

Flächen im Netz: IT-gestützte Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien in deutschen Kommunen

Daniel Zwicker-Schwarm
Busso Grabow
Antje Seidel-Schulze
Unter Mitarbeit von Josiane Meier



Deutsches Institut für Urbanistik

Difu
Papers

Januar 2009

Inhalt

1.	Einführung und Hintergrund.....	3
1.2	Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen	3
1.3	IT und Gewerbeimmobilien	3
2.	Zur Umfrage	4
3.	Ergebnisse.....	5
3.1	Überblick und Rahmenbedingungen	5
3.2	Bedeutung einzelner Kategorien von Gewerbeflächen.....	7
3.3	IT-gestützte Erfassung von Gewerbeimmobilien.....	8
3.4	Technische Aspekte	10
3.5	Beteiligte Akteure bei der Eingabe und Nutzung.....	11
3.6	Verwaltungsinterner Datenaustausch.....	11
3.7	Internetgestützte Vermarktung und externer Datenaustausch	12
4.	Ausgewählte Beispiele	14
4.1	Breites Datenangebot: Standort- und Gewerbeflächenportal der Region Kassel	14
4.2	Vielfältige Interaktionsmöglichkeiten: Standortkommunikationssystem der Region Stuttgart.....	14
4.3	Verwaltungsinterne Vernetzung: „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“	14
4.4	Externe Vernetzung: Kommunales Standort-Informationssystem (KomSIS) Niedersachsen	15
5.	Zusammenfassung und Ausblick	15
5.1	Immobilientypen und Datenumfang	15
5.2	Externe Anbieter	15
5.3	Interaktionsmöglichkeiten	16
5.4	Verwaltungsinterne Vernetzung	16
5.5	Externe Vernetzung.....	16
5.6	Ausblick.....	16

1. Einführung und Hintergrund

1.1 Gewerbeimmobilien und Wirtschaftsförderung

Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen gehören zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung. Sie werden von Wirtschaftsförderern regelmäßig als wichtigstes Handlungsfeld angesehen (Hollbach-Grömig, Floeting 2008). Dabei geht das Spektrum der immobilienbezogenen Aktivitäten deutlich über die Erschließung und Vermarktung eigener Gewerbeflächen hinaus. Viele Städte und Gemeinden bieten standortsuchenden Unternehmen und der Immobilienwirtschaft heute umfangreiche Serviceleistungen: Sie erarbeiten beispielsweise Berichte zum Gewerbeimmobilienmarkt oder stellen Immobilienbörsen im Internet bereit.

Gleichzeitig hat sich der Schwerpunkt der Standortentwicklung von den klassischen Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ auf die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen im Bestand verschoben. So ergab eine aktuelle Gewerbebaulandumfrage, dass gut 40 Prozent des neu bereit gestellten Gewerbebaulands auf ehemaligen Brachflächen entwickelt werden (BBR 2007: 126)¹.

Die Wirtschaftsförderung nimmt heute also zunehmend auch bisher teilweise vernachlässigte Gewerbeflächenpotenziale in den Blick²:

- *unbebaute Gewerbegrundstücke:* erschlossene Grundstücke in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten oder Baulücken (z.B. betriebliche Reservegrundstücke), für die eine gewerbliche Nutzung zulässig ist,
- *untergenutzte Gewerbegrundstücke und Gewerbeareale:* Grundstücke, die im Vergleich zur Umgebungsbebauung bzw. zum baurechtlich zulässigen Maß gering bebaut sind, oder Gewerbeareale (Gebäudekomplexe mit Verwaltungs-, Produktions-, Lagergebäuden etc.), die maßgebliche Leerstände aufweisen (z.B. betriebliche Reserveflächen),
- *Industrie- und Gewerbebrachen:* bebaute oder geräumte, vormals gewerblich genutzte Flächen, die seit längerer Zeit ihre frühere Funktion oder Nutzung verloren haben und für deren Wiedernutzung privater oder öffentlicher Handlungsbedarf besteht³.

1 Zahlen für 2004/2005 Ergebnis der Gewerbebaulandumfrage des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung bei 1 200 Städten und Gemeinden.

2 Die Typisierung stützt sich in erster Linie auf Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (1997), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003).

3 In diesem Zusammenhang sind auch die quantitativ vielerorts bedeutsamen, nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen von Bahn und Post sowie Konversionsflächen zu nennen, deren Besonderheiten im Weiteren aber nicht betrachtet werden.

1.2 Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb Baulücken, untergenutzte Gewerbeareale und Industrie- und Gewerbebrachen eine stärkere Aufmerksamkeit in Städten und Gemeinden erfahren⁴. So verfügen diese Flächen oftmals über besondere standörtliche Qualitäten (zentrale Lage, erhaltenswerte Industriearchitektur, verkehrliche Erschließung). Ihre Nachnutzung trägt vielfach zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Besonders in verdichteten Räumen sind bestehende Flächenengpässe Gründe für verstärkte Aktivierungsbemühungen, um Flächenreserven für Unternehmen und Arbeitsplätze zu sichern. Schließlich leistet die Aktivierung von Potenzialen im Bestand einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs: Sie erlaubt es in gewissem Ausmaß, Flächen „auf der grünen Wiese“ zu schonen. Freiräume mit Funktionen für Klima, Natur, Erholung und Landwirtschaft bleiben so erhalten. Als „grüne Infrastruktur“ werden diese Räume immer häufiger als wichtiger Standortfaktor angesehen.

Kommunen stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, eine Wieder- und Nachnutzung von Gewerbeflächenpotenzialen im Bestand zu ermöglichen und zu unterstützen. Diese reichen von der Aufbereitung von Immobilieninformationen und der Kommunikation mit Grundstückseigentümern über die Beratung von Eigentümern und Nutzern, die Schaffung notwendiger planungsrechtlicher Grundlagen und bauordnungsrechtlicher Genehmigungen bis hin zur Vermarktung von Flächenpotenzialen und Immobilienprojekten. Dieses Instrumentenspektrum macht deutlich, dass es sich bei der Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen um eine fachübergreifende Aufgabe handelt, bei der neben der Wirtschaftsförderung weitere Ämter, wie Liegenschafts-, Stadtplanungs-, Baurechts-, Stadtentwicklungs- oder Tiefbauamt und die Verwaltungsführung, zusammenarbeiten müssen. Darüber hinaus kann die Aufgabe auch nur gelingen, wenn die Kommune dabei mit verschiedenen Akteuren, wie Grundstückseigentümern und Vertretern der Immobilienwirtschaft (z.B. Projektentwickler, Immobilieninvestoren, Makler), eng zusammenarbeitet.

1.3 IT und Gewerbeimmobilien

Im Flächenmanagement bedienen sich Kommunalverwaltungen und Immobilienwirtschaft unterschiedlicher IT-Fachanwendungen (vgl. Übersicht 1). So haben viele Kommunen EDV-gestützte Systeme zur Erfassung von Baulücken und Brachflächen aufgebaut. Gewerbebaulandkataster sind in gut 50 Prozent der deutschen Kommunen vorhanden oder im Aufbau (BBR 2007: 113). Internet-basierte Vermarktungsinstrumente gibt es sowohl auf kommunaler als auch

4 Für empirische Befunde zum Stellenwert dieser Gründe vgl. Abschnitt 3.2.

auf privater Seite. Kommerzielle Immobilienbörsen haben inzwischen Tageszeitungen als Vertriebsweg überflügelt (Immo Media Consult 2007). Für die strategische und operative Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung existieren

spezialisierte Softwareanwendungen. Für die Vermarktung und Vorgangsunterstützung im Immobilienvertrieb setzen Maklerunternehmen spezialisierte Software ein.

Übersicht 1: IT-Instrumente

Bezeichnung	Betreiber/Nutzer	Aufgabe
Gewerbebauland-/Brachflächen-/Leerstandskataster	Kommune (Stadtplanung)	Erfassung unter- und ungenutzter Flächen und Analysemöglichkeiten, häufig kombiniert mit bzw. basierend auf einem Geographischen Informationssystem (GIS)
Kommunale Wirtschaftsförderungssoftware Kommunale Immobiliendatenbank/ Standortinformationssysteme	Kommune (Wirtschaftsförderung)	Erfassung von Immobiliendaten als Bestandteil umfassender Wirtschaftsdatenbanken sowie zur Vorgangsunterstützung Vermarktung von marktgängigen Immobilien im Internet (meist verknüpft mit Standortdaten, teilweise regionale Verknüpfung)
Computer Aided Facility Management Systeme (CAFM)	Größere Unternehmen (Non-Property/Property)	Computergestützte Verwaltung und Instandhaltung unternehmenseigener Immobilien
Maklersoftware	Makler/Unternehmen (Property)	Computergestützter Immobilienvertrieb
Internetbörsen, Immobiliendatenbank	Internetunternehmen	Internetgestützte Immobilienvermittlung und -vertrieb (zumeist bundesweit, teilweise regionale Portale)

Deutsches Institut für Urbanistik 

Damit kommunale IT-Lösungen die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen im Bestand optimal unterstützen können, müssen verschiedene Kriterien erfüllt sein:

- *Breites Datenangebot:* Gewerbeflächenpotenziale im Bestand werden erfasst und mit vermarktungsrelevanten Informationen dargestellt. Da sich Baulücken, untergenutzte Gewerbeareale oder Industrie- und Gewerbebrachen weitgehend nicht in kommunalem Besitz befinden, sollten neben kommunalen Immobilien auch Angebote privater Grundstückseigentümer und Immobilienmakler erfasst sein.
- *Vielfältige Interaktionsmöglichkeiten:* eine funktionale Nutzeroberfläche bietet Nachfragern z.B. die kartographische Objektsuche oder geeignete Exportmöglichkeiten für Suchergebnisse. Für Anbieter bestehen (u. U. automatisierte) Möglichkeiten zur eigenständigen Dateneingabe und -pflege.
- *Verwaltungsinterne Vernetzung:* Wirtschaftsförderung, Stadtplanung oder Liegenschaftsamt verfügen jeweils über Ausschnitte eines umfassenden Immobilienwissens – Erfassung, Pflege und Nutzung der Immobiliendaten müssen also ämterübergreifend möglich sein.
- *Externe Vernetzung:* Die Daten der kommunalen IT-Lösung sind Teil eines *regionalen* Verbundes oder fließen in eine überregionale Plattform ein.

2. Zur Umfrage

Zum Stand der Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen durch E-Government wurde im April und Mai 2008 eine Befragung der kommunalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen durchgeführt. Die Befragung erfolgte postalisch mit einem vierseitigen standardisierten Fragebogen. Auf Nachfrage und bei Bedarf wurden auch elektronische Formularversionen des Fragebogens als E-Mail-Anhang versandt. Angeschrieben wurden bundesweit alle 189 Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern und 200 Kommunen zwischen 20 000 und 50 000 Einwohnern, die über eine Zufallsstichprobe ermittelt wurden⁵.

Der Fragebogen wurde im Vorfeld mit den Spitzenverbänden der Städte und Gemeinden (Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund) abgestimmt und einem Pretest unterzogen. Es wurden Fragen zu den Rahmenbedingungen der Gewerbeimmobiliensituation der Stadt ermittelt sowie die Art der (IT-gestützten) Erfassung, Verbreitung und Kommunikation der Gewerbeimmobiliendaten.

⁵ Die Befragung erfolgte in Zusammenhang mit dem Forschungsprojekt „Flächen ins Netz (FLITZ) – Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen durch E-Government“, das im Zeitraum 2007 bis 2009 vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ gefördert wird. Projektpartner sind die Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH (GEFAK), Marburg, sowie die Stadt Gera. Weitere Informationen unter www.refina-info.de

Die Rücklaufquote betrug insgesamt 40 Prozent. Je nach Größe der Stadt bzw. Einwohnerzahl lag die Quote zwischen 30 und 66 Prozent, wobei das Antwortverhalten bei den kleinen Städten schlechter war als bei den größeren (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Rücklauf der Umfrage

Stadtgröße in Tausend EW	Angeschrieben	Rücklauf	Rücklauf innerhalb der Größenklasse in %
20 bis unter 50	203	60	30
50 bis unter 100	106	50	47
100 bis unter 200	44	27	61
200 bis unter 500	24	16	66
Über 500	12	4	33
Gesamt	389	157	40

Deutsches Institut für Urbanistik 

Die Umfrage ist nur für die Städte mit mehr als 50 000 und weniger als 500 000 Einwohnern repräsentativ. Von einer schriftlichen oder telefonischen Nachfassaktion wurde bei den anderen Städten und Gemeinden abgesehen, da es im Wesentlichen darum gehen sollte, Kommunen mit vielen Erfahrungen und guten Konzepten im Themenfeld zu identifizieren. Man kann davon ausgehen, dass sich aus Gründen der Eigenwerbung Städte und Gemeinden mit guten Konzepten und Umsetzungen auch überproportional häufig beteiligt haben. Entsprechende Kommunen wurden im weiteren Projektverlauf für vertiefende Befragungen ausgewählt (siehe Abschnitt 4).

Es wurden ausschließlich Gesamtauszahlungen vorgenommen; auf nach Größenklassen von Städten und Gemeinden geschichtete Auswertungen wurde verzichtet⁶.

3. Ergebnisse

3.1 Überblick und Rahmenbedingungen

Die Aktivierung von Gewerbeflächen und die notwendigen Handlungsstrategien der Kommunen zur Aktivierung dieser Flächen hängen in hohem Maße von der Angebots- und Nachfragesituation ab. Darum wurde in der Kommunalumfrage zunächst nach der Situation des Gewerbeimmobilienmarktes gefragt – sowohl im Hinblick auf Quantität als auch Qualität von Angebot und Nachfrage.

Die Umfrage des Difu ergab, dass in den Städten zu jeweils einem Drittel Angebot und Nachfrage übereinstimmen, das Angebot die Nachfrage übersteigt und umgekehrt die Nachfrage größer ist als das Angebot (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Beurteilung der Gewerbeimmobilienmarktsituation im Hinblick auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage

	n	Prozent
Nachfrage und Angebot sind ausgeglichen	53	34,4
Angebot ist größer als Nachfrage	56	36,4
Angebot ist kleiner als Nachfrage	45	29,2
Gesamt	154	100,0

Deutsches Institut für Urbanistik 

Es zeigt sich das zu erwartende Ergebnis, dass das Angebot die Nachfrage besonders in den schwächer besiedelten und wirtschaftlich weniger starken Regionen übersteigt (vgl. Tabelle 3). In den neuen Ländern geben 75 Prozent der Städte an, dass das Angebot größer ist als die Nachfrage, in den Nordländern (Schleswig-Holstein und Niedersachsen) 48 Prozent, während dies in NRW und der Gruppe Hessen, Rheinland-Pfalz, Bayern, Baden-Württemberg und Saarland nur 32 bzw. 22 Prozent der Städte angeben.

⁶ Bei der Interpretation und Weiterverwendung der Ergebnisse muss berücksichtigt werden, dass es sich um eine geschichtete Stichprobe handelt, in der die Großstädte ein leichtes Übergewicht haben, da sie vollständig angefragt wurden, während bei den Städten mit weniger als 50 000 Einwohnern nur eine Stichprobe befragt wurde.

Tabelle 3: Beurteilung der Gewerbeimmobilienmarkt-Situation im Hinblick auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Ländergruppen*

		SH, NS	NRW	Hessen, RP,BW, BAY, SL	BRA, MV, THÜ, Sach- sen, SAH	Gesamt
Nachfrage und Angebot sind ausgeglichen	Anzahl	8	19	23	2	52
	%	34,8	31,7	45,1	12,5	34,7
Angebot ist größer als Nachfrage	Anzahl	11	19	11	12	53
	%	47,8	31,7	21,6	75,0	35,3
Angebot ist kleiner als Nachfrage	Anzahl	4	22	17	2	45
	%	17,4	36,7	33,3	12,5	30,0
Gesamt	Anzahl	23	60	51	16	150
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Deutsches Institut für Urbanistik 

*Berlin, Hamburg und Bremen haben an der Umfrage nicht teilgenommen.

Im Hinblick auf die Passfähigkeit der Angebote sind die Unterschiede zwischen den Ländergruppen nicht so ausgeprägt (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Beurteilung der Gewerbeimmobilienmarkt-Situation im Hinblick auf die Passfähigkeit der Angebote nach Ländergruppen*

		SH, NS	NRW	Hessen, RP,BW, BAY, SL	BRA, MV, THÜ, Sach- sen, SAH	Gesamt
Nachfrage und Angebot passen zusammen	Anzahl	12	30	17	11	70
	%	60,0	53,6	35,4	61,1	49,3
Nachfrage und Angebot passen schlecht zusammen	Anzahl	8	26	31	7	72
	%	40,0	46,4	64,6	38,9	50,7
Gesamt	Anzahl	20	56	48	18	142
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Deutsches Institut für Urbanistik 

*Berlin, Hamburg und Bremen haben an der Umfrage nicht teilgenommen.

Stellt man die qualitativen und quantitativen Aussagen zur Beurteilung des Gewerbeimmobilienmarktes einander gegenüber, dann zeigen sich in einigen Marktlagen deutliche Zusammenhänge (vgl. Tabelle 5). So ist in zwei Dritteln der Städte, in denen die Nachfrage und das Angebot schlecht zusammenpassen, auch das Angebot an Immobilien signifikant kleiner als die Nachfrage.

Tabelle 5: Qualitative und quantitative Beurteilung der Gewerbeimmobilienmarkt-Situation

Qualitative und quantitative Beurteilung der Gewerbeimmobilienmarkt-Situation		Nachfrage und Angebot sind ausgeglichen	Angebot ist größer als Nachfrage	Angebot ist kleiner als Nachfrage	Gesamt
Nachfrage und Angebot passen zusammen	Anzahl	28	29	12	69
	%	56,0	54,7	32,4	49,3
Nachfrage und Angebot passen schlecht zusammen	Anzahl	22	24	25	71
	%	44,0	45,3	67,6	50,7
Gesamt	Anzahl	50	53	37	140
	%	100,0	100,0	100,0	100,0

Deutsches Institut für Urbanistik 

3.2 Bedeutung einzelner Kategorien von Gewerbeflächen

Um eine Einschätzung der Relevanz des Themas „Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen“ zu erhalten, wurden die Kommunen nach der Bedeutung der Vermarktung der unterschiedlichen Typen von Gewerbeimmobilien gefragt⁷.

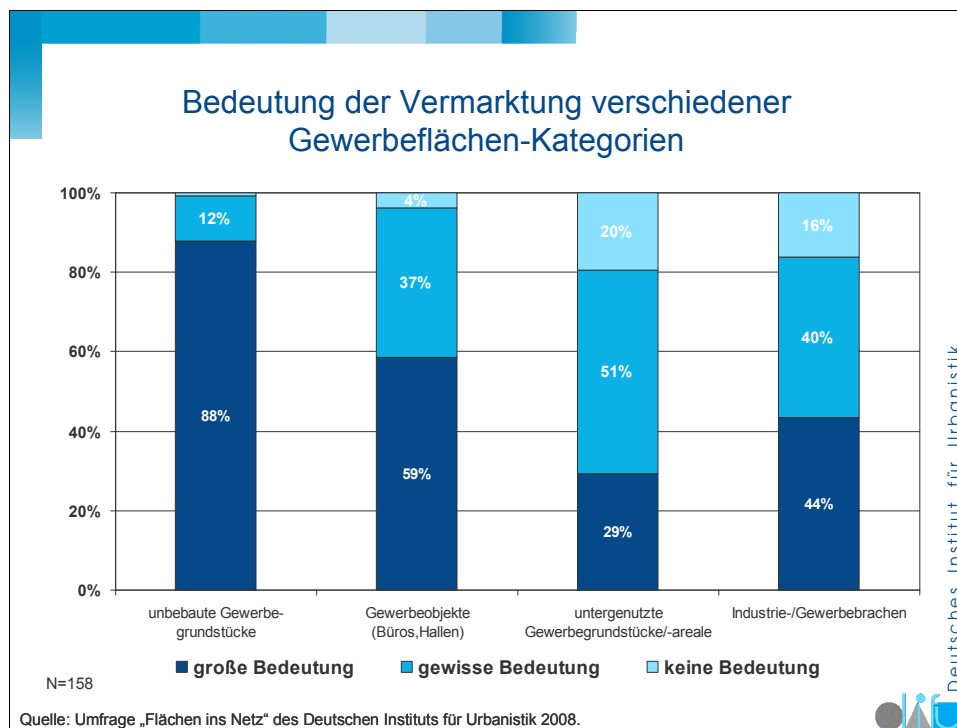
Im Ergebnis zeigt sich, dass die Relevanz der Vermarktung zwischen den Gewerbeimmobilientypen deutlich variiert.

Der Vermarktung unbebauter Gewerbegrundstücke wird die größte Bedeutung beigemessen (88 Prozent), mit deutlichem Abstand gefolgt von Gewerbeobjekten (Büros, Hallen) (59 Prozent) (vgl. Abbildung 1). An dritter Stelle folgen Industrie- und Gewerbebrachen (44 Prozent). Deutlich geringer ist die Bedeutung der Vermarktung untergenutzter Gewerbegrundstücke und -areale, denen nur etwa ein Drittel der Städte hohe Bedeutung beimisst.

Die große Bedeutung unbebauter Gewerbegrundstücke im Rahmen der kommunalen Vermarktungsaktivitäten dürfte damit zusammenhängen, dass diese „klassischen“ Grundstücke in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten in großem Umfang durch die Kommunen selbst geplant und erschlossen werden und meistens in kommunalem Eigentum stehen. Die Vermarktung kann somit vollumfänglich selbst gesteuert werden, eine zeitnahe Veräußerung ist auch aus fiskalischen Gesichtspunkten geboten.

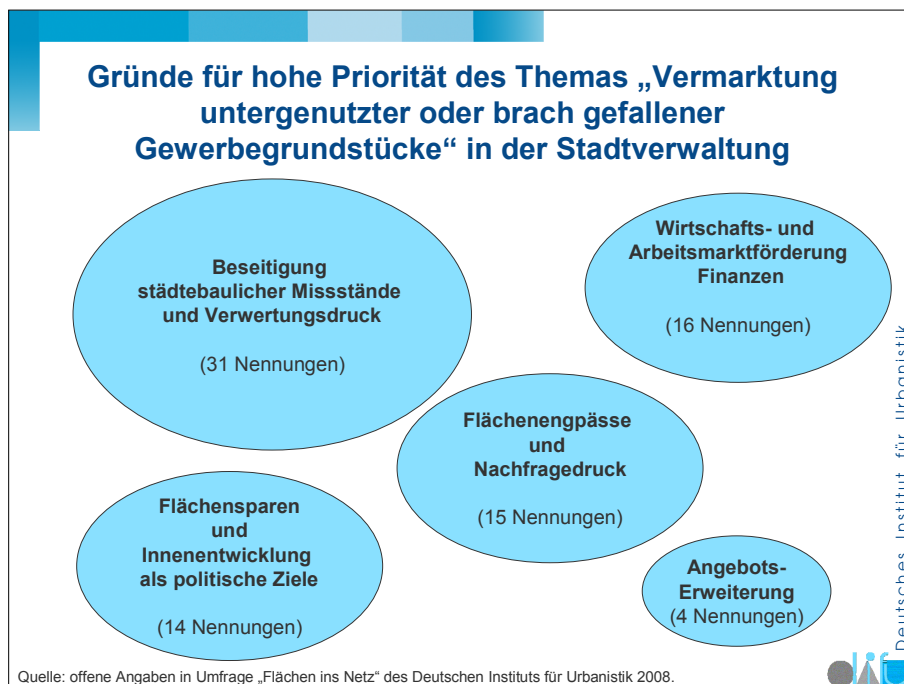
Die Vermarktung untergenutzter oder brach gefallener Grundstücke geschieht, so lassen sich die Erläuterungen der befragten Kommunen zusammenfassen, hingegen aus anderen Motiven: Eine wesentliche Motivation sind Nachfrage- und Flächenengpässe, etwa aufgrund topographischer Beschränkungen oder enger regionalplanerischer Vorgaben. Hinzu kommt der Wunsch, durch die Entwicklung dieser Flächen bestehende städtebauliche Missstände zu beheben. Schließlich verfolgt die Verwaltung durch ihr Engagement oftmals die politischen Vorgaben einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung (siehe Abbildung 2).

Abbildung 1



⁷ Dabei wurden die im Projekt abgeleiteten Kategorien von Gewerbeimmobilien benutzt: unbeaute Gewerbegrundstücke, Gewerbeobjekte (z.B. Büros, Hallen), untergenutzte Gewerbegrundstücke bzw. -areale, Industrie- und Gewerbebrachen (vgl. Abschnitt 1.1).

Abbildung 2



3.3 IT-gestützte Erfassung von Gewerbeimmobilien

Die Erfassung von Gewerbegebieten erfolgt in großen Teilen IT-gestützt. 88 Prozent der befragten Städte gaben dies in der Umfrage an. Große Unterschiede zwischen den Bundesländern gibt es hier nicht (vgl. Tabelle 6).

Die IT-gestützte Erfassung der Gewerbeimmobilien durch Kommunen umfasst sowohl kommunale Gewerbeflächen

als auch Immobilien anderer Eigentümer, wobei die größere Aufmerksamkeit auf den kommunalen Immobilien liegt und diese umfänglicher erfasst werden. Dies zeigt eine Gegenüberstellung der Abbildungen 3 und 4. Eine vollständige Erfassung der Immobilien anderer Eigentümer ist deutlich seltener als die der kommunalen Immobilien (vor allem bei den unbebauten Grundstücken). Meistens finden sich jedoch zumindest Ausschnitte des Immobilienangebots anderer Eigentümer in den kommunalen Datenbanken.

Tabelle 6: Erfassung in elektronischen Datenbanken und/oder Informationssystemen nach Ländergruppen (nur Datenbanken oder Informationssysteme der Kommune bzw. kommunaler Unternehmen)*

		SH, NS	NRW	Hessen, RP, BW, BAY, SL	BRA, MV, Sachsen, THÜ, SAH	Gesamt
Ja	Anzahl	22	52	46	16	136
	%	95,7	82,5	88,5	100,0	88,3
Nein	Anzahl	1	11	6	0	18
	%	4,3	17,5	11,5	0	11,7
Gesamt	Anzahl	23	63	52	16	154
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Berlin, Hamburg und Bremen haben an der Umfrage nicht teilgenommen.

Deutsches Institut für Urbanistik

Abbildung 3

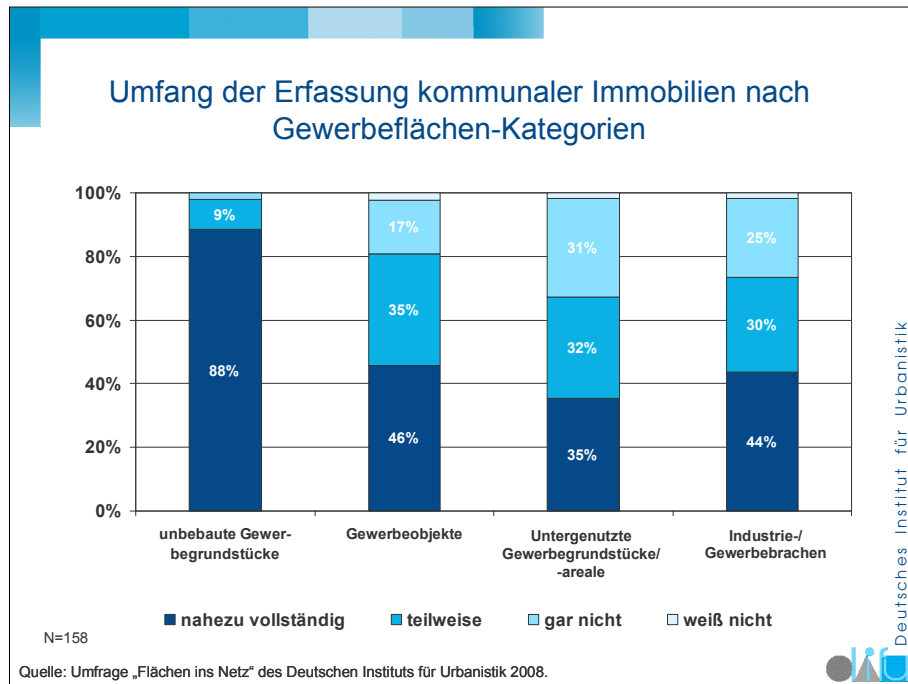
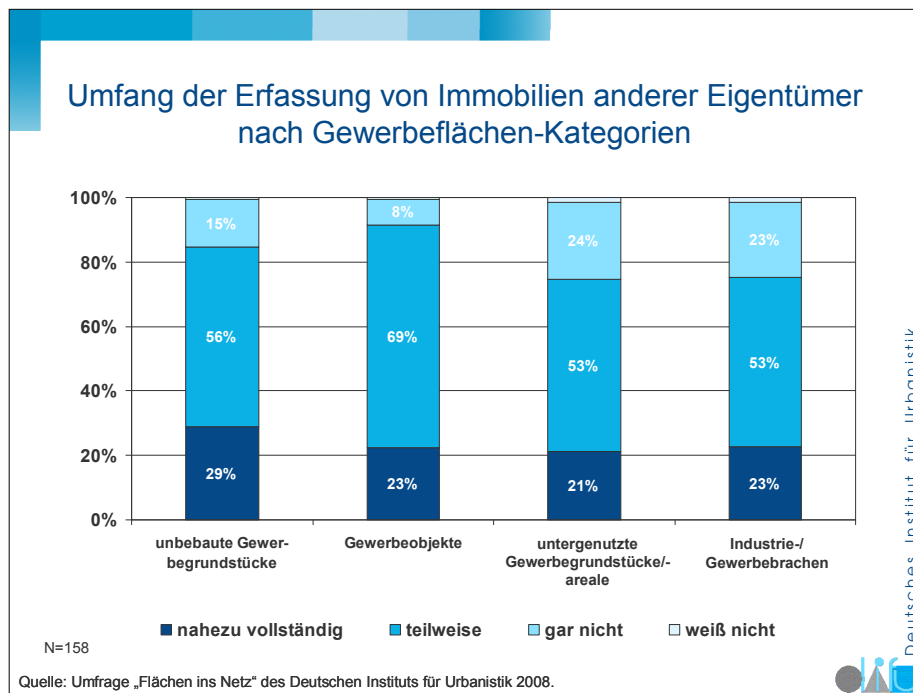


Abbildung 4



Im Vergleich der Gewerbeflächenkategorien zeigt sich, dass – wie schon bei der Frage nach der Bedeutung bestimmter Flächen bei der Vermarktung – den unbebauten Gewerbegrundstücken die größte Aufmerksamkeit gilt. Fast 100 Prozent dieser Flächen werden nahezu vollständig bzw. teilweise IT-gestützt erfasst. Die im Rahmen des Projektes besonders interessanten Kategorien der untergenutzten Gewerbegrundstücke und der Industrie- und Gewerbebrachen in kommunalem Besitz werden nur in etwa 35 bzw. 44 Prozent der Städte vollständig erfasst. Eine teilweise Erfassung findet jeweils in etwa einem Drittel der Städte statt (vgl. Abbildung 3).

Die Immobilien von privaten oder nicht-kommunalen öffentlichen Eigentümern werden über alle Immobilientypen

hinweg zu geringeren Teilen aufgenommen (vgl. Abbildung 4). Gerade Bestandsimmobilien befinden sich in aller Regel mehrheitlich nicht im Besitz der Kommunen.

3.4 Technische Aspekte

Die elektronische Erfassung von Immobiliendaten erfolgt mittels unterschiedlicher IT-Lösungen. Am häufigsten werden die Daten in Kalkulationstabellen (z.B. Excel) abgelegt, gefolgt von Datenbanken, GIS/CAD-Systemen und Wirtschaftsförderungsinformationssystemen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Anwendungen zur elektronischen Erfassung und Datenhaltung von Gewerbeimmobiliendaten (n=139)

Techn. Anwendungen	Unbebaute Gewerbegrundstücke		für Gewerbeobjekte		Untergenutzte Gewerbegrundstücke bzw. Areale		Industrie- und Gewerbebrachen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kalkulationstabellen	50	37,9	50	41,0	36	36,7	39	36,8
Datenbanken	37	28,0	38	31,1	29	29,6	31	29,2
GIS/CAD-Systeme	42	31,8	24	19,7	22	22,4	26	24,5
Wirtschaftsförderungsinformationssysteme	31	23,5	23	18,9	17	17,3	20	18,9
Sonstige Systeme	40	30,3	36	29,5	28	28,6	27	25,5

Deutsches Institut für Urbanistik 

Relativ häufig wurden auch „Sonstige Systeme“ genannt. Darunter wurden zum einen Anwendungen genannt, die auch als vorgegebene Kategorien abgefragt worden waren, wie beispielsweise:

- Datenbanken, Datenbankmanagementsysteme, u.a. File Maker Pro,
- GIS-Systeme, u.a. Web.Gis (Open source),
- CAD-Systeme, u.a. Geograph und Cad-MicroStation und
- Wirtschaftsförderungsinformationssysteme, u.a. WMS Wirtschaftsförderung Management System (eigene Software), KWIS.
- Content-Managementsysteme, u.a. typo3 (Open source), Pirobase und ein von der FH Neu-Ulm entwickeltes CMS-System,
- Standortinformationssysteme, lokale, regionale und überregionale,
- Anwendungen zum Liegenschaftsmanagement, u.a. Archikart oder KOLIBRI und
- Kundenmanagementsysteme (CRM), u.a. Cobra Adress Plus oder FlowFact (II).

Nicht als Kategorien vorgegeben und als Anwendungen zur elektronischen Datenerfassung und -haltung unter „Sonstige“ genannt wurden zum anderen (die beiden Erstgenannten weitaus am häufigsten):

3.5 Beteiligte Akteure bei der Eingabe und Nutzung

Im Sinne der Datenaktualität und -konsistenz sowie aus arbeitsökonomischen Gründen ist ein verwaltungs- wie auch organisationsübergreifendes Vorgehen bei der Erfassung von Gewerbeimmobiliendaten sinnvoll. Die Daten der Kommunalbefragung weisen darauf hin, dass dies nur in wenigen Fällen erreicht wird.

Der Funktionsbereich mit der stärksten Beteiligung bei der Dateneingabe ist die in der Verwaltung angesiedelte Wirtschaftsförderung (vgl. Abbildung 5). Über 90 Prozent der Städte geben jeweils an, dass diese die Datenerfassung vornimmt oder daran beteiligt ist. In 20 Prozent aller befragten Städte ist es die Wirtschaftsförderung allein, die ohne Beteiligung weiterer Akteure oder Ämter für die Datenerfassung zuständig ist.

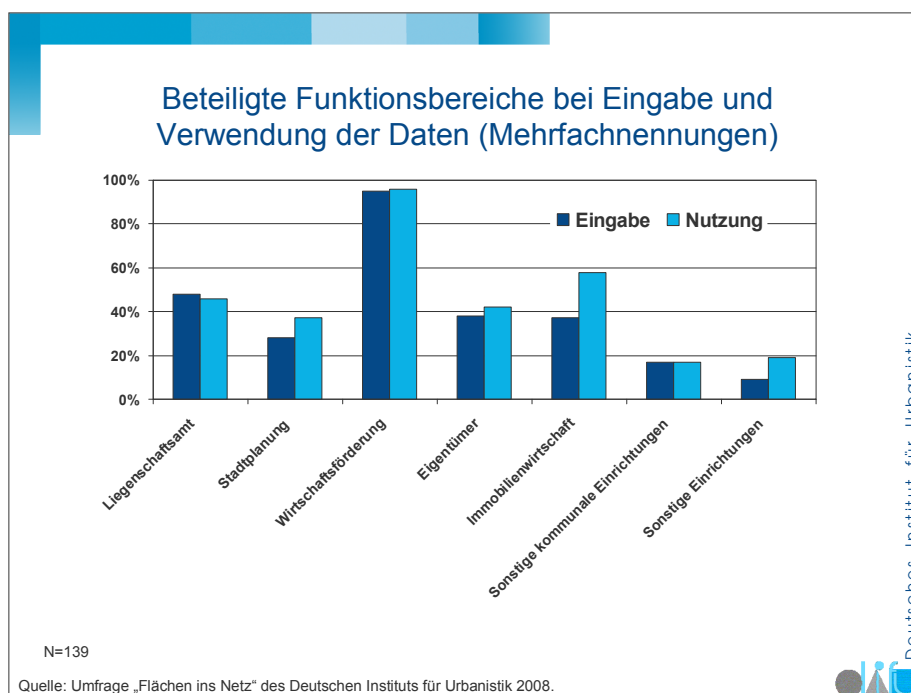
Verwaltungsseitig sind weiterhin häufig das Liegenschaftsamt (48 Prozent) und in geringerem Umfang die Stadtplanung (28 Prozent) beteiligt. Sonstige kommunale Einrichtungen, wie etwa ausgegliederte Wirtschaftsfördergesellschaften oder städtische Immobilien- oder Stadtmarketing-

gesellschaften, sind in 17 Prozent der Fälle bei der Erfassung des Datenbestands beteiligt oder dafür verantwortlich. Bei der Interpretation muss freilich beachtet werden, dass sich die Befragung an die jeweilige kommunale Wirtschaftsförderung richtete und daher unter Umständen Datensammlungen der weiteren Fachämter nicht lückenlos angegeben wurden.

Außerhalb der Verwaltung sind Eigentümer und die Immobilienwirtschaft (z.B. Makler, Projektentwickler) in jeweils rund 40 Prozent der Kommunen an der Dateneingabe beteiligt.

Im Hinblick auf die Nutzung der erfassten Immobiliendaten ergibt sich ein ähnlich differenziertes Bild (vgl. Abbildung 5). Verwaltungsseitig dominiert abermals die Wirtschaftsförderung (96 Prozent), gefolgt von Liegenschaftsamt und Stadtplanung. Besonders intensiv genutzt werden die Daten zudem von der Immobilienwirtschaft, die in rund 60 Prozent der Städte die kommunalen Datenbanken auch nutzt. Besonders auffällig ist hier der hohe Anteil sonstiger Einrichtungen, wobei darunter insbesondere die Industrie- und Handelskammern genannt werden.

Abbildung 5



3.6 Verwaltungsinterner Datenaustausch

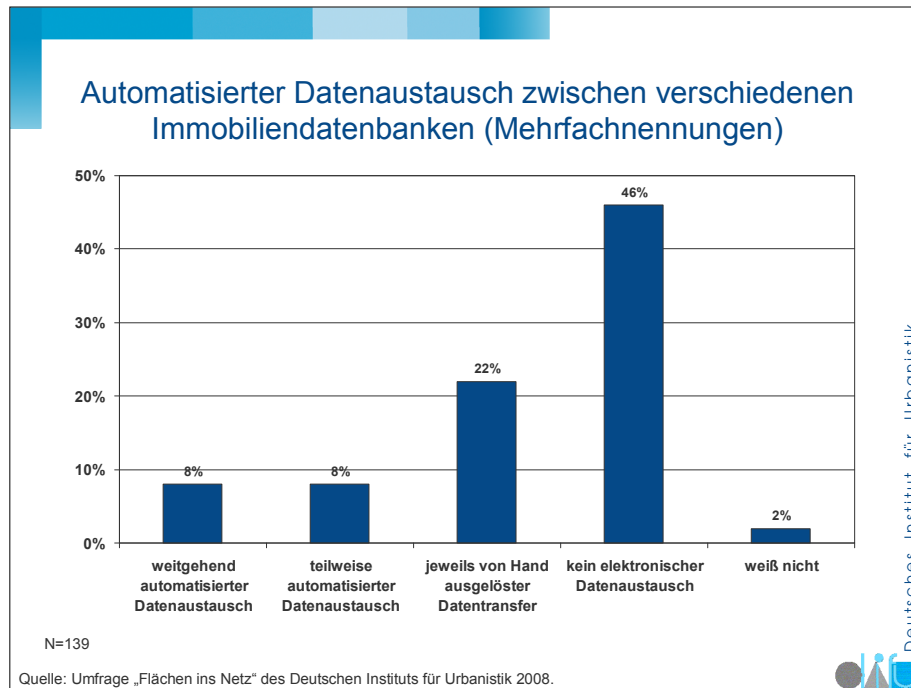
In der Regel werden Daten in verschiedenen Datenbanken zusammengetragen. Um einen Abgleich mit möglichst we-

nig Aufwand durchzuführen und die Datenbank aktuell zu halten, sind automatisierte Datenaustauschprozesse sinnvoll. Bisher ist dies in den Städten nicht besonders weit verbreitet. Nur acht Prozent der befragten Städte geben an,

weitestgehend automatisiert Daten auszutauschen (vgl. Abbildung 6), während in etwas weniger als der Hälfte der Städte gar kein elektronischer Datenaustausch stattfindet. In

etwa einem Viertel der Städte wird der jeweilige Abgleich von Datenbeständen fallweise von Hand ausgelöst.

Abbildung 6



3.7 Internetgestützte Vermarktung und externer Datenaustausch

Neben der Schaffung guter Analyse-, Planungs- und Vermittlungsmöglichkeiten durch die IT-gestützte Erfassung von Gewerbeimmobiliendaten ist eine wesentliche Motivation deren Vermarktung über das Internet. Fast 90 Prozent der antwortenden Städte bieten Informationen zu unbebauten Gewerbegrundstücken auf ihren eigenen Internetseiten an. In etwas geringerem Umfang trifft dies auf Gewerbeobjekte zu (rund 70 Prozent). In geringerem Maße sind in Kommunen Daten zu Industrie- und Gewerbebrachen (52 Prozent) und untergenutzten Gewerbegrundstücken und Gewerbearealen (44 Prozent) im Netz abrufbar.

Zwei Drittel aller Kommunen liefern Daten in andere öffentliche Portale. Damit sind sowohl regionale Plattformen (z.B. Standortkommunikationssystem der Region Stuttgart oder ruhrsite) als auch landesweite Portale (z.B. KomSIS in Niedersachsen oder die Standortinformationssysteme der Industrie- und Handelskammern in verschiedenen Bundesländern) angesprochen. Dabei werden diesen Portalen in erster Linie Daten zu Gewerbegrundstücken zugeliefert. (vgl. Tabelle 8 oder Abbildung 7).

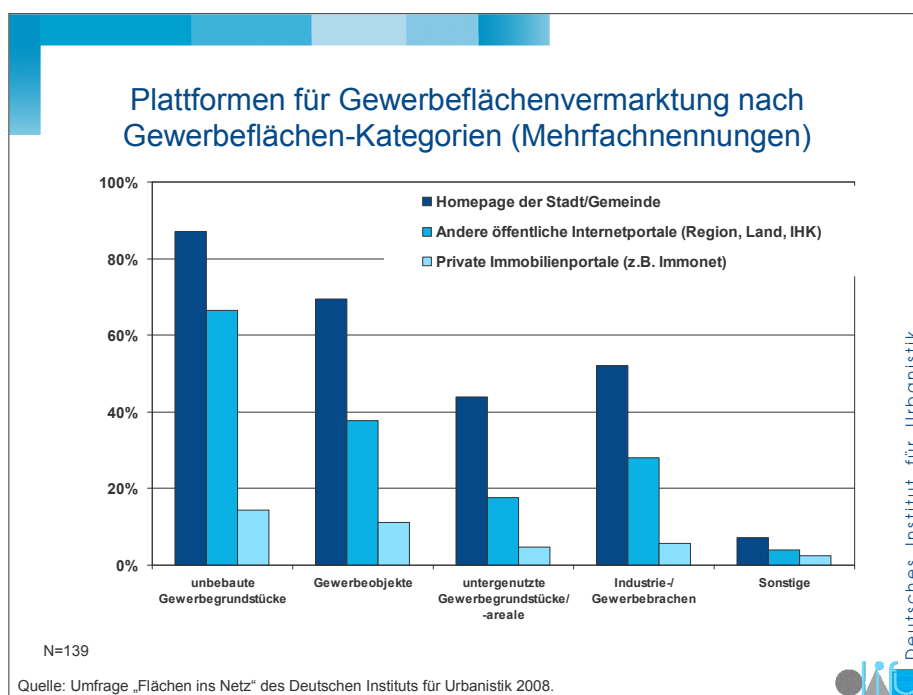
Deutlich zurückhaltender gestaltet sich die Zusammenarbeit mit privaten Immobilienportalen. Nur 15 Prozent aller Kommunen nutzen diese kommerziellen Angebote zur Bewerbung und Vermarktung ihrer Gewerbeflächen.

Tabelle 8: Internetveröffentlichung von Immobiliendaten (Mehrfachnennungen; Angaben in Prozent)

	Unbebaute Gewer- werbegrundstücke	Gewerbeobjekte	Untergenutzte Gewerbegrund- stücke/-areale	Industrie-/ Gewerbebrachen	Sonstige	n
Homepage der Stadt/Gemeinde	87,2	69,6	44	52	7,2	115
Andere öffentliche Portale	66,4	37,6	17,6	28	4	90
Private Immobilienportale	14,4	11,2	4,8	5,6	2,4	25

Deutsches Institut für Urbanistik 

Abbildung 7



4. Ausgewählte Beispiele

Nachfolgend werden in knapper Form vier kommunale bzw. regionale IT-Lösungen zur Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien dargestellt. Diese stehen jeweils exemplarisch für eines der vier eingangs formulierten Kriterien⁸.

4.1 Breites Datenangebot: Standort- und Gewerbeflächenportal der Region Kassel

Die Wirtschaftsförderung Region Kassel mbH (WFG), ihr Zuständigkeitsbereich umfasst die Stadt Kassel und den angrenzenden Landkreis, hält auf ihren Internetseiten – teilweise in Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern – vier verschiedene Datenbanken für unterschiedliche Immobilientypen und Zielgruppen vor⁹:

- Überregional bedeutsame Gewerbegebiete: Eine Auswahl an überregional bedeutsamen Gewerbegebieten wird unter der Überschrift „Premium-Standorte“ mit umfassenden Informationen vorgestellt. Hervorzuheben ist die Hinterlegung von multimedialer Information (Werbefilm, interaktive Karte, Fotogalerie). Diese Grundstücksangebote zielen vor allem auf die überregionale Nachfrage im Logistik-Sektor.
- Gewerbeparks: Diese Rubrik beinhaltet rund 20 Gewerbeparks privater Anbieter, in denen Büro- und Hallenflächen auch zur kleinflächigen Anmietung bereit stehen. Die Größe der Parks und die den Nutzern angebotenen Dienstleistungen variieren stark.
- Kommunale Gewerbeflächen: Die Datenbank SIS-Hessen regional umfasst die Abbildung aller kommunaler Gewerbeflächen sowie – in deutlich geringerem Umfang – von Gewerbeobjekten im Wirtschaftsraum Kassel. Betreiberin des landesweiten Systems, aus dem die Daten für den Wirtschaftsraum auf den WFG-Seiten zur Verfügung gestellt werden, ist die Hessenagentur. Die Dateneingabe erfolgt dezentral durch die Kommunen.
- Private Gewerbeimmobilienangebote: Das Portal Immo-pool regional bildet alle im Raum Kassel befindlichen Gewerbeimmobilien aus dem bundesweiten, kommerziellen Internetportal ImmoPool ab. Dieser Service erfolgt sowohl für den Betreiber als auch für die Wirtschaftsförderung kostenlos.

4.2 Vielfältige Interaktionsmöglichkeiten: Standortkommunikationssystem der Region Stuttgart

Das Standortkommunikationssystem (SKS) der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Region Stuttgart mbH (WRS) beinhaltet Informationen zu einer großen Bandbreite an Immobilientypen aus der Landeshauptstadt Stuttgart und den fünf angrenzenden Landkreisen: Grundstücke, Büros, Produktions- und Lagerhallen, Einzelhandelsflächen, Gastronomieobjekte, Gründerzentren und „sonstige Objekte“. Eine Besonderheit ist die Rubrik „Medienareale“: Dies sind Standortgemeinschaften in zumeist ehemaligen Industriegebäuden, die (auch) Medienunternehmen beherbergen.

Neben Gewerbeimmobilien in kommunalem Eigentum (in aller Regel Gewerbegrundstücke) umfasst das SKS auch Angebote privater Immobilieneigentümer und von Immobilienmaklern. Immobiliendaten können online in passwortgeschützte Erfassungsmasken eingegeben und gepflegt werden. Die Datenqualität wird über automatisierte Erinnerungsmails bzw. Archivierungsfunktionen gewährleistet.

Die aus dem SKS generierte Internet-Immobilienbörse bietet den Nutzern eine differenzierte Stichwort- und kartographische Suche. Das SKS war von Anfang an als regionales System konzipiert, das die Immobiliendaten der 179 Kommunen der Region zusammenführen sollte. Das SKS dient auch zur regionsweiten Kommunikation von Standortanfragen von Unternehmen durch die WRS. Durch seine Bestandteile Mailsystem, Unternehmensdatenbank, Standortdatenbank sowie freie Listen weist es Elemente einer umfassenden Wirtschaftsförderungsssoftware auf.

4.3 Verwaltungsinterne Vernetzung: „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“

Mit der Internetplattform „Stuttgart Bauflächen“ bietet die Landeshauptstadt ein Informationsangebot mit speziellem Fokus auf Baulücken, Brachflächen und untergenutzte Grundstücke, das auf einer ämterübergreifend gepflegten Datenbank aufsetzt. Die Erstbefüllung der Datenbank erfolgte im Rahmen des Förderprojekts „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“¹⁰. Die Informationspflege geschieht dezentral und laufend durch städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Stadtplanung, Umwelt, Wohnen und Liegenschaften sowie Wirtschaftsförderung. Dabei werden sowohl Änderungen bei bestehenden Flächen vermerkt, als auch Flächen neu angelegt (z.B. im Falle von Betriebsschließungen). Lese- und Schreibrechte sind auf die fachlichen Zuständigkeiten der beteiligten Per-

⁸ Eine ausführliche Darstellung dieser sowie weiterer Fallstudien ist im Zwischenbericht des Projekts enthalten.

⁹ www.wfg-kassel.de

¹⁰ www.stuttgart-bauflaechen.de (Abruf 6.6.2008).

sonen abgestimmt. Die interne Datenbank ist Teil des stadt-eigenen GIS-Systems.

Eine Internetveröffentlichung erfolgt selektiv für diejenigen Flächen, bei denen die Stadt Stuttgart ein großes Interesse an einer baldigen Entwicklung hat und für die geeignete Investoren, Projektentwickler oder Käufer gesucht werden. Für etwa 70 der insgesamt rund 400 in der Datenbank erfassten Areale ist gegenwärtig auf der Internetplattform ein Datenprofil abrufbar, das die wichtigsten Informationen über Lage, Größe, Baurecht und Ansprechpartner enthält. Der Datenbestand kann sowohl kartographisch als auch über die Eingabe von Sachdaten wie Größe und Nutzungsmöglichkeiten (Gewerbe, Mischnutzung, Wohnen) durchsucht werden. Es besteht die Möglichkeit, über einen Newsletter-Service über Änderungen beim Flächenangebot informiert zu werden.

4.4 Externe Vernetzung: Kommunales Standort-Informations-System (KomSIS) Niedersachsen

KomSis ist seit 2001 das gemeinsame Wirtschaftsportal der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte. Das von der regio GmbH in Oldenburg entwickelte und betriebene Informationssystem bietet standortsuchenden Unternehmen kostenlose Informationen zu Gewerbegrundstücken und Bestandsimmobilien in mehr als 400 Städten und Gemeinden Niedersachsens. Datenerhebung und -pflege erfolgen direkt durch die kommunalen und überregionalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen des Landes. Die Immobilienangebote werden im Bereich „Service für Standortsuchende“ durch Links zu anderen niedersächsischen Websites zu den Themen Ansiedlung und Wirtschaftsförderung (z.B. Förderprogramme, Grundstückswertermittlung) ergänzt.

An KomSIS beteiligte Kommunen können die in KomSIS eingepflegten Daten in ihren Internetauftritt integrieren. Diese Möglichkeit nutzt beispielsweise die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Osnabrück mbH (WFO). Gewerbeflächen in städtischem Besitz werden durch die WFO in KomSIS eingepflegt und auf der eigenen Internetseite gespiegelt (www.wfo.de). Für die Stadt ist ein Jahresbeitrag zu KomSIS sowie ein Beitrag in Abhängigkeit von der Anzahl der eingestellten Objekte sowie für den Service der Datenspiegelung auf der eigenen Homepage fällig. Private Gewerbeimmobilien können über die WFO in KomSIS eingestellt werden. Dieser Service ist gegenüber dem Betreiber von KomSIS, der regio GmbH, für die Anbieter gebührenpflichtig. Eigentümer von größeren Immobilien werden von der WFO dazu aktiv ermuntert.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Die näher untersuchten kommunalen Beispiele IT-gestützter Lösungen in Flächenmanagement und Flächenvermarktung machen deutlich, dass diese in Bezug auf die entwickelten Untersuchungsmerkmale jeweils spezifische Stärken aufweisen.

5.1 Immobilientypen und Datenumfang

Gewerbeflächenpotenziale im engeren Sinne (untergenutzte Grundstücke und Gewerbeareale, Industrie- und Gewerbebrachen) werden bei den Lösungen mehrheitlich nicht als eigene Kategorie erfasst. Sie gehen vielfach in übergeordneten Kategorien (Gewerbeflächen, Büros, Hallen) auf.

Dort, wo Immobiliendaten (auch) zur Veröffentlichung im Internet erfasst werden, gibt es zwei „Philosophien“, was den Umgang mit diesen Daten angeht: Manche Kommunen versuchen, den Immobilienmarkt möglichst umfassend abzubilden („Omnibus-Prinzip“), während andere die Immobilien gezielt möglichst nach vermuteten Vermarktungssichtpunkten oder stadtplanerischen Entwicklungsprioritäten auswählen bzw. die Zahl an Angeboten pro Anbieter beschränken („Schaufenster-Prinzip“).

Das „Schaufenster-Prinzip“ ist insbesondere auch dort von Bedeutung, wo gezielt untergenutzte Grundstücke und Gewerbebrachen im Internet abgebildet werden. Neben dem Aspekt, die Aufmerksamkeit potenzieller Nutzer oder Investoren zu lenken, dürfte hier auch die Überlegung relevant sein, das Image des Wirtschaftsstandorts nicht durch eine übermäßige Abbildung entsprechender Flächen negativ zu beeinträchtigen.

5.2 Externe Anbieter

Die Immobiliendaten nicht-kommunaler Immobilieneigentümer und -vermittler werden durchgängig als wichtig angesehen. In den meisten Fällen möchte man mit der IT-Lösung insbesondere denjenigen Eigentümern eine Plattform bieten, die nicht professionell im Immobiliengeschäft tätig sind (z.B. Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, die über Leerstände im selbst genutzten Immobilienbestand verfügen).

Deutlich wurde auch, dass die entsprechenden Internetbörsen keine Selbstläufer darstellen. Vielmehr ist die Bewerbung des Produkts über die lokalen Medien sowie die Ansprache potenzieller Anbieter im Einzelfall von entscheidender Bedeutung.

Manche Kommunen verzichten aus Ressourcengründen oder auch aus ordnungspolitischen Überlegungen („keine Konkurrenz zu marktlich finanzierten Angeboten“) auf die Entwicklung eigener Plattformen. Ein Alternativmodell liegt

darin, bestehende Immobiliendatenbanken öffentlicher oder privater Betreiber, die auch Privatanbietern offenstehen, in den kommunalen Internetauftritt einzubinden.

5.3 Interaktionsmöglichkeiten

Insbesondere größere Städte und regionale IT-Lösungen zur Flächenvermarktung bieten neben Suchmöglichkeiten nach Stichworten (Objektyp, Größe, Vermittlungsart, Preis) und der textlichen Darstellung von Angeboten auch kartographische Suchmöglichkeiten und Visualisierungen, wobei einmal auf Daten städtischer GIS-Systeme, zunehmend aber auch auf die Kartendienste großer kommerzieller Dienstleister (z.B. Google Maps, Microsoft Virtual Earth) zurückgegriffen wird.

Auch dort, wo kommunale IT-Lösungen für Immobiliendaten Dritter offenstehen, wird die Dateneingabe vielfach noch komplett von den Kommunen durchgeführt (z.B. auf Grundlage von Erfassungsbögen). In größeren Städten wird jedoch immer mehr auf die dezentrale Dateneingabe durch webbasierte Formulare gesetzt. Doch selbst dort, wo diese Möglichkeiten zur Direkteingabe von Immobilienangeboten bestehen, wird von vielen Nutzern gerne auf die kommunalen Dienststellen zur Datenaufbereitung und teilweise auch als Erstkontakt für Interessenten zurückgegriffen. Beispiele für automatische Schnittstellen zu externen Datenanbietern fanden sich nicht. Die Datenaktualisierung erfolgt meist im Rahmen von anlassbezogenen Nachfragen der Verwaltung, teilweise durch regelmäßige postalische oder E-Mail-Abfragen.

5.4 Verwaltungsinterne Vernetzung

Bei den meisten untersuchten Kommunen wurden die im Internet abgebildeten IT-gestützten Lösungen mit dem Fokus auf die Flächenvermarktung entwickelt. Sie werden in der Regel von der Wirtschaftsförderung verantwortet und gepflegt. Teilweise erfolgt eine Nutzung der Daten für Immobilienberichte und Einzelfragen seitens Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Eine Integration mit städtischen GIS-Systemen erfolgt nur selten – und dann vor allem zur Unterstützung der Vermarktfunktion.

Dort wo die Beteiligung mehrerer Ämter bei der Pflege und Nutzung von Immobiliendaten erfolgreich betrieben wird (z.B. „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“), gelingt dies nur durch aktive „Kümmerer“.

5.5 Externe Vernetzung

Die Kommunalumfrage ergab, dass rund zwei Drittel aller befragten Kommunen mit anderen öffentlichen (regionalen und überregionalen) Immobilienportalen zusammenarbeiten. Die untersuchten Beispiele zeigen unterschiedlichen Konstellationen, die dabei möglich sind:

- Die Kommune bedient sich zur Erfassung und Vermarktung einer regionalen (z.B. Region Stuttgart) bzw. überregionalen Lösung (z.B. Oldenburg und KomSIS), deren Datenbestände aber auf der eigenen Homepage abgebildet werden.
- Die Kommune pflegt zusätzlich zu einer eigenen IT-Lösung einen Teil der Objektdaten (in der Regel Informationen zu kommunalen Gewerbeflächen) in ein regionales oder überregionales System ein – mit der Folge von Mehrfachpräsenzen und parallelem Pflegeaufwand.
- Die Kommune integriert – insbesondere für einzelne Immobilientypen – bestehende überregionale Immobilienportale in den eigenen Auftritt (z.B. WFG Kassel für Bestandsimmobilien). In solchen Fällen dürfte es von Bedeutung sein, durch eine gute Benutzerführung die Orientierung zwischen den verschiedenen Angeboten zu gewährleisten.

Ein Transfer größerer Datenmengen in kommerzielle Immobilienbörsen findet in den untersuchten Kommunen nicht statt.

5.6 Ausblick

Die deutschen Kommunen haben in den letzten Jahren beachtliche Aktivitäten zur Entwicklung und Umsetzung von Lösungen zur IT-gestützten Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien gezeigt. Im Ergebnis der Kommunalumfrage sowie der vertieften Untersuchung von Einzelbeispielen lässt sich jedoch festhalten, dass die entwickelten Systeme nicht in allen inhaltlichen, technischen und organisatorischen Dimensionen gleichermaßen leistungsfähig sind, sondern jeweils spezifische Stärken und Schwächen aufweisen. So spiegeln die jeweiligen IT-Lösungen auch die unterschiedlichen (immobilien-)wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen, politischen Zielsetzungen sowie finanziellen und personellen Ressourcen wider, die in den untersuchten Kommunen anzutreffen sind. Schließlich wird der Beitrag der IT-Lösungen zu einer schnelleren Vermarktung oder Wiedernutzung von Gewerbeimmobilien auch von den Personen „hinter den Systemen“ abhängen.

Literatur:

- BBR (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte Band 27, Bonn.
- Hollbach-Grömig, Beate, und Floeting, Holger (2008): Kommunale Wirtschaftsförderung 2008: Strukturen, Handlungsfelder, Perspektiven, Berlin (Difu-Paper).
- Immo Media Consult (2007): Internet hat Tageszeitungen verdrängt – Detaillierte Analyse zur Immobilienvermarktung in Deutschland erschienen. Pressemitteilung vom 26.04.2007.
- Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (1997): Wiedernutzung von Gewerbebrachen. Ein praktischer Leitfaden. Studie im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Region Stuttgart (WRS). Selbstverlag.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (2003): Kommunales Flächenmanagement. Arbeitshilfe.



Neuerscheinung

Der große Umbruch

Deutsche Städte und Globalisierung

Von Werner Heinz

2008. 356 S., 38,- Euro

Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 6

ISBN 978-3-88118-456-4

Der gegenwärtige Prozess der Globalisierung ist durch fortschreitende Liberalisierung, Deregulierung und Privatisierung gekennzeichnet und zielt auf die Erschließung neuer Märkte, Räume und Profitquellen. Er geht einher mit einer tiefgreifenden, immer weitere Bereiche erfassenden Transformation, von der auch die deutschen Städte und Gemeinden und ihre Strukturen betroffen sind – positiv wie negativ, mittel- wie unmittelbar, infolge der besonderen Bedingungen des Einzelfalles unterschiedlich in Intensität, Ausmaß und Reichweite.

Wie sehen diese strukturellen Veränderungen ungeachtet aller Unterschiede zwischen den Kommunen aus? Mit welchen Strategien und Maßnahmen wird ihnen von Seiten der Städte begegnet? Welche Defizite und Lücken werden sichtbar, wenn man globalisierungsbedingte Herausforderungen und kommunale Politiken einander gegenüberstellt? Welche Forderungen werden zur Schließung dieser Lücken erhoben?

Um diese im Zentrum des Bandes stehenden Fragen zu beantworten, wurde nicht nur eine große Zahl einschlägiger Veröffentlichungen ausgewertet – von Buchpublikationen und Forschungsarbeiten bis zu Zeitschriftenbeiträgen und Zeitungsartikeln. Der Autor führte auch zahlreiche Expertengespräche mit den Spitzen einer größeren Anzahl von Städten wie auch mit Repräsentanten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. Das Ergebnis ist ein gleichermaßen facettenreiches wie schlüssiges Bild der aktuellen Umbruchsituation mit ihren Wechselwirkungen und Verflechtungen, ihren Risiken und Chancen.



Deutsches Institut für Urbanistik

Verlag und Vertrieb: Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Postfach 12 03 21 • 10593 Berlin • Telefon (030) 3 90 01-253
Telefax (030) 3 90 01-275 • E-Mail: verlag@difu.de • Internet: www.difu.de



Neuerscheinung

Cluster in der kommunalen und regionalen Wirtschaftspolitik

Vom Marketingbegriff zum Prozessmanagement

Holger Floeting (Hrsg.)

2008. 288 S., 31,- Euro

Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 5

ISBN 978-3-88118-450-2

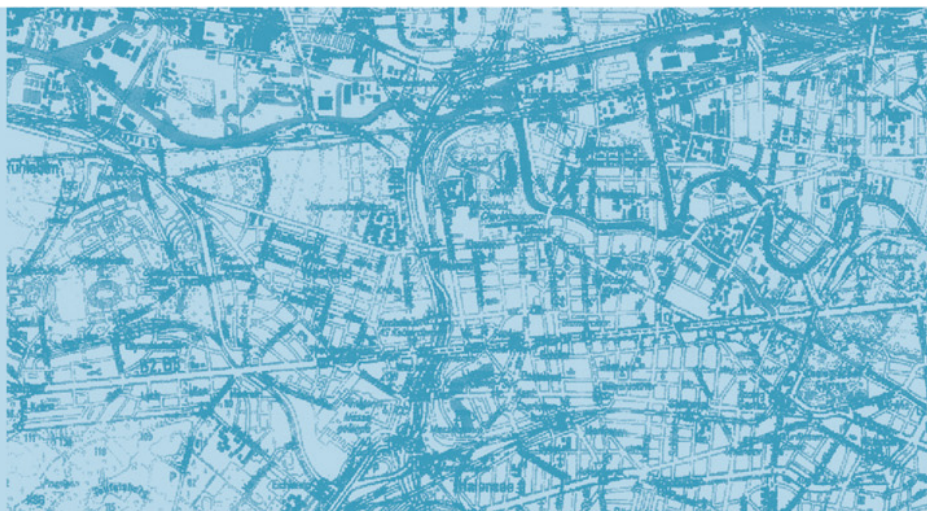
Begriffe wie »Cluster«, »Clusterinitiative« oder Netzwerk sind zwar in aller Munde, verstanden werden darunter aber sehr unterschiedliche empirische Phänomene, Strategien, Konzepte und Initiativen. Diese neuen Ansätze lokaler und regionaler Wirtschafts-, Technologie- und Innovationspolitik entstehen häufig als Reaktion auf ökonomischen Strukturwandel, Krisen oder Strukturbrüche. Sie sollen vorhandene oder behauptete Stärken (weiter)entwickeln und haben damit eine wichtige Funktion im Rahmen der strategischen Neuaufstellung von Städten und Regionen im Wettbewerb um Investitionen und Arbeitsplätze. Die Wissenschaft entwirft derzeit für das eklektische Konzept der »Cluster« ein Theoriegebäude, dessen erste Bausteine bereits vorhanden sind. Die Wirtschaftsförderungspraxis hat – neben der Identifizierung und Initiierung von Clusterinitiativen und Netzwerken – auch immer stärker deren Verfestigung und Weiterentwicklung im Blick. Der Band liefert einen umfassenden Überblick über aktuelle Erkenntnisse und Diskussionslinien, stellt Instrumente zur Entwicklung und zum Management

von Clustern vor, erörtert kritisch die sog. »policy driven« und »wishful thinking« Cluster und zeigt gute Beispiele für Clusterstrategien und -konzepte.



Deutsches Institut für Urbanistik

Verlag und Vertrieb: Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Postfach 12 03 21 • 10593 Berlin • Telefon (030) 3 90 01-253
Telefax (030) 3 90 01-275 • E-Mail: verlag@difu.de • Internet: www.difu.de



Zitierweise: Daniel Zwicker-Schwarm, Busso Grabow, Antje Seidel-Schulze:
**Flächen im Netz: IT-gestützte Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien
in deutschen Kommunen**, Berlin 2009 (Difu-Paper)

Herausgeber: Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Straße des 17. Juni 110 • 10623 Berlin
Telefon: +49(0)30/39001-0, Telefax: +49(0)30/39001-100
E-Mail: difu@difu.de • Internet: <http://www.difu.de>

Autoren: Dipl.-Ver.-Wiss. Daniel Zwicker-Schwarm, Dr. rer. pol. Busso Grabow,
Dipl.-Sozialwiss. Antje Seidel-Schulze, unter Mitarbeit von Josiane Meier

Redaktion: Klaus-Dieter Beißwenger

DTP: Nadine Dräger

ISSN 1864-2853

Die „Difu-Papers“ sind für den Nach- und Abdruck in der (Fach-)Presse ausdrücklich freigegeben, wenn das Deutsche Institut für Urbanistik und die Autoren als Quelle genannt werden. Nach Abdruck oder Rezension bitten wir Sie freundlich um Übersendung eines Belegexemplars mit allen Angaben über den Erscheinungsort und das Erscheinungsdatum. Bitte senden Sie das Belegexemplar an:

Difu-Pressestelle • Postfach 12 03 21 • 10593 Berlin
Telefon: +49(0)30/39001-208/209, Telefax: +49(0)30/39001-130
E-Mail: Pressestelle@difu.de