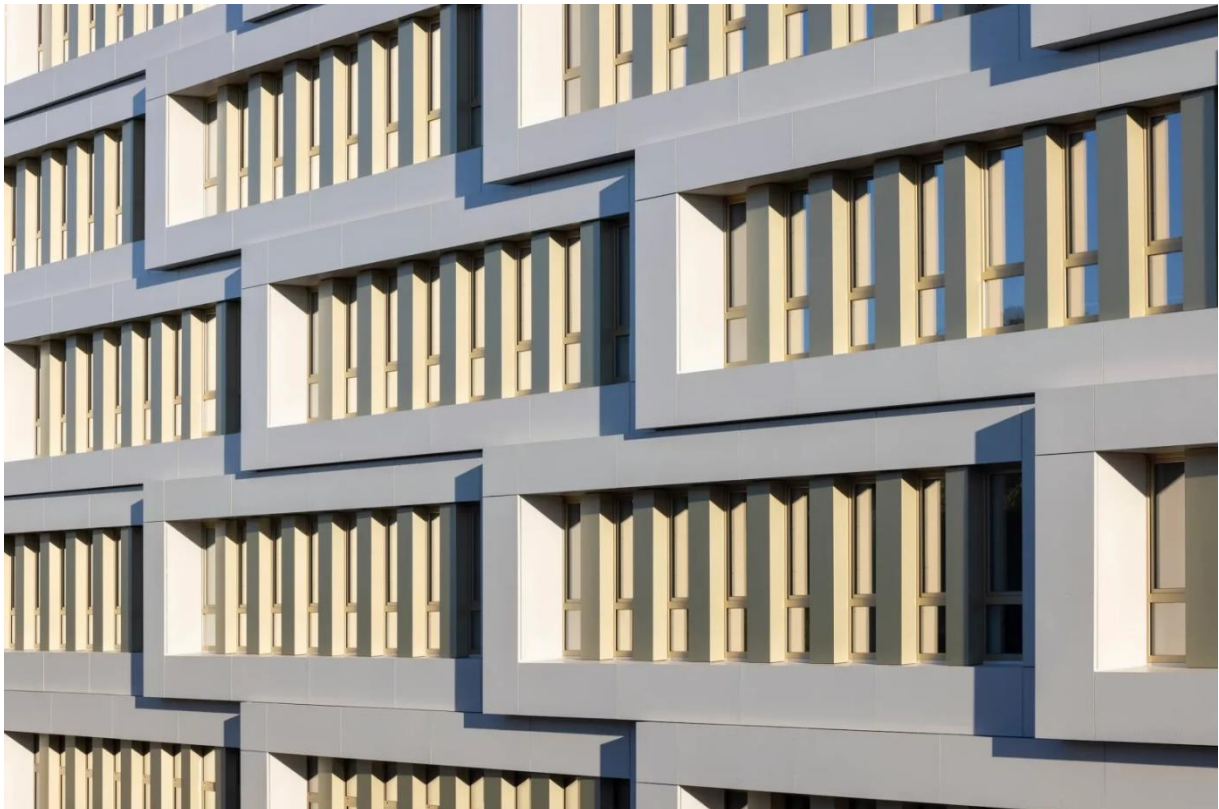




GEORG
CONSULTING

STADT, LAND & IMMOBILIE



NEWSLETTER APRIL 2026



Editorial

Wir erstellen zunehmend mehr Konzepte für sogenannte grüne Gewerbegebiete. Das betrifft einerseits die Neuentwicklung von Gewerbeflächen und andererseits auch die nachhaltige Gestaltung von Bestandsgebieten. In diesem Zusammenhang haben wir den Energiebedarf des sogenannten Industriegeländes in Neubrandenburg eingeschätzt und Wege aufgezeigt, wie ein immer größerer Anteil des Strombedarfs aus erneuerbaren Energiequellen kommen kann.

Auch im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts für die Stadt Garbsen spielen nachhaltige Aspekte bei der Flächenentwicklung eine große Rolle. Das Nutzungs- und Vermarktungskonzept für den geplanten Technologiepark Mittelrhein adressiert u. a. an Unternehmen, die durch Innovationen nachhaltiger produzieren.

Im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit steht auch die Gemeinwohlorientierung. Hierzu haben wir eine bundesweite Umfrage unter den Wirtschaftsförderungen der Stadt- und Landkreise in Deutschland durchgeführt. Ausgewählte Ergebnisse der Befragung präsentieren wir im Newsletter.

Besonders spannend ist unsere Analyse zur Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland. Dabei zeigt sich, dass die Produktivität vor allem in den Bundesländern hoch ist, wo die Industrie stark exportorientiert ist und wo es zahlreiche Patentanmeldungen gibt.

Für den Kreis Lüneburg haben wir die regionalwirtschaftlichen Effekte einer geplanten Elbbrücke bei Neu Darchau ermittelt. Die Errichtung der Brücke wird kontrovers diskutiert. Die Ermittlung der regionalwirtschaftlichen Effekte soll einen wichtigen Diskussionsbeitrag leisten.

Da sich der Hotelmarkt nach der Coronapandemie stetig erholt, haben wir für einen Projektentwickler den Hotelmarkt Berlin-Spandau analysiert und bewertet.

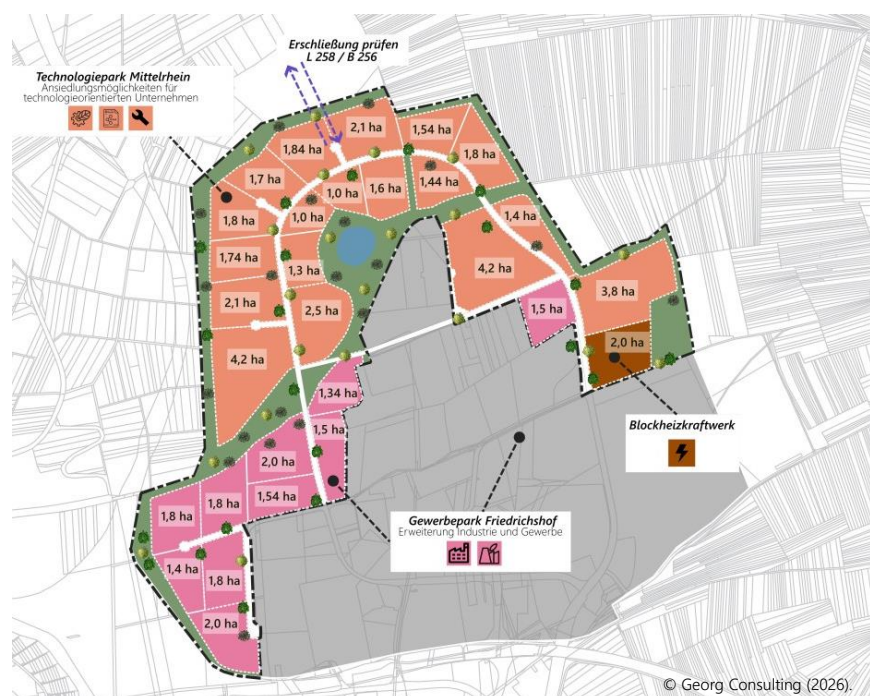
Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Achim Georg

Nutzungs- & Vermarktungskonzept für den geplanten Technologiepark Mittelrhein

Mit dem landesweiten Konzept sogenannter „Turbostandorte“ will Rheinland-Pfalz neue Großstandorte für die regionale bis internationale Vermarktung schaffen. Die Standorte der „Turboflächen“ wurden auf Grundlage einer landesweiten Analyse ausgewählt. Entscheidende Kriterien waren dabei u. a. eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, eine ausreichende Größe und Eignung, möglichst restriktionsarme Flächen sowie eine strukturpolitische Bedeutung für die Regionen. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Neuwied hat Geog Consulting mit der Erarbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzepts für den „Turbostandort“ Neuwied-Friedrichshof mit über 80 Hektar beauftragt.

Großräumlich betrachtet, liegt die Stadt Neuwied im „Kraftzentrum“ von Europa – der sogenannten „Blauen Banane“. Diese Großregion beherbergt die wichtigsten Produktionsstätten Europas und zeichnet sich nicht nur im produzierenden Sektor, sondern auch im tertiären Bereich durch wirtschaftliche Stärke aus. Ergänzt wurde die „Blaue Banane“ nach der EU-Osterweiterung um den „Roten Kraken“. Der „Rote Krake“ beschreibt wichtige europäische Verkehrskorridore. Damit gewährt die Makrolage von Neuwied die Nähe zu den Beschaffungsmärkten (Seehäfen wie z. B. Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen) sowie die Nähe zu den Absatzmärkten (Unternehmen und Menschen in den europäischen Ballungsräumen).



Im Rahmen des Auftrags hat Georg Consulting drei Nutzungsszenarien für die Flächenentwicklung zur Diskussion gestellt: Die unterschiedlichen Entwicklungs- und Vermarktungsansätze wurden beschrieben und erläutert. Auf der Basis abgestimmter Kriterien wurde dann im Rahmen einer Workshopreihe mit relevanten Akteurinnen und Akteuren ein favorisiertes Nutzungskonzept ausgewählt.

Für dieses Konzept wurde eine grobe Entwicklungsstudie erarbeitet (u. a. Zielgruppen & Zielbranchen, Entwicklungsabschnitte & Grundstückseinteilung, städtebauliche Gestaltung & nachhaltige Standortentwicklung, Konzeption von Vermarktungsmaterialien, Liste mit deutschlandweit anzusprechenden Unternehmen in den Zielbranchen). Im Fokus steht nunmehr die Entwicklung des Turbostandortes als „Technologiepark Mittelrhein“.

Gemeinwohlorientierung in der Wirtschaftsförderung

Im wirtschaftlichen Kontext beschreibt Gemeinwohlorientierung ein Handeln von Unternehmen und Institutionen, das über die reine Gewinnmaximierung hinausgeht und langfristige gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Dazu zählen unter anderem faire und sichere Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung, die Integration benachteiligter Gruppen, nachhaltige Entwicklungsstrategien sowie Beiträge zur lokalen Infrastruktur, etwa in den Bereichen Wohnen, Bildung und Kultur.

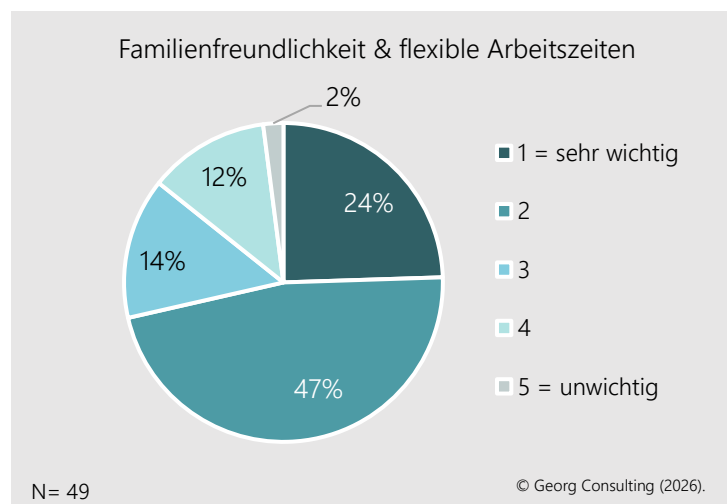
Vor diesem Hintergrund führte Georg Consulting eine bundesweite Befragung von regionalen Wirtschaftsförderungen in Städten und Kreisen durch, um die aktuelle Relevanz und Bedeutung des Themas Gemeinwohl in der Praxis zu untersuchen. Befragt wurden insgesamt 401 Wirtschaftsförderungen. Die Rücklaufquote lag bei guten 12,5 Prozent. Mehr als die Hälfte der befragten Wirtschaftsförderungen gab an, sich bereits mit dem Thema Gemeinwohl auseinandergesetzt zu haben.

Die Beschäftigung mit dem Thema erfolgte dabei in unterschiedlichen institutionellen, politischen und praktischen Kontexten. Häufig genannt wurden regionale Aktivitäten im Umfeld der Gemeinwohl-Ökonomie, darunter bestehende Netzwerke, ehrenamtliche Initiativen, gemeinwohlobilanzierte Unternehmen sowie Peer-Gruppen zur Vorbereitung entsprechender Bilanzierungen. Darüber hinaus wurde Gemeinwohl im Zusammenhang mit der Umsetzung der Sustainable Development Goals (SDGs) auf kommunaler Ebene, im Rahmen von Unternehmensbefragungen sowie durch Informations-, Vernetzungs- und Förderformate thematisiert.

Weitere Anwendungsfelder zeigten sich in der Wirtschaftsförderung, insbesondere bei der Unterstützung gemeinwohlorientierter Unternehmen, der Innenstadt- und Quartiersentwicklung, der Förderung von Kreislaufwirtschaft sowie dem Ausbau sozialer Infrastruktur, etwa in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit und Daseinsvorsorge. Zudem wurde Gemeinwohl als politisches Handlungsfeld benannt, beispielsweise durch Ratsanträge oder politische Aufträge, sowie im Kontext von Nachhaltigkeit, Lebensqualität, Arbeitgeberattraktivität, Zertifizierungsprozessen, Forschungsprojekten und Bildungsangeboten.

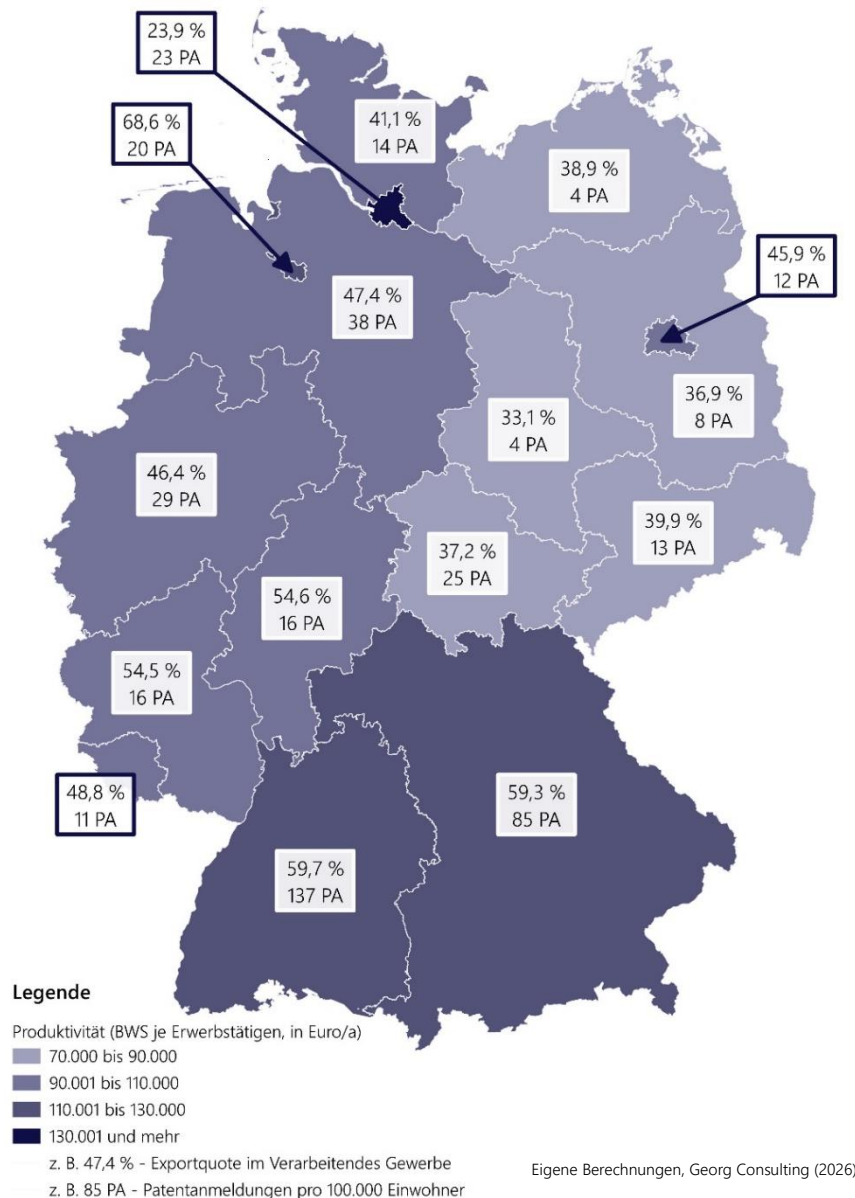
Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass Gemeinwohl zunehmend als Querschnittsthema verstanden wird, das Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Politik und Zivilgesellschaft gleichermaßen betrifft und in unterschiedlichen Handlungsfeldern verankert ist.

Hinweis: Die Ergebnisse der Befragung können auf unserer Homepage www.georg-ic.de unter dem Reiter „Eigenstudien“ heruntergeladen werden.



Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland

Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe ist ein Indikator für die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie. Im Hinblick auf die Bundesländer schwankt der Wert zwischen rd. 72.500 Euro je Erwerbstätigen in Mecklenburg-Vorpommern bis 141.650 Euro in Hamburg. Mit Ausnahme von Hamburg korreliert eine hohe Exportquote in der Industrie (Auslandsumsatzanteil im Verarbeitenden Gewerbe) mit einer höheren Produktivität. Die niedrige Exportquote Hamburgs liegt an seiner Funktion als „Tor zur Welt“. Über den Hamburger Hafen werden große Mengen an Waren importiert, die dann innerhalb Deutschlands verarbeitet oder verbraucht werden, anstatt sie wieder zu exportieren. Dort, wo die Exportquote niedrig ist, fungiert die ansässige Industrie eher als Zulieferer („verlängerte Werkbank“). Die Stärke der Wirtschaft findet ferner auch Ausdruck durch die Zahl an Patentanmeldungen. Hier liegen relativ betrachtet wiederum die süddeutschen Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern vorn.



Regionalwirtschaftliche Effekte der geplanten Elbbrücke bei Neu Darchau

Der Landkreis Lüneburg plant eine neue Elbquerung bei Neu Darchau. Das Vorhaben wird von den regionalen Akteurinnen und Akteuren kontrovers diskutiert. Die durchschnittliche Distanz zwischen zwei Brücken über die Elbe liegt bei 35 Kilometern. Es wird deutlich, dass der Abschnitt zwischen Lauenburg und Dömitz der längste Abschnitt zwischen zwei Brücken über die Elbe darstellt. Die Entfernung zwischen den beiden Brücken beträgt rd. 70 Straßenkilometer bei einer Fahrzeit von über einer Stunde. Vor dem skizzierten Hintergrund wurde Georg Consulting beauftragt, die regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Brücke einzuschätzen.

Die Pendlerverflechtungen von Neu Darchau zeigen, dass die Elbe wie eine Barriere wirkt. Obwohl auf der gegenüberliegenden Elbseite im Amt Neuhaus sowie im angrenzenden Mecklenburg-Vorpommern qualifizierte Arbeitsplätze vorhanden sind, wird kaum über die Elbe gependelt.

Mit der Realisierung der geplanten Elbbrücke kann elbübergreifend ein gemeinsamer regionaler Arbeitsmarkt entstehen, der zu einer höheren Mobilität der Arbeitskräfte beiderseits der Elbe beitragen wird. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Fachkräfteproblematik ein bedeutender regionalökonomischer Aspekt.

Die Zahl der Arbeitsplätze beiderseits der Elbe könnte infolge des Brückenbaus wachsen, was zu positiven Einkommens-, Wertschöpfungs- und Steuereffekten führt. Gastgewerbe und Einzelhandel werden von der festen Elbquerung durch mehr zufällige Gäste und Kunden infolge der Veränderung und wahrscheinlichen Erhöhung der Pendlerverkehre profitieren.

Für die Nahversorgung können sich für Neu Darchau bzw. das

Amt Neuhaus neue Ansiedlungspotenziale für einen Lebensmittel-Discounter oder einen Frischemarkt ergeben. Dadurch würde sich die Nahversorgungssituation beiderseits der Elbe deutlich verbessern.

Auf dem regionalen Wohnimmobilienmarkt gibt es mit zunehmender Entfernung vom Oberzentrum Lüneburg ein deutliches Miet- und Preisgefälle. Von einer festen Elbquerung mit einer Verkürzung der Reisezeit nach Lüneburg gehen insbesondere positive Preiseffekte für den Wohnimmobilienmarkt des Amtes Neuhaus aus.

Generell wird durch die geplante Elbbrücke auch die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit für die nordöstliche Teilregion in Niedersachsen und die südwestlichen Teilregionen von Mecklenburg-Vorpommern verbessert.



Standortstrategie & Gewerbeflächenkonzept Garbsen (Region Hannover)

Gewerbeflächen sind zunehmend knapp in Garbsen. Die Stadt hat Georg Consulting daher mit der Erarbeitung einer Standortstrategie und einem Gewerbeflächenkonzept beauftragt. Aufgabe war es, strategische Leitlinien für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes zu erarbeiten und darauf aufbauend den zukünftigen Bedarf für Gewerbeflächen zu ermitteln. Im Rahmen des Auftrags hat Georg Consulting alle bestehenden Gebiete und die identifizierten Potenzialflächen GIS-basiert erfasst.

Garbsen liegt in der Region Hannover und im Schnittpunkt wichtiger ostwest- und nordsüdverlaufender Verkehrs- und Wirtschaftsachsen und steht dadurch im Fokus von Projektentwicklern und Unternehmen. Angesichts der herausragenden Lageeigenschaften ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen hoch. Die gute Erreichbarkeit der A 2 und der B 6 dürfte zentral für neue Flächenausweisungen sein.

Garbsen ist ein ausgewiesener Handels- und Dienstleistungs-

standort. Dennoch hat die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung eine hohe Bedeutung. Jeder vierte Beschäftigte ist direkt von Gewerbeflächen abhängig. Für das Gewerbeflächenkonzept kann daraus eine Doppelstrategie erfolgen: Gesicherte, konfliktarme und gut angebundene Flächen für Produktion und handwerksnahe Nutzungen sowie adressbildende Standorte für wissensintensive Industrien (d. h. für technologie-orientierte Unternehmen) und für Dienstleistungen (z. B. im Maschinenbau-Campus).

Die Gewerbeflächennachfrage der letzten zehn Jahre war in Garbsen dynamisch. Im Zeitraum 2015 bis 2024 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz 3,3 Hektar. Damit gehört Garbsen zu den ansiedlungstärksten Standorten in der Region Hannover. Der Gewerbeflächenbedarf in Garbsen bis zum Jahr 2040 liegt nach den Berechnungen von Georg Consulting bei schätzungsweise 53 bis 56 Hektar (netto), was rd. 69 bis 73 Hektar (brutto) entspricht.

Da das aktuelle Gewerbeflächenangebot in Garbsen mehr als begrenzt ist, hat Georg Consulting sieben Potenzialflächen in Standort-Steckbriefen mit einem „Ampelsystem“ bewertet. Die Auswahl erfolgte einerseits über die Auswertung des Flächennutzungsplans. Andererseits wurden Flächen in Betracht gezogen, die im engeren und weiteren Sinne eine Erweiterung bestehender Standorte darstellen.



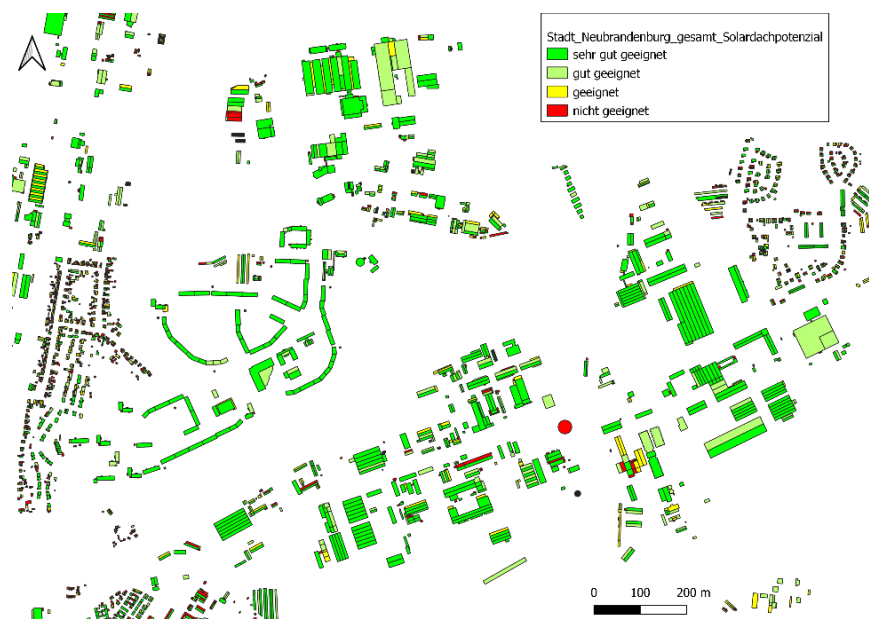
Ermittlung des Energiebedarfs für das Industriegelände Neubrandenburg

Die Stadt Neubrandenburg hat sich das Ziel gesetzt, die Energieversorgung im sogenannten Industriegelände zu optimieren und Maßnahmen für eine nachhaltige Energieversorgung zu entwickeln. In diesem Zusammenhang hat Georg Consulting eine onlinebasierte Unternehmensbefragung durchgeführt, um den aktuellen Stand der Energieversorgung der Unternehmen zu erfassen und Empfehlungen abzuleiten, wie der Standort das nachhaltige Gütesiegel G³-Label erzielen könnte.

Das Betrachtungsgebiet umfasst die Ihlenfelder Straße, Warliner Straße, Sponholzer Straße, An der Hochstraße und Kruseshofer Straße, wo rund 200 Unternehmen mit etwa 3.000 Mitarbeitenden tätig sind. Als größtes und verkehrlich hervorragend angebundenes Gewerbegebiet bietet es bedeutende städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Neubrandenburg. Etwa 48 Hektar der Gesamtfläche benötigen Revitalisierungsmaßnahmen, während 52,1 Hektar als Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt wurden 200 Unternehmen zur Teilnahme an der Befragung eingeladen.

Nach der Auswertung der eingegangenen Antworten konnten 36 Fragebögen als verwertbar identifiziert werden. Dies entspricht einer erfreulichen Rücklaufquote von 18,0 Prozent, die weit über der sonst üblichen Quote von acht bis zwölf Prozent liegt.



Die Analyse des Ist-Zustands hat gezeigt, dass das Industriegelände nach Berechnungen von Georg Consulting derzeit zwischen 17,54 GWh und 17,90 GWh Strom pro Jahr verbraucht und bereits eine PV-Leistung von 10.727 kW installiert ist, die 8.667 MWh pro Jahr an erneuerbarem Strom erzeugt. Die geplante Erweiterung der PV-Kapazität auf 15.000 kW wird die Stromerzeugung auf etwa 12.000 MWh pro Jahr steigern.

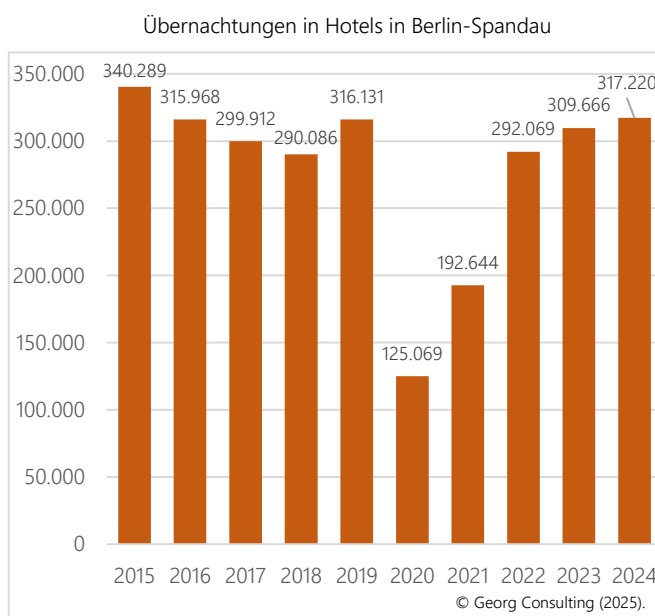
Damit ist das Industriegebiet auf einem guten Weg, die angestrebten 50 Prozent Stromversorgung durch erneuerbare Energiequellen zu erreichen. Um jedoch das G³-Label zu erhalten, müssen zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, insbesondere wenn das 75-Prozent-Ziel durch Ökostromtarife erreicht werden soll. Um die Stromerzeugung durch PV-Anlagen weiter voranzutreiben, hat Georg Consulting zusätzlich eine sogenannte Weißflächenkartierung durchgeführt und potenzielle Standorte bzw. Freiflächen für PV-Anlagen im engeren Umfeld des Standortes identifiziert. Im Rahmen der Weißflächenkartierung wurden insgesamt 23 potenziell geeignete Flächen lokalisiert.

Der Hotelmarkt Berlin-Spandau

Georg Consulting wurde von einem Projektentwickler mit einer Markt- und Potenzialstudie zum Hotelmarkt Berlin-Spandau beauftragt. Analysiert und bewertet wurden der Makro- und Wirtschaftsstandort Spandau. Ferner wurde die Wettbewerbssituation auf dem Hotelmarkt Spandau eingeschätzt und es wurden Angebotslücken identifiziert.

Im Berliner Bezirk Spandau leben rd. 260.000 Einwohner (2024). Das entspricht einem Anteil von sieben Prozent an der gesamten Bevölkerung Berlins. Spandau ist der einwohnerschwächste Bezirk aller Berliner Bezirke.

In Spandau gibt es rd. 74.380 Beschäftigte (Anteil an allen Beschäftigten in Berlin: 4 %). Mit dem sogenannten Siemensstadt Square entsteht auf 76 Hektar in Spandau ein moderner Campus für digitale Exzellenz und nachhaltige Technologien. Der Siemensstadt Square wird vollständig CO₂-neutral betrieben. Die Entwicklung des Areals war mit ein Grund dafür, den Übernachtungsmarkt Berlin-Spandau zu



untersuchen. Die Zahl der Übernachtungen in Hotelbetrieben in Berlin lag im Jahr 2024 bei rd. 15,5 Mio. Das sind noch rd. zwei Mio. Übernachtungen weniger als vor der Coronapandemie (2019: 17,4 Mio. Übernachtungen). Auf dem Teilmarkt Spandau konnte im Jahr 2014 mit 317.220 Übernachtungen in Hotelbetrieben bereits das Niveau vor der Pandemie erreicht werden. Die Zahl der Übernachtungen lag insgesamt bei 606.680. Ausländische Gäste trugen nur mit 24 Prozent zu den Übernachtungen in Hotels in Spandau bei. In Berlin lag der entsprechende Anteil bei rd. 42 Prozent. Die Aufenthaltsdauer der Gäste in Hotels in Spandau lag zuletzt bei 2,2 Tagen, was für Geschäfts- und Messtourismus sowie für Städtetourismus spricht. Die Bettenauslastung in Hotels hat die Werte vor der Coronapandemie noch nicht wieder erreicht. Im Jahr lag sie in Spandau bei 51,9 Prozent (in Berlin: 56,4 %).

Die Zahl der Hotelbetriebe in Spandau ist überschaubar. Zuletzt (2024) gab es sieben Hotelbetriebe. Auch in Spandau erreichte die Zahl der Hotelbetriebe im Jahr 2019 mit neun Betrieben ihren Höhepunkt. Die durchschnittliche Betriebsgröße lag im Jahr 2024 in Berlin bei 330 Betten je Betrieb. In Spandau betrug die durchschnittliche Betriebsgröße 239 Betten je Hotelbetrieb. Im Jahr 2026 soll in der unmittelbaren Nähe des ICE-/IC-Bahnhofs Spandau (Entwicklungsgebiet „Spandauer Ufer“) das neue Viersternehotel Hilton Garden) eröffnen. Das Hotel soll über 260 Zimmer verfügen. Angebotslücken konnten vor allem im Drei- bis Viersternesegment sowie hinsichtlich Tagungshotels festgestellt werden.

In diesen Städten und Regionen hat Georg Consulting bereits Hotelstudien sowie Potenzialgutachten für Serviced-Apartments erstellt: **Aalen, Barth, Berlin, Darmstadt, Daun, Elmshorn, Eutin, Hamburg, Hannover, Hattersheim am Main, München, Oberhausen, Offenbach, Potsdam, Starnberger See, Tornesch, Wesel, Wuppertal.**



Adresse

Georg Consulting
Lerchenstraße 28 a
22767 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
www.georg-ic.de

Titelbild: www.henke-ag.de