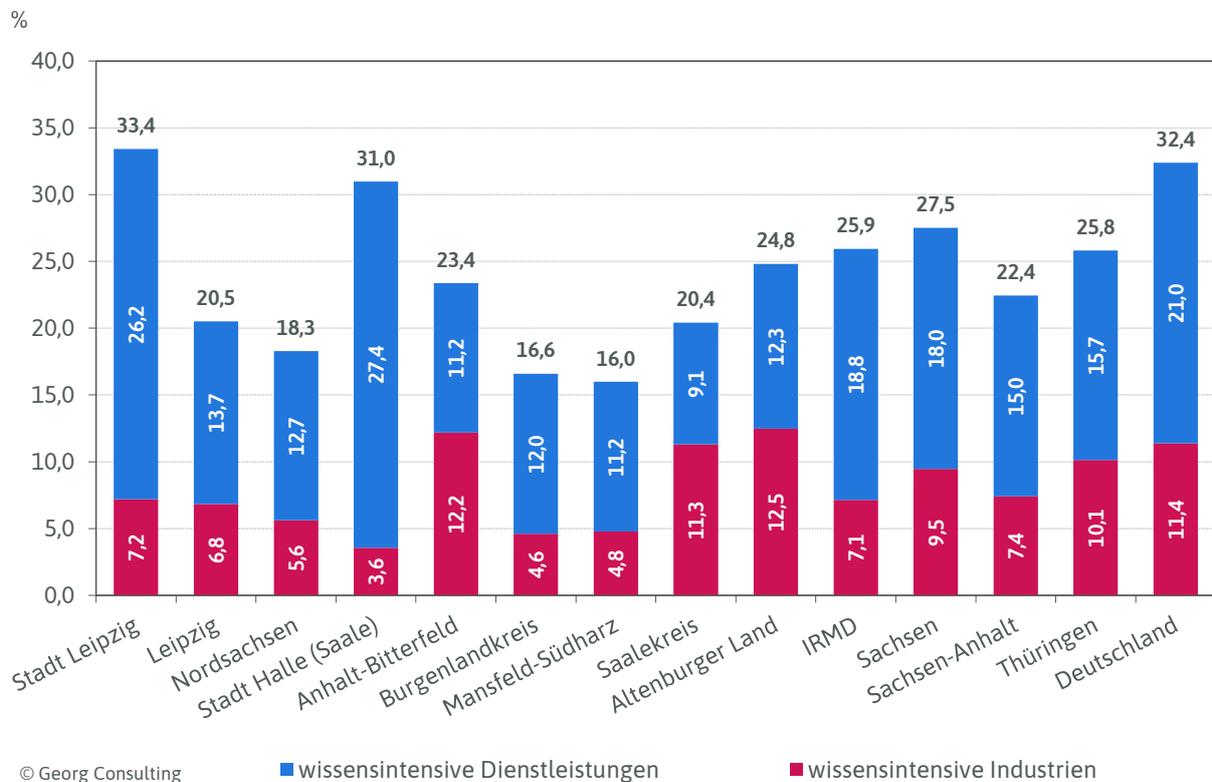
<sup>6</sup> IAB (2019): Kurzstudie zur Beschäftigungsstruktur im Mitteldeutschen Revier.

## Wissensintensive Beschäftigung

Um als Region weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, ist im anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel hin zu einer wissensbasierten Ökonomie vor allem die Innovationskraft der Unternehmen von Bedeutung. Diesbezüglich sind in der Beschäftigtenstatistik wissensintensive Branchen definiert, die sich nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen differenzieren lassen. Beispiele wissensintensiver Industrien sind der Maschinenbau, die chemische Industrie und die pharmazeutische Industrie. Beispiele für wissensintensive Dienstleistungen sind die Finanzwirtschaft, das Versicherungswesen sowie das Gesundheitswesen. Dazugehörige Branchen zeichnen sich u. a. durch einen hohen Besatz an Akademikern, eine überdurchschnittlich hohe Wertschöpfung sowie Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung aus.

In der IRMD wurden im Jahr 2019 insgesamt 201.959 Beschäftigte den wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen zugeordnet. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 25,9 Prozent zwar unter dem Bundesdurchschnitt (32,4 %); es zeigen sich jedoch in einzelnen Teilregionen überdurchschnittlich hohe Vergleichswerte. Dies betrifft bezgl. der wissensintensiven Dienstleistungen die beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) sowie bezgl. der wissensintensiven Industrien den Landkreis Anhalt-Bitterfeld und das Altenburger Land (vgl. Abbildung 31). Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die wissensintensive Beschäftigung (+22,7 %) in der IRMD im Betrachtungszeitraum deutlich stärker anstieg als bundesweit (+22,1 %) und die Gesamtbeschäftigung in der IRMD (+16,0 %).

ABBILDUNG 31: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER WISSENSINTENSIVEN BRANCHEN 2019\*



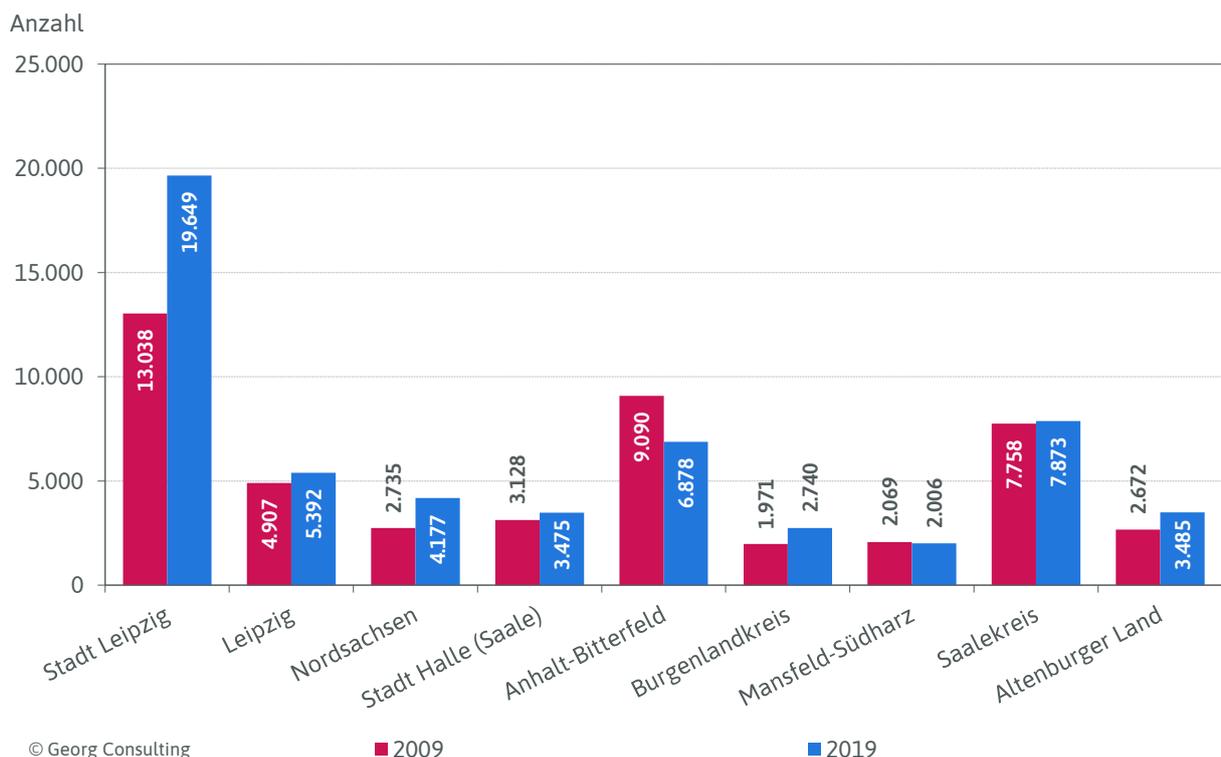
\* STICHTAG: 30.06. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66, 69-75, 86, 90, 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E.V. (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Wissensintensive Industrien

Auf die wissensintensiven Industrien entfielen im Jahr 2019 insgesamt 55.675 Beschäftigte in der IRMD. Die meisten Beschäftigten gab es in der Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (13.308 SvB), im Maschinenbau (12.512 SvB), in der Chemieindustrie (9.240 SvB) und in der Energieversorgung (6.409 SvB). In den Branchen sind – mit Ausnahme der Energieversorgung – auch absolut die meisten zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden. Seit dem Jahr 2009 ist die Beschäftigung um 17,5 Prozent angestiegen, was 8.307 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Damit hat sich die Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien deutlich dynamischer entwickelt als im gesamten Produzierenden Gewerbe bzw. der Industrie (+8,7 %) sowie der Gesamtbeschäftigung (+16,0 %). In Sachsen (+12,5 %), Sachsen-Anhalt (+12,4 %), Thüringen (+13,1 %) und Deutschland (+11,9 %) wurden im gleichen Zeitraum geringere Zuwächse als in der IRMD erzielt.

Auf Ebene der Städte und Landkreise der IRMD konzentrierten sich die Zuwächse vor allem auf den Landkreis Nordsachsen (+52,7 %), die Stadt Leipzig (+50,7 %), den Burgenlandkreis (+39,7 %) und das Altenburger Land (+30,4 %). In Nordsachsen wuchs vor allem der Maschinenbau (+937 SvB) sowie die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (+381 SvB). In der Stadt Leipzig geht der Zuwachs im Wesentlichen auf die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (+6.568 SvB) zurück. Im Burgenlandkreis entstanden vor allem im Maschinenbau (+342 SvB) und in der Chemieindustrie (+257 SvB) zusätzliche Arbeitsplätze. Das Altenburger Land weist generell einen hohen Anteil der wissensintensiven Industrien an der Gesamtbeschäftigung (12,5 %) auf. Der Zuwachs konzentrierte sich dort vor allem auf den Maschinenbau (+500 SvB) und die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (+220 SvB).

ABBILDUNG 32: BESCHÄFTIGUNGSANTEIL (SVB) DER WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN 2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

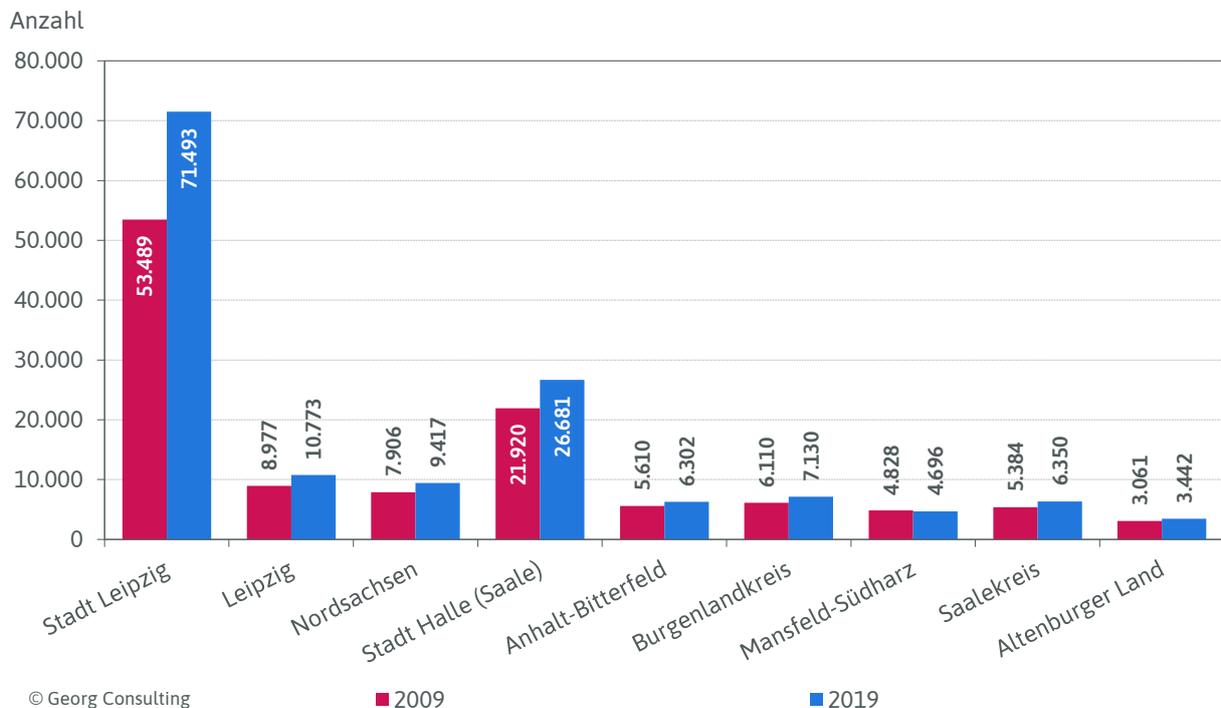
Zuwächse in den wissensintensiven Industrien gab es außerdem in der Stadt Halle (Saale) (+11,1 %), im Landkreis Leipzig (+9,9 %) und im Saalekreis (+1,5 %). Im Landkreis Mansfeld-Südharz verringerte sich die Zahl der Beschäftigten leicht um 63 Arbeitsplätze (-3,0 %). Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld macht sich der Beschäftigtenrückgang in der Solarindustrie bemerkbar (-24,3 %). Es gab dort aber auch in einzelnen Branchen Zuwächse, insbesondere in der Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (+383 SvB) und in der Chemieindustrie (+324 SvB) (vgl. Abbildung 32).

### Wissensintensive Dienstleistungen

Etwa jedes vierte Beschäftigungsverhältnis in der IRMD ist den wissensintensiven Dienstleistungen zuzuordnen (146.284 SvB). Im Betrachtungszeitraum kamen 28.999 Arbeitsplätze hinzu (+24,7 %). Der Zuwachs lag damit über dem der Gesamtbeschäftigung. In den Bundesländern Sachsen (+23,9 %), Sachsen-Anhalt (+12,5 %) und Thüringen (+16,4 %) wuchs die Zahl der Beschäftigten in den dazugehörigen Branchen weniger stark. Bundesweit gab es hingegen einen etwas dynamischeren Zuwachs (+28,4 %).

Auf Ebene der Städte und Landkreise zeichneten sich besonders positive Entwicklungen für die beiden Oberzentren Leipzig (+33,7 %) und Halle (Saale) (+21,7 %) ab. In beiden Städten gab es auch die mit Abstand meisten Beschäftigten in den wissensintensiven Dienstleistungen. Bis auf den Landkreis Mansfeld-Südharz (-2,7 %) konnte in allen anderen Landkreisen ein Beschäftigungsanstieg zwischen rund zwölf bis 20 Prozent festgestellt werden: Leipzig (+20,0 %), Nordsachsen (+19,1 %), Saalekreis (+17,9 %), Burgenlandkreis (+16,7 %), Altenburger Land (+12,4 %) und Anhalt-Bitterfeld (+12,3 %) (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN DEN WISSENSINTENSIVEN DIENSTLEISTUNGEN 2009–2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In der IRMD entfallen die meisten Arbeitsplätze in den wissensintensiven Dienstleistungen auf das Gesundheitswesen (61.775 SvB), die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (42.314 SvB) sowie Information und Kommunikation (24.548 SvB). Zuwächse gab es absolut vor allem im Gesundheitswesen (11.976 SvB), im Bereich IT (+6.785 SvB) sowie im Bereich Unternehmensführung und -beratung (+5.457 SvB). Hohe prozentuale Zuwächse verzeichneten u. a. Unternehmensführung und -beratung (+130,7 %), IT-Dienstleistungen (+72,1 %), Forschung und Entwicklung (+33,7 %) sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (+33,4 %).

### **Betriebsstätten nach Wirtschaftszweigen**

Im Jahr 2019 hatten insgesamt 52.432 Betriebe<sup>7</sup> mit mindestens einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) ihren Sitz in der IRMD. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2009 gab es zuletzt 154 Betriebe weniger, was einem Rückgang von 0,3 Prozent entspricht. In den drei Bundesländern Sachsen (-2,6 %), Sachsen-Anhalt (-5,1 %) und Thüringen (-7,3 %) gab es deutlich stärkere Rückgänge, bundesweit gab es hingegen einen Anstieg (+5,3 %). Die folgende Tabelle zeigt die Wirtschaftsstruktur anhand der Betriebsstätten nach Wirtschaftszweigen auf. Der Rückgang betraf vor allem Betriebe in der Landwirtschaft (-5,8 %) und Industrie (-4,1 %). In den Dienstleistungen gab es einen leichten Zuwachs (+1,0 %), wenngleich einzelne Wirtschaftszweige Rückgänge verzeichneten.

Einen Anstieg der Zahl der Betriebsstätten gab es u. a. im Gesundheits- und Sozialwesen, Gastgewerbe sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen. Einen Rückgang der Betriebsstättenzahl gab es im Handel, im Verarbeitenden Gewerbe, in der öffentlichen Verwaltung sowie im Bereich Verkehr und Lagerei. In allen vier Wirtschaftszweigen wurde auch bundesweit ein Rückgang verzeichnet. Der Rückgang der Zahl der Betriebsstätten bei einem gleichzeitigen Anstieg der Beschäftigung spricht für Konzentrationsprozesse. Die Betriebe werden demnach im Durchschnitt größer.

Dies trifft insbesondere auf das Verarbeitende Gewerbe zu, wo die Zahl der Betriebe stark gesunken und die Zahl der Beschäftigten angestiegen ist. Demzufolge erhöhte sich die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten pro Betrieb in der IRMD von 24 auf 31. Dies entspricht einem ähnlichen Niveau wie in den drei Bundesländern, bundesweit sind es 41 Beschäftigte pro Betrieb. Auf Bundesebene verringerte sich die Zahl der Betriebe ebenfalls sehr deutlich (-10,9 %). Die Entwicklung in der IRMD entspricht also dem bundesweiten Trend.

Im Baugewerbe stieg die Zahl der Betriebe leicht an (vgl. Tabelle 6). In diesem Wirtschaftszweig gab es in den drei Bundesländern Rückgänge und bundesweit einen Anstieg (+7,7 %). Die Zahl der Beschäftigten pro Betrieb ist mit durchschnittlich acht auf allen Betrachtungsebenen vor allem kleinteilig geprägt und blieb im Zeitraum nahezu unverändert.

---

<sup>7</sup> Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

**TABELLE 6: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2009–2019\***

	BETRIEBE 2009	BETRIEBE 2019	ENTWICKLUNG 2009–2019	
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	1.343	1.265	-78	-5,8
BERGBAU**	73	73	-	-
VERARBEITENDES GEWERBE	4.223	3.707	-516	-12,2
ENERGIEVERSORGUNG	131	176	+45	+34,4
WASSERVERSORGUNG**	385	337	-48	-12,5
BAUGEWERBE	6.451	6.503	+52	+0,8
HANDEL**	10.312	9.303	-1.009	-9,8
VERKEHR UND LAGEREI	2.251	1.974	-277	-12,3
GASTGEWERBE	3.065	3.485	+420	+13,7
INFORMATION UND KOMMUNIKATION	1.189	1.280	+91	+7,7
FINANZ-/VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN	1.549	1.471	-78	-5,0
GRUNDSTÜCKS-/WOHNUNGSWESEN	1.419	1.705	+286	+20,2
FREIBERUFLICHE, WISSENSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	4.879	5.006	+127	+2,6
SONSTIGE WIRTSCHAFTL. DIENSTLEISTUNGEN	2.931	3.465	+534	+18,2
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**	958	641	-317	-33,1
ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	1.436	1.459	+23	+1,6
GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	5.969	6.440	+471	+7,9
KUNST, UNTERHALTUNG, ERHOLUNG	831	946	+115	+13,8
SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN	2.951	2.909	-42	-1,4
PRIVATE HAUSHALTE	217	272	+55	+25,3
EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN	14	12	-2	-14,3
OHNE ANGABE	9	3	-6	-66,7
<b>INSGESAMT</b>	<b>52.586</b>	<b>52.432</b>	<b>-154</b>	<b>-0,3</b>
<b>LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>1.343</b>	<b>1.265</b>	<b>-78</b>	<b>-5,8</b>
<b>INDUSTRIE</b>	<b>11.263</b>	<b>10.796</b>	<b>-467</b>	<b>-4,1</b>
<b>DIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>39.971</b>	<b>40.368</b>	<b>+397</b>	<b>+1,0</b>

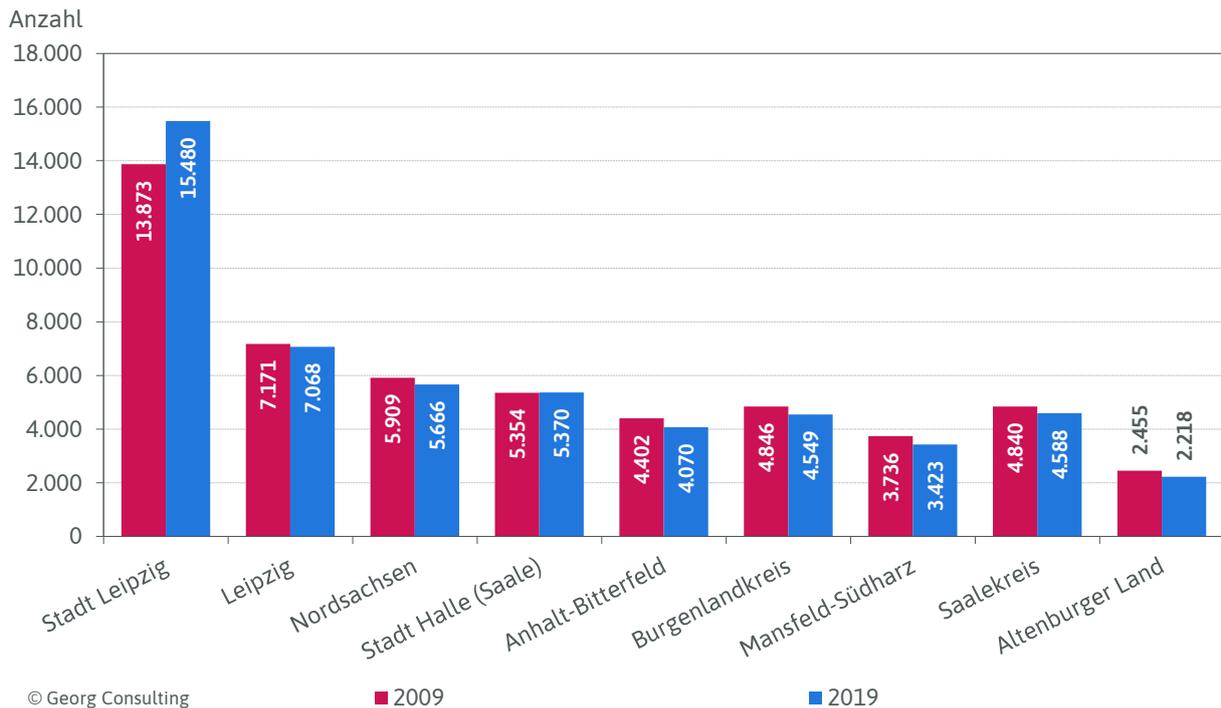
\* STICHTAG: 30.06. \*\* VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Bereich Verkehr und Lagerei sind Konzentrationsprozesse zu beobachten. Einerseits ging die Zahl der Betriebe in der IRMD deutlich und bundesweit leicht zurück, andererseits stieg die Beschäftigung stark an. Bundesweit ist zu beobachten, dass gerade kleinere Logistikbetriebe (z. B. kleine Speditionen) vom Markt verschwinden und immer größere Logistikbetriebe entstehen bzw. sich ansiedeln. Die Betriebsgröße erhöhte sich in der IRMD im Betrachtungszeitraum deutlich von 19 auf durchschnittlich 31 Beschäftigte pro

Betrieb. Bundesweit waren Betriebe im Bereich Verkehr und Lagerei mit durchschnittlich 22 Beschäftigten deutlich kleiner.

Innerhalb der IRMD stieg die Zahl der Betriebe in der Stadt Leipzig deutlich (+11,6 %) und in der Stadt Halle (Saale) leicht an (+0,3 %). In allen Landkreisen gab es hingegen einen Rückgang im einstelligen prozentualen Bereich: Leipzig (-1,0 %), Nordsachsen (-4,1 %), Saalekreis (-5,2 %), Anhalt-Bitterfeld (-7,5 %), Burgenlandkreis (-6,1 %), Mansfeld-Südharz (-8,4 %) und Altenburger Land (-9,7 %) (vgl. Abbildung 34).

ABBILDUNG 34: BETRIEBSSTÄTTENENTWICKLUNG 2009-2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

In Bezug auf die drei direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige lässt sich, wie auch bundesweit (-1,2 %) ein Rückgang der Betriebe in allen Städten und Landkreisen im Betrachtungszeitraum beobachten. Lediglich in der Stadt Leipzig fiel der Rückgang geringer als im Bundesdurchschnitt aus (-0,6 %). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es überall eine rückläufige Entwicklung, die im Saalekreis (-6,6 %) und in der Stadt Leipzig (-9,7 %) am geringsten ausfiel. Im Baugewerbe gab es unterschiedliche Entwicklungen. Während im sächsischen Teil der IRMD sowie in Halle (Saale) die Zahl der Betriebe anstieg, gab es in den anderen Landkreisen einen Rückgang. Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ebenfalls in allen Städten und Landkreisen eine rückläufige Entwicklung, wobei der Rückgang in den beiden Oberzentren Leipzig (-5,6 %) und Halle (Saale) (-4,0 %) und im Landkreis Nordsachsen (-5,9 %) am geringsten ausfiel.

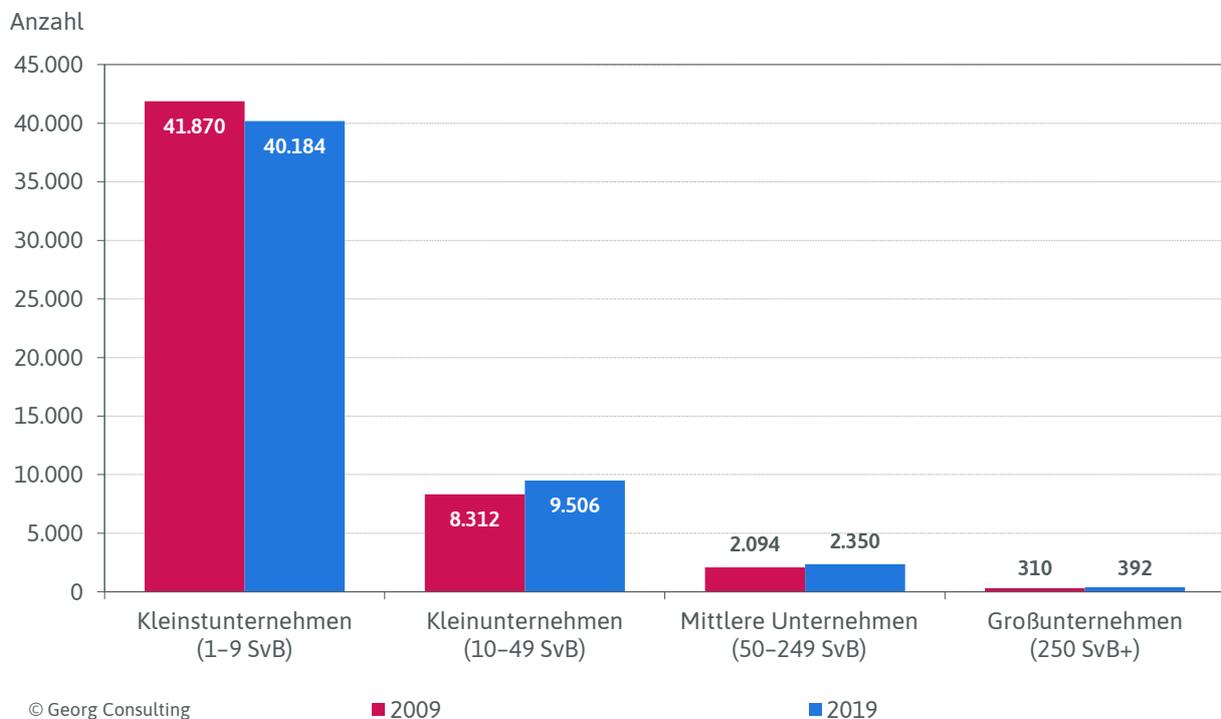
### Betriebsgrößenklassen

Der Rückgang der Betriebsstättenzahl in der IRMD im Zeitraum 2009 bis 2019 wurde schwerpunktmäßig durch die Aufgabe von Kleinstunternehmen mit bis zu neun Beschäf-

tigten verursacht (-4,0 %). In allen anderen Betriebsgrößenklassen stieg die Zahl der Betriebe an. Teilweise kann der Rückgang der Kleinstunternehmen auch mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl begründet werden, wodurch Betriebe dann statistisch der nächstgrößeren Kategorie – in diesem Fall „Kleinunternehmen“ – zugeordnet werden (vgl. Abbildung 35).

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch in den drei Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen beobachten. Bundesweit nahm in allen Größenklassen die Zahl der Betriebe zu, wobei der Zuwachs bei den Kleinstunternehmen mit 1,0 Prozent nur gering ausfiel. Bei Kleinunternehmen (10–49 SvB) und mittleren Unternehmen (50–249 SvB) stieg die Zahl der Betriebe in der IRMD um 14,4 bzw. 12,2 Prozent an. Bundesweit lag der Anstieg bei 22,3 bzw. 23,3 Prozent. Der Zuwachs an Großunternehmen fiel in der IRMD (+26,5 %) etwas höher aus als in Deutschland (+24,0 %).

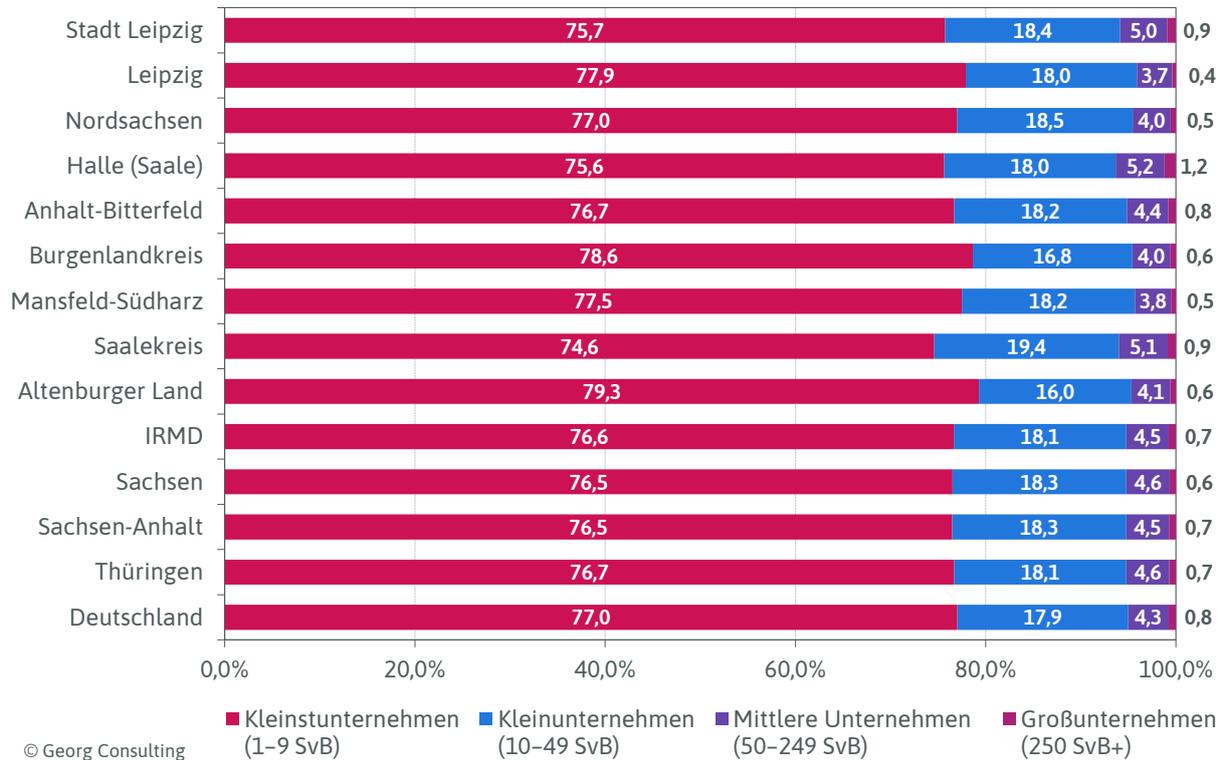
ABBILDUNG 35: BETRIEBSSTÄTTENENTWICKLUNG NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSE 2009–2019\*



\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Betriebsstättenstruktur in der IRMD weicht im Hinblick auf den Anteil der Betriebe nach Betriebsgrößenklasse nur geringfügig vom Bundesdurchschnitt ab. Jedoch zeigen sich innerhalb der IRMD einige Unterschiede. So gibt es beispielsweise in Halle (Saale) vergleichsweise viele Großunternehmen und mittlere Unternehmen. Letztere haben auch im Saalekreis eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung. Der Anteil der Kleinstunternehmen fällt im Burgenlandkreis und im Altenburger Land verhältnismäßig hoch aus (vgl. Abbildung 36). Bezogen auf alle Wirtschaftszweige zählten Betriebe in der IRMD im Jahr 2019 durchschnittlich 15 Beschäftigte – bundesweit waren es ebenso viele. Die höchsten Durchschnittswerte gab es in der Stadt Leipzig und Halle (Saale) mit jeweils 18 Beschäftigten. Im Landkreis Leipzig waren es mit elf und im Landkreis Mansfeld-Südharz mit zwölf Beschäftigten pro Betrieb am wenigsten.

ABBILDUNG 36: BETRIEBSSTÄTTENENTWICKLUNG NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSE 2009–2019\*



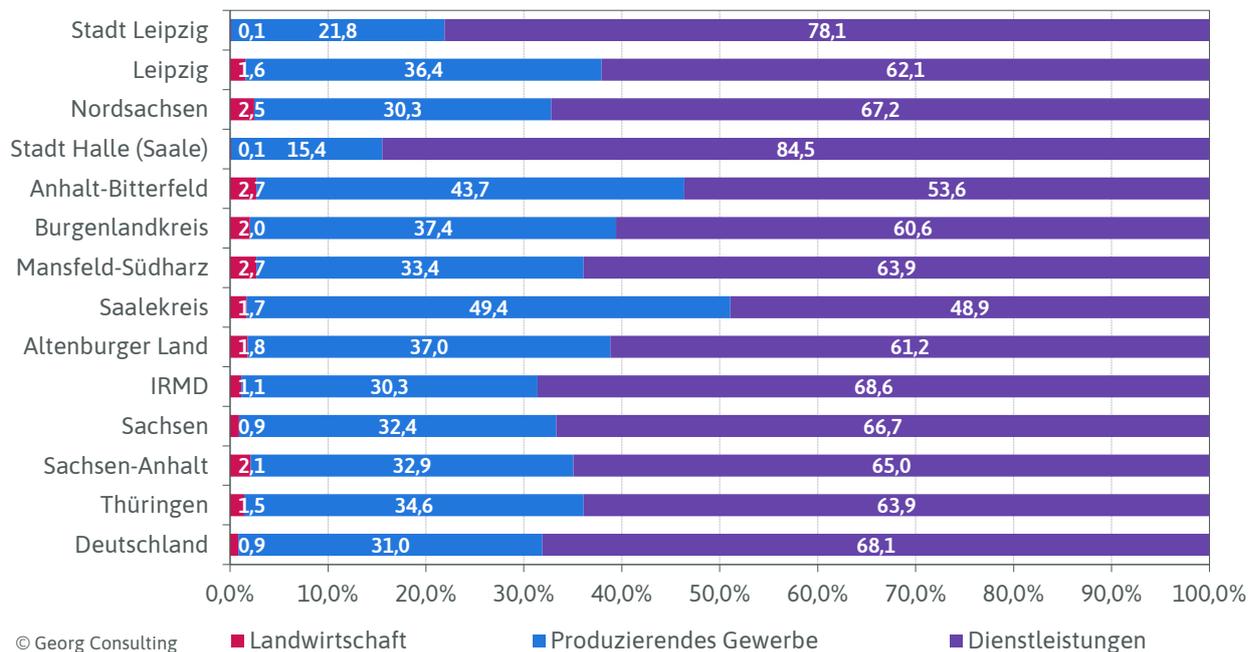
\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Wertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung errechnet sich aus dem Gesamtwert der Waren und Dienstleistungen, die in einem Produktionsprozess erzeugt wurden. Kosten für Vorleistungen, z. B. für Rohstoffe und Zwischenprodukte, werden dabei nicht berücksichtigt. Die Bruttowertschöpfung (BWS) in der IRMD summierte sich im Jahr 2017 auf rund 54,4 Mrd. Euro. Aktuellere Zahlen stehen nicht zur Verfügung. Zum Vergleich: in Sachsen-Anhalt (55,6 Mrd. Euro) und Thüringen (56,1 Mrd. Euro) fiel die Bruttowertschöpfung ähnlich hoch aus. In Sachsen umfasste die Bruttowertschöpfung rund 110,2 Mrd. Euro. Sachsen zählt aber auch deutlich mehr Einwohner (ca. 4,1 Mio.). Sachsen-Anhalt und Thüringen zählen ähnlich viele Einwohner wie die IRMD. Die Daten zur Bruttowertschöpfung werden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg für das gesamte Bundesgebiet veröffentlicht.

Im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie wurden 28,0 Prozent der Wertschöpfung in der IRMD generiert. Der Anteil fiel damit ähnlich hoch aus wie im Bundesdurchschnitt. In den beiden kreisfreien Städten Leipzig und Halle (Saale) fällt der Anteil der Industrie an der Bruttowertschöpfung durch den hohen Dienstleistungsanteil bei der Beschäftigung erwartungsgemäß gering aus. Im Saalekreis und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld trägt die Industrie überdurchschnittlich stark zur Bruttowertschöpfung bei. Des Weiteren hatte die Industrie im Altenburger Land und, u. a. durch den Kohlebergbau, im Burgenlandkreis und im Landkreis Leipzig einen hohen Anteil (vgl. Abbildung 37).

ABBILDUNG 37: BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN 2017



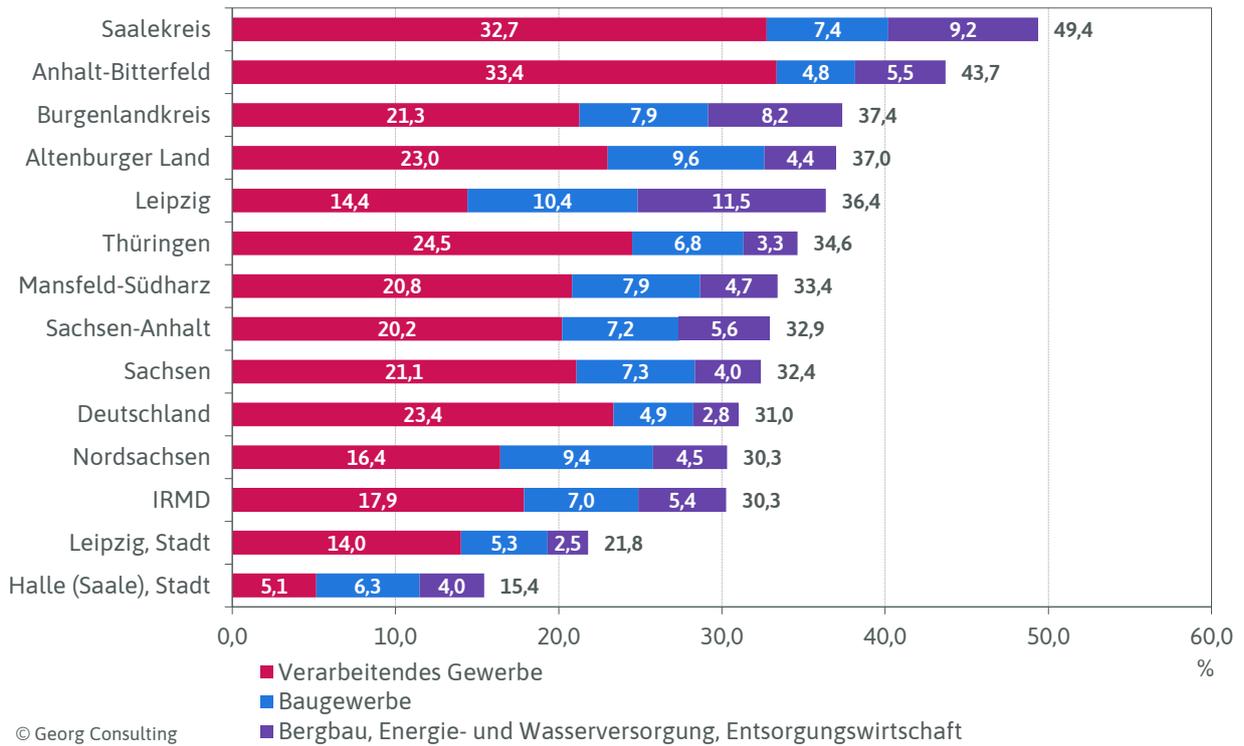
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie summierte sich in der IRMD im Jahr 2017 auf insgesamt rund 16,5 Mrd. Euro. Innerhalb der Industrie entfiel der größte Anteil auf das Verarbeitende Gewerbe (17,9 %), gefolgt vom Baugewerbe (7,0 %) und dem Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft (5,4 %). Im Bundesdurchschnitt hatte das Verarbeitende Gewerbe einen weitaus höheren Anteil, das Baugewerbe sowie der Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft hingegen einen deutlich niedrigeren. Auf regionaler Ebene zeigen sich wiederum deutliche Unterschiede. Das Verarbeitende Gewerbe trägt insbesondere im Saalekreis und im Landkreis Anhalt-Bitterfeld stark zur Bruttowertschöpfung in der Industrie bei, u. a. aufgrund der dort ansässigen Chemieindustrie in Leuna, Schkopau und Bitterfeld-Wolfen. Das Baugewerbe trägt etwa im Landkreis Leipzig sowie im Altenburger Land vergleichsweise viel zur Bruttowertschöpfung in der Industrie bei. Im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft sind insbesondere der Saalekreis, der Burgenlandkreis und der Landkreis Leipzig zu erwähnen (vgl. Abbildung 38).

### Produktivität

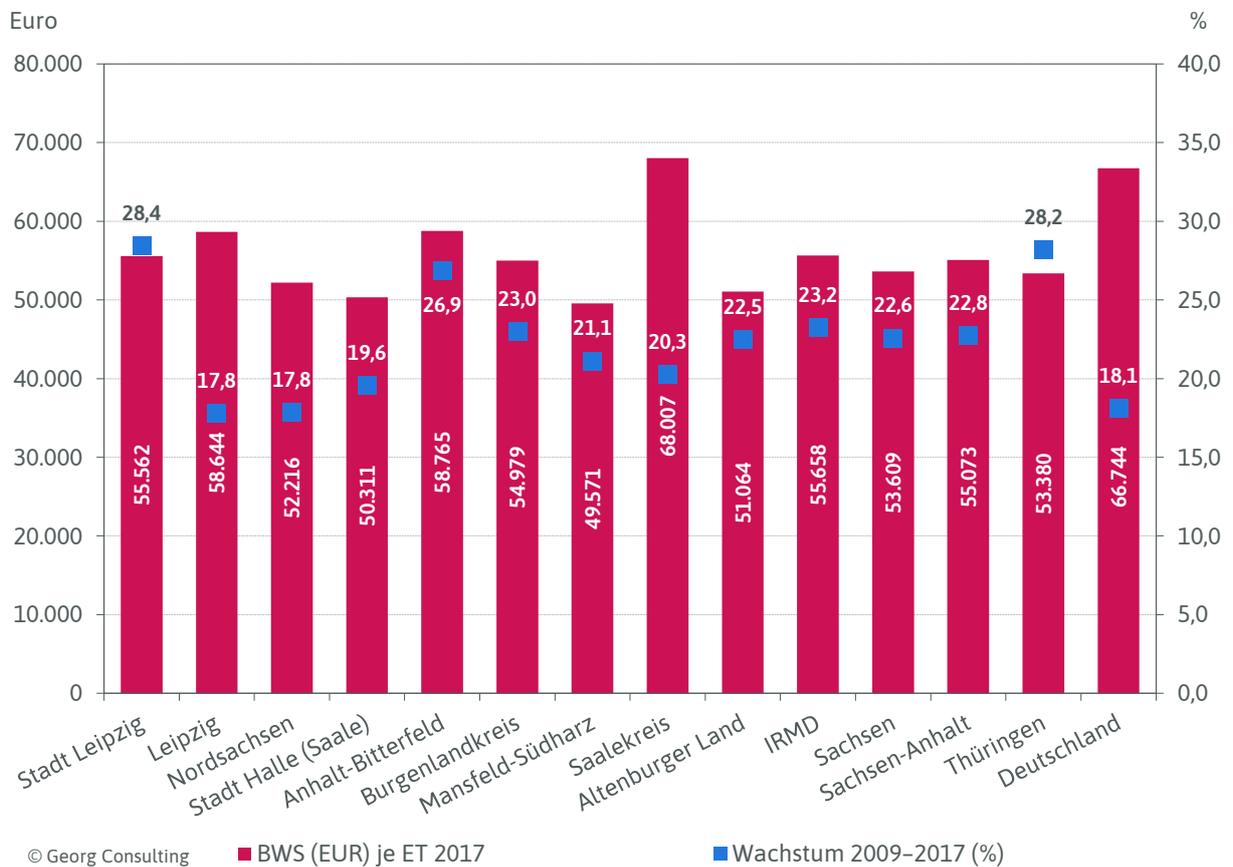
Die Produktivität errechnet sich aus der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen. Dieser Durchschnittswert zeigt also an, wie produktiv ein Arbeitsplatz ist. In der IRMD wurde insgesamt ein höheres Produktivitätsniveau in der Wirtschaft als im Durchschnitt der drei Bundesländer erzielt. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt entsprach das Produktivitätsniveau in der IRMD 84 Prozent. Gleichzeitig hat sich die Produktivität in der IRMD in den vergangenen Jahren stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt. Innerhalb der IRMD erzielte der Saalekreis als einziger ein Produktivitätsniveau über dem Bundesdurchschnitt. In den Landkreisen Leipzig und Anhalt-Bitterfeld wurde ebenfalls ein hohes Niveau erreicht (vgl. Abbildung 39).

ABBILDUNG 38: BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DER INDUSTRIE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2017



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

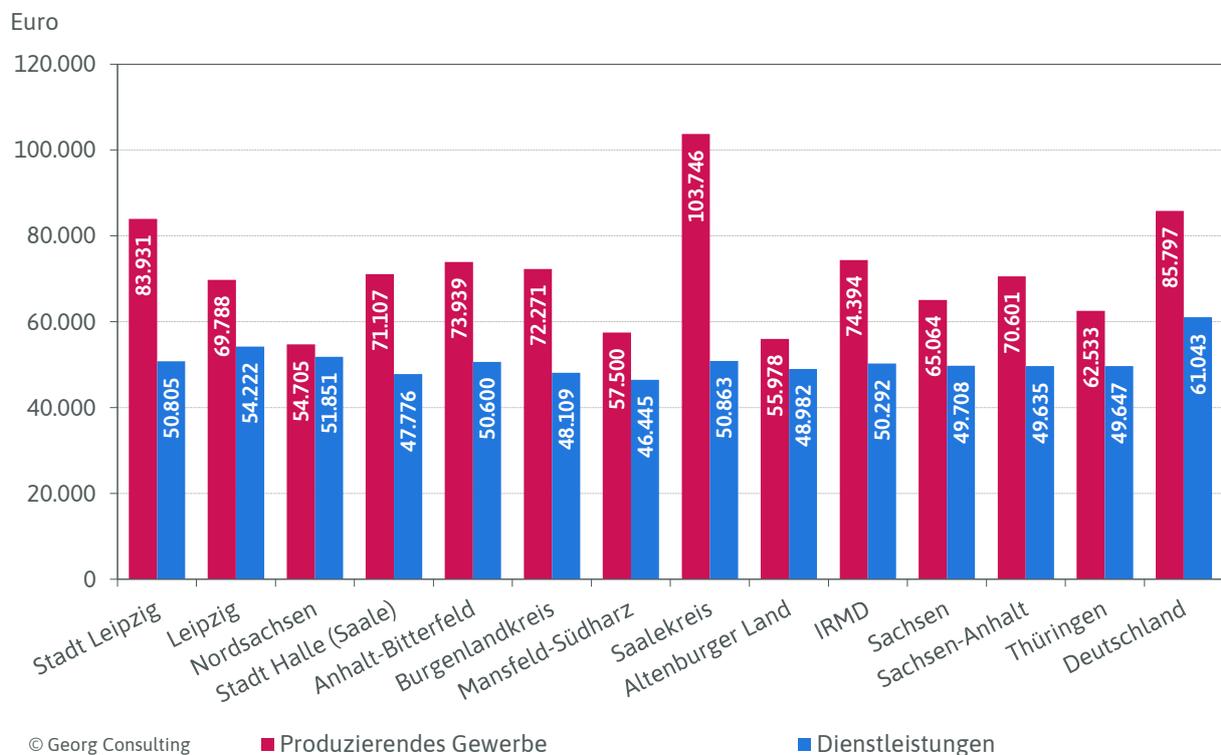
ABBILDUNG 39: PRODUKTIVITÄT PRO ERWERBSTÄTIGEN 2017 UND ENTWICKLUNG 2009-2017



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Bundesweit wird im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie ein deutlich höheres Produktivitätsniveau als in den Dienstleistungen erreicht. Ein Industriearbeitsplatz trägt also im Durchschnitt vergleichsweise mehr zum Wohlstand bei als ein Arbeitsplatz in den Dienstleistungen. Dieses trifft im Grundsatz auch auf alle Städte und Landkreise in der IRMD zu, wenngleich es deutliche regionale Niveauunterschiede gibt. Im Saalekreis etwa wird in der Industrie eine mehr als doppelt so hohe Produktivität wie in den Dienstleistungen erzielt. Im Landkreis Nordsachsen ist der Unterschied hingegen nur geringfügig. Im Saalekreis lag das Produktivitätsniveau auch deutlich über dem Bundesdurchschnitt, in der Stadt Leipzig auf einem ähnlichen Niveau. Das Produktivitätsniveau der Industrie in der IRMD erreichte ein deutlich höheres Niveau als in den drei Bundesländern (vgl. Abbildung 40).

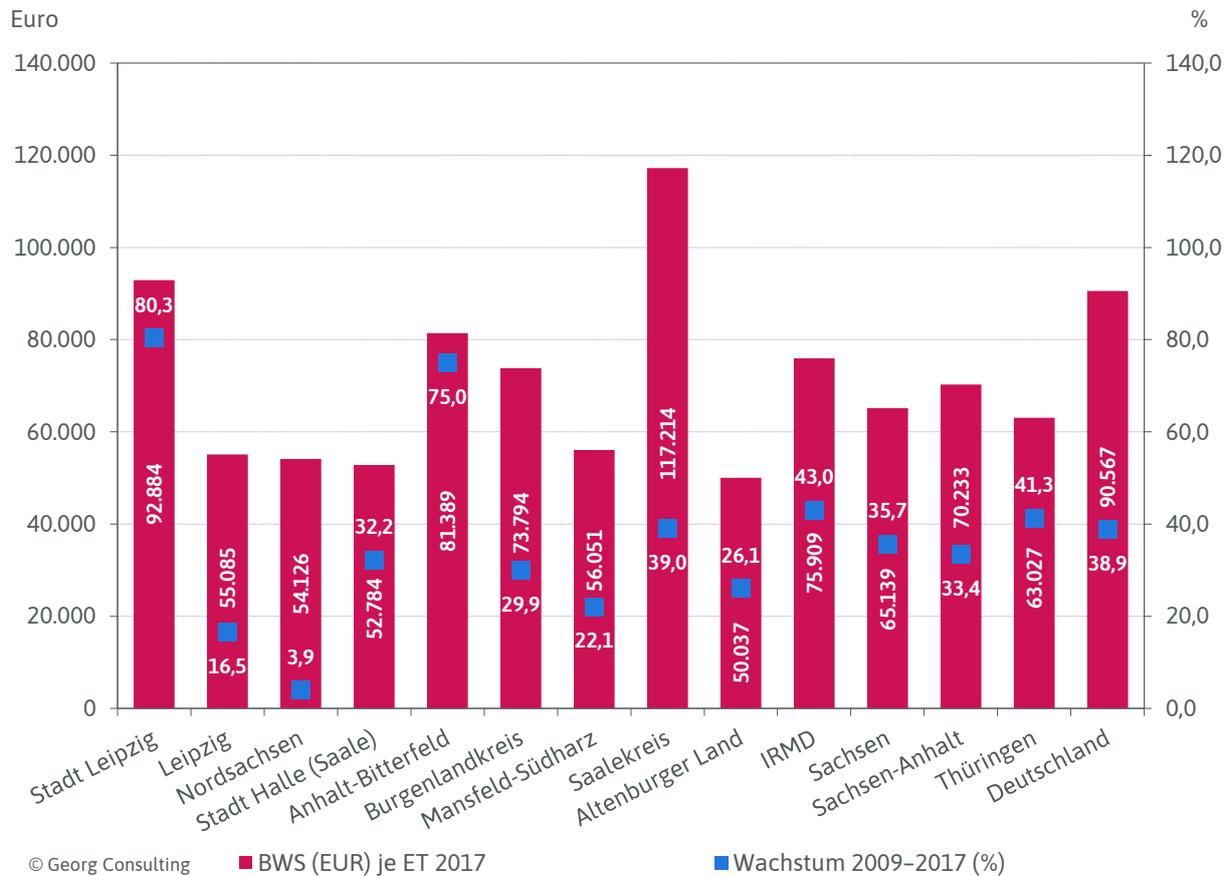
ABBILDUNG 40: PRODUKTIVITÄT IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IN DEN DIENSTLEISTUNGEN 2017



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2020).

Innerhalb der Industrie erreichte die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe 84 Prozent des Bundesniveaus und lag über den Vergleichswerten für die drei Bundesländer. Die Produktivität fiel in den Teilregionen der IRMD sehr unterschiedlich aus. Im Saalekreis mit seiner starken chemischen Industrie sowie in der Stadt Leipzig wurde ein Niveau über dem Bundesdurchschnitt erreicht. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (ebenfalls Chemiestandort) sowie im Burgenlandkreis fiel das Produktivitätsniveau deutlich höher als im Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt aus. Die Produktivitätszuwächse fielen in der Stadt Leipzig sowie im Landkreis Anhalt-Bitterfeld überdurchschnittlich hoch aus (vgl. Abbildung 41).

ABBILDUNG 41: PRODUKTIVITÄT VERARBEITENDES GEWERBE 2017 UND ENTWICKLUNG 2009–2017

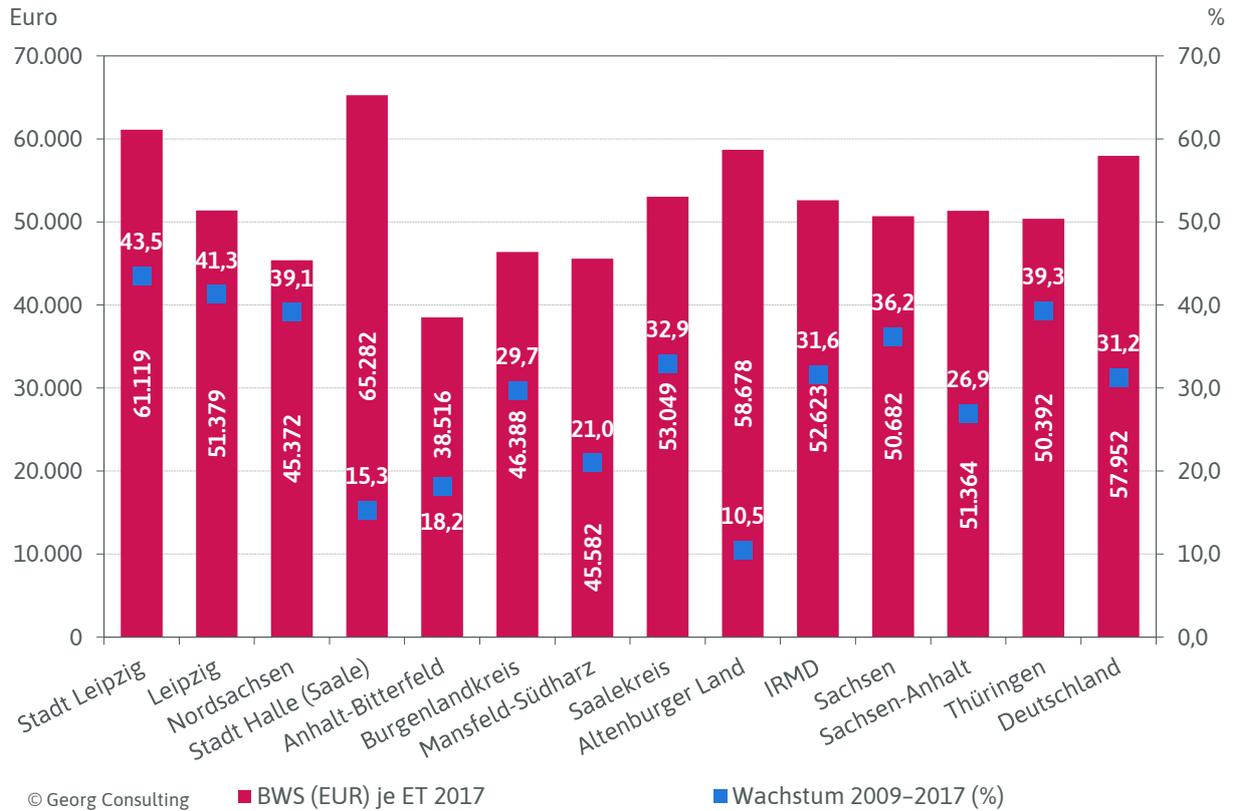


QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Vergleich zum Verarbeitenden Gewerbe fällt das Produktivitätsniveau im Baugewerbe sowohl bundesweit als auch in der IRMD verhältnismäßig gering aus. In den beiden Großstädten Leipzig und Halle (Saale) sowie im Altenburger Land erzielte das Baugewerbe eine höhere Produktivität als im Bundesdurchschnitt. Die Produktivitätszuwächse fielen im sächsischen Teil der IRMD am höchsten aus und lagen als einzige über der bundesweiten Gesamtentwicklung (vgl. Abbildung 42).

Das Produktivitätsniveau in den Wirtschaftszweigen Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft erreicht bundesweit ein sehr hohes Niveau, da insbesondere in der Energie-, Wasser- und Entsorgungswirtschaft vergleichsweise wenige Erwerbstätige eine hohe Wertschöpfung generieren. Ein deutlich überdurchschnittliches Produktivitätsniveau wurden im Landkreis Leipzig, im Saalekreis und in der Stadt Halle (Saale) erzielt. In einigen Landkreisen sowie in der Stadt Leipzig lag das Produktivitätsniveau unter dem Ausgangswert im Jahr 2009. Ein Rückgang ist auch bundesweit zu beobachten und ist im Wesentlichen mit den Umbrüchen in der Energiewirtschaft zu begründen (vgl. Abbildung 43).

ABBILDUNG 42: PRODUKTIVITÄT BAUGEWERBE 2017 UND ENTWICKLUNG 2009-2017



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ABBILDUNG 43: PRODUKTIVITÄT BERGBAU, ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG, ENTSORGUNGSWIRTSCHAFT 2017 UND ENTWICKLUNG 2009-2017



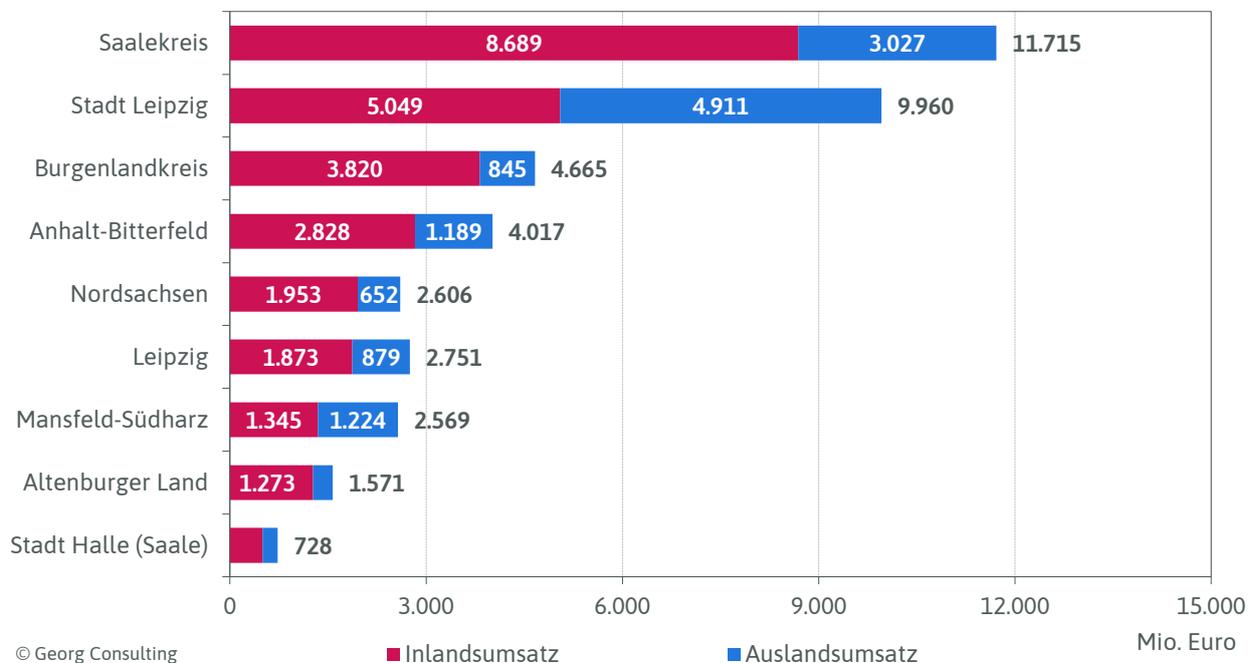
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Außenhandel

Betriebe, die den Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden zugeordnet werden, generierten in der IRMD einen Gesamtumsatz von rund 40,6 Mrd. Euro im Jahr 2018. Knapp ein Drittel des Umsatzes wurde durch Exporte erzielt (32,7 %). Der Export bzw. der sogenannte Auslandsumsatz<sup>8</sup>, summierte sich auf rund 13,3 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtumsatz entfiel über die Hälfte auf die Unternehmen im Saalekreis und in der Stadt Leipzig (ca. 21,7 Mrd. Euro). Der Exportanteil ist stark vom Unternehmensbesatz bzw. der Art der Produkte und dem Kundengebiet abhängig. Höherwertige Produkte, die mit einer hohen Wertschöpfung verbunden sind (z. B. Automobile, Maschinen, chemische Produkte), beeinflussen entsprechend die Statistik. In Regionen mit einem geringen Exportanteil sind die Firmen also stärker auf den Binnenmarkt fokussiert.

Die Exportquote fiel in Sachsen (37,0 %) und Thüringen (34,0 %) insgesamt höher aus, in Sachsen-Anhalt (29,6 %) geringer. Bundesweit wurde knapp die Hälfte des Umsatzes durch Exporte generiert (48,5 %). In der Stadt Leipzig lag die Exportquote über dem Bundesdurchschnitt (49,3 %). Im Landkreis Mansfeld-Südharz wurde ein ähnlich hoher Exportanteil erzielt (47,7 %). In der Stadt Halle (Saale) lag die Exportquote (31,3 %) über dem Vergleichswert für Sachsen-Anhalt. In den Landkreisen Leipzig (31,9 %), Anhalt-Bitterfeld (29,6 %), Saalekreis (25,8 %) und Nordsachsen (25,0 %) lag der Anteil bei etwa einem Drittel bis einem Viertel. Im Burgenlandkreis (18,1 %) und Altenburger Land (19,0 %) lag der Exportanteil unter einem Fünftel (vgl. Abbildung 44).

ABBILDUNG 44: VERARBEITENDES GEWERBE – UMSATZ IM IN- UND AUSLAND 2018



QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

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

## 2.4 Gewerbesteuer

Gewerbesteuern stellen für die kommunalen Haushalte generell eine wichtige Einnahmequelle dar. Die Analyse des Gewerbesteueraufkommens in den Kommunen der IRMD verdeutlicht jedoch, dass die Einnahmen pro Einwohner immens variieren. Sie sind im Wesentlichen vom Unternehmensbesatz und der Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes abhängig.

Die Gewerbesteuer zählt wie die Grundsteuer zu den Gemeindesteuern, die von den Kommunen direkt erhoben werden. Sie ist die wichtigste direkte Einnahmequelle. Einnahmen aus der Einkommens- und Umsatzsteuer erhalten die Kommunen nur anteilig. Die Höhe der Grund- und Gewerbesteuer ergibt sich aus dem Hebesatz, der von der Gemeindevertretung beschlossen wird. Bei der Gewerbesteuer beträgt der Mindesthebesatz 200 Prozent. Durch einen geringen Hebesatz können Kommunen ihre Standortattraktivität erhöhen. Gerade Dienstleistungsunternehmen oder Tochterfirmen von Konzernen, die nicht zwangsläufig ortsgebunden sind, verlagern dann ihren Sitz gezielt an Standorte mit geringen Hebesätzen. Diese Unternehmensverlagerungen müssen aber nicht zwangsläufig mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sein.

Das Aufkommen pro Einwohner resultiert aus dem Verhältnis der Einwohnerzahl zum Unternehmensbesatz. Liegt der Schwerpunkt einer Kommune auf der Funktion als Wohnort, fällt das Gewerbesteueraufkommen tendenziell geringer aus. Ist die Kommune als Arbeitsort etabliert, fallen die Einnahmen tendenziell höher aus. Gleichzeitig ist von Bedeutung, welche Arten von Unternehmen vor Ort ansässig sind. Handelt es sich um hochproduktive produzierende Betriebe, spezialisierte Dienstleistungsunternehmen oder um Kleingewerbe?

In der IRMD variierte der Hebesatz im Jahr 2018 zwischen 209 Prozent in Lützen (Burgenlandkreis) und 460 Prozent in der Stadt Leipzig. Der gesetzlich festgelegte Mindestsatz liegt bei 200 Prozent. Insgesamt summierten sich die Gewerbesteuereinnahmen der Kommunen in der IRMD auf rund 861,3 Mio. Euro. Das ist mehr als in ganz Thüringen (835,9 Mio. Euro) und Sachsen-Anhalt (838,6 Mio. Euro). Knapp die Hälfte der Einnahmen in der Region entfielen auf die Stadt und den Landkreis Leipzig (47,7 %). Einnahmen von jeweils knapp bzw. mehr als 100 Millionen Euro gab es zudem im Burgenlandkreis und im Saalekreis.

In der IRMD fiel das Gewerbesteueraufkommen pro Kopf mit 423,52 Euro im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (672,66 Euro) deutlich geringer aus und entsprach nur rund 63 Prozent. Im Vergleich zu den drei Bundesländern fielen die Einnahmen pro Kopf jedoch höher aus. Auf Kreisebene wurden im Saalekreis die höchsten Einnahmen pro Einwohner generiert, die etwa 89 Prozent des Bundesniveaus entsprachen. Es folgen der Burgenlandkreis und die Stadt Leipzig mit jeweils mehr als 500 Euro pro Kopf. Am geringsten fielen die Gewerbesteuereinnahmen im Landkreis Mansfeld-Südharz und im Altenburger Land aus. Dort entsprachen die Einnahmen nur etwa einem Drittel des Bundesdurchschnitts (vgl. Tabelle 7).

**TABELLE 7: GEWERBESTEUEREINNAHMEN 2018**

	<b>GEWERBESTEUER ISTAUFKOMMEN</b>	<b>HEBESATZ</b>	<b>ISTAUFKOMMEN PRO KOPF</b>
	EURO	%	EURO
LEIPZIG, STADT	309.143.869	460	525,88
LEIPZIG	102.100.800	404	396,10
NORDSACHSEN	61.183.125	393	309,52
HALLE (SAALE), STADT	67.574.806	450	282,44
ANHALT-BITTERFELD	59.021.561	380	369,22
BURGENLANDKREIS	99.717.056	267	553,40
MANSFELD-SÜDHARZ	29.309.429	371	215,12
SAALEKREIS	110.575.629	316	599,06
ALTENBURGER LAND	22.628.868	389	251,10
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>861.255.143</b>	-	<b>423,52</b>
SACHSEN	1.648.583.169	422	404,27
SACHSEN-ANHALT	838.625.239	363	379,76
THÜRINGEN	835.872.964	408	390,02
DEUTSCHLAND	55.844.092.608	402	672,66

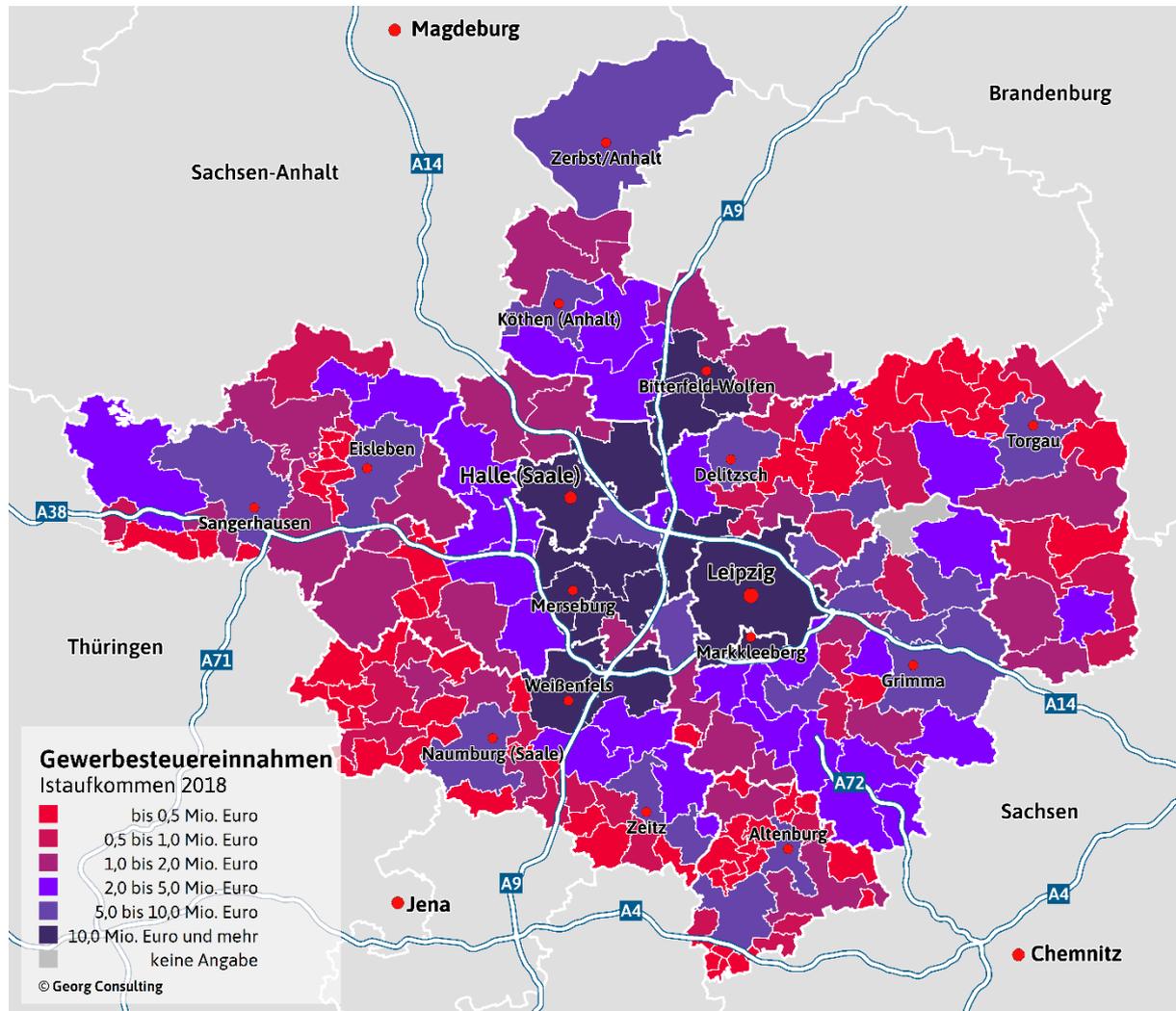
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

### Gewerbesteuereinnahmen auf kommunaler Ebene

Kommunen mit hohen Gewerbesteuereinnahmen weisen in der Regel einen hohen Unternehmensbesatz an Industrie- und/oder Dienstleistungsunternehmen auf. Dabei handelt es sich in der Regel um größere Kommunen bzw. zentrale Orte. Es gibt aber auch Ausnahmen. Einige kleinere Kommunen ohne zentralörtliche Funktion, aber mit einer langen Historie als Industriestandort und/oder mit einer attraktiven Verkehrsanbindung verfügen über größere Industrie- und Gewerbeflächen und einen entsprechend hohen Besatz an (Industrie-)Arbeitsplätzen, wie z. B. Schkopau (Saalekreis), Löbichau (Altenburger Land) oder Kabelsketal und Landsberg (Saalekreis).

Auf kommunaler Ebene erzielten Leipzig (309,1 Mio. Euro), Halle (Saale) (65,8 Mio. Euro), Lützen im Burgenlandkreis (46,9 Mio. Euro) sowie die Chemiestandorte Leuna (45,9 Mio. Euro) und Bitterfeld-Wolfen (22,8 Mio. Euro) die höchsten Einnahmen. Die Stadt Lützen profitiert von der direkten Lage an der A 9, wo sich das Gewerbegebiet Zorbau befindet. Darüber hinaus befindet sich dort aufgrund des geringen Gewerbesteuerhebesatzes eine Tochterfirma der Deutschen Bank. Alle anderen Kommunen mit Einnahmen von jeweils mehr als 10 Mio. Euro befinden sich im Bereich zwischen Bitterfeld-Wolfen, Leipzig, Weißenfels und Halle (Saale). Dazu gehören neben der Stadt Weißenfels (Burgenlandkreis) die Kommunen Landsberg, Merseburg und Schkopau im Saalekreis, Sandersdorf-Brehna (Anhalt-Bitterfeld), Schkeuditz (Nordsachsen) und Markkleeberg (Landkreis Leipzig) (vgl. Abbildung 45).

ABBILDUNG 45: GEWERBESTEUEREINNAHMEN 2018 – ISTAUFKOMMEN 2018



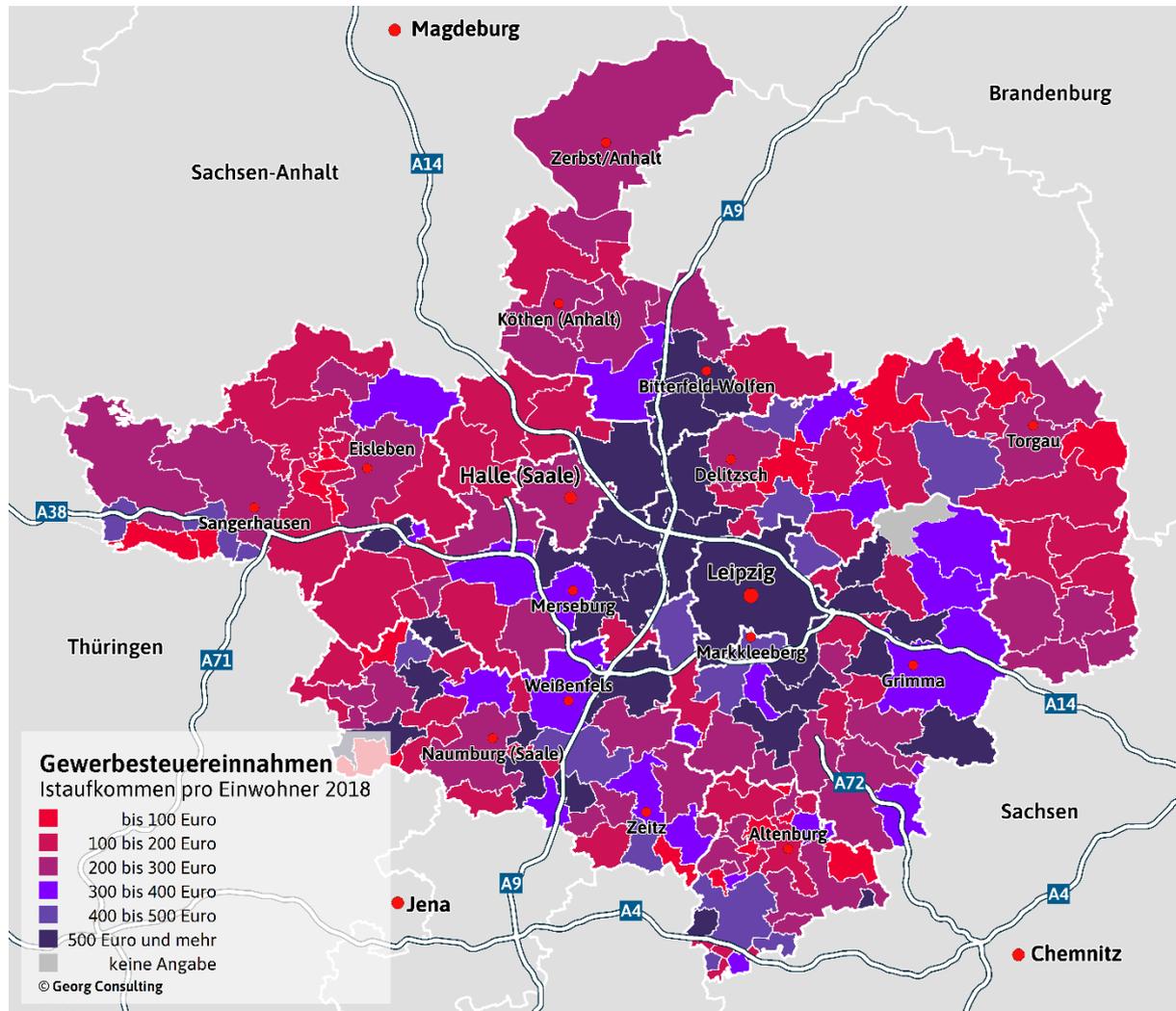
QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Bei den Gewerbesteuerereinnahmen pro Kopf zeigt sich auf kommunaler Ebene innerhalb der IRMD eine Spannweite zwischen 15 Euro in Brücken-Hackpfüffel (Mansfeld-Südharz) und 5.490 Euro in Lützen (Burgenlandkreis). Weitere Kommunen mit überdurchschnittlich hohen Einnahmen pro Einwohner waren Leuna im Saalekreis (3.288 Euro), Trebsen/Mulde im Landkreis Leipzig (1.519 Euro), Schkopau im Saalekreis (1.026 Euro), Löbichau im Altenburger Land (905 Euro) und Kabelsketal im Saalekreis (903 Euro). Insgesamt gab es im Jahr 2018 16 Kommunen, deren Pro-Kopf-Einnahmen über dem Bundesdurchschnitt lagen.

Auf der räumlichen Ebene zeigt sich hier ebenfalls eine Konzentration von Kommunen mit hohen Einnahmen im Bereich zwischen Bitterfeld-Wolfen, Leipzig, Weißenfels und Halle (Saale), wengleich es auch einige Ausnahmen etwa im Landkreis Leipzig und im Burgenlandkreis gibt.

Insgesamt zeigt sich, dass Kommunen, die im Kernraum der IRMD und/oder an bzw. in der Nähe einer Autobahn liegen, tendenziell höhere Gewerbesteuerereinnahmen erzielen. Mit der Entfernung zur Autobahn nimmt auch das Gewerbesteuerniveau tendenziell ab (vgl. Abbildung 46).

ABBILDUNG 46: GEWERBESTEUEREINNAHMEN 2018 – ISTAUFKOMMEN PRO EINWOHNER



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## 2.5 Zwischenfazit

- ▶ Die Bevölkerungsentwicklung in der IRMD verlief seit dem Jahr 2011 positiv, wobei die Entwicklung im Wesentlichen durch die Zuwanderung in die Städte Leipzig und Halle (Saale) und das dazugehörige Umland getragen wird. In allen Landkreisen gab es im Vergleich zu 2011 einen Einwohnerrückgang. Die wachsende „Boomtown“ Leipzig trägt mit einem Zuwachs um knapp 80.000 Einwohner erheblich zur positiven Gesamtentwicklung bei. Die Zahl der Einwohner in der IRMD erhöhte sich seit dem Jahr 2011 insgesamt um knapp 40.000 Einwohner.
- ▶ Auch im Hinblick auf die Altersstruktur profitiert die IRMD von einer vergleichsweise jungen Bevölkerung in Leipzig, wo in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter – und damit tendenziell das Arbeitskräftepotenzial – zunahm. Insgesamt verringerte sich die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe in der IRMD jedoch, in einigen Landkreisen sogar um über zehn Prozent. Im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels ist auch zukünftig mit einem Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zu rechnen.

- ▶ Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen, also der auf dem Arbeitsmarkt in der IRMD aktiven Personen (Erwerbstätige und Arbeitslose) mit einem Wachstum in den Städten Leipzig und Halle (Saale) und einer rückläufigen Entwicklung in den Landkreisen, teilweise um über 14 Prozent innerhalb von zehn Jahren.
- ▶ Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt deutlich verbessert. Einerseits sind mehr Menschen in der Region erwerbstätig, andererseits ist die Arbeitslosigkeit deutlich zurückgegangen. Der Bestand an Arbeitslosen reduzierte sich um mehr als die Hälfte innerhalb von zehn Jahren. Die positive Entwicklung ist teilweise aber auch auf demografische Effekte bzw. die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen. Insgesamt hat sich das Fachkräfteangebot in der IRMD dadurch deutlich verringert.
- ▶ Eine weitere Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt stellt der überdurchschnittliche Zuwachs der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse dar, wobei gleichzeitig andere Formen der Erwerbstätigkeit (z. B. Selbstständige, Beamte etc.) zurückgingen. Diese Entwicklung ist auch landes- und bundesweit zu beobachten.
- ▶ Etwa zwei Drittel der Kommunen in der IRMD verzeichneten einen Beschäftigtenanstieg seit dem Jahr 2009, wobei der Zuwachs insgesamt über den Vergleichswerten in den Bundesländern, aber unter der bundesweiten Entwicklung lag. Knapp zwei Drittel der zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden allein in Unternehmen mit Sitz in der Stadt Leipzig.
- ▶ Jeder vierte Arbeitsplatz in der IRMD entfällt auf die Industrie, wobei sich innerhalb der Region deutliche Unterschiede zeigen. Der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung liegt in den Landkreisen über dem Bundesdurchschnitt, in den beiden Oberzentren dominieren Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen.
- ▶ Die Betrachtung der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung zeigt, dass Unternehmen in einigen Bereichen Arbeitsplätze auf- und in anderen Bereichen abbauten. Insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen, den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, im Bereich Verkehr und Lagerei sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sind zahlreiche neue Beschäftigtenverhältnisse hinzugekommen.
- ▶ In den drei direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei) sowie für den Bereich Bergbau und Energieversorgung zeigt sich ebenfalls eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung in den Landkreisen. Im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei wurde in den vergangenen Jahren ein höherer Beschäftigtenzuwachs als im Bundesdurchschnitt verzeichnet. Die Beschäftigten im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft stellen perspektivisch ein Arbeitskräftepotenzial für die Betriebe der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige dar.

- ▶ In den Landkreisen, aber auch in den beiden Oberzentren, ist die Verfügbarkeit eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes also von zentraler Bedeutung für die Fortentwicklung der Wirtschaftsregion im Rahmen des Strukturwandels. Dies gilt sowohl für die Unternehmen der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige als auch für Unternehmen anderer Branchen (z. B. Handel, Dienstleistungen), die in Gewerbegebieten ansässig sind.
- ▶ In den wissensintensiven Branchen gab es eine überdurchschnittlich positive Beschäftigungsentwicklung in der IRMD, insbesondere in der Stadt Leipzig und in geringerem Maße in Halle (Saale). Die wissensintensiven Industrien haben vor allem im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Saalekreis (beides Chemiestandorte) eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung, die wissensintensiven Dienstleistungen hingegen in den beiden kreisfreien Städten.
- ▶ Die Zahl der Betriebsstätten ging leicht zurück, wobei der Rückgang um 0,3 Prozent deutlich geringer ausfiel als in den drei betroffenen Bundesländern. Bundesweit gab es einen Zuwachs von über fünf Prozent. Der gleichzeitige Anstieg der Beschäftigung spricht für einen Trend von betrieblichen Konzentrationsprozessen. Die Betriebe werden im Durchschnitt also größer. Dies gilt insbesondere für den Handel, das Verarbeitende Gewerbe sowie für den Bereich Verkehr und Lagerei – sowohl in der IRMD als auch landes- und bundesweit.
- ▶ Der Verlust an Betriebsstätten betraf im Wesentlichen Kleinstunternehmen (1–9 Mitarbeiter), in allen anderen Betriebsgrößen gab es einen Anstieg. Teilweise kann der Rückgang der Kleinstunternehmen aber mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl begründet werden, wodurch die Betriebe dann statistisch als Kleinunternehmen erfasst werden. Die Betriebsstättenstruktur in der IRMD weicht im Hinblick auf die Betriebsgrößenklassen nur geringfügig vom Bundesdurchschnitt ab.
- ▶ Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt verfügen in der IRMD (relativ betrachtet) ähnlich viele Beschäftigte über einen akademischen Berufsabschluss sowie überdurchschnittlich viele über einen anerkannten Berufsabschluss. Gleichzeitig lag auch der Anteil der Arbeitsplätze mit einem Anforderungsniveau abseits von einfachen Tätigkeiten über dem Bundesdurchschnitt.
- ▶ Die Industrie trägt in der IRMD (relativ betrachtet) in einem etwa ähnlichen Maße zur Bruttowertschöpfung bei wie im Bundesdurchschnitt, wobei innerhalb der Region deutliche regionale Unterschiede bestehen. Innerhalb der Industrie gibt es hinsichtlich der einzelnen Wirtschaftszweige unterschiedliche Schwerpunkte in den Städten und Landkreisen.
- ▶ Durch den Kohleausstieg wird ein Teil der Wertschöpfung in der Industrie wegbrechen. Dabei ist hervorzuheben, dass die Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft (140.735 Euro) in der IRMD deutlich höher ist als in der Industrie insgesamt (74.394 Euro) oder auch in den Dienstleistungen (50.292 Euro). Es fällt also ein wirtschaftlich potenter Bereich weg. Um die Ausfälle der Wertschöpfung vollständig zu kompensieren, sind also ungleich mehr Arbeitsplätze zu schaffen als es aktuell in diesem Wirtschaftsbereich gibt.

- ▶ Der Produktivitätszuwachs in der IRMD lag über der bundesweiten Dynamik, wobei das Niveau geringer als im Bundesdurchschnitt ausfällt. Die Produktivität ist in der Industrie deutlich höher als in den Dienstleistungen. Dies gilt sowohl für die IRMD als auch für Deutschland insgesamt. Lediglich der Saalekreis erreicht ein Produktivitätsniveau in der Industrie, welches über dem Bundesdurchschnitt liegt. In der Stadt Leipzig wird ein ähnliches Niveau erreicht.
- ▶ Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Bergbaus in der IRMD sind insgesamt vergleichsweise weniger exportorientiert als im Bundesdurchschnitt, mit Ausnahme der Betriebe in der Stadt Leipzig und im Landkreis Mansfeld-Südharz.
- ▶ Die Gewerbesteuererinnahmen der Kommunen in der IRMD konzentrieren sich etwa zur Hälfte auf die Stadt und den Landkreis Leipzig. Das Steueraufkommen pro Einwohner in der IRMD entspricht nur etwa 63 Prozent des Bundesdurchschnitts, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Im Saalekreis, Burgenlandkreis und der Stadt Leipzig werden mehr als doppelt so hohe Einnahmen pro Einwohner wie in den Landkreisen Altenburger Land und Mansfeld-Südharz erzielt.
- ▶ Insgesamt zeigt sich, dass die IRMD in Bezug auf die verschiedenen untersuchten Indikatoren im Vergleich zu den drei relevanten Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in der Regel über- und im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kennzahlen aufweist. Die IRMD zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Ostdeutschland.
- ▶ Zahlreiche positive Trends auf dem Arbeitsmarkt und in der Wirtschaft werden in der IRMD in besonderem Maße durch die Stadt Leipzig und in geringerem Maße durch die Stadt Halle (Saale) getragen. In einigen Fällen zeigt sich zwischen den beiden kreisfreien Städten und den Landkreisen jedoch eine gegensätzliche Entwicklung in den vergangenen Jahren, insbesondere bei der demografischen Entwicklung.
- ▶ Die Wirtschaftsstruktur in den beiden Oberzentren ist schwerpunktmäßig durch Dienstleistungen geprägt, wenngleich auch hier die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe zugenommen hat. Standorte der wissensintensiven Industrien findet man insbesondere in der Stadt Leipzig sowie in Anhalt-Bitterfeld, im Altenburger Land und im Saalekreis (z. B. Chemie). Die Oberzentren verfügen zudem über ein vergleichsweise hohes Fachkräftepotenzial und ziehen über Pendlerverflechtungen viele Arbeitskräfte aus dem Umland an.
- ▶ Bezüglich der Landkreise in der IRMD bleibt festzuhalten, dass sie teilweise über eine starke industrielle Basis verfügen und der Beschäftigungsanteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige vergleichsweise hoch ausfällt. In den Landkreisen ist etwa jeder zweite bis dritte Arbeitsplatz von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig.
- ▶ Im Betrachtungszeitraum haben sich in den Landkreisen einige industrielle Branchen (sehr) positiv entwickelt. Diese Branchen können auch Potenziale für die zukünftige Fortentwicklung der Wirtschaftsregion IRMD darstellen.

---

## 3 Gewerbeflächenmarkt

---

### 3.1 Übergeordnete sozioökonomische Trends

Übergeordnete gesellschaftliche und ökonomische Trends haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage. Aktuell sind zahlreiche Trends zu beobachten, von denen voraussichtlich weitreichende Umbrüche für die Wirtschaft und Bevölkerung ausgehen. Im Folgenden werden einige dieser Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für die Gewerbeflächennachfrage erläutert.

#### **Demografischer Wandel**

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor allem durch die Alterung der Gesellschaft geprägt sein. Die Lebenserwartung steigt weiterhin an. Gleichzeitig verlassen die Babyboomer der geburtenstarken 1950er und 1960er Jahre sukzessive den Arbeitsmarkt und es rücken – bedingt durch eine seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate – weniger junge Menschen nach. Dadurch geht insbesondere die Zahl der erwerbsfähigen Personen bundesweit zurück, die Zahl der Rentner steigt prozentual und numerisch an.

Bereits in der jüngsten Vergangenheit zeichnen sich bestimmte Muster bei der Binnenwanderung ab. Im Wesentlichen profitieren die wirtschaftlich starken Ballungsräume und Oberzentren von Zuzügen (jüngerer) erwerbsfähiger Personen. Diese Regionen sind im geringeren Maße von einem Rückgang des Arbeitskräftepotenzials betroffen oder erzielen prognostisch sogar auch in Zukunft in dieser Altersgruppe einen Bevölkerungsanstieg. Zudem verzeichnete Deutschland in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung aus dem Ausland, wodurch – entgegen vorangegangener Prognosen – ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum erzielt wurde. Zuwanderer aus dem Ausland sind zu einem erheblichen Anteil im erwerbsfähigen Alter und suchen ebenfalls oft in den Ballungsräumen und Oberzentren nach Arbeit. Dadurch wächst wiederum der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund.

Insgesamt steht der deutsche Arbeitsmarkt aufgrund der aufgeführten demografischen Trends vor großen Herausforderungen. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen. Ein rückläufiges Arbeitskräftepotenzial kann sich unter Umständen restriktiv auf Ansiedlungsmöglichkeiten in den betroffenen Regionen auswirken, da Unternehmen auf ein ausreichendes Fachkräfteangebot angewiesen sind. Der Aspekt Arbeitskräfte- bzw. Fachkräftepotenzial gewinnt bei der Standortwahl auch immer mehr an Bedeutung.

#### **Digitalisierung und Industrie 4.0**

Die Digitalisierung führt zu einer zunehmenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten, Prozessen und Gebäuden mithilfe intelligenter digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbe-

sondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung bietet erhebliches Potenzial für eine effizientere Gestaltung der Bereiche Verkehr und Logistik und kann zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion beitragen. Infolge des fortschreitenden digitalen Wandels kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von großer Bedeutung.

Generell kann man zwischen vier Entwicklungsperspektiven für Unternehmen und dem damit verbundenen Flächenbedarf im Rahmen der Digitalisierung unterscheiden<sup>9</sup>. Erstens gibt es Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung nur geringfügig beeinflusst werden wird. Zwar werden die Produktionsprozesse effizienter, der Flächenbedarf wird aber vor allem durch die Geschäftsentwicklung beeinflusst. Zweitens schaffen es einige Unternehmen nicht, die Digitalisierung voranzutreiben und müssen wettbewerbsbedingt aufgeben. Dadurch werden Gewerbegrundstücke frei, die potenziell für andere gewerbliche Nutzungen in Frage kommen.

Demgegenüber stehen drittens Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung steigt. Dies betrifft im Wesentlichen die Logistikwirtschaft. Die Digitalisierung vereinfacht bzw. trägt zur Optimierung von Logistikprozessen bei. Effizienzsteigerungen stehen aber einem höheren Transportbedarf von Unternehmen und Konsumenten gegenüber. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach Lagerhallen bzw. Hallenflächen. Viertens werden im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung auch neue Unternehmen gegründet, die wiederum Flächenbedarfe haben.

Insgesamt zeigt sich also, dass sich die Digitalisierung in erster Linie auf Unternehmens- und anwendungsbezogener Ebene auswirkt und zunächst keine direkte Flächenrelevanz hat. Für die Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich jedoch entsprechende Investitionsbedarfe in die digitale Infrastruktur und langfristig in die Verkehrsinfrastruktur – etwa für autonome Fahrzeuge. Die Modernisierung der Produktionsprozesse, die im Rahmen der Digitalisierung stattfindet, bietet darüber hinaus Potenziale zur Reduzierung von (Lärm-)Emissionen, wodurch auch wieder Standorte in urbaner Lage mit Nähe zu Wohngebäuden für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen.

Gleichzeitig nimmt die Zahl der Freiberufler in Deutschland zu. In den vergangenen zwanzig Jahren hat sie sich mehr als verdoppelt und lag zuletzt bei ca. 1,5 Mio.<sup>10</sup> Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Des Weiteren ist in der Industrie ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder zu beobachten. Dort gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiä-

---

<sup>9</sup> Vgl. Christoph Plass (2018): Zukunftspläne – Digitalisierung und Flächen, in: Ostwestfälische Wirtschaft, 3/2018

<sup>10</sup> Vgl. Institut für Freie Berufe (IFB) an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg e.V. (2020): Entwicklung der Selbstständigen in Freien Berufen in Deutschland 1999–2020

risierung und Technisierung im Verarbeitenden Gewerbe) sowie damit verbunden die Anforderungen der Unternehmen an die Qualifikation der Mitarbeiter. In diesem Zuge steigt die Bedeutung von Büroflächen und der Aufenthaltsqualität an den entsprechenden Standorten an.

## **Globalisierung 2.0**

Die nach wie vor anhaltende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Wettbewerbssituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort Deutschland zu beobachten. So sind etwa die Direktinvestitionen Chinas in Deutschland seit den frühen 2000er Jahren deutlich angestiegen<sup>11</sup>. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen von Unternehmen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Konkurrenz zwischen den Standorten um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Fachkräftepotenzial, Erreichbarkeit), aber auch auf der Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

## **Neue Mobilitätskonzepte**

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektro-, Hybrid- und Wasserstoffmotoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Carsharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. In Gewerbegebieten wird dadurch eine entsprechende Infrastruktur, wie etwa Ladesäulen oder Parkplätze für Carsharing-Anbieter, vermehrt nachgefragt.

Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten – sprich Transportgüter werden mit mindestens zwei unterschiedlichen Verkehrsträgern befördert. Dadurch ergeben sich erhebliche Potenziale, Straßen weniger mit Güterverkehr zu belasten und damit die Umweltbelastung des Güterverkehrs zu verringern. Gleichzeitig ist dafür eine Leistungsfähigkeit der Eisenbahninfrastruktur und Binnenwasserstraßen durch entsprechende Investitionen zu gewährleisten.

---

<sup>11</sup> Vgl. Bertelsmann Stiftung (2016): Chance und Herausforderung – Chinesische Direktinvestitionen in Deutschland

## Umbrüche bei Energie und Ressourcen

In Deutschland erfolgt aktuell und in den kommenden Jahren mit dem Ausstieg aus der Atomkraft und der Kohleverstromung sowie umfassenden Investitionen in erneuerbare Energien ein erheblicher Energieumbau. Dadurch ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität, die insbesondere für die Industrie wichtig ist. Übergeordnetes Ziel des Energieumbaus ist eine deutliche Reduzierung der Emissionen, um langfristig die Effekte des Klimawandels zu verringern. Neben der veränderten Energiegewinnung soll dies auch durch Energieeinsparungen im Gebäudebestand erreicht werden. Dadurch werden ein erheblicher Modernisierungsbedarf und damit ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Handwerk (Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) generiert. Regionen wie das Mitteldeutsche Braunkohlerevier, in denen Kraftwerke, Bergwerke und Tagebaue geschlossen werden, sind durch den Ausstieg aus der Kohleverstromung von einem – teils tiefgreifenden – Strukturwandel betroffen, der durch spezielle Förderprogramme des Bundes bestritten werden soll (vgl. auch Kapitel 5.2).

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend zur Niedrigemissionswirtschaft, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen, treibt zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen voran, wodurch auch eine Flächennachfrage entstehen kann. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft („Cradle-to-Cradle“) zunehmend wichtiger. Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz, z. B. durch additive Fertigungsverfahren (3D-Druck). Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte.

### 3.2 Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die fortlaufende Veränderung der Wirtschaftsstruktur in Deutschland bringt auch Veränderungen hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage mit sich. Ein Merkmal ist etwa die Abkopplung des Flächenbedarfs von der Beschäftigungsentwicklung. Die Nachfrage wird vielmehr durch die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie durch neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt. Zudem ist die Nachfragestruktur stark regional geprägt. Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesatz in einem Umkreis von ca. 30 Kilometern. Dies zeigen zahlreiche Auswertungen, die Georg Consulting bei verschiedenen Analysen in der Vergangenheit vorgenommen hat. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen getragen. Hingegen erweisen sich das Handwerk und Kleingewerbe als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand zeigt ebenfalls eine relativ hohe Standorttreue.

Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) generiert. Daher ist die Flächennachfrage – mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels – überwiegend kleinteilig. Die nachgefragten

Flächengrößen bewegen sich bundesweit schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern. Nur noch im Ausnahmefall, wie etwa die Neueröffnung des Porsche-Werks in Leipzig im Jahr 2002 oder zuletzt die Ansiedlung von Tesla nahe Berlin, suchen große Industrieunternehmen neue Standorte in Deutschland. Darüber hinaus zeigen sich zum einen zunehmend betriebliche Konzentrationsprozesse, zum anderen nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung zu.

### **Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft**

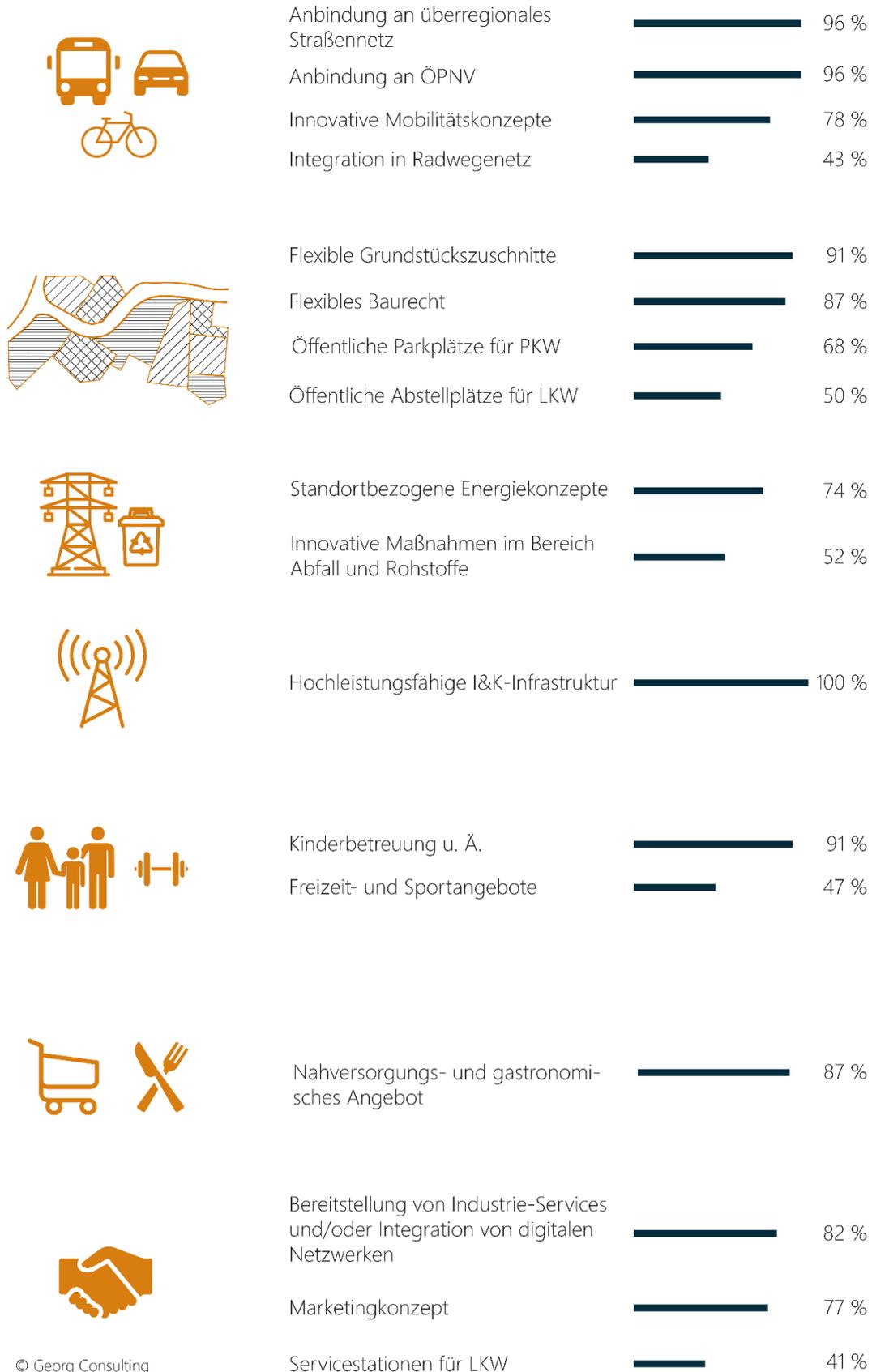
Die Standortanforderungen von Unternehmen in Deutschland haben sich in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum stets verändert und tun dies auch weiterhin. Georg Consulting hat im Jahr 2018 eine bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete durchgeführt. Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz verfügen sollten. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische, Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung. Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung des Standortes die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden.

### **Bedeutung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes**

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen in der IRMD erfordern ein attraktives und differenziertes Flächenangebot. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) haben und am Standort gehalten werden sowie Neuansiedlungen von außen, z. B. im Zuge eines wirtschaftlichen Strukturwandels, erfolgen können. Andernfalls kann es zur Abwanderung von Betrieben kommen bzw. bleiben Ansiedlungen aus. Die Entwicklung von Gewerbeflächen sollte also sowohl die endogene Nachfrage als auch die (über-)regionale und internationale Nachfrage berücksichtigen. Da expandierende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen in aller Regel zeitnah Gewerbeflächen benötigen und Planungsprozesse zur Erschließung von Gewerbebauland in aller Regel mehrere Jahre dauern, ist ein stetiges Flächenangebot zwingend vorzuhalten. Um das gesamte Spektrum der Gewerbeflächennachfrage bedienen zu können, sollte

ABBILDUNG 47: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG ZUR BEDEUTUNG VON STANDORTFAKTOREN (ANTEIL DER ANGABE „WICHTIG“ UND „SEHR WICHTIG“)



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

die IRMD – als zentraler Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorausschauenden Standortpolitik – ein Portfolio an unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten können. Nur mit einer stets ausreichenden Flächenverfügbarkeit kann die Fortentwicklung der Wirtschaftsregion vorangetrieben werden. Eine starke Wirtschaftsregion wiederum schafft Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, etc.). Neben der rein quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der bereits erwähnten sozioökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung (vgl. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft). Die Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Nachfrageaspekte unter Beachtung des lokalen und regionalen Marktgeschehens sowie der standortbezogenen Rahmenbedingungen trägt zu einer ausgewogenen Gewerbeflächenentwicklung bei.

Bundesweit ist in vielen Regionen eine zunehmende Flächenkonkurrenz – vor allem zwischen Gewerbe-, Wohn-, Landwirtschaft- und Grünflächen – zu beobachten. Grund hierfür sind verschiedene Faktoren. Einerseits sind die Hürden zur Flächenneuausweisung durch einen erhöhten planungsrechtlichen Aufwand und damit einhergehende längere Bearbeitungszeiträume mit der Zeit deutlich gestiegen. Andererseits zeigt sich insbesondere in vielen Ballungsräumen und größeren Städten durch die erhöhte Zuwanderung und den langanhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung in den vergangenen Jahren eine erhöhte Flächennachfrage. Infolgedessen kann die Nachfrage sowohl auf dem Wohnungs- als auch auf dem Gewerbeflächenmarkt oft nicht ausreichend bedient werden.

Lösungen ergeben sich beispielsweise durch eine generell stärkere bauliche Verdichtung im Bestand oder bei Neubauprojekten oder im gewerblichen Bereich durch „gestapeltes Gewerbe“. In Städten mit sehr hohen Grundstückspreisen gibt es bereits erste realisierte Projekte für mehrstöckige Gewerbeimmobilien (z. B. Handwerkerhöfe, mehrstöckige Logistikimmobilien), ein allgemeiner Trend ist dahingehend jedoch aktuell noch nicht zu vernehmen. Für eine stärkere bauliche Verdichtung im Bestand, z. B. von Brachflächen oder mindergenutzten Gewerbegrundstücken, sind für die Neuaufbereitung entsprechende Kosten zu stemmen. Eine Wirtschaftlichkeit ist dabei nicht immer gegeben. Entsprechend sind Fördermittel für Kommunen zur Flächenaufbereitung von hoher Bedeutung. Erste Fördermodelle bestehen bereits, sind aber ebenfalls nicht die Regel. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese beiden Lösungsansätze zukünftig an Bedeutung gewinnen werden.

### 3.3 Nutzergruppen und Standortanforderungen

Bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten ist es von zentraler Bedeutung, die Standortanforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen, um eine erfolgreiche Standortentwicklung zu gewährleisten. Wichtige Faktoren sind u. a. die Lage, Verkehrsinfrastruktur und Anbindung, das Erscheinungsbild oder Emissionsmöglichkeiten. Die Anforderungen an ein Grundstück stellen sich dabei je nach Tätigkeit des Unternehmens unterschiedlich und individuell dar, jedoch lassen sich verschiedene Nutzergruppen zusammenfassen, die in der Regel ähnliche Standortanforderungen aufweisen.

Georg Consulting hat auf Grundlage mehrerer großvolumiger Befragungen von Unternehmen zu ihren Standortanforderungen eine Standorttypologie entwickelt, die fünf verschiedene Nutzergruppen mit ähnlichen Standortanforderungen definiert.

## **Industrie & Produktion**

Die Industrie und produzierende Betriebe benötigen je nach Größe und Ausrichtung ein gewisses Fachkräftepotenzial. Für größere Unternehmen sind etwa eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt und einem internationalen Flughafen wichtig. Großunternehmen benötigen in aller Regel sogenannte Agglomerationsvorteile, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Für sie ist ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial ein zentraler Standortfaktor. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Der produktionsorientierte Mittelstand (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine gewisse Mobilität auf. Er ist teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt. Unternehmen benötigen ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand.

Der produktionsorientierte Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist geringer und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend. Die Grundstücksgrößen weisen in der Regel überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar auf und liegen im Einzelfall auch darüber. Es eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlen produktionsorientierte Unternehmen eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl<sup>12</sup> bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand und Großunternehmen benötigen meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und (Lärm-)Emissionen.

## **Logistik**

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) und/oder

---

<sup>12</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit – z. B. für sogenannte KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste) oder die Lebensmitteldistribution – und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen sowie See- und Binnenhäfen an. Eine zunehmende Bedeutung für die Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden jedoch die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt.

Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

### **Wissens- und technologieorientiertes Gewerbe**

Der technologieorientierte Mittelstand (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Der technologieorientierte Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der

technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der im Vergleich höheren Anforderungen ist der technologieorientierte Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

### **Dienstleistungen**

Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen unabhängig von ihrer Größe ebenfalls die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltestellen. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial sowie Kunden- und Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sich Dienstleistungsunternehmen überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen serviceorientierte und technische Dienstleistungen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

### **Handwerk & (Klein-)Gewerbe**

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

**TABELLE 8: STANDORTANFORDERUNGEN NACH NUTZERGRUPPEN (AUSGEWÄHLTE ASPEKTE)**

STANDORTFAKTOR	INDUSTRIE & PRODUKTION	LOGISTIK	WISSENS- UND TECHNOLOGIE-ORIENTIERTES GEWERBE	DIENST-LEISTUNGEN	HANDWERK & (KLEIN-)GEWERBE
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	DIVERSE	AB 5 HA	AB 0,3 HA	AB 0,3 HA	AB 0,2 HA
ERREICHBARKEIT AUTOBAHN	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	NACH-RANGIG
ERREICHBARKEIT ÖPNV	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	WICHTIG
ERREICHBARKEIT IC/ICE	WICHTIG	NACH-RANGIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	NACH-RANGIG
ERREICHBARKEIT FLUGHAFEN	WICHTIG	NACH-RANGIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	NACH-RANGIG
LÄRMEMISSIONEN 24-STUNDENBETRIEB	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	NACH-RANGIG	NACH-RANGIG	WICHTIG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,8	0,8	0,3–0,8	0,3–0,6	0,6–0,8
GEBIETSGESTALTUNG	NACH-RANGIG	NACH-RANGIG	SEHR WICHTIG	SEHR WICHTIG	NACH-RANGIG

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### 3.4 Gewerbeflächenmarkt IRMD

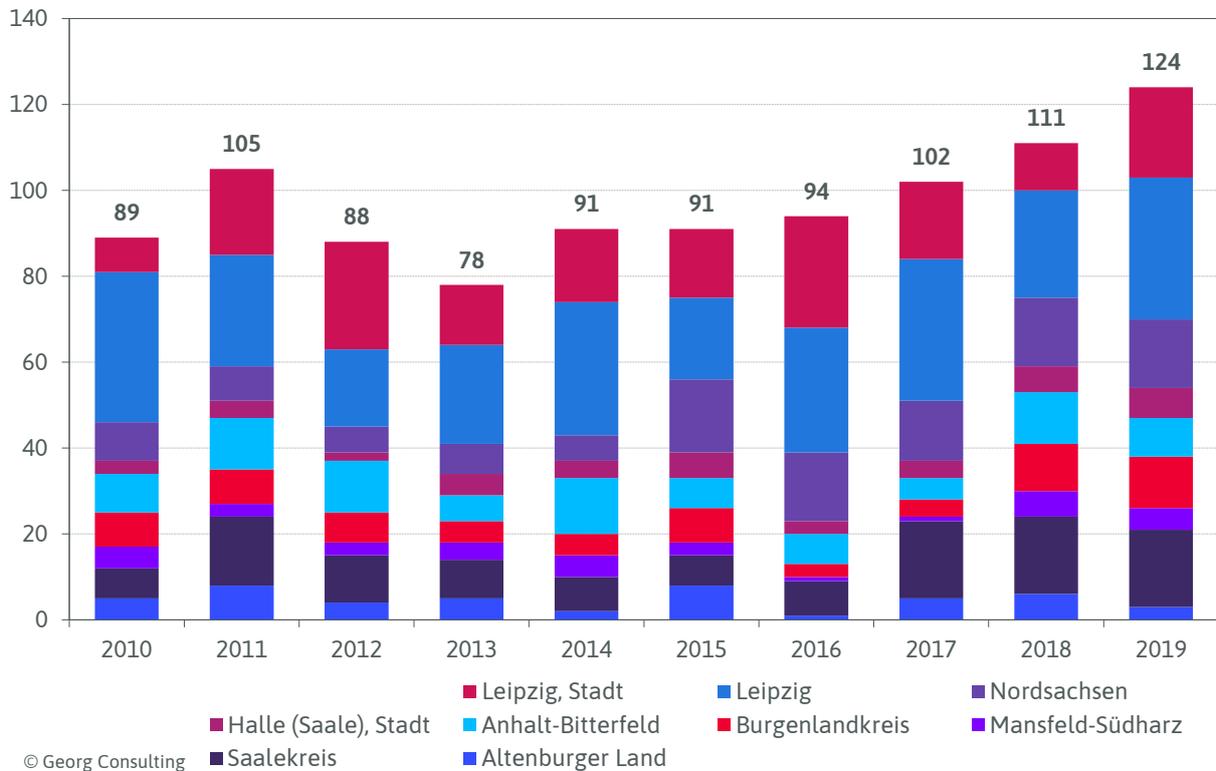
Der Gewerbeflächenmarkt in der IRMD hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt durch eine hohe Nachfrage ausgezeichnet. Georg Consulting hat für die Analyse der Gewerbeflächennachfrage die erfassten Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland (erschlossene unbebaute Gewerbegrundstücke) bei den Gutachterausschüssen der Stadt- und Landkreise untersucht. Es wurden alle Verkäufe von privaten und öffentlichen Verkäufern ab einer Grundstücksgröße von 200 Quadratmeter mit Ausweisung für gewerbliche und industrielle Nutzungen<sup>13</sup> ausgewertet. Mehrfachverkäufe innerhalb des Betrachtungszeitraums wurden lediglich einmal gezählt. Des Weiteren wurden Grundstücksverkäufe für die Errichtung von PV-Anlagen, sofern zum Zeitpunkt des Verkaufs bekannt, herausgerechnet. Dies war vor allem in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums noch oft der Fall.

Insgesamt umfasst die Nachfrage im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 (zehn Jahre) 973 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der IRMD. Dies entspricht durchschnittlich knapp 100 Kauffällen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigt sich eine tendenziell steigende Anzahl der Grundstücksverkäufe (vgl. Abbildung 48).

<sup>13</sup> Berücksichtigte zulässige bauliche Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung: Gewerbe (G, GE, GEe) und Industrie (GI, GIe)

ABBILDUNG 48: ANZAHL DER GRUNDSTÜCKSVKÄUFE FÜR GEWERBEBEAULAND 2010–2019

Anzahl



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Knapp die Hälfte der Grundstücksverkäufe entfiel auf die Stadt (176) und den Landkreis Leipzig (272). Jeweils mehr als 100 Kauffälle gab es ebenfalls im Saalekreis (120) und im Landkreis Nordsachsen (115). Es folgen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld (92) und der Burgenlandkreis (71). Jeweils weniger als 50 Kauffälle gab es im Altenburger Land (47), in der Stadt Halle (Saale) (44) und im Landkreis Mansfeld-Südharz (36).

Der damit verbundene Flächenumsatz umfasste insgesamt 1.080,2 Hektar. Das sind durchschnittlich 108 Hektar pro Jahr. Auf Kreisebene zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Höhe des Flächenumsatzes mit einem Fokus auf die drei sächsischen Kreise sowie Anhalt-Bitterfeld und Saalekreis. Der größte Anteil entfiel auf die Stadt Leipzig (208,3 ha). Jeweils zwischen rund 140 bis 160 Hektar umfasste der Flächenumsatz in der Stadt Halle (Saale) sowie den genannten Landkreisen. Deutlich geringere Flächenumsätze gab es im Burgenlandkreis, Altenburger Land und im Landkreis Mansfeld-Südharz (vgl. Tabelle 9).

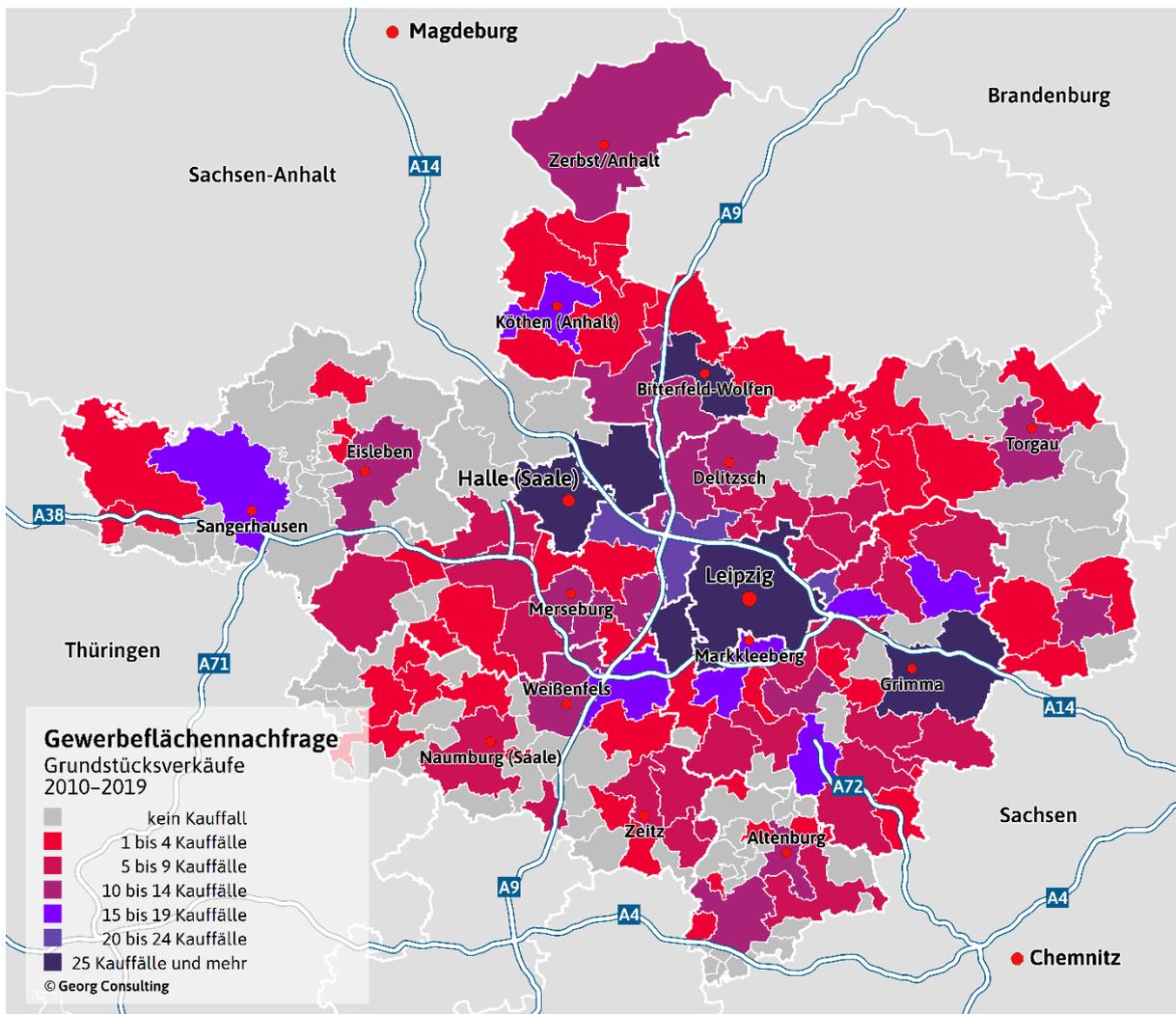
In Bezug auf die Anzahl der Grundstücksverkäufe zeigen sich räumliche Muster mit Schwerpunkten im Ballungsraum Leipzig/Halle sowie in den Mittelzentren und in einigen Kommunen in Autobahnnähe. In 98 Kommunen gab es Grundstücksverkäufe von Gewerbebauland im Betrachtungszeitraum, im Umkehrschluss gab es in 79 Kommunen keine Grundstücksverkäufe. Auf kommunaler Ebene zählten neben den beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) Markranstädt (41), Landsberg (37), Grimma (27), Bitterfeld-Wolfen (25), Schkeuditz (23) und Kabelsketal (21) die meisten Grundstücksverkäufe (vgl. Abbildung 49).

TABELLE 9: GRUNDSTÜCKSVKÄUFE 2010–2019

	GRUNDSTÜCKSVKÄUFE	FLÄCHENUMSATZ INSGESAMT	FLÄCHENUMSATZ PRO JAHR
	ANZAHL	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	176	208,3	20,8
LEIPZIG	272	149,7	15,0
NORDSACHSEN	115	142,4	14,2
HALLE (SAALE), STADT	44	160,0	16,0
ANHALT-BITTERFELD	92	151,9	15,2
BURGENLANDKREIS	71	60,8	6,1
MANSFELD-SÜDHARZ	36	21,5	2,2
SAALEKREIS	120	138,1	13,8
ALTENBURGER LAND	47	47,4	4,7
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>973</b>	<b>1.080,2</b>	<b>108,0</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ABBILDUNG 49: ANZAHL DER GRUNDSTÜCKSVKÄUFE FÜR GEWERBEBAU LAND 2010–2019



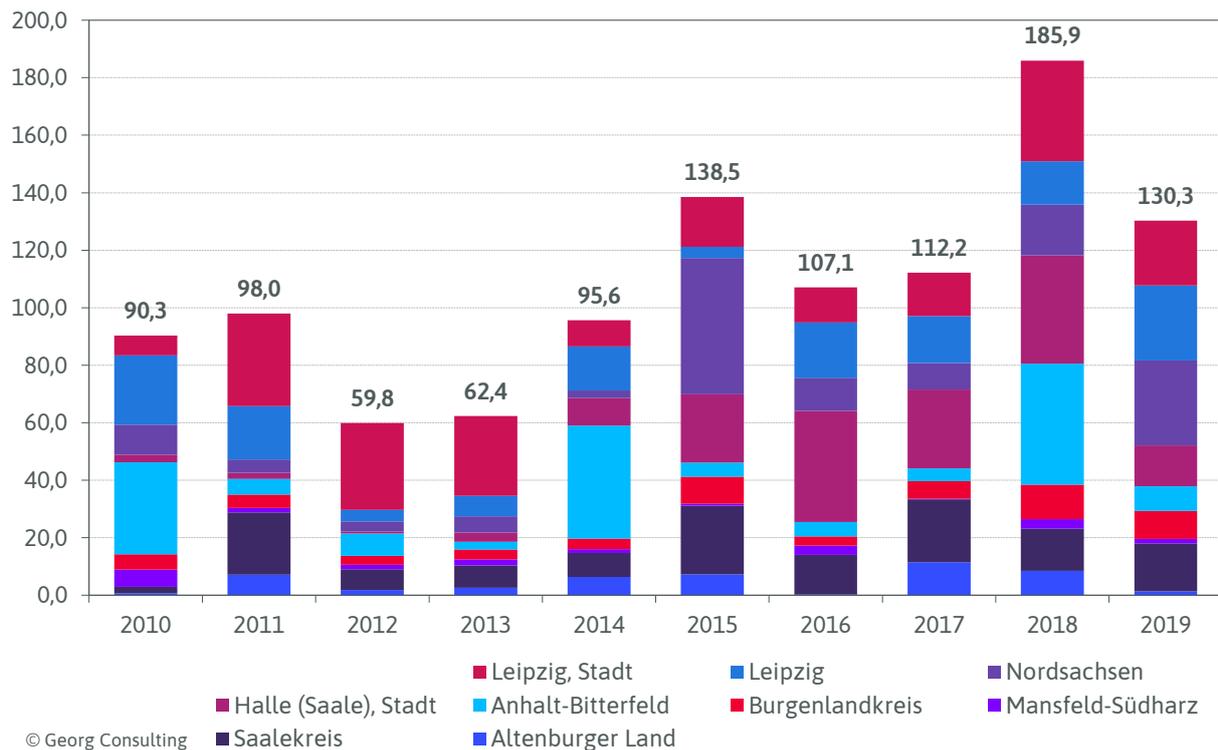
QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Zeitverlauf zeigen sich in Bezug auf den Flächenumsatz deutliche Schwankungen, was vor allem mit großen Grundstücksverkäufen – vornehmlich für Logistik, Großhandel und Industriebetriebe – zu begründen ist. Kommunen mit ausgewiesenen Logistikstandorten haben dadurch entsprechend höhere Flächenumsätze als Kommunen mit einer eher kleinteiligen Flächennachfrage. Gleichzeitig ist anzumerken, dass auch ein entsprechend attraktives Flächenangebot vorhanden sein muss, um Gewerbegrundstücke zu vermarkten. Kommunen ohne ein entsprechendes Angebot können dann, auch wenn eine hohe Nachfrage besteht, Ansiedlungen oder Verlagerungen nicht bedienen. Dementsprechend gering fällt der Umsatz aus.

Im Zeitverlauf zeigt sich insgesamt eine steigende Nachfrage in der IRMD. In der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums lag der durchschnittliche Flächenumsatz bei 81,2 Hektar pro Jahr, in der zweiten Hälfte waren es 134,8 Hektar pro Jahr. Die Umsätze korrespondieren tendenziell mit der konjunkturellen Entwicklung, wie etwa in den Jahren 2012 und 2013, wo das BIP in Deutschland nur geringfügig anstieg (vgl. Abbildung 50).

ABBILDUNG 50: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBEAULAND 2010-2019

Hektar



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

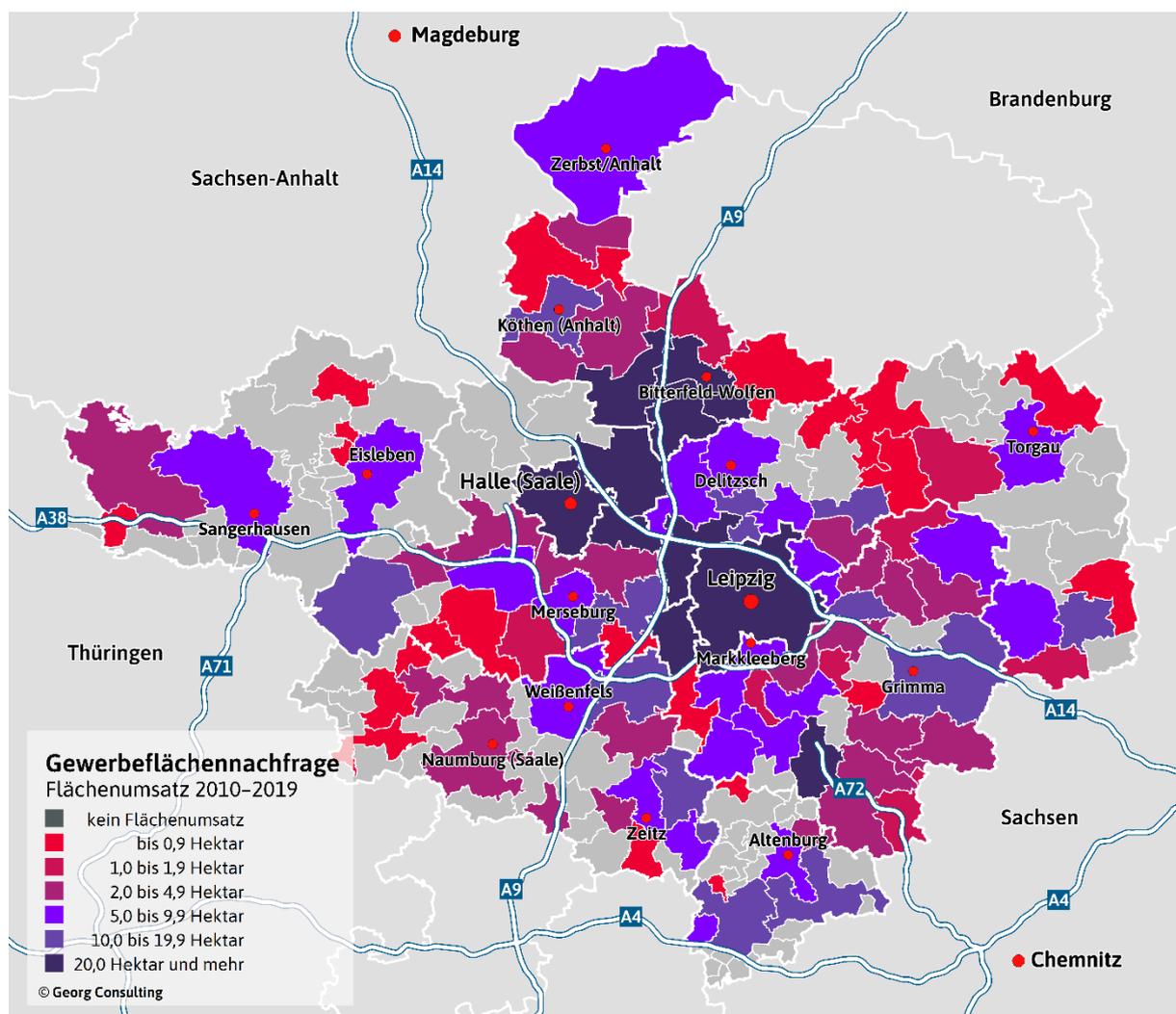
Auf kommunaler Ebene zeigt sich eine räumliche Konzentration von Kommunen mit vergleichsweise hohen Flächenumsätzen im Bereich Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig inkl. deren Umland. Des Weiteren zeigt sich tendenziell ein Zusammenhang zwischen der Höhe des Flächenumsatzes und der Entfernung zur Autobahn. Die höchsten Flächenumsätze verzeichneten neben Halle (Saale) und Leipzig die Kommunen Kabelsketal im Saalekreis (63,1 ha), Schkeuditz im Landkreis Nordsachsen (54,2 ha) sowie Zörbig

(49,2 ha), Bitterfeld-Wolfen (41,6 ha) und Sandersdorf-Brehna (34,7 ha), die alle im Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegen. Weitere Kommunen mit Umsätzen von jeweils mehr als 20 Hektar sind Markranstädt (22,2 ha) und Borna (21,8 ha) im Landkreis Leipzig sowie Landsberg (21,7 ha) im Saalekreis. Auf diese zehn Kommunen entfallen knapp zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes in der IRMD (676,6 ha).

Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung von Logistikunternehmen ein wesentlicher Treiber dieser hohen Flächenumsätze ist. Dies würde mit der Beschäftigtenstatistik sowie mit den Aussagen der regionalen Wirtschaftsförderer korrespondieren. Leider lassen die Daten der Gutachterausschüsse keine genaue Zuordnung des Unternehmens zu, welche das jeweilige Grundstück erworben hat. Diese Informationen sind hinterlegt, wurden aber aufgrund der Datenschutzbestimmungen nicht übermittelt.

Abseits der genannten Kommunen im Kernraum der IRMD verzeichnen vor allem die regionalen Grund- und Mittelzentren nennenswerte Flächenumsätze, wie etwa Schmölln im Altenburger Land (18,2 ha), Grimma im Landkreis Leipzig (13,5 ha), Querfurt im Saalekreis (13,3 ha), Oschatz im Landkreis Nordsachsen (13,2 ha) oder Köthen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (11,4 ha) (vgl. Abbildung 51).

ABBILDUNG 51: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBEAULAND 2010-2019



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Struktur der Gewerbeflächennachfrage

Die Nachfrage umfasste mehrheitlich Grundstücke mit einer Fläche von weniger als einem Hektar. Dies war bei mehr als drei von vier Grundstücksverkäufen der Fall (ca. 77 %). Der hohe Anteil spricht für einen Schwerpunkt der Nachfrage durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Die Nachfrage nach größeren Grundstücken ist stark durch Logistik-, Großhandels- und Industriebetriebe getrieben, die vor allem autobahnahe Standorte nachfragen. Dabei machten die größten 19 Kauffälle mehr als ein Viertel des Umsatzes aus (vgl. Tabelle 10).

Räumlich konzentrieren sich Kauffälle ab zehn Hektar auf Leipzig, Halle (Saale), den Saalekreis sowie die Landkreise Nordsachsen und Anhalt-Bitterfeld. Dementsprechend fällt die durchschnittliche Grundstücksgröße auf Kreisebene sehr unterschiedlich aus. Aufgrund der dynamischen Vermarktung im Star Park an der A 14 lag der Wert in der Stadt Halle (Saale) bei 36.358 Quadratmeter pro Kauffall. Jeweils mehr als einen Hektar betrug der Durchschnittswert in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld (16.515 m<sup>2</sup>) und Nordsachsen (12.382 m<sup>2</sup>), in der Stadt Leipzig (11.835 m<sup>2</sup>) sowie im Saalekreis (11.511 m<sup>2</sup>) und im Altenburger Land (10.086 m<sup>2</sup>). Im Burgenlandkreis (8.559 m<sup>2</sup>) sowie in den Landkreisen Mansfeld-Südharz (5.975 m<sup>2</sup>) und Leipzig (5.505 m<sup>2</sup>) fiel die Nachfrage etwas bzw. deutlich kleinteiliger aus.

TABELLE 10: STRUKTUR DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2010–2019

	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
	ANZAHL	HEKTAR
<b>BIS UNTER 0,1 HA</b>	<b>106</b>	<b>6,5</b>
<b>0,1 BIS UNTER 0,2 HA</b>	<b>112</b>	<b>16,8</b>
<b>0,2 BIS UNTER 0,3 HA</b>	<b>140</b>	<b>33,7</b>
<b>0,3 BIS UNTER 0,4 HA</b>	<b>114</b>	<b>38,1</b>
<b>0,4 BIS UNTER 0,5 HA</b>	<b>93</b>	<b>41,7</b>
<b>0,5 BIS UNTER 1,0 HA</b>	<b>186</b>	<b>130,4</b>
<b>1,0 BIS UNTER 2,0 HA</b>	<b>112</b>	<b>154,4</b>
<b>2,0 BIS UNTER 5,0 HA</b>	<b>65</b>	<b>188,6</b>
<b>5,0 BIS UNTER 10,0 HA</b>	<b>26</b>	<b>169,4</b>
<b>10,0 HA UND MEHR</b>	<b>19</b>	<b>300,4</b>
<b>SUMME</b>	<b>973</b>	<b>1.080,2</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Weitere Rückschlüsse nach Branchen oder nach der Herkunft der Unternehmen, die Gewerbegrundstücke im Betrachtungszeitraum erworben haben, sind auf Grundlage der Statistik nicht möglich. Es lassen sich aber in vielen Kommunen detailliertere räumliche Zuordnungen nach den dortigen Industrie- und Gewerbegebieten machen.

Die meisten der großflächigen Grundstücksverkäufe lassen sich in der Stadt Halle (Saale) und dort im Star Park, der sich teilweise auf den Gemarkungen der angrenzenden Stadt Landsberg und der Gemeinde Kabelsketal im Saalekreis befindet, verorten. Dort gab es im

Betrachtungszeitraum fünf Ansiedlungen über fünf Hektar und sechs Ansiedlungen über zehn Hektar. Der Flächenumsatz am Standort belief sich insgesamt auf 145,9 Hektar.

Des Weiteren gab es einige große Kauffälle im südlichen Bereich des Landkreises Anhalt-Bitterfeld entlang der A 9 (Bitterfeld-Wolfen, Sandersdorf-Brehna, Zörbig), im Norden der Stadt Leipzig, in Schkeuditz entlang der A 9 sowie in der Gemeinde Kabelsketal unweit des Schkeuditzer Kreuzes (A 9/A 14). Des Weiteren sind die Kommunen Löbichau, Nobitz und Schmölln im Altenburger Land, Borna, Eilenburg, Neukieritzsch, Oschatz, Rackwitz und Torgau im Landkreis Nordsachsen, Querfurt im Saalekreis sowie Lützen im Burgenlandkreis zu nennen, wo es Kauffälle über jeweils fünf Hektar gab. Bezogen auf alle Kauffälle gab es neben dem Star Park die höchsten Flächenumsätze pro Standort im Airport-Park an der A 9 in Schkeuditz im Landkreis Nordsachsen (34,9 ha) sowie an den Standorten Gröbers (25,9 ha) und Großkugel (35,5 ha) in der Gemeinde Kabelsketal.

### **Gewerbeflächennachfrage auf Kreisebene**

Im Folgenden werden die wesentlichen Kernaussagen der Gewerbeflächennachfrage in den beiden Oberzentren und den sieben Landkreisen im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 kurz dargestellt:

- ▶ **Stadt Leipzig:** Die Stadt Leipzig verzeichnete im Betrachtungszeitraum mit durchschnittlich 20,8 Hektar pro Jahr den höchsten Flächenumsatz in der IRMD. Fünf Kauffälle umfassten dabei jeweils mehr als fünf bzw. zehn Hektar. Laut Wirtschaftsförderung handelt es sich dabei fast ausschließlich um Flächen im nördlichen Stadtgebiet entlang der A 14. Der Großteil der Kauffälle umfasste jedoch weniger als einen Hektar.
- ▶ **Landkreis Leipzig:** Der Landkreis Leipzig hatte mit durchschnittlich 27 Kauffällen pro Jahr die meisten Grundstücksverkäufe. Die Nachfrage war jedoch vorwiegend kleinteilig, weil es nur wenige größere Flächenangebote in Autobahnnähe gab. Ansiedlungen von größeren Betrieben spielten also nur eine geringe Rolle. So gab es lediglich zwei Kauffälle über fünf Hektar. Die höchsten Flächenumsätze im Betrachtungszeitraum verzeichneten Markranstädt (22,2 ha), Borna (21,8 ha), Grimma (13,5 ha) und Brandis (10,7 ha).
- ▶ **Nordsachsen:** Der Landkreis Nordsachsen verzeichnete mit durchschnittlich 14,2 Hektar pro Jahr eine hohe Flächennachfrage im Betrachtungszeitraum. Aufgrund von einigen größeren Grundstücksverkäufen schwankte der Flächenumsatz deutlich. Insgesamt gab es vier Kauffälle über fünf und zwei Kauffälle über zehn Hektar. Ein Großteil des Flächenumsatzes konzentriert sich in den westlichen Kommunen. Allein auf die Stadt Schkeuditz entfielen knapp 40 Prozent des gesamten Flächenumsatzes im Landkreis. Die Stadt steht im Fokus der Logistikflächennachfrage, da sich durch den Flughafen Leipzig/Halle und das Schkeuditzer Kreuz (A 9/A 14) eine sehr attraktive Lagegunst ergibt. Im restlichen Kreisgebiet stechen die Städte Oschatz (13,2 ha), Eilenburg (12,7 ha) und Torgau (9,8 ha) sowie die Gemeinde Wernsdorf (7,5 ha) hervor.
- ▶ **Stadt Halle (Saale):** In der Stadt Halle (Saale) gab es im Verhältnis zum Flächenumsatz von durchschnittlich 16,0 Hektar pro Jahr vergleichsweise wenige Kauffälle (ca. 4). Dies ist im Wesentlichen auf die Nachfrage im Star Park zurückzuführen. Auf den Standort

(145,9 ha) entfielen über 90 Prozent des gesamten Flächenumsatzes. Laut Wirtschaftsförderung der Stadt Halle (Saale) haben sich neben Logistikern auch Industriebetriebe im Star Park angesiedelt. Abseits dessen war die Nachfrage im Stadtgebiet gering. Hier zeigt sich nach Aussage der Wirtschaftsförderung in der Statistik zu Grundstücksverkäufen ein verzerrtes Bild der Nachfrage, da ein nennenswerter Anteil der Nachfrage aufgrund von Flächenknappheit bzw. eines begrenzten Angebotes nicht bedient werden konnte.

- ▶ **Anhalt-Bitterfeld:** Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld gab es im Betrachtungszeitraum durchschnittlich neun Kauffälle einen Flächenumsatz von 15,2 Hektar pro Jahr. Ein Großteil der Nachfrage konzentrierte sich in den drei südlichen Kommunen Bitterfeld-Wolfen (41,6 ha), Sandersdorf-Brehna (34,7 ha) und Zörbig (49,2 ha), die an der A 9 liegen. Die Standorte profitieren von der guten Anbindung in Richtung Leipzig und von dem vielfältigen Unternehmensbesatz vor Ort. In diesem Teilbereich des Landkreises gibt es zahlreiche Standorte, die auch für emittierende Industriebetriebe in Frage kommen. In der Kreisstadt Köthen (Anhalt) umfasste der Flächenumsatz 11,4 Hektar. Im Landkreis gab es vergleichsweise viele größere Grundstücksverkäufe.
- ▶ **Burgenlandkreis:** Im Burgenlandkreis gab es im Durchschnitt sieben Kauffälle und einen Flächenumsatz von 6,1 Hektar pro Jahr. Im Fokus der Flächennachfrage standen die Städte Lützen (15,9 ha) und Weißenfels (6,5 ha), die beide an der A 9 liegen sowie die Gemeinde Elsteraue (12,9 ha), wo sich u. a. der Chemie- und Industriepark Zeitz befindet. In der Stadt Zeitz selbst umfasste der Flächenumsatz im Betrachtungszeitraum 5,0 Hektar. In allen anderen Kommunen lag der Flächenumsatz unterhalb dieser Grenze. Es zeigt sich also eine räumliche Konzentration im Bereich an und östlich der A 9.
- ▶ **Mansfeld-Südharz:** Der Landkreis Mansfeld-Südharz weist innerhalb der IRMD mit durchschnittlich etwa vier Kauffällen und einem Flächenumsatz von ca. 2,2 Hektar pro Jahr die geringste Flächennachfrage im Betrachtungszeitraum auf. Die Nachfrage konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Kreisstadt Sangerhausen (7,9 ha), die Stadt Eisleben (7,6 ha) und die Gemeinde Südharz (4,5 ha). In vier weiteren Kommunen gab es jeweils einen oder zwei Kauffälle. Die Nachfrage ist überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt ( $\varnothing$  5.975 m<sup>2</sup>). Verkäufe von über fünf Hektar gab es im Betrachtungszeitraum nicht. Lediglich zwei Kauffälle umfassten mehr als einen Hektar.
- ▶ **Saalekreis:** Der Saalekreis weist mit durchschnittlich rund 13,8 Hektar pro Jahr ebenfalls eine hohe Flächennachfrage im Betrachtungszeitraum auf. Der Flächenumsatz konzentrierte sich zu einem Großteil in den fünf Kommunen Kabelsketal (63,1 ha), Landsberg (21,7 ha), Querfurt (13,3 ha), Leuna (13,0 ha) und Merseburg (8,4 ha). Erstere beide verfügen durch die direkte Nähe zum Schkeuditzer Kreuz (A 9/A 14) über eine hohe Lagegunst. Von den sechs Kauffällen über fünf Hektar entfielen fünf auf die Gemeinde Kabelsketal. Im nördlichen Kreisgebiet gab es keine Grundstücksverkäufe.
- ▶ **Altenburger Land:** Im Altenburger Land gab es im Durchschnitt rund fünf Kauffälle pro Jahr. Der Flächenumsatz schwankte im Zeitverlauf deutlich, was vor allem mit großen Grundstücksverkäufen in einzelnen Jahren zu begründen ist. Die Nachfrage konzentrierte sich auf einige wenige Kommunen, da die meisten Kommunen sehr klein

sind und dementsprechend oft über kein nennenswertes Flächenangebot verfügen. Den höchsten Flächenumsatz gab es in der Stadt Schmöln (18,2 ha), die aufgrund der direkten Lage an der A 4 über gute Standortqualitäten verfügt. Es folgen die Gemeinde Nobitz (13,2 ha) und die Kreisstadt Altenburg (6,6 ha) sowie die Gemeinde Löbichau (5,0 ha) in Nachbarschaft zu Schmöln und die Gemeinde Windischleuba (3,2 ha), die an die Kreisstadt Altenburg grenzt. In vier weiteren Kommunen gab es ebenfalls Grundstücksverkäufe im geringen Umfang von jeweils unter einem Hektar.

### 3.5 Zwischenfazit

- ▶ Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird vor allem durch die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt. Zudem ist die Nachfragestruktur stark regional geprägt. Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesitz in einem Umkreis von ca. 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen getragen.
- ▶ Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) generiert. Daher ist die Flächennachfrage – mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels – überwiegend kleinteilig. Industrielle Großansiedlungen, wie etwa Porsche in Leipzig oder zuletzt Tesla in Brandenburg, erfolgen nur noch selten.
- ▶ Übergeordnete gesellschaftliche und ökonomische Trends, wie der demografische Wandel und die Digitalisierung sowie tiefgreifende Veränderungen in den Bereichen Mobilität, Energie und Ressourcen, haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage. Sie gilt es bei der Planung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Optimierung von Bestandsgebieten zu berücksichtigen.
- ▶ Des Weiteren ist es von zentraler Bedeutung die Standortanforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist hervorzuheben, dass unterschiedliche Nutzergruppen auch unterschiedliche Anforderungen stellen. In diesem Zuge gilt es realistische Zielgruppen für einen Standort zu identifizieren. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft sollten über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz verfügen.
- ▶ Innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte, Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten gewinnen ebenfalls an Bedeutung. Moderne Standorte verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu den Grundstücken.
- ▶ Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die zukunftsorientierte Fortentwicklung einer Wirtschaftsregion erfordert also ein attraktives und

differenziertes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen, um wirtschaftliche Impulse setzen zu können. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) haben und am Standort gehalten werden sowie Neuansiedlungen von außen erfolgen können.

- ▶ Die Flächenentwicklung sollte sowohl die endogene Nachfrage als auch die (über-)regionale und internationale Nachfrage berücksichtigen. Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Industrie- und Gewerbeflächenpolitik ist ein stetiges und breitgefächertes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzergruppen, da expandierende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen in aller Regel zeitnah Flächen benötigen. Mehrjährige Planungsprozesse zur Erschließung von Gewerbebauland sind da oft hinderlich und können sich restriktiv auswirken. Oberstes Ziel sollte also eine bedarfsgerechte Flächen- und vorausschauenden Standortpolitik sein. Eine starke Wirtschaftsregion wiederum schafft Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes.
- ▶ Die Gewerbeflächennachfrage in der IRMD hat sich in den vergangenen Jahren tendenziell erhöht. Dabei zeigen sich Parallelen zur konjunkturellen Entwicklung in dieser Zeit. Für eine steigende Nachfrage spricht u. a. der Rückgang der Vermarktung von Gewerbebauland an Betreiber von PV-Anlagen, die vor allem zu Beginn der 2010er Jahre noch als Alternative für eine fehlende gewerbliche Nachfrage zu beobachten war.
- ▶ Die Nachfrage war insbesondere im Bereich Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig inkl. deren Umland hoch; außerhalb weisen einige Mittelzentren und Kommunen in Autobahnnähe ebenfalls hohe Flächenumsätze auf.
- ▶ Insgesamt zeigt sich ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Höhe des Flächenumsatzes und der Entfernung zur Autobahn; 45 Prozent der Kommunen verzeichneten keinerlei Grundstücksverkäufe – insbesondere im ländlichen Raum außerhalb des Ballungsraums Leipzig/Halle.
- ▶ Die Nachfrage fokussiert sich vor allem auf Grundstücksgrößen von unter einem Hektar und ist in den Teilregionen unterschiedlich stark ausgeprägt.
- ▶ Die großflächige Nachfrage ist stark durch Logistik geprägt und konzentriert sich auf autobahnahe Standorte entlang der A 9 und A 14 in den Städten Leipzig und Halle (Saale), im Saalekreis und in den Landkreisen Nordsachsen und Anhalt-Bitterfeld. Dies zeigt u. a. auch die durchschnittliche Grundstücksgröße auf Kreisebene.

---

## 4 Flächenangebot und Flächenpotenziale

---

### 4.1 Herangehensweise

Die Erhebung der Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD erfolgte durch das beauftragte Beratungsunternehmen Georg Consulting mit intensiver Unterstützung und in enger Abstimmung mit den Akteuren aus den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadt- bzw. Kreisplanung der beiden kreisfreien Städte und der sieben Landkreise, den dazugehörigen Kommunen sowie den Regionalen Planungsverbänden bzw. -gemeinschaften.

Für die Flächenerhebung wurden im Rahmen des Auftakt-Kolloquiums gemeinsam mit der Projektgruppe Industrie- und Gewerbeflächen der EMMD die folgenden Auswahlkriterien festgelegt:

- ▶ Flächenausweisung für Gewerbe (GE/GEe) oder Industrie (GI/GIe)
- ▶ Planungsrechtlich gesicherte Flächen (B-Plan, FNP, Raumordnungsplan) ab 5 Hektar (Nettofläche) in Bestandsgebieten, Erweiterungsflächen von Bestandsgebieten oder neue Standorte
- ▶ Potenzielle Brachflächen im Rahmen des Ausstiegs aus der Kohleverstromung ab 5 Hektar (Nettofläche)
- ▶ Aktuell mit PV-Anlagen belegte Flächen ab 5 Hektar (Nettofläche)
- ▶ Flächen an besonderen Standorten (z. B. Hafen, Flughafen, GVZ, innerstädtische Brachflächen in den Städten Halle und Leipzig) ohne Mindestgröße
- ▶ Vorschauflächen ohne planungsrechtliche Sicherung (GE/GI) ab 10 Hektar (Nettofläche) mit guter verkehrlicher Anbindung (Straße, Schiene, Wasser) und mit räumlichem Bezug zu einem zentralen Ort (Standort muss nicht zwangsläufig selbst in einem zentralen Ort liegen)
- ▶ Flächenpotenziale, die diese Kriterien nicht erfüllen, wurden im Rahmen dieser Potenzialstudie nicht berücksichtigt.

Den Vertretern der beiden kreisfreien Städte und der Landkreise wurden Blanko-Steckbriefe (Excel-Format) zugesendet, die letztere wiederum an die Kommunen weitergeleitet haben. Die Kommunen hatten dann die Möglichkeit Flächen zu melden, die in das Raster der Flächenerhebung passen und die aus Sicht der jeweiligen Kommune im Kontext der Studie ein Flächenpotenzial darstellen. Es wurden in der Potenzialstudie also nur die Flächen berücksichtigt, die von den Kommunen gemeldet wurden.

In einem nächsten Schritt fanden nach der Flächenerhebung im Sommer 2020 Fachgespräche vor Ort oder wahlweise online statt, in denen die Angaben noch einmal miteinander besprochen wurden. Im Anschluss erfolgten dann zwei Abstimmungsrunden, in denen Angaben zu den jeweiligen Flächenpotenzialen noch einmal geändert werden und die Gutachter noch einmal Rückfragen stellen konnten. Die standortbezogenen Informationen wurden darüber hinaus in einem Geoinformationssystem (GIS) aufbereitet und dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Im Folgenden wird die erfasste Flächenkulisse an-

hand von verschiedenen Aspekten, die in den Flächensteckbriefen abgefragt wurden, auf Kreisebene dargestellt.

## 4.2 Darstellung der Flächenkulisse

Die im Rahmen der Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen erfasste Flächenkulisse in der IRMD umfasst insgesamt 146 Standorte und 3.782 Hektar. Die Angaben der Flächenverfügbarkeit beziehen sich auf die Nettofläche – also die Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. die tatsächlich für Unternehmen verfügbare Fläche. Bei bisher nicht erschlossenen Flächen wurde die Nettofläche anhand von Erfahrungswerten geschätzt. Hierbei wurde von der Gesamtfläche des Standortes ein Anteil von 25 Prozent für die Erschließung, Abstandsflächen etc. abgezogen. Da kleinere Flächen nicht berücksichtigt wurden, dürfte das Gesamtangebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD darüber liegen.

Das erfasste Flächenangebot verteilt sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Städte und Landkreise. Etwa 60 Prozent der Flächen entfallen auf den Burgenlandkreis (853 ha) sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld (726 ha) und Nordsachsen (712 ha). Im Burgenlandkreis betrifft dies schwerpunktmäßig Potenzialflächen, die durch den Kohleausstieg für andere Nutzungen frei werden sowie Flächen entlang der A 9. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt es einen Schwerpunkt der Potenzialflächen im südlichen Kreisgebiet, in Nordsachsen im westlichen Kreisgebiet. Danach folgen der Saalekreis (598 ha) und die Stadt Leipzig (338 ha). Die Stadt Halle (Saale) verfügt mit 79 Hektar über das geringste Flächenpotenzial. Die Stadt und der benachbarte Saalekreis haben jedoch eine Machbarkeitsstudie für ein neues interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet in Auftrag gegeben, womit sich das Flächenpotenzial perspektivisch deutlich erhöhen dürfte. Zum Redaktionsschluss lagen jedoch noch keine belastbaren Daten vor, die mit in die Flächenerhebung einfließen könnten (vgl. Tabelle 11).

TABELLE 11: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD (STAND DEZEMBER 2020)

	STANDORTE	FLÄCHENPOTENZIAL
	ANZAHL	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	12	338
LEIPZIG	8	232
NORDSACHSEN	28	712
HALLE (SAALE), STADT*	10	79
ANHALT-BITTERFELD	23	726
BURGENLANDKREIS	21	853
MANSFELD-SÜDHARZ	14	202
SAALEKREIS	23	598
ALTENBURGER LAND	7	129
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>146</b>	<b>3.870</b>

\* DERZEIT IST EINE MACHBARKEITSTUDIE ZU EINEM INTERKOMMUNALEN INDUSTRIE- UND GEWERBEGBEBIET GEMEINSAM MIT DEM SAALEKREIS IN ARBEIT. QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## Flächenstatus

Es wurden sowohl Flächen erfasst, die bereits für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert sind, als auch Vorschauflächen ohne planungsrechtliche Sicherung für industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Etwa 36 Prozent des Flächenpotenzials (1.398 ha) entfallen dabei auf Restflächen in Bestandsgebieten. Diese Flächen sind häufig bereits erschlossen und somit kurzfristig verfügbar. Der größte Anteil dieser Flächen befindet sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. In den beiden Städten ist das Angebot vergleichsweise gering.

Hinzu kommen weitere 152 Hektar Erweiterungsflächen von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, die meist ebenfalls in absehbarer Zeit für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, sowie 307 Hektar an geplanten Standorten. Letztere Kategorie bezieht sich auf Flächenpotenziale, die sich bereits im Planverfahren befinden. Hiervon entfällt etwa die Hälfte auf die Stadt Leipzig. Von den Erweiterungsflächen befindet sich etwa die Hälfte im Burgenlandkreis.

Darüber hinaus gibt es planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenziale, die bisher nur im Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune oder im Regionalplan für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Das Flächenpotenzial dieser Standorte umfasst noch einmal weitere 1.085 Hektar, wovon ein erheblicher Anteil im Landkreis Nordsachsen (343 ha) und im Saalekreis liegt (269 ha). Weitere 131 Hektar befinden sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und 110 Hektar im Burgenlandkreis. Insgesamt umfasst das Angebot an planungsrechtlich gesicherten Flächen für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung also 2.926 Hektar bzw. 77 Prozent der Flächenkulisse (vgl. Tabelle 12).

TABELLE 12: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD - FLÄCHENSTATUS (PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE FLÄCHEN)

	RESTFLÄCHE BESTANDSGEBIET	ERWEITERUNGS- FLÄCHE BESTANDSGEBIET	GEPLANTES INDUSTRIE-/ GEWERBEGEBIET	FLÄCHE IM FNP / REGIONALPLAN AUSGEWIESEN	GESAMT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	36	22	149	84	291
LEIPZIG	128	-	48	57	233
NORDSACHSEN	259	-	13	343	615
HALLE (SAALE), STADT	26	16	-	-	42
ANHALT-BITTERFELD	574	9	-	131	714
BURGENLANDKREIS	96	80	41	110	318
MANSFELD-SÜDHARZ	30	-	13	34	105
SAALEKREIS	183	18	43	269	513
ALTENBURGER LAND	65	8	-	56	129
<b>IRMD</b>	<b>1.398</b>	<b>152</b>	<b>307</b>	<b>1.085</b>	<b>2.962</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## **Potenzielle Brachflächen im Rahmen des Ausstiegs aus der Kohleverstromung**

Im Zuge des Ausstiegs aus der Kohleverstromung werden heute noch für den Tagebau oder die Verstromung genutzte Flächen perspektivisch brach fallen und alternativen Nutzungen zugeführt, darunter anteilig auch für Industrie- oder Gewerbebetriebe. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Burgenlandkreis und umfassen 225 Hektar im Bereich der Gemeinde Elsteraue sowie in der Stadt Hohenmölsen. Dort gilt es u. a. entsprechende Nachnutzungskonzepte für die Flächen zu entwickeln (vgl. Handlungsempfehlungen). Im Landkreis Leipzig gibt es ebenfalls solche Flächen. Auf Wunsch des Betreibers und Eigentümers, der diese Flächen auch künftig selbst zu nutzen beabsichtigt, sind diese jedoch nicht Bestandteil dieser Studie.

### **Innerstädtische Brachflächen in Halle (Saale) und Leipzig**

In den beiden Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig wurden ebenfalls innerstädtische Brachflächen aufgenommen, die teilweise ein Flächenangebot von weniger als fünf Hektar aufweisen. Insgesamt wurden sieben Standorte erfasst, davon vier in der Stadt Leipzig und drei in Halle (Saale). Das Flächenpotenzial summiert sich auf rund 61 Hektar. Bei zwei Standorten handelt es sich um Bahnflächen, die zukünftig industriell oder gewerblich genutzt werden sollen. Die Brachflächen sind für bestimmte Nutzer sehr attraktiv, da sie sich im städtischen Raum befinden und daher gut angebunden sind. Bei einigen Brachflächen bestehen Verwertungsbeschränkungen, die eine Entwicklung erschweren. Oft gibt es Altlasten im Boden, die im Vorwege beseitigt werden müssen.

### **Industrie- und Gewerbeflächen mit Photovoltaikanlagen**

Nach der Wiedervereinigung wurden in den ostdeutschen Bundesländern mit Hilfe von Fördermitteln zahlreiche neue Industrie- und Gewerbegebiete entwickelt. An einigen dieser Standorte stellte sich die Flächenvermarktung jedoch als schwierig heraus, was in der Regel mit der weniger attraktiven Standortlage zu begründen ist. In den 2000er und frühen 2010er Jahren wurden insbesondere schlecht vermarktbar Flächen in großem Stil an Betreiber von PV-Anlagen verkauft. Den Kommunen bot sich so die Möglichkeit, ihre Flächen doch noch zu vermarkten, wenn so auch keine Arbeitsplätze vor Ort entstanden.

Im Rahmen der Potenzialstudie wurden insgesamt 303 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen erhoben, auf denen sich aktuell PV-Anlagen befinden. Zwei Drittel davon entfallen allein auf die Landkreise Mansfeld-Südharz (107 ha) und Nordsachsen (95 ha). Es folgen der Saalekreis (42 ha) und der Burgenlandkreis (22 ha) und der Landkreis Anhalt-Bitterfeld (12 ha). In den beiden Oberzentren waren es mit zwölf Hektar in Leipzig und 13 Hektar in Halle (Saale) etwa gleich viel. In den anderen beiden Landkreisen wurden keine PV-Anlagen auf Industrie- und Gewerbeflächen gemeldet. Nach Ablauf des Vergütungszeitraums können die Flächen, sofern der Betreiber ein Verkaufsinteresse hat, ein weiteres Potenzial für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben darstellen. Für die Gesamtregion ist davon auszugehen, dass es über die gemeldeten Flächen hinaus noch weitere gibt, die in diese Kategorie fallen. Insofern dürfte das tatsächliche Flächenpotenzial höher ausfallen.

## Vorschauflächen

Den Kommunen wurde im Rahmen der Potenzialstudie die Möglichkeit gegeben, Flächen zu melden, die bislang planungsrechtlich noch nicht für industrielle oder gewerbliche Nutzungen gesichert sind – also weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan aufgeführt sind. Diese Flächen stellen also noch erste Überlegungen dar und befinden sich in der verwaltungsinternen und/oder kommunalen politischen Diskussion, genaue Flächenzuschnitte sind teilweise noch gar nicht festgelegt. Vor dem Hintergrund von in der Regel mehrjährigen Planungsverfahren stehen diese Flächen erst langfristig zur Verfügung – sofern sie genehmigt werden. Das Flächenpotenzial der Vorschauflächen in der IRMD umfasst 339 Hektar, wobei nicht in allen Gebietskörperschaften Vorschauflächen gemeldet wurden. Der größte Anteil entfällt mit Abstand auf den Burgenlandkreis mit fünf Standorten und 279 Hektar. Im Saalekreis wurden drei Standorte (41 ha) gemeldet. Eine weitere Vorschaufläche wurde im Landkreis Mansfeld-Südharz (19 ha) benannt.

## Planungsrechtlicher Status

Für 1.464 Hektar des erfassten Flächenpotenzials liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dies entspricht rund 38 Prozent der gesamten Flächenkulisse. Diese Flächen sind größtenteils sofort oder kurzfristig verfügbar. Das größte Angebot an Flächen mit Bebauungsplan weisen die Landkreise Nordsachsen (350 ha) und Anhalt-Bitterfeld (349 ha) auf. In der Stadt Halle (Saale) ist das Angebot mit 25 Hektar am geringsten. Weitere 171 Hektar befinden sich im Innen- oder Außenbereich. Hinzu kommen 466 Hektar, die sich aktuell im Planverfahren befinden sowie 747 Hektar, die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesen, aber noch nicht weitergehend beplant sind. 668 Hektar sind bisher lediglich im Regionalplan aufgeführt, jedoch noch nicht in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Kommunen. Darüber hinaus gibt es für 353 Hektar aktuell keine planungsrechtliche Ausweisung für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung (vgl. Tabelle 13). Dies betrifft neben den Vorschauflächen (339 ha) eine potenzielle Brachfläche durch den Kohleausstieg im Burgenlandkreis sowie eine innerstädtische Brachfläche in Halle (Saale).

## Art der baulichen Nutzung

Der Anteil des Flächenangebotes für gewerbliche Nutzungen (GE, GEE) und industrielle Nutzungen (GI, GIe) in der IRMD ist mit 1.156 bzw. 1.146 Hektar ungefähr gleich groß. Für 1.215 Hektar liegt keine genauere Differenzierung vor. Dies ist häufig bei Flächen der Fall, die bisher nur im Flächennutzungsplan oder Regionalplan ausgewiesen sind. Für 353 Hektar liegt keine Festsetzung für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung vor. Bei den Flächen für industrielle Nutzungen (1.146 ha) liegt ein räumlicher Fokus des Angebotes auf dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld (455 ha) sowie dem Burgenlandkreis (191 ha) und der Stadt Leipzig (156 ha). In Bezug auf das jeweilige Gesamtangebot auf Kreisebene weisen das Altenburger Land (77,0 %) und ebenfalls der Landkreis Anhalt-Bitterfeld (63,4 %) den höchsten Anteil an GI-Flächen auf (vgl. Tabelle 14).

**TABELLE 13: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – PLANUNGSRECHTLICHER STATUS**

	B-PLAN	INNEN-/ AUßENBEREICH	IM PLAN- VERFAHREN	FNP	REGIONALPLAN	OHNE FESTSETZUNG
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	133	12	95	15	84	-
LEIPZIG	80	-	48	47	57	-
NORDSACHSEN	350	5	-	50	307	-
HALLE (SAALE), STADT	25	25	16	-	-	14
ANHALT-BITTERFELD	349	-	182	178	17	-
BURGENLANDKREIS	114	-	77	298	85	279
MANSFELD-SÜDHARZ	149	-	-	34	-	19
SAALEKREIS	196	130	43	69	119	41
ALTENBURGER LAND	68	-	5	56	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.464</b>	<b>171</b>	<b>466</b>	<b>747</b>	<b>668</b>	<b>353</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

**TABELLE 14: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

	GE/GEe	GI/GIe	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	KEINE FESETZUNG FÜR GEWERBLICHE NUTZUNGEN
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	57	156	125	-
LEIPZIG	50	85	97	-
NORDSACHSEN	282	68	362	-
HALLE (SAALE), STADT	6	-	59	14
ANHALT-BITTERFELD	83	455	188	-
BURGENLANDKREIS	198	191	184	279
MANSFELD-SÜDHARZ	127	13	44	19
SAALEKREIS	324	78	155	41
ALTENBURGER LAND	30	100	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.156</b>	<b>1.146</b>	<b>1.215</b>	<b>353</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### Eigentümerstruktur

Ein wichtiger Aspekt bei der Erfassung des Flächenangebotes ist die Eigentümerstruktur. Der Vorteil bei Flächen im öffentlichen Besitz ist, dass die Kommune oder ggf. das Land oder der Bund, ihre Entwicklungsziele umsetzen können. Bei Flächen in Privatbesitz ist

die Kommune darauf angewiesen, dass der Eigentümer dieselben Ziele verfolgt. Die Kommune hat dahingehend also einen eingeschränkten Handlungsspielraum. Private Eigentümer können eine Flächenentwicklung auch verzögern oder gar verhindern. Sie können dahingehend auch eine Verwertungsbeschränkung darstellen.

Für insgesamt 2.485 Hektar des Flächenangebotes liegen Informationen zur Eigentümerstruktur vor. Maßgeblich fehlen die Angaben für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Nordsachsen sowie in geringerem Maße für den Burgenlandkreis und den Saalekreis. Insgesamt befinden sich 875 Hektar bzw. rund ein Viertel der erfassten Flächen im öffentlichen Besitz. Bezieht man den Anteil lediglich auf das Flächenangebot, zu dem Informationen zur Eigentümerstruktur vorliegen, liegt der Anteil bei etwa einem Drittel (34,6 %).

Die meisten Flächen in öffentlichem Eigentum entfallen auf den Saalekreis (247 ha) sowie die Landkreise Nordsachsen (182 ha) und Mansfeld-Südharz (163 ha). Bezogen auf das jeweilige Gesamtangebot ist der Anteil der Flächen in öffentlichem Eigentum im Landkreis Mansfeld-Südharz am höchsten (80,4 %). Im Altenburger Land und im Saalekreis sind es jeweils etwas weniger als die Hälfte (vgl. Tabelle 15).

TABELLE 15: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD - EIGENTÜMERSTRUKTUR

	ÖFFENTLICH	PRIVAT	ANDERE	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	105	233	-	-
LEIPZIG	35	140	-	57
NORDSACHSEN	182	192	11	327
HALLE (SAALE), STADT	10	47	11	12
ANHALT-BITTERFELD	-	6	-	720
BURGENLANDKREIS	76	615	7	155
MANSFELD-SÜDHARZ	163	40	-	-
SAALEKREIS	247	273	9	70
ALTENBURGER LAND	57	64	8	-
<b>IRMD</b>	<b>875</b>	<b>1.610</b>	<b>45</b>	<b>1.340</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### Zeitliche Verfügbarkeit

Für Unternehmen ist vor allem die zeitliche Verfügbarkeit eines Grundstücks relevant. Sie suchen in der Regel sofort oder kurzfristig einen geeigneten Standort. Dahingehend ist die Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Potenzialflächen relevant, um konkretere Aussagen zur tatsächlichen Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt in der IRMD machen zu können. Insgesamt 1.046 Hektar stehen in der IRMD sofort zur Vermarktung bereit. Dies entspricht etwas mehr als einem Viertel des Gesamtangebotes (27,0 %). In absoluten Zahlen befinden sich die meisten sofort verfügbaren Flächen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (252 ha), im Saalekreis (211 ha) und im Landkreis Nordsachsen (177 ha). Bezogen auf die jeweilige Gebietskörperschaft ist im Altenburger Land

(52,3 %) und im Landkreis Leipzig (48,6 %) etwa die Hälfte der Flächenkulisse sofort verfügbar. Im Burgenlandkreis (13,5 %) und in der Stadt Leipzig (18,9 %) ist der Anteil am geringsten. Kurzfristig bzw. innerhalb von zwei Jahren kommen weitere 608 Hektar hinzu.

Mittelfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre stehen voraussichtlich noch einmal weitere 412 Hektar für industrielle und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Ein Großteil hiervon entfällt auf die Stadt Leipzig (138 ha) und den Burgenlandkreis (85 ha). Noch einmal 1.118 Hektar stehen langfristig bzw. in mehr als fünf Jahren zur Verfügung. Diese Flächen liegen vorwiegend im Burgenlandkreis (442 ha), im Saalekreis (215 ha) sowie in den Landkreisen Nordsachsen (194 ha) und Mansfeld-Südharz (141 ha). Für weitere 686 Hektar ist die Verfügbarkeit aus heutiger Sicht nicht abschätzbar (vgl. Tabelle 16).

TABELLE 16: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT

	SOFORT	KURZFRISTIG (INNERHALB VON 2 JAHREN)	MITTELFRISTIG (INNERHALB VON 2-5 JAHREN)	LANGFRISTIG (IN MEHR ALS 5 JAHREN)	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	64	38	138	84	15
LEIPZIG	113	-	62	-	57
NORDSACHSEN	177	23	59	194	258
HALLE (SAALE), STADT	16	-	-	14	49
ANHALT-BITTERFELD	252	445	-	29	-
BURGENLANDKREIS	115	36	85	442	174
MANSFELD-SÜDHARZ	30	13	-	141	19
SAALEKREIS	211	53	5	215	114
ALTENBURGER LAND	68	-	62	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.046</b>	<b>608</b>	<b>412</b>	<b>1.118</b>	<b>686</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## Verwertungsbeschränkungen

Bundesweit treten häufig Hemmnisse bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen auf, welche im allgemeinen Sinne als Verwertungsbeschränkungen oder Restriktionen bezeichnet werden. Eine Erhebung von Informationen zu flächenbezogenen Verwertungsbeschränkungen ist ein wichtiger Baustein, um ein transparentes und detailliertes Bild der aktuellen Flächensituation und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit zu bekommen. Des Weiteren können diese Informationen bei Diskussionen und Entscheidungen über die zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in der IRMD hinzugezogen werden. Sie werten damit den Wissensstand zur Gewerbeflächensituation erheblich auf. Darüber hinaus können die gesammelten Informationen eine wichtige Grundlage liefern, um perspektivisch ein übergreifendes gewerbliches Flächenmanagement in der IRMD betreiben zu können.

Ursache von Verwertungsbeschränkungen können beispielsweise Altlasten und Aufbereitungsbedarfe, schwierige verkehrliche Erschließungssituationen, mangelnde und unzureichende Infrastrukturen oder überhöhte Preisvorstellungen von Privateigentümern sein. Die Einschätzung der Verwertungsbeschränkungen erfolgte im Rahmen der Potenzialstudie anhand der Angaben der jeweiligen Kommune, welche mit dem Gutachter noch einmal gespiegelt wurde. Je nach Ausgangslage wurde eine von drei Kategorien ausgewählt:

- ▶ Keine Verwertungsbeschränkungen: Es bestehen keine nennenswerten Restriktionen, die eine Flächenentwicklung erschweren würden.
- ▶ Geringfügige Verwertungsbeschränkungen: Eine Flächenentwicklung bzw. -vermarktung wird durch einen oder mehrere Faktoren erschwert, ist jedoch generell möglich.
- ▶ Erhöhte Verwertungsbeschränkungen: In diesem Fall ist eine Flächenentwicklung bzw. -vermarktung nur durch umfassende Maßnahmen bzw. mit einem erheblichen finanziellen und/oder personellen Aufwand möglich.

Rund 38 Prozent bzw. 1.475 Hektar des erfassten Flächenangebotes weisen keine Restriktionen auf. Auf Kreisebene weisen der Burgenlandkreis (425 ha) sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld (269 ha) und Nordsachsen (244 ha) das größte Flächenangebot ohne Restriktionen auf. Im Altenburger Land (83,8 %) ist der Anteil der restriktionsfreien Flächen am Gesamtangebot am höchsten, gefolgt vom Landkreis Mansfeld-Südharz (63,2 %) und dem Burgenlandkreis (49,9 %).

Etwa 34 Prozent des Flächenangebotes sind mit geringen Verwertungsbeschränkungen behaftet. Dies betrifft vor allem Flächen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (370 ha) und im Burgenlandkreis (307 ha). Rund 564 Hektar des Flächenangebotes weist erhöhte Verwertungsbeschränkungen auf. Dies betrifft also lediglich rund 15 Prozent der gesamten Flächenkulisse. Auf Kreisebene stellt sich die Situation sehr unterschiedlich dar. Die meisten Landkreise weisen nur einen sehr geringen Anteil auf. In der Stadt Leipzig ist rund ein Viertel der Flächen mit erhöhten Verwertungsbeschränkungen belastet. Im Saalekreis betrifft dies knapp die Hälfte der Flächen (47,6 %) und in der Stadt Halle (Saale) fast das gesamte Flächenangebot (93,1 %). Für 504 Hektar liegen keine Informationen zu den Verwertungsbeschränkungen vor (vgl. Tabelle 17).

Darüber hinaus konnten die Kommunen die Art der Verwertungsbeschränkung(en) in den Flächensteckbriefen weiter konkretisieren. Hierfür wurden verschiedene Kategorien vorgegeben. Bei zahlreichen Flächen kommen mehrere Faktoren zum Tragen. Mehrfachnennungen waren also möglich. Darüber hinaus konnten in einem Kommentarfeld individuelle Informationen angegeben werden. Folgendes Bild hat sich – unabhängig vom Grad der Verwertungsbeschränkung – anhand der Flächenerhebung für die restriktionsbelasteten Flächen ergeben:

- ▶ Eigentumsverhältnisse: Bei etwa 22 Prozent (790 ha) der Flächen wird eine Verwertung aufgrund der Eigentümerstruktur eingeschränkt – in den meisten Fällen, weil der Eigentümer kein Vermarktungsinteresse hat.
- ▶ Boden: Der zweithäufigste Grund für Verwertungsbeschränkungen sind die Bodenbeschaffenheiten der Potenzialfläche. Dies betrifft 577 Hektar bzw. knapp 17 Prozent des

Gesamtangebotes. Mögliche Gründe sind Altlasten, Bodenkontaminierung oder die allgemeinen Bodenbeschaffenheiten.

- ▶ Schwierige Erschließungssituation: Insgesamt 362 Hektar des Flächenangebotes sind schwierig zu erschließen. Dies bezieht sich auf die topographischen Gegebenheiten oder die Lage des Grundstücks im Allgemeinen und die damit verbundenen Kosten.
- ▶ Technische Restriktionen: Diese Kategorie bezieht sich z. B. auf den Abstand zur Wohnbebauung, Windkraftanlagen, Versorgungsleitungen wie Kabeltrassen oder Hochspannungsleitungen etc. Dies trifft auf insgesamt 314 Hektar zu.
- ▶ Umweltschutzrechtliche Restriktionen: Bei insgesamt 202 Hektar greift diese Kategorie. Sie bezieht sich u. a. auf Wasserschutzzonen oder Grünzüge.
- ▶ Sukzessionsbewuchs: Mit dem Begriff ist eine wieder auftretende Vegetation auf bereits erschlossenen Flächen gemeint. Dies trifft auf lediglich 69 Hektar zu.
- ▶ Flächenräumung: Diese Kategorie bezieht sich auf Brachflächen, die vor einer Vermarktung zunächst geräumt werden müssen (86 ha).
- ▶ Sonstiges: In dieser Kategorie konnten Restriktionen aufgeführt werden, auf die die vorgegebenen Kategorien nicht zutreffen. Hier konnten individuelle Angaben ergänzt werden. Bei insgesamt 486 Hektar wurden sonstige Restriktionen mit angegeben. Beispiele sind etwa die aktuelle Nutzung (z. B. Altbergbau, PV-Anlagen) oder Denkmalschutz.

TABELLE 17: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD - VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN

	KEINE RESTRIKTIONEN	GERINGE RESTRIKTIONEN	ERHÖHTE RESTRIKTIONEN	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	154	80	90	15
LEIPZIG	71	104	-	57
NORDSACHSEN	244	143	66	258
HALLE (SAALE), STADT	5	-	74	-
ANHALT-BITTERFELD	269	370	-	87
BURGENLANDKREIS	425	307	33	87
MANSFELD-SÜDHARZ	128	74	-	-
SAALEKREIS	69	244	285	-
ALTENBURGER LAND	108	5	16	-
<b>IRMD</b>	<b>1.475</b>	<b>1.328</b>	<b>564</b>	<b>504</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### Zeitliche Verfügbarkeit restriktionsfreier Flächen

Von den Potenzialflächen ohne Verwertungsbeschränkungen bzw. Restriktionen (1.475 ha) ist etwa die Hälfte sofort oder kurzfristig verfügbar (749 ha). Davon befindet sich wiederum ein erheblicher Teil in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld (257 ha) und Nordsachsen (174 ha). Mittelfristig bzw. innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre wird aus heutiger

Sicht ein weiteres Flächenpotenzial von 177 Hektar bereitgestellt. Langfristig bzw. in frühestens fünf Jahren kommen voraussichtlich noch einmal weitere 460 Hektar hinzu – schwerpunktmäßig im Burgenlandkreis (299 ha). Für 89 Hektar ist eine Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit aktuell nicht möglich (vgl. Tabelle 18).

TABELLE 18: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT RESTRIKTIONSFREIER FLÄCHEN

	SOFORT	KURZFRISTIG (INNERHALB VON 2 JAHREN)	MITTELFRISTIG (INNERHALB VON 2-5 JAHREN)	LANGFRISTIG (IN MEHR ALS 5 JAHREN)	(VORLÄUFIG) UNBEKANNT
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	36	23	95	-	-
LEIPZIG	71	-	-	-	-
NORDSACHSEN	151	23	11	59	-
HALLE (SAALE), STADT	5	-	-	-	-
ANHALT-BITTERFELD	45	212	-	12	-
BURGENLANDKREIS	28	-	9	299	89
MANSFELD-SÜDHARZ	27	13	-	89	-
SAALEKREIS	44	25	-	-	-
ALTENBURGER LAND	47	-	62	-	-
<b>IRMD</b>	<b>453</b>	<b>296</b>	<b>177</b>	<b>460</b>	<b>89</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## Gebietseignung

Bei diesem Aspekt wird die Gebietseignung einer Potenzialfläche anhand unterschiedlicher Nutzergruppen (z. B. Industrie und Produktion, Logistik, Handwerk, Dienstleistungen) festgelegt. Die Systematik der Nutzergruppen (Standorttypologie) leitet sich aus den Standortanforderungen von Unternehmen ab, die Georg Consulting auf Grundlage mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen analysiert und definiert hat. Die Angaben erfolgten gemeinsam durch die Kommunen, Kreise und durch Georg Consulting. Mehrfachnennungen waren möglich.

Der größte Anteil entfällt auf die Nutzergruppe Industrie und Produktion mit 2.793 Hektar. Der Anteil ist auch deshalb so hoch, da viele der größeren Flächen für diese Nutzergruppe geeignet sind. Die größten Anteile entfallen mit Abstand auf den Burgenlandkreis (774 ha) und den Landkreis Anhalt-Bitterfeld (662 ha). Danach folgen der Saalekreis (378 ha) und die Stadt Leipzig (313 ha). Die Stadt Halle (Saale) und der Landkreis Mansfeld-Südharz verfügen nur über ein geringes Flächenangebot.

Die Gebietseignung für Handwerk und Gewerbe trifft auf 1.637 Hektar zu. Auch Flächen in weniger attraktiver Standortlage kommen in der Regel für diese Nutzergruppe in Betracht. Das Flächenangebot erstreckt sich über die gesamte Region, wobei das Angebot im Landkreis Leipzig mit sechs Hektar am geringsten ausfällt.

Flächen, die (auch) für Logistikunternehmen infrage kommen, summieren sich auf 1.256 Hektar. Die meisten der geeigneten Standorte liegen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (382 ha) und im Saalekreis (277 ha). Es folgen die Stadt Leipzig (172 ha), der Burgenlandkreis (169 ha) und der Landkreis Leipzig (129 ha). Im Landkreis Nordsachsen, der stark durch die Logistikwirtschaft geprägt ist, ist das Angebot mit 64 Hektar vergleichsweise gering. Ein geringes Angebot gibt es ebenfalls in Halle (Saale), im Altenburger Land und im Landkreis Mansfeld-Südharz. In den Landkreisen hat die Logistikwirtschaft jedoch auch einen vergleichsweise geringen Beschäftigungsanteil.

Flächen für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe in der IRMD umfassen insgesamt 233 Hektar. Ein räumlicher Fokus dieser Flächen liegt auf dem Landkreis und der Stadt Leipzig (95 bzw. 36 ha), dem Altenburger Land (56 ha). Weitere Flächen befinden sich im Burgenlandkreis (21 ha) und der Stadt Halle (Saale) (20 ha). Diese Standorte können für den Strukturwandel und die Fortentwicklung der Wissensökonomie in der Region eine besondere Rolle einnehmen. Des Weiteren wurden Standorte identifiziert, die sich für Dienstleistungsunternehmen eignen. Das Angebot umfasst insgesamt 335 Hektar. Der größte Anteil entfällt hier ebenfalls auf den Landkreis und die Stadt Leipzig (93 bzw. 75 ha). Im Saalekreis wurden weitere 77 Hektar angegeben (vgl. Tabelle 19).

Darüber hinaus wurden in den Flächensteckbriefen Informationen zur Standortbezeichnung, der aktuellen Nutzung, der inneren Erschließungssituation, der verkehrlichen Anbindung (Autobahn, Bundesstraße, ÖPNV, SPNV) und zur Infrastrukturausstattung (Bahn- gleise, Wasserstraße, Flughafen, spezielle Rohrbrücken) abgefragt.

TABELLE 19: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD - GEBIETSEIGNUNG

	INDUSTRIE UND PRODUKTION	HANDWERK UND GEWERBE	LOGISTIK	WISSENS- UND TECHNOLOGIE- ORIENTIERTES GEWERBE	DIENT- LEISTUNGEN
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	313	93	172	36	75
LEIPZIG	226	6	129	95	93
NORDSACHSEN	236	368	64	-	32
HALLE (SAALE), STADT	34	52	35	20	22
ANHALT-BITTERFELD	662	108	382	-	-
BURGENLANDKREIS	774	235	169	21	-
MANSFELD-SÜDHARZ	46	175	-	-	37
SAALEKREIS	378	484	277	5	77
ALTENBURGER LAND	124	116	26	56	-
<b>IRMD</b>	<b>2.793</b>	<b>1.637</b>	<b>1.256</b>	<b>233</b>	<b>335</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## Gebietseignung sofort und kurzfristig verfügbarer Flächen

Von den sofort und kurzfristig verfügbaren Potenzialflächen eignen sich knapp 1.247 Hektar für die Industrie und produzierende Unternehmen. Räumliche Schwerpunkte dieser Flächen bestehen ebenfalls im Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie ferner im Saalekreis, Burgenlandkreis sowie in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen. Engpässe zeigen sich hingegen in der Stadt Halle (Saale) sowie im Landkreis Mansfeld-Südharz.

Für Logistikunternehmen konzentriert sich das sofort und kurzfristig verfügbare Angebot zu einem erheblichen Teil auf den Saalekreis sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Leipzig. Im Landkreis Nordsachsen, der einen starken Schwerpunkt als Logistikstandort hat, ist das Flächenangebot hingegen mit 30 Hektar gering. Das sofort und kurzfristig verfügbare Flächenangebot an Standorten, die für das wissens- und technologieorientierte Gewerbe geeignet sind, konzentriert sich auf die Stadt und den Landkreis Leipzig. Für Dienstleistungsunternehmen stehen vorwiegend Flächen in der Stadt und im Landkreis Leipzig sowie im Saalekreis zur Verfügung (vgl. Tabelle 20).

TABELLE 20: FLÄCHENKULISSE IN DER IRMD – GEBIETSEIGNUNG SOFORT UND KURZFRISTIG VERFÜGBARER FLÄCHEN

	INDUSTRIE UND PRODUKTION	HANDWERK UND GEWERBE	LOGISTIK	WISSENS- UND TECHNOLOGIE-ORIENTIERTES GEWERBE	DIENT-LEISTUNGEN
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	77	35	34	36	75
LEIPZIG	107	6	82	32	78
NORDSACHSEN	96	176	30	-	27
HALLE (SAALE), STADT	6	10	4	5	-
ANHALT-BITTERFELD	645	96	382	-	-
BURGENLANDKREIS	115	105	21	21	-
MANSFELD-SÜDHARZ	13	30	-	-	-
SAALEKREIS	127	264	173	-	77
ALTENBURGER LAND	62	60	21	-	-
<b>IRMD</b>	<b>1.247</b>	<b>784</b>	<b>748</b>	<b>95</b>	<b>257</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

---

## 5 Orientierungsrahmen 2038

---

### 5.1 Methodendiskussion

Für die Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der IRMD gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für einen bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Nachfrage durch Unternehmen, welche durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden kann. Nachteil solcher Befragungen ist, dass Unternehmen in der Regel nur den kurzfristigen Bedarf beziffern, da der mittel- bis langfristige Bedarf von ihnen nicht eingeschätzt werden kann.

Im Fall von Trend- und Verbrauchsprognosemodellen wird zur Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs der in der Vergangenheit realisierte lokal- oder regionsspezifische Gewerbeflächenumsatz in die Zukunft fortgeschrieben. Fortschreibungen dieser Art unterstellen, dass sich der Umsatz in Zukunft so weiterentwickelt wie bisher. Auch ist zu berücksichtigen, dass der realisierte Flächenumsatz vom Flächenangebot und der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst wird. Dieser Einfluss zeigt sich etwa bei der Entwicklung des Flächenumsatzes zur Zeit der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise. In vielen Regionen fiel der Flächenumsatz im Jahr 2009 vergleichsweise gering aus. Wie sich die Nachfragesituation durch die COVID-19-Pandemie entwickelt, kann aus heutiger Sicht noch nicht abschließend bewertet werden. Es ist davon auszugehen, dass das Investitionsverhalten von Unternehmen in der Summe zurückhaltender sein dürfte. Gleichzeitig könnte jedoch auch ein Umdenken bei den Unternehmen einsetzen, deren Produktions- und Lieferketten international ausgerichtet sind und die im Zuge der Pandemie die Anfälligkeit dieses Modells erfahren mussten. Eine stärkere Regionalisierung von Wertschöpfungsketten könnte Treiber der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage sein. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum sowie um Sonderfälle bereinigt, eine realistische und fundierte Orientierung für den zukünftigen Bedarf. Diese Methode wird oftmals in Kombination mit einem Flächenmonitoring erfolgreich angewendet.

Der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der beanspruchten Gewerbefläche je Beschäftigten und Wirtschaftsabteilung sowie der dazugehörigen Flächenkennziffer ermittelt, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingespeist. Es zeigt sich aber in der Praxis, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) bereits seit Mitte der 1990er Jahre von der Beschäftigungsentwicklung abkoppelt.

Ein Rückgang der Industriebeschäftigung würde in diesem Fall dazu führen, dass keine oder nur im verminderten Umfang neue Betriebsflächen benötigt würden. Der Abbau von

Arbeitsplätzen kann in der Praxis aber auch mit der Anschaffung neuer Maschinen zusammenhängen, die Arbeitsplätze substituieren, für deren Aufstellung aber eine neue Produktionshalle gebaut werden muss. In diesem Fall entsteht auch bei einem Abbau von Arbeitsplätzen ein Flächenbedarf. Dieser typische Fall wird im GIFPRO-Modell nicht abgebildet.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Prognose der Logistikflächennachfrage aufgrund der Besonderheiten der Marktdynamik schwierig ist. Die Logistikwirtschaft ist bundesweit und in der IRMD ein wesentlicher Treiber der Gewerbeflächennachfrage. Allerdings ist es nicht zielführend, im Rahmen verbrauchsgestützter Prognosen erfolgte Logistikansiedlungen in die Zukunft zu projizieren, da es sich hierbei meist um besondere Projekte und Standorte handelt, die nicht einfach potenziert werden können. Dies trifft insbesondere dort zu, wo der Logistikflächenumsatz im Vergleich zum Gesamtumsatz vergleichsweise hoch ist und es sich um nur einzelne wenige Kauffälle handelt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung von Logistikunternehmen eine standortpolitische strategische Entscheidung erfordert und die benötigten Flächen dementsprechend angebotsorientiert entwickelt werden sollten.

Ferner ist eine dezidierte Identifizierung des Logistikflächenumsatzes in der IRMD nicht möglich, da aus Datenschutzgründen keine Informationen zum Grundstückskäufer und der vorgesehenen Nutzung vorliegen. Deshalb können die Grundstücksverkäufe lediglich nach Größe separiert werden. Bei großen Ansiedlungen von mindestens fünf Hektar handelt es sich in der Regel um Industrie-, Logistik- oder Großhandelsunternehmen. In jedem Fall handelt es sich um besondere Ansiedlungen die in Bezug auf den zu ermittelnden Flächenbedarf gesondert aufgeführt werden sollen.

Im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in der IRMD ist abseits der zu erwartenden allgemeinen Flächennachfrage bis zum Jahr 2038 der zusätzliche Flächenbedarf zu berücksichtigen, der durch den Ausstieg aus der Kohleverstromung und dem damit verbundenen Wegfall von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung entsteht. Durch den Kohleausstieg ergeben sich für die gesamte Region – und insbesondere für die Landkreise, wo der Bergbau und die dazugehörigen Kraftwerke heute noch aktiv sind – erhebliche wirtschaftsstrukturelle Herausforderungen, denen man durch eine gewisse angebotsorientierte Flächenentwicklung begegnen sollte. Wie auch in anderen Regionen, die vom Kohleausstieg betroffen sind, werden von der Bundesregierung spezielle Förderprogramme zur Bewältigung des Strukturwandels aufgelegt. Das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen des Bundes (in Kraft getreten am 14.08.2020) enthält Strukturhilfen von bis zu 40 Mrd. Euro.

Unter Abwägung der verschiedenen Methodenansätze wurde daher ein verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die IRMD und ihre Teilregionen favorisiert. Dabei werden die folgenden verschiedenen Varianten berücksichtigt:

- ▶ verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen KMU bis 5 ha
- ▶ verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen Großansiedlungen ab 5 ha
- ▶ verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen (konjunkturelle Entwicklung)
- ▶ angebotsorientierter Orientierungsrahmen Strukturwandel (inkl. Jokerflächen)

**Hinweis:** Alle Angaben zum Flächenangebot beziehen sich auf den Nettowert, sprich auf die tatsächlich verfügbaren Flächen für Unternehmensansiedlungen und -verlagerungen. Bei bisher unerschlossenen Flächenpotenzialen wurde zur Berechnung der voraussichtlich verfügbaren Fläche ein Pauschalwert von 25 Prozent (moderater Ansatz) von der voraussichtlichen Bruttofläche abgezogen.

## 5.2 Orientierungsrahmen Flächenbedarf 2038

Für die Ermittlung des Orientierungsrahmens für den zukünftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2038 im Kontext des Strukturwandels wurden verschiedene Annahmen getroffen: Es handelt sich um ein verbrauchsorientiertes und regionsspezifisches Bedarfsmodell, dass mit zwei verschiedenen konjunkturbezogenen Szenarien der Flächennachfrage untermauert wird. Es erfolgt eine Differenzierung des Orientierungsrahmens nach kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) mit Flächenbedarfen von jeweils weniger als fünf Hektar sowie nach großen Unternehmen mit Flächenbedarfen ab fünf Hektar. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher angebotsorientierter Orientierungsrahmen für die Kompensation der Arbeitsplatzverluste im Rahmen des Strukturwandels sowie eine Empfehlung für sogenannte „Jokerflächen“ bzw. Vorhalteflächen für außergewöhnlich große Ansiedlungen vorgesehen. Folglich setzt sich der Orientierungsrahmen für den voraussichtlichen Flächenbedarf 2038 aus vier Bestandteilen zusammen.

Der Orientierungsrahmen für KMU wird auf Kreisebene differenziert dargestellt. Der Orientierungsrahmen für Großansiedlungen und den Strukturwandel erfolgt ohne Verteilung auf Kreisebene, sondern bezieht sich auf die Gesamtregion. Alle Angaben zum Flächenbedarf werden, wie auch bei der Darstellung der Flächenkulisse in **netto** aufgeführt.

### Orientierungsrahmen KMU

Die Gewerbeflächennachfrage in der IRMD umfasste im Betrachtungszeitraum mehrheitlich Verkäufe von Grundstücken mit einer Fläche von weniger als einem Hektar (ca. 77 %). Ausgehend von einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von ca. 50 Arbeitsplätzen pro Hektar spricht dies für eine Nachfrage durch Kleinst- und Kleinunternehmen mit bis zu 50 Mitarbeitern. Mittelständische Unternehmen mit bis zu 250 Mitarbeitern fragen in der Regel Grundstücke mit einer bis fünf Hektar Fläche nach, bei Erweiterungen kann die Grundstücksgröße auch geringer ausfallen. Die Nachfrage durch KMU bezieht sich also auf Kauffälle mit bis zu fünf Hektar. Bundesweit wird ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage durch KMU aus dem regionalen Unternehmensbesatz generiert. Inwiefern dies ebenfalls auf die IRMD zutrifft, kann anhand der Datengrundlage nicht ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser Anteil historisch bedingt geringer als im Bundesdurchschnitt ausfällt, jedoch in der Tendenz nicht erheblich abweicht.

Der Gewerbeflächenbedarf für KMU in der IRMD bis zum Jahr 2038 beläuft sich auf insgesamt 1.095 bis 1.290 Hektar bzw. durchschnittlich 58 bis 68 Hektar pro Jahr. Die Spanne basiert auf einer verbrauchsorientierten Fortschreibung in Kombination mit zwei gerundeten konjunkturbezogenen Szenarien der Nachfrage. Das Modell unterstellt, dass die Flächennachfrage von der Konjunktur (Wirtschaftswachstum 2010–2019: Ø +1,2 %) und dem damit verbundenen Investitionsverhalten der Unternehmen bestimmt wird. In den

vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Flächennachfrage in der IRMD sehr unterschiedlich ausgefallen ist. Dies spiegelt sich auch beim Orientierungsrahmen für den Flächenbedarf wider. Im sächsischen Teil fällt der Bedarf mit rund 580 bis 675 Hektar am höchsten aus. Danach folgen der Saalekreis, der Landkreis Anhalt-Bitterfeld und der Burgenlandkreis. Für die Stadt Halle (Saale) sind die Daten aufgrund eines begrenzten Flächenangebotes im Betrachtungszeitraum verzerrt. Der Orientierungsrahmen wird deshalb für die Stadt Halle (Saale) um einen Faktor von 50 Prozent erhöht (vgl. Tabelle 21).

TABELLE 21: ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR KMU AUF KREISEBENE BIS 2038 IN HEKTAR (NETTO)

	VERBRAUCHS- ORIENTIERTE FORTSCHREIBUNG	KONJUNKTUR- BEZOGEN Ø+1,1 %	KONJUNKTUR- BEZOGEN Ø+1,3 %
	HEKTAR	HEKTAR	HEKTAR
LEIPZIG, STADT	205	190	220
LEIPZIG	259	240	280
NORDSACHSEN	163	150	175
HALLE (SAALE), STADT	59	85	100
ANHALT-BITTERFELD	129	120	140
BURGENLANDKREIS	105	95	115
MANSFELD-SÜDHARZ	41	35	45
SAALEKREIS	149	135	160
ALTENBURGER LAND	50	45	55
<b>INNOVATIONSREGION MITTELDEUTSCHLAND</b>	<b>1.160</b>	<b>1.095</b>	<b>1.290</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE DER STADT-/LANDKREISE (2020); GEORG CONSULTING (2020).

## Orientierungsrahmen Großansiedlungen

Großansiedlungen von über fünf Hektar werden in der Regel durch Industrie-, Logistik- oder Großhandelsunternehmen generiert. Die Arbeitsplatzdichte bei großen Ansiedlungen kann sehr unterschiedlich ausfallen. So zeigen sich bereits innerhalb der Logistikwirtschaft starke Unterschiede, wie viele Arbeitsplätze ein Unternehmen pro Hektar schafft. Auch bei Industriebetrieben kann dieser Wert sehr unterschiedlich sein. Fest steht, dass es sich bei den Käufern in der Regel um große Unternehmen handelt. Ansiedlungen von Unternehmen von außerhalb der IRMD leisten immer einen Beitrag zum wirtschaftlichen Strukturwandel einer Region – unabhängig von der Unternehmensgröße. Dasselbe gilt auch für die Expansion von in der Region ansässigen Unternehmen. Während der Flächenumsatz durch KMU mehrheitlich aus dem regionalen Unternehmensbesitz stammt, wird bei Ankäufen von über fünf Hektar vergleichsweise häufiger die Nachfrage durch überregional tätige Unternehmen generiert.

In der IRMD gab es in den vergangenen Jahren durchschnittlich vier bis fünf Ansiedlungen pro Jahr dieser Größenordnung mit Schwerpunkt entlang der Hauptverkehrs- und Wirtschaftsachsen A 14 und A 9. Die meisten Grundstücksverkäufe entfielen auf die Städte Leipzig und Halle (Saale) mit zehn bzw. elf Kauffällen sowie den Saalekreis und die Landkreise Nordsachsen und Anhalt-Bitterfeld mit jeweils sechs Kauffällen.

Der Orientierungsrahmen für Großansiedlungen ab fünf Hektar kann nur schwer auf Kreisebene quantifiziert werden, da es sich um einzelne wenige Kauffälle handelt und gerade die hohe Dynamik in der Logistikwirtschaft nicht einfach so kleinräumig bzw. auf Kreisebene fortgeschrieben werden kann. Auf Ebene der Gesamtregion kann aber eine Annäherung erfolgen, die auf den Erfahrungswerten über den langen Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahren basiert. Infolgedessen beläuft sich der Orientierungsrahmen für den Flächenbedarf durch größere Ansiedlungen auf Basis der zwei konjunkturellen Szenarien mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1,1 bzw. 1,3 Prozent pro Jahr auf rund 850 bis 950 Hektar.

Für Unternehmen dieser Größenordnung ist in der Regel eine direkte Anbindung an die Autobahn oder über eine leistungsstarke Bundesstraße das ausschlaggebende Standortkriterium. Für großflächige Ansiedlungen sollten also angebotsorientiert Flächen mit entsprechenden Standortqualitäten in Autobahnnähe oder guter Anbindung an die Autobahn vorgehalten werden.

### **Orientierungsrahmen Strukturwandel**

Die sozioökonomische Analyse des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftsstruktur hat gezeigt, dass bereits in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Strukturwandel in der IRMD stattgefunden hat. Die Gewerbeflächennachfrage der vergangenen Jahre steht dabei im Zusammenhang mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Veränderungsprozessen. Einerseits kann argumentiert werden, dass der verbrauchsgestützte Orientierungsrahmen bereits einen gewissen Beitrag zum Strukturwandel in den kommenden Jahren beinhaltet. Andererseits sind die Arbeitsplätze im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft sehr produktiv. Eine Kompensierung der Wertschöpfung geht also mit der Schaffung von ungleich mehr Arbeitsplätzen einher.

Laut einer Berechnung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung aus dem Jahr 2019 beläuft sich die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich Bergbau und Energieversorgung sowie nachgelagerten Branchen, die durch den Kohleausstieg kompensiert werden müssen, bei ca. 7.200<sup>14</sup>. Bei einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von 50 Arbeitsplätzen pro Hektar (200 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz) belief sich der Flächenbedarf für die Kompensierung der Arbeitsplätze auf rund 145 Hektar. Geht man davon aus, dass die Arbeitsplatzdichte bei gewissen Ansiedlungen auch geringer ausfallen kann, kann der Bedarf etwas höher ausfallen. Deshalb wird der direkte Flächenbedarf zur Kompensierung des Arbeitsplatzverlustes auf rund 200 Hektar (netto) aufgerundet.

### **Jokerflächen für besonders große Ansiedlungen**

Darüber hinaus sollte die IRMD sogenannte Jokerflächen vorhalten. Unter Jokerflächen sind sehr große zusammenhängende Flächenpotenziale für außergewöhnlich große Ansiedlungen gemeint. Sollte sich im Rahmen des Strukturwandels in den kommenden Jahren die Chance einer solchen Ansiedlung, wie etwa damals bei BMW oder Porsche in Leipzig, ergeben, ist es wichtig, dass ein gewisser Pool an großen zusammenhängenden Flächen verfügbar ist. Die Region wird in einem solchen Fall mit anderen Standorten in Deutschland oder sogar Europa im Wettbewerb stehen. Deshalb ist es wichtig, dass die

---

<sup>14</sup> Vgl. IAB (2019): Kurzstudie zur Beschäftigungsstruktur im Mitteldeutschen Revier.

IRMD die Verfügbarkeit attraktiver Flächen gewährleisten kann. Im Vorwege sollten die planungsrechtlichen Grundlagen soweit geschaffen werden, sodass eine Ansiedlung nicht durch ein mehrjähriges Planungsverfahren verhindert wird. Hierfür werden pauschal zwei Mal 200 Hektar (netto) – sprich 400 Hektar (netto) – veranschlagt.

### **Übersicht Orientierungsrahmen 2038**

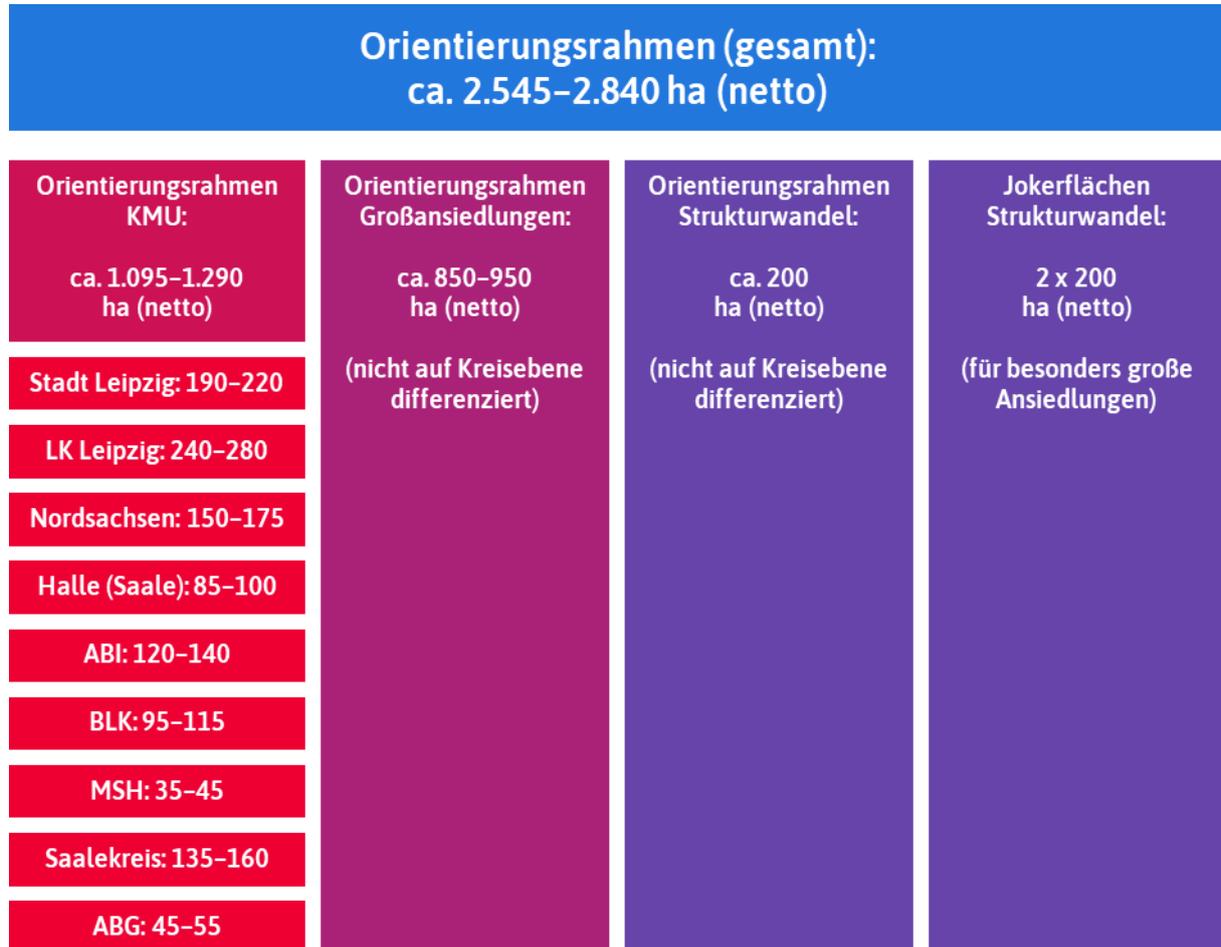
Der Orientierungsrahmen für den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in der IRMD bis zum Jahr 2038 summiert sich somit auf insgesamt rund 2.545 bis 2.840 Hektar. Dies entspricht durchschnittlich 134 bis 149 Hektar pro Jahr für die gesamte IRMD bzw. 15,0 bis 16,5 Hektar pro Stadt und Landkreis. Davon entfallen 1.095 bis 1.290 Hektar auf den regulären Bedarf von KMU, der sich aus einer verbrauchsgestützten Fortschreibung mit zwei konjunkturellen Szenarien bezieht. Fällt die konjunkturelle Entwicklung besser aus, wird der Bedarf entsprechend höher ausfallen. Bei einer geringeren Dynamik fällt der Bedarf geringer aus. Dieser Bedarf wurde basierend auf dem verbrauchsgestützten Orientierungsrahmen auf die einzelnen Gebietskörperschaften in der IRMD rechnerisch verteilt. Der voraussichtliche Flächenbedarf für Großansiedlungen von rund 850 bis 950 Hektar wird nicht verortet. Gleiches gilt für den Flächenbedarf zur Kompensation der mit dem Kohleausstieg verbundenen Arbeitsplatzverluste (200 ha) sowie für die Jokerflächen (400 ha). Der übergeordnete Flächenbedarf, der nicht auf Kreisebene unterteilt wird, summiert sich also auf 1.450 bis 1.550 Hektar (netto) (vgl. Abbildung 52).

Der Orientierungsbedarf für den Flächenbedarf entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf inkl. Straßeninfrastruktur, öffentlichen Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Flächen für Entwässerung und Lärmschutz etc. von etwa 3.300 bis 3.690 Hektar (Faktor 1,3).

Gerade bei größeren Ansiedlungen ist es wichtig, dass die IRMD sich als eine Region versteht. Der Ansiedlungsort innerhalb der Region sollte aus wirtschaftspolitischer Sicht eine untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr sollten Standorte in den jeweiligen Stadt- und Landkreisen identifiziert werden, deren Eigenschaften den Standortanforderungen von Großunternehmen und/oder Unternehmen mit Fokus Strukturwandel (z. B. wissens- und technologieorientierte Unternehmen) entsprechen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Flächenbedarf einen Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung des Strukturwandels leistet – nicht nur der Bedarf zur direkten Kompensierung der Arbeitsplatzverluste.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Struktur der Flächennachfrage – wie auch in der Vergangenheit – zukünftig verändert. Wie sich dieser Veränderungsprozess darstellt, ist aus heutiger Sicht nur schwer definierbar. Fest steht, dass übergeordnete Trends, wie der demografische Wandel, die Digitalisierung und generelle Innovationen die Wirtschaft und damit auch die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen beeinflussen.

ABBILDUNG 52: ÜBERSICHT ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS 2038 IN HEKTAR (NETTO)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

### 5.3 Abgleich Flächenkulisse

Im Abgleich des erfassten Flächenangebotes mit dem Orientierungsrahmen für den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2038 zeigt sich in der IRMD rein rechnerisch kein Engpass. Es können aber in einigen Teilbereichen tendenziell Flächenengpässe auftreten (vorwiegend im Kernbereich der Region) oder ein Überangebot vorhanden sein. Diesbezüglich kommen insbesondere Aspekte wie Verwertungsbeschränkungen und Lagequalitäten zum Tragen.

Bei einem durchschnittlichen Bedarf von 134 bis 149 Hektar pro Jahr für die gesamte IRMD dürfte bezogen auf die zeitliche Verfügbarkeit mit einem Angebot von 1.654 Hektar sofort oder kurzfristig verfügbarer Fläche generell kein Engpass entstehen. Mittel- oder langfristig sind auf Regionsebene ebenfalls keine Engpässe zu erwarten. Wichtig ist, dass es ausreichend Flächen mit hoher Standortqualität gibt.

Auch in Bezug auf die Verwertungsbeschränkungen reicht das Flächenangebot ohne Restriktionen (1.475 ha) rein rechnerisch rund zehn bis elf Jahre. Damit bietet sich eine gute Ausgangslage. Gleichzeitig verdeutlicht die rein rechnerische Reichweite des Flächenan-

gebotes auch, dass es wichtig ist, die Verwertungsbeschränkungen auf den restlichen Flächen sukzessive abzubauen – sofern eine Flächenentwicklung an der Stelle sinnvoll ist und ein Restriktionsabbau darstellbar ist. Zunächst sollte man sich dabei auf die Mobilisierung der Flächen mit geringen Restriktionen konzentrieren, die mit 1.328 Hektar ein erhebliches Potenzial darstellen.

Ein Abgleich in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzergruppen ist nicht möglich, da die Datengrundlage zur Flächennachfrage keine Differenzierung ermöglicht. Man kann jedoch anhand der Informationen aus der sozioökonomischen Analyse Rückschlüsse auf die Nachfrage ziehen. So ist etwa davon auszugehen, dass die Logistikflächennachfrage dort hoch war, wo auch viele Arbeitsplätze in dieser Branche entstanden sind. Generell weisen die Dienstleistungen ein hohes Wachstum in der IRMD auf. Ein Teil des Wachstums wird sicherlich auch auf Ansiedlungen in Gewerbegebieten zurückzuführen sein. Bei der Industrie bzw. dem Produzierenden Gewerbe ist eine Ableitung schon schwerer, da Flächenbedarfe nicht unbedingt mit einem Beschäftigungszuwachs einhergehen. Deshalb ist es wichtig, zukünftig die Ansiedlungen bzw. Grundstücksverkäufe systematisch zu dokumentieren und zu evaluieren. Hierzu folgt eine Einschätzung in den Handlungsempfehlungen.

Im Folgenden sind Einschätzungen zur Angebots- und zukünftigen Nachfragesituation auf Kreisebene zu finden:

- ▶ **Stadt Leipzig:** Das Flächenangebot umfasst insgesamt rund 338 Hektar, davon 90 Hektar mit erhöhten Verwertungsbeschränkungen. Unter Berücksichtigung einer hohen Nachfragedynamik – sowohl durch KMU als auch durch Großunternehmen – könnten langfristig Engpässe beim Flächenangebot auftreten. Dies gilt insbesondere, wenn außergewöhnlich große Ansiedlungen, wie etwa bei BMW oder Porsche erfolgen sollten. Es gilt also die Restriktionen auf den Potenzialflächen im Stadtgebiet zu beseitigen.
- ▶ **Landkreis Leipzig:** Das Flächenangebot fällt mit insgesamt rund 232 Hektar im Verhältnis zur Größe und Einwohnerstärke des Landkreises vergleichsweise gering aus. Im Abgleich mit dem voraussichtlichen Flächenbedarf ist bezogen auf den Betrachtungszeitraum von Flächenengpässen auszugehen.
- ▶ **Nordsachsen:** Der westliche Bereich des Landkreises hat sich in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage von großen Unternehmen, vorwiegend aus dem Bereich Logistik ausgezeichnet. Mit einem Angebot von insgesamt knapp 712 Hektar im gesamten Kreisgebiet und ca. 362 Hektar in den westlichen Kommunen dürfte die Nachfrage voraussichtlich bedient werden können. Evtl. können in einzelnen Kommunen im Umfeld des Flughafens Engpässe auftreten. Dort ist ein zunehmender Widerstand aus der Bevölkerung zu verzeichnen, der sich ab einer gewissen Qualität und Quantität hemmend auf die Flächenentwicklung auswirken könnte.
- ▶ **Stadt Halle (Saale):** Die Stadt Halle verfügt generell über ein vergleichsweise geringes Flächenangebot von rund 79 Hektar im Stadtgebiet, wovon ein Großteil mit erhöhten Verwertungsbeschränkungen belastet ist. Es bestehen also schon heute Flächenengpässe im Stadtgebiet – insbesondere für größere Ansiedlungen. Umso wichtiger ist es, dass die Stadt weitere Industrie- und Gewerbeflächen mobilisiert, um die Nachfrage

bedienen zu können. Andernfalls kann es zur Abwanderung von expandierenden Unternehmen kommen, wenn diese im Stadtgebiet keine Erweiterungsflächen oder alternativen Standorte finden. Mit der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für einen interkommunalen Standort gemeinsam mit dem Saalekreis ist bereits ein erster wichtiger Schritt erfolgt.

- ▶ **Anhalt-Bitterfeld:** Der Landkreis verfügt mit insgesamt rund 726 Hektar zusammen mit dem Burgenlandkreis über das größte Flächenangebot in der IRMD. Das gilt auch für das Angebot an Flächen mit keinen oder geringen Restriktionen. Im Landkreis gibt es zudem eine Vielzahl an GI-Flächen, die sich für Industrie- und/oder Logistikunternehmen eignen und über eine gute Verkehrsanbindung an die A 9 verfügen. Es ist nicht mit Flächenengpässen zu rechnen.
- ▶ **Burgenlandkreis:** Der Burgenlandkreis weist mit rund 853 Hektar das größte Flächenangebot auf, wobei knapp ein Drittel davon auf Vorschauflächen (279 ha) und 72 Prozent auf Flächen in privatem Eigentum entfällt bzw. entfallen. Selbst ohne diese Flächen ist im Betrachtungszeitraum generell nicht mit Flächenengpässen zu rechnen. Ein besonderer Fokus im Kreisgebiet sollte auf den Industrie- und Gewerbeflächen liegen, die durch den Kohleausstieg brachfallen werden. Für sie gilt es realistische Nutzungskonzepte zu erarbeiten (vgl. auch Handlungsempfehlungen).
- ▶ **Mansfeld-Südharz:** Die Nachfrage im Landkreis ist überwiegend kleinteilig geprägt. Dementsprechend werden bei einem Angebot von rund 202 Hektar generell keine Engpässe im Betrachtungszeitraum erwartet. Jedoch stehen rund drei Viertel des Flächenangebotes, wenn überhaupt, erst langfristig zur Verfügung. Davon gilt es für einen Anteil in den kommenden Jahren die planungsrechtlichen Verfahrensschritte einzuleiten, um auch in den späten 2020er und 2030er Jahren handlungsfähig zu sein. Ein Vorteil ist, dass sich viele Flächen im Landkreis in öffentlicher Hand befinden. Parallel dazu sollten die Kommunen in den kommenden Jahren den Austausch mit den Betreibern und Eigentümern der PV-Anlagen suchen und laufend abprüfen, inwieweit bzw. wann und in welcher Größenordnung diese Flächen zur Verfügung stünden.
- ▶ **Saalekreis:** Der Landkreis weist mit rund 598 Hektar ein vergleichsweise hohes Flächenangebot auf. Die Nachfrage durch große Unternehmen wird sich weiterhin auf den Bereich zwischen den Städten Halle (Saale) und Leipzig konzentrieren. Ggf. können dort in einzelnen Kommunen Flächenengpässe auftreten. Das Angebot an Flächen ohne Restriktionen ist mit 69 Hektar gering. Deshalb sollten kurzfristig die Flächen mit geringfügigen Verwertungsbeschränkungen mobilisiert werden.
- ▶ **Altenburger Land:** Der Landkreis verfügt über eine starke mittelständische Basis an Industrieunternehmen. Die Nachfragestruktur spiegelt dies wider und ist überwiegend KMU zuzuordnen. Im südlichen Kreisgebiet in Autobahnnähe kann es evtl. zu Flächenengpässen kommen. Im restlichen Kreisgebiet ist – sofern eine Entwicklung des Industrieparks Altenburg/Windischleuba erfolgen wird – damit nicht zu rechnen.

---

## 6 Handlungsempfehlungen

---

Anhand der Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und des Gewerbeflächenmarktes sowie der Flächenkulisse für industrielle und gewerbliche Nutzungen können fundierte Rückschlüsse auf die zukünftigen Herausforderungen und die damit verbundenen Handlungsempfehlungen für die Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD abgeleitet werden, um den bevorstehenden Strukturwandel erfolgreich zu gestalten.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass sich die Region schon seit den 1990er Jahren in einem erheblichen Strukturwandelprozess befindet, der in den einzelnen Teilbereichen der IRMD eine unterschiedliche Dynamik aufweist. Erstens betrifft dies den Anpassungsprozess im Rahmen der Wiedervereinigung mit erheblichen Auswirkungen auf die Wirtschaft in der Region. Zweitens steht die Aufgabe des Braunkohletagebaus in der Region und bundesweit bevor, wobei bereits in den vergangenen Jahrzehnten zehntausende Arbeitsplätze im Bergbau in der IRMD weggefallen sind. Viele Tagebauflächen sind bereits rekultiviert worden – u. a. im Bereich Bitterfeld-Wolfen, Delitzsch, Leuna/Merseburg und teilweise südlich der Stadt Leipzig („Leipziger Neuseenland“). Drittens ist der allgemeine Strukturwandel hin zu einer Wissensökonomie zu erwähnen, der wie die sozioökonomische Analyse gezeigt hat, auch in der IRMD stattfindet. Nichtsdestotrotz ergeben sich durch den kompletten Ausstieg aus der Kohleverstromung für die Region – und insbesondere für die noch aktiven Standorte innerhalb der IRMD – immense Herausforderungen.

Mit dem Kohleausstieg bricht ein kompletter Wirtschaftsbereich in der IRMD weg – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Zulieferindustrie und nachgelagerte Branchen. Damit gehen Arbeitsplatzverluste sowie Verluste in der Wertschöpfung bzw. der Wirtschaftskraft einher. Oberstes Ziel sollte es sein, diese Verluste durch neue Entwicklungsimpulse zu kompensieren und die regionale Wirtschaft zukunftsorientiert fortzuentwickeln.

Die Analyse des Gewerbeflächenmarktes hat gezeigt, dass die Nachfrage in den einzelnen Teilregionen der IRMD unterschiedlich hoch ausfällt. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf den Ballungsraum im Bereich Leipzig – Halle (Saale) – Bitterfeld-Wolfen. Gerade größere Unternehmen suchen in der Regel die Nähe zu Absatz- und Beschaffungsmärkten sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitskräftepotenzial, was sie in dicht besiedelten Räumen vorfinden.

Für den Strukturwandel ist die Bereitstellung eines attraktiven und bedarfsgerechten Portfolios an Industrie- und Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage. Nur so können ansässige Unternehmen in der Region expandieren und Neuansiedlungen von außerhalb erfolgen. Wieviel Flächen bis zum Jahr 2038 hierfür benötigt werden, kann nicht exakt quantifiziert werden, da letztendlich die Unternehmen selbst entscheiden, wo und ob sie sich an einem Standort niederlassen. Gerade deshalb ist es so wichtig, dass die Grundstücksanforderungen verschiedener Nutzergruppen bei einer Standortentwicklung und -vermarktung berücksichtigt werden. Der vorliegende Orientierungsrahmen für den zukünftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen gibt aber eine fundierte Einord-

nung der voraussichtlichen Nachfrage. Im Abgleich des Flächenangebotes mit dem ermittelten Bedarf zeigt sich, dass die IRMD tendenziell über ein ausreichendes Flächenangebot zur Gestaltung des Strukturwandels verfügt.

Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen dargestellt, die sich aus gutachterlicher Sicht für eine zielorientierte Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD ergeben:

### **Etablierung eines Gewerbeflächenmonitorings**

Die vorhandenen Daten zur Flächennachfrage in der IRMD bieten eine gute Datengrundlage, um die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen zu unterfüttern. Gleichzeitig haben sich bei der Datenanalyse jedoch auch einige Lücken aufgezeigt, die auf die fehlende Dokumentation von Informationen oder auf Datenschutzauflagen zurückzuführen sind. So kann beispielsweise der Flächenumsatz etwa nicht bestimmten Branchen zugeordnet oder die Herkunft des Käufers bzw. Betriebes hergeleitet werden. Beide Aspekte wären aber durchaus relevante Informationen, die in die strategische Ausrichtung der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenpolitik einfließen sollten.

Die IRMD sollte deshalb ein Monitoringsystem für die Entwicklungen auf dem regionalen Industrie- und Gewerbeflächenmarkt erarbeiten, das eine regelmäßige Evaluierung des Marktgeschehens vorsieht. Die Region sollte das System auf der bereits bestehenden Gewerbeflächendatenbank (ehem. ImmoSIS) aufbauen. Ein solches Monitoring setzt sich im Wesentlichen aus zwei Bestandteilen zusammen: Zum einen aus der Betrachtung des Flächenangebotes und zum anderen aus der Betrachtung der Flächennachfrage.

Ein Beispiel für die Umsetzung eines Gewerbeflächenmonitorings ist die Metropolregion Hamburg, die sich ebenfalls über mehrere Bundesländer erstreckt. Eine Arbeitsgruppe, der Stadt- und Kreisplaner sowie Wirtschaftsförderer angehören, hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und in mehreren Schritten das Monitoring erweitert. Nach der Erstellung eines gemeinsamen Gewerbeflächenkonzeptes wurde ein gemeinsames Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS) auf GIS-Basis aufgebaut. Im GEFIS können die regionalen Akteure flächenbezogene Informationen einpflegen, z. B. zu den Eigentümern, Restriktionen, Verfügbarkeiten oder geeigneten Zielgruppen. Dem ganzen liegt ein Merkmalskatalog zugrunde, der die Systematik der zu erfassenden Informationen definiert, und von der Arbeitsgruppe gemeinsam erarbeitet und verabschiedet wurde.

Das GEFIS wird von einem externen Dienstleister gehostet und beinhaltet zwei Varianten. Zum einen eine öffentliche Variante, die vorwiegend als Vermarktungsplattform dient, und zum anderen eine interne Variante, die von den regionalen Akteuren und Kommunen auch sensible interne Informationen enthält. Auf Basis der vorhandenen Informationen wurde im Jahr 2020 ein erster Bericht zum Gewerbeflächenmonitoring erstellt. Anhand der detaillierten Informationsgrundlage konnten wichtige Erkenntnisse erzielt werden, die in Planungsprozesse einfließen sollen. Der Bericht soll nun jährlich erscheinen.

Mit der umfangreichen Flächenerhebung in der IRMD und der Aufbereitung der ermittelten Daten in einem Geoinformationssystem (GIS) wurde bereits ein erster Grundstein für eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik für die IRMD gelegt.

In einem nächsten Schritt sollten die bereits erhobenen Informationen, die in den Steckbriefen zum Flächenangebot vorliegen, durch die Projektgruppe Industrie- und Gewerbeflächen weiter konkretisiert und systematisiert werden. Ggf. könnte die Projektgruppe den Kontakt zur Metropolregion Hamburg suchen, um von dem dort vorhandenen Kenntnisstand zu profitieren. Aus gutachterlicher Sicht kann an dieser Stelle schon angemerkt werden, dass der Aufbau eines Monitoringsystems in einer großen Region wie der IRMD einen gewissen Zeitaufwand mit sich bringt. Die Projektgruppe sollte deshalb im Rahmen ihrer Arbeit einen Fokus auf dieses Thema legen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage sollten die regionalen Akteure die Daten der Gutachterausschüsse zu Grundstücksverkäufen mit ihren lokalen Kenntnissen ergänzen. So könnten beispielsweise folgende Aspekte im Zusammenspiel mit den Daten der Gutachterausschüsse gesammelt und ausgewertet werden:

- ▶ Grundstücksgröße
- ▶ Grundstücksart (Brache, Leerstand, freie Fläche)
- ▶ Kaufpreis
- ▶ Lage (Gewerbegebiet, Straße, Entfernung zu einer Bundesstraße/Autobahn)
- ▶ Art der Nachfrage (Betriebsenerweiterung, innerörtliche Verlagerung, Neuansiedlung)
- ▶ beabsichtigte Nutzung (nach Wirtschaftszweig-Systematik, vgl. Tabelle 6)
- ▶ Herkunft des Unternehmens (lokal: innerhalb des Stadt- bzw. Landkreises, regional: innerhalb der IRMD, überregional: restliches Bundesgebiet, international: Ausland)

Perspektivisch könnten die Informationen zum Flächenangebot und zur Flächennachfrage dann in einem Monitoringbericht veröffentlicht werden, der auch um ausgewählte sozioökonomische Daten ergänzt werden könnte. Es wird empfohlen, den Fokus eines solchen Berichtes eher auf grafische Darstellungen zu legen und mit kurzen textlichen Passagen (Kernaussagen, wesentliche Erkenntnisse) zu arbeiten. So kann der Bericht (z. B. als PowerPoint-Präsentation) auch im Rahmen von Sitzungen besser vorgestellt und diskutiert werden.

Das Flächenmonitoring trägt damit auch zu einer hohen Transparenz auf dem Gewerbeflächenmarkt in der IRMD bei. So wird, unter Berücksichtigung von oft mehrjährigen Planungsprozessen, eine vorausschauende Flächenentwicklung und eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken ermöglicht. Veränderungen des Flächenangebotes und der Nachfragestruktur, die durch übergeordnete Trends (vgl. Kapitel 3.1) beeinflusst wird, können besser erkannt und evaluiert werden. Die gesammelten Daten und Fakten können die Entscheidungsfindung in Politik und Verwaltung positiv unterstützen sowie eine gute Argumentationsbasis gegenüber der Landesplanung bzw. Landespolitik bilden.

## Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Die Ergebnisse eines regelmäßigen Gewerbeflächenmonitorings können eine wichtige Informationsgrundlage für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen bilden, die von den Kommunen bzw. den Entwicklern auch genutzt werden sollten. Jede Standortentwicklung sollte zuerst mit einer standortbezogenen Analyse einhergehen, in der u. a. folgende Fragestellungen beantwortet werden sollten:

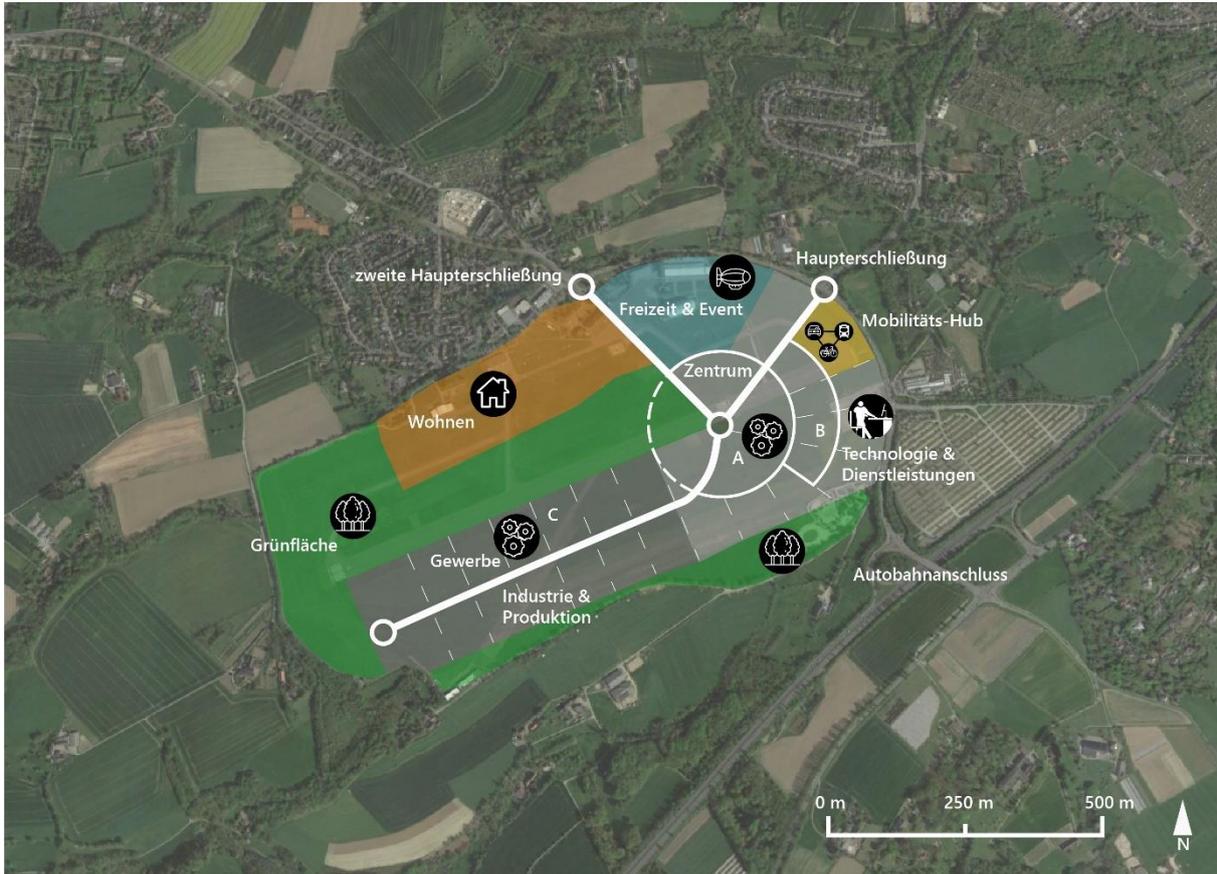
- ▶ Wie stellt sich die Nachfrage im näheren Umfeld dar?
- ▶ Welche Unternehmen fragen dort mehrheitlich Flächen nach?
- ▶ Welche Qualitäten bietet der Standort?
- ▶ Welche Zielgruppen sollte man fokussieren?
- ▶ Welche Grundstücksgrößen sind sinnvoll bzw. ist die vorgesehene Standortstruktur zielführend?
- ▶ Welche Verwertungsbeschränkungen bzw. Restriktionen gibt es?

Die Ergebnisse der Analyse sollten dann in einem Standortkonzept münden.

Eine vorgelagerte Analyse mag vielleicht einen gewissen Aufwand mit sich bringen, ist aber sinnvoll, um eine Standortentwicklung auch erfolgreich umzusetzen und Investitionsmittel richtig einzusetzen. So können Fehlentwicklungen, die es teilweise in den 1990er Jahren gab, weitestgehend vermieden werden. Damals wurden auch Gewerbegebiete an Standorten entwickelt, die über keine attraktive Lage verfügten bzw. verfügen. Ein Indiz hierfür sind sehr langfristige Vermarktungszeiten und/oder die Errichtung von PV-Anlagen auf diesen Flächen, da Gewerbebetriebe die Flächen nicht in dem Maße nachgefragt haben.

Letztendlich suchen sich Unternehmen ihre Standorte anhand ihrer individuellen Standortanforderungen selbst aus. Kommunen können die Ansiedlungen also nur bedingt beeinflussen. Wichtig ist, dass sich das Flächenangebot an der richtigen Stelle für den Nutzer befindet. Auch der Grundstückspreis schafft nur bedingt einen Anreiz für Ansiedlungen. Unternehmen sind auch bereit dazu höhere Kaufpreise zu zahlen, wenn es sich um einen attraktiven Standort handelt, da es sich um Einmalkosten handelt. Für größere Unternehmen sind vor allem die Verkehrsanbindung (Autobahn, ggf. leistungsstarke Bundesstraße oder in Ausnahmen Schienenanschluss) und die Erreichbarkeit von Fachkräften ausschlaggebend bei der Standortwahl. Letzteres Kriterium wird im Zuge des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnen, weshalb die Erreichbarkeit von Industrie- und Gewerbegebieten für Mitarbeiter (ÖPNV, SPNV, Fahrrad) zunehmend wichtiger wird. Eine geringe Fachkräfteverfügbarkeit kann sich negativ auf Ansiedlungen auswirken, ist aber ein bundesweites Phänomen. Insofern stellt sie keinen expliziten Nachteil für die IRMD gegenüber anderen Regionen in Deutschland dar. Große Ansiedlungen mit vielen Arbeitsplätzen werden in den meisten Fällen an einem Standort mit guter Erreichbarkeit der beiden Oberzentren erfolgen.

ABBILDUNG 53: BEISPIEL FÜR EIN NUTZUNGSKONZEPT – „ZUKUNTSQUARTIER RAADT-HAARZOPF“ (FLUGHAFEN ESSEN/MÜLHEIM)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2020), GEORG CONSULTING (2020).

### Vertiefende Untersuchung und Beseitigung von Verwertungsbeschränkungen

Das Angebot restriktionsfreier Flächen reicht im Abgleich mit dem voraussichtlichen durchschnittlichen Flächenbedarf der kommenden Jahre für etwa zehn bis elf Jahre. Damit bietet sich für die IRMD insgesamt eine gute Ausgangslage, wenngleich sich die Situation in den Teilregionen unterschiedlich darstellt. So ist etwa in der Stadt Halle (Saale) ein Großteil der erfassten Flächenkulisse mit Restriktionen belegt. In anderen Teilregionen, wie etwa dem Saalekreis, gibt es ein relatives großes Angebot an restriktionsfreien Flächen. Es lässt sich aber feststellen, dass der Abbau von Verwertungsbeschränkungen für die gesamte Region an Bedeutung gewinnen wird – in der einen Teilregion früher, in der anderen später.

Ziel der weiteren Industrie- und Gewerbeflächenpolitik in der IRMD sollte es sein, diese Verwertungsbeschränkungen – sofern die Entwicklung einer Fläche bzw. eines Standortes zielführend ist und ein Abbau der Restriktionen realistisch darstellbar ist – sukzessive abzubauen. Dieser Schritt ist wichtig um weitere Flächen für den Strukturwandel mobilisieren bzw. Unternehmen zur Verfügung stellen zu können. Ökologische Aspekte und ein mangelndes Verkaufsinteresse der Grundstückseigentümer sind die häufigsten Hindernisse. In diesem Zuge sollte auf Kreis- und ggf. Regionsebene eine Priorisierung der restriktionsbehafteten Flächen erfolgen. Daraus ergibt sich ein Fahrplan, welche Flächen als

nächstes entwickelt werden könnten. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertung der Restriktionen immer nur eine Momentaufnahme darstellt und sich die Situation verändern kann – etwa wenn ein Eigentümer nach einer gewissen Zeit doch verkaufsbereit ist. Auch hier bedarf es also einer regelmäßigen Aktualisierung der standortbezogenen Informationen. Wichtig ist zu beachten, dass die Problemlagen je nach Standort sehr individuell sind.

Mit der erfolgten Flächenerhebung wurden bereits umfassende Informationen zu den Restriktionen gesammelt. Die Verwaltungen in den Kommunen und Landkreisen sollten zukünftig über Kapazitäten verfügen, um die standortbezogenen Problemlagen vertiefender untersuchen und bewerten zu können. Im Hinblick auf mehrjährige Planungsverfahren und ggf. langwierige Prozesse zum Abbau der jeweiligen Restriktionen, sollten die Akteure das Thema kurzfristig angehen. In diesem Zuge wäre ein regelmäßiger Austausch zu den Erfahrungen vor Ort innerhalb der Projektgruppe sinnvoll. Zunächst sollte man sich dabei auf die Mobilisierung der Flächen mit geringen Restriktionen konzentrieren, die mit 1.328 Hektar ein erhebliches Potenzial darstellen.

Das Thema ist auch in Bezug auf die Revitalisierung der potenziell brachfallenden Industrie- und Gewerbeflächen infolge des Kohleausstiegs sowie von Brachflächen von Relevanz, die häufig mit mehreren Restriktionen belegt sind. In diesem Fall können sich zusätzlich die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen restriktiv auf eine Flächenentwicklung auswirken. Gleichzeitig gibt es aber Fördermodelle, die für Maßnahmen zur Flächenaufbereitung vorgesehen sind. Dadurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme geleistet werden.

### **Standortprofile als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik erarbeiten**

Infrastruktur, Grundstückspreise und Bebauungspläne reichen für die Positionierung von Gewerbeflächen alleine nicht mehr aus. Nicht selten erwarten Unternehmen einen Mehrwert beim Grundstückskauf bzw. bei der Ansiedlung. Daher sollten Gewerbegebiete mit entsprechenden Profilen entwickelt werden, die die besonderen Standort- und Nutzungsqualitäten herausstellen.

Zur Profilierung von Gewerbegebieten, sowohl von neuen als auch von bestehenden Gebieten, tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert.

Ferner trägt bei größeren Standorten ein differenziertes Preisgefüge (kein Einheitspreis für die Grundstücke) dazu bei, die Vermarktung zu optimieren. Wie ausgeführt, haben die einzelnen Nachfragegruppen eine unterschiedliche Zahlungsbereitschaft. Für Handwerk und Kleingewerbe sind nicht selten strategische, d. h. günstige Preise notwendig. Über die Ansiedlung von Unternehmen mit höherer Zahlungsfähigkeit kann aber eine Art „Quersubventionierung“ erfolgen, sodass sich Gewerbegebiete in der Summe wirtschaftlich entwickeln lassen. Bei größeren Standorten ist es daher sinnvoll, auf einen Einheitspreis, der für alle Unternehmen gilt, zu verzichten. Zielführend ist die Erstellung eines standortbezogenen Preisspiegels für die unterschiedlichen Unternehmen bzw. Nutzergruppen.

Die Standortqualitäten eines Gewerbegebiets können durch Namensgebung, Standortlogo, Standort-Homepage und ein Standort-Exposé kommuniziert werden. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

### **Standorte mit besonderer Bedeutung für den Strukturwandel**

Der Strukturwandel innerhalb der IRMD steht nicht ausschließlich mit Industrie- und Gewerbeflächen in Verbindung. Es siedeln sich auch Unternehmen in innerstädtischen Bereichen, Misch- und Sondergebieten an. Den Industrie- und Gewerbeflächen kommt aber eine besondere Rolle bei der Gestaltung des Strukturwandels in den kommenden Jahren zu. Unternehmen jeder Größenordnung tragen zu diesem Strukturwandel bei. Größere Ansiedlungen, die mit einer gewissen Anzahl an Arbeitsplätzen einhergehen, haben jedoch einen entsprechend höheren Effekt. Dabei handelt es sich tendenziell öfter als bei KMU um Unternehmen, die überregional aktiv sind. Deshalb ist es wichtig, dass sich die IRMD im Kontext der Ansiedlung größerer Unternehmen als eine gemeinsame Region begreift und an einem Strang zieht.

Georg Consulting hat auf Grundlage der Informationen aus der Flächenerhebung Standorte in der IRMD definiert, die für den Strukturwandel eine besondere Bedeutung haben. Die Kriterien beziehen sich zum einen auf die Standortgröße (ab 20 ha) und zum anderen auf die Standortlage in Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle bzw. Entwicklungsachse.

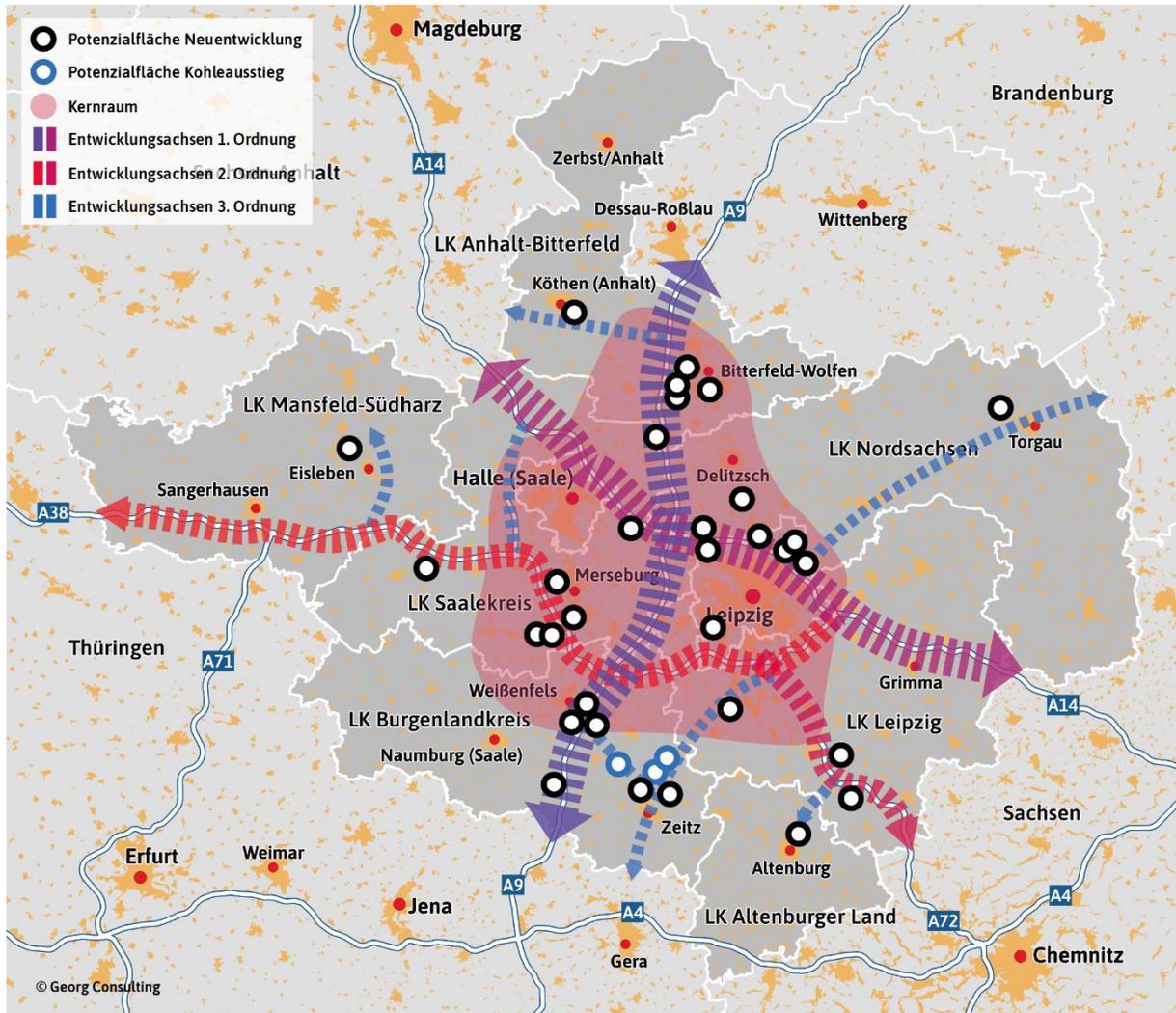
Die Entwicklungsachsen definieren sich räumlich anhand der Hauptverkehrsachsen und der wirtschaftlichen Dynamik. Die wirtschaftliche Entwicklung in der IRMD fiel im Kernraum und dort insbesondere entlang der Autobahnen in den vergangenen zehn Jahren am dynamischsten aus. Die wirtschaftlich starken Räume haben das Potenzial, in ihr Umfeld auszustrahlen, sodass auch weniger dynamische Bereiche profitieren können. Für Ansiedlungen spielt dabei die verkehrliche Anbindung eine zentrale Rolle. Neben den Autobahnen kann auch der Ausbau von leistungsstarken Bundesstraßen (z. B. B 7n Altenburg – A 72) zur Verbesserung der Lagequalität eines Standortes beitragen.

Die Standorte mit einer besonderen Bedeutung für den Strukturwandel unterteilen sich wiederum in Standorte, die neu entwickelt werden und bisher nicht industriell oder gewerblich genutzt wurden, (*schwarz*: „Potenzialfläche Neuentwicklung“) sowie Standorte, die infolge des Kohleausstiegs perspektivisch für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen werden (*blau*: „Potenzialfläche Kohleausstieg“). Insgesamt gibt es 35 Standorte mit einer Gesamtfläche von rund 2.442 Hektar, die in der Region eine besondere Rolle für größere Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels spielen können (vgl. Tabelle 22, Abbildung 54).

Im Umkreis des Flughafens Leipzig/Halle entlang der A 9 und A 14 besteht aus gutachterlicher Sicht auch weiterhin Potenzial für die Ansiedlung von Industrie- und Logistikunternehmen. Die IRMD sollte deshalb darüber nachdenken auch dort, einen oder zwei Großstandorte nach Vorbild des Star Parks zu entwickeln. Mit der beauftragten Machbarkeitsstudie haben die Stadt Halle (Saale) und der Saalekreis bereits die ersten Schritte hierzu eingeleitet.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Region Flächen für außergewöhnlich große Ansiedlungen vorhält („Jokerflächen“), um bei potenziellen Interessenten ein attraktives Flächenangebot aufweisen zu können. Diese Flächen für große Einzelnutzer müssen nicht unbedingt schon entwickelt werden. Es sollten aber die planungsrechtlichen Maßnahmen soweit ergriffen werden, dass im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses keine Entwicklungshemmnisse auftreten und eine kurzfristige Realisierung möglich ist.

ABBILDUNG 54: ENTWICKLUNGSACHSEN DER IRMD UND UNTERSUCHTE STANDORTE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN STRUKTURWANDEL



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2020); GEORG CONSULTING (2020).

**TABELLE 22: UNTERSUCHTE STANDORTE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN STRUKTURWANDEL**

STANDORT	KOMMUNE	KREIS	GRÖßE (NETTO)
			HEKTAR
Industriepark Altenburg und Windischleuba	Altenburg	Altenburger Land	56
ChemiePark Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld-Wolfen	Anhalt-Bitterfeld	150
Industriegebiet Wolfen-Thalheim	Bitterfeld-Wolfen	Anhalt-Bitterfeld	55
TechnologiePark Mitteldeutschland (Solar Valley)	Bitterfeld-Wolfen	Anhalt-Bitterfeld	20
Fläche an der B 6n, Köthen	Köthen (Anhalt)	Anhalt-Bitterfeld	90
Industriegebiet "Stakendorfer Busch"	Sandersdorf-Brehna	Anhalt-Bitterfeld	26
Industriegebiet "Münchner Straße", Brehna	Sandersdorf-Brehna	Anhalt-Bitterfeld	182
Chemie- und Industriepark Zeitz	Elsteraue	Burgenlandkreis	157
Magistrale/ KMS	Elsteraue	Burgenlandkreis	169
Profen Village/ Stellwerk 18/ Lagerplätze	Elsteraue	Burgenlandkreis	45
Gewerbe- und Industriegebiet Zorbau	Lützen	Burgenlandkreis	90
Gewerbegebiet Heidegrund Süd Erweiterung	Osterfeld	Burgenlandkreis	50
Industriekraftwerk Deuben	Teuchern	Burgenlandkreis	21
Gewerbegebiet Am Sandberg	Weißenfels	Burgenlandkreis	27
Interkommunales Gewerbegebiet	Weißenfels	Burgenlandkreis	85
Theißen Bundesstraßenkreuz B 91 / B 2	Zeitz	Burgenlandkreis	105
Industrie- und Gewerbezentrum "Goldener Born"	Borna	Leipzig	47
Gewerbepark Frohburg	Frohburg	Leipzig	48
Vorsorgestandort Pulgar	Zwenkau	Leipzig	57
Industriepark Nord, GE 3-4	Leipzig, Stadt	Leipzig, Stadt	20
Radefelder Allee West	Leipzig, Stadt	Leipzig, Stadt	95
Vorsorgestandort Seehausen III	Leipzig, Stadt	Leipzig, Stadt	84
Gewerbegebiet S 46 und Gerhard-Ellrodt-Straße	Leipzig, Stadt	Leipzig, Stadt	43
Gewerbegebiet Hundertacker Nr.1	Helbra	Mansfeld-Südharz	27
Vorsorgestandort Rackwitz-Nord	Rackwitz	Nordsachsen	49
Vorsorgestandort Freiroda-West	Schkeuditz	Nordsachsen	29
Taucha Industriepark	Taucha	Nordsachsen	37
Vorsorgestandort Merkwitz	Taucha	Nordsachsen	34
Vorsorgestandort Zinna	Torgau	Nordsachsen	195
Industrie- und Landschaftspark Geiseltalsee	Braunsbedra	Saalekreis	90
Industrie- und Gewerbepark Großkayna-Frankleben	Braunsbedra	Saalekreis	37
Gewerbepark Gröbers	Kabelsketal	Saalekreis	40
Gewerbegebiet "Am Airpark"	Merseburg	Saalekreis	38
Industriegebiet Süd-West	Merseburg	Saalekreis	119
Querfurt, Nord	Querfurt	Saalekreis	26
<b>SUMME</b>			<b>2.442</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

## **Entwicklungsperspektiven von potenziell brachfallenden Industrie- und Gewerbeflächen infolge des Kohleausstiegs**

Durch den Ausstieg aus der Kohlverstromung werden neben den Tagebauflächen perspektivisch auch Industrie- und Gewerbeflächen brachfallen. Diese Flächen werden aktuell noch von Firmen genutzt, deren heutige Geschäftsgrundlage dann nicht mehr vorhanden sein wird. Sofern diese Firmen ihr Geschäftsmodell nicht verändern, stellen diese Flächen langfristig in Teilen ein zusätzliches Flächenpotenzial für die Gestaltung des Strukturwandels dar. Welche Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen tendenziell infrage kommen würden, ist der Flächenerhebung zu entnehmen. Die Standorte im Umfeld der Tagebaue oder Kraftwerke würden insbesondere für Industriebetriebe bestimmte Qualitäten mit sich bringen, da dort oft eine gute Infrastrukturausstattung vorzufinden ist (z. B. Schienenanbindung, Rohrleitungen) und höhere Emissionsgrenzen gelten. Für eine erfolgreiche Vermarktung der Flächen ist auch bei diesen Standorten die Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit ein ausschlaggebendes Kriterium. Für Flächen mit einer hohen Lagequalität, ist von einer vergleichsweise besseren Vermarktungsperspektive auszugehen. Die Vermarktung von Flächen in peripheren Lagen dürfte mit einem – je nach Standort unterschiedlichem – Mehraufwand verbunden sein. Bei einem hohen finanziellen Aufwand zur Flächenrevitalisierung können spezielle Fördermodelle helfen. Um Unternehmen an diesen Standorten erfolgreich ansiedeln zu können ist die Herstellung eines qualitativen Zustandes der Flächen von zentraler Bedeutung. Dies betrifft etwa die Altlastenberäumung, die Tiefenenttrümmerung usw. Nur so können sie mit Wettbewerbsstandorten konkurrieren.

Für die Potenzialflächen sollte jeweils ein individuelles Standortkonzept erarbeitet werden, welches die Vermarktungs- und Nutzungsmöglichkeiten genauer betrachtet. An einigen Standorten kann eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet mit mehreren ansässigen Betrieben sinnvoll sein. Größere (Industrie-)Unternehmen suchen vor allem die Nähe zur Autobahn und zu Fachkräften. An autobahnfernen Standorten ist stärker eine Entwicklung aus dem endogenen Unternehmensbesatz zu erwarten. In diesem Fall sollte in Betracht gezogen werden, lediglich Teilflächen zu entwickeln und die restlichen Flächen zu rekultivieren.

Andere Standorte könnten für die Energiegewinnung aus alternativen Ressourcen oder für Sondernutzungen positioniert werden. In diesem Zuge sollten die Erkenntnisse der Technologiefeldanalyse (IRMD/Conomic 2020) berücksichtigt werden. Ferner ergeben sich auf Flächen ggf. auch Möglichkeiten, Forschungsprojekte bzw. Erprobungs- und Experimentierflächen mit landes- oder bundesweiter Ausstrahlungskraft zu etablieren. Die Standorte eignen sich aufgrund ihrer bisherigen Nutzung für emissionsintensive Nutzungen. Sie könnten neue Impulse für die Region setzen und somit einen positiven Beitrag zum Strukturwandel und einer zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung leisten.

## **Entwicklungsperspektiven von Gewerbeflächen mit PV-Anlagen**

Bei vielen Gewerbegebieten mit PV-Anlagen, die im Rahmen der Potenzialstudie erfasst wurden (303 ha), handelt es sich um Standorte, die in der Vergangenheit nur schwer vermarktbar waren. Die Kommunen haben diese Flächen dann als Alternative an Betreiber von PV-Anlagen vermarktet, welche teilweise auch attraktive Grundstückspreise gezahlt

haben. Viele dieser PV-Anlagen wurden in den 2000er und frühen 2010er Jahren errichtet. Der Vergütungszeitraum läuft entsprechend noch bis in die späten 2020er bis frühen 2030er Jahre. Inwiefern die Anlagen dann direkt abgebaut werden und sich die Betreiber zurückziehen, konnte von den Kommunen aus heutiger Sicht nicht eingeschätzt werden.

In welchem Umfang Gewerbeflächen mit PV-Anlagen langfristig ein zusätzliches Flächenpotenzial für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben darstellen, kann also nicht abschließend beurteilt werden. Darüber hinaus ist infrage zu stellen, inwiefern diese Flächenpotenziale überhaupt benötigt bzw. nachgefragt würden. Dies ist zunächst von der Standortattraktivität abhängig. Bei Standorten, die peripher liegen und/oder schlecht angebunden sind, wird die Vermarktungsperspektive wahrscheinlich noch immer ungünstig sein. Bei Standorten in guter Lage – z. B. nördlich des Flughafens Leipzig/Halle – kann hingegen eine Vermarktungsperspektive vorhanden sein. Letztendlich ist jeder Standort individuell zu betrachten und hinsichtlich seiner Vermarktungsperspektive kritisch und ergebnisoffen zu beurteilen. Auch hier sollte also wieder aus Sicht einer bedarfsgerechten Entwicklungsperspektive argumentiert werden.

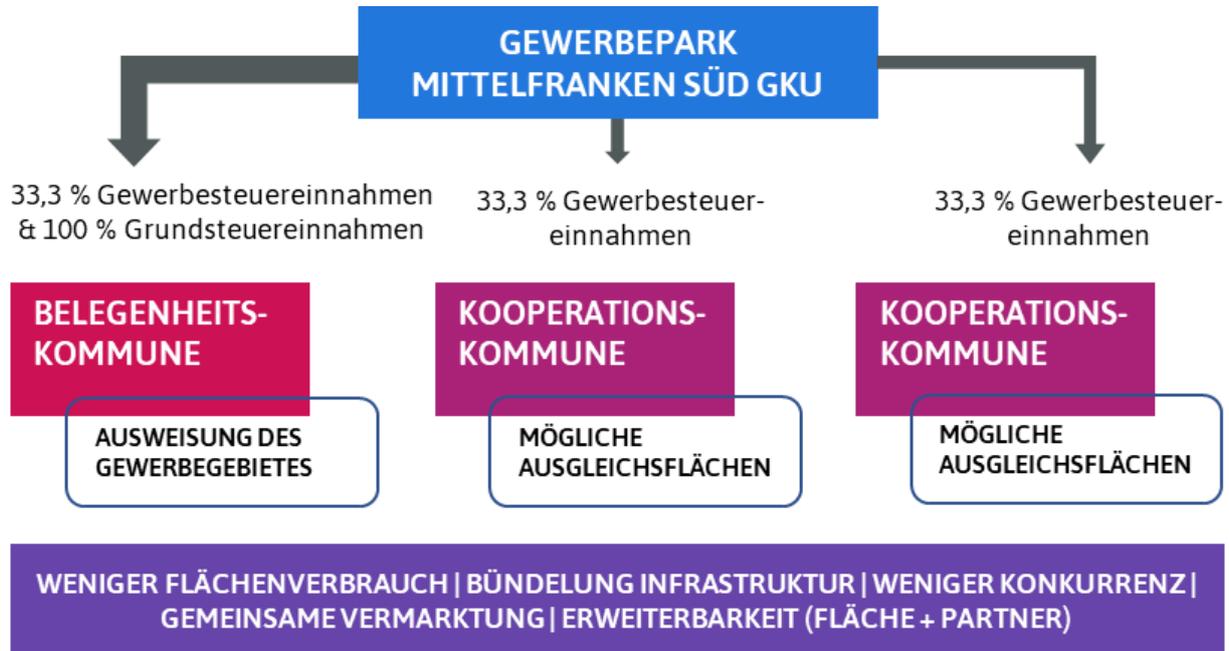
### **Interkommunale Zusammenarbeit – Koordinierte Flächenpolitik und -entwicklung**

Für die Wirtschaft sind administrative Grenzen bei der Standortwahl in der Regel nachrangig. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Verfügbarkeiten von Gewerbebauland und verschiedenen Lagequalitäten der Kommunen in der IRMD könnte sich eine noch stärkere Kooperation untereinander positiv auf die Angebotssituation auswirken. Neben interkommunalen Industrie- und Gewerbegebieten wäre es sinnvoll, regional und überregional bedeutsame Standorte gemeinsam zu entwickeln und zu vermarkten (z. B. Star Park). Hierzu könnten sich zwei oder mehrere Kommunen – auch aus unterschiedlichen Stadt- bzw. Landkreisen – an einer entsprechenden Standortentwicklung beteiligen. Geeignete Organisationsformen sind hierfür zu prüfen (z. B. Zweckvereinbarung, Zweckverband, PPP-Modelle, Projektentwicklungsgesellschaften).

Ziel einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung ist es, Flächenengpässe und die eventuelle Abwanderung von expandierenden Unternehmen zu vermeiden. Gleichzeitig eröffnen sich durch die kooperative Flächenentwicklung größere finanzielle und personelle Handlungsspielräume und damit eine höhere Schlagkraft für die Kommunen. Letzterer Aspekt ist insbesondere für kleinere Kommunen von Interesse, die eine Standortentwicklung oft nicht aus eigener Kraft stemmen können.

Eckpunkte einer kooperativen regionalen Gewerbeflächenpolitik wären etwa die Erarbeitung teilregionaler Gewerbeflächenkonzepte für die interkommunale und regionale Flächenplanung oder die Entwicklung von Organisationsmodellen für regional bedeutsame Gewerbeflächenstandorte bzw. interkommunale Gewerbegebiete. Des Weiteren ist der Aufbau eines regionalen Flächenpools bzw. Ökokontos zur Lösung von Flächenengpässen und für Ausgleichsflächen, wodurch Ausgleichsmaßnahmen einfacher und schneller umgesetzt werden können, sinnvoll.

ABBILDUNG 55: BEISPIEL FÜR DIE FINANZVERTEILUNG, VORTEILE UND ZIELE EINES INTERKOMMUNALEN GEWERBEPARKS



QUELLE: GEWERBEPARK MITTELFRANKEN SÜD GKU (2018); GEORG CONSULTING (2020).

Zentrale Grundvoraussetzung einer erfolgreichen interkommunalen Gewerbeflächenpolitik ist die Schaffung eines „Wir-Gefühls“. Die Bereitschaft zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung steigt erfahrungsgemäß, wenn der Nutzen und die Chancen für die beteiligten Kommunen deutlich herausgearbeitet werden. Die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten muss deshalb in die jeweilige Perspektive der Entwicklungsziele der einzelnen Kommunen eingebunden werden.

Ein Beispiel für eine koordinierte Gewerbeflächenvermarktung und -entwicklung ist das sogenannte „Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz“, dem 18 Kommunen im ländlich geprägten Raum zwischen der Stadt Bayreuth und dem Ballungsraum Nürnberg angehören. Elementar ist die – wie in der IRMD – durch die Region verlaufende A 9. Zentrale Ausgangspunkte der interkommunalen Kooperation im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sind die Kombination einer gemeinschaftlich organisierten Zusammenfassung aller im Kooperationsgebiet liegenden Gewerbeflächen sowie die gemeinsame Entwicklung und Schaffung von Ausgleichsflächen. Deshalb wurde ein regionaler Gewerbeflächenpool geschaffen.

Der Gewerbeflächenpool umfasst Vorschau- und Entwicklungsflächen im kommunalen Eigentum. Auf der Online-Plattform des Wirtschaftsbandes kann direkt auf den interkommunalen Gewerbeflächenpool zugegriffen werden, sodass möglichen Interessenten detaillierte Informationen, u. a. zu baurechtlichen Rahmendaten und Verfügbarkeiten, Größe, Eigentümerstruktur, Altlasten, Erschließungsdetails sowie Entfernungen zu wichtigen Verkehrsanschlüssen und Institutionen, direkt zur Verfügung stehen. Die Kommunen beteiligen sich anteilig an den Kosten der Projekte. Die gemeinschaftliche Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des interkommunalen Kompensationsmanage-

ments. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei in ein interkommunales Gesamtkonzept eingegliedert, sodass eine möglichst funktionale, räumliche und zeitliche Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich stattfinden kann.

ABBILDUNG 56: GEWERBEFLÄCHENPOOL WIRTSCHAFTSBAND A9



QUELLE: RRV (2014); GEORG CONSULTING (2020).

### Strategischer Flächenerwerb

Einen relevanten Aspekt einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik stellt die frühzeitige Flächensicherung durch die Kommune 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. Bauerwartungsland wie auch auf den Ankauf von Flächen außerhalb des Flächennutzungsplanes ab. Mit dem frühzeitigen Flächenerwerb wird nicht nur ein Portfolio an städtischen Flächen aufgebaut, er wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen. Der strategische Flächenerwerb sollte sich jedoch nicht nur auf potenzielle Gewerbeflächen beziehen, sondern auch Ausgleichsflächen mit einbeziehen. Ferner ist ein Portfolio an Ausgleichsflächen ein wichtiges Instrument der Flächenmobilisierung. Um den Gestaltungsspielraum der Kommunen in der IRMD im Bereich der raumentwicklungspolitischen und wirtschaftspolitischen Ziele zu erhöhen, sind entsprechende finanzielle Mittel für den (temporären) Flächenerwerb notwendig. Diesbezüglich wird empfohlen, über den Aufbau eines regionalen Investitionsfonds nachzudenken, auf den Kommunen dann ggf. zurückgreifen könnten. Später könnten die Erlöse aus der Flächenvermarktung wieder in den Investitionsfonds zurückgeführt werden.

Ein hinreichendes Portfolio an Flächen in kommunalem Eigentum gewährleistet, dass Unternehmen Grundstücke zur Ansiedlung unabhängig vom Marktverhalten Dritter zur Verfügung gestellt werden können. So ist es auf städtischen Flächen möglich, über strategisch angesetzte Preise besondere Nachfrager zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist gerade für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe relevant, für die ein günstiger Kaufpreis einen wichtigen Standortaspekt darstellt. Ein kontinuierliches Monitoring der

aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt trägt zu einer strategischen Ausrichtung der Flächenankäufe bei (vgl. Flächenmonitoring).

### **Nachhaltige und flächenschonende Standortentwicklung**

Bei der Entwicklung zukünftiger Industrie- und Gewerbebestandorte sollten nachhaltige Aspekte selbstverständlich Berücksichtigung finden. Sie sollten in die flächen-, verkehrs- und infrastrukturelevanten Entwicklungen der jeweiligen Kommune integriert sein. Dabei stehen Kommunen generell vor der schwierigen Aufgabe, die Flächenbedarfe für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche miteinander in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich ökologischer Aspekte stellen der Klimaschutz und Energieumbau Herausforderungen für Industrie- und Gewerbegebiete dar. Dabei geht es u. a. darum, effizient mit Energie, Rohstoffen und der Ressource Boden umzugehen, Abfälle zu verwerten sowie Emissionen und Schadstoffe zu minimieren bzw. zu vermeiden. Der Begriff der Nachhaltigkeit schließt ferner die Verbesserung der verkehrlichen, funktionalen und energetischen Abläufe in Industrie- und Gewerbegebieten sowie die nachhaltige Optimierung von Produktionsprozessen ein. Zu den sozioökonomischen Aspekten nachhaltiger Gewerbegebiete gehört es, Synergien zwischen Unternehmen und Branchen zu fördern sowie Kommunikations- und Austauschmöglichkeiten zu schaffen. Auch Angebote sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung und Nahversorgungsangebote sind wichtige Aspekte nachhaltiger Industrie- und Gewerbebestandorte.

Ressourcen- und Energieeffizienz sind für moderne Industrie- und Gewerbegebiete ein wichtiges Zukunftsthema. Vielerorts gibt es vielfältige Möglichkeiten, Ressourcen sparsamer einzusetzen – vor allem dann, wenn Synergien zwischen den Unternehmen und/oder zwischen dem Standort und angrenzenden Quartieren genutzt werden.

Ressourcen- und energieeffiziente Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich u. a. durch die Nutzung regenerativer Energien, die Nutzung von Prozess- und Abwärme, die Optimierung von Materialströmen sowie die Nutzungen von Wertstoffen aus Abfällen aus. Ergänzende Maßnahmen auf betrieblicher Ebene sind bei Bestandsgebieten die Modernisierung der Strom- und Heizwärmeversorgung sowie die Gebäudesanierung. Die Implementierung des Effizienzgedankens setzt eine enge Zusammenarbeit mit Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Sensibilisierung der im Gebiet ansässigen Unternehmen voraus.

Die Digitalisierung führt u. a. zu neuen Fertigungsmethoden (z. B. additive Verfahren wie der 3D-Druck). Mit den neuen Fertigungsmethoden ist nicht selten eine Reduzierung von Ressourcenverbrauch, Flächenbedarf und Emissionen verbunden. Dadurch ergeben sich, wie bereits erwähnt, neue Möglichkeiten für die Integration von Industrie und Gewerbe im städtischen Umfeld. In diesem Zusammenhang wird dann oftmals von „Urbaner Produktion“ gesprochen, was vor allem für die beiden Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) und die dort erfassten innerstädtischen Flächenpotenziale interessant ist. „Urbane Produktion“ beinhaltet z. B. die Herstellung von Prototypen oder Kleinserien. Bezogen auf Unternehmen ist dann von sogenannten *Smart Factories* die Rede. Die emissionsarmen Fertigungsmethoden erweitern also die Möglichkeiten für mischgenutzte Standorte für Wohnen und Arbeiten.

ABBILDUNG 57: ASPEKTE DER ENERGIE- UND RESSOURCENEFFIZIENZ VON INDUSTRIE- UND GEWERBEBEGBIETEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Der Umgang mit der Ressource Boden sollte bei zukünftigen Flächenentwicklungen stärker Berücksichtigung finden. Ein Beispiel hierfür ist die Errichtung eines nachhaltigen Logistikparks in Hamburg-Harburg. In unmittelbarer Nähe zur A 1 entsteht der Logistikpark HUB + Neuland als Klimamodellquartier für nachhaltige Logistik. Das Projekt *Neuland 23* wird als eines von 19 Klima-Modell-Quartieren in Hamburg entwickelt. Mit einem umlaufenden Grüngürtel, Gründächern, PV-Anlagen sowie einem integrierten Regenwasser- und Energiemanagement wird die rund 27 Hektar große Fläche zu einem energie- und klimaeffizienten Standort entwickelt.

Ferner bestehen in Ballungsräumen erste Ideen für den Bau von mehrgeschossigen Industrie- und Gewerbeimmobilien, die zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme beitragen können. Diese können, wie das Beispiel des Hybridgebäudes *Industrial Cube* des Immobilienprojektentwicklers Garbe Industrial Real Estate zeigt, auch mehrere Nutzungen beherbergen. Im Falle dieser Projektstudie, wovon sich erste Exemplare in der Vorbereitung befinden, werden das Erdgeschoss und die Lagerhalle von einem oder mehreren Logistikunternehmen genutzt. In den seitlichen Gebäuderiegeln gibt es Büro- und Gewerbeflächen, die von verschiedenen Unternehmen genutzt werden können (vgl. Abbildung 58).

Darüber hinaus sollte sich die Region das Ziel setzen, einen Teil der Flächennachfrage auch in Bestandsgebieten umzusetzen. Oft weisen ältere Bestandsgebiete ein gewisses Nachverdichtungspotenzial auf mindergenutzten Grundstücken oder Brachflächen auf, dass durch eine Neuordnung von Nutzungen gehoben werden kann. Auch so kann ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme geleistet werden.

ABBILDUNG 58: GESTAPELTES GEWERBE – INDUSTRIAL CUBE DER GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE GMBH



QUELLE: GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE GMBH (2020).

## Schlusswort

Die Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen zeigt, dass die IRMD insgesamt eine gute Ausgangssituation hat, um dem Strukturwandel erfolgreich zu begegnen – wenngleich in einigen stark nachgefragten Teilbereichen der Region Flächenengpässe vorhanden sind bzw. auftreten können. Zwar wird der Strukturwandel nicht ausschließlich auf Industrie- und Gewerbeflächen passieren, diese können aber einen wichtigen Beitrag leisten, um die hohe Standortattraktivität der Region für das Produzierende Gewerbe, aber auch für Dienstleistungsunternehmen fortzuentwickeln. Die aufgeführten Handlungsempfehlungen sind in diesem Zusammenhang als Leitfaden für eine innovative und zielorientierte Flächenpolitik in der IRMD sowie als wichtiger Baustein für den Masterplan Strukturwandel zu verstehen. Im Fokus der zukünftigen Zusammenarbeit in der Region sollte vor allem eine Vertiefung der interkommunalen Kooperation stehen, etwa bei der Entwicklung regional bedeutsamer Standorte oder der Etablierung eines einheitlichen Gewerbeflächenmonitorings.



INNOVATIONSREGION  
MITTELDEUTSCHLAND

### **Kontakt**

Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH  
Schillerstraße 5  
04109 Leipzig

Tel.: 03 41 / 6 00 16 - 2 63

Fax: 03 41 / 6 00 16 - 13

E-Mail: [mertens@mitteldeutschland.com](mailto:mertens@mitteldeutschland.com)

[www.mitteldeutschland.com](http://www.mitteldeutschland.com)

[www.innovationsregion-mitteldeutschland.com](http://www.innovationsregion-mitteldeutschland.com)

Ein Projekt der



METROPOLREGION  
MITTELDEUTSCHLAND