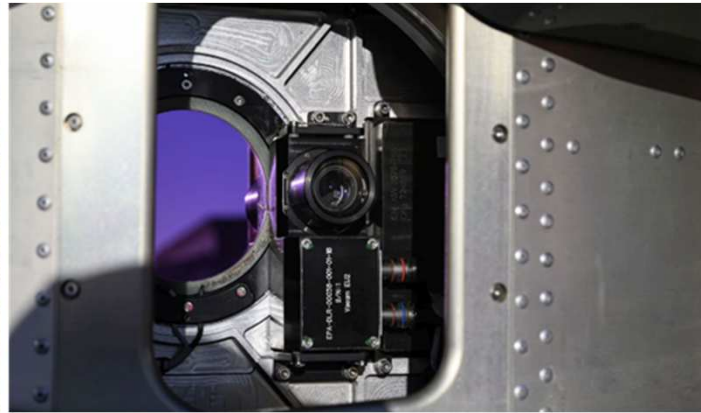


STADT KARLSRUHE

Aktualisierung der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse



Bildquelle: Stadt Karlsruhe (karlsruhe-erleben.de); Foto: Laila Tkotz

Abschlusspräsentation

15. Oktober 2021

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

- ① **AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE**
- ② EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035
- ③ FLÄCHENANGEBOT
- ④ GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT
- ⑤ FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

■ **Veränderung der Ausgangslage seit Erstellung des Gewerbeflächengutachtens 2012**

- Beschäftigtenprognose im Jahr 2012 basierte auf bundesweit noch deutlich geschwächerter Wirtschaftslage
- Einschätzung der Verfügbarkeit der Potenzialflächen in privatem Eigentum war zu optimistisch
- deutlich stärkere Umsätze von Gewerbegrundstücken in kommunalem Eigentum im Zeitraum 2010 bis 2020 als 2001 bis 2010
- keine hinreichende Anpassung auf den Ebenen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung

→ **Marktgleichgewicht zwischen Gewerbeflächenbedarf und Flächenangebote muss in Frage gestellt werden**

- Um das Handlungserfordernis für Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung entsprechend zu untersuchen und zu präzisieren, wurde die Aktualisierung der 2012 erstellten Gewerbeflächenuntersuchung beauftragt

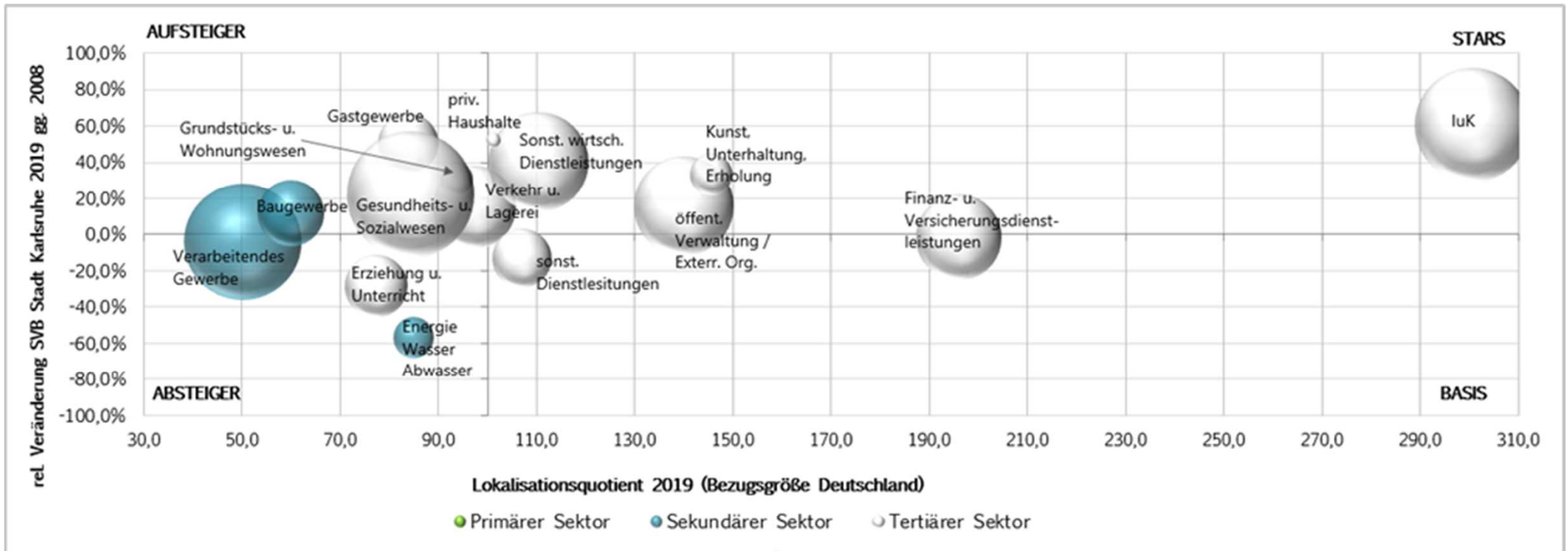
Leitbranchen und Kompetenzfelder

- Karlsruhe ist **Dienstleistungsstandort** → Beschäftigtenanteil des tertiären Sektor über 84% (Deutschland: rd. 71%)
- Beschäftigtenzuwachs des Dienstleistungssektors zwischen 2008 und 2019 bei 21,25%
- nahezu alle dem tertiären Sektor zugehörigen Wirtschaftsabschnitte zwischen den Vergleichsjahren 2008 und 2019 positiv entwickelt
- Karlsruhe verfügt über einen sehr **hohen relativen Anteil an FuE-Beschäftigten**, die sich in verschiedenen privaten sowie öffentlichen wissenschaftlichen Einrichtungen konzentrieren
- Hinzu kommen **zahlreiche forschungsintensive Wirtschaftsunternehmen** am Standort Karlsruhe
- **Kultur- und Kreativwirtschaft** weist einen starken Wachstumspfad auf und nimmt eine gewichtige Rolle ein. Jeder zehnte Betrieb ist diesem Bereich zuzuordnen.

1 AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE

Wirtschaftsstandort Karlsruhe

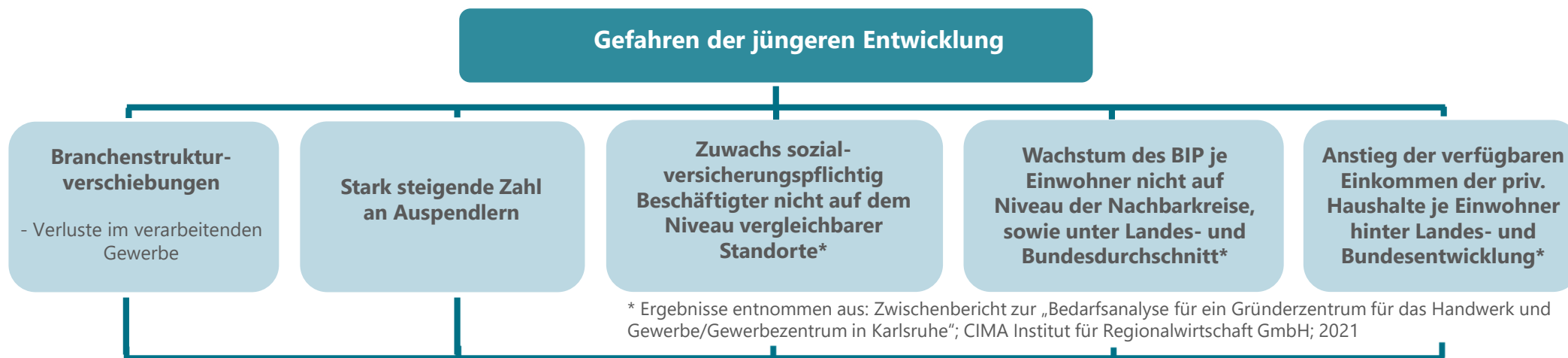
Branchenportfolio-Analyse



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2020
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

1 AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE

Gefahren der jüngeren Entwicklung



* Ergebnisse entnommen aus: Zwischenbericht zur „Bedarfsanalyse für ein Gründerzentrum für das Handwerk und Gewerbe/Gewerbezentrum in Karlsruhe“; CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH; 2021

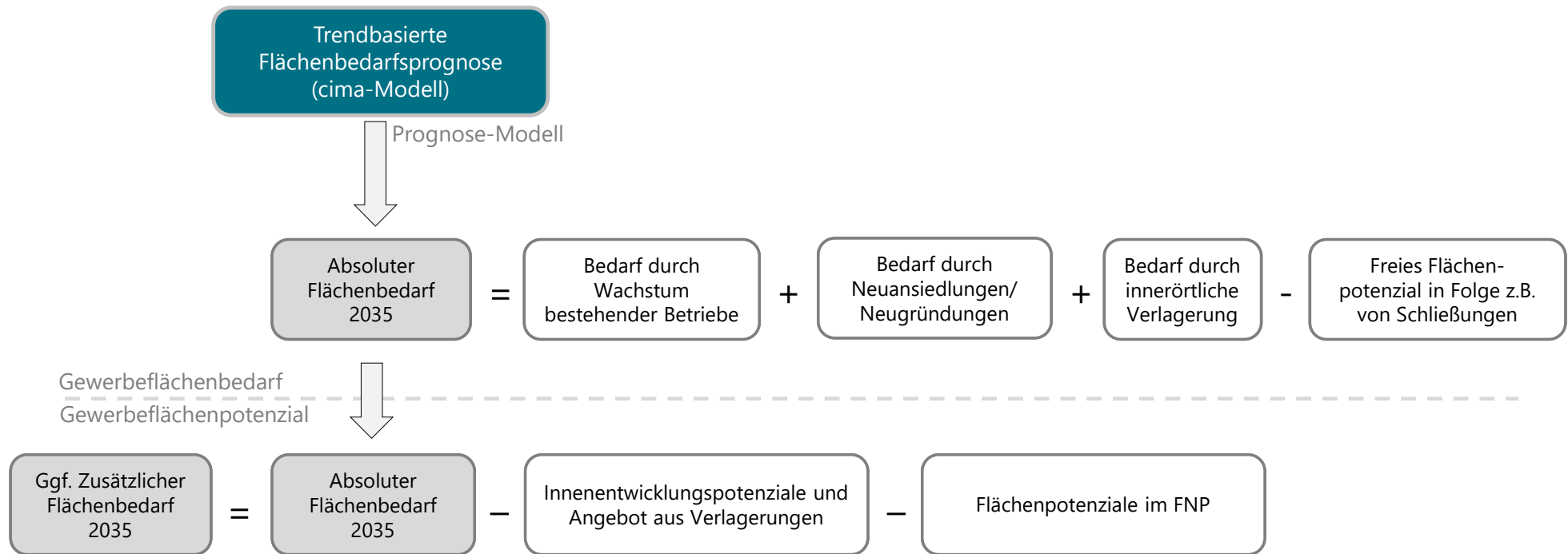
Fiskalische Auswirkungen durch Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik
- u.a. schwächeres Wachstum der Gewerbesteuer und Einkommenssteuer je Einwohner

Relevante Stellschrauben
- Verfügbarkeit ausreichend qualifizierter Gewerbe- und Wirtschaftsflächen
- Proaktive Wirtschaftsförderung mit Ziel der Schaffung und Einhaltung qualifizierter Arbeitsplätze am Standort

- ① AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE
- ② **EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035**
 - TRENDBASIERTE GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE
- ③ FLÄCHENANGEBOT
- ④ GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT
- ⑤ FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

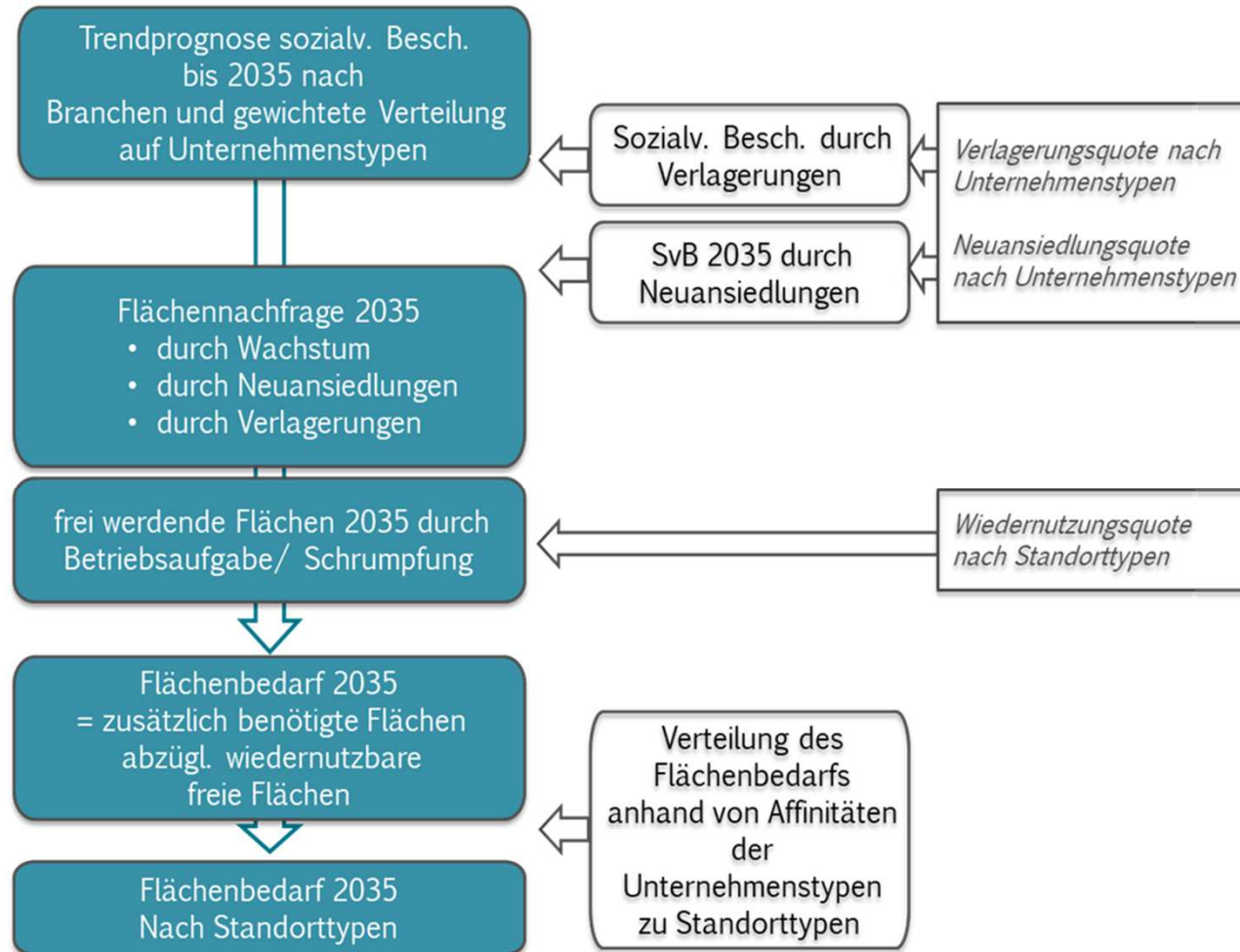
2 EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035

Methodik



2 EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose



2 EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Beschäftigtenprognose der Stadt Karlsruhe (2019 – 2035)*

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (AO)	Ausgangswert: Beschäftigte 2019	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2019 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.355	4.313	-42
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	31.653	33.124	1.471
Baugewerbe	6.870	7.744	874
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	10.100	10.067	-33
Forschung und Entwicklung	2.489	3.478	989
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	45.787	62.898	17.111
Sonstige Dienstleistungen	64.145	74.810	10.665
Einzelhandel	11.849	14.425	2.576
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	177.248	210.860	33.612
nicht berücksichtigt	1.609	1.698	
Gesamtbeschäftigte	178.857	212.558	

Anmerkung: * Im Modell werden die o.g. Beschäftigtenprognosen (18 Branchen) in einem ersten Schritt mittels Gewichtungen insgesamt 8 Unternehmenstypen zugeordnet. Erst im weiteren Verlauf der Prognose werden die Beschäftigten der Unternehmenstypen mittels Affinitäten (wie viel % entfällt auf Gewerbeflächen), in Verbindung mit verschiedenen Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote) in einen damit verbundenen Gewerbeflächenbedarf umgerechnet.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

Berechnungen: Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

2 EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Flächenbedarf entsprechend der Trendprognose** (2021-2035, netto), nach Standorttypen

Standorttypen	Industriegebiete	"Klassische" Gewerbegebiete	Bürostandorte	"urbane" Gewerbestandorte	Sonderstandorte*	SUMME
Unternehmenstypen						
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	0,8	0,0	0,0	1,1	5,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4,8	40,8	0,0	0,0	0,0	45,6
Baugewerbe	0,9	15,0	0,0	0,9	0,9	17,8
Logistik und Lagerhaltung	2,6	4,5	0,0	0,0	4,5	11,7
Forschung und Entwicklung	0,4	1,1	5,3	0,4	0,0	7,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	13,1	32,9	6,6	0,0	52,6
Sonstige Dienstleistungen	0,0	1,7	1,7	0,8	0,0	4,2
Großhandel	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
SUMME in ha	12,2	79,1	39,9	8,7	6,6	146,5
Anteile insgesamt in %	8,4%	54,0%	27,2%	6,0%	4,5%	100,0%

Der **absolute Gewerbeflächenbedarf** der Stadt Karlsruhe liegt im Prognosezeitraum 2021 bis 2035 demnach bei **146,5 ha** (netto).

Dies entspricht einem durchschnittlichen **jährlichen Flächenbedarf von 9,77 ha** (netto).

** Der errechnete Flächenbedarf ergibt sich aus der Zunahme der SvB (vgl. Folie 9) und der jeweiligen Flächenkennziffer (beanspruchte Fläche eines SvB) einer jeden Unternehmensgruppe

Anmerkung: Summenabweichungen aufgrund von Rundungsfehlern

* Sonderstandorte betreffen hier vorwiegend solche Standorte, die sich an überwiegend verkehrsintensive Branchen richten.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

- ① AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE
- ② EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035
- ③ **FLÄCHENANGEBOT**
 - INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND ANGEBOT AUS VERLAGERUNGEN
 - FLÄCHENPOTENZIALE IM FNP
- ④ GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND -ANGEBOT
- ⑤ FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

3 FLÄCHENANGEBOT

Innenentwicklungspotenziale und Angebot aus Verlagerungen

Freie Flächenpotenziale der Gewerbestandorte und -bereiche sowie Entwicklungsflächen

Standorttyp	ha (netto)	davon kommunal (ha)			davon privat (ha)	Prozent (gesamt)
		Bestand mit Baurecht	Bestand ohne Baurecht	Erwerb von Gewerbe-Grundstücken		
Industriegebiete	1,28	0,27	0,0	0,0	1,01	2,4%
„Klassische“ Gewerbegebiete	39,69	8,30	3,51	26,29	1,59	75,1%
Bürostandorte	11,31	4,95	2,26	3,29	0,81	21,4%
„urbane“ Gewerbestandorte	0,57	0,0	0,49	0,0	0,08	1,1%
Sonderstandorte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
SUMME	52,85	13,52	6,26	29,58	3,49	100%

Anmerkung: Mitteilungen der Stadt Karlsruhe, Stand: 2020 (private und städtische gewerbliche Baugrundstücke). Die Zuordnung der kommunalen Flächenpotenziale zu Standorttypen wurde von der CIMA auf Grundlage eines Abgleichs mit den Gewerbeflächensteckbriefen des 2012 erstellten Gutachtens vorgenommen. Hierdurch sind kleinere Zuordnungsfehler nicht auszuschließen.

Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3 FLÄCHENANGEBOT

Innenentwicklungspotenziale und Angebot aus Verlagerungen

Freie Flächenpotenziale unter Berücksichtigung der Verfügbarkeiten

- **27,45 ha** (2012: 55,5 ha) realistisch **verfügbare Bestandpotenziale und Gewerbe-Grundstücke**

Standorttyp	ha (netto)	davon kommunal (ha)			davon privat (ha)	Prozent (gesamt)
		Bestand mit Baurecht	Bestand ohne Baurecht	Erwerb von Gewerbe-Grundstücken		
Industriegebiete	0,47	0,27	0,0	0,0	0,20	1,7%
„Klassische“ Gewerbegebiete	18,45	8,30	3,51	6,32	0,32	67,2%
Bürostandorte	8,03	4,95	2,26	0,66	0,16	29,2%
„urbane“ Gewerbebestandorte	0,51	0,0	0,49	0,0	0,02	1,8%
Sonderstandorte	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0%
SUMME	27,45	13,52	6,26	6,97	0,70	100%

Anmerkung: Die Bewertung der realen Verfügbarkeit folgt der Methodik des 2012 erstellten Gutachtens.
 Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3 FLÄCHENANGEBOT

Flächenpotenziale im FNP

FNP-Flächen zur Vermeidung von Angebotsdefiziten

- Im FNP dargestellte Flächen sollten den ermittelten Bedarf, nach Abzug der Innenentwicklungspotenziale sowie dem Angebot aus Verlagerungen, im Prognosezeitraum übersteigen, um in den letzten Jahren der Gültigkeit des FNP weiterhin über Potenziale zu verfügen und handlungsfähig zu sein.
- Gewerbeflächenmonitoring zur Vermeidung von Engpässen im Zeitintervall von 3 bis 5 Jahren ist zwingend erforderlich, um frühzeitig auf veränderte Nachfragesituationen reagieren zu können.

3 FLÄCHENANGEBOT

Flächenpotenziale im FNP

Fortschreibung des FNP 2030

- Empfehlungen des 2012 erstellten Gutachtens zur zügigen Entwicklung der geeigneten FNP-Potenziale und gleichzeitiger Suche von Alternativstandorten für die „Tauschflächen“ wurde politisch nicht entsprochen.
- Im Ergebnis der aktuellen Planungen zum FNP 2030 verringert sich das rechnerische Potenzial von 126,2 ha auf **lediglich noch 114,3 ha (brutto)**, was einem verbleibenden **Nettoflächenpotenzial von rd. 80,0 ha** entspricht (vgl. folgende Folie).
- Wesentliche Ursache dafür ist, dass in quantitativer Hinsicht insbesondere kein entsprechender Ersatz zu empfohlenen Tauschflächen geschaffen wird.

3 FLÄCHENANGEBOT

Flächenpotenziale im FNP

Fortschreibung des FNP 2030

Geplante gewerbliche Bauflächen STADT KARLSRUHE (Stand: Entwurf FNP 2030, Beschlusslage 2015)	FNP 2010 ha (brutto, CAD)	Planung Änderungen	FNP 2030 ha (brutto GIS ²)
Knielingen-West I+II	56,0		55,6
Schliffkopfweg	3,7		3,7
Grüner Weg ³	3,2		5,9
Bellenäcker	3,0	Herausnahme	0,0
Storrenacker-Süd, Erweiterung	1,7		1,7
Gottesauer Feld ³	18,7		20,0
Hagsfelder Weg	4,1		5,0
Distelgrund	3,5	Herausnahme	0,0
Husarenlager-Nord	1,9		2,2
Hertzstraße (nördl. LfU)	0,9		0,9
Kleinsteinbacher Str.	0,8		0,8
Hörgel	0,6		0,6
Untere Kohlplatte, Erweiterung	8,8		9,0
Miro Erweiterung (FNP 2010: Bestand)	19,3	Herausnahme	0,0
Gleisbauhof Nord (S)	0,0	Neue Fläche	9,0
Summe	126,2¹	Bilanz: - 11,9	114,3

- ① AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE
- ② EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035
- ③ FLÄCHENANGEBOT
- ④ **GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT**
- ⑤ FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

4 GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT **CIMA.**

Gesamtbilanz von Flächenbedarf und –angebot 2035

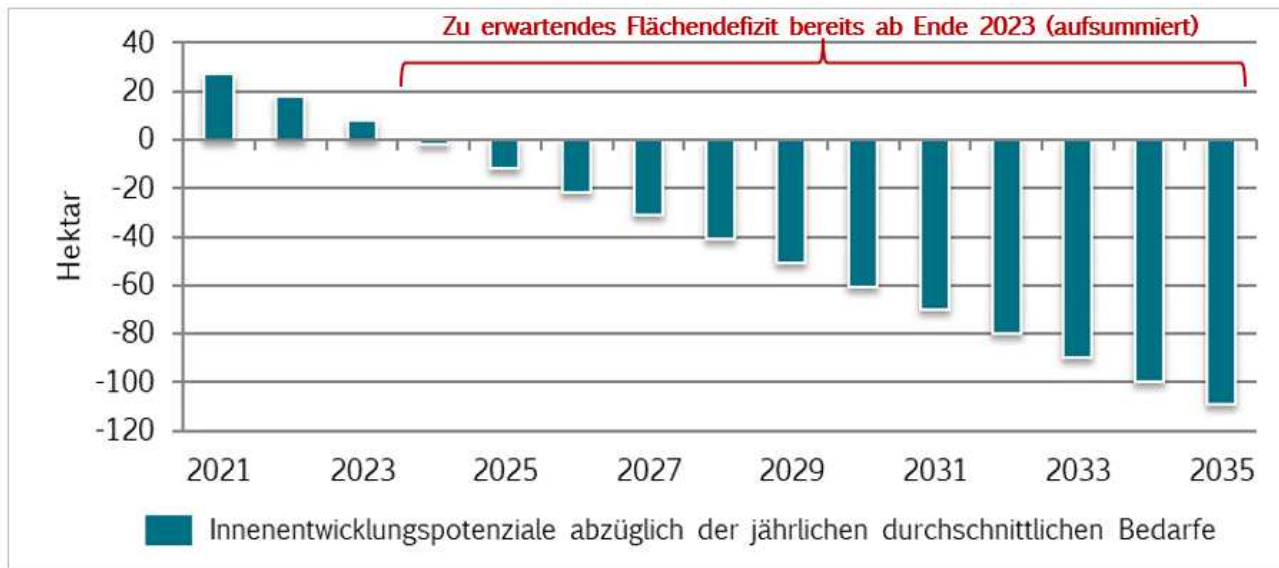
	Industriegebiete	„Klassische“ Gewerbegebiete	Bürostandorte	„urbane“ Gewerbebestandorte	Sonderstandorte	SUMME (netto)
Flächenbedarf						
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (ha, netto)	-12,2	-79,1	-39,9	-8,7	-6,6	-146,5
Flächenangebot						
Innenentwicklungspotenziale und Angebot aus Verlagerungen (ha, netto)	+0,47	+18,45	+8,03	+0,51	-	+27,45
davon kommunal						
Bestand mit Baurecht	+0,27	+8,30	+4,95	-	-	+13,52
Bestand ohne Baurecht	-	+3,51	+2,26	+0,49	-	+6,26
Erwerb von Gewerbegrundstücken	-	+6,32	+0,66	-	-	+6,97
davon privat	+0,20	+0,32	+0,16	+0,02		+0,70
Potenziale im FNP ¹ (ha, netto)						+80,0
SALDO (ANGEBOT – FLÄCHENBEDARF)						-39,05

- Die Gegenüberstellung des Gewerbeflächenbedarfs (146,5 ha, netto) mit dem Flächenangebot in Höhe von insgesamt 107,45 ha, netto (27,45 ha + 80,0 ha) führt zu **einem zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf** in Höhe von **39 ha, netto**.
- Aus heutiger Sicht ist bis 2035 mit einem stark wachsenden Ungleichgewicht am Flächenmarkt zu rechnen.
- Auch dann, wenn alle für den FNP 2030 beschlossenen gewerblichen Bauflächen entwickelt würden, bleibt das Flächenpotenzial hinter dem Bedarf zurück.

4 GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT **cima.**

Rechnerische Reichweite des aktuellen Flächenangebotes

- Bereits ab Ende des Jahres 2023 sind die erfassten Innenwicklungspotenziale sowie das Angebot aus Verlagerungen (27,45 ha , netto) bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 9,77 ha, netto aufgebraucht.
- Das rechnerische Flächendefizit wächst schließlich in der Gesamtsumme stark an, was auf die bislang nicht erfolgten Entwicklungen der FNP-Flächen zurückzuführen ist.



- Die drohende Handlungsunfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung gegenüber typischen gewerblichen Flächennachfragern macht den Handlungsbedarf deutlich.
- Selbst bei einer angenommenen Verfügbarkeit aller Flächenpotenziale im FNP (80 ha, netto) würde die Bilanz bereits im Jahr 2032 einen negativen Wert annehmen.

Anmerkung: Die Ermittlung der rechnerischen Reichweite des aktuellen Flächenbestands bezieht sich auf kommunale und private Grundstücke innerhalb der Gewerbegebiete, die sich auf zusammen 27,45 ha (netto) aufsummieren. Diesen Wert wird der durchschnittliche jährliche Flächenbedarf über 9,77 ha, netto (146,5 ha bis 2035) gegenübergestellt. Als Startjahr wird das Jahr 2021 angenommen.

Quelle: Flächenpotenzialerhebung Stadt Karlsruhe, 2020; Bewertung cima, 2021; Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

AGENDA

- ① AUSGANGSLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE
- ② EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035
- ③ FLÄCHENANGEBOT
- ④ GEGENÜBERSTELLUNG VON GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND –ANGEBOT
- ⑤ **FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

5 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Fazit

- Im Ergebnis zeigt sich, dass der bis 2035 zu erwartende Gewerbeflächenbedarf nicht durch bestehende Flächenangebote zu decken sein wird, und auch die Entwicklung der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen FNP-Flächen nicht ausreichen wird.
- Der beschlossene Stand in der Fortschreibung des FNP 2030 führt den vorliegenden Prognosen zufolge bis zum Zieljahr 2035 zu einem **Flächendefizit in Höhe von 39 ha, netto**.
- Bislang gibt es keinen empirischen oder wissenschaftlichen Hinweis darauf, dass die Zunahme der Beschäftigten im Homeoffice oder der Einfluss durch die Corona-Pandemie zu verringerter Nachfrage nach Gewerbeflächen führt

5 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Handlungsempfehlungen

Flächensicherung

Ausreichende Flächen in kommunaler Hand
Vorkaufsrechtssatzungen als Instrument
Ankäufe von Bestandsimmobilien
Erbbaurechte prüfen

Stadtplanung

Sparsamer Flächenverbrauch
Aufwertung in Bestandsgebieten (REGEKO)
Management von Gewerbegebieten

Interkommunale
Gewerbegebiete
Trotz aller Hindernisse

Gewerbeflächenmonitoring

Wer hat was wann warum gekauft, geleast oder gemietet?



Vielen Dank

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Mantik

T 0451 389 680, mantik@cima.de



- Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage – www.cima.de

Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.