

Immobilienwirtschaftliche Transformation: Neue Herausforderungen von Kommunen und Unternehmen im Flächenmanagement



Metropolregion Rhein-Main



Metropolregion München



Metropolregion Stuttgart



Metropolregion Hamburg

Ausgangslage

Spätestens seit Beginn der 2010er Jahre befinden sich Wirtschaft und Gesellschaft der Industrienationen in einem massiven Strukturwandel. Verursacht wird dieser Strukturwandel durch parallel auftretende Megatrends wie Digitalisierung, sozio-demografischer Wandel, Globalisierung und zunehmende Wettbewerbsintensität. Die große Wucht des Strukturwandels und die Anpassungen hinsichtlich Geschäftsmodellen, Produkten, Unternehmensstrukturen und -organisation wirken sich zwangsläufig auch auf die Standortwahl und die Art der Bereitstellung von Unternehmensimmobilien aus. Jedoch mehren sich die Hinweise, dass die durch die öffentliche Hand vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen immobilienwirtschaftlichen Reaktionen entgegenstehen und damit ein offensichtliches Risiko für Unternehmen, für die Regionen selbst und schließlich für die gesamte Volkswirtschaft darstellen. Nicht zuletzt lässt sich der Erfolg oder Misserfolg der Anpassungsprozesse seit Jahren in vielen Städten und Regionen durch sich räumlich und zeitlich teilweise überschneidende Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungsprozesse feststellen.

Forschung und Praxis konzentrieren sich in diesem Zusammenhang häufig auf periphere und bereits strukturell schwache Räume. Wird sich in diesem Zusammenhang immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen zugewandt, beziehen diese sich eher auf wohnungswirtschaftliche Aspekte. Unternehmensimmobilien bleiben in der Diskussion weitestgehend unbeachtet. Dies rückt die (noch) prosperierenden Metropolregionen mit ihrer starken Stadt-Umland-Vernetzung und volkswirtschaftlichen Bedeutung mit dem Fokus auf Unternehmensimmobilien ins Zentrum des Interesses. Dabei ist zu beachten, dass Metropolregionen gegenüber peripheren Bereichen besonderen Herausforderungen gegenüberstehen. So zeichnen sich diese insbesondere in ihren Verdichtungsräumen/ Zentren durch eine enge Verflechtung unterschiedlicher zum Teil auch konkurrierender Nutzungen auf begrenztem Raum aus. Nutzungskonflikte zwischen bedarfsgerechtem Wohnraum, adäquater Infrastruktur, Klimaanpassungsmaßnahmen aber auch Industrie- und Gewerbeflächen sind daher heute nicht selten an der Tagesordnung. Während diese Nutzungskonflikte in der Vergangenheit meist durch die Ausweisung neuer Baugebiete gelöst wurden, steht diese Option heute aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung nur noch begrenzt zur Verfügung. Hinzu kommen die langen Planungshorizonte, welche immobilienwirtschaftliche Reaktionen verlangsamen. Gerade die Entwicklung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen steht vor zusätzlichen Herausforderungen, die unter anderem durch ihre „nachbarschaftlichen“ Auswirkungen (Lärm, Verkehr, Luftschadstoffe, hohe Versiegelungsgrade, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes...) in Zeiten von zunehmenden naturschutzrechtlichen Restriktionen und Bürgerinitiativen hervorgerufen werden. Ein prominentes und aktuelles Beispiel stellt die Debatte um den Bau des Tesla-Werks in Brandenburg dar. Gleichzeitig ist das produzierende Gewerbe in vielen Regionen jedoch noch immer prägend für die Wirtschaftskraft und stellt einen Großteil an Arbeitsplätzen sowie Gewerbesteuererinnahmen. Eine kommunale Gebietskörperschaft kann es sich daher nicht dauerhaft leisten auf die Entwicklung von

Lösungsansätzen zu verzichten und damit das Risiko einer Abwanderung von Unternehmen und Produktionsstandorten einzugehen.

Fragestellung und Aufgabenbeschreibung

Ziel des Projektes ist es die **Chancen und Risiken von Industrie- und Gewerbestandorten in deutschen Metropolregionen in Zeiten des Strukturwandels** zu analysieren. Folgende forschungsleitende Fragen dienen einer ersten Strukturierung der Arbeit:

- Welche industriellen/gewerblichen Schwerpunkte finden sich in der Metropolregion?
- Welchen strukturellen Veränderungstrends sehen sich die jeweiligen Regionen und ihre wichtigsten Wirtschaftssektoren ausgesetzt?
- Welche veränderten immobilienwirtschaftlichen Bedürfnisse ergeben sich durch den Strukturwandel in der/den relevantesten Branche/n?
- Welche Rolle spielen die öffentliche Hand hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben oder weitere Stakeholder-Gruppen wie Bürgerinitiativen und Verbände?
- Welche Potentiale und Risiken weisen bestehende Regional- und Flächennutzungspläne z.B. hinsichtlich möglicher Flächenreserven auf?
- Welche Lösungsansätze zum Umgang mit den identifizierten veränderten Bedürfnissen bzw. Hürden lassen sich durch Industrie, Gewerbe aber auch durch die öffentliche Hand als Rahmengeber verfolgen?

Je Team gilt es eine der vorgegebenen Metropolregionen (**Stuttgart, München, Berlin, Ruhrgebiet, Saarland, Hamburg, Köln/Bonn oder Leipzig**) auszuwählen und zu analysieren. Welche Gruppe welche Metropolregion bearbeitet, wird bei der Auftaktveranstaltung abgestimmt.

Zur Ergänzung und Verifizierung der erarbeiteten Erkenntnisse können gerne **Interviews mit Fachexperten** z.B. aus kommunalen & regionalen Planungsämtern, Industrieverbänden und/ oder einzelnen Unternehmen angestrebt werden. Sollten Experteninterviews geführt werden, ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Projektbetreuern vor der Ansprache der Experten vorzunehmen. Wir unterstützen gerne mit entsprechenden Anschreiben.

Die spezifische Aufgabenstellung jeder Arbeit wird in enger Kooperation mit den Projektbetreuern selbstständig konkretisiert und gemäß der einschlägigen Literatur sowie der Ergebnisse der empirischen Fallstudien weiter ausgearbeitet.

Anforderungen

Die Projektarbeit erfolgt in **Gruppenarbeit mit 3-4 Personen** und in hohem Maße selbstständig. Zu Beginn der Projektarbeit ist ein Arbeits- und Zeitplan zu erstellen, der im Laufe der Projektarbeit weiterentwickelt wird. An die Bearbeitung werden folgende Anforderungen gestellt:

- Eigenständige und umfassende Literaturrecherche zu den Themengebieten
- Präzisierung der Problemstellung, Untersuchungsziele und -fragen
- Vollständige und methodisch durchdachte Bearbeitung der Aufgabenstellung
- Erstellung eines fachlich richtigen und nachvollziehbaren Projektberichtes in Form einer wissenschaftlichen Ausarbeitung sowie zweier Zwischen- und einer Endpräsentation
- Regelmäßige Absprachen mit den Betreuern (Gliederung, Arbeitsschwerpunkte, Methodik, Arbeitsfortschritte u.ä.).

Terminplanung (jeweils in Raum L501/ 44)

17.04.20	9.00-10.00 Uhr	Vorstellung des Projekts und Einführung in das Thema
15.05.20	9.00-13.00 Uhr	1. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
26.06.20	9.00-13.00 Uhr	2. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
17.07.20	bis 12.00 Uhr	Abgabe der Projektberichte
29.07.20	9.00-13.00 Uhr	Präsentation der Projektergebnisse

Anmeldung bis 17.04.20 per Email an seger@bwl.tu-darmstadt.de

Betreuung

FB 13, Fachgebiet Landmanagement:

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke

E-Mail: linke@geod.tu-darmstadt.de

Franziska-Braun-Str. 7, Gebäude L5 01, Raum 143

FB 1, Fachgebiet für Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre:

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Julian Seger, M.Sc., Tel.: 06151/16-24514, E-Mail: seger@bwl.tu-darmstadt.de

Hochschulstraße 1, Gebäude S1 02, Zimmer 38

Einstiegsliteratur

- Kujath, Hans J. (Hg.)(2005): Knoten im Netz: zur neuen Rolle der Metropolregionen in der Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. Münster.
- Stipar, Oliver (2005): Interkommunale Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung als neuer Ansatz im Stadt-Umland-Kontext. In: Ante, U. (Hrsg.). (2005). Landesplanung im Stadt-Umland-Bereich (Arbeitsmaterial, 318). Hannover: Verl. d. ARL. URL: https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/28510/ssoar-2005-ante-landesplanung_im_stadt-umland-bereich.pdf?sequence=1#page=68 (zuletzt geprüft 04.03.2020)
- Zaspel, Brigitte (2011): Regionale Gewerbeflächenpolitik – Eine Wirkungsabschätzung regionalplanerischer Instrumente. Dissertation an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. URL: <https://d-nb.info/1018327037/34> (zuletzt geprüft 04.03.2020)
- Pfnür, Wagner (2020): Transformation of the Real Estate and Construction Industry – Empirical Findings from Germany (Veröffentlichung in den kommenden Wochen)
- Andreas Pfnür, Benjamin Wagner (2018): Transformation der Immobilienwirtschaft – Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.