

# Studie für die Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung in Magdeburg

7. Immobilienforum Magdeburg  
Altes Rathaus Magdeburg, 9. September 2022

Dr. Benjamin Otto (empirica)

# Inhalt

1. Anlass der Studie
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgewählte Ergebnisse
4. Handlungsansätze

# Inhalt

1. Anlass der Studie
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgewählte Ergebnisse
4. Handlungsansätze

# Anlass der Studie

- Positive wirtschaftliche Entwicklung mit hoher Flächennachfrage
  - verringerte gewerbliche Flächenpotenziale
  - gestiegene Konkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen
- Ziele
  - Grundlage der FNP-Neuaufstellung
  - Wirtschaftsförderstrategie mit Blick auf die Gewerbeflächenpolitik
  - Ermittlung Flächenangebot und Flächennachfrage
  - Bereitstellung ausreichender und bedarfsgerechter Flächen für breites Nutzungs- und Unternehmensspektrum

# Inhalt

1. Anlass der Studie
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgewählte Ergebnisse
4. Handlungsansätze

# Methodisches Vorgehen

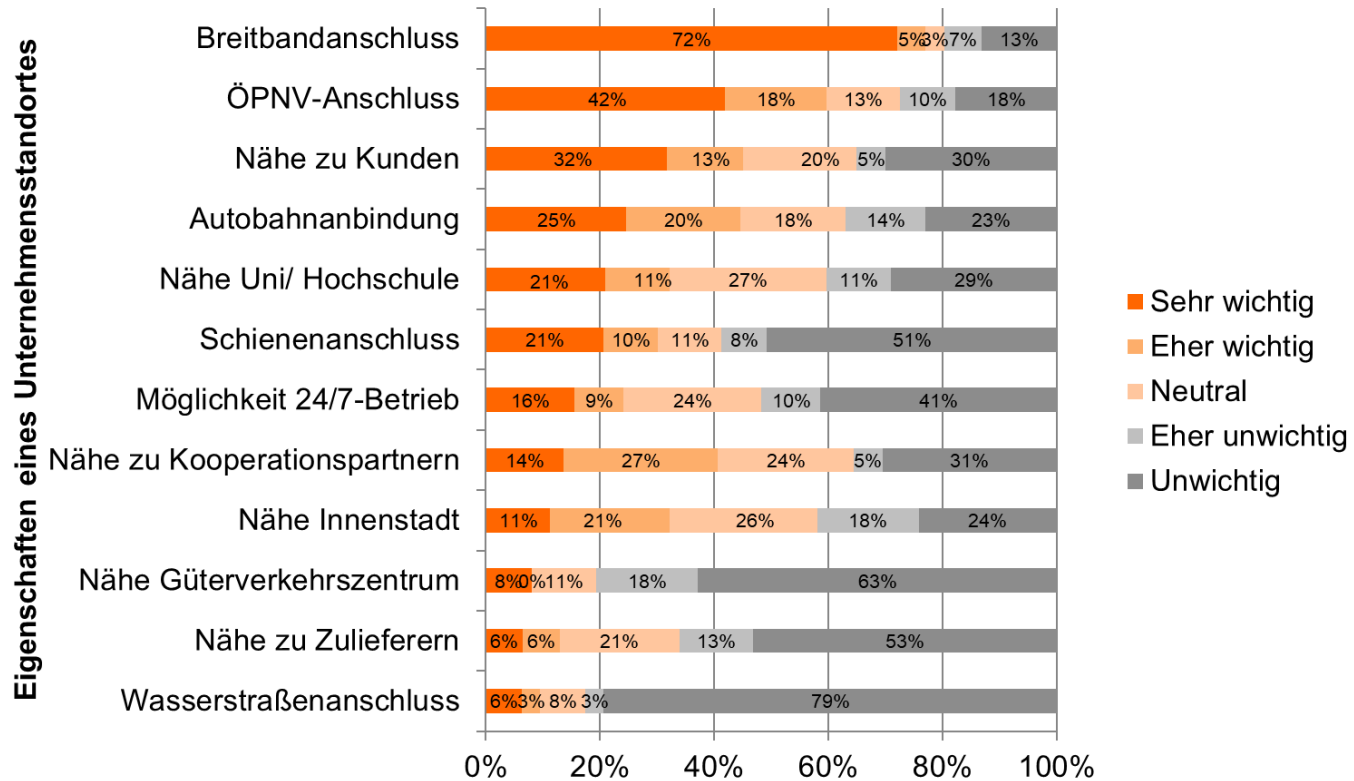
- Nutzungskartierung von 40 Gewerbe- und Industriegebieten
- Expertengespräche mit wirtschaftsnahen Akteuren, Interessensverbänden, Banken und Projektentwicklern
- Auswertung von vorhandenen Statistiken und Daten sowie Planungsunterlagen
- Workshop mit der Verwaltung und wirtschaftsnahen Akteuren
- Unternehmensbefragung

# Inhalt

1. Anlass der Studie
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgewählte Ergebnisse
4. Handlungsansätze

# Ergebnisse Unternehmensbefragung

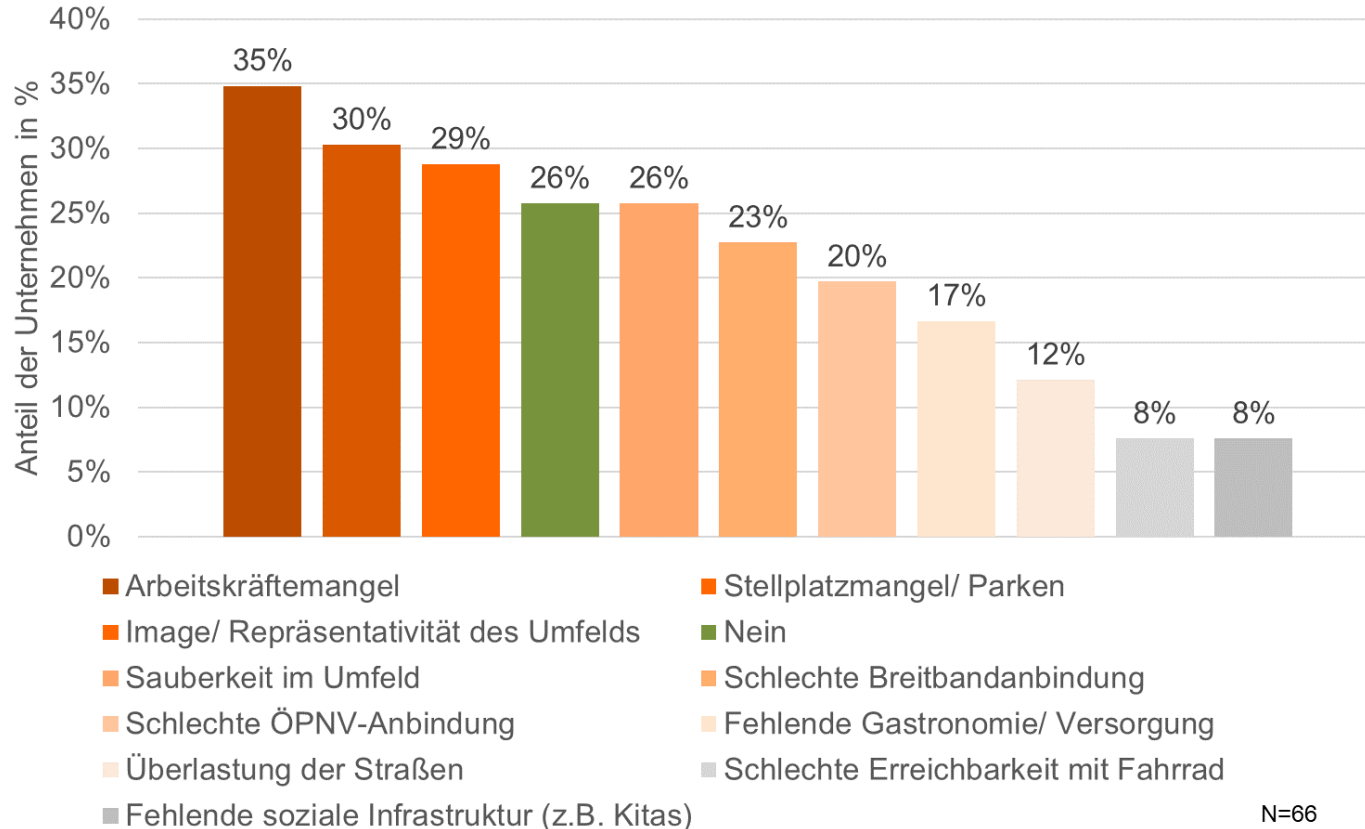
Wie wichtig sind für Sie folgende Eigenschaften für die Attraktivität eines Unternehmensstandortes?



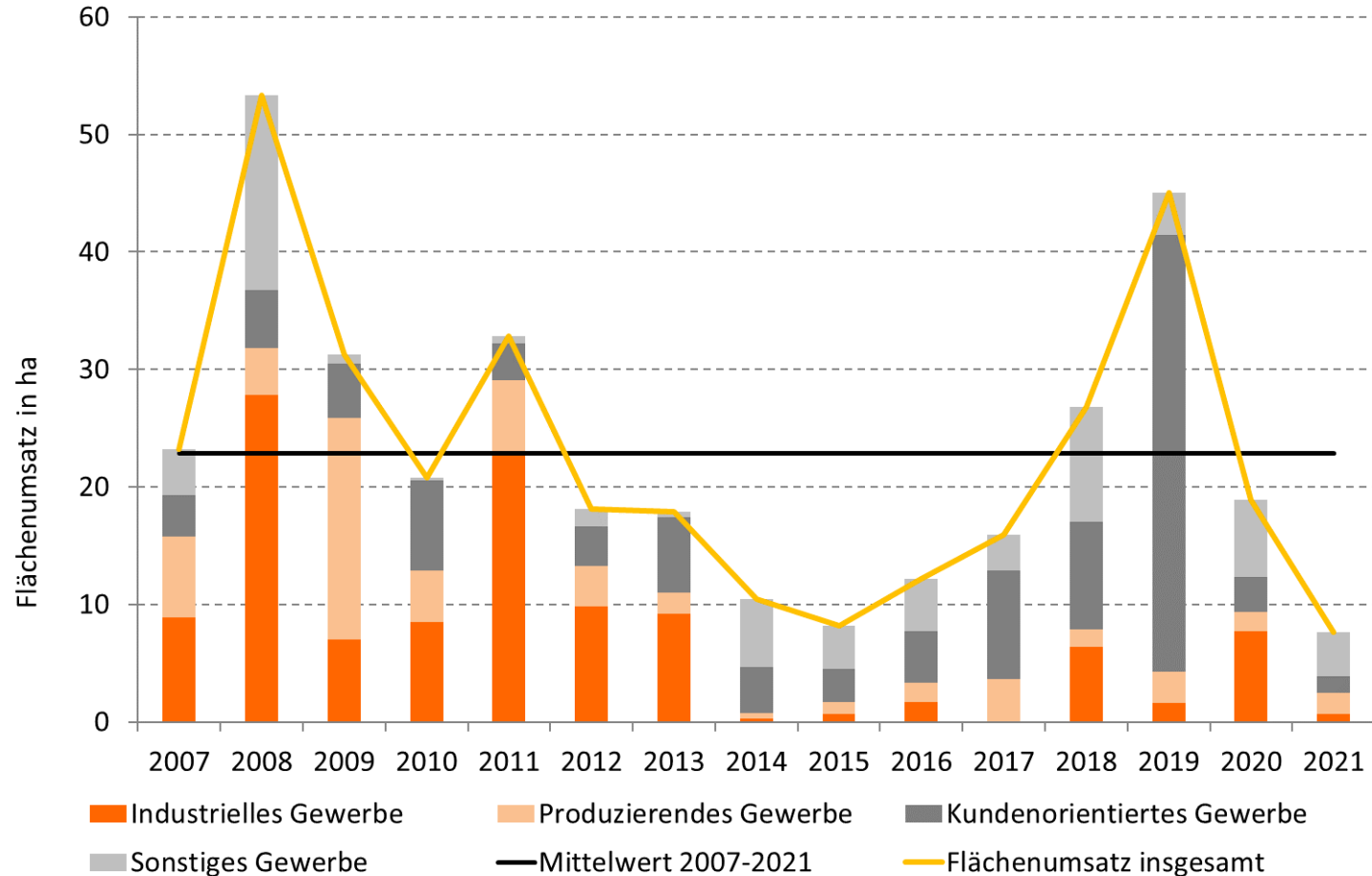


# Ergebnisse Unternehmensbefragung

Bestehen am aktuellen Standort Probleme oder Defizite?



# Gewerbeflächen: Umsätze mit unbebauten Gewerbeflächen

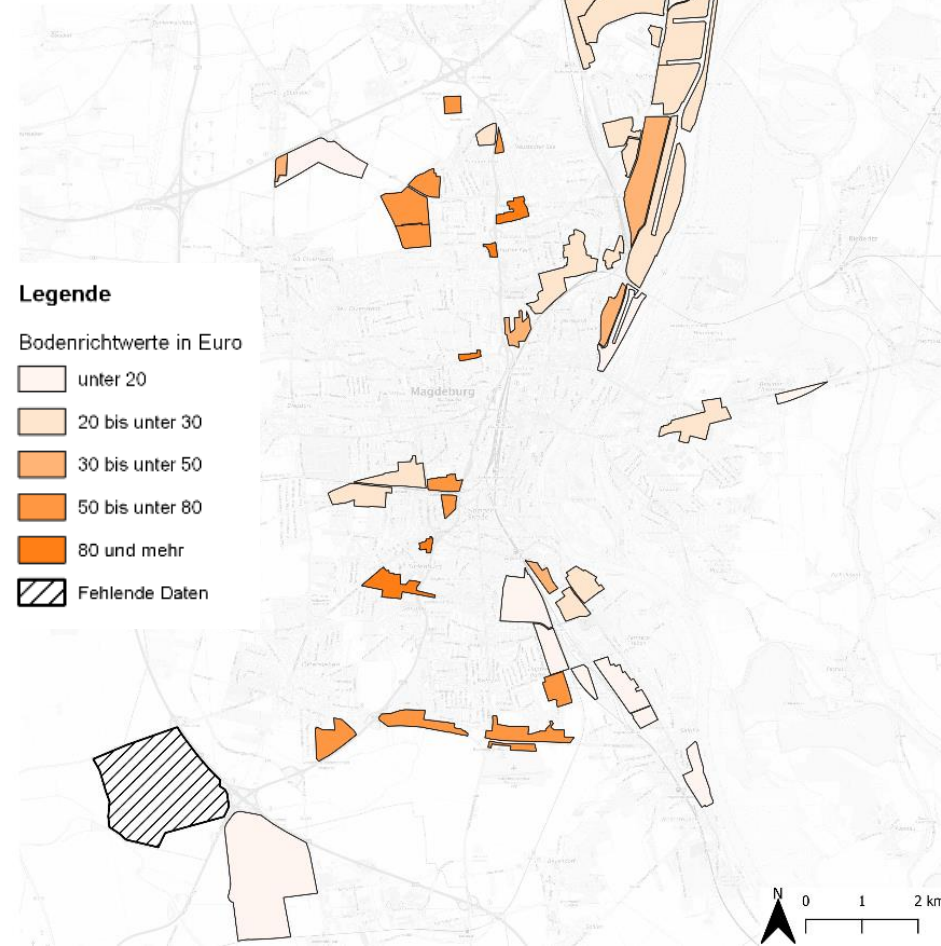


Quelle:  
© GeoBasis-DE /  
LVerGeo LSA, 2022

# Bodenrichtwerte 2022

- Höchste Bodenrichtwerte in Mischgebieten und vom Einzelhandel geprägten Lagen

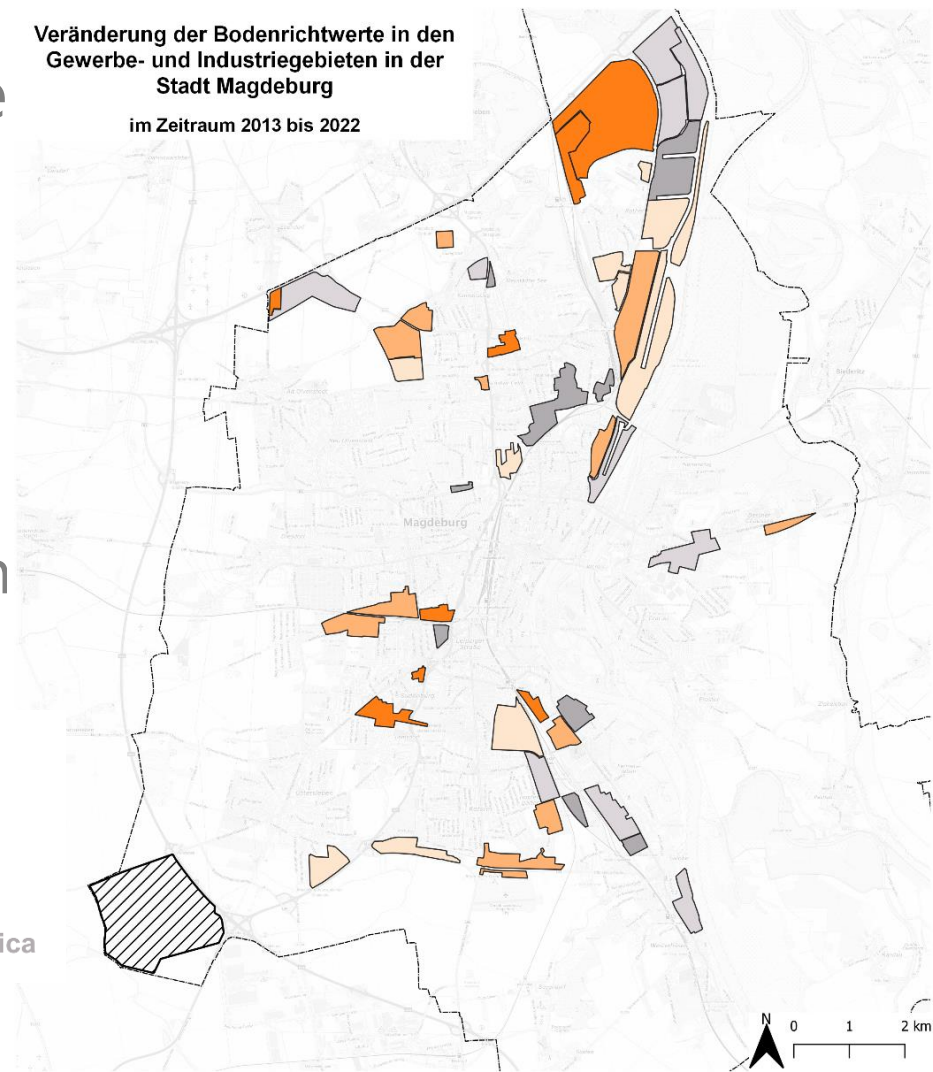
**Bodenrichtwerte in den Untersuchungs-  
und Vertiefungsgebieten in der Stadt  
Magdeburg**  
Im Jahr 2022



# Veränderung Bodenrichtwerte

- Teilweise hohe relative Steigerungen von sehr geringem Niveau ausgehend
- Andere Gebiete mit konstantem Bodenrichtwerten oder Rückgang

Veränderung der Bodenrichtwerte in den  
Gewerbe- und Industriegebieten in der  
Stadt Magdeburg  
im Zeitraum 2013 bis 2022



## Legende

Veränderung der Bodenrichtwerte in %

- unter 0
- 0 bis unter 20
- 20 bis unter 40
- 40 bis unter 100
- 100 und mehr
- ▨ Fehlende Daten

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt

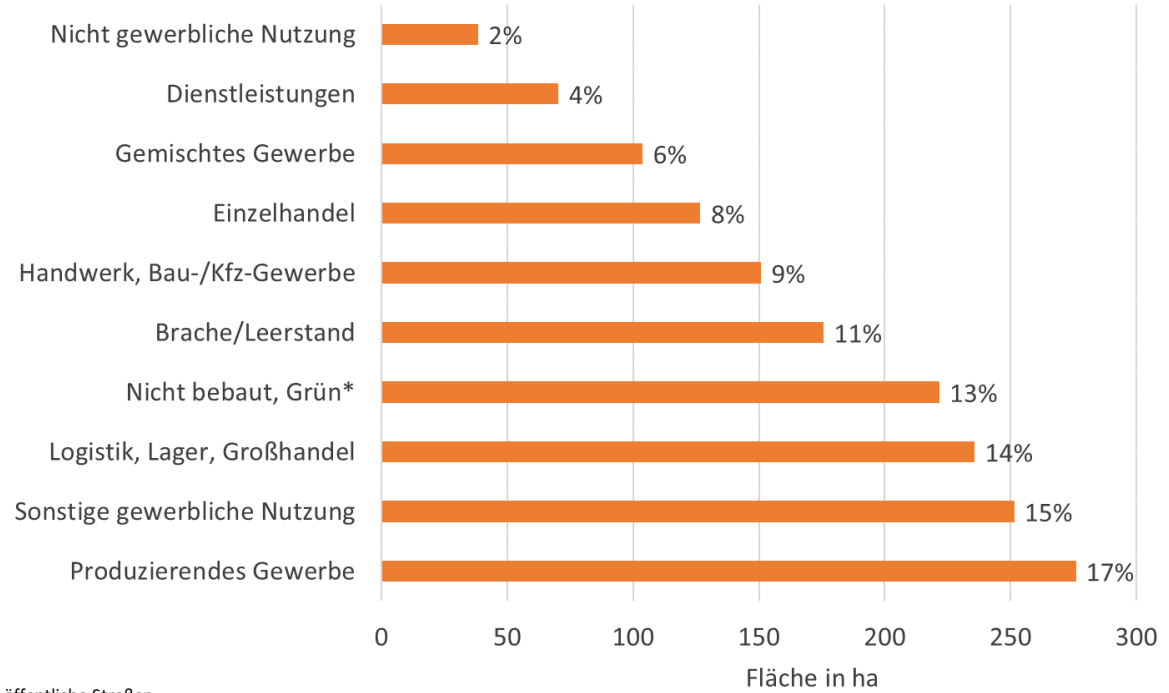
# Flächennutzung in den Untersuchungsgebieten

## ARBEITSSTAND

Aktuelle Nutzung  
bei der Vor-Ort-  
Erhebung im  
Frühling 2022

\* Ohne Eulenberg und  
Großer Silberberg Ost  
Ohne öffentliche Straßen

Fläche nach dominierender Nutzung



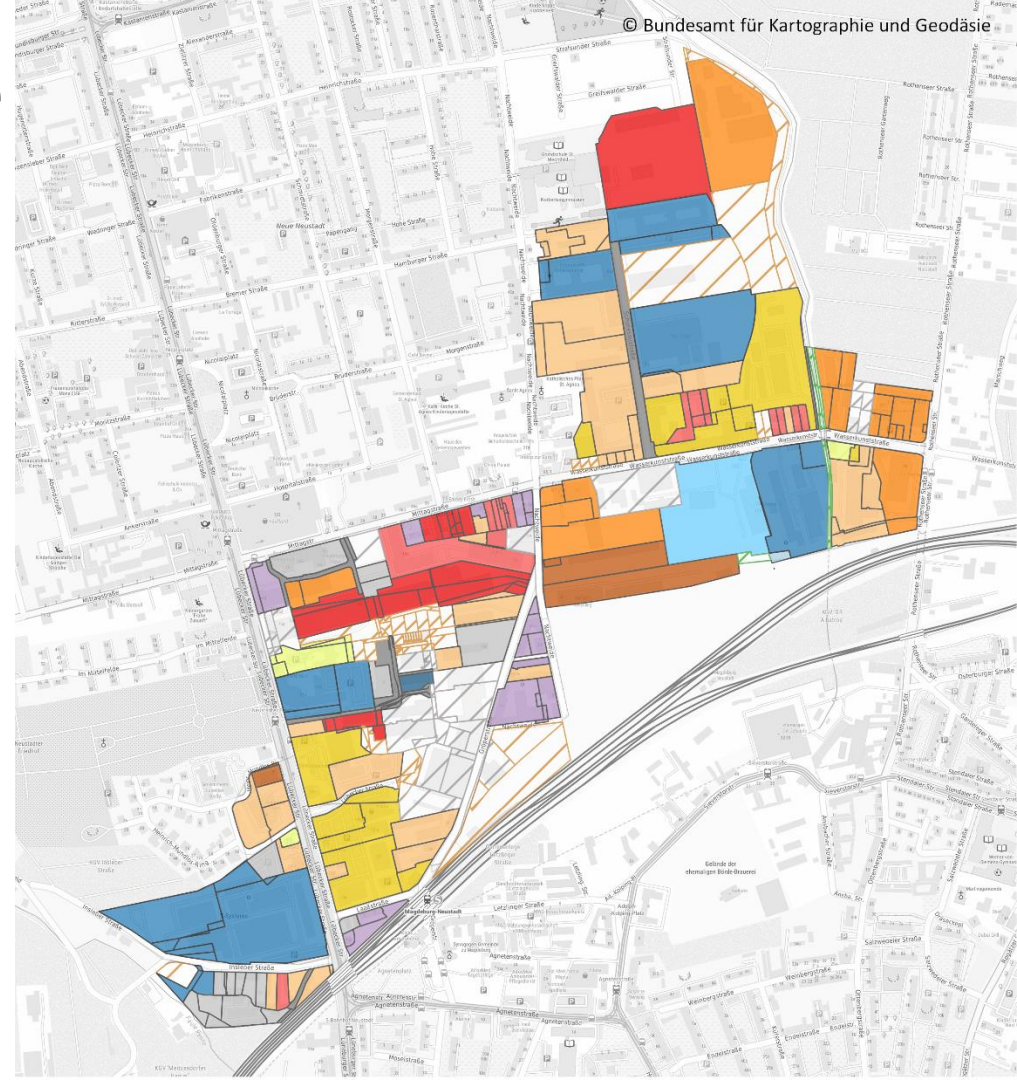
ohne öffentliche Straßen

# Bestandsaufnahme Gebiete

## Beispielkarte „Aktuelle Nutzung“, Neue Neustadt

### Dominierende Nutzung

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Produzierendes Gewerbe         |  Flächenextensive DL        |  Sonstige gewerbliche Nutzung |
|  Gemischtes Gewerbe             |  Unternehmensorientierte DL |  Zufahrtsstraßen, Parkplätze  |
|  Logistik, Lager, Großhandel    |  Haushaltsorientierte DL    |  Öffentliche Straßen          |
|  Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe |  Sonstige Dienstleistungen  |  Brache                       |
|  Ver- und Entsorgung            |  Hotel, Gastronomie         |  Leerstand                    |
|  Einzelhandel                   |  Wohnen                     |  Grün/Gehölz/Landwirtschaft   |



# Bestandsaufnahme Gebiete

## Beispielkarte „Bestand und Planung“, Neue Neustadt

### Bestand

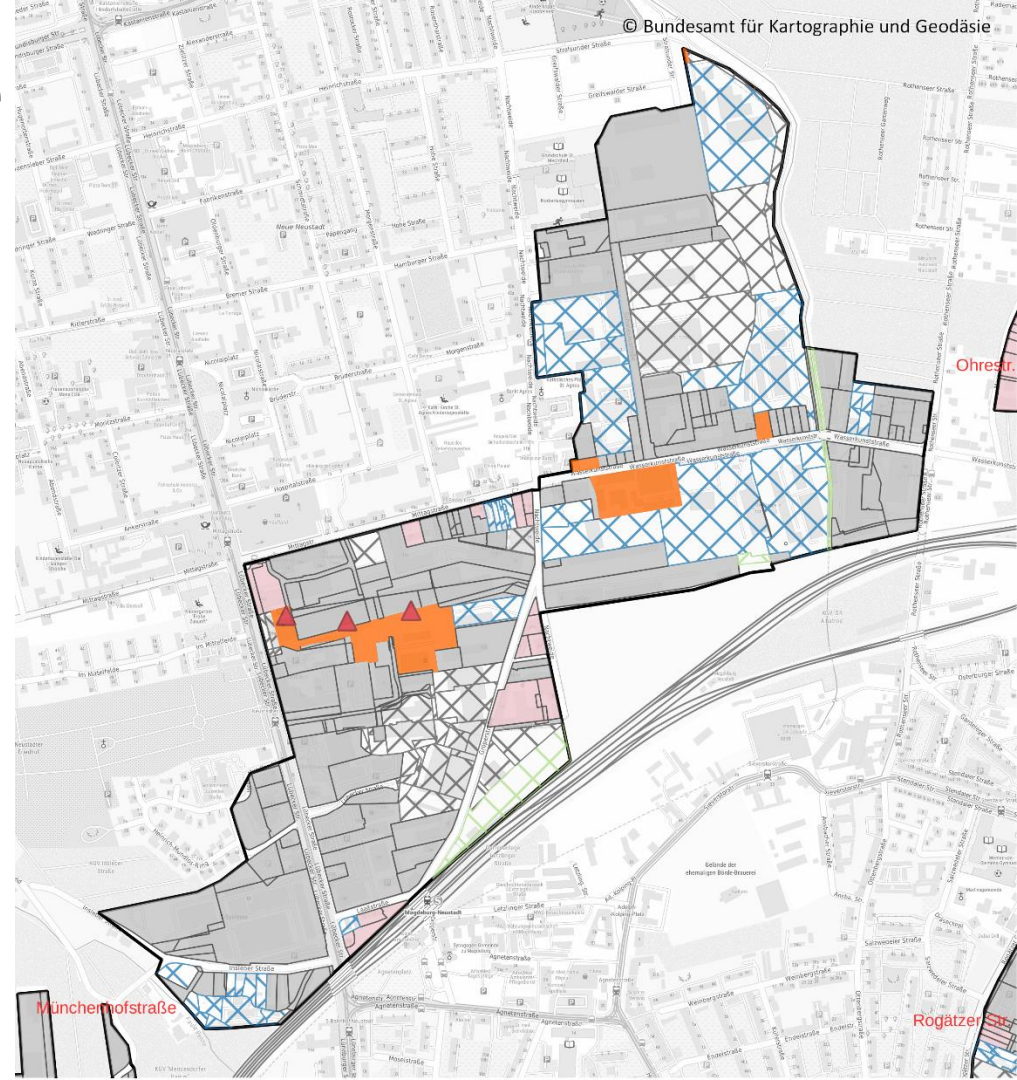
- gewerblich genutzte Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

### Besonderheiten auf verfügbaren gewerblichen Flächenpotenzialen

- vorhandene Altlasten

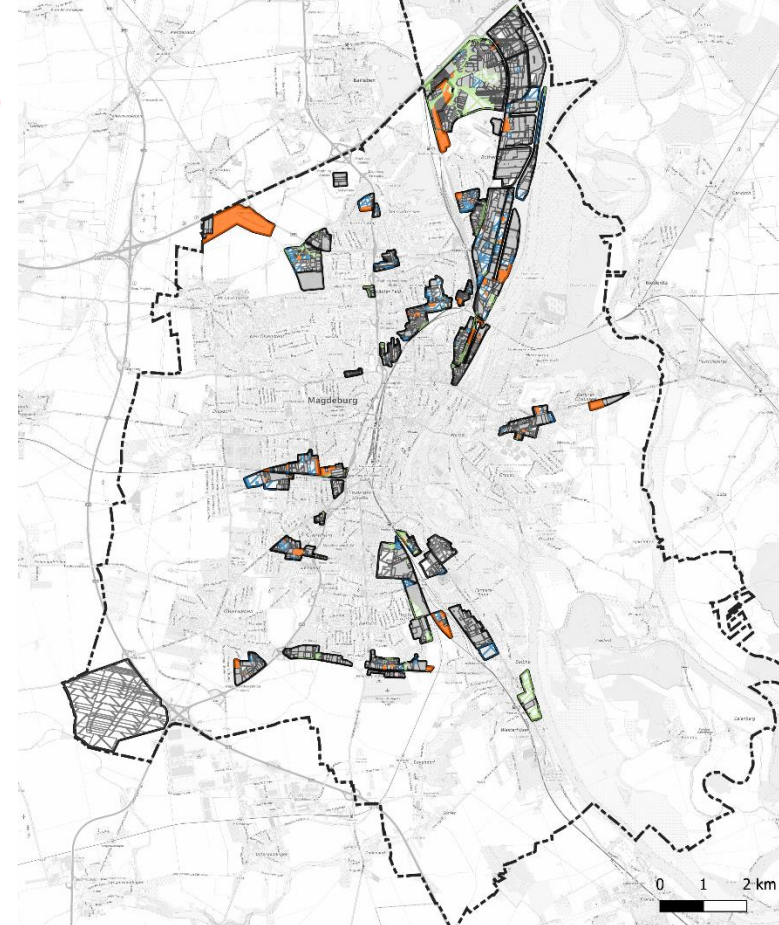
### Planung

- verfügbares gewerbliches Flächenpotenzial
- Nachverdichtungspotenziale
- nicht disponierbare Flächen



# Flächenpotenziale (ARBEITSSTAND)

- **Verfügbare Potenziale: rd. 140 ha\***
  - rd. 60 ha im Gebiet „Großer Silberberg“ (nicht erschlossen)
  - <10 ha kurzfristig verfügbare, städtische Flächen
  - Viele Flächen mit Restriktionen / Einschränkungen (z. B. Altlasten, Denkmalschutz, nur Erbbaurecht)
- **Nicht disponierbare bzw. bereits vergebene Flächen: rd. 450 ha\***



## Bestand und Potenziale

- gewerblich genutzte Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- verfügbares gewerbliches Flächenpotenzial

- nicht disponierbare Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen
- Stadtgrenze
- Untersuchungsgebiete



# Nachfrage in der Vergangenheit

- Deutlicher Rückgang der verfügbaren Potenziale seit 2007
  - damals rd. 660 ha
  - Plus rd. 320 ha Eulenberg
- Flächennachfrage in der Vergangenheit
  - Inanspruchnahme seit 2007 p.a.\* rd. 26 ha
  - Mittlerer Gewerbeflächenumsatz p.a.\*\* rd. 23 ha
- Künftige Flächennachfrage ?

\* Ohne Eulenberg \*\* 2007-2021

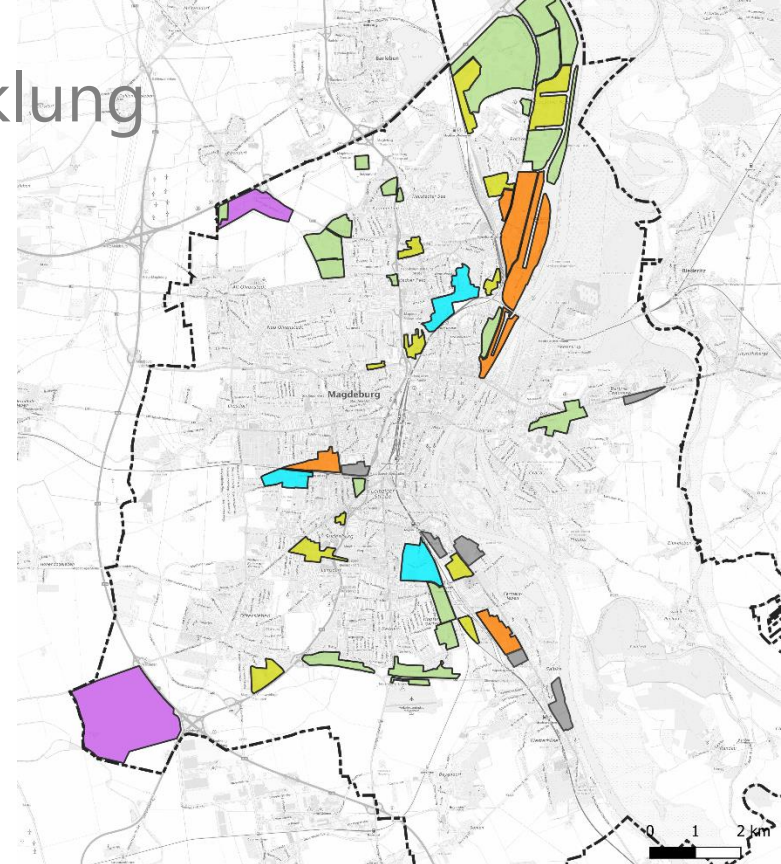
# Inhalt

1. Anlass der Studie
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgewählte Ergebnisse
4. Handlungsansätze

# Strategietypen der Standortentwicklung

## Einordnung für jedes Gebiet

- Bestandspflege und Konsolidierung
- Qualifizierung
- Revitalisierung
- Transformation
- Umnutzung
- Neuentwicklung



- Handlungstyp
- Bestandspflege
  - Qualifizierung
  - Revitalisierung
  - Transformation
  - Umnutzung
  - Neuentwicklung

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

# Handlungsbedarfe

- Flächenpotenziale würden mit Verbrauch aus den vergangenen 15 Jahren nur noch rd. 5 Jahre reichen
- Anspruch: Bereitstellung ausreichender und bedarfsgerechter Flächen bei reduziertem Flächenverbrauch (vgl. Leitbild der Stadtentwicklung Magdeburg 2030)
  - Flächenrecycling betreiben und Neuinanspruchnahme gering halten
  - gewerbliche Altstandorte bzw. Brachflächen reaktivieren
  - Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg

# Handlungsfelder

Gewerbeflächenmanagement

Fachkräftesicherung

Infrastruktur und Digitalisierung

Interkommunale Kooperation

Transparenz erhöhen  
ausreichend Flächen anbieten

Clustermanagement

Digitalisierung/  
Modernisierung der  
Verwaltung

Interkommunales  
Handlungskonzept  
Intel-Ansiedlung

Qualifizierung von  
Bestandsgebieten

Wohnen und  
Gewerbe zusammen  
denken

Glasfaser in allen  
Gewerbegebieten

Mehr Kooperation  
bei A/E, Verkehr,  
Wohnen,...

Flächenrecycling +  
Brachenaktivierung

Attraktive  
Wohnbaustandorte  
entwickeln

Qualifizierung  
ÖPNV-Anbindung  
und Radwegenetz

Gemeinsame  
Entwicklung neuer  
Standorte

Vernetzung und  
Standort-  
gemeinschaften

Angebote für  
Startups und  
Neugründungen

Resiliente Energie-  
versorgung

Entwicklung neuer  
Standorte

Handlungsbedarfe

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)