

Gewerbehöfe für kleine und mittlere Betriebe sowie Handwerk Zwischenbericht

hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.12.2013

Sachverhaltsdarstellung:

- 1. Einleitung**
- 2. Definition von Gewerbehöfen**
- 3. Beispiele aus München und Hamburg**
 - 3.1 Das Münchner Gewerbehofmodell**
 - 3.2 Handwerker- und Gewerbehöfe in der Freien und Hansestadt Hamburg**
- 4. Übertragbarkeit der Ergebnisse auf Nürnberg**

1. Einleitung

Gemäß Antrag der CSU-Fraktion vom 02.12.2013 wird im Folgenden das Konzept der Gewerbehöfe unter besonderer Berücksichtigung des Münchner Gewerbehofmodells vorgestellt. Darauf aufbauend werden die Möglichkeiten und Restriktionen einer Adaption dieses Modells in Nürnberg beleuchtet.

Aktueller Anlass für eine Überprüfung der Frage, inwieweit auch in Nürnberg die Einrichtung eines Gewerbehofes geboten erscheint, sind zum einen die Ergebnisse der Studie „Zur Lage des Nürnberger Handwerks“ (Handwerksstudie, s. Anlage). Zum anderen stellt die Schaffung bzw. Sicherung eines hinreichenden Flächenpotenzials für Handwerksbetriebe eines der zentralen Handlungsfelder der von der Handwerkskammer für Mittelfranken und dem Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg gemeinsam entwickelten Strategie „Zukunft.Handwerk. Nürnberg“ dar, die das Ziel einer Stärkung des Handwerks in der Stadt Nürnberg verfolgt.

2. Definition von Gewerbehöfen

Bei einem Gewerbehof handelt es sich um ein in der Regel mehrgeschossiges Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex, in dem mehrere, voneinander unabhängige, kleine und mittlere Gewerbebetriebe i.S. einer Standortgemeinschaft ansässig sind. Die Betriebe gehören typischerweise unterschiedlichen Branchen bzw. Wirtschaftszweigen an. Gewerbehöfe werden von einer Trägergesellschaft einheitlich verwaltet; die Ansiedlung der einzelnen Betriebe erfolgt auf Mietbasis. Optional können den ansässigen Betrieben Gemeinschaftseinrichtungen und Serviceleistungen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Anhand dieser Merkmale lassen sich Gewerbehöfe von anderen räumlich konzentrierten Ansammlungen von Gewerbeunternehmen, wie beispielsweise Gewerbeparks oder Büroparks, abgrenzen.

3. Beispiele aus München und Hamburg

Im Folgenden werden wesentliche Eckpunkte der Konzepte aus München und Hamburg kurz dargestellt; für weitergehende Darstellungen der beiden Konzepte sei auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

3.1 Das Münchner Gewerbehofmodell

Die Eröffnung des ersten Gewerbehofes in München erfolgte 1983. Gegenwärtig (05/2014) bestehen in München acht Gewerbehöfe mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 98.000 m², in denen rd. 400 Betriebe ansässig sind. Ein weiterer Gewerbehof ist in Planung. Mit Ausnahme des jüngsten Gewerbehofes, der sich derzeit noch in der Anlaufphase

befindet, sind alle Gewerbehöfe voll vermietet (Auslastungsquoten zwischen 96% und 97%). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Vermietungsquote bei der Eröffnung eines neuen Gewerbehofes i.d.R. nur 10-15% beträgt. Bis zum Erreichen der angestrebten Auslastungsquote muss eine „Befüllungszeit“ von drei bis dreieinhalb Jahren einkalkuliert werden.

Betreiberin der meisten Gewerbehöfe in München ist die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Neben der Landeshauptstadt München als Hauptanteilseignerin (99,2%) sind an der Gesellschaft die IHK für München und Oberbayern und die Handwerkskammer für München und Oberbayern mit jeweils 0,4% beteiligt. Zwei im Rahmen der Stadtsanierung geplante und errichtete Gewerbehöfe (Gewerbehof Ostbahnhof und Westpark) werden von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) betrieben.

1993 beschloss der Münchner Stadtrat die Etablierung eines Gewerbehofprogramms, das seitdem kontinuierlich fortgeschrieben wird. Ziel des Programms ist der Aufbau eines flächendeckenden Netzes an Gewerbehöfen im Stadtgebiet.

Gewerbehöfe bieten den Betrieben eine Reihe von Ansiedlungsvorteilen:

- Angebot geeigneter, auch kleinparzelliger Mietflächen (ab 42 m²), die im Münchner Immobilienmarkt anderweitig kaum zu finden sind;
- langfristige Mietverträge, gleichzeitig kurzfristige Kündigungsmöglichkeit für die Mieter;
- für Existenzgründer in den ersten drei Jahren gestaffelter Mietpreinsnachlass;
- Angebot einer gut ausgebauten technischen Infrastruktur (z.B. Industriebodenbelag, leistungsstarke Lastenaufzüge, hohe Deckenbelastbarkeiten, Elektrovorinstallationen);
- Möglichkeit zu maßgeschneidertem Innenausbau der Räume;
- Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen im Gewerbehof;
- hoher Bekanntheitsgrad des Standortes, zudem integrierte Lage im Stadtgebiet;
- Angebot von Serviceleistungen (z.B. zentrale Müllentsorgung, Konferenzräume).

Weiterhin eröffnen Gewerbehöfe aus stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischer Perspektive verschiedene Vorteile; einzelne seien nachfolgend herausgegriffen:

- Schaffung eines breiten Angebots an geeigneten Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Großhandelsbetriebe im verdichteten städtischen Umfeld;
- bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch verdichtete, mehrgeschossige Bauweise; dadurch auch Realisierung von Kosteneinsparungen;
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im gewerblichen und handwerklichen Bereich;
- Förderung von Existenzgründungen.

Hinsichtlich der Finanzierung der Gewerbehöfe ist zu differenzieren zwischen den Investitionskosten einerseits und den laufenden Betriebskosten/Unterhaltskosten andererseits. Die Deckung der Investitionskosten basiert auf drei zentralen Finanzierungsbausteinen, auf die jeweils rund ein Drittel der Investitionssumme entfällt:

1. Mieteinnahmen

2. Kommunale Haushaltsmittel

Jährlich werden in das Budget des Referates für Arbeit und Wirtschaft Haushaltsmittel für investive Maßnahmen in Höhe von 2,5 Mio. Euro eingestellt, die größtenteils langjährig angespart und anschließend für neue Gewerbehofprojekte eingesetzt werden. Hinzu kommen ggf. weitere Mittelbereitstellungen aus dem städtischen Haushalt.

3. Drittmittel: Mittel für gewerbliche Ersatzlösungen im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Bei Umwidmung von GE- oder GI-Flächen zugunsten „höherwertiger“ Nutzungsformen wird für ca. 30% der verlorengehenden Geschossfläche des klassischen Gewerbes eine gewerbliche Ausgleichsforderung erhoben. Mehrheitlich wird dieser Forderung durch finanzielle Beteiligung an Ersatzmaßnahmen für klassisches Gewerbe entsprochen. Die Ausgleichszahlungen fließen weit überwiegend in ein Gewerbehofprojekt.

Für den Gewerbehof Laim erreicht das Investitionsvolumen insbesondere aufgrund der anspruchsvollen technischen Infrastruktur eine Höhe von etwa 25 Mio. Euro; davon können etwa 8 bis 8,5 Mio. Euro durch Mieteinnahmen finanziert werden. Die Investitionskosten für den 2003 eröffneten Gewerbehof Giesing beliefen sich auf 16,3 Mio. Euro, beim 1991 eröffneten Gewerbehof Sendling betragen sie rd. 17 Mio. Euro (alle Angaben jeweils ohne Grundstückskosten). Die Kredite haben i.d.R. eine Laufzeit von 30 Jahren.

Trotz der hohen Investitionskosten sind die Mietpreise maximal an der Grenze der lokalen Marktsituation orientiert. Im Gewerbehof Laim reicht die Mietpreisspanne von 9,30 Euro bis 9,80 Euro/m², in älteren Gewerbehöfen liegen die Mieten etwas niedriger (z.B. Gewerbehof Frankfurter Ring: 7,00 bis 7,50 Euro/m², Gewerbehof Sendling: 8,30 bis 8,80 Euro/m²; jeweils ohne Berücksichtigung der deutlich preiswerteren Kellergeschosslagen). Mindestens die laufenden Betriebskosten sollen durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

3.2 Handwerker- und Gewerbehöfe in der Freien und Hansestadt Hamburg

In der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) gibt es gegenwärtig sieben städtisch geförderte Gewerbehöfe. Daneben existieren mehrere rein privatwirtschaftlich organisierte Gewerbehöfe, die hier jedoch keine Berücksichtigung finden.

Die Vermarktbarkeit der öffentlichen Gewerbehöfe gestaltet sich als schwierig. Die Auslastung mit Mietern, die dem jeweiligen Förderziel eines Gewerbehofes entsprechen, liegt gegenwärtig bei 11,1% bis maximal 54,6%.

Als Grund für die schlechten Vermarktungsmöglichkeiten der Gewerbehöfe kann verschiedenen Faktoren eine Mitverantwortung zugeschrieben werden. Beispielhaft seien genannt:

- Erstellung der Gewerbehöfe ohne hinreichende Prüfung der Nachfrage nach Gewerbeflächen am konkreten Standort;
- teilweise unzureichende verkehrliche Erschließung der Gewerbehöfe;
- Fehlen einer ausschließlich für den Bau und die Vermarktung städtischer Gewerbehöfe zuständigen und damit in Bezug auf Gewerbehöfe hochprofessionellen Gesellschaft.

4. Übertragbarkeit der Ergebnisse auf Nürnberg

Handwerksbetriebe haben auch in Nürnberg teilweise Schwierigkeiten, geeignete Flächen für ihren Betrieb zu finden. Darauf deuten u.a. die Ergebnisse der im Rahmen der Handwerksstudie durchgeführten Umfrage unter den Nürnberger Handwerksbetrieben hin. Die wichtigsten Gründe für eine erfolglose Suche waren die Kriterien „Lage“ und „Preis“. Die Flächenproblematik für die Betriebe erfuhr in jüngerer Zeit insbesondere deshalb eine Verschärfung, als die Flächenpotenziale der im Stadtgebiet Nürnberg befindlichen Konversionsflächen mittlerweile weitgehend gehoben und zahlreiche Gewerbeflächen wie beispielsweise der Businesspark Nürbanum oder der Gewerbepark Südstadt (nahezu) vollständig belegt sind.

Neben dem Aspekt der Flächenbereitstellung dürften auch die weiteren unter Punkt 3.1 in Bezug auf die Münchner Gewerbehöfe angeführten Vorteile von Gewerbehöfen in Nürnberg Gültigkeit haben, und dies sowohl für die einzelnen Handwerksbetriebe als auch im Hinblick auf stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen.

Befürwortung von Gewerbehöfen in Nürnberg durch die Handwerkskammer für Mittelfranken

Die Handwerkskammer für Mittelfranken spricht sich unter Verweis auf die Ergebnisse der Handwerkerstudie und die dort aufgezeigten zunehmenden Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen für die Errichtung von Gewerbehöfen im Nürnberger Stadtgebiet aus: „Das Münchener Gewerbehofmodell halten wir für sehr gut geeignet, auch in Nürnberg wenigstens einen Teil der vom Handwerk nachgefragten Flächen Handwerksbetrieben zur Verfügung zu stellen. (...) Auch in Nürnberg ist es damit aus

unserer Sicht sinnvoll, aufgelassene Industrieobjekte für die Nutzung als Gewerbe- bzw. Handwerkerhöfe umzubauen und zur Verfügung zu stellen.“

Kosten

Die Investitionskosten (ohne Grundstück) ebenso wie die Unterhaltskosten für einen Gewerbehof wären in Nürnberg in ähnlicher Höhe zu veranschlagen wie in München. In Anbetracht des deutlich geringeren Mietpreisniveaus des Nürnberger Gewerbeflächenmarktes - für Produktionsflächen werden in der Regel Mieten zwischen 3,50 Euro/m² und 5,00 Euro/m² erzielt - ist jedoch anzunehmen, dass in einem Gewerbehof in Nürnberg keine den Münchner Höfen vergleichbaren Mieteinnahmen generiert werden könnten.

Allerdings wird mit den Zuschüssen der öffentlichen Hand zur Errichtung eines Gewerbehofes ein langfristig werthaltiges Immobilienvermögen generiert, für das - eine kontinuierliche Instandhaltung vorausgesetzt - bereits aufgrund der massiven und gleichzeitig flexiblen Bauweise von einer überdurchschnittlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann.

Gewerbehöfe als Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge

Wie auch von Seiten der verantwortlichen Akteure im Rahmen eines Besuchs in München betont wurde, handelt es sich bei Gewerbehöfen um ein Projekt der kommunalen Daseinsvorsorge respektive der Wirtschaftsförderung, das sich einer Beurteilung nach den üblichen Rentabilitätskriterien entzieht. Diesbezüglich sind auch die unterschiedlichen zeitlichen Planungshorizonte der Verwaltung einerseits und privater Investoren andererseits zu bedenken: Während Maßnahmen der Verwaltung in vielen Fällen langfristig orientiert sind, steht die langfristige Gewinnperspektive eines Gewerbehofes im Widerspruch zu den Anforderungen der üblicherweise auf kurz- bis mittelfristige Gewinne ausgerichteten Privatwirtschaft. Es kann daher angenommen werden, dass Errichtung und Unterhalt eines Gewerbehofes für einen privaten Investor in einer Marktsituation, wie sie sich in München und Nürnberg darstellt, in der Regel nicht lukrativ sind. Das Fehlen eines privaten Gewerbehofmarktes bedingt aber auch, dass die Förderung eines Gewerbehofes mit öffentlichen Mitteln nicht zu Kollisionen mit den Vorgaben des EU-Subventionsrechts führt, da die Kommune nicht in Konkurrenz zu einem privaten Anbieter tritt.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass ein Gewerbehofmodell nicht darauf abzielt, über verbilligte Mieten ein Abwandern ins Umland zu verhindern. Das Münchner Modell zeigt, dass die Mieter die marktüblichen Mieten akzeptieren, weil offenbar die Vorteile im Gewerbehof die Nachteile einer Abwanderung ins Umland übertreffen.

Fazit

Aus fachlicher Perspektive stellen Gewerbehöfe ein interessantes Instrument zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe dar. Allerdings zeigen die Modelle aus München und Hamburg, dass ein städtischer Zuschuss in nicht unerheblicher Höhe notwendig ist.

Im Rahmen der Handwerksstudie äußerten sich 100 der befragten Unternehmen dahingehend, dass sie eine Ansiedlung in einem Gewerbehof grundsätzlich in Erwägung ziehen würden.

Referat VII wird in einem nächsten Schritt gemeinsam mit der Handwerkskammer für Mittelfranken und der Kreishandwerkerschaft die konkreten Bedarfe des Handwerks quantifizieren und qualifizieren.

Über die gewonnenen Erkenntnisse wird Referat VII im Ausschuss berichten.