



Achim Georg ist Geschäftsführer von Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie. Für Hamburg hat Georg Consulting Studien zum Gewerbeflächenbedarf 2025 und zum Bedarf an Technologieparks erstellt. [www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

## INDUSTRIE GEHÖRT ZUR STADT!

Achim Georg (Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie) über die Trends der Gewerbeflächennachfrage in Deutschland und in Hamburg.

Bundesweit und insbesondere in großen Metropolen wie Hamburg stellen wir einen Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie fest. Diese Entwicklung beeinflusst zusammen mit den soziökonomischen Veränderungen, wie dem demografischen Wandel, der anhaltenden Internationalisierung und Digitalisierung der Wirtschaft sowie dem veränderten Konsumverhalten, die Gewerbeflächennachfrage. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen wird immer wieder die Frage gestellt, welche Bedeutung Industrie, Industriebeschäftigung und damit auch Gewerbeflächen in Zukunft noch haben werden? Fakt für Hamburg ist: In den direkt gewerbeflächenrelevanten Bereichen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe

sich einmal näher mit den Trends der Flächennachfrage in Deutschland und in Hamburg zu befassen.

### Strukturwandel der Flächennachfrage

Im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels hat sich auch die Gewerbeflächennachfrage in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Georg Consulting befragt quartalsmäßig bundesweit alle regionalen Wirtschaftsförderer zu Nachfragetrends. Im Ergebnis unserer laufenden Marktbeobachtung zeigt sich, dass die Flächennachfrage in erster Linie der konjunkturellen Entwicklung und den Produktivitätsfortschritten in der Industrie folgt. Darüber hinaus wird die Flächennachfrage durch Branchenentwicklungen beeinflusst. Es finden einerseits betriebliche Konzentrationsprozesse statt – zum Beispiel im Druckereigewerbe, die dazu führen, dass Produktionsstandorte aufgegeben werden. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. In Folge dieser gegenläufigen Prozesse sind neue Logistikkonzepte entstanden, die ebenfalls einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben. Logistik trägt, neben seiner Distributionsfunktion, zu einem erheblichen Teil zu den Produktivitätsfortschritten in der Industrie bei und ist zum Treiber der exogenen Gewerbeflächennachfrage geworden. In Hamburg kommt hinzu, dass eine leistungsstarke Logistik Grundlage für eine funktionierende Hafenwirtschaft ist.

Industrielle Großansiedlungen kommen bundesweit eher selten vor. Der Mittelstand und das Handwerk haben Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst, sodass das Nachfragegeschehen stark endogen bestimmt wird. Rund 80 Prozent der Flächenanfragen kommen von ortsansässigen Unternehmen. In Folge dessen gewinnt auch die Fortentwicklung

### Beschäftigungsentwicklung in gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen

Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige (WZ)	Beschäftigte		Veränderung 2008-2014
	2008	2014	
Verarbeitendes Gewerbe	99.079	99.332	+0,3 %
Baugewerbe	28.338	29.248	+3,2 %
Verkehr und Lagerei	75.451	79.614	+5,5 %
<b>insgesamt</b>	<b>202.868</b>	<b>208.194</b>	<b>+2,6 %</b>
Gesamtbeschäftigung in HH	797.999	892.508	+11,8 %
<b>Anteil gewerbeflächenrelevanter WZ an Gesamtbeschäftigung</b>	<b>25,4 %</b>	<b>23,3 %</b>	

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015)

und Verkehr & Lagerei) arbeitete im Jahr 2014 knapp jeder vierte Beschäftigte in Hamburg. Über vertikale Verflechtungen dürfte sogar jeder dritte Arbeitsplatz in Hamburg abhängig von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung sein. Dies ist ein wichtiger Grund,

bestehender Industrie- und Gewerbegebiete an Bedeutung, um wachsende Unternehmen an den Standort zu binden und Abwanderungen zu vermeiden. In Hamburg betrifft dies, neben dem Hafen, zum Beispiel auch das große, traditionelle Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort.

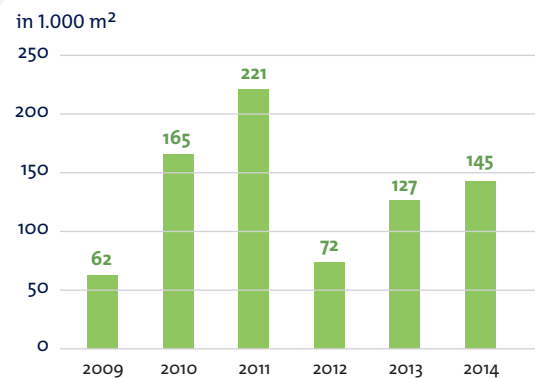
Inwiefern die zunehmende Digitalisierung der Wirtschaft die Gewerbeflächennachfrage beeinflussen wird, ist aktuell nicht eindeutig zu klären. Einerseits kann eine erhöhte Flächennachfrage durch Unternehmen erfolgen, die durch Industrie 4.0 an Produktivität gewinnen und wachsen. Andererseits kann sich die standortunabhängige Vernetzung zum Beispiel mit industriellen Zulieferern und Abnehmern restriktiv auf die Bildung räumlicher Industriecluster und damit auf die Flächennachfrage vor Ort auswirken.

### Stark schwankende Nachfrage in Hamburg

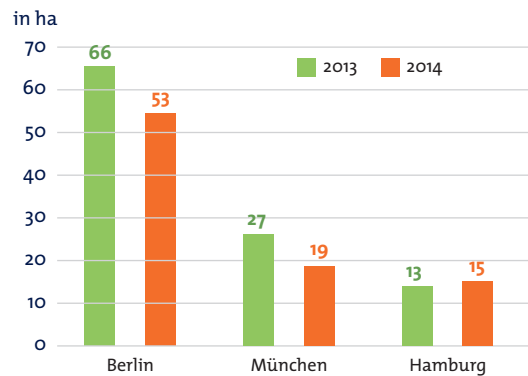
Die Beschäftigungsentwicklung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Bereichen ist in Hamburg im Zeitraum 2008 bis 2014 deutlich um 2,6 Prozent auf insgesamt 208.194 Beschäftigte angestiegen. Der gesamte Beschäftigungszuwachs in Hamburg betrug in diesem Zeitraum 11,8 Prozent. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem (Produktivität) im Verarbeitenden Gewerbe konnte im Zeitraum 2005 bis 2013 um 9,8 Prozent zulegen, während sie für Hamburg insgesamt um knapp drei Prozent rückläufig war. Auch dies zeigt die starke Stellung der Industrie in Hamburg.

Im fast gleichen Zeitraum zeigt sich für Hamburg eine stark schwankende Gewerbeflächennachfrage. So wurden im Jahr 2009 rund 6,2 Hektar an Industrie- und Gewerbeflächen verkauft, im Jahr 2011 rund 22,1 Hektar und im Jahr 2014 lag der Flächenumsatz bei 14,5 Hektar. Im Vergleich zu Berlin und München fällt der Gewerbeflächenumsatz in Hamburg niedrig aus. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass die vermarkteten Flächen im Hafen statistisch nicht berücksichtigt werden konnten, da es sich hierbei um gepachtete und nicht um gekaufte Gewerbeflächen handelt. Nach Angaben der städtischen

### Gewerbeflächenumsatz in Hamburg zwischen 2009 und 2014



### Gewerbeflächenumsatz im Städtevergleich (in Hektar)



Quellen: Gutachterausschuss Hamburg (2015); Georg Consulting (2015).

Gutachterausschüsse hat Berlin im Jahr 2013 fünfmal und im Jahr 2014 fast viermal so viele Gewerbeflächen vermarktet wie Hamburg. Im dicht besiedelten München lag der Gewerbeflächenumsatz im Jahr 2013 um das Zweifache und im Jahr 2014 um rund ein Viertel höher als in Hamburg.

### Strategische Flächenpolitik wichtig!

Die stark schwankende Gewerbeflächennachfrage in Hamburg hängt nicht zuletzt mit dem ebenfalls schwankenden Flächenangebot zusammen. Unsere Analyse der gewerblichen Stadt-Umland-Wanderungen in der Metropolregion Hamburg zeigt, dass die Möglichkeit, Flächen kurzfristig erwerben zu können, ein wichtiger Aspekt bei der Standortwahl von Unternehmen ist. Die Schwankungen auf der Nachfrageseite sprechen für das Vorhalten von Vorratsflächen, um zeitnah auf Unternehmensanfragen reagieren zu können. Hamburg sollte diesem Umstand Rechnung tragen und in gewissem Umfang eine angebotsorientierte Flächenpoli-

tik anstreben. Dies trägt nicht nur zur Bestandssicherung bei, sondern hilft auch, die Position Hamburgs bei überregionalen und internationalen Unternehmensakquisitionen zu verbessern.

Die Standort- und Grundstücksanforderungen der flächennachfragenden Unternehmen steigen. Dies betrifft zum Beispiel die verkehrliche Anbindung und Erschließung, die Möglichkeiten für einen ungestörten 24-Stunden-Betrieb sowie die städtebaulichen Qualitäten der Gebiete. Insbesondere die veränderte qualitative Nachfrage erfordert eine stärker strategisch ausgerichtete Gewerbeflächenpolitik und -entwicklung. Industrie- und Gewerbegebiete sollten über eine klare Standortprofilierung für die unterschiedlichen Unternehmenstypen (Produktion, Logistik, Technologie, Handwerk etc.) verfügen, damit industrielle Arbeitsplätze erhalten und weiter ausgebaut werden können – schließlich ist Hamburg nach wie vor einer der bedeutendsten Industriestandorte in Deutschland.

Achim Georg