



Sonderumfrage

Betriebsstandorte im Handwerk

Ergebnisse einer Umfrage unter Handwerksbetrieben
im Rhein-Main-Gebiet im ersten Quartal 2019

Redaktion:
Geschäftsführer
Dr. Matthias Wiemers

Dipl.-Volkswirt
Armin Bayer

Inhalt:

I. Einleitung

II. Zentrale Ergebnisse

- Anzahl Betriebsstandorte
- Ländlich versus städtisch geprägter Raum
- Standort innerhalb der Gemeinde
- Entscheidende Faktoren und wichtigste Kriterien bei der Standortwahl
- Flächenbedarfe
- Eigentumsquote
- Standortverlagerungen

III. Anhang

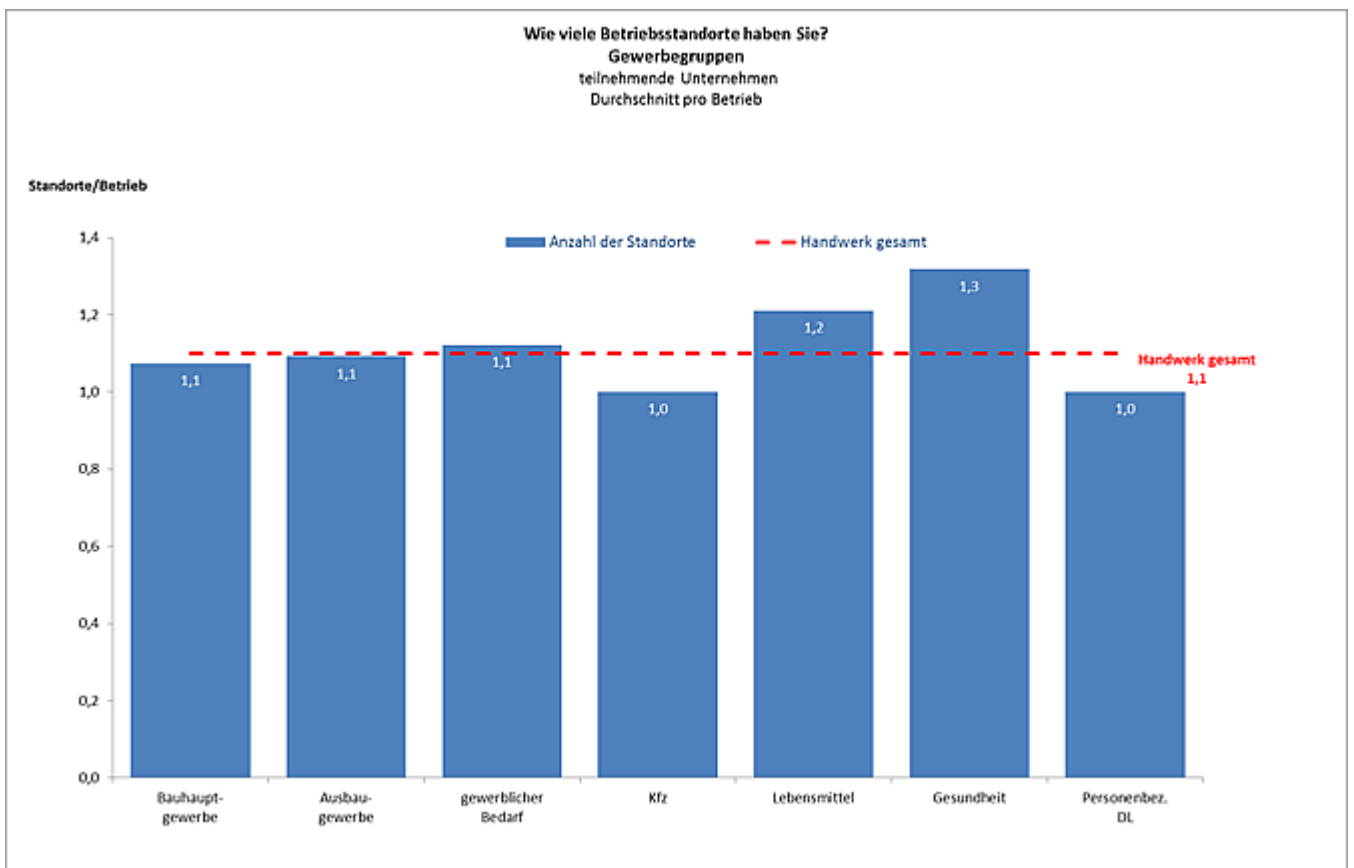
I. Einleitung

Im ersten Quartal 2019 erfolgte mit der Befragung zur konjunkturellen Lage eine zusätzliche Sonderumfrage zu Einzelheiten der Betriebsstandorte der Handwerksbetriebe, deren Lage, die jeweiligen dortigen Rahmenbedingungen, zu Flächenbedarfen und bedeutsamen Kriterien für die Standortwahl. Die Befragung wurde in 26 Handwerkskammern deutschlandweit durchgeführt und durch den Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) koordiniert. Die dadurch erlangten Ergebnisse auf Bundesebene finden sich unter <https://www.zdh.de/fachbereiche/wirtschaft-energie-umwelt/konjunktur-umfragen/sonderumfragen/sonderumfrage-betriebsstandorte-im-handwerk/>. Außerdem erfolgte eine Auswertung auf Ebene des Landes Hessen durch die Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern, die unter <http://www.handwerk-hessen.de/artikel/studie-betriebsstandorte-5006,0,617.html> abrufbar ist. Im Folgenden werden die Ergebnisse für den Kammerbezirk der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main dargestellt. Die Auswertung basiert auf 263 Rückmeldungen.

II. Zentrale Ergebnisse

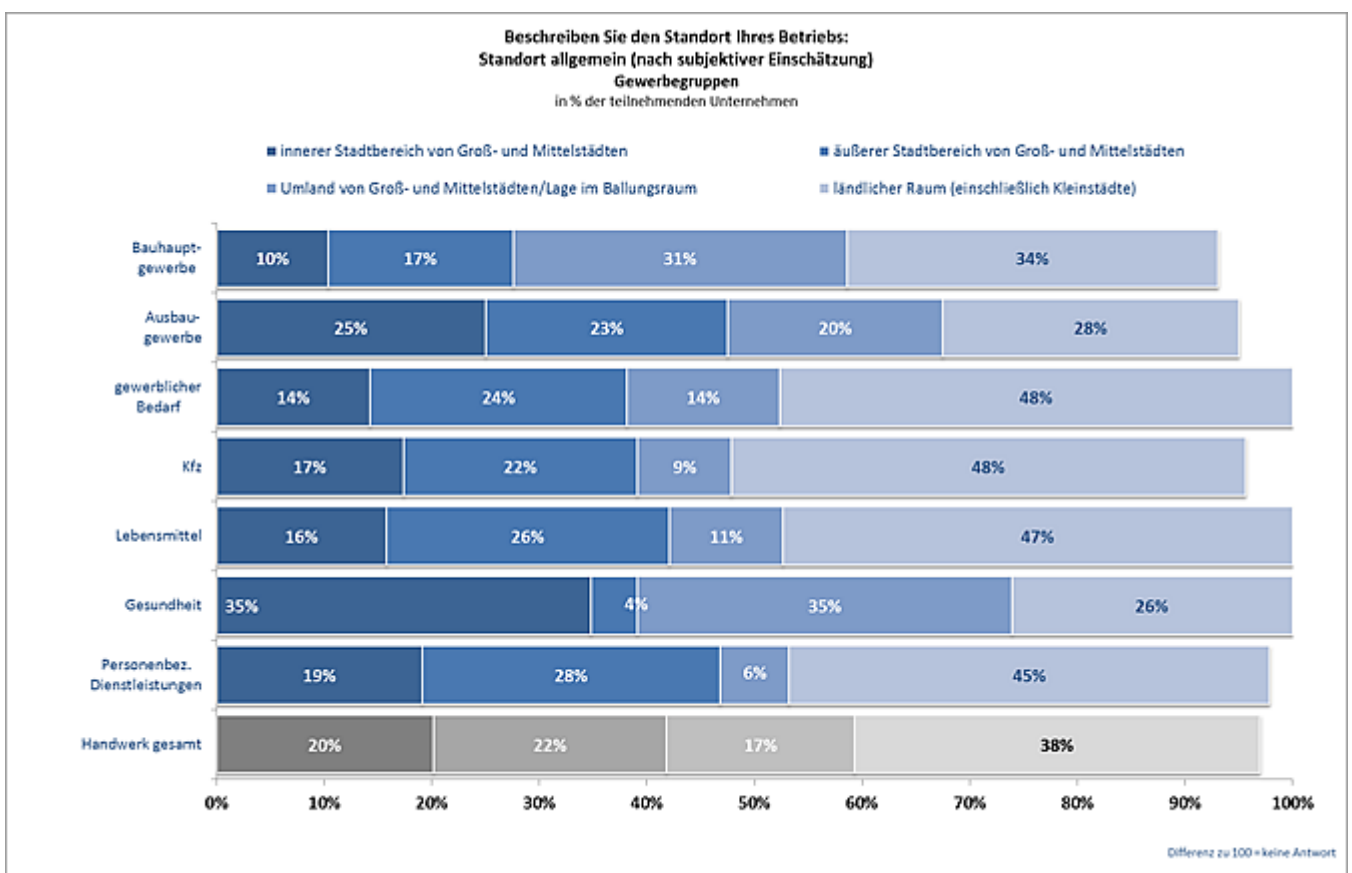
- **Anzahl Betriebsstandorte**

Die allermeisten Handwerksbetriebe im Rhein-Main-Gebiet verfügen über einen einzigen Betriebsstandort. 94,5 % fallen in diese Kategorie. Durchschnittlich hat ein Handwerksbetrieb im Rhein-Main-Gebiet 1,1 betriebliche Standorte. Damit fällt die durchschnittliche Zahl an Betriebsstandorten etwas geringer aus als im Bundesdurchschnitt und auch als im Landesdurchschnitt für Hessen (jeweils 1,2 Betriebsstandorte).



- **Ländlich versus städtisch geprägter Raum**

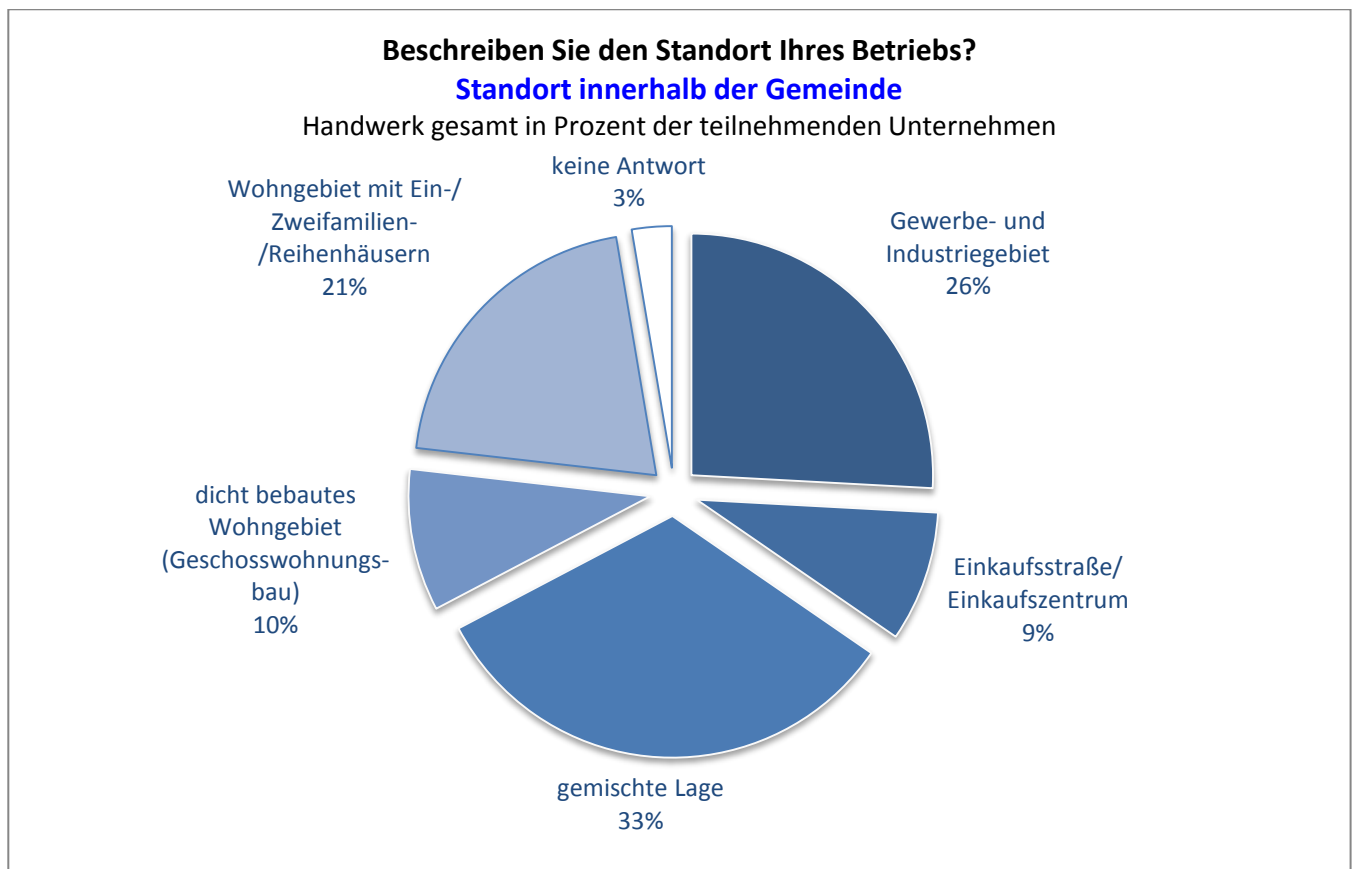
Die Mehrheit der Handwerksbetriebe ist – auch im Rhein-Main-Gebiet – in ländlich Räumen und Kleinstädten ansässig. 37,6 % der Betriebe schätzen so ihren Standort ein, 20,2 % beschreiben ihn als innerer Stadtbereich von Groß- und Mittelstädten. Im Vergleich kommen die bundesweiten Anteile auf 39 % im ländlichen Bereich gegenüber 10 % mit städtischer Prägung.



- **Standort innerhalb der Gemeinde**

Innerhalb ihrer Gemeinde sind die Betriebe vor allem in Gebieten mit einer gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) ansässig (32,7 %), gefolgt von Gewerbe- und Industriegebieten (25,9 %). An dritter Stelle folgen Wohngebiete, die durch Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäuser geprägt sind

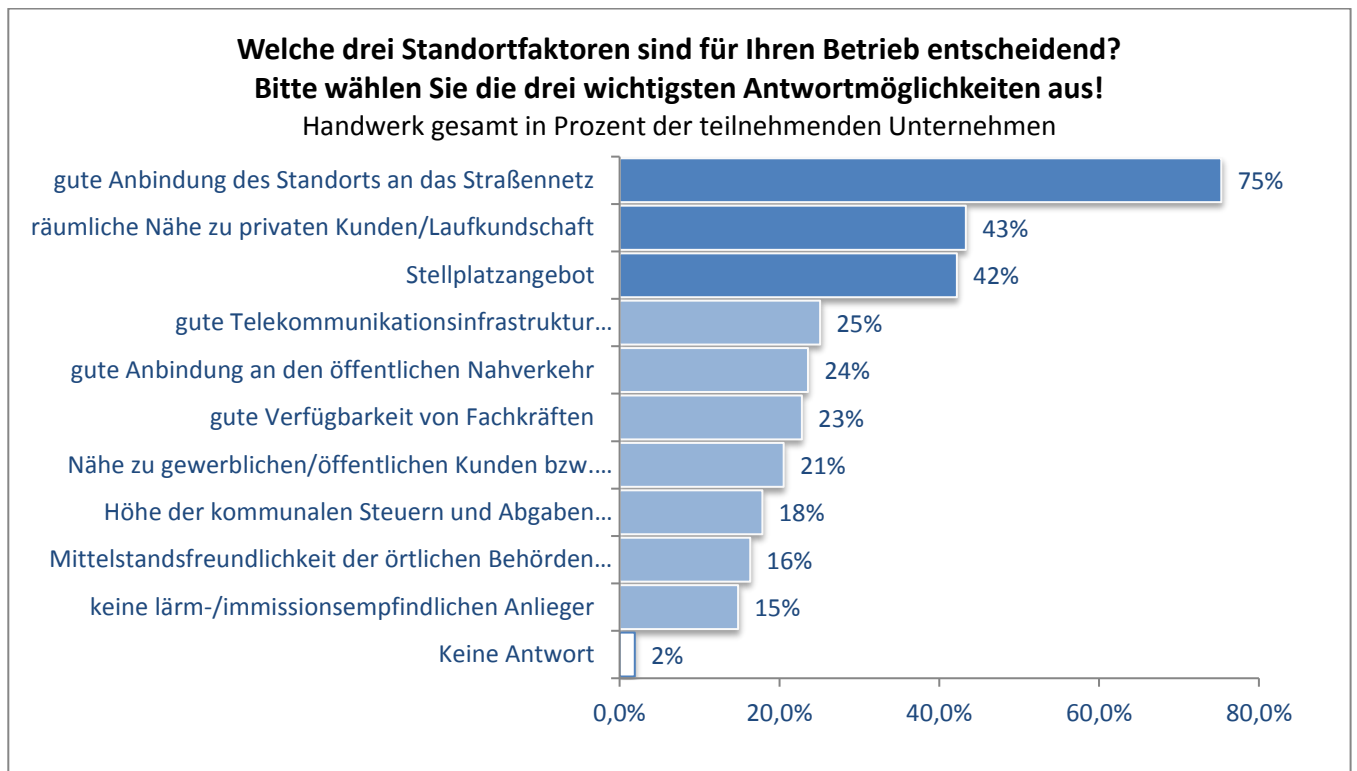
(20,5 %). Dies stellt sich in Frankfurt-Rhein-Main abweichend zum Bundestrend dar, bei dem zwar auch an erster Stelle gemischte Lagen genannt werden (25 %), Rang zwei aber mit 22 % auf Wohngebiete fällt und Gewerbe- und Industriegebieten erst an dritter Stelle der Häufigkeit kommen (11 %). Allerdings haben bei der bundesweiten Auswertung auch ein erheblicher Teil der Betriebe dazu keine Angaben gemacht (31 %), während im Rhein-Main-Gebiet lediglich eine Minderheit von 2,7 % hierzu keine Aussage getroffen hat. Dies unterstreicht den Bedarf an expliziten Gewerbegebietsflächen für das Handwerk im Rhein-Main-Gebiet.

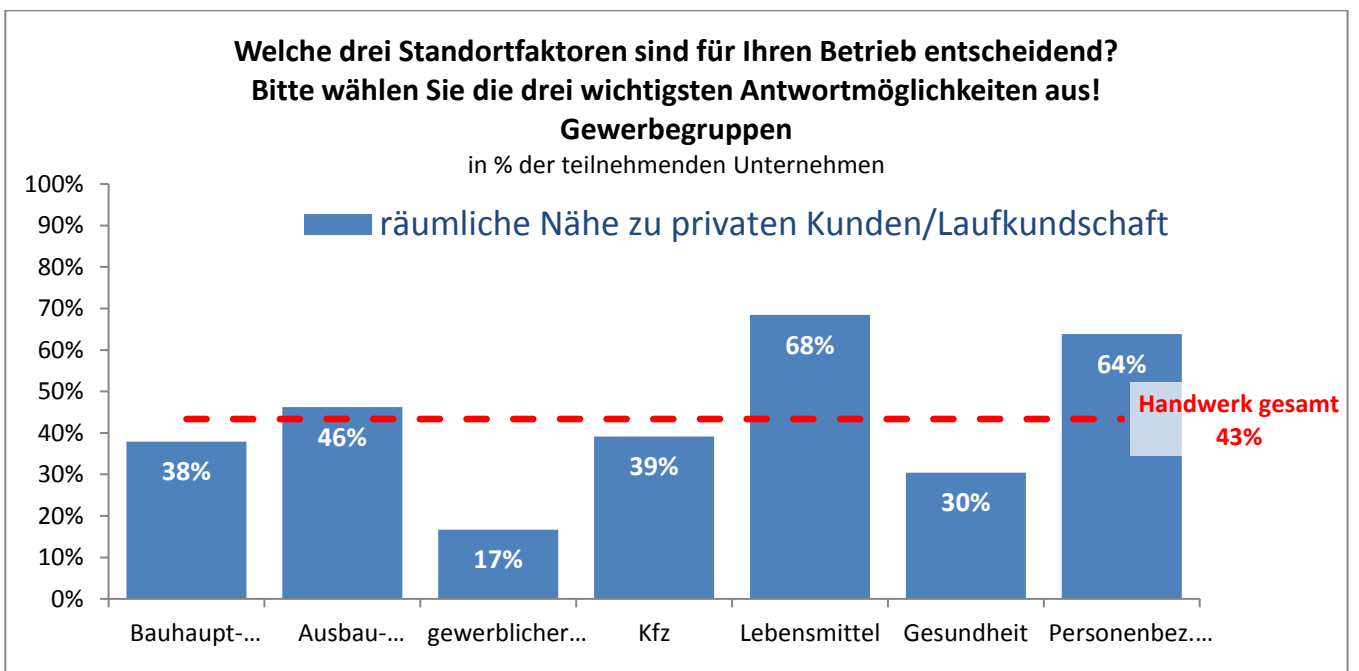
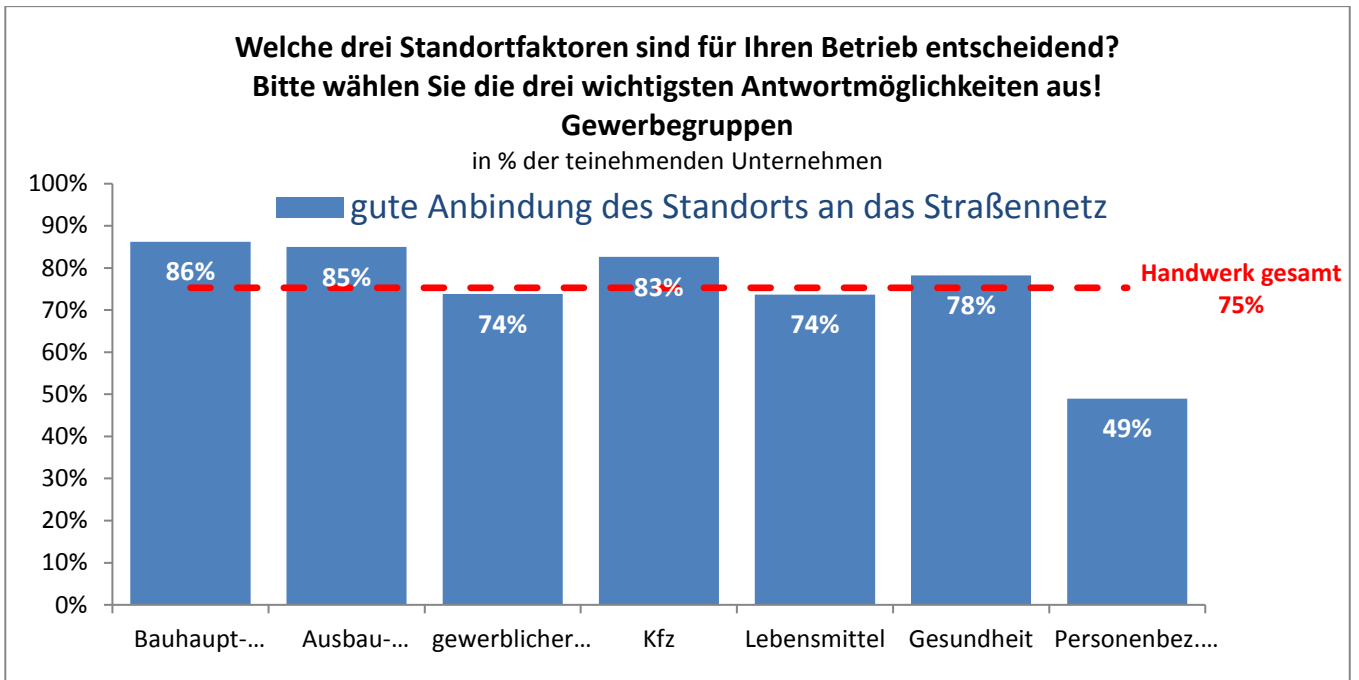


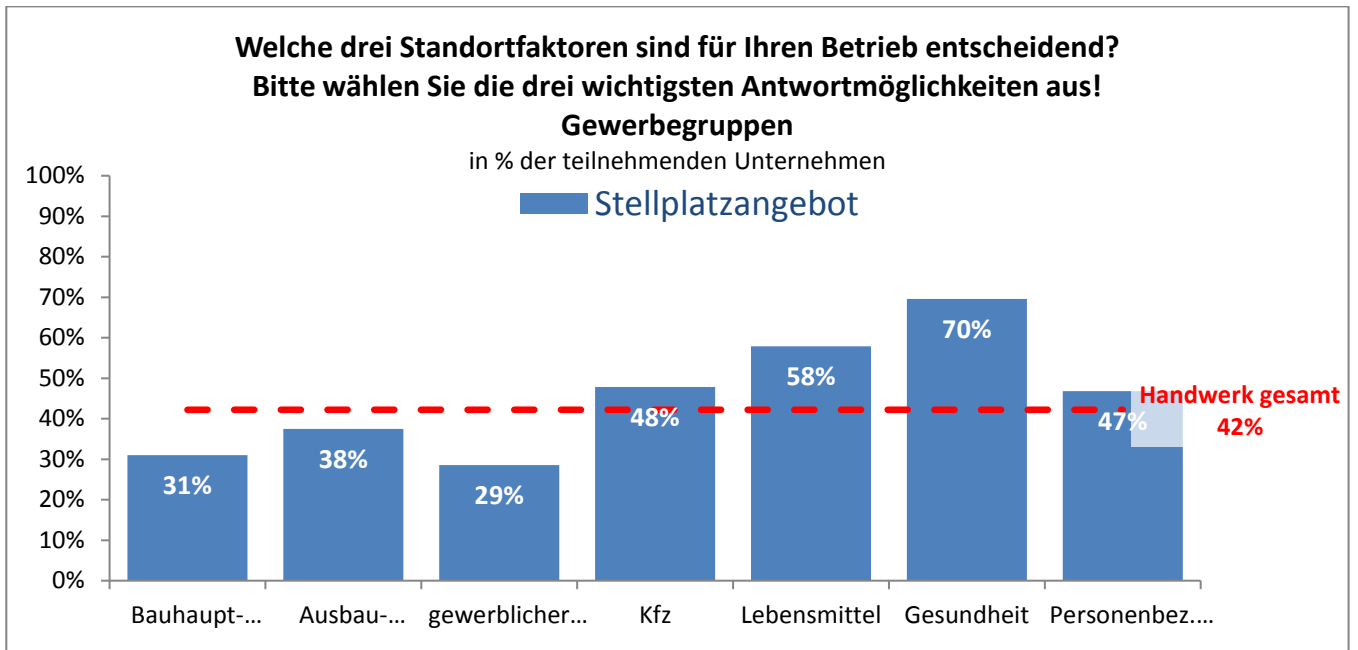
- Entscheidende Faktoren und wichtigste Kriterien bei der Standortwahl**

Bei der Auswahl des aktuellen Betriebsstandorts waren die drei meist genannten Kriterien eine gute Anbindung an das Straßennetz, die Nähe zu privaten Kunden und Laufkundschaft sowie das Stellplatzangebot. Dies gilt übergreifend für die Ergebnisse sowohl auf Bundes- und Landesebene wie

auch im Kammerbezirk Frankfurt-Rhein-Main. Allerdings ist hier auffällig, dass sowohl auf Landesebene Hessens wie auch auf Kammerbezirksebene die erstgenannte Priorität „Anbindung Straßennetz“ noch als wesentlich bedeutsamer eingeschätzt wird als im Bundesdurchschnitt: Während auf Bundesebene die Anbindung von 47 % der Betriebe als wichtigste Priorität genannt wird, ist dies auf Hessenebene für 70 % der Betriebe am bedeutsamsten, auf Kammerbezirksebene sogar für 75,3 %. Die spiegelt die enge verkehrliche Verflechtung in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main wieder, aber auch die Bedeutung der regional seit langem und vehement diskutierten Verkehrsthemen wie beispielsweise Dieselfahrverbote für die Handwerksbetriebe, über alle Gewerkegruppen hinweg.



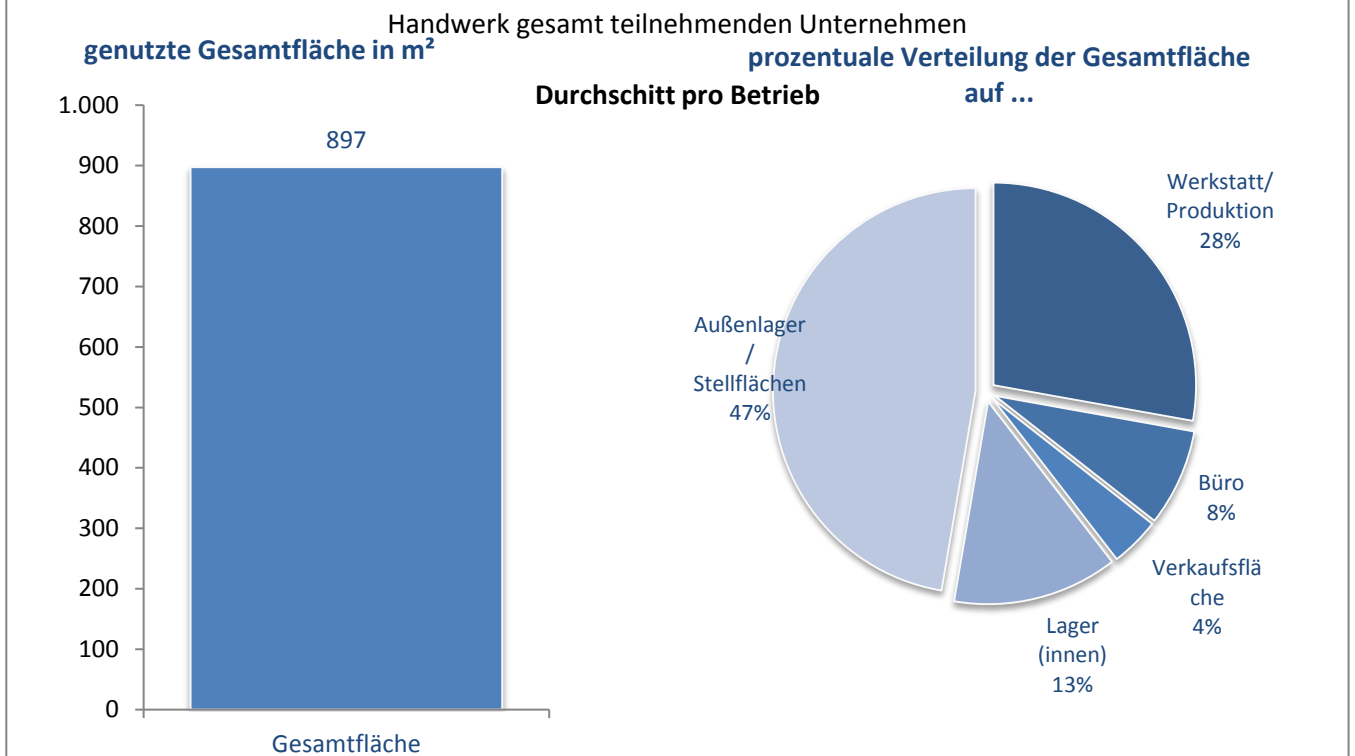




- **Flächenbedarfe**

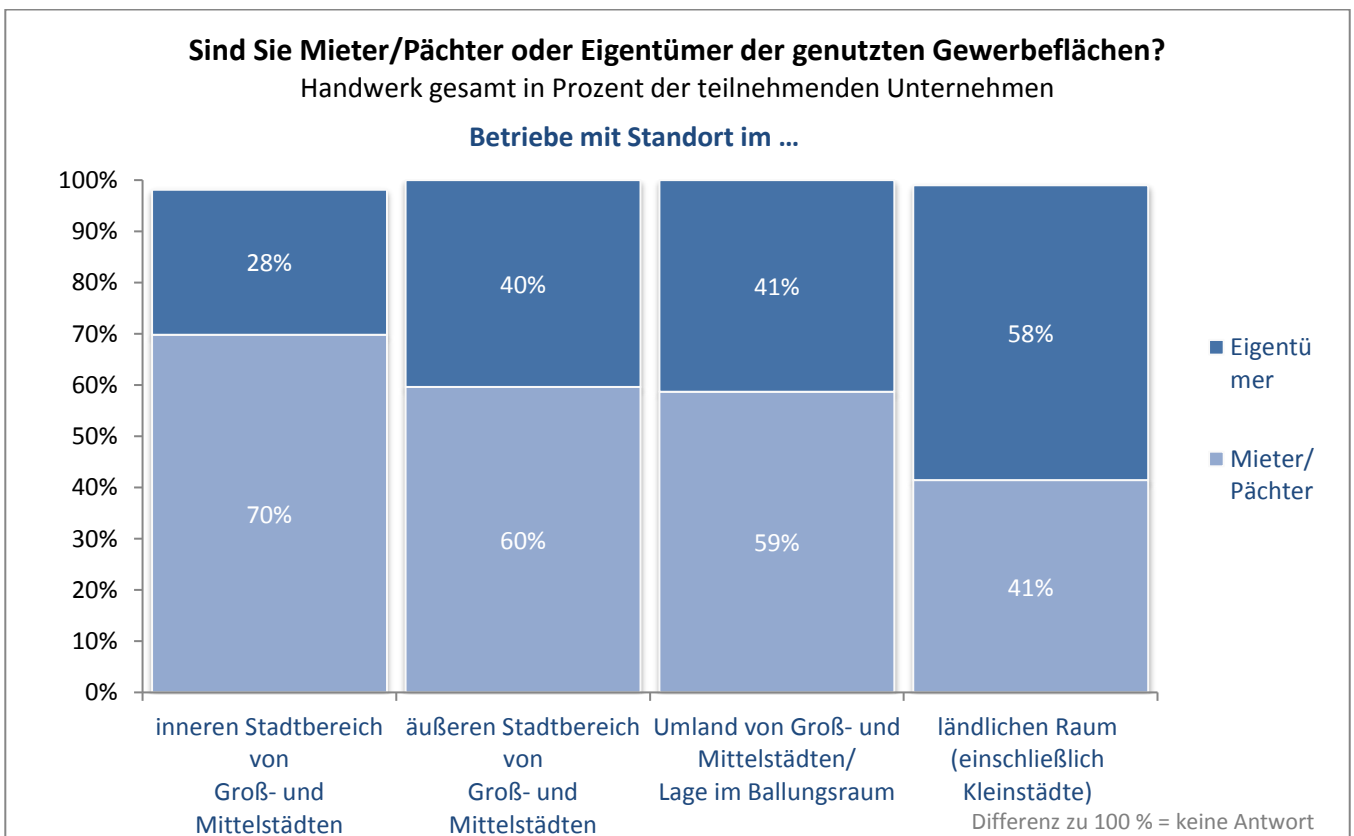
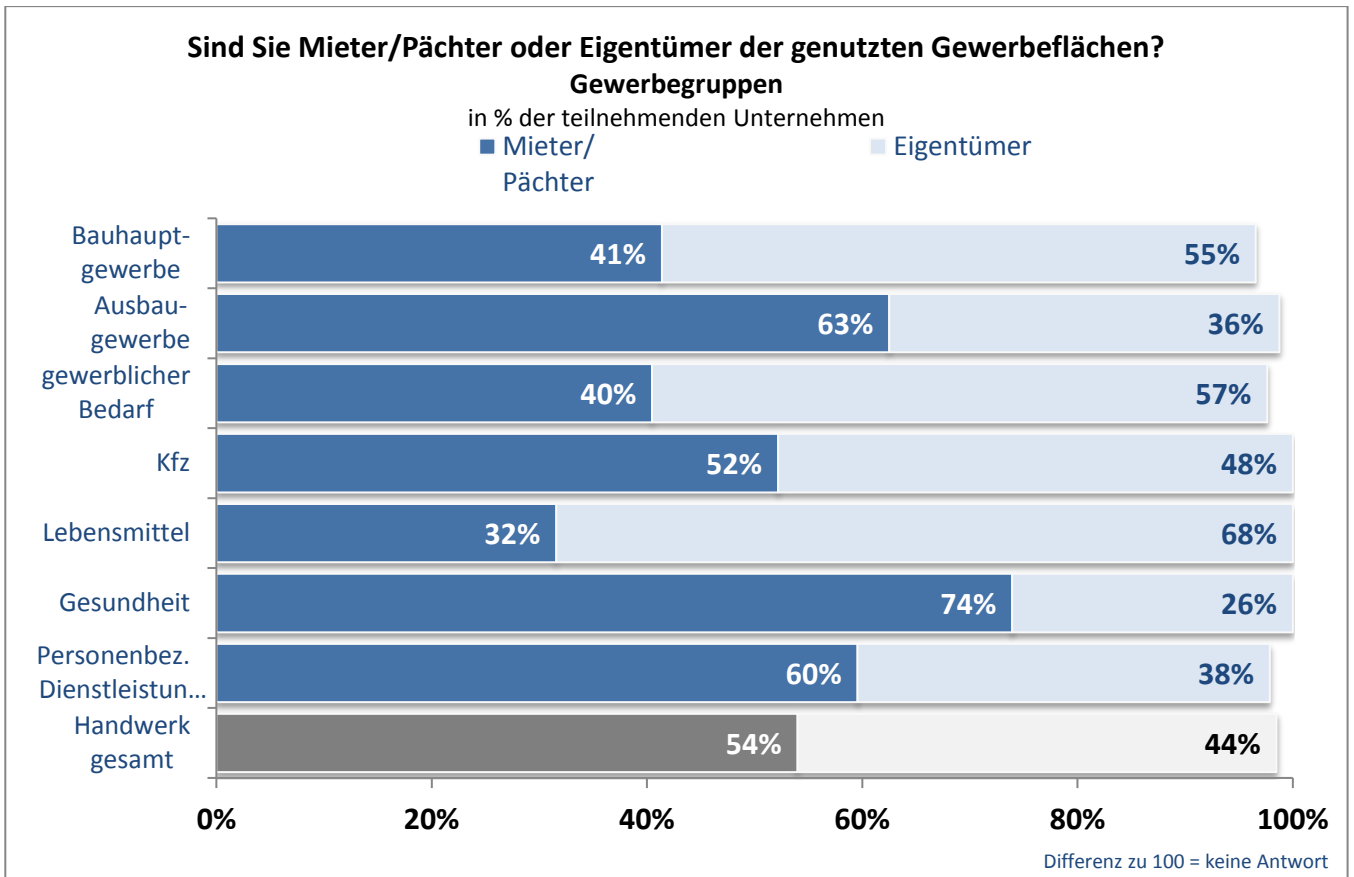
Durchschnittlich nutzen die Betriebe in der Region Frankfurt-Rhein-Main an einem Standort eine Fläche von 897 m². Davon entfallen fast die Hälfte (47,3 % bzw. 356 m²) auf Außenlager und Stellflächen. Werkstätten und Produktion beanspruchen 27,8 % bzw. 209 m², Lagerflächen im Innenraum 13,2 % bzw. 99 m². Hinzu kommen Flächen für Büro mit 7,8 % bzw. 58 m² sowie Flächen für den Verkauf von 30 m² bzw. 3,9 %.

Wie groß sind die von Ihnen aktuell genutzten Flächen?



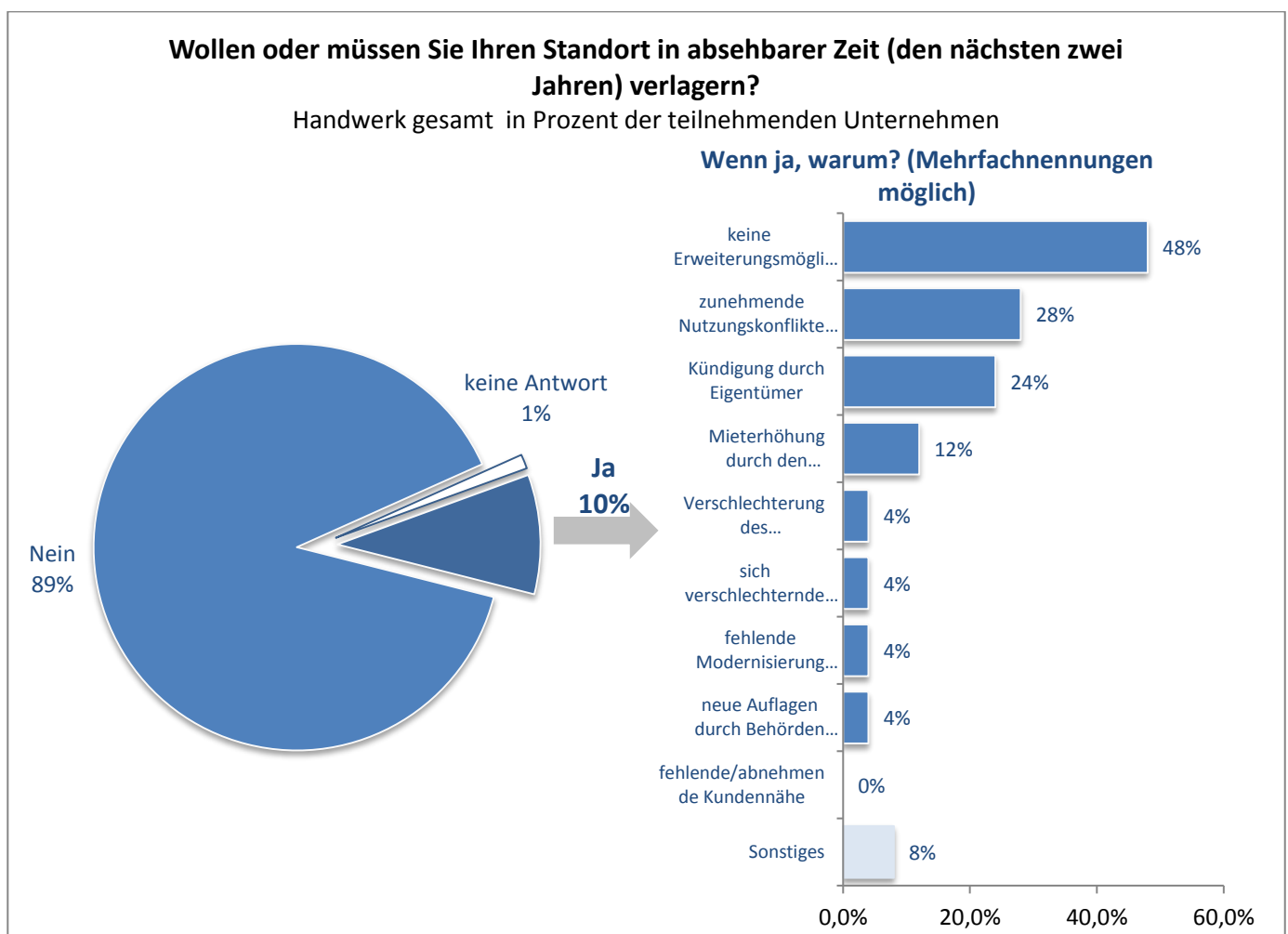
- **Eigentumsquote**

Sowohl im Bundesdurchschnitt und als auch im Landesdurchschnitt für Hessen hat etwas mehr als jeder zweite Handwerksbetrieb die von ihm genutzte Immobilie gemietet oder gepachtet. Dieses Verhältnis findet sich auch im Kammergebiet Frankfurt-Rhein-Main: Eine Mehrheit von 54,0 % der Betriebe sind an Ihrem Standort eigenmietet, während 44,5 % Eigentümer sind. Dabei ist zu beobachten, dass je städtischer der Standort verortet wird, desto eher es sich um ein Mietverhältnis handelt. So geben knapp 70 % der Betriebe in der Kategorie innerer Stadtbereich von Groß- und Mittelstädten an, ihre Flächen gemietet bzw. gepachtet zu haben, nur knapp 30 % sind Eigentümer. In ländlich geprägten Teilen des Rhein-Main-Gebietes sind es umgekehrt 41,4 % eingemietete Betriebe gegenüber 57,6 % Eigentümern.



- **Standortverlagerungen**

Knapp 4 Prozent der Betriebe haben innerhalb der letzten 5 Jahre eine Standortverlagerung vorgenommen. Auf Bundesebene findet sich ein ähnlich hoch ausgeprägter Anteil, auf Hessenebene sind es mit 3 % leicht weniger. Mit Sicht auf die nächsten zwei Jahre, also für die absehbare Zukunft, stellt sich für knapp jeden zehnten Handwerksbetrieb im Kammerbezirk Frankfurt-Rhein-Main (9,5 %) die Frage einer Standortverlagerung. Dies ist verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 8 % und dem Hessenwert von 7 % ein überdurchschnittlicher Wert, was auf stärkere Flächenkonkurrenzen mit Wohnnutzung und anderen Nutzungsarten und damit verbunden Verdrängungsdynamik hinweist.



Als Gründe für eine anstehende Standortverlagerung werden in Frankfurt-Rhein-Main primär keine Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort genannt (Meistnennung jeweils auf Bundes-, Landes- und Kammerbezirksebene), gefolgt von Nutzungskonflikten und Kündigung durch den Eigentümer. Auf Bundesebene sind die beiden Ränge zwei und drei vertauscht, zweitmeist genannt sind also Kündigung durch den Eigentümer vor Nutzungskonflikten. Auf Landesebene Hessen folgt auf Rang zwei die Verschlechterung des Erscheinungsbildes oder Images des Standortes, auf Rang drei Nutzungskonflikte.

Betriebe, die auf der Suche nach einem neuen Standort sind, benötigen dafür im Schnitt des Kammerbezirks Frankfurt-Rhein-Main 14,6 Monate. Damit fällt die durchschnittliche Suchzeit länger aus als im Land Hessen und als im Bundesdurchschnitt (jeweils 14 Monate).

III. Anhang

Zeitraum

Ergebnisse einer Umfrage vom ersten Quartal 2019.
Manuskript abgeschlossen am 2. Oktober 2019.

Methodische Anmerkungen

Die Befragung erfolgte zusammen mit der Konjunkturumfrage für das erste Quartal 2019. Dazu wurden von rund 1.100 Handwerksbetriebe im Kammerbezirk der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main im Rahmen einer sektoral und regional gegliederten Stichprobe befragt. Die Auswertung basiert auf 263 Antworten hierauf (Antwortquote 23%).

Der Kammerbezirk der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main umfasst die kreisfreien Städte Darmstadt, Frankfurt und Offenbach sowie die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Offenbach und Odenwaldkreis.

Befragungsgruppen (Einordnung nach Anlage in HWO in Klammern)

Bauhauptgewerbe:

Maurer und Betonbauer (A), Zimmerer (A), Dachdecker (A), Straßenbauer (A), Gerüstbauer (A)

Ausbaugewerbe:

Fliesen-, Platten- und Mosaikleger (B1), Stukkateure (A), Maler und Lackierer (A), Klempner (A), Installateure und Heizungsbauer (A), Elektrotechniker (A), Tischler (A), Raumausstatter (B1), Glaser (A)

Handwerk für den gewerblichen Bedarf:

Feinwerkmechaniker (A), Kälteanlagenbauer (A), Elektromaschinenbauer (A), Landmaschinenmechaniker (A), Metallbauer (A), Gebäudereiniger (B1), Informationstechniker (A), Schilder- und Lichtreklamehersteller (B1)

Kraftfahrzeuggewerbe:

Karosserie- und Fahrzeugbauer (A), Kraftfahrzeugtechniker (A)

Lebensmittelhandwerke:

Bäcker (A), Konditoren (A), Fleischer (A)

Gesundheitsgewerbe:

Augenoptiker (A), Zahntechniker (A), Hörgeräteakustiker (A), Orthopädieschuhmacher (A), Orthopädietechniker (A)

Personenbezogenes Dienstleistungsgewerbe:

Friseure (A), Schuhmacher (B1), Uhrmacher (B1), Textilreiniger (B1), Fotografen (B1), Damen- und Herrenschneider (B1), Kosmetiker (B2)

Ergänzungsfragen zur Konjunkturumfrage Frühjahr 2019
„Betriebsstandorte im Handwerk“

Ergänzungsfragen zur Konjunkturumfrage Frühjahr 2019
„Betriebsstandorte im Handwerk“

Bitte füllen Sie den Fragebogen online aus unter: zdh.uniplus.de
 Gerne können Sie den ausgefüllten Fragebogen auch an Ihre Handwerkskammer zurücksenden.

Handwerkskammer Kassel
 Scheidemannplatz 2
 34117 Kassel
 Fax: 0561 7888-180

Handwerkskammer: _____ Gewerk: _____

Mitarbeiterzahl (einschließlich Betriebsinhaber/-in, im Gesamtunternehmen): _____ Betriebsnummer (wenn bekannt): _____

Falls Sie mehrere Betriebsstandorte haben: Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen aus Sicht des Gesamtunternehmens bzw. Hauptstandortes.

1) Wie viele Betriebsstandorte haben Sie?

_____ Standorte

2) Beschreiben Sie den Standort Ihres Betriebs?

- a) Standort allgemein (nach subjektiver Einschätzung)**
- innerer Stadtbereich von Groß- und Mittelstädten
 - äußerer Stadtbereich von Groß- und Mittelstädten
 - Umland von Groß- und Mittelstädten/Lage im Ballungsraum
 - ländlicher Raum (einschließlich Kleinstädte)
- b) Standort innerhalb der Gemeinde**
- Gewerbe- und Industriegebiet
 - Einkaufsstraße/Einkaufszentrum
 - gemischte Lage
 - dicht bebautes Wohngebiet (Geschosswohnungsbau)
 - Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern

3) Welche drei Standortfaktoren sind für Ihren Betrieb entscheidend?

Bitte wählen Sie die drei wichtigsten Antwortmöglichkeiten aus!

- gute Anbindung des Standorts an das Straßennetz
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Stellplatzangebot
- räumliche Nähe zu privaten Kunden/Laufkundschaft
- Nähe zu gewerblichen/öffentlichen Kunden bzw. Kooperationspartnern
- keine lärm-/immissionsempfindlichen Anlieger
- gute Verfügbarkeit von Fachkräften
- gute Telekommunikationsinfrastruktur (Breitband/Mobilfunk)
- Höhe der kommunalen Steuern und Abgaben (Gewerbesteuer, Grundsteuer, Tourismusbeitrag etc.)
- Mittelstandsfreundlichkeit der örtlichen Behörden (Umsetzung von Genehmigungsverfahren, Wirtschaftsförderung etc.)

4) Mussten Sie Ihren Standort in den letzten 5 Jahren schon einmal aufgeben?

- Ja Nein

5) Sind Sie Mieter/Pächter oder Eigentümer der genutzten Gewerbeflächen?

- Mieter/Pächter
- Eigentümer

6) Wie groß sind die von Ihnen genutzten Flächen bzw. wie groß ist Ihr zukünftiger Flächenbedarf?

	aktuell genutzte Fläche	zukünftig benötigte Fläche
Gesamtfläche	m ²	m ²

optional:
 davon (soweit bekannt/bezifferbar):

Werkstatt/Produktion	m ²	m ²
Büro	m ²	m ²
Verkaufsfläche	m ²	m ²
Lager (innen)	m ²	m ²
Außenlager/Stellflächen	m ²	m ²

7) Wollen oder müssen Sie Ihren Standort in absehbarer Zeit (den nächsten zwei Jahren) verlagern?

- Ja Nein

Wenn ja, warum? (Mehrfachnennungen möglich)

- keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort
 - zunehmende Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft (z. B. heranrückende Wohnbebauung)
 - neue Auflagen durch Behörden (z. B. Lärmschutz, Emissionseinschränkungen)
 - Kündigung durch den Eigentümer
 - Mieterhöhung durch den Eigentümer
 - sich verschlechternde Verkehrsanbindung/Stellplatzversorgung
 - fehlende Modernisierung der Telekommunikationsinfrastruktur (Breitband/Mobilfunk)
 - Verschlechterung des Erscheinungsbilds/Image des Standorts
 - fehlende/abnehmende Kundennähe
- Sonstiges:

Wenn ja, wie lange suchen Sie bereits nach einem neuen Standort?

_____ Monate

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!