



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

STADT, LAND & IMMOBILIE®

NEWS 1/2013



Themen:

- Familienfreundlichkeit als Standortfaktor im Kreis Stormarn
- Wirtschaftsförderung und Fachkräftesicherung
- WiFö-Index Gewerbeflächenvermarktung
- Logistikmarkt in Nordrhein-Westfalen 2012
- Unternehmensbefragung als Element der Bestandspflege
- Neumünster: „Mit integrativer Wirtschaftsförderung zum Erfolg“
- Pflegehotel-Entwicklungskonzept im Nationalpark Eifel
- Boardinghausmarkt Deutschland
- Umnutzung von Büros für Wohnen

Norbert Leinius, Geschäftsführer der WAS Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH

FAMILIENFREUNDLICHKEIT ALS STANDORT-FAKTOR IM KREIS STORMARN



Norbert Leinius

Der Kreis Stormarn verzeichnete auch im Jahr 2012 ein hohes Interesse als Wirtschaftsstandort. So wurden allein im letzten Jahr rd. 120 neue Arbeitsplätze geschaffen und rd. 450 durch Betriebs-erweiterungen gesichert. Das Investitionsvolumen der Neuansiedlungen und Erweiterungen lag nach Angaben des Geschäftsführers der Wirtschaftsförderung des Kreises, Norbert Leinius, bei insgesamt ca. 15 Mio. Euro.

Jetzt gewinnt Stormarn noch weiter an Standortattraktivität. Mit dem Projekt „Notfallbetreuung für Kinder“ soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden. Hierzu wurde in Kooperation mit verschiedenen Unternehmen aus Stormarn ein Netzwerk entwickelt und die „Beruf und Familie Stormarn GmbH“ gegründet. Die Beruf und Familie Stormarn GmbH ist ein Projekt des Wissensnetzes Nord der Metropolregion Hamburg, das durch den Europäischen Sozialfonds ESF gefördert wird.

Seit Juni 2012 gibt es die „Notfallbetreuung für Kinder“, die Eltern und Alleinerziehende nutzen können, die beruflich eingespannt bzw. engagiert sind. Der Service ist für alle Mitarbeiter der Unternehmen verfügbar, die Teil des Netzwerkes sind. Zu den zwölf Gründungsmitgliedern konnten bis Anfang 2013 zehn weitere Unternehmen gewonnen werden, womit sich das Projekt auf Wachstums- und Erfolgskurs befindet.

Abb. Ausgewählte Kenndaten des Kreises Stormarn

| Indikator | Schleswig-Holstein | Kreis Stormarn |
|---|--------------------|----------------|
| Einwohnerentwicklung, 2009 bis 2012 | +0,3 % | +1,8 % |
| Beschäftigtenentwicklung, 2009 bis 2012 | +5,1 % | +7,7 % |
| Kaufkraftkennziffer, 2011 (BRD=100) | 101 | 123 |
| BIP je Einwohner, 2009 | 25.945 € | 29.322 € |
| Arbeitslosenquote, Feb. 2013 | 7,4 % | 4,4 % |

Quelle: Statistikamt Nord, BA für Arbeit, WAS mbH

Die Betreuung der Kinder wird durch qualifizierte Personen übernommen, die je nach Bedarf von den Eltern kontaktiert werden können. Die Kosten werden vom jeweiligen Unternehmen getragen und richten sich nach der Anzahl der Beschäftigten.

Neben der Notfallbetreuung gibt es mittlerweile auch eine Sonderzeitenbetreuung. Diese kann in Anspruch genommen werden, wenn zum Beispiel Fortbildungsmaßnahmen anstehen. Ab Sommer 2013 wird es zusätzlich eine Ferienbetreuung geben, da in dieser Zeit viele Kindergärten geschlossen sind.

Für den Wirtschaftsförderer Norbert Leinius liegen die Vorteile des zukunftsweisenden Projektes auf der Hand:

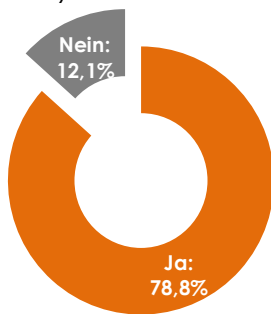
- Standort- und Wettbewerbsvorteil Familienfreundlichkeit
- Erschließung bisher nicht genutzter Personalreserven
- Beitrag zur Fachkräftesicherung
- Mitarbeiterbindung an die Unternehmen

Bundesweite Umfrage unter 330 Wirtschaftsförderern

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND FACHKRÄFTE- SICHERUNG

Im Rahmen einer bundesweiten Befragung hat unser Institut rund 330 Wirtschaftsförderer zum Thema „Fachkräfte“ befragt. Rund 79 % der befragten Wirtschaftsförderer bestätigen, dass in ihrer Region bereits ein Mangel an Fachkräften erkennbar ist. Lediglich 12 % sehen für ihren Wirkungskreis aktuell keine Einschränkungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal.

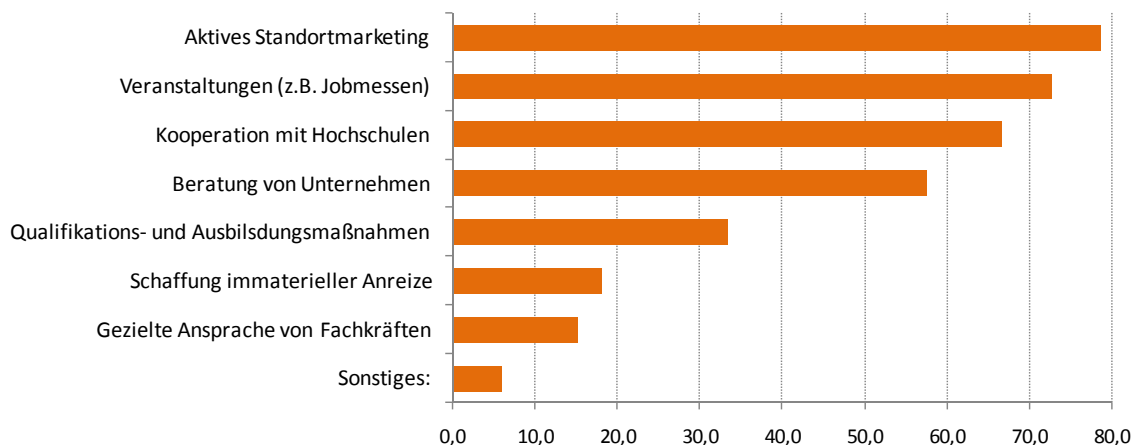
Abb. Besteht ein Mangel an Fachkräften?
(Angaben in %)



Quelle: Georg Consulting, bundesweite Befragung von Wirtschaftsförderungen

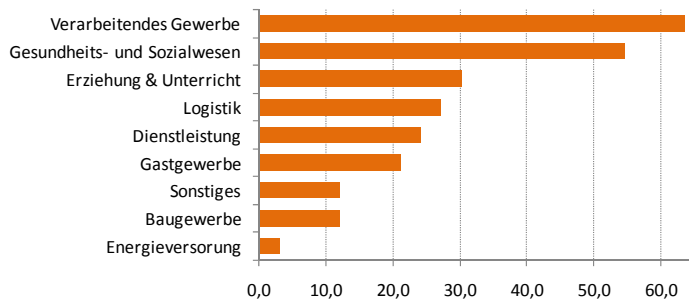
Besonders im Verarbeitenden Gewerbe (67 %) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (55 %) ist nach Aussagen der Wirtschaftsförderer ein Mangel an Facharbeitskräften in der Region festzustellen.

Abb. Maßnahmen der WiFö's zur Fachkräftesicherung? (Angaben in %)



© Georg Consulting

Abb. In welchen Bereichen zeigt sich ein Mangel an Fachkräften? (Angaben in %)



Quelle: Georg Consulting, bundesweite Befragung von Wirtschaftsförderungen

Im Baugewerbe (12 %) und in der Energiebranche (3 %) wird hingegen kaum ein Mangel beobachtet.

Ein aktives Standortmarketing (78 %) und die Veranstaltung bzw. die Organisation von Jobmesse/-börsen (73 %) sind aus Sicht der Wirtschaftsförderer wichtige übergeordnete Instrumente der Fachkräftegewinnung. Des Weiteren wird die Kooperation zwischen Wirtschaft und Hochschulen (67 %) als bedeutsam angesehen.

Die gezielte Ansprache von Fachkräften, etwa durch Soziale Netzwerke wie Xing (15 %), oder die Schaffung immaterieller Anreize für Arbeitskräfte (rd. 18 %) erfolgt bisher eher vereinzelt.

Bundesweite Quartalerhebungen zur Dynamik der Gewerbeflächenvermarktung

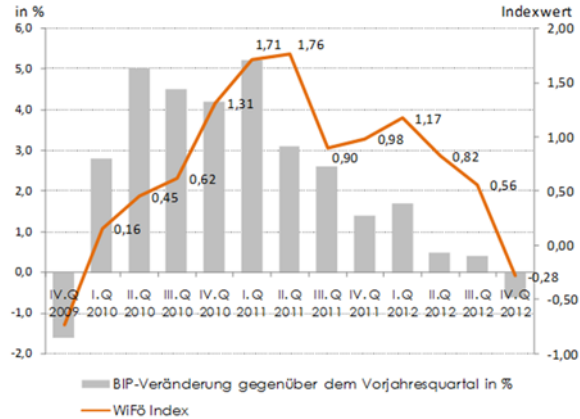
WIFÖ-INDEX GEWERBE[®]

Georg Consulting befragt bundesweit und quartalsmäßig über 300 regionale Wirtschaftsförderer zur Gewerbeflächenvermarktung. Die Ergebnisse werden im WIFÖ-INDEX GEWERBE[®] abgebildet. Im letzten Quartal 2012 ist der Index erstmals seit dem IV. Quartal 2009 wieder im Minus (-0,28) und folgt damit der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts.

Erkennbar ist weiterhin die Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung. Insgesamt ist die Nachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden. Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 2.000 m² und 6.000 m².

Die kontinuierliche Befragung zeigt die hohe Bedeutung der Logistik, des Mittelstandes und des Handwerks bei der Gewerbeflächennachfrage. Rund 80 % der Nachfrage ist endogen bzw. regional bestimmt. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen ist vor allem durch die Logistik getrieben.

Abb. WIFÖ-INDEX GEWERBE[®]

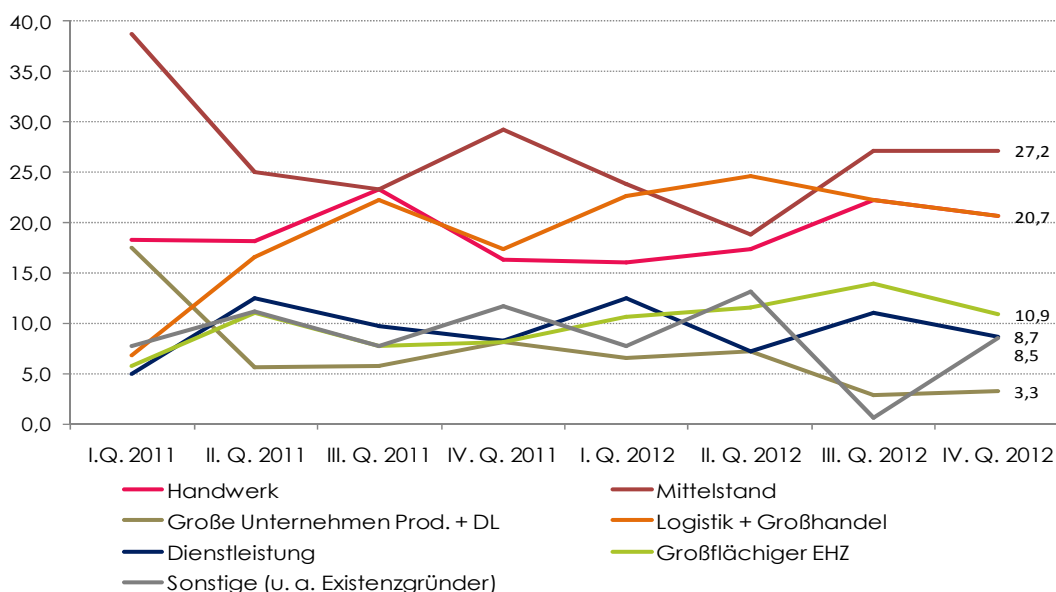


Quelle: Georg Consulting

Unsere Referenzen Gewerbeflächengutachten (Auswahl):

- **Gewerbeflächengutachten für die Stadt Krefeld** (inkl. Flächenbedarfsprognose und großvolumige Unternehmensbefragung)
- **Spezifikation und Flächentypologie der Gewerbeflächennachfrage in Hamburg bis zum Jahr 2025** (Die Studie haben wir in Zusammenarbeit mit dem HWWI-Institut erstellt).
- **Entwicklungs- und Vermarktungskonzept für den Gewerbestandort Mörfelden-Ost** (im Rhein-Main-Gebiet in Nachbarschaft zum Airport Frankfurt)
- **Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Weinheim** (im Rhein-Neckar-Dreieck)
- **Machbarkeitsstudie für einen 160 ha großen Logistik- und Gewerbepark in Hildesheim** (inkl. der Ermittlung regionalwirtschaftlicher Effekte)

Abb. WIFÖ-INDEX GEWERBE[®] – Nachfrage nach Nutzergruppen (Angaben in %)



© Georg Consulting

LOGISTIKMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN 2012

Nach Angaben der Realogis GmbH wurden in Nordrhein-Westfalen (NRW) im letzten Jahr rd. 985.000 m² Logistikflächen vermietet. Das entspricht einem Zuwachs von 18 %.

Die meisten Abschlüsse wurden durch Logistikunternehmen getätigt, gefolgt von Handelsunternehmen. Zum guten Ergebnis hat besonders das vierte Quartal 2012 beigetragen, das durch viele Neubautwicklungen (DSV, Zalando, Schnellecke) geprägt war.

Den größten Zuwachs unter den wichtigen NRW-Teilmärkten erzielte die Region Düsseldorf/Niederrhein. Hier wurden im Jahr 2012 mit 360.000 m² rund 71 % Lager- und Logistikfläche mehr umgesetzt als im Vorjahr (210.000 m²). Zu Buche schlugen vor allem die beiden Mega-Deals des Logistikers DSV mit 80.000 m² in Krefeld und des Online-Versandhändlers Zalando mit 77.000 m² in Mönchengladbach.

Im Teilmarkt Köln/Bonn/Aachen wurde nach den Angaben von Realogis mit einem Flächenumsatz von 205.000 m² ein Plus von 8 % gegenüber 2011 (190.000 m²) erzielt.

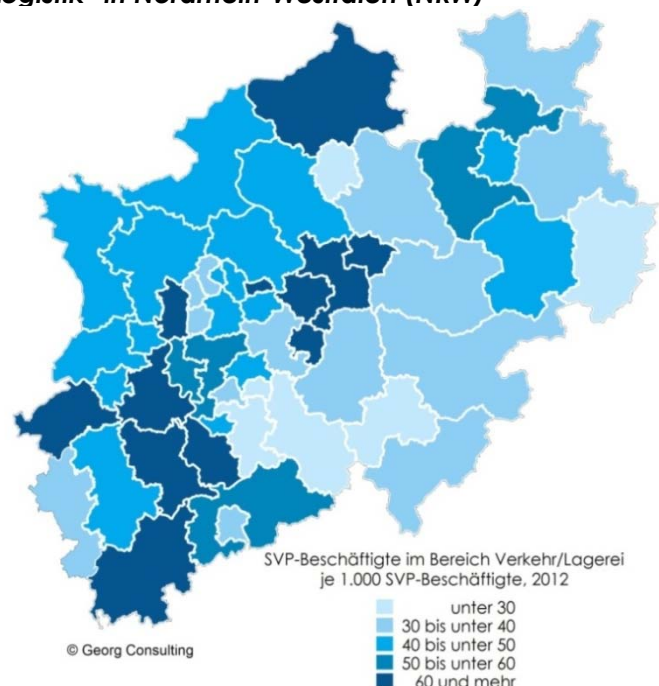
Beschäftigungsschwerpunkte der Logistik in NRW sind:

- Die Ränder des Ruhrgebietes mit Duisburg im Westen und Dortmund, Kreis Unna und Hamm im Osten sowie die Städte Herne und Hagen
- Die Rheinschiene mit den linksrheinischen Flächenkreisen Neuss, Rhein-Erft-Kreis, Euskirchen sowie dem Kreis Heinsberg bei Aachen
- Ebenfalls beschäftigungsintensiv ist die Logistik in der Region Bielefeld und im Kreis Steinfurt

Das Ruhrgebiet lag mit einem Flächenumsatz von 420.000 m² knapp unter Vorjahresniveau (435.000 m²). Hier gab es vor allem einige größere Neubautwicklungen (Lidl mit 45.000 m² sowie Kühne + Nagel mit 21.000 m²). Zudem wurden die zahlreichen Leerstände, die 2010 noch im östlichen Ruhrgebiet verzeichnet wurden, vollständig abgebaut. Auch in Duisburg, also im westlichen Ruhrgebiet, gibt es nur noch sehr wenige vakante Flächen, wodurch Hersteller, Handelsunternehmen und Logistiker auf die umliegenden Städte ausweichen.

Die Logistik zählt zu einer Wachstumsbranche. Der Beschäftigtenzuwachs in NRW betrug im Zeitraum 2009 bis 2012 rd. 3 %. Heute arbeiten rd. 300.310 Menschen allein im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei. Mit den Logistikbeschäftigten in den anderen Wirtschaftszweigen und den vor- und nachgelagerten Bereichen dürften die Beschäftigungseffekte der Logistik noch weitaus höher liegen.

Abb. Beschäftigungsintensität „engere Logistik“ in Nordrhein-Westfalen (NRW)



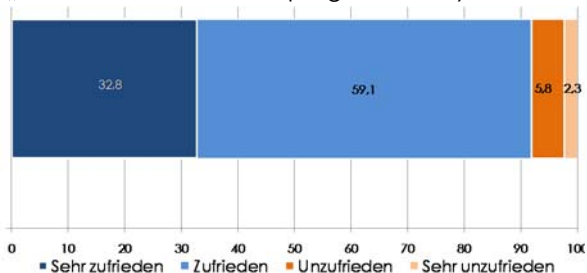
UNTERNEHMENSBEFRAGUNG ALS ELEMENT DER BESTANDSPFLEGE

Der Standortwettbewerb um Unternehmensansiedlungen verschärft sich zunehmend. Gleichzeitig gewinnt die Bestandspflege für Wirtschaftsförderer immer mehr an Bedeutung. Anhand der Bewertung von bundesweit mittlerweile über 500 Gewerbestandorten zeigt sich, dass die Anforderungen an Standorte und Grundstücke kontinuierlich steigen.

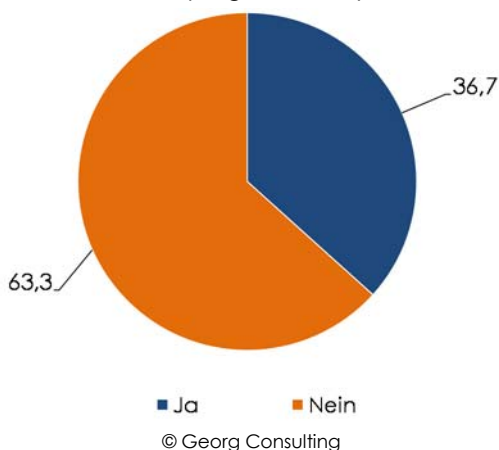
Vor dem skizzierten Hintergrund gehen immer mehr Wirtschaftsförderer dazu über, die Erwartungshaltungen und Bedürfnisse von Unternehmen im Rahmen von gezielten Befragungen zu ermitteln. Aufbauend auf den Befragungsergebnissen lassen sich die zukünftigen Aufgabenschwerpunkte für die Wirtschaftsförderung ableiten.

Abb. Ergebnisse großvolumige Unternehmensbefragung Krefeld, 2012

„Standortzufriedenheit“ (Angaben in %)



„Flächenbedarf“ (Angaben in %)



Unser Beratungsinstitut kann Ihnen ein erprobtes Befragungs-Modul anbieten. Es setzt sich aus den nachfolgenden Befragungsaspekten zusammen, wobei eine spezifische Anpassung an die lokalen und regionalen Aspekte und Fragestellungen erfolgt.

Abb. Beispielhafte Themenfelder der Unternehmensbefragungen

Unternehmenssituation – z. B.:

- Größe des Unternehmens (z.B. nach Mitarbeiterzahl)
- Sitz des Unternehmens (Hauptsitz, Niederlassung etc.)
- Branche / Zukunfts-Branche
- Geschäftsbeziehungen und Verflechtungen
- Einschätzung Geschäftsklima und Zukunftsaussichten
- Betriebserweiterungen, Verlagerungsabsichten, Betriebsschließungen

Standortsituation – z. B.:

- Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort
- Optimierungs- und Handlungsbedarf Betriebsstandort und Umfeld
- Flächenbedarf für die nächsten drei bis fünf Jahre
- Bewertung und Bedeutung von Standortfaktoren (z. B. Gewerbeflächensituation, Bedeutung Verkehrsträger, Fachkräfte)
- Optimierungs- und Handlungsbedarf

Dienstleistung für Unternehmen und Wirtschaftsförderung – z. B.:

- Bekanntheitsgrad Wirtschaftsförderung
- Bekannte Leistungen und Aufgabebereiche der Wirtschaftsförderung
- Kontaktgrund, Kontakt-Qualität und Zufriedenheit
- Zukünftig wichtige und evtl. neue Bereiche aus Unternehmenssicht für die Wirtschaftsförderung
- Handlungsempfehlungen für die Wirtschaftsförderung

Guido Schwartze, Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH

NEUMÜNSTER: „MIT INTEGRATIVER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG ZUM ERFOLG“



Guido Schwartze

Im letzten Newsletter haben wir über aktuelle Entwicklungen im Aufgabengebiet von Wirtschaftsförderungen berichtet. Heute stellen wir Ihnen ein erfolgreiches Praxisbeispiel einer modernen Wirtschaftsförderung vor.

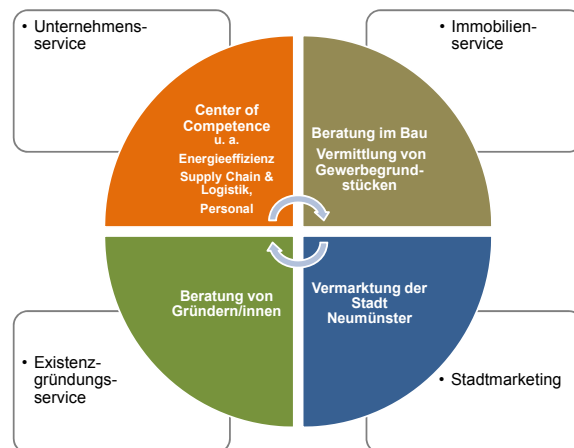
Die Wirtschaftsagentur Neumünster ist eine Public Private Partnership-Organisation, gegliedert in eine 55-prozentige Beteiligung der Stadt Neumünster, die verbleibenden 45 Prozent verteilen sich zu gleichen Teilen auf die IHK zu Kiel und vier ortsansässige Unternehmen. Die Finanzierung der Wirtschaftsagentur erfolgt durch die Stadt Neumünster. Über die Strukturierung der Leistungen in Basis-, Professional- und Premium-Services werden vermehrt eigene Einnahmen generiert. Die Geschäftsbereiche der Wirtschaftsagentur gliedern sich in vier zentrale Aufgabenfelder – den:

- Unternehmens-Service
- Immobilien-Service
- Existenzgründungs-Service
- Bereich Stadtmarketing

Damit gehört die Wirtschaftsagentur zu den Full-Service-Wirtschaftsförderern. Im *Immobilien-service* sind der Vertrieb der städtischen Gewerbegrundstücke, das städtische Gründerzentrum LOG-IN sowie die Unterstützung der Immobilienwirtschaft zusammengefasst.

Im Aufgabenfeld *Unternehmensservice* wird der Fokus auf den Aufbau und die Pflege von übergreifenden Netzwerken in Form von Kompetenzzentren gelegt.

Abb. Integrative Aufgabenfelder der Wirtschaftsagentur Neumünster



Quelle: Eigene Darstellung n. A. der WA Neumünster GmbH

Die folgenden „Center of Competence“ (CoC) gibt es bzw. befinden sich im Aufbau:

- Center of Competence Produktion
- Center of Competence Energieeffizienz
- Center of Competence Supply Chain & Logistik
- Center of Competence Mentoren-Verbund Schleswig-Holstein
- Center of Competence Personal
- Praxislabor Neumünster für den Fachkräftenachwuchs für Unternehmen in Mittelholstein als Teil des CoC Personal

Der Bereich *Unternehmensservice* wird ergänzt durch das Chinese Business-Center Schleswig-Holstein, das gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes (WTSH) betrieben wird.

Im *Gründungsservice* werden Existenzgründer und junge Unternehmen betreut. Hier ist auf das Projekt „Startbahn Existenzgründung“ - aus dem Zukunftsprogramm für Arbeit des Landes Schleswig-Holstein - hinzuweisen.

INTEGRATIVE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG NEUMÜNSTER (Fortsetzung)

Im Aufgabenfeld *Stadtmarketing* nimmt die Wirtschaftsagentur Neumünster derzeit das Standort- und das Citymarketing wahr, wobei ein wesentlicher Aspekt auf der inhaltlichen und strukturellen Weiterentwicklung der Marketinginitiative NORDGATE - einem regionalen Städtenetzwerk - liegt

Standortstärken Neumünsters

Zu den Standortstärken Neumünsters zählt der Wirtschaftsförderer der Stadt die zentrale Lage in Schleswig-Holstein in Verbindung mit einer herausragenden Erreichbarkeit (Autobahnen A7, A20 und A21, Bahnanschluss mit ICE-Haltepunkt, geplanter Kombiverkehrsterminal Straße/Schiene). Die Häfen Hamburg, Kiel und Lübeck sind in maximal einer Stunde Entfernung erreichbar. Der Schwerlasthafen am Nord-Ostsee-Kanal und der Flughafen Hamburg liegen ebenfalls nah.

Neumünster ist Standort von Schleswig-Holsteins einzigem Designer Outlet-Center und der größten Messe des Bundeslandes. Eine hohe Bedeutung haben die Logistik, die Produktion sowie der Maschinenbau und die wachsende Kreativwirtschaft.

Warum integrative Wirtschaftsförderung?

In Zeiten zunehmend knapper öffentlicher Mittel und bedeutender Herausforderungen wie

- dem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel
- den Veränderungen in der Arbeitswelt
- der absehbaren demographischen Entwicklung
- dem Energieumbau und der Anpassung an den Klimawandel

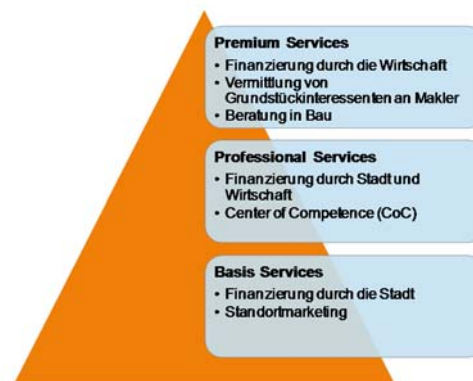
Abb. Ausgewählte Kenndaten Neumünsters

| Indikator | Schleswig-Holstein | Neumünster |
|--|--------------------|------------|
| Einwohnerentwicklung, 2009 bis 2012 | +0,3 % | +0,2 % |
| Beschäftigtenentwicklung, 2009 bis 2012 | +5,1 % | +5,5 % |
| BIP je Einwohner, 2009 | 25.945 € | 31.555 € |
| Exportquote Verarbeitendes Gewerbe, 2011 | 39,1 % | 49,6 % |

Quelle: Statistikamt Nord, BA für Arbeit

stehen für Guido Schwartz die Service- und Lotsenfunktion zwischen der Stadtverwaltung und Unternehmen im Mittelpunkt der Arbeit der Wirtschaftsagentur. Dabei gilt es, die skizzierten Aktivitäten synergetisch und vor allem effizient miteinander zu verbinden.

Abb. Wirtschaftsagentur Neumünster – Services und Finanzierung



Quelle: Eigene Darstellung n. A. der WA Neumünster GmbH

Unsere Referenzen Organisationsberatung (Auswahl):

- Organisationsberatung für eine integrative Wirtschaftsförderung im südl. Schleswig-Holstein
- Unternehmensbefragung & Organisationsbausteine zu einem geplanten E-Learning-Kompetenzzentrum in Coburg
- Workshop-Reihe Aufgabenwandel in der Wirtschaftsförderung
- Organisationsberatung und Qualitätstests des Vermietungsprozesses eines Wohnungsunternehmens

PFLEGEHOTEL-ENTWICKLUNGSKONZEPT IM NATIONALPARK EIFEL

Anfang des Jahres 2013 wurde ein besonderes Hotelgutachten fertiggestellt. Für den Standort Nideggen im Nationalpark Eifel hatte ein Sozialverband über die Möglichkeiten eines Pflegehotels nachgedacht. Vor diesem Hintergrund wurde Georg Consulting mit einem Gutachten mit den folgenden Leistungen beauftragt:

- Tourismusmarktanalyse
- Zielgruppenanalyse
- Pflegemarktanalyse
- Betriebsbefragung Hotellerie
- Standortbewertung
- Konzeptentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der Nationalpark Eifel wurde 2004 eingerichtet und umfasst eine Fläche von 10.700 ha. Der Nationalpark wird jährlich von über einer halben Million Menschen besucht.

Im Rahmen der von Georg Consulting durchgeführten Betriebsbefragung wurde deutlich, dass Best Ager (50+), Senioren (65+) und Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen ihrer Mobilität zwar ein bedeutender Wachstumsmarkt für die Tourismusregion darstellt, Die meisten Hotels haben das Thema Barrierefreiheit aber noch nicht aufgegriffen.

Abb. Betriebsbefragung Wachstumspotenzial (Mehrfachnennungen möglich)

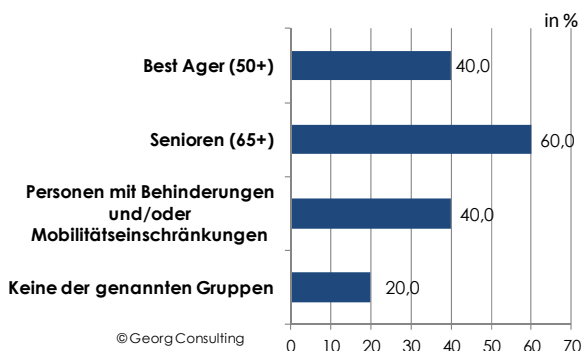
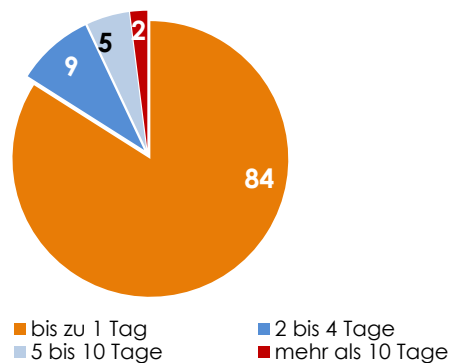


Abb. Nationalpark Eifel



Quelle: Rureifel Tourismus

Abb. Aufenthaltsdauer im Nationalpark Eifel, Angaben in %



Quelle: Nationalpark Eifel (SÖM-Bericht)

Unsere Referenzen Hotlexpertisen (Auswahl)

- Hotelentwicklungskonzept Pflegehotel Nideggen im Nationalpark Eifel
- Hotelentwicklungskonzept Eutin in der Holsteinischen Schweiz
- Hotelentwicklungskonzept Nienburg
- Hotelentwicklungskonzept Verden/Aller
- Machbarkeitsstudie Aparthotel Airport Hamburg (Boardinghaus)
- Konzeptentwicklung für ein Youthhotel in Daun in der Vulkaneifel (Umnutzung einer Schule)

Bundesweite Befragung

BOARDINGHAUSMARKT DEUTSCHLAND

Der Boardinghausmarkt zählt nach wie vor zu dem am stärksten wachsenden Teilmärkten im Beherbergungsgewerbe. Um die Entwicklungen im Marktsegment näher zu beleuchten, hat unser Institut über 300 Boardinghäuser (inklusive Mischkonzepte) in Deutschland zu unterschiedlichen Themen befragt. Die Angebotsform dieser Übernachtungsart umfasst im Wesentlichen:

- reine Boardinghäuser bzw. Apartmenthäuser
- Hotels mit Apartments in separatem Gebäude (Mischkonzept)
- Hotels mit integrierten Apartments im gleichen Gebäude (Mischkonzept)
- Möblierte Apartments in Wohngebäuden

Reine Boardinghäuser treten auf dem Beherbergungsmarkt vor allem als Serviced-Apartments auf. Im Gegensatz zum klassischen Hotel werden hier ausgewählte Dienstleistungen angeboten, Auf dem Hotelmarkt lässt sich daneben eine zunehmende Anzahl an Beherbergungsbetrieben beobachten, die parallel zum Hotelbetrieb Serviced-Apartments anbieten oder sogar mit eigenen Boardinghauskonzepten auf den Markt gehen.

Die Zahl der Übernachtungen in Serviced-Apartments ist nach Berechnungen unseres Instituts bis zum Ende des Jahres 2011 auf rd. 2,14 Millionen angestiegen. Der Anteil von Boardinghäusern an den Übernachtungen liegt je nach Metropole zwischen 5 % bis 10 %.

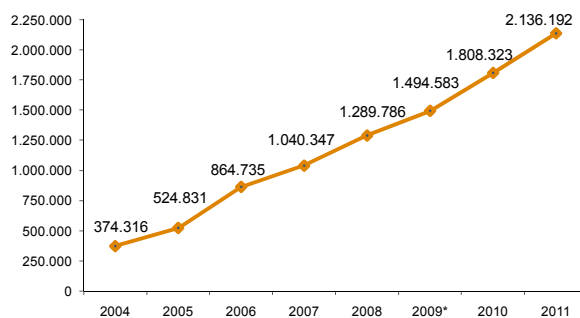
Gegenüber dem Jahr 2004 ist die Zahl der Übernachtungen in Boardinghäusern bis 2011 um rd. 470 % angestiegen, in Hotels um 25 %. Rund 52 % der Gäste verweilen eine Woche. Rund 11 % der Gäste nutzen ein Apartment sogar länger als einen Monat.

Abb. Wer nutzt ein Boardinghaus?



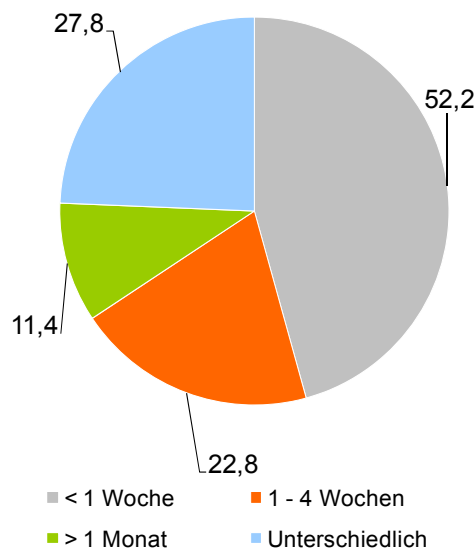
Quelle: Georg Consulting

Abb. Übernachtungen in Boardinghäusern



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004-2008); *ab 2009 eigene Einschätzung und Berechnung

Abb. Aufenthaltsdauer Serviced-Apartments 2012, (Schwerpunkte/Mehrfachnennungen), Angaben in %



Quelle: Georg Consulting

UMNUTZUNG VON BÜROS FÜR WOHNEN

Die Umnutzung von nicht mehr nachfragegerechten Büroflächen für Wohnzwecke wird bundesweit intensiv diskutiert. Die Gründe für die Diskussion sind vielschichtig.

In zahlreichen Bürozentren gibt es einen anhaltenden strukturellen Büroflächenleerstand. Diese Flächen sind auch mit Mietabschlägen kaum noch vermietbar. Gleichzeitig fehlen in Deutschland nach Angaben des Deutschen Mieterbundes rd. 250.000 Wohnungen. Auch ist für die großen prosperierenden Zentren der Trend zum Wohnen in der Stadt bzw. Innenstadt festzustellen.

Die Praxis der Umnutzung veranschaulicht jedoch, dass die Umnutzung kein Selbstläufer ist. Beeinflusst werden die Möglichkeiten primär von den folgenden Aspekten:

- der Lage im Stadtgebiet
- dem Umfeld
- der Objektart
- dem Flächen-Layout (z. B. Einzelbüros versus Großraumbüro etc.)

Die realisierten Umnutzungsprojekte zeigen, dass oftmals Nischenprodukte (z. B. Youthhotel oder Boardinghaus) oder sehr hochwertiges Wohnen im Fokus stehen. Bürotürmen kommt zudem die „Renaissance zum Wohnen im Wohnturm“ zuge; allerdings funktioniert diese Umnutzungsart nur an besonderen Standorten.

Beispielhafte Umnutzungsprojekte sind:

- Umnutzung eines alten Büro- und Gewerbekomplexes an einer stark frequentierten Ein- und Ausfallstraße in ein Youthhotel mit rd. 2.000 Betten in Hamburg
- „The Henry's“, ehemaliges achtgeschossiges Bürogebäude mit heute 66 hochwertigen Wohnungen mit Service und Rheinblick in Düsseldorf

Abb. Flächen-Layout der Büros beeinflusst die Umnutzungsmöglichkeiten

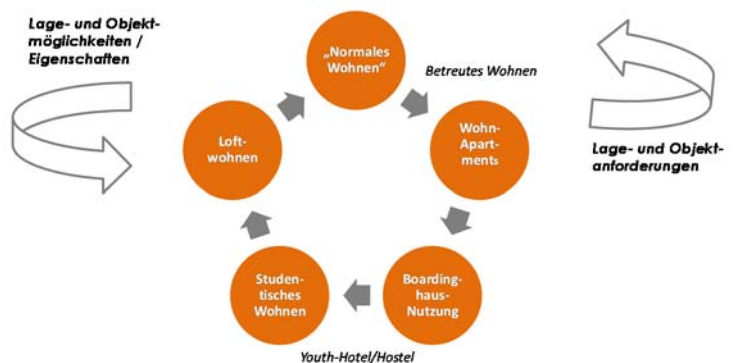
Flächen-Layout:

- Einzelbüro / Zellenbüro
- Mehrpersonenbüros
- Kombibüro
- Gruppenbüro
- Großraumbüro



Quelle: Georg Consulting

Abb. Mögliche Wohnformen der Umnutzung










Quelle: Georg Consulting

Unsere Referenzen Um- und Nachnutzungskonzepte (Auswahl):

- **Umnutzung von Büroimmobilien für Wohnzwecke im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Altona**
- **Umnutzungskonzepte (Varianten) für eine leerstehende Grund- und Hauptschule in Daun** (Handwerkerpark, Pflegehotel, Youthhotel, Ferienapartments, Kultureinrichtung, Präventionszentrum für berufliche Gesundheit, Bildungszentrum)
- **Repositionierung von drei Punkthochhäusern in Stuttgart-Esslingen** (Boardinghaus, Studentisches Wohnen)
- **Standort- und Marktanalyse Wohnen für die Alte Feuerwache in Hameln** (inkl. ergänzendem Neubau)
- **Verwertungskonzept für eine 4 ha große Industrieliegenschaft in Lübeck** (inkl. Wertermittlung)
- **Nachnutzungsvarianten für eine große Industrieliegenschaft in Bayern**
- **Optimierungskonzept für ein Hotel in Barth an der Boddenküste** (Alternative Umwandlung in Ferienapartments und Eigentumswohnungen)
- **Freizeitorientierte Nachnutzungskonzepte für eine Großraum-Diskotheek in Kaltenkirchen**
- **Portfolioanalyse zur Vermarktung von ca. 1.200 problematischen Gewerbeeinheiten in Berlin**
- **Nachnutzungskonzept für die ehemaligen Markthallen in Berlin-Marzahn** (Indoor-Spielanlage)

UNSERE PROJEKTSTANDORTE IM ÜBERBLICK

Unser Institut arbeitet bundesweit und hat in den letzten Jahren u. a. die in der Karte dargestellten Projekte und Themen bearbeitet:

-  Regionale/kommunale Entwicklungskonzepte (REK's) und Wirtschafts- und Standortprofile sowie Unterstützungsaufgaben des Regionalmanagements
-  Gewerbeflächenanalysen/-konzepte, Vermarktungskonzepte, Konversion
-  Analysen zum Hotel- und Boardinghausmarkt (Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen)
-  Freizeit und Tourismus (Machbarkeitsstudien, Entwicklungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen)
-  Einzelhandelskonzepte, Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalysen, Revitalisierungskonzepte
-  Wohnungsmarktanalysen
-  Büromarktanalysen

