

## Nutzungswandel in Gewerbegebieten

Eine aktuelle Erscheinung ist nicht nur der wirtschaftliche Strukturwandel mit einer Zunahme der Dienstleistungsarbeitsplätze und dem Verlust von Arbeitsplätzen in der Produktion. In der Konsequenz werden in Gewerbegebieten Produktionsbetriebe stillgelegt, ohne dass die Branche wieder durch eine neue Produktion belegt wird. Hierzu fehlt in der summarischen Betrachtung auch die Nachfrage.

Parallel entsteht ein Prozess, der als Suburbanisierung charakterisiert wird. Im Wettbewerb um Standorte/Flächen wird die Produktion aus den Zentren hinausgedrängt. Der Flächenumsatz in der Peripherie ist höher als im Zentrum. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass nicht alle zentralen Flächen neu besetzt werden. Größere Anteile bleiben für lange (unbestimmte) Zeit ungenutzt. Aber die Dienstleistungen (im weitesten Sinne back-office-Betriebe) finden zunehmend hier ihren Standort. Hinzu kommen Unternehmen der Freizeitindustrie und des Einzelhandels.

Hier stellt sich die Frage, ob es die Standortnachteile der zentralen Lage sind, die zu diesem Ergebnis führen. Ein Umstand der ggf. im Widerspruch zu den meisten Analysen der letzten zehn Jahre steht. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Peripherie bessere Standorte bereitstellt. Oder aber, dass es zu einer Spaltung zwischen einer urbanen Produktion und einer peripheren Produktion gekommen ist.

Schließlich sind auch andere Ursachen, wie die Organisation und Ziele der Wirtschaftsförderung auf die Standortwahl nicht ohne Einfluss. Ihr Ziel ist der Flächenumsatz. Eine durch die Wirtschaftsförderung verkaufte Fläche wird politisch höher bewertet, als eine Ansiedlung, die unbeobachtet durch einen Verkauf von Privaten an ein Unternehmen zustande kommt.

Aber auch die "Eigentümer" bestimmen mit, wer die aufgegebene Fläche nutzen kann. Nach vielen Erfahrungen ist durchaus offen, wer zum Zeitpunkt der Stilllegung Eigentümer ist: die Bank bzw. ähnliche Institute oder der letzte Inhaber der Produktionsstätte. Welche Flächenpreise werden dabei von den Anbietern und Käufern erwartet, zeigt doch die Erfahrung, dass öffentlich vermittelte Flächen stark subventioniert sind.

Die Untersuchungsfrage ist die Verifikation/Falsifikation dieser Ursachenskizze. Finden sich die geschilderten Prozesse mit der Realität wieder?

Untersuchungsverlauf:

- Für ausgewählte Gewerbegebiete in Hamburg durch Bestandsaufnahme, Adressrecherche usw. die Nutzer für verschiedene Jahre feststellen (für einige Wandsbeker und Altonaer Flächen liegen Ergebnisse vor). Bestimmung der Nutzungswandels, Entwicklung von Kenn- und Messziffern.
- Gespräche mit der Wirtschaftsförderung und ausgewählten Betrieben.
- Erste Plausibilitätsprüfung der oben skizzierten Thesen
- Entwicklung eines weitergehenden Untersuchungskonzeptes.

Hamburg, den 15.10.2010

Hanns Werner Bonny