

Gewerbeflächenanalyse Mainfranken

Eine Untersuchung der IHK Würzburg-Schweinfurt



Würzburg-Schweinfurt
Mainfranken

Verbindet **Menschen und**
Wirtschaft in Mainfranken

Impressum

Gewerbeflächenanalyse Mainfranken
Stand 12/2025

Verleger
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt K. d. ö. R.,
Mainaustraße 33 – 35, 97082 Würzburg,
E-Mail: info@wuerzburg.ihk.de, Tel. 0931 4194-0

Vertretungsberechtigte
Präsidentin der IHK Würzburg-Schweinfurt: Caroline Trips
Hauptgeschäftsführer der IHK Würzburg-Schweinfurt: Dr. Sascha Genders

Zuständige Aufsichtsbehörde
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Landesentwicklung und Energie (<http://www.stmwi.bayern.de>)

Verantwortlicher Redakteur
Radu Ferendino, Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt K. d. ö. R.,
Mainaustraße 33 – 35, 97082 Würzburg

Autor
B. Sc. Benedikt Pfeuffer, IHK Würzburg-Schweinfurt
Referent Standortentwicklung , Telefon 0931 4194 179
E-Mail benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de

Gestaltung
BEACHDESIGN, Thomas Görgens, Grundweg 21, 97297 Waldbüttelbrunn

Bildnachweis
Titelbild: Jinda/iStock/Gettymages, sonstige Bilder: IHK Würzburg-Schweinfurt,
externe Bildquellen sind jeweils am Bild gekennzeichnet.

© Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier oder
elektronischen Datenträgern sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Geneh-
migung des Herausgebers. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet
und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie
für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die IHK keine Gewähr.

Einleitung

Wirtschaft braucht Fläche. Die Verfügbarkeit freier Gewerbe- flächen, um Ansiedlungs- oder Erweiterungsbestrebungen von Unternehmen gerecht zu werden, ist ein wichtiger Faktor von Wirtschaftsstandorten. Umso bedenklicher stimmt, dass die Gewerbe- flächenverfügbarkeit in Mainfranken im IHK-Standortreport Mainfranken 2021 aus unternehmerischer Sicht als Risiko bewertet wurde.¹

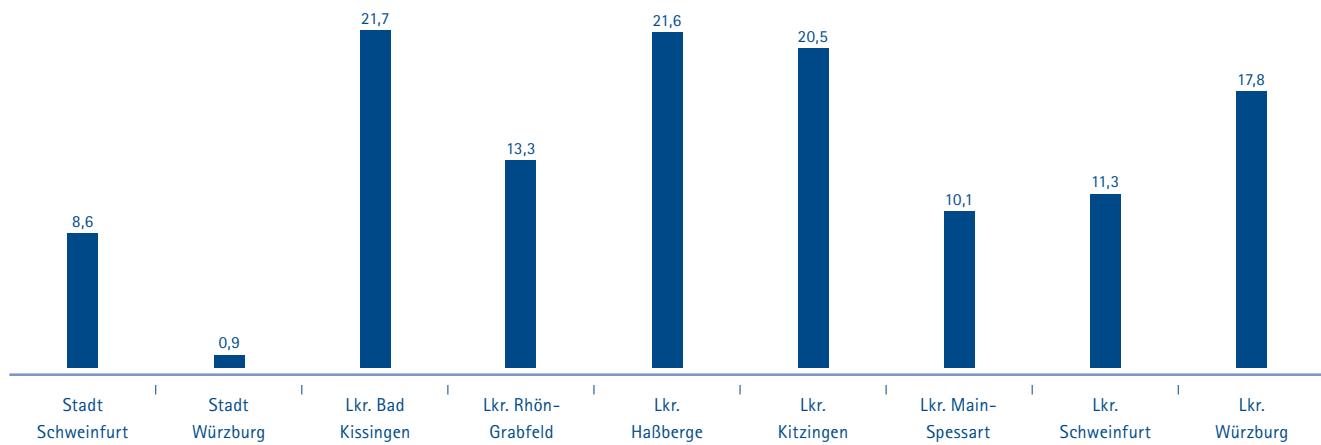
Ein Mangel an freien Flächen für Gewerbetreibende führt langfristig zur Verlagerung von Unternehmen und folglich zu einem Verlust von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung in der Region.

Von kommunaler Seite sind langfristige Planungsperspektiven erforderlich, die sowohl die Bedarfe der ansässigen Unternehmen berücksichtigen als auch eine proaktive Angebotsplanung einschließt. In Zeiten des gesellschaftlichen und digitalen Wandels sowie wirtschaftlicher Unsicherheit bei gleichzeitigem Wohnungsdruck, wird es für Kommunen zunehmend schwieriger, die begrenzten Flächenpotenziale so zu beplanen, dass trotz Nutzungskonkurrenz wirtschaftliche Dynamik weiterhin möglich ist.

Mainfranken verfügt Stand 2024 über knapp 9.500 Hektar ausgewiesener Gewerbeflächen. Den größten Anteil hierbei halten der Landkreis Kitzingen (15,5 Prozent), der Landkreis Main-Spessart (14,9 Prozent) sowie der Landkreis Haßberge (14,1 Prozent). Der geringste Anteil ist in den beiden kreisfreien Städten Würzburg (6,3 Prozent) und Schweinfurt (5,1 Prozent) zu finden.²

Generell erfährt die Gewerbe- flächenentwicklung in Mainfranken nur schwache Veränderungen. Der Anteil der Gewerbe- flächen an der Gesamtfläche ist von rund 1,2 Prozent im Jahr 2015 auf 1,3 Prozent im Jahr 2024 leicht angestiegen. Dabei sind die Gewerbe- flächen in sämtlichen Landkreisen und kreis- freien Städten in Mainfranken gestiegen. Besonders starke Entwicklungen sind hierbei im Landkreis Bad Kissingen (+ 21,7 Prozent), im Landkreis Haßberge (+ 21,6 Prozent) und im Land- kreis Kitzingen (+ 20,6 Prozent) festzustellen.³

Abbildung 1: Prozentuale Entwicklung der mainfränkischen Gewerbe- flächen von 2015 – 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2025)

1) IHK Würzburg-Schweinfurt (2021): S.21

2, 3) Bayerisches Landesamt für Statistik (2025)

Datengrundlage und Methodik

Im Zuge der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken wurden rund 2.500 Mitgliedsunternehmen befragt. Berücksichtigt wurde die regionale Branchenstruktur, um ein umfassendes Bild zu Einschätzungen der wesentlichen Fragestellungen rund um das Thema „Gewerbeflächen“ generieren zu können. Insgesamt beteiligten sich 199 Unternehmen an der Umfrage, was einem Rücklauf von rund 8,0 Prozent entspricht.

Abbildung 2: Regionale Verteilung der Rückmeldungen – Unternehmen

■ Stadt Würzburg	17,1 %
■ Stadt Schweinfurt	11,1 %
■ Lkr. Bad Kissingen	11,1 %
■ Lkr. Haßberge	9,0 %
■ Lkr. Kitzingen	11,1 %
■ Lkr. Main-Spessart	9,0 %
■ Lkr. Rhön-Grabfeld	8,5 %
■ Lkr. Schweinfurt	10,6 %
■ Lkr. Würzburg	12,6 %

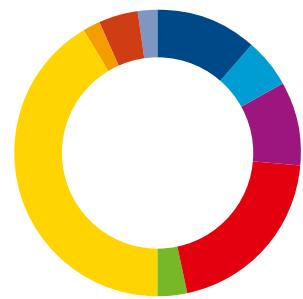


Quelle: eigene Erhebung
n=199

Parallel wurden alle 243 Kommunen im Kammerbezirk der IHK Würzburg-Schweinfurt befragt, um ebenfalls die Angebotsseite abzubilden. An der Umfrage haben sich 95 Kommunen beteiligt, was einer Rücklaufquote von rund 39,1 Prozent entspricht. Diese wurden zu Themen rund um die Entwicklung und Rahmenbedingungen des Gewerbeflächenbestandes befragt.

Abbildung 3: Branchenverteilung der Rückmeldungen – Unternehmen

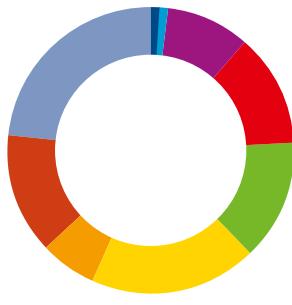
■ Baugewerbe	11,6%
■ Einzelhandel	5,5%
■ Großhandel	9,5%
■ Industrie	20,1%
■ Kreditinstitute, Versicherungs-gewerbe	3,5%
■ Sonstige Dienstleistungen	41,2%
■ Tourismus und Gastronomie	2,0%
■ Verkehr und Logistik	4,5%
■ keine Angabe	2,0%



Quelle: eigene Erhebung
n=199

Abbildung 4: Regionale Verteilung der Rückmeldungen – Kommunen

■ Stadt Würzburg	1,1 %
■ Stadt Schweinfurt	1,1 %
■ Lkr. Bad Kissingen	9,5 %
■ Lkr. Haßberge	12,6 %
■ Lkr. Kitzingen	13,7 %
■ Lkr. Main-Spessart	18,9 %
■ Lkr. Rhön-Grabfeld	6,3 %
■ Lkr. Schweinfurt	13,7 %
■ Lkr. Würzburg	23,2 %



Quelle: eigene Erhebung
n=95

Befragung der Unternehmen – Unternehmensentwicklung und Gewerbeflächenbedarf

In Gemeinden mit begrenzten Flächenpotenzialen stoßen expansionswillige Unternehmen rasch an ihre Grenzen und sehen sich somit gezwungen, über Standortverlagerungen nachzudenken. Dies betrifft nicht nur Unternehmen innerhalb von Ortschaften, in denen 37,2 Prozent der befragten Unternehmen ansässig sind, sondern auch Unternehmen an den Ortsrändern oder Gewerbegebieten, die nicht im Ortsverbund integriert sind (62,8 Prozent der befragten Unternehmen). Eine der Hauptfragen der Gewerbeflächenanalyse Mainfranken war, ob die mainfränkischen Unternehmen in den letzten Jahren Bestrebungen zur Betriebserweiterung realisieren konnten, Betriebserweiterungen zukünftig geplant sind und ob Hürden existieren, die diesen Bestrebungen entgegenstehen.

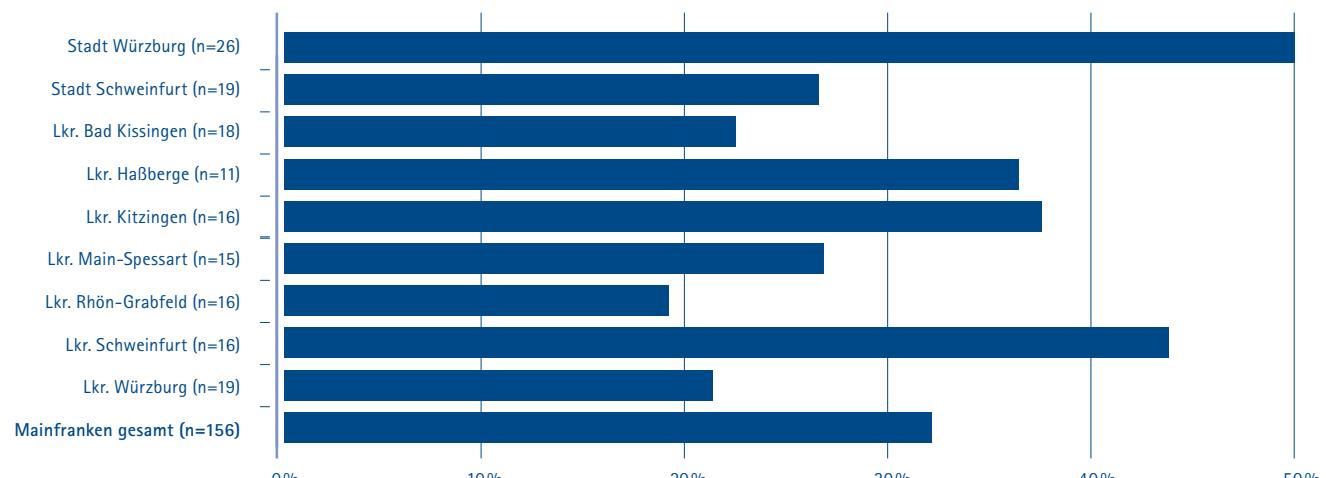
Aus der Umfrage ging hervor, dass in den vergangenen fünf Jahren rund 21,1 Prozent der teilnehmenden Unternehmen ihre Betriebsfläche um durchschnittlich 6.950 m² erweitert haben. In den kommenden fünf Jahren planen rund 16,1 Prozent der Unternehmen eine Erweiterung um durchschnittlich 4.100 m². Demgegenüber stehen 32,1 Prozent der befragten Unternehmen, die gerne ihre Betriebsstätte erweitern würden, aber aufgrund von verschiedenen Hürden das Vorhaben aktuell nicht umsetzen können.

Besonders häufig betroffen sind Unternehmen vor allem in der kreisfreien Stadt Würzburg (50,0 Prozent) sowie den Landkreisen Schweinfurt (43,8 Prozent), Kitzingen (37,5 Prozent) und Haßberge (36,4 Prozent). Im regionalen Vergleich sind Unternehmen im Landkreis Rhön-Grabfeld (18,8 Prozent) am seltenssten von Expansionshürden betroffen (Abbildung 5). Verglichen mit der letzten IHK-Gewerbeflächenanalyse aus dem Jahr 2017 wird deutlich, dass es zwar durchaus einen enormen Zuwachs

an Betriebsflächenerweiterungen gab, die Betroffenheit von Expansionshürden in der Gesamtbetrachtung jedoch gleichzeitig signifikant angestiegen ist (+19,6 Prozent).⁴

Die Ergebnisse verdeutlichen die hohe Bedeutung freier Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Dynamik in der Region und dem damit verknüpften potenziellen wirtschaftlichen Wachstum, das ohne freie Erweiterungspotenziale nicht realisiert werden kann. Nachfolgend wird genauer betrachtet, welche Faktoren im Einzelnen Expansionsbestrebungen ansässiger Unternehmen verhindern (Abbildung 6). In den meisten Fällen sind für Unternehmen keine angrenzenden Flächen verfügbar (20,1 Prozent). Auch die mangelnde Verkaufsbereitschaft in der Nachbarschaft (7,8 Prozent) hält Unternehmen davon ab, ihren Betrieb zu erweitern. Hier empfiehlt es sich für Kommunen in vermittelnder Position zu agieren, um den ansässigen Gewerbetreibenden ihre geplanten Unternehmensentwicklungen zu ermöglichen. Weiterer Handlungsbedarf wird bei den Kaufpreisen der verfügbaren Flächen

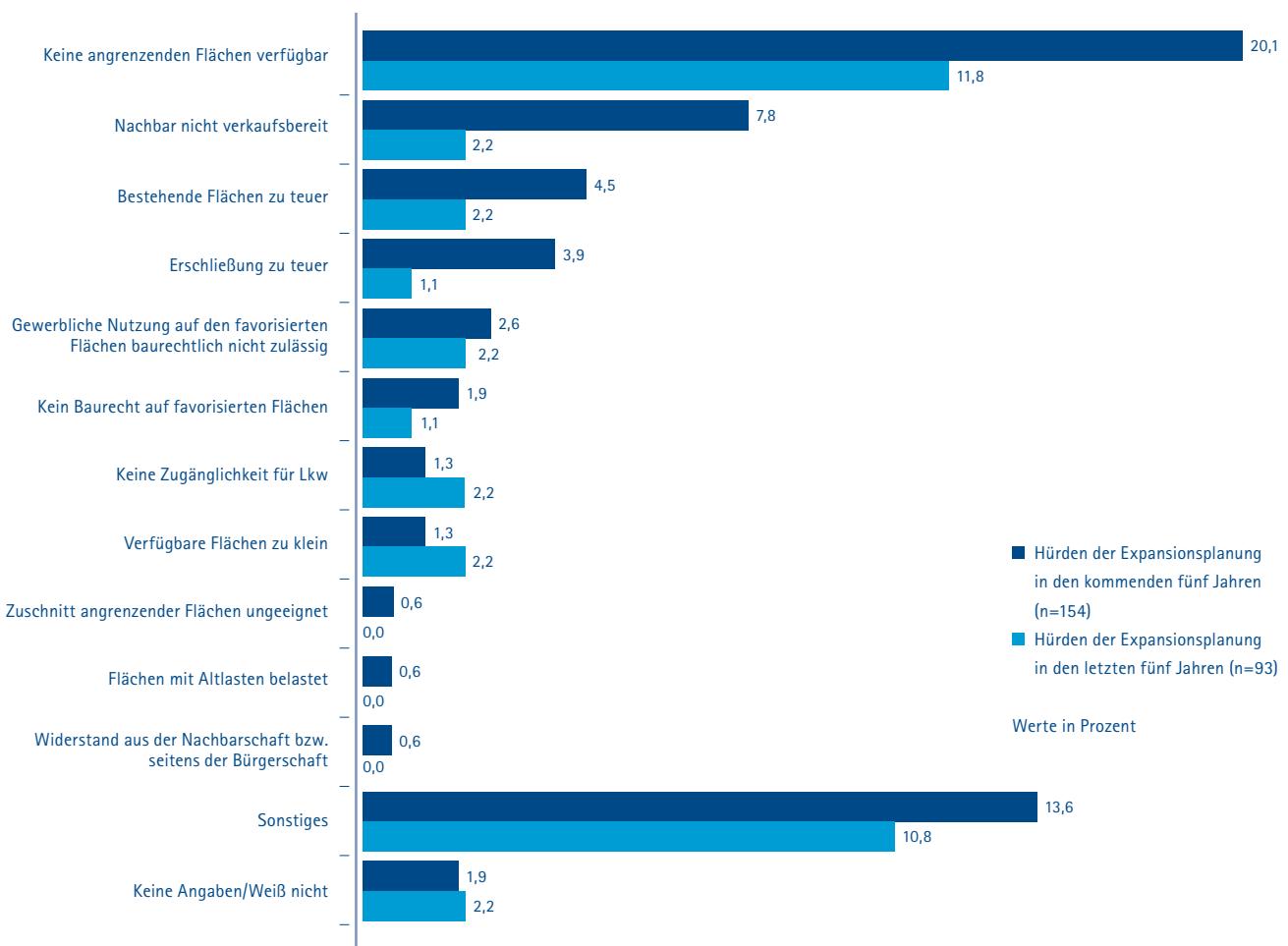
Abbildung 5: Hürden der Standorterweiterung in den mainfränkischen Gebietskörperschaften



Quelle: eigene Erhebung

⁴) IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): S. 26

Abbildung 6: Gründe für verhinderte Firmenexpansionen am bestehenden Unternehmensstandort



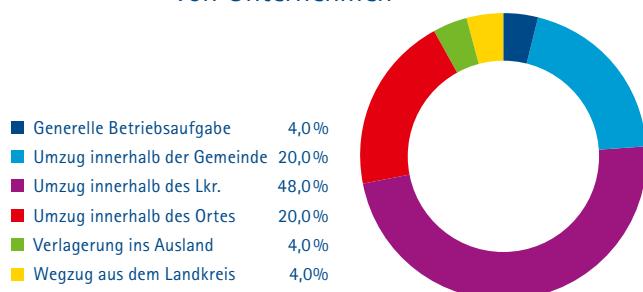
Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennung möglich)

sowie der Erschließungskosten gesehen. Auch hier empfiehlt es sich für Verwaltungen tätig zu werden und zu prüfen, inwiefern die Preisgestaltung ihrerseits adäquat für die Nachfrage ist und ob Möglichkeiten bestehen, den heimischen Unternehmen entgegenzukommen, um sie am aktuellen Standort zu halten.

Mainfränkische Unternehmen zeigen eine hohe Standorttreue. Durchschnittlich sind die teilnehmenden Unternehmen seit rund 30 Jahren in der Region ansässig. Dennoch geben 12,6 Prozent an, ihren Standort in den nächsten fünf Jahren verlegen zu wollen oder ganz aufzugeben. Gründe für den geplanten Umzug sind mit knapp 67,0 Prozent „fehlende beziehungsweise ungeeignete Flächen für eine Expansion“, aber auch eine „schlechte überörtliche Verkehrsanbindung“, „keine Zugänglichkeit für Lkw“, „wirtschaftliche Gründe“ (jeweils 16,7 Prozent) sowie „Konflikte mit der Nachbarschaft/Bürgerschaft“ (12,5 Prozent). Zwar erwägen vier von zehn der umzugswilligen Unternehmen eine Standortverlagerung innerhalb des Ortes beziehungsweise des

Gemeindegebiets, jedoch planen weitere 48,0 Prozent eine Verlagerung über die Gemeindegrenzen hinweg innerhalb des Landkreises, wodurch sich Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale zugunsten anderer Gemeinden verlagern.

Abbildung 7: Typisierung der Standortverlagerung von Unternehmen



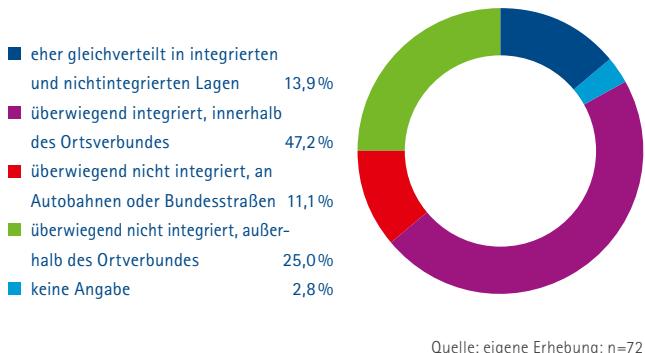
Quelle: eigene Erhebung; n=25

Befragung der mainfränkischen Kommunen

Gewerbeflächenbestand und offene Potenziale

Von den teilnehmenden mainfränkischen Kommunen geben 72 an, dass sich in ihrem Gemeindegebiet arondierte Gewerbeflächen befinden. In diesen Gemeinden wiederum befinden sich etwa 180 arondierte Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von rund 2.850 Hektar – durchschnittlich 15,8 Hektar pro Gemeinde. Lediglich eine Kommune gibt an, ein interkommunales Gewerbegebiet zu betreiben. Der Großteil der Gewerbeflächen befindet sich überwiegend integriert, innerhalb des Ortsverbundes (47,2 Prozent). Weitere 36,1 Prozent der Gewerbegebiete befinden sich überwiegend nicht integriert, außerhalb des Ortsverbundes, davon 11,1 Prozent an Autobahnen oder Bundesstraßen. Von einer Gleichverteilung in integrierte und nichtintegrierte Lagen berichten 13,9 Prozent der befragten Kommunen (Abbildung 8).

Abbildung 8: Lage der Gewerbegebiete



In den teilnehmenden Kommunen sind nach eigenen Angaben noch rund 171 Hektar an Gewerbeflächen ungenutzt. Davon sind etwas mehr als die Hälfte in kommunaler Hand. Die restlichen ungenutzten Gewerbeflächen befinden sich in Privatbesitz. Expansionswilligen oder ansiedlungswilligen Unternehmen stehen somit nicht ohne weiteres freie Flächenpotenziale zur Verfügung.

Die größten Flächenpotenziale befinden sich nach den Angaben der teilnehmenden Kommunen im Landkreis Main-Spessart (51 Hektar), der kreisfreien Stadt Würzburg (35 Hektar) sowie im Landkreis Haßberge (28 Hektar). Die geringsten Flächenpotenzialen befinden sich im Landkreis Rhön-Grabfeld mit lediglich 6 Hektar. Der größte Anteil der ungenutzten Gewerbeflächen in kommunaler Hand befindet sich in der kreisfreien Stadt Schweinfurt (100,0 Prozent) – hierbei handelt es sich jedoch nur um insgesamt neun Hektar – gefolgt von den Landkreisen Main-Spessart (80,4 Prozent), Kitzingen (71,4 Prozent) und Würzburg (66,7 Prozent). Im Landkreis Bad Kissingen hingegen befinden sich rund 91,7 Prozent der freien Gewerbeflächen in Privatbesitz, gefolgt von der kreisfreien Stadt Würzburg (85,7 Prozent) (Abbildung 9).

Von den teilnehmenden Gemeinden geben 23 an, dass sich keine arondierten Gewerbegebiete in ihrem Gemeindegebiet befinden. Das entspricht einem Anteil von rund 24,2 Prozent. Weitere 32 Gemeinden meldeten, dass sie derzeit über keine freien Gewerbeflächen verfügen (33,7 Prozent). Dementsprechend gibt

Abbildung 9: Offene Gewerbeflächenpotenziale in mainfränkischen Landkreisen

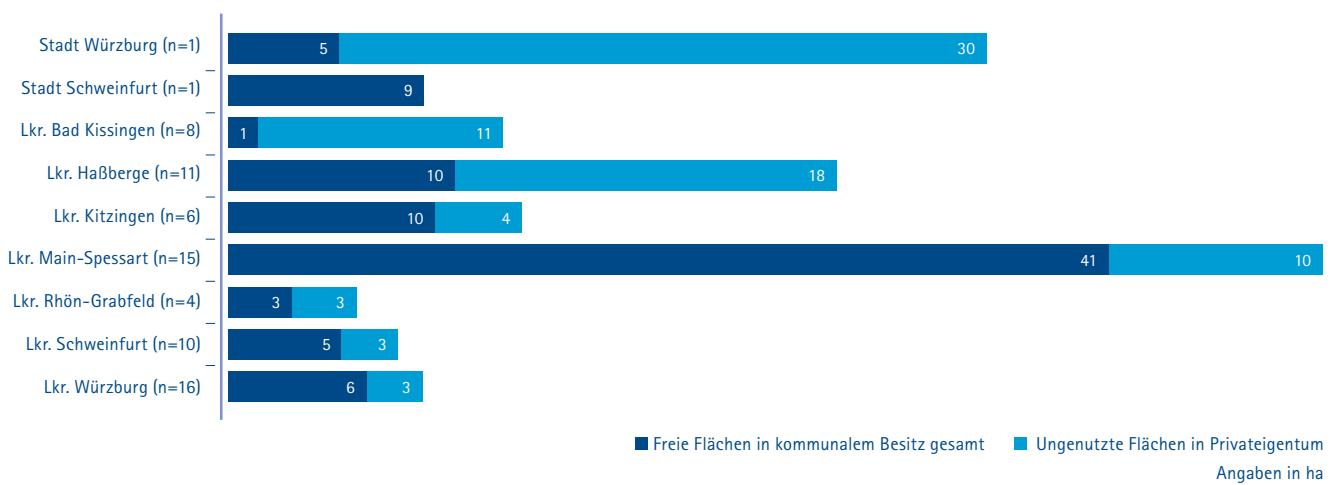
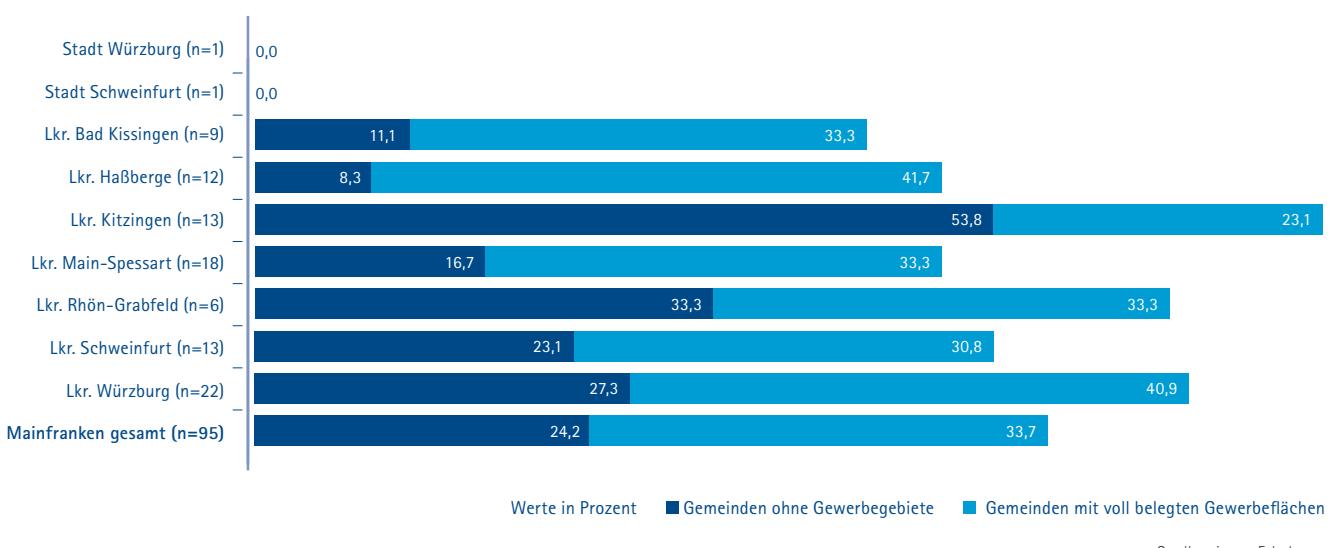


Abbildung 10: Fehlende Gewerbeflächenpotenziale nach Landkreisen



es in mehr als der Hälfte der teilnehmenden mainfränkischen Kommunen keine Gewerbepläne, die für Ansiedlungs- oder Expansionsbestrebungen von Unternehmen zur Verfügung stehen. Besonders betroffen sind hierbei der Landkreis Kitzingen, mit 76,9 Prozent fehlender Flächenreserven, der Landkreis Würzburg (68,2 Prozent) sowie der Landkreis Rhön-Grabfeld (66,6 Prozent) (Abbildung 10). Auch hierbei ist – verglichen mit der letzten Analyse aus dem Jahr 2017 – eine generelle Verschlechterung erkennbar.⁵

Positiv hervorzuheben ist, dass 62,5 Prozent der teilnehmenden Gemeinden ihre freien Gewerbepläne bereits vollständig erschlossen haben. Dem gegenüber stehen 15,3 Prozent der teilnehmenden Kommunen, die ihre Gewerbepläne derzeit nicht erschlossen haben. Weitere 4,2 Prozent melden eine teil-

weise abgedeckte Energie- und Wasserver-/entsorgung (Abbildung 11).

Die schnelle Internetanbindung ist laut den Umfrageergebnissen noch ausbaufähig. In 36,1 Prozent der teilnehmenden Gemeinden sind die freien Gewerbepläne mit Glasfaser erschlossen. Weiter sprechen 33,3 Prozent von einer entweder zusätzlichen oder ausschließlichen Erschließung mit Breitband (Abbildung 12).

Von einer Belastung durch Altlasten sowie Kampfmittel berichten 5,3 Prozent der teilnehmenden Gemeinden, während 70,5 Prozent angeben, dass keine Belastung vorhanden ist. Ungeklärt bleibt jedoch, ob die Flächen auf mögliche Bodenkontaminationen untersucht wurden.

Abbildung 11: Erschließungsstand frei verfügbarer Gewerbepläne

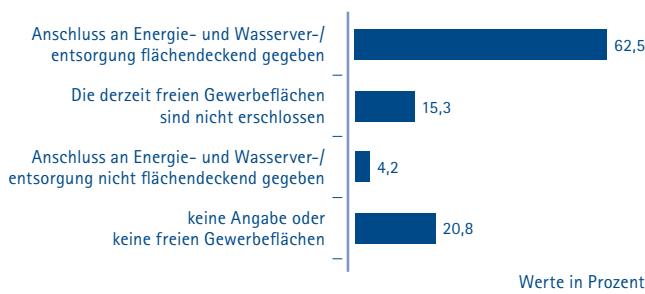
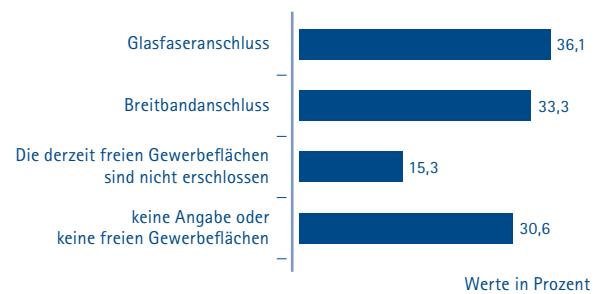
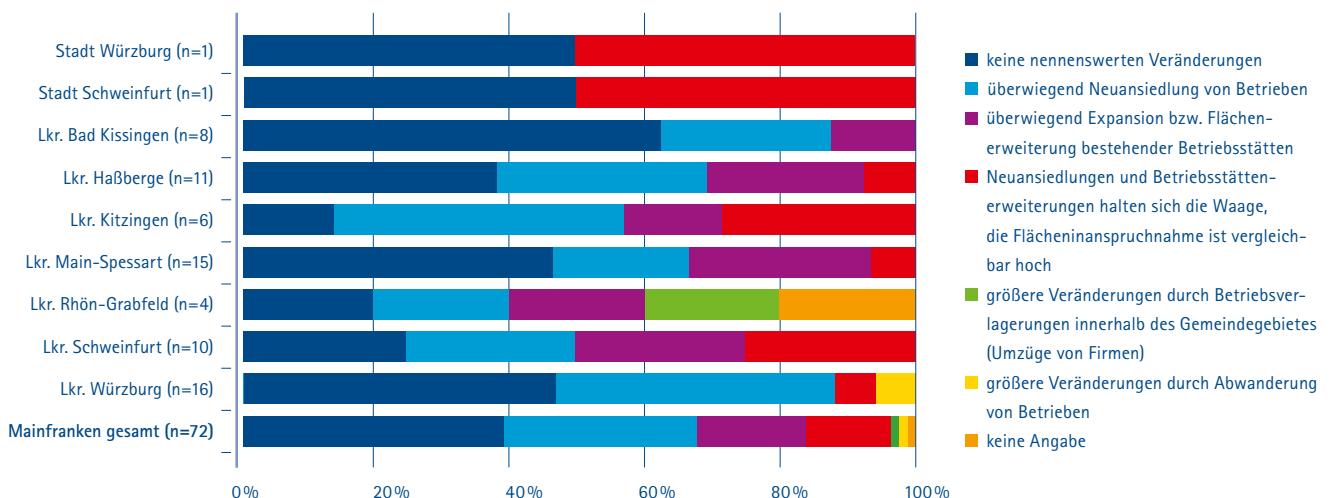


Abbildung 12: Internetabdeckung in den freien Gewerbegebieten



5) IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): S. 31

Abbildung 13: Gewerbeflächenentwicklung in den letzten zehn Jahren



Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennungen möglich)

Bewertung des Flächenangebots

Ein weiterer Teil der kommunalen Befragung betraf die Gewerbeflächenentwicklung in den vergangenen zehn Jahren. Mainfrankenweit berichten 39,5 Prozent der teilnehmenden Kommunen von keinen nennenswerten Veränderungen in den letzten zehn Jahren. Die restlichen Gemeinden melden überwiegend von Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen von Unternehmen, was nochmals für eine hohe Standorttreue der ansässigen Unternehmen spricht. Eher selten sind dementsprechend auch Veränderungen auf dem kommunalen Gewerbe-flächenmarkt durch Umzüge innerhalb des Gemeindegebiets oder Abwanderung von Unternehmen. Lediglich rund sechs Prozent der teilnehmenden Gemeinden im Landkreis Würzburg geben an, dass es in den vergangen zehn Jahren zu größeren Veränderungen durch die Abwanderungen von Unternehmen kam. Die größten Veränderungen sind im Landkreis Kitzingen zu finden (85,7 Prozent), gefolgt vom Landkreis Schweinfurt (75,0 Prozent). In beiden Fällen sind die Veränderungen haupt-sächlich auf Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen zurückzuführen. Die geringsten Veränderungen sind im Landkreis Bad Kissingen vorzufinden. Hier geben nur 37,5 Prozent der teilnehmenden Gemeinden an, dass es in den letzten zehn Jahren zu größeren Veränderungen durch Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen kam (Abbildung 13).

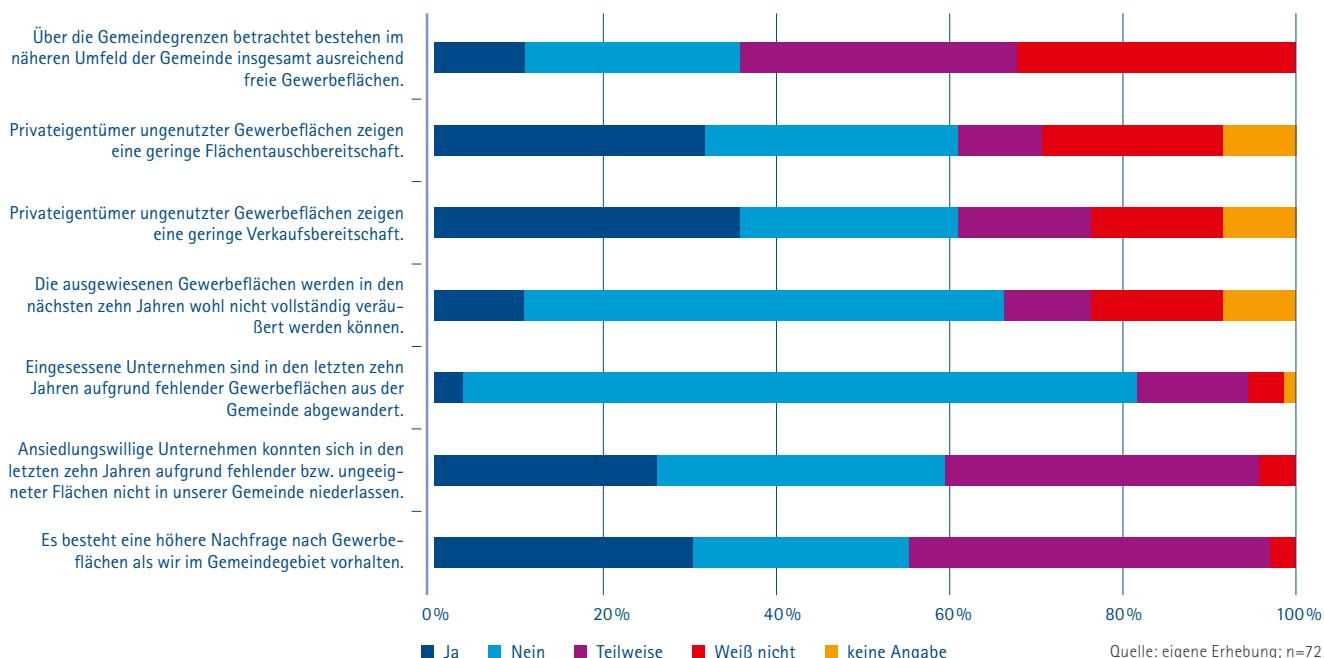
Analog zur Unternehmensbefragung und deren Bewertung zu Gewerbeflächen, wurde auch die kommunale Seite um eine Be-wertung gebeten. Nur 11,1 Prozent der teilnehmenden Kommu-nen stimmen der Aussage zu, dass über die Gemeindegrenzen

betrachtet, im näheren Umfeld der Gemeinde ausreichend freie Gewerbeflächen bestehen. Jede dritte der weiteren Kommunen stimmt teilweise zu. Jede fünfte der teilnehmenden Gemeinden hat zumindest teilweise Bedenken, ihre ausgewiesenen Gewer-beflächen in den nächsten zehn Jahren nicht veräußern zu kön-nen. Demgegenüber stehen mehr als die Hälfte der Kommunen, für die die Veräußerung kein Problem darstellt, was alles in al-lem die Flächenknappheit unterstreicht. Dies wird ebenfalls da-durch deutlich, dass 30,6 Prozent der teilnehmenden Gemein-den angeben, die Nachfrage nach freien Gewerbeflächen sei größer als das vorhandene Angebot, dem stimmen 41,7 Prozent der Kommunen teilweise zu. Ebenfalls berichten 26,4 Prozent der Gemeinden, dass sich aufgrund fehlender oder ungeeigneter Flächen ansiedlungswillige Unternehmen nicht niederlassen konnten. Auch mit Privateigentümern von ungenutzten Gewer-beflächen kommt es immer wieder zu Problemen. Rund ein Drittel der teilnehmenden Gemeinden berichten von einer geringen Flächentauschbereitschaft der Privateigentümer. Ebenso klagen rund 36,1 Prozent von einer geringen Verkaufsbereitschaft die-ser (Abbildung 14).

Vorhergehende Aussagen lassen sich regional betrachtet noch-mals spezifizieren:

Ausgenommen der Landkreise Bad Kissingen, Haßberge und Rhön-Grabfeld liegt der Anteil der Gemeinden, in denen die Nachfrage nach freien Gewerbeflächen das Angebot über-steigt, über dem mainfränkischen Durchschnitt. Jedoch ist dies für die Landkreise Bad Kissingen und Haßberge mit einer Zustimmungsrate von 62,5 Prozent beziehungsweise 63,6 Pro-zent weiterhin hoch. Überdurchschnittlich hoch ist auch der An-

Abbildung 14: Bewertung des Gewerbeflächenangebots durch Kommunen



teil an Kommunen in den Landkreisen Haßberge, Würzburg und Schweinfurt sowie den beiden kreisfreien Städten Würzburg und Schweinfurt, in denen sich aufgrund fehlender geeigneter Flächen ansiedlungswillige Unternehmen nicht niederlassen konnten. Eine mangelnde Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer ungenutzter Gewerbepläne zeichnet sich vor allem überdurchschnittlich in den Landkreisen Haßberge, Kitzingen und Main-Spessart sowie in der kreisfreien Stadt Würzburg ab (Abbildung 15).

Insgesamt wird eine fast mainfrankenweite Problematik in der

Bedarfsdeckung der Wirtschaft an Gewerbeplänen deutlich. Lediglich die beiden nördlichen Landkreise in der Rhön – Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld – bleiben hiervon ausgenommen. Besonders in der kreisfreien Stadt Würzburg zeichnet sich ein enormer Handlungsbedarf ab. Um hier zukunftsfähig zu sein, braucht es konkrete Strategien zur Entwicklung des Gewerbeplänenangebots. Auch im Vergleich mit der letzten Erhebung aus dem Jahr 2017 wird eine Verschärfung der Problematik deutlich.⁶

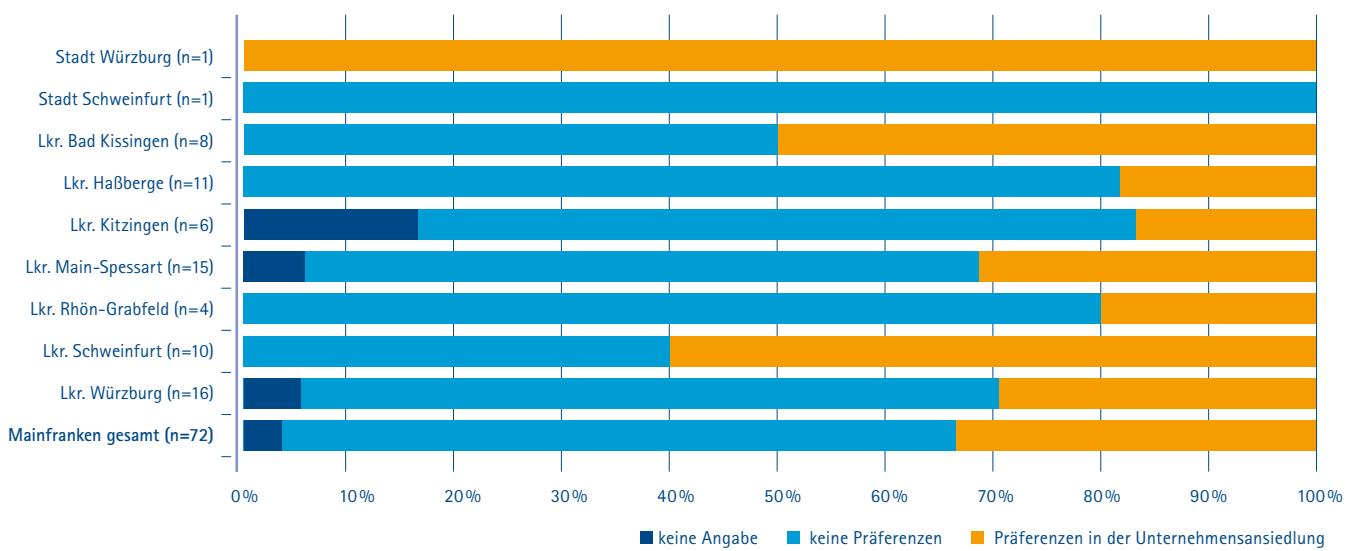
Abbildung 15: Probleme auf dem Gewerbeplänenmarkt nach Landkreisen

	Nachfrage liegt über dem Gewerbeplänenangebot	verhinderte Firmenansiedlung mangels Flächen in den letzten zehn Jahren	geringe Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern
Stadt Würzburg (n=1)	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Stadt Schweinfurt (n=1)	100,0 %	100,0 %	0,0 %
Lkr. Bad Kissingen (n=8)	62,5 %	62,5 %	50,0 %
Lkr. Haßberge (n=11)	63,6 %	63,6 %	72,7 %
Lkr. Kitzingen (n=6)	83,3 %	33,3 %	66,7 %
Lkr. Main-Spessart (n=15)	80,0 %	53,3 %	60,0 %
Lkr. Rhön-Grabfeld (n=4)	25,0 %	25,0 %	25,0 %
Lkr. Schweinfurt (n=10)	80,0 %	70,0 %	30,0 %
Lkr. Würzburg (n=16)	75,0 %	81,3 %	43,8 %
Mainfranken gesamt (n=72)	72,2 %	62,5 %	51,4 %

■ Werte über dem mainfränkischen Durchschnitt

6) IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): S. 36

Abbildung 16: Präferenzen der Unternehmensansiedlung



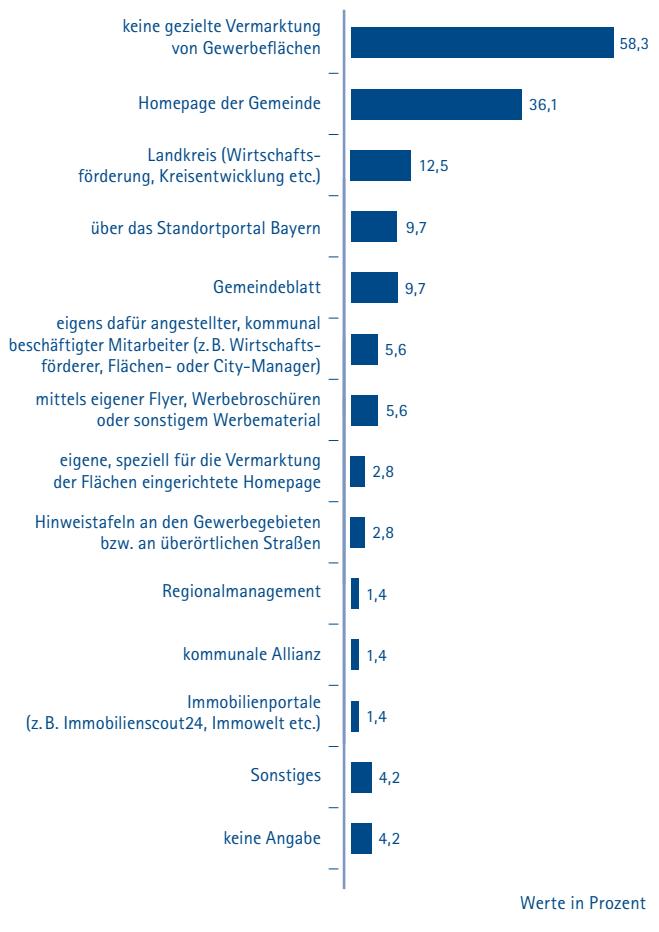
Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennungen möglich)

Vermarktung und Preisgestaltung freier Gewerbegebiete

Den Kommunen stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, aktiv Einfluss auf die Ansiedlung von Unternehmen in ihren Gewerbegebieten zu nehmen. Allen voran die Bauleitplanung, eine gezielte Vermarktung sowie die Wirtschaftsförderung. In Krisenzeiten erscheint es zwar sinnvoll auf einen diversifizierteren Standort zu setzen, jedoch können stark restiktive Vorgaben von seiten der Kommunen, die Ansiedlung von Unternehmen beeinträchtigen oder gar verhindern. Im Rahmen der Analyse wurden die Kommunen gefragt, welche Unternehmen bevorzugt angesiedelt werden sollen. Mainfrankenweit berichtet rund ein Drittel der Kommunen von Präferenzen in der Unternehmensansiedlung. 62,7 Prozent haben grundsätzlich keine Präferenzen in der Gewerbeansiedlung, jedoch melden hier auch vereinzelte Kommunen präferierte Branchen. Besonders hoch ist der Anteil der Kommunen mit Präferenzen in der kreisfreien Stadt Würzburg (100,0 Prozent) sowie in den Landkreisen Schweinfurt (60,0 Prozent) und Bad Kissingen (50,0 Prozent). Demgegenüber berichtet die kreisfreie Stadt Schweinfurt von keinen Präferenzen und auch im Landkreis Kitzingen geben nur 16,7 Prozent der Gemeinden an, bestimmte Branchen zu präferieren (Abbildung 16). Im Rahmen der Erhebung wurde jedoch nicht abgefragt, wie restaktiv diese Präferenzen umgesetzt werden.

Adäquate Vermarktungsstrategien sind für Kommunen entscheidend, um ihre freien Gewerbegebiete erfolgreich zu veräußern. Eine zielgerichtete und effektive Außenkommunikation ist hierfür Grundvoraussetzung. Auffallend ist jedoch, dass

Abbildung 17: Vermarktungskanäle für kommunale Gewerbegebiete



Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennungen möglich)

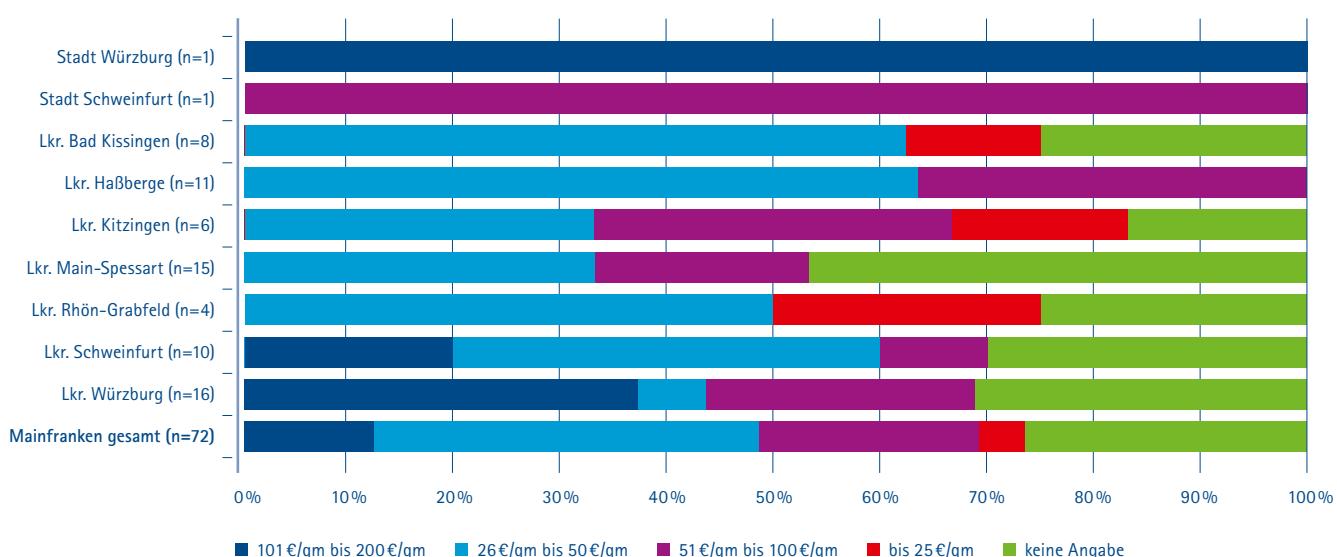
58,3 Prozent aller teilnehmenden Kommunen berichten, keine gezielte Vermarktung ihrer Gewerbeflächen zu betreiben. Das wichtigste Vermarktungstool freier Gewerbeflächen ist für Kommunen die gemeindeeigene Webseite (36,1 Prozent). Weiter favorisieren die teilnehmenden Kommunen eine Vermarktung über den Landkreis (12,5 Prozent) und über das eigene Gemeindeblatt (9,7 Prozent). Das Standortportal Bayern wird ebenfalls von 9,7 Prozent der teilnehmenden Kommunen aktiv genutzt. Kaum beachtet werden Vermarktungsanäle wie Regionalmanagement, kommunale Allianzen sowie Immobilienportale (jeweils 1,4 Prozent) (Abbildung 17).

Eine weitere interessante Option für potenzielle Neuansiedlungen sind Gewerbeleerstände. Die Vermittlung solcher Objekte ist jedoch häufig problematisch, da sich die fixen Rahmenbedingungen durch die Gebäudesubstanz nicht immer mit möglichen Interessenten vereinbaren lassen. Die Revitalisierung dieser Objekte erfordert von Seiten der Kommune dementsprechend deutlich mehr Aufwand. Fast die Hälte der teilnehmenden Kommunen (49,5 Prozent) bietet den Eigentümern leerstehender Gewerbegebäude jedoch keinerlei Unterstützung an. Etwas über ein Drittel aller teilnehmenden Kommunen (34,7 Prozent) unterstützt durch eine aktive Ansprache und Kontakt-

Abbildung 18: Unterstützung von Eigentümern leerstehender Gewerbegebäude bei der Wiederbelebung



Abbildung 19: Kaufpreise für kommunale Gewerbeflächen



vermittlung potenziell interessierte Unternehmen. Weitere jeweils 7,4 Prozent unterstützen durch eine aktive Vermarktung der Leerstände oder durch den Ankauf und Sanierung/Nachnutzung seitens der Kommune selbst (Abbildung 18).

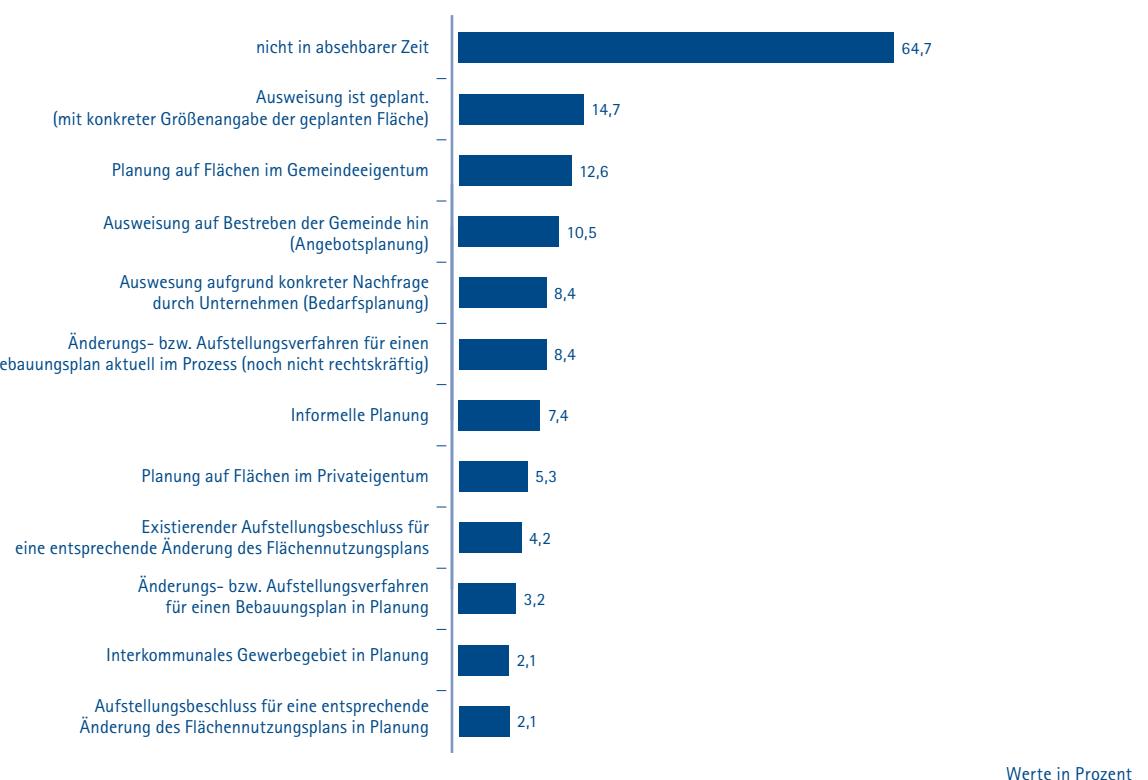
In Betrachtung der Kaufpreisgestaltung für freie Gewerbegebäuden zeichnet sich für Mainfranken ein relativ ausgewogenes Bild ab. Etwas über ein Drittel der teilnehmenden Gemeinden veräußert ihre Gewerbegebäuden zwischen 26€/qm und 50€/qm. Die Spitze liegt bei einer Spanne zwischen 101€/qm und einem maximalen Preis von 200€/qm (12,5 Prozent). Rund 26,4 Prozent der teilnehmenden Kommunen machten keine Angaben zu ihrer Preisgestaltung. Unter regionaler Betrachtung sind die Gewerbegebäuden in der kreisfreien Stadt Würzburg am teuersten, gefolgt vom Landkreis Würzburg, in dem 37,5 Prozent der Gemeinden angeben, Gewerbegebäuden zwischen 101€/qm und 200€/qm zu veräußern. Am günstigsten sind die Gewerbegebäuden in den Landkreisen Rhön-Grabfeld (83,3 Prozent bei maximal 50€/qm) und Bad Kissingen (75,0 Prozent bei maximal 50€/qm) (Abbildung 19). Zu betonen ist hier jedoch, dass ältere

Gewerbegebäuden durchaus günstiger veräußert werden können als neuere. Die Preisgestaltung der Kommunen ist stark abhängig vom Zeitpunkt der Erschließung und der Höhe der Erschließungskosten.

Geplante Gewerbegebäudenentwicklung

Von den teilnehmenden Kommunen geben mainfränkweit 67,4 Prozent an, keine neuen Gewerbegebäuden in absehbarer Zeit zu planen. Mit Blick auf planende Gemeinden, machen rund 14,7 Prozent bereits konkrete Größenangaben von rund 196 Hektar neuer Gewerbegebäuden. In 8,4 Prozent laufen bereits Änderungs- beziehungsweise Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne. 10,5 Prozent der teilnehmenden Kommunen setzen auf eine Angebotsplanung, während bei 8,4 Prozent die Planungen aufgrund konkreter Nachfrage durch Unternehmen laufen. Rund 12,6 Prozent der teilnehmenden Kommunen möchte neue Flächen auf Gemeindeeigentum auszuweisen. Weitere 5,3 Prozent auf Flächen in Privateigentum (Abbildung 20).

Abbildung 20: Planungsambitionen und Stand der geplanten Gewerbegebäudenausweisung



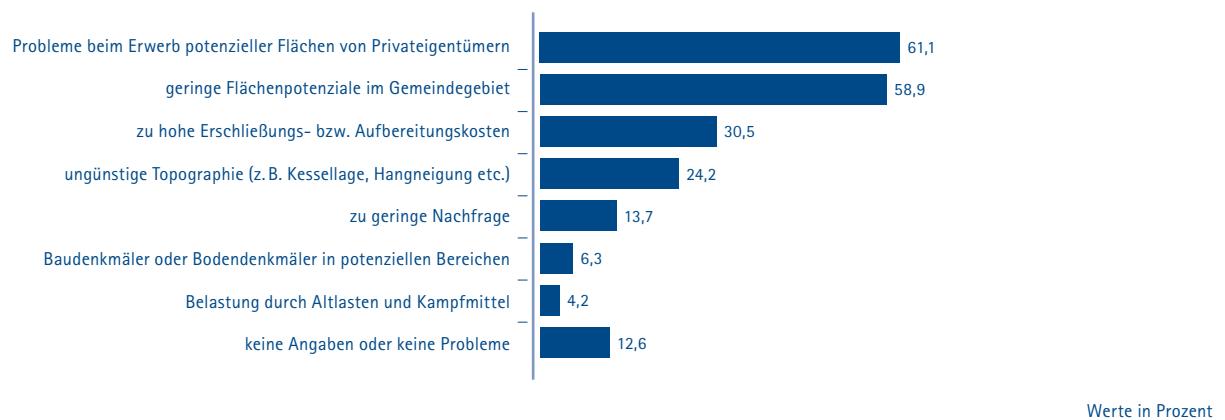
Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennungen möglich)

n=95

Immer wieder kommt es jedoch im Rahmen der Planungsinitiativen für neue Gewerbeflächen zu schwer lösbaren Aufgaben. Laut den teilnehmenden Kommunen entstehen die häufigsten Probleme beim Erwerb potenzieller Flächen von Privateigentümern (61,1 Prozent). Bei genauerer Betrachtung dieses Problems, klagen 65,7 Prozent der Kommunen von einer generell geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. 52,2 Prozent der

Kommunen berichten von zu hohen Preisvorstellungen. Generell stoßen 58,9 Prozent der teilnehmenden Kommunen bei den eigenen Flächenpotenzialen an ihre Grenzen. Von zu hohen Erschließungs- und Aufbereitungskosten berichten 30,5 Prozent der Kommunen, während eine Belastung durch Altlasten und Kampfmittel mit 4,2 Prozent eher zu wenig Problemen führt (Abbildung 21).

Abbildung 21: Probleme bei der Planung von Gewerbeflächenausweisungen



Quelle: eigene Erhebung (Mehrfachnennungen möglich)

n=95

Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Analyse lassen sich nun Vorschläge ableiten, die zur Verbesserung der Angebotssituation in Mainfranken beitragen können. Diese Handlungsempfehlungen richten sich an die Kommunen:

1. Ertüchtigung bestehender Gewerbeflächen

Trotz des allgemein hohen Erschließungsstands der freien Gewerbeflächen in Mainfranken sind dennoch knapp 20 Prozent der freien Gewerbeflächen in den Kommunen nicht oder nur teilweise erschlossen. Auch der Internetanschluss ist nur in knapp über einem Drittel durch Glasfaser abgedeckt. Ein weiteres Drittel mit Breitband. Gerade bei unerschlossenen Flächen können Belastungen mit Altlasten und Kampfmittel die finanzielle Planungssicherheit von Unternehmen durch schwer einschätzbare Erschließungskosten stark belasten. Wir empfehlen Kommunen daher diese Mängel proaktiv zu beseitigen, auch wenn dadurch höhere Erschließungskosten anfallen.

2. Expansionshürden ermitteln und abbauen

Rund ein Drittel der teilnehmenden mainfränkischen Unternehmen berichten von Expansionshürden, die ihre Entwicklung am Standort einschränken oder beeinträchtigen. Besonders häufig mangelt es an angrenzenden beziehungsweise freien Flächen, doch auch eine mangelnde Verkaufsbereitschaft von Nachbarn oder zu hohe Erschließungs- und Erwerbskosten für die Flächen werden beklagt. Unternehmen in der kreisfreien Stadt Würzburg sowie den Landkreisen Schweinfurt, Kitzingen und Haßberge sind überdurchschnittlich von solchen Hürden betroffen. Wir empfehlen daher, seitens der Kommunen proaktiv auf Unternehmen zuzugehen, um mögliche Expansionsabsichten frühzeitig zu ermitteln und diese über kommunale Planungsinstrumente zu unterstützen.

3. Privateigentümer ungenutzter Flächen sensibilisieren

Über die Hälfte der teilnehmenden Kommunen berichtet von mangelnder Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern und nennt diese als Problematik in der Gewerbeflächenentwicklung beziehungsweise in der Gewerbeflächenplanung. Wir empfehlen betroffenen Gemeinden zu prüfen, welche planungs- und vertragsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, damit auch Flächenpotenziale in Privateigentum aktiviert werden können. Zu nennen sind hierbei mögliche Rückkaufrechte oder die Einführung eines

Bauzwangs in Kaufverträge, die einen Rückerwerb bei Nichtnutzung erleichtern. Zudem empfehlen wir Kommunen Unternehmen zu unterstützen, die auf Probleme bei Expansionsbestrebungen mit den Eigentümern benachbarter Flächen stoßen.

4. Flächenmarketing verbessern und Leerstandspotenziale prüfen

Deutliche Defizite sind in der Vermarktung der eigenen Gewerbeäle und der Gewerbeleerstände festzustellen. Zwei Drittel der teilnehmenden Kommunen betreiben kein aktives Flächenmanagement, über die Hälfte gibt an, keine gezielte Vermarktung von Gewerbeflächen zu betreiben und knapp unter der Hälfte bietet Eigentümern von Gewerbeleerständen keine Unterstützung bei der Reaktivierung an. Wir raten Gemeinden, ein aktives Flächenmanagement zu betreiben, um Anfragen von Unternehmen zur Flächenverfügbarkeit oder geeigneten Leerständen beantworten zu können. Weiterhin sollten Gemeinden ihre Vermarktungsstrategien verbessern und prüfen, welche Marketingkanäle für den eigenen Bedarf am besten geeignet sind. Ebenfalls empfehlen wir kooperative Strukturen, wie kommunale Allianzen oder das Regionalmanagement, stärker in die Vermarktung der Gewerbeäle mit einzubeziehen.

5. Interkommunale Gewerbegebiete als Potenzial

Mehr als 70 Prozent der mainfränkischen Kommunen berichten von einer höheren Nachfrage nach Gewerbeflächen, als sie anbieten können. In sechs von neun der mainfränkischen Landkreise ist dies überdurchschnittlich häufig der Fall. Ebenfalls berichten die beiden Städte und Landkreise Würzburg und Schweinfurt – sowie der Landkreis Haßberge – überdurchschnittlich häufig davon, dass sich Unternehmen in der Vergangenheit aus diesem Grund nicht niederlassen konnten. Bei hinzukommenden geringen Flächenpotenzialen im eigenen Gemeindegebiet empfehlen wir zu prüfen, inwiefern die Planung eines interkommunalen Gewerbegebiets sinnvoll ist. Diese sind durch die Verteilung der Kosten ressourceneffizient. Hierzu können kommunale Allianzen ebenfalls eine hilfreiche Plattform darstellen.

Literaturverzeichnis

1. IHK Würzburg-Schweinfurt (2021): IHK-Standortreport Mainfranken 2021. Ergebnisse einer Unternehmensbefragung. Würzburg.
2. Bayerisches Landesamt für Statistik (2025): Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung – Stichtag jeweils zum 31.12. – Kreise und kreisfr. Städte. Online unter <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> (Abrufdatum 27.11.2025).
3. IHK Würzburg-Schweinfurt (2017): Gewerbeblächenanalyse Mainfranken. Schriftreihe der IHK Würzburg-Schweinfurt | Nr. 40/2017. Würzburg.

Information | Kontakt



Benedikt Pfeuffer
B. Sc. Geographie
Referent Standortentwicklung

 +49 931 4194-179
 +49 931 4194-88179
 benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de



Dr. Christian Seynstahl
Diplom-Geograph
Bereichsleiter Standortpolitik und Unternehmensförderung

 +49 931 4194-314
 +49 931 4194-88314
 christian.seynstahl@wuerzburg.ihk.de