



Hamburgisches
WeltWirtschafts
Institut



GEORG
CONSULTING

Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025



Bildquelle: fotolia (2015).

Ergebnisbericht Februar 2015

Auftraggeber:

**Stadt Nürnberg/Wirtschaftsreferat
Wirtschaftsförderung Nürnberg**

Theresienstraße 9
90403 Nürnberg
Tel.: 09 11 / 2 31- 2998
Fax: 09 11 / 2 31- 2762
www.wirtschaft.nuernberg.de

Ansprechpartner:

Robert Danzer (Wirtschaftsförderung Nürnberg)

Auftragnehmer:

**Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie**

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. 040 637 078 21
Fax. 040 423 388 34
www.georg-ic.de

HWWI Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut

Heimhuder Straße 71
20148 Hamburg
Tel. 040 34 05 76 330
Fax. 040 34 05 76 776
www.hwwi.org

Projektleitung:

Achim Georg (Georg Consulting)

Projektteam:

Ulrike Biermann
Prof. Dr. Michael Bräuninger
Philipp Dierschke
Marco Gaffrey
Achim Georg
Johannes Puckelwald
Dr. Silvia Stiller
Mark Teuber

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Aufgabe und Vorgehen	14
3. Makrostandort und Rahmenbedingungen	16
3.1 Makrolage und Erreichbarkeit.....	16
3.2 Hafenstandort Nürnberg	17
3.3 Flughafenstandort Nürnberg	20
3.4 Demografische Entwicklung	21
3.5 Arbeitsmarkt und Beschäftigung	23
3.6 Pendlerverflechtungen.....	26
3.7 Fazit und Schlussfolgerungen.....	29
4. Entwicklung der Beschäftigten und Betriebe	30
4.1 Betriebsstruktur	30
4.2 Spezialisierung und Branchenschwerpunkte.....	31
4.3 Wissensintensive Wirtschaftszweige	38
4.4 Fazit und Schlussfolgerungen.....	39
5. Sektorale Entwicklungslinien in der jüngeren Vergangenheit und bis 2025	40
5.1 Ökonomische Entwicklung Nürnbergs in der Vergangenheit.....	40
5.2 Entwicklungen auf sektoraler Ebene	41
5.3 Modell zur Entwicklung der Szenarien.....	46
5.4 Ökonomische Szenarien für Nürnberg bis 2025	49
5.5 Fazit und Schlussfolgerungen.....	58
6. Bürostandort Nürnberg	59
7. Logistikstandort Nürnberg	64
8. Standortanforderungen und Standorttypologie	72
8.1 Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage.....	72
8.2 Nutzergruppen und Standortanforderungen	73
8.3 Nutzergruppen und Standorttypologie	81
8.4 Fazit und Schlussfolgerungen.....	83

9. Gewerbeflächennachfrage und Orientierungsrahmen 2025	84
9.1 Kauffälle, Flächenumsatz und Grundstücksgrößen.....	84
9.1.1 Struktur der Nachfrage nach städtischen Flächen.....	87
9.1.2 Exkurs: Regionaler Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken und Preisen.....	89
9.2 Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage 2025	92
9.2.1 Modellbildung	92
9.2.2 Ergebnisse und Grenzen des Modells	95
9.2.3 Logistische Nachfrage	96
9.2.4 Orientierungsrahmen nach Standorttypen.....	98
9.3 Fazit und Schlussfolgerungen.....	103
10. Bedarfseinschätzung und ausgewählte Standortbewertungen 105	
10.1 Flächenpotenziale.....	105
10.2 Untersuchungsgebiete.....	108
10.2.1 Zukünftige Entwicklungsgebiete und Standorttypologie.....	112
10.2.2 Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial.....	126
10.2.3 Bestandsgebiete ohne oder mit geringem Flächenpotenzial....	132
10.3 Bestandsgebiete mit städtebaulichem Handlungsbedarf.....	133
10.4 Fazit und Schlussfolgerungen.....	135
11. Gesamtfazit und Empfehlungen	138
Literatur- und Quellenverzeichnis	141

1. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgabe

Nürnberg hatte in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Mit einer am Bedarf ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik und Flächenbereitstellung will sich die Stadt auch zukünftig als attraktiver Wirtschafts- und Industriestandort positionieren. Gleichzeitig wird bundesweit ein Trend dahingehend beobachtet, dass sich die Gewerbeflächennachfrage zunehmend von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt. Vor diesem Hintergrund soll das vorliegende Gutachten die zentralen wirtschaftlichen Entwicklungslinien und darauf aufbauend die quantitativen und qualitativen Aspekte der Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Nürnberg bis zum Jahr 2025 analysieren und bewerten. Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf das Angebot und die Bedarfsprognose von Gewerbebaugrundstücken (unbebaute Grundstücke) bis zum Jahr 2025. Hier-von zu unterscheiden ist der Markt für bebaute Gewerbegrundstücke (Gebrauchtmarkt) sowie der gewerbliche Mietflächenmarkt.

Infrastruktur und Rahmenentwicklung

Aufgrund der positiven Makrolage und guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist Nürnberg für überregionale und internationale Unternehmensansiedlungen attraktiv. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg und das Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen Nürnberg sind besondere Standortaspekte.

Nürnberg ist mit über einer halben Millionen Einwohner das wirtschaftliche Zentrum der gleichnamigen Metropolregion mit rund 3,5 Mio. Einwohnern. Die Zahl der Einwohner ist nach Angaben der Stadt Nürnberg im Zeitraum 2002 bis 2013 um 5,7 Prozent angestiegen. Die Zahl der Beschäftigten in Nürnberg lag im Jahr 2013 bei rund 278.640 Personen. Im Zeitraum 2002 bis 2013 stieg die Zahl der Beschäftigten ebenfalls um 5,7 Prozent an. Täglich pendeln knapp 147.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (im Folgenden: Beschäftigte) in die Stadt ein. Die Zahl der Auspendler liegt bei rund 56.850 Personen. Sie ist in den letzten Jahren relativ stärker angestiegen als die Zahl der Einpendler, was ein Hinweis auf die Entstehung von Arbeitsplätzen im Umland ist. Die Arbeitslosigkeit (2013: 7,8 %) liegt zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt, ist im bundesweiten Vergleich von Städten mit ähnlicher Größenordnung aber niedrig.

Die Bruttolöhne in Nürnberg bewegen sich in etwa auf dem bayerischen Landesdurchschnitt. In der Stadt gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Hochqualifizierten an den Beschäftigten (Nürnberg 16,4 %; Deutschland 13,6 %, 2014).

Entwicklung der Beschäftigten und Betriebe

Verschiedene Faktoren haben dazu beigetragen, dass der Strukturwandel in Nürnberg im Vergleich zu vielen anderen Regionen in Deutschland bereits weiter fortgeschritten ist. Die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen erfolgt insbesondere in Städten, da diese in der Regel weniger flächen- und emissionsintensiv produzieren als Industriebetriebe. Aus diesen Gründen ist der Dienstleistungsanteil an der Wirtschaftsleistung in Städten üblicherweise höher als in der Gesamtwirtschaft. Das verarbeitende Gewerbe in Nürnberg war in der jüngsten Vergangenheit insgesamt von Arbeitsplatzabbau betroffen. Parallel zu dieser Entwicklung hat sich jedoch die Produktivität in der Industrie erhöht, was die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen vor Ort verbessert hat. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes wächst zudem die Beschäftigung in der wissensintensiven Industrie (z. B. Maschinenbau) deutlich. Der Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Bereichen ist in Nürnberg mit 39,3 Prozent überdurchschnittlich hoch (Deutschland 32,7 %). Der Strukturwandel findet somit nicht nur zwischen den Sektoren, sondern auch innerhalb des verarbeitenden Gewerbes selbst statt.

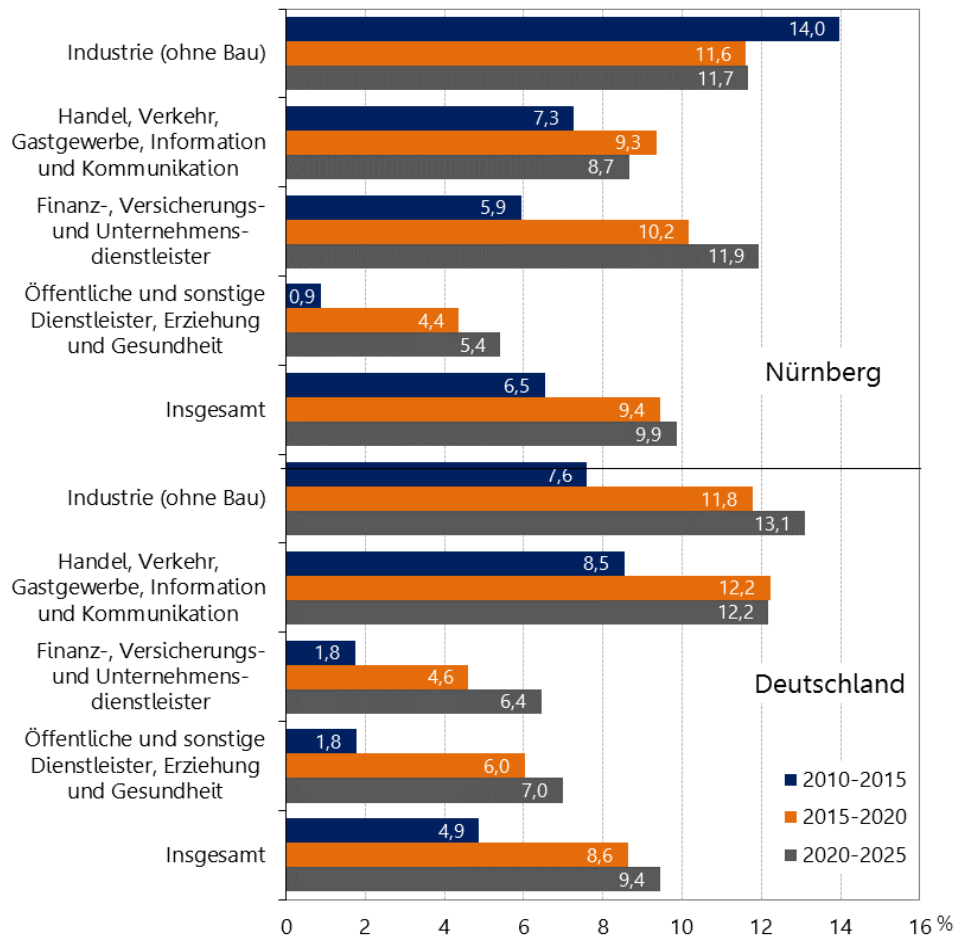
Das verarbeitende Gewerbe, Verkehr und Lagerei sowie das Baugewerbe gehören nach wie vor zu wichtigen Arbeitgebern in Nürnberg. Allein in diesen drei besonders gewerbeflächenrelevanten Bereichen arbeiten zusammen rund 76.800 Menschen und damit knapp jeder vierte in Nürnberg Beschäftigte. Wird auch der Anteil von Dienstleistungs- und Handelsunternehmen berücksichtigt, die sich in Gewerbegebieten ansiedeln, dürfte jeder dritte Arbeitsplatz in Nürnberg im Besonderen gewerbeflächenrelevant sein.

Sektorale Entwicklungslinien bis 2025

Bis 2025 wird ein stetiger Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in der Industrie in Nürnberg erwartet, bei gleichzeitig anhaltendem Anstieg der Bruttowertschöpfung. Für die Industrie wird bis 2025 die größte Produktivitätssteigerung prognostiziert, was sich treibend auf die Gewerbeflächennachfrage auswirken wird. Ebenfalls wird für den Bereich Finanzen, Versicherungen und Unternehmensdienstleistungen eine hohe Produktivitätssteigerung erwartet. Im Gegensatz zur Industrie zeigt die Prognose hier jedoch auch eine positive Erwerbstätigenentwicklung.

Die zukünftige ökonomische Entwicklung Nürnbergs und die Zusammensetzung der Bruttowertschöpfung hängen vom Tempo des Strukturwandels ab, der wiederum Einfluss auf die qualitative und quantitative Gewerbeflächennachfrage hat. Dieser Aspekt wird im Rahmen des Gutachtens durch die Entwicklung von zwei Szenarien abgebildet, welche einen vom Basisszenario abweichenden Verlauf des Strukturwandels zugrunde legen. Im Basisszenario wird der Strukturwandel aus der Vergangenheit fortgeschrieben und in einem Alternativszenario gibt es keinen weiteren Strukturwandel. In einem zweiten Alternativszenario beschleunigt sich der Strukturwandel. Auf diesen Szenarien baut auch der Orientierungsrahmen der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage für Nürnberg auf.

Abb. 1: Wachstum der Produktivität 2010 - 2025, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Bürostandort Nürnberg

Die Analyse des Büromarktes Nürnberg hat gezeigt, dass Gewerbeflächen auch für die Entwicklung des Dienstleistungsstandortes Nürnberg von hoher Relevanz sind, da sich zahlreiche Dienstleister in Gewerbegebieten ansiedeln (z. B. in Büro- und Gewerbeparks).

Die wachsende Zahl der Dienstleistungsbeschäftigten führt zu einer Zunahme der Büroflächennachfrage. Die positive Entwicklung bei den wissensintensiven Dienstleistungen lässt auf eine wachsende Nachfrage nach spezialisierten Büroflächen in Kombination mit Technik-, Service- und/oder Laborflächen schließen. Immobilienwirtschaftlich betrachtet, betrifft dies u. a. die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeparks mit einer Mischung unterschiedlicher Nutzungs- und Funktionsflächen. Der Büromarkt Nürnberg hat sich in jüngster Vergangenheit als überschaubar und wenig volatil gezeigt. Der Leerstand lag nach Angaben von bulwiengesa im Jahr 2013 bei moderaten 6,9 Prozent. DIP Deutsche Immobilien-Partner geht für Nürnberg hingegen von einer Quote von 5,4 Prozent (2013) aus.

Im Zeitraum 2004 bis 2013 (10 Jahre) wurden im Durchschnitt rund 68.000 Quadratmeter Bürofläche pro Jahr vermarktet. Die zukünftigen Chancen auf dem Büromarkt Nürnberg liegen vor allem im qualitativen Neubau, bei dem die Aspekte Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zunehmend wichtig werden.

Logistikstandort Nürnberg

Die Region Nürnberg ist im Wettbewerb der Logistikstandorte gut aufgestellt. Allein in der Stadt Nürnberg sind rund 20.000 Menschen im Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) beschäftigt. Ein breiter, logistikaffiner Branchenmix, flexible Infrastruktur und das GVZ Hafen Nürnberg mit seiner trimodalen Umschlagsanlage sind Vorteile im Standortwettbewerb. Die expansive Logistknachfrage der letzten Jahre stand in Nürnberg stark im Zusammenhang mit den Möglichkeiten, die der GVZ Hafen Nürnberg für Ansiedlungen bietet. Da diese Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind, dürfte sich dies dämpfend auf das Ansiedlungsgeschehen und die logistische Funktion Nürnbergs auswirken. Auch Alternativstandorte müssen die Standortbedingungen von Logistikunternehmen in Quantität und Qualität erfüllen. Die Standortqualitäten, die das GVZ Hafen Nürnberg mit seiner Verkehrsanbindung und den trimodalen Umschlagsmöglichkeiten bietet, sind an anderer Stelle nicht darstellbar.

Standortanforderungen und Standorttypologie

Die Struktur der Gewerbeflächennachfrage hat sich im Kontext des Strukturwandels bereits deutlich gewandelt. Hauptnachfrager sind die Logistik, der produzierende und wissensorientierte Mittelstand, das Handwerk und das Kleingewerbe. Neuansiedlungen von industriell-gewerblichen Großunternehmen stellen eher die Ausnahme dar. Die überregional mobilen gewerblichen Ansiedlungen kommen schwerpunktmäßig aus den Bereichen Logistik und Handel mit entsprechend hohen Flächennachfragen. Die endogene Nachfrage wird insbesondere durch ansässige produzierende Unternehmen (meist Mittelstand) und durch Handwerksunternehmen mit eher überschaubarer Flächennachfrage induziert.

Auf der Basis von unterschiedlichen Standort- und Grundstücksanforderungen und der damit verbundenen planerischen Ausgestaltung von Gewerbegebieten wurde eine spezifische Standorttypologie der Nachfrage für Nürnberg entwickelt. Die Typologie nach Art des Gewerbegebietes trägt dazu bei, Standorte strategisch, das heißt, zielgruppen- und nachfrageorientiert zu entwickeln, zu profilieren und zu vermarkten.

Gewerbeflächennachfrage und Orientierungsrahmen 2025

Die bundesweiten Erfahrungswerte zeigen, dass sich die Flächennachfrage tendenziell von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt und stärker durch veränderte Produktionsprozesse, neue Logistikkonzepte und die lokal-/regionalspezifische Faktorausstattung bestimmt wird. Die Gewerbeflächennachfrage der letzten Jahrzehnte verlief in Nürnberg sehr schwankend und hat im Zeitverlauf an Dynamik verloren, was nicht zuletzt auf den strukturellen Wandel zurückzuführen ist.

Tab. I: Durchschnittlicher Flächenumsatz p. a. Gewerbebaugrundstücke (nur Verkauf*)

Zeitraum	Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in ha
1992 bis 2001	15,3
2002 bis 2011	13,4
2012 bis 2013	7,3
Gesamtzeitraum 1992 bis 2013	13,7

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

*ohne Erbpachtgrundstücke

Auf Basis eines auf den sektoralen Entwicklungsszenarien aufsetzenden Prognosemodells wurde der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage mit Zielhorizont 2025 abgeleitet. Das Basisszenario geht von einer Flächennachfrage von schätzungsweise 80 ha¹ ohne Logistik bis zum Jahr 2025 aus. Das entspricht einer jährlichen Flächennachfrage von 6,7 ha bis zum Jahr 2025.

Die entwickelte Standorttypologie der Nachfrage zeigt, dass etwas mehr als die Hälfte des prognostizierten Flächenbedarfs auf den Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet entfällt. Dies ist insbesondere auf den Bedeutungsgewinn der wissensintensiven Industrien und der wachsenden Dienstleistungsbereiche zurückzuführen. Zusammen entfällt etwas mehr als ein Drittel der Flächennachfrage auf die Standorttypen Einfaches Gewerbegebiet und Kleingewerbebestandort.

Aufgrund datenspezifischer Aspekte bildet das Flächenprognosemodell jedoch nicht die Nachfrage nach großflächiger Logistik ab. Für die Logistikknachfrage wurde daher ein zusätzliches verbrauchsgestütztes Szenario entwickelt. Logistik war und ist einer der Haupttreiber der Gewerbeflächennachfrage. In der hohen Nachfrage von jährlich über sechs Hektar im Zeitraum von 2008 bis 2013 spiegelt sich zudem die Funktion Nürnbergs als logistische Drehscheibe für Süddeutschland und Südosteuropa wider.

Tab. II: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage 2025 nach Standorttypen

Einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet	Logistik- standort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbe- standort	Einzelhandels- standort (großflächig)
13 ha	(78 ha*) Mittel aus Verbrauchsspanne 72 - 84 ha	43 ha	16 ha	8 ha
Planerische Kategorie				
GE, GI	GE, GI, SO Logistik	GE, GE(e)	GE, GE(e)	SO Handel

Quelle: Georg Consulting (2014).

*nur bei anhaltend hoher Logistikknachfrage

¹ Im Szenario ohne Strukturwandel liegt die Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 bei 97 ha (ohne Logistik); im Szenario mit beschleunigtem Strukturwandel beträgt die Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 rund 75 ha ohne Logistik.

Bedarfseinschätzung

Auf Basis des städtischen Gewerbeflächenkatasters wurde in Nürnberg ein Flächenpotenzial von rund 122,8 ha mit Zeithorizont 2025 ermittelt. Davon befinden sich 110,0 ha in den 27 definierten und analysierten Untersuchungsgebiete. Diese wiederum lassen sich differenzieren in Potenzialgebiete für die zukünftige Flächenentwicklung (Entwicklungsgebiete, 80,5 ha), Bestandsgebiete mit einem Flächenpotenzial, das über Restgrundstücke hinausgeht (23,7 ha) sowie in Bestandsgebiete ohne oder mit nur marginalem Flächenpotenzial (5,8 ha). Ca. 12,8 ha des erfassten Flächenpotenzials liegen außerhalb der Untersuchungsgebiete („Restflächen“). Bei dem angegebenen Flächenpotenzial handelt es sich um Nettoflächen, d. h. die für Erschließung und öffentliches Grün erforderlichen Flächenanteile wurden bereits vom Gesamtumfang der Flächen abgezogen. Die Flächen sind in der Regel nicht in kommunalem Besitz.

Der Abgleich der prognostizierten Nachfrage in Höhe von 80 ha bis zum Jahr 2025 (ohne großflächige Logistik) mit dem Flächenpotenzial zeigt, dass Nürnberg rein rechnerisch über ausreichend Gewerbeflächen verfügt. Ein quantitativer Flächenengpass tritt jedoch dann ein, wenn die Logistikknachfrage im Umfang der vergangenen Jahre weiter anhält oder einige der definierten Entwicklungsgebiete nicht oder nur zeitlich stark verzögert realisiert werden können.

Bei einem großen Teil des erfassten Flächenpotenzials (rd. 51 ha; 41,3 %) zeigen sich starke Restriktionen (Kategorie C; z. B. ökologische Restriktionen, geringe Flächenverkaufsbereitschaft). Bei ca. 39 ha (31,8 %) liegen leichte bis mittlere Einschränkungen vor (Kategorie B). Vom erfassten Flächenpotenzial ist somit nur ein relativ geringer Teil (33 ha; 26,9 %; Kategorie A) planungsrechtlich unproblematisch und in dieser Hinsicht sofort frei. Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der privaten Flächeneigentümer zu den städtischen Entwicklungsinteressen schränken die Vermarktungsfähigkeit dieses Potenzials erfahrungsgemäß ein.

Zentral für die zukünftige Flächenpolitik und -vermarktung in Nürnberg sind die definierten Entwicklungsgebiete. Allein diese bieten für die abgeleiteten Standorttypen bis zum Jahr 2025 ein rechnerisches Potenzial von 80,5 ha (netto), was der prognostizierten Nachfrage in der Größenordnung von 80 ha (ohne großflächige Logistik) entspricht. Das Flächenpotenzial ist zeitlich jedoch sehr unterschiedlich verfügbar (vgl. Tab. III, S. 10).

Tab. III: Zukünftige Entwicklungsgebiete und Standorttypologie

Entwicklungs- flächen	Marktpotenzial (brutto)	Marktpotenzial (netto)	Einfaches Gewerbe-/ Industriegebiet	Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbebestandort	Einzelhandels- standort (großflächig)	Restriktionen	Dauer der Baureifmachung
	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha		
Schmalau-Ost	12,0	9,6	9,6	-	-	-	-	B	5 Jahre
Boxdorf-Ost	6,8	4,9	-	-	3,3	1,6	-	B	1 ha = 3 Jahre 3,8 ha = 5 Jahre
Flughafenstr.- Ost	25,6	18,0	-	-	18,0	-	-	C	5 Jahre
Flughafen	6,8	6,8	-	-	6,8	-	-	A	sofort
Erlanger Str./ Marienbergstr.	12,2	8,7	-	-	5,8	2,9	-	C	5 Jahre
Schafhof-Nord	6,1	6,1	-	-	-	6,1	-	B	3 Jahre
Kohlenhofstr.	2,5	1,8	-	-	1,2	0,6	-	C	5 Jahre
Beuthener Str. / Poststr.-Süd	13,9	11,1	6,3	4,8	-	-	-	B = 2,3 ha C = 8,8 ha	5 Jahre 5 Jahre
Mooren- brunnfeld	9,9	7,0	-	-	7,0	-	-	C	5 Jahre
Brunecker Straße Teilflächen (Modul 2)	8,5	6,5	-	-	3,5	3,0	-	C	5 Jahre
Summe	104,3	80,5	15,9	4,8	45,6	14,2	-		

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Die Gegenüberstellung der Nachfrage und des Angebotes der Entwicklungsgebiete nach Standorttypen macht deutlich, dass für den Standorttyp Einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet ausreichend Flächen vorhanden sind, die sich aber nur auf die zwei Gebiete Schmalau-Ost und Beuthener Straße/Poststraße konzentrieren und erst später im Zeitverlauf zur Verfügung stehen. Die Flächenvermarktung nach diesem Standorttyp ist daher kurz- und mittelfristig schwerpunktmäßig mit den noch freien Flächen und Grundstücken in den Bestandsgebieten zu gewährleisten. Hier könnten temporäre Engpässe auftreten.

Rechnerisch nahezu ausgeglichen zeigen sich die Nachfragesituation und das Flächenangebot für den Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet, wenngleich auch hier temporäre Engpässe durch längerfristige Zeiträume für die Baureifmachung auftreten können. Für den Standorttyp Kleingewerbebestandort ist das Flächenangebot rechnerisch knapp ausreichend. Bei temporären Flächenengpässen kann aber auf die Flächen und Grundstücke außerhalb der Entwicklungsgebiete (insbesondere auf die noch freien Flächenpotenziale in den Bestandsgebieten) zurückgegriffen werden.

Für den Standorttyp Einzelhandelsstandort (großflächig) ist in den Entwicklungsgebieten so gut wie kein Flächenangebot vorhanden. Für Logistikansiedlungen steht in den Entwicklungsgebieten und im GVZ Hafen Nürnberg nur wenig Fläche zur Verfügung, so dass über neue Standorte nachgedacht werden muss, wenn derartige Entwicklungen priorisiert werden sollen. Die Flächennachfrage im Bereich Logistik wird in einer gesonderten Nachfrageprognose ermittelt und bewegt sich in einer Spanne zwischen 72 und 84 ha (vgl. Tab. IV, S.11).

Tab. IV: Standorttypologie der Nachfrage und des Angebots 2025

Standorttypologie der Nachfrage				
Einfaches Gewerbegebiet / Industriegebiet	Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbe-standort	Einzelhandelsstandort (großflächig)
13 ha	78 ha (Mittel aus Spanne 72 - 84 ha)	43 ha	16 ha	8 ha
Standorttypologie des Angebots (ausgewählte Entwicklungsflächen)				
15,9 ha	4,8 ha	45,6 ha	14,2 ha	0 ha

Quelle: Georg Consulting (2014).

Gesamtfazit und Empfehlungen

Die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in Nürnberg ist mit Ausnahme der Logistik stark vom endogenen Bedarf geprägt. Für produzierende Unternehmen, das Handwerk und das Kleingewerbe werden Flächen mit der Möglichkeit für Emissionen benötigt. Darüber hinaus gibt es eine vergleichsweise hohe Nachfrage nach höherwertigen Flächen durch technologieorientierte Unternehmen und Dienstleister.

Die Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten des GVZ Hafen Nürnberg werden sich dämpfend auf die logistische Flächennachfrage auswirken, da Alternativstandorte nicht über vergleichbar gute Standortfaktoren wie der Hafen verfügen werden. Je nach logistischer Funktion (regionale, überregionale oder internationale Distribution) tendieren die Logistiker dann ins Umland oder sie weichen generell auf andere Metropolen aus. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass der Industriestandort Nürnberg auf eine leistungsfähige Logistik angewiesen ist. Gerade großflächige Logistik sollte auch im Verbund der Region gedacht werden.

Die vorliegende Gewerbeflächenexpertise hat weiterhin gezeigt, dass mit Ausnahme für die Logistik, rein rechnerisch genügend Flächen vorhanden sind. Für den Standorttyp Kleingewerbebestandort stehen über die Entwicklungsflächen hinaus zahlreiche Restgrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung. Flächenengpässe entstehen u. a. aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit über die Flächen (Eigentumsfrage) und aufgrund von Restriktionen (Umwelt- und Naturschutzbelange). Bei anhaltenden faktischen Flächenengpässen müsste von einer steigenden Stadt-Umland-Wanderung von Unternehmen ausgegangen werden, was zu Arbeitsplatz-

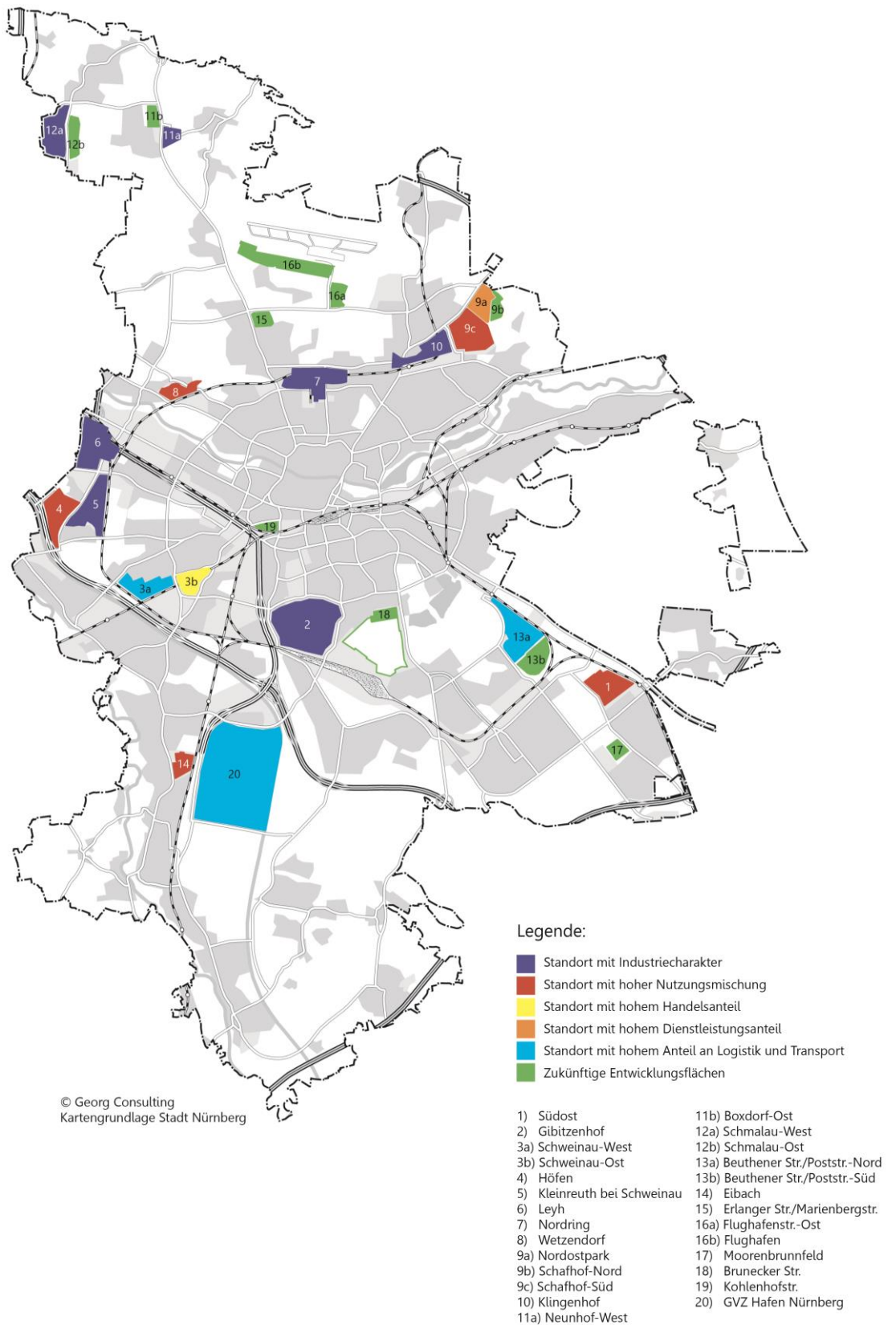
und Wertschöpfungsverlusten in Nürnberg führen könnte. In diesem Zusammenhang ist auf die bereits ansteigenden Auspendlerzahlen hinzuweisen. Die Gewerbeflächenentwicklung bleibt ein wichtiges Instrument für Nürnberg, um die ökonomische Entwicklung der zweitgrößten bayerischen Metropole zu fördern.

Um den Widerspruch zwischen rechnerisch vorhandenen Flächenpotenzialen und der faktischen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen abzumildern bzw. aufzulösen, empfehlen sich umfassende Maßnahmen zur Flächenmobilisierung. Hierzu gehören zum Beispiel:

- *die Entwicklung und Profilierung der Flächen nach der vorgeschlagenen Standorttypologie*
- *der Aufbau eines GIS-gestützten Flächenmonitorings*
- *die aktive Flächenrevitalisierung in den Bestandsgebieten*
- *die Schaffung und Sicherung von Ausgleichsflächen*
- *die Bereitstellung entsprechender finanzieller und personeller Ressourcen bei der Stadt Nürnberg für die Baurechtschaffung, Erschließung und Flächenvermarktung*
- *der frühzeitige Ankauf und die Sicherung von Flächen als Rohbauland (u. a. um auch Bodenspekulationen entgegen zu wirken)*

Mit diesen Maßnahmen würde Nürnberg in die Lage versetzt, Unternehmen stärker an die Stadt zu binden, aktiver und zielgerichteter als bisher um die Ansiedlung von neuen Unternehmen zu werben und die regionale Funktionsteilung für Wachstum und Beschäftigung (sowohl für die Kernstadt als auch für das Umland) zu nutzen.

Abb. II: Standortcharakteristik der Untersuchungsgebiete



2. AUFGABE UND VORGEHEN

Nürnberg steht im globalen Standortwettbewerb um mobile Produktionsfaktoren und Firmen, wobei sich dieser Wettbewerb im Zuge der zunehmenden grenzüberschreitenden Integration von Märkten und höherer Mobilität verschärft. Gleichzeitig befindet sich auch der Wirtschaftsstandort Nürnberg in einem anhaltenden Prozess der strukturellen Veränderung, der zu einem Wandel der Gewerbeflächennachfrage führt. Nürnberg hatte in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Auch konnten zahlreiche Konversionsstandorte erfolgreich wiedergenutzt werden. Gleichzeitig lässt sich seit Jahren eine tendenzielle Abkoppelung der Flächennachfrage von der Beschäftigtenentwicklung feststellen. Mit einer am Bedarf ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik will sich die Stadt auch zukünftig als attraktiver Wirtschafts- und Industriestandort positionieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Nürnberg das Hamburger Beratungsinstitut Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie gemeinsam mit dem Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut HWWI (Hamburg) mit der Erstellung des Gewerbeflächengutachtens Nürnberg 2025 beauftragt. Aufgabe des Gutachtens war es, insbesondere den Wirtschaftsstandort Nürnberg mit seinen Entwicklungslinien zu analysieren und zu bewerten. Darauf aufbauend sollten die Gewerbeflächennachfrage mit Zielhorizont 2025 eingeschätzt und der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen bestimmt werden.

Die vorliegende Untersuchung und Flächenprognose bezieht sich auf den Bedarf unbebauter gewerblicher Flächen bzw. Grundstücke – zunächst unabhängig davon, welche Art von gewerblicher Nutzung auf diesen Flächen realisiert wird. Der Nutzungsaspekt wird später über die Entwicklung von Standorttypen der Nachfrage berücksichtigt. Vom Markt für Gewerbebaugrundstücken zu unterscheiden ist der Markt mit gebrauchten (bebauten) Grundstücken und der gewerbliche Mietmarkt. Zentral für die Betrachtung ist der Markt für bebaubare Grundstücke. Dies schließt Konversionsflächen dann mit ein, wenn diese geräumt und Grund und Boden wieder frei für Gewerbeansiedlungen (Neubau) vermarktungsfähig sind.

Zunächst wurden der Makro- und Wirtschaftsstandort Nürnberg hinsichtlich seiner Entwicklungsperspektiven sowie der sozioökonomischen Rahmenbedingungen untersucht. Weitergehend wurden der Büro- und Logistikimmobilienmarkt analysiert, die Gewerbeflächenstruktur skizziert, eine umsetzungsorientierte Standorttypologie entwickelt und der Flächenbedarf durch Abgleich der Nachfrage mit dem Angebot ermittelt.

Der zukünftige Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage ist anhand eines spezifischen Prognosemodells abgeleitet worden. Die Entwicklungsszenarien wurden in einem gesonderten Ergebnisbericht dokumentiert. Auch die im Rahmen der Gewerbeflächenstrukturanalyse erfassten Schwerpunktstandorte sind in Form von Standort-Steckbriefen in einer gesonderten Dokumentation zusammengefasst

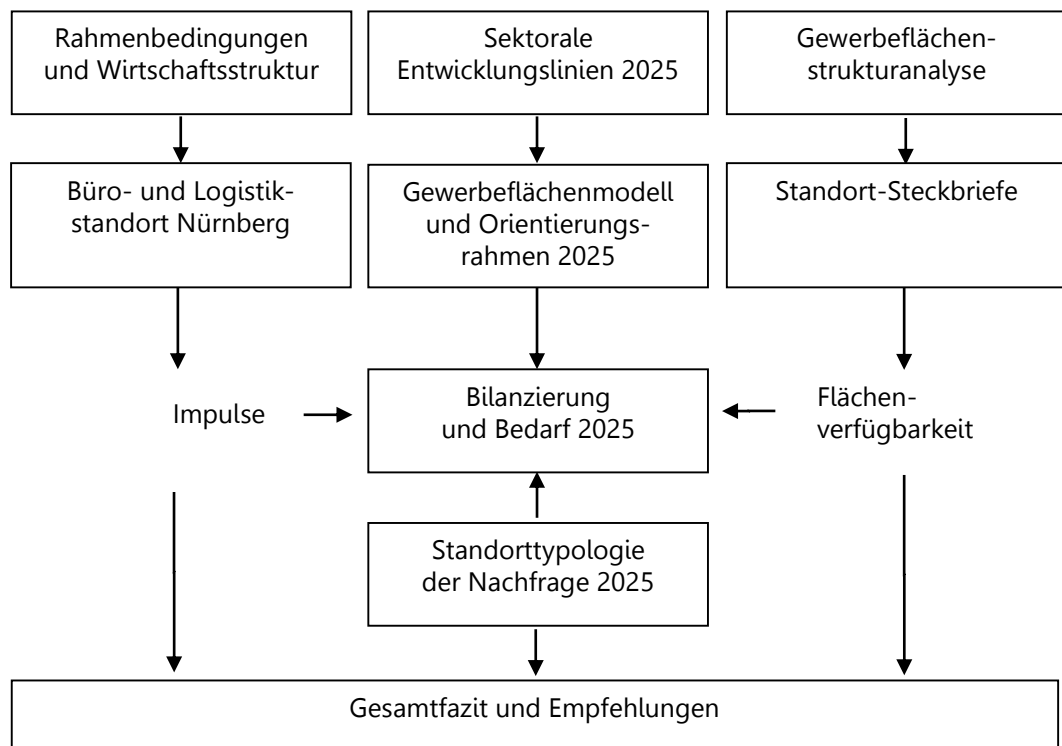
worden. Der vorliegende Bericht beinhaltet jedoch die zentralen Ergebnisse dieser Dokumente und verweist an geeigneter Stelle zusätzlich auf diese.

Neben umfangreichen sekundärstatistischen Analysen sind Daten aus Sonderauswertungen durch die Stadt Nürnberg sowie institutseigene Daten in das Gutachten eingeflossen. Ebenso hat Georg Consulting die Ergebnisse großvolumiger Unternehmensbefragungen in Hamburg und Krefeld zu Standort- und Grundstücksanforderungen in das vorliegende Gutachten eingebracht.

Die Erarbeitung des Gutachtens wurde durch Arbeitsgruppensitzungen mit Vertretern der Wirtschaftsförderung Nürnberg und des Stadtplanungsamtes Nürnberg begleitet. Darüber hinaus wurden Fachgespräche und umfangreiche Standortbegehungen durchgeführt. Mit den folgenden Unternehmen und Institutionen wurden persönliche Fachgespräche geführt:

- Energie Campus Nürnberg, 30. Januar 2014
- KIB Gewerbe- und Wohnbau, 30. Januar 2014
- KochInvest, 3. Februar 2014
- Hafen Nürnberg-Roth, 3. Februar 2014
- Handwerkskammer Nürnberg, 5. Februar 2014
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg, 5. Februar 2014
- Flughafen Nürnberg, 5. Februar 2014
- Sparkasse Nürnberg, 10. Februar 2014
- Alpha Group, 11. Februar 2014

Abb. 1: Leistungsbausteine und Systematik des Gewerbeflächengutachtens



Quelle: Georg Consulting (2014).

3. MAKROSTANDORT UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Makrolage und Erreichbarkeit

Der Makrostandort Nürnberg zeichnet sich durch eine positive Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Nürnberg liegt am Schnittpunkt wichtiger überregionaler und internationaler Verkehrsachsen. Die Stadt hat Anschluss an die A 3 (Niederrhein-Köln-Frankfurt-Würzburg-Nürnberg-Passau), A 6 (Saarbrücken-Mannheim-Nürnberg-Waidhaus), A 9 (Berlin-Leipzig-Nürnberg-München) und A 73 (Feucht-Nürnberg-Erlangen-Coburg-Suhl).

Abb. 2: Lage und Erreichbarkeit (Transeuropäisches Transportnetzwerk)



Quelle: Europäische Kommission (2015), Stadt Nürnberg (2015).

Die PKW-Reisezeit bis München beträgt ca. 1,5 Stunden, bis Frankfurt a. M. und Stuttgart ca. 2,0 Stunden und bis Berlin 3,5 Stunden. Die tschechische Hauptstadt Prag ist in ca. 3,5 PKW-Fahrstunden erreichbar. Vom Standort Nürnberg aus liegt die durchschnittliche Reisezeit zu 41 europäischen Agglomerationszentren im kombinierten PKW-/Luftverkehr bei unter 250 Minuten. Damit zählt Nürnberg zu einem der am besten erreichbaren Standorte in Europa.

Nürnberg ist Knotenpunkt im deutschen EC-/IC-/ICE-Bahnnetz. Die wichtigsten Verbindungen sind:

- Hamburg-Hannover-Fulda-Würzburg-Nürnberg-München
- Hamburg-Berlin-Leipzig-Nürnberg-München
- Ruhrgebiet-Frankfurt a. M.-Würzburg-Nürnberg-München-Linz-Wien

Nürnberg ist als Primärknoten im Kernnetz der Transeuropäischen Netze (TEN) enthalten. Mit TEN unterstützt die EU europaweit die Beseitigung von Verkehrsengpässen. Das Kernnetz beinhaltet neun Korridore, von denen fünf Deutschland tangieren. Ein Korridor soll drei Verkehrsträger bündeln und mindestens drei Europäische Länder verbinden. Die Metropolregion Nürnberg ist in folgenden Korridoren benannt:

- Scandinavian-Mediterranean Corridor, der von Helsinki über Hannover und Nürnberg nach Süditalien und Valletta führt,
- Rhine-Danube Corridor, der die Bedeutung der Inlandshäfen für die Infrastruktur stärkt.

Die Bahnschnellfahrstrecke Nürnberg-Erfurt ist seit 1996 im Bau. Sie besteht aus einer Ausbaustrecke zwischen Nürnberg und Ebensfeld und einer Neubaustrecke zwischen Ebensfeld und Erfurt. Damit soll die Reisezeit zwischen München und Berlin deutlich verkürzt werden. Die Strecke wird ab 2017 in Betrieb genommen.

Über den Main-Donau-Kanal hat Nürnberg Anschluss an das Binnenschifffahrtsnetz. Der Kanal stellt die transeuropäische Verbindung von der Nordsee und zum Schwarzen Meer her (Rotterdam-Constanza). Mit dem GVZ Hafen Nürnberg hat sich die Stadt zu einem bedeutenden Logistikstandort entwickelt (vgl. Kapitel 3.2, S. 17). Seit dem Jahr 1993, in dem der Main-Donau-Kanal erstmals durchgängig ganzjährig befahrbar war, wurde darauf jährlich eine Durchschnittsmenge von 6,4 Mio. Tonnen Gütern (Stand: 2012) transportiert. Damit lag das Transportaufkommen höher als die zum Teil vor dem Bau prognostizierten Mengen von 2,7 bzw. 5,5 Mio. Tonnen. Die technisch mögliche Kapazität des Main-Donau-Kanals liegt zwischen 14,2 und 18,0 Mio. Tonnen pro Jahr.

Nürnberg ist auch an das nationale und internationale Luftverkehrsnetz angeschlossen. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg zählt mehr als 50 Non-Stop-Verbindungen und ist gemessen an den Fluggastzahlen der zehntgrößte Flughafen Deutschlands (vgl. Kapitel 3.3, S. 20).

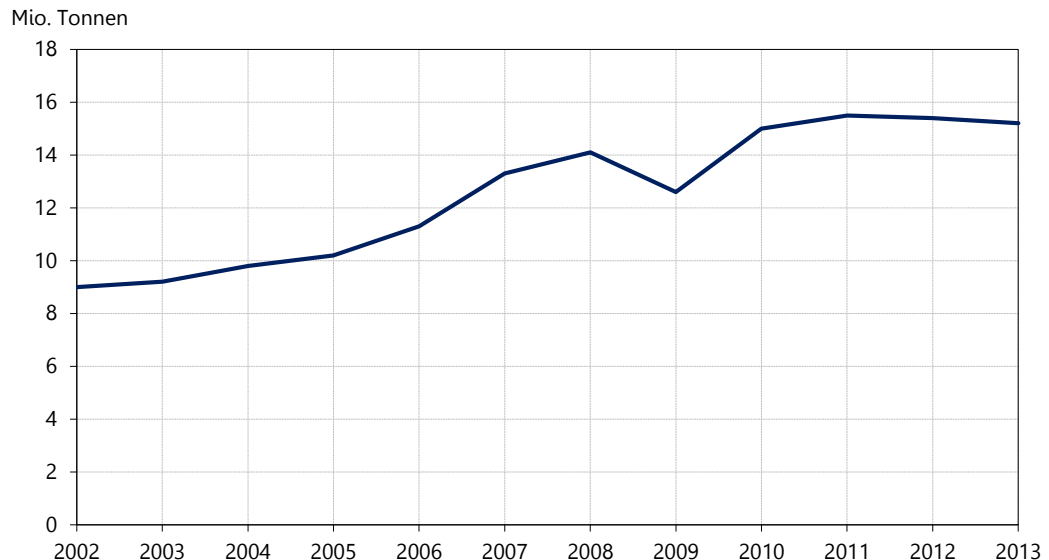
3.2 Hafenstandort Nürnberg

Binnenhäfen unterliegen einem deutlichen strukturellen Wandel. Sie wandeln sich von reinen Umschlagshäfen zu intermodalen Distributionszentren. Am Ende dieser raumwirksamen Funktionserhöhung kann ein neues Regionalsystem entstehen, das für einen Binnenhafen und sein Hinterland eine spezifische Standortqualität im

regionalen Standortwettbewerb generiert. Das GVZ Hafen Nürnberg erfüllt in explizitem Maß die Funktion eines überregional bis international bedeutenden Güterverkehrszentrums. Er ist logistische Drehscheibe für Süddeutschland sowie für Süd- und Osteuropa und ist in die transeuropäischen Verkehrsnetze (TEN-Korridor Skandinavien-Mittelmeer, TEN-Korridor Rhein-Donau) eingebunden. Im Radius von rund 700 km befinden sich die Seehäfen Hamburg, JadeWeserPort, Bremerhaven, Rotterdam, Antwerpen und Triest.

Der Güterumschlag des GVZ Hafen Nürnberg liegt bei etwas über 15 Mio. Tonnen (2013). Seit dem Jahr 2002 ist der Güterumschlag um 68,9 Prozent angestiegen. Die trimodale Umschlagsanlage im Zentrum des GVZ Hafen Nürnberg ist eine der größten und leistungsfähigsten Anlagen des kombinierten Verkehrs im europäischen Binnenland. Im Februar 2014 wurde der millionste Container seit Errichtung der Anlage im Jahr 2006 umgeschlagen.

Abb. 3: Güterumschlag im GVZ Hafen Nürnberg

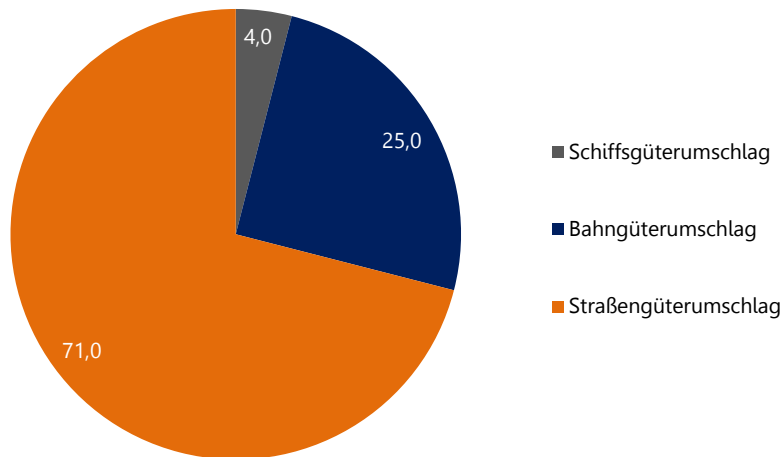


© Georg Consulting

Quellen: Hafen Nürnberg-Roth GmbH (2014); Georg Consulting (2014).

Der Güterumschlag erfolgte im Jahr 2013 zu 71 Prozent über die Straße. Rund ein Viertel des Umsatzes wurde über den Verkehrsträger Bahn abgewickelt und rund vier Prozent des Güterumschlags erfolgte per Schiff (vgl. Abb. 4, S. 19). Per Schiff wurde vor allem Massengut wie Nahrungs- und Futtermittel, Düngemittel, Erdöl und feste Brennstoffe sowie Steine und Erden transportiert.

Abb. 4: Anteil Umschlag nach Verkehrsträgern im GVZ Hafen Nürnberg, 2013



© Georg Consulting

Quellen: Hafen Nürnberg-Roth GmbH (2013); Georg Consulting (2014).

Im Rahmen eines Standortrankings der Deutschen GVZ-Gesellschaft belegt das GVZ Hafen Nürnberg zusammen mit dem GVZ Bremen den ersten Platz in Deutschland (2012). Rankingkriterien sind u. a. die Zahl der Unternehmen und Beschäftigten, der Entwicklungsstand, Ökologie und Nachhaltigkeit, Aktivitäten des GVZ sowie die Wirkung und Bedeutung des jeweiligen GVZ.

Die Kapazität der trimodalen Anlage liegt pro Jahr bei 480.000 TEU (Standardeinheiten) per Schiene-Straße und bei 53.000 TEU wasserseitig. Nach Angaben der Betreibergesellschaft wurden im vergangenen Jahr 266.386 TEU umgeschlagen. Im Jahr 2012 waren es noch knapp 312.000 TEU. Verantwortlich für den Rückgang ist vor allem die anhaltende wirtschaftliche Schwäche in Süd- und Südosteuropa.

Auf einer Gesamtfläche von 337 ha haben sich im GVZ Hafen Nürnberg rund 260 Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen (Logistik und Speditionsgewerbe, Kurier-, Express- und Paketdienste, Handel, Industrie, Recycling) angesiedelt. Die Unternehmen im GVZ Hafen Nürnberg beschäftigen rund 5.600 Menschen, davon allein rund 800 im Bereich der Abfall- und Recyclingwirtschaft.

Die positive Entwicklung und hohe Bedeutung des GVZ Hafen Nürnberg zeigt sich auch an den hohen Flächenumsätzen. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 wurden im hier rund 62 ha Industrie- und Gewerbefläche vermarktet bzw. verpachtet.

Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz am Standort von 10 ha, der sich wie in Tabelle 1 auf Seite 20 dargestellt auf die verschiedenen Nutzungsbereiche aufteilt.

Angesichts der Ansiedlungserfolge werden die Flächen im GVZ Hafen Nürnberg zunehmend knapp. Über eine Erweiterung des Hafenindustriegbietes wurde in-

tensiv diskutiert. Am 23.07.2014 wurde jedoch ein Beschluss des Nürnberger Stadtrates gefasst, eine südlich an das GVZ angrenzende Erweiterungsfläche (Hafenindustriegebiet-Süd mit ca. 30 ha brutto) aufgrund von Naturschutzbelangen aufzugeben. Diese Fläche soll wie der übrige Reichswald als sogenannter Bannwald geschützt werden. Der Beschluss ist verknüpft mit der Aufforderung, qualitativ gleichwertigen und flächengleichen Ersatz bereitzustellen. Die Möglichkeiten für Alternativstandorte sind an anderer Stelle des Stadtgebietes derzeit jedoch nicht ersichtlich.

Tab. 1: Branchenstruktur der Aus- und Neubauprojekte im GVZ Hafen Nürnberg, 2008 - 2013

Art der Neubauprojekte	Grundstücksfläche in m ²
Spedition, Logistik, Verteilerlager	315.000
Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP-Dienste)	78.000
Container-Depots	110.000
Recycling- und Entsorgungslogistik	80.500
Massengutumschlag und Lagerung	23.000
Sonstige	13.000
Gesamt	619.500

Quellen: Hafen-Nürnberg-Roth GmbH (2014); Georg Consulting (2014).

Hinweis: Die Flächen im GVZ Hafen Nürnberg werden nicht veräußert, sondern langfristig verpachtet (Erbpacht). Insofern ist der gewerbliche Flächenumsatz nicht in den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, die die Grundlage für das Gewerbeflächenprognosemodell darstellen, enthalten. Deshalb wird für Logistik eine gesonderte Flächenprognose vorgenommen.

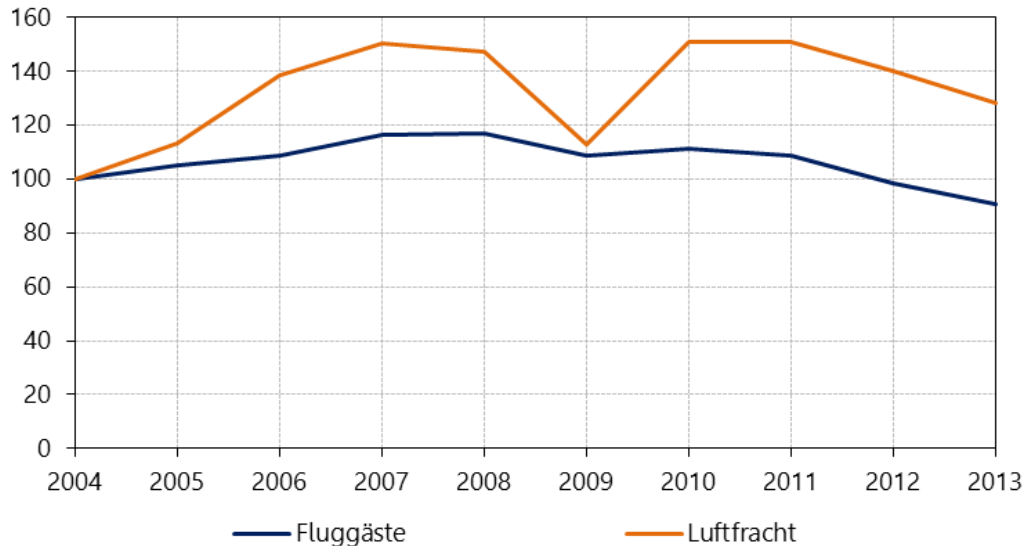
3.3 Flughafenstandort Nürnberg

Flughäfen sind für Unternehmen wichtige Standortfaktoren. Der Standortfaktor gewinnt im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft und der damit verbundenen Internationalisierung weiter an Bedeutung. Dienstleistungsunternehmen und technologieorientierte Unternehmen suchen oftmals die unmittelbare Nähe bzw. Nachbarschaft zum Flughafen.

Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist der zweitgrößte Flughafen in Bayern. Innerhalb Deutschlands rangiert er gemessen nach Fluggastzahlen auf Platz zehn. Von 1997 bis April 2013 war der Flughafen Drehkreuz von Air Berlin, Deutschlands zweitgrößter Fluggesellschaft. Die Zahl der Fluggäste lag 2013 bei rund 3,3 Mio. und damit um 9,3 Prozent niedriger als im Jahr 2004. Bei der Luftfracht zeigt sich eine tendenziell positive Entwicklung. Das Luftfrachtaufkommen lag im Jahr 2013 bei 90.973 Tonnen und damit um 28 Prozent höher als im Jahr 2004. Die Entwick-

lung zeigt im Jahr 2009 in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise einen tiefen Einschnitt. Aufgrund der tendenziell rückläufigen Zahl an Fluggästen wurde ein Entwicklungskonzept für den Flughafen erarbeitet.

Abb. 5: Fluggastzahlen und Luftfracht des Albrecht Dürer Airports Nürnberg (2004 = 100).



© Georg Consulting

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

Hinsichtlich der Entwicklung von flughafennahen Gewerbestandorten ist zu unterscheiden zwischen Standorten direkt auf dem Flughafengelände (flugbetriebsnotwendiges Gewerbe, luftfahrtintensives Gewerbe wie z. B. Luftfracht) und den Gewerbestandorten im engeren und weiteren Umfeld des Flughafens, die das Image des Flughafens nutzen und/oder auf die Luftverkehrsanbindung angewiesen sind. Wie die Gewerbeflächenstrukturanalyse für Nürnberg zeigt, gibt es Entwicklungsflächen im engeren und weiteren Umfeld des Flughafens.

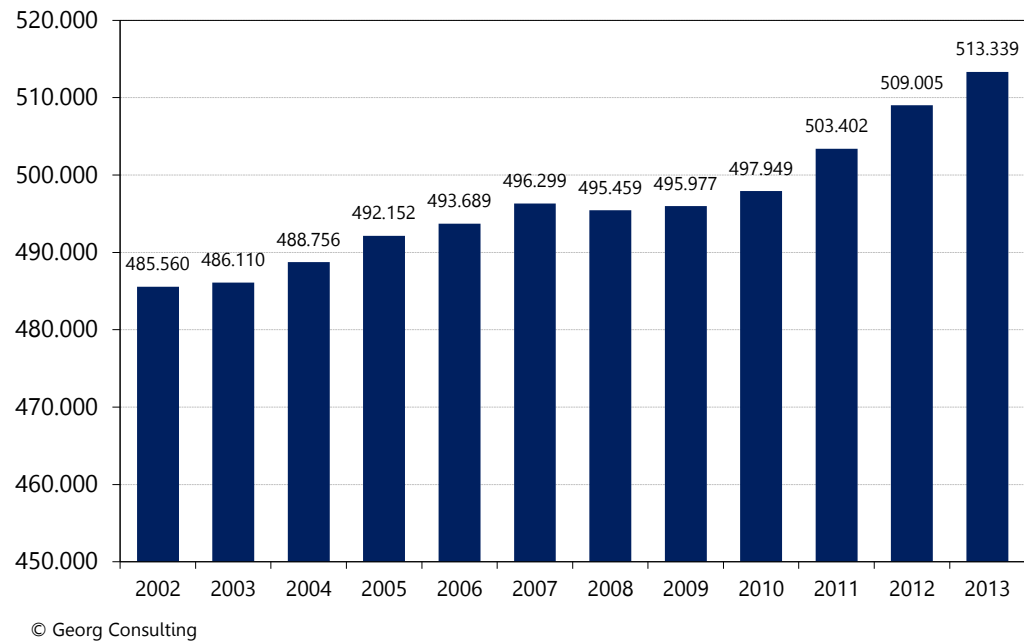
Für die Entwicklung größerer Gewerbestandorte im Flughafenumfeld wäre eine Verbesserung der verkehrlichen Situation notwendig.

3.4 Demografische Entwicklung

Mit 519.339 Einwohnern (Angabe der Stadt Nürnberg, Dezember 2013) ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt Bayerns und bildet zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach ein Ballungsgebiet, in dem etwa 1,2 Mio. Menschen leben und welches sowohl das wirtschaftliche als auch das kulturelle Zentrum der Metropolregion Nürnberg mit 3,5 Mio. Einwohnern ist.

Im Zeitraum 2002 bis 2013 ist die Einwohnerzahl um 5,7 Prozent angestiegen. Der Zuwachs erfolgte vor allem durch einen anhaltenden positiven Wanderungsüberschuss (vgl. Abb. 7 und 8, S. 22/23).

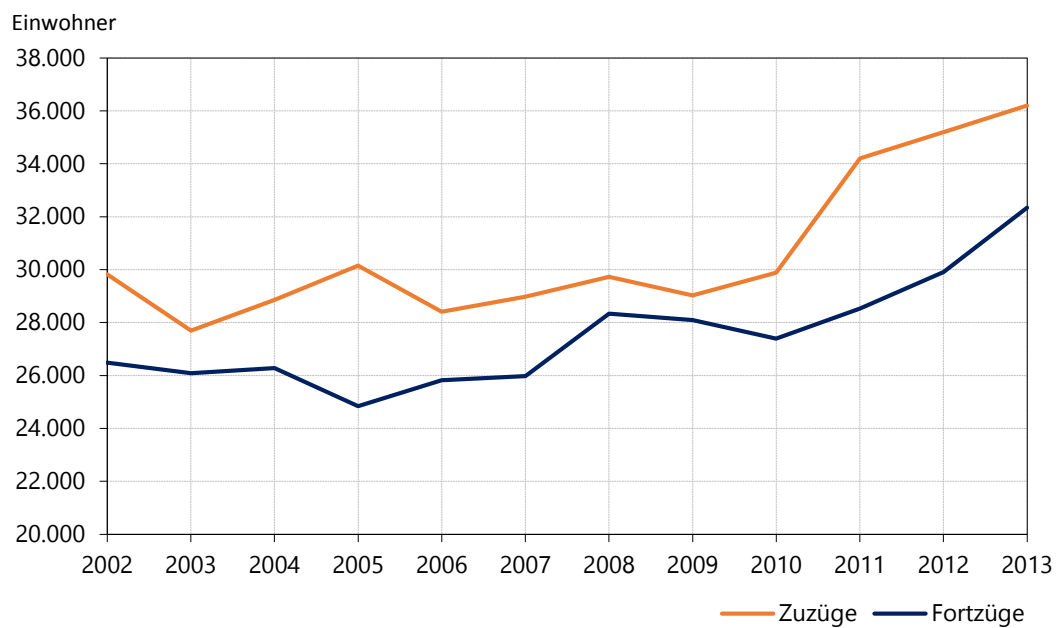
Abb. 6: Einwohnerentwicklung Nürnbergs



Quellen: Einwohnermelderegister Nürnberg (2015); Georg Consulting (2015).

Allein in den Jahren 2011 und 2012 lag der Wanderungssaldo bei jeweils über 5.000 Personen (vgl. Abb. 8, S. 23). Im Zeitraum der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 bis 2009 war der positive Wanderungssaldo gering. Im Jahr 2013 lag der Saldo bei knapp 4.000 Personen (vgl. Abb. 8, S. 23).

Abb. 7: Zu- und Fortzüge in Nürnberg

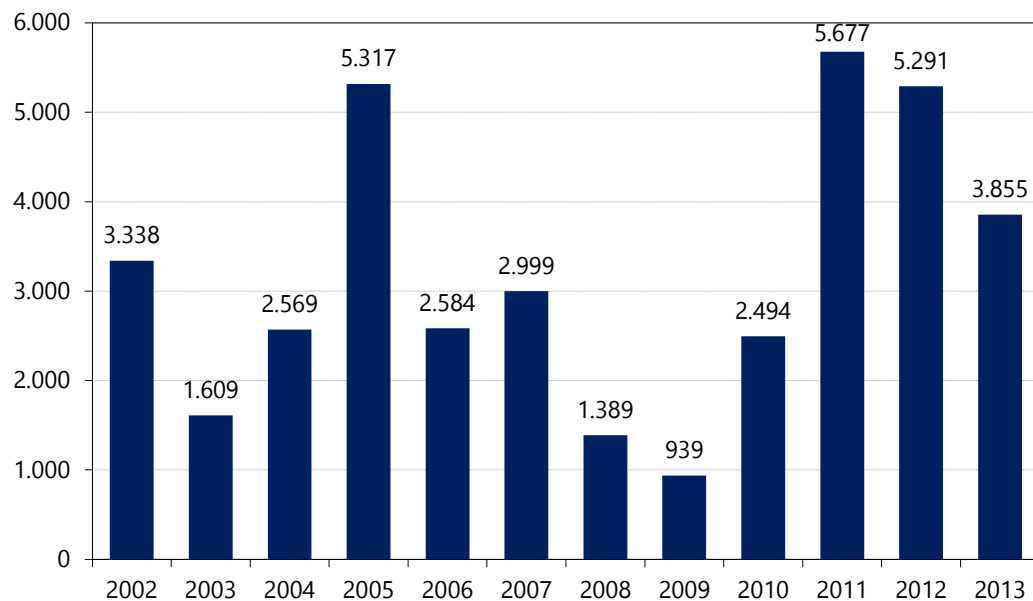


© Georg Consulting

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 8: Wanderungssaldo Nürnberg

Einwohner



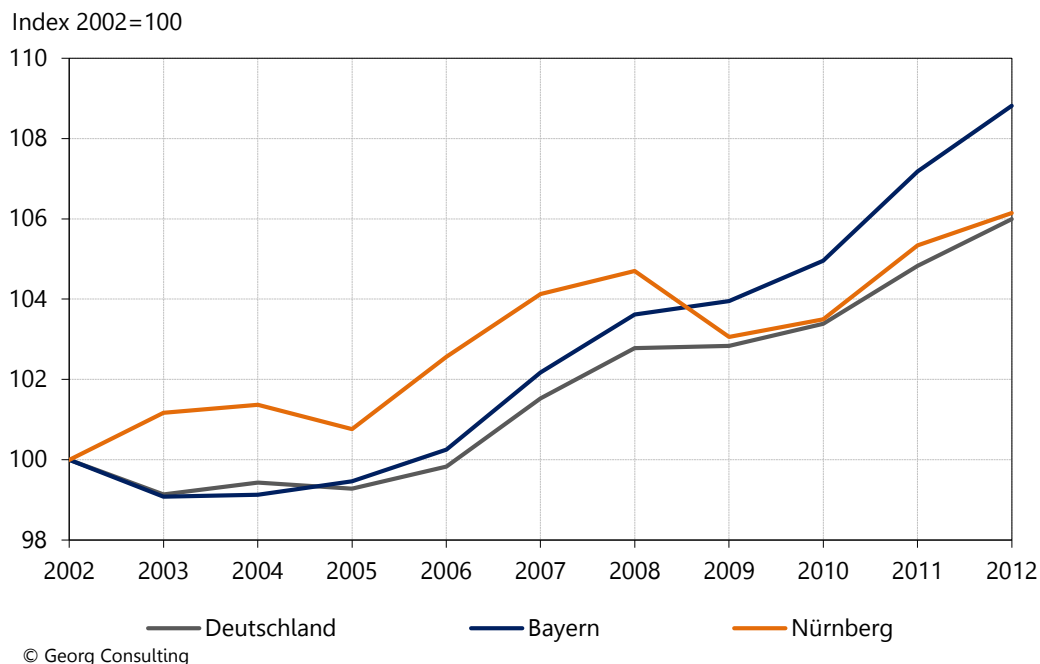
© Georg Consulting

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

3.5 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Nürnberg ist Oberzentrum und der bedeutendste Arbeitsstandort in Franken. Im Jahr 2012 waren in Nürnberg rund 366.300 Personen erwerbstätig, wobei die Erwerbstätigenzahl die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und alle weiteren Arbeitsplätze, beispielsweise auch Selbstständiger und mithelfenden Familienangehörigen, beinhaltet. Damit gab es im Jahr 2012 6,1 Prozent mehr Erwerbstätige als im Jahr 2002. Die Abbildung 9 auf Seite 24 zeigt, dass Nürnberg nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise hohen Bedeutung des Industriesektors stärker von der Wirtschafts- und Finanzkrise (2008 bis 2009) betroffen war als im Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung im Zeitraum 2002 bis 2012 verlief insgesamt aber leicht positiver als im Bundesdurchschnitt.

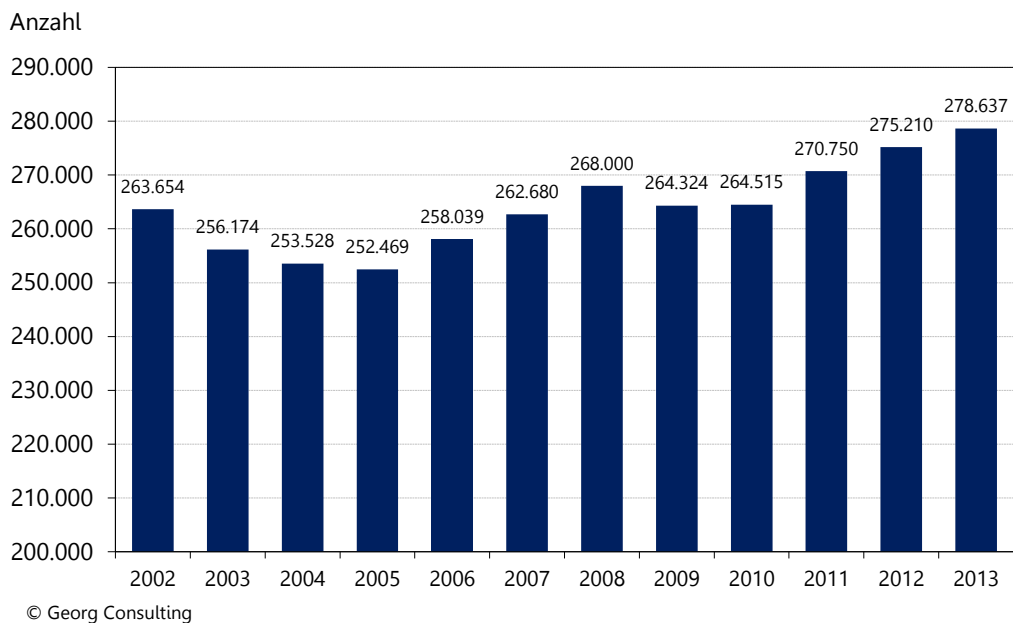
Abb. 9: Erwerbstätigenentwicklung im Vergleich



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

Aktuellere Zahlen liegen für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) vor (vgl. Abb. 10, S. 24). Im Jahr 2013 wurden am Arbeitsstandort Nürnberg 278.637 SVP-Beschäftigte gezählt. Das waren rund 14.300 mehr als im Jahr 2009, dem Tiefststand in der Finanz- und Wirtschaftskrise. Im Zeitraum 2002 bis 2013 stieg die Zahl der Beschäftigten um 5,7 Prozent an.

Abb. 10: Beschäftigtenentwicklung in Nürnberg



Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Im Jahr 2014 gab es in Nürnberg rund 46.380 Hochqualifizierte unter den Beschäftigten. Das sind Personen mit einem Fach- bzw. Hochschulabschluss. Der Anteil der Hochqualifizierten an der Beschäftigung lag damit bei 16,4 Prozent. Der Wert liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung bei den Hochqualifizierten verlief in Nürnberg zudem deutlich dynamischer als in Bayern und Deutschland insgesamt (vgl. Tab. 2, S. 25).

Tab. 2: Anteil Hochqualifizierter an den Beschäftigten

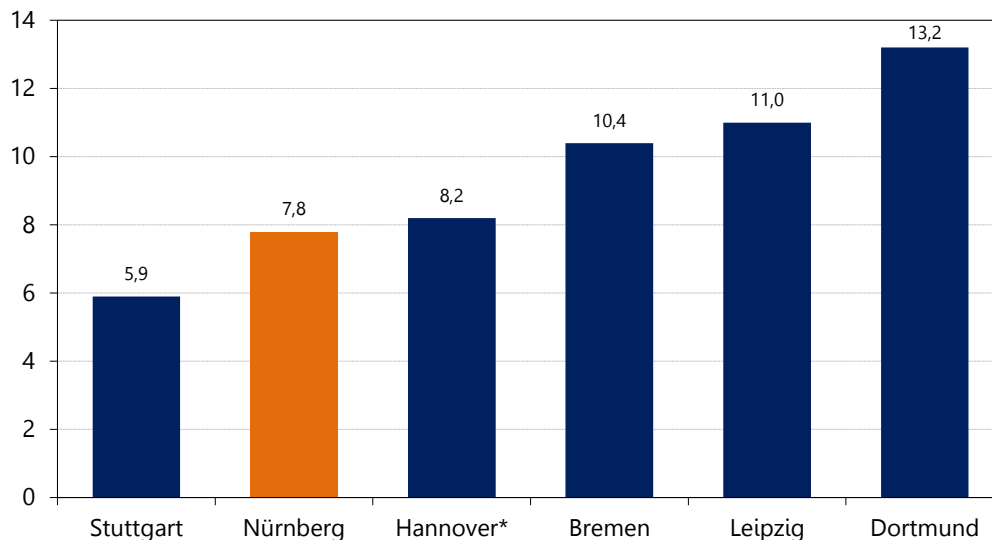
	2004	2014	Veränderung in Prozentpunkten
Nürnberg	11,1	16,4	+5,3
Bayern	9,1	13,8	+4,7
Deutschland	9,3	13,6	+4,3

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Nürnberg weist eine über dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote auf. Sie lag 2013 bei 7,8 Prozent. Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Im Jahr 2005 lag sie noch bei 13,1 Prozent. Der bundesweite Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung macht deutlich, dass in Nürnberg die Arbeitslosenquote relativ moderat ausfällt (vgl. Abb. 11, S. 25).

Abb. 11: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (2013)

Arbeitslosenquote in %



© Georg Consulting

*Region Hannover

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Das Lohnniveau am Arbeits- und Wirtschaftsstandort Nürnberg liegt mit 41.196 Euro je Beschäftigten nur leicht über dem bayerischen Landesdurchschnitt. Seit dem Jahr 2008 ist der Wert in Nürnberg um 5,9 Prozent angestiegen, während bundesweit ein Zuwachs um 6,6 Prozent und landesweit ein Anstieg um 6,8 Prozent festgestellt werden konnte (vgl. Tab. 3, S. 26).

Tab. 3: Bruttolöhne und -gehälter, in Euro je Beschäftigten

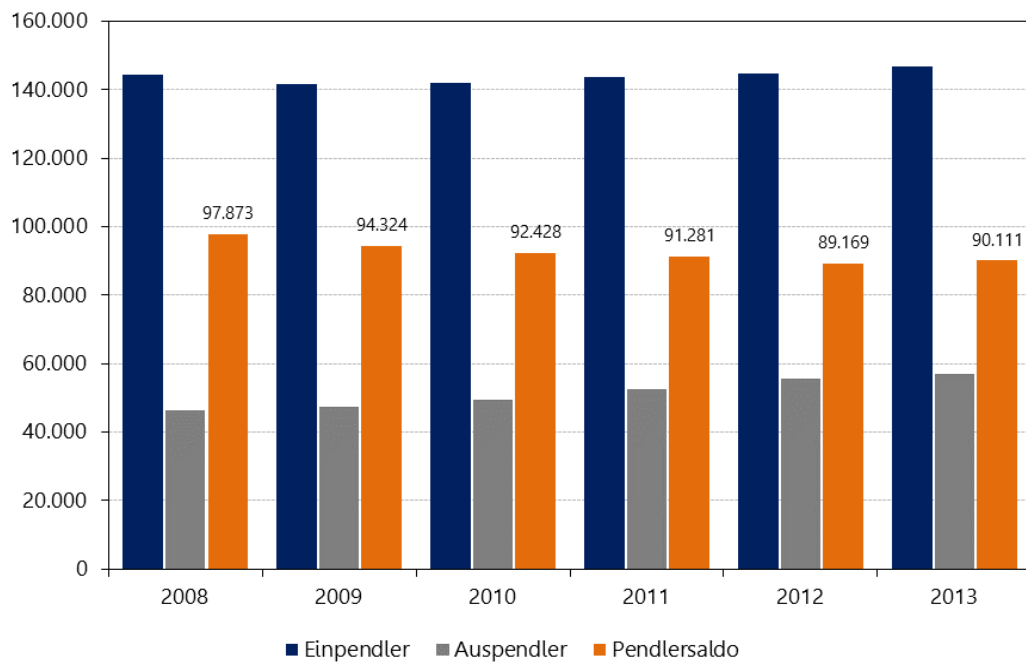
	2008	2012	Veränderung in Prozent
Nürnberg	38.916	41.196	5,9
Bayern	38.250	40.845	6,8
Deutschland	36.492	38.891	6,6

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

3.6 Pendlerverflechtungen

Über die intensiven Pendlerverflechtungen bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsplätze für Menschen, die nicht in der Stadt leben. Im Jahr 2013 pendelten täglich 146.956 Beschäftigte in die Stadt ein und 56.845 aus. Im Zeitraum 2008 bis 2013 ist die Zahl der Auspendler (+22,2 %) jedoch deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Einpendler (+1,8 %), so dass der Pendlersaldo im Zeitverlauf rückläufig war. Im Jahr 2013 lag der Pendlersaldo bei 90.111 Personen (vgl. Abb. 12, S. 26).

Abb. 12: Aus- und Einpendler, Pendlersaldo Nürnberg



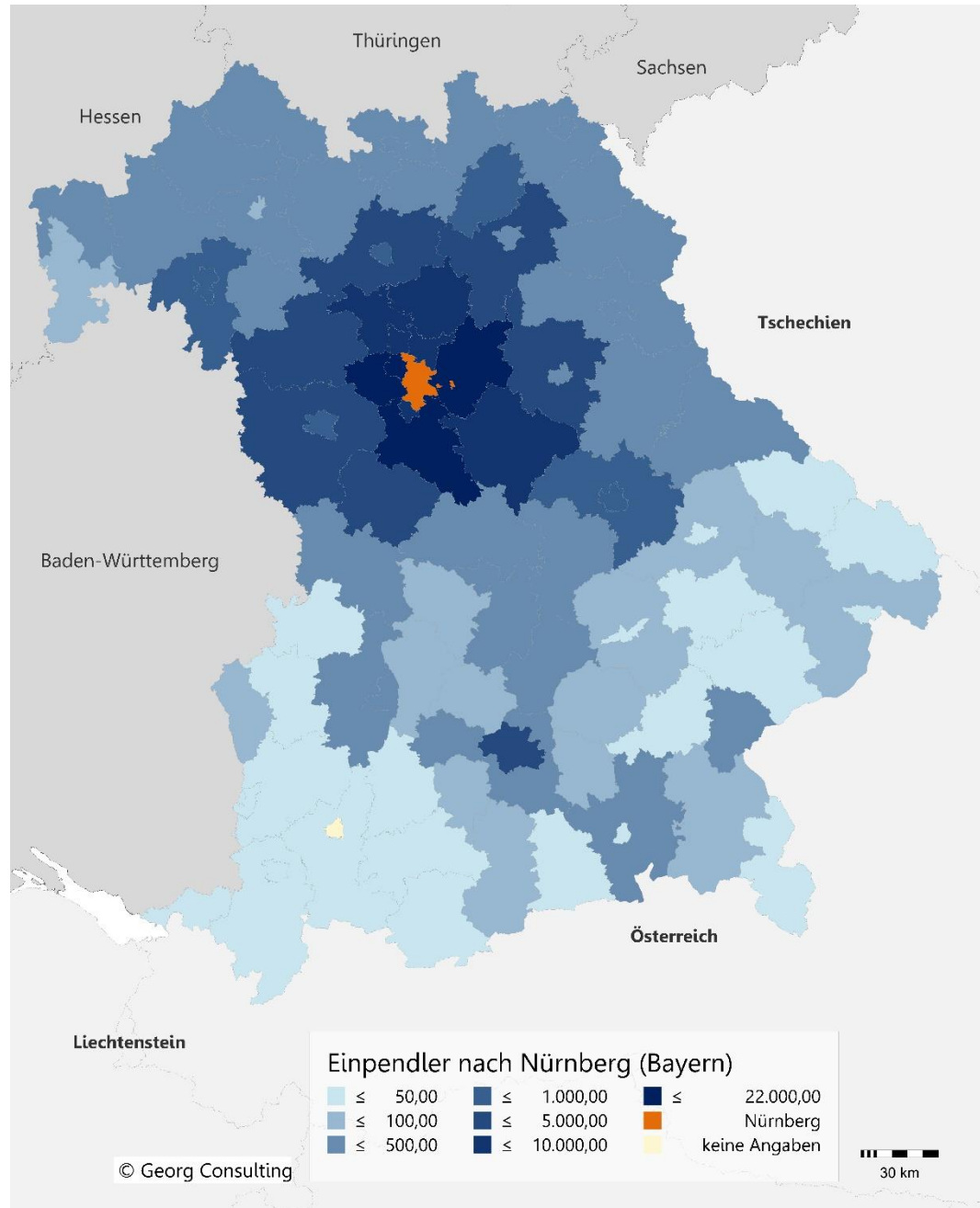
© Georg Consulting

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Nürnberg hat eine hohe Funktion als regionaler Arbeitsstandort (vgl. Abb. 13, S. 27). Über die Pendlerverflechtungen zeigen sich deutliche Stadt-Umland-Verflechtungen mit den Städten Fürth und Erlangen sowie den benachbarten Landkreisen. Hohe Einpendlerzahlen hat Nürnberg zum Beispiel mit den Kreisen Nürnberger-Land (rd. 21.200), Roth (rd. 12.500), Fürth (rd. 18.300) und Erlangen-Höchststadt (rd. 8.900) sowie Forchheim (knapp 6.000). Ebenso pendeln aus den

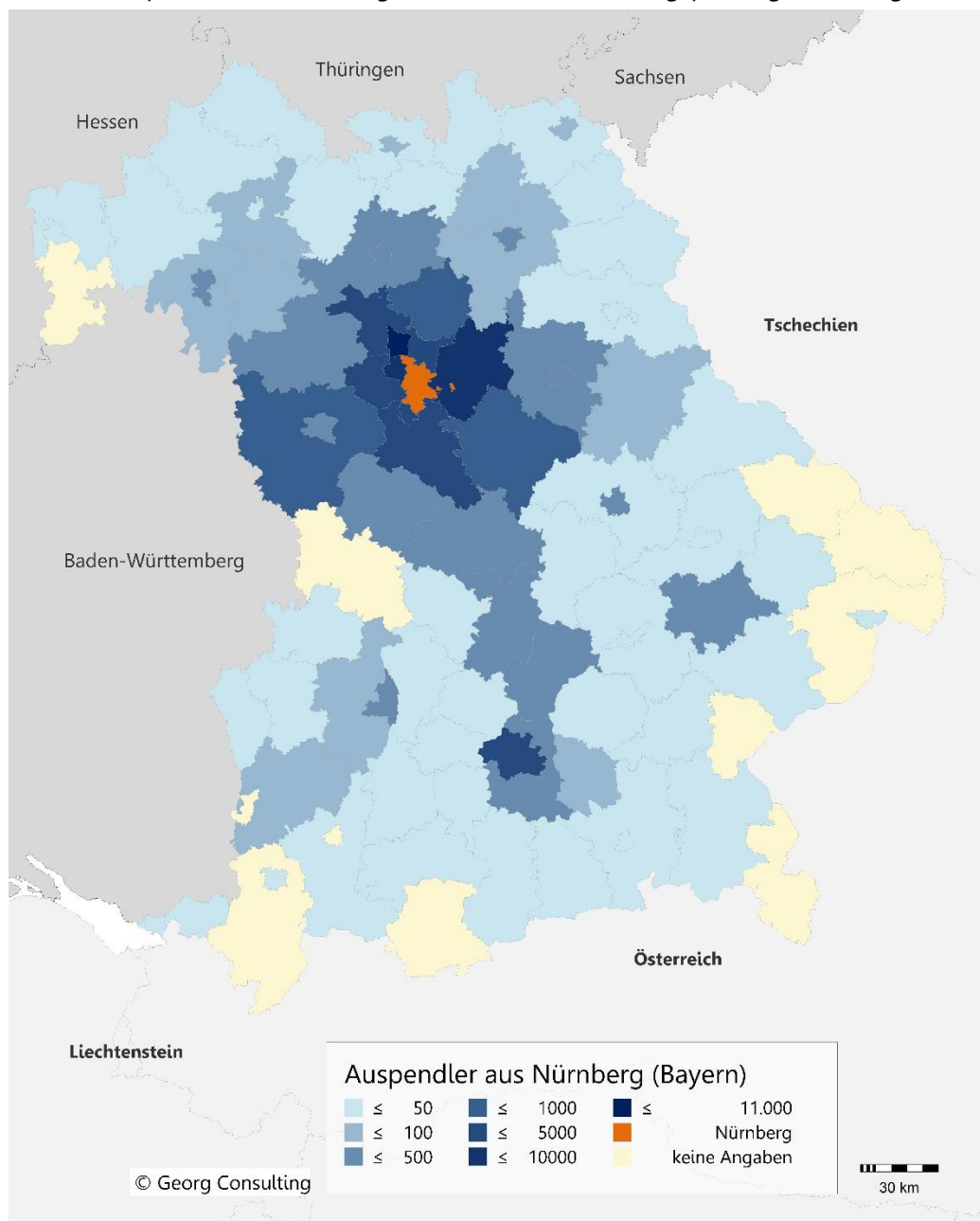
Städten Fürth (rd. 19.900) und Erlangen (rd. 6.000) zahlreiche Menschen zum Arbeiten nach Nürnberg. Ausgedehnt wird vor allem in die Städte Fürth (knapp. 9.500) und nach Erlangen (rd. 10.700), in die Kreise Nürnberger Land (rd. 6.000) sowie Erlangen-Höchstadt (rd. 4.500).

Abb. 13: Einpendler nach Nürnberg, 2013 (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014), Eigene Darstellung Georg Consulting (2014).

Abb. 14: Auspendler aus Nürnberg, 2013 (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014), Eigene Darstellung Georg Consulting (2014).

3.7 Fazit und Schlussfolgerungen

Nürnberg zeichnet sich durch eine verkehrlich günstige Lage in Süddeutschland und Europa aus. Die positive Makrolage in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit macht Nürnberg für überregionale und internationale Unternehmensansiedlungen attraktiv. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg und das GVZ Hafen Nürnberg sind besondere Standortfaktoren und auch für die Gewerbeflächenvermarktung von Bedeutung.

Die Einwohnerzahl Nürnbergs wächst aufgrund positiver Wanderungssalden. Über Pendlerverflechtungen stehen dem Wirtschaftsstandort mehr Arbeitskräfte zur Verfügung als Beschäftigte in der Stadt leben. Täglich pendeln knapp 147.000 Beschäftigte in die Stadt ein und ca. 57.000 aus. Da die Zahl der Auspendler stärker gestiegen ist als die Zahl der Einpendler, hat das Umland Nürnbergs als Arbeitsstandort an Bedeutung gewonnen. Durch die Fortentwicklung Nürnbergs als attraktiver Wohn- und Lebensstandort könnten Pendler durch Zuzug langfristig stärker an die Stadt gebunden werden.

Die Arbeitslosigkeit fällt im bundesweiten Vergleich zu anderen Metropolen moderat aus. Die Zahl der Beschäftigten ist nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wieder deutlich angestiegen und die Entwicklung der Zahl der Hochqualifizierten zeigt sich ebenfalls positiv.

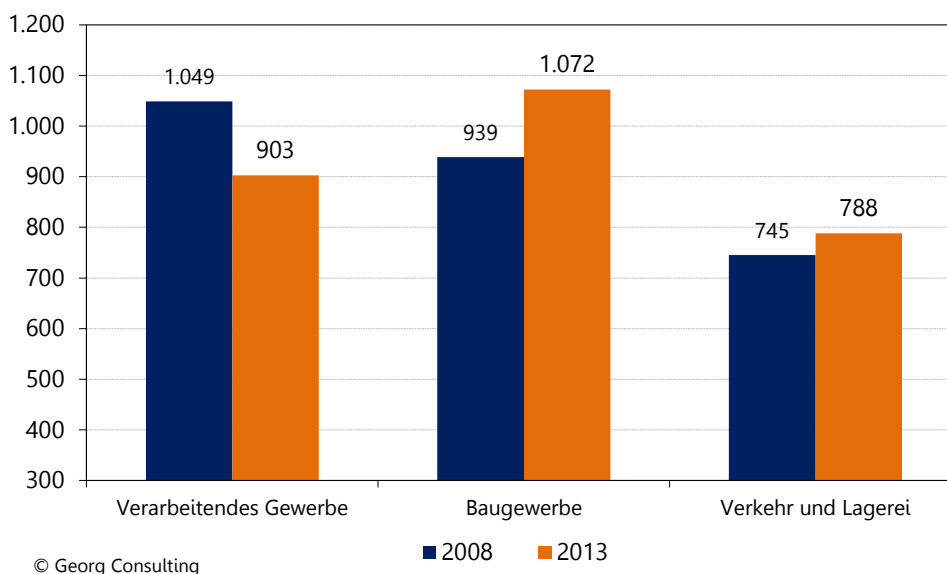
4. ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN UND BETRIEBE

4.1 Betriebsstruktur

Die Analyse der Entwicklung der Beschäftigten und Betriebe zeigt wesentliche strukturelle Entwicklungen zwischen den Sektoren und innerhalb der Branchen auf, die auch die gewerbliche Flächennachfrage strukturell verändern. In Nürnberg gab es im Jahr 2013 14.511 Betriebe². Darunter machen die 2.763 Betriebe in den vor-derranging gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen, dem Baugewerbe, dem verarbeitenden Gewerbe und dem Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei, 19 Prozent aus. Insgesamt hat die Anzahl der Betriebe im Zeitraum von 2008 bis 2013 um 3,5 Prozent zugenommen, wobei sich diese Entwicklung nicht in allen Bereichen der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige widerspiegelt.

Im Baugewerbe (+14,2 %), dem Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei (+5,8 %) sowie in der dazugehörigen Abteilung Post, Kurier- und Expressdienste (+66,0 %) wurde ein Wachstum verzeichnet. Hingegen nahm die Anzahl der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe (-13,9 %) und in der zum Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei gehörenden Abteilung Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr (-22,5 %) ab.

Abb. 15: Anzahl der Betriebe in ausgewählten Wirtschaftszweigen 2008 und 2013, Stichtag: 30. Juni



Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

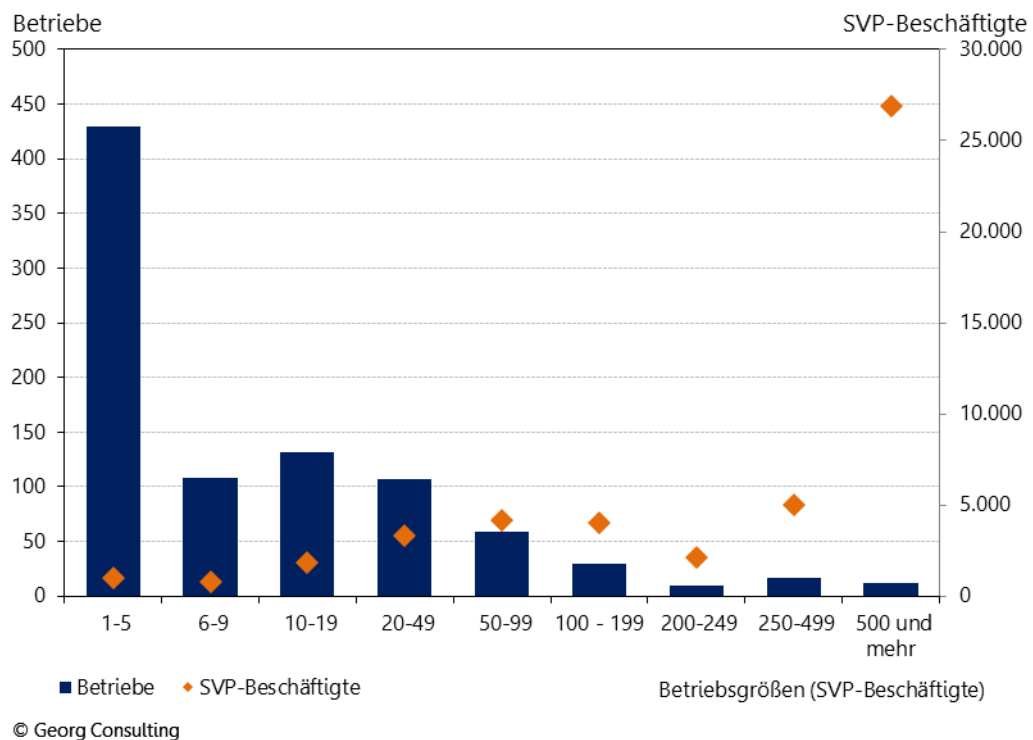
Ein Rückgang der Anzahl der Betriebe in einem bestimmten Wirtschaftszweig kann hinsichtlich der ökonomischen Relevanz dieses Wirtschaftszweiges nicht als generell negativ interpretiert werden. Es lässt sich aber u. a. schlussfolgern, dass die deutliche Zunahme der Bruttowertschöpfung in dem verarbeitenden Gewerbe in

² Betriebsstätten nach der Definition der Bundesagentur für Arbeit: Betrieb, in dem mindestens ein Beschäftigter sozialversicherungspflichtig tätig ist.

den vergangenen Jahren gleichzeitig mit einem Rückgang der Anzahl der Betriebe in diesem Wirtschaftssektor stattfand. Es zeigt sich zudem, dass die Zunahme der Anzahl der Betriebe im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei zu keinem generellen Anstieg der Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig geführt hat.³ Es ist zu vermuten, dass die Entwicklung u. a. durch konjunkturelle Schwankungen zu erklären ist.

Abbildung 16 auf Seite 31 illustriert die Anzahl der Betriebe und die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe nach Betriebsgrößenzahlen. Ca. 48 Prozent dieser Betriebe beschäftigten ein bis fünf Mitarbeiter, was insgesamt fast 1.000 Beschäftigte ausmacht. Zwei Prozent aller Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe in Nürnberg arbeiten in diesen Betrieben mit weniger als fünf Beschäftigten. Der Großteil der Beschäftigung findet in den 12 Betrieben mit mehr als 500 Beschäftigten statt. Diese Betriebe stellen 1,3 Prozent der Betriebe dar.

Abb. 16: Betriebe im verarbeitenden Gewerbe nach Betriebsgrößenzahlen, 2013



Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

4.2 Spezialisierung und Branchenschwerpunkte

Die sektorale Struktur der Wirtschaft beeinflusst unter anderem die zukünftige Anziehungskraft Nürnbergs für Unternehmen sowie die Expansionsbedingungen der bereits hier ansässigen Unternehmen. Die relativ hohe Präsenz einzelner Wirt-

³ Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es sowohl bei der Zahl der Betriebsstätten als auch bei den Beschäftigten in den letzten Jahren deutliche jährliche Schwankungen. Dies lässt darauf schließen, dass sich einerseits Unternehmen ansiedeln und andererseits Unternehmen wegziehen oder schließen.

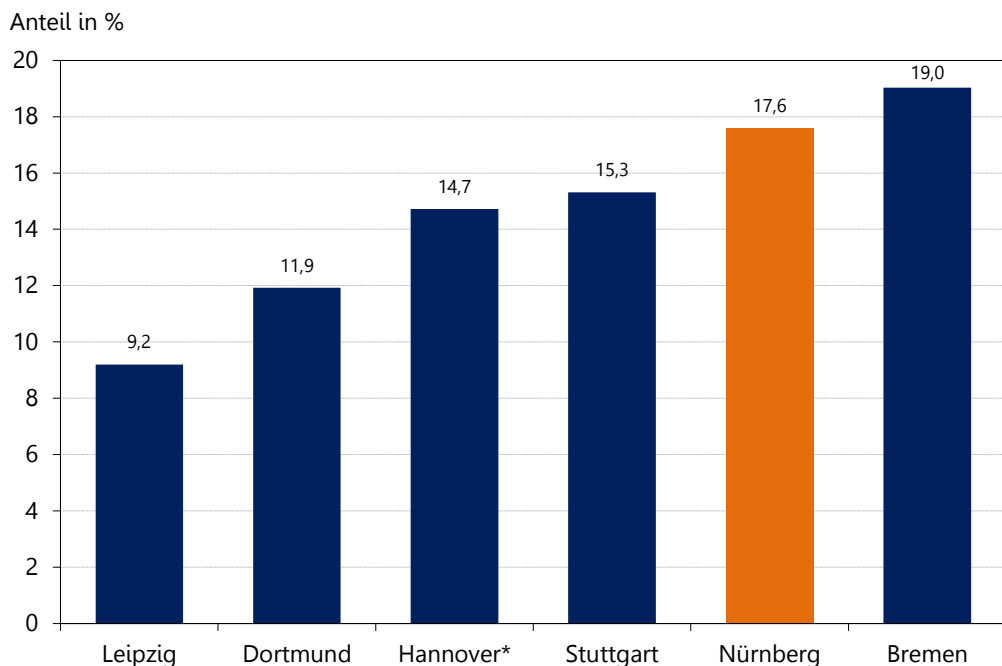
schaftszweige geht auch mit günstigen Standortfaktoren für diese einher. Dies betrifft beispielsweise branchenspezifische Zuliefernetzwerke und ein branchenspezifisches Fachkräfteangebot.

Die regionale Spezialisierung kann anhand des Lokationsquotienten für die Beschäftigung dargestellt werden. Dieser Indikator misst das Verhältnis zwischen dem Beschäftigungsanteil eines Wirtschaftszweiges in Nürnberg und dem nationalen Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftszweiges. Übersteigt der Wert Eins, so gibt es eine im Vergleich zum nationalen Beschäftigungsanteil überdurchschnittliche Konzentration der Beschäftigung im betrachteten Wirtschaftszweig in Nürnberg. Je größer der Wert ist, desto stärker ist Nürnberg in diesem spezifischen Wirtschaftssektor spezialisiert. Ein Wert kleiner als Eins ist umgekehrt zu interpretieren.

Abbildung 18 auf Seite 33 stellt die Beschäftigungsanteile einzelner Wirtschaftszweige für Nürnberg, Bayern und Deutschland dar. Insgesamt gab es in Nürnberg im Jahr 2013 278.637 Beschäftigte. Im verarbeitenden Gewerbe, dessen Bruttowertschöpfungswachstum ein wesentlicher Treiber für die Gewerbeflächennachfrage ist, waren im Jahr 2013 17,6 Prozent aller Beschäftigten in Nürnberg tätig.

Mit einem Lokationsquotienten von 0,8 ist das verarbeitende Gewerbe in Nürnberg im Bezug zum Bundesdurchschnitt unterrepräsentiert. Im Vergleich zu anderen Metropolen mit ähnlicher Einwohnerzahl zeigt sich jedoch eine vergleichsweise hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes in Nürnberg (vgl. Abb. 17, S. 32).

Abb. 17: Beschäftigtenanteil verarbeitendes Gewerbe im Vergleich



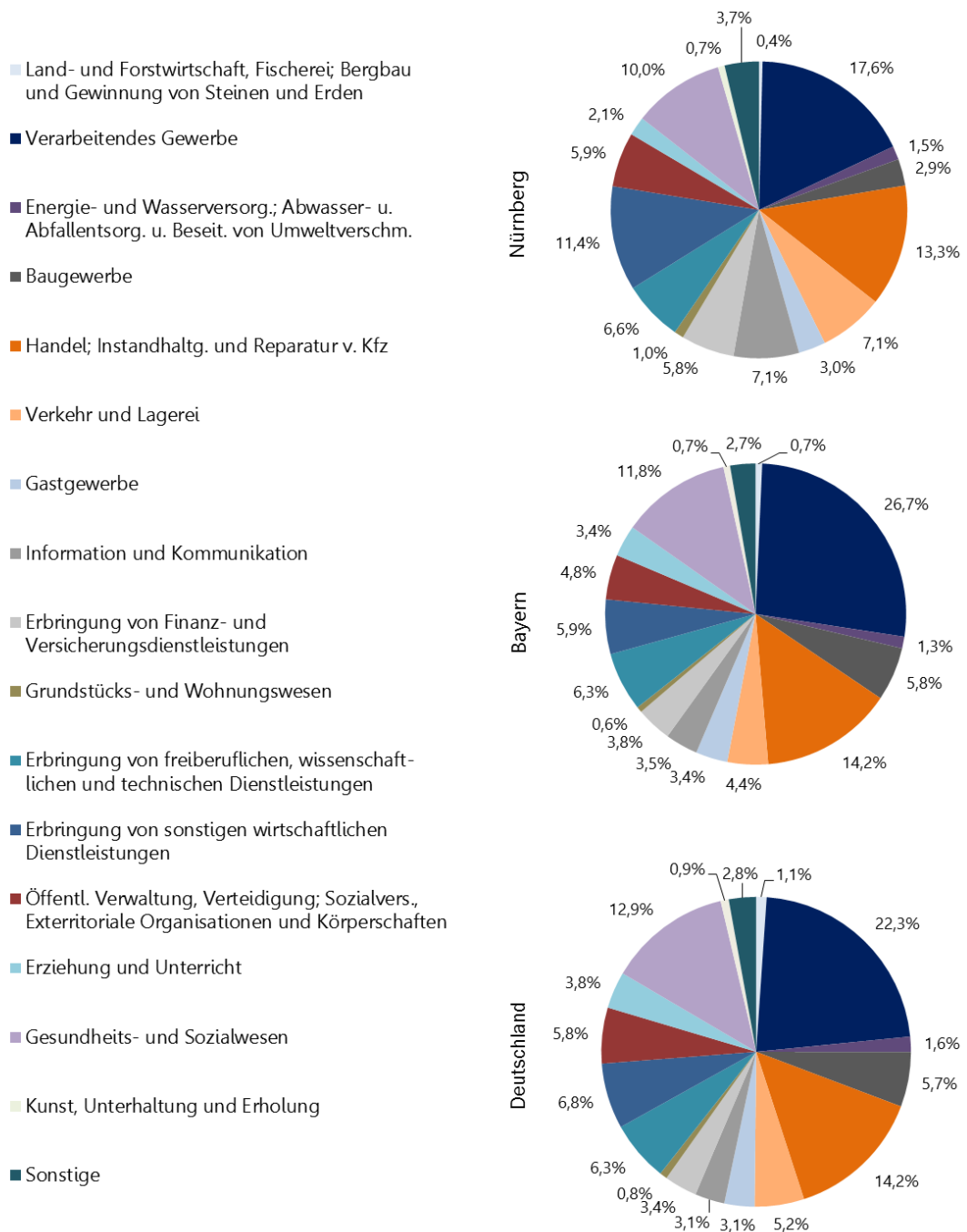
© Georg Consulting

*Region Hannover

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Insgesamt ist die Beschäftigungsstruktur Nürnbergs bereits stärker von den Dienstleistungssektoren geprägt als in Deutschland insgesamt (vgl. Tab. 4, S. 35). Die im Vergleich zum deutschen Durchschnitt stärkere Spezialisierung auf Dienstleistungen ist unter anderem mit den städtischen Funktionen Nürnbergs und der Rolle der Stadt als Dienstleistungsstandort zu erklären.

Abb. 18: Beschäftigungsanteile nach Wirtschaftszweigen 2013



Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Im Jahr 2013 gab es in Nürnberg 49.026 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe. Hierunter hat der industrielle Wirtschaftszweig Herstellung von elektrischen Ausrüstungen mit 15.639 Beschäftigten den höchsten Anteil. Weitere Wirtschaftszweige mit einer relativ hohen Beschäftigung sind Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (7.923 Beschäftigte), Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (5.460 Beschäftigte), Maschinenbau (4.887 Beschäftigte), Herstellung von sonstigen Waren (2.889 Beschäftigte), Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (2.867 Beschäftigte), Herstellung von Metallerzeugnissen (2.712 Beschäftigte) sowie das Druckgewerbe (2.453 Beschäftigte).

Einen höheren Beschäftigungsanteil als in Deutschland insgesamt haben innerhalb des verarbeitenden Gewerbes die Wirtschaftszweige Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (Lokationsquotient 4,8), Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (Lokationsquotient 1,4), Herstellung von sonstigen Waren (Lokationsquotient 1,32) und das Druckgewerbe (Lokationsquotient 1,7).

Tab. 4: Struktur des verarbeitenden Gewerbes in Nürnberg, 2013

	Anzahl Beschäftigte	Anteil an allen Beschäftigten in %	Lokations- quotient Nürnberg
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	15.639	5,6	4,8
Druckgewerbe und Vervielfältigung	2.453	0,9	1,7
Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	5.460	2,0	1,4
Herstellung von sonstigen Waren	2.889	1,0	1,3
Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	7.923	2,8	1,0
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	1.108	0,4	0,8
Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	2.867	1,0	0,5
Maschinenbau	4.887	1,8	0,5
Herstellung von Metallerzeugnissen	2.712	1,0	0,4
Metallerzeugung und -bearbeitung	673	0,2	0,2
Herstellung von Bekleidung	62	0,0	0,2
Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	196	0,1	0,2
Herstellung von chemischen Erzeugnissen	421	0,2	0,1
Getränkeherstellung	78	0,0	0,1
Herstellung von Holz-, Korb-, Korkwaren (ohne Möbel)	114	0,0	0,1
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	360	0,1	0,1
Herstellung von Textilien	49	0,0	0,1
Herstellung von Glas, Keramik, Verarbeitung Steine und Erden	133	0,0	0,1
Herstellung von Möbeln	42	0,0	0,0
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	49.026	17,6	0,8

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

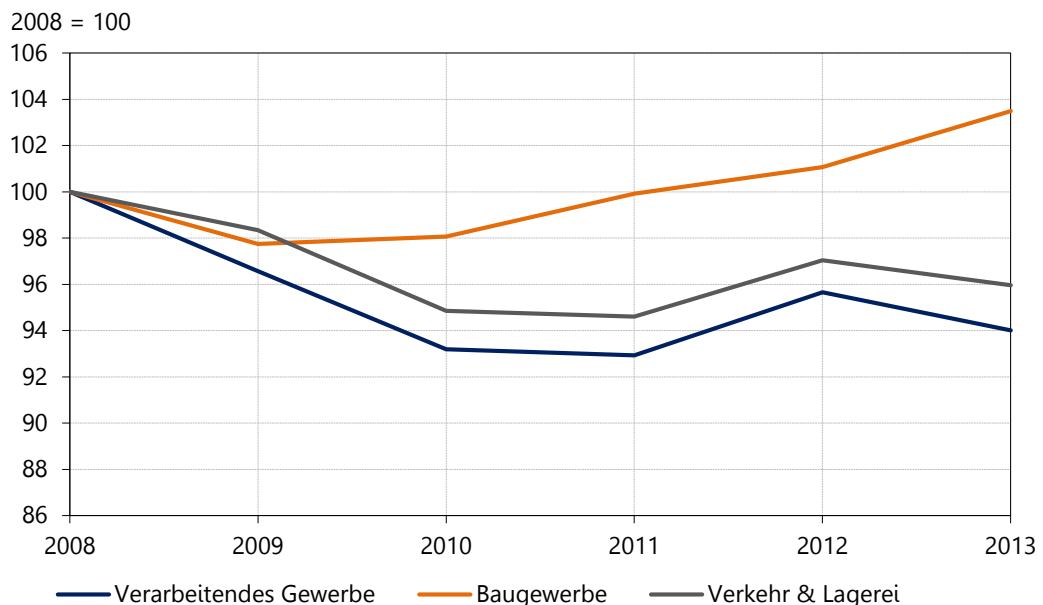
Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe ging zwischen 2008 und 2013 um knapp sechs Prozent zurück (vgl. Abb. 19, S. 36). Demgegenüber stieg die Beschäftigung innerhalb des verarbeitenden Gewerbes in den wissensintensiven Branchen im gleichen Zeitraum um rund 28 Prozent an. Damit zeigt sich im verarbeitenden Gewerbe Nürnbergs ein deutlicher struktureller Wandel zu höherwertigen und technologieorientierten Tätigkeiten (vgl. Kapitel 4.3, S. 38).

Parallel zur Beschäftigtenentwicklung sind die Bruttowertschöpfung und die Produktivität im verarbeitenden Gewerbe seit 2008 gestiegen (vgl. Kapitel 5, S. 40), was unter anderem mit technologischen Fortschritten im Zusammenhang mit der industriellen Produktion begründet werden kann. Produktivitätsfortschritte im verarbeitenden Gewerbe sind nicht zuletzt wesentliche Treiber der Gewerbeflächen- nachfrage.

Im Jahr 2013 waren 8.083 Menschen im Baugewerbe beschäftigt. Die Beschäftigtenentwicklung verlief positiv (vgl. Abb. 19, S. 36). Im Jahr 2013 waren 3,5 Prozent mehr Personen im Nürnberger Baugewerbe beschäftigt als noch im Jahr 2008.

Im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei zeigt Nürnberg eine hohe Beschäftigung auf. Im Jahr 2013 lag die Zahl der Beschäftigten bei 19.687 Personen. Der Lokationskoeffizient für den Bereich Verkehr und Lagerei liegt bei 1,37. Damit sind in Nürnberg rund 37 Prozent mehr Personen in diesem Bereich beschäftigt als im Bundesdurchschnitt. Die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre verlief auf hohem Niveau schwankend.

Abb. 19: Beschäftigungsentwicklung nach Wirtschaftszweigen (2008 - 2013)

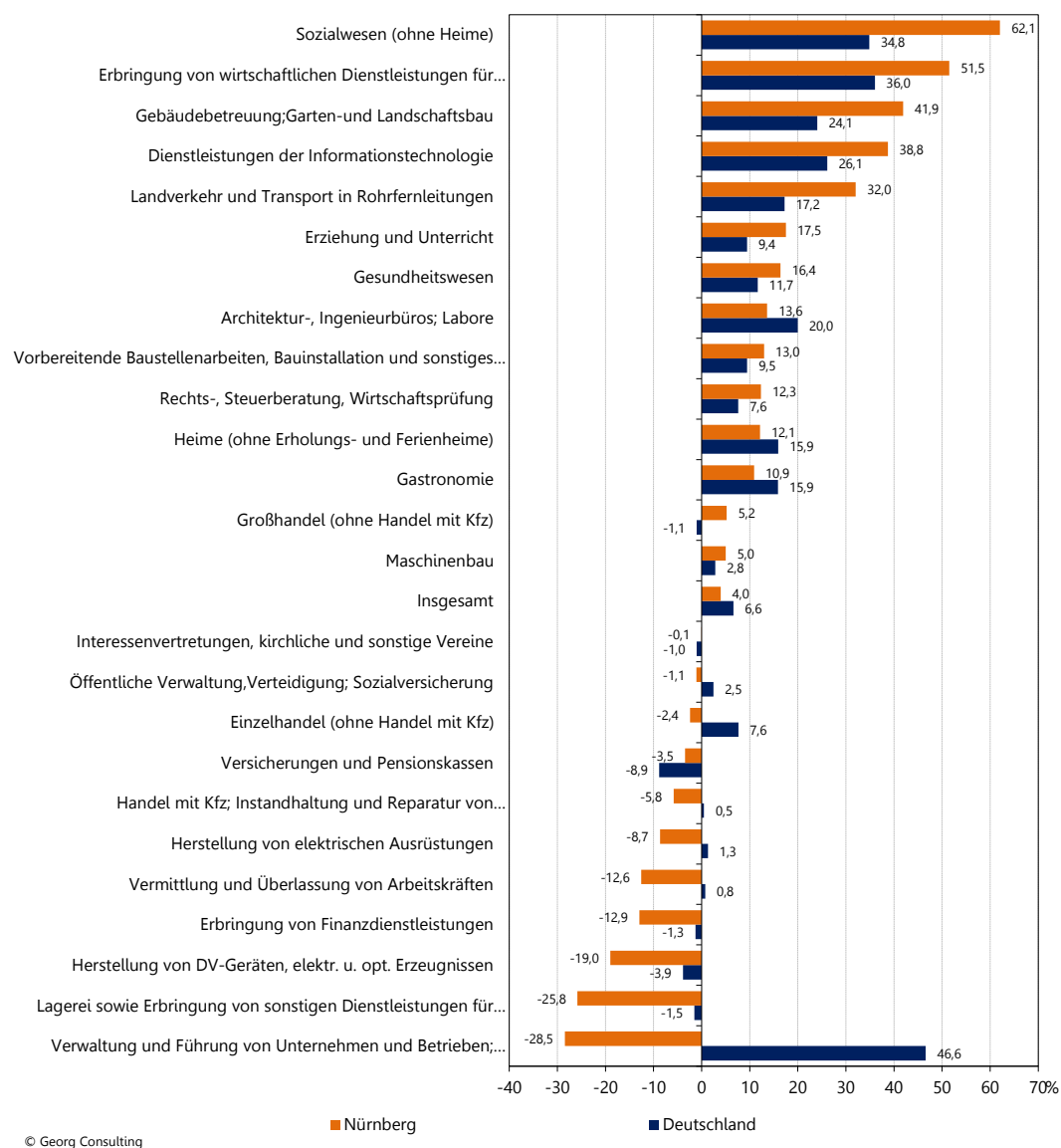


© Georg Consulting

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Abbildung 20 auf Seite 37 stellt die Beschäftigungsentwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen in Nürnberg im Vergleich zu Deutschland im Zeitraum 2008 bis 2013 dar. Insgesamt lässt sich feststellen, dass eine Reihe von Dienstleistungsbranchen Beschäftigung aufbauen konnten, während die Wirtschaftszweige des produzierenden Gewerbes Beschäftigungsrückgänge zu verzeichnen hatte. Die Entwicklung spiegelt den anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels Nürnberg wider.

Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung 2008 bis 2013 in Prozent



Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Innerhalb der Dienstleistungen konnte seit 2008 vor allem ein Beschäftigungswachstum im Sozialwesen (ohne Heime), in der Gebäudebetreuung, der Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen, und bei Dienstleistungen der Informationstechnologie erzielt werden. Die Beschäftigtenentwicklung fiel hier stärker aus als im Bundesdurchschnitt. Letztgenannte

dürften sich dabei positiv auf die Büroflächennachfrage in den Dienstleistungsstandorten der Stadt auswirken. Dahingegen ging die Beschäftigtenzahl in der Erbringung von Finanzdienstleistungen deutlich zurück.

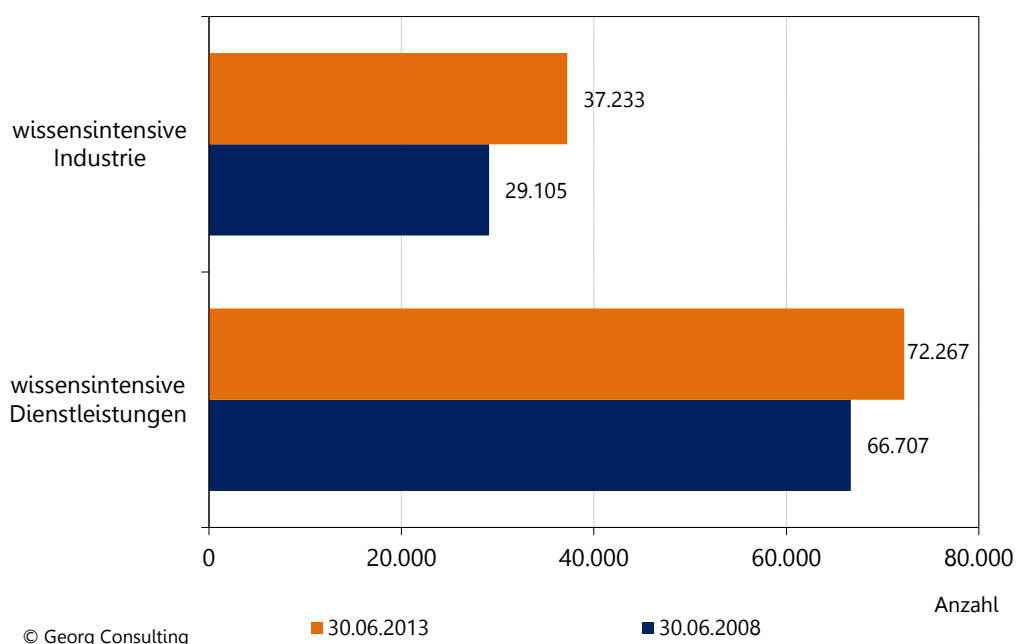
4.3 Wissensintensive Wirtschaftszweige

Die strukturellen Veränderungen innerhalb des verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen werden von der zunehmenden Bedeutung wissensintensiver Wirtschaftszweige geprägt. Diese sind charakterisiert durch einen relativ hohen Anteil von Beschäftigten mit Hochschulabschluss. Im Juni 2013 gab es in Nürnberg rund 109.500 Beschäftigte in wissensintensiven Wirtschaftszweigen. Hiervon entfielen rund 72.300 Beschäftigte auf die wissensintensiven Dienstleistungen sowie 37.200 Beschäftigte auf die wissensintensiven Industrien.

Die Zahl der Beschäftigten in wissensintensiven Branchen konnte in Nürnberg im Vergleich zum Jahr 2008 um insgesamt 14,3 Prozent gesteigert werden, wobei das Beschäftigtenwachstum in den wissensintensiven Dienstleistungen mit 8,3 Prozent wesentlich geringer ausfiel als in der wissensintensiven Industrie (+27,9 %).

Insgesamt ist der Anteil der Beschäftigten in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen an der Gesamtbeschäftigung in Nürnberg mit 39,3 Prozent deutlich höher als im Bundesdurchschnitt (32,7 Prozent). Der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung beträgt dabei 25,9 Prozent. In der wissensintensiven Industrie sind 13,4 Prozent aller Beschäftigten tätig.

Abb. 21: SVP-Beschäftigte in Nürnberg, wissensintensive Wirtschaftszweige 2008 und 2013



Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Eine zunehmend wichtige Rolle in der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung Nürnbergs spielt die Kultur- und Kreativwirtschaft. Ihre Teilbranchen sind in der hier verwendeten Wirtschaftszweigsystematik in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen enthalten. Zudem sind die Wertschöpfungsprozesse der Kultur- und Kreativwirtschaft nicht flächenintensiv, so dass eine gesonderte Betrachtung im hier gegebenen Zusammenhang nicht erforderlich ist.

4.4 Fazit und Schlussfolgerungen

Im verarbeitenden Gewerbe, dessen Bruttowertschöpfungs- und Produktivitätswachstum ein wesentlicher Treiber für die Gewerbeflächennachfrage ist, waren im Jahr 2013 17,6 Prozent aller Beschäftigten in Nürnberg tätig. Der Anteil liegt im Vergleich mit anderen Städten relativ hoch. Hinsichtlich der Betriebsstruktur lässt sich feststellen, dass die industrielle Wertschöpfung in Nürnberg in einer abnehmenden Anzahl von Betrieben stattfindet. Die sinkende Zahl an Betrieben geht einher mit einem Rückgang der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe insgesamt, aber einem gleichzeitig deutlichen Anstieg der Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie. Es findet somit ein deutlicher Strukturwandel innerhalb des verarbeitenden Gewerbes statt.

Wie im deutschlandweiten Trend steigt der Anteil wissensintensiver Industrien an der industriellen Beschäftigung. Im Jahre 2013 waren in den entsprechenden Wirtschaftszweigen rund 13 Prozent aller Beschäftigten in Nürnberg tätig. Entsprechende Wirtschaftszweige stellen auch die Schwerpunktbranchen in Nürnberg dar. Dazu zählen der Maschinenbau, die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen.

Die Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes stellen gemeinsam mit dem Baugewerbe und dem Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei die Hauptnachfrager nach Gewerbeflächen dar. Dabei weisen die einzelnen gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige unterschiedliche Beschäftigungstrends auf. Während im Baugewerbe im Jahr 2013 3,5 Prozent mehr Menschen beschäftigt waren als im Jahr 2008, gab es Beschäftigtenverluste bzw. deutliche Schwankungen im Zeitverlauf im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Lagerei und Verkehr.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gewerbeflächennachfrage zunehmend von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt und stärker durch neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt wird. So kann zum Beispiel die Anschaffung neuer Maschinen den Bau einer neuen Produktionshalle erfordern. Mit ihrer Anschaffung ist aber nicht in jedem Fall eine Zunahme der Mitarbeiterzahl verbunden.

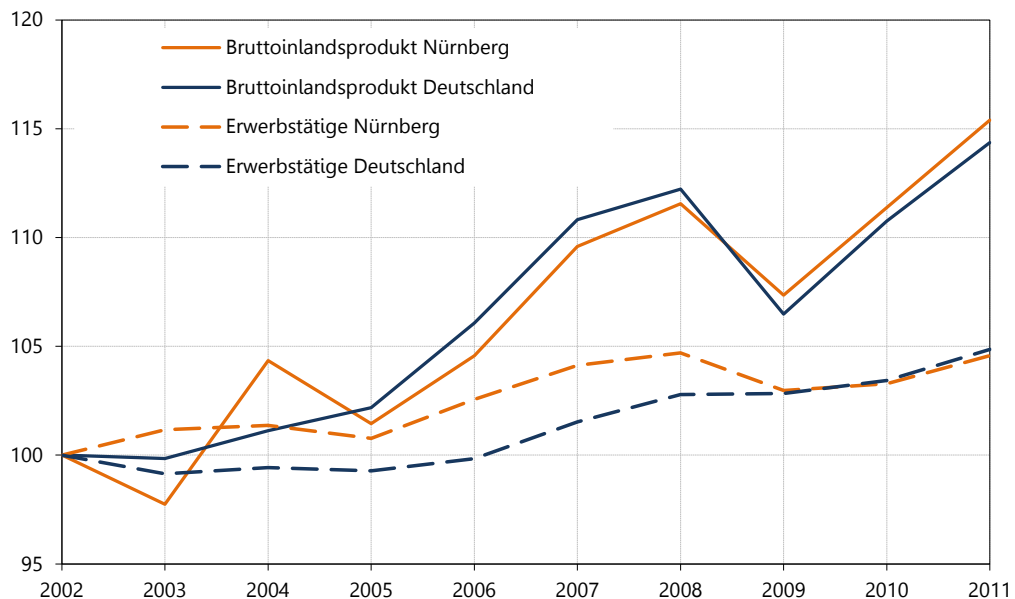
5. SEKTORALE ENTWICKLUNGSLINIEN IN DER JÜNGEREN VERGANGENHEIT UND BIS 2025

5.1 Ökonomische Entwicklung Nürnbergs in der Vergangenheit

Die Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs in Nürnberg ist in die allgemeine ökonomische Entwicklung der Stadt eingebettet. Abbildung 22 auf Seite 40 zeigt die Entwicklungspfade des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und der Erwerbstätigenzahlen. Es bestehen deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung des Inlandsprodukts und der Erwerbstätigkeit. Durch den starken Anstieg der Arbeitsproduktivität hat die Erwerbstätigkeit weniger zugenommen als die BIP. Dies muss berücksichtigt werden, da diese Variablen zur Abschätzung der zukünftigen Gewerbeflächen nachfrage verwendet werden. Die bundesweiten Erfahrungswerte zeigen, dass sich die Flächennachfrage tendenziell von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt und stärker durch veränderte Produktionsprozesse, neue Logistikkonzepte und die lokal-/regionalspezifischen Faktorausstattung bestimmt wird.

Abb. 22: Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) und Erwerbstätigkeit

2002 = 100



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); HWWI (2014).

Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Nürnberg lag zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts noch über dem Deutschlandtrend. In Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 und 2009 nimmt die Erwerbstätigkeit in Nürnberg ab und folgt seitdem dem deutschlandweiten Trend.

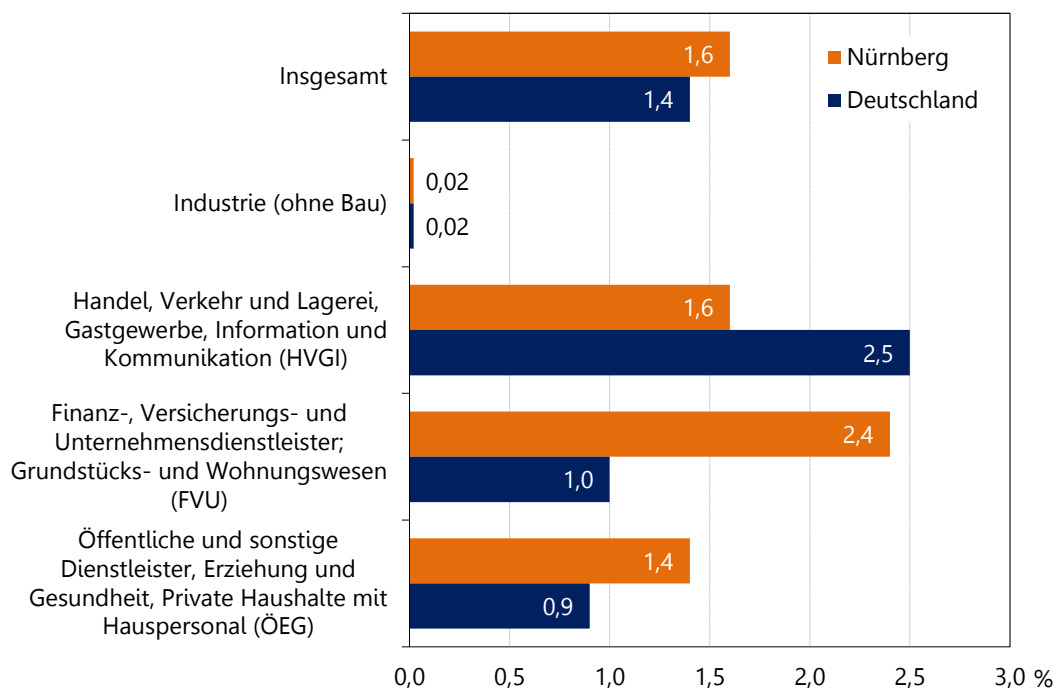
Bei der Zahl der Erwerbstätigen ist es insgesamt bis zum Jahr 2011 weder in Nürnberg noch in Deutschland zu einem Rückgang gekommen. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kam es hingegen sowohl in Deutschland insgesamt als auch in Nürnberg 2009 zu einem leichten Rückgang von 0,3 bzw. 1,4 Prozent. Es folgte jedoch eine schnelle Trendumkehr. In Deutschland wurde bereits 2010

das Vorkrisenniveau der Beschäftigung wieder überschritten. In Nürnberg gelang dies ein Jahr später.⁴ Auch beim Inlandsprodukt zeigt sich zwischen Nürnberg und Deutschland ein ähnlicher Verlauf bei einer höheren Volatilität der Nürnberger Werte. Seit 2008 schneidet Nürnberg in seiner Entwicklung dabei etwas besser ab als Deutschland.

5.2 Entwicklungen auf sektoraler Ebene

Die Entwicklungen auf aggregierter Ebene setzen sich aus sehr differenzierten sektoralen Entwicklungen zusammen (vgl. Abb. 23, S. 41). In Nürnberg stieg die Produktion, gemessen an der realen Bruttowertschöpfung, in dem Sektor Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen (FVU) mit jährlich 2,4 Prozent am stärksten. Das Wachstum dieses Sektors liegt in Deutschland insgesamt rund eineinhalb Prozentpunkte niedriger. Eine schwächere Entwicklung als Deutschland weist Nürnberg im Sektor Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (HVGI) (1,6 % gegen 2,5 %) auf. Der Sektor Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, Private Haushalte (ÖEG) verzeichnet in Nürnberg ebenfalls ein stärkeres Wachstum als der Bund. Der Industriesektor (produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe) stagnierte im betrachteten Zeitraum nahezu; vermutlich bedingt durch den Einbruch der Wertschöpfung im Zuge der Finanzkrise.

Abb. 23: Bruttowertschöpfung, mittlere jährliche Wachstumsrate, 2000-2011, in Prozent

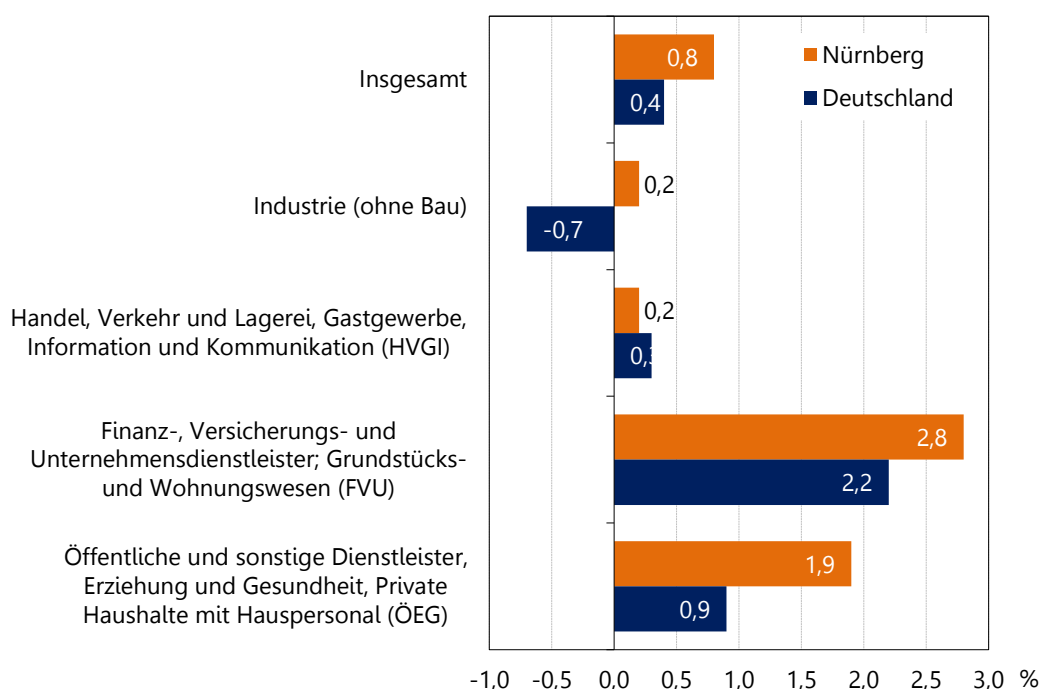


Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); HWWI (2014).

⁴ Vgl. Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (2014), Bundesagentur für Arbeit (2013).

Deutliche Unterschiede bestehen auch bei der sektoralen Entwicklung der Erwerbstätigkeit (vgl. Abb. 24, S. 42). Insgesamt stieg die Erwerbstätigkeit in Nürnberg in den Jahren zwischen 2001 und 2011 durchschnittlich mit 0,8 Prozent und damit doppelt so stark wie in Deutschland. Die Sektoren FVU sowie ÖEG erfuhren einen deutlich stärkeren Erwerbstätigenzuwachs gegenüber dem Bund und auch in den anderen beiden Sektoren bestand eine positivere Entwicklung bei den Erwerbstätigenzahlen. Obwohl in Nürnberg die Wertschöpfung im Sektor HVGI deutlich weniger zunahm, ist der jährliche Zuwachs der Erwerbstätigen in diesem Bereich mit durchschnittlich 0,2 Prozent kaum niedriger als in Deutschland. Entgegen dem Bundestrend stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Nürnberg auch im Industriesektor leicht um jährlich 0,2 Prozent. Deutschland verzeichnete hier insgesamt einen Rückgang von 0,7 Prozent pro Jahr. Die günstigere Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Nürnberg ist sowohl durch die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen in den Dienstleistungsbereichen als auch der Vermeidung des Rückgangs der Erwerbstätigkeit in der Industrie getragen.

Abb. 24: Erwerbstätige, jährliche Wachstumsrate, 2000 - 2011, in Prozent



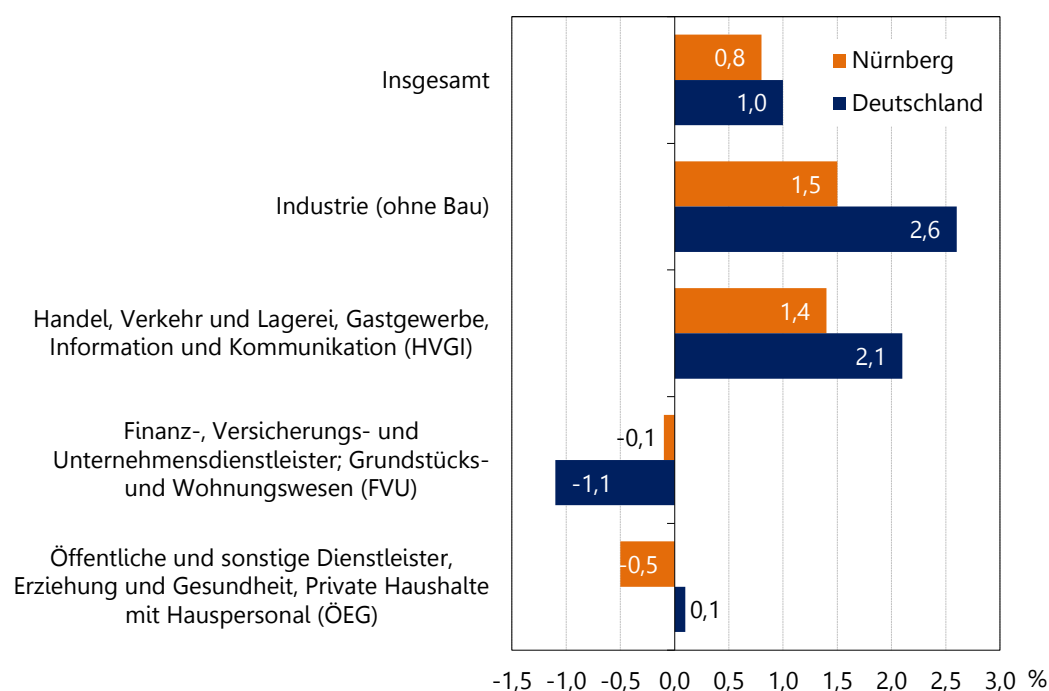
Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); HWWI 2014).

Aus der Entwicklung der Bruttowertschöpfung und der Erwerbstätigkeit kann auf die Entwicklung der Produktivität geschlossen werden. Sie (y) ist definiert als Quotient aus der realen Bruttowertschöpfung (Y) und der Zahl der Erwerbstätigen (N):

$$y = \frac{Y}{N}$$

Die relativ stärkere Zunahme der Erwerbstätigkeit gegenüber der Bruttowertschöpfung in Nürnberg geht insgesamt mit etwas geringeren Produktivitätsgewinnen (0,8 %) gegenüber Deutschland (1,0 %) einher. Allerdings zeigt sich auch hier ein differenziertes Bild für unterschiedliche Sektoren (vgl. Abb. 25, S. 43). So kann Nürnberg seine Produktivität im Bereich FVU bei höheren Zuwächsen der Erwerbstätigenzahlen nahezu konstant halten. In Deutschland geht die Produktivität in diesem Sektor mit -1,1 Prozent deutlich zurück. Dagegen nahm die Produktivität im Industriesektor Deutschlands mit jährlich 2,6 Prozent gegenüber 1,5 Prozent in Nürnberg deutlich mehr zu. Auch im Bereich HVGI war das Produktivitätswachstum in Deutschland mit 2,1 Prozent jährlich höher als in Nürnberg (1,4 %). Dies lässt darauf schließen, dass der Beschäftigungsausbau in diesem Sektor in Nürnberg mit geringeren Wertschöpfungsgewinnen einherging als im Bundesdurchschnitt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Niveau der Produktivität in den Sektoren Nürnbergs bereits relativ hoch ist. Im Sektor ÖEG ist die Produktivität in Nürnberg leicht gesunken, während sie deutschlandweit in etwa konstant blieb. Die Differenz zwischen den beiden Wachstumszahlen entspricht dabei etwa dem höheren Erwerbstätigenzuwachs in Nürnberg relativ zu Deutschland.

Abb. 25: Jährliche Wachstumsrate der Produktivität 2000 - 2011, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); HWWI (2014).

Nürnberg konnte die meisten neuen Stellen im Bereich FVU schaffen und die Produktivität konstant halten. Zudem wurden viele Stellen im Sektor ÖEG geschaffen, die im Vergleich aber wenig produktiv sind.

Bei der Produktivität handelt es sich zunächst um eine Definitionsgleichung, aus der keine direkten Wirkungszusammenhänge abgeleitet werden können. In der ökonomischen Literatur sind bei Produktivitätszunahmen Gewinne durch technologischen oder organisatorischen Fortschritt gemeint. Kurzfristig können sich bei der gemessenen Produktivität jedoch auch Änderungen in der Relation zwischen Wertschöpfung und Erwerbstätigen ergeben, die davon unabhängig sind.

Die Produktivität nimmt als Indikator für die Leistungsfähigkeit einer Region und als Wachstumsfaktor eine zentrale Rolle ein. Der Effekt eines Anstiegs der Produktivität auf die Erwerbstätigkeit ist dabei nicht eindeutig: Einerseits führt ein Anstieg der Produktivität dazu, dass dieselbe Produktion mit geringerem Arbeitseinsatz erzielt werden kann, so dass der Produktivitätsanstieg potenziell zu einem Beschäftigungsrückgang führt (Freisetzungseffekt). Andererseits führt dieser Produktivitätseffekt auch dazu, dass die Produktionskosten sinken, was zu einer steigenden Nachfrage führt, wenn die Kostenreduktionen in Preissenkungen weitergegeben werden. Dies hat einen Ausbau der Produktion zur Folge, welcher zu neuer Beschäftigung führt und den Freisetzungseffekt kompensieren kann (Kompensationseffekt). Ob technischer Fortschritt in Form von Produktivitätssteigerungen einen Anstieg oder einen Rückgang der Beschäftigung zur Folge hat, hängt daher zentral davon ab, wie stark die Nachfrage auf Preissenkungen reagiert, das heißt, es hängt von der Preiselastizität der Nachfrage ab.⁵

Aus empirischen Untersuchungen geht hervor, dass die Freisetzungseffekte im produzierenden Gewerbe meist überwiegen, wohingegen in den Dienstleistungssektoren oft die Kompensationseffekte dominieren.⁶ Der technische Fortschritt hat somit im produzierenden Gewerbe einen Rückgang und in Dienstleistungssektoren einen Anstieg der Erwerbstätigkeit zur Folge. Entsprechende Entwicklungslinien können für das vergangene Jahrzehnt anhand der deutschen Beschäftigungs- und Produktivitätszahlen beobachtet werden. In Nürnberg waren die Produktivitätszuwächse zwar häufig niedriger, gingen jedoch in allen Sektoren zumindest mit leichtem Beschäftigungsanstieg einher.⁷ Trotzdem steht den größten Produktivitätszuwächsen im produzierenden Gewerbe das geringste Wachstum bei den Erwerbstätigen gegenüber, so dass auch hier der Einfluss der Freisetzungseffekte sichtbar wird.

Dies bewirkt den Strukturwandel vom produzierenden Gewerbe hin zu den Dienstleistungssektoren. Zwar gibt es weiterhin wachsende Wirtschaftszweige im produzierenden Gewerbe und schrumpfende Wirtschaftszweige in den Dienstleistungssektoren, insgesamt nimmt im Zuge dieser Entwicklungen aber der Anteil der Dienstleistungssektoren an der Erwerbstätigkeit und an der Bruttowertschöpfung zu. Zahlreiche Studien liefern empirische Evidenz dafür, dass die Beschäftigungsentwicklung in der Vergangenheit im Allgemeinen in Dienstleistungssektoren besser verlief, was zu entsprechenden Vorteilen für Regionen führt, in welchen diese

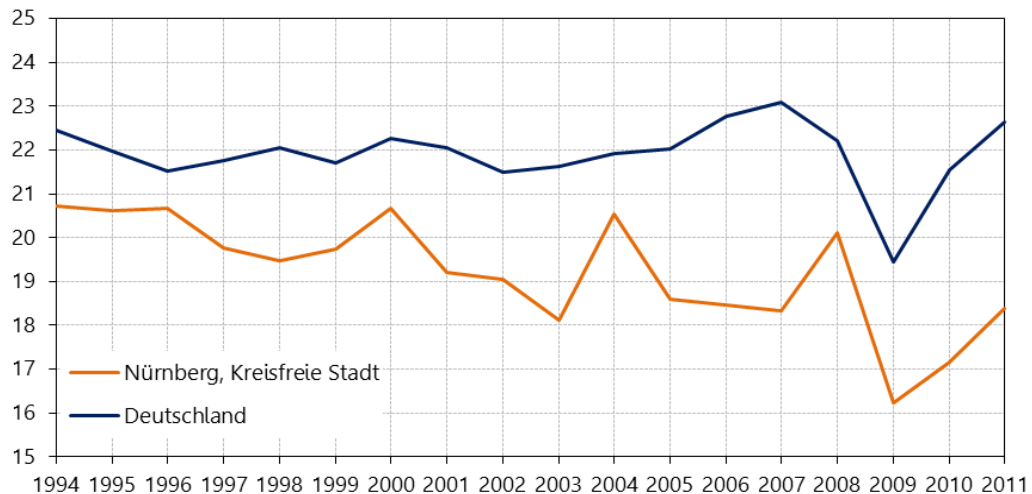
⁵ Vgl. Appelbaum/Schettkat (1993); Schettkat (1997).

⁶ Vgl. Appelbaum/Schettkat (1993); Schettkat (1997); Möller (2001).

⁷ Ausnahmen bilden die beiden kleinsten Sektoren Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie das Baugewerbe.

Sektoren stark vertreten sind.⁸ Auch in Nürnberg ist der Anteil der Industrie an der gesamten Bruttowertschöpfung rückläufig (vgl. Abb. 26, S. 45). Die dem gegenüber stehende Zunahme des Dienstleistungssektors ist primär auf den Bereich FVU zurückzuführen.

Abb. 26: Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der gesamten Bruttowertschöpfung, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013, 2011); HWWI 2014).

Der deutschlandweit stattfindende Wandel der Wirtschaftsstruktur zu mehr Dienstleistungen und wissensintensiven Branchen betrifft auch die Nürnberger Wirtschaft. Verschiedene Faktoren haben dazu beigetragen, dass dieser Strukturwandel in Nürnberg bereits weiter fortgeschritten ist.⁹ Die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen erfolgt insbesondere in Städten, da diese in der Regel weniger flächen- und emissionsintensiv produzieren als Industriebetriebe. Aus diesen Gründen ist der Dienstleistungsanteil an der Wirtschaftsleistung in Städten üblicherweise höher als in der Gesamtwirtschaft.

Darüber hinaus war die Nürnberger Industrie in der Vergangenheit immer wieder von Werksschließungen und Arbeitsplatzabbau betroffen.¹⁰ Dies erzeugte einen zusätzlichen Druck, den strukturellen Wandel zu vollziehen und führte dazu, dass Dienstleistungsunternehmen (zum Beispiel im Bereich der Marktforschung) und technologieintensive Branchen stark an Bedeutung gewannen.

Der fortgeschrittene Status des Strukturwandels in Nürnberg im Vergleich zu Deutschland zeigt sich neben dem relativ ausgeprägten Bedeutungsrückgang des

⁸ Vgl. Blien (2003); Südekum et al. (2006); Kowalewski/Niebuhr (2008).

⁹ Vgl. Blien/Nietzel (2009).

¹⁰ Zum Beispiel Triumph Adler, Grundig und AEG.

verarbeitenden Gewerbes auch in einem überdurchschnittlich hohen Anteil gewerblicher Dienstleistungen¹¹ an der gesamten Bruttowertschöpfung. Auch im wissensbasierten Strukturwandel steht Nürnberg im Vergleich zu Deutschland, aber auch zu anderen großen deutschen Städten, relativ gut da.

5.3 Modell zur Entwicklung der Szenarien

Basierend auf den erläuterten Zusammenhängen werden Szenarien über die zukünftige ökonomische Entwicklung Nürnbergs entwickelt. Hierzu wird das regionale Wachstumsmodell des HWWI verwendet, welches zunächst langfristige regionale Entwicklungstrends ermittelt und diese, auf Basis von sektoralen Voraussetzungen, für das gesamte Bundesgebiet sowie Projektionen für die regionale Bevölkerungsentwicklung und weiteren Plausibilitätsüberlegungen, fortschreibt. Dabei wird nicht nur auf spezifische Daten für die Stadt Nürnberg zurückgegriffen, sondern auf Daten für alle deutschen Kreise und kreisfreien Städte, so dass eine Relation der wirtschaftlichen Entwicklung zu anderen Regionen Deutschlands sowie dem Bundesdurchschnitt hergestellt werden kann. Dieses Modell zur Entwicklung von regionalwirtschaftlichen Wachstumsszenarien hat sich bereits in anderen Studien etabliert.¹²

In dem Modell wird eine enge Abhängigkeit der regionalen Entwicklung eines Sektors von der jeweiligen nationalen Entwicklung zugrunde gelegt. Unterschiede in der aggregierten Entwicklung zwischen Regionen ergeben sich insbesondere durch ihre unterschiedlichen Sektorstrukturen, während sich die Sektoren selbst in der Regel sehr ähnlich entwickeln.¹³ Dies wird beispielhaft in Abbildung 27 auf Seite 47 für die Bruttowertschöpfung in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungen dargestellt. Aus der Abbildung wird deutlich, dass sich die Bruttowertschöpfung Nürnbergs in den Sektoren ähnlich zur Bruttowertschöpfung in entsprechenden Sektoren Deutschlands entwickelt. Die Unterschiede in den Entwicklungen zwischen der regionalen und nationalen Ebene sind vergleichsweise klein. Dagegen sind die Unterschiede zwischen den Sektoren deutlich.

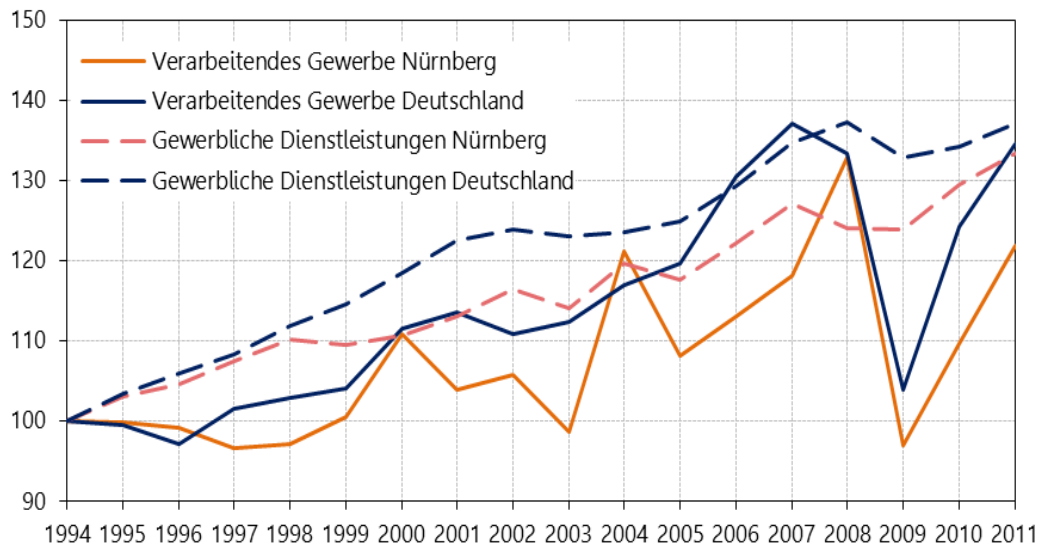
¹¹ Die gewerblichen Dienstleistungen bestehen aus den Wirtschaftsabschnitten G (Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen) bis N (Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) nach der WZ 08.

¹² Vgl. Bräuninger et al. (2013, 2010, 2008); Borchering et al. (2012).

¹³ Der Einfluss der regionalen Wirtschaftsstruktur auf die regionale Entwicklung der Erwerbstätigkeit ist in zahlreichen Studien untersucht worden und bildet die Basis häufig verwendeter Verfahren zur Untersuchung der regionalen Erwerbstätigenentwicklung, wie etwa der Shift-Share-Analyse oder der Shift-Share-Regression. Vgl. beispielsweise Tassinopoulos (1996) oder Blien (2003).

Abb. 27: Bruttowertschöpfung (preisbereinigt)

1994 = 100



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013, 2011); HWWI (2014).

Neben der Branchenstruktur ist auch das Angebot an Arbeitskräften von hoher Relevanz für die regionale Wirtschaftsentwicklung. Der demografische Wandel wird sich bis zum Jahr 2025 auf gesamtwirtschaftlicher Ebene negativ auf die Entwicklung der Zahl der Arbeitskräfte auswirken, weil die deutsche Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter insgesamt zurückgeht. Da die demografische Struktur und die Binnenwanderungssalden zwischen den deutschen Regionen variieren, wird sich die demografische Entwicklung auch zukünftig erheblich zwischen ihnen unterscheiden. Dabei bewirkt die Wanderung von wirtschaftlich schwachen hin zu prosperierenden Regionen nicht nur allein eine räumliche Umverteilung der Zahl der Arbeitskräfte, sondern gleichzeitig eine Veränderung der regionalen Qualifikationsstruktur.

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine stark schrumpfende Region an Attraktivität für Unternehmen und für Arbeitskräfte verliert. In der Regel werden die Arbeitskräfte mit den schlechtesten Jobchancen die Region eher nicht verlassen, sondern vermehrt die Arbeitskräfte, welche in anderen Regionen vergleichsweise gute Perspektiven erwarten. Gute Perspektiven haben vor allem jüngere, gut qualifizierte, teilweise mit spezifischen Fähigkeiten ausgestattete, Arbeitskräfte. Dies bedeutet auf der einen Seite, dass das Produktivitätsniveau mit dem Verlust an qualifizierten Arbeitskräften in Regionen mit einer ungünstigen wirtschaftlichen Lage weiter absinkt. Wenn die ökonomische Ausgangslage der Region bereits ungünstig ist - beispielsweise durch eine ungünstige Wirtschaftsstruktur und dezentrale Lage - und der Abschwung dynamisch verläuft, wird ein solcher sich selbst verstärkender Prozess nur schwer zu stoppen oder gar umzukehren sein. Auf der anderen Seite werden die wirtschaftlich prosperierenden Regionen in der Tendenz durch vergleichsweise hochqualifizierte und fähige Arbeitskräfte bereichert. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die zuwandernden Arbeitskräfte dort

komplementär zum bestehenden Arbeitskräftepotenzial wirken. Folglich wird sich die Zuwanderung eher positiv auf die Produktivität und damit auf die Arbeitsnachfrage in der wachsenden Zielregion auswirken.

Die Simulation erfolgt in zwei Arbeitsschritten. Zunächst werden in einer Ex-post-Analyse regionale Entwicklungszusammenhänge in der Vergangenheit geschätzt. Anschließend erfolgt eine Simulation der zukünftigen regionalen Erwerbstätigkeit sowohl auf Basis der geschätzten Ex-post-Zusammenhänge als auch anhand von aktuellen Bevölkerungsprognosen und Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.

Im Rahmen der Ex-post-Analyse erfolgen ökonometrische Untersuchungen zur Bestimmung der wesentlichen Entwicklungszusammenhänge zwischen dem regionalen Wachstum von Erwerbstätigkeit und Bruttowertschöpfung und dessen relevanten Einflussfaktoren. Des Weiteren werden regionale Wachstumstrends ermittelt, die langfristige positive oder negative Wachstumsdifferenzen zum Bundesdurchschnitt aufzeigen. Damit lässt sich aus den Ergebnissen der Analyse ableiten, ob und in welchem Maße regionsspezifische Effekte in der Tendenz zu einem höheren Wachstum als im bundesdeutschen Durchschnitt führen oder vice versa.

Die Fortschreibung der regionalwirtschaftlichen Entwicklung erfolgt auf Basis der geschätzten Zusammenhänge sowie anhand regionaler Bevölkerungsprognosen und Prognosen für die Entwicklung von Erwerbstätigkeit, Bruttowertschöpfung und Produktivität in Deutschland insgesamt. Die zukünftige regionale Bevölkerungsentwicklung wird anhand der Raumordnungsprognose 2025/50 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) abgebildet.¹⁴ Als gesamtwirtschaftliche Wachstumsprognose für Deutschland werden langfristige Wachstumsszenarien des HWWI gewählt, welche mit Hilfe des Global Economic Models von Oxford Economics simuliert wurden.¹⁵

Die Analyse der regionalen Entwicklungszusammenhänge erfolgt anhand der Daten zur Erwerbstätigkeit und Bruttowertschöpfung aus der „Revision 2011“ der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder.¹⁶ Die Revisionsergebnisse umfassen Daten für 402 Kreise und kreisfreie Städte für die Jahre 2000 bis 2011. Die Revision beinhaltet eine grundlegende Neuformierung der Wirtschaftszweigklassifikation sowie Umstellungen in der Berechnungsmethodik. Dadurch ergeben sich laut der Statistischen Ämter teilweise deutliche Unterschiede zu den zuvor veröffentlichten Daten (nicht nur in einzelnen Branchen, sondern auch insgesamt).

¹⁴ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009).

¹⁵ Vgl. Oxford Economics (2014).

¹⁶ Vgl. Statistische Ämter der Länder (2013).

Gemäß der neuen Wirtschaftszweigsystematik WZ 2008 können folgende Branchen betrachtet werden:

- 1) Land-, Forstwirtschaft und Fischerei
- 2) verarbeitendes Gewerbe
- 3) Baugewerbe
- 4) sonstiges produzierendes Gewerbe
- 5) Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (HVGI)
- 6) Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen (FVU)
- 7) öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, private Haushalte mit Hauspersonal (ÖEG)

5.4 Ökonomische Szenarien für Nürnberg bis 2025

Die zukünftige ökonomische Entwicklung Nürnbergs und die Zusammensetzung der Bruttowertschöpfung hängen vom Tempo des Strukturwandels ab, der wiederum Einfluss auf die qualitative und quantitative Gewerbeflächennachfrage hat. Dieser Aspekt wird im Rahmen des Gutachtens durch die Entwicklung von drei Szenarien abgebildet: Im Basisszenario wird der Verlauf des Strukturwandels aus der Vergangenheit fortgeschrieben. Dem Szenario ohne Strukturwandel liegt die Annahme zugrunde, dass die sektorale Zusammensetzung der Erwerbstätigkeit unverändert bleibt. Im Szenario mit beschleunigtem Strukturwandel wiederum ist die Wachstumsdifferenz zwischen dem Dienstleistungssektor und dem industriellen Sektor höher als im Basisszenario.

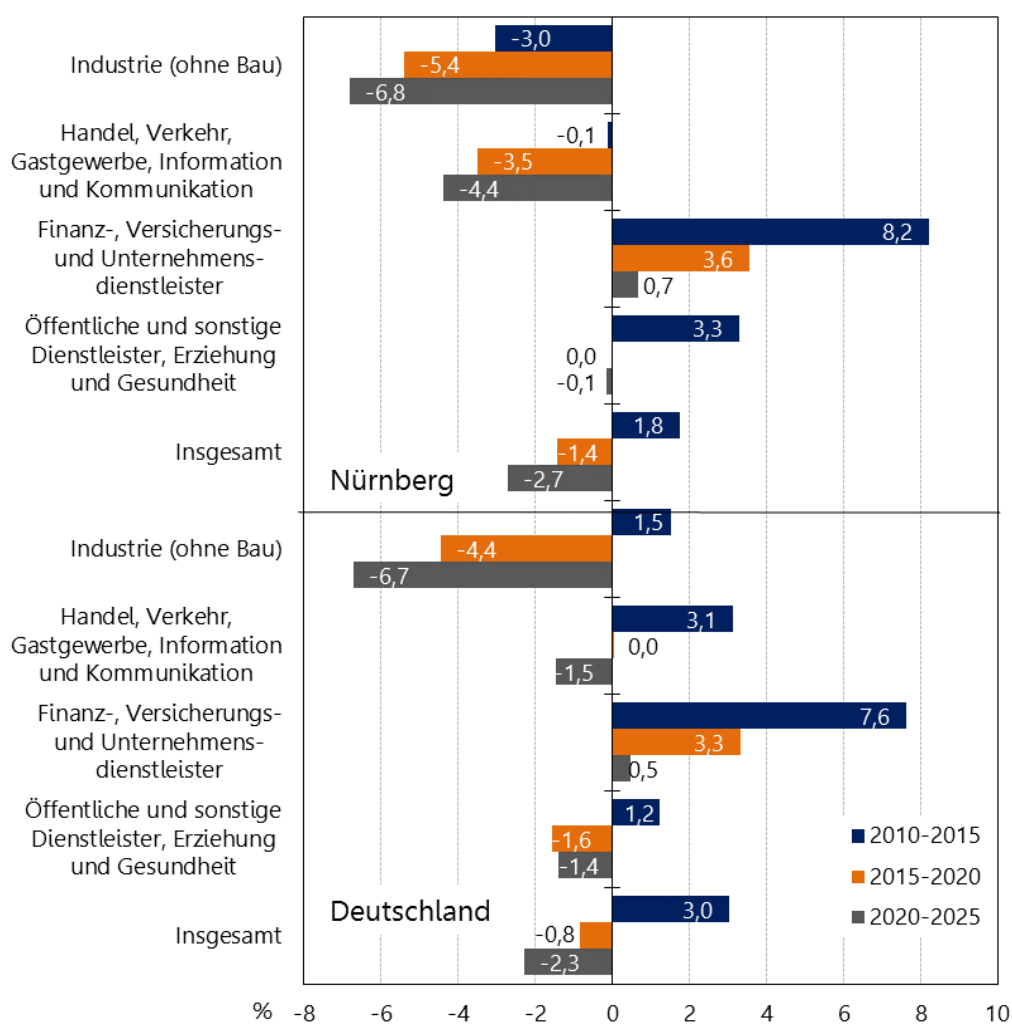
Im Folgenden werden zunächst die Entwicklung der Erwerbstätigkeit, der Bruttowertschöpfung sowie der Produktivität für das Basisszenario beschrieben. Anschließend wird die Entwicklung der Bruttowertschöpfung als Grundlage für die Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die drei Szenarien dargestellt.

Die Zahl der Erwerbstätigen wird bis 2025 voraussichtlich in dem Bereich FVU am stärksten zulegen. Wie in Abbildung 28 auf Seite 50 zu sehen ist, werden hier in Fünfjahresintervallen bis 2025 positive Wachstumsraten von 8,2 Prozent, 3,6 Prozent und 0,7 Prozent erwartet. Von den anderen Sektoren wird lediglich für den Bereich ÖEG im Zeitraum 2010 bis 2015 noch mit leicht steigenden Erwerbstätigenzahlen gerechnet. Danach stagniert die Anzahl. In den anderen Sektoren wird ein Rückgang der Erwerbstätigen in Nürnberg prognostiziert. Besonders im Industriebereich (produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe) wird von einer deutlichen Verminderung ausgegangen. Für die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt bedeutet dies, dass es zunächst noch einen Anstieg von 1,8 Prozent geben wird. Für den Zeitraum 2015 bis 2020 wird dann bereits ein Rückgang von 1,4 Prozent erwartet, der in den folgenden Jahren bis 2025 auf 2,7 Prozent ansteigen wird.

Im Vergleich zu Deutschland wird sich die Zahl der Erwerbstätigen in Nürnberg in den Sektoren FVU und ÖEG besser entwickeln. In den anderen Sektoren sowie insgesamt wird die Entwicklung hingegen etwas schwächer ausfallen.

Für die Zusammensetzung der Erwerbstätigenstruktur bedeuten die prognostizierten Veränderungen, dass der Anteil der Industrie an der Erwerbstätigkeit von 12,5 Prozent bis 2025 auf etwa 11,5 Prozent sinken wird (vgl. Abb. 29, S. 51).

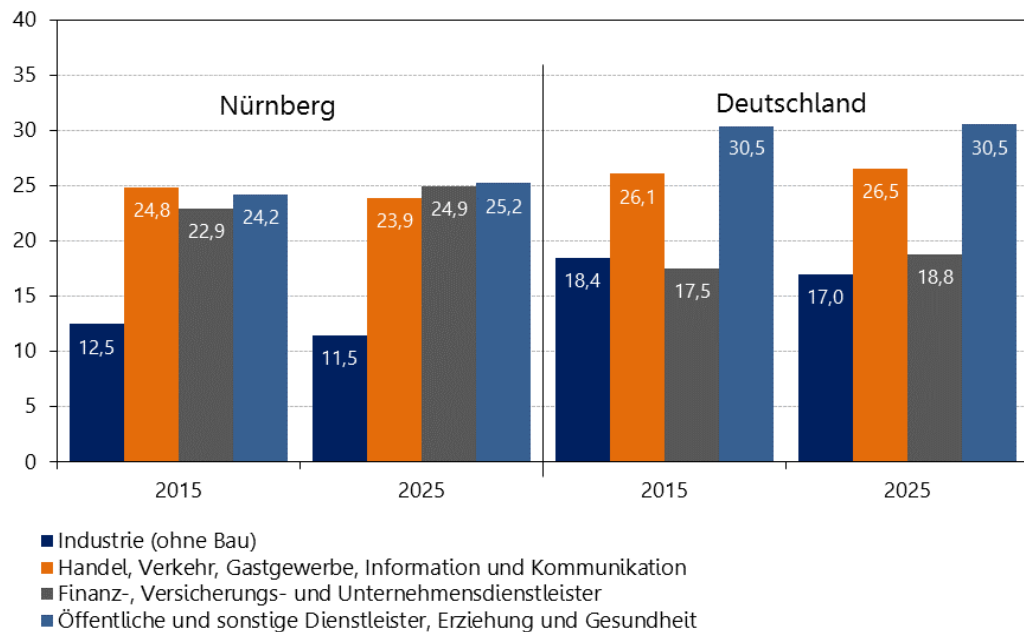
Abb. 28: Entwicklung der Erwerbstätigkeit, 2010 - 2025, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Auch der Anteil von Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (HVGI) geht um einen Prozentpunkt zurück. In den Dienstleistungsbereichen gewinnt, wie angesichts der Wachstumszahlen zu erwarten, der Bereich FVU an Bedeutung. Der Erwerbstätigenanteil steigt dort voraussichtlich von etwa 23 Prozent auf knapp 25 Prozent an. Nürnberg hat als Stadt eine andere Erwerbstätigenstruktur als Deutschland und die Unterschiede werden sich bis 2025 wohl verstärken. Die Bedeutung der Industrie geht weiter zurück. Auf der anderen Seite steigt der bereits hohe Anteil der Dienstleistungssektoren.

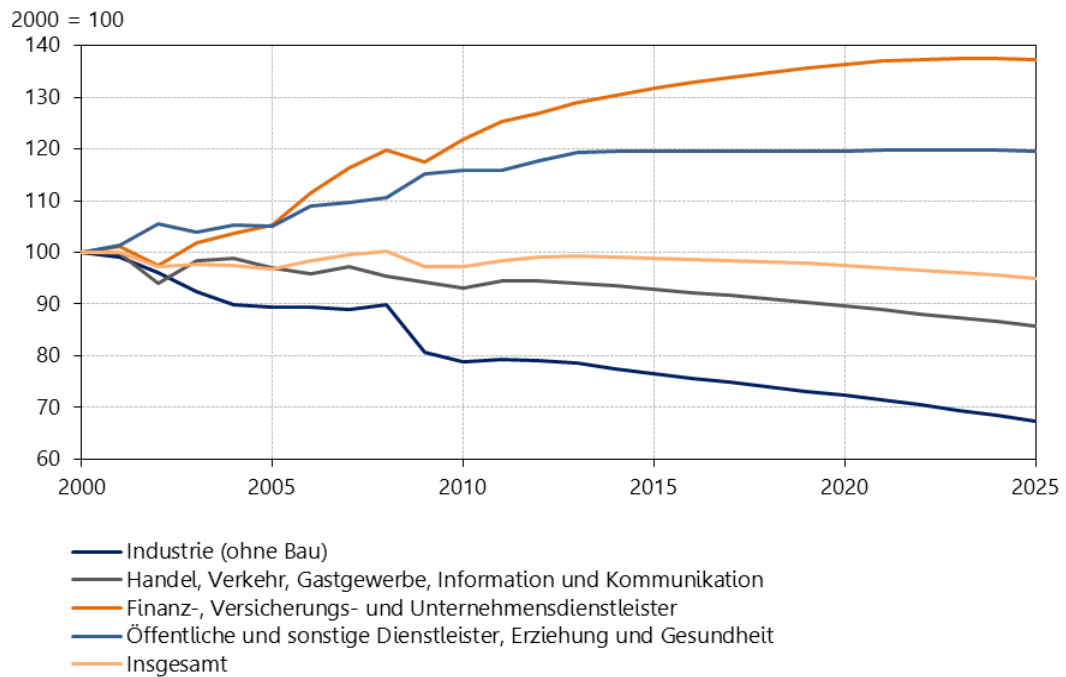
Abb. 29: Erwerbstätigenstruktur bis 2025, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI. (2014).

Bei der absoluten Zahl an Erwerbstätigen zeigt sich für den Bereich FVU ein positiver Trend seit 2002, der gemäß den Erwartungen bis 2025 anhält. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt hier um fast 40 Prozent. Im Bereich ÖEG gibt es bis 2015 ein Wachstum der Erwerbstätigkeit von etwa 20 Prozent über dem Niveau aus dem Jahr 2000. Danach stagniert die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen. Für den Bereich Industrie und HVGI ist ein kontinuierlicher Rückgang der Erwerbstätigenzahl zu beobachten. Insgesamt verläuft die Zahl der Erwerbstätigen in Nürnberg bis 2020 leicht unter dem Niveau von 2000. Danach kann die positive Entwicklung im Bereich FVU den Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in den anderen Sektoren nicht mehr kompensieren und es kommt zu einem allmählichen Rückgang. Voraussichtlich gibt es 2025 schließlich etwa fünf Prozent weniger Erwerbstätige als im Jahr 2000.

Abb. 30: Entwicklung der Erwerbstätigkeit nach Sektoren von 2000 - 2025

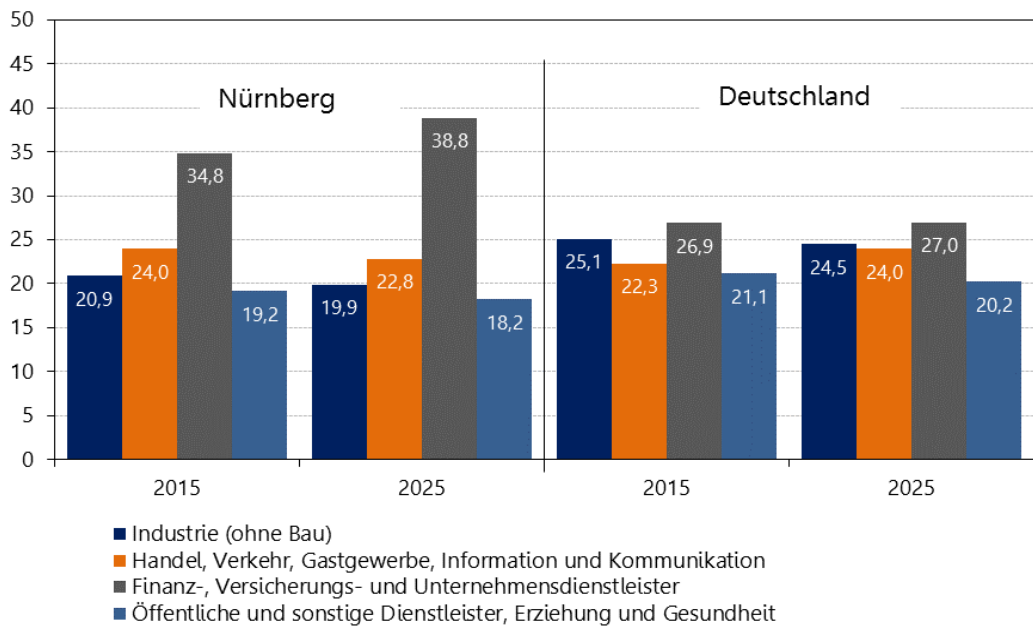


Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Bruttowertschöpfung

Änderungen in der Zusammensetzung der Bruttowertschöpfung in Nürnberg zwischen 2010 und 2025 sind vor allem geprägt durch eine Zunahme im Bereich FVU (vgl. Abb. 31, S. 53). Der Bereich wird laut den Prognosen noch stärker an Bedeutung gewinnen und seinen Anteil von etwa 35 Prozent der Bruttowertschöpfung auf 39 Prozent ausbauen. Dem gegenüber steht ein Rückgang der Anteile der anderen Sektoren von jeweils ein bis zwei Prozentpunkten, wobei die Rangfolge unverändert bleibt. Die Strukturunterschiede zwischen Nürnberg und Deutschland sind also auch bei der Wertschöpfung sichtbar und in der Prognose fällt der Strukturwandel in Nürnberg stärker aus.

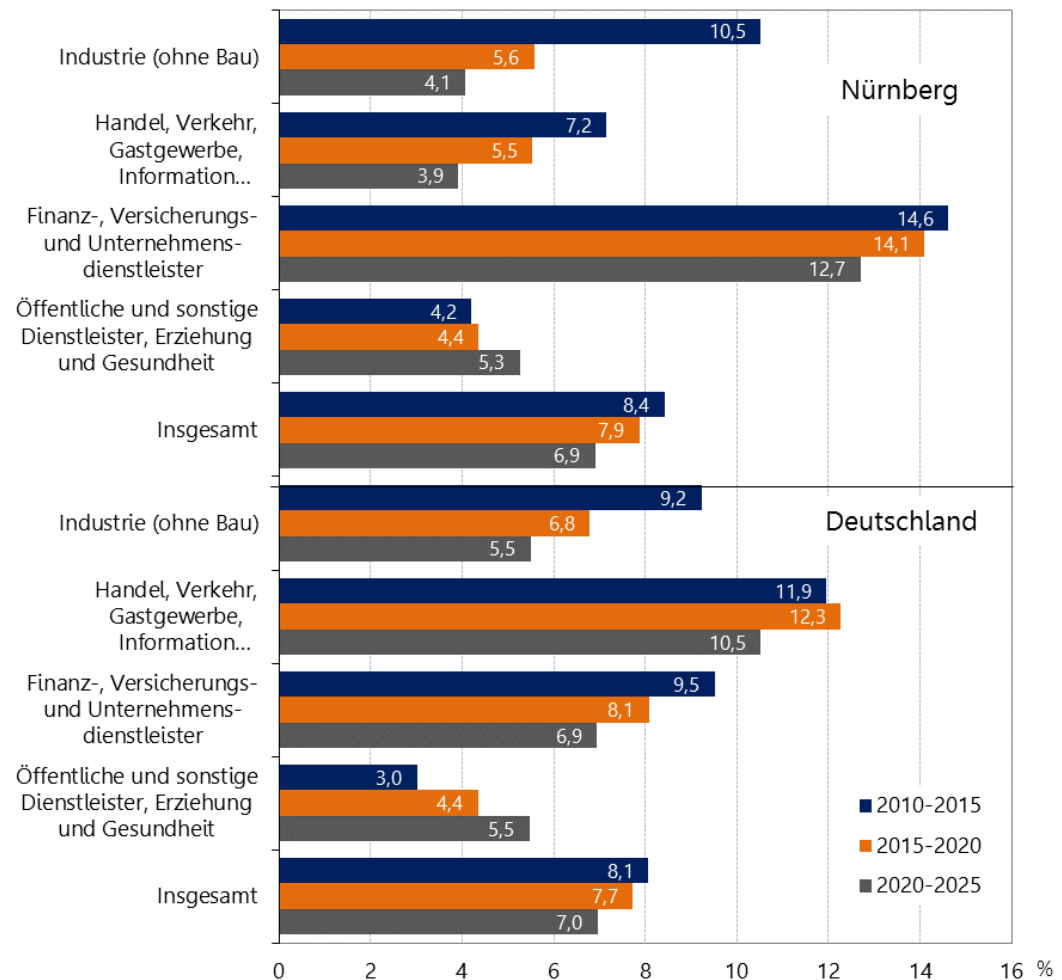
Abb. 31: Bruttowertschöpfungsstruktur bis 2025, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Die Wachstumsprognose für die Bruttowertschöpfung bis 2025 ist für den Bereich FVU am höchsten. Die Abbildung 32 auf Seite 54 zeigt für alle Jahresintervalle zweistellige Wachstumszahlen. Die Industrie wächst zwischen 2010 und 2015 voraussichtlich ebenfalls stark um etwa 10 Prozent. Danach geht das Wachstum jedoch deutlich zurück auf 5,6 Prozent bzw. 4,1 Prozent in den folgenden Fünfjahresintervallen. Auch im Bereich HVGI geht das Wachstum kontinuierlich zurück. Nur im Bereich ÖEG nimmt das Wachstum der Bruttowertschöpfung voraussichtlich bis 2025 leicht zu, jedoch auf vergleichsweise niedrigem Niveau von etwa vier Prozent bis fünf Prozent. Verglichen mit Deutschland ist zu erwarten, dass die Wertschöpfung in Nürnberg insgesamt etwas stärker wächst, besonders aufgrund der guten Entwicklung im Sektor FVU. Deutlich niedriger ist das Wachstum hingegen im Bereich HVGI und nach 2015 in der Industrie.

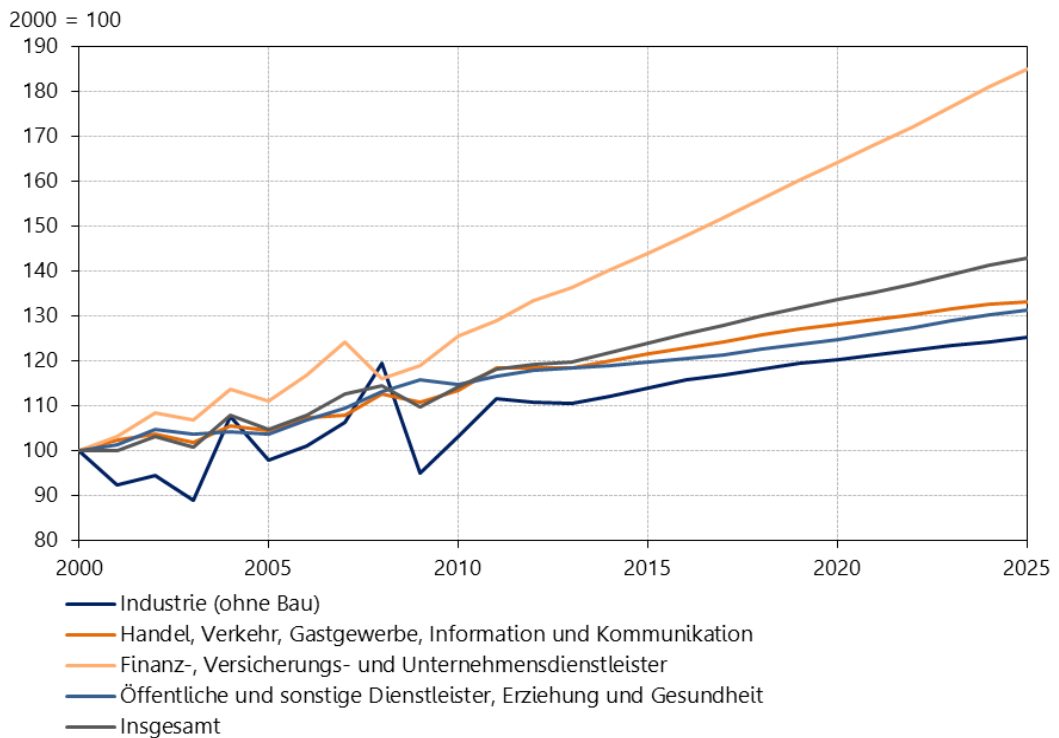
Abb. 32: Wachstum der Bruttowertschöpfung, 2010 - 2025, in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Die Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung spiegeln sich ebenfalls in der erwarteten absoluten Entwicklung der Bruttowertschöpfung in Abbildung 33 auf Seite 55 wider. Im Vergleich zum Jahr 2000 wird die Bruttowertschöpfung 2025 insgesamt voraussichtlich über 40 Prozent höher sein. Dabei wird für den Bereich FVU die höchste Zunahme um fast 90 Prozent und für die Industrie die schwächste Zunahme um 25 Prozent prognostiziert.

Abb. 33: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Sektoren von 2000 - 2025



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Produktivität

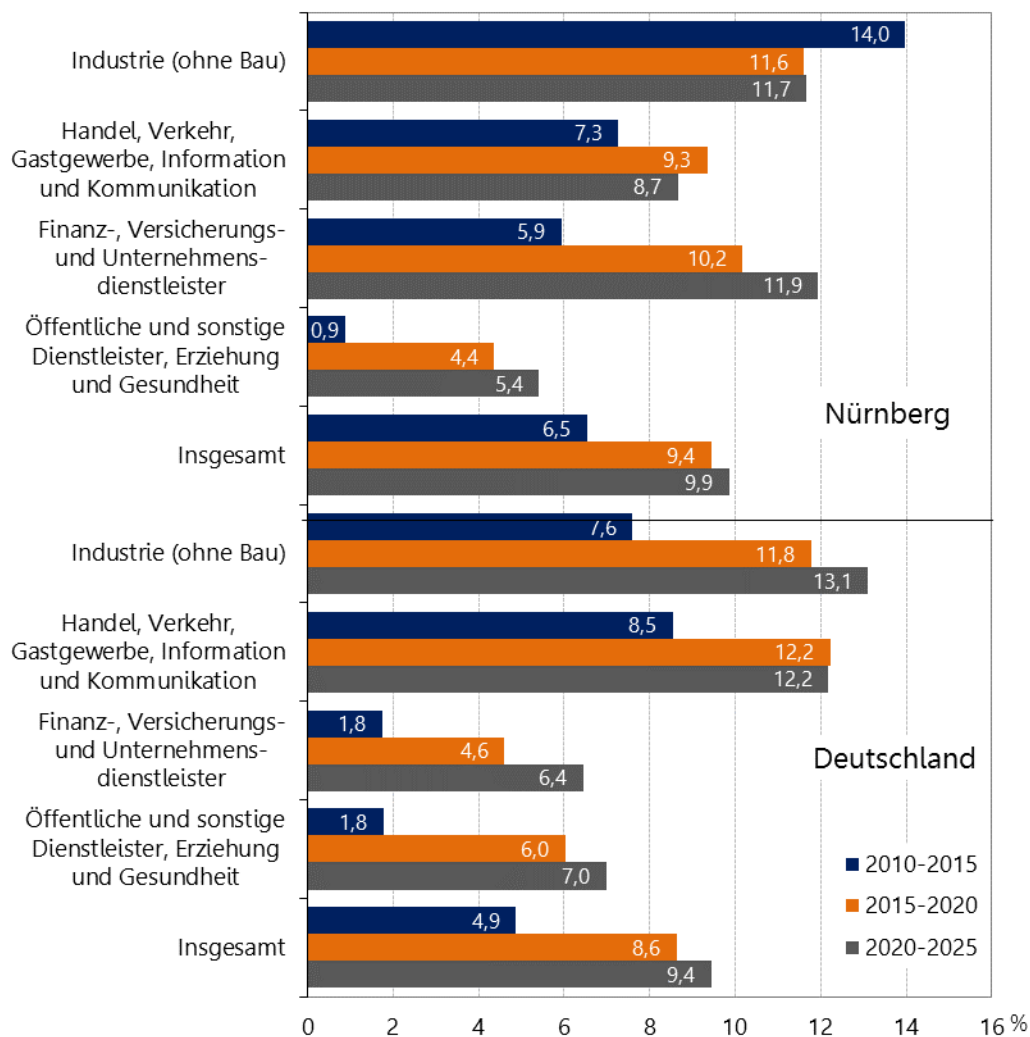
Bis 2025 wird ein stetiger Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in der Industrie in Nürnberg bei gleichzeitig anhaltendem Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet. Dies bedeutet, dass für diesen Bereich bis 2025 die größte Produktivitätssteigerung prognostiziert wird. Ebenfalls wird für den Bereich FVU eine hohe Produktivitätssteigerung erwartet. Im Gegensatz zur Industrie zeigt die Prognose hier jedoch auch eine positive Erwerbstätigenentwicklung, so dass das Produktivitätswachstum insbesondere durch eine erhöhte Wertschöpfung erzielt wird. Die schwächste Entwicklung der Produktivität wird dagegen für den Bereich ÖEG prognostiziert, bedingt durch die vergleichsweise geringen Wachstumserwartungen in diesem Sektor.

Für die gesamte Nürnberger Wirtschaft wird von 2010 bis 2015 mit einem Produktivitätswachstum von 6,5 Prozent gerechnet (vgl. Abb. 34, S. 56). In den folgenden Intervallen zeigt die Prognose einen leichten Rückgang der Erwerbstätigenzahlen bei weiter steigender Wertschöpfung an, was sich in einem etwas höheren Produktivitätszuwachs von neun bis zehn Prozent widerspiegelt.

Verglichen mit Deutschland zeigen sich bei der Entwicklung der Produktivität einige Unterschiede mit Nürnberg. Während hohe Produktivitätsgewinne für den Sektor HVGI in Deutschland erwartet werden, ist der Sektor in Nürnberg jedoch

schon vergleichsweise stark entwickelt, so dass die Zugewinne hier geringer ausfallen. Der Industriesektor Nürnbergs wird in naher Zukunft voraussichtlich bei der Produktivität stärker zulegen als Deutschland. Wahrscheinlich in Folge der unterschiedlichen Industriestruktur, die im Stadtgebiet anzutreffen ist. Aber auch insgesamt wird Nürnberg seine Produktivität wohl stärker steigern können als im Bundesdurchschnitt.

Abb. 34: Wachstum der Produktivität, 2010 – 2025, in Prozent

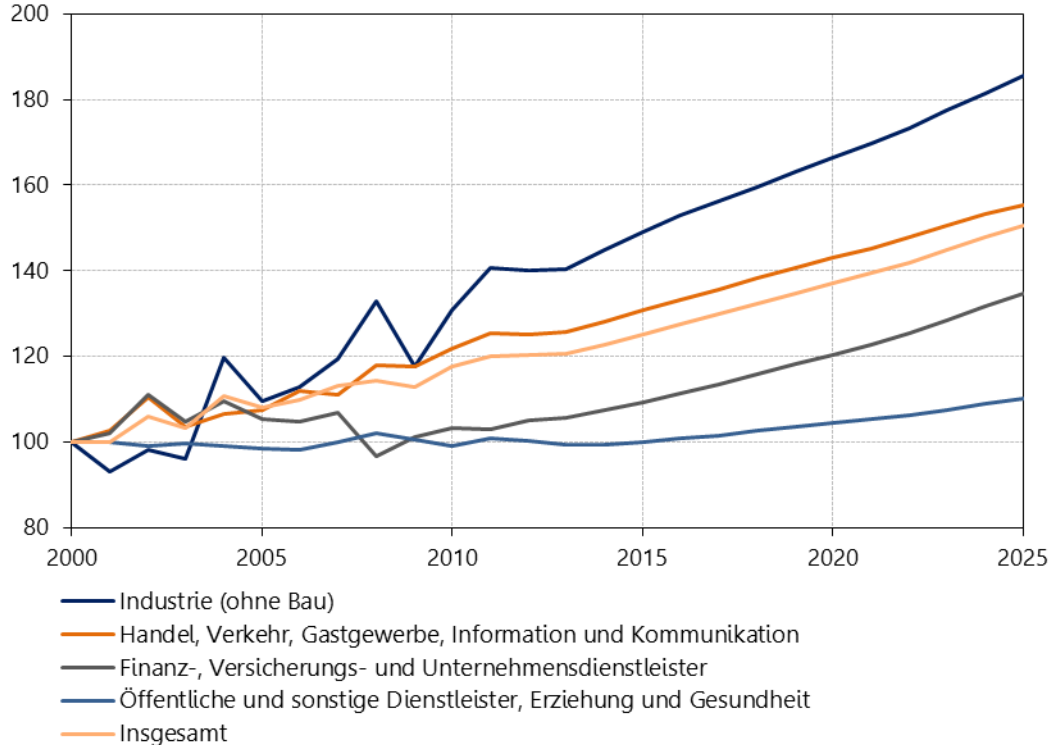


Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Betrachtet man den prognostizierten Verlauf der Produktivität in Nürnberg fällt auf, dass bis 2025 in allen betrachteten Sektoren eine Steigerung erwartet wird (vgl. Abb. 35, S. 57). Besonders im Industriesektor wird sie bis 2025, verglichen mit 2000, wohl auf ein fast doppelt so hohes Niveau steigen. Auch für den Bereich ÖEG, der noch bis 2015 auf dem Niveau von 2000 stagniert, werden Zuwächse erwartet. Die gesamte Produktivität in Nürnberg verläuft laut Prognose ähnlich wie in den Sektoren HVGI und FVU und wird 2025 voraussichtlich fast 50 Prozent über dem Niveau von 2000 liegen.

Abb. 35: Entwicklung der Produktivität nach Sektoren von 2000 - 2025

2000 = 100



Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

Szenarien zur Entwicklung der Bruttowertschöpfung

Wie bereits dargelegt, hängen die zukünftige ökonomische Entwicklung Nürnbergs und die Zusammensetzung der Bruttowertschöpfung vom Tempo des Strukturwandels ab, der wiederum Einfluss auf die qualitative und quantitative Gewerbeflächennachfrage hat.

Tabelle 5 auf Seite 58 stellt die Entwicklungspfade in den drei Szenarien (Basissszenario, Szenario ohne Strukturwandel, Szenario mit beschleunigtem Strukturwandel) dar. Sie dienen im Folgenden für die Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs als Erwartungskorridore, in denen sich die realisierte Flächennachfrage in Abhängigkeit von der tatsächlichen ökonomischen Entwicklung bewegen dürfte.

Besonders deutlich wird der Unterschied zwischen den Szenarien anhand des verarbeitenden Gewerbes und dem Bereich FVU. Ohne weiteren Strukturwandel würde das Wachstum im verarbeitenden Gewerbe über den gesamten Prognosezeitraum deutlich höher ausfallen, während der Sektor FVU weniger stark expandieren würde.

Tab. 5: Szenarien zur Entwicklung der Bruttowertschöpfung

Szenario	Periode	Gesamt	Land- und Forst- wirtschaft, Fischerei	Verarbei- tendes Gewerbe	Bau- gewerbe	Handel, Verkehr, Gastge- werbe, In- formation und Kom- munika- tion	Finanz-, Versiche- rungs- und Un- terneh- mens- dienstleis- ter	Öffentl- und sonstige Dienst- leister, Erziehung und Gesund- heit
Basisszenario	2000-2005	3.7	57.1	-2.8	-9.6	4.1	9.6	3.5
	2005-2010	9.0	27.9	3.8	-6.3	2.0	15.5	11.6
	2010-2015	8,4	0.5	13.5	-9.3	7.2	14.6	4.2
	2015-2020	7,9	18.4	5.4	4.3	5.5	14.1	4.4
	2020-2025	6,9	15.6	3.8	3.4	3.9	12.7	5.3
	2010-2025	23,2	37.6	24.3	-2.1	17.5	47.4	14.5
ohne Strukturwandel	2010-2015	9.0	3.7	19.2	-9.2	10.3	10.4	2.1
	2015-2020	8.1	17.1	10.8	5.0	8.4	9.2	3.5
	2020-2025	7.5	16.4	9.4	5.7	6.3	9.5	3.2
	2010-2025	26.7	41.4	44.6	0.7	27.1	32.1	9.0
beschleunigter Strukturwandel	2010-2015	8.9	-1.5	11.3	-11.1	7.6	15.1	4.7
	2015-2020	8.2	15.5	2.8	1.8	6.1	14.6	4.9
	2020-2025	7.3	12.8	1.3	0.8	4.4	13.1	5.7
	2010-2025	26.4	28.3	15.9	-8.8	19.1	49.3	16.0

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Oxford Economics (2014); HWWI (2014).

5.5 Fazit und Schlussfolgerungen

Sektoral betrachtet, zeigt sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung bei den Dienstleistungsbereichen. Dies betrifft sowohl die Entwicklung der Bruttowertschöpfung als auch der Erwerbstätigen. Die Zahlen zeigen, dass der wirtschaftliche Strukturwandel in Nürnberg bereits weit fortgeschritten ist. Im Gegensatz zur Entwicklung bei Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit liegt die Industrie hinsichtlich der relativen Produktivitätszuwächse vorn.

Produktivitätszuwächse in den gewerbeflächenrelevanten Bereichen (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Verkehr und Lagerei) sind eine wesentliche Ursache der Flächennachfrage. Auch zukünftig werden die Produktivitätszuwächse in der Industrie höher ausfallen als in den übrigen Bereichen.

Die zukünftige ökonomische Entwicklung Nürnbergs hängt insgesamt somit von der Dynamik des Strukturwandels ab, der wiederum Einfluss auf die Quantität der Gewerbeflächennachfrage und vor allem auf die Art und Qualität der nachgefragten Standorte und Grundstücke hat. Im Zuge des Strukturwandels dürften sich die qualitativen Ansprüche an die Gewerbestandorte erhöhen.

6. BÜROSTANDORT NÜRNBERG

Die deutschlandweite Beschäftigung stieg im Zeitraum 2008 bis 2013 um 6,6 Prozent an. Das Beschäftigtenwachstum fand vor allem in den Dienstleistungsbereichen statt. Hiermit verbunden ist die positive Entwicklung auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. Nach den Ergebnissen der Büromarkterhebung 2013 der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung lag der Büroflächenumsatz in den 14 wichtigsten deutschen Städten mit 3,0 Mio. Quadratmetern nur knapp unter den 3,2 Mio. Quadratmetern des Jahres 2012.

Dem deutschlandweiten Trend folgt auch der Wirtschafts- und Bürostandort Nürnberg. Die Zahl der in den Dienstleistungszweigen Beschäftigten lag im Jahr 2013 bei insgesamt 216.000 Personen. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil von rund 77 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2008 stieg die Zahl der im Dienstleistungssektor beschäftigten Personen um 6,4 Prozent an, während das Beschäftigtenwachstum insgesamt bei 4,0 Prozent lag. Im genannten Zeitraum konnte u. a. ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenzuwachs in den wissensintensiven Dienstleistungen (+8,3 %) festgestellt werden.¹⁷

Tab. 6: Beschäftigtenentwicklung insgesamt und Beschäftigtenentwicklung im Dienstleistungssektor

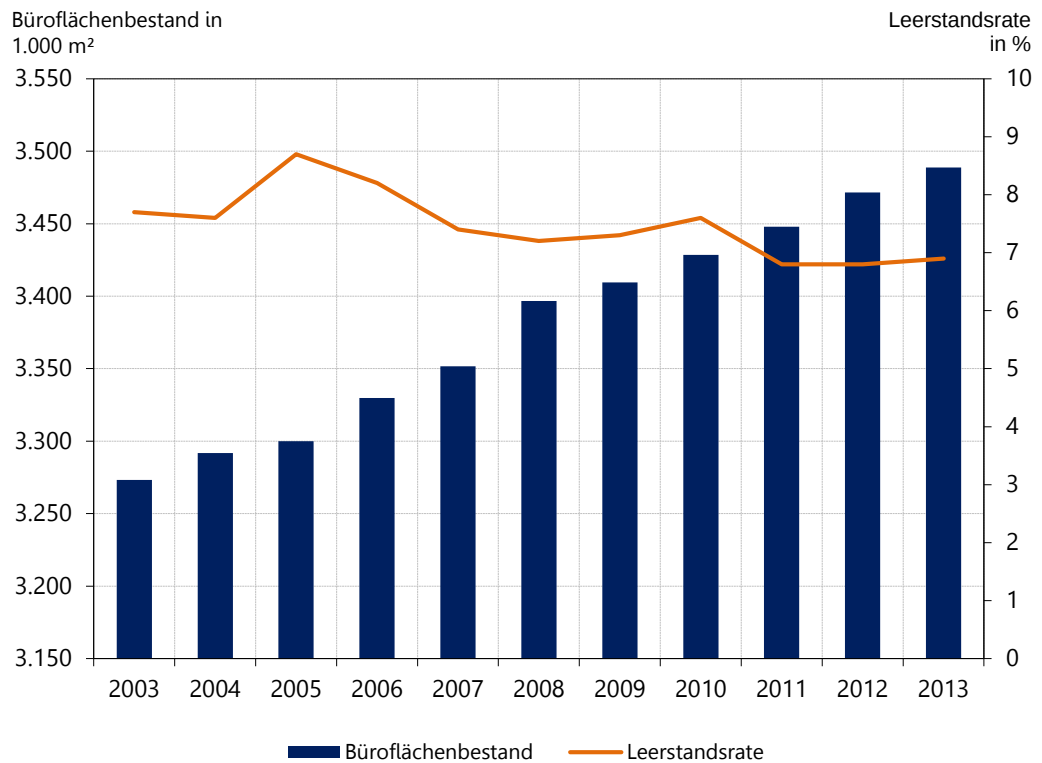
	Nürnberg	Deutschland
Beschäftigtenentwicklung 2008 bis 2013	4,0 %	6,6 %
Beschäftigtenentwicklung im Dienstleistungssektor 2008 bis 2013	6,4 %	9,0 %
Beschäftigtenentwicklung in wissensintensiven Dienstleistungen 2008 bis 2013	8,3 %	11,8 %

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Der Bestand an Büroflächen lag in Nürnberg nach Angaben des Analysehauses bulwiengesa im Jahr 2013 bei knapp 3,5 Mio. Quadratmetern (vgl. Abb. 36, S. 60). Im Zeitraum 2004 bis 2013 wuchs der Flächenbestand um 6,0 Prozent. Die Leerstandsrate hat sich in den letzten Jahren deutlich verringert und lag nach Angaben von bulwiengesa im Jahr 2013 bei moderaten 6,9 Prozent (Hinweis: Die DIP Immobilien-Partner gehen für das Jahr 2013 von einer noch geringeren Leerstandsrate in Höhe von 5,4 Prozent aus). Zum Vergleich: In München beträgt der Büroflächenleerstand 7,2 Prozent, in Frankfurt 14,7 Prozent und in Düsseldorf 10,8 Prozent. Der Neuzugang an Büroflächen liegt in Nürnberg im Zehnjahresdurchschnitt bei rund 25.350 Quadratmetern pro Jahr. Allein im Jahr 2013 kamen 20.300 Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt (vgl. Abb. 37, S. 60).

¹⁷ Zum Vergleich: Die Zahl der Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie stieg im genannten Zeitraum um knapp 28 Prozent an bei insgesamt rückläufiger Beschäftigtenzahl im verarbeitenden Gewerbe.

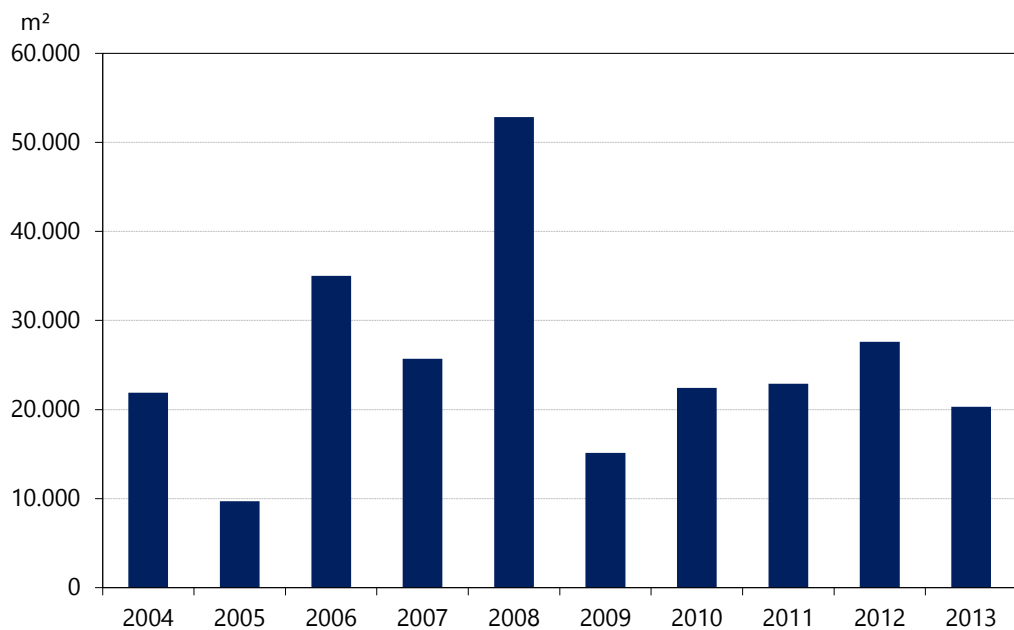
Abb. 36: Büroflächenbestand und Leerstandsrate Nürnberg



© Georg Consulting

Quellen: bulwiengesa AG (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 37: Büroflächenneuzugang Nürnberg

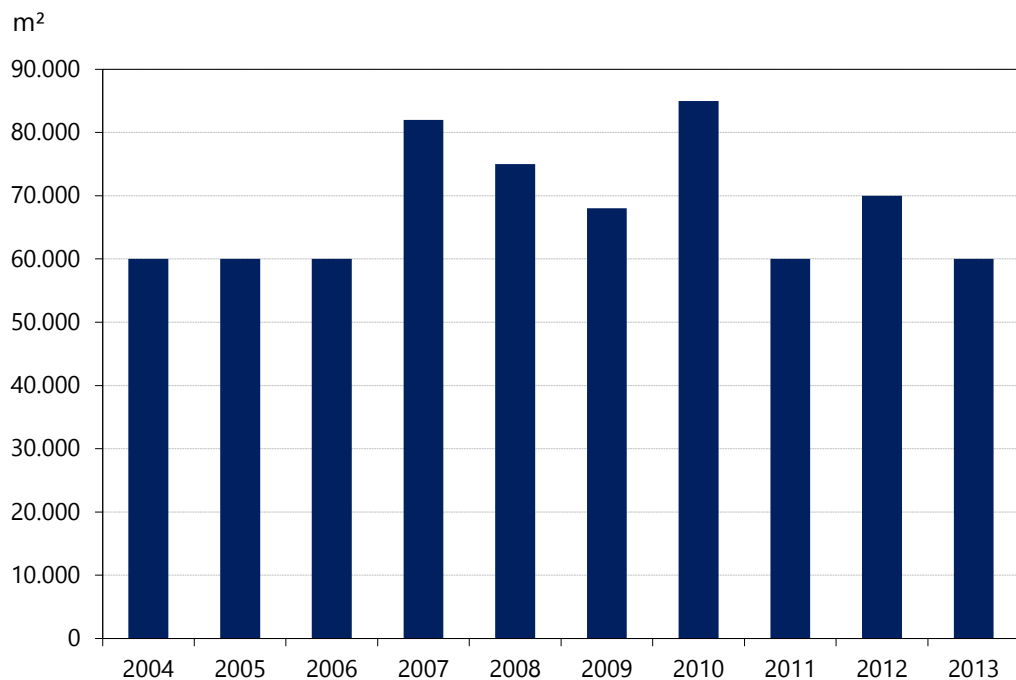


© Georg Consulting

Quellen: bulwiengesa AG (2014); Georg Consulting (2014).

Der Büroflächenumsatz (Vermietung, Entwicklung und/oder der Kauf eines Büroobjektes zur Eigennutzung) in Nürnberg erreichte im Jahr 2013 rund 60.000 Quadratmeter. Das Marktgeschehen war in den letzten Jahren wenig volatil (vgl. Abb. 38, S. 61). Das 10-Jahresmittel liegt bei rund 68.000 Quadratmetern. Das Umsatzgeschehen auf dem Nürnberger Büroflächenmarkt ist damit in etwa mit Dortmund (2013: 80.000 m²), Leipzig (2013: 82.000 m²) und Bochum (2013: 61.000 m²) vergleichbar. In München wurde im Jahr 2013 ein Büroflächenumsatz von 603.000 Quadratmetern und in Frankfurt am Main von knapp 500.000 Quadratmetern erreicht.

Abb. 38: Büroflächenumsatz



© Georg Consulting

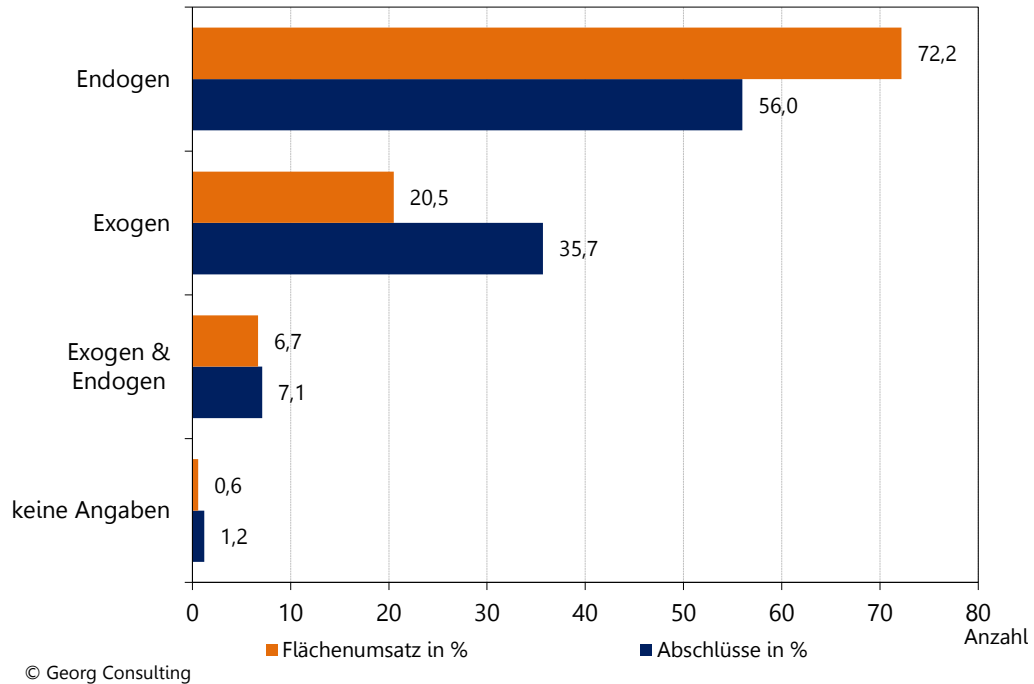
Quellen: bulwiengesa AG (2014); Georg Consulting (2014).

Die Büromieten hängen stark von den jeweiligen Lage- und Objekteigenschaften ab. Für Flächen mit sehr guter Lage und hohen Ausstattungsqualitäten werden Preise von 10,00 bis ca. 13,00 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) verlangt. Für eine gute Lage und zeitgemäße Ausstattungsqualitäten liegt die Mietspanne bei 7,00 bis 10,00 Euro. In den Bürozentren beträgt das Mietpreisniveau nach Angaben von bulwiengesa ca. 8,30 Euro und in peripheren Lagen ca. 6,50 Euro.

Auffällig am Nürnberger Büromarkt ist der hohe Anteil an Dienstleistungsstandorten innerhalb der Gewerbegebiete. So entfiel im Zeitraum 1992 bis 2013 ein knappes Drittel der Verkäufe städtischer Gewerbebaugrundstücke auf Dienstleistungsnutzungen (vgl. Kapitel 9.1.1, S. 87). Rund 56 Prozent der Kauffälle städtischer Baugrundstücke für Dienstleistungen war endogen bestimmt. Ein gutes Drittel der Kauffälle stammte von exogenen Nachfragern. Bezogen auf den Flächenumsatz waren 72 Prozent endogen und 20 Prozent exogen induziert (vgl. Abb. 39, S. 62).

Bezogen auf den Gewerbeflächenmarkt Nürnbergs wird damit deutlich, dass auch zur Bedienung der endogenen und exogenen Büroflächennachfrage in gewissem Umfang auch der Gewerbeflächen benötigt werden.

Abb. 39: Nachfragestruktur der Baugrundstücke für Dienstleistungen (städtische Flächen)



Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Fazit und Schlussfolgerungen

Die Analyse des Büromarktes Nürnberg hat gezeigt, dass Gewerbeflächen auch für die Entwicklung des Dienstleistungsstandortes Nürnberg von hoher Relevanz sind. Die wachsende Zahl der Dienstleistungsbeschäftigten ist ein Treiber der Büroflächennachfrage. Die positive Entwicklung bei den wissensintensiven Dienstleistungen lässt auch auf eine Nachfrage nach spezialisierten Büroflächen in Kombination mit Technik-, Service und/oder Laborflächen schließen. Immobilienwirtschaftlich betrachtet betrifft dies u. a. die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeparks mit einer Mischung unterschiedlicher Nutzungs- und Funktionsflächen. Ein Teil der Dienstleistungsnachfrage (insbesondere die Mietflächennachfrage) wurde bzw. wird auch weiterhin durch die auf dem Markt befindlichen Konversionsobjekte abgeschöpft. Dies wirkt sich ebenso restriktiv auf neue Projektentwicklungen aus wie das vergleichsweise moderate Mietniveau. Für Eigennutzer ist das Mietniveau zunächst nachrangig und eher im Kontext der Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie relevant.

Insgesamt betrachtet, ist das Marktgeschehen auf dem Büromarkt Nürnberg überschaubar und wenig volatil bei einem vergleichsweise geringem Leerstand. Nürnberg ist ein Bürostandort mit hohem Eigenpotenzial und besonderen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen. Diese Einschätzung wird unterstützt durch den Trend zu höheren Flächenansprüchen. Die Chancen auf dem Büromarkt Nürnberg liegen somit im qualitativen Neubau, bei dem die Aspekte Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zunehmend wichtig werden. Die genannten Aspekte sind in revitalisierten Konversionsobjekten oftmals nur schwierig herstellbar.

Generell wirkt sich das relativ günstige Niveau der Büromieten teilweise hemmend auf neue Projektentwicklungen aus.

7. LOGISTIKSTANDORT NÜRNBERG

Logistik ist eine wichtige Querschnittsbranche und maßgeblich für die Fortentwicklung zahlreicher Branchen relevant. Der Handel, der in Nürnberg zu einem der größten Arbeitgeber zählt, ist ohne eine gut funktionierende und effiziente Konsumgüterlogistik nicht denkbar. Nürnberg ist Mittelpunkt einer Metropolregion mit rund 3,5 Mio. Einwohnern und Konsumenten.

Die skizzierten Produktivitätsfortschritte in der Industrie sind auch in Nürnberg eng mit neuen Logistikkonzepten (Modularisierung und Just in time-Konzepte) verbunden. Zudem ist der Übergang von Logistik und Produktion zunehmend fließend, da Logistik auch Service- und Dienstleistungen des Produktionsprozesses übernimmt (Kontraktlogistik). Nürnberg hat einen hohen Besatz an logistikaffinen Kernbranchen wie z. B. I&K-Technologie, Medizintechnik, Werkstoff- und Materialtechnik, Elektrotechnik, Automation & Produktionstechnik sowie Automobilzulieferung, was sich positiv auf das Marktvolumen von Kontraktlogistik auswirkt.

An den großen Verkehrs- und Wirtschaftsachsen bzw. deren Schnittpunkten sowie an Häfen und Flughäfen sammeln sich die regionalen, überregionalen und globalen Warenströme und werden von hier aus weiter verteilt. Gerade in einer globalisierten und arbeitsteiligen Wirtschaft stellt die Umschlags- und Distributionslogistik eine essentielle Grundlage für die lokale und regionale Wirtschaft dar. Das Transportaufkommen wächst bundesweit. Die Wachstumsraten im Zeitraum 2000 bis 2012 betrugen im Straßenverkehr +2,1 Prozent, auf der Schiene +18,3 Prozent und im Luftverkehr +81,3 Prozent. Der Standort Nürnberg mit seiner Lage an wichtigen Autobahnen und seiner Funktion als Hafen- und GVZ-Standort ist somit ein wichtiger überregionaler, nationaler und internationaler Logistikknotenpunkt (u. a. Gateway zu Süd- und Südosteuropa).

Die sogenannten KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Paketdienste) profitieren von der anhaltenden Zunahme des Sendungsvolumens. Im Zeitraum von 2000 bis 2012 hat die Zahl der Sendungen um 51 Prozent zugenommen. Gab es im Jahr 2000 bundesweit rund 1,69 Mio. Sendungen, so stieg ihre Zahl nach Angaben des Bundesverbandes internationaler Express- und Kurierdienste bis zum Jahr 2012 auf 2,56 Mio. an. Das Wachstum der KEP-Dienste ist auch in Nürnberg eng verknüpft mit der positiven Entwicklung des Online-Handels (E-Commerce).

Logistik ist in Nürnberg eine breit gefächerte Branche. Es gibt arbeitsintensive und weniger arbeitsintensive Bereiche. Ursächlich hierfür sind die skizzierten unterschiedlichen Logistikfunktionen und der Grad der Servicetiefe logistischer Dienstleistungen. Georg Consulting hat am Beispiel von Logistikstandorten in Hamburg Arbeitsplatzintensitäten zwischen 55 und 68 Arbeitsplätze je Hektar Grundstücksfläche ermittelt können (vgl. Tab. 7, S. 65).

Tab. 7: Durchschnittliche Grundstücksgrößen und Arbeitsplatzintensitäten in Hamburg (Ansiedlungen ab 2005)

Logistikfunktionen	Ø Grundstücksgröße in ha	Arbeitsplätze je ha Grundstück
Kontraktlogistik	5,5	55,1
Transport, Umschlag, Spedition	1,3	65,3
Distribution Einzelhandel, Großhandel	4,2	68,1
Logistik insgesamt in Hamburg	3,9	62,1

Quellen: HWF Hamburg (2014); Georg Consulting (2014).

Der Bezug der Arbeitsplatzeffekte auf die Hallenfläche zeigt im Ergebnis wesentlich höhere Durchschnittswerte auf. Je nach logistischer Funktion werden Beschäftigungszahlen zwischen 133 und über 250 je Hektar Hallenfläche erreicht (vgl. Tab. 8, S. 65). Auffällig ist, dass im Bereich Transport, Umschlag und Spedition eine hohe Arbeitsplatzintensität erreicht wird. Ursache hierfür ist, dass bei Transport- und Speditionsunternehmen nicht nur die Mitarbeiter in den Kennwert einfließen, die direkt in den Gebäuden und Hallen tätig sind, sondern auch die Zahl der LKW-Fahrer, die im Unternehmen beschäftigt sind.

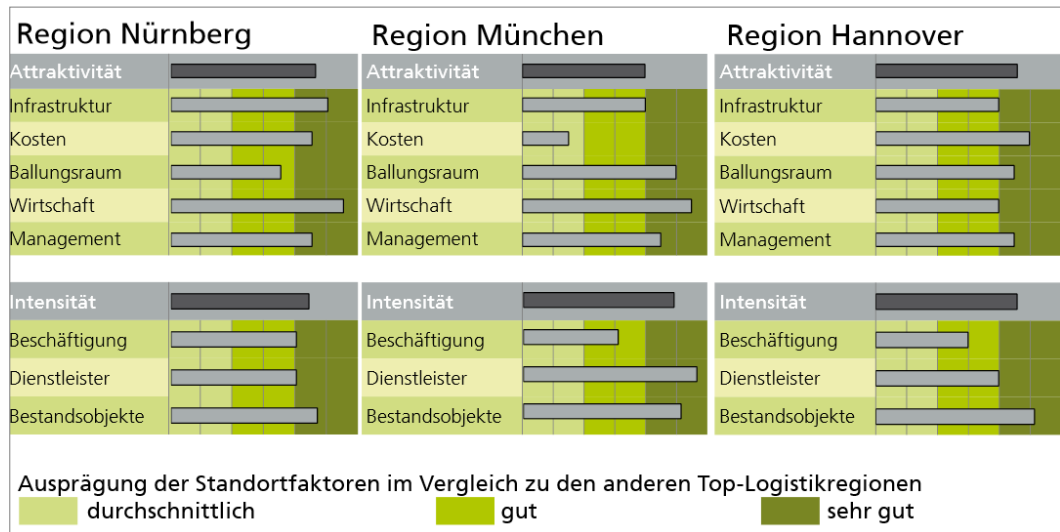
Tab. 8: Durchschnittliche Hallengrößen und Arbeitsplatzintensitäten in Hamburg (Ansiedlungen ab 2005)

Logistikfunktionen	Ø Hallengröße in ha	Arbeitsplätze je ha Hallenfläche
Kontraktlogistik	2,1	133,1
Transport, Umschlag, Spedition	0,3	264,1
Distribution Einzelhandel, Großhandel	2,6	108,9
Logistik insgesamt in HH	1,8	135,0

Quellen: HWF Hamburg (2014); Georg Consulting (2014).

Nach Einschätzung der Fraunhofer SCS wird die Logistikregion Nürnberg sowohl hinsichtlich der Standortattraktivität (z. B. Infra- und Wirtschaftsstruktur) als auch hinsichtlich ihrer Standortintensität (Fachkräfte, Dienstleister, Logistikimmobilien) als sehr gut bewertet (vgl. Abb. 40, S. 66).

Abb. 40: Attraktivität und Intensität Logistikmarkt

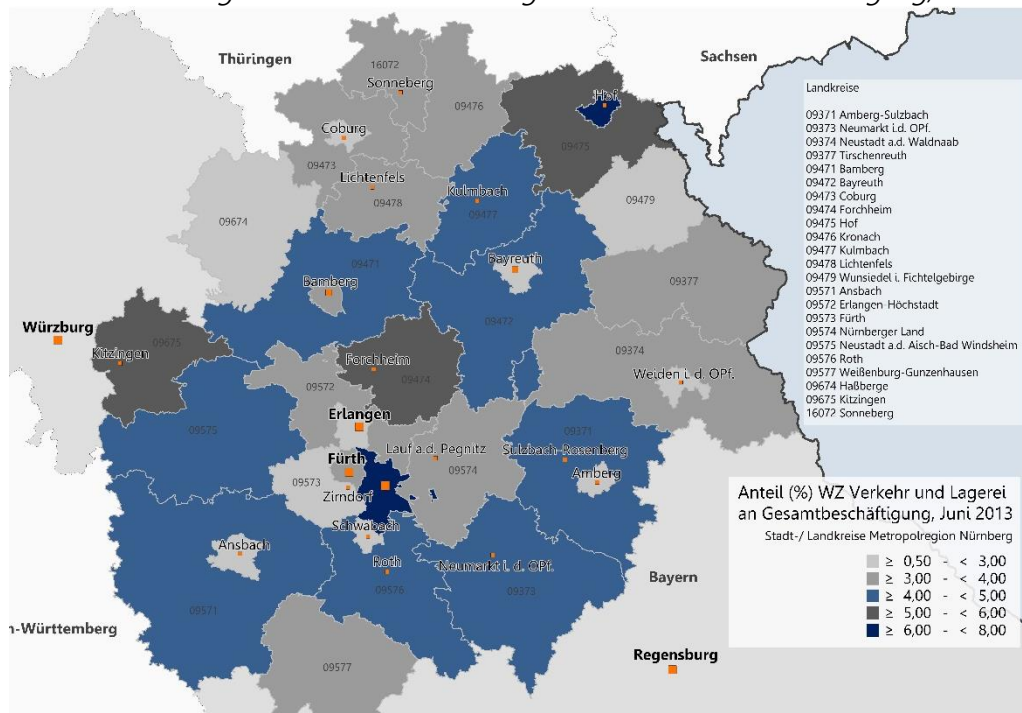


Quelle: Fraunhofer SCS (2013).

Die positive Einschätzung zur Attraktivität und Intensität des Logistikstandortes Nürnberg spiegelt sich auch in den Beschäftigtenzahlen wider. In Nürnberg sind knapp 20.000 Menschen im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei beschäftigt, davon rund 5.600 im GVZ Hafen Nürnberg. Durch horizontale und vertikale Verflechtungen dürfte die Zahl der logistikaffinen Beschäftigung noch weitaus höher liegen.

Der Beschäftigtenanteil des Wirtschaftszweiges Verkehr und Lagerei liegt in Nürnberg bei 7,1 Prozent (2013) und damit um knapp zwei Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 18, S. 33). Innerhalb der Metropolregion Nürnberg weist die Stadt Nürnberg damit den höchsten Beschäftigtenanteil in der Logistik auf, so dass eine klare Konzentration auf das Zentrum der Metropolregion feststellbar ist (vgl. Abb. 41, S. 67).

Abb. 41: Beschäftigtenanteil Verkehr und Lagerei an der Gesamtbeschäftigung, 2013



Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

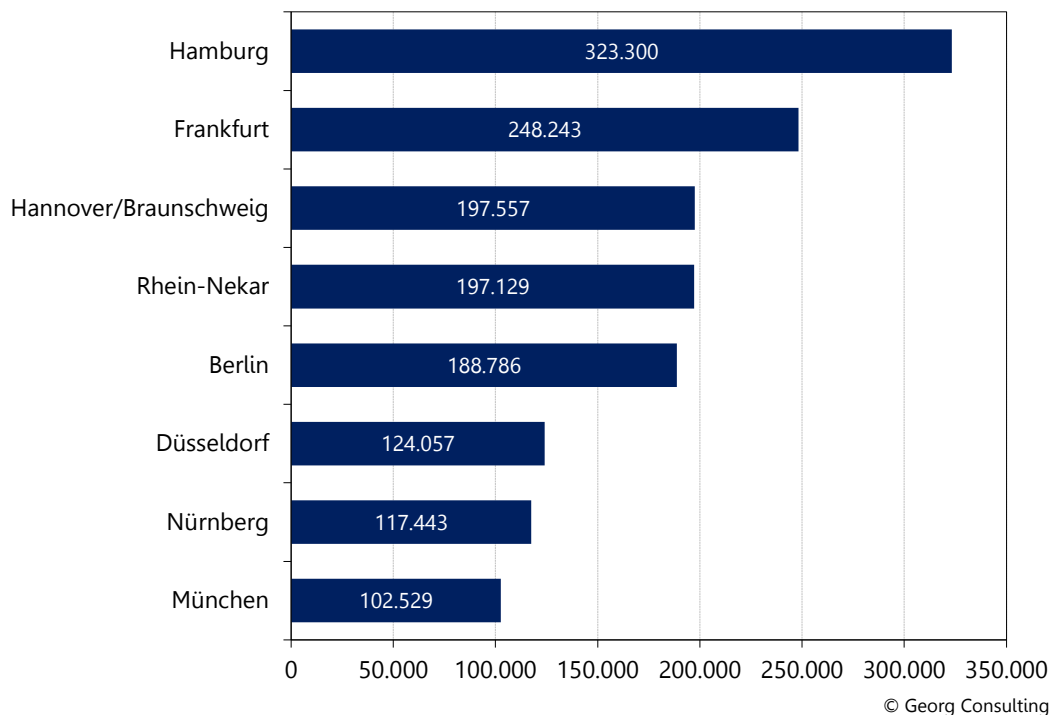
Für den Logistikimmobilienstandort Nürnberg liegen Flächenumsatzzahlen (Mietflächen und errichtete Hallenflächen für Eigennutzungen) nur für die Marktregion vor. Die Marktregion umfasst die Stadt Nürnberg und ihr Umland in einem Radius von ca. 20 Kilometer.

Nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle wurden im Zeitraum 2007 bis 2013 rund 822.100 Quadratmeter an Logistikflächen (Hallenflächen) in der Region vermarktet (Vermietung und Eigennutzungen). Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von rund 117.440 Quadratmeter. Damit liegt die Logistikregion Nürnberg noch vor München mit rund 102.530 Quadratmetern pro Jahr. In Hamburg lag der jährliche Logistikflächenumsatz im Referenzzeitraum bei 323.300 Quadratmetern, in Berlin bei rund 188.790 Quadratmetern und in Düsseldorf bei rund 124.060 Quadratmetern (vgl. Abb. 42, S. 68).

Eine große Relevanz haben in der Marktregion Nürnberg Objekte in der Größenordnung von 10.000 bis 20.000 Quadratmetern und 20.000 bis 50.000 Quadratmetern. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle gibt es in der Region keine sehr großen Objekte über 100.000 Quadratmetern. Die Mietpreisspanne für Logistikflächen liegt bei rund 2,00 bis 5,00 Euro je Quadratmeter (nettokalt). Damit bewegen sich die Mietpreise in etwa auf dem Niveau von Berlin, Bremen, dem Ruhrgebiet und Köln. Leicht günstiger als Nürnberg sind die Standorte Leipzig/Halle und Hannover.

Deutlich höhere Mietpreise als in Nürnberg werden in den Logistikregionen Frankfurt, München und Hamburg verlangt.

Abb. 42: Durchschnittlicher jährlicher Logistikflächenumsatz in ausgewählten Logistikregionen im Zeitraum 2007-2013, in m²

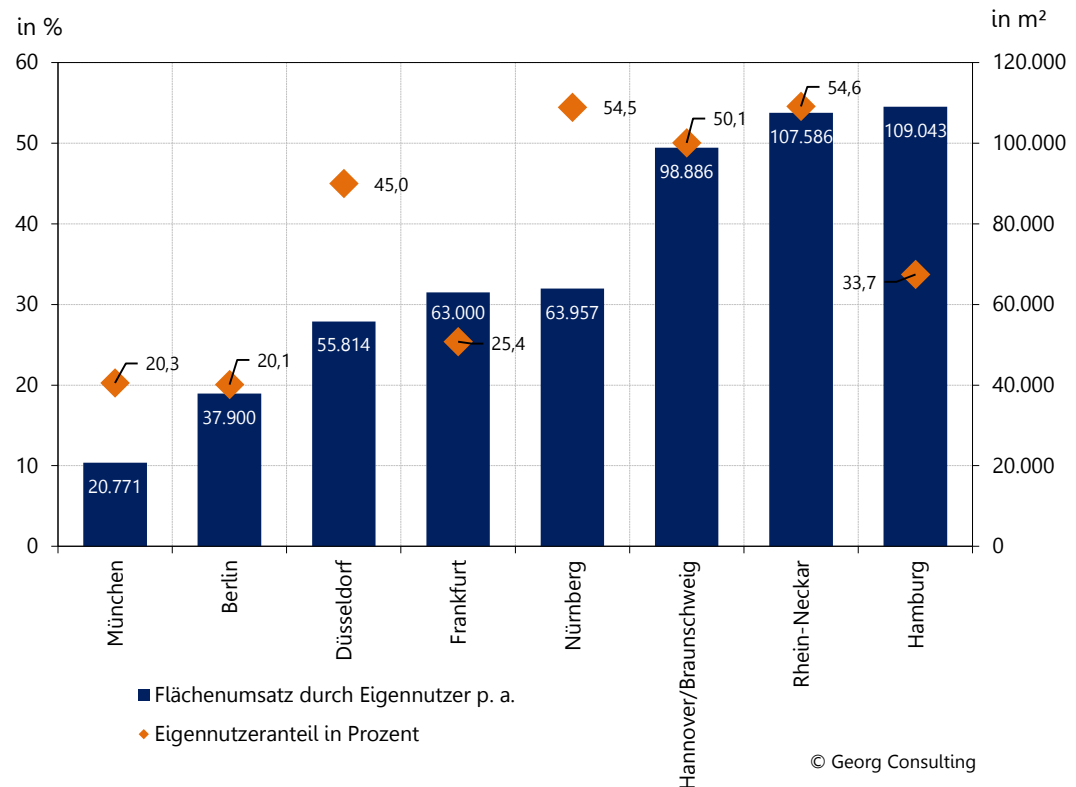


Quellen: Jones Lang LaSalle Logistikimmobilienreport 2013; Georg Consulting (2014).

Ca. 447.700 Quadratmeter des Flächenumsatzes wurde durch Eigennutzer (rd. 63.960 m² p. a.) erzielt. Das entspricht einem Eigennutzeranteil von 54,5 Prozent. Der Eigennutzeranteil in den wichtigsten deutschen Logistikregionen lag im Referenzzeitraum insgesamt bei 38 Prozent. Der hohe Eigennutzeranteil ist ein Beleg für die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Logistikstandortes Nürnberg (vgl. Abb. 43, S. 69).

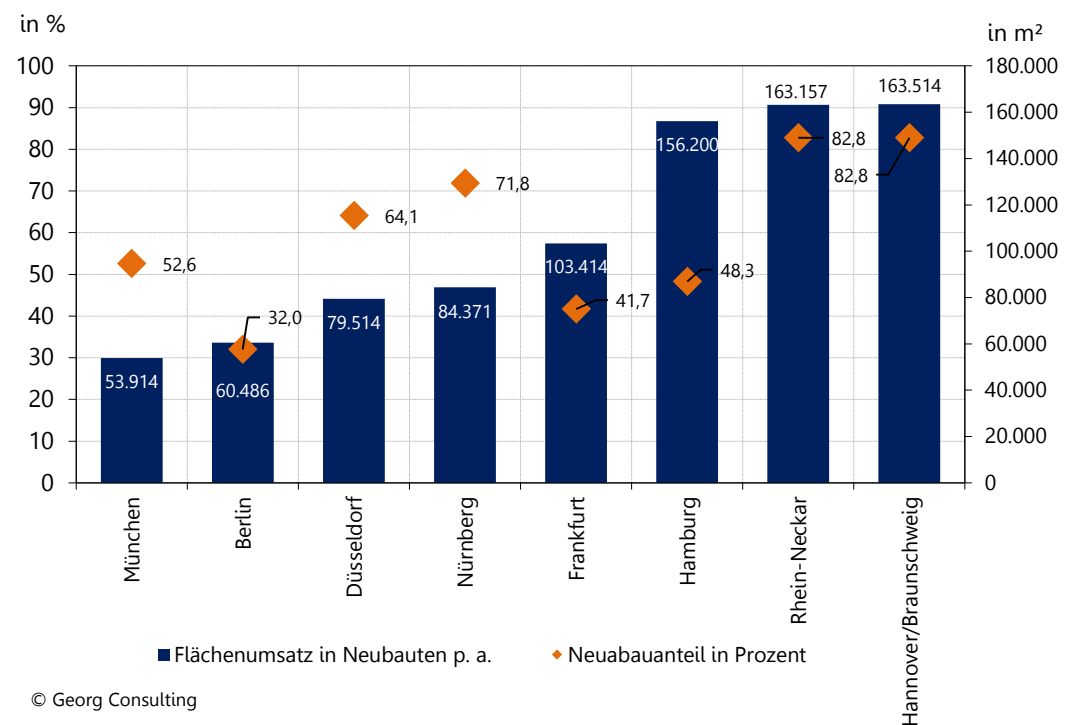
Vom Flächenumsatz im o. g. Zeitraum entfielen wiederum 590.600 Quadratmeter auf Neubauten (vgl. Abb. 44, S. 69). Das entspricht einem Anteil von rund 72 Prozent und einem durchschnittlichen Neubauvolumen von rund 84.370 Quadratmeter Hallenfläche jährlich. Der Neubauanteil in der Region Nürnberg liegt damit höher als in den meisten Logistikmarktreionen Deutschlands (Anteil Neubau insgesamt bei 65 %).

Abb. 43: Durchschnittlicher Eigennutzeranteil in ausgewählten Logistikregionen im Zeitraum 2007-2013



Quellen: Jones Lang LaSalle Logistikkimmobilienreport 2013; Georg Consulting (2014).

Abb. 44: Durchschnittlicher Neubauanteil in ausgewählten Logistikregionen im Zeitraum 2007-2013



Quellen: Jones Lang LaSalle Logistikkimmobilienreport 2013; Georg Consulting (2014).

Unter der Annahme, dass ein Verhältnis von Hallen- zu Grundstücksfläche von ca. 50 zu 50 vorliegt, lässt sich aus dem Neubauvolumen ein Grundstücksumsatz von 16,9 ha für die Marktregion Nürnberg p. a. ableiten. Liegt der Anteil bei 40 zu 60, dann erreicht der regionale Grundstücksumsatz sogar 21 ha pro Jahr. Bei moderner Distributionslogistik (Cross Docking-Konzepte) liegt das Verhältnis nach Angaben von Marktexperten (Maklerhäuser und Projektentwickler) sogar bei 30 zu 70. Jones Lang LaSalle geht davon aus, dass ca. 30 bis maximal 40 Prozent des Logistikflächenumsatzes der Marktregion Nürnberg auf Nürnberg selbst entfallen.

Fazit und Schlussfolgerungen

Ein ausreichendes Flächenpotenzial ist ein zentraler Standortaspekt für Logistik. Logistikstandorte werden sich künftig dort entwickeln, wo entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Sind Logistikgrundstücke knapp, rücken Bestandsobjekte und Konversionsflächen stärker in den Vordergrund.

Logistik bietet nicht nur Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit geringer Qualifikation, sondern benötigt auch gut ausgebildete Arbeitskräfte. Daher sind Standorte wichtig, an denen eine entsprechende Quantität und Qualität an Fachpersonal vorhanden ist. Dieser Aspekt steht zum Beispiel einer weiträumigen Umlandwanderung von Logistikstandorten entgegen. Arbeitsplatzintensive Logistik wird daher Standorte in der Metropole und oder im direkten Umland von dieser präferieren. Sie ist auch bereit, höhere Flächenpreise für diese Lage zu zahlen. Logistik mit geringer Arbeitsplatzintensität und geringerer Umschlagshäufigkeit akzeptiert auch Standorte im weiteren Umland.

Der Großraum Nürnberg ist im Wettbewerb der Logistikstandorte gut aufgestellt. Ein breiter, logistikaffiner Branchenmix und flexible Infrastruktur sowie der Hafen sind Vorteile im Standortwettbewerb. Die flächige Nachfrageverteilung in der Metropolregion zeigt eine Konzentration auf Nürnberg und die direkte Umgebung. Entwickler und Investoren haben zunehmend die Drittverwendungsmöglichkeit von Logistikimmobilien im Blick. Diese ist in starken Wirtschaftsstandorten wie Nürnberg mit seiner vielfältigen Wirtschafts- und Industriestruktur hoch. Auch deshalb steht der Logistikstandort Nürnberg im Interesse von Projektentwicklern.

Ob sich die Flächennachfrage durch Logistik in Nürnberg zukünftig weiter so expansiv entwickelt wie in der Vergangenheit, kann nicht eindeutig prognostiziert werden. Dass Logistik in Zukunft aber weiterhin einer der Haupttreiber der Flächennachfrage sein wird, ist unstrittig. Die expansive Logistiknachfrage der letzten Jahre stand in Nürnberg stark im Zusammenhang mit den Möglichkeiten, die der GVZ Hafen Nürnberg für Ansiedlungen bietet. Da diese Entwicklungsmöglichkeiten nunmehr durch den Verzicht auf die Hafenerweiterungsflächen (Hafenindustriegebiet-Süd) begrenzt sind, dürfte sich dies dämpfend auf das Ansiedlungsgeschehen und die logistische Funktionen Nürnbergs auswirken. Möglichkeiten, qualitativ

gleichwertige und flächengleiche Ersatzstandorte an anderen Stellen im Stadtgebiet bereitzustellen, sind derzeit nicht ersichtlich.

In dem skizzierten Zusammenhang ist zu bedenken, dass Logistik als Querschnittsbranche auch eine wichtige Funktion für den Industrie- und Wirtschaftsstandort Nürnberg übernimmt.

8. STANDORTANFORDERUNGEN UND STANDORTTYPOLOGIE

8.1 Übergeordnete Trends der Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage wird überlagert durch verschiedene gesellschaftliche und ökonomische Trends. Diese sind auch für den Wirtschaftsstandort Nürnberg relevant und werden nachfolgend kurz erläutert:

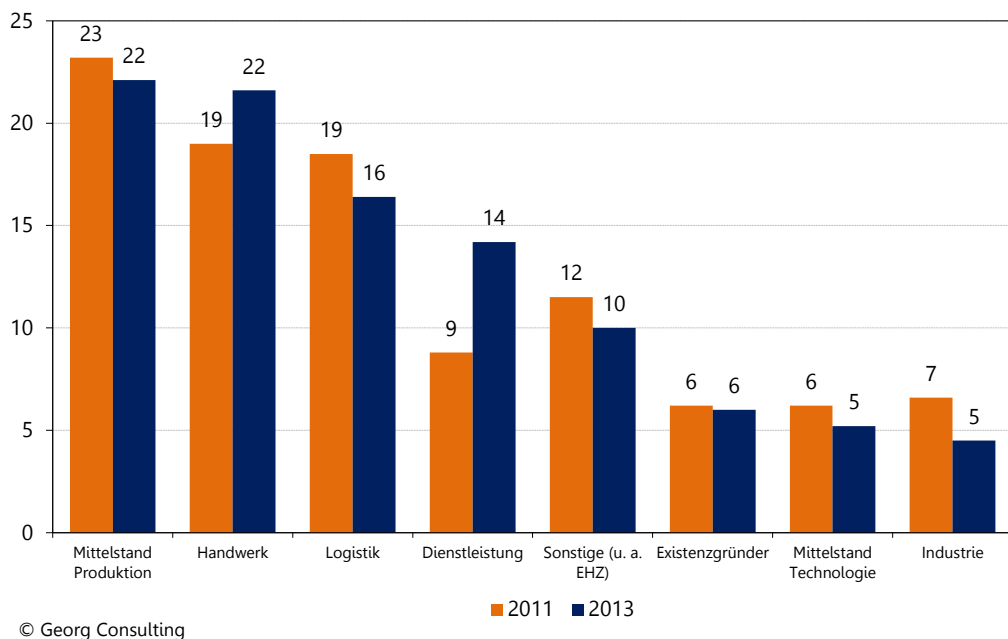
- Die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte führt zur Verschärfung des internationalen Standortwettbewerbs. Mit der Integration der ost- und südosteuropäischen Märkte und veränderten Produktionsweisen haben sich auch die Transport- und Logistikleistungen erhöht. Ablesbar ist diese Entwicklung in Nürnberg z. B. an der positiven Entwicklung des Nürnberger Hafens und der hohen Logistknachfrage in der Region.
- Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Informatisierung der Arbeitswelt und ist Treiber des Strukturwandels. In diesem Zusammenhang ist die überdurchschnittlich hohe Entwicklung im Bereich der wissensintensiven Industrie in Nürnberg mit ihren entsprechenden Effekten auf die Gewerbeflächennachfrage hinzuweisen. Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.
- Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür ist die Zunahme tertiärer Beschäftigung innerhalb des produzierenden Sektors oder das überdurchschnittliche Wachstums unternehmensbezogener Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors.
- Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Aus dieser Wanderungsentwicklung haben sich die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf erkennbar verschärft. Diese Entwicklung wird weiter anhalten und zu einer zunehmenden Konkurrenz von Städten und Regionen um produktive (junge) Menschen führen und damit das Standortverhalten von Unternehmen direkt beeinflussen. Nürnberg profitiert vom Wanderungsverhalten und weist seit Jahren deutlich mehr Zu- als Fortzüge auf.

Auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends gewandelt. Es finden einerseits betriebliche Konzentrationsprozesse statt (z. B. 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 einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben.

Die von Georg Consulting quartalsmäßig durchgeführte bundesweite Befragung zur Vermarktungssituation von Gewerbeflächen zeigt, dass bereits seit Mitte der 1990er Jahre eine Abkoppelung des industriell-gewerblichen Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen ist. So kann z. B. die Anschaffung neuer Maschinen einen Flächenbedarf (Erweiterung, Neubau) induzieren, ohne dass damit eine Erhöhung der Beschäftigung verbunden ist. Vielfach ersetzen neue Maschinen auch Arbeitskraft. Die Flächennachfrage wird zunehmend durch Produktivitätsfortschritte sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt.

Logistik ist zum Treiber der exogenen Gewerbeflächennachfrage geworden. Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand und das Handwerk haben die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst, so dass das Nachfragegeschehen stark endogen aus dem Bestand heraus bestimmt wird. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist (vgl. Abb. 45, S. 73).

Abb. 45: Gewerbeflächennachfrage WiFö-Index, Nennungen in Prozent (realisierte Anfragen)



Quelle: Georg Consulting (2014).

8.2 Nutzergruppen und Standortanforderungen

Georg Consulting hat im Rahmen von großvolumigen Unternehmensbefragungen (u. a. 2012 in Hamburg und 2013 in Krefeld) die konkreten Standort- und Grundstücksanforderungen von mehreren tausend Unternehmen ermittelt. Die relevanten Aspekte wurden spezifischen Nutzergruppen nach Gewerbeflächen zugeordnet und werden nachfolgend fokussiert beschrieben. Die Kenntnisse der Standort-

und Grundstücksanforderungen sind relevant für die Entwicklung einer Standorttypologie der Gewerbeflächennachfrage in Nürnberg.

Technologieorientierter Mittelstand (zum Beispiel Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den schwerpunktmäßig mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem ICE-/IC-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen ab ca. 0,5 ha nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Sofern sich die technologieorientierten Unternehmen nicht an einem traditionell gewachsenen Standort im Stadtgebiet befinden, haben die Unternehmen meist hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld (höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens) und die städtebaulichen Qualitäten. Technologieorientierte Unternehmen tendieren zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen. Als Planungskategorie kommen GE-Ausweisungen und teilweise auch GE(e)-Ausweisungen in Frage.

Produktionsorientierter Mittelstand (z. B. metallverarbeitende Unternehmen, Druckereien, Baugewerbe) zeigt ein wesentlich mobiles Standortverhalten als der technologieorientierte Mittelstand. Der Übergang von produktions- zu technologieorientiertem Mittelstand ist meist fließend. Ein wichtiges Unterscheidungskriterium kann der Anteil an Büroflächen sein. Zum produktionsorientierten Mittelstand können auch größere produzierende Handwerksunternehmen gezählt werden. Produktionsorientierter Mittelstand ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen konnten deshalb zum Teil Prozesse der Deindustrialisierung festgestellt werden. Dieser Trend hat sich in jüngster Zeit aber abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten

als Standortfaktor fallen relativ stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden genauso Grundstücke ab ca. 0,5 ha und größer nachgefragt. Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, so dass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist geringer und der Anteil an Produktions- und Hallen-/Lagerflächen dominierend.

Für produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie Logistik- und Transportunternehmen auch, häufig die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb, ein restriktionsfreies Umfeld und die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen.

Nürnberg verfügt über zahlreiche traditionelle Unternehmensstandorte. Die historischen Unternehmensstandorte des produzierenden Gewerbes haben jedoch mit zunehmenden Restriktionen (Verkehrsbelastung, Nähe zur Wohnbebauung, keine Expansionsmöglichkeiten etc.) zu kämpfen. Als Planungskategorie eignen sich sowohl GE- als auch GI-Ausweisungen.

Logistik fragt verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (zum Beispiel Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (zum Beispiel Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind (je nach Funktion der Logistik) die gute innerregionale/innerstädtische Erreichbarkeit (zum Beispiel für so genannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren aus, zum Beispiel im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt. Auch die Verfügbarkeit von Arbeitskräften ist ein wichtiger Standortfaktor und bestimmt Stadt-Umland-Wanderung von Logistik. Umschlagsintensive und damit auch arbeitsplatzintensive Logistik ist auf das Arbeitskräftepotenzial der Zentren angewiesen.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln Logistikunternehmen sich auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen). Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Wasser). Logistikstandorte befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistik fragt je nach Funktion unterschiedliche Standorte und große Grundstücke nach. Tabelle 9 zeigt eine Zusammenstellung beispielhafter Grundstückskäufe in Form von Spannen auf. Deutlich wird, dass zwischen großflächiger Logistik und dem Speditions- und Transportwesen sowie den KEP-Diensten unterschieden werden muss. Auch Großhandel kann dann zur Logistik gezählt werden, wenn entsprechende Lagerflächen vorgehalten werden müssen.

Tab. 9: Flächenbedarfe logistischer Funktionen

Logistikfunktionen	Flächenbedarf in ha
Speditions- und Transportunternehmen	ca. 1,0 bis 5,0
Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP-Dienste) z. B. DPD, GO, Hermes	ca. 1,0 bis 3,0
Multi User Center z. B. Kühne & Nagel, Vos Logistik	ca. 5,0 bis 8,0
Warenverteilzentren z. B. Amazon, Lekkerland, REWE	ca. 5,0 bis 10,0
Warenverteilzentren Lebensmittel-Discounter' z. B. Aldi, Lidl	ca. 10,0 bis 20,0
Distributionszentren Industrie z. B. Kontraktlogistik	ca. 7,0 bis 15,0
Logistikparks z. B. Pro Logis, Gazley, Habacker	ca. 20,0 bis 30,0

Quelle: Georg Consulting (2013).

Die Grundflächenzahl für Logistik liegt häufig bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel auch angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen, ein restriktionsfreies Umfeld und die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Als Planungskategorie kommen für Logistik- und Transportunternehmen schwerpunktmäßig eine GI-Ausweisung bzw. eine SO-Ausweisung Logistik und teilweise auch GE-Ausweisungen in Frage

Industrie (größere Unternehmen) gilt als wenig mobil, da sie traditionell an Standorten gewachsen sind. Sie haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistung, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen ICE-/ IC-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial (quantitativ und qualitativ). Großunternehmen fragen in aller Regel so genannte Agglomerationsvorteile nach (die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden). Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (zum Beispiel Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden große Grundstücke von deutlich über drei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes). Die Planungskategorie ist abhängig von der Art des Unternehmens.

Dienstleistungsunternehmen sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. So siedeln sich **wirtschaftsnahe Dienstleister** (zum Beispiel Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen, IT-Unternehmen etc.) meist auf Mietflächen in zentraler Innenstadtlage oder in Büroparkzentren an. Dienstleister benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen so genannte Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und ICE-/IC-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/ Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen fragen in aller Regel ein urbanes Umfeld nach. Die nachgefragte Grundstücksgröße ist abhängig von der Größe des Unternehmens (bei Eigennutzungen) bzw. der Ausgestaltung des Gewerbe- oder Büroparks bei Mietflächen.

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet.

In den meisten deutschen Metropolen finden sich sogenannte **Gewerbe- und Büroparks**. Von typischen Gewerbestandorten unterscheiden sich diese dadurch, dass sie nach einer bestimmten Konzeptidee von einem Investor (privat oder öffentlich) erschlossen, bebaut und anschließend an gewerbliche Nutzer verkauft oder vermietet werden. In aller Regel werden Gewerbeparks zentral verwaltet. Je nach Zusammensetzung und Anteilen bestimmter Nutzungsarten können verschiedene Typen von Gewerbe- und Büroparks unterschieden werden.

Tab. 10: Typen von Gewerbe- und Büroparks

Lagerhallen mit Büro	Büros mit Lager	Gewerbepark	Büropark/ Businesscenter
- bis zu 50 % Büronutzung - Nähe zur Autobahn	- über 50 % Büronutzung - Nähe zur Autobahn - Büronutzung/-vermietung meist an Lagernutzung gekoppelt - Erhöhter Grünflächenanteil	- über 70 % Büronutzung - zusätzliche Serviceflächen, z. T. auch Werkstattflächen und Ausstellungsräume - Nähe zur Autobahn und/oder Flughafen - relativ hohe Anforderungen an Infrastruktur Standort und Architektur - hoher Grünflächenanteil	- nahezu 100 % Büronutzung - zusätzliche Serviceflächen wie Seminar- und Konferenzräume - Nähe zum Zentrum und/oder Flughafen - hohe Anforderungen an Infrastruktur, Standort und Architektur - hoher Grünflächenanteil

Quelle: Eigene Zusammenstellung Georg Consulting (2013).

Dienstleister bzw. Gewerbe- und Büroparks bevorzugen Standorte und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil, städtebauliche Qualität). Dafür sind sie bereit, höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert. Auch auf umgenutzten Industriebrachen siedeln sich Dienstleister und die Kreativwirtschaft gern an. Als Planungskategorie kommen vor allem GE-Ausweisungen und teilweise auch GE(e)-Ausweisungen in Frage.

Handwerk (inkl. Kleingewerbe) agiert lokal bis regional und ist auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 km. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (0,2 bis ca. 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequentierung, wie zum Beispiel das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk oder Kaminbauer, angewiesen sind, können sie auch in der zweiten Reihe von Gewerbegebieten platziert werden. Für zahlreiche Handwerksunternehmen ist die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen ein zentraler Standortfaktor. Auch eine ausreichende Stellplatzsituation ist wichtig.

Nicht störendes Handwerk bevorzugt zum Teil auch innerstädtische Lagen und fragt teilweise auch Mietflächen nach. Daher eignet sich Handwerk und Kleingewerbe auch für die Nachfolgenutzung von auf gegebenen innerstädtischen Industrie und Gewerbebeständen und ist als Nutzer zahlreicher ehemaliger Industrieobjekte zu finden.

Handwerksunternehmen zahlen erfahrungsgemäß vergleichsweise niedrigere Grundstückspreise. Nürnberg verfügt über zahlreiche, ebenfalls historisch gewachsene Standorte für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe. Der Übergang von Handwerksunternehmen zu produzierendem Mittelstand ist ebenfalls fließend.

Eine spezialisierte Ansiedlungsform für Handwerksunternehmen stellen die so genannten **Handwerker- und Gewerbehöfe** dar. Sie umfassen in aller Regel einen Gebäudekomplex mit Mietflächen für kleine und mittlere Betriebe (meist Mieteinheiten zwischen 50 und 500 m²) für unterschiedliche Branchen unter einheitlicher Verwaltung. Ein Handwerker- und Gewerbehof ist in aller Regel mehrgeschossig. Vielfach ist auch in den Obergeschossen eine Produktion (bei entsprechender Bodentraglast von ca. 1.000 kN/m²) möglich. Handwerker- und Gewerbehöfe benötigen Grundstücke von einem bis zwei Hektar Größe bei etwa 12.000 bis 20.000 Quadratmeter Nutzfläche.

Die relevante Planungskategorie für Handwerk und Kleingewerbe ist die GE- und teilweise auch GE(e)-Ausweisung.

Großflächiger Einzelhandel agiert lokal (Nahversorgungsstandorte von LEH-Discountern) bis überregional (flächendeckende Erschließung von Marktgebieten z. B. durch SB-Warenhäuser, Baumarktketten, Möbelhäusern etc.) und ist eine der mobilsten Nachfragegruppen nach Gewerbestandorten (sofern SO-Gebiete ausgewiesen und ein entsprechendes Planungsrecht vorliegen).

Wichtige Standortfaktoren für großflächigen Einzelhandel sind die gute Erreichbarkeit von Kunden sowie ein ausreichend großes Marktgebiet (Kaufkraftpotenzial). Typische Standorte sind Gewerbegebiete an den Aus- und Einfallstraßen der Zentren. Oftmals bildet großflächiger Einzelhandel auch das Entree von Gewerbestandorten und wirkt als Impulsgeber für die Besiedlung der weiteren Flächen. Die Flächennachfrage reicht von 0,5 ha bis über fünf Hektar (bei großen Fachmärkten und Fachmarktagglomerationen).

Exkurs: Bewertung und Relation von Standortaspekten

Zur Bewertung von Standortfaktoren hat Georg Consulting im Rahmen seiner Gewerbeflächenexpertise für die Stadt Hamburg eine großvolumige Unternehmensbefragung bei mehreren tausend Unternehmen durchgeführt. Hierbei wurden hypothetische Fallfragen zur Wahl eines neuen Betriebsstandortes gestellt.

Die Ergebnisse dürften tendenziell auch Rückschlüsse auf allgemeine Standortverhalten von Unternehmen zulassen. Die wesentlichen Aussagen sind:

- Eine gute Standortlage im Stadtgebiet verbunden mit Einschränkungen der Bebaubarkeit wird schwerpunktmäßig von Unternehmen aus den Wirtschaftszweigen Handel und Dienstleistung akzeptiert.
- Eine gute Standortlage in Verbindung mit einem hohen Grundstückspreis wird am ehesten vom Baugewerbe, Handwerk und Handel akzeptiert. Aber auch Logistik und das Transportgewerbe akzeptieren höhere Grundstückspreise bei guter Lage und Erreichbarkeit.
- Besonders preissensibel reagiert das produzierende Gewerbe. Für mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen kommen „teure Grundstücke“ trotz guter Lage und Erreichbarkeit nicht in Frage.
- Die Standortlage direkt an der Autobahn in Verbindung mit einem hohen Grundstückspreis wird erwartungsgemäß am ehesten von der Logistik und dem transportaffinen Gewerbe akzeptiert.
- Eine vergleichsweise verkehrlich nachrangige Lage in Verbindung mit einem günstigen Grundstückspreis wird von knapp zwei Drittel der befragten produzierenden Unternehmen für akzeptabel gehalten.
- Die gute Standortlage im Umland in Verbindung mit günstigen Grundstückspreisen kommt mit Ausnahme des Handwerks für nahezu alle Wirtschaftszweige in Frage. Eine besonders hohe Akzeptanz hat dieses Standort-/Preisgefüge bei produzierenden Unternehmen.
- Die vergleichsweise hohe Akzeptanz von Standorten im Umland wird aber deutlich eingeschränkt, wenn dadurch die Mitarbeiter längere Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Dienstleistungsunternehmen akzeptieren das nur eingeschränkt und Handwerksunternehmen gar nicht.

8.3 Nutzergruppen und Standorttypologie

Im Abgleich der Standort- und Grundstücksanforderungen zeigt sich, dass bestimmte Nutzergruppen (Unternehmenstypen) ähnliche Anforderungen haben. Diese Nutzergruppen können somit auf Standorten der gleichen Planungskategorie angesiedelt werden (vgl. Tab. 11, S. 81). So zeigen sich teilweise Überschneidungen bei Dienstleistungsunternehmen und technologieorientierten Unternehmen, bei Produktion und Handwerk, bei Produktion und Logistik sowie bei großflächigem Einzelhandel und kundenorientiertem Handwerk.

Tab. 11: Nutzergruppen mit ähnlichen Standort- und Grundstücksanforderungen

	Produktion	Technologie-orientierte Unternehmen	Großflächiger Einzelhandel
Logistik und Transport	(X) Transport- und Speditionsgewerbe, KEP-Dienste		
Dienstleistung		X	
Handwerk & Kleingewerbe	X		(X) Kundenorientiertes Handwerk

Quelle: Georg Consulting (2014).

Um die zukünftige quantitative Gewerbeflächennachfrage auch qualitativ einschätzen zu können, wurde gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg und dem Stadtplanungsamt Nürnberg eine Standorttypologie der Nachfrage entwickelt. Diese orientiert sich an der Art bzw. an der planerischen/städtebaulichen Ausprägung des Gewerbestandortes. Insgesamt wurden fünf Standorttypen definiert (vgl. Tab. 12, S. 82).

Tab. 12: Standorttypologie der Nachfrage Nürnberg

Einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet	Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbe-standort	Einzelhandelsstandort (großflächig)
Produzierende Unternehmen	Logistik- und Transportunternehmen (großflächig)	Technologieorientierte Unternehmen Dienstleister	Handwerksunternehmen Kleingewerbe	Großflächiger Einzelhandel
Planerische Kategorie				
GE, GI	GE, GI, SO Logistik	GE, GE(e)	GE, GE(e)	SO Handel
Ausgewählte (Differenzierungs-)Merkmale				
• Gute Bebaubarkeit (Grundstück und Höhe) • Mittlere bis große Grundstücke • Grundflächenzahl 0,8 • Ausreichend breite Straßen • Möglichkeit für LKW-Stellplätze • Möglichkeit für Emissionen • Gute Erreichbarkeit der Autobahn • Standorte/Standortbereiche über 5 ha	• Gute Bebaubarkeit (Grundstück und Höhe) • Flexible Baufelder, die zu großen Grundstücken zusammgelegt werden können • Grundflächenzahl 0,8 • Ausreichend breite Straßen • Möglichkeit für LKW-Stellplätze • Möglichkeiten für Emissionen • Direkte Nähe bzw. gute Erreichbarkeit der Autobahn (ortsdurchfahrtsfrei), Hafen etc. • Großes Flächenpotenzial mit Erweiterungsmöglichkeiten (20 ha plus)	• Hoher Grünflächenanteil • Mittlere bis große Grundstücke • Weniger dichte Bebauung • Grundflächenzahl 0,6 • Attraktives Straßenbild • Ausreichende PKW-Stellplätze • Vergleichsweise höhere städtebauliche und architektonische Ansprüche • Unternehmen mit vergleichsweise hohem Büroflächenanteil bzw. reine Büronutzung • Emissionsarme Unternehmen • Gute innerstädtische Erreichbarkeit und der Autobahn • Gute Erreichbarkeit des Flughafens • Höhere Ansprüche an ergänzende Service- und Versorgungsinfrastruktur am Standort • Standorte/Standortbereiche über 5 ha	• Grundflächenzahl 0,6 bis 0,8 • Kleine Grundstücke • Ausreichende PKW-Stellplätze • Möglichkeiten für Emissionen • Gute innerstädtische Erreichbarkeit • Gute kleinräumige Erschließung des Standortes • Kleine Standorte/Standortbereiche unter 5 ha oder „Streu-/Einzelgrundstücke“	• Grundflächenzahl häufig bei 0,8 • Ausreichende PKW-Stellplätze • Sichtbarkeit/-Wahrnehmbarkeit des Standortes oder Standortbereichs • Vergleichsweise höhere städtebauliche und architektonische Ansprüche • Gute innerstädtische Erreichbarkeit • Gute kleinräumige Erschließung des Standortes

Quelle: Eigene Zusammenstellung Georg Consulting (2014).

8.4 Fazit und Schlussfolgerungen

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt auch zu einem Wandel der gewerblichen Flächennachfrage. Überregional agierende Nachfragegruppen sind insbesondere die Logistik und der großflächige Handel. Beide haben spezifische Standort- und Grundstücksanforderungen. Die Nachfrage durch produzierende Unternehmen und Handwerksunternehmen ist weitestgehend endogen bestimmt bzw. kommt diese aus dem Unternehmensbestand vor Ort. Dabei haben produzierende technologieorientierte Unternehmen Standort- und Grundstücksanforderungen, die sich teilweise mit denen von Dienstleistern (z. B. Büro- und Gewerbeparks) decken. Auch die Standortanforderungen von Logistikunternehmen und von Produktionsunternehmen sind zum Teil ähnlich.

Für die spezifische Nürnberger Typologie wurden die Standort- und Grundstücksanforderungen im Hinblick auf ihre planerische und städtebauliche Ausprägung definiert. Die Standorttypologie nach Art des Gewerbegebietes trägt dazu bei, Standorte und Flächen strategisch, zielgruppen- und nachfrageorientiert zu entwickeln, zu profilieren und zu vermarkten.

9. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE UND ORIENTIERUNGS- RAHMEN 2025

9.1 Kauffälle, Flächenumsatz und Grundstücksgrößen

Im Zeitraum 1992 bis einschließlich 2013 wurden in Nürnberg 493 Kauffälle (ohne Berücksichtigung von Erbbaurechten) für gewerbliche Baugrundstücke registriert (vgl. Abb. 46, S. 84). In der Kaufsammlung des Gutachterausschusses Nürnberg sind die Ansiedlungen auf den Erbpachtgrundstücken im GVZ Hafen Nürnberg nicht berücksichtigt.

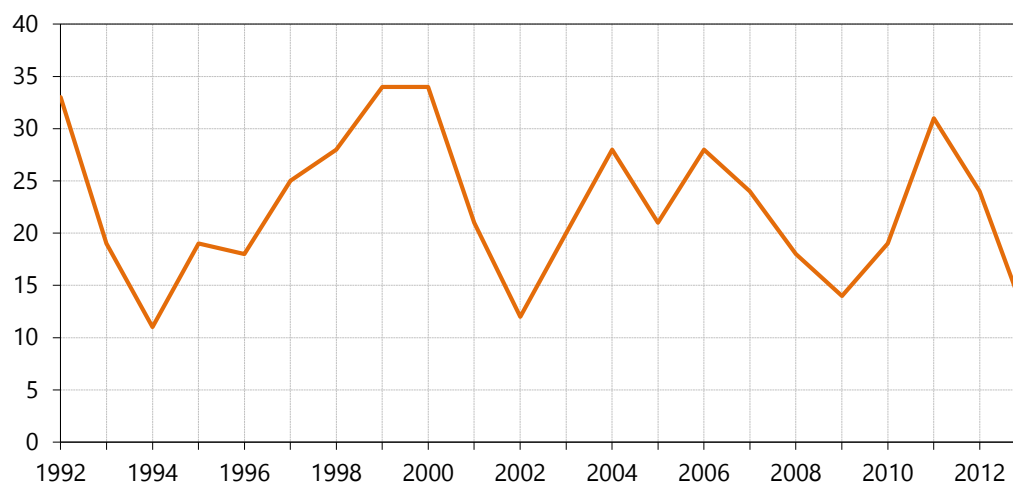
Im Zeitverlauf zeigt sich ein leichter Trend zu rückläufigen Kauffällen und starken jährlichen Schwankungen. Durchschnittlich wurden im o. g. Zeitraum 22,4 Kauffälle pro Jahr registriert (vgl. Tab. 13, S. 84). Zwischen 1992 bis 2001 (10 Jahre) lag die durchschnittliche Zahl der Kauffälle bei 24,2 pro Jahr. Die Zahl ging in den nachfolgenden 10 Jahren leicht zurück. So wurden im Zeitabschnitt 2001 bis 2011 durchschnittlich 21,5 Kauffälle pro Jahr getätigt. In den letzten zwei Jahren (Zeitraum 2012 bis einschließlich 2013) ist die Zahl der Kauffälle auf durchschnittlich 18,0 pro Jahr weiter gesunken. Dies kann u. U. mit einem zunehmend knapper werden Flächenangebot zusammenhängen.

Tab. 13: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Nürnberg nach Zeitabschnitten

Zeitraum	Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr
1992 bis 2001	24,2
2002 bis 2011	21,5
2012 bis 2013	18,0
Gesamtzeitraum 1992 bis 2013	22,4

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 46: Entwicklung der Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Nürnberg



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); HWWI (2014); Georg Consulting (2014).

Im Zeitraum 1992 bis 2013 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses in Nürnberg über 3,0 Mio. Quadratmeter Gewerbeflächen veräußert. Im Jahresmittel entspricht das rund 136.700 Quadratmeter. Auch beim Flächenumsatz zeigen sich ein rückläufiger Trend und starke jährliche Schwankungen (vgl. Abb. 47, S. 86).

Im Zeitraum 1992 bis 2001 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz 15,3 ha. Im darauffolgenden Zehnjahreszeitraum (2002 bis 2011) ging der durchschnittliche jährlich Flächenumsatz um 12,4 Prozent auf 13,4 ha zurück.¹⁸ Im Zeitraum 2012 bis 2013 wurden jährlich 7,3 ha an Gewerbebauland vermarktet (vgl. Tab. 14, S. 85).

Tab. 14: Durchschnittlicher Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken in Nürnberg nach Zeitabschnitten

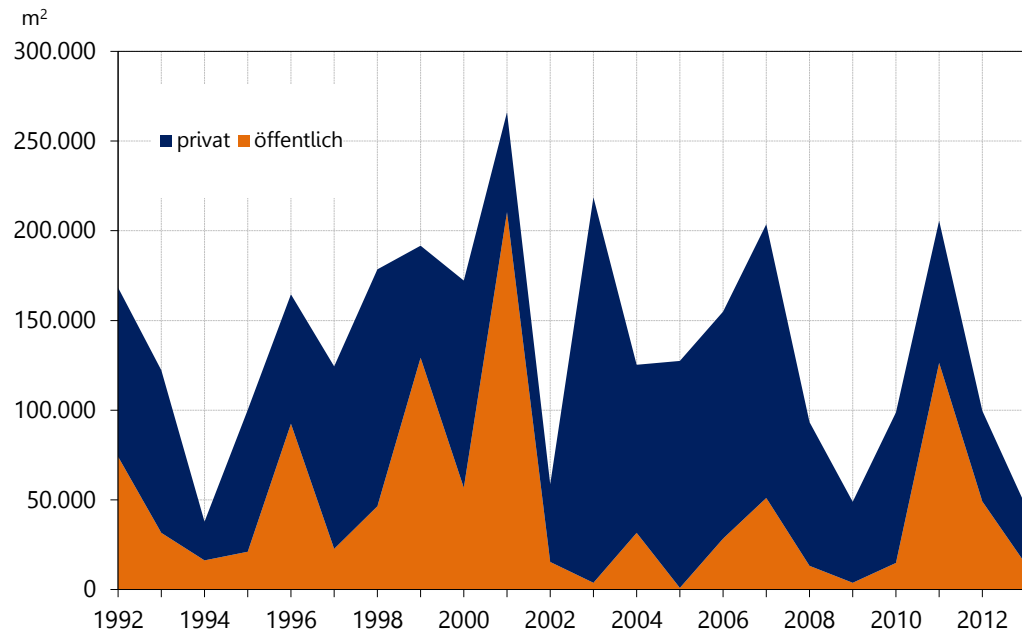
Zeitraum	Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in ha
1992 bis 2001	15,3
2002 bis 2011	13,4
2012 bis 2013	7,3
Gesamtzeitraum 1992 bis 2013	13,7

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Der Datensatz des Gutachterausschusses unterscheidet Gewerbeflächenumsätze von öffentlichen und privaten Anbietern. Insgesamt geht der Großteil des Flächenumsatzes (etwa 65 %) auf private Veräußerungen zurück (vgl. Abb. 47, S. 86).

¹⁸ Im gleichen Zeitraum (2002 bis 2011) lag nach Angaben des Gutachterausschusses Nürnberg der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken bei 34 ha. Der gewerbliche Gebrauchtmakrt hat somit eine ungleich höhere Bedeutung als der Markt mit unbebauten Flächen, was allerdings typisch für Städte ist. Ursache für die hohe Marktdynamik mit bebauten Grundstücken kann z. B. ein mehrmaliger Wiederkauf von Objekten sein. Auch wenn z. B. produzierende Unternehmen ihren Standort innerstädtisch verlagern oder ins Umland abwandern, wird zunächst versucht, den alten Betriebsstandort zu verkaufen. Damit ist das Marktgeschehen mit bebauten Grundstücken auch ein Ausdruck für die Mobilität und für Verlagerungen von Unternehmen in Nürnberg. Ein hoher Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken kann zudem Ausdruck einer Flächenknappheit bei Gewerbebauland (unbebaut) sein.

Abb. 47: Jährlicher Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken in Nürnberg



© Georg Consulting

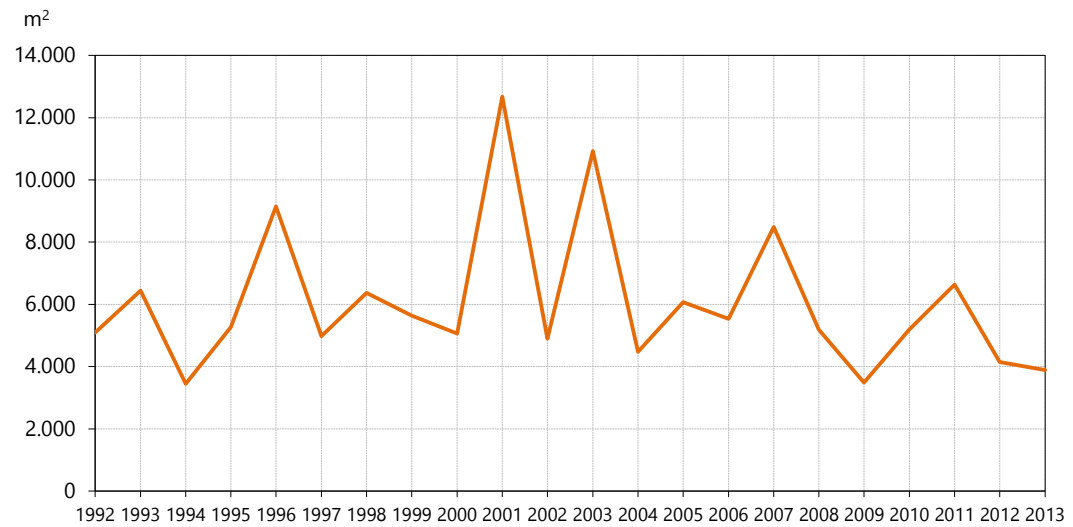
Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); HWWI (2014); Georg Consulting (2014).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Zeitraum 1992 bis 2013 bei 6.048 Quadratmeter pro Kauffall und damit am oberen Rand der bundesweit feststellbaren Schwerpunktspanne von 2.000 bis 6.000 Quadratmeter. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die großflächigen Ansiedlungen auf Pachtgrundstücken im Hafen nicht in die Kaufpreissammlung eingegangen sind.

Auffällig ist, dass sich die durchschnittliche Grundstücksgröße im Zeitverlauf (mit Ausnahme der letzten beiden Jahre) leicht verringert hat. Im Zeitraum 1992 bis 2001 lag diese bei 6.412 Quadratmetern was für eine schwerpunktmäßige Vermarktung an den Mittelstand spricht. Zwischen 2002 bis 2011 ist die durchschnittliche Grundstücksgröße auf 6.089 Quadratmeter je Kauffall gesunken. Im Zeitraum 2012 bis 2013 lag die durchschnittliche Grundstücksgröße nur noch bei 4.021 Quadratmeter (vgl. Abb. 48, S. 87).

Es zeigt sich, dass sich die Gewerbeflächennachfrage auf viele Käufe von kleineren Flächen und wenige große Gewerbeflächenkäufe verteilt. So haben 50 Prozent der Kauffälle einen Anteil von etwa 12 Prozent am Gesamtflächenumsatz, während knapp 50 Prozent des Gesamtumsatzes auf die oberen 10 Prozent der Kauffälle entfallen. Dieses Muster ist dabei auch für die einzelnen Jahre, trotz einiger Schwankungen, insgesamt stabil (vgl. Abb. 49, S. 87).

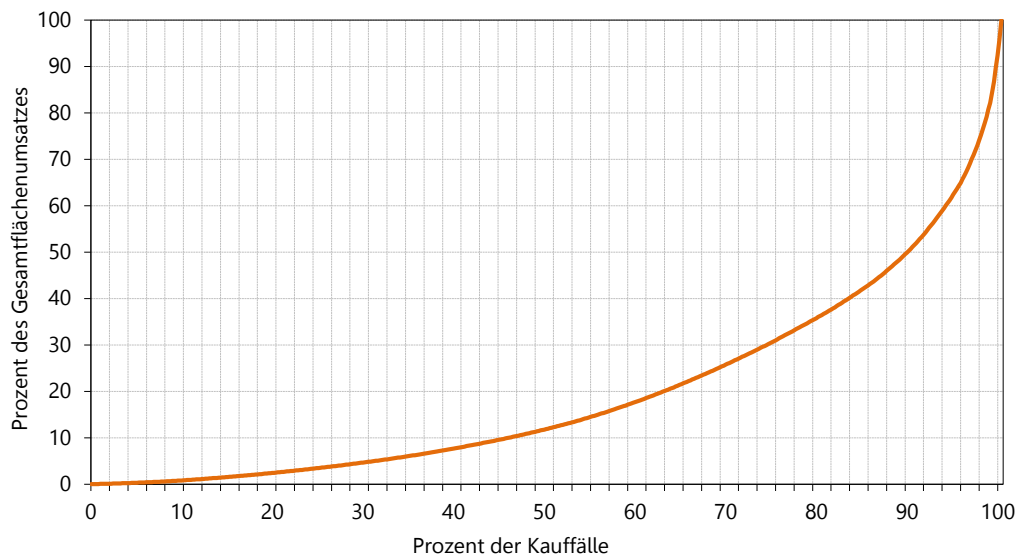
Abb. 48: Durchschnittliche Grundstücksgröße (unbebaut) je Kauffall in Nürnberg



© Georg Consulting

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); HWWI (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 49: Relation Kauffälle und Flächenumsatz in Nürnberg



© Georg Consulting

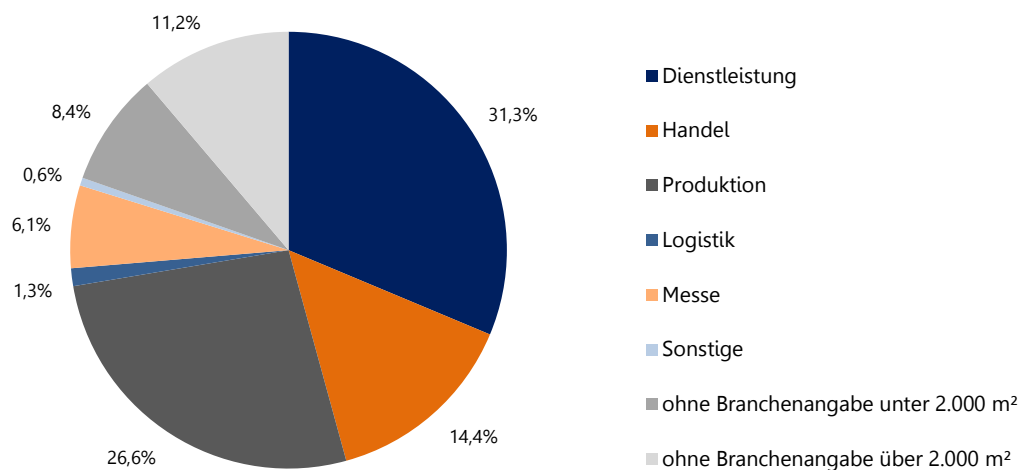
Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); HWWI (2014); Georg Consulting (2014).

9.1.1 Struktur der Nachfrage nach städtischen Flächen

Gesicherte Daten zur qualitativen Flächennachfrage liegen nur für die Verkäufe städtischer Flächen vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Anteil der städtischen Flächen am Gesamtflächenumsatz vergleichsweise gering ist. Insofern gibt es teilweise Einschränkungen hinsichtlich der Repräsentativität für das Marktgeschehen insgesamt.

Für den Zeitraum 1992 bis einschließlich 2013 kann die Struktur der Nachfrage auf dieser Datenbasis nachvollzogen werden. Dabei zeigt sich ein relativ hoher Anteil von Dienstleistungen an der Gewerbeflächennachfrage von rund 31 Prozent. Erfahrungswerte in anderen Städten gehen von einem Umsatzanteil von ca. 10 bis 15 Prozent aus. Der hohe Anteil der Dienstleistungen am Gewerbeflächenumsatz lässt darauf schließen, dass Flächen in innerstädtischer Lage knapp waren und die entsprechenden Unternehmen daher auf Gewerbestandorte ausgewichen sind (vgl. Abb. 50, S. 88). Rund ein Fünftel des Gewerbeflächenumsatzes war exogen bestimmt (vgl. Tab. 15, S. 89). Damit steht der Dienstleistungsstandort Nürnberg auch im Interesse überregionaler Nachfragen (Investoren und Projektentwickler).

Abb. 50: Anteil des Flächenumsatzes nach Nutzergruppen im Zeitraum 1992 bis 2013 (städtische Flächen)



© Georg Consulting

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Der Anteil produzierender Unternehmen am Gewerbeflächenumsatz lag im Referenzzeitraum bei knapp 27 Prozent. Produzierende Unternehmen sind die klassischen Nachfrager nach Gewerbeflächen. Nahezu die gesamte Nachfrage war endogen bestimmt (vgl. Tab. 15, S. 89). Dies unterstützt die Ergebnisse der laufenden bundesweiten Marktbeobachtung durch Georg Consulting zur Herkunft der Nachfrage (vgl. Kapitel 8.1, S. 72). Die Ergebnisse zeigen weiterhin, dass Gewerbeflächen insbesondere für die Fortentwicklung des ansässigen Gewerbes und der Industrie benötigt werden.

Aufgrund des wachsenden Anteils der Beschäftigung in den wissensintensiven Industriebereichen kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der Nachfrage im Bereich Produktion durch technologieorientierte Unternehmen induziert wurde.

Tab. 15: Struktur der Flächenverkäufe (städtische Flächen) nach Herkunft

Nutzergruppen	Endogene Nachfrage	Exogene Nachfrage	Keine Angabe bzw. Zuordnung
Dienstleistung	72 %	20 %	8 %
Produktion	99 %	-	1 %
Handel	20 %	80 %	-
Logistik	nur 1,3 % des Flächenumsatz städtischer Flächen (vgl. Abb. 50, S. 88)		

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Der großflächige Handel gehört ebenso wie die Logistik zu den überregional mobilen gewerblichen Nachfragegruppen. Der Handel hatte im Referenzzeitraum einen Anteil von über 14 Prozent am Flächenumsatz auf städtischen Flächen. Hier kam die Nachfrage zu 80 Prozent von außerhalb.

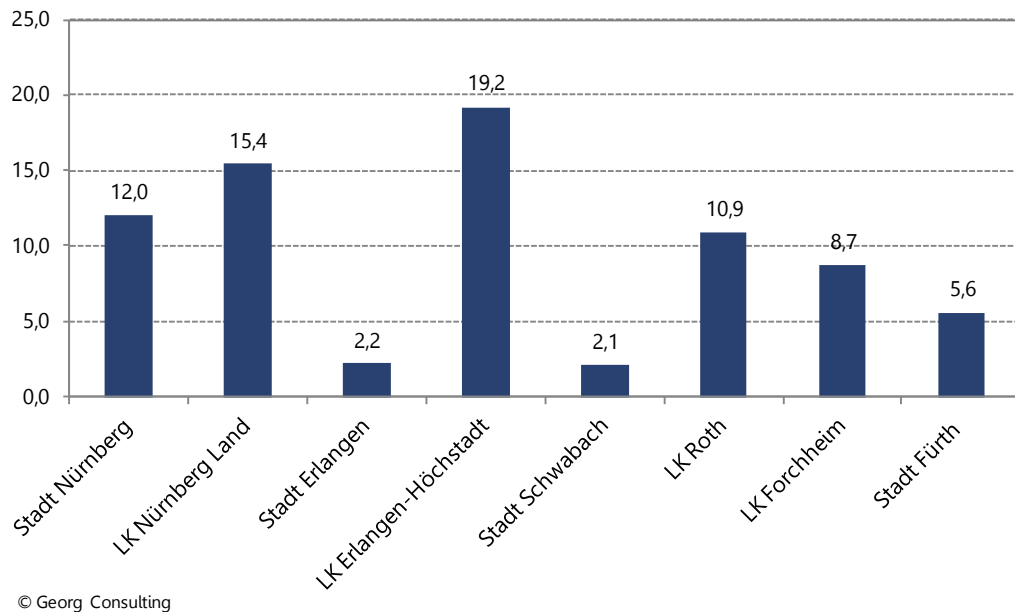
Für Logistik wurden nur 1,3 Prozent der städtischen Flächen veräußert, so dass hier keine Aussagen möglich sind.

9.1.2 Exkurs: Regionaler Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken und Preisen

Im Rahmen eines Exkurses soll die regionale Vermarktungsdynamik mit Gewerbebaugrundstücken aufgezeigt werden, da z. T. auch Unternehmensbewegungen innerhalb der Region vermutet werden können und wie in allen größeren Metropolen Stadt-Umland-Prozesse wahrscheinlich sind. Aufgenommen in die regionale Betrachtung wurden daher die Nachbarstädte Nürnbergs und die Umlandkreise.

Der regionale Flächenumsatz zeigt ein differenziertes Bild (vgl. Abb. 51, S. 90). Im Zeitraum 2004 bis 2013 (10 Jahre) waren neben Nürnberg insbesondere die Umlandkreise der Stadt vermarktungsintensiv. Während Nürnberg im genannten Zeitraum im Jahresdurchschnitt 12,0 ha an Gewerbeflächen vermarktet hat, wurden im Landkreis Nürnberger Land 15,4 ha, im Landkreis Erlangen-Höchstädt 19,2 ha und im Landkreis Roth 10,9 ha pro Jahr umgesetzt. Die Städte Fürth, Erlangen, und Schwabach zeigen deutlich niedrigere Werte als Nürnberg und die Landkreise. Im Vergleich mit den Städten Fürth und Erlangen hat Nürnberg als Zentrum der Region jedoch einen ungleich höheren Gewerbeflächenumsatz. Dennoch bildet das Marktgeschehen eine typische Arbeitsteilung von Stadt und Umland derart ab, dass ein nicht unerheblicher Teil der auf die Zentren der Region bezogenen Nachfrage in den Umlandkreisen gedeckt wird. Für Nürnberg lässt sich dieser Trend z. B. auch an dem in den letzten Jahren rückläufigen Pendlersaldo ablesen.

Abb. 51: Gewerbeflächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken pro Jahr in ha (Zeitraum 2004 bis 2013)

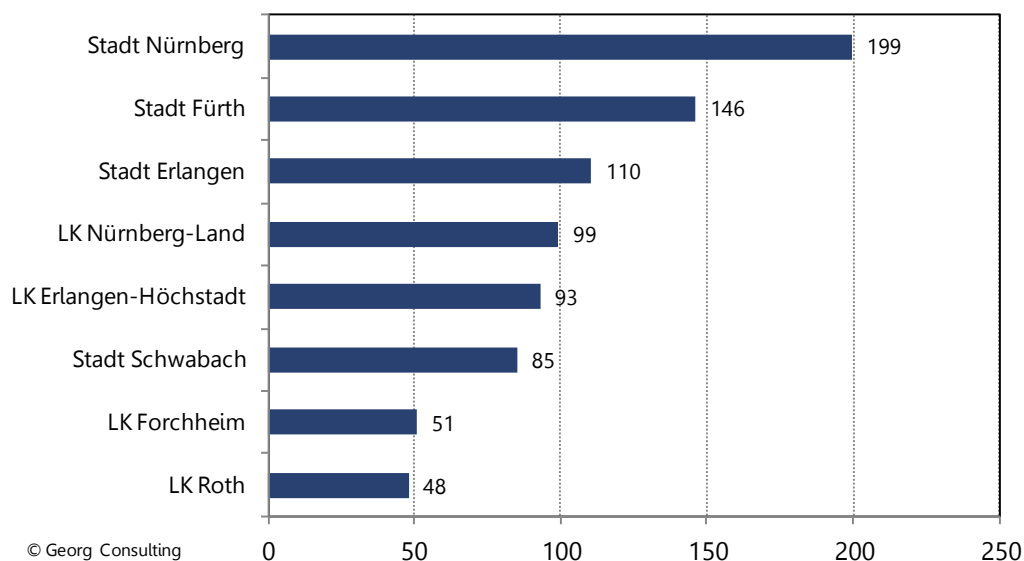


Hinweis: Für den LK Nürnberger-Land bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2007 bis 2013
Quellen: Gutachterausschüsse der Städte und Kreise (2014); Georg Consulting (2014).

In den Städten der Region liegen die gewerblichen Baulandpreise am höchsten. Die umliegenden Landkreise der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen weisen ein deutlich niedrigeres Preisniveau als die Zentren selbst auf. In Nürnberg wurde im Jahr 2013 ein durchschnittlicher Kaufpreis von knapp 200 Euro pro Quadratmeter (erschlossen) erzielt. Die Preisspanne selbst liegt zwischen 60 bis 250 Euro pro Quadratmeter (vgl. Abb. 52, S. 91; Tab. 16, S. 91). In Fürth lag der Durchschnittspreis bei knapp 150 Euro und in Erlangen bei 110 Euro. In den nahen Landkreisen bewegt sich das Preisniveau zwischen 50 bis 100 Euro.

Große Flächennachfrager sind daher u. U. geneigt, günstige Standorte im Umland zu wählen. Allerdings ist anzumerken, dass der Grundstückspreis ein Standortfaktor unter vielen und nur ein einmaliger Kostenfaktor ist. Neben der traditionellen Standortbindung sind insbesondere die laufenden Betriebskosten, die an einem Standort anfallen, wesentlich für die Standortwahl. Auch die sogenannten Agglomerationsvorteile wirken auf die Standortentscheidung ein. Zu den Agglomerationsvorteilen gehören zum Beispiel die Verfügbarkeit und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen, ein großes Arbeitskräftepotenzial bzw. ein großes Angebot des Arbeitsmarktes an qualifizierten Personen. Ebenso zählen die Nähe zu vor- und nachgelagerten Betrieben, Absatzmöglichkeiten in einem großen Markt, Kontakte zu Behörden und Verbänden sowie die Nähe zu Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen hierzu. Unternehmen, die auf diese Standortvorteile Wert legen, sind in aller Regel auch bereit, hierfür einen höheren Grundstückspreis zu zahlen.

Abb. 52: Realisierter Durchschnittspreis für Gewerbebauland (2013)



Quellen: Gutachterausschüsse der Städte und Kreise (2014); Georg Consulting (2014).

Im bundesweiten Städtevergleich zählt Nürnberg eher zu den teuren Gewerbe-standorten. Vergleichbare Städte wie Bremen, Hannover, Dortmund und Leipzig weisen ein günstigeres Preisniveau auf. Die obere Grenze der Preisspanne in Nürnberg erreicht mit 250 Euro pro Quadratmeter Werte wie in Hamburg (vgl. Tab. 16, S. 91).

Frankfurt und München erzielen Spitzenpreise von deutlich über 300 Euro. Im Kon- text der großen Metropolen sind Berlin mit einem Spitzenwert von ca. 180 Euro und Köln mit einem Spitzenwert von ca. 140 Euro pro Quadratmeter vergleichs- weise günstig.

Tab. 16: Angebotspreise Gewerbebauland

Stadt	Preisspanne Euro/m²
Nürnberg	60 - 250
München	180 - 350
Berlin	60 - 180
Hamburg	100 - 250
Frankfurt am Main	180 - 350
Köln	95 - 140
Dortmund	50 - 90
Bremen	35 - 120
Hannover	60 - 170
Leipzig	30 - 90

Quellen: Maklerberichte JLL, Engel & Völkers, BNP Paribas (2013); Georg Consulting (2014).

Die Preisspannen sind in aller Regel weit gesteckt, da sie die unterschiedliche Zahlungsfähigkeit/-Bereitschaft der unterschiedlichen Nutzergruppen berücksichtigt.

9.2 Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage 2025

Die Zielsetzung besteht darin, auf Basis der abgeleiteten Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung Nürnbergs Entwicklungskorridore für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in Nürnberg darzustellen. Das angewandte regionale Simulationsmodell erlaubt eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Bruttowertschöpfung in Nürnberg bis 2025. Zusätzlich wird nun ein Modell zur Schätzung der Gewerbeflächennachfrage ebenfalls mit Zielhorizont 2025 eingesetzt. Die Datengrundlage für dieses Modell sind die vom Gutachterausschuss erhobenen Gewerbeflächenumsätze der Vergangenheit. Der Gutachterausschuss sammelt als neutrale und unabhängige staatliche Einrichtung alle Kaufverträge zu Immobilien- und Flächenumsätzen in Nürnberg. Dadurch wird der gesamte private und öffentliche Markt, jedoch keine Erbbaupachtverträge wie im GVZ Hafen Nürnberg, abgebildet. Die Daten liegen, wie bereits skizziert, für den Zeitraum von 1992 bis 2013 vor.

9.2.1 Modellbildung

Im Folgenden wird das Modell dargestellt und erläutert, auf dessen Basis quantitative Szenarien für die Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes in Nürnberg bis 2025 erstellt worden sind. Bei diesen Szenarien handelt es sich nicht um Prognosen im engeren Sinne, sondern um plausible Entwicklungskorridore für den Gewerbeflächenmarkt, basierend auf den Gewerbeflächenumsätzen der Vergangenheit sowie verschiedenen wirtschaftlichen Entwicklungsverläufen der Sektoren in Nürnberg. Der zukünftige Bedarf nach Gewerbeflächen in Nürnberg kann sowohl aus neu ausgewiesenen Flächen als auch aus bestehenden, jedoch nicht (mehr) genutzten Flächen, die für eine neue Nutzung reaktiviert werden, bedient werden.

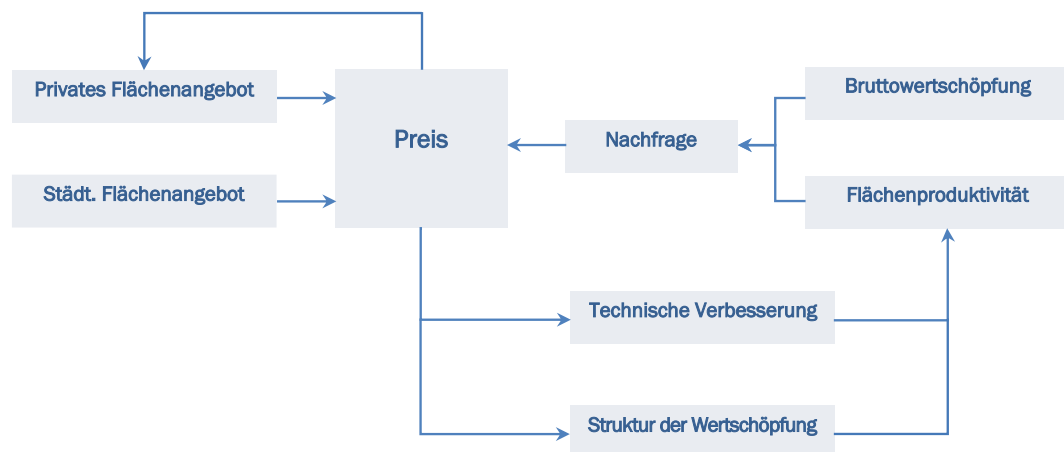
Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen bestimmen den Preis der Flächen, sind aber zugleich auch vom Preis abhängig. Die Nachfrage geht mit steigendem Preis zurück, da Unternehmen die vorhandenen Flächen intensiver nutzen oder auch in andere Regionen abwandern. Verbleiben würden dann nur Unternehmen mit einer hohen Wertschöpfung bezogen auf den Flächenbedarf. So kann es zu einem Verdrängungsprozess kommen, der auch den sektoralen Wandel hin zu wenig flächenintensiven Dienstleistungsunternehmen und höherwertigem Gewerbe beeinflusst.

Sinkt der Gewerbeflächenpreis je Quadratmeter, werden hingegen mehr Flächen nachgefragt. Darüber hinaus wird die Nachfrage von der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Mit steigender Wertschöpfung, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und in der Logistik, erhöht sich der Flächenbedarf und Unternehmen sind unter Umständen auch bereit, einen höheren Flächenpreis zu zahlen. Sofern das Angebot an Gewerbeflächen völlig starr ist, wird die Ausweitung der Nachfrage nur

zu Preiseffekten führen, das heißt, die zusätzlich geschaffene Nachfrage wird durch Abwanderung oder intensivere Nutzung der Flächen vollständig verdrängt. Bei einem perfekt flexiblen Angebot werden Nachfragesteigerungen lediglich Mengeneffekte in Form eines steigenden Flächenumsatzes nach sich ziehen (vgl. Abb. 53, S. 93).

In dem Prognosemodell werden, aufbauend auf der Betrachtung des Flächenangebots, der Flächennachfrage und der Preisentwicklung in Nürnberg in den letzten 22 Jahren, die wahrscheinlichen zukünftigen Gewerbeflächenumsätze abgebildet. Der Flächenbedarf bzw. die zu erwarteten Flächenumsätze werden analog zu den wirtschaftlichen Szenarien zum Strukturwandel in Nürnberg im Rahmen eines Entwicklungskorridors dargestellt.

Abb. 53: Darstellung des Modells



Quellen: HWWI (2014); Georg Consulting (2014).

Die Schätzung der Nachfrage wurde in drei Varianten durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Ergebnisse bezüglich der zentralen Parameter sehr robust sind. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gewerbeflächenumsätze der Vergangenheit relativ gut durch das Modell abgebildet werden. Das adjustierte R^2 der Regression weist darauf hin, dass die Schätzung 60 Prozent der Variation des logarithmierten absoluten Jahresflächenumsatzes erklärt. Die Preiselastizität von -1,7 weist darauf hin, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen elastisch auf Preisänderungen reagiert. Auf eine Preiserhöhung von einem Prozent folgt demnach ein Nachfragerückgang von 1,7 Prozent. Noch stärker fällt die relative Nachfragereaktion auf relative Änderungen der Bruttowertschöpfung in den relevanten Sektoren aus. Ein Anstieg der realen Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und in der Logistik um ein Prozent verursacht einen Zuwachs der Gewerbeflächennachfrage von 2,3 Prozent.

Auf Basis der Schätzergebnisse zur Gewerbeflächennachfrage lassen sich Prognosen der jährlichen aggregierten Gewerbeflächenumsätze erstellen. Dazu wird das Modell für die jährlichen Gewerbeflächenumsätze mit Prognosen und Schätzungen für die relevanten Determinanten des Modells kombiniert. Die Grundlage hierfür

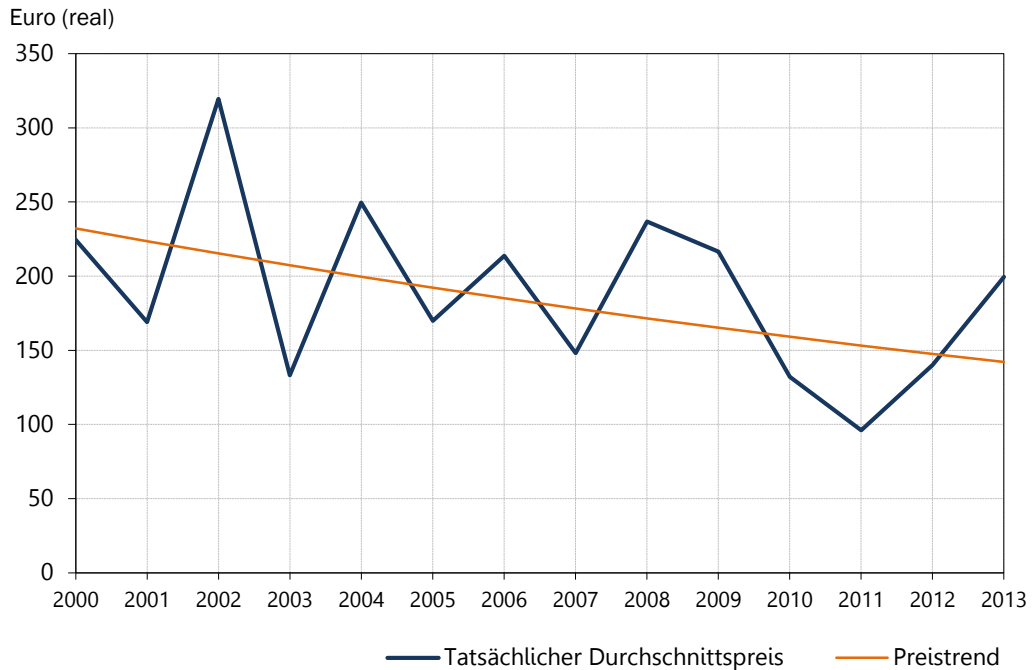
bildet das regionale Wachstumsmodell des HWWI, welches zunächst langfristige regionale Entwicklungstrends von Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit in einzelnen Sektoren ermittelt und diese auf Basis von sektoralen Vorausschätzungen für das gesamte Bundesgebiet, Projektionen für die regionale Bevölkerungsentwicklung und weiteren Plausibilitätsüberlegungen fortschreibt. Mit Hilfe dieses Modells werden drei Szenarien für die wirtschaftliche Entwicklung in Nürnberg ermittelt.

Ausgangspunkt bildet ein Basisszenario, in dem der über die Jahre 2000 bis 2011 beobachtete sektorale Strukturwandel fortgeschrieben wird. Das Basisszenario wird ergänzt um ein Szenario mit beschleunigtem und einem ohne weiteren Strukturwandel. Aus den Szenarien folgen unterschiedliche Entwicklungen der Bruttowertschöpfung sowie der Erwerbstätigkeit in den Sektoren und damit unterschiedliche Entwicklungen der Flächennachfrage. Ein beschleunigter Strukturwandel impliziert eine Verlagerung von Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit in den Dienstleistungssektor. Hierbei wird unterstellt, dass die Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft und dem Industriesektor um jährlich 0,5 Prozentpunkte schwächer wächst als im Basisszenario. Die im Vergleich zum Basisszenario freigesetzten Erwerbstätigen werden gleichmäßig auf die Wirtschaftsabschnitte des Dienstleistungssektors verteilt. In allen drei Szenarien kommt es zu einem Wachstum der Bruttowertschöpfung. Die Entwicklung der Bevölkerung und der sektorübergreifenden Erwerbstätigkeit wird über die Szenarien konstant gehalten. Die Erwerbstätigkeit verteilt sich in den drei Szenarien jedoch unterschiedlich auf die Sektoren. Da die Produktivität in den Sektoren unterschiedlich ist, kommt es damit auch zu verschiedenen Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind im Stützzeitraum bis 2013 rückläufig gewesen (vgl. Abb. 54, S. 95). Um den weiteren Verlauf der Flächenpreise für die Prognosen zu ermitteln, wird die Hilfsregression

$$\ln wvgl_1t = \varphi_0 + \varphi_1 t + \varepsilon_t$$

geschätzt, wobei der logarithmierte Quadratmeterpreis (wvgl) durch einen linearen Trend t abgebildet wird. Das hohe Flächenangebot durch Konversionsflächen hat in der Vergangenheit einen entsprechenden Druck auf die Preise bzw. die Preisentwicklung ausgeübt. Durch die Wiedereingliederung dieser Flächen in den Flächenkreislauf hat sich dieser Trend im Zeitverlauf zunehmend abgeschwächt. Da zukünftig ein tendenziell knapperes Flächenangebot wahrscheinlich ist, ist davon auszugehen, dass sich die Preisentwicklung stabilisiert. Deshalb wird im Modell in einer Variante der Wert des Preistrends im Jahr 2013 bis in das Jahr 2025 konstant gehalten. Damit lässt sich der Einfluss des unterstellten Preiseffekts veranschaulichen und ein Entwicklungskorridor für eine abweichende Preisentwicklung von Gewerbeflächen in Nürnberg abschätzen.

Abb. 54: Entwicklung des realen durchschnittlichen Kaufpreises (Euro/m²)



Quellen: Gutachterausschuss Stadt Nürnberg (2014); HWWI (2014).

9.2.2 Ergebnisse und Grenzen des Modells

Wie Tabelle 17 auf Seite 96 zeigt, ergibt sich im Zeitraum von 2014 bis 2025 in der Variante mit dem Preistrend, je nach Szenario, ein Bedarf an Gewerbeflächen zwischen 110 ha und 146 ha. Im Durchschnitt entspricht dies einem Bedarf zwischen 9,2 und 12,2 ha pro Jahr. In der Variante mit konstantem Wert des Preistrends aus 2013 bedingt der höhere Preis eine geringere zukünftige Flächennachfrage (75 ha bis 80 ha). Da die Sektoren einen unterschiedlichen Flächenbedarf haben, hängt die Nachfrage wesentlich vom unterstellten Szenario ab. Bei beschleunigtem Strukturwandel ergibt sich im Zeitraum 2014 bis 2025 für das verarbeitende Gewerbe eine Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 5,3 Prozent, während es im Szenario ohne Strukturwandel 24,8 Prozent sind. Da das verarbeitende Gewerbe deutlich flächenintensiver als der Dienstleistungssektor ist, ergeben sich der geringste Anstieg des Bedarfs an Gewerbeflächen bei beschleunigtem Strukturwandel und der höchste bei dem Szenario ohne Strukturwandel.

Da die Gewerbeflächen in Nürnberg zunehmend knapper werden bzw. die Entwicklungstendenzen beim Angebot nicht eingeschätzt werden können, ist das Basiszenario mit konstantem Preis realistisch. Dieses führt im Ergebnis zu einer Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 von schätzungsweise 80 ha.

Tab. 17: Gewerbeflächenbedarf Nürnberg bis 2025

Szenarien und Preistrends	kumulierter Flächenbedarf in ha	Ø jährlicher Flächenbedarf in ha
mit Preistrend		
Basis	119	9,9
ohne Strukturwandel	146	12,2
beschleunigter Strukturwandel	110	9,2
mit konstantem Preis aus 2013		
Basis	80	6,7
ohne Strukturwandel	97	8,1
beschleunigter Strukturwandel	75	6,2
Zum Vergleich: Realisierter Flächenumsatz 1992 bis 2013	301	13,7

Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (2014); HWWI (2014).

Das Modell weist gewisse Grenzen auf, die bei der Interpretation beachtet werden müssen. Diese entstehen zum einen aufgrund der Modellstruktur, zum anderen aufgrund der verwendeten Datengrundlage.

Bei der Erstellung des Modells wurden Daten für die Gewerbeflächenumsätze in Nürnberg vom Gutachterausschuss verwendet, die jedoch nur die Verkäufe von unbebautem Gewerbeland umfassen. Als unbebaut gelten Gewerbeflächen auch dann, wenn sich im Abbruch befindliche, wertlose Gebäude auf ihnen befinden. Ebenfalls berücksichtigt wurden Konversionsflächen, sofern sie als Gewerbebauland gehandelt werden. Nicht berücksichtigt wurden hingegen bebaute Gewerbeflächen. Das Umsatzvolumen mit bebauten Gewerbeflächen liegt erfahrungsgemäß weitaus höher als mit Baugrundstücken. Der gewerbliche Gebrauchtmrket sowie der gewerbliche Mietmarkt sind in Städten oft ein Ventil, wenn Flächenengpässe auf dem Markt mit unbebauten Grundstücken vorliegen. In Nürnberg zeigt sich eine außerordentlich hohe Bedeutung des Gebrauchtmrktes, da Flächen zwar nicht knapp, aber z. B. aufgrund von Eigentümerverhalten schwierig verfügbar sind (vgl. Fußnote 18, S. 85).

9.2.3 Logistische Nachfrage

Wie bereits in der Ableitung des Flächenmodells erläutert, bilden die registrierten Verkäufe durch den städtischen Gutachterausschuss die Datengrundlage für die Prognose. In diese Grundlage sind Logistikgrundstücke nur dann eingeflossen, wenn diese käuflich erworben wurden. Die Erbpachtgrundstücke im GVZ Hafen Nürnberg sind somit nicht berücksichtigt. Die umfangreichen Standortbesichtigungen haben ergeben, dass sich die großflächige Logistik nur in wenigen Gewerbestandorten außerhalb des GVZ Hafen Nürnberg angesiedelt hat (vgl. Abb. 55, S. 109). Insofern ist nur ein geringer Teil der logistischen Nachfrage in der allgemeinen Flächenprognose enthalten.

Um die Logistiktachfrage näherungsweise einschätzen zu können, wurden Maklerberichte zum regionalen Logistikmarkt ausgewertet. Über Anteilsberechnungen von Hallen- zu Grundstücksfläche und der Absorption der Nachfrage durch den Standort Nürnberg wurde eine realistische Nachfragespanne im Zeitraum 2007 bis 2013 von jährlich sechs bis sieben Hektar pro Jahr ermittelt (vgl. Tab. 18, S. 97). Diese Einschätzung wird gestützt durch die Ansiedlungsaktivitäten im GVZ Hafen Nürnberg. Im Zeitraum 2008 bis 2013 wurden hier jährlich 6,6 ha an Logistik- und Transportunternehmen vermarktet (vgl. Tab. 1, S. 20).

Eine grobe Auswertung der sogenannten eBauakte durch die Stadt Nürnberg zeigt tendenziell sogar noch höhere Referenzwerte, da sie auch Bauvorhaben auf z. T. bereits gekauften Grundstücken und/oder Hallenneubauten von produzierenden Unternehmen umfasst.

Eine Fortschreibung des Referenzwertes der letzten Jahre würde eine durch Logistik getriebene Flächennachfrage in der Größenordnung von 72 bis 84 ha bis zum Jahr 2025 hervorrufen (vgl. Tab 18, S. 97). In der Zusammenschau der Ergebnisse des Prognosemodells und der Fortschreibung der Logistiktachfrage ergibt sich somit für Nürnberg ein Nachfragevolumen von insgesamt ca. 150 bis 160 ha bis zum Jahr 2025.

Vergleichbare Prognosen in anderen Städten zeigen, dass der Anteil der Logistik an der zukünftigen Nachfrage ähnlich hoch bzw. sogar noch höher liegt (z. B.: Hamburg 56 % von insgesamt 255 ha im Zeitraum 2012 bis 2025; Mönchengladbach 64 % von insgesamt 165 ha im Zeitraum 2014 bis 2030; für Krefeld wurde eine Nachfrage von rund 150 ha im Zeitraum 2012 bis 2030 projiziert, die sich auf über 240 ha erhöht, wenn die Stadt weiter auf Logistiktansiedlungen setzt).

Tab. 18: Logistiktachfrage

		Durchschnitt pro Jahr	Anteil Standort Nürnberg 30 %
Neubauvolumen 2007 bis 2013 Logistikregion Nürnberg*	590.600 m ²	84.371 m ²	25.311 m ²
Gewerbeflächenumsatz Logistikregion Nürnberg bei Verhältnis Hallen- zu Grundstücksfläche 40 : 60	1,48 Mio. m ²	21 ha	6,3 ha (gerundet 6 ha)
Vemarktungsvolumen GVZ Hafen Nürnberg an Logistik/Transport 2008 bis 2013 (vgl. Tab. 1, S. 20)	393.000 m ²	6,6 ha (gerundet 7 ha)	-
Referenzwert Logistiktachfrage Nürnberg (Spanne)		6,0 bis 7,0 ha Jahr	
Bei Fortschreibung des Referenzwertes 2014 bis 2025		72,0 bis 84,0 ha	

*Anmerkung: Laut Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle zählen u. a. die folgenden Städte/Gemeinde zur Logistikmarkregion Nürnberg: Nürnberg, Fürth, Erlangen, Frauenaurach, Forchheim, Eggolsheim, Veitsbronn, Herrieden, Schwabach,

Quellen: Jones Lang LaSalle (2014); Hafen Nürnberg-Roth GmbH (2014); Georg Consulting (2014).

Die Logistiknachfrage in Nürnberg beruht auf der hohen Verkehrszentralität der Stadt und der besonderen logistischen Infrastruktur wie dem GVZ Hafen Nürnberg. Die Fortschreibung des verbrauchsgestützten Referenzwertes stellt lediglich einen groben Orientierungsrahmen dar. Dieser unterstellt allerdings, dass sich die positiven Rahmenbedingungen für Logistik auch in Zukunft weiter fortsetzen werden. Hierzu zählen zum Beispiel die anhaltende Internationalisierung, die dynamische Entwicklung bei E-Commerce sowie eine robuste konjunkturelle Entwicklung. Davon kann jedoch nicht per se ausgegangen werden.

9.2.4 Orientierungsrahmen nach Standorttypen

Der quantitative Orientierungsrahmen wird nachfolgend auf die definierten Standorttypen (vgl. Tab. 12, S. 82) übertragen. Auf diese Weise werden qualitative Aspekte der zukünftigen Nachfrage und Planungskategorien berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss die Kauffälle nicht nach Unternehmenstypen klassifiziert, muss bei der Einschätzung auf Erfahrungswerte der Vergangenheit zurückgegriffen werden. Diese liegen gut dokumentiert für die Grundstücksverkäufe städtischer Flächen vor. Die Struktur der städtischen Flächenverkäufe kann als Ausgangsbasis für die Aufteilung des projizierten quantitativen Orientierungsrahmens auf die Nutzergruppen bzw. Standorttypen dienen.

Produktion

Wie die Abbildung 50 auf Seite 88 zur Struktur der Flächenverkäufe auf städtischen Flächen zeigt, wurden 26,6 Prozent der Flächen an produzierende Unternehmen veräußert. Für 11,2 Prozent der Verkäufe über 2.000 Quadratmeter Grundstücksfläche war keine konkrete Zuordnung möglich, da entsprechende Angaben fehlten. Unter der Annahme, dass diese Grundstücke schwerpunktmäßig dem Mittelstand zuzuordnen sind, kann für den Bereich Produktion überschlägig von einem Flächenanteil von rund 40 Prozent ausgegangen werden. Dabei ist die Flächennachfrage durch produzierende Unternehmen überwiegend endogen bestimmt (vgl. Tab. 15, S. 89). Das heißt, die Nachfrage wird vor allem durch Erweiterungen und innerstädtische Verlagerungen geprägt. Die Flächennachfrage durch produzierende Unternehmen kann sich wiederum auf einzelne Unternehmensfunktionen beziehen (Produktionsflächen, Büroflächen, F&E-Flächen, Lagerflächen).

Im verarbeitenden Gewerbe der Stadt waren im Jahr 2013 49.026 Personen beschäftigt. Darunter gab es 37.233 Beschäftigte, die den wissensintensiven Wirtschaftszweigen zuzuordnen sind. Das entspricht einem Anteil von 75,9 Prozent. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass ein hoher Anteil der produzierenden Unternehmen wissensintensiv, das heißt tendenziell technologieorientiert ausgerichtet ist. Die praktische Zuordnung der Flächennachfrage auf die Art des Gewerbestandortes (einfaches Gewerbe-/Industriegebiet oder höherwertiges Gewerbegebiet) hängt im Einzelfall vom Schwerpunkt der betrieblichen Funktion am Standort (Büro, Produktion, Lager, F&E etc.) sowie der Art und Intensität der Emissionen ab.

Gemessen an CO₂-äquivalente Emissionen in kg pro BWS in Euro gelten zum Beispiel die folgenden wissensintensiven Branchen/Industrien als emissionsarm:

- Maschinenbau
- Herstellung von Büromaschinen, DV-Geräten, Elektrotechnik
- Druckereileistungen
- Fahrzeugteile/Fahrzeugbau

Eine weitere Emissionsart stellt Lärm dar. Besonders Betriebe mit einer hohen Verkehrsintensität (z. B. Druckereien, produzierendes Bäckereihandwerk, SHK-Handwerk, Logistik) gelten als lärmintensiv.

Im Abgleich mit der Branchenstruktur im verarbeitenden Gewerbe zeigt sich, dass ein hoher Anteil der Flächennachfrage produzierender Unternehmen durch technologieorientierte Unternehmen erfolgen wird.

Tab. 19: Orientierungsrahmen Produktion

Nutzergruppe	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025 (nach Basisszenario mit konstantem Preis)	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025, in ha	Zuordnung Standorttyp
Produktion	ca. 40 %	32 ha	
- darunter produktionsorientiert (ca. 40 %)		13 ha	Einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet
- darunter technologieorientiert (ca. 60 %)		19 ha	Höherwertiges Gewerbegebiet

Quelle: Georg Consulting (2014).

Handwerk & Kleingewerbe

Wie der WiFö-Index Gewerbe veranschaulicht (vgl. Abb. 45, S. 73), ist das Handwerk bundesweit die zweitstärkste Ansiedlungsgruppe (gemessen an der Zahl der Ansiedlungen – nicht am Flächenumsatz). Die Auswertung der städtischen Grundstücksverkäufe lässt keine Rückschlüsse auf diese Nutzergruppe zu. Die Betriebsgrößenstruktur im verarbeitenden Gewerbe (vgl. Abb. 16, S. 31) verdeutlicht jedoch die hohe Bedeutung von kleinen und mittleren Unternehmen am Standort Nürnberg.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenanteil ohne Branchenangaben unter 2.000 Quadratmetern und der Flächenanteil unter Sonstige mit insgesamt 9,0 Prozent (vgl. Abb. 50, S. 88) einen starken Fokus auf Handwerk & Klein-

gewerbe impliziert. Erfahrungen mit Gewerbeflächenexpertisen von Georg Consulting zeigen, dass der Flächenanteil des Handwerks in einer Spanne 10 bis 15 Prozent variiert.

Die Ergebnisse einer 2013/2014 durch die Handwerkskammer Nürnberg durchgeführten Betriebsbefragung zeigen, dass knapp jedes fünfte Handwerksunternehmen für die kommenden fünf Jahre Flächenbedarf hat. Werden die Befragungsergebnisse überschlägig auf das gesamte Handwerk in Nürnberg übertragen, lässt sich nach Aussagen der Handwerkskammer ein Flächenbedarf von über 20 ha ableiten. Da 60 Prozent der an der Befragung teilnehmenden Handwerksunternehmen ihren Betriebsstandort auf Mietflächen hatten, dürfte der Handlungsdruck bezogen auf die Flächensituation entsprechend hoch ausgefallen sein, in der Praxis aber wahrscheinlich niedriger liegen als das Befragungsergebnis vermuten lässt.

Dennoch kann aufgrund des hohen Bestands von Handwerksunternehmen in den Gewerbegebieten (vgl. Standort-Steckbriefe im gesonderten Anhang-Band) von einem relativ hohen Anteil von Handwerksunternehmen und Kleingewerbebetrieben an der zukünftigen Flächennachfrage in Nürnberg ausgegangen werden. Der Anteil an der zukünftigen Flächennachfrage wird daher auf ca. 20 Prozent geschätzt (vgl. Tab. 20, S. 100).

Tab. 20: Orientierungsrahmen Handwerk & Kleingewerbe

Nutzergruppe	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025 (nach Basisszenario mit konstantem Preis)	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025, in ha	Zuordnung Standorttyp
Handwerk & Kleingewerbe	ca. 20 %	16 ha	Kleingewerbe-standort*

*der Standorttyp Kleingewerbebestandort kann kombiniert werden mit dem Standorttyp einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet

Quelle: Georg Consulting (2014).

Dienstleistung

An den Verkäufen städtischer Flächen hatten Dienstleistungen einen Anteil von rund 30 Prozent. Aufgrund der historisch geprägten Altstadt und knapper Projektgrundstücke in der Innenstadt haben sich zahlreiche Dienstleister in Gewerbegebieten angesiedelt (Eigenobjekte und Mietflächen in Gewerbe-/Büroparks), während im innerstädtischen Bereich auf Mietflächen schwerpunktmäßig die klassischen unternehmensbezogenen Dienstleister sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen ansässig sind.

In Nürnberg gibt es knapp 72.300 Beschäftigte in den wissensintensiven Dienstleistungen (u. a. IT & Software, F&E, Design, Planung, Konstruktion). Der skizzierte wirtschaftliche Strukturwandel führt dazu, dass die Dienstleistungsbereiche weiter

wachsen und an Bedeutung gewinnen, so dass ein Flächenanteil von bis zu 30 Prozent an der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage in Nürnberg als realistisch erscheint (vgl. Tab. 21, S. 101).

Tab. 21: Orientierungsrahmen Dienstleistung

Nutzergruppe	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025 (nach Basisszenario mit konstantem Preis)	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025, in ha	Zuordnung Standorttyp
Dienstleistung	ca. 30 %	24 ha	Höherwertiges Gewerbegebiet

Quelle: Georg Consulting (2014).

Handel (großflächig)

Der großflächige Handel inkl. KFZ-Handel in Nürnberg hatte in den letzten beiden Dekaden einen Anteil an den städtischen Flächenverkäufen von rund 14 Prozent. Der Anteil ist relativ gering. Durch Fachgespräche vor Ort wurde darauf hingewiesen, dass auf zahlreichen privaten Flächen Einzelhandelsansiedlungen erfolgt sind.

Laut Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg im Vergleich zu anderen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl die höchste Verkaufsfläche und demzufolge auch die mit Abstand höchste Verkaufsfläche je Einwohner auf. Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Flächenleistung unter derjenigen der Vergleichsstädte. Dies verdeutlicht die hohe Wettbewerbssituation, in der sich der Nürnberger Einzelhandel befindet und weist auf eine hohe Empfindsamkeit des bestehenden Einzelhandels gegenüber Neuansiedlungen und Erweiterungen hin.

Da das Ansiedlungsgeschehen zudem durch die rechtliche Genehmigungspraxis bestimmt wird, ist nicht davon auszugehen, dass sich der relativ hohe Flächenanteil an den gewerblichen Grundstücksverkäufen in Zukunft weiter fortsetzen wird. Der zukünftige Flächenbedarf dürfte stärker durch Umschichtungen im Flächennetz als durch Neuansiedlungen getrieben sein. Wir gehen daher davon aus, dass der Anteil des großflächigen Handels an der zukünftigen Flächennachfrage zwischen ca. fünf bis maximal zehn Prozent liegen wird.

Tab. 22: Orientierungsrahmen Handel (großflächig)

Nutzergruppe	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025 (nach Basisszenario mit konstantem Preis)	Anteil an der zukünftigen Nachfrage 2014 - 2025, in ha	Zuordnung Standorttyp
Handel (großflächig)	ca. 10 %	8 ha	Einzelhandelsstandort (großflächig)

Quelle: Georg Consulting (2014).

Logistik (großflächig)

Im Kapitel 9.2.3 wurde die Logistiknachfrage von Verbrauchswerten abgeleitet. Zwar kann der logistikaffine Flächenumsatz nicht einfach in die Zukunft fortgeschrieben werden, dennoch verdeutlichen die Werte der Vergangenheit die hohe Bedeutung der Logistik am Standort Nürnberg. Auch zeigt die bundesweite Marktbeobachtung der Gewerbeflächendynamik durch Georg Consulting (vgl. Abb. 45, S. 73), dass Logistik einer der Haupttreiber der Gewerbeflächennachfrage ist. Die Fortentwicklung Nürnbergs als bedeutender Logistikstandort in Süddeutschland setzt ein entsprechend großes Flächenangebot in der Stadt bzw. in der Region Nürnberg voraus. Der verbrauchsgestützte Orientierungsrahmen liegt bei 72 bis ca. 84 ha. Wenn die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind, wird sich dies restriktiv auf die Nachfrage auswirken, so dass die faktische Nachfrage mit knapper werdendem Flächenangebot rückläufig sein wird.

Tab. 23: Orientierungsrahmen Logistik (großflächig)

Nutzergruppe	Angebotsorientierte Spanne nach Referenzwert	Zuordnung Standorttyp
Logistik (großflächig)	72 bis 84 ha	Logistikstandort*

*Der Standorttyp Logistik kann gut kombiniert werden mit dem Standorttyp einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet

Quelle: Georg Consulting (2014).

Standorttypen Zusammenschau

In der Zusammenschau der Standorttypen zeigt sich, dass ohne Berücksichtigung der Logistik auf den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ rund die Hälfte der projizierten Nachfrage bis 2025 entfällt. (vgl. Tab. 24, S. 103). Rund 36 Prozent der Nachfrage entfallen auf die Standorttypen „Einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet“ und „Kleingewerbebestandort“. Beide Standorttypen lassen sich je nach Größe und Lage eines Gewerbegebietes auch gut miteinander kombinieren. Das gleiche für die Standorttypen „Einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet“ und „Logistikstandort“.

Tab. 24: Orientierungsrahmen nach Standorttypen

Einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet	Logistik- standort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbe- standort	Einzelhandels- standort (großflächig)
13 ha	78 ha (Mittel aus Spanne 72 - 84 ha)	43 ha	16 ha	8 ha
Planerische Kategorie				
GE, GI	GE, GI, SO Logis- tik	GE, GE(e)	GE, GE(e)	SO Handel

Quelle: Georg Consulting (2014).

9.3 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Zahl der Kauffälle und der Flächenumsatz sind im Zeitverlauf stark schwankend mit leicht abnehmender Tendenz. Die starken Schwankungen sprechen für die Ausweisung von ausreichenden Vorratsflächen, um auf die Spitzen der Nachfrage reagieren zu können.

Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße liegt leicht über 6.000 Quadratmeter und spricht für eine schwerpunktmäßige Nachfrage durch den Mittelstand. Auffällig ist zudem der z. T. hohe Anteil von privaten Flächen am Gewerbeflächenumsatz. Dies ist u. a. auf den phasenweise hohen Anteil an Konversionsflächen zurückzuführen. Ein weiterer Grund für den geringen Anteil an den Verkäufen städtischer Flächen ist darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit wenige Flächen seitens der Stadt aufgekauft worden sind.

Die Gewerbeflächenpreise sind im Zeitverlauf gesunken, liegen aber im bundesweiten und regionalen Vergleich auf einem hohen Niveau. Auf Basis des vorliegenden Prognosemodells wird das Basisszenario mit konstantem Preis als das wahrscheinlichste betrachtet. Damit verbunden ist eine Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 von schätzungsweise 80 ha. Unter Berücksichtigung der verbrauchsgestützten Logistknachfrage erhöht sich die Nachfrage rein rechnerisch auf 158 ha.

Die entwickelte Standorttypologie der Nachfrage zeigt, dass etwas mehr als die Hälfte des prognostizierten Flächenbedarfs auf den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ entfällt. Etwas mehr als ein Drittel der Flächennachfrage entfällt die Standorttypen „Einfaches Gewerbegebiet“ und „Kleingewerbebestandort“. Insofern zeigt sich eine starke qualitative Differenzierung der Nachfrage.

Logistik war auch in Nürnberg einer der Haupttreiber der Gewerbeflächennachfrage. Die Logistik, die auf das Marktpotenzial Nürnbergs und seiner Metropolregion angewiesen ist, weicht bei Flächenproblemen tendenziell eher auf suboptimale Standorte innerhalb Nürnbergs und/oder das nahe Umland aus. Ein anderes Bild zeigt sich jedoch bei den international agierenden Logistikern. Hier steht Nürnberg in Konkurrenz zu anderen Logistikstandorten. Wenn man Unternehmen mit europa- und weltweiten Logistikfunktionen an den Standort Nürnberg binden

oder solche Unternehmen für den Standort erfolgreich gewinnen will, müssen in quantitativ und qualitativ ausreichendem Maß Flächen zur Verfügung stehen.

Die Flächennachfrage durch großflächigen Handel war in den letzten Jahren hoch. Nürnberg hat bereits einen relativ hohen Besatz an Fachmarktstandorten. Die weitere Flächenentwicklung wird angesichts des hohen Versorgungsgrades vor allem durch Umschichtungen im bestehenden Flächennetz (Modernisierung, Erweiterung) und die rechtliche Genehmigungspraxis (Verträglichkeit) bestimmt.

10. BEDARFSEINSCHÄTZUNG UND AUSGEWÄHLTE STANDORTBEWERTUNGEN

10.1 Flächenpotenziale

Auf Basis des städtischen Gewerbeflächenkatasters wurden Flächen und Grundstücke von über 5.000 Quadratmeter sowie Flächen und Grundstücke zwischen 2.000 bis 5.000 Quadratmeter erfasst. Insgesamt konnte ein Flächenpotenzial von rund 122,8 ha ermittelt werden. Hierbei handelt es sich um gesicherte Nettoflächen. Das heißt, bei den jeweiligen Gebieten sind bereits die Flächen für Erschließung und öffentliches Grün pauschal auf Basis von Erfahrungswerten subtrahiert worden (vgl. Seite 125). Gesichert meint in diesem Zusammenhang, dass zum aktuellen Zeitpunkt (November 2014) die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft mit dem Eigentümer geklärt werden konnte.

Vom ermittelten Flächenpotenzial in Höhe von 122,8 ha befinden sich 110,0 ha in den definierten Untersuchungsgebieten (vgl. Kapitel 10.2, S. 108). Ca. 12,8 ha des erfassten Flächenpotenzials liegen außerhalb der Untersuchungsgebiete. Darunter gibt es zahlreiche Einzel- bzw. Restgrundstücke mit eher begrenzten Vermarktungsmöglichkeiten.

Für das Untersuchungsgebiet Brunecker Straße wurde das Modul 2 berücksichtigt. Die Module 3a, 3b und 4 werden erst nach dem Jahr 2025 zur Verfügung stehen. Dies betrifft ein mögliches Gewerbeflächenpotenzial zwischen 20,7 und maximal 44,5 ha (brutto).

Über das gesicherte Flächenpotenzial von 122,8 ha hinaus wurde noch ein Flächenpotenzial von rund 18,6 ha Flächen erfasst. Hierbei handelt es sich um ungesicherte Flächen, bei denen aus verschiedenen Gründen (noch) keine Aussage des Eigentümers bezüglich der Verkaufsbereitschaft vorliegt.

Tab. 25: Flächenpotenzial (netto)

Größenordnung in ha	
Summe (maximal mögliches Flächenpotenzial)	141,4
davon ungesichertes Flächenpotenzial	18,6
Gesichertes Flächenpotenzial	122,8

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting 2014).

Die Mobilisierungsfähigkeit des Flächenpotenzials wird von verschiedenen Aspekten beeinflusst. In einem weitergehenden Arbeitsschritt erfolgte anhand der folgenden Aspekte eine Kategorisierung des Flächenpotenzials:

- **Kategorie A**

Baurecht und Erschließung (nahezu) vorhanden, keine ökologischen oder anderen Restriktionen, Verkaufsbereitschaft des Eigentümers

- **Kategorie B**

Baurecht und Erschließung ausstehend und/oder ökologische oder andere Restriktionen und/oder geringes Verkaufsinteresse des Eigentümers (aber keine grundsätzliche Weigerung)

- **Kategorie C**

Baurecht und Erschließung ausstehend und hochgradig problembehaftet und/oder schwerwiegende ökologische oder andere Restriktionen und/oder ökologischen Restriktionen und/oder sehr geringe Verkaufsbereitschaft des Eigentümers (aber kein genereller Ausschluss eines Verkaufs)

Mit Bezug zum gesicherten Flächenpotenzial in der Größenordnung von 122,8 ha (netto, inner- und außerhalb der Untersuchungsgebiete) zeigt sich, dass lediglich 26,9 Prozent (ca. 33,1 ha der Kategorie A) unproblematisch vermarktet werden können. 31,8 Prozent des gesicherten Flächenpotenzials (rund 39,0 ha) zeigen Einschränkungen nach der Kategorie B auf. Der überwiegende Teil des Flächenpotenzials (41,3 %; ca. 50,7 ha) hat schwerwiegende Restriktionen nach Kategorie C.

Tab. 26: Gesicherte Flächenpotenziale (inner- und außerhalb der Untersuchungsgebiete) nach Kategorien

Kategorie	Größenordnung in ha	Anteil in %
A	33,1	26,9
B	39,0	31,8
C	50,7	41,3
Summe	122,8	100,0

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting 2014).

26,9 Prozent (ca. 33,1 ha) des gesicherten Flächenpotenzials ist sofort bzw. zeitnah (in Abhängigkeit von Eigentümerinteressen, möglicherweise bereits laufenden Kaufverhandlungen, eventuellen Nutzungsvorbehalten o. ä.) verfügbar. Bei 10,4 Prozent (12,8 ha) liegt die Dauer der Flächenentwicklung bei ca. drei Jahren und bei 61,1 Prozent (75,0 ha) bei rund fünf Jahren (vgl. Tab. 27, S. 107). Für den Rest der Flächen im Umfang von ca. 1,9 ha (1,5 %) war keine Zuordnung möglich. Die Entwicklungsdauer (Baureifmachung) ist nicht zuletzt auch abhängig von den entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen bei der Stadt Nürnberg.

Tab. 27: Gesicherte Flächenpotenziale (inner- und außerhalb der Untersuchungsgebiete) nach Dauer der Baureifmachung

Dauer der Baureifmachung	Größenordnung in ha	Anteil in %
sofort verfügbar	33,1	26,9
3 Jahre	12,8	10,4
5 Jahre	75,0	61,1
keine Angaben	1,9	1,5
Summe	122,8	100,0*

*gerundet

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting 2014).

Die Untersuchungsgebiete (vgl. Kapitel 10.2, S. 108) können unterteilt werden in Entwicklungsgebiete und Bestandsgebiete. Dabei zeigt sich das in Tabelle 28, auf Seite 107 dargestellte quantitative Bild.

Tab. 28: Gesichertes Flächenpotenzial nach Gliederung der Gebiete

	Größenordnung in ha
Zukünftige Entwicklungsgebiete	80,5
Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial	23,7
Bestandsgebiete ohne oder mit geringem Flächenpotenzial	5,8
Summe Flächenpotenzial Untersuchungsgebiete	110,0
Restflächen außerhalb der Untersuchungsgebiete	12,8
Summe Flächenpotenzial insgesamt	122,8

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting 2014).

Hinweis: Aus den Fachgesprächen ist bekannt, dass allerdings bei einem nicht unerheblichen Teil der theoretisch sofort verfügbaren Flächenpotenziale die tatsächliche Marktverfügbarkeit aus verschiedenen Gründen eingeschränkt ist. So stehen zum Beispiel einige Flächeneigentümer bereits in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen mit Kaufinteressenten, so dass angenommen werden kann, dass die Flächen am Markt bis auf Weiteres nicht zur Verfügung stehen. Bei anderen Flächen besteht zwar eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, es werden jedoch sehr hohe, für eine gewerbliche Nutzung nicht darstellbare Preise verlangt. Ein längerfristiger Verbleib der Flächen im eigenen Bestand wird dabei in Kauf genommen. Nicht zuletzt gilt es zu berücksichtigen, dass sich die einzelnen Flächen in aller Regel nur für spezifische gewerbliche Nutzergruppen eignen. Wie das Beispiel des GVZ Hafen Nürnberg zeigt, dessen Flächenpotenziale nur logistikaffinen Nutzungen zur Verfügung stehen, gilt dies nicht nur für die über das Stadtgebiet verstreuten Einzelgrundstücke, sondern auch für größere Potenzial- bzw. Entwicklungsgebiete.

10.2 Untersuchungsgebiete

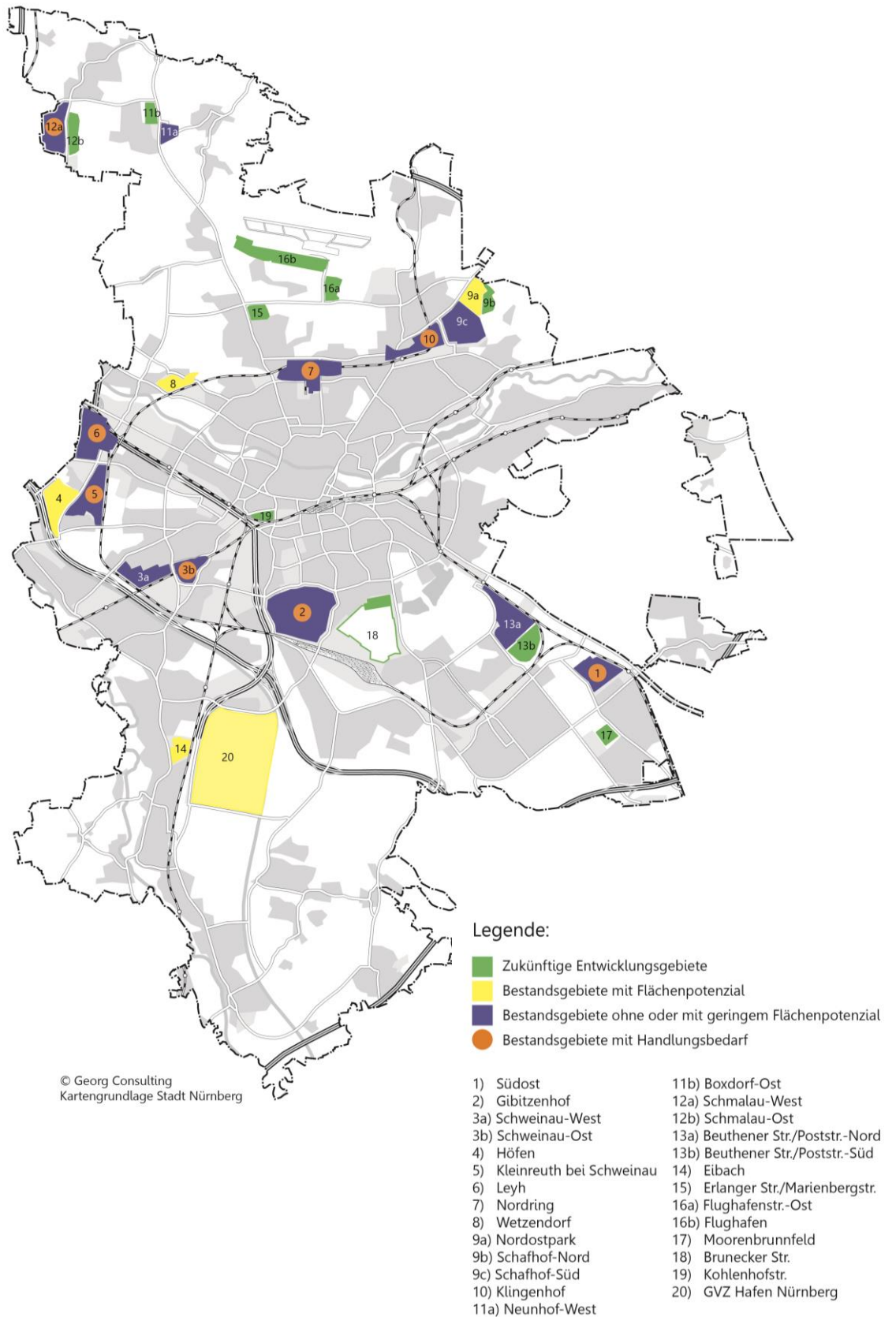
Die Gliederung nach Flächenpotenzial verteilt sich wie in der folgenden Tabelle 29 auf Seite 108 dargestellt auf die einzelnen Standorte. Über Standortbesichtigungen vor Ort konnten zudem Standorte identifiziert werden, die augenscheinlich Handlungsbedarf (insbesondere Revitalisierungsbedarf) aufweisen. Im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit von Restgrundstücken ist zu betonen, dass sich diese erfahrungsgemäß nur noch schwierig vermarkten lassen. Sie müssen im Einzelfall genau (Lage, Größe, Nachbarschaften) zu den Anforderungen des nachfragenden Unternehmens passen.

Tab. 29: Übersicht Untersuchungsgebiete

Nr.	Untersuchungs- gebiete	Potenzialge- biete für die zukünftige Flächenent- wicklung (Entwicklungs- gebiete)	Bestandsge- biete mit einem Flächen- potenzial, das über Resgrund- stücke hinaus- geht	Bestands- gebiete ohne oder mit gerin- gem Flächen- potenzial	Bestands- gebiete mit Handlungs- bedarf
1	Südost			X	X
2	Gibitzenhof			X	X
3a	Schweinau-West			X	
3b	Schweinau-Ost			X	X
4	Höfen		X		
5	Kleinreuth bei Schweinau			X	X
6	Leyh			X	X
7	Nordring			X	X
8	Wetzendorf		X		
9a	Nordostpark		X		
9b	Schaffhof-Nord	X			
9c	Schaffhof-Süd			X	
10	Klingenhof			X	X
11a	Neunhof-West			X	
11b	Boxdorf-Ost	X			
12a	Schmalau-West			X	X
12b	Schmalau-Ost	X			
13a	BeuthenerSt./ Poststraße Nord			X	
13b	Beuthener Str./ Poststraße Süd	X			
14	Eibach		X		
15	Erlanger Str./ Marienbergstraße	X			
16a	Flughafenstr.-Ost	X			
16b	Flughafen	X			
17	Moorenbrunnfeld	X			
18	Brunecker Straße (Modul2)	X			
19	Kohlenhofstraße	X			
20	GVZ Hafen Nürnberg		X		

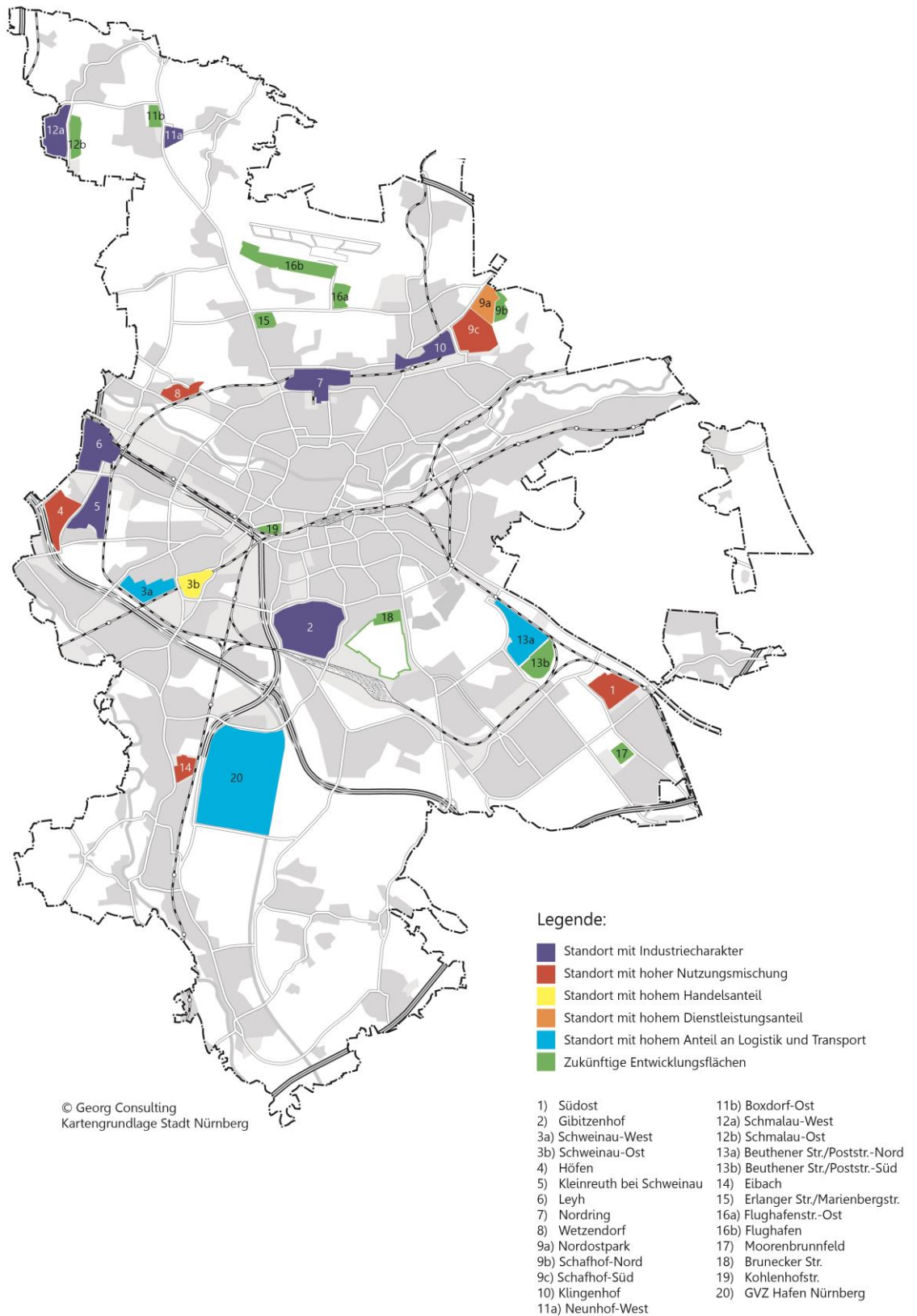
Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 55: Kartografische Übersicht Untersuchungsgebiete



Weitergehend wurden die Bestandsgebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsschwerpunkte erfasst. Dabei zeigt sich, dass zahlreiche Standorte einen ausgewiesenen Industriecharakter oder eine hohe Nutzungsmischung (z. B. Industrie, Handwerk, kleinteilige Logistik, Büro) aufweisen. Es gibt nur wenige Gebiete, die schwerpunktmäßig durch Dienstleistungen geprägt sind. Außerhalb des GVZ Hafen Nürnberg finden sich nur wenige durch Logistik geprägte Standorte (vgl. Abb. 56, S. 111).

Abb. 56: Standortcharakteristik der Untersuchungsgebiete



10.2.1 Zukünftige Entwicklungsgebiete und Standorttypologie

Der wesentliche Beitrag für die zukünftige Flächenversorgung geht von den Entwicklungsflächen aus. Insbesondere für die Entwicklungsflächen wurde die Standorttypologie der Gewerbeflächennachfrage erarbeitet. Nachfolgend wird die Zuordnung der Standorttypen auf diese Flächen erläutert. Dabei werden die den Standorttypen zugrundeliegenden Standortaspekte mit den Gegebenheiten der Entwicklungsflächen gespiegelt.

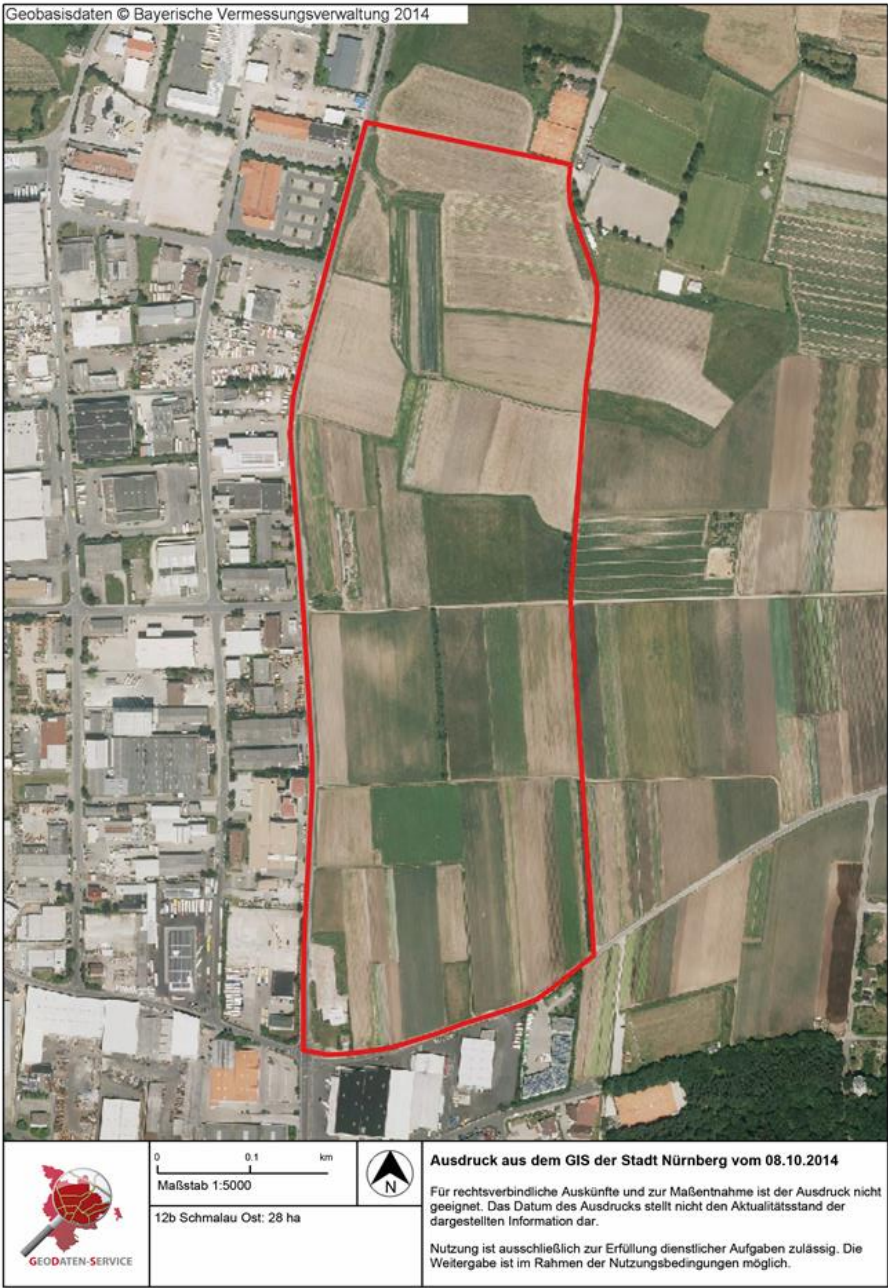
Schmalau-Ost

Das Entwicklungsgebiet Schmalau-Ost liegt im Norden Nürnbergs ca. 14 km von der Nürnberger Innenstadt entfernt und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 73) befindet sich nur ca. 1,5 Kilometer vom Standort entfernt. Auch der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist vom Standort aus gut erreichbar (knapp 10 km). Das Bebauungsplanverfahren für den Standort ist eingeleitet. Der Standortbereich umfasst insgesamt rund 24 ha. Allerdings weist der Standort ein hohes ökologisches Konfliktpotenzial auf. Eine zeitnahe Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erscheint nur bei Reduzierung der Gewerbeflächen auf den südlichen Bereich (12 ha, brutto; 9,6 ha netto) möglich. Die nördlichen Teilflächen sollten gleichzeitig als ökologischer Ausgleichsraum gesichert werden. Ein Vorteil für die Entwicklung des Standortes ist die Tatsache, dass sich ein erheblicher Teil der Flächen im städtischen Eigentum befindet.

Das Entwicklungsgebiet grenzt direkt an das bestehende Gebiet Schmalau-West an, welches ein Standort mit ausgewiesenem Industriecharakter ist. An diese Nutzung könnte die Entwicklungsfläche gut anknüpfen. Neben Neuansiedlungen eignet sich die Fläche vor allem für innerstädtische Verlagerungen. Betriebe, die am benachbarten Standort Schmalau-West Expansionsbedarf haben und über keine betrieblichen Reserveflächen mehr verfügen, könnten Teile des Unternehmens ins Gebiet Schmalau-Ost auslagern.

Das Entwicklungsgebiet Schmalau-Ost kommt aufgrund seiner Lage und Größenordnung für mehrere Standorttypen in Betracht. Es eignet sich schwerpunktmäßig für den Standorttyp „Einfaches Gewerbe-/Industriegebiet“. Ergänzend bzw. fallweise ist auch die Ansiedlung von Kleingewerbe denkbar. Der Zeitraum der Baureifmachung beträgt ca. fünf Jahre.

Abb. 57: Entwicklungsfläche Schmalau-Ost



Quelle: Stadt Nürnberg (2014)

Boxdorf-Ost

Das Entwicklungsgebiet Boxdorf-Ost liegt im Norden Nürnbergs, direkt an der B 4 (Nürnberg-Erlangen). Die Innenstadt ist knapp 10 und der Albrecht Dürer Airport Nürnberg knapp sieben Kilometer vom Standort entfernt. Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 3) ist ortsdurchfahrtsfrei in 2,2 Kilometer Entfernung erreichbar. Der Standortbereich umfasst ca. 10 ha und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die nutzbare Bruttofläche liegt bei 6,8 ha und die bebaubare Nettofläche bei ca. 4,9 ha. Die Eigentümerstruktur ist kleinteilig. Im Süden des Gebiets schließt sich ein Nahversorgungs- und Fachmarktstandort an. Unweit der Fläche befindet sich der Betriebsstandort der Staedtler-Werke. Das übrige Umfeld ist störungsfrei und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Westen schließt sich Wohnbebauung an. Nach gegenwärtigem Stand weist die Fläche ökologisches Konfliktpotenzial auf.

Boxdorf-Ost ist u. a. aufgrund der Flughafen- und Autobahnnähe gut für den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ geeignet. Hierfür stünden 3,3 ha Nettofläche zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Ansiedlung sollte hier weniger auf der reinen Büronutzung liegen, sondern sich auf produzierende technologieorientierte Unternehmen mit einem entsprechend hohen Büroflächenanteil und vergleichsweise geringen Emissionen konzentrieren. Im westlichen Bereich des Standortes wären auf ca. 1,6 ha (netto) die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe möglich (Standorttyp „Kleingewerbebestandort“). Ein Teil des Gebietes mit einer Nettofläche von rund einem ha kann innerhalb von drei Jahren baureif gemacht werden. Für den Rest der Flächen (3,8 ha netto) muss von einem Entwicklungszeitraum von ca. fünf Jahren ausgegangen werden.

Abb. 58: Entwicklungsfläche Boxdorf-Ost



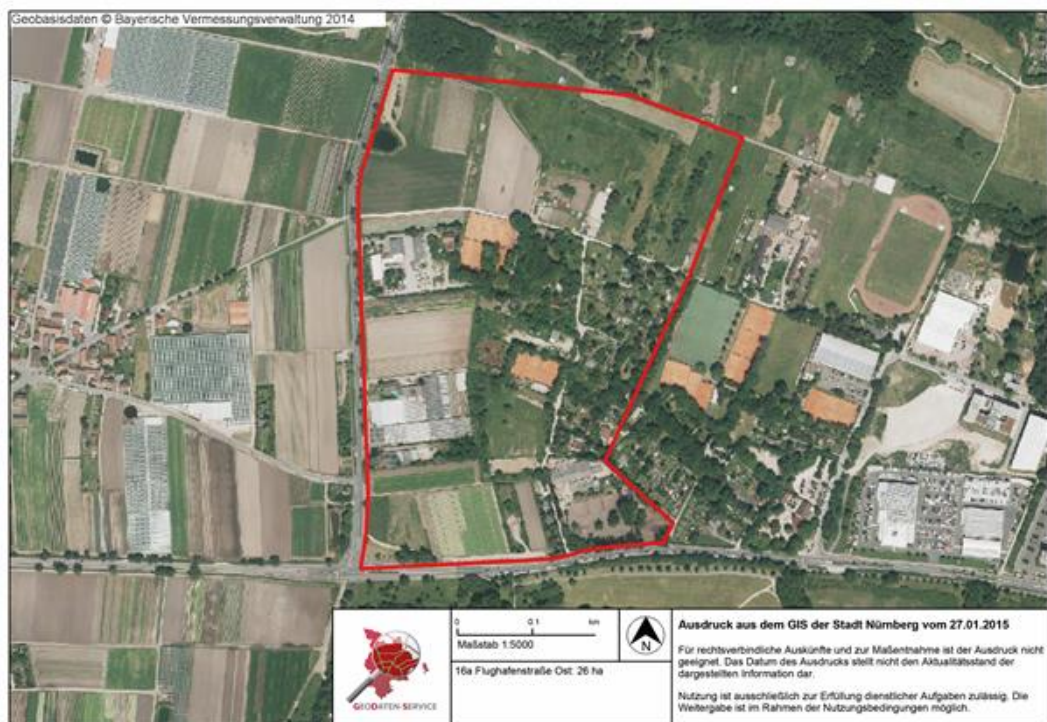
Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Flughafenstraße-Ost

Das Entwicklungsgebiet umfasst insgesamt rund 25,6 ha und liegt unmittelbar in der Nähe des Albrecht Dürer Airports Nürnberg (Entfernung <1 km). Das Nettoflächenpotenzial liegt bei 18,0 ha. Die Innenstadt ist in 7,5 Kilometer und die nächste Autobahnanschlussstelle ist in 6,4 Kilometer Entfernung erreichbar. Zurzeit wird der Standortbereich durch Kleingärten, Landwirtschaft, Tennis- und Pferdesportanlagen (u. a. auch Weiden) genutzt. Die Kleingärten und die Freizeitnutzungen müssten für die Entwicklung der Fläche aufgegeben oder verlagert werden. Weiterhin wäre für die Flächenentwicklung eine Verbesserung der verkehrlichen Situation notwendig. Zu einem möglichen ökologischen Konfliktpotenzial können aktuell keine konkreten Einschätzungen getroffen werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturvielfalt kann ein hohes ökologisches Konfliktpotential aber nicht ausgeschlossen werden.

Im östlichen Bereich grenzt das Entwicklungsgebiet an eine Indoorspielhalle (Tucherland) und den Campus Marienberg, einen Büro- und Businesspark insbesondere für wissensintensive Dienstleister, an. Im weiteren östlichen Umfeld gibt es weitere Büronutzer. Das wesentliche Standortmerkmal der Entwicklungsfläche ist die Flughafennähe. Das Entwicklungsgebiet kommt daher schwerpunktmäßig für den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ in Frage. Das Gebiet wäre für Büro- und Gewerbeparks prädestiniert sowie für international agierende, technologieorientierte (produzierende) Unternehmen mit hohem Büroflächenanteil, für die die Nähe zum Flughafen von Vorteil ist. Der Zeitraum der Baureifmachung wird wahrscheinlich rund fünf Jahre in Anspruch nehmen.

Abb. 59: Entwicklungsfläche Flughafenstraße-Ost



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg)

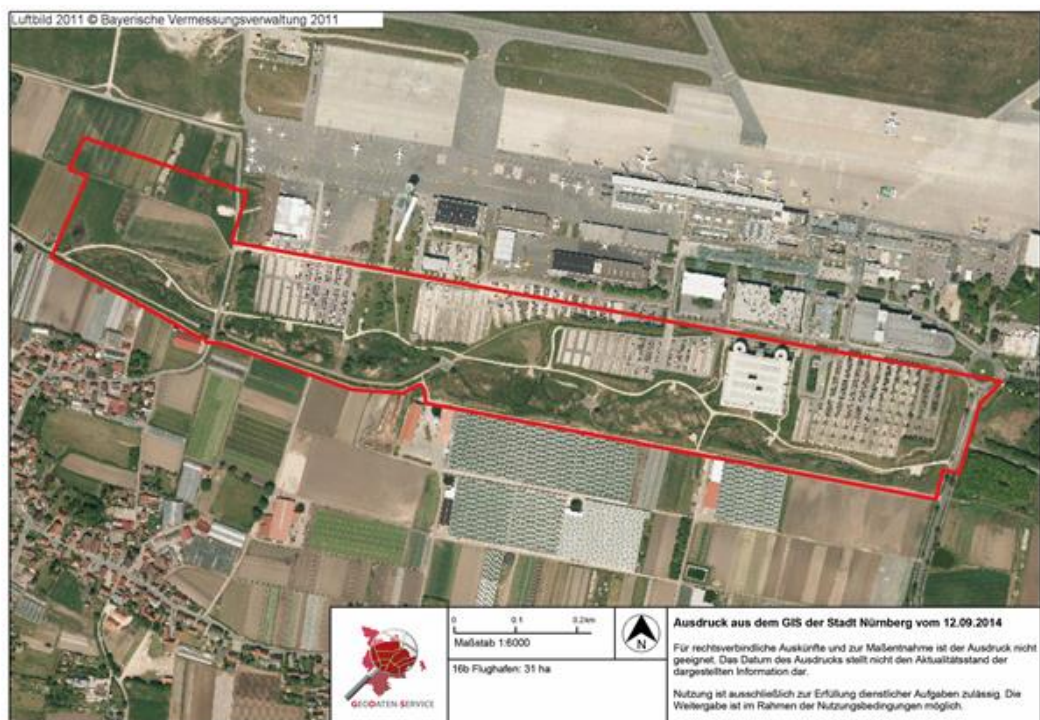
Die Entwicklungsfläche befindet sich direkt am Flughafen. Sie wird teilweise durch Parkflächen des Flughafens genutzt. Im südlichen Bereich des Standortes befindet sich ein Biotop. Insgesamt umfasst das Areal rund 31 ha. Die Baufelder des Flughafens stehen gewerblichen Nutzungen nicht in Gänze zur Verfügung. 6,8 ha (netto) sind für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar. Die Fläche ist durch die bestehende Infrastruktur bereits gut erschlossen und an den ÖPNV angeschlossen. Der Standort ist planungsrechtlich als SO-Standort Flughafen ausgewiesen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Albrecht Dürer Airport Nürnberg kommt der Standort für unterschiedliche Nutzungen in Frage. Naheliegend ist eine Entwicklung für Dienstleistungen, die die Nähe zum Flughafen benötigen (wissensin-

tensive und unternehmensnahe Dienstleistungen sowie technische Services.). Darüber hinaus ist an die Ansiedlung von flughafenaffinem Gewerbe naheliegend. Das sind meist technologieorientierte, international agierende Unternehmen (z. B. Medizintechnik, Maschinenbau), die auf die Verkehrsmöglichkeiten des Flughafens angewiesen sind.

Weitere Nutzungen für den Standortbereich können ein Hotel, ein Kongresszentrum (wie im Flughafenentwicklungskonzept vorgeschlagen) und/oder ein Boardinghaus sein. Das in Frage kommende Nutzungsspektrum legt insgesamt eine Entwicklung der Flächen im Kontext des Standorttyps „Höherwertiges Gewerbegebiet“ nahe. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung, allerdings steht die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen noch aus. Wenn die geplante gewerbliche Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, ist davon auszugehen, dass kein weiteres ökologisches Konfliktpotential vorliegt.

Abb. 60: Entwicklungsfläche Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg)



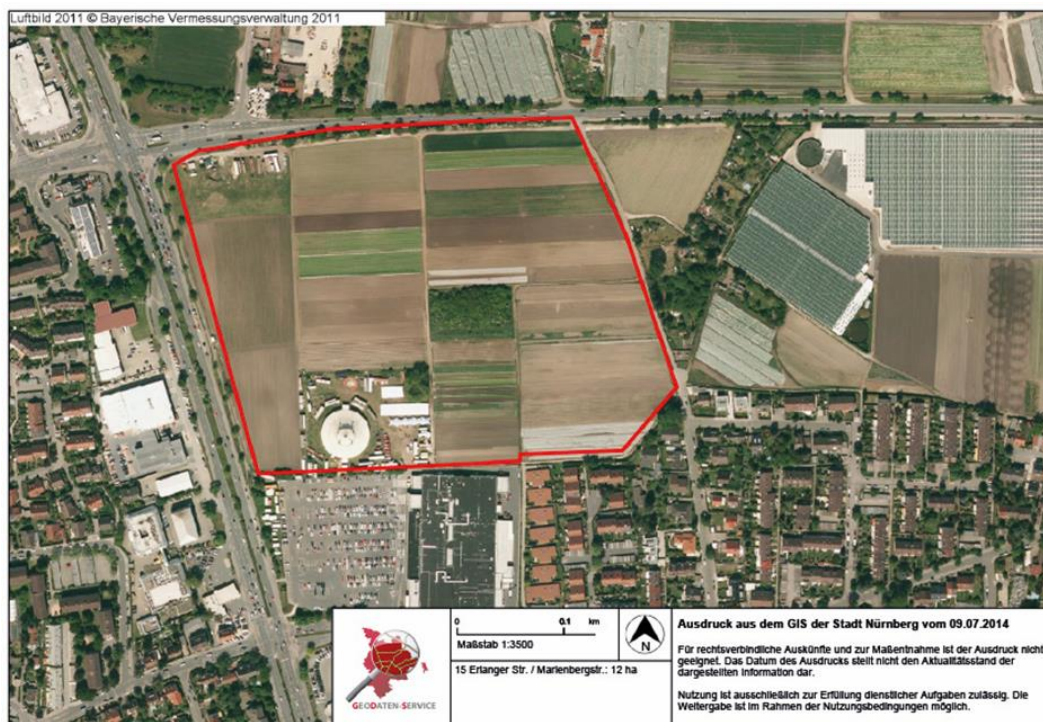
Quelle: Stadt Nürnberg (2014)

Erlanger Straße/Marienbergstraße

Das Entwicklungsgebiet befindet sich direkt an der Kreuzung Erlanger Straße und Marienbergstraße. Der Standort ist von der B 4 (Nürnberg-Erlangen) aus gut sichtbar. Die Erlanger Straße ist eine wichtige Ein- bzw. Ausfallstraße Nürnbergs und durch einen hohen Besatz an Fachmärkten und Autohäusern charakterisiert.

Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg liegt vom Standort aus nur 3,2 Kilometer entfernt. Die Innenstadt ist in knapp fünf Kilometern gut erreichbar. Die Entwicklungsfläche in der Größenordnung von ca. 12,2 ha (brutto) und 8,7 ha (netto) wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Umfeld wird geprägt durch Autohäuser und Fachmärkte, aber auch durch Gewerbebetriebe und Büronutzung. Aufgrund der Nähe zum Flughafen und der bestehenden gewerblichen Nutzung entlang der Erlanger Straße kommen verschiedene Standorttypen der Gewerbeflächennachfrage in Betracht. Prioritär eignet sich die Fläche für den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“. Hierfür könnten rund 5,8 ha (netto) zur Verfügung gestellt werden. Denkbar wäre an dieser Stelle ein Büro- und Gewerbepark. Ergänzend eignet sich das Entwicklungsgebiet auch für den Standorttyp „Kleingewerbestandort“ (auf ca. 2,9 ha Nettofläche).

Abb. 61: Entwicklungsfläche Erlanger Straße/Marienbergstraße



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Ein Problem der Standortentwicklung stellen das nach gegenwärtigem Stand vorhandene ökologische Konfliktpotenzial sowie eine hohe Zahl an Flächeneigentümern dar, so dass die Baureifmachung einen Zeitraum von ca. fünf Jahren in Anspruch nehmen wird.

Schafhof-Nord

Das Entwicklungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Nürnberg und bildet zusammen mit den Standorten Nordostpark, Schafhof-Süd und Klingenhof einen zusammenhängenden, wenn auch teilträumlich unterschiedlich strukturierten, Gewerbebestandort.

Auf dem Standort befand sich ein ehemaliges Logistikzentrum der Deutschen Telekom. Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 3) liegt gut erreichbar knapp drei Kilometer vom Standort entfernt. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist in knapp fünf Kilometern ebenfalls gut erreichbar.

Der Standort ist ca. 10 ha groß, wovon 6,1 ha (netto) vermarktet werden können. Östlich an den Standort grenzt ein ausgedehntes Waldgebiet an den Standort an. Das südöstliche Umfeld ist geprägt durch ein Krankenhaus mit Seniorenheim und im Westen bildet der Nordostpark die Nachbarschaft des Standortes. Aktuell hat die planerische Entwicklung des Standortes begonnen. Nach gegenwärtigem Stand weist die Fläche ökologisches Konfliktpotential auf. Der Standort ist für den Standorttyp „Kleingewerbestandort“ vorgesehen und kommt innerhalb von drei Jahren zur Baureife.

Abb. 62: Entwicklungsfläche Schafhof-Nord

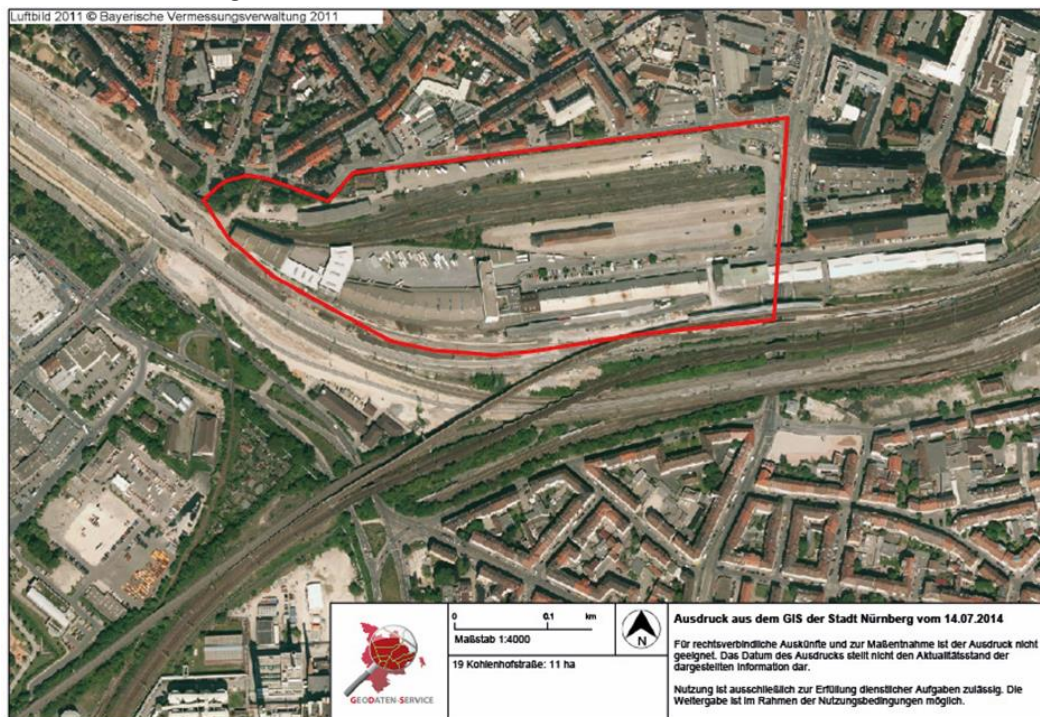


Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Kohlenhofstraße

Das Entwicklungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt Nürnbergs (Entfernung zum Hauptbahnhof ca. 1,5 km). Der Standort umfasst ca. 2,5 ha, wovon 1,8 ha (netto) vermarktbare sind. Er ist kleinräumig verkehrlich schwierig erreichbar bzw. erschlossen. Er liegt aber fußläufig von einem S-Bahnhaltepunkt entfernt. Eine frequenzstarke Einzelhandelsnutzung kommt daher eher nachrangig in Frage. Die Innenstadtnähe und das Umfeld, welches u. a. durch Geschosswohnungsbau geprägt ist, prädestinieren das Gebiet für die Standorttypen „Höherwertiges Gewerbegebiet“ und „Kleingewerbebestandort“. Im Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ sprechen die Innenstadtnähe und die gute ÖPNV-Anbindung für eine klassische höherwertige Büronutzung auf ca. 1,2 ha (netto). Die ergänzende Nutzung im Standorttyp „Kleingewerbe“ auf ca. 0,6 ha (netto) kann sich z. B. auf nicht emittierendes (kundenorientiertes) Handwerk fokussieren. Der Standort befindet sich in Privatbesitz und wird zurzeit u. a. als Parkplatz genutzt. Nach gegenwärtigem Stand weist die Fläche kein ökologisches Konfliktpotential auf. Der Zeithorizont für die Baureifmachung beträgt ca. fünf Jahre.

Abb. 63: Entwicklungsfläche Kohlenhofstraße



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

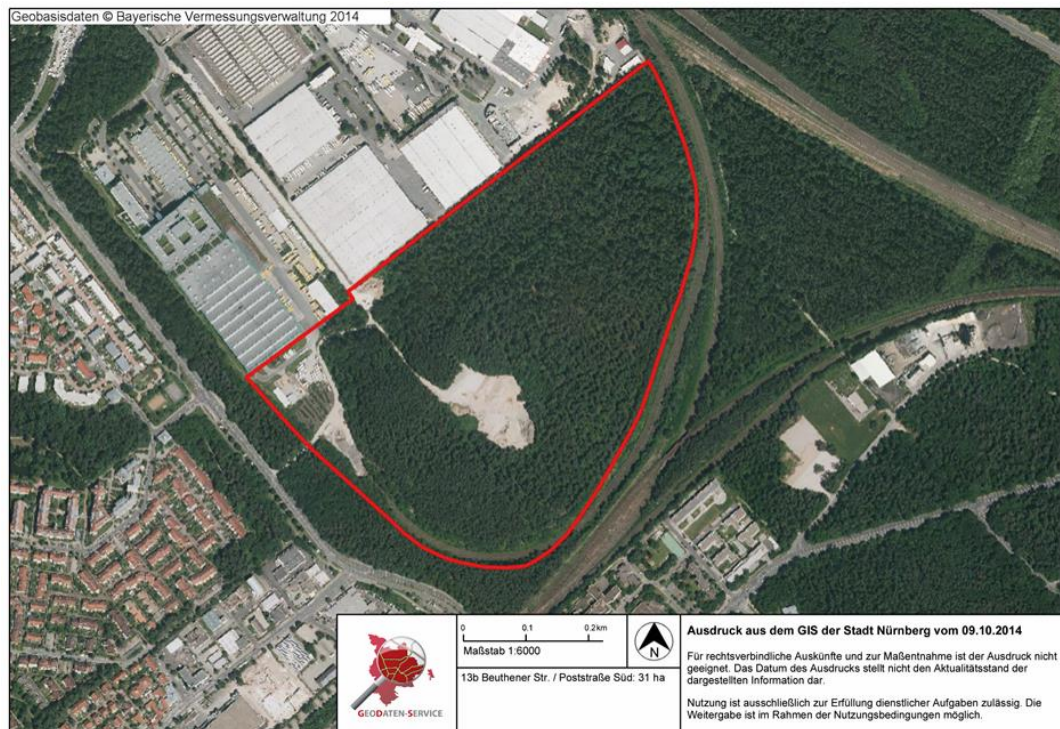
Beuthener Straße/Poststraße-Süd

Das Entwicklungsgebiet liegt im Südosten Nürnbergs knapp sieben Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt ca. fünf Kilometer vom Standort (A 9) entfernt. Der Standort ist über die B 4 aber gut erreichbar. Die Fläche ist zurzeit mit Wald bewachsen. Der Standortbereich umfasst ca. 13,9 ha, wovon 11,1 ha an Nettofläche vermarktungsfähig sind. Nur ein in geringer Teil

des Flächenpotenzials ist relativ restriktionsarm (2,3 ha netto). Der überwiegende Teil der Flächen weist ein hohes ökologisches Konfliktpotential auf, sodass eine zeitnahe Entwicklung nur bei einer erheblichen Reduzierung der gewerblichen Baufläche möglich erscheint. Zur Bewältigung der Kompensationsansprüche müssen auch bei dieser Lösung sowohl Flächen für den Artenschutz als auch für den naturschutzfachlichen und waldrechtlichen Ausgleich gesichert werden.

Im Norden des Standortbereichs haben sich bereits Industrie-, Logistik- und Transportunternehmen angesiedelt. Sie bilden das Entree für die Entwicklungsfläche, so dass diese schwerpunktmäßig als Standorttyp „Einfaches Gewerbe-/Industriegebiet“ (6,3 ha) sowie in etwas geringerem Umfang als Logistikstandort (4,8 ha) in Frage kommt. Der Zeithorizont für die Baureifmachung umfasst für den größten Teil des Potenzials (8,8 ha) rund fünf Jahre, der kleinere Teil (2,3 ha) ist innerhalb von drei Jahren entwickelbar.

Abb. 64: Entwicklungsfläche Beuthener Straße/Poststraße-Süd



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Moorenbrunnfeld

Das Entwicklungsgebiet Moorenbrunnfeld liegt ca. 10 Kilometer südlich der Innenstadt von Nürnberg. Der Standort ist autobahnnah. Die nächste Anschlussstelle (A 6) liegt nur 2,1 Kilometer entfernt. Das Gebiet ist ca. 9,9 ha groß und zurzeit ungenutzt. 7,0 ha der Fläche sind netto vermarktungsfähig. Das Gebiet weist ein hohes ökologisches Konfliktpotenzial auf. Auf der Fläche befinden sich nahezu flächendeckend nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen.

In Konsequenz wäre im Vorfeld einer baulichen Nutzung nachzuweisen, dass diese Nutzung alternativlos wäre. Angesichts bislang vorhandener Alternativen erscheint dieser Nachweis derzeit nicht möglich, sodass eine bauliche und damit auch gewerbliche Nutzung dieses Standortes mittel- bis langfristig sehr schwer realisierbar erscheint.

Das Entree des Standortbereichs wird geprägt durch einen großen Verwaltungsstandort (Siemens) und einen Büropark mit Mietflächen. Im nördlichen Bereich schließt sich ein Wohngebiet mit hohem Anteil von Einfamilienhäusern an. Sowohl die vorhandene Büronutzung als auch die nahe Wohnbebauung legen eine höherwertige, nicht emittierende gewerbliche Nutzung der Entwicklungsfläche nahe. Vermarktet werden kann der Standort daher als „Höherwertiges Gewerbegebiet“, wobei eine Büronutzung (Gewerbe- und Büroparks) überwiegen sollten. Der Zeithorizont für die Baureifmachung beträgt rund fünf Jahre.

Abb. 65: Entwicklungsfläche Moorenbrunnfeld



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Brunecker Straße (Südbahnhof)

Die Entwicklungsfläche Brunecker Straße liegt knapp fünf Kilometer südlich der Innenstadt am Südring. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in knapp sechs Kilometer Entfernung (A 73). Die nächste S-Bahnstation ist in ca. 2,3 Kilometern erreichbar. Durch die Lage direkt am Rangierbahnhof verfügt der Standort im südlichen Bereich über eine eigene Gleisanbindung. Das GVZ Hafen Nürnberg ist in rund sechs Kilometern und der Flughafen in 11,5 Kilometer erreichbar. Der Standort zeichnet sich zudem durch die Nähe zur Messe aus (rund drei Kilometer entfernt). Das Umfeld ist im Süden durch die Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (Lärmemission) geprägt. Im Osten wird der Standort durch die B 8 begrenzt. Im Nordwesten gibt es die Nähe zur Wohnnutzung und im nördlichen Umfeld haben sich großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Der Standort ist mit knapp 90 ha eines der größten Entwicklungsgebiete Nürnbergs. Aktuell wird ein städtebaulicher Wettbewerb zur zukünftigen Nutzung des Standortes durchgeführt. Das Entwicklungsmodul Modul 2 im Norden umfasst 8,5 ha (brutto) und 6,5 ha (netto). Für die Entwicklung des Moduls 2 kommen insbesondere die Standorttypen „Höherwertiges Gewerbegebiet“ (3,5 ha netto) und „Kleingewerbebestandort“ mit ca. 3,0 ha Nettofläche in Frage. Die Baureifmachung für Modul 2 wird wahrscheinlich einen Zeithorizont von rund fünf Jahren umfassen.

Die Module 3a, 3b und 4 werden erst nach dem Jahr 2025 zur Verfügung stehen. Modul 3b wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Es soll nach Auslaufen des Mietvertrages mit dem Nutzer geräumt werden und steht dann als Gewerbeflächenpotential zur Verfügung. Aufgrund der Nähe zur Messe Nürnberg eignet sich Modul 3a vor allem für messeaffines Gewerbe (Catering, Reinigung & Sicherheit, Messebauer etc.). Für Modul 4 ist eine Alternativplanung (Wohnen oder Gewerbe) vorgesehen. Die Entscheidung soll anhand der Marktentwicklung getroffen werden.

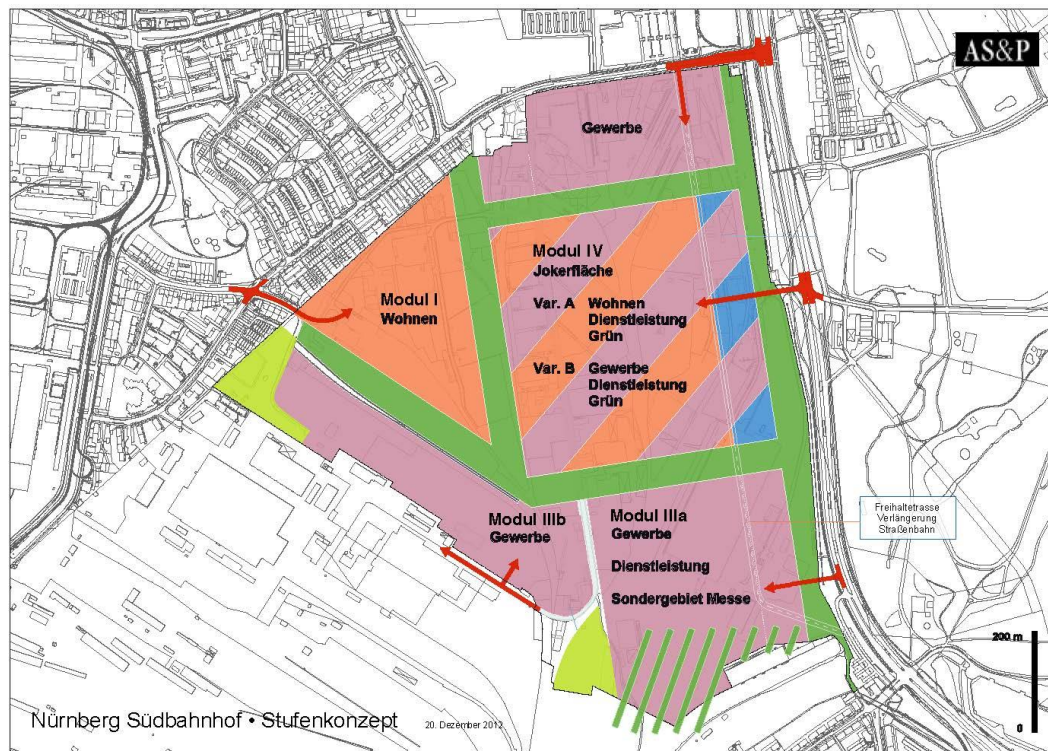
Der Standort weist ein hohes ökologisches Konfliktpotential auf. Da auf dem Standort ein Grünanteil von ca. 28-32 ha geplant ist, kann der naturschutzfachliche Ausgleich ggfs. auf der Gesamtfläche (90 ha) erfolgen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich ist - da vom tatsächlichen Eingriff abhängig - noch nicht abschließend geklärt.

Abb. 66: Entwicklungsfläche Brunecker Straße



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Abb. 67: Stufenkonzept Brunecker Straße



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Zukünftige Entwicklungsgebiete gesamt

Von der jeweiligen Bruttofläche wurden Flächen für die Erschließung und öffentliches Grün pauschal auf der Basis von generellen Erfahrungswerten subtrahiert. Folgende Werte wurden für die Erschließung und öffentliches Grün angesetzt:

- 20 Prozent bei den Standorttypen „Einfaches Gewerbe-/Industriegebiet“ und „Logistikstandort“
- 25 Prozent beim Standorttyp „Kleingewerbestandort“
- 30 Prozent beim Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet“ und „Einzelhandelsstandort“
- 12 Prozent bei den Restflächen/-grundstücken und Streulagen außerhalb der Untersuchungsgebiete

Im Einzelfall ist eine Abweichung von diesen Werten möglich.

In der Zusammenschau aller Entwicklungsgebiete ergibt sich das in Tabelle 30 auf Seite 126 dargestellte Bild bzw. Mengengerüst. Insgesamt können mit den Entwicklungsgebieten 80,5 ha (netto) auf den Markt gebracht werden. Dieses Flächenpotenzial verteilt sich, wie in der Tabelle 30 auf Seite 126 dargestellt, auf die einzelnen Standorttypen.

Tabelle. 30: Zukünftige Entwicklungsgebiete und Standorttypologie

Entwicklungs- flächen	Marktpotenzial (brutto) in ha	Marktpotenzial (netto) in ha	Einfaches Gewerbe-/ Industriegebiet in ha	Logistikstandort in ha	Höherwertiges Gewerbegebiet in ha	Klein- gewerbestandort in ha	Einzelhandels- standort (großflächig) in ha	Restriktionen	Dauer der Baureifmachung
Schmalau-Ost	12,0	9,6	9,6	-	-	-	-	B	5 Jahre
Boxdorf-Ost	6,8	4,9	-	-	3,3	1,6	-	B	1 ha = 3 Jahre 3,8 ha = 5 Jahre
Flughafenstr.-Ost	25,6	18,0	-	-	18,0	-	-	C	5 Jahre
Flughafen	6,8	6,8	-	-	6,8	-	-	A	sofort
Erlanger Str./ Marienbergstr.	12,2	8,7	-	-	5,8	2,9	-	C	5 Jahre
Schafhof-Nord	6,1	6,1	-	-	-	6,1	-	B	3 Jahre
Kohlenhofstr.	2,5	1,8	-	-	1,2	0,6	-	C	5 Jahre
Beuthener Str./ Poststr.-Süd	13,9	11,1	6,3	4,8	-	-	-	B = 2,3 ha C = 8,8 ha	5 Jahre 5 Jahre
Moorenbrunnfeld	9,9	7,0	-	-	7,0	-	-	C	5 Jahre
Brunecker Straße Teilflächen (Modul 2)	8,5	6,5	-	-	3,5	3,0	-	C	5 Jahre
Summe	104,3	80,5	15,9	4,8	45,6	14,2	-		

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

10.2.2 Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial

Zurzeit gibt es nur wenig Bestandsgebiete mit einem größeren Flächenpotenzial, die sich in der Vermarktung befinden. In den Gebieten Höfen, Eibach, Wetzendorf, Nordostpark und dem GVZ Hafen Nürnberg gibt es noch ein Flächenpotenzial von insgesamt rund 24 ha (netto). Allein auf den Hafenbereich entfallen sieben Hektar.

Von dem Flächenpotenzial in den vermarktungsfähigen Bestandsgebieten steht jedoch ebenfalls nur ein Teil sofort bzw. zeitnah zur Verfügung. Auch hier stellen z. B. Aspekte wie Verkaufsbereitschaft, Umweltbelange und Nutzungsvorbehalte entsprechende Restriktionen für die Vermarktung dar.

Tab. 31: Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial (netto)

Bestandsgebiete	Freies Flächenpotenzial (gesichert) in ha
Höfen	4,7
Eibach	2,6
Wetzendorf	4,4
Nordostpark	4,9
GVZ Hafen Nürnberg	7,1
Summe	23,7

Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

Gebiet Höfen

Das Bestandsgebiet Höfen liegt im Westen Nürnbergs, unweit der Stadtgrenze zu Fürth und ca. 3,4 Kilometer von der nächsten Autobahnanschlussstelle sowie rund neun Kilometer vom Albrecht Dürer Airport Nürnberg entfernt. Der Standort liegt direkt an der Südwesttangente (A 73). Das Entree des Standortes wird durch einen attraktiven größeren Bürokomplex gebildet. Im Süden des Gebietes schließt eine gewerbliche Nutzungsmischung und ein größerer Unternehmensstandort mit Büros, Produktion und Logistik an. Insgesamt ist der Standort attraktiv und höherwertig gestaltet. Der Umfang der Restflächen beträgt ca. 4,7 ha. Davon ist nur ein Teil aufgrund fehlender Erschließung sofort verfügbar. Weiter angesiedelt werden könnten höherwertige Nutzer (technologieorientierte Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen).

Abb. 68: Bestandsgebiet Höfen



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Gebiet Eibach

Das Bestandsgebiet Eibach liegt südlich des Main-Donau-Kanals und in Nähe zum GVZ Hafen Nürnberg. Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt knapp fünf Kilometer vom Standort entfernt. Über die B 2 hat der Standort Anschluss an die Südwesttangente (A 73). Das Gebiet Eibach ist geprägt durch mittelständische produzierende Unternehmen und Handwerksunternehmen. Das Entree wird durch einen Hotelstandort und einen Recyclingbetrieb geprägt. Ebenfalls im Eingangsbereich des Standortes steht ein Gewerbeobjekt offensichtlich leer. Es sind nur noch wenige unbebaute Einzelgrundstücke vorhanden. Das freie Flächenpotenzial umfasst ca. 2,6 ha, die zeitnah verfügbar sind. Unabhängig von der skizzierten Eingangssituation ist das Gebiet Eibach ein typisches Beispiel für einen Standort für mittelständische produzierende und technologieorientierte Unternehmen. An der bestehenden Nutzungsstruktur sollte sich die Vermarktung der Restflächen orientieren.

Abb. 69: Bestandsgebiet Eibach

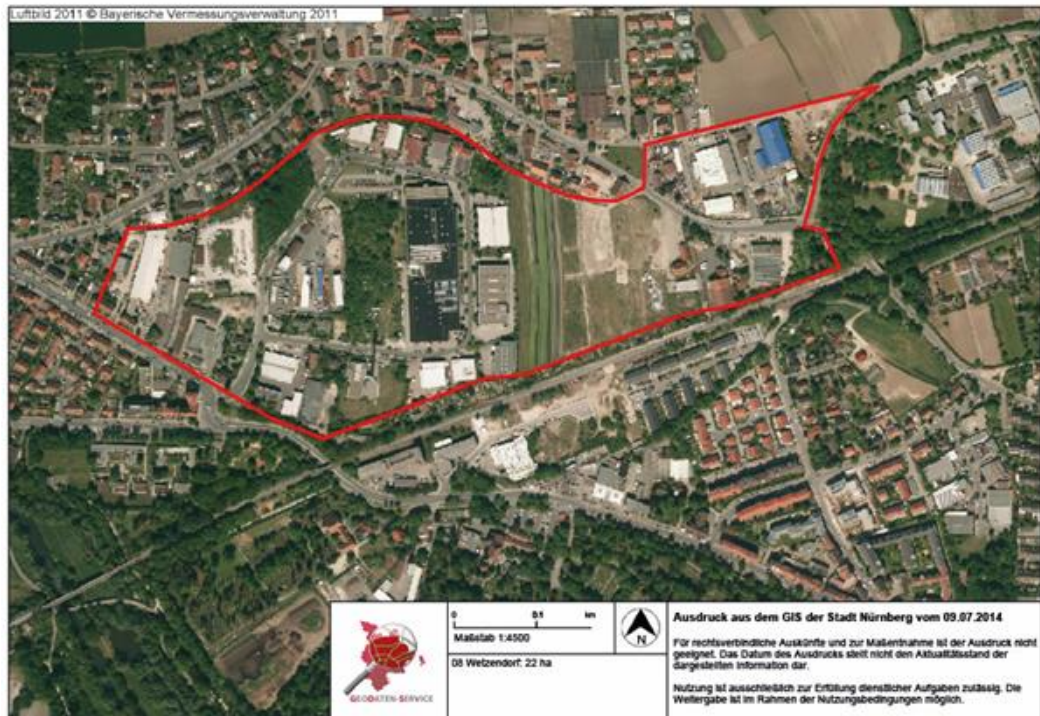


Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Gebiet Wetzendorf

Der Standort Wetzendorf liegt knapp fünf Kilometer nordwestlich der Nürnberger Innenstadt. Zum Albrecht Dürer Airport Nürnberg beträgt die Entfernung rund sechs und zur nächsten Autobahnanschlussstelle (A 73) 2,6 Kilometer. Der Standort ist ein älteres Bestandsgebiet und wird geprägt durch einen größeren Automobilzulieferer und zahlreiche Handwerkswerksunternehmen. Der Standort ist, trotz des teilweise offensichtlichen Aufwertungsbedarfs, in etwa mit dem Standort Eibach vergleichbar. Zurzeit gibt es noch ca. 4,4 ha freie Flächen, die auch kurzfristig verfügbar sind. Die restlichen Flächen sollten an mittelständische produzierende und an Handwerksunternehmen vermarktet werden.

Abb. 70: Bestandsgebiet Wetzendorf



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

Nordostpark

Der Nordostpark befindet sich im Norden Nürnbergs und ist ein Dienstleistungs- und Forschungsstandort, der durch einen privaten Investor entwickelt und betrieben wird. Der Standort liegt im Stadtteil Ziegelstein, knapp fünf Kilometer nordöstlich der Innenstadt. Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist in nur ca. vier Kilometern und die nächste Autobahnanschlussstelle (A 3) in drei Kilometern Entfernung gut erreichbar.

Am Standort haben sowohl internationale Konzerne und Forschungsinstitutionen wie die Fraunhofer Gesellschaft IIS als auch kleinere innovative Firmen und Existenzgründer ihren Sitz. Bisher haben sich ca. 100 Unternehmen auf dem 28 ha großen Areal angesiedelt, wobei noch Baugrundstücke in der Gesamtgrößenordnung von 4,9 ha mit zeitnahen Vermarktungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Der Nordostpark ist eingebettet in eine gewachsene Parklandschaft. Es gibt ein Restaurant, eine Bäckerei, ein Casino und ein Bistro sowie Sportangebote (Beachvolleyballfeld, Joggingpfade). Auch ist eine parkeigene Kindertagesstätte vorhanden. Der Nordostpark ist ein typisches Beispiel für einen höherwertigen Büro- und Gewerbepark. Die restlichen Flächen sollten vorzugsweise an technologieorientierte Unternehmen und wissensintensive Dienstleister vermarktet werden.

Abb. 71: Gebiet Nordostpark



Quellen: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

GVZ Hafen Nürnberg

Das GVZ Hafen Nürnberg ist ein ausgewiesener Industrie und Logistikstandort (vgl. Kapitel 3.2, S. 17) und liegt am Main-Donau-Kanal im Süden der Stadt. Das Hafengebiet umfasst insgesamt rund 337 ha und ist Standort eines trimodalen Umschlagsterminals. Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt nur rund 2,6 Kilometer vom Hafen entfernt. Die Lage und Infrastruktur des GVZ machen den Standort zu einem bedeutenden Verkehrsknoten in Süddeutschland.

Die großflächige Logistikflächennachfrage der letzten Jahre hat sich auf den Hafenbereich konzentriert. Die Flächen im GVZ Hafen Nürnberg werden zunehmend knapp. Das freie Flächenpotenzial liegt bei 7,1 ha, welche sofort verfügbar sind. Die geplante Erweiterung des GVZ im südlich angrenzenden Reichswald wurde durch einen Beschluss des Stadtrates gestoppt. Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten im Hafenbereich sind damit begrenzt.

Abb. 72: Hafen Nürnberg



Quelle: Stadt Nürnberg (2014).

10.2.3 Bestandsgebiete ohne oder mit geringem Flächenpotenzial

In den zahlreichen untersuchten Bestandsgebieten Nürnbergs sind nur noch wenige Flächen frei (vgl. Tab. 32, S. 133). Hierbei handelt es sich meist um Restgrundstücke. Die Vermarktung von Restgrundstücken gestaltet sich erfahrungsgemäß als schwierig, da sie passgenau zu einer Unternehmensanfrage (Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit und Umfeld etc.) entsprechen müssen. Insofern ist das Flächenpotenzial nicht flexibel nutzbar. Dies betrifft im Übrigen auch die Restgrundstücke, die außerhalb der untersuchten Gebiete liegen und sich im gesamten Stadtgebiet verteilen.

Tab. 32: Bestandsgebiete ohne oder mit geringem Flächenpotenzial (netto)

Bestandsgebiet	Freies Flächenpotenzial (gesichert) in ha
Südost	1,3
Gibitzenhof	0,0
Schweinau-West	1,0
Schweinau-Ost	0,0
Kleinreuth bei Schweinau	0,0
Leyh	0,0
Nordring	1,7
Schaffhof-Süd	0,0
Klingenhof	0,0
Neunhof-West	1,8
Schmalau-West	0,0
Summe	5,8

Quelle: Stadt Nürnberg (2014); Georg Consulting (2014).

10.3 Bestandsgebiete mit städtebaulichem Handlungsbedarf

Vor allem in den traditionell gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorten zeigt sich eine hohe Nutzungsmischung mit entsprechenden Konfliktpotenzialen. Zum Teil ist in den älteren Gebieten eine Überformung von Nutzungen feststellbar. In leerstehenden Industrieobjekten haben sich zum Beispiel Handwerk und Kleingewerbe angesiedelt. Auch finden sich häufig Freizeitnutzungen (z. B. Diskotheken, Spielhallen etc.) in den älteren Objekten. In vielen Bestandsgebieten geht die Transformation mit Leerstand und städtebaulichem Handlungsbedarf einher. Die gewachsenen Standorte entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gewerbegebiete.

Die größten städtebaulichen Handlungsprobleme ergeben sich aus den durch die Nutzungstransformation entstehenden Konflikten (Verkehr, Lärm), der Parkraumsituation, dem öffentlichen Grün und dem öffentlichen Erscheinungsbild. Auch gibt es in diesen Standorten oftmals mindergenutzte Grundstücke (Abstellplätze, Parkflächen, Lagerplätze für Schrott und Baumaterialien). Insgesamt wurden im Rahmen der Standortbegehungen acht Gewerbegebiete mit Handlungsbedarf identifiziert (vgl. Tab. 33, S. 134).

Tab. 33: Beispielhafte Handlungsbedarfe in Bestandsgebieten

Gebiet	Beispielhafter Handlungsbedarf	Foto
Südost	Objektleerstand (Verwahrlosung)	
Klingenhof	mindergenutztes Grundstück (Abstellplatz)	
Nordring	Nutzungstransformation (Kartbahn in Lagerhalle)	
Leyh	Konversionsbereich	
Kleinreuth bei Schweinau	Leerstand und Brachfläche	
Schweinau-Ost	mindergenutztes Grundstück (Containerabstellplatz)	
Gibitzenhof	ungenutzte Parkfläche	
Schmalau-West	mindergenutztes Grundstück (Müllablagerung)	

Quelle: Georg Consulting (2014).

10.4 Fazit und Schlussfolgerungen

Der quantitative Abgleich der prognostizierten Nachfrage in Höhe von 80 ha bis zum Jahr 2025 (ohne großflächige Logistik) mit dem Flächenpotenzial von rund 122,8 ha bis zum Jahr 2025 zeigt, dass Nürnberg rein rechnerisch über ausreichend Gewerbeflächen verfügt. Ein quantitativer Flächenengpass tritt dann ein, wenn die Logistikanfrage im Umfang der vergangenen Jahre weiter anhält oder einige der definierten Entwicklungsflächen nicht realisiert werden können.

Faktisch wird die Flächenvermarktung jedoch deutlich durch verschiedene Restriktionen eingeschränkt. Relativ zeitnah und unproblematisch verfügbar ist nur ein geringer Teil der Flächen. Die meisten Entwicklungsflächen benötigen einen Entwicklungshorizont von fünf Jahren. Sofern die Anwendung eines Vorhabens- und Erschließungsplans möglich ist, der das Verfahren in die Hände des Investors legt, könnte dies die Verfahrensdauer verkürzen.

Zentral für die zukünftige Flächenpolitik und -vermarktung in Nürnberg sind die definierten Entwicklungsgebiete. Allein diese bieten für die definierten Standorttypen bis zum Jahr 2025 ein rechnerisches Potenzial von 80,5 ha (netto), was der prognostizierten Nachfrage in der Größenordnung von 80 ha entspricht.

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Nachfrage und Entwicklungsflächen nach Standorttypen zeigt, dass für den Standorttyp Einfaches Gewerbegebiet/Industriegebiet die Nachfrage und das Flächenangebot rechnerisch nahezu ausgeglichen sind (vgl. Tab. 34, S. 135). Allerdings muss die aktuelle Flächennachfrage für diesen Standorttyp zunächst über die freien Grundstücke in den bestehenden Gebieten gedeckt werden. Weiterhin könnte sich das Angebot in Höhe von 15,9 ha erheblich reduzieren, falls ein erheblicher Teil des Potenzials an der Beuthener Straße/Poststraße aufgrund ökologischer Restriktionen nicht zur Baureife gebracht werden kann.

Rechnerisch ausgeglichen zeigen sich auch die Nachfrage und das Flächenangebot für den Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet, wobei es hier im Zeitverlauf aufgrund der Zeithorizonte für die Baureifmachung durchaus zu Flächenengpässen kommen kann.

Tab. 34: Standorttypologie der Nachfrage und des Angebots

Standorttypologie der Nachfrage				
Einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet	Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet	Kleingewerbe-standort	Einzelhandelsstandort (großflächig)
13 ha	78 ha (Mittel aus Spanne 72 - 84 ha)	43 ha	16 ha	8 ha
Standorttypologie des Angebots (ausgewählte Entwicklungsflächen)				
15,9 ha	4,8 ha	45,6 ha	14,2 ha	0 ha

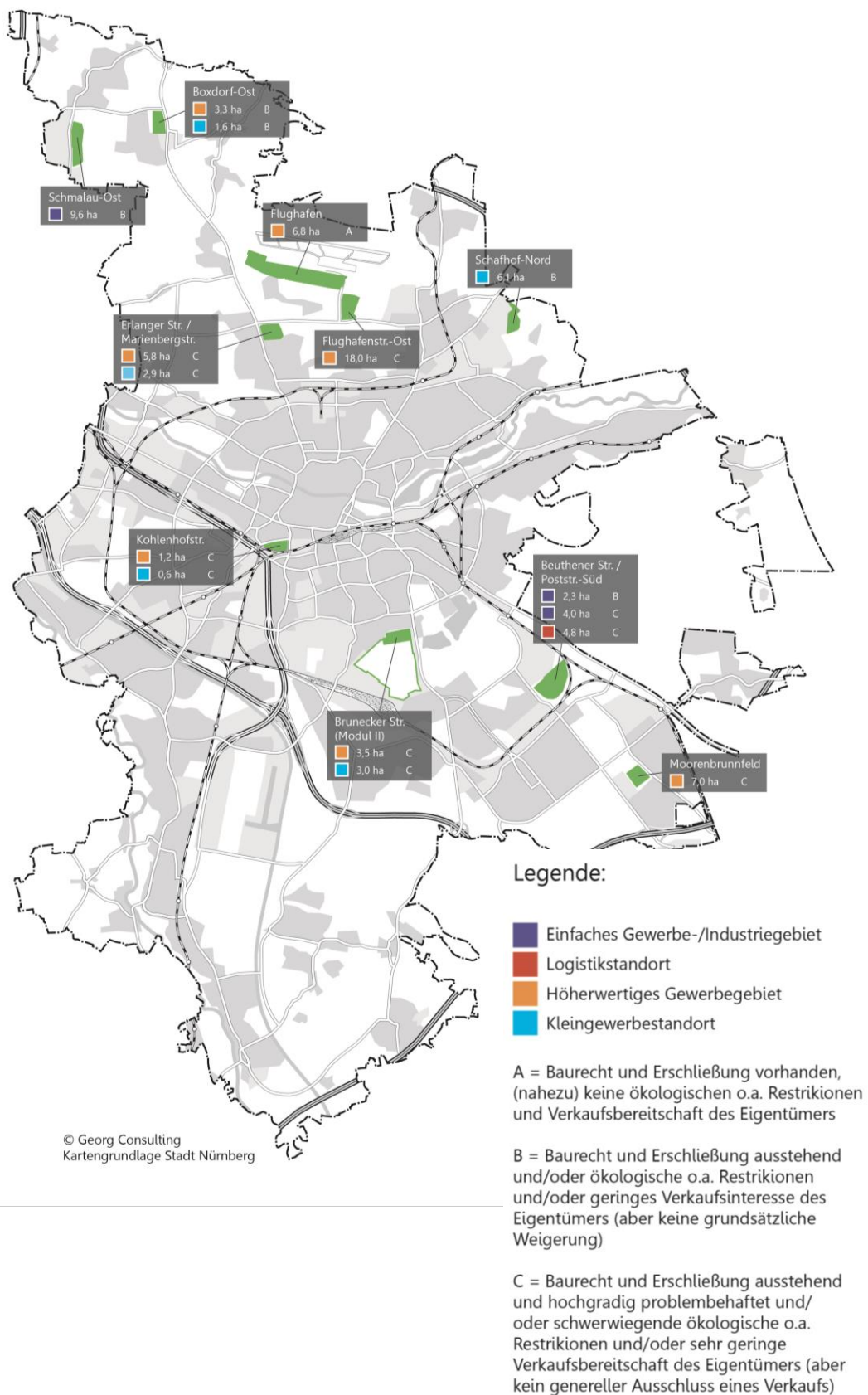
Quelle: Georg Consulting (2014).

Für den Standorttyp Kleingewerbestandort zeigt sich eine leichte quantitative Unterdeckung. Für diesen Standorttyp kommen aber auch die Restflächen in den Bestandsgebieten in Frage.

Für den Standorttyp Einzelhandelsstandort (großflächig) wird in den Entwicklungsgebieten so gut wie kein Angebot gesehen. Diese Einschätzung deckt sich mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, das für die Stadt Nürnberg keinen Bedarf an weiteren großflächigen Einzelhandelsansiedlungen sieht. Allenfalls kommt Handel als mögliche Alternativnutzung für wenige ausgewählte Standorte in Frage.

Für großflächige Logistikansiedlungen steht kaum Flächenpotenzial in den definierten Entwicklungsflächen zur Verfügung, so dass über die Ziele der Stadt Nürnberg in Bezug auf großflächige Logistik - auch unter Berücksichtigung der Region - nachgedacht werden muss.

Abb. 73: Entwicklungsgebiete und Standorttypologie



11. GESAMTFAZIT UND EMPFEHLUNGEN

80 Hektar neue Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2025 erforderlich

Wie die Untersuchung zeigt, benötigt Nürnberg bis zum Jahr 2025 rund 80 ha an neuen Industrie- und Gewerbeflächen (unbebaute Grundstücke). Unter Berücksichtigung der logistischen Nachfrage würde sich der Bedarf noch einmal deutlich erhöhen. Nürnberg steht im überregionalen und internationalen Standortwettbewerb. Dabei sind Industrie- und Gewerbeunternehmen eine spezifische Gruppe mit besonderen Standortanforderungen, um die Städte und Regionen konkurrieren. Die Neuansiedlung von größeren Industrieunternehmen ist in Deutschland und auch in Nürnberg eher selten. Die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in Nürnberg wird, mit Ausnahme der Logistik und des Handels, wie in der Vergangenheit stark von dem endogenen Bedarf produzierender Unternehmen und auch von Dienstleistungsunternehmen (Betriebserweiterungen, innerstädtische Betriebsverlagerungen) geprägt sein. Die Industrie ist auch zukünftig ein wichtiger Wirtschaftszweig in Nürnberg. Sie trägt maßgeblich zur steigenden Wertschöpfung und zum Wohlstand der Stadt bei.

Strukturwandel erfordert differenziertes Angebot

Unabhängig von der nach wie vor hohen Bedeutung des Industriesektors ist der Wirtschaftsstandort Nürnberg von einem anhaltenden Strukturwandel geprägt. Es zeigt sich ein deutlicher Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie. Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor wächst. Weiterhin zeigen sich positive Beschäftigungseffekte in der wissensintensiven Industrie (z. B. Maschinenbau) bei gleichzeitig ansteigender Produktivität im Industriesektor. Der Strukturwandel findet somit auch innerhalb der Industrie Nürnbergs statt. Der strukturelle Wandel nimmt Einfluss auf die zukünftige Nachfrage nach Gewerbebauland. Der bereits heute feststellbare Trend, dass sich ein Teil der Dienstleister in Gewerbegebieten ansiedelt, wird bestehen bleiben (z. B. Büro- und Gewerbeparks, Businessparks). Gleichzeitig induziert der Trend zu wissensintensiven Industrien einen entsprechenden Bedarf an höherwertigen Gewerbebeständen. Die Typisierung der zukünftigen Entwicklungsgebiete trägt diesem Trend explizit Rechnung.

Logistik braucht standortpolitische Entscheidung und entsprechendes Flächenangebot

Die überregionale Flächennachfrage wird, neben dem Handel, vor allem durch die Logistikwirtschaft mit ihren horizontalen und vertikalen Verflechtungsbereichen bestimmt. Dabei spielen die Makrolage, die gute verkehrliche Erreichbarkeit Nürnbergs und das GVZ Hafen Nürnberg eine bedeutende Rolle. Die Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des GVZ wirkt sich dämpfend auf die Flächennachfrage aus, da Alternativstandorte nicht über vergleichbar gute Standortfaktoren wie das GVZ verfügen werden. Je nach logistischer Funktion (regionale, überregionale oder

internationale Distribution) tendieren die Logistiker dann zur Ansiedlung im Umland oder sie weichen generell auf andere Metropolen aus. In welchem Umfang Nürnberg die Flächennachfrage durch Logistik bedienen kann und will, ist in erster Linie eine standortpolitische Entscheidung. Über neue Standorte (Suchräume) sollte - auch im Verbund mit der Region - nachgedacht werden. Die hohe Logistikanfrage in der Region könnte zudem verstärkt gesteuert werden.

Angebotsorientierte Flächenpolitik und Standortprofilierung wichtig

Die zu erwartende veränderte qualitative Nachfrage erfordert eine stärker strategisch ausgerichtete Gewerbeflächenpolitik und -entwicklung. In der Umsetzung impliziert dies eine stärkere angebotsorientierte Flächenpolitik (mit Vorratsflächen) in Verbindung mit einer klaren Standortprofilierung für die spezifischen Nachfrage- und Nutzergruppen von unbebauten Gewerbeflächen. Die entwickelte Typologie ist in diesem Kontext als anwendungsbezogenes Instrument der Standortprofilierung zu verstehen. Die praktische Anwendung der Typologie ist weitreichend:

- Sie trägt dazu bei, dass Standorte und Flächen zielgruppengerecht und nachfrageorientiert entwickelt und vermarktet werden können.
- Sie gibt einen Orientierungsrahmen für die notwendigen Planungsprozesse.
- Sie ist eine wesentliche Grundlage zum Beispiel für ein GIS-gestütztes Flächenmonitoring.
- Mit ihrer Hilfe könnten die Kauffälle nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ durch den Gutachterausschuss erfasst werden.

Hohes Flächenpotenzial aber mangelnde Flächenmobilisierung

Das vorliegende Gewerbeflächengutachten veranschaulicht, dass mit Ausnahme der Standorte für Logistik rein rechnerisch genügend Flächen vorhanden sind. Es zeigt sich jedoch ein zentraler Widerspruch zwischen rechnerisch vorhandenen Flächenpotenzialen und tatsächlich verfügbaren und vermarktungsfähigen Flächen. Flächenengpässe entstehen u. a. aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit über die Flächen (z. B. Eigentumsfrage) und/oder aufgrund von Restriktionen (z. B. Umweltbelange), die bis zur vollständigen Verhinderung einer Flächenentwicklung führen können. Die Probleme der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung in Nürnberg betreffen somit primär Aspekte der Flächenmobilisierung. Diese können durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden.

Bei faktischen Flächenengpässen muss von einer steigenden Stadt-Umland-Wanderung von Unternehmen ausgegangen werden. Eine verstärkte Stadt-Umland-Wanderung führt zu Arbeitsplatz- und Wertschöpfungsverlusten in Nürnberg. Sie trägt zu einer Zunahme der regionalen Pendlerverkehre mit einem entsprechenden

Ausbaubedarf der Verkehrsinfrastruktur und negativen Umweltbelastungen bei. Die Gewerbeflächenentwicklung bleibt damit ein wichtiges Instrument für Nürnberg, um die ökonomische Entwicklung der zweitgrößten bayerischen Metropole zu fördern.

Maßnahmen zur Flächenmobilisierung umsetzen

Auf der Basis der entwickelten Standorttypen sollten strategische Maßnahmen zur Flächenmobilisierung umgesetzt werden. Hierzu zählen z. B.:

- Markttransparenz schaffen – z. B. durch ein GIS-gestütztes Flächenmonitoring und einen jährlichen Marktbericht (als beispielhaft für ein entsprechendes GIS-System kann der Gewerbeflächenatlas ruhrAgis gelten)
- Standorte und Gebiete gemäß der vorgeschlagenen Standorttypologie entwickeln, profilieren und vermarkten. Wissensintensive Unternehmen sind auf die Agglomerationsvorteile Nürnbergs angewiesen. Die relativ hohe Bedeutung des Standorttyps „Höherwertiges Gewerbe“ trägt diesem Aspekt Rechnung.
- Ausgleichsflächen sichern und zur Verfügung stellen
- Flächenrevitalisierung in den Bestandsgebieten vornehmen als Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft
- Flächen und Grundstücke frühzeitig durch Ankauf sichern, um dadurch Handlungsspielräume für die Entwicklung und Vermarktung gewinnen zu können (Vermeidung von Bodenspekulation und damit verbundenen geringen Verkaufsbereitschaft von Grundstücken)
- Die Nachfrage nach großflächiger Logistik sollte auch im regionalen Kontext behandelt werden. Ein erster Ansatz besteht in der 2011 gegründeten „Logistikkoooperation Europäische Metropolregion Nürnberg“.

Finanzielle und personelle Ressourcenausstattung als Grundlage der Flächenmobilisierung

Auch die finanziellen und personellen Ressourcen der Stadtverwaltung sind Aspekte, die die Möglichkeiten zur Flächenmobilisierung einschränken oder fördern können. Die Entwicklungshorizonte der Entwicklungsgebiete zeigen eine entsprechende Ballung. Sollten die finanziellen und personellen Ressourcen bei der Stadtverwaltung eingeschränkt sein, muss eine Priorisierung hinsichtlich der Standortentwicklung/-vermarktung erfolgen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (2014): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten ab 2008 nach der WZ 2008, [http://www.daten.statistik.nuernberg.de/ian/IA.exe?aw=MBES_J07], (19.05.2014).

Appelbaum, E.; Schettkat, R. (1993): Employment Developments in Industrialized Economies: Explaining Common and Diverging Trends, Discussion Paper FS I, 93–313, Social Science Research Center Berlin, Berlin.

Albert Speer & Partner (2014) : Stufenkonzept Nürnberg – Brunecker Straße.

Blien, U. (2003): Die Entwicklung der ostdeutschen Regionen, Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 267, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Nürnberg.

BNP Paribas Real Estate (2014): Property Report 2014

Borcherding, A.; Hansen, T.; Reich, N.; Stiller, S.; Zierahn, U. (2012): Hamburg 2020 – Chancen nutzen, Zukunft gestalten, Herausgegeben von PricewaterhouseCoopers in Kooperation mit dem HWWI, Hamburg.

Bräuninger, M.; Schlitte, F.; Stiller, S.; Zierahn, U. (2008): Deutschland 2018 – Die Arbeitsplätze der Zukunft, Herausgegeben von PricewaterhouseCoopers und HWWI, Frankfurt am Main/Hamburg.

Bräuninger, M.; Biermann, F.; Hinze, J.; Matthies, K.; Schlitte, F.; Stiller, S.; Vöpel, H. (2010): Gutachten zu den wirtschaftlichen Grundlagen für die Prognose des Luftverkehrsaufkommens am Verkehrsflughafen München, HWWI Policy Paper 1-26, Hamburg.

Bulwiengesa (2014): RIWIS-Büromarktdaten Nürnberg.

Bundesagentur für Arbeit (2013): Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach den Wirtschaftsgruppen.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2009): Raumordnungsprognose 2025/2050, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), CD-ROM, Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2012): Erreichbarkeitsindikatoren 2012 (Sonderabfrage).

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur: Abschätzung der Güterverkehrsentwicklung bis 2050; (2007).

Deutsche GVZ-Gesellschaft mbH (2012): Ranking der deutschen GVZ-Standorte.

DIP Deutsche Immobilien-Partner (2013).

Engel & Völkers (2014): Industrial Marktreport 2013/2014

Fraunhofer IML (2013): Technologische Innovation in der Handelslogistik und ihre Auswirkungen auf die Dienstleistungswirtschaft.

Fraunhofer SCS (2013): Logistiksiedlungen – Flächenverschwender oder Wirtschaftsmotor?; Forum zukunftssichere Logistik- und Gewerbeflächenentwicklung.

Georg Consulting (laufend): WiFö-Index Gewerbe; bundesweite Quartalerhebung zur Gewerbeflächenvermarktung.

Georg Consulting (2013): Gewerbeflächengutachten Krefeld 2030.

Georg Consulting (2014): Gewerbeflächengutachten Mönchengladbach.

Georg Consulting/HWWI (2013): Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg.

Georg Consulting (2014): Regionalwirtschaftliche Effekte des Logistik- und Gewerbeparks Neuland 23 (Hamburg).

Georg Consulting (2013): Wettbewerbsfaktor Hochqualifizierte in deutschen Städten und Regionen.

Georg Consulting (2013): Beschäftigungsfaktor Logistik in Deutschland.

Georg Consulting (2013): Beschäftigungsfaktor verarbeitendes Gewerbe in Deutschland.

Gutachterausschuss Nürnberg (2013): Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2012.

Gutachterausschuss (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung zu Verkäufen von unbebauten gewerblichen Grundstücken in Nürnberg, Nürnberg.

Gutachterausschuss Nürnberger Land (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstädt (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss Kreis Forchheim (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss Stadt Schwabach (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss der Stadt Erlangen (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss der Stadt Fürth (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss des Kreises Roth (2014): Sonderauswertung aus der Kaufpreissammlung.

Hafen Nürnberg-Roth GmbH: Bayernhafen Nürnberg Wirtschaftsmotor und Logistikstandort (2014)

Handwerkskammer Nürnberg (2014): Unternehmensbefragung zum Flächenbedarf.

HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (2014): Verkaufte und disponierte FHH-Flächen für logistische und logistiknahe Nutzungen 2005 bis 2013

Kowalewski, J.; Niebuhr, A. (2008): Aktuelle Tendenzen der sektoralen und regionalen Beschäftigungsentwicklung, IAB Regional. Berichte und Analysen 2008 (01), Nürnberg.

Möller, J. (2001): Income and Price Elasticities in Different Sectors of the Economy – An Analysis of Structural Change for Germany, the UK and the USA, in: ten Raa, T., Schettkat, R. (Hrsg.): The Growth of Service Industries: The Paradox of Exploding Costs and Persistent Demand, Edward Elgar, Cheltenham, 167–208.

Oxford Economics (2014): Global Economic Model.

Schettkat, R. (1997): Die Interdependenz von Produkt- und Arbeitsmärkten. Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung der Industrieländer aus der Produktmarktperspektive, Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 30 (4), 721–731.

Stadt Nürnberg (2012): Mobilisierung von gewerblichen Bauflächen.

Stadt Nürnberg (2013 und 2014): Wirtschaftsbericht Nürnberg 2013 und 2014.

Stadt Nürnberg (2014): Kenndaten für Investoren.

Stadt Nürnberg (2014): ImmobilienReport 2014

Stadt Nürnberg (2013): Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg.

Statistische Ämter der Länder (2011): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands 1992 und 1994 bis 2009, Stuttgart.

Statistische Ämter der Länder (2013): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2011, Stuttgart.

Statistische Ämter der Länder (2014): Regionaldatenbank Deutschland: Steuerbarer Umsatz des Wirtschaftsabschnitts H „Verkehr und Lagerei“ in Bayern und

Nürnberg, 2009 bis 2011, [<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon>], (08.04.2014).

Statistisches Bundesamt (2014): Genesis-Online Datenbank: Verbraucherpreisindex für Deutschland, [<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>], (18.03.2014).

Südekum, J.; Blien, U.; Ludsteck, J. (2006): What has caused regional employment growth differences in Eastern Germany?, Jahrbuch für Regionalwissenschaft (26), 51–73.

Tassinopoulos, Alexandros (1996): Regionale Beschäftigungsprognose 1996/97 für die alten Bundesländer. In: MittAB 29/3: 363-377.

Uniconsult (2013): Entwicklungskonzept zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Flughafen Nürnberg.

Vereinbarung zwischen SPD und CSU für die Stadtratsperiode 2014 - 2020: Nürnbergs Zukunft gemeinsam gestalten.

VDI-Gesellschaft Produktion und Logistik (2012): Produktion und Logistik in Deutschland 2025.

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (2013): Schifffahrt in 2012 auf den Bundeswasserstraßen.