



GEORG  
CONSULTING

# STADT, LAND & IMMOBILIE



NEWSLETTER JULI 2024



# Editorial

Das Thema „Nachhaltigkeit“ begleitet uns mittlerweile nahezu in jedem Projekt. So haben wir für das sogenannte Oberzentrum Südthüringen ein Konzept für ein Technologiezentrum für Bio-ökonomie auf der Basis des heimischen und nachwachsenden Rohstoffs Holz erarbeitet. In Mörfelden-Walldorf haben wir eine Potenzialanalyse für ein Gründungszentrum durchgeführt. Dabei standen nicht zuletzt sogenannte „grüne Gründungen“ im Fokus. Unser Handlungskonzept für die Wirtschaftsförderung Mülheim an der Ruhr legt u. a. den Blick auf die grünen übergeordneten Trends wie „Energieumbau“, „Klimaschutz“ & Klimaanpassung und Flächeneffizienz.

Auch die Gewerbeflächenentwicklung hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. „Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“ sehen gänzlich anders aus als die traditionellen Industrie- und Gewerbebestände wie wir sie von früher kennen. Für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte erarbeitet Georg Consulting im Rahmen von fünf Fallstudien modellhafte Standortkonzepte für „grüne Gewerbegebiete“.

Im Kreis Mansfeld-Südharz haben wir ein innovatives Nutzungs- und Vermarktungskonzept für Gewerbeflächen mit dem Schwerpunkt „Recycling“ erarbeitet. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Recyceln von Autobatterien und Solarmodulen. Das Konzept trägt mit dazu bei, dass sich die Region Südharz zu einem überregional bedeutenden Standort für die Recyclingwirtschaft entwickelt.

Achim Georg

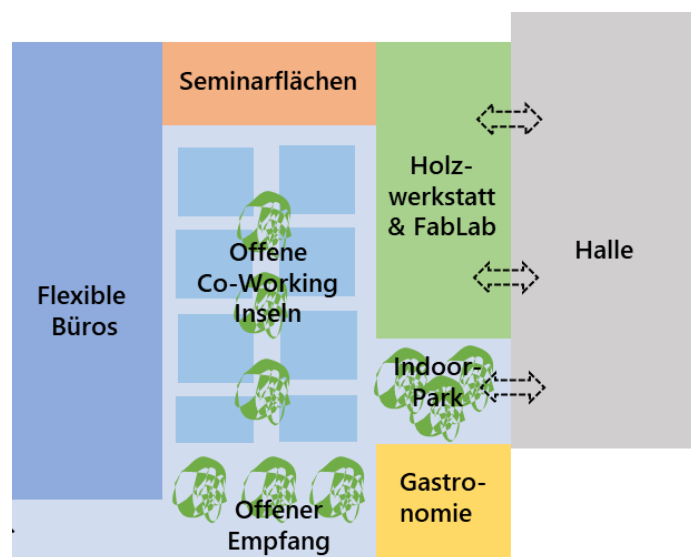
# Potenzialstudie für ein Technologiezentrum für Bioökonomie im Oberzentrum Südthüringen

Das Oberzentrum Südthüringen hat Georg Consulting mit der Erarbeitung eines Konzepts für ein Technologiezentrum beauftragt. Neben umfangreichen regionalstatistischen Auswertungen hat Georg Consulting zahlreiche Experteninterviews sowie eine großvolumige Unternehmensbefragung bei potenziellen Nutzern des geplanten Technologiezentrums durchgeführt. Entwickelt wurde ein funktional-räumliches Konzept, auf dessen Basis eine modellhafte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den laufenden Betrieb des geplanten Technologiezentrums erarbeitet wurde.

Das erste Technologiezentrum in Deutschland ist 1983 auf dem AEG-Areal Voltastraße, in Berlin entstanden. Mittlerweile gibt es in vielen deutschen Städten vergleichbare Einrichtungen. Technologiezentren sind oft institutionell an Universitäten oder Forschungsinstitute angebunden und dienen als Knotenpunkte für die Entwicklung neuer Technologien und die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Industrie.

Um den Strukturwandel in der Region sowie den Transformationsprozess in der Ökonomie im Oberzentrum Südthüringen zu unterstützen und erfolgreich zu begleiten, soll ein Technologiezentrum für Bioökonomie auf der Grundlage des heimischen Rohstoffes Holz realisiert werden.

Vision des Projektansatzes von Georg Consulting ist es, einen nachhaltigen Ort zu schaffen, der in Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt, Gründern und etablierten Unternehmen einen kreativen Freiraum bietet, ihre Ideen rund um nachhaltigere Produkte und Produktionsweisen entwickeln bzw. steuern zu können.



Das empfohlene Nutzungskonzept sieht den Bau eines Zentrums in der Größenordnung von 3.200 Quadratmeter Nutzfläche (netto) vor. Davon entfallen u. a. ca. 1.000 Quadratmeter auf eine Halle (Makerspace), 400 Quadratmeter auf eine Holzwerkstatt und ein FabLab, 800 Quadratmeter auf voll eingerichtete Teambüros, 500 Quadratmeter auf Co Working-Arbeitsplätze, 250 Quadratmeter auf Seminarflächen und 200 Quadratmeter auf gastronomische Flächen. Die Erweiterung des Zentrums sollte von Anfang an mitgedacht werden und stellt eine Herausforderung für die Architekturplanung dar.

Aus gutachterlicher Sicht muss betont werden, dass zur Realisierung des Zentrums erfahrungsgemäß ein unbedingter politischer Wille der relevanten Akteure erforderlich ist.

# Handlungskonzept Wirtschaft – ein umsetzungsorientierter Fahrplan für die Wirtschaftsförderung Mülheim

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat das Beratungsinstitut Georg Consulting aus Hamburg mit der Erarbeitung eines „Handlungskonzepts Wirtschaft“ beauftragt. Dieses Konzept soll als strategische Grundlage dienen, um den Wirtschaftsstandort Mülheim zukunftsfest aufzustellen und den steten Wandel der Wirtschaft aktiv zu begleiten. Aus der Umsetzung des Konzepts ergeben sich Hinweise auf die zukünftigen Aufgaben der Mülheimer Wirtschaftsförderung.

Wirtschaftsstandorte befinden sich im steten Wandel. Getrieben wird der Wandel u. a. durch Innovationen und veränderte übergeordnete Rahmen- (z. B. Ausstieg aus der Atomkraft und der Kohleverstromung). Im Zuge des innovationsgetriebenen Strukturwandels verändern sich sowohl Branchen als auch die Branchenstruktur. Unternehmen entwickeln neue Produkte und Dienstleistungen, neue Unternehmen entstehen und Unternehmen, die den Wandel nicht bewältigen, brechen weg. Mit dem innovationsorientierten Strukturwandel verändert sich z. T. auch die Bedeutung von Standortfaktoren – ebenso die Anforderungen an die Arbeitskräfte und an Wohn- und Gewerbequartiere.

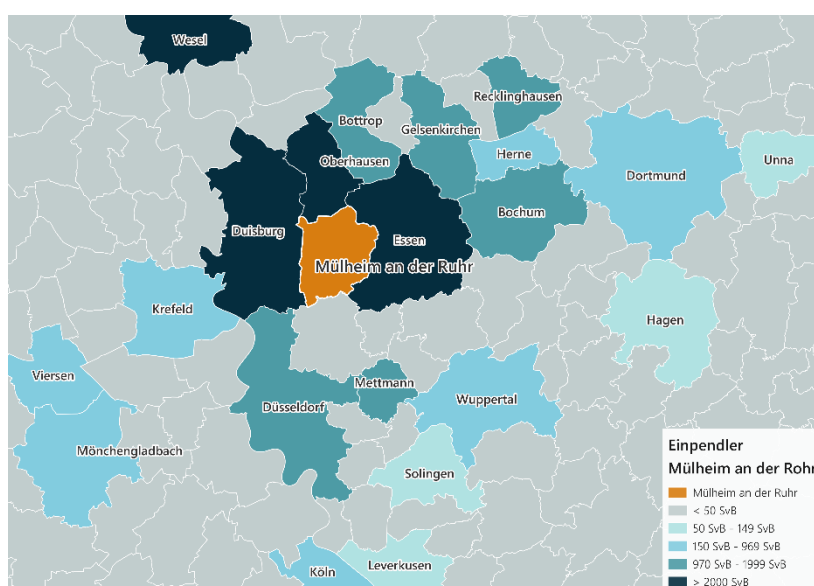
Die Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim hat die Aufgabe, den steten Wandel der Wirtschaft aktiv zu begleiten und sich für die Optimierung der Standortfaktoren einzusetzen.

Stetes und übergreifendes Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Mülheim zukunftsfest fortzuentwickeln.

Vor dem skizzierten Hintergrund wurde das Beratungsinstitut Georg Consulting mit der Erarbeitung eines

„Handlungskonzepts Wirtschaft“ beauftragt. Das Konzept soll eine strategische Grundlage für die Aufstellung des Wirtschaftsstandortes Mülheim für die kommenden Jahre darstellen.

Zur Erarbeitung des „Handlungskonzepts Wirtschaft“ wurden umfangreiche sekundärstatistische Daten sowie Sekundärliteratur ausgewertet, wobei Mülheim mit Nachbarstädten und anderen vergleichbaren Städten verglichen wurde. Georg Consulting führte persönliche Interviews und eine großvolumige Online-Unternehmensbefragung durch, um lokale Experten und Unternehmen einzubeziehen. Zudem wurden ausgewählte Wirtschaftsflächen und Bürostandorte vor Ort besichtigt und Optimierungsbedarfe identifiziert.



# Potenzialanalyse für ein Gründungszentrum in Mörfelden-Walldorf

**Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf hat Georg Consulting beauftragt, die Möglichkeiten für die Errichtung eines Gründungszentrums zu prüfen. Im Kontext der Aufgabenstellung hat Georg Consulting, u. a. den Wirtschaftsstandort Mörfelden-Walldorf bewertet und einen analytischen Blick auf das bundesweite, regionale und lokale Gründungsgeschehen geworfen.**

Laut dem KFW-Gründungsmonitor 2023 ist die Gründungstätigkeit in Deutschland im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen (Mit 550.000 Existenzgründungen haben sich 57.000 weniger Menschen selbstständig gemacht als noch im Jahr 2021. Das entspricht einem Minus von neun Prozent. Die Gründungstätigkeit ist sowohl im Voll- als auch im Nebenerwerb gesunken. Das Minus ist bei Vollerwerbsgründungen allerdings kleiner als bei Nebenerwerbsgründungen.

Die Zahl der Vollerwerbsgründungen ist mit 222.000 um 14.000 geringer als im entsprechenden Vorjahr (-6,0 %). Die Zahl der Nebenerwerbsgründungen fiel dagegen um 43.000 auf 328.000 (-12,0 %). Der Rückgang des Gründungsgeschehens hat seine Ursache auf dem Arbeitsmarkt. So geht die Zahl der sogenannten Notgründungen mit dem Rückgang der Zahl der Arbeitslosen zurück. Notgründungen finden meist aus der Arbeitslosigkeit heraus statt.

Dementsprechend stieg der Anteil der Gründungen aus einem zuvor bestehenden Arbeitsverhältnis heraus. Der Anteil dieser Gründungen an den gesamten Gründungen ist laut Gründungsmonitor von 55 Prozent im Jahr 2015 auf 73 Prozent im Jahr 2022 angestiegen.



Zwei Drittel aller Gründungen gehen auf Dienstleistungen zurück, davon etwa die Hälfte auf die wirtschaftsbezogenen Gründungen. Nicht wenige dieser Gründungen können den sogenannten grünen Start-ups zugeordnet werden. Das heißt, die Gründungen dienen dazu, Produkte und Prozesse klimafreundlicher zu machen. Die andere Hälfte entfällt auf persönliche Dienstleistungen (z. B. im Bereich Gesundheit). Im produzierenden Gewerbe wird eher wenig gegründet. Die Zahl der Gründungen im Handel und im Gastgewerbe waren im Zeitverlauf schwankend und haben zuletzt stark abgenommen (Corona-Pandemie).

Innovative Gründungen, die technologische Forschung und Entwicklung durchführen, machen im langjährigen Durchschnitt rund 12 Prozent aller Gründungen aus. Wachstumsorientierte Gründungen, also Gründer die schnell wachsen wollen, machen im langjährigen Durchschnitt 23 Prozent aus. Bei knapp zwei Drittel der Gründungen (2022) wurde ausschließlich Eigenkapital eingesetzt. Das ist der bisher höchste Anteilswert, der in den vergangenen Jahren festgestellt wurde.



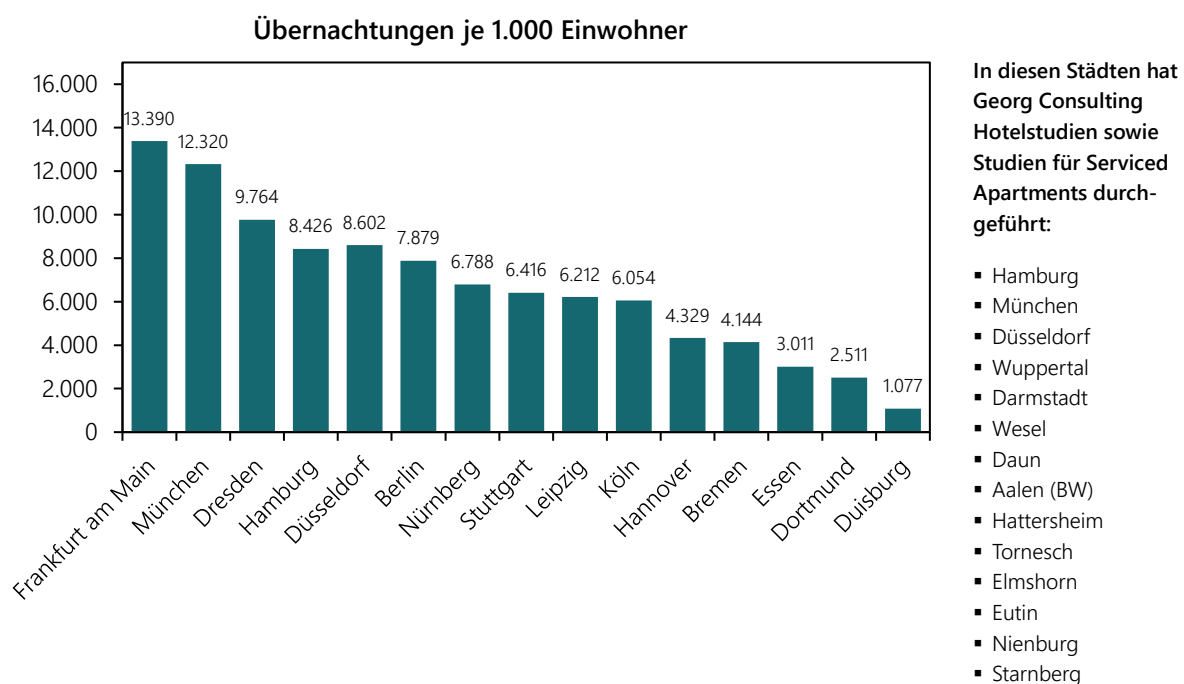
# Entwicklung der Übernachtungszahlen in den 15 größten Städten Deutschlands

Im Jahr 2024 erholt sich die Hotellerie deutlich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Eine Analyse der statistischen Daten durch Georg Consulting zeigt, dass die Übernachtungszahlen wieder kontinuierlich steigen. Einige Städte verzeichneten im Jahr 2023 sogar höhere Übernachtungszahlen als im Jahr 2019.

Im Jahr 2023 hat sich die Hotellerie in den 15 größten deutschen Städten deutlich erholt, wie die Analysen von Georg Consulting zeigen. Berlin führt die Übernachtungszahlen mit 29,5 Millionen Übernachtungen an. Auf den Plätzen zwei und drei folgen München mit 18,6 Millionen und Hamburg mit 15,9 Millionen Übernachtungen.

Eine andere Reihenfolge ergibt sich, wenn die Übernachtungen pro 1.000 Einwohner betrachtet werden. Hier liegt Frankfurt am Main mit 13.390 Übernachtungen je 1.000 Einwohner an der Spitze, gefolgt von München und Dresden. Berlin belegt in dieser Betrachtung mit 7.879 Übernachtungen je 1.000 Einwohner „nur“ den siebten Platz.

Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung in Dortmund, das im Vergleich zum Jahr 2019 einen Zuwachs von 26,6 Prozent bei den Übernachtungen verzeichnete. Dresden folgte mit einem Anstieg von 16,7 Prozent. Dagegen blieben die Zahlen in Bremen (-15,7 Prozent) und Berlin (-13,3 Prozent) noch deutlich hinter den Werten von 2019 zurück. Insgesamt erholt sich das Gastgewerbe jedoch schneller als von Analysten prognostiziert. Trotz des starken Rückgangs der Gästezahlen im Jahr 2020 wird auch für 2023 ein Anstieg der Auslastung der angebotenen Gästebetten in Deutschland erwartet.





# Fallstudien für Grüne Gewerbegebiete (G 3) in der Mecklenburgischen Seenplatte

Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte hat gemeinsam mit dem Landkreis ein regionales Leitbild entwickelt, das nachhaltiges Wirtschaften fördert. Ziel ist es, langfristig tragfähige, sozial gerechte und klimaschonende Wirtschaftsstrukturen zu etablieren. Dazu gehören Maßnahmen in den Bereichen erneuerbare Energien, Ressourceneffizienz, sparsamer Flächenverbrauch und alternative Mobilität. Das aktuelle Projekt „Grüne Gewerbegebiete“ soll dieses Leitbildthema weiter vorantreiben und sowohl neue als auch bestehende Gewerbegebiete nachhaltiger gestalten.

Georg Consulting wurde vom Regionalverband Mecklenburgische Seenplatte mit der Durchführung von insgesamt fünf Fallstudien beauftragt. Ziel der Fallstudien ist es, nachhaltige Standortkonzepte zu entwickeln. Die Untersuchungsstandorte sind:

- Altentreptow (Konzeptentwicklung für neues Gewerbegebiet)
- Neubrandenburg (Konzept zur Umstellung der Energie- und Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien in einem älteren Bestandsgebiet mit Optimierungsbedarf)
- Friedland (Prüfung verschiedener Standorte zur Entwicklung eines grünen Gewerbegebiets)
- Demmin (Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets mit Erweiterungsflächen in ein grünes Gewerbegebiet)
- Trollenhagen (Entwicklung eines nachhaltigen Standortkonzepts für flughafennahe Flächen)

Aus den innovativen Standortkonzepten sollen Rückschlüsse für die Regionalplanung gezogen werden. Im Ergebnis soll ein umsetzungsfähiger Instrumentenkasten für die Entwicklung grüner Gewerbebestände erarbeitet werden.



# Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Stade 2040

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) für die Hansestadt Stade zielt darauf ab, eine fundierte Grundlage für eine zielorientierte Stadtentwicklung zu schaffen, die in die Gesamtplanung der Stadt und in weitere Konzepte, wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2040, einfließen soll. Das GEFEK wurde von Georg Consulting erarbeitet und hat den Bedarf an Gewerbeflächen sowohl quantitativ als auch qualitativ bestimmt bzw. eingeschätzt.

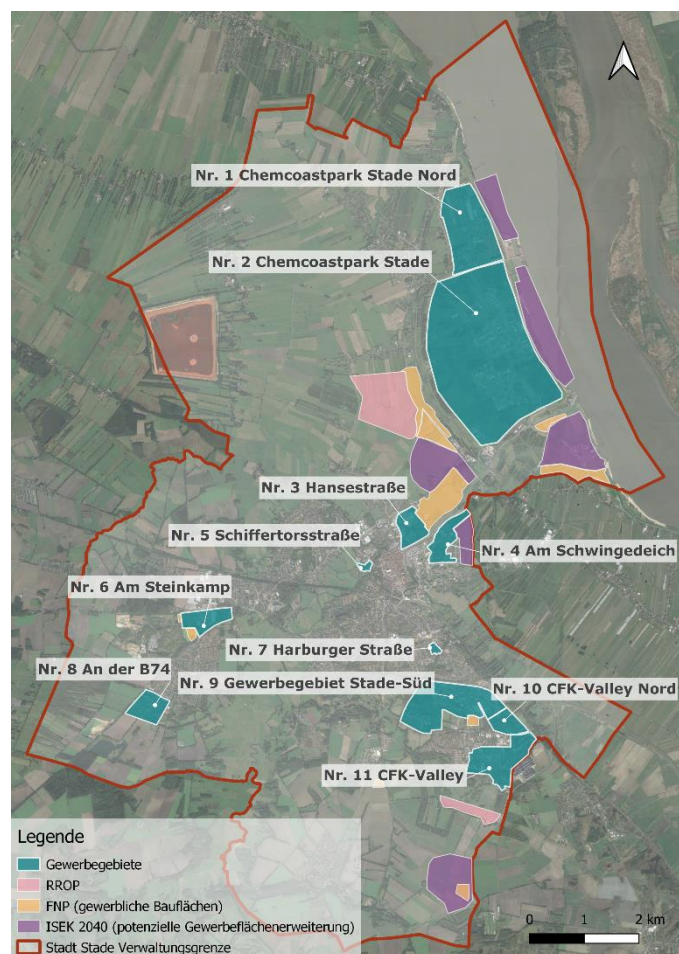
Das GEFEK soll als Grundlage für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen für die Hansestadt Stade dienen. Mit einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Flächenvorsorge wird nicht nur die Ansiedlung von neuen Unternehmen aus verschiedenen Branchen ermöglicht, sondern auch Bestandsunternehmen erhalten die Möglichkeit zur Expansion und Vergrößerung am Wirtschaftsstandort Stade.

Eine weitere wichtige Aufgabe des GEFEK war es zu definieren, für welche Art von Unternehmen und Branchen Flächen vorgehalten werden sollen. Diese Entscheidungen basieren auf einer detaillierten Analyse des Wirtschaftsstandorts Stade.

Das GEFEK stellt ein verbindliches Dokument für die Stadtplanung und Wirtschaftsförderung dar, um die Richtung für die Flächenentwicklung in der Hansestadt für die nächsten 10 bis 15 Jahren vorzugeben.

Georg Consulting hat das GEFEK auf Basis einer GIS-gestützten Erfassung der Flächenpotenziale erstellt. Dabei wurden bestehende Gewerbegebiete u. a. auf fehl- und mindergenutzte Grundstücke hin analysiert. Es wurden Strategien entwickelt, um auch diese Gebiete zukunftsfähig zu machen.

Im Zuge der Erarbeitung des Konzepts wurden nicht nur interne Akteure, wie Fachabteilungen der Stadtverwaltung, sondern auch externe Stakeholder einbezogen. Diese umfassende und interdisziplinäre Herangehensweise gewährleistete, dass das GEFEK realistische und umsetzbare Empfehlungen bietet, die sowohl die Bedürfnisse der Stadt als auch die der Wirtschaft berücksichtigen.





# Nutzungs- und Vermarktungskonzept für Gewerbeflächen im Kreis Mansfeld-Südharz

Die Gemeinde Helbra im Kreis Mansfeld-Südharz positioniert sich in der zentralörtlichen Bedeutung zwischen den Mittelzentren Sangerhausen und Eisleben. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Eisleben, welches als Vorrangstandort für "landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen" ausgewiesen ist und unmittelbar an Helbra angrenzt. In der Gemeinde Helbra sind die Bestandsgewerbegebiete „Rohhütte“ und „Hundertacker“ zu finden, in denen sich freie Potenzialflächen in einer Gesamtgröße von 24,3 Hektar (brutto) befinden. Die Vermarktung dieser Flächen verlief in der Vergangenheit schleppend.

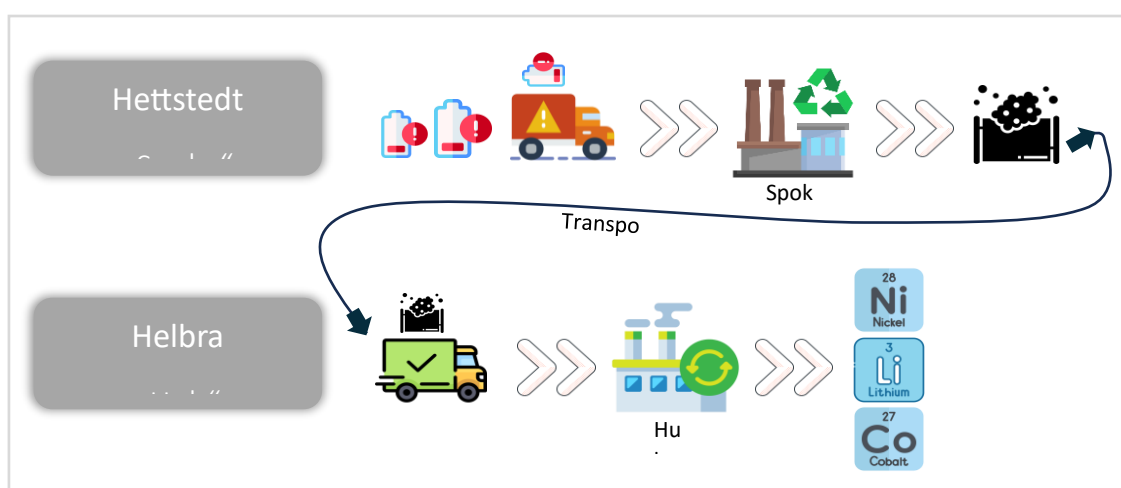
Vor dem skizzierten Hintergrund wurde Georg Consulting von der Gemeinde Helbra mit der Erarbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzepts beauftragt. Georg Consulting hat zunächst die Makrolage, das Umfeld- und das Flächenpotenzial bewertet. Ferner wurden die sozioökonomische Rahmenbedingungen (wie z. B. das regionale Fachkräftepotenzial) sowie die regionale Flächennachfrage und das regionale Wettbewerbsumfeld analysiert.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen hat Georg Consulting zwei Nutzungsalternativen entwickelt und die Bedingungen für deren Realisierung aufgezeigt. Eines der Szenarien zielt darauf ab, den Standort Helbra für die Recyclingwirtschaft, speziell für die Wiederverwertung von Autobatterien, zu profilieren. Das Recycling von Batterien ist ein wachsender Markt und muss nicht unbedingt an Standorten mit herausragender Standortlage stattfinden. Für den Vermarktungsansatz spricht auch die Tatsache, dass die Region Südharz bereits heute über umfangreiche Kompetenzen im Bereich Recycling verfügt. Zahlreiche regionale Verbundprojekte fördern zudem den Technologietransfer in die Recyclingindustrie.

Verwertungsquote für Sekundärrohstoffe in neuen Batterien			
	2027	2030	2035
Kupfer	Verpflichtende Angabe	12 %	20 %
Nickel		4 %	12 %
Lithium		4 %	10 %

Georg Consulting hat die Zielgruppen und Vermarktungsinstrumente für diesen Projektansatz aufgezeigt und die konkreten Umsetzungsschritte beschrieben.

## Batterie-Recycling





## (Bild-)Quellen

Titelbild: Joshua Fuller auf [www. unsplash.com](http://www.unsplash.com)

Bild Seite 3: Georg Consulting

Grafik Seite 4: Statistische Landesämter (2023); Georg Consulting (2024)

Bild Seite 5: Georg Consulting

Grafik Seite 6: Georg Consulting

Bild Seite 7: [www.gruene-gewerbegebiete.de](http://www.gruene-gewerbegebiete.de)

Karte Seite 8: Georg Consulting

Bild Seite 9: Georg Consulting

Tabelle Seite 9: Umweltbundesamt und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz u. Verbraucherschutz (2023); Georg Consulting (2023)

## Adresse

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28 a  
22767 Hamburg  
Tel. 040 300 68 37 0  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)