GEORG CONSULTING

STADT, LAND & IMMOBILIE

NEWSLETTER OKTOBER 2026

Editorial

Die neue DIFU-Umfrage zur Wirtschaftsförderung zeigt, wie wichtig die Bestandspflege geworden ist. Sie übernimmt zunehmend mehr neue Aufgaben und muss dementsprechend personell und finanziell ausgestattet werden.

Mit dem Thema Gewerbeflächen haben wir uns wieder in vielfältigen Aufgabenstellungen befasst. So haben wir für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bei Mainz ein Gewerbeflächenkonzept erstellt. Die besondere Herausforderung hierbei lag in der Abstimmung mit insgesamt acht Ortsgemeinden. Auch für die ansiedlungsstarke Gemeinde Oyten mit ihren intensiven Verflechtungen mit der Hansestadt Bremen wurde ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Werden Gewerbeflächenkonzepte umsetzungsorientiert gedacht, münden sie nicht selten in einer standortspezifischen Bodenmarktstrategie.

Eine besonders spannende Aufgabe war die Erarbeitung eines Konzeptes für ein neues Energiecluster in Emmerthal bei Hameln. Die Gemeinde ist Standort des ehemaligen Kernkraftwerks Grohnde und verfügt daher über eine leistungsstarke Strominfrastruktur, die für neue Ansiedlungen genutzt werden soll.

Auf der Metropolraumkonferenz Berlin-Brandenburg 2026 hat Georg Consulting einen Impulsvortrag zu den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehalten und die nachlassende Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland thematisiert. Diese stellt die kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderungen in ihrer täglichen Arbeit vor große Herausforderungen. Faktenbasierte Standortstrategien helfen dabei sich, trotz der übergeordneten restriktiven Trends, erfolgreich im Standortwettbewerb zu positionieren.

Jeder kennt die großen Ein- bzw. Ausfallstraßen unserer Städte. Im Rahmen einer Untersuchung hat Georg Consuting die stadtökonomischen Bedeutung dieser Achsen exemplarisch am Beispiel Hamburg untersucht. Sie sind Wohn- und zugleich wichtige Arbeitsstandorte. Bei den Arbeitsplätzen handelt es sich vor allem um wohnortnahe Arbeitsplätze z. B. in den Bereichen Handel, Dienstleistungen, Gastronomie & Hotellerie und Gesundheit dar, wobei sich zunehmender Leerstand an den Achsen bemerkbar macht.

Ich wünsche Ihnen, wie jedes Mal, viel Spaß beim Lesen.

Achim Georg

Neue DIFU-Studie zeigt die zunehmende Bedeutung der Bestandspflege

Die neue DIFU-Studie zur Wirtschaftsförderung (2025) zeigt, dass kommunale und regionaler Wirtschaftsförderungen heute mehr denn je als Querschnittsakteure agieren: Sie bewegen sich im Spannungsfeld zwischen finanziellen Restriktionen, wachsendem Steuerungsanspruch und der Notwendigkeit, langfristige Transformationsprozesse aktiv mitzugestalten.

Die Personalausstattung der Wirtschaftsförderungseinrichtungen weist nach Aussagen der Studie große Unterschiede auf. Bei den an der Befragung teilgenommenen Städte reicht die Spanne von 1 bis 80 Vollzeitäquivalenten. Nahezu die Hälfte der Städte (49 %) verfügt über fünf bis 15 Mitarbeitende. 27 Prozent müssen mit einem kleinen Team von eins bis vier Beschäftigten ihre Aufgaben bewältigen, und in 24 Prozent der Städte sind mehr als 15 Mitarbeitende tätig, davon in sechs Städten sogar 50 und mehr Beschäftigte.

Nach der Auswertung und Interpretation der Studienergebnisse zeigt sich für Georg Consulting vor allem die starke Bedeutungszunahme der Bestandspflege Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern sich rasant. Hinzu kommen die technologischen Trends und die übergeordneten Herausforderungen. In Folge dessen gewinnt die Bestandspflege innerhalb der Wirtschaftsförderung immer mehr an Bedeutung.

Die Bestandspflege wird als Troubleshooter benötigt, als Wissensmakler und Innovationsförderer, für die Unterstützung bei der Unternehmensnachfolge sowie für das Clustermanagement. War früher eher der Generalist in der Bestandspflege gefragt, so ist es heute der "Spezialist". Das heißt, die Bestandspflege benötigt mehr Wertschätzung, mehr Manpower und eine entsprechende finanzielle Ausstattung.

Der Erfolg der Bestandspflege wird nicht immer gleich sichtbar, über die Umwegrentabilität ist er aber gegeben. Wirtschaftsförderungen brauchen moderne Organisationsstrukturen, um den Herausforderungen und den erweiterten Aufgaben gerecht zu werden.

Unsere Projekterfahrungen im Bereich Wirtschaftsförderung (Auswahl):

- Aufgaben- & Organisationskonzept für die Wirtschaftsförderung Mittelsachsen
- Unternehmensbefragung zu den Services & Aufgaben der Wirtschaftsförderung im Landkreis Emmendingen (Schwarzwald)
- Handlungskonzept Wirtschaft für die Wirtschaftsförderung Mülheim a. d. Ruhr
- Ermittlung der regionalökonomischen Effekte der Hamburger Wirtschaftsförderung
- Aufgaben- & Organisationskonzept für die Wirtschaftsförderung Greven (bei Münster)
- Fortentwicklung der Wirtschaftsförderung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu einer regionalen Entwicklungsagentur
- Konzept für eine integrative Wirtschaftsförderung im Kreis Herzogtum-Lauenburg
- Handlungs- & Organisationskonzept für die Wirtschaftsförderung Zwickau

Gewerbeflächenkonzept für die Gemeinde Oyten (bei Bremen)

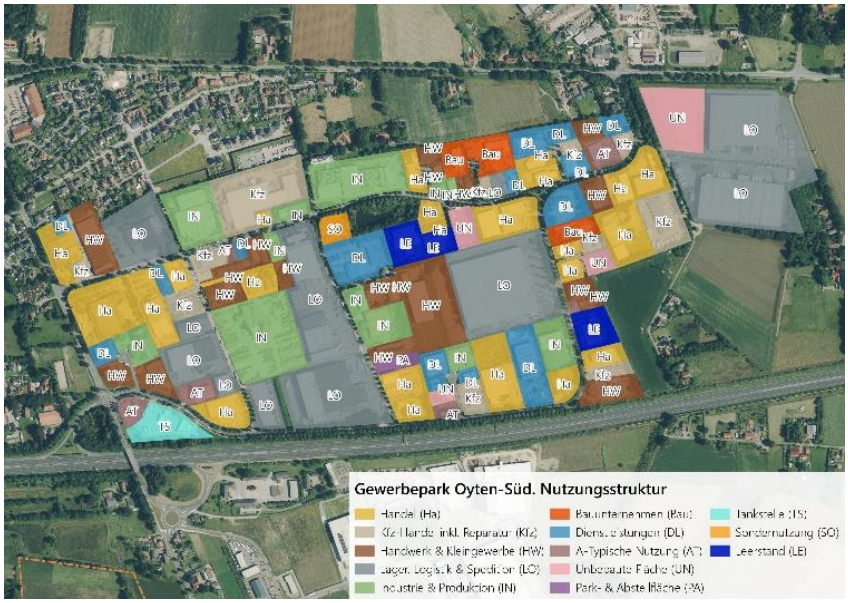
Die Gemeinde Oyten liegt an einer der bundesweit bedeutenden Verkehrs- und Wirtschaftsachsen der A 1 (Köln-Bremen-Hamburg). Das sogenannte Bremer Kreuz, an dem sich die A 1 und die A 27 (Cuxhaven-Bremen-Autobahndreieck Walsrode-Hannover) kreuzen, befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde. Aufgrund der herausragenden Lageeigenschaften ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oyten hoch.

Die Gemeinde hat Georg Consulting daher mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzepts beauftragt. Aufgabe des vorliegenden Konzepts war es, den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2040 einzuschätzen und Möglichkeiten für neue Flächenentwicklungen aufzuzeigen.

Die Gemeinde Oyten ist zugleich Dienstleistungs- und Industriestandort. Der größte „Arbeitgeber" in Oyten ist der Handel mit 1.621 Beschäftigten, gefolgt von der Industrie mit 787 Beschäftigten. Die Beschäftigungsstruktur der Gemeinde Oyten ist in hohem Maße durch gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige geprägt. Das sind Wirtschaftszweige, die planungsrechtlich zwingendermaßen auf Industrie- oder Gewerbeflächen angewiesen sind. Im Jahr 2025 entfällt rund ein Drittel der Arbeitsplätze auf die Bereiche Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei. Somit ist jeder dritte Arbeitsplatz in Oyten von einer quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenvorsorge abhängig.

Die Gewerbeflächennachfrage der letzten zehn Jahre in Oyten war dynamisch. Im Zeitraum 2015 bis 2024 betrug der durchschnittliche Flächenumsatz 3,7 Hektar pro Jahr. Damit gehört Oyten zu den ansiedlungsstärksten Standorten in der Region Bremen.

Der Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Oyten bis zum Jahr 2040 liegt nach den Berechnungen von Georg Consulting bei 56 bis 60 Hektar (netto) pro Jahr. Das entspricht ca 67 bis 78 Hektar (brutto).



Georg Consulting hat elf Standortbereiche identifiziert, die grundsätzlich für eine Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommen.

Dabei wurden einerseits Bereiche identifiziert, die sich zur Erweiterung des Gewerbegebiets Oyten-Mitte eignen. Andererseits wurden neue Flächenpotenziale erfasst, die an der A 27 in der Nähe zum Bremer Kreuz liegen. Neue Gewerbeflächen in Oyten sollten nach den Aspekten von Industrie- und Gewerbegebieten der Zukunft entwickelt werden. Das heißt, die neuen Gebiete sind grün, nachhaltig und stadtverträglich.

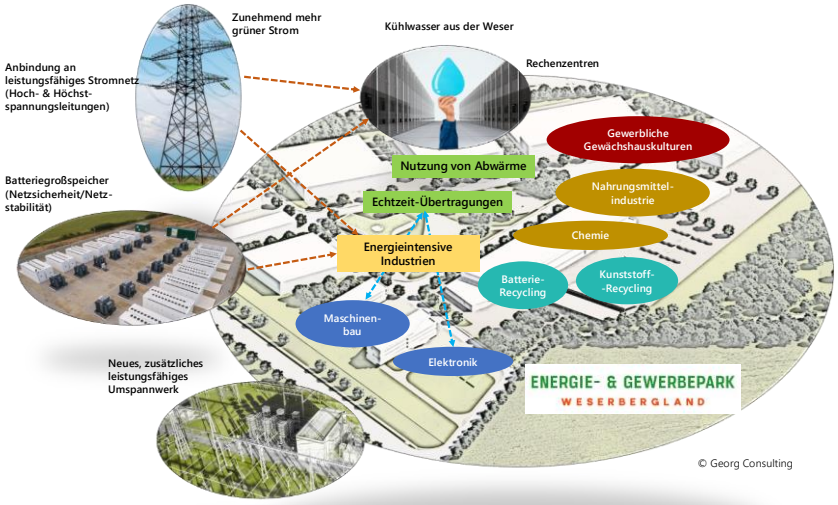
Neues Energiecluster in Emmerthal (bei Hameln)

Der Standort Emmerthal verfügt über besondere Standortvorteile für eine überregional bedeutsame Gewerbeflächenentwicklung. Die Gemeinde an der Weser ist Standort des ehemaligen Kernkraftwerks Grohnde und liegt im Kreuzungspunkt von Hoch- und Höchstspannungsleitungen. Ferner gibt es ein Umspannwerk. Die Gemeinde will sich nach der Stilllegung des Kernkraftwerks zukunftsfest fortentwickeln. Dafür wird aktuell ein neues Energiecluster aufgebaut. Georg Consulting wurde mit der Erarbeitung eines Fachbeitrags zu den Potenzialen eines Energieclusters beauftragt.

Der Standort Emmerthal bietet Vorteile für die Entwicklung größerer Gewerbeflächen. Dabei steht nicht die Verkehrszentralität, sondern vor allem das Thema Energie bzw. Energieumbau im Fokus. Durch die leistungsfähige Strominfrastruktur (Hoch- und Höchstspannungsleitungen) bietet sich die Chance, Batteriegroßspeicher und Rechenzentren am Standort zu realisieren.

Batteriegroßspeicher stellen ebenfalls eine wichtige Energieinfrastruktur dar. Mit der zunehmenden Einspeisung regenerativ erzeugten Stroms kommt der Netzstabilität eine hohe Bedeutung zu. Batteriegroßspeicher tragen maßgeblich zur Netzsicherheit und Netzstabilität bei.

Die Anbindung an die leistungsfähige Strominfrastruktur ist für energieintensive Branchen von essentieller Bedeutung. Zu diesen Branchen zählen z. B. die chemische Industrie, die Kunststoffindustrie und die Metallbearbeitung. Zu den regionalen Schwerpunktbranchen gehören u. a. der Maschinenbau und die Elektronik.



Ferner kommt der Standort auch für die Ansiedlung von Rechenzentren in Frage. Neben der Nutzung von Abwärme ermöglichen Rechenzentren Echtzeitübertragungen am Standort. So können komplexe Maschinen in Echtzeit miteinander kommunizieren und es können „digitale Zwillinge" für Produktionsprozesse entwickelt werden, die zur Optimierung derselben beitragen. Die Möglichkeiten für Echtzeitübertragungen stellen einen wesentlichen Standortvorteil dar und wirken sich positiv auf die Vermarktung von Gewerbeflächen aus.

Die obenstehende Abbildung skizziert die beschriebenen industriellen Symbiosen und verankert diese in einem groben Standortkonzept. Die Flächen würden in Entwicklungsabschnitten (z. B. jeweils 20 oder 25 ha) entsprechend der Nachfrage im Zeitverlauf vermarktet.

Eine Bodenmarktstrategie für die gewerbliche Flächenentwicklung

Eine Bodenmarktstrategie umfasst die systematische Planung und Steuerung der Verteilung und Nutzung von Grundstücken, um eine nachhaltige und effiziente Bodenbewirtschaftung zu fördern. Dabei berücksichtigt sie wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Eigentumsstrukturen, Nutzungsmöglichkeiten sowie staatliche und kommunale Maßnahmen zur Beeinflussung von Erwerb, Besitz, Nutzung und Übertragung von Bodenrechten. Ziel ist es, die Bodenmärkte durch gezielte Eingriffe und Anreize im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu regulieren und zu optimieren.

Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen ist begrenzt, insbesondere in urbanen Räumen, und wird durch konkurrierende Nutzungsansprüche wie Wohnen und Gewerbe erschwert. Steigende Bodenpreise und spekulative Entwicklungen führen zu finanziellen Hürden für kleinere Unternehmen und ungenutzten Grundstücken.

Ökologische Standards lassen sich oft nur schwer in bestehende Flächenstrukturen integrieren, was die Nachhaltigkeit behindert. Bürokratische und rechtliche Hürden wie langwierige Genehmigungsverfahren oder widersprüchliche Regelungen erschweren grundsätzlich die Flächenentwicklung.

Akzeptanzprobleme für neue Gewerbeflächen entstehen durch Widerstand von Eigentümern und Anwohnern sowie durch eine schwierige Kommunikation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Mit Hilfe einer Bodenmarktstrategie sollen Standards der Flächenentwicklung gesichert, Genehmigungsverfahren beschleunigt und Akzeptanzproblemen frühzeitig entgegengewirkt werden.

Die möglichen Ziele einer Bodenmarktstrategie sind:

- Reduzierung von Flächenverbrauch durch Nachverdichtung und Umnutzung
- neue Nutzungspotenziale durch Freisetzung und Umstrukturierung von Bestandsflächen
- Gewerbe- und Industrieflächen modernisieren und Infrastruktur verbessern
- umweltfreundliche Konzepte wie grüne Infrastruktur und emissionsarme Nutzungen integrieren
- Bereitstellung zukunftsorientierter Flächen für expandierende Unternehmen

Die beispielhaft aufgeführten Ziele verdeutlichen, dass eine Bodenmarktstrategie einen Paradigmenwechsel dahingehend beinhaltet, dass Flächen und Grundstücke nicht mehr nach dem Höchstgebotsprinzip, sondern zum Bestgebotsprinzip vergeben werden.

Die stadtökonomische Bedeutung der Hamburger Magistralen

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat 12 definierte Magistralen. Zu den 12 Magistralen zählen elf zum Stadtrand führende Radialen sowie der sogenannte Ring 2. Die Magistralen unterscheiden sich teilweise deutlich in Bezug zu ihren Bautypologien, Dichten und Nutzungsstrukturen. An allen Achsen findet sich, neben Gewerbe, auch Wohnen. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum bestimmt Gewerbe das Bild, teilweise Großbetriebe, meist aber kleinere und mittlere Betriebe in eingeschossigen Bauten.

Georg Consulting eine Einschätzung zu den Perspektiven der gewerblichen Nutzungen an den Magistralen erarbeitet. Typische gewerbliche Nutzungen an den Magistralen sind:

- Handwerk & Kleingewerbe
- Einzelhandel
- z. T. auch mittelständische produzierende Unternehmen
- Büros & Praxen
- sonstige Nutzungen (Gastronomiebetriebe, Hotels, Fitnessstudios, Storages, Autowaschanlagen)

Die Magistralen in Hamburg sind bedeutende Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte. Der gewerbliche Besatz an den Magistralen ist vielfältig und weist hohe Beschäftigungseffekte auf. Dadurch entstehen Einkommen, die z. B. für Konsumzwecke genutzt werden und somit an anderer Stelle wiederum für Einkommen und Beschäftigung sorgen. Ein weiterer stadtökonomischer Effekt, der vom Gewerbesatz ausgeht, ist die Gewerbesteuer in entsprechendem großen Umfang. Zudem ist hervorzuheben, dass der Gewerbebesatz an den Magistralen wohnortnahe Beschäftigungsmöglichkeiten bietet.

Zum Teil weist der gewerbliche Besatz an den Magistralen strukturelle Probleme auf. Die Ladenflächen sind teilweise nicht mehr marktgerecht, sodass sich zunehmender Leerstand entwickelt. Auch die Büroflächen sind teilweise nicht mehr nachfragegerecht. Probleme haben insbesondere Großraumbüros. Handwerk und Produktion haben keine Expansionsmöglichkeiten und werden nicht selten durch Wohnnutzung verdrängt. Die Gastronomie an den Magistralen leidet noch an den Spätfolgen der Corona-Pandemie. Die Hotels an den Magistralen weisen z. T deutliche Qualitätsdefizite auf.

So vielfältig die gewerblichen Nutzungen sind, so wenig gibt es standardisierte Lösungen zur Beseitigung oder Abmilderung problematischer Entwicklungen. Für die unterschiedlichen Nutzungen hat Georg Consulting einen Instrumentenkasten mit Problemlösungen entwickelt.

Fachvortrag auf der Metropolraumkonferenz Berlin-Brandenburg 2026

Am 22. Juni 2026 fand die diesjährige Metropolraumkonferenz Berlin-Brandenburg statt. Georg Consulting war eingeladen, einen Impulsvortrag zu den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu halten. Der Vortrag sollte einerseits Hintergrundinformationen liefern und andererseits in die Diskussionsrunden einführen.

Die Vermarktungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen hängen nicht nur von den regionalen Rahmenbedingungen ab, sondern sind auch von übergeordneten Entwicklungen beeinflusst. Das betrifft z. B. die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland.

Eine Einschätzung hierzu liefert das IMD World Competitivness Ranking (weltweites Wettbewerbsranking). Im Ranking 2026 belegte Deutschland den 23. Platz von insgesamt 70 untersuchten Volkswirtschaften. Im Jahr 2014 lag Deutschland noch auf dem sechsten Platz.

Der Blick auf das Ranking „betriebliche Effizienz" zeigt eine noch schlechtere Positionierung Deutschlands. Lag Deutschland hier im Jahr 2022 noch auf dem 21. Platz, so ist Deutschland im Jahr 2026 auf den 39. Platz abgerutscht. Das heißt, Unternehmen in Deutschland fällt es immer schwieriger, effizient zu wirtschaften und angemessene Renditen zu erzielen.

Ein weiteres Zeichen der aktuellen Standortschwäche sind sinkende ausländische Direktinvestitionen. Diese lagen nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft im Jahr 2024 bundesweit nur noch bei 43 Mrd. Euro, nach einem Höchststand von 152 Mrd. Euro im Jahr 2020.

Im Jahr 2025 gab es aber bereits wieder einen deutlichen Anstieg auf 96 Mrd. Euro, jedoch bei einer stark gesunkenen Fallzahl. Das heißt, die Zahl der konkreten Investitionsprojekte (wie Neuansiedlungen oder Erweiterungen) ging weiter zurück. Als Gründe für die nachlassende Dynamik werden hohe Steuer- und Arbeitskosten, teure Energie und eine ausgeprägte Bürokratie angeführt.

Den ausländischen Direktinvestitionen in Höhe von 96 Mrd. Euro standen deutsche Investitionen im Ausland in Höhe von rd. 86 Mrd. Euro gegenüber. Die meisten Direktinvestitionen kamen im Jahr 2025 aus China, gefolgt von den USA. Die investierten Mittel flossen insbesondere in die Bereiche Digitalisierung, Elektronik, Automation sowie Mobilität und Logistik. Fast 20 Prozent der Investitionen entfielen auf den Produktionsaufbau sowie auf Forschung und Entwicklung.

Regionale und kommunale Wirtschaftsförderungen haben in aller Regel keinen direkten Einfluss auf diese übergeordneten Rahmenbedingungen und Entwicklungen. Umso mehr müssen die regionalen Standortaspekte optimiert und auch positiv kommuniziert werden. Dazu zählen bekannter Maßen u. a. die Sicherung von Fachkräften, attraktive Gewerbeflächen und eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Faktenbasierte Standortstrategien helfen Regionen und Kommunen dabei, sich im regionalen und internationalen Wettbewerb zu positionieren.

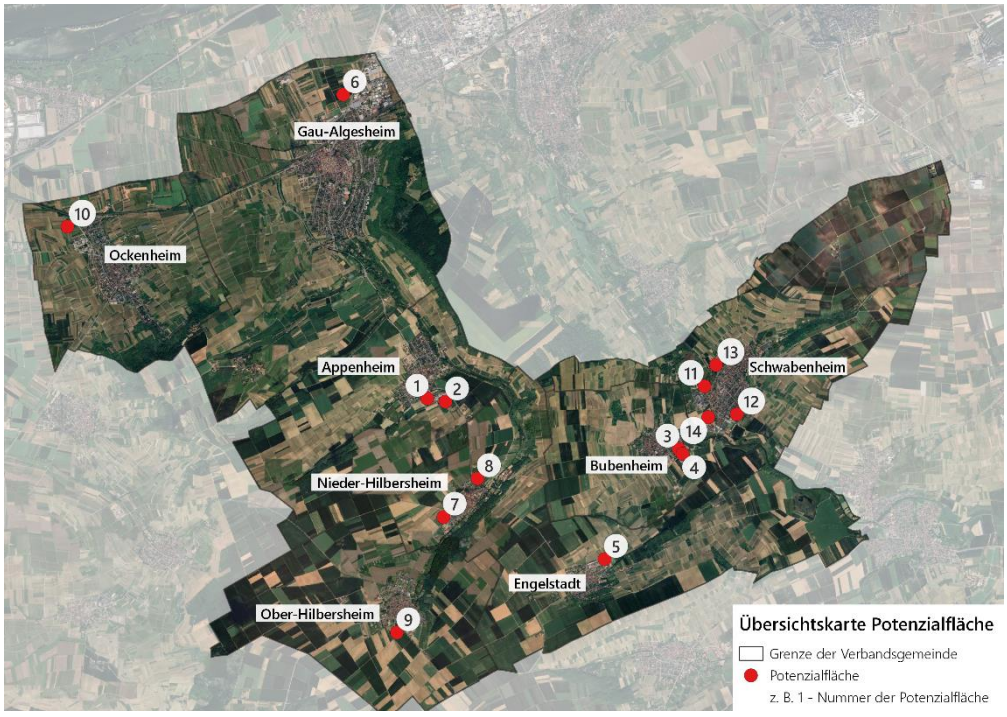
Gewerbeflächenkonzept Gau-Algesheim (bei Mainz)

Georg Consulting wurde von der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Landkreis Mainz-Bingen mit der Erarbeitung eines neuen Gewerbeflächenkonzepts beauftragt. Hintergrund für das neue Konzept ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde. Die Verbandsgemeinde besteht aus insgesamt acht Ortsgemeinden.

Der von Georg Consulting ermittelte Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage für die Verbandsgemeinde liegt bis zum Jahr 2045 bei schätzungsweise rd. 11 bis 15 Hektar (netto) bzw. 14 bis 20 Hektar (brutto). Der prognostizierten Nachfrage stehen aktuell lediglich 1,9 Hektar an unbebauten Restflächen in den bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung. Diese Flächen stellen jedoch kein wirkliches Vermarktungspotenzial dar, weil sie z. T. über einen schwierigen Grundstückszuschnitt und eine schwierige kleinräumige Anbindung verfügen. Insofern gibt es derzeit in der Verbandsgemeinde kein geeignetes gewerbliches Flächenangebot mehr. Daher wurden von Georg Consulting, in Abstimmung mit den einzelnen Ortsgemeinden, neue Potenzialflächen identifiziert und bewertet.

Georg Consulting hat insgesamt 14 geignete Potenzialflächen identifiziert. Diese umfassen eine Größenordnung von 21,6 Hektar (brutto). Das entspricht schätzungsweise 15 Hektar (netto). Die überwiegende Mehrheit der Flächen müsste zunächst im Rahmen eines neuen Flächennutzungsplans gesichert werden Der Abgleich der Flächenpotenziale (Summe von rd. 15 ha netto) mit dem Orientierungsrahmen (2045) in Höhe von 11 bis 15 Hektar (netto) zeigt, dass mit der Aktivierung der Flächen im Zeitverlauf die Nachfrage bis zum Jahr 2045 in der Verbandsgemeinde gedeckt werden kann.

Trotz der Prämisse, dass Innenentwicklung eine eindeutige Priorität gegenüber der Außenentwicklung besitzt, wird der zukünftige Bedarf dringend benötigter Gewerbeflächen nicht ohne die Entwicklung von Flächen im Außenbereich möglich sein.



Adresse

Georg Consulting
Steinhöft 5-7
Haus am Fleet
20459 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
www.georg-ic.de

Titelbild: https://www.pexels.com/de

Bild Seite 2: Homepage Georg Consulting

Karte Seite 3: Georg Consulting

Abbildung Seite 4: Georg Consulting

Abbildung Seite 5: Georg Consulting

Abbildung Seite 6: Georg Consulting

Foto Seite 7: IHK Potsdam

Karte Seite 8: Georg Consulting