

# STEK VIERNHEIM

## STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE



BILDQUELLE: STADTWERKE VIERNHEIM

VIERNHEIM, 9. SEPTEMBER 2016

- 1 HINTERGRUND UND AUFGABE
- 2 TRENDS
- 3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE
- 4 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2030
- 5 SCHLUSSFOLGERUNGEN

# 1. HINTERGRUND UND AUFGABE

## UNTERSUCHUNGSZIEL

- Viernheim hat nur noch in geringem Umfang Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung.
- Bei knappen Flächen und zunehmender Flächenkonkurrenz zu Wohnen soll ein bedarfsgerechter Orientierungsrahmen der Nachfrage entwickelt werden.
- Dabei soll der lokale und regionale Gewerbeflächenmarkt analysiert und bewertet werden.
- Der Orientierungsrahmen stellt die Grundlage für im ISEK abzuleitende Handlungserfordernisse dar.

## 2. TRENDS

### ÜBERGEORDNETE SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS

- Anhaltende Internationalisierung (Verschärfung des Standortwettbewerbs)
- Veränderte Produktionskonzepte und damit verbundene Erhöhung der Transport- und Logistikdienstleistungen
- Anhaltende Digitalisierung (Industrie 4.0) mit bisher kaum abschätzbaren Folgen auf die Standortwahl
- Der Trend zur Wissensökonomie (Bedeutungszuwachs wissensintensiver Dienstleistungen und Industrien) führt zur Erhöhung der Standort- und Grundstücksanforderungen.
- Innerhalb des sekundären Sektors wandeln sich die Tätigkeiten. Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten gewinnen an Bedeutung. Auch diese Veränderungen führen zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen seitens der Unternehmen.
- Branchenbezogene Veränderungen und Anpassungsmaßnahmen (z. B. Konzentrationsprozesse im Druckereigewerbe, Konzentration von Lager- und Distributionsaktivitäten im Lebensmittelhandel)
- Innerhalb des demografischen Wandels zeigt sich eine Binnenwanderung – meist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Zentren.

## 2. TRENDS

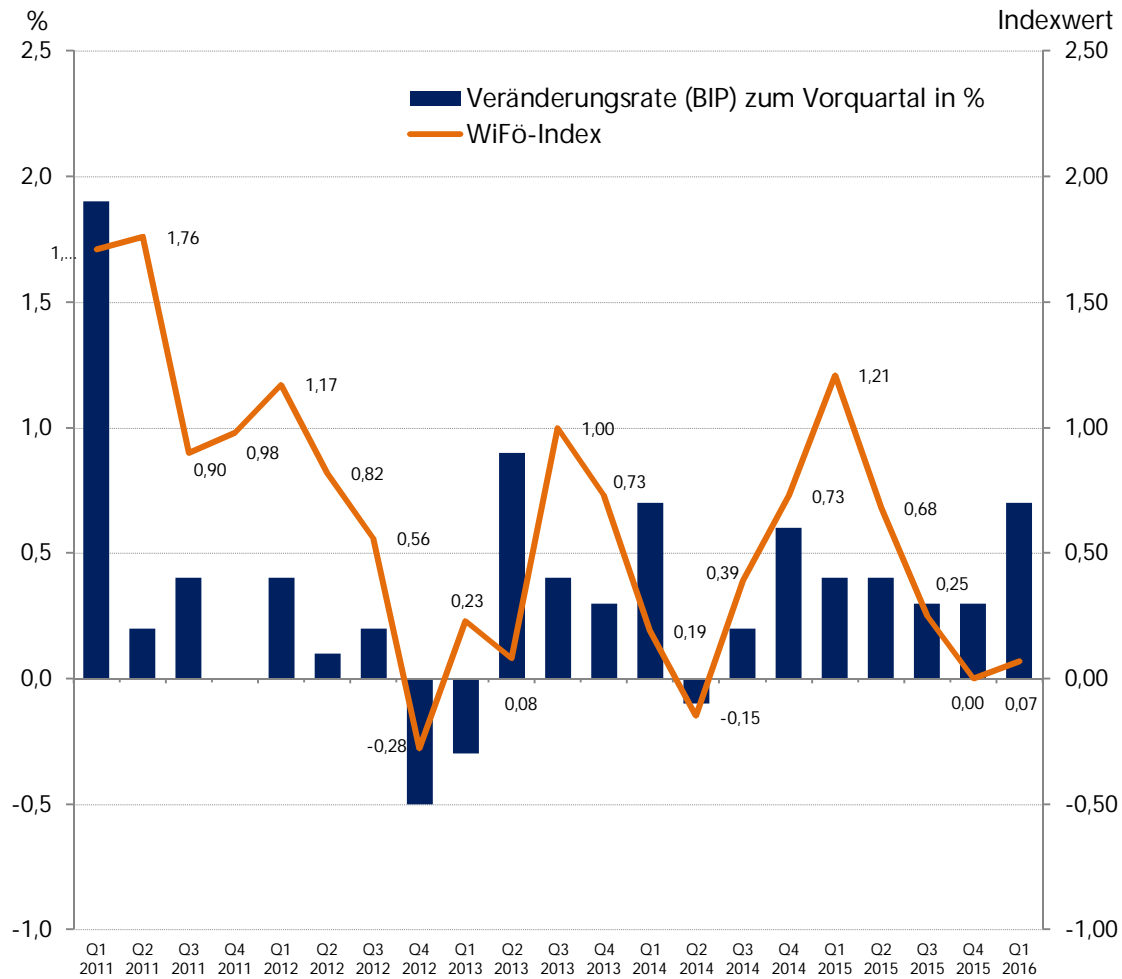
### STRUKTURWANDEL DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

- Abkoppelung der Beschäftigtenentwicklung von der Flächennachfrage vor allem im produzierenden Gewerbe
- Überregionale Nachfrage vor allem aus den Bereichen Logistik und großflächiger Einzelhandel
- Die Ansiedlung industriell-gewerblicher Großunternehmen ist selten geworden.
- 80 Prozent der Nachfrage kommen aus dem Bestand bzw. einem Radius von 20 bis 30 Kilometer (Mittelstand und Handwerk).
- Mit Ausnahme der großflächigen Logistik und des großflächigen Einzelhandels ist die Nachfrage eher kleinteilig geworden.
- Die scherpunktmäßig nachgefragte Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Spanne zwischen 2.000 bis 6.000 Quadratmeter.



# 2. TRENDS

## WIFÖ-INDEX GEWERBE



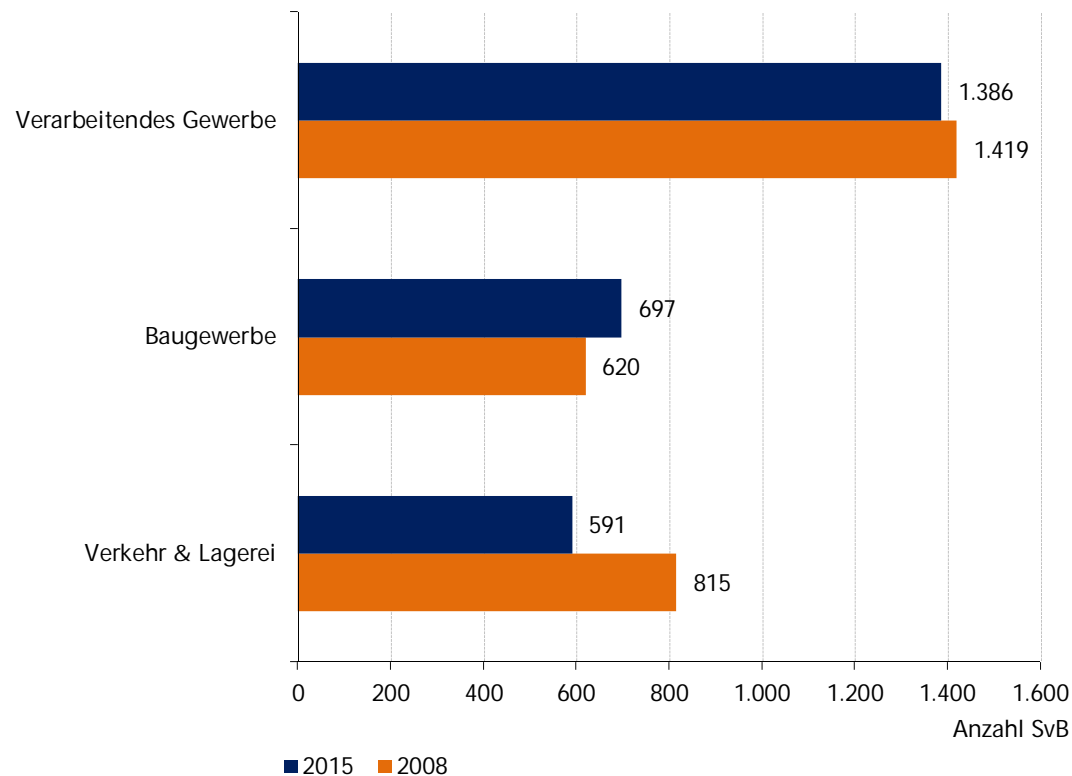
QUELLEN: GEORG CONSULTING (2016).

NACHFRAGEGRUPPEN	I. QUARTAL 2016
	NACHFRAGER IN %
HANDWERK, KLEINGEWERBE	18,9
MITTELSTAND PRODUKTION	14,7
GRÖßERE UNTERNEHMEN	10,5
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	29,5
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	8,4
EXISTENZGRÜNDER	2,1
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	2,1
DIENSTLEISTER	10,5
SONSTIGE	3,3

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE WIRTSCHAFTSZWEIGE

### ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



© Georg Consulting

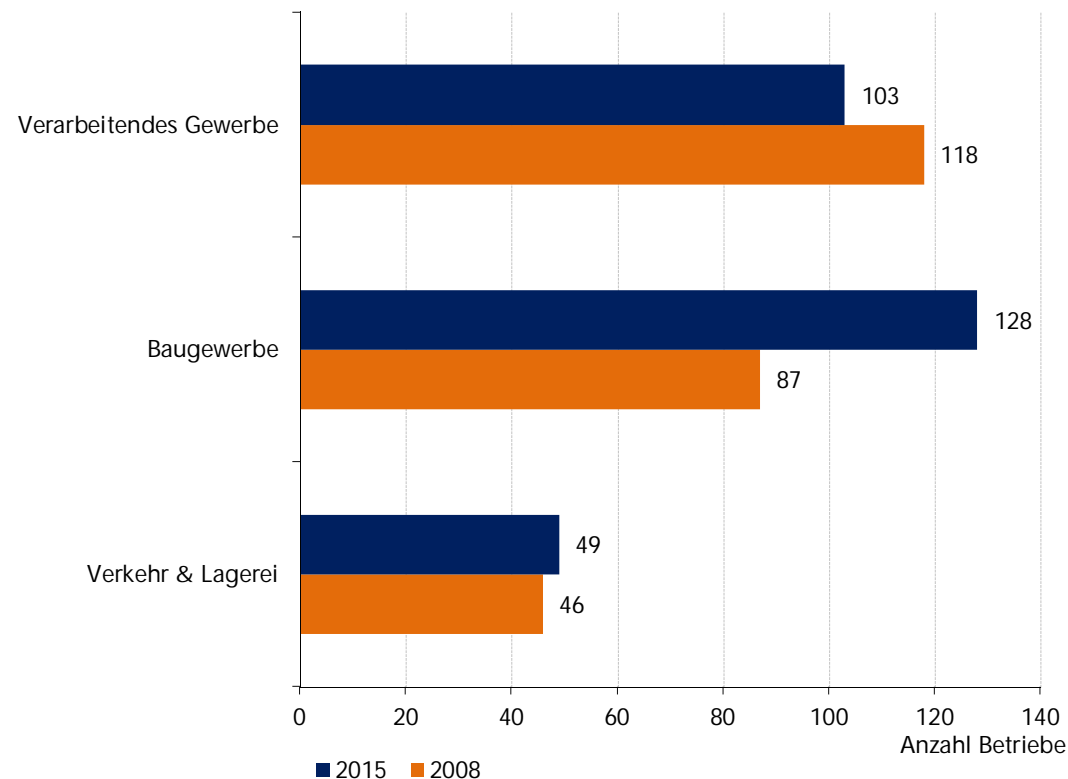
QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Deutliche Abnahme der Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen um -6,3 Prozent (2008 bis 2015).
- Deutlicher Rückgang der Logistikbeschäftigten und leichter Rückgang der Industriebeschäftigten. Bauwirtschaft mit Beschäftigungsplus
- Im Jahr 2015 war gut jeder vierte Arbeitsplatz gewerbeflächenrelevant. Im Jahr 2008 war es noch jeder dritte
- Der Rückgang der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung kann verschiedene Ursachen haben:
  - anhaltender Strukturwandel und Produktivitätsanpassungen
  - Abwanderung – u. a. aufgrund eines mangelnden Gewerbeflächenangebots
  - spezifische Unternehmensentwicklungen

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## ENTWICKLUNG DER ZAHL GEWERBEFLÄCHENRELEVANTER BETRIEBE

### ENTWICKLUNG DER BETRIEBE IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

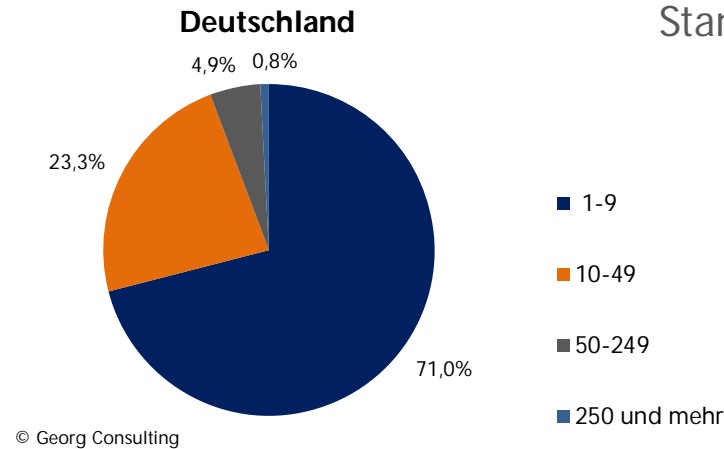
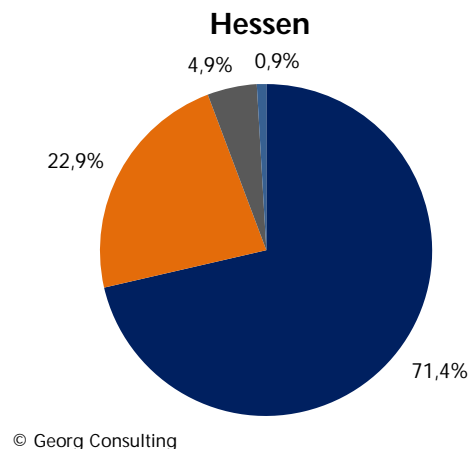
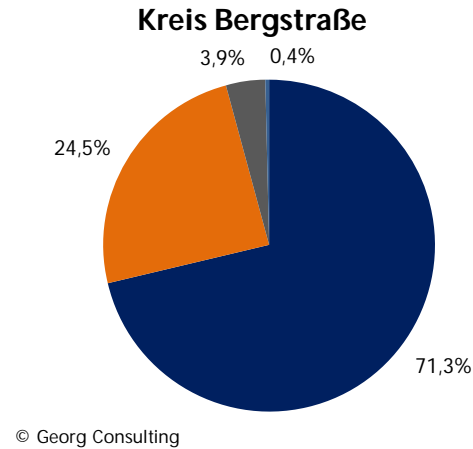
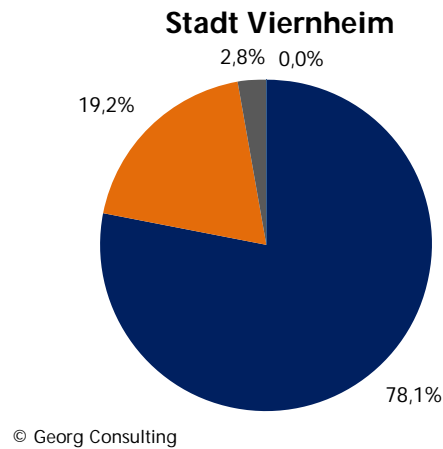
- Im Zeitraum von 2008 bis 2015 ist die Zahl der gewerbe­flächenrelevanten Betriebe im engeren Sinne von 251 auf 280 angestiegen (+11,6)
- Erkennbarer Rückgang der Zahl der Betriebs­stätten im Verarbeitenden Gewerbe (-15 Betriebe)
- Deutlicher Anstieg der Betriebsstätten im Baugewerbe (+ 41 Betriebe – erhöhte Nachfrage nach Gewerbe­flächen und/oder Bestandsindustrie-immobilien)
- Leichter Anstieg der Zahl der Betriebsstätten im Bereich Verkehr & Lagerei (+3 Betriebe)
- Im Jahr 2008 lag der Anteil der gewerbe­flächenrelevanten Betriebsstätten bei 25,7 Prozent. Der Anteil ist bis zum Jahr 2015 leicht auf 26,8 Prozent angestiegen – hauptsächlich durch die Entwicklung im Baugewerbe induziert



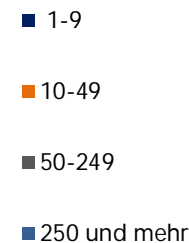
# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## GRÖßENSTRUKTUR DER BETRIEBE

### BETRIEBE NACH ANZAHL DER MITARBEITER 2015



- Mehr als drei Viertel aller Betriebsstätten in Viernheim sind klein und haben lediglich ein bis neun Mitarbeiter
- Rund 19 Prozent der Betriebe haben 10 bis 49 Mitarbeiter
- Die Zahl der größeren Betriebe von 50 bis unter 250 Mitarbeiter ist gering. Ihr Anteil an allen Betriebsstätten liegt bei 2,8 Prozent
- Betriebe über 250 Mitarbeiter sind am Standort Viernheim nicht ansässig

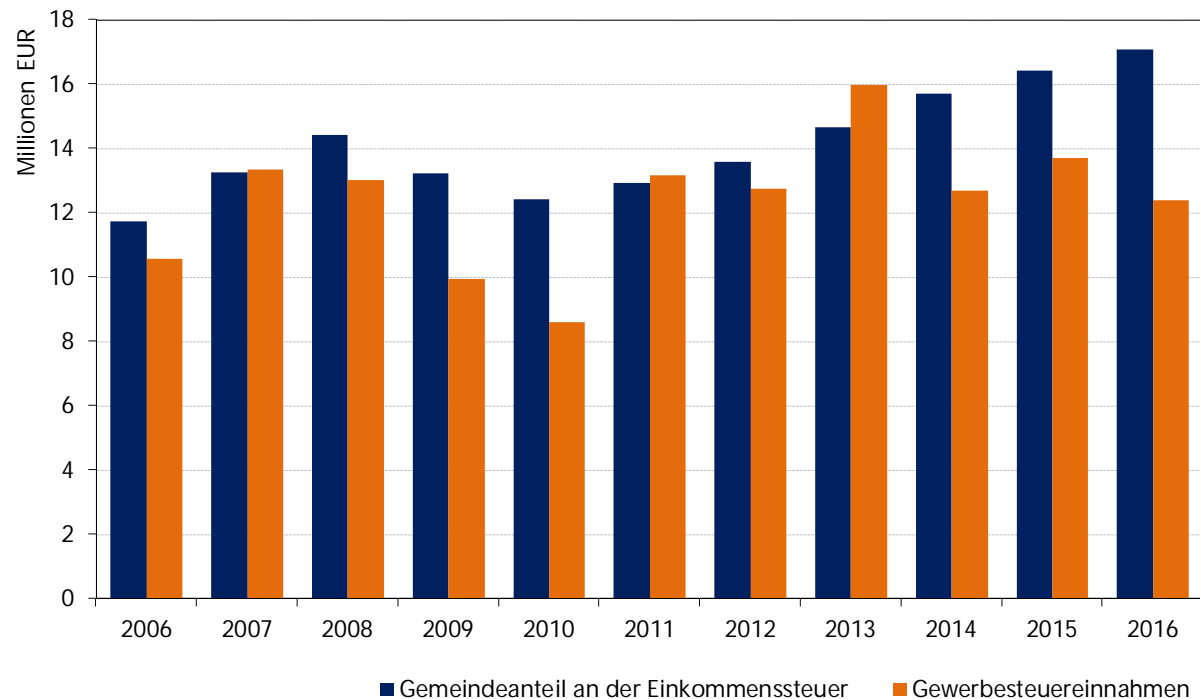


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## EXKURS: ENTWICKLUNG DER EINKOMMENS- UND GEWERBESTEUER

GEMEINDEANTEIL AN DER EINKOMMENSSTEUER UND GEWERBESTEUEREINNAHMEN 2006–2016



- Trotz Schwankungen seit dem Jahr 2006 sind die Einnahmen aus der Einkommenssteuer seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen. 2016 lag der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer bei rund 17,1 Mio. Euro.
- Das ist im Vergleich zum Jahr 2006 ein Plus um 5,35 Mio. Euro (+45,5 %).
- Die Gewerbesteuereinnahmen fluktuieren stärker und hatten einen Höhepunkt im Jahr 2013. 2016 lagen die Einnahmen aus diesem Bereich bei 12,4 Mio. Euro.
- Das ist im Vergleich zum Jahr 2013 (Höchststand) ein Rückgang um rund 3,6 Mio. Euro (-22,4 %) und im Vergleich zum Jahr 2006 ein Zuwachs um 17,4 Prozent.

© Georg Consulting

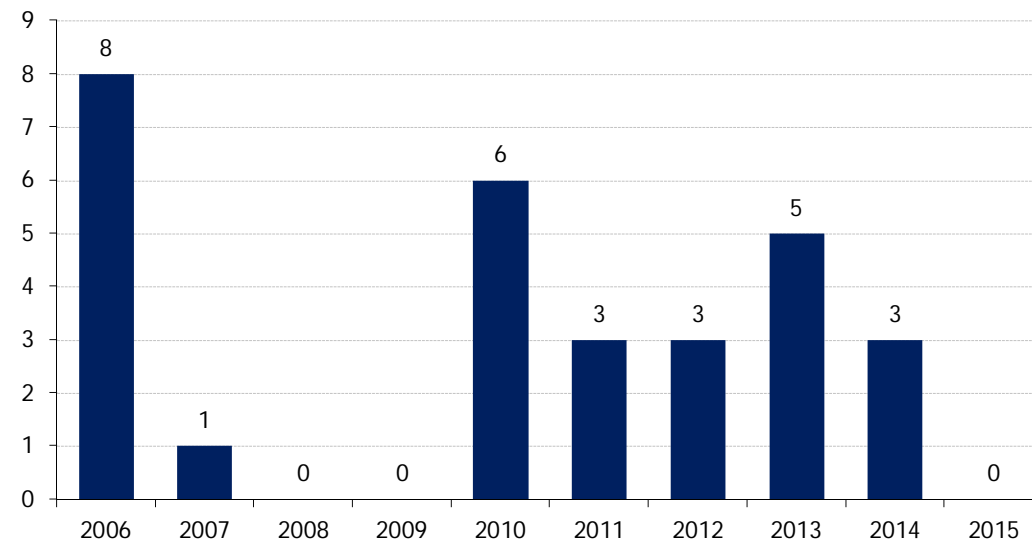
QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## KAUFFÄLLE

KAUFFÄLLE BAUGRUNDSTÜCKE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Anzahl der  
Kauffälle in  
Viernheim



© Georg Consulting

STÄDTE/KOMMUNEN*	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

\*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

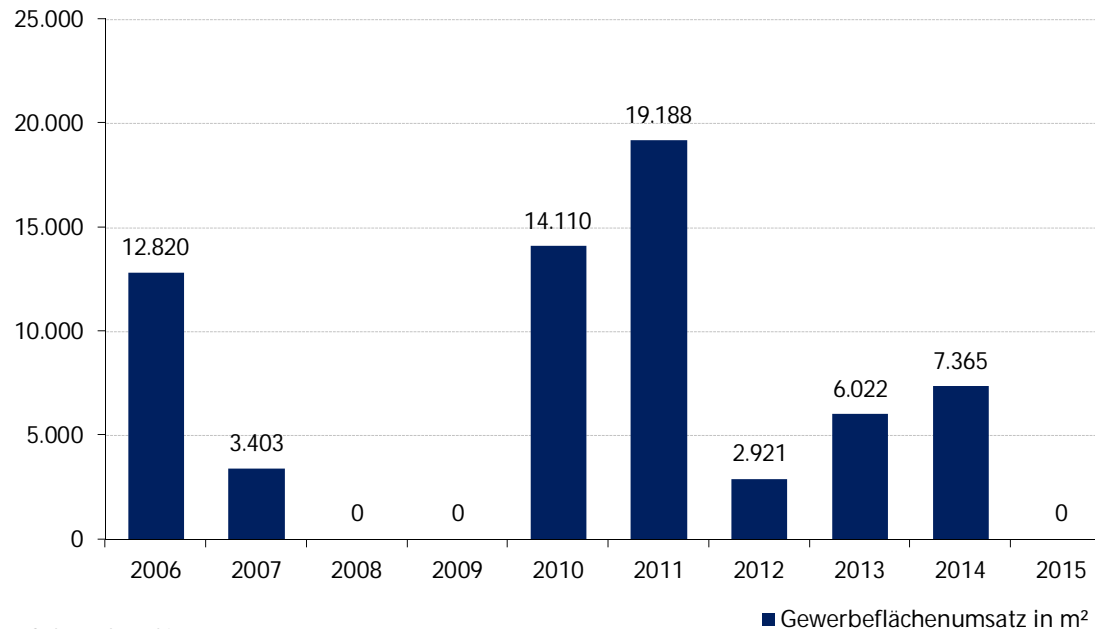
- Die Zahl der Kaufvorgänge schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 konnten in Viernheim 29 Kauffälle registriert werden. Das entspricht knapp drei Kauffällen pro Jahr.
- Bensheim (65 Kauffälle), Weinheim (64 Kauffälle) und Lorsch (51 Kauffälle) erreichen deutlich höhere Werte.

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## FLÄCHENUMSATZ

### FLÄCHENUMSATZ (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Gewerbeflächenumsatz in  
Viernheim in m<sup>2</sup>



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Auch die Höhe des Flächenumsatzes schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden in Viernheim rund 6,6 Hektar vermarktet Das entspricht 6.600 Quadratmeter pro Jahr.
- In Bensheim lag der Flächenumsatz fast fünfmal, in Heppenheim und Weinheim ca. doppelt und in Lorsch viermal so hoch wie in Viernheim.

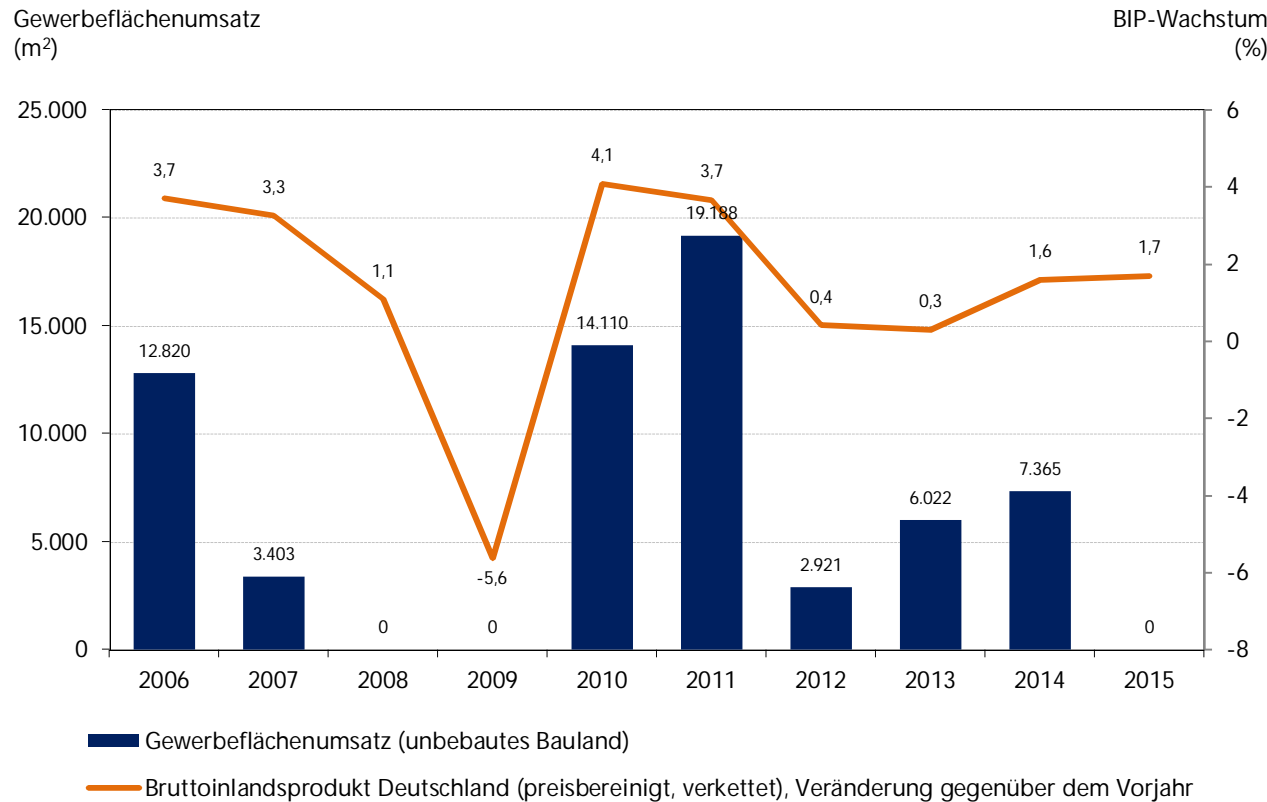
STÄDTE/KOMMUNEN*	FLÄCHENUMSATZ IN M <sup>2</sup>
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

\*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## FLÄCHENUMSATZ (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

### ENTWICKLUNG GEWERBEFLÄCHENUMSÄTZE VIERNHEIM UND BIP DEUTSCHLAND



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Auch in Viernheim folgt der Flächenumsatz tendenziell der konjunkturellen Entwicklung – trotz eines eher knappen Flächenangebots.
- Vor allem zeigt sich eine „nachholende Entwicklung“ in den Jahren 2010 und 2011 nach der Finanz- und Wirtschaftskrise (Investitionen wurden bis zur konjunkturellen Erholung verschoben).

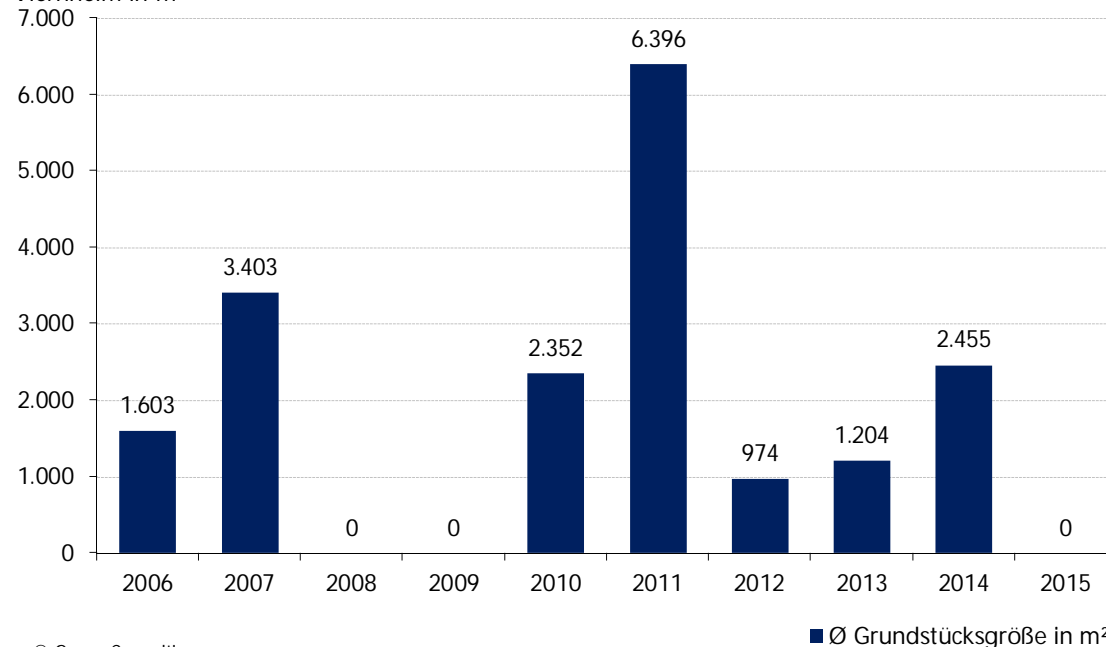
\*Angaben zu Heddeshheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittliche  
Grundstücksgröße  
Viernheim in m<sup>2</sup>



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die durchschnittliche Grundstücksgröße schwankt ebenfalls und lag in Viernheim im Mittel des Zeitraums 2006 bis 2015 bei 2.270 Quadratmeter, was schwerpunktmäßig Handwerk und Kleingewerbe spricht.
- In Bensheim, Heppenheim und Lorsch lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei knapp bzw. über 5.000 Quadratmeter, was schwerpunktmäßig auf mittelständischen Unternehmen und von Logistik schließen lässt.

STÄDTE/KOMMUNEN*	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖßE IN M <sup>2</sup>
MITTEL IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	
BENSHEIM	4.812
HEPPENHEIM	5.159
WEINHEIM	2.086
LORSCH	5.588
MANNHEIM	3.440
HIRSCHBERG	2.523
VIERNHEIM	2.270

\*Angaben zu Heddeshheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

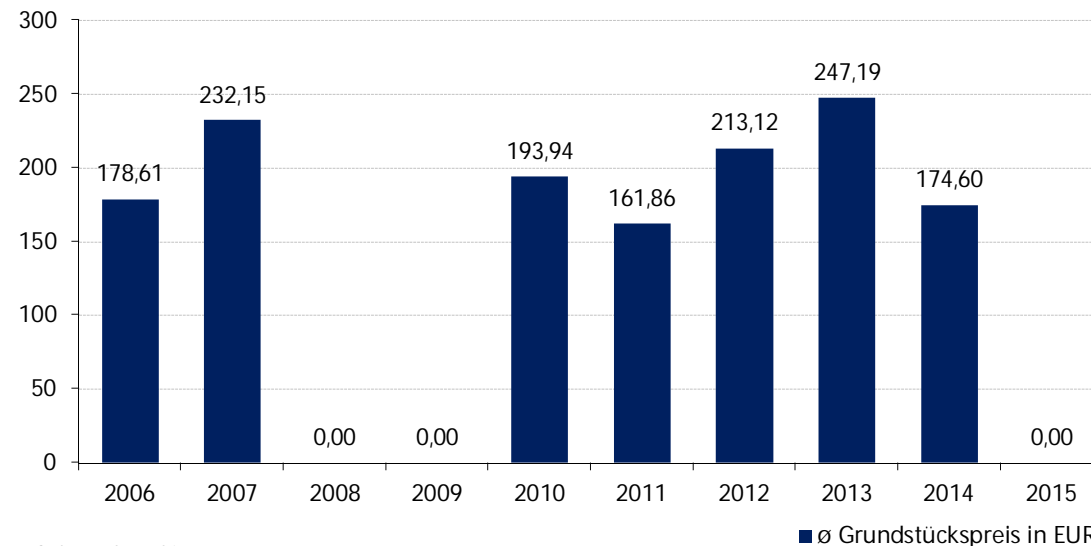


# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## GRUNDSTÜCKSPREISE

GRUNDSTÜCKSGRÖÖE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittlicher  
Grundstückspreis  
Viernheim in EUR



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STÄDTE/KOMMUNEN	Ø GRUNDSTÜCKSPREIS IN EURO JE M <sup>2</sup>	
	IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2014
BENSHEIM	81,33	93,00
HEPPENHEIM	93,24	80,00
WEINHEIM	139,45	143,50
LORSCH	82,72	89,35
MANNHEIM	138,36	145,60
HIRSCHBERG		118,40
VIERNHEIM	187,14	174,60

\*Angaben zu Heddeshheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

- In Viernheim sind Gewerbeflächen relativ teuer.
- Der im Jahr 2014 realisierte Kaufpreis je Quadratmeter erreichte mehr als 174 Euro. Das Preisniveau lag über dem von Mannheim.
- Eventuell beeinflussen Verkäufe an den EZH den Preis?
- Die relativ günstigen Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim und Lorsch) verzeichnen höhere Gewerbeflächenumsätze.

# 3. GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

## ZWISCHENFAZIT

- Hohe regionale Gewerbeflächennachfrage
- Relativ geringer Gewerbeflächenumsatz in Viernheim im Vergleich zu anderen Städten entlang der Autobahnachsen
- Bedeutungsverlust von Industrie und Logistik in Viernheim (aufgrund knapper und teurer Flächen?)
- Hohes Preisniveau in Viernheim bei knappen Angebot
- Standorte mit geringeren Preisen als Viernheim haben höhere gewerbliche Flächenumsätze (Preiselastizität der Nachfrage).
- An Standorten mit geringeren Preisen als Viernheim liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße höher.
- Preise und Flächenangebot bestimmen die Dynamik der Flächennachfrage in der Region.

## PREIS- UND UMSATZNIVEAU IM VERGLEICH

STÄDTE/KOMMUNEN	PREISNIVEAU	UMSATZNIVEAU
	X-PROZENT GÜNSTIGER ALS VIERNHEIM	X-FACHE HÖHERER FLÄCHENUMSATZ ALS IN VIERNHEIM
BENSHEIM	56,5	4,8
HEPPENHEIM	50,2	1,7
WEINHEIM	25,5	2,0
LORSCH	55,8	4,3
DURCHSCHNITT	47,0	3,2

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016);  
GEORG CONSULTING (2016).

**EIN 47 PROZENT GERINGERES PREISNIVEAU ALS IN VIERNHEIM FÜHRT IN DEN NACHBARGEMEINDEN ZU EINEM 3,2 MAL HÖHEREN FLÄCHENUMSATZ ALS IN VIERNHEIM.**

# 4. ORIENTIERUNGSRAHMEN

## ASPEKTE UND VORGEHEN

- Orientierungsrahmen über Beschäftigtenprognose nicht zielführend, da rückläufige Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr & Lagerei rückläufig
- Orientierungsrahmen über Unternehmensbefragung – lediglich Hinweise auf potenzielle Bedarfe (nicht belastbar!) – aber gute Erkenntnisse zur Qualität der Nachfrage
- Zielführend: Verbrauchsgestützte Verfahren, die verschiedene Aspekte (Preis, Flächenknappheit, konjunkturelle Entwicklungen) mit berücksichtigen

# 4. ORIENTIERUNGSRAHMEN

## PROJEKTION

REFERENZBASIS	IN HA	SZENARIO VERBRAUCH 2016 BIS 2030	SZENARIO NACH BIP-WACHSTUM (2016 BIS 2030)		
			IN HA	Ø 0,8 % IN HA	Ø 1,0 % IN HA
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015 (GEGLÄTTET)	0,6	9,0			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2011 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ JE 1 %- BIP-WACHSTUM 2006 BIS 2015	0,5		6,0	7,5	9,8
<i>FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM Ø DER KONKURRENZSTANDORTE WEINHEIM UND HEPPEHEIM IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015</i>	1,2	18,0			
<i>FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM DURCHSCHNITT DER KONKURRENZSTANDORTE WEINHEIM, HEPPEHEIM, BENSHEIM UND LORSCH IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015</i>	2,1	31,5			

# 5. SCHLUSSFOLGERUNGEN

## OPTIONEN UND EMPFEHLUNGEN

- Bei Fortsetzung der knappen Angebots- und hohen Preispolitik lediglich ca. 10 ha bis zum Jahr 2030
  - wahrscheinlich gerade ausreichend für den endogenen bedarf Mittelstand und Handwerk
  - Gefahr eines weiteren Arbeitsplatzabbaus im der Industrie und der Logistik
  - Zunahme der Wohnfunktion und zunehmende Auspendlerzahlen
  - evtl. rückläufige Gewerbesteuer
- Bei dem Ziel stärker an der regionalen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können, läge der Orientierungsrahmen bei 20 ha
  - Stärkung als Arbeitsstandort
  - wahrscheinlich Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen
  - Zunahme Einpendler
  - evtl. stärkere Zunahme der Wohnungsnachfrage
- Bei einer stärker angebotsorientierten Flächenpolitik und stärkeren Partizipation an der boomenden Logistikwirtschaft liegt der Orientierungsrahmen bei 30 ha plus

# KONTAKT

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0  
Fax 040 300 68 37 20  
info@georg-ic.de  
www.georg-ic.de