

GEKO 2040:

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden

Wirtschaftsausschuss am 24.06.2025
Birgitt Wachs (Geschäftsführerin GMA)

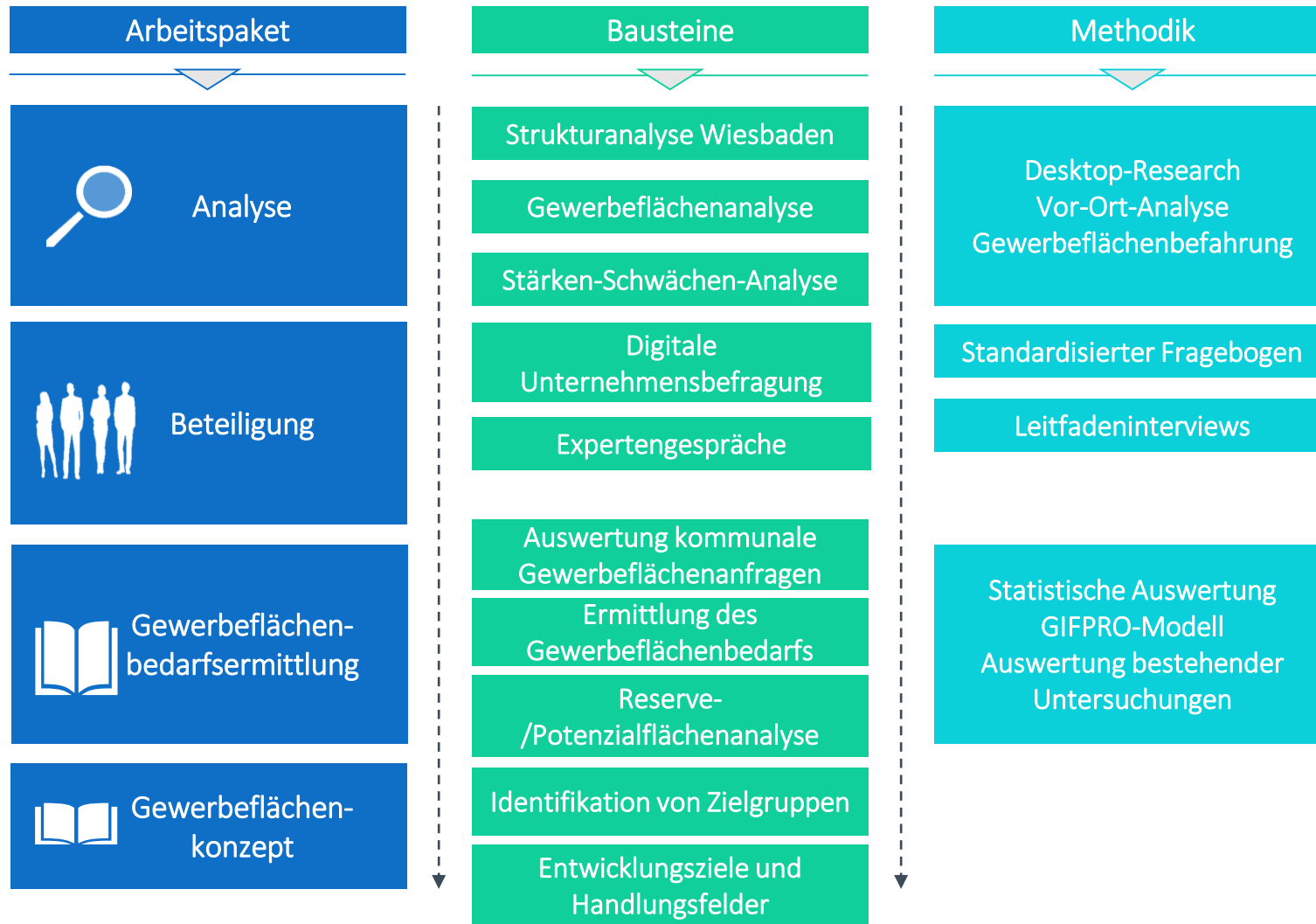


Bedeutung des GEKO für die LHW

- Gewerbeflächen (= Unternehmens- und Steuersitze) essentiell für Wirtschafts- und Finanzkraft der Stadt
=> Gewerbesteuerereinnahmen (471 Mio. Euro in 2024; ca. 27% des Haushaltes) und Arbeitsplätze
- Wirtschaftsstandort steht in nationalem und internationalem Wettbewerb
- Gewerbeflächen sind für einen Wirtschaftsstandort „wie die Luft zum Atmen“
- Aktuell: eklatanter Gewerbeflächenmangel und nur eine geringe Zahl an verfügbaren Potenzialflächen
- Ohne verfügbare Gewerbeflächenpotenziale gibt es keine Flexibilität und Raum für die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Erweiterung von Bestandsunternehmen
- Risiko von Unternehmensabwanderungen und Arbeitsplatz- und Steuereinnahmenverlusten steigt erheblich



Aufgabenstellung und Methodik GEKO Wiesbaden



- Einordnung der lokalen Gewerbeflächensituation
- Flächenbedarfsermittlung
- Ableitung übergeordneter strategischer Entwicklungsziele
- sachliche Grundlage zur Steuerung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- **Politischer Beschluss des GEKO als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

Wirtschaftsstandort Wiesbaden – Zahlen und Fakten



Oberzentrum in der
Metropolregion
FrankfurtRheinMain



11% Wohnbauflächen
5% Gewerbe- und Industrieflächen
12% Verkehrsflächen
29% Landwirtschaftsflächen
29% Wald- und Wasserflächen
14% Sonstige Flächen¹



149.517 svp. Beschäftigte am
Arbeitsort²
2014 – 2024: + 17,9 %²
Pendlersaldo 2024: + 32.891³
Gewerbesteuereinnahmen 2024:
rd. 471 Mio. € (rd. 27% des
Haushaltes)⁴



Nähe zum Flughafen Frankfurt
Autobahnen A 3, A 66, A 671 & A
643
ICE Verbindungen der DB, S- und
Regionalbahnen
ÖPNV Netz der ESWE



rd. 299.932 Einwohnerinnen
und Einwohner⁵
2014 – 2024: + 6,2%⁵
Prognose 2040: + 10,0%⁶



Lokaler Kaufkraftindex
Wiesbaden: 106,1⁷
RB Darmstadt: 105,3⁷
Hessen: 101,3⁷



26 Ortsbezirke, davon 6
Kernstadtbezirke



rd. 585.781 Ankünfte⁸
rd. 1.337.702 Übernachtungen⁸
76 Beherbergungsbetriebe⁸

¹ Amt für Statistik und Stadtforschung Wiesbaden, Statistisches Jahrbuch 2023 Wiesbaden; ² Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024 bzw. 30.06.2014; ³ Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024 ,

⁴ Referat für Wirtschaft und Beschäftigung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand: 2025; ⁵ Einwohnerregister der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand: 31.12.2014 und 31.12.2024 (nur Hauptwohnsitze); ⁶ Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung: Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040, Stand: Juli 2023, Basisjahr: 2023; ⁷ MB Research 2024 (BRD = 100); ⁸ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stand: 2023.

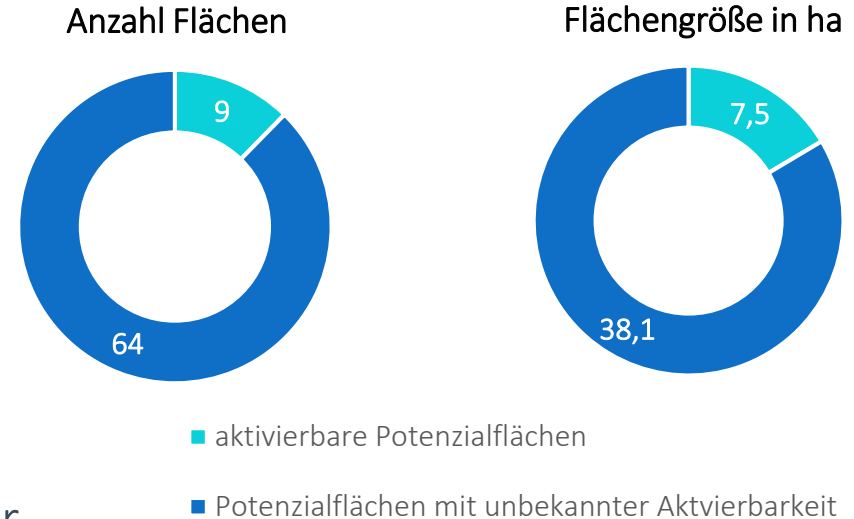
Gewerbeflächenbestand in Wiesbaden

- **Basis für Erhebung:**
Dargestellte Gewerbegebiete im FNP von 2010 („Gewerbliche Bauflächen Bestand und Planung“)
Weitere gewerblich geprägte Standortbereiche (u.a. Holzstraße, Im Rad, Kreuzberger Ring, Unter den Eichen), die im FNP nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, nicht untersucht
- **Aktuell:** 29 Gewerbegebiete, **rd. 588 ha Gewerbefläche** („Gewerbliche Bauflächen Bestand“) laut FNP 2010
- **Zusätzlich:** 7 gewerbliche Bauflächen Planung (rd. 31 ha)
→ davon derzeit **lediglich 3 Flächen (ca. 14,6 ha) aktivierbar**
- **Potenzialflächen:** keine / kaum aktivierbare Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen
- **intensiver Wettbewerb** der Kommunen um Ansiedlungen

Gewerbeflächenbestand in Wiesbaden

Weitere Potenzialflächen und Entwicklungsmöglichkeiten

- aktuell **73 Potenzialflächen** in bestehenden Gewerbegebieten bzw. direkt daran angrenzend mit Größen zwischen rd. 0,05 ha bis rd. 5,0 ha
→ unabhängig vom Aktivierungsgrad **rd. 45,6 ha**
- 6 Potenzialflächen vollständig im Besitz der LHW und somit **schnell bzw. perspektivisch** für Gewerbe **aktivierbar**; dazu drei in Privatbesitz befindliche Freiflächen welche z. Zt. vermarktet werden und somit ebenfalls als aktivierbar eingestuft werden
→ **insgesamt 9 aktivierbare Flächen** mit einem Potenzial von rd. 7,5 ha
- **Keine klare Aussage** zur Aktivierbarkeit der **übrigen 64 Potenzialflächen (rd. 38,1 ha)**, da überwiegend in Privateigentum und keine klare Verkaufsabsicht ersichtlich



Gewerbeflächenbedarfsanalyse (Bewertung der Nachfrage)

multiperspektivisch – modellwissenschaftlich – empirisch fundiert



Perspektive 1:

Wissenschaftliches GIFPRO-Modell
zur Gewerbeflächenprognose



Perspektive 2:

Auswertung lokaler
Gewerbeflächenanfragen der letzten
Jahre



Perspektive 3:

Gewerbeflächenbedarf gemäß
Befragung der Gewerbetreibenden

Gewerbeflächenbedarfsanalyse

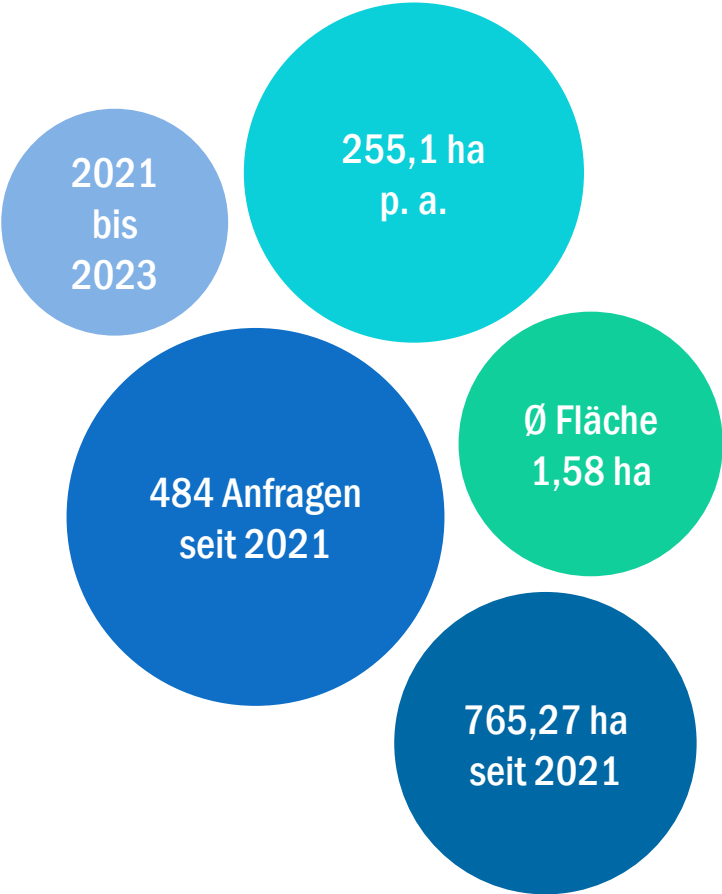


Perspektive 1:

Wissenschaftliches GIFPRO-Modell
zur Gewerbeflächenprognose

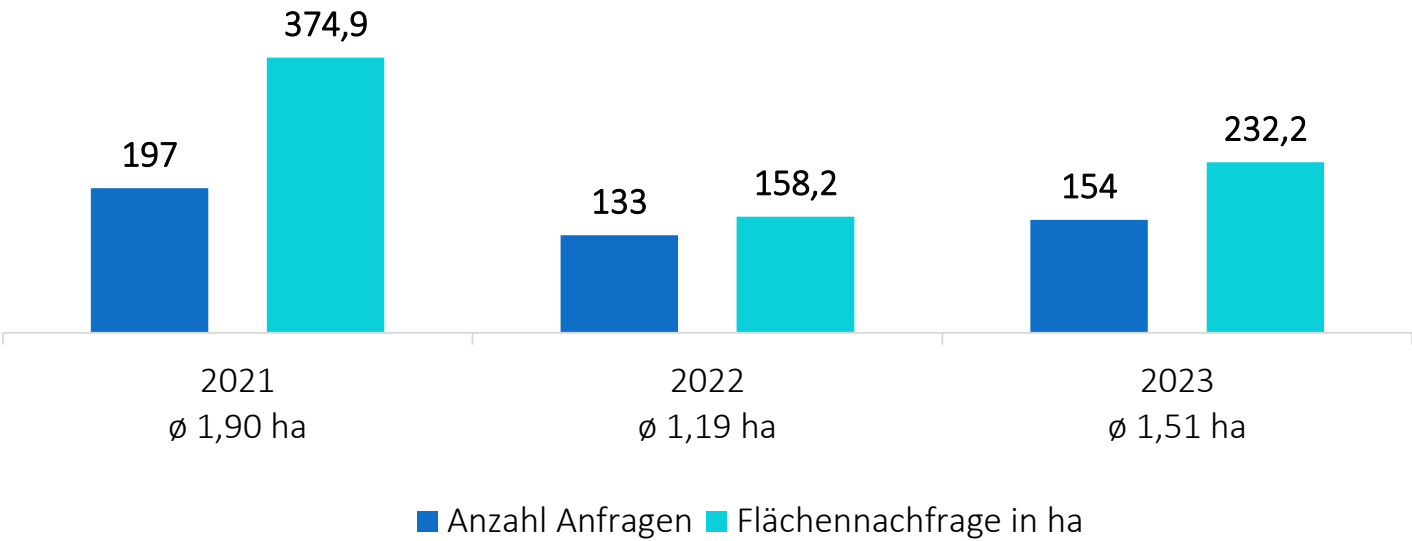
- Berechnung von **jew. zwei Szenarien** für **2035** und **2040** :
 - 1. „*Kontinuierliches Wachstum*“
Annahme: positive Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre setzt sich fort
 - 2. „*Dämpfung des Beschäftigtenwachstums*“
Annahme: geringfügiger Anstieg und Sättigung der Beschäftigtenzahlen
- **Finaler Gewerbeflächenbedarf:**
 - bis **2035**: **162,9 ha** (Szenario 2) – **182,9 ha** (Szenario 1)
 - bis **2040**: **229,6 ha** (Szenario 2) – **272,3 ha** (Szenario 1)

Gewerbeflächenbedarfsanalyse



Perspektive 2:

Auswertung lokaler Gewerbeflächenanfragen der letzten Jahre



GMA 2024 auf Basis überlassener Daten des Auftraggebers (2024)
* Flächenangebote in 2021 und 2022. Die Flächenangaben beziehen sich auf die Grundstücksfläche.

Gewerbeflächenbedarfsanalyse

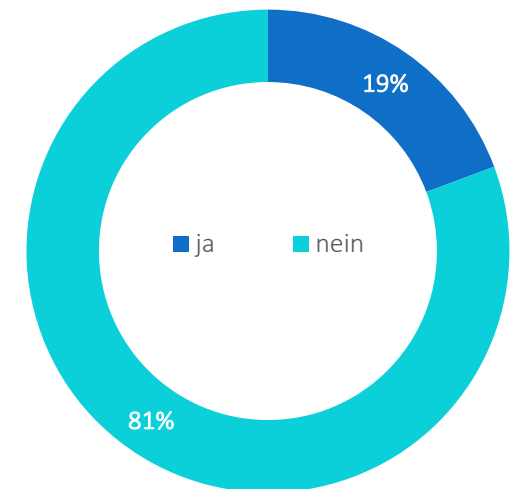
- 384 antwortende Unternehmen (ca. 9 - 10 % Rücklaufquote)
 - Großteil der befragten Unternehmen ist mit dem **Standort zufrieden**
 - 86 % gaben an, sich an einem **idealen Standort** zu befinden
 - 19 % der Unternehmen gaben **Expansionsbestrebungen** an
 - 38 % der Unternehmen mit Expansionsplänen ziehen in Betracht **Wiesbaden zu verlassen**
 - Alleinig der **Flächenbedarf** der befragten Unternehmen am Wirtschaftsstandort, die Rückmeldung gegeben haben, beträgt 18 - 24 ha
 - Am häufigsten werden Flächen für **Büro und Lagernutzungen** nachgefragt
 - **Kaum Potenzialflächen** aus privatem Besitz



Perspektive 3:

Gewerbeflächenbedarf gemäß
Befragung der Gewerbetreibenden

Expansionsbestrebungen
der Unternehmen



GMA Befragung 2024, n = 383

Zielgruppen und Zukunftsbranchen für Wiesbaden



Handlungsfelder und Maßnahmen für die lokale Gewerbeflächenentwicklung

I	II	III	IV	V	VI
Sicherung und Ausbau der bestehenden Gewerbegebiete	Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale	Erhöhung der Flächeneffizienz	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote	Interkommunale Kooperationsansätze
Aufgrund des hohen Bedarfs und der bestehenden Flächenknappheit ist Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich	in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen aktivieren	Nachverdichtung im Bestand	Berücksichtigung einer hohen Biodiversität, z. B. durch straßenbegleitendes Grün, Ausgleichsgrünflächen, Baumpflanzungen	ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio für verschiedene Zielgruppen	Interkommunal abgestimmte Flächennutzungsplanung immer häufiger gefordert
Vermeidung konkurrierender Flächenansprüche	Erwerb von Flächen aus Privatbesitz	Etablierung und Kommunikation klarer Nutzungsanforderungen zum Flächensparen	Vorschriften für energieeffizientes Bauen (z. B. nachhaltige Baustoffe, klimaanangepasste Architektur, Vertikalgrün, Dachbegrünung, klimaneutrale Energieversorgung/-quellen, Energiestandards)	moderne, leistungsfähige Dateninfrastruktur, flexible Raumzuschnitte bereitstellen	Prüfung der Entwicklung gemeinsam genutzter Gewerbegebiete
Ausschluss nicht-klassischer Gewerbenutzungen (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten)	regelmäßige Ansprache privater Eigentümerinnen und Eigentümer für gemeinsame Entwicklungsplanung	Bauleitplanung mit Vorgaben zur effizienten Flächennutzung (u. a. GRZ, GFZ)	Umsetzung und Integration nachhaltiger Verkehrslösungen zur MIV-Reduktion (z. B. Anbindung an leistungsfähigen und abgestimmten ÖPNV, Fuß- und Radwegeerschließung)	Synergieeffekte mit nachgelagerten Wirtschaftszweigen, z. B. Gastronomie, Einzelhandel, Gastgewerbe	Ziel: Unternehmen am Standort halten und nicht in die Region verlieren
Implementierung in Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	regelmäßige Befragungen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft	zunehmende Automatisierung (u.a. mit Hilfe von KI), Digitalisierung, Home Office – Tätigkeiten		Berücksichtigung zentraler Vergabekriterien für zielgerichtete Flächenvermarktung	

Ergebnis und Empfehlungen

- Wiesbaden ist **wachsender Wirtschaftsstandort** mit guten Standortrahmenbedingungen
- Wesentliche Schwäche: **Fehlen von Gewerbegebieten / Gewerbeflächen**
- Ermittelter Gewerbeflächenbedarf
bis zum **Jahr 2035: rd. 162,9 – 182,9 ha**
bis zum **Jahr 2040: 229,6 – 272,3 ha** (jew. reine Nachfrage)
- Nach Abzug der **aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale** (rd. 7,5 ha) ergibt sich ein **Gewerbeflächenfehlbetrag** in Höhe von **rd. 155,4 – 175,4 ha** (bis 2035) bzw. **rd. 222,1 – 265,9 ha** (bis 2040)
- zeitnahe **Neuausweisung von Gewerbeflächen** ist dringend erforderlich
- Prioritäre Vergabe neu ausgewiesener Flächen an die **identifizierten Zukunftsbranchen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

W
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
WIESBADEN

LANDESHAUPTSTADT
WIESBADEN
Referat für Wirtschaft
und Beschäftigung