

LennardtundBirner

November 2022

**LennardtundBirner-Studie 2022:
Gewerbe- und Industrieflächen
der Zukunft**

Im Jahr 2022 haben wir die Wirtschaftsförderungen zum wichtigen Thema Gewerbe- und Industrieflächen befragt.

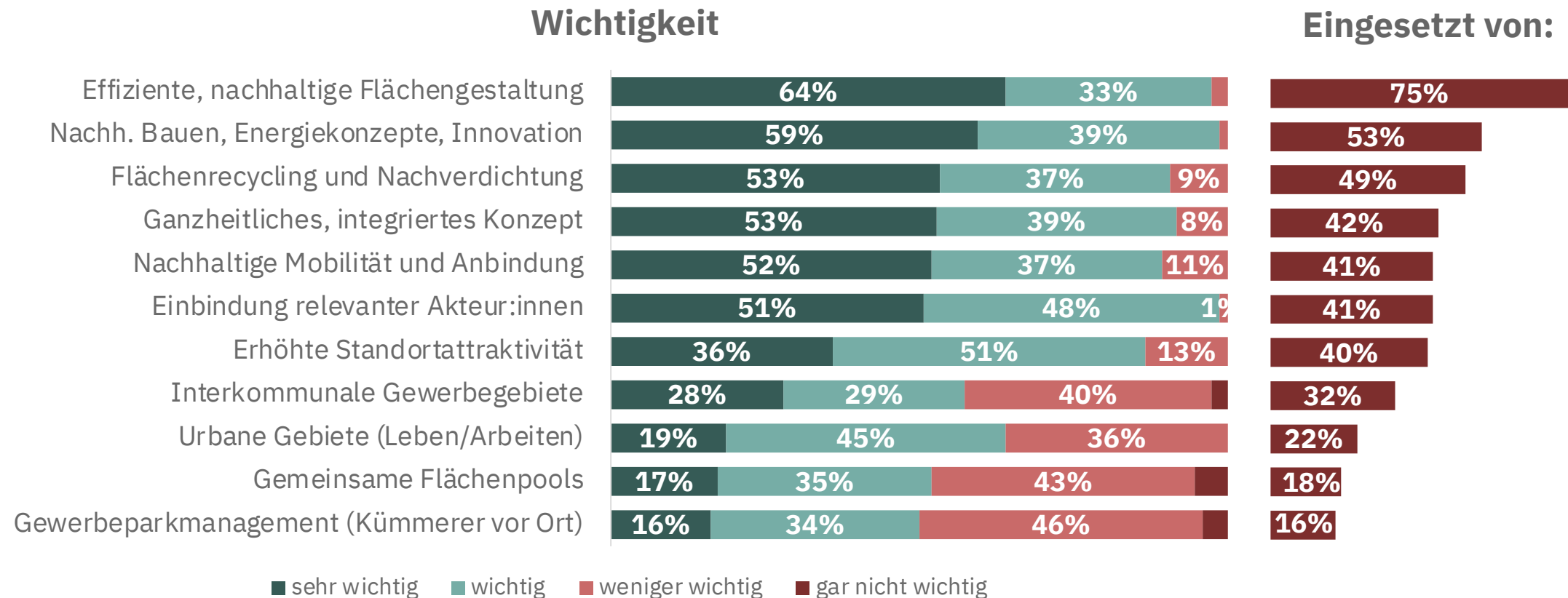
Die Entwicklung, Vergabe und Vermarktung meist knapper Gewerbe- und Industrieflächen ist im Kontext einer nachhaltigen wirtschaftlichen Standortentwicklung eine wichtige Komponente. Wie gehen die Akteur:innen an ihrem Standort vor?

Das Team von **LennardtundBirner** hat sich in vielen Projekten mit dieser Frage auseinandergesetzt und im Rahmen der diesjährigen LennardtundBirner-Studie ausgewählte Wirtschaftsförderungen dazu befragt.



Trends und Anforderungen an Gewerbe- und Industrieflächen der Zukunft

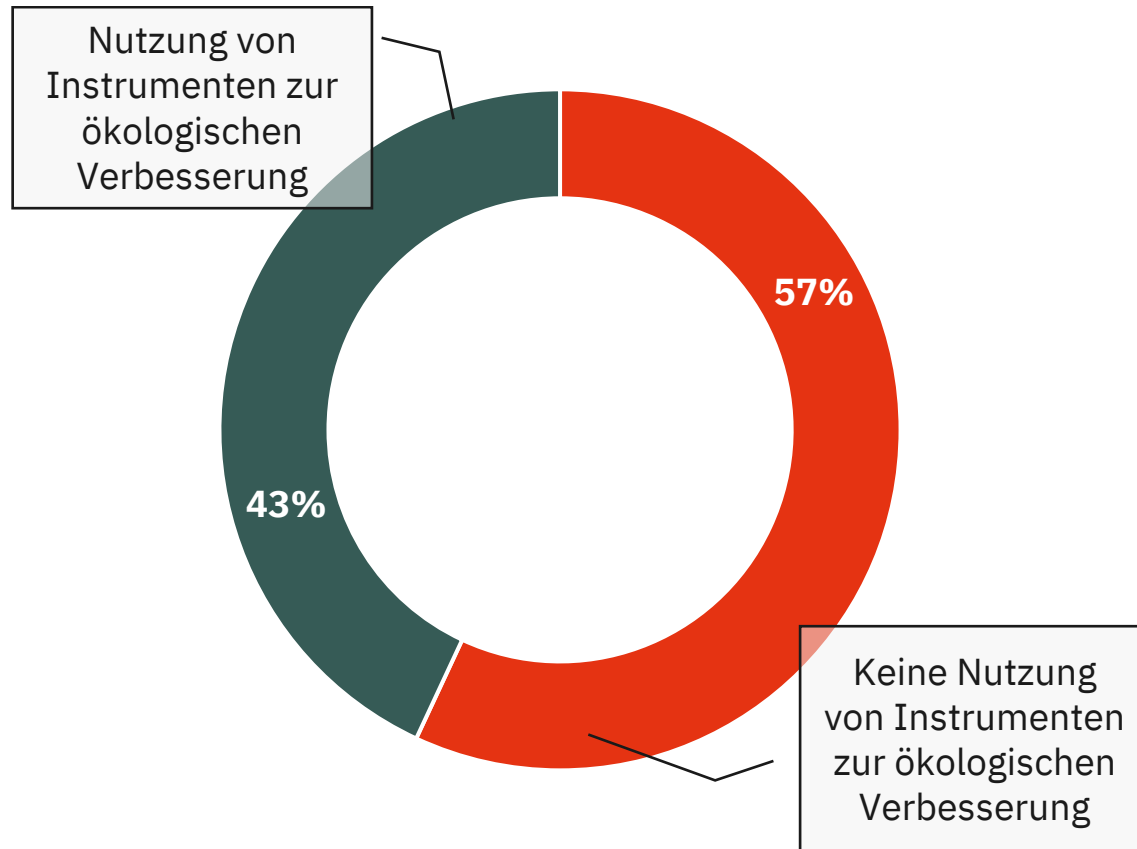
Effiziente, nachhaltige Flächengestaltung wird als wichtigste Maßnahme für nachhaltige Gewerbeflächenplanung genannt.



Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte für eine nachhaltige Gewerbeflächenplanung? N=75

Welche dieser Instrumente werden in Ihrer Kommune bei der Gewerbeflächenplanung eingesetzt? (Mehrfachnennung möglich) N=73

Weniger als die Hälfte nutzt Instrumente zur Verbesserung der ökologischen Faktoren bei der Planung von Flächen.



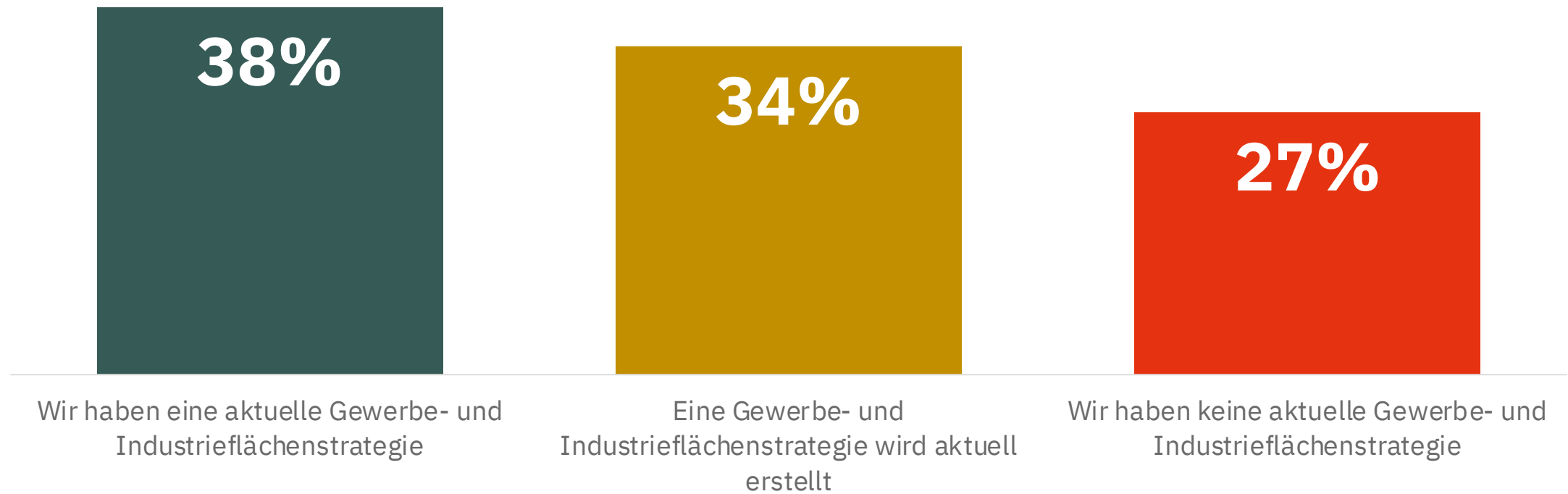
Diese Instrumente werden genutzt*

- Regenwassermanagement /Wasserwirtschaftliche Konzept
- Dachbegrünung/Vertikalbegrünung
- Biotopflächenfaktoren/Vernetzung
- Energiemanagement/Erneuerbare Energien/PV-Anlagen
- Klimaschutzkriterien/Vergabekriterien
- DGNB-Zertifizierung
- GRZ 0,6

* sortiert nach Häufigkeit der Nennungen

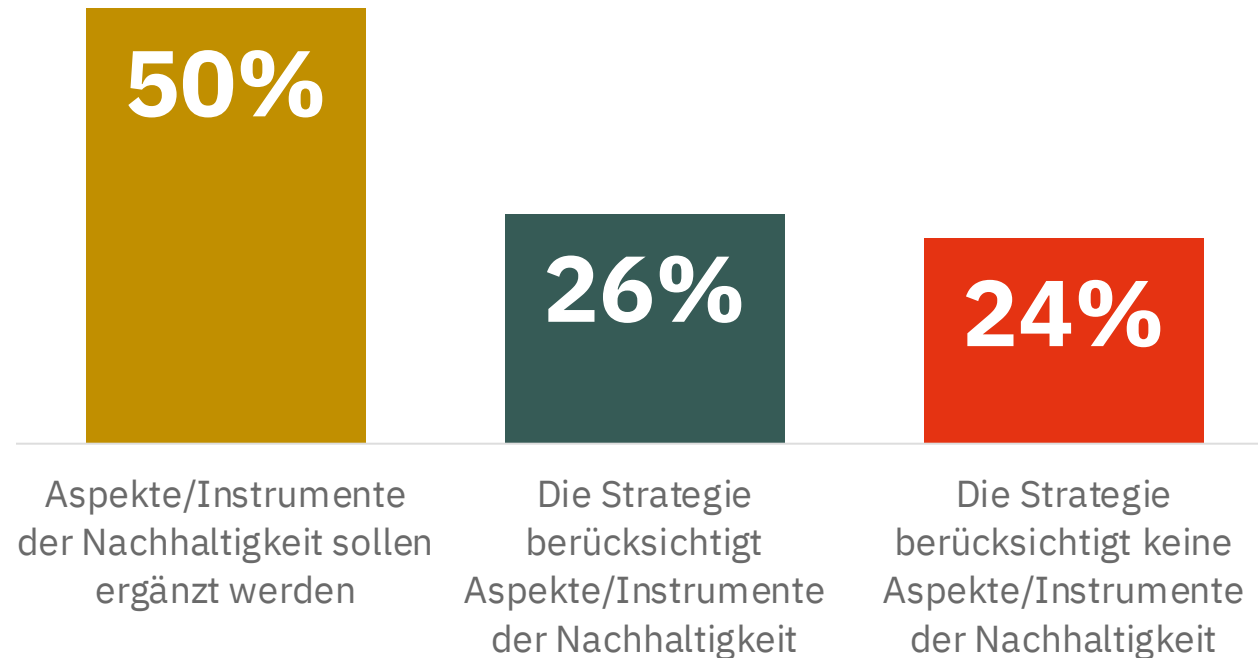
Werden bei der Planung Ihrer neuen Gewerbe- und Industrieflächen Instrumente genutzt, die zu einer Verbesserung von ökologischen Faktoren führen (Biotopflächenfaktoren, Wasserhaushalt etc.)? N=72

Nur 38 Prozent haben eine aktuelle Gewerbe- und Industrieflächenstrategie.



Gibt es für Ihren Wirtschaftsstandort eine aktuelle Gewerbe- und Industrieflächenstrategie? N=73

Nur 26 Prozent der Strategien berücksichtigen Instrumente der Nachhaltigkeit. Die Hälfte will diese ergänzen.



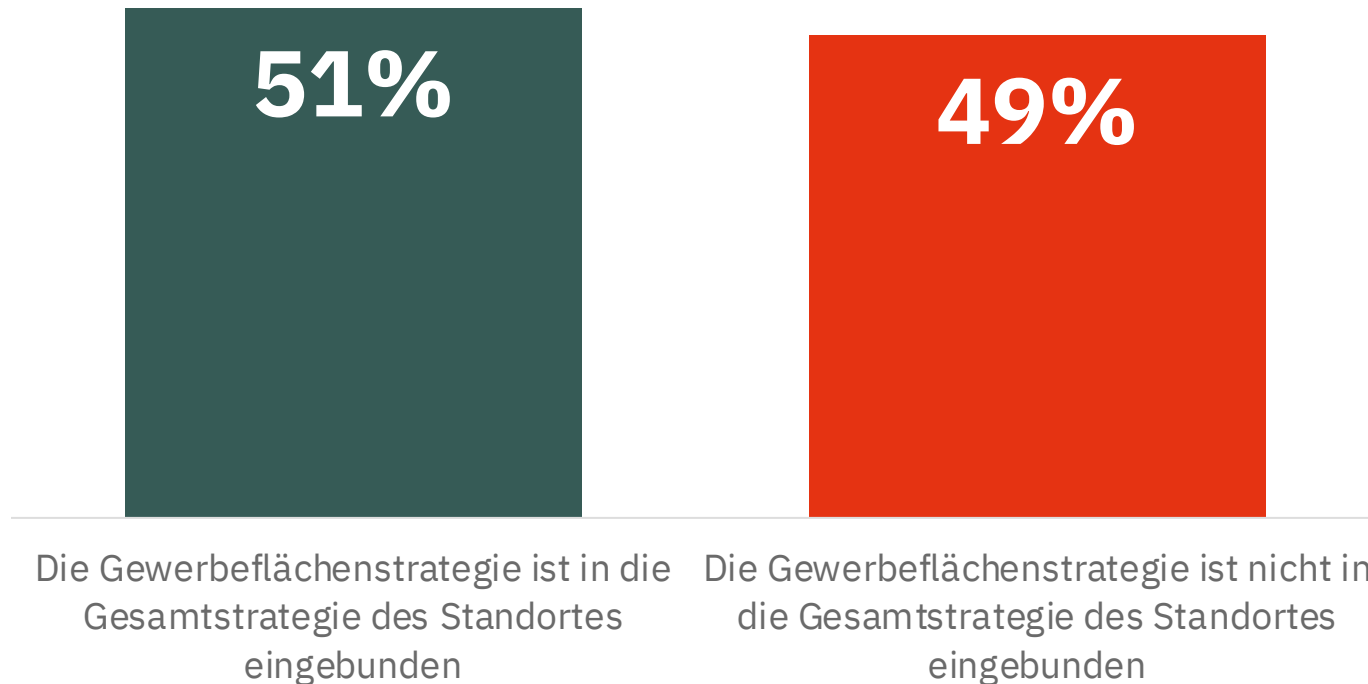
Die Aspekte sind in den Strategien enthalten*:

- Flächenschonung
- Ausweitung der Photovoltaik-Nutzung
- Gemeinsame Energiekonzepte
- Dachbegrünung
- Regenwassermanagement
- Gemeinsames Abfallmanagement/Recycling

* sortiert nach Häufigkeit der Nennungen

Berücksichtigt die Gewerbeflächenstrategie Ihres Wirtschaftsstandortes Aspekte/Instrumente der Nachhaltigkeit? N=72

Knapp die Hälfte der Gewerbeflächenstrategien ist nicht in die Gesamtstrategie des Standorts eingebunden.

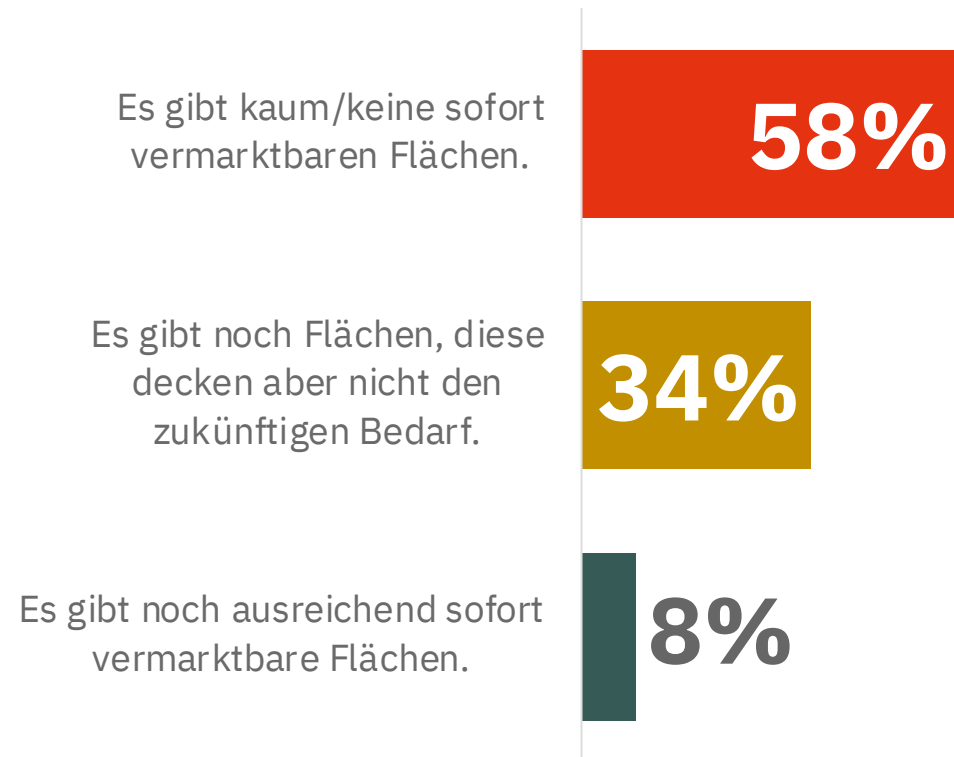


Warum nicht?

1. Keine Gesamtstrategie des Standortes vorhanden
2. Integration der Gewerbeflächenstrategie ist in Planung
3. Die Gesamtstrategie wurde bei den Gewerbeflächen ignoriert

Momentanes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen

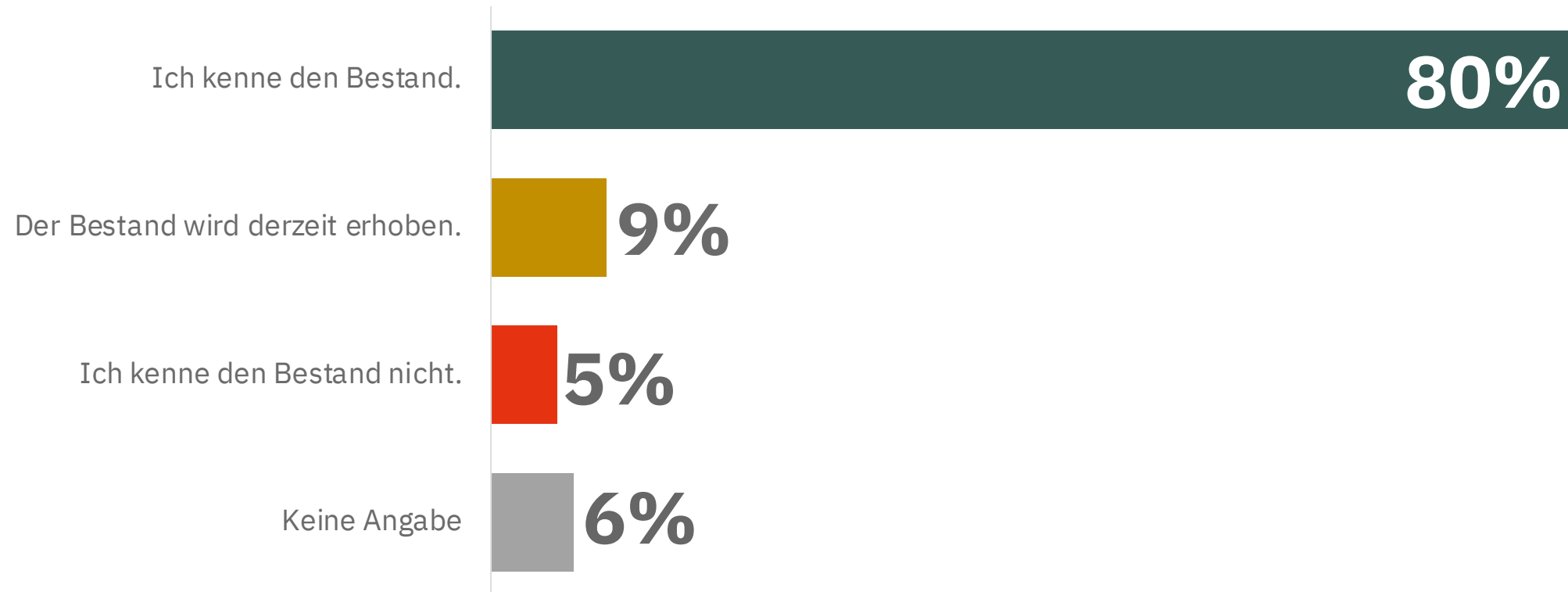
Mehr als die Hälfte hat kaum bis keine vermarktbaren Flächen am Standort. Ein Drittel hat keine ausreichenden Flächen.



Anmerkungen:

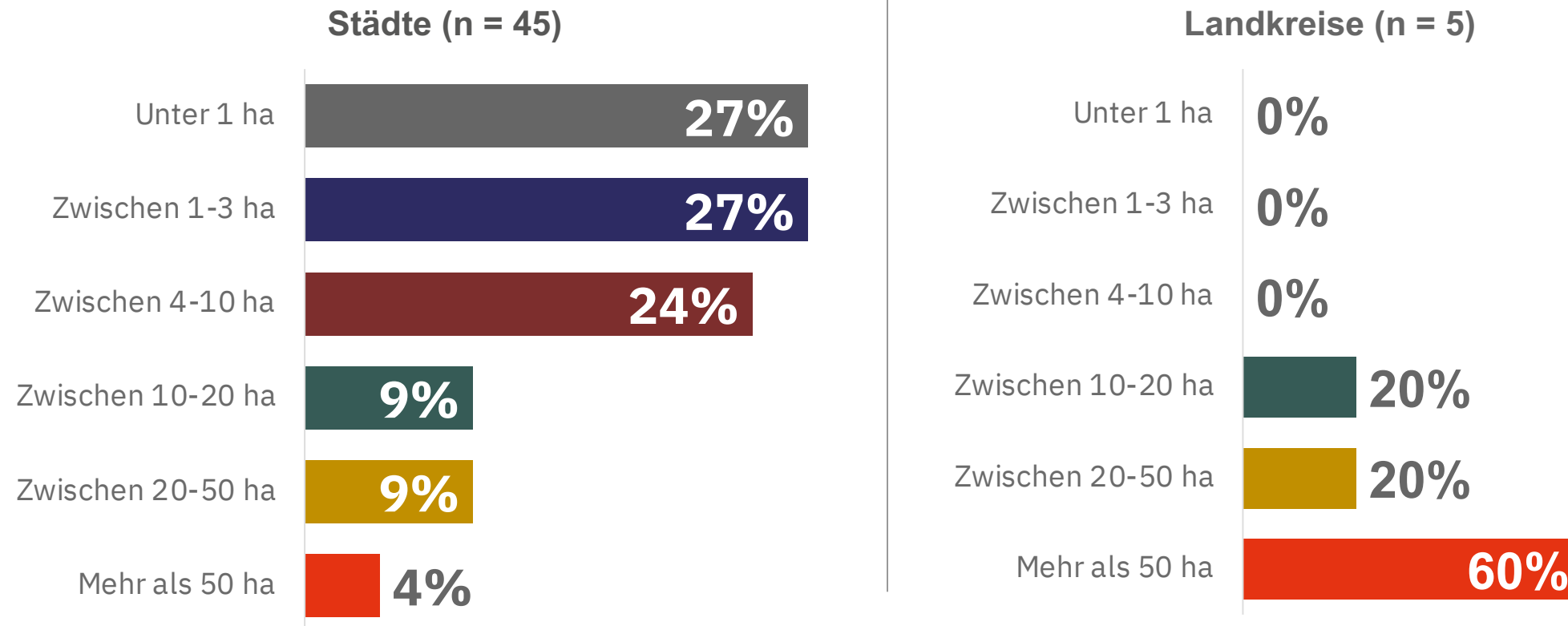
- „Nachfragesituation übersteigt seit Jahrzehnten das Angebot.“
- „Die Verfahren sind zu langwierig, bedingt durch die vorgegebene Beteiligung zu vieler Akteure und Behörden.“
- „Fristen müssten gestrafft werden.“
- „Die Topografie mancher Standorte erschwert die Entwicklung neuer Gewerbeflächen unter Berücksichtigung von geforderten Kriterien.“

Die meisten Wirtschaftsförderungen kennen den Bestand an veräußerbaren Flächen oder erheben diesen momentan.



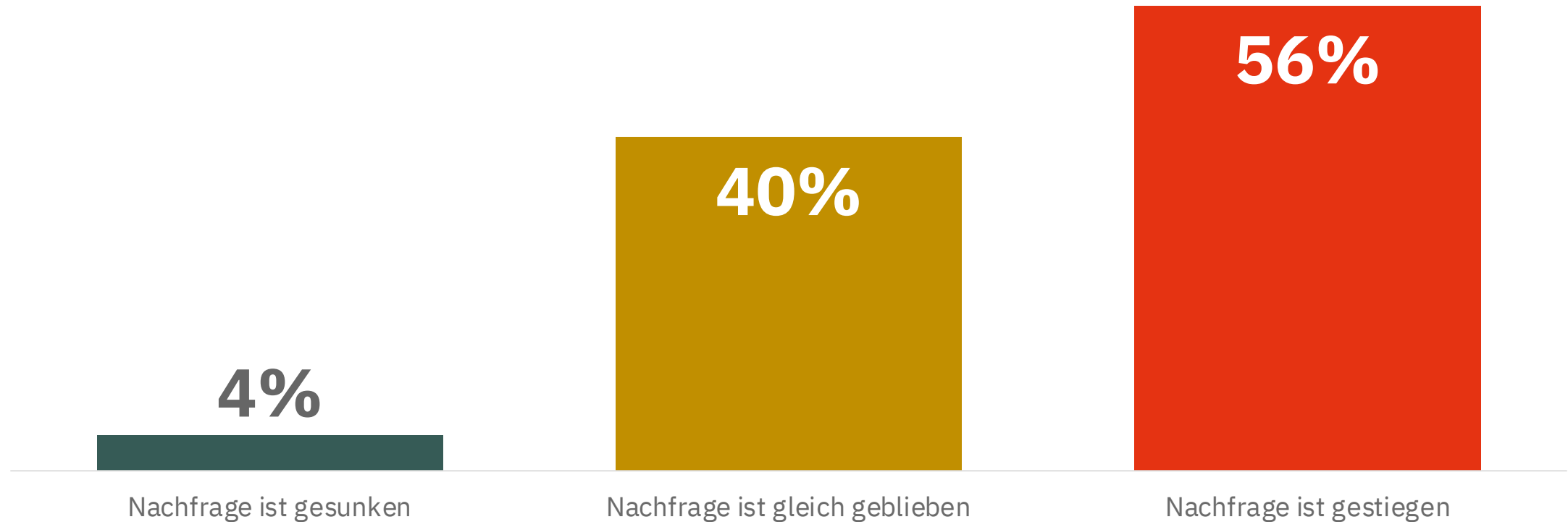
Kennen Sie Ihren genauen Bestand an veräußerbaren Gewerbe- und Industrieflächen? N=82

Mehr als die Hälfte der Städte hat nur noch veräußerbare Flächen zwischen 0-3 Hektar.



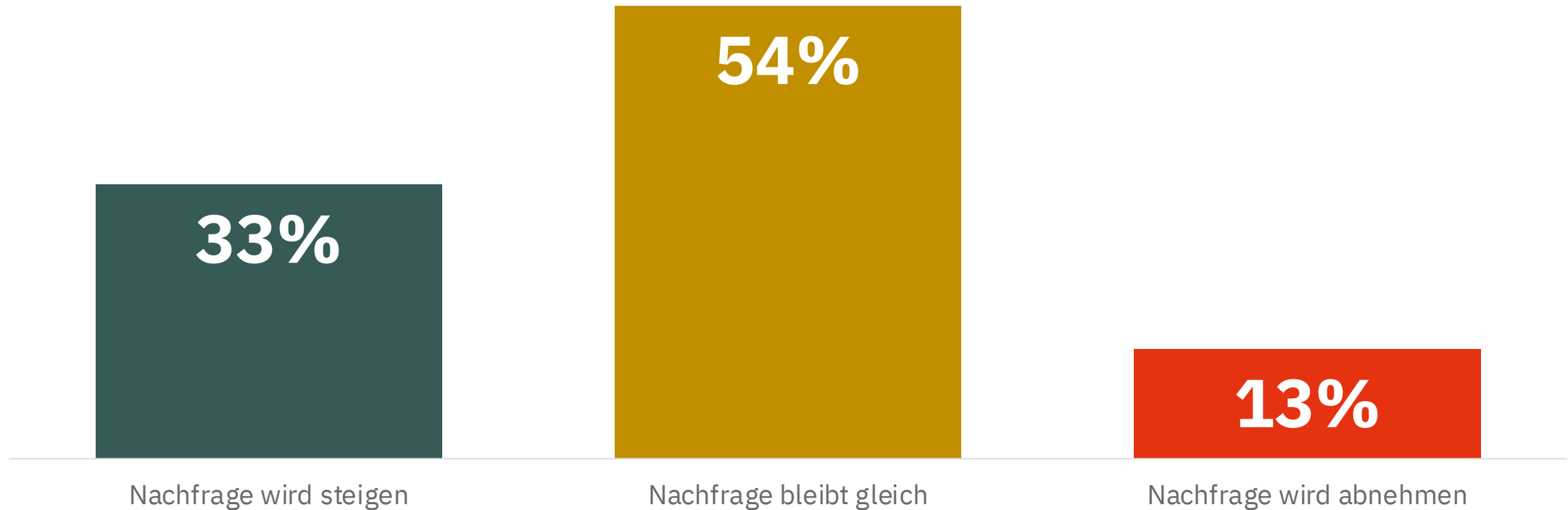
Wie viel Hektar veräußerbare Gewerbe- und Industrieflächen gibt es an Ihrem Standort aktuell?

Im vergangenen Jahr war die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen hoch oder stieg.



Wie hat sich aus Ihrer Sicht die Gewerbe- und Industrieflächennachfrage an Ihrem Wirtschaftsstandort im vergangenen Jahr entwickelt? N=70

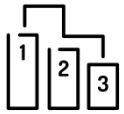
Die meisten Wirtschaftsförderungen gehen davon aus, dass die Nachfrage nächstes Jahr gleich bleibt oder steigt.



Wie wird sich die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen Ihrer Einschätzung nach im nächsten Jahr entwickeln? N=61

Verkäufe von Gewerbe- und Industrieflächen

Am meisten angefragt wird von Lager, Logistik und Großhandel, am meisten verkauft an emissionsarmes Gewerbe.



Anfragen:

1. Lager, Logistik, Großhandel
2. Emissionsarme Produktion oder Gewerbe/Handwerk
3. Emissionsintensive Produktion oder Gewerbe/Handwerk
4. Sonstige Dienstleister
5. Wissensintensive Dienstleister
6. Freiflächen-Photovoltaikanlagen
7. Rechenzentren



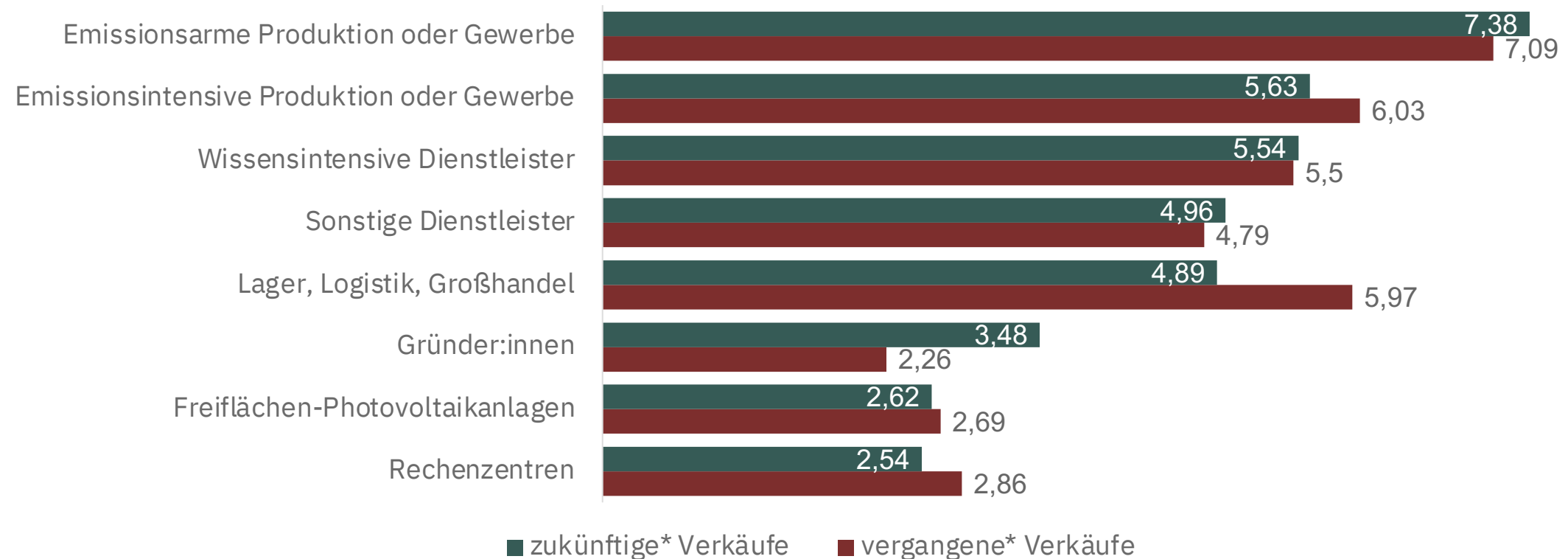
Verkäufe:

1. Emissionsarme Produktion oder Gewerbe/Handwerk
2. Emissionsintensive Produktion oder Gewerbe/Handwerk
3. Lager, Logistik, Großhandel
4. Sonstige Dienstleister
5. Wissensintensive Dienstleister
6. Rechenzentren
7. Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Von welcher Nutzergruppe erhalten Sie momentan die meisten Flächenanfragen? Bitte ordnen Sie die Nutzergruppen von den meisten bis zu den wenigsten Flächenanfragen. N=71

An welche Nutzergruppen hat Ihre Kommune in den vergangenen fünf Jahren die meisten Flächen verkauft oder verpachtet? N=39

Nach wie vor werden die meisten Flächen an Gewerbe und Produktionsbetriebe verkauft bzw. verpachtet.



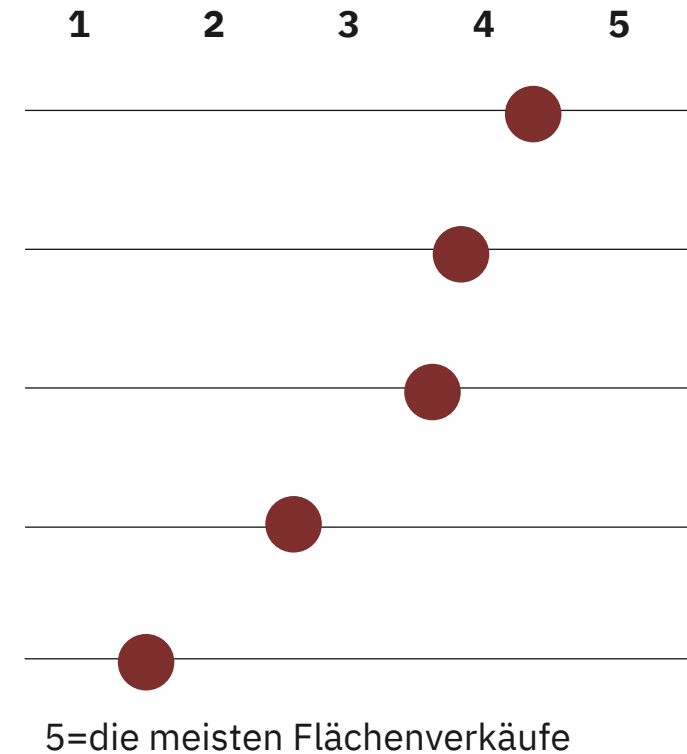
An welche Nutzergruppen hat Ihre Kommune in den vergangenen fünf Jahren die meisten Flächen verkauft oder verpachtet? N=39
An welche Nutzergruppen wird Ihre Kommune Ihrer Einschätzung nach zukünftig die meisten Flächen verkaufen oder verpachten? N=61

* Ermittlung mittels gewichtetem Durchschnitt, wobei 8=höchster Wert und 1=niedrigster Wert

Die meisten Flächen werden an Bestandsunternehmen innerhalb der Kommune bzw. Region verkauft.

Flächenverkäufe nach Unternehmensgruppe*

1. Bestandsunternehmen, die erweitern wollen
2. Bestandsunternehmen, die innerhalb der Kommune umsiedeln
3. Unternehmen aus der eigenen Region
4. Unternehmen außerhalb der eigenen Region (innerhalb Deutschlands)
5. Unternehmen aus dem Ausland



Welche Unternehmensgruppe hat den größten Anteil an der Anzahl der Flächenverkäufe? (5=die meisten; Sie können die Punkte auch verschieben und ordnen) N=66

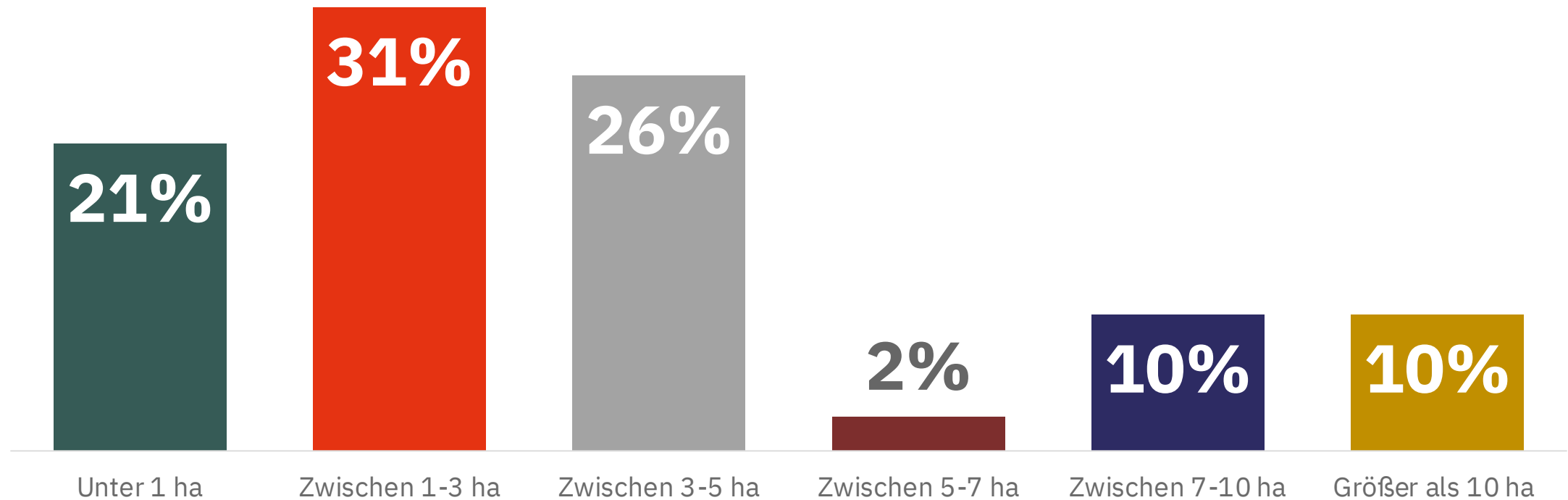
* Ermittlung mittels gewichtetem Durchschnitt, wobei 5=höchster Wert und 1=niedrigster Wert

Knapp zwei Drittel kennen den Umfang der Flächenverkäufe an ihrem Standort.



Können Sie einschätzen, wie viel Hektar Gewerbe- und Industriefläche in den vergangenen fünf Jahren an Ihrem Standort verkauft wurden? N=76

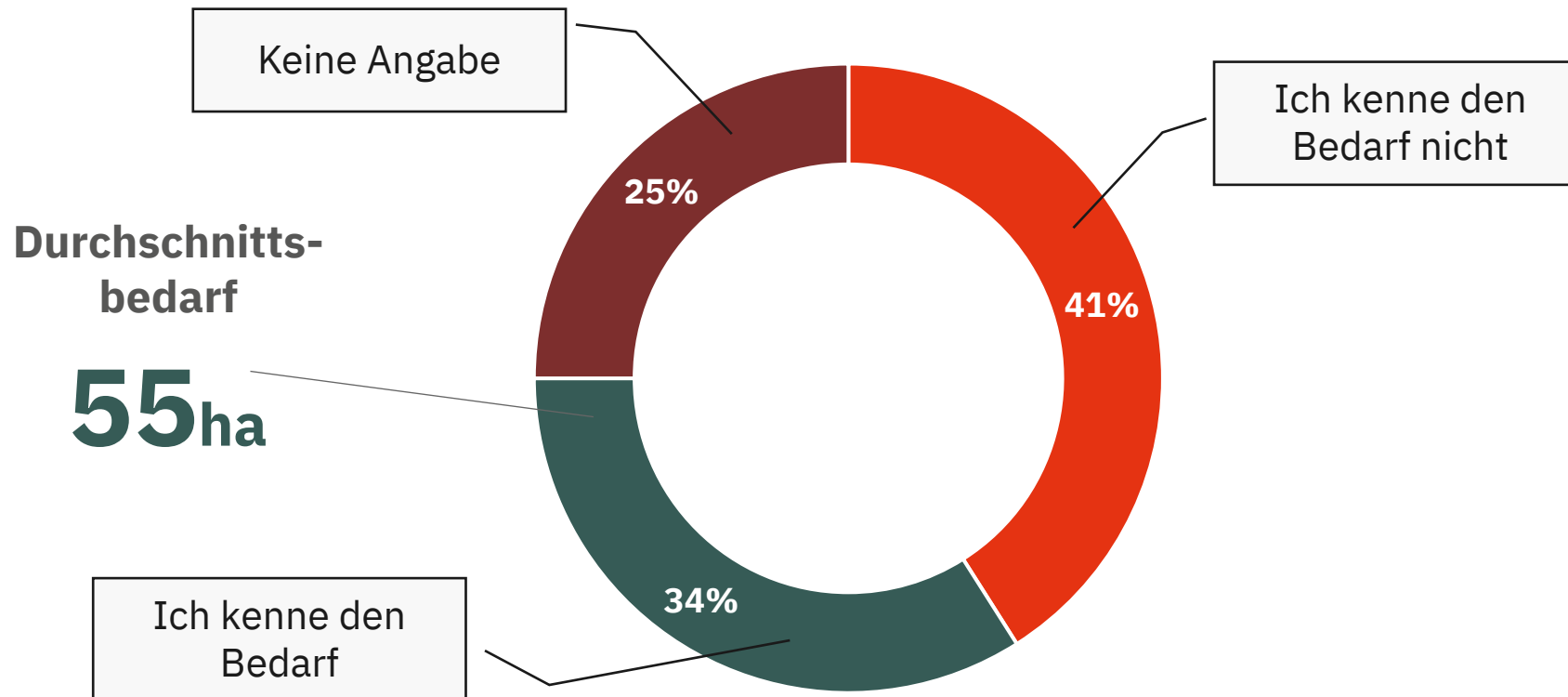
Die Summe der im vergangenen Jahr verkauften Flächen aus städtischem Eigentum lag zu 78 Prozent unter 5 Hektar.



Wie groß ist die Summe der im vergangenen Jahr verkauften Gewerbe- und Industrieflächen aus städtischem Eigentum an Ihrem Wirtschaftsstandort?
N=42

Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen

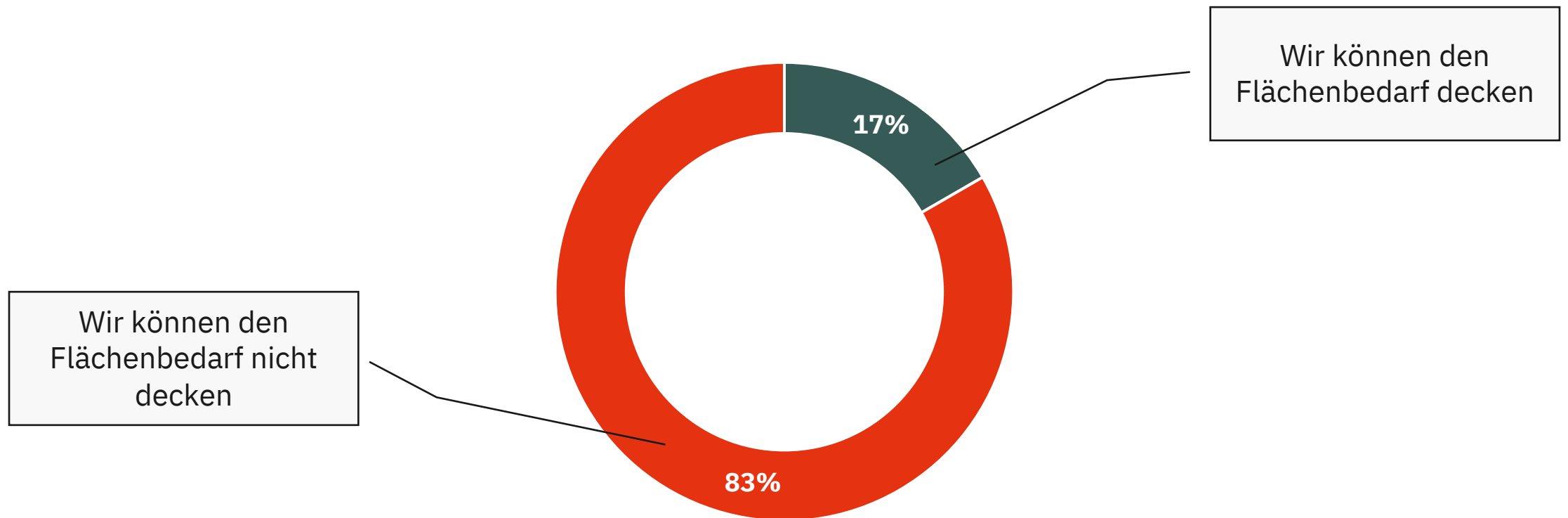
Nahezu die Hälfte kennt den zukünftigen Bedarf an Wirtschaftsflächen am Standort nicht.



Kennen Sie den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in den nächsten fünf Jahren in Hektar? N=68

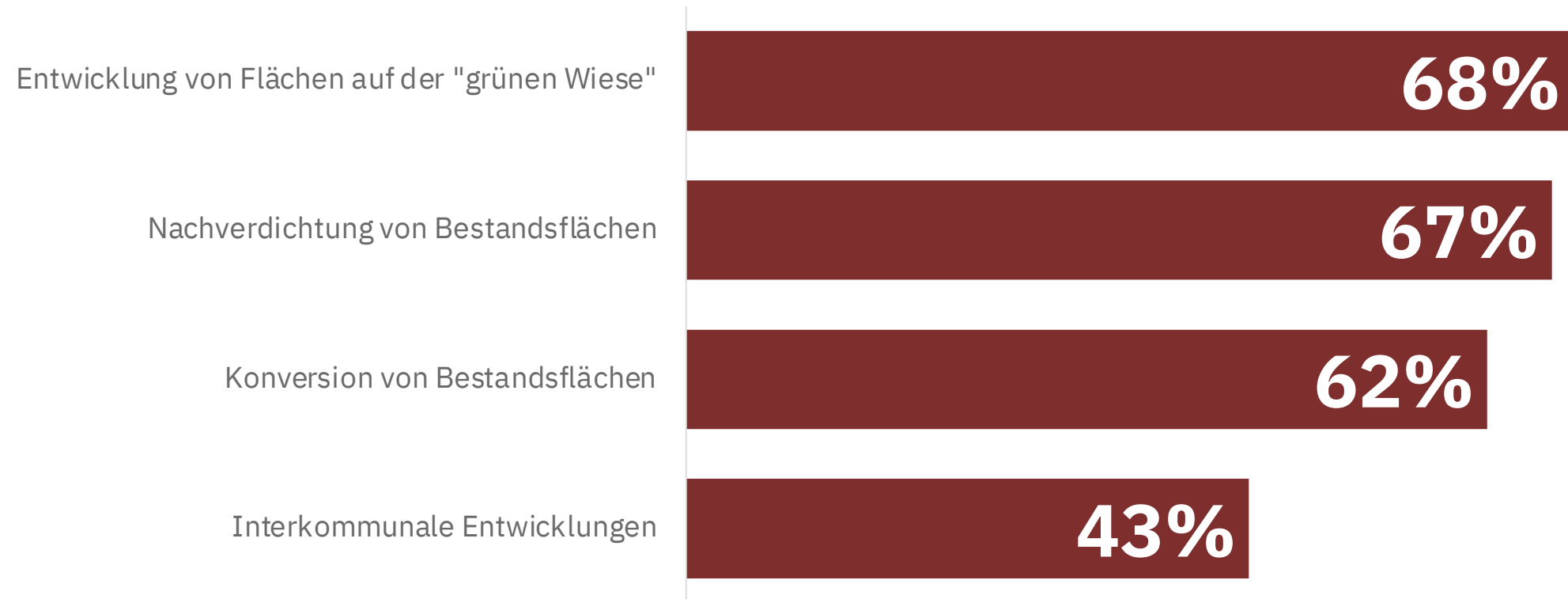
Zukünftiges Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen

Mehr als 80 Prozent der Standorte können den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der nächsten 5 Jahre nicht decken.



Können Sie den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in den nächsten fünf Jahren decken? N=60

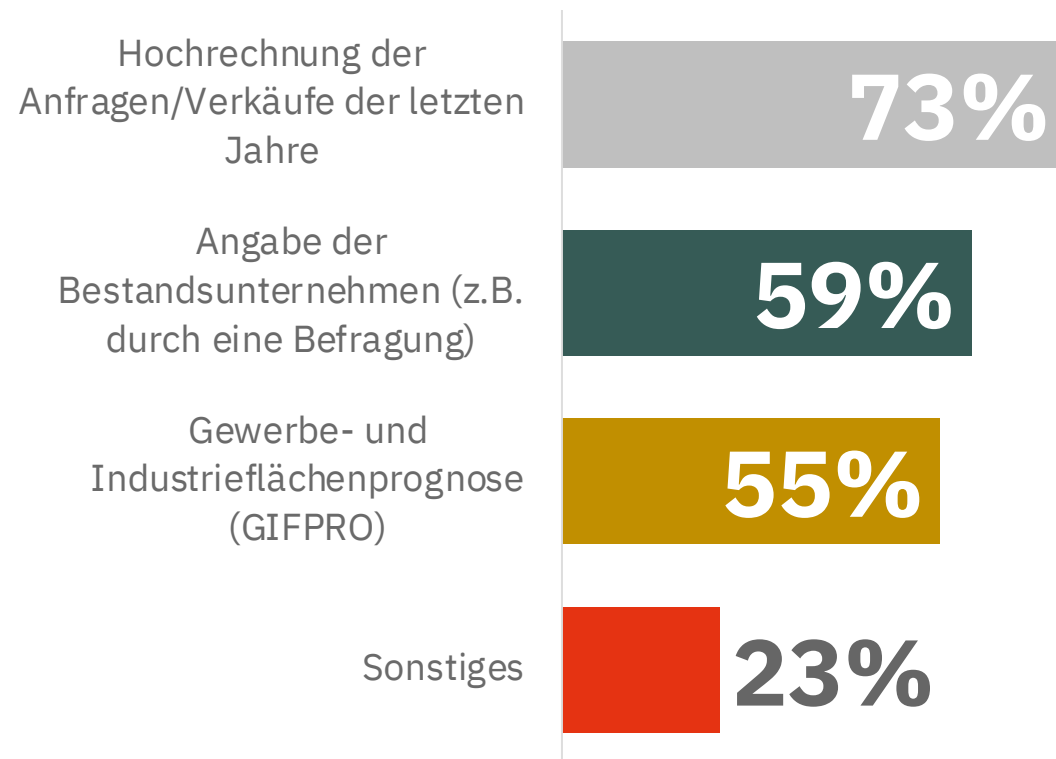
Nachverdichtung und Konversion von Bestandsflächen sind gleichauf mit der Entwicklung auf der grünen Wiese.



Wie stellen Sie in Zukunft Gewerbe- und Industrieflächen in Ihrer Kommune zur Verfügung? (Mehrfachnennung möglich) N=60

Zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen

Nur wenige ermitteln ihren zukünftigen Flächenbedarf. Die Hochrechnung ist das meist genutzte Instrument.

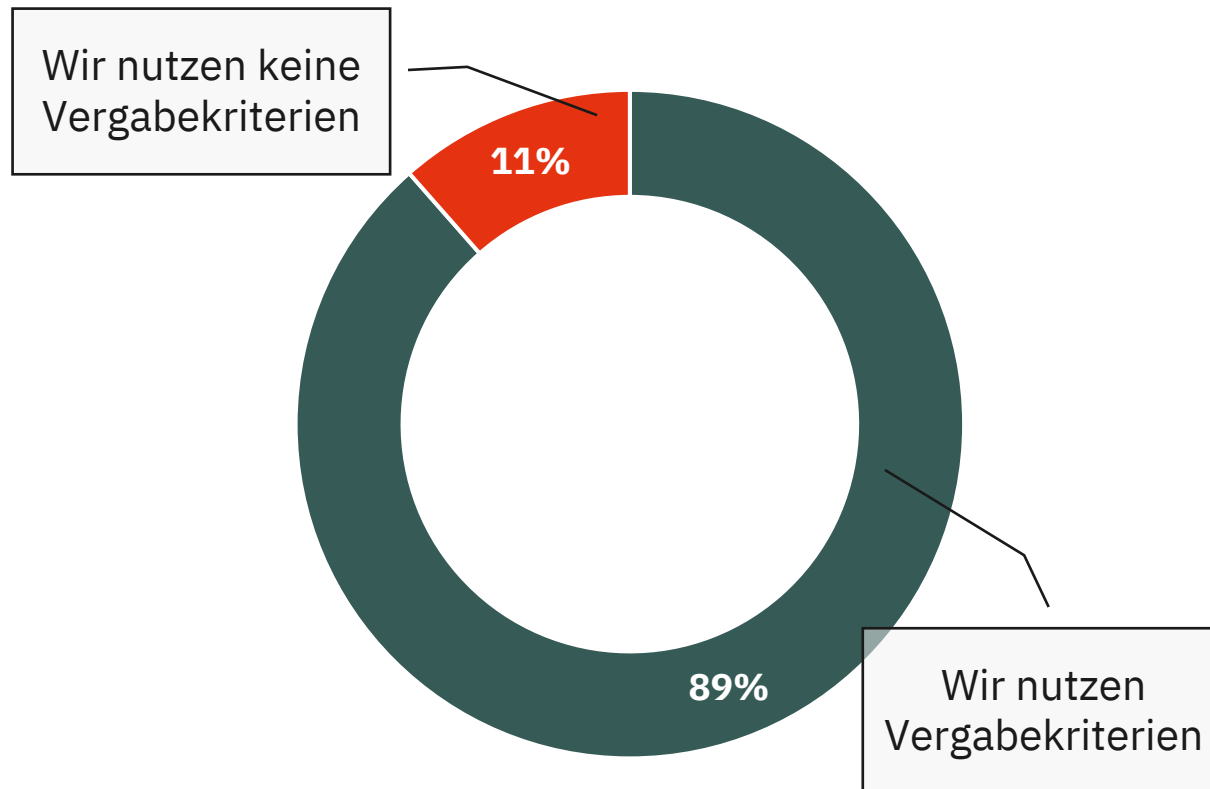


Sonstiges:

- Flächenanalysen übergeordneter Instanzen (Land, Landkreis, regionale Wirtschaftsförderung)
- Angaben der Gutachterausschüsse
- Eigene Analysen

Vergabekriterien

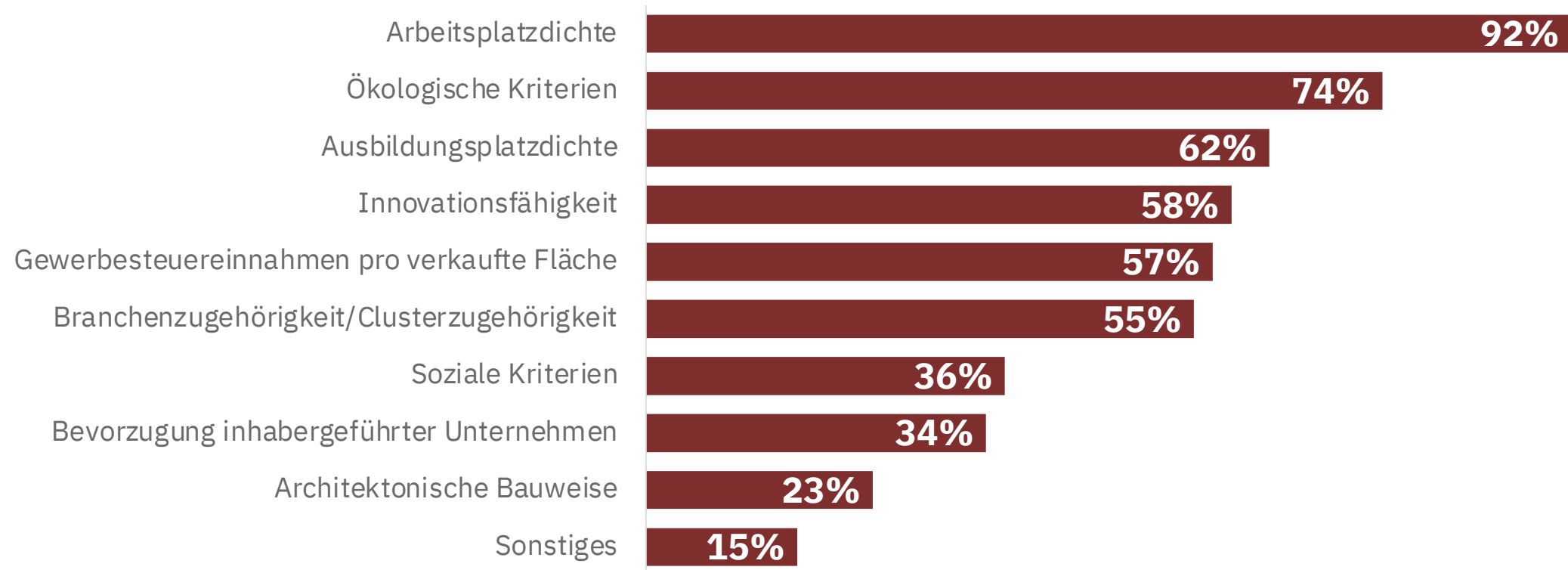
Fast alle Standorte nutzen Vergabekriterien bei der Auswahl von Unternehmen für ihre Wirtschaftsflächen.



Warum nicht?

- Ist in Planung, wird im Konzept erarbeitet
- Flächen befinden sich im privaten Eigentum
- Es sind noch viele Flächen verfügbar

Fast alle nutzen die Arbeitsplatzdichte als Vergabekriterium. Ökologische Kriterien sind am zweithäufigsten.



Welche Vergabekriterien nutzen Sie? (Mehrfachnennung möglich) N=53

Wirtschaftliche Kompetenzfelder

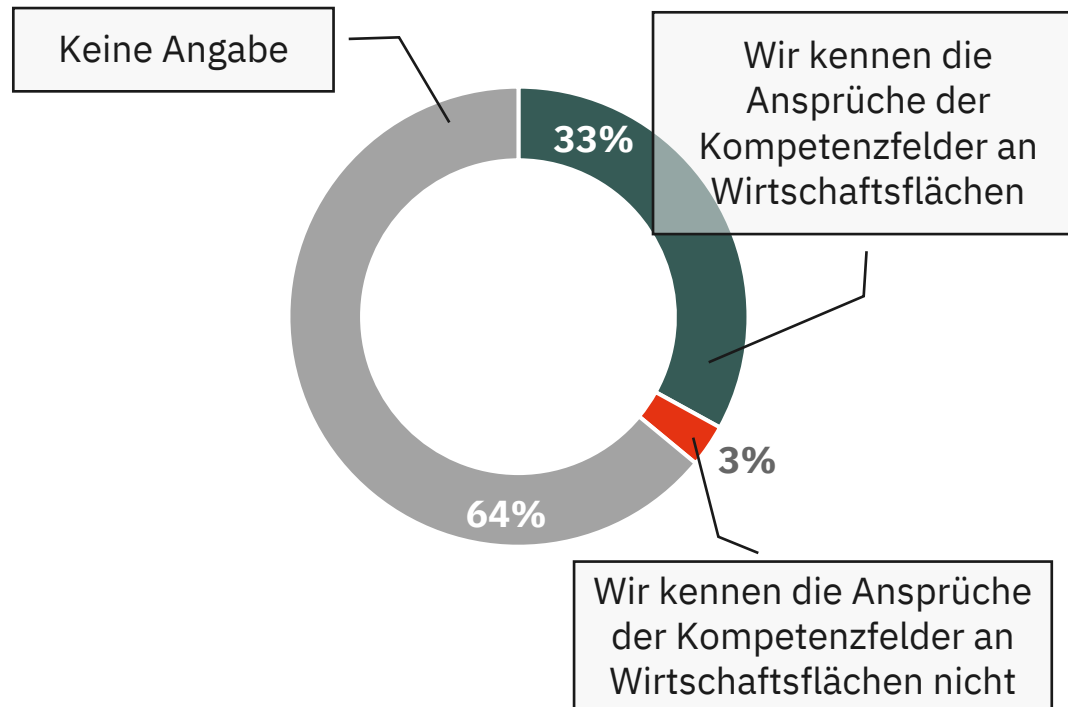
Fast die Hälfte hat festgelegte wirtschaftliche Kompetenzfelder für den Wirtschaftsstandort.



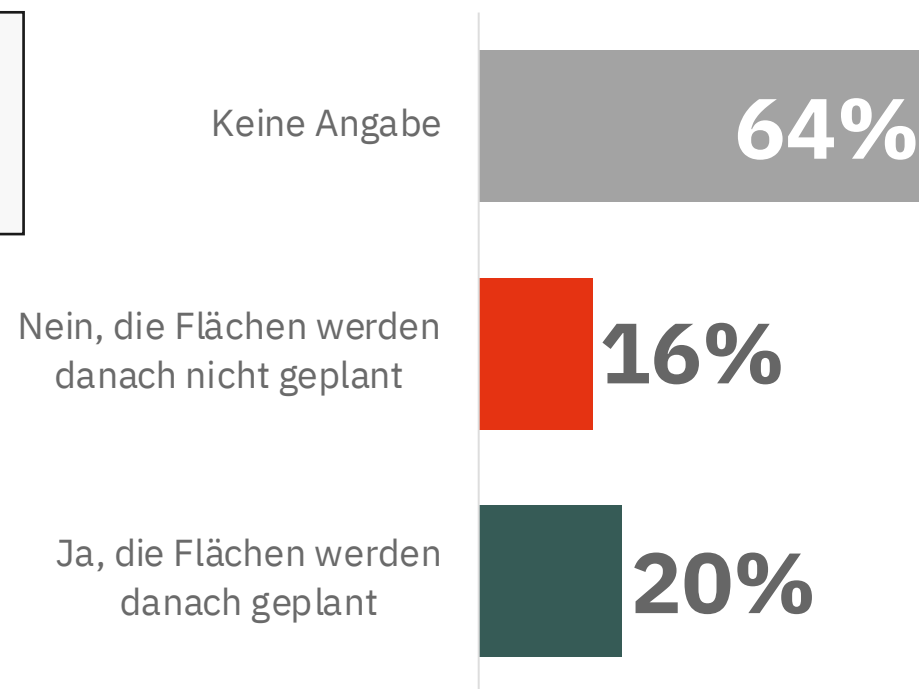
Haben Sie wirtschaftliche Kompetenzfelder (Branchenschwerpunkte) für Ihren Wirtschaftsstandort festgelegt? N=68

Ein Drittel kennt die Ansprüche seiner wirtschaftlichen Kompetenzfelder an Flächen. Nur 20 Prozent planen danach.

Kenntnis verschiedener Ansprüche an die Fläche



Planung nach den Kompetenzfeldern

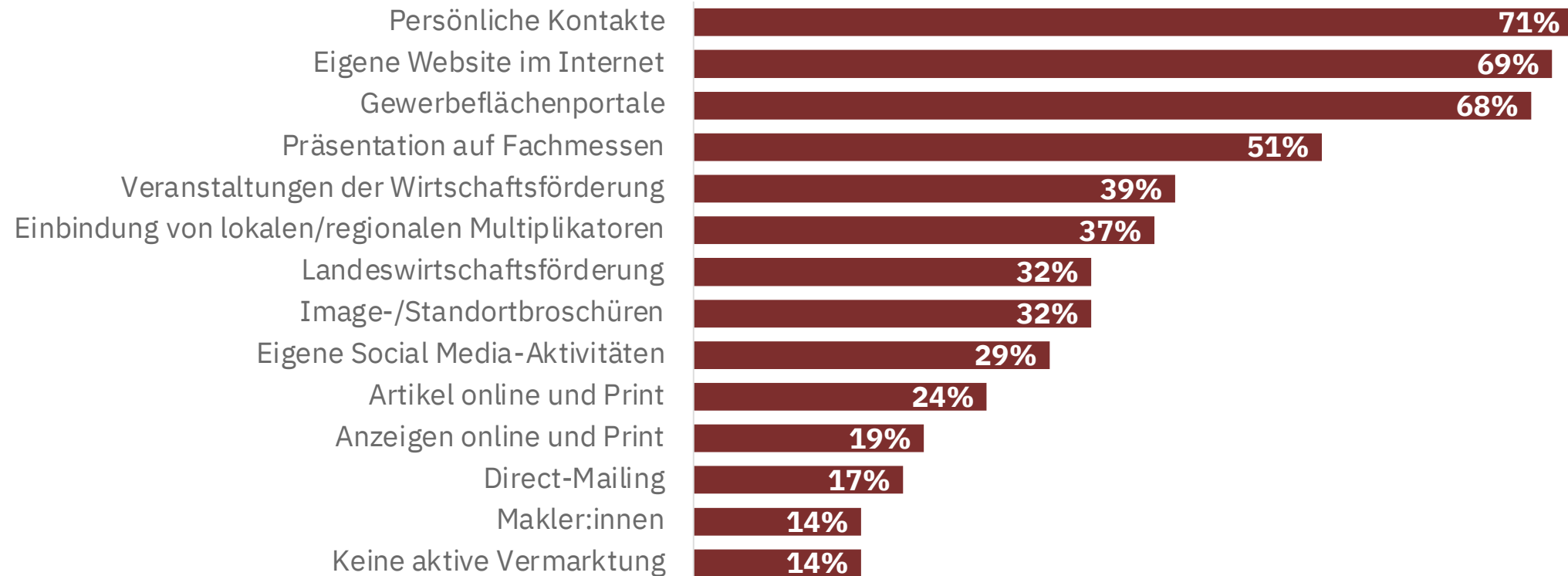


Kennen Sie die Ansprüche dieser wirtschaftlichen Kompetenzfelder (Branchen) an Gewerbe- und Industrieflächen? N=83

Plant das zuständige Fachamt Ihre Gewerbe- und Industrieflächen auf Basis der Ansprüche der wirtschaftlichen Kompetenzfelder (Branchen)? N=83

Vermarktung

Die meisten vermarkten ihre Flächen über persönliche Kontakte, auf der Website oder auf Gewerbeflächenportalen.

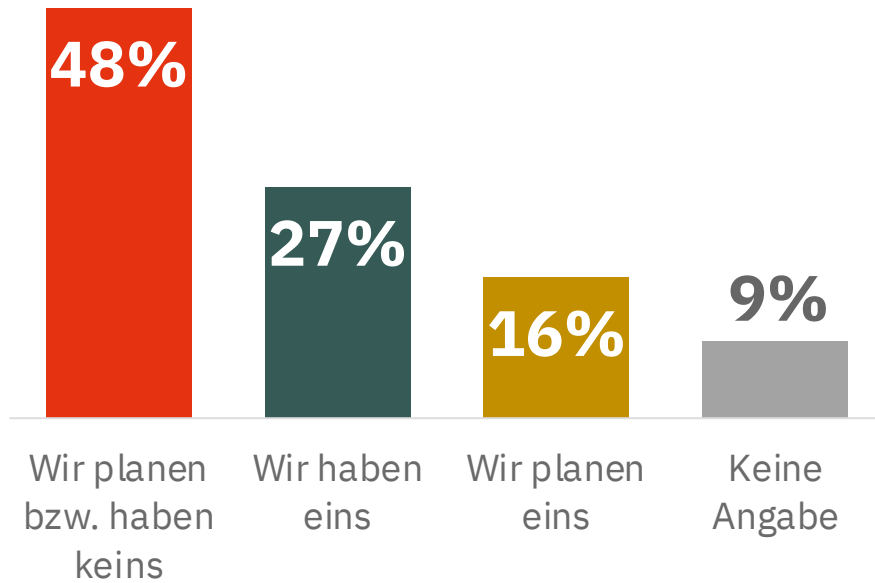


Wie vermarkten Sie die Gewerbe- und Industrieflächen/Immobilienstandorte Ihres Wirtschaftsstandorts? (Mehrfachnennung möglich) N=59

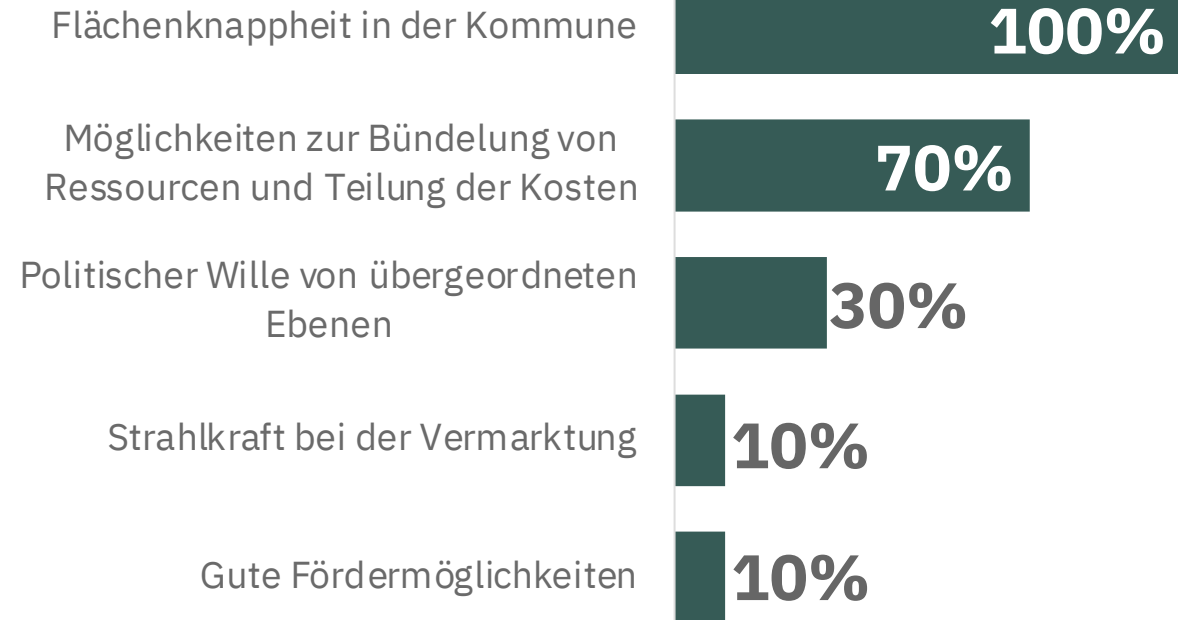
Interkommunale Gewerbegebiete

Weniger als die Hälfte hat oder plant ein interkommunales Gewerbegebiet. Alle aufgrund von Flächenknappheit.

Vorhandensein eines IKG



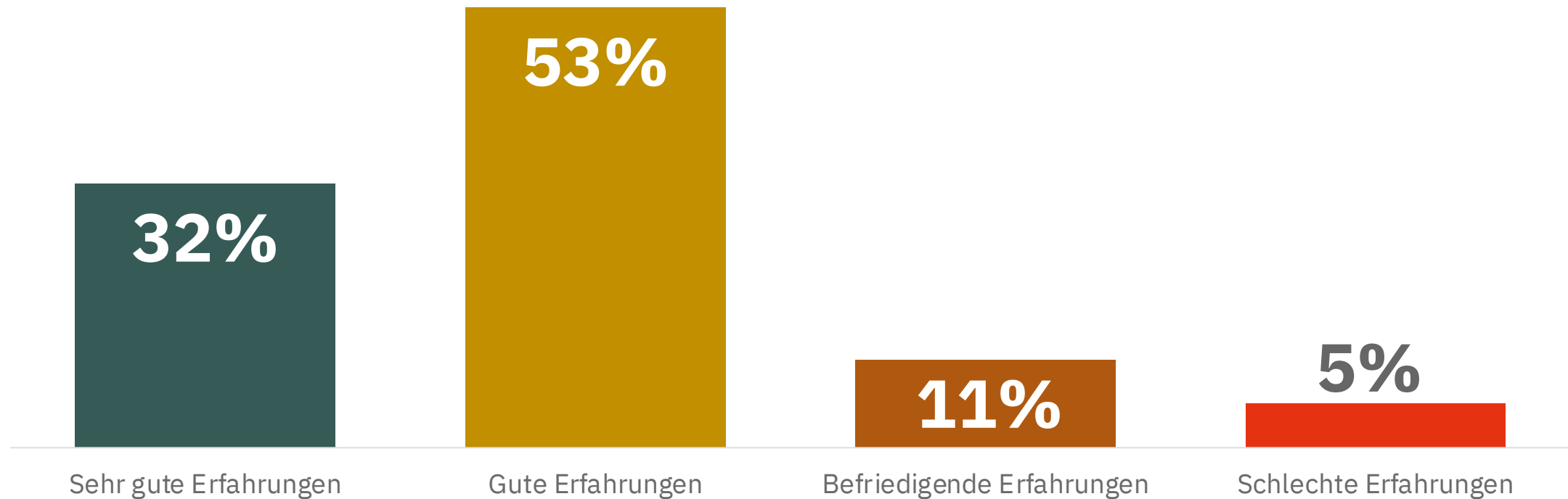
Gründe für eine interkommunale Zusammenarbeit



Haben bzw. planen Sie an Ihrem Wirtschaftsstandort ein interkommunales Gewerbegebiet (IKG)? N=67

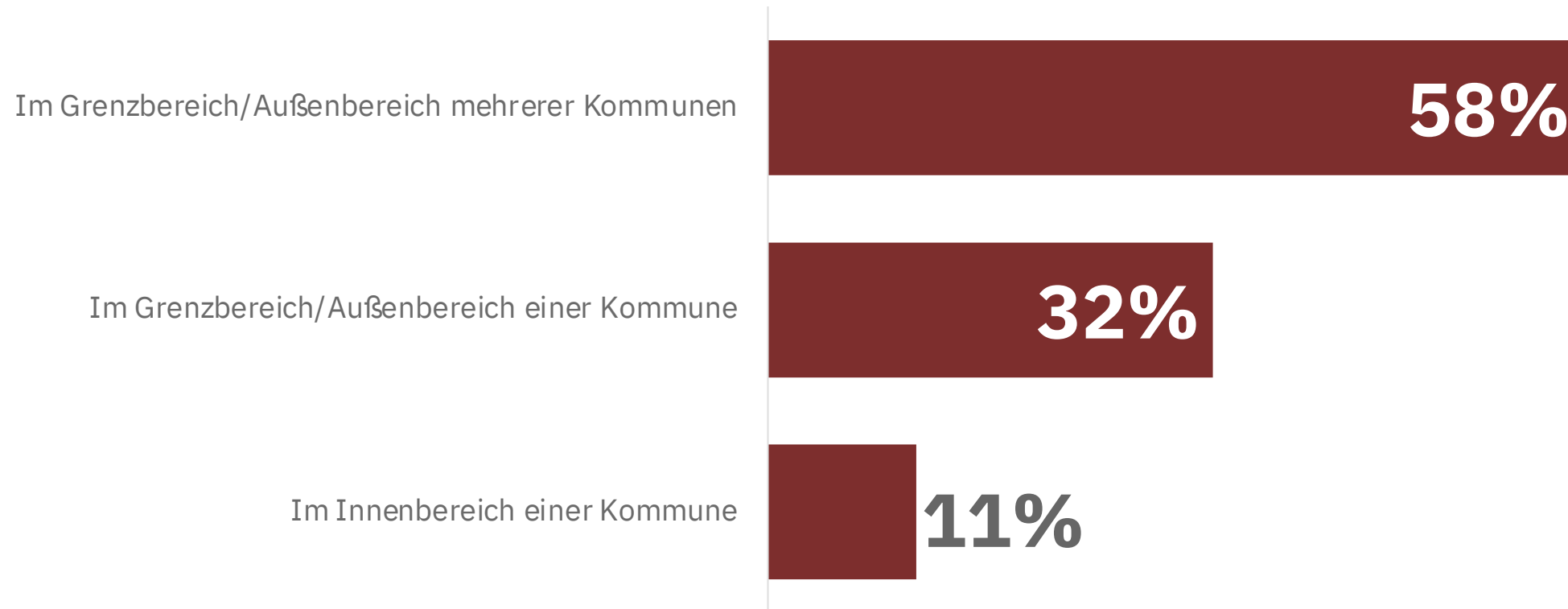
Aus welchem Grund plant Ihr Wirtschaftsstandort eine interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbe- und Industrieflächen? (Mehrfachnennung möglich) N=10

Die Erfahrungen mit einem interkommunalen Gewerbegebiet sind überwiegend positiv.



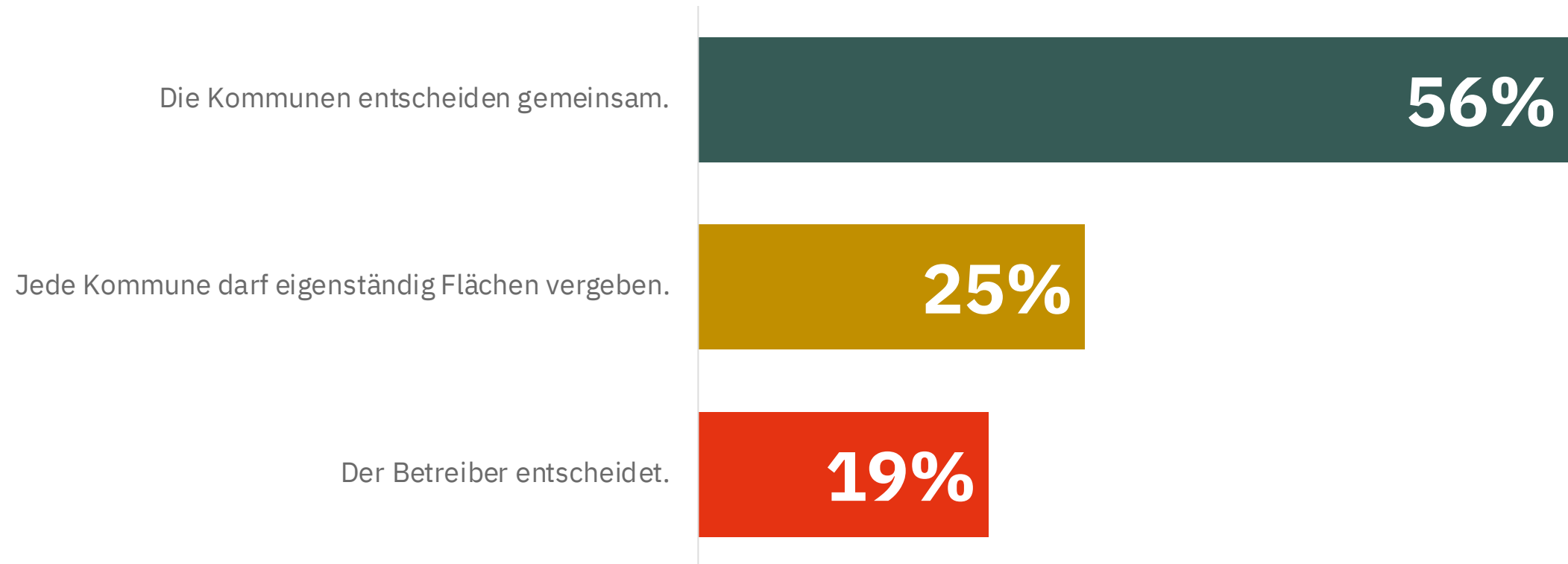
Wie sind Ihre Erfahrungen mit dem interkommunalen Gewerbegebiet? N=19

Die meisten interkommunalen Gewerbegebiete erstrecken sich über mehrere Kommunen.



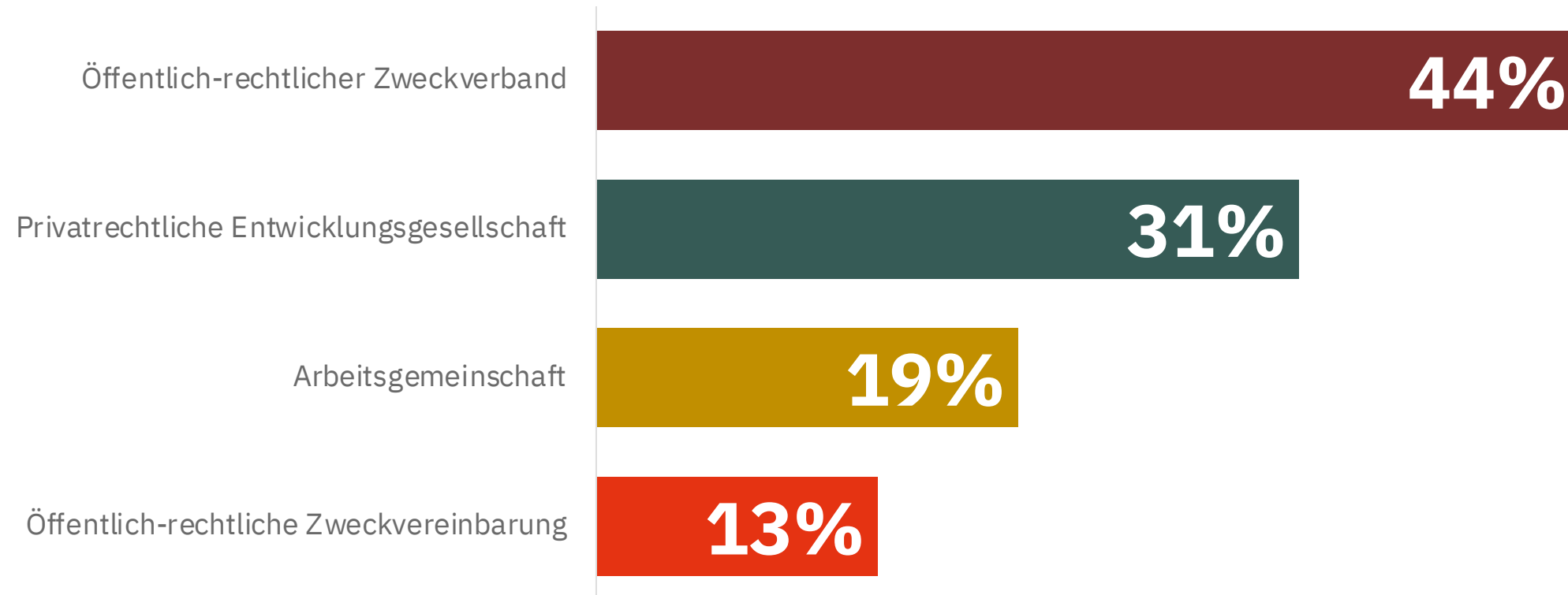
Wo liegt Ihr interkommunales Gewerbegebiet? N=19

Über die Vergabe der Grundstücke entscheiden die Kommunen in den meisten Fällen gemeinsam.



Wie entscheiden Sie über die Grundstücksvergabe? N=16

Die meisten interkommunalen Gewerbegebiete sind als öffentlich-rechtlicher Zweckverband organisiert.



In welcher Rechts-/Organisationsform ist das interkommunale Gewerbegebiet organisiert? N=16

In diesen Einrichtungen sind die Befragten tätig:

60% Wirtschaftsförderung in kreisangehöriger Kommune

17% Wirtschaftsförderung in kreisfreier Stadt

10% Wirtschaftsförderung des Landkreises

7% Wirtschaftsförderung der Region

1% Landeswirtschaftsförderung

4% Sonstiges