

Optimierung und Steuerung der Flächenvermarktung

In zahlreichen Städten und Regionen finden sich metergroße Hinweisschilder entlang der Autobahnen, die auf attraktive Gewerbeflächen hinweisen. Vor dem Hintergrund der sich rasant verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der branchenweise einsetzenden Deindustrialisierung wird die Vermarktung von Gewerbeflächen eine zunehmend schwierigere Aufgabe.

Dies zeigt eine kontinuierliche bundesweite Analyse und Auswertung des Vermarktungsgeschehens auf Basis der Angaben der Grundstücksmarktberichte aller 440 deutschen Stadt- und Landkreise. Zahlreiche der heute in der Vermarktung befindlichen Gewerbeflächen sind noch in der Boomphase bis 2001 geplant worden. Ihr Markteintritt folgte dann in der konjunkturellen Schwächephase ab 2001.

Viele Kommunen und Wirtschaftsförderer beschäftigen sich daher aktuell mit der Frage, wie die Flächenvermarktung unter den schwierigen Rahmenbedingungen erfolgsversprechend neu ausgerichtet werden kann.

Aspekte der Flächennachfrage

Die Achim Georg Immobilien Consulting & Public Relations - Institut für immobilienwirtschaftliche und urbane Beratung - hat bundesweit über 20 Nutzungs- und Vermarktungskonzepte erarbeitet und in diesem Rahmen mehr als 250 Gewerbegebiete analysiert und bewertet. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse lassen sich die folgenden Aspekte der Nachfrage skizzieren:

Überregionale Neuansiedlungen von klassischen Produktionsbetrieben und Großunternehmen kommen immer seltener vor und stellen lediglich „Glücksfälle“ der Ansiedlungsbemühungen dar. Sie kommen im Schnitt nur alle fünf bis zehn Jahre einmal vor.

Rund 80 bis 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen kommt aus einem Umkreis von 50 Kilometern – ist also endogen (unternehmens- und branchenbezogen) bestimmt.

Von den Flächenanfragen führen im Schnitt 15 bis 20 % zum Ansiedlungserfolg.

Die vermarktete Flächengröße pro Ansiedlung sinkt und liegt schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 5.000 m². Flächenintensivere Nachfragen kommen aktuell nur aus den Bereichen Logistik und (Groß-)Handel.