25_lb0210b

Gewerbeflächenanfragen-Newsletter der Wirtschaftsförderung Nürnberg

Sachverhaltsdarstellung:

1. Hintergrund: Konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig nicht mobilisierbaren Flächenpotenzialen

Nürnberg ist aufgrund seiner zentralen Lage, hervorragenden Infrastruktur und starken Innovationskraft ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Nachfrage der Unternehmen nach Gewerbeflächen übersteigt das Flächenangebot deutlich. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg erreichten im Jahr 2024 101 Standortanfragen aus verschiedenen Branchen. Alleine aus dem klassischen Gewerbe i.w.S. gingen im vergangenem Jahr Standortanfragen im Umfang von rund 31 ha ein.[1] Bei diesen Anfragen handelt es sich i.d.R. nur um Unternehmen, die auf dem freien Markt nicht fündig werden und die auf die Unterstützung der Wirtschaftsförderung angewiesen sind. Die tatsächliche Anzahl an flächensuchenden Betrieben ist demnach deutlich höher.

Die Mobilisierung der wenigen noch vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen in Nürnberg erweist sich in vielen Fällen jedoch als sehr schwierig.[2] Die Flächen sind zum Großteil in privater Hand (ca. 88 %). Sie unterliegen oftmals verschiedenen Entwicklungshemmnissen und Restriktionen, wie internen Konflikten in Eigentümergemeinschaften, hohen ökologischen Anforderungen oder Altlasten oder werden aus rein spekulativem Interesse, v.a. mit Blick auf eine reditestärkere Wohnnutzung, oder als Wertanlage für Folgegenerationen zurückgehalten. Für einige gewerbliche Potenzialflächen (derzeit ca. 7 ha) ist - trotz aller Bemühungen der Wirtschaftsförderung - nichts über die Nutzungsvorstellungen oder eine etwaige Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bekannt. Hinzu kommt, dass die Wirtschaftsförderung Nürnberg nur sehr selten Informationen über freie Bestandsgebäude wie beispielsweise freie Produktionshallen erhält.

Das Ergebnis dieser Situation sind ungenutzte Gewerbeflächen, die den vielen suchenden Unternehmen nicht zur Verfügung stehen und nicht selten fälschlicherweise als fehlende Nachfrage interpretiert werden. Tatsächlich haben nur rund 11 ha der Gewerbeflächen, die derzeit laut Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung am Markt verfügbar sind, kurz- bis mittelfristig realistische Entwicklungschancen. Stellt man dieser Zahl die Summe an Standortanfragen im Umfang von rund 31 ha, die alleine im vergangenem Jahr die Wirtschaftsförderung erreichten, gegenüber, wird das Ungleichgewicht mehr als deutlich.[3] In der Konsequenz kann die Wirtschaftsförderung Nürnberg einige attraktive Anfragen von Unternehmen mangels geeigneter Flächenpotenziale nicht bedienen.

2. Maßnahme: Gewerbeflächenanfragen-Newsletter

Damit sich trotz Flächenknappheit weiterhin Unternehmen am Standort Nürnberg ansiedeln können, ist die Wirtschaftsförderung Nürnberg kontinuierlich auf der Suche nach weiteren Ansiedlungsoptionen. Ergänzend zur individuellen Suche nach passgenauen Flächenoptionen in der Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Nürnberg geht die Wirtschaftsförderung in einem Pilotprojekt neue Wege bei der Gewerbeflächenvermittlung.

---

[1] Dazu zählen in dieser Statistik Handwerk, verarbeitendes/produzierendes Gewerbe, Baugewerbe, Großhandel sowie gewerbe- und industrienahe Dienstleistungen.

[2] Bei gewerblichen Potenzialflächen handelt es sich um minder- oder ungenutzte Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten.

[3] Hinweis: Nicht alle Grundstücksnachfragen führen auch zu gewerblichen Aktivitäten am Standort.

Künftig wird das „Matching“ von standortsuchenden Unternehmen einerseits und Flächeneigentümerinnen und -eigentümern andererseits durch einen Newsletter mit aktuellen Gewerbeflächenanfragen, der an interessierte Flächeneigentümerinnen und -eigentümer versandt wird, unterstützt.

Mit dem neuen Vorgehen werden folgende Ziele verfolgt:

- Das „Matching“ von gewerblichem Flächenpotential einerseits und gewerblichen Ansiedlungsoptionen andererseits wird beschleunigt.
- Der Wirtschaftsförderung bislang unbekannte gewerbliche Flächenpotenziale werden berücksichtigt.
- Die Kenntnis von ganz konkreten, attraktiven Unternehmensanfragen kann zögerliche Flächeneigentümerinnen und -eigentümer zu einer Mobilisierung ihrer Fläche motivieren.
- Unternehmen werden bei ihrer Suche nach Gewerbeflächen noch besser unterstützt.
- Die Bekanntheit der Wirtschaftsförderung Nürnberg als wichtige Akteurin bei der Gewerbeflächenvermittlung wird gesteigert.

Der Newsletter mit den gebündelten und anonymisierten Gewerbeflächengesuchen der Unternehmen wird in einem regelmäßigen Turnus an interessierte Flächeneigentümerinnen und -eigentümer gesendet. Haben diese Interesse an einem Gewerbeflächengesuch eines Unternehmens aus dem Newsletter, stellt die Wirtschaftsförderung den Kontakt zwischen der Angebots- und der Nachfrageseite her. Dabei bietet die Wirtschaftsförderung weiterhin die gewohnte umfassende Beratung und Unterstützung der Unternehmen während des gesamten Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens und agiert als Lotsin in die Verwaltung sowie als Fürsprecherin für die Unternehmen. Die datenschutzrechtlichen Anforderungen werden selbstverständlich zu jedem Zeitpunkt gewahrt.

Um für den Newsletter zu werben, hat das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat bereits 124 Einladungsschreiben an bekannte Eigentümerinnen und Eigentümer versandt, die auf positive Resonanz stießen. Zudem gibt es auf der Webseite der Wirtschaftsförderung Nürnberg für Eigentümerinnen und Eigentümer von Gewerbeflächen in Nürnberg die Möglichkeit, sich in den Verteiler aufnehmen zu lassen.

3. Fazit

Die Gewerbeflächenknappheit in Nürnberg erfordert, dass die Wirtschaftsförderung Nürnberg ihr Gewerbeflächen- und Ansiedlungsmanagement stetig überprüft und verbessert, um weiterhin sowohl Neuansiedlungen von Unternehmen zu ermöglichen als auch Bestandsunternehmen am Standort zu halten und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Sofern das Projekt des Gewerbeflächenanfragen-Newsletters von standortsuchenden Unternehmen ebenso wie von Flächeneigentümerinnen und -eigentümern gut angenommen wird, können die durch die Effizienzsteigerung im Flächenvermittlungsprozess gewonnenen Kapazitäten bei der Wirtschaftsförderung für eine weitere Verbesserung der individuellen Beratung und Betreuung der Unternehmen im weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsprozess eingesetzt werden. Über den Erfolg des Projekts wird zu gegebener Zeit in diesem Ausschuss berichtet werden.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII