



Entwicklungskonzepte

## Wie berechnet man die Fläche?



WiM sprach mit Achim Georg über die Herausforderung, die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen zu prognostizieren.

### Wofür brauchen die Kommunen Gewerbeflächenkonzepte?

Achim Georg: Weil Industrie, Wohnen, Erholung und Natur zunehmend in Konkurrenz um knappe Flächen stehen, lassen immer mehr Metropolen Gewerbeflächenkonzepte erstellen. Bisher wurden mehrheitlich Konzepte für Einzelhandel und Wohnen in Auftrag gegeben, nun kommen verstärkt Gewerbeflächenkonzepte hinzu. Sie dienen vorrangig dazu, den Bedarf für zusätzliche Flächen zu bestimmen. Die Konzepte sorgen für mehr Markttransparenz und verhindern unnötigen Flächenverbrauch.

Idealerweise sollen sie nicht nur erfassen, wie viel Fläche bis zu einem bestimmten Zeitraum benötigt wird, sondern auch qualitative Aspekte einbeziehen. Das bedeutet, man sollte die Standortanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen und Branchen genau kennen. Denn Handwerksbetriebe benötigen natürlich andere Standorte als produzierende mittelständische Betriebe, Technologieunternehmen oder Logistiker. Deshalb erfassen wir durch groß angelegte Unternehmensbefragungen, für wie viele und für welche Typen von Flächen in den jeweiligen Regionen Nachfrage besteht.

### Welche Bedeutung haben die Konzepte für die Standortpolitik?

Konzepte für die Gewerbeflächenentwicklung sind ein Instrument für Planung und Standortpolitik. Je nachdem, welche wirtschaftlichen Schwerpunkte eine Stadt oder Region setzt, hat das Auswirkungen auf die Flächenpolitik. Wer ein strategisches Ansiedlungsmarketing angehen will, muss eine maßvoll angebotsorientierte Flächenentwicklung betreiben. Denn ohne Flächen in der Hinterhand hat man natürlich potenziellen Investoren nichts anzubieten. Aus meiner Sicht müssen daher wirtschaftspolitische Zielvorstellungen formuliert und diese mit der Flächenpolitik verzahnt werden. Die Analyse der Wirtschaftsstruktur sollte daher immer die Basis für ein Gewerbeflächenkonzept bilden. Dabei sollten auch die Akteure vor Ort eingebunden werden, wie beispielsweise Wirtschaftsförderung, Unternehmen, Kammern, Stadt- und Regionalplaner.



*Wirtschaftsgeograf Achim Georg ist Inhaber von Georg Consulting in Hamburg. Als Experte für Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie hatte er die Projektleitung für das „Gewerbeflächengutachten Nürnberg 2025“ inne, das im Frühjahr 2015 vorgestellt wurde ([www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)).*

### Wie kann man die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Voraus prognostizieren?

Um die künftige Nachfrage nach gewerblichen Flächen einschätzen zu können, gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Bedarfsermittlung über Unternehmensbefragungen ist meiner Ansicht nach nicht belastbar genug, da lediglich Wünsche ermittelt werden und nur ein Teil der befragten Unternehmen antwortet. Eine Befragung von Unternehmen kann aber, wie erwähnt, sinnvoll sein, um die Standortzufriedenheit der Unternehmen und die qualitativen Aspekte der Nachfrage zu ermitteln. Bei der sogenannten verbrauchsgestützten Projektion wird die tatsächliche Nachfrage aus einem bestimmten zurückliegenden Zeitraum in die Zukunft fortgeschrieben. Diese Methode haben wir beispielsweise bei den Gewerbeflächenkonzepten für Krefeld und Mönchengladbach angewandt. Eine weitere Methode, die sogenannte Gewerbe- und Industrie-flächenprognose („Glfpro“), setzt bei der Prognose von Beschäftigtenzahlen an und koppelt diese mit Kennziffern für den Flächenverbrauch je Beschäftigten. Ein Schwachpunkt dieses Verfahrens ist allerdings, dass sich die Flächennachfrage bereits seit Mitte der 80er Jahre von der Beschäftigtenentwicklung abgekoppelt hat. Deshalb haben wir in Nürnberg ein neues Prognosemodell angewandt, das die Parameter Flächenangebot, Flächenpreis und Flächennachfrage mit Szenarien zum wirtschaftlichen Strukturwandel koppelt. Dieses Modell wurde zuvor bereits für Hamburg erfolgreich erprobt.

### Welche Trends zeichnen sich bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen ab?

Weil die Aspekte Flächenbedarf und Beschäftigtenentwicklung zunehmend entkoppelt sind, wird die Flächennachfrage heute maßgeblich durch die Entwicklung der Produktivität sowie durch spezifische Branchen- und Unternehmenskonjunkturen bestimmt. Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel führt zudem dazu, dass sich die Ansprüche der Unternehmen an die Flächen verändern. Die Nachfrage ist – von der Logistik einmal abgesehen – tendenziell kleinteiliger geworden und es werden stärker höherwertige Flächen mit attraktiver städtebaulicher Gestaltung nachgefragt. Rund 80 bis 90 Prozent der lokalen und regionalen Nachfrage kommen von bestehenden Unternehmen, vor allem von Mittelstand und Handwerk. Treiber der überregionalen Nachfrage sind Logistik, großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen. Industrielle Großansiedlungen sind dagegen eher die Ausnahme.

### **Was sind die zentralen Ergebnisse des „Gewerbeflächenkonzeptes Nürnberg 2025“?**

Von 1992 bis 2013 wurden knapp 500 Gewerbegrundstücke und insgesamt mehr als drei Mio. Quadratmeter in Nürnberg verkauft. Die Pachtflächen im Güterverkehrszentrum Hafen sind dabei nicht berücksichtigt. Die gewonnenen Marktdaten wurden in einem Angebots-, Preis- und Nachfragemodell weiter verarbeitet. Dabei haben wir angenommen, dass die Gewerbeflächenpreise stabil bleiben und der Prozess des Strukturwandels weiter anhält. Als wesentliches Ergebnis haben wir daraus abgeleitet, dass Nürnberg bis zum Jahr 2025 rund 80 Hektar neue Gewerbeflächen (ohne Logistik) benötigt. Eine hohe Nachfrage haben wir insbesondere bei technologieorientierten Unternehmen festgestellt.

### **Wie ist der Logistikstandort Nürnberg zu bewerten?**

Nürnberg ist eine der wichtigsten logistischen Drehscheiben in Süddeutschland mit weitreichender Ausstrahlung auf ganz Südosteuropa. Logistik ist in Nürnberg einer der wichtigsten Arbeitgeber, rund 20 000 Beschäftigte sind im Bereich Verkehr und Lagerwirtschaft beschäftigt. Das sind 37 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt. Über Verflechtungen dürfte die Zahl der Arbeitsplätze, die mit der Logistik zusammenhängen, sogar noch höher liegen.

Da in der allgemeinen Prognose die großflächige Logistik nicht berücksichtigt werden konnte, haben wir dafür eine zusätzliche verbrauchsgestützte Ableitung vorgenommen. Von 2007 bis 2013 wurden durchschnittlich 21 Hektar pro Jahr an Grundstücken in der „Logistikregion Nürnberg“ vermarktet. Davon entfielen rund sechs bis sieben Hektar pro Jahr auf Nürnberg, wovon wiederum ein großer Teil das Güterverkehrszentrum Hafen betraf. Sollte sich der Markt weiter so dynamisch wie bisher entwickeln, wären 72 bis 84 Hektar neue Logistikflächen allein für Nürnberg bis zum Jahr 2025 notwendig. Das kann Nürnberg aber nicht alleine stemmen, weil Flächen im Stadtgebiet knapp sind und weil entschieden wurde, das Hafengebiet nicht zu erweitern. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Investoren und Projektentwickler den Standort Nürnberg vom Suchradar nehmen, wenn die Engpässe bei den Flächen zunehmen. Als Lösung empfehlen wir eine regional abgestimmte Flächenentwicklung speziell für die Logistikbranche.

Nürnberg, September 2015