



Konzept für die Bedarfe der Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Hilter a.T.W. im Zeitraum 2023 - 2035

Markus Wessel, Fabian Schlosser, Jana Westhoff

Dortmund, den 17. April 2023

Inhaltsverzeichnis

Analyse bisheriger Gewerbeflächeninanspruchnahme

S. 3

Prognose des künftigen Gewerbeflächenbedarfs

S. 10

Aktuell zu prognostizierender Gewerbeflächenbedarf und
Handlungsempfehlungen

S. 20



Analyse bisheriger Gewerbeflächeninanspruchnahme

Quantitative und qualitative Struktur der Gewerbeflächenumsätze 2013-2022

Wo gibt es räumliche Konzentrationen in der Gemeinde Hilter a.T.W.?

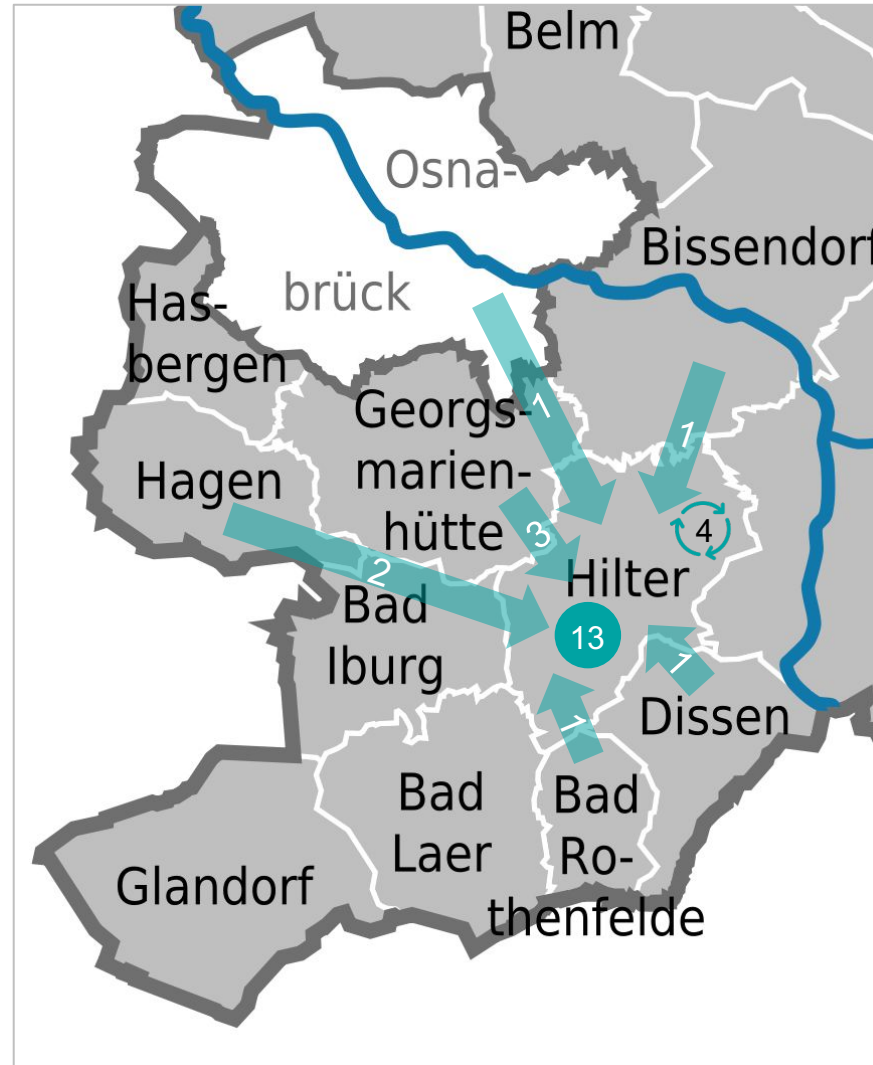


13 Grundstücke

1. Dyckerhoffstraße 16
2. Eisenbahnstraße 23
3. Eisenbahnstraße 8
4. Grüner Weg 2
5. Nordel 12
6. Schluchtweg 1
7. Iburger Straße 15
8. Schluchtweg 4-6
9. Gewerbepark Ebbendorf 7
10. Gewerbepark Ebbendorf 7a + 11
11. Gewerbepark Ebbendorf 9
12. Gewerbepark Ebbendorf 12
13. Osnabrücker Straße 5

Quantitative und qualitative Struktur der Gewerbeflächenumsätze 2013-2022

Wo kommen die Unternehmen der Gewerbeflächenumsätze her?

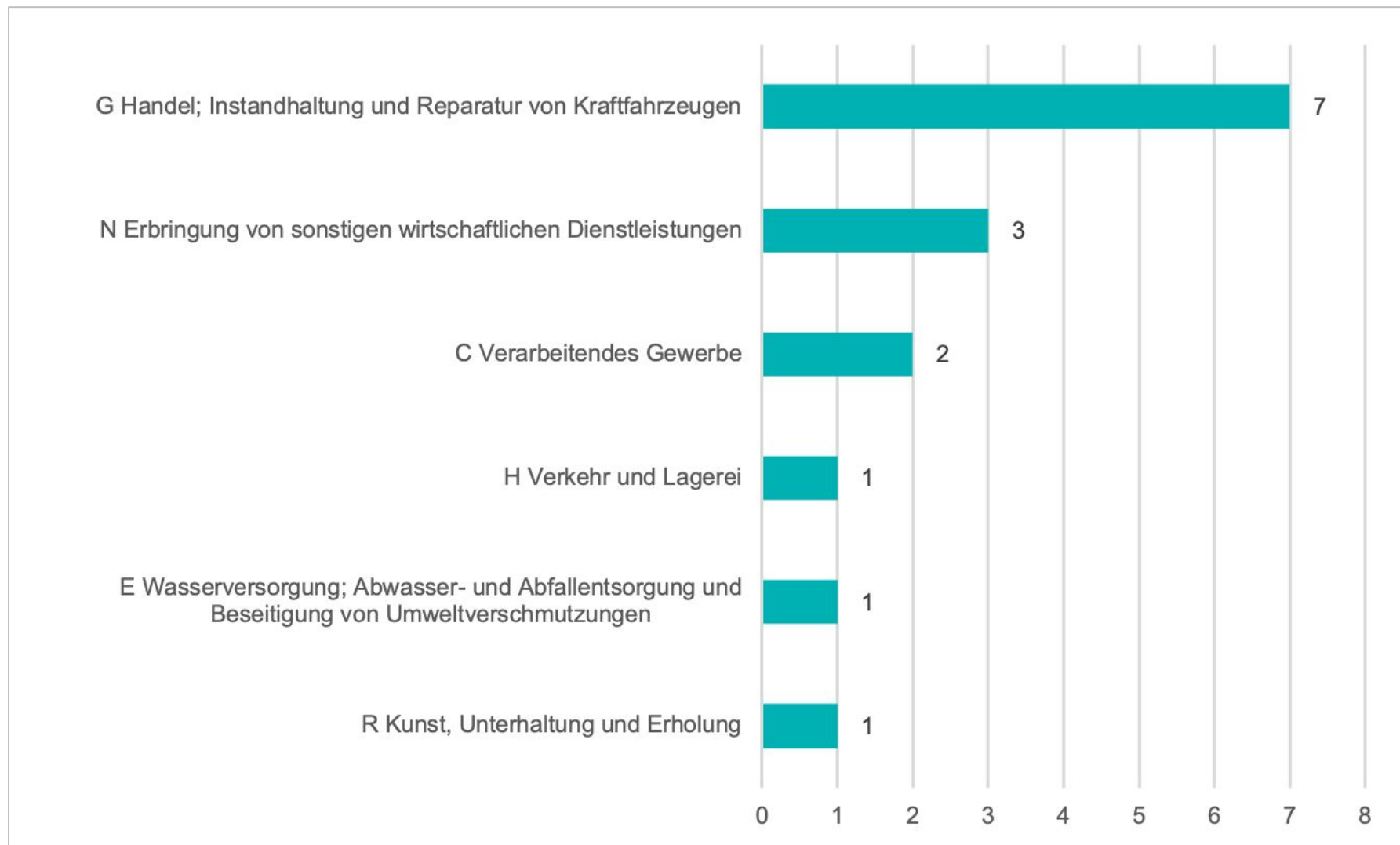


13 Ansiedlungen

- 4x Hilter a.T.W. (49176)
- 3x Georgsmarienhütte (49124)
- 2x Hagen a.T.W. (49170)
- 1x Dissen a.T.W. (49201)
- 1x Bad Rothenfelde (49214)
- 1x Osnabrück (49080)
- 1x Bissendorf (49143)

Quantitative und qualitative Struktur der Gewerbeflächenumsätze 2013-2022

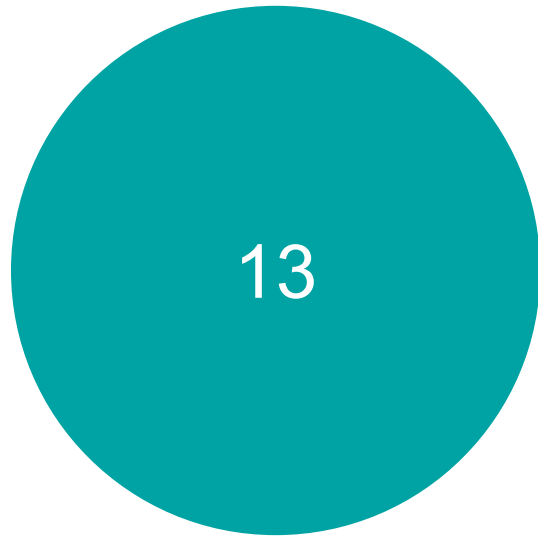
Welche Branchenschwerpunkte waren zu beobachten?



Darstellung auf Basis der Wirtschaftsabschnitte nach WZ 2008, wie von der Gemeinde Hilter a.T.W. zugeordnet. Bei 2 Flächen wurden jeweils zwei Wirtschaftsabschnitte zugeordnet.

Quantitative und qualitative Struktur der Gewerbeflächenumsätze 2013-2022

Welche Größenordnungen wurden bevorzugt nachgefragt?



Anzahl der Ansiedlungen
2013-2022

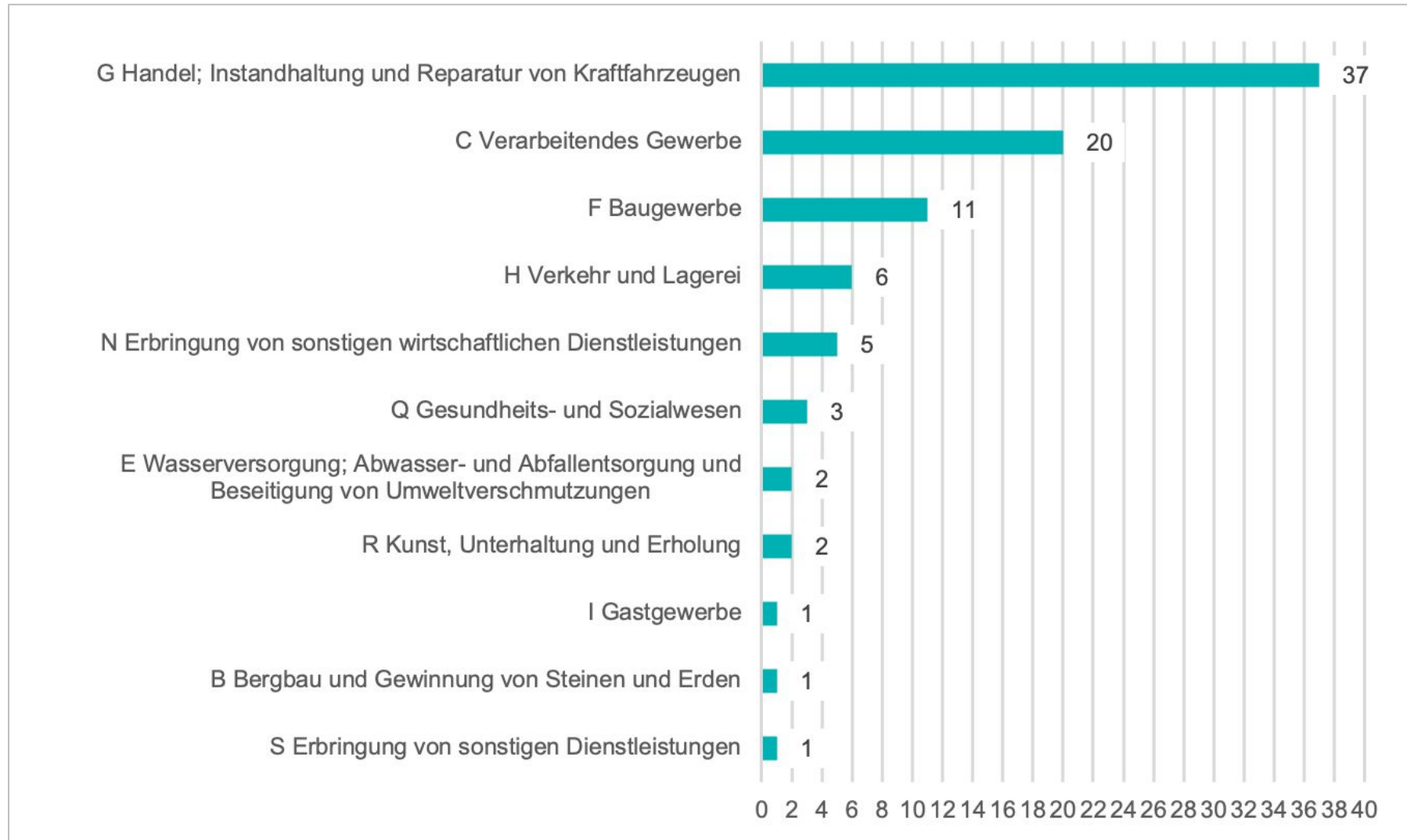


Summe der
Gewerbeflächenumsätze
2013-2022



Ø Grundstücksgröße pro
Ansiedlung 2013-2022

Branchenschwerpunkte der Unternehmen auf den Bestandsflächen inkl. Gewerbeflächenumsätze von 2013-2022



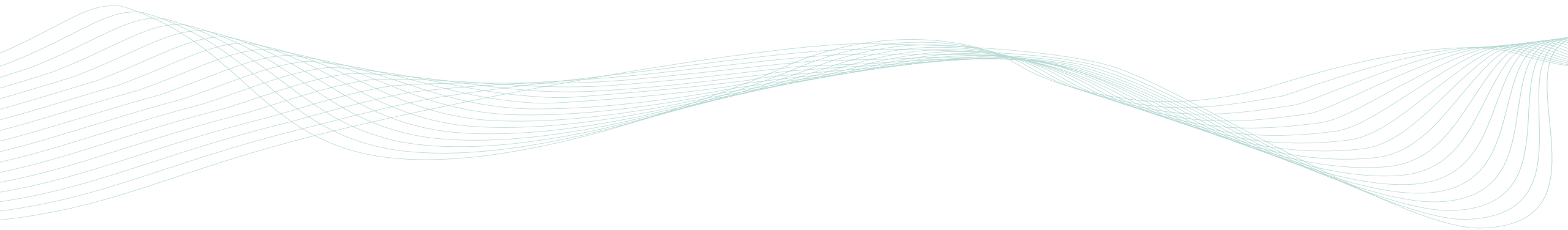
Darstellung auf Basis der Wirtschaftsabschnitte nach WZ 2008, wie von der Gemeinde Hilter a.T.W. zugeordnet. Zu 3 Flächen sind keine Informationen vorhanden. Bei 6 Flächen wurden jeweils zwei Wirtschaftsabschnitte zugeordnet.

Verfügbare Fläche und Potenzialflächen, die im bisherigen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Betracht kommen





Prognose des künftigen Gewerbeflächenbedarfs



Ermittlung des rechnerischen bzw. quantitativen Gewerbeflächenbedarfs mittels einer Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) 2023 bis 2035

GIFPRO-Standard-Modell

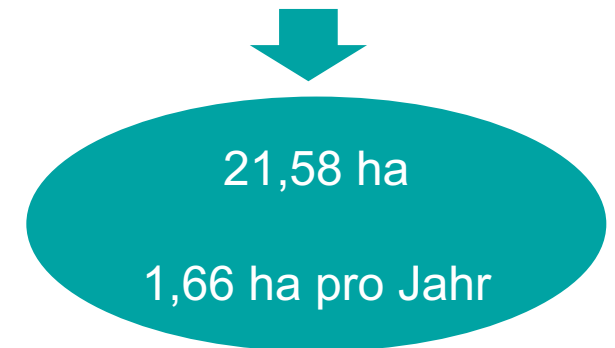
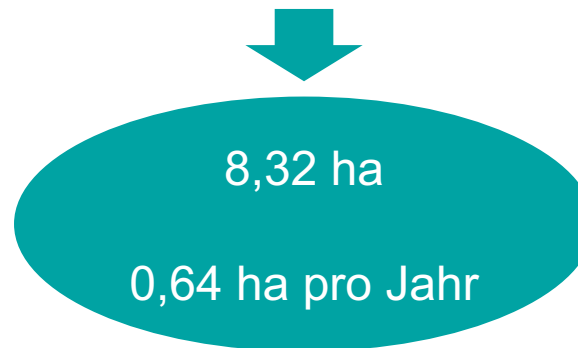
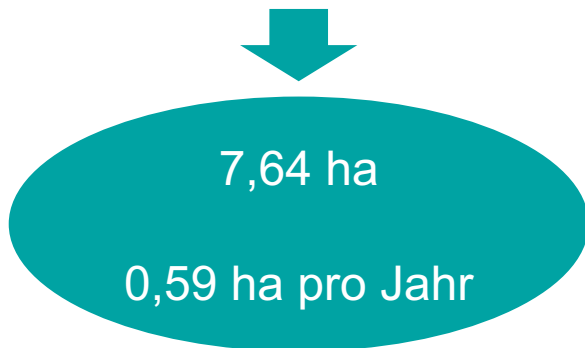
jahresdurchschnittliche Flächennachfrage in m ²	4.700
davon	
durch Verlagerungen in m ²	3.871
durch Ansiedlungen in m ²	829
Gesamtbedarf Nettobauland 2023-2035 (13 Jahre) in m²	61.102
25% Zuschlag für Erschließungs- und Ausgleichsflächen	15.276
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in m ²	76.378
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in ha	7,64

GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a. in m ²	891
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a. in m ²	4.228
<i>Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland) in m²</i>	<i>5.119</i>
Bedarf 2023-2035 (13 Jahre; Nettobauland) in m²	66.553
25 % Zuschlag für Erschließungs-/Ausgleichsflächen	16.638
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in m ²	83.191
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in ha	8,32

GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée mit dynamischer Komponente

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a. in m ²	891
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a. in m ²	4.228
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland) in m ²	5.119
<i>Bedarf 2023-2035 (13 Jahre; Nettobauland) in m²</i>	<i>66.553</i>
Dyn. Bedarf aus Besch.-Entwicklung 2013-2022 in m ²	8.196
Tatsächlich veräußerte Fläche 2013-2022 in m ² : 50% für 2023-2024	10.582
Tatsächlich veräußerte Fläche 2013-2022 in m ² : 75% für 2025-2035	87.304
Zwischensumme in m²	172.635
25 % Zuschlag für Erschließungs-/Ausgleichsflächen in m ²	43.159
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in m ²	215.794
Gesamtbedarf 2023-2035 (Bruttobauland) in ha	21,58



Kern-Unterschiede zwischen den GIFPRO-Varianten

GIFPRO-Standard-Modell

Im Standard-Modell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer je Beschäftigten ausgegangen.

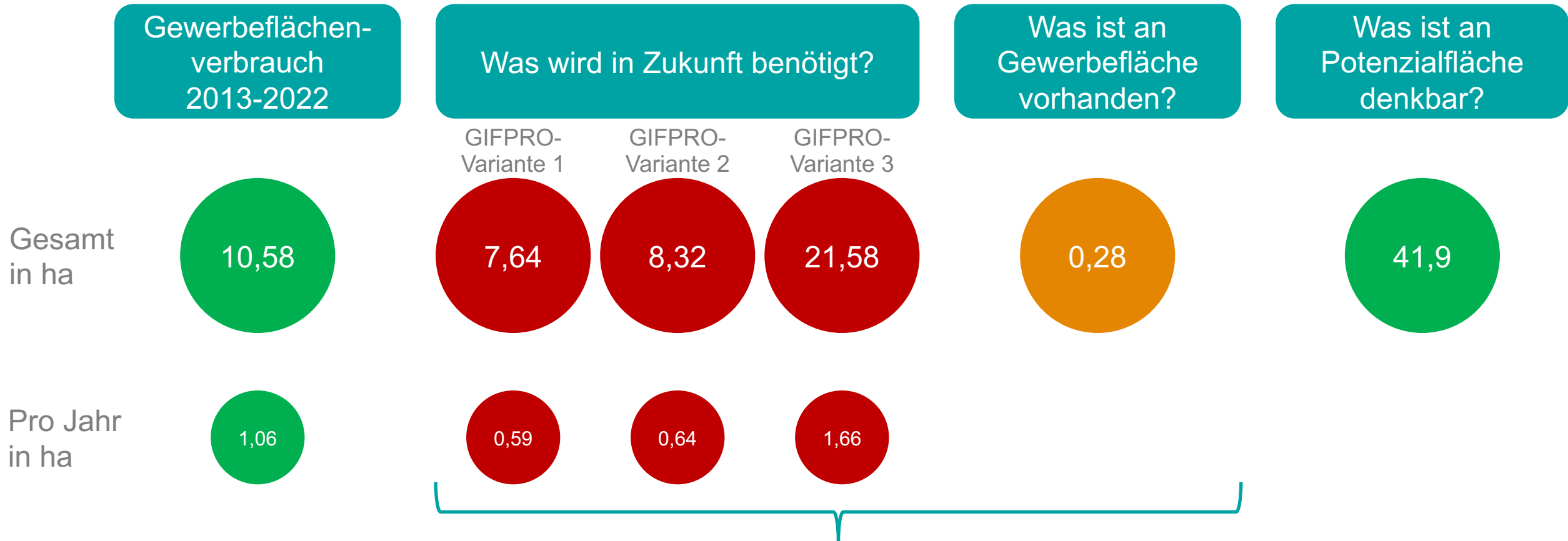
GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée

Bei der GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée werden je nach Branche unterschiedliche Flächenkennziffern genutzt.

GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée mit dynamischer Komponente

Bei der GIFPRO-Bedarfsprognose nach Vallée mit dynamischer Komponente werden mobile Arbeitsplätze auf Basis der Beschäftigtenentwicklung der letzten 10 Jahre, aufgeteilt mit Hilfe von Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten, als dynamischer Flächenbedarf ergänzt. Darüber hinaus wird die tatsächlich veräußerte Fläche in den letzten 10 Jahren (anteilig) hinzugezogen.

Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsprognose in ha für 2023 bis 2035



Schon in diesem Jahr können Ansiedlungsanfragen größer 2.800 qm nicht mehr bedient werden.

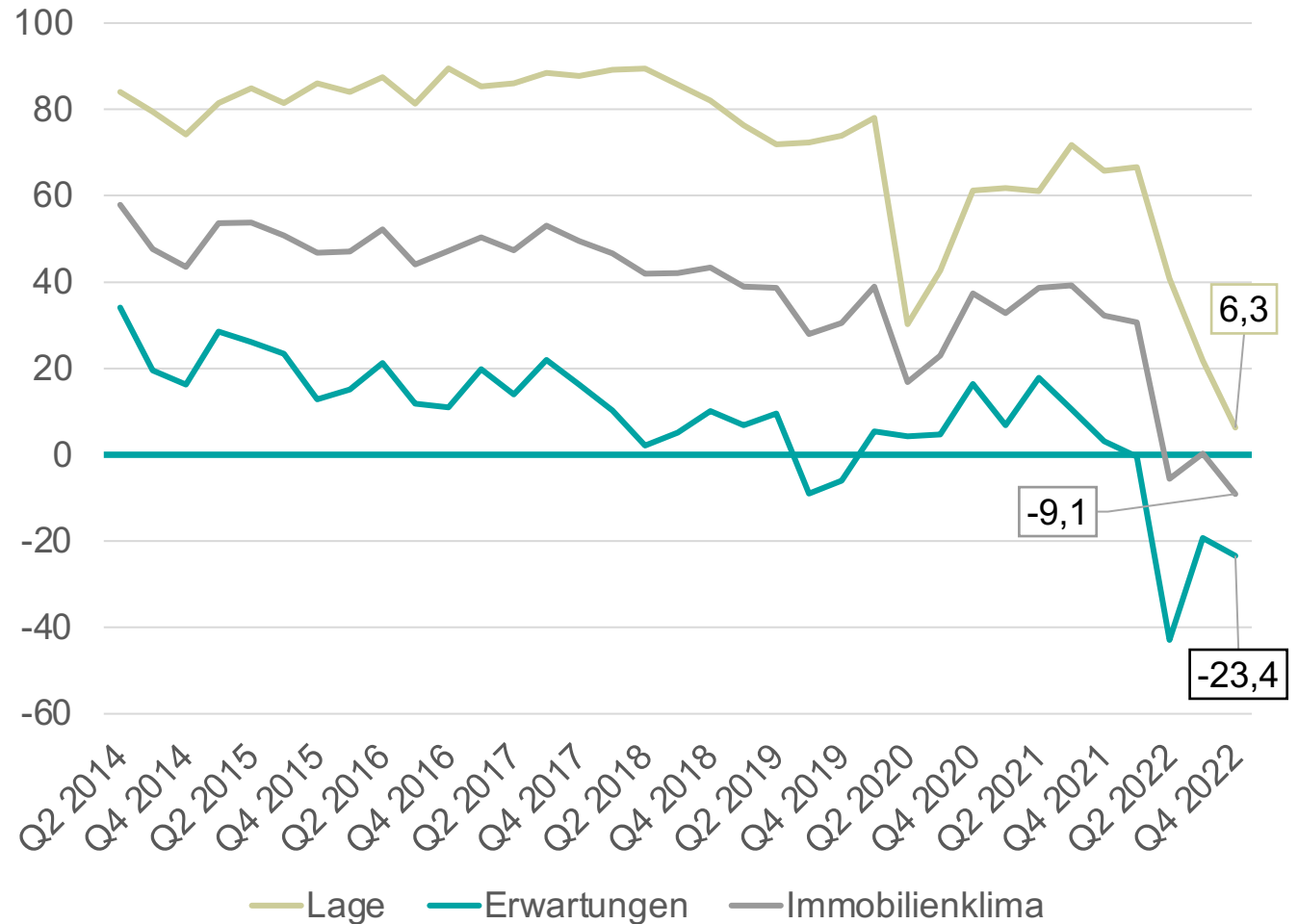


Welche der genannten Werte aus den drei GIFPRO-Varianten ist für die aktuelle Lage und die nahe Zukunft am plausibelsten?

Stimmungseinbruch bei Immobilienunternehmen

ZIA-IW Immobilienstimmungsindex ISI, Stand: Q4 2022

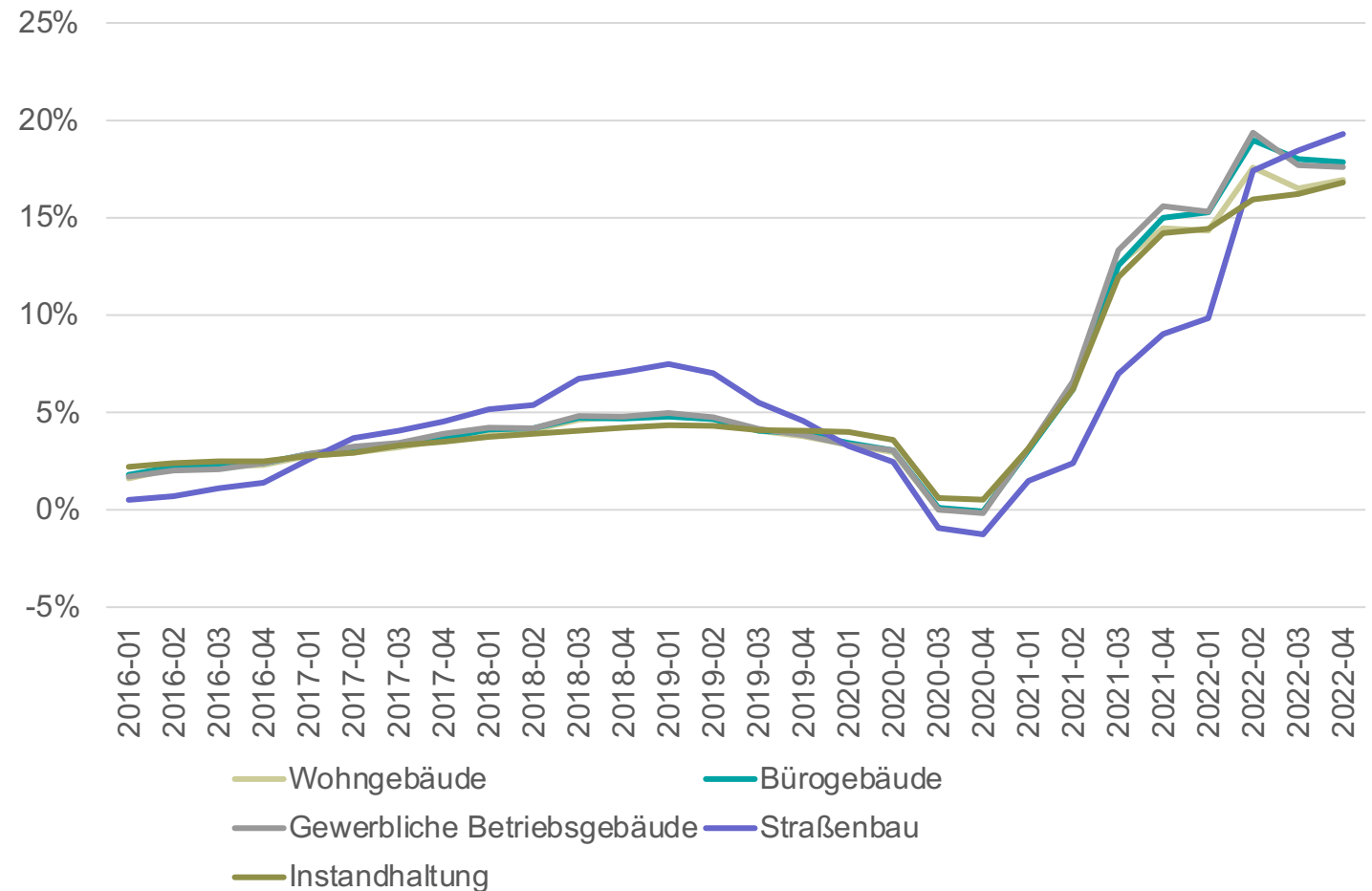
- Die aktuelle Lage bewerteten Immobilienunternehmen im Saldo noch als positiv.
- Aber: Seit Befragungsstart wurde der niedrigste Wert erreicht.
- Die Erwartungen der Immobilienunternehmen sind massiv eingebrochen.
- Das Gesamtklima erreichte in Q4 2022 den bisher schlechtesten Wert.



Die Bauleistungspreise sind stark gestiegen

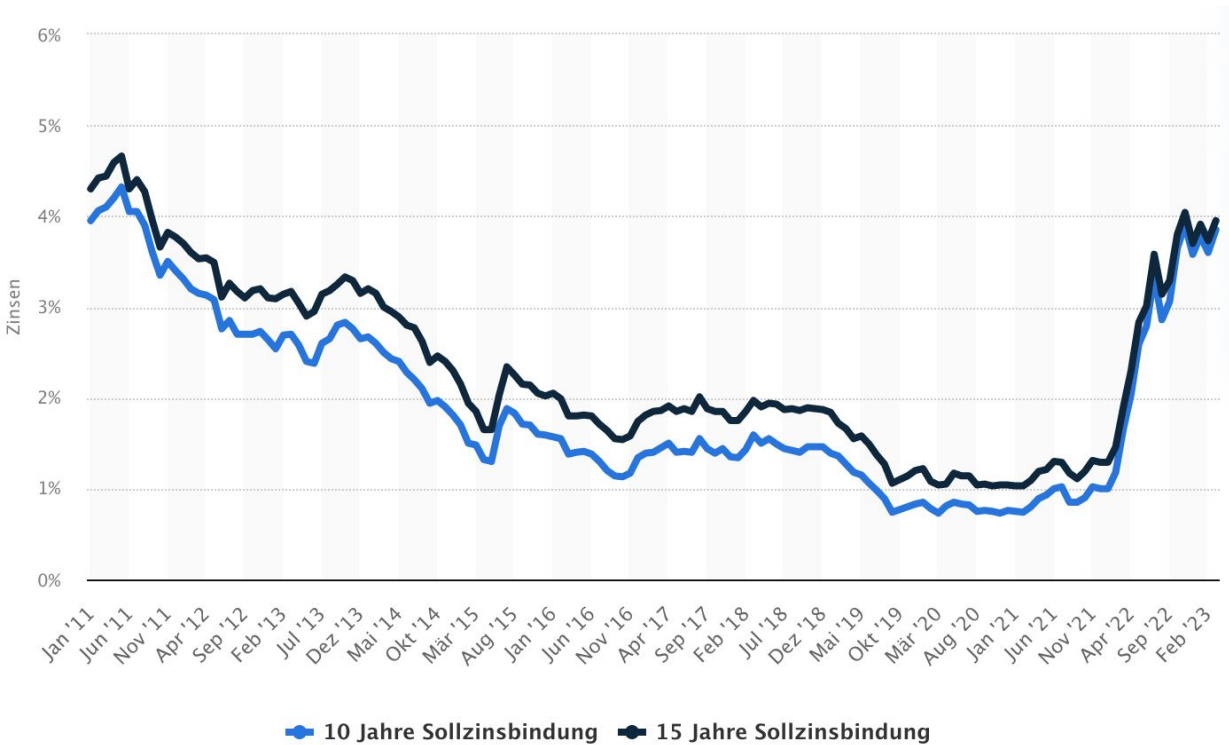
Veränderung zum Vorjahr

- Die Bauleistungspreise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Jahr 2022 gegenüber 2021 um fast 20 %.
- Das waren die höchsten Anstiege der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit 1970 (+18,9 % gegenüber 1969).
- Die deutlichen Baupreisanstiege machen sich in allen Gewerken bemerkbar.
 - ABER: Materialengpässe reduzieren sich langsam.
- Die ohnehin hohen Neubaukosten haben damit in diesem Jahr noch einmal einen deutlichen Kostenschub bekommen.

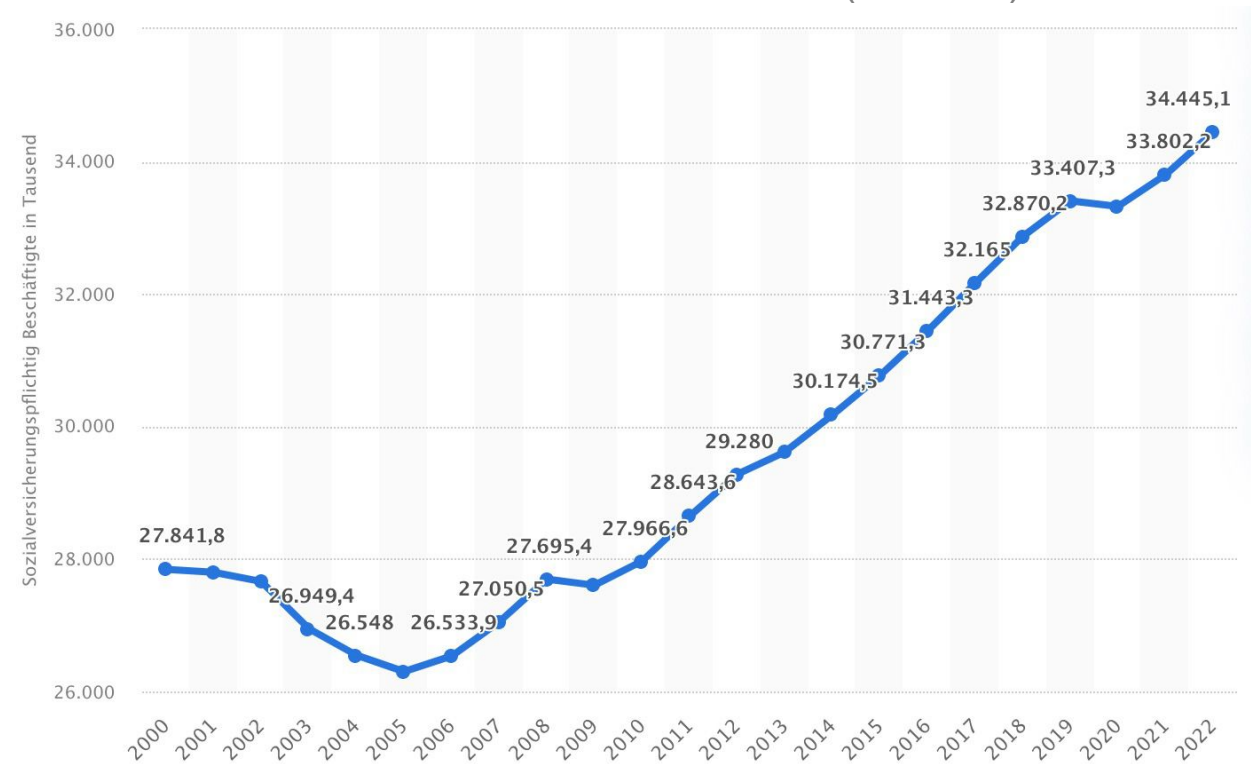


Bei den Bauzinsen ist ebenfalls ein starker Anstieg zu verzeichnen. Bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland ist eine „Delle“ in 2020 zu erkennen.

Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis März 2023



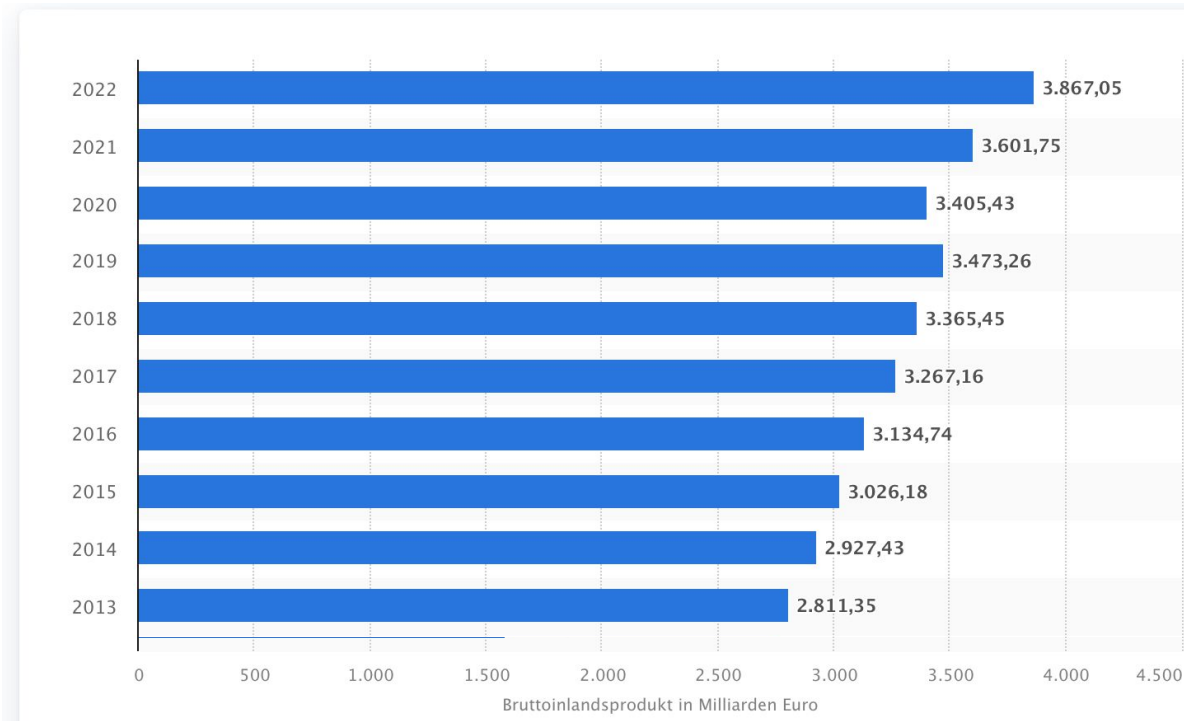
Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland von 2000 bis 2022 (in 1.000)



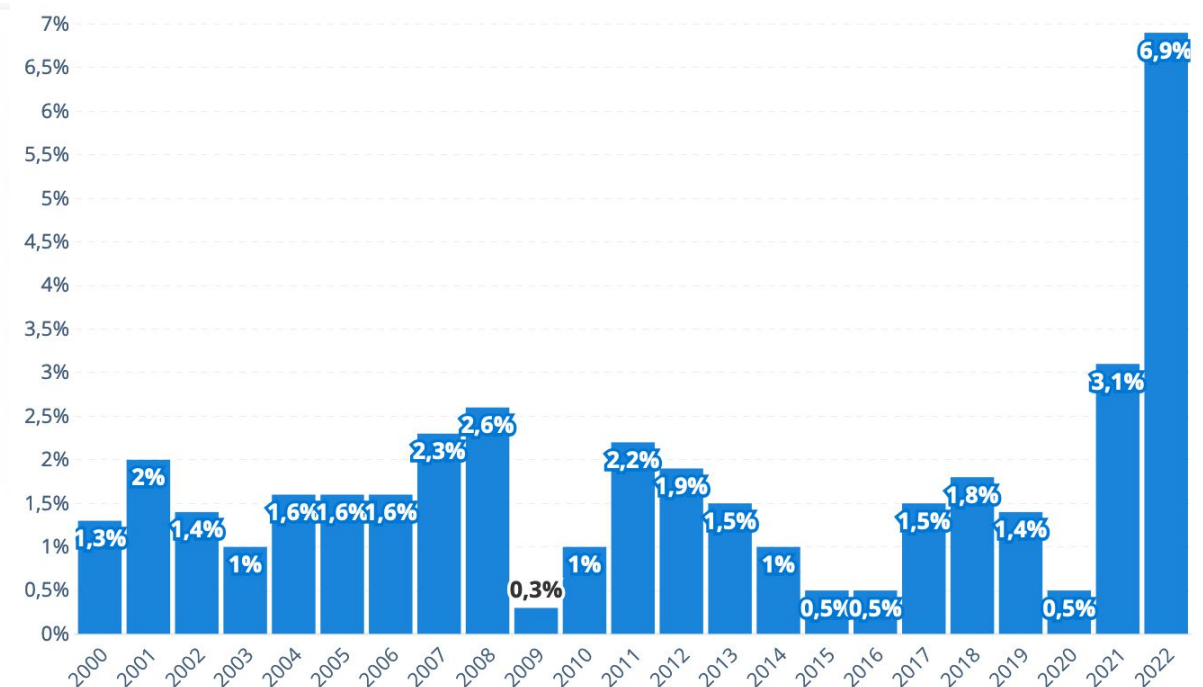
Quelle: statista Statistisches Bundesamt. Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland von Januar 2011 bis März 2023. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/> & statista Statistisches Bundesamt. Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland von 2000 bis 2022 (in 1.000). URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39187/umfrage/sozialversicherungspflichtig-beschaefigte-seit-2000/>

Die Corona-Pandemie sowie steigende Inflation durch den Ukraine-Krieg und durch steigende Energiepreise führen zu einer Investitions-Zurückhaltung bei den Unternehmen.

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland von 1991 bis 2022
(in Milliarden Euro)



Inflation auf Höchststand
Ukraine-Krieg und steigende Energiepreise lassen
Inflation steigen



Quelle: Statistisches Bundesamt (jährliche Inflationsrate), Statistisches Bundesamt (monatliche Inflationsrate) • Basisjahr 2020 (Indexwert = 100)

Nach einem angespannten 2023 wird sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2024 wieder erholen. Es bleiben trotzdem Unsicherheiten.

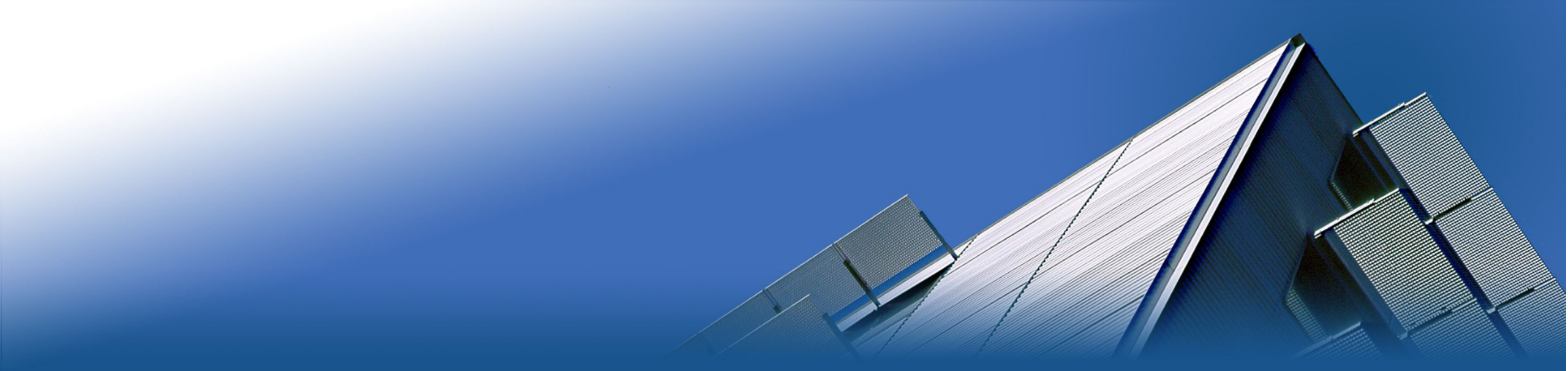
	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)	2,6	1,8	-0,1	1,7
Erwerbstätige (1.000 Personen)	44.980	45.570	45.901	46.029
Arbeitslose (1.000 Personen)	2.613	2.418	2.464	2.326
Arbeitslosenquote (in % der zivilen Erwerbspersonen)	5,7	5,3	5,4	5,1
Verbraucherpreise (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)	2021	2022	2023	2024
- Gesamtinflationsrate	3,1	6,9	6,2	2,2
- Kerninflationsrate (ohne Energie)	2,5	4,9	6,3	2,8
Finanzierungssaldo des Staates	2021	2022	2023	2024
- in Mrd. EUR	-134,3	-101,3	-51,6	-12,4
- in % des Bruttoinlandsprodukts	-3,7	-2,6	-1,3	-0,3
Leistungsbilanzsaldo	2021	2022	2023	2024
- in Mrd. EUR	265,0	145,1	219,6	251,2
- in % des Bruttoinlandsprodukts	7,4	3,8	5,4	5,9

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit; Deutsche Bundesbank; 2023 bis 2024: Prognose des ifo Instituts
© ifo Institut Mrz. 2023

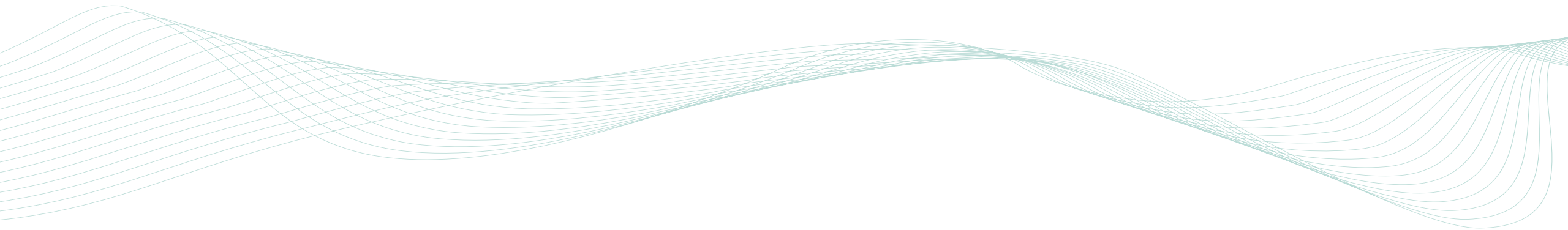
- Die Energiepreise für die privaten Haushalte werden frühestens erst ab Ende 2023 unter ihren Vorjahreswert sinken.
- Die Kerninflationsrate (also der Anstieg der Verbraucherpreise ohne Energie) wird im weiteren Verlauf nur langsam sinken und im Jahresdurchschnitt 2023 mit 6,3% sogar deutlich höher liegen als noch im Vorjahr (4,9%).
- Im Verlauf des Jahres 2024 wird sich die Konjunktur in nahezu allen Wirtschaftsbereichen erholen.
- Bremsen dürfte hingegen die Bauwirtschaft, auch wenn dort zu Jahresbeginn ein überraschend hoher Produktionszuwachs verzeichnet wurde. Die Nachfrage nach Bauleistungen ist kräftig eingebrochen, nicht zuletzt als Folge der rasch steigenden Finanzierungskosten.

„Der Gipfel der Inflation ist erreicht. Im Durchschnitt des Jahres 2023 dürfte die Rate mit 6,2% bereits niedriger sein als im vergangenen Jahr. Im Jahr 2024 werden sich die Raten dann normalisieren und die Inflation 2,2% erreichen.“

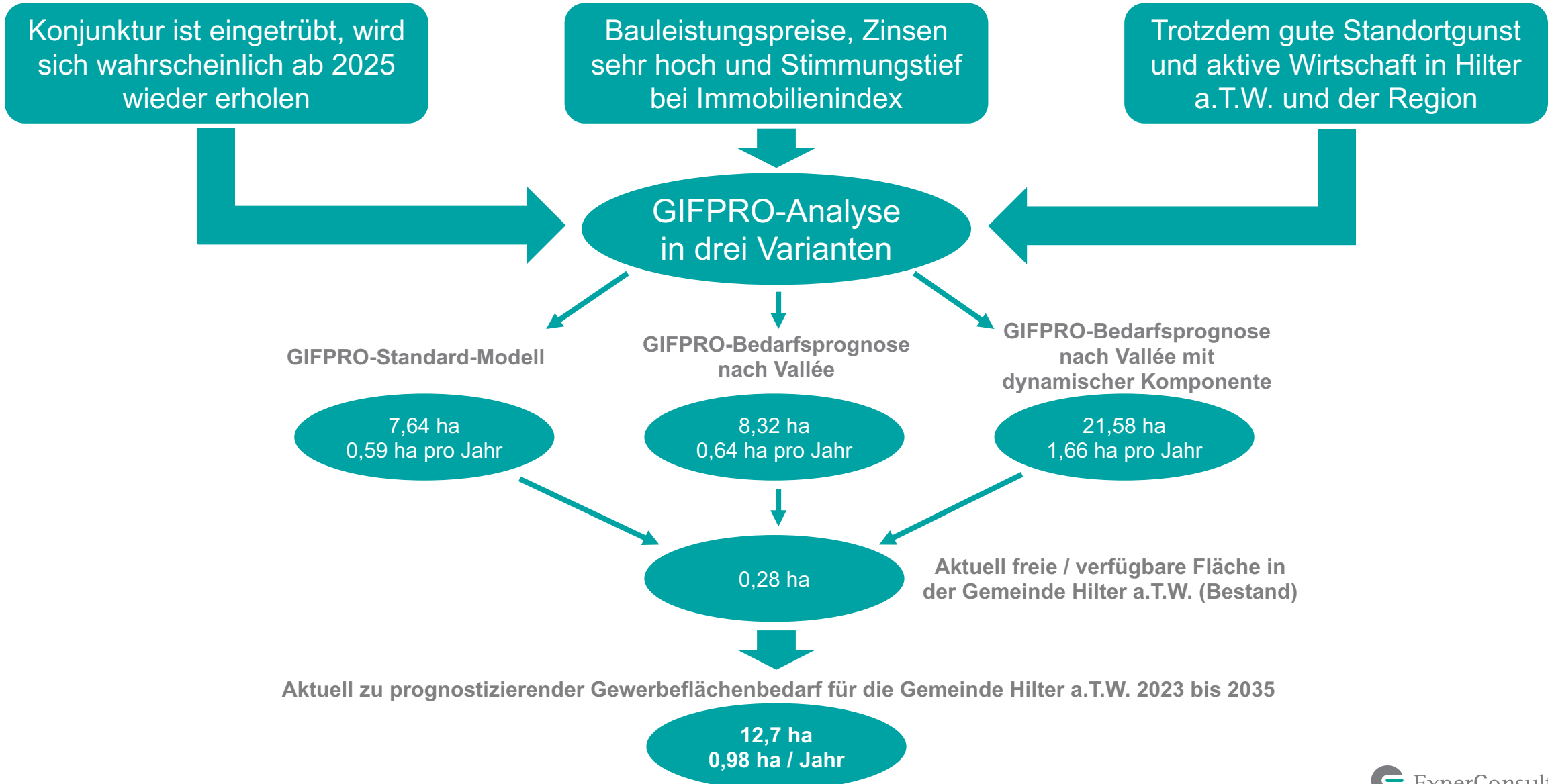
Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, Stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen und Leiter Konjunkturprognosen



Aktuell zu prognostizierender Gewerbeflächenbedarf und Handlungsempfehlungen



Herleitung des aktuell zu prognostizierenden Gewerbeflächenbedarfs



Handlungsempfehlungen

Sofortiger Beginn mit der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in der Gemeinde Hilter a.T.W. für die Sicherung des Unternehmensbestands und zur Ansiedlung neuer Unternehmen.

Regelmäßige Evaluation der Gewerbeflächenumsätze und -verfügbarkeit im Rahmen eines kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitorings inkl. weiterer Analyse zur Identifizierung von Potenzialflächen.

Bei Rückfragen sind wir jederzeit für Sie da.

Markus Wessel

m.wessel@experconsult.de

0231/75443-240



Fabian Schlosser

f.schlosser@experconsult.de

0231/75443-232

