



Gewerbeflächen in der Region Stuttgart

Monitoringbericht 2019



Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart

Impressum

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS)

Geschäftsführer
Dr. Walter Rogg

Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart

Telefon 0711 228 35-0
wrs@region-stuttgart.de

wrs.region-stuttgart.de

Projektleitung

Julia Kunst

Mitarbeit

David Timm

Veröffentlichung

Oktober 2019

Vorwort

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Stuttgart ist die Verfügbarkeit von geeigneten Industrie- und Gewerbeflächen von zentraler Bedeutung, vor allem mit Blick auf die industriellen Trends wie Digitalisierung, Elektromobilität oder neue Mobilitätskonzepte.

Bereits in der Gewerbe- und Industrieflächenstudie der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) von 2017 zeigt sich, dass Gewerbeflächenangebot und -nachfrage zunehmend auseinander fallen. Diese Entwicklung kann negative Folgen für das Wachstum sowie für den Bestand der regionalen Industriebasis haben.

Mit der flächendeckenden systematischen Erhebung von Angebots- und Nachfragedaten sind wesentliche Grundlagen für ein regionales Gewerbeflächenmonitoring geschaffen worden. Nur so können durch eine laufende Beobachtung und Bewertung der Gewerbeflächensituation wichtige Anhaltspunkte für künftige flächenpolitische Entscheidungen auf regionaler und kommunaler Ebene gegeben werden. Mit dem ersten Monitoringbericht der Region Stuttgart 2019 werden nun die Ergebnisse der Jahre 2017 und 2018 aufbereitet.

Die Grundlage der Daten ist die Kommunenbefragung im Frühjahr 2019, in der die WRS die aktuelle Situation von Angebot und Nachfrage in allen Kommunen in der Region Stuttgart erfasst hat. An dieser Stelle gilt daher mein Dank den Städten und Gemeinden in der Region Stuttgart, die uns ihre Informationen zur Verfügung gestellt haben.

Neben der allgemeinen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation bilden die Ermittlung der Brachflächen und mindergenutzten Gewerbeflächen in der Region Stuttgart sowie die Erfassung von Hemmnissen der Baureifmachung einen wesentlichen Schwerpunkt. Vor dem Hintergrund der endlichen Ressource Fläche in der dicht besiedelten Region Stuttgart müssen weitere Anstrengungen für einen schonenden Umgang mit unseren Naturgütern unternommen werden.

Stuttgart, im Oktober 2019



Dr. Walter Rogg
Geschäftsführer

Inhalt

Impressum.....	2
Vorwort	3
1 Zusammenfassung.....	5
2 Gewerbeflächennachfrage	7
2.1 Realisierter Flächenumsatz	7
2.1.1 Regionale Verteilung der Flächenumsätze.....	8
2.1.2 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft.....	8
2.1.3 Flächenumsatz nach Art der Realisierung.....	9
2.1.4 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen.....	9
2.1.5 Flächenumsatz nach Nutzergruppen.....	9
2.1.6 Flächenumsatz nach Wirtschaftsbereichen und Branchen.....	10
2.2 Grundstücksanfragen	11
2.2.1 Herkunft der Anfragen	11
2.2.2 Anfragen nach Wirtschaftsbereichen.....	12
2.2.3 Anfragen nach Grundstücksgrößenklassen.....	13
2.3 Gesamtnachfrage	13
3 Gewerbeflächenangebot.....	15
3.1 Gesamtregionales Flächenpotenzial.....	15
3.2 Regionale Verteilung der Flächenpotenziale.....	16
3.3 Flächenpotenziale in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten.....	18
3.4 Brach- und mindergenutzte Flächen.....	18
3.5 Hemmnisse der Baureifmachung.....	20
4 Angebot und Nachfrage im Vergleich.....	21
5 Fazit und Ausblick.....	22

1 Zusammenfassung

Das aktuelle Angebot an Gewerbeflächen und die Reichweite der Flächenpotenziale in der Region Stuttgart sind auf einem sehr niedrigen Niveau angelangt. Negative Folgen für das industrielle Wachstum sowie für den Bestand der regionalen Industriebasis können nicht mehr ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird die Gewerbeflächennachfrage- und -angebotsituation in der Region Stuttgart für die Jahre 2017 und 2018 dargestellt.

Gewerbeflächennachfrage

- Die Gewerbeflächennachfrage der letzten zwei Jahre betrug rund 327 ha. Damit zeigt sich im Gesamtzeitraum von 2012 bis 2018 eine kontinuierliche Nachfrage von durchschnittlich rund 160 ha pro Jahr.
- Von den insgesamt erfassten 327 ha Gewerbeflächennachfrage wurde gut ein Drittel auf Flächen im Bestand realisiert (Anteil der Innenentwicklung: 36 %).
- Der durchschnittliche jährliche Bedarf an neuen Gewerbegrundstücken „auf der grünen Wiese“ liegt dementsprechend nach wie vor bei rund 100 ha.
- Die größte Nachfrage lässt sich für den Landkreis Böblingen ausmachen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg und dem Stadtkreis Stuttgart.
- Der Wirtschaftssektor, für den am meisten Flächen nachgefragt wurden, ist die Industrie mit ca. 54 %.

Gewerbeflächenangebot

- Für die Region Stuttgart wurde im Rahmen einer Kommunenabfrage ein Gesamtflächenpotenzial von 1.030 ha ermittelt.
- Davon sind aktuell lediglich 200 ha voraussichtlich innerhalb von 2 Jahren verfügbar.
- 830 ha sind perspektivisch verfügbare Gewerbeflächen, davon sind 392 ha mittelfristig (2-5 Jahre) und 438 ha langfristig (> 5 Jahre) verfügbar. Diese bedürfen noch der bauleitplanerischen Umsetzung sowie der Baureifmachung bzw. Aktivierung.
- Das Flächenpotenzial in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten macht rund 47 % der gesamten Flächenpotenziale in der Region Stuttgart aus. 57 ha bzw. 12 % davon sind voraussichtlich innerhalb der nächsten 2 Jahre verfügbar.
- In der Region Stuttgart wurden insgesamt 125 ha Brach- bzw. mindergenutzte Flächen ermittelt. Dabei stehen voraussichtlich innerhalb von 2 Jahren 42 ha, in 2 bis 5 Jahren 35 ha und in mehr als 5 Jahren 48 ha zur Verfügung.

Fazit

- Die kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen in der Region Stuttgart können die jährliche Nachfrage faktisch nicht mehr ausreichend decken. Es ist davon auszugehen, dass die räumliche Nachfrage nicht deckungsgleich ist mit der Verteilung der Flächenpotenziale, was zu einer verschärften Situation in einigen Teilräumen führen wird.
- Auch in qualitativer Hinsicht, z.B. bei Flächengröße und Flächenzuschnitt und der ausgewiesenen baurechtlichen Flächennutzung entspricht das Angebot nicht immer der Nachfrage. Auf der anderen Seite entspricht auch die Nachfrage u.U. nicht den von den Kommunen gewünschten Anforderungen an die Fläche in Bezug auf z.B. geplante Nutzung oder Anzahl der Arbeitsplätze. Dies verschärft die Situation zwischen Angebot und Nachfrage zusätzlich.

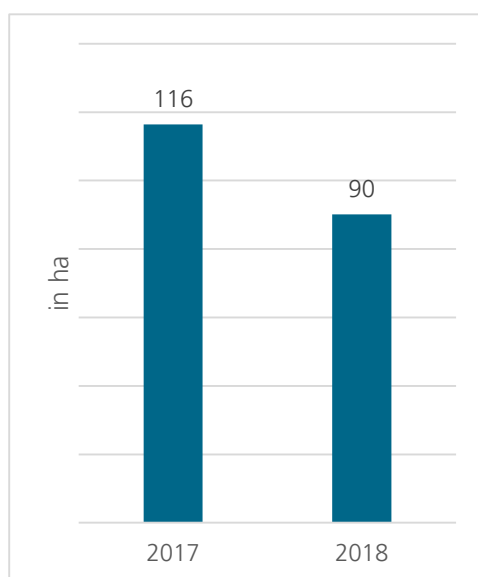
- Die Betrachtung der gesamten Flächenpotenziale zeigt, dass – auch wenn alle Potenziale zeitnah umgesetzt werden – die Bedarfe nur knapp gedeckt werden können.
- Aufgrund der langen Zeitdauer für die Schaffung von Baurecht, für Grunderwerb und Erschließung besteht ein dringender kurzfristiger Handlungsbedarf. Eine ausreichende Flächenversorgung für die kommenden Jahre ist keinesfalls sichergestellt.
- Es müssen weiterhin kurzfristig Maßnahmen ergriffen und umgesetzt werden, um vor allem die perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächen von 830 ha in der Region Stuttgart zu aktivieren.

2 Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage setzt sich aus zwei wesentlichen Bausteinen zusammen: dem Flächenumsatz sowie den Flächenanfragen. Für eine detaillierte Betrachtung der beiden Parameter werden diese zunächst getrennt dargestellt. Damit lassen sich Aussagen sowohl über realisierte Flächenumsätze als auch über möglicherweise nicht zu bedienende Flächenanfragen machen. In der Zusammenführung beider Werte lassen sich schließlich Aussagen über die Gesamtnachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Stuttgart sowie ihrer Entwicklung treffen. Die Nachfragedaten beziehen sich jeweils auf den Zweijahreszeitraum von 2017 bis 2018.

2.1 Realisierter Flächenumsatz

Der realisierte Flächenumsatz lässt sich anhand der Daten der Investitionsstatistik der WRS darstellen. Die WRS erfasst laufend bauliche Investitionen in der Region Stuttgart anhand von Presseauswertungen und Internetrecherchen. Für die Erfassung ist dabei möglichst der Zeitpunkt der ersten Ankündigung von Investitionen relevant. Ergänzt bzw. verifiziert wurden die Daten durch die Rückkopplung mit den Kommunen. Für die Auswertung der Daten wurden alle Investitionen ab 0,5 ha Fläche herangezogen. Die erfassten Daten stellen daher eine Untergrenze der realisierten Nachfrage dar. Natürlich konnten nur solche Daten, bei denen Grundstücksangaben bekannt sind, in die Auswertung einfließen.



In den Jahren 2017 bis 2018 wurden insgesamt 206 ha Gewerbefläche in der Region Stuttgart umgesetzt. Während der Flächenumsatz 2017 mit 116 ha ermittelt wurde, ist der Wert im Jahr 2018 auf 90 ha zurückgegangen. Das bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von rund 100 ha.

Jährliche Schwankungen können u.a. auch durch den Zeitpunkt der Erfassung der jeweiligen Investitionen auftreten.

Für die folgende Betrachtung des Flächenumsatzes werden die Jahre 2017 und 2018 als Auswertungsbasis zusammengefasst.

Abb. 1: Flächenumsatz 2017/2018 in ha, WRS 2019

2.1.1 Regionale Verteilung der Flächenumsätze

Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Flächenumsätze nach Mittelbereichen. Die größten Umsätze wurden in den Mittelbereichen Esslingen, Stuttgart, Leonberg und Bietigheim-Bissingen/ Besigheim mit mehr als 15 ha ermittelt. In den Mittelbereichen Backnang und Kirchheim liegen die Flächenumsätze unter 5 ha und sind damit am geringsten.

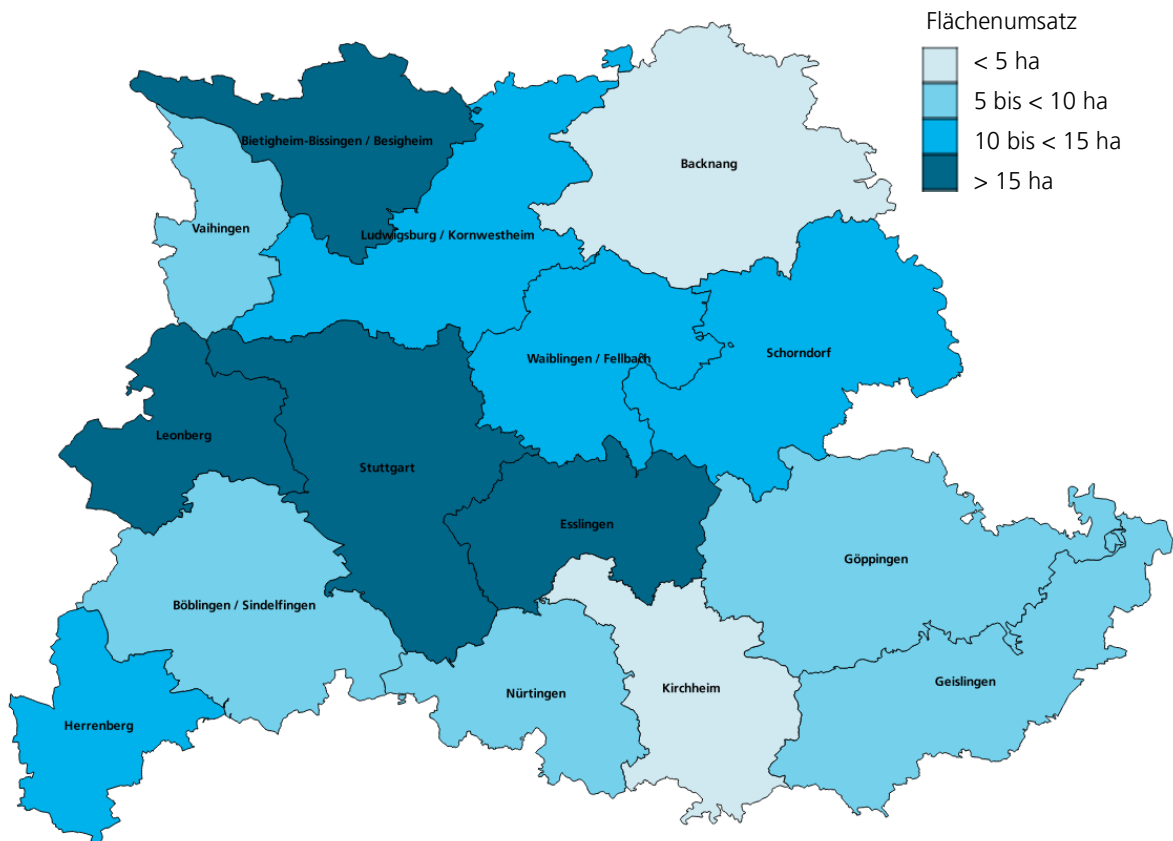


Abb. 2: Flächenumsatz 2017/2018 nach Mittelbereichen in ha, WRS 2019, Kartengrundlage VRS

2.1.2 Flächenumsatz nach regionaler Herkunft

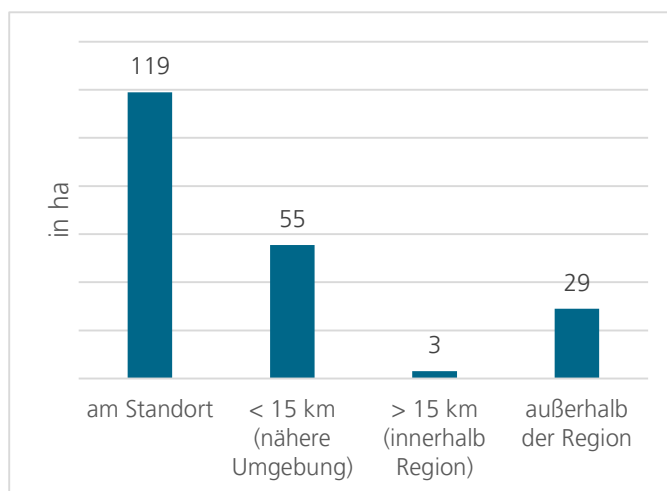


Abb. 3: Flächenumsatz 2017/2018 nach regionaler Herkunft in ha, WRS 2019

Abbildung 3 zeigt den Flächenumsatz nach Herkunft der Unternehmen. Mit 119 ha investiert der weitaus größte Teil der Unternehmen am Standort. 55 ha des Flächenumsatzes können in der näheren Umgebung (< 15 km) realisiert werden. Damit werden insgesamt etwa 85 % des erfassten Flächenumsatzes im Nahbereich des Unternehmens realisiert. Mit nur 3 ha entfällt der geringste Teil auf die Verlagerung von mehr als 15 km (innerhalb der Region). 29 ha bzw. ca. 14 % der Unternehmen, die in der Region investiert haben, kommen von außerhalb der Region.

2.1.3 Flächenumsatz nach Art der Realisierung

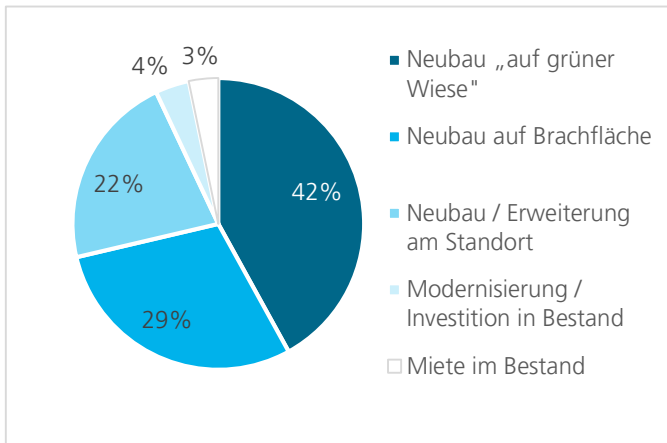


Abb. 4: Flächenumsatz 2017/2018 nach Art der Realisierung in %, WRS 2019

Durch die Betrachtung der Art der Investition lassen sich Aussagen über die Innen- bzw. Außenentwicklung machen. 42 % des Flächenumsatzes wurden „auf der grünen Wiese“ realisiert, was rund 90 ha Gewerbefläche entspricht. Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz „auf der grünen Wiese“ beläuft sich somit auf ca. 45 ha.

2.1.4 Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen

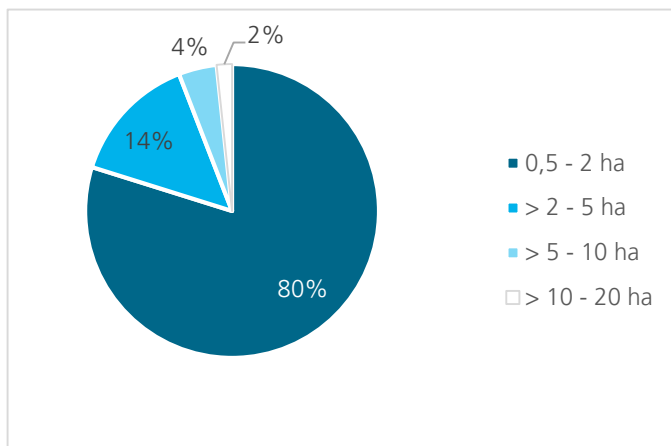


Abb. 5: Flächenumsatz 2017/2018 nach Grundstücksgrößenklassen in %, WRS 2019

In Abbildung 5 ist die Verteilung der Investitionen in Grundstücksgrößenklassen nach Anzahl der Ansiedlungen dargestellt.

Knapp 80 % der Investitionen können der Größenklasse 0,5 bis 2 ha zugeordnet werden. Dies entspricht in der Summe einem Flächenanteil von ca. 43 %. Lediglich 2 % des Flächenumsatzes wurde auf Grundstücken größer als 10 ha realisiert.

2.1.5 Flächenumsatz nach Nutzergruppen

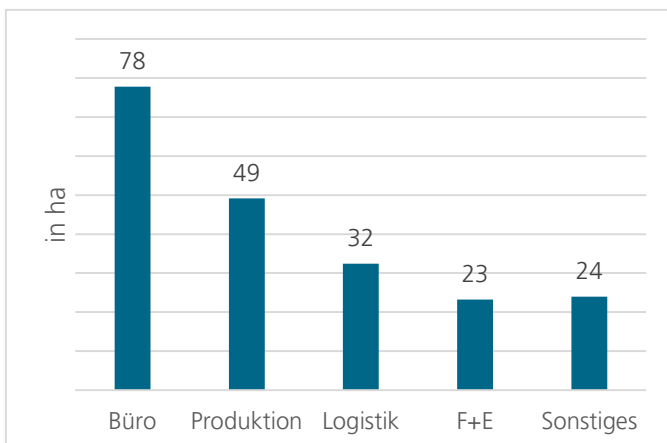
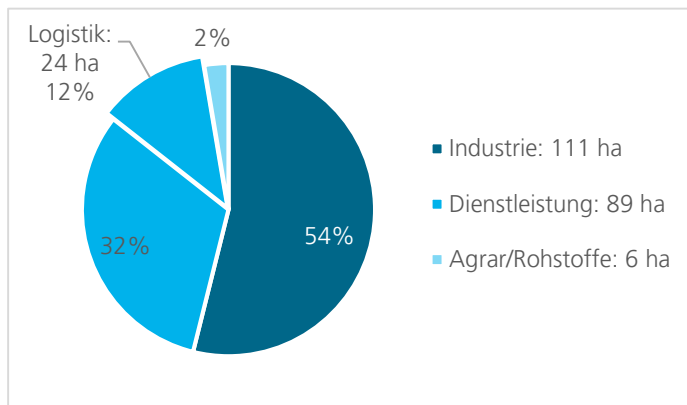


Abb. 6: Flächenumsatz 2017/2018 nach Nutzergruppen in ha, WRS 2019

Die Darstellung der Nutzung des realisierten Flächenumsatzes zeigt, dass 78 ha Fläche bzw. 38 % im Bereich Büro realisiert werden. 49 ha entfallen auf den Bereich Produktion und 32 ha auf den Bereich Logistik. Hier ist zu berücksichtigen, dass die jeweilige Hauptnutzung der Investition wiedergegeben wurde. In 62 Fällen konnte eine Mischnutzung identifiziert werden, wobei die Kombination aus Büro, Produktion und Logistik am häufigsten vorkommt.

2.1.6 Flächenumsatz nach Wirtschaftsbereichen und Branchen



111 ha Fläche bzw. 54 % wurden im Industriebereich realisiert. Auf den Dienstleistungsbereich (inkl. Logistik) entfallen 89 ha bzw. 44 % und auf den Bereich Agrar/Rohstoffe 6 ha bzw. 2 %. Der Logistikbereich umfasst 24 ha, was einem Anteil von 12 % des gesamten Flächenumsatzes entspricht.

Abb. 7: Flächenumsatz 2017/2018 nach Wirtschaftsbereichen in ha, WRS 2019

Nach Branchen aufgeteilt, macht der Fahrzeugbau mit 52 ha den größten Teil des Flächenumsatzes aus. Die Immobilienwirtschaft macht 32 ha aus, gefolgt von der Branche Logistik mit 24 ha und der Branche Maschinenbau mit 19 ha.

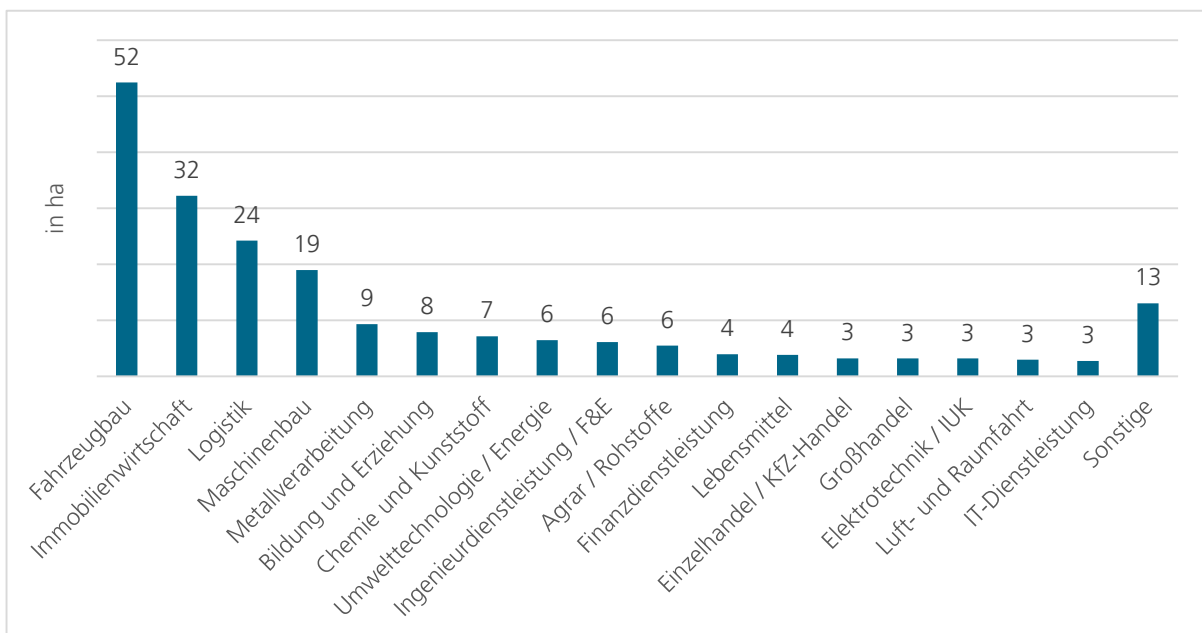


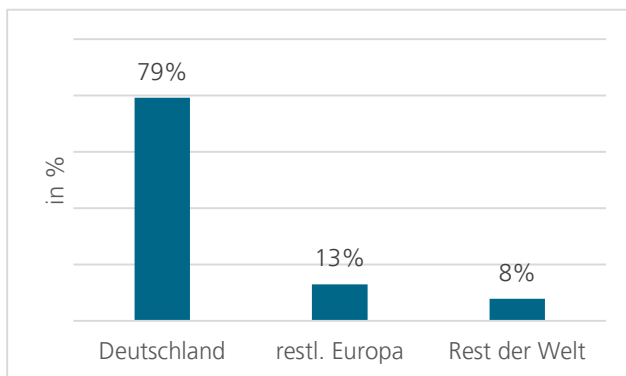
Abb. 8: Flächenumsatz 2017/2018 nach Branchen in ha, WRS 2019

2.2 Grundstücksanfragen

Weitere qualitative Aussagen zur Gewerbeflächennachfrage bietet die Auswertung der Grundstücksanfragen in Hinblick auf Herkunft, Wirtschaftsbereich und Grundstücksgröße.

Ausgewertet wurden Anfragen, die von der WRS sowie von den Kommunen erfasst und genannt wurden, soweit diese Grundstücke mit konkreten Flächenangaben betrafen. Für die Auswertung der Daten wurden Anfragen ab 0,5 ha herangezogen. Nicht ausgewertet wurden hingegen Gesuche nach Bestandsimmobilien. Die Auswertung erfolgt nach Anzahl der Anfragen und bezieht sich auf den Zweijahreszeitraum von 2017 bis 2018.

2.2.1 Herkunft der Anfragen



Insgesamt stammen 79 % der erfassten Anfragen aus Deutschland, 13 % aus dem restlichen Europa und 8 % aus dem Rest der Welt.

Von den inländischen Anfragen wiederum stammen 57 % aus der Region Stuttgart.

Abb. 9: Verteilung der Anfragen 2017/2018 nach Herkunft gesamt in %, WRS 2019

Abbildung 10 zeigt die Verteilung der Anfragen nach ihrer Herkunft innerhalb der Region Stuttgart. Mit je 26 % stammen die meisten Anfragen von Unternehmen aus der Stadt Stuttgart bzw. aus dem Landkreis Ludwigsburg. Mit 6 % stammen die wenigsten Anfragen aus dem Rems-Murr-Kreis.

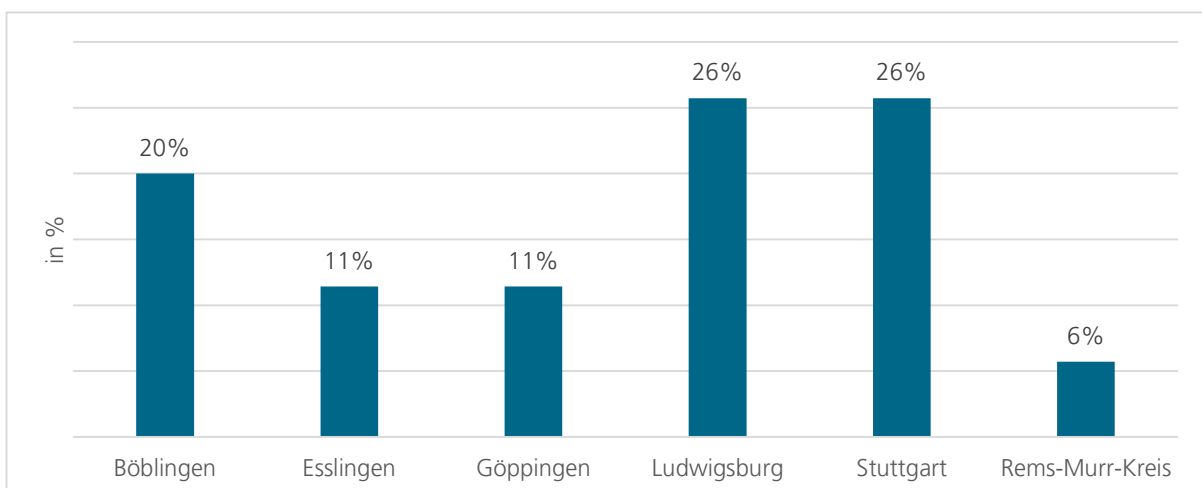


Abb. 10: Verteilung der Anfragen 2017/2018 nach Herkunft innerhalb der Region Stuttgart in %, WRS 2019

2.2.2 Anfragen nach Wirtschaftsbereichen

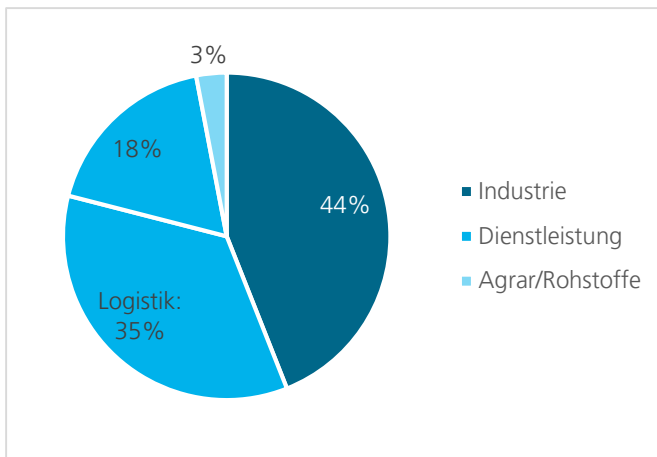


Abb. 11: Verteilung der Anfragen 2017/2018 nach Wirtschaftsbereichen in %, WRS 2019

Mit insgesamt 53 % suchen Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich die meisten Flächen, wobei hier mit 35 % der Anteil der Logistikanfragen stark dominiert. 44 % aller ausgewerteten Anfragen wurden im Industriebereich getätigt. Die Anfragen nach Flächen im Bereich Agrar/Rohstoffe fallen mit 3 % gering aus.

Innerhalb der Wirtschaftsbereiche Dienstleistung und Industrie verteilen sich die Anfragen wie folgt auf Branchenbereiche.

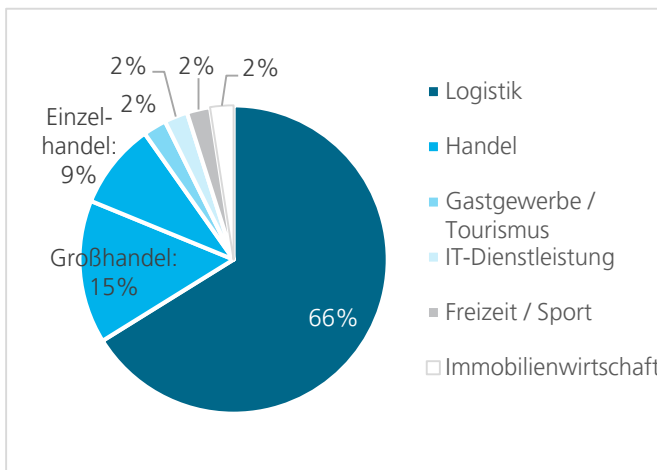


Abb. 12: Verteilung der Anfragen 2017/2018 innerhalb des Dienstleistungsbereichs in %, WRS 2019

Innerhalb des Dienstleistungsbereichs können die meisten Anfragen der Logistikbranche mit 66 % zugeordnet werden.

Daran anschließend folgt die Branche Handel mit insgesamt 24 %, wovon 15 % auf den Großhandel und 9 % auf den Einzelhandel entfallen. Alle weiteren aufgeführten Branchen fallen mit je 2 % gering aus.

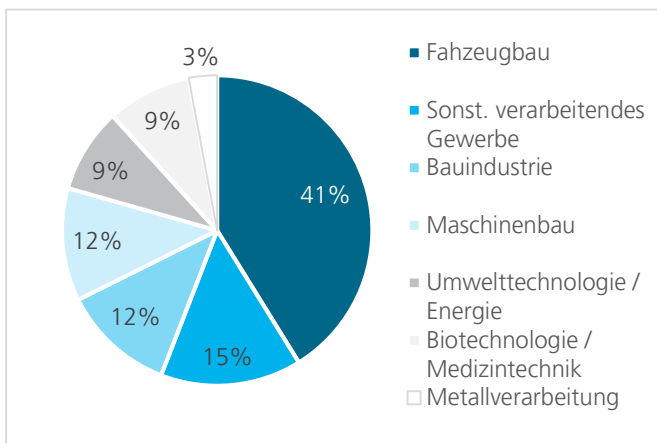
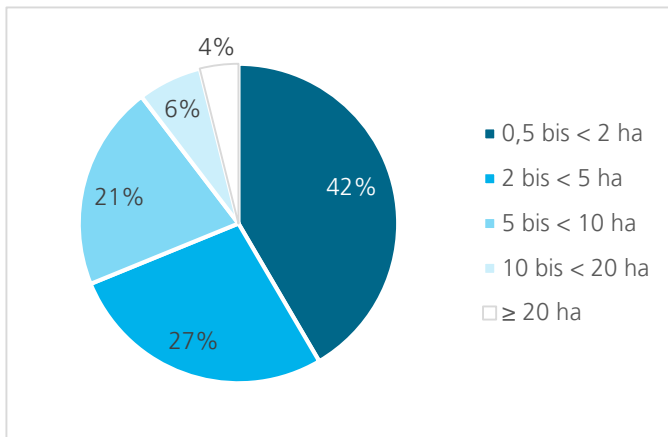


Abb. 13: Verteilung der Anfragen 2017/2018 innerhalb des Industriebereichs in %, WRS 2019

Innerhalb des Industriebereichs entfallen die meisten Anfragen mit 41 % auf den Fahrzeugbau.

Danach folgen die Anfragen aus dem sonstigen verarbeitenden Gewerbe mit 15 %, aus der Bauindustrie und dem Maschinenbau mit je 12 %, aus den Bereichen Umwelttechnologie/Energie und Biotechnologie/Medizintechnik mit je 9 %. 3 % der Anfragen entfallen auf den Bereich Metallverarbeitung.

2.2.3 Anfragen nach Grundstücksgrößenklassen



Die Aufteilung der Anfragen nach Grundstücksgrößenklassen zeigt, dass mit 42 % die meisten Unternehmen kleinere Flächen zwischen 0,5 und 2 ha suchen. Etwa zwei Drittel aller anfragenden Unternehmen suchen Flächen unter 5 ha. Etwa ein Viertel der Anfragen entfällt auf den Bereich zwischen 5 und 20 ha. Im Bereich > 20 ha suchen nach der Anzahl der Anfragen nur 4 % der Unternehmen Grundstücke.

Abb. 14: Verteilung der Anfragen 2017/2018 nach Grundstücksgrößenklassen in %, WRS 2019

2.3 Gesamtnachfrage

Die Nachfrageerfassung unterliegt methodischen Grenzen, da es keine amtliche Statistik für diese Daten gibt. Um dennoch eine Aussage zur Gesamtnachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Stuttgart treffen zu können, werden zwei Quellen herangezogen: Während die baulichen Investitionen als realisierte Nachfrage mit einfließen, gehen die Anfragen (bereinigt um Mehrfachnennungen und Realisierbarkeit) als realisierbare Nachfrage mit ein. Gemeinsam bilden diese Daten die Gesamtnachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ab. Es bleibt anzumerken, dass diese rechnerischen Werte lediglich Tendenzen darlegen und keine Gewähr auf Vollständigkeit geben können, da die sogenannte Dunkelziffer bei Weitem höher ausfallen kann.

Die Gesamtnachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Stuttgart liegt für den Zweijahreszeitraum von 2017 bis 2018 bei 327 ha. Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2012 bis 2018 zeigt sich insgesamt eine Kontinuität bei der Nachfrage, die durchschnittlich rund 160 ha pro Jahr beträgt.

Verteilt nach Landkreisen lässt sich die größte Nachfrage für den Landkreis Böblingen mit 92 ha ausmachen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg mit 82 ha. Im Landkreis Göppingen ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen mit 18 ha am geringsten.

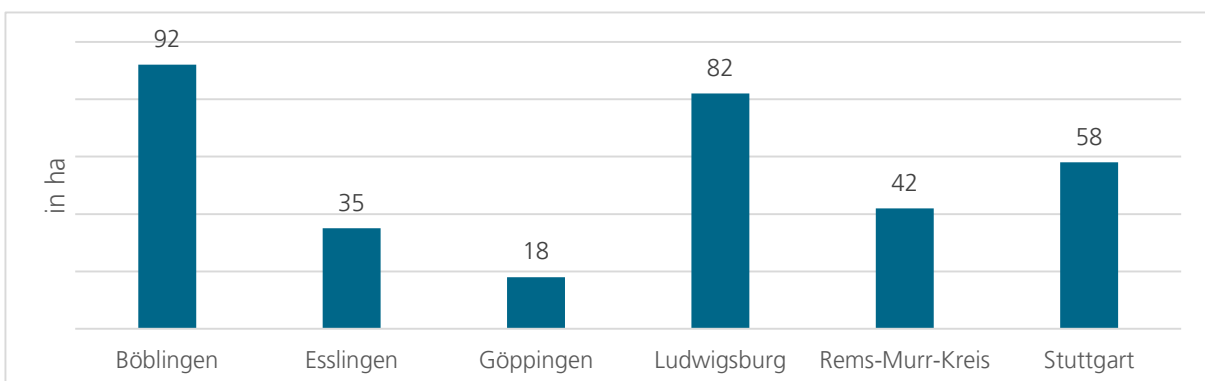


Abb. 15: Gewerbeflächennachfrage 2017/2018 nach Landkreisen in ha, WRS 2019

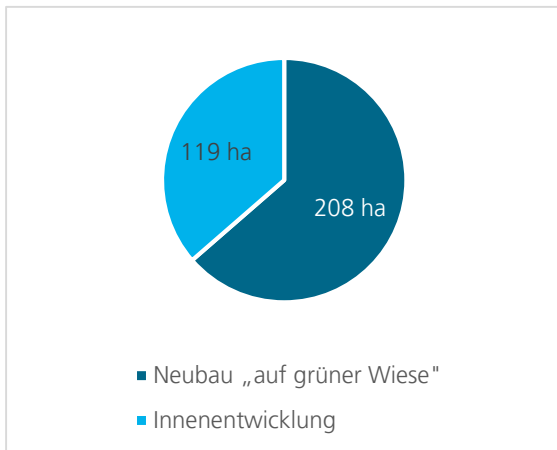


Abb. 16: Gewerbeflächennachfrage 2017/2018 nach Art der Realisierung in ha, WRS 2019

In der Gesamtdarstellung der Nachfrage zeigt sich, dass von insgesamt 327 ha für einen Zeitraum von 2 Jahren ca. 119 ha in der Innenentwicklung realisiert werden konnten. Dies entspricht einem Innenentwicklungsanteil von ca. 36 %.

Damit ergibt sich ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ von rund 208 ha für 2 Jahre bzw. eine durchschnittliche jährliche Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen von rund 100 ha.

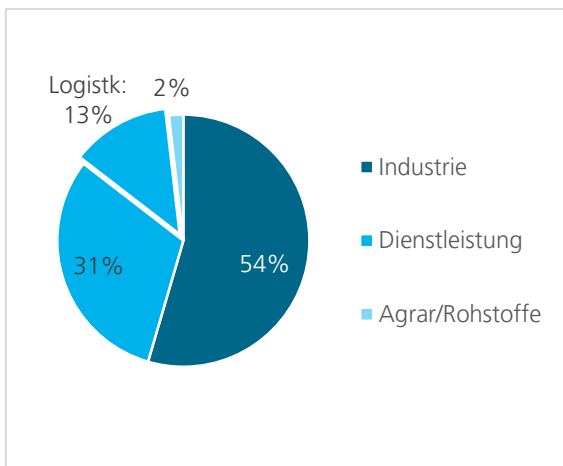


Abb. 17: Gewerbeflächennachfrage 2017/2018 nach Wirtschaftsbereichen in %, WRS 2019

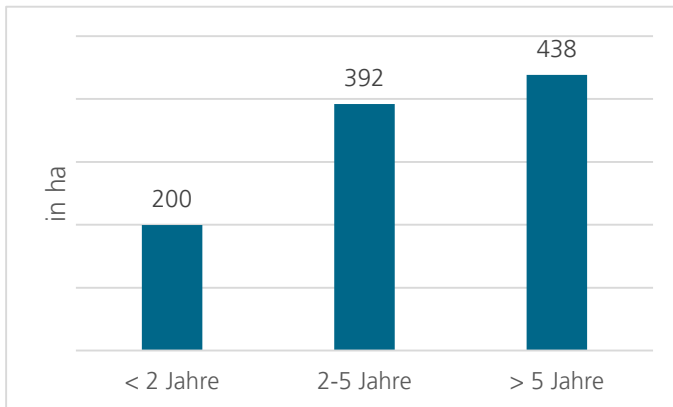
Mit 54 % bezieht sich gut die Hälfte der Gesamtnachfrage auf den Industriebereich, 31 % auf Dienstleistungen und 13 % auf Logistik.

Auf den Bereich Agrar/Rohstoffe entfallen nur 2 % der Gesamtnachfrage.

3 Gewerbeflächenangebot

Die Erfassung des Gewerbeflächenangebots in der Region Stuttgart erfolgt auf Basis einer regelmäßig durchgeführten Kommunenabfrage, zuletzt wurden die Daten im Frühjahr 2019 erfasst und aktualisiert. Änderungen zu vorherigen Abfragen lassen sich u.a. durch neue Planungsstände, politische Entscheidungen oder aufgrund letztendlich nicht realisierter Flächen erklären. Erfasst werden alle aktuellen und künftigen Flächenpotenziale ab 0,5 ha inkl. Brach- und mindergenutzter Flächen.

3.1 Gesamtregionales Flächenpotenzial



Insgesamt konnte in der Region Stuttgart ein Gewerbeflächenpotenzial von 1.030 ha ermittelt werden (inkl. Brach- und mindergenutzter Flächen). Davon sind 200 ha kurzfristig, also voraussichtlich innerhalb der nächsten 2 Jahre am Markt verfügbar. Mittelfristig (2-5 Jahre) könnten 392 ha an den Markt gebracht werden und langfristig (> 5 Jahre) 438 ha.

Abb. 18: Flächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit in ha, WRS 2019

Die erfassten Flächenpotenziale mit einer Verfügbarkeit von unter 2 Jahren machen 20 % des gesamtregionalen Flächenpotenzials aus. 80 % der erfassten Flächenpotenziale sind demnach perspektivisch, also mittel- bis langfristig verfügbar und bedürfen in der Regel noch der planerischen Umsetzung oder der Aktivierung.

Bei dieser Kategorisierung muss berücksichtigt werden, dass diese Tendenzen darstellen und keinesfalls starr eingeteilt werden kann. Basis der Daten sind die von den Kommunen angegebenen Informationen. Die genannten zeitlichen Verfügbarkeiten dienen lediglich einer groben Einordnung. Eine tatsächliche Baureifmachung der perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächen kann sich aufgrund von Hemmnissen verzögern. Besonders bei den langfristig verfügbaren Flächen ist die Realisierung bzw. Aktivierung z.T. fraglich, sodass diese nur unter Vorsicht als tatsächliche Potenziale betrachtet werden können.

3.2 Regionale Verteilung der Flächenpotenziale

Die Betrachtung der regionalen Verteilung der Flächenpotenziale zeigt, dass die Landkreise Böblingen mit 297 ha, Ludwigsburg mit 258 ha und Esslingen mit 234 ha die größten Potenziale aufweisen. Der Rems-Murr-Kreis verfügt über ein Flächenpotenzial von 138 ha und der Landkreis Göppingen von 91 ha. Mit nur 12 ha weist der Stadtkreis Stuttgart ein extrem niedriges Flächenpotenzial auf.

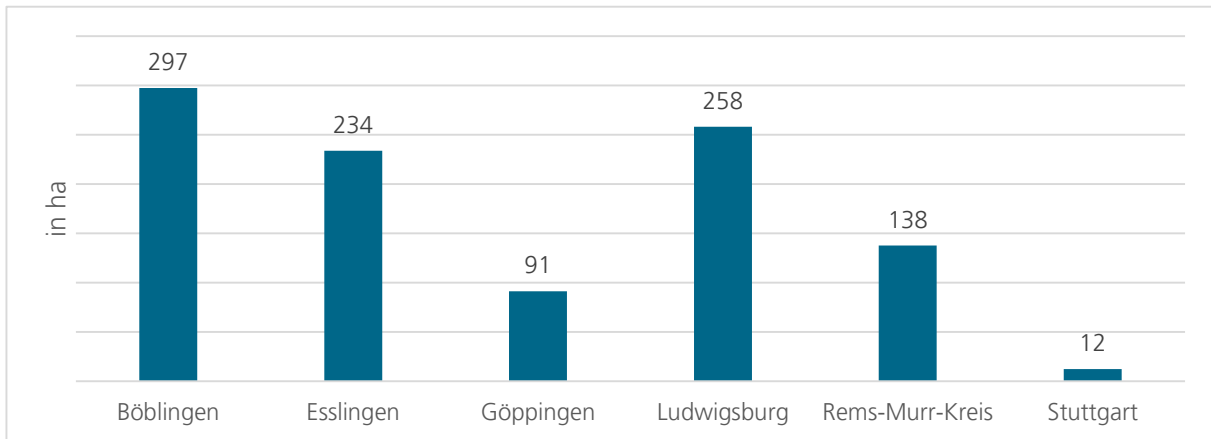


Abb. 19: Flächenpotenzial nach Landkreisen in ha, WRS 2019

Die Verteilung der Flächenpotenziale nach zeitlicher Verfügbarkeit zeigt deutlich, dass die größten Potenziale in fast allen Landkreisen erst mittel- bis langfristig verfügbar werden. Die größten kurzfristig verfügbaren Potenziale sind mit 62 ha im Landkreis Böblingen erfasst worden, gefolgt vom Rems-Murr-Kreis mit 54 ha, den Landkreisen Göppingen mit 34 ha, Esslingen mit 33 ha und Ludwigsburg mit 23 ha sowie dem Stadtkreis Stuttgart mit 3 ha.

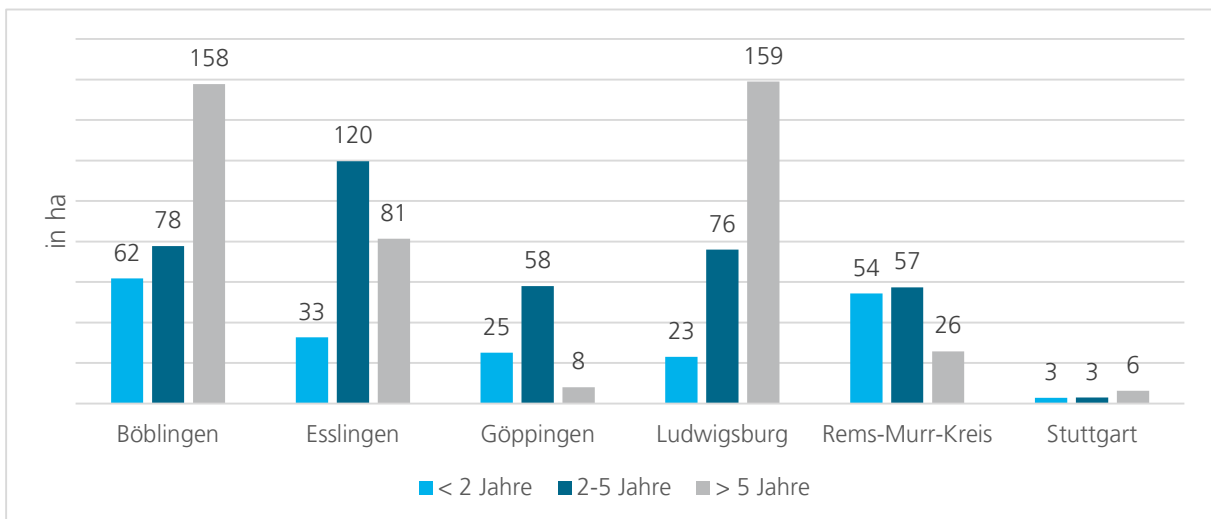


Abb. 20: Flächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit auf Landkreisebene in ha, WRS 2019

Betrachtet man in Abbildung 21 die Flächenpotenziale der jeweiligen Mittelbereiche nach zeitlicher Verfügbarkeit, zeigt sich der größte Anteil der kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach. Im Mittelbereich Vaihingen hingegen wurden keine kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen ermittelt.

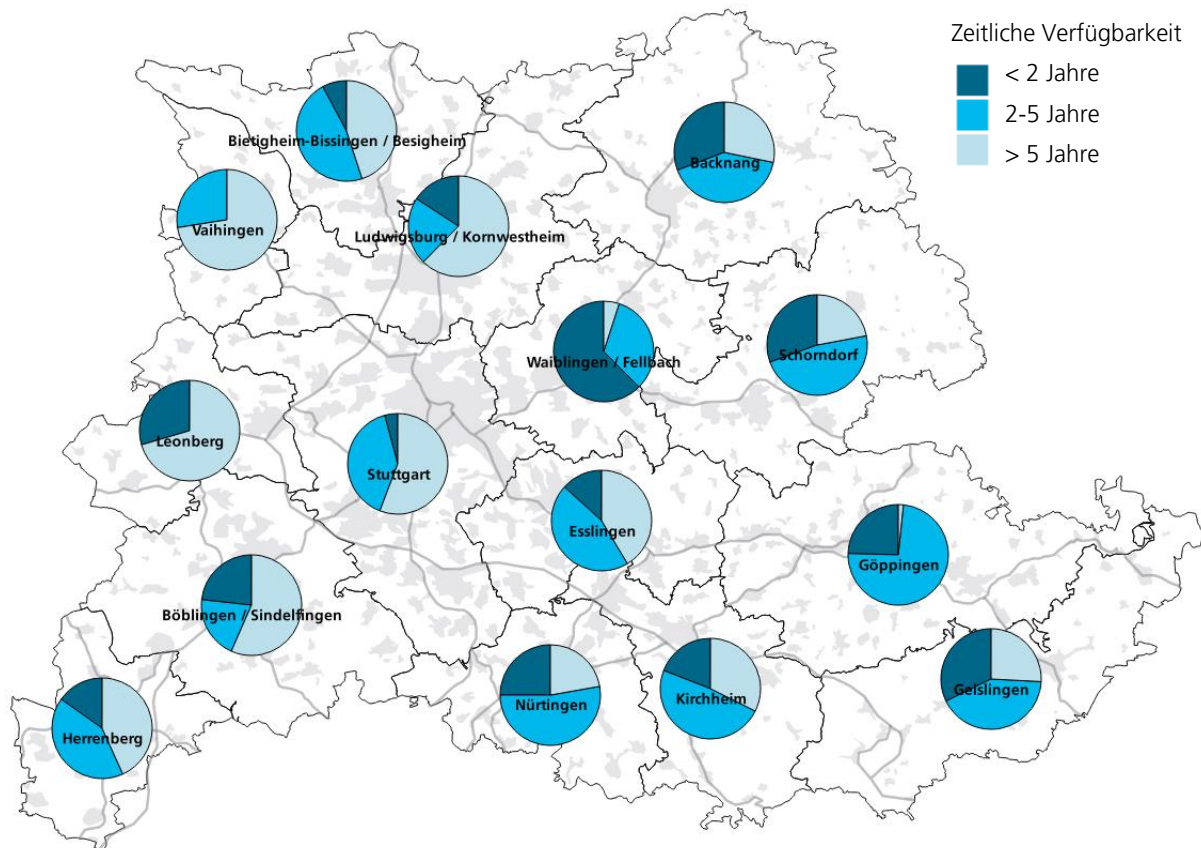


Abb. 21: Flächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit auf Mittelbereichsebene in %, WRS 2019, Kartengrundlage VRS

Die größten Flächenpotenziale insgesamt sind mit 129 ha im Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen erfasst worden, wobei mit 73 ha der Großteil einer zeitlichen Verfügbarkeit von mehr als 5 Jahren zuzuordnen ist. Die kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen im Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen liegen bei 30 ha.

3.3 Flächenpotenziale in den Regionalen Gewerbeschwerpunkten

Regionale Gewerbeschwerpunkte (RGS) sind regionalplanerisch festgelegte Gewerbegebiete, die speziell mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten an besonders geeigneten Standorten sichern und so vor entgegenstehenden Nutzungen schützen sollen.

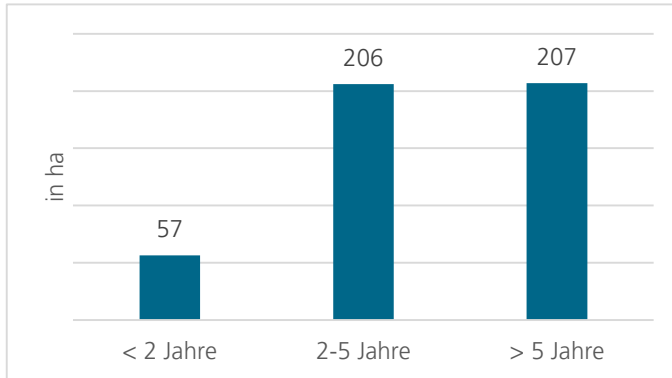


Abb. 22: Flächenpotenzial in den RGS nach zeitlicher Verfügbarkeit in ha, WRS 2019

Von den gesamtregionalen Flächenpotenzialen befinden sich insgesamt 470 ha, also knapp die Hälfte aller Potenziale, innerhalb der RGS. Mit nur 57 ha bzw. 12 % fällt jedoch der Anteil der kurzfristig verfügbaren Potenziale (< 2 Jahre) innerhalb der RGS recht niedrig aus. Auf die mittel- bis langfristig verfügbaren Flächenpotenziale entfallen jeweils rund 44 %.

3.4 Brach- und mindergenutzte Flächen

In der dichtbesiedelten Region Stuttgart stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Flächenkonkurrenz und Anforderungen an Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Mit der Erfassung der Brach- und mindergenutzten Flächen soll daher die Innenentwicklung noch stärker gewichtet werden.

Brach- bzw. mindergenutzte Flächen sind ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, die aufgrund z.T. erheblicher Nutzungseinschränkungen nur schwer dem Markt wieder zugänglich gemacht werden können, wodurch ein öffentlicher Handlungsbedarf besteht.

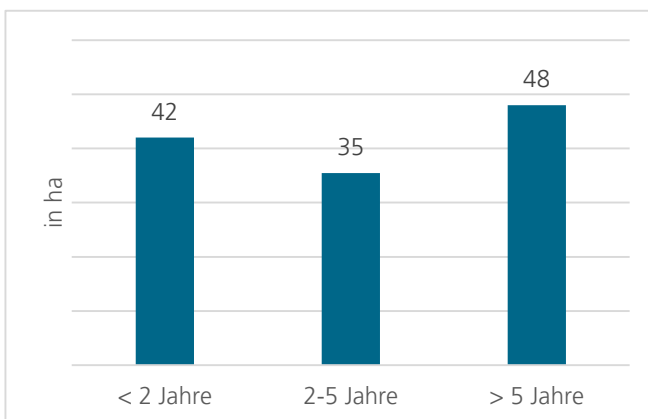
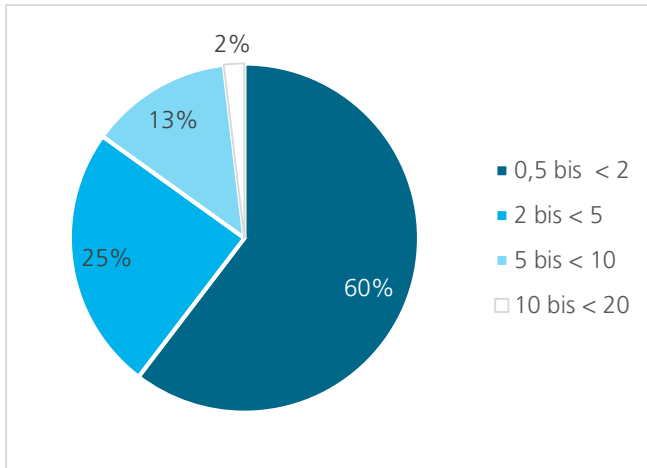


Abb. 23: Brach- und mindergenutzte Flächen nach zeitlicher Verfügbarkeit in ha, WRS 2019

In der Region Stuttgart wurden insgesamt 125 ha Brach- bzw. mindergenutzte Flächen ermittelt. 42 ha davon sind in unter 2 Jahren verfügbar, 35 ha in 2 bis 5 Jahren und 48 ha in mehr als 5 Jahren.

Damit machen die Brach- und mindergenutzten Flächen einen Anteil von knapp 12 % am Gesamtflächenpotenzial aus.



Von den insgesamt 53 erfassten Brach- und mindergenutzten Flächen sind 60 % unter 2 ha groß. 25 % der Flächen liegen in der Größenordnung von 2 bis 5 ha. Flächengrößen ab 5 ha weisen lediglich 15 % der Brach- und mindergenutzten Flächen auf.

Abb. 24: Brach- und mindergenutzte Flächen nach Grundstücksgrößenklassen in %, WRS 2019

In nachfolgender Karte ist die Verteilung der Brach- und mindergenutzten Flächen innerhalb der Region Stuttgart ab 1 ha dargestellt.

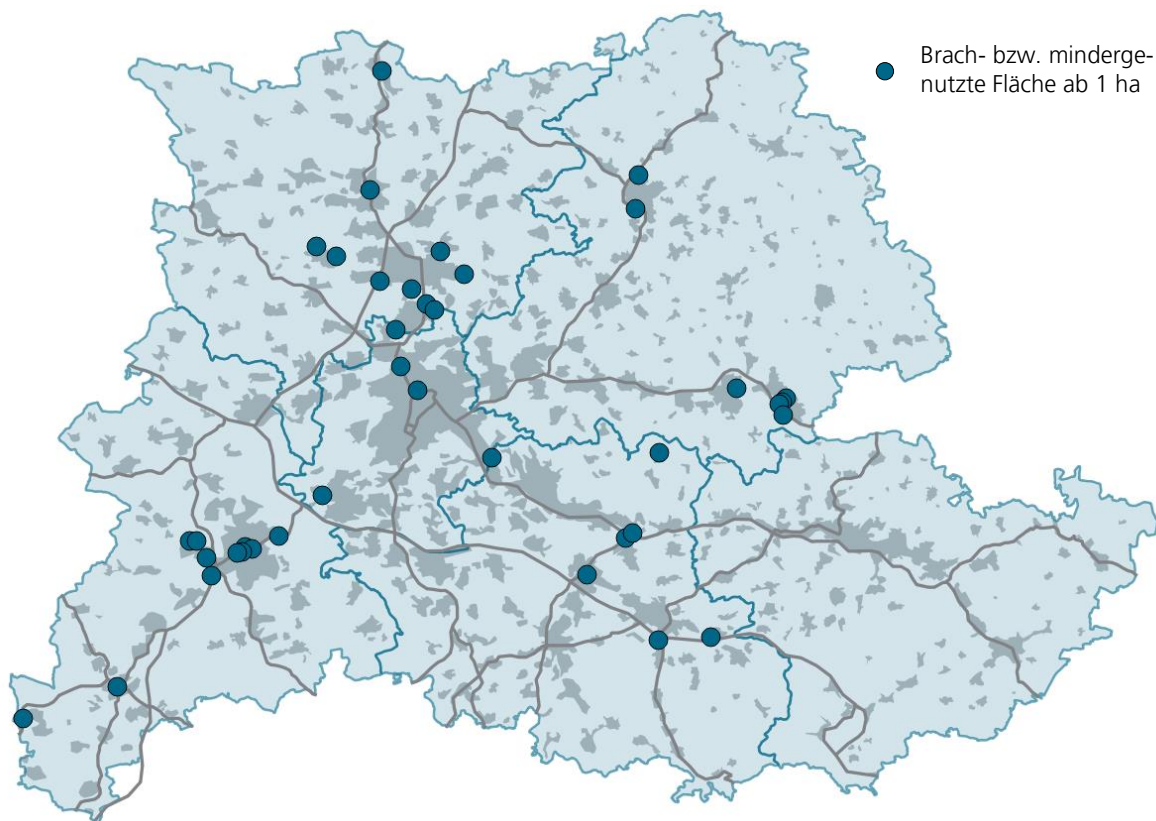
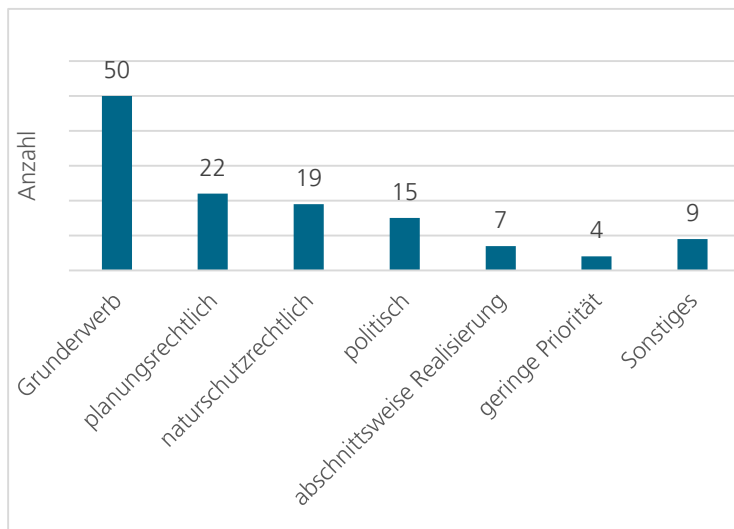


Abb. 25: Verteilung der Brach- und mindergenutzten Flächen innerhalb der Region Stuttgart ab 1 ha, Kommunenabfrage 2019, WRS 2019, Kartengrundlage VRS

3.5 Hemmnisse der Baureifmachung



Insgesamt wurden von den Kommunen 126 Hemmnisse der Baureifmachung genannt (Mehrfachnennungen möglich). Mit 50 Nennungen bzw. knapp 40 % wurde dabei der Grunderwerb am häufigsten genannt. Planungsrechtliche Hemmnisse wurden 22 Mal genannt, naturschutzrechtliche 19 und politische 15 Mal. Auf die Hemmnisse „abschnittsweise Realisierung“ und „geringe Priorität“ entfallen nur 7 bzw. 4 Nennungen.

Abb. 26: Hemmnisse der Baureifmachung nach Anzahl der Nennungen, WRS 2019

Im Detail wurden die Hemmnisse u.a. wie folgt erläutert:

Hemmnis	Ergänzende Informationen
Grunderwerb	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer • Keine Einigung mit dem Eigentümer
Planungsrechtlich	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungskonflikte • Fehlende bauleitplanerische Voraussetzung • Rückbauverpflichtungen
Naturschutzrechtlich	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Ausgleichsflächen erforderlich • Naturschutzrechtliche Beschränkungen • Altlasten
Politisch	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Zustimmung des Gemeinderats • Politisch derzeit nicht gewollt
Abschnittsweise Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen werden bedarfsweise erschlossen
Geringe Priorität	<ul style="list-style-type: none"> • Andere Flächen haben Vorrang in der Entwicklung
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängig vom Ausbau von Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen • Realisierung durch Baustelleneinrichtung blockiert

Hemmnisse der Baureifmachung, Kommunenabfrage 2019, WRS 2019

4 Angebot und Nachfrage im Vergleich

Um fundierte Aussagen zur Gewerbeflächensituation in der Region Stuttgart treffen zu können, werden die Angebotsdaten mit den Nachfragedaten ins Verhältnis gesetzt. Eine kontinuierliche Entwicklung der Flächennachfrage seit 2012 legt auch für die kommenden Jahre eine annähernd kontinuierliche Nachfrage nahe – auch wenn sich konjunkturelle und weltwirtschaftliche Risiken unter Umständen abschwächend auswirken können.

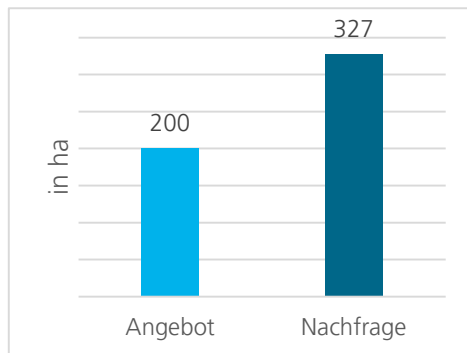


Abb. 27: Angebot und Nachfrage nach zeitlicher Verfügbarkeit < 2 Jahre in ha, WRS 2019

Betrachtet man die Gesamtnachfrage der vergangenen 2 Jahre mit 327 ha und die kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale (< 2 Jahre) mit 200 ha, ist hier ein deutliches Defizit erkennbar. Im jährlichen Durchschnitt stehen in der Region Stuttgart 100 ha Gewerbeflächenangebot ca. 164 ha Gewerbeflächennachfrage gegenüber. Selbst wenn man die Nachfrage um den ermittelten Innenentwicklungsanteil von 36 % reduziert, bleibt eine Nachfrage von 209 ha nach Flächen „auf der grünen Wiese“. Dies entspricht zwar rein rechnerisch exakt dem kurzfristig verfügbaren Flächenpotenzial, lässt in der Realität jedoch keine Standortflexibilität zu.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage zeigt sich, dass vor allem im Landkreis Ludwigsburg und im Stadtkreis Stuttgart ein großes Defizit an Flächen von 59 ha bzw. 55 ha besteht. Im Landkreis Böblingen liegt das Defizit an Flächen bei 30 ha und im Landkreis Esslingen bei 2 ha. Im Rems-Murr-Kreis und im Landkreis Göppingen hingegen ist die Nachfrage etwas geringer als das kurzfristig verfügbare Flächenangebot.

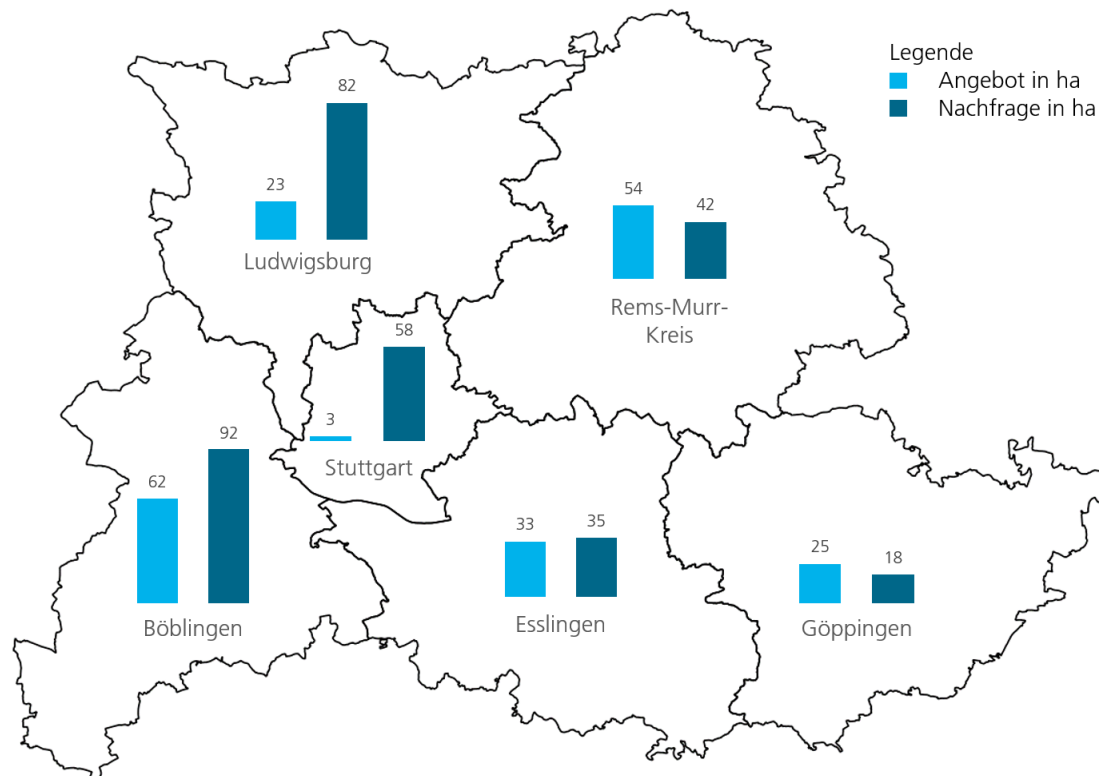


Abb. 28: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach zeitlicher Verfügbarkeit < 2 Jahren auf Landkreisebene in ha, WRS 2019, Kartengrundlage VRS

Auch mittelfristig ist ein Angebotsdefizit nicht ausgeschlossen. Wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage auch in den kommenden Jahren in etwa stabil bleibt und weiterhin jährlich rund 160 ha beträgt, wird auch mittelfristig (2 bis 5 Jahre) ein Angebotsdefizit von 100 ha bestehen. Hier wird deutlich, dass vor allem auch die Aktivierung der mittel- und langfristigen Flächenpotenziale zwingend angegangen werden muss.

5 Fazit und Ausblick

Für die wirtschaftliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit von Kommunen und Regionen ist ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenpotenzial unabdingbar. Die Darstellung der Angebots- und Nachfragedaten an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart im Zeitraum von 2017 bis 2018 zeigt in vielen Teilräumen einen deutlichen Engpass bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Weder kurz- noch mittel- bis langfristig kann nach aktueller Lage bei unterstellter gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ausreichend gedeckt werden. Damit sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung von in der Region bereits ansässigen Unternehmen nicht mehr auszuschließen und neue Ansiedlungen können nur noch in eingeschränktem Umfang realisiert werden.

Die Gründe für das mangelnde Angebot an Gewerbeflächen sind dabei vielfältig: Regionale Gewerbeschwerpunkte werden nicht bzw. mit großer zeitlicher Verzögerung umgesetzt, planerische Reserven sind aufgebraucht und neue Potenzialflächen müssten geschaffen werden. Ein Schwerpunkt muss daher mehr denn je auf der Aktivierung dieser Flächenpotenziale liegen.

Um eine regionale Flächenvorsorge zu sichern, bedienen sich der Verband Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH bereits heute einer Reihe von Flächenmanagementinstrumenten. Hierzu zählen u.a. die Flächensicherung auf regionaler Ebene, Beratungsangebote für Kommunen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen, Installation von Förderprogrammen, Unterstützung kommunaler Zusammenarbeit, Bewusstseinschaffung in Politik und Bevölkerung, Aufbereitung von Marktinformationen und Instrumente der regionalen Gewerbeflächenvermarktung. Diese Maßnahmen müssen auch künftig weiter verfolgt und verstärkt umgesetzt werden, damit die Region Stuttgart weiterhin zukunftsfähig bleibt.



**Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart**

Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH
Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart

Geschäftsführer
Dr. Walter Rogg

Telefon 0711 228 35-0
wrs@region-stuttgart.de

region-stuttgart.de
wrs.region-stuttgart.de