

Prognose zum Bedarf an wirtschaftlichen Bauflächen für die Stadt Essen

Impressum

Auftraggeber

EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
Lindenallee 55
45127 Essen

Auftragnehmer

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiand, Stefan Lucas-Thorp
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund,

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann, Nadine Schrader-Bölsche
Stollenstraße 1
46537 Dinslaken

Inhalt

1	Aufgabe und Zielstellung.....	5
2	Begriffsbestimmungen	6
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	8
4	Ausgangslage	14
4.1.	Beschäftigungsentwicklung	14
4.2.	Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.....	16
4.3.	Bruttowertschöpfung	18
4.4.	Konzernstadt Essen.....	19
4.5.	Forschung und Entwicklung.....	20
5	Gewerblich-industrielle Flächen.....	21
5.1.	Vergleich Stadt Essen –Metropole Ruhr.....	21
5.2.	Umwidmung gewerblicher Bauflächen.....	22
5.3.	Aktueller Stand der gewerblichen Flächennutzung	24
5.4.	Gewerblich-industrielle Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen.....	24
5.4.1.	Flächennutzung - Aufteilung nach Stadtbezirken.....	27
5.4.2.	Brachen, Freiflächen und Leerstände im Vergleich mit der Metropole Ruhr.....	29
5.5.	Flächenwandel im gewerblich-industriellen Bestand.....	31
5.5.1.	Veränderungen bei der Flächeninanspruchnahme nach	
	Wirtschaftszweigen	34
5.5.2.	Betriebserweiterungen.....	36
5.5.3.	Flächenveränderungen nach Stadtbezirken	36
5.6.	Nachfrage nach gewerblich-industriellen Bauflächen.....	37
5.6.1.	Nachfrage auf Grund von Betriebserweiterungen	39
5.6.2.	Nachfrage nach Flächenqualitäten.....	40
5.7.	Potenzial an gewerblich-industriellen Bauflächen.....	41
5.7.1.	Potenziale nach Art der baulichen Nutzung.....	46

5.7.2.	Potenziale nach Stadtbezirken verglichen mit dem Gesamtbestand	47
5.7.3.	Potenziale nach ihren Qualitäten	49
5.8.	Verhältnis Flächenpotenziale zur Flächennachfrage	50
5.9.	Prognose zur gewerblich-industriellen Flächennutzung auf Basis der planerisch gesicherten Potenziale.....	53
5.10.	Zukünftige Entwicklungsflächen	56
5.11.	Handlungsempfehlungen.....	57
6	Büromarkt Essen	58
6.1.	Rahmenbedingungen.....	58
6.2.	Büromarktzonen	59
6.3.	Büromarktkennndaten.....	62
6.4.	Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt.....	63
6.4.1.	Flächenumsatz	63
6.4.2.	Büroflächenabsatz nach Flächengrößen.....	64
6.4.3.	Büroflächenabsatz nach Büroteilmärkten	65
6.4.4.	Baufertigstellungen	68
6.4.5.	Nicht realisierte Nachfragen	70
6.5.	Büroflächenpotenziale	71
6.6.	Prognose für den Bereich der Büroflächen	75
6.7.	Handlungsempfehlungen.....	77
7	Literaturquellen	78
8	Tabellenverzeichnis	80

1 Aufgabe und Zielstellung

Die Stadt Essen besitzt durch ihre zentrale Lage im Ruhrgebiet und ihre wirtschaftliche Bedeutung einen besonderen Stellenwert im polyzentrischen Städtegefüge der Metropole Ruhr. Das verdeutlicht die Einpendlerquote. Mit 46% weist die Stadt Essen nach Düsseldorf und Bonn den dritthöchsten Anteil der zehn größten Städte in Nordrhein-Westfalen auf (IT NRW 2014a).

Durch die Intensivierung wirtschaftlicher Verflechtungen, das Erfordernis zunehmender Mobilität der Arbeitnehmer sowie Veränderungen in Produktions- und Arbeitsabläufen stellen sich allerdings erhöhte Ansprüche an Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, um im Wettbewerb um Unternehmen und Köpfe bestehen zu können.

Grundlage dafür ist die Verfügbarkeit quantitativ und qualitativ ausreichender Flächen zur Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Büronutzungen. Nicht untersucht wurde der Bereich Einzelhandel, der im „Masterplan Einzelhandel“ betrachtet wird.

Da der gewerbliche Flächenbedarf immer in Konkurrenz zu anderen Planungen – zum Beispiel im Bereich des Wohnungsbaus – steht, ist eine langfristige Sicherung tatsächlich verfügbarer Bauflächen unverzichtbar.

Vor diesem Hintergrund hat die Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH den Auftrag erteilt, eine Prognose für den künftigen Flächenbedarf in der Stadt Essen zu erstellen. Dafür wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

- Ermittlung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends
- Branchenspezifische Flächenentwicklung
- Nachfrage für gewerblich-industrielle Bauflächen und den Büromarkt

- Ermittlung und Bewertung des vorhandenen Angebots für gewerblich-industrielle Bauflächen und den Büromarkt
- Deckungsgrad der jeweiligen Nachfrage
- Prognosen für den zukünftigen Bedarf
- Handlungsempfehlungen

Erfasst wurden alle planerisch gesicherten Gewerbe (GE)-, Industrie (GI)- und Sondernutzungsflächen (SO). Als planerisch gesichert gelten alle derartigen Flächen, die im regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) – ggfs. untersetzt durch Bebauungspläne – als solche dargestellt sind. Diese Gebiete werden im gewerblichen Flächeninformationssystem für die Metropole Ruhr (ruhrAGIS) auch für das Gebiet der Stadt Essen flächendeckend erfasst.

Die dargestellten Größen der Potentialflächen verstehen sich als „Nettoflächen“. Dies bedeutet, dass nicht gewerblich nutzbare Flächenanteile (z.B. für Verkehrsinfrastruktur oder Entwässerung) bereits abgezogen und nur die tatsächlich für gewerblich-industrielle Ansiedlungen nutzbaren Flächenanteile benannt sind. Dies entspricht auch der Vorgehensweise im regionalen Flächenmonitoring (ruhrFis) des RVR.

2 Begriffsbestimmungen

Brachflächen sind aktuell ungenutzte Flächen auf denen eine gewerbliche Vornutzung stattgefunden hat.

Als „**schwerwiegende Restriktionen**“ gelten umfassende Maßnahmen der Altlastenbeseitigung oder der verkehrlichen Erschließung, die zur Aufbereitung von Flächen erforderlich und alleine über einen Grundstücksverkauf zu marktgerechten Preisen nicht refinanzierbar sind.

Freiflächen sind bislang unbebaute Flächen, die noch nie gewerblich vorgeutzt waren, aber gewerblich genutzt werden könnten.

Leerstände sind ungenutzte gewerbliche Flächen mit Gebäudebestand, die aufgrund ihres Zustandes innerhalb von drei Monaten wiedergenutzt werden können und somit nicht zu den Brachen gehören.

Wirtschaftsflächen sind in dieser Untersuchung alle Gewerbe-, Industrie und ausgewählten Sondergebietsflächen, die über den rechtskräftigen RFNP (Regionaler Flächennutzungsplan) definiert sind und in der Abbildung 1 räumlich dargestellt sind.

Wirtschaftliche Nutzungen sind die Tätigkeiten der Unternehmen die nach der Wirtschaftszweigeklassifikation des Statistischen Bundesamtes 2008 (WZ 08) unterschieden werden. Einer Firma können, neben Ihrer Haupttätigkeit, wenn bedeutend, auch weitere wirtschaftliche Tätigkeiten zugewiesen werden.

Betriebsflächen sind Grundstückseinheiten (z.B. Gebäude, Lager- und Parkplatzflächen), die von einer, in manchen Fällen auch von mehreren Firmen (z.B. in mehrgeschossigen Immobilien) genutzt werden.

Flächenwandel ist die Ermittlung von wirtschaftlichen Nutzungsänderungen auf Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen in den Jahren 2005 - 2013. Dies geschieht durch die Analyse der jährlichen erhobenen ruhrAGIS-Daten (und damit auf Grundlage von jährlichen Vor-Ort Begehungen, Vergleichen historischer Luftbilder, Abgleich mit dem Handelsregister, Recherche bei kommunalen Stellen, Eigentümern, Projektentwicklern etc.). Erfasst werden diese auf der Grundlage der Flurstücke, die von dieser Nutzungsänderung betroffen sind. Somit gehen ausschließlich netto-Grundstücksflächen in die Flächenbilanz mit ein. Alle benötigten zugehörigen Nutzungen wie öffentliche Erschließungsstraßen oder öffentliche Grünstreifen sind beispielsweise kein Bestandteil bei der Mengenangabe betrieblicher Neuansiedlungen.

Als **kurzfristig verfügbar** gelten Flächen, die innerhalb von zwei Jahren an den Markt gebracht werden können.

Mittelfristig verfügbar sind Flächen, deren Marktfähigkeit im Zeitraum von mehr als zwei bis zu fünf Jahren hergestellt werden kann.

Als **langfristig verfügbar** gelten Flächen deren Mobilisierung für den Markt mehr als fünf Jahre beansprucht

Erwerbstätige sind alle Erwerbstätigen inkl. der nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Beschäftigte sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

- In der Stadt Essen werden 16% des Bruttoinlandsprodukts der Metropole Ruhr erwirtschaftet. Der Anteil der Stadt an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region beträgt 8,6%. Die planerisch gesicherten gewerblich-industriellen Bauflächen machen hingegen nur 7% des Gesamtbestands in der Metropole Ruhr aus. Das bedeutet: Im Vergleich zur Metropole Ruhr erwirtschaften in der Stadt Essen relativ viele Beschäftigte einen überproportionalen Anteil des Bruttosozialprodukts der gesamten Region auf einem vergleichsweise geringen Flächenanteil.
- Bei der Beschäftigungsentwicklung und der gewerblich-industriellen Flächennutzung haben die Anteile für produktions- oder unternehmensbezogene Dienstleistungen deutlich zugenommen. Die Anteile des produzierenden Gewerbes sind in beiden Bereichen rückläufig.
- Dennoch trägt das produzierende Gewerbe mit einem Plus von 125% überproportional zur

Steigerung der Bruttowertschöpfung im Zeitraum von 2000 bis 2011 bei.

- Das Bruttoinlandsprodukt in der Stadt Essen ist im gleichen Zeitraum um rund 39% angestiegen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt und ist signifikant höher als in vergleichbaren Städten.

Entwicklung bei Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen

- Mit Stand von Juni 2014 sind in der Stadt Essen rund 1.895 ha an Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten planerisch gesichert. Davon sind rund 1.782 ha bereits genutzt; rund 125 ha netto stehen kurz-, mittel- und langfristig als Potential für eine gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung.
- Nahezu 100% der Potenziale entfallen auf industriell vorgenutzte Flächen – ein Spitzenwert in der Metropole Ruhr. Daraus folgt ein vergleichsweise hoher finanzieller Aufwand zur tatsächlichen Platzierung der Flächenpotenziale am Markt.
- Der Gesamtumschlag gewerblich-industrieller Flächen liegt im Jahresdurchschnitt bei rund 40 ha. Davon entfallen an reiner Grundstücksfläche (netto) gut 30 ha auf Umnutzungen im Bestand und rund 9,3 ha auf die Nutzung unbebauter Flächen.
- Entsprechend hoch ist der Nutzungsdruck bei den gewerblich-industriellen Bestandsflächen. Die hier zu verzeichnende Leerstandsquote von 1,9% kommt einer Vollnutzung gleich.
- Die gewerblich-industriellen Bestandsflächen sind räumlich nicht gleichmäßig verteilt, sondern auf wenige Stadtbezirke – vorwiegend im Norden des Stadtgebietes – konzentriert. Die schrittweise

Mobilisierung der planerisch gesicherten Flächenpotenziale von rund 125 ha führt zu einer Verstärkung dieses Effekts.

- Im Zeitraum 2002 bis 2012 wurden ursprünglich gewerblich gesicherte Potenziale in einer Größenordnung von 88,4 ha für andere Nutzungszwecke umgewidmet.

Nachfrage und Vermarktung gewerblich-industrieller Bauflächen

- Im Jahresdurchschnitt sind qualifizierte Anfragen für unbebaute Flächen – über alle Branchen hinweg – in einer Größenordnung von rund 63 ha zu verzeichnen. Davon sind Anfragen für rund 5 ha pro Jahr dezidiert auf die südlichen Stadtbezirke orientiert.
- Die tatsächliche Vermarktungsquote liegt bei rund 9,3 ha pro Jahr allein an netto-Grundstücksfläche für die Unternehmen ohne Erschließung oder sonstige notwendige Flächen. Das entspricht rund einem Siebtel der qualifizierten Flächennachfrage pro Jahr.

Prognose

- Kurz- und mittelfristig (also innerhalb von 5 Jahren) sind rund 71 ha an Potenzialflächen verfügbar, davon rund 57 ha restriktionsfrei – also ohne zusätzliche Investitionen in Flächenaufbereitung oder Infrastruktur nutzbar.

Die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Vermarktungsrate (rund 9,3 ha pro Jahr; rund 46,5 ha über fünf Jahre) zeigt: Das Angebot für ansiedlungswillige Unternehmen ist bereits jetzt knapp und tendiert in 5 Jahren gegen null.

- Da Flächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein müssen, werden viele Unternehmen schon innerhalb der nächsten 5 Jahre selbst bei summarisch knapp ausreichender Fläche kein adäquates Angebot erhalten können.
- Dieser Entwicklung kann nur entgegengewirkt werden, wenn frühzeitig zusätzliche Flächenpotenziale mit erheblichen Restriktionen durch Investitionen in Flächenaufbereitung und Infrastruktur mobilisiert werden.
- Gleichwohl bleibt das Grundsatzproblem der Flächenknappheit langfristig (über die nächsten 15 Jahre) bestehen. Bei Fortschreibung der jährlichen Vermarktungsrate von 9,3 ha ergibt sich ein gewerblich-industrieller Flächenbedarf von rund 139,5 ha. Demgegenüber stehen langfristig planerisch gesicherte Flächenpotenziale von rund 125 ha.
- Die Mobilisierung der Potenzialflächen wird das ohnehin vorhandene Ungleichgewicht bei der räumlichen Verteilung gewerblich-industrieller Bauflächen im Stadtgebiet weiter verstärken.
- Hinzu kommt, dass im insbesondere von auswärtigen Unternehmen nachgefragten Essener Süden praktisch keine Flächenpotenziale vorhanden sind.

Empfehlungen

Vor diesem Hintergrund werden folgende Module als tragende Elemente einer vorausschauenden Strategie zur gewerblich-industriellen Flächenentwicklung empfohlen:

- Gezielter Abbau von schwerwiegenden Restriktionen bei planerisch bereits gesicherten Flächen durch geeignete Investitionsmaßnahmen – ggfs. unter Einwerbung von Fördermitteln.

Ziel: Weitestgehende Mobilisierung der planerisch gesicherten Flächenpotenziale zur schrittweisen Platzierung am Markt.

- Kurzfristige planerische Sicherung von weiteren 15 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen.

Ziel: Ausgleich des statistischen Defizits zwischen Angebot und Nachfrage über die nächsten 15 Jahre.

- Mittelfristige Ausweisung von weiteren 63 ha (dies entspricht einer Jahres-Nachfragerate).

Ziel: Schaffung von Handlungsspielräumen für eine bedarfsgerechte Unterstützung von Unternehmen.

- Bedarfsgerechte Verteilung von zusätzlich auszuweisenden Flächen über das gesamte Stadtgebiet.

Ziel: Verminderung der bislang nicht ausgewogenen Verteilung von gewerblich-industriellen Bauflächen über die Stadtbezirke. Dies betrifft insbesondere die Stadtbezirke II, VII und IX, die sowohl vom Bestand als auch von ihren Flächenpotenzialen weder den räumlich-funktionalen Anforderungen noch der nachweisbaren Nachfrage gerecht werden.

Insgesamt ergibt sich ein planerisch zu sicherndes Gesamtvolumen von rund 202,6 ha an Gewerbe- und Industrieflächen gegenüber aktuell rund 125 ha. Die Größenordnung der in zwei Schritten zusätzlich auszuweisenden Flächen (rund 78 ha) liegt unterhalb der Gesamtgröße von ursprünglich planerisch gesicherten Gewerbeflächen, die seit dem Jahr 2000 umgewidmet und für andere Zwecke genutzt wurden (rund 88 ha).

Entwicklung bei den Büroflächen

- Im Bereich der Büroimmobilien hat die Stadt Essen eine deutlich positive Entwicklung genommen. Die durchschnittlichen jährlichen Zubauraten liegen bei rund 42.000 m² Bruttogeschossfläche. Zwar sind

die Spitzenmieten gegenüber den Big.Seven Großstädten vergleichsweise niedrig; dafür liegen aber auch die Leerstandsquoten im unteren Bereich.

- Die Flächenvorsorge im Bereich der Büroimmobilien ist wegen der geringeren Folgewirkungen für das jeweilige Standortumfeld und den unterschiedlichen planerischen Rahmenbedingungen weniger aufwendig als bei den gewerblich-industriellen Bauflächen. Zudem können erhöhte Aufwendungen für Aufbereitung und Erschließung oftmals eher über den Verkaufspreis ausgeglichen werden.

Prognose

- Auf Basis der Kennzahlen aus den vergangenen Jahren lässt sich für die Stadt Essen langfristig ein Zubaubedarf von rund 60.000 qm BGF errechnen. Das entspricht jährlich einem Flächenbedarf von rund 3 ha netto pro Jahr.
- Die Gesamtgröße der kurzfristig verfügbaren Nettoflächen (19,6 ha) lässt pauschal keine signifikanten Engpässe erkennen. Hinzu kommt, dass nach aktueller Planung langfristig weitere 10,93 ha zur Verfügung stehen sollen.
- Die Reichweite aller Flächen (kurz- bis langfristig verfügbar) beträgt nach den gegenwärtigen Vermarktungsdaten bei Vorhaben über 2.000 qm BGF im Durchschnitt rund 13 Jahre. Der entsprechende Wert für 1a-Lagen liegt im Gegensatz dazu bei rund 4,2 Jahren. (+Streichung)
- Zudem gibt es für kleinvolumige Vorhaben unterhalb einer BGF-Größe von 2.000 qm in 1a-Lagen keine Angebote. Tatsächlich sind aber in diesem Bereich von 2005 bis 2013 erhebliche Investitionen getätigt worden.
- Innerhalb des insgesamt ausreichenden Portfolios der Flächenvorsorge für den Büroflächenmarkt

fehlen spezifische Angebote für 1a-Lagen im besonders nachgefragten Essener Süden – vor allem in Rüttenscheid und Bredeney sowie für kleinvolumige Bauvorhaben (unter 2.000 qm BGF) im Bereich der 1a-Lagen.

Empfehlungen

Das Flächenangebot im Bereich des Büromarktes ist im Grundsatz als bedarfsgerecht anzusehen. Es wird jedoch empfohlen, weitere Flächenvorsorge im Hinblick auf zwei Schwerpunkte zu betreiben:

- Die zusätzliche Bereitstellung von Flächen in 1a-Lagen der südlichen Stadtbezirke – vor allem Rüttenscheid und Bredeney - in einer Größenordnung von 3 ha.
- Die Mobilisierung von Flächen für kleinvolumige Bauvorhaben in 1a Lagen.

4 Ausgangslage

4.1. Beschäftigungsentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Essen ist in den letzten zehn Jahren gekennzeichnet durch

- eine starke Zunahme des Bruttoinlandsproduktes sowie der Bruttowertschöpfung
- einer wachsenden Bedeutung der unternehmensnahen Dienstleistungen sowie des produzierenden Gewerbes
- und einem deutlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen in den Bereichen Forschung und Entwicklung.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Essen stieg von 213.355 auf 221.812 im Zeitraum von Mitte 2008 bis Mitte 2013. Dies

entspricht einer Zunahme von 4,0%. Damit liegt die Entwicklung der Stadt Essen vor Städten wie Düsseldorf (3,5%) oder Stuttgart (3,9%). Die Städte Hannover und Dortmund weisen ein ähnliches Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wie die Stadt Essen auf.

Bei Betrachtung der branchenspezifischen Verteilung von SvB nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) zeigt sich grundsätzlich eine heterogene Struktur.

Dennoch wird ersichtlich, dass der Dienstleistungssektor eine tragende Säule der Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Essen ist. Während die Beschäftigungszahlen im produzierenden Gewerbe weitgehend stabil bleiben (-1,1%) und im Baugewerbe um 14,8% abnehmen, steigt die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich von 2008 auf 2013 um 6,4% an (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Essen

Wirtschaftszweige Systematik ¹⁾		30.06.2008		30.06.2013		Veränderung 2008-2013	
		SvB absolut	Anteil in %	SvB absolut	Anteil in %	SvB absolut	in %
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	186	0,1%	128	0,1%	-58	-31,2%
B – E	Produzierendes Gewerbe ²⁾	29.062	13,6%	28.749	13,0%	-313	-1,1%
C	Verarbeitendes Gewerbe	21.676	10,2%	19.797	8,9%	-1.879	-8,7%
F	Baugewerbe	12.964	6,1%	11.050	5,0%	-1.914	-14,8%
G – T	Dienstleistungsbereiche	171.001	80,1%	181.884	82,0%	10.883	6,4%
	keine Zuordnung	142	0,1%	1	0,0%		
A-T	Insgesamt	213.355	100,0%	221.812	100,0%	8.457	4,0%

1) Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)
 2) ohne Baugewerbe

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der BAG-Statistik 2014, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO)

Eine vertiefte Betrachtung der Dienstleistungsbereiche zeigt, dass die höchsten Zuwächse an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in den Bereichen „Verwaltung und Führung von Unternehmen/ Unternehmensberatung (+ 69,4%) und Sozialwesen (+42,8%) erzielt wurden (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der fünf bedeutendsten Wirtschaftsklassifikationen der Stadt Essen

Wirtschaftszweig	Anzahl der SvB (30.06.2013)	Prozentuale Entwicklung der SvB 2013 gegenüber 2008
Gesundheitswesen	19.751	21%
Einzelhandel	14.799	-2%
Verwaltung und Führung von Unternehmen/ Betrieben; Unternehmensberatung	12.617	69%
Großhandel	11.332	-25%
Erziehung und Unterricht	10.881	10%
Sozialwesen ohne Heim	8.566	43%
Gebäudebetreuung, Garten und Landschaftsbau	8.830	25%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der BAG-Statistik 2014, Betriebe und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO)

4.2. Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Die Analyse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit lässt für die Stadt Essen einen deutlich positiven Trend erkennen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2011 in Essen von 17,11 Milliarden Euro auf 23,77 Milliarden an.

Damit erreichte die Stadt Essen im Jahr 2011 einen Anteil von 16% am BIP der gesamten Metropole Ruhr (149,23 Milliarden Euro). Im Jahr 2000 lag dieser Anteil noch bei rund 15% (RVR-Datenbank 2014).

Über den Zeitraum 2000-2011 gerechnet kann die Stadt Essen einen Zuwachs des BIP von 38,9% aufweisen. Die entsprechenden Werte für NRW und die Bundesrepublik Deutschland liegen bei 25,6% bzw. bei 26,6%.

Besonders aufschlussreich sind die Daten der Stadt Essen bei einer Gegenüberstellung mit den Werten vergleichbarer Städte aus dem gesamten Bundesgebiet (vgl. Tabelle 3): Die Städte Stuttgart, Hannover, Düsseldorf und Dortmund weisen deutlich niedrigere Zuwachsraten von 21% (Stuttgart) bis 32,4% (Dortmund) beim BIP auf.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Essen spiegelt sich ebenfalls in der Arbeitsproduktivität (gemessen in BIP pro Erwerbstätigen) wider. Auch hier nimmt die Stadt Essen die Spitzenposition gegenüber den Vergleichsstädten ein. (vgl. Tabelle 3)

Tabelle 3: Prozentuale Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes und pro Erwerbstätigen von 2011 gegenüber dem Jahr 2000

	Prozentuale Entwicklung des BIP 2011 gegenüber 2000	Prozentuale Entwicklung der Erwerbstätigen 2011 gegenüber 2000	Prozentuale Entwicklung des BIP pro Erwerbstätigen 2011 gegenüber 2000
Dortmund	32%	9%	21%
Düsseldorf	27%	8%	16%
Essen	39%	2%	35%
Hannover	26%	6%	22%
Stuttgart	21%	1%	19%
NRW	26%	4%	21%
Deutschland	27%	4%	21%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2014)

Zwar liegt das Pro-Kopf-BIP in der Stadt Essen mit 74.812 Euro pro Erwerbstätigen hinter den Werten für die Städte Düsseldorf (82.548 €) und Stuttgart (79.120 €). Der Essener Gesamtwert ist aber deutlich höher als der Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (65.376 Euro je Erwerbstätigen) sowie der Bundesrepublik Deutschland (62.982 Euro je Erwerbstätigen).

4.3. Bruttowertschöpfung

Im Zeitraum 2000 bis 2011 konnte auch die Bruttowertschöpfung – die Summe der in den einzelnen Wirtschaftsbereichen erbrachten Leistungen – von 15,39 Milliarden € auf 21,24 Milliarden € erheblich gesteigert werden (Quelle: Statistikportal des Bundes und der Länder, 2014).

Maßgeblich verantwortlich für die Steigerung der Bruttowertschöpfung ist das produzierende Gewerbe (vgl. Tabelle 4). Im Zeitraum von 2000 bis 2011 ist ein Zuwachs der Bruttowertschöpfung von 2,69 Milliarden € auf 6,04 Milliarden € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Steigerung von 125% – bei gleichzeitig leichtem Rückgang der Beschäftigungszahlen.

Gründe hierfür sind einerseits die starke Innovationsfähigkeit der bestehenden Essener Betriebe, die zu einer höheren Produktivität und damit Wertschöpfung führt, andererseits die erfolgreiche Ansiedlung von Konzernzentralen wie ThyssenKrupp (siehe Kap. 4.4) und Umstrukturierungsprozesse wie bei RWE.

Der Dienstleistungssektor weist für den gleichen Zeitraum eine Steigerung von 25,2% der Bruttowertschöpfung auf und entspricht damit ungefähr den Steigerungsraten des Landes Nordrhein-Westfalens und der Bundesrepublik. Der Anstieg der Bruttowertschöpfung in diesem Bereich verbindet sich zugleich mit einem deutlichen Anstieg der Beschäftigung.

Tabelle 4: Prozentuale Veränderung der Bruttowertschöpfung der Wirtschaftszweige 2011 gegenüber 2000, Stadt Essen

Wirtschaftszweig	Veränderung der BWS 2011 gegenüber 2000 in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-3%
Produzierendes Gewerbe ohne Bau	125%
Verarbeitendes Gewerbe	19%
Baugewerbe	-35%
Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Informatik/Kommunikation	20%
Fin-,Vers.-, Unt.-dienstl., Grundst.-/Wohnungswesen	21%
öffentlich. u. sonst. Dienstl., Erziehung, Gesundheit	38%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2014)

4.4. Konzernstadt Essen

Die Stadt Essen ist ein bedeutender Standort für Großunternehmen. Fünf der 50 wichtigsten deutschen Unternehmen haben ihren Hauptfirmensitz in Essen (RWE AG, ThyssenKrupp AG, Aldi Nord, Hochtief Aktiengesellschaft, Schenker AG)¹. Zum Vergleich: in den Städten Düsseldorf und Stuttgart sind je drei der wichtigsten deutschen Unternehmen angesiedelt; die Stadt Hannover verfügt über zwei Hauptquartiere.

Von Essen aus operieren zudem international tätige Großunternehmen wie Evonik Industries AG, Noweda eG, Deichmann-Gruppe, Steag GmbH, Medion AG oder die Funke-Mediengruppe.

Die branchenbezogenen starke Diversifizierung dieser Unternehmen trägt erheblich zu einer Begrenzung von wirtschaftlichen Risiken für die Stadt Essen bei.

¹ Die Welt <http://top500.welt.de/>

Darüber hinaus sind derartige Unternehmen wichtige Impulsgeber für wissensbasierte und sonstige Dienstleistungen in der Stadt Essen und der gesamten Metropole Ruhr.

4.5. Forschung und Entwicklung

Die Universität Duisburg-Essen ist nicht nur ein wichtiger Arbeitgeber in der Region, sondern spielt als Forschungseinrichtung und Ausbildungsinstitution zukünftiger Arbeitnehmer eine zunehmende Rolle bei Standortentscheidungen von Unternehmen.

Die Zahl der Beschäftigten in der Wirtschaftsabteilung 72 „Forschung und Entwicklung“ (WZ08) vermittelt ein eindrucksvolles Bild von der Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit eines Wirtschaftsstandortes.

In Deutschland arbeiteten Mitte 2011 rund 180.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Bereich von Forschung und Entwicklung.²

- 2011 hatten ein gutes Drittel 34% (61.471) FuE-Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in einer der 15 größten Städte
- Die meisten davon arbeiteten in Berlin (16.318), gefolgt von Frankfurt am Main (10.091)
- Bei den FuE-Beschäftigtenanteilen lagen Städte wie Dresden mit 2,6% und Frankfurt am Main mit 2,0% mehr als doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt mit 1,0%.

Im Jahr 2013 hat Stadt Essen in diesem Bereich erstmals den Anschluss an den Bundesdurchschnitt erreicht. Mit 2.184 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)

² Arbeitsmarkt Frankfurt am Main 2011: Forschungs- und wissensintensive Branchen der gewerblichen Wirtschaft. Ausgabe 9/2012

sind rund 1% der Arbeitnehmer in Einrichtungen und Unternehmen des F&E-Bereichs beschäftigt.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die Veränderungen von Mitte 2011 bis Mitte 2013 für Essen und die Vergleichsregionen der Metropole Ruhr, NRW und Deutschland.

Bemerkenswert ist, dass die Stadt Essen auf Basis der BAG-Statistik gegenüber 2011 - damals waren 550 SvB im F&E-Bereich in Essen erwerbstätig - deutlich aufgeholt hat. Von Mitte 2011 bis Mitte 2013 stieg die Zahl um 1.634 SvB auf 2.184 SvB. Das ist ein Plus von 297%.

Damit nimmt die Stadt Essen seit 2011 einen Spitzenwert bei den Zuwächsen im F&E-Bereich ein.

Tabelle 5: Forschung und Entwicklung (ohne Umlandregion der Metropole Ruhr)

Forschung & Entwicklung	Veränderung 2011-2013	
	SVB abs.	SVB in %
Essen	1.634	297%
Kernstädte der Metropole Ruhr	6.212	55%
Metropole Ruhr	4.117	37%
NRW	9.828	33%
Deutschland	19.196	11%

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der BAG-Statistik 2014, Betriebe und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO)

5 Gewerblich-industrielle Flächen

5.1. Vergleich Stadt Essen –Metropole Ruhr

Basierend auf dem Geodaten-Informationssystem ruhrAGIS hat die Stadt Essen derzeit eine Gesamtfläche von 1.895 ha an Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebieten nach RFNP (Regionaler Flächennutzungsplan) dargestellt. Da dieser Wert den Rahmen markiert, innerhalb dessen die Stadt Essen derzeit über Spielraum für die Ansiedlung und Förderung

gewerblicher Nutzungen verfügt, sind alle weiteren Betrachtungen auf diese Zahl bezogen.

In der Metropole Ruhr sind insgesamt 27.000 Hektar als Gewerbe, Industrie- und gewerblich nutzbare Sondergebiete nach FNP/RFNP planerisch gesichert. Somit entspricht der Flächenanteil der Stadt Essen in diesem Bereich einer Flächennutzung von rund 7% der Gesamtfläche für Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebieten in der Metropolregion.

Gespiegelt auf die im Kapitel 2 dargestellten wirtschaftlichen Kenndaten der Stadt Essen bedeutet das:

Dem Essener Anteil

- von 16% an der Bruttowertschöpfung und
- 8,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

in der Metropole Ruhr steht ein Anteil von 7% planerisch gesicherter Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbarer Sondergebiete gegenüber. Dies ist angesichts der Bedeutung der Essener Wirtschaft innerhalb der Metropole Ruhr ein sehr niedriger Anteil.

5.2. Umwidmung gewerblicher Bauflächen

Der im Vergleich ohnehin niedrige Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen hat sich in den vergangenen Jahren durch Nutzungsänderungen weiter verringert.

Zwischen 2002 und 2012 wurden in der Stadt Essen rund 88,4 ha an planerisch gesicherten Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebieten zugunsten anderer Nutzungen aufgegeben. Eine Übersicht zu den konkreten Umwidmungen bietet die Tabelle 6.

Tabelle 6: Übersicht der Umwidmung von Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbare Sondergebiete Essen, 2002 – 2012

Flächenumwidmung in Essen 2002 - 2012								
Grobübersicht								
Lage	Alte Planung G (ha)	Alte Realnutzung GE (ha)	Alte Realnutzung GI (ha)	Neue Planung Landw. (ha)	Neue Planung Wohnb.(ha)	Neue Planung Grünfl.(ha)	Neue Planung EZH (ha)	Neue Planung Verk.Fl.(ha)
Breloher Steig		6,9			6,9			
Arenbergstraße			2,5			2,5		
Mathias Stinnes		1,0				1,0		
Hatzper Straße	5,0			5,0				
Prinz Friedrich		4,0			4,0			
Markmann & Moll		3,5			3,5			
Scheidtsche Hallen		4,0			4,0			
Güterbahnhof E-West		3,5			2,5	0,8	0,2	
Krupp-Gürtel (Krupp-Park)			23,0			23,0		
Krupp-Gürtel (Berthold-Beitz-Blvd.)			20,0					20,0
Krupp-Gürtel ("Noch-REAL")		5,0			5,0			
Döllken/Ruhrtalstraße		1,5			1,5			
Karrenbergfeld	8,5			8,5				
Summe	13,5	29,4	45,5	13,5	27,4	27,3	0,2	20,0
Gesamtsumme		88,4			88,4			

Anmerkung: Flächen für Bahnanlagen sind den GE Flächen zugeordnet.

Quelle: Eigenerhebung der EWG (2014)

5.3. Aktueller Stand der gewerblichen Flächennutzung

Mit Stand von Juni 2014 sind in der Stadt Essen rund 1.895 ha an Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten planerisch gesichert (vgl. Tabelle 7).

Davon werden aktuell 1.380 ha gewerblich genutzt.

Nicht gewerblich genutzt werden derzeit insgesamt rund 515 ha der planerisch gesicherten Flächen.

Davon entfallen allerdings rund 334 ha auf gewerbebezogene Nutzungen wie Verkehrs- und Versorgungsflächen, anteilige Grünflächen oder Landschaftsbauwerke. Damit stehen diese Flächenanteile für eine weitere gewerblich-industrielle Nutzung nicht zur Verfügung.

Die verbleibenden rund 181 ha teilen sich wie folgt auf:

- ca. 26 ha bereits vermarktete Brachflächen
- ca. 30,3 ha Leerstand
- ca. 125,1 ha kurz-, mittel- oder langfristig mobilisierbare Potenziale für weitere Ansiedlungen

Auf die tatsächliche Verfügbarkeit der verbleibenden Flächenpotenziale wird in den nächsten Abschnitten eingegangen.

5.4. Gewerblich-industrielle Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen

Bei der Betrachtung der Realnutzung von ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebiete nach Wirtschaftszweigen (vgl. Tabelle 7) wird deutlich, dass der Handel und das verarbeitende Gewerbe zusammen fast die Hälfte der ausgewiesenen gewerblichen Flächen beanspruchen.

Der Handel steht dabei mit einer Flächennutzung von 377,5 ha – das entspricht 24,2% der ausgewiesenen Fläche – an erster Stelle. Mit einem Anteil von 22,8% an

den ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten nimmt das verarbeitende Gewerbe ebenfalls eine bedeutsame Position bezüglich der Flächennutzung ein.

Im Vergleich zum gewerblich nutzbaren Gesamtbestand in der Metropole Ruhr, der vom verarbeitenden Gewerbe mit 34% der Flächennutzung³ dominiert wird, liegt die Stadt Essen hier allerdings deutlich hinter diesem Durchschnitt.

Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass die Stadt Essen im Transformationsprozess von einer industriellen zu einer dienstleistungsbasierten Wirtschaftsstruktur weiter vorangeschritten ist als die Metropole Ruhr insgesamt.

Gestützt wird diese These durch den Vergleich der gewerblichen Flächenanteile für Dienstleistungen. Mit einem Anteil von 7,2% in der Stadt Essen liegt die Flächeninanspruchnahme des Dienstleistungssektors doppelt so hoch wie in der Metropole Ruhr⁴. Die Flächenanteile in den Bereichen Baugewerbe, Handel und Verkehr zeigen dagegen keine nennenswerten Abweichungen von den Durchschnittswerten der Metropole Ruhr.

³ Vergleich GFM 2012, S. 16

⁴ Vergleich GFM 2012, S. 16

Tabelle 7: Räumliche Verteilung und Nutzung der Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebiete nach Wirtschaftszweigen in ha (Stand 05.2014)

Wirtschaftszweig	Bezirk										Summe	%
	I	II	II	IV	V	VI	VII	VII	IX			
Brachen	45,4	2,2	3,7	29,3	55,0	2,7	11,1	0,0	0,0		149,4	9,6
vormals gewerblich nicht genutzt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,5	0,0		0,9	0,1
Leerstände	9,8	2,4	2,4	2,2	5,5	1,3	2,0	0,4	4,3		30,3	1,9
Zwischensumme ungenutzt	55,2	4,6	6,1	31,5	60,9	4,1	13,1	0,9	4,3		180,6	11,6
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,6	0,0
B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,8	0,1
C - Verarbeitendes Gewerbe	83,0	4,5	12,2	114,4	67,8	8,1	28,4	18,4	18,4		355,2	22,8
D - Energieversorgung	3,8	1,4	1,0	0,0	29,7	0,0	0,0	0,0	0,0		35,8	2,3
E - Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Beseitigungen von Umweltverschmutzungen	15,0	1,5	0,0	22,9	9,0	1,0	5,8	0,1	0,0		55,6	3,6
F - Baugewerbe	11,0	3,3	2,6	15,4	8,3	3,5	11,3	0,8	2,9		59,0	3,8
G - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	87,7	22,6	17,9	76,0	91,5	13,7	50,6	8,2	9,3		377,5	24,2
H - Verkehr und Lagerei	22,6	4,2	2,8	49,8	98,1	1,6	28,0	2,1	2,7		212,0	13,6
L - Grundstück- und Wohnungswesen; Erbringung wirtschaftlicher Dienstleistungen	37,5	10,6	4,9	4,3	5,7	8,2	23,9	1,0	15,6		111,7	7,2
I - U Andere Wirtschaftszweige	27,5	14,0	9,8	38,1	18,2	3,1	16,9	6,5	19,8		153,9	9,9
verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	0,7	0,2	1,5	0,0	3,6	0,7	0,5	0,0	0,3		7,5	0,5
Zwischensumme genutzt	292,3	62,8	53,0	322,6	335,8	39,9	167,0	37,5	69,0		1.379,9	88,4
Zwischensumme genutzt + ungenutzt	347,5	67,4	59,1	354,1	396,7	44,0	180,1	38,3	73,3		1.560,6	100,0
%	22,3	4,3	3,8	22,7	25,4	2,8	11,5	2,5	4,7		100,0	
Klassifikation außerhalb der WZ-Systematik: Ausschlüsse	91,5	15,1	29,8	43,6	47,3	28,7	60,9	3,3	13,7		334,0	17,6
Summe	439,1	82,5	88,9	397,7	444,1	72,8	241,0	41,7	87,0		1.894,6	100,0
%	23,2	4,4	4,7	21,0	23,4	3,8	12,7	2,2	4,6		100,0	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

5.4.1. Flächennutzung - Aufteilung nach Stadtbezirken

Die Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebiete verteilen sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Essener Stadtbezirke. Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, bildet die A 40 eine markante Grenzlinie.

Der nördliche Bereich der Stadt Essen ist stark von gewerblicher Nutzung geprägt. Rund Dreiviertel der ausgewiesenen Flächen für Industrie und Gewerbe befinden sich nördlich der A 40, die als Hauptverkehrsweg eine wichtige Ost-West-Achse in der Metropolregion Ruhr darstellt.

Die höchsten Anteile an Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten weisen die Stadtbezirke I, IV und V auf.

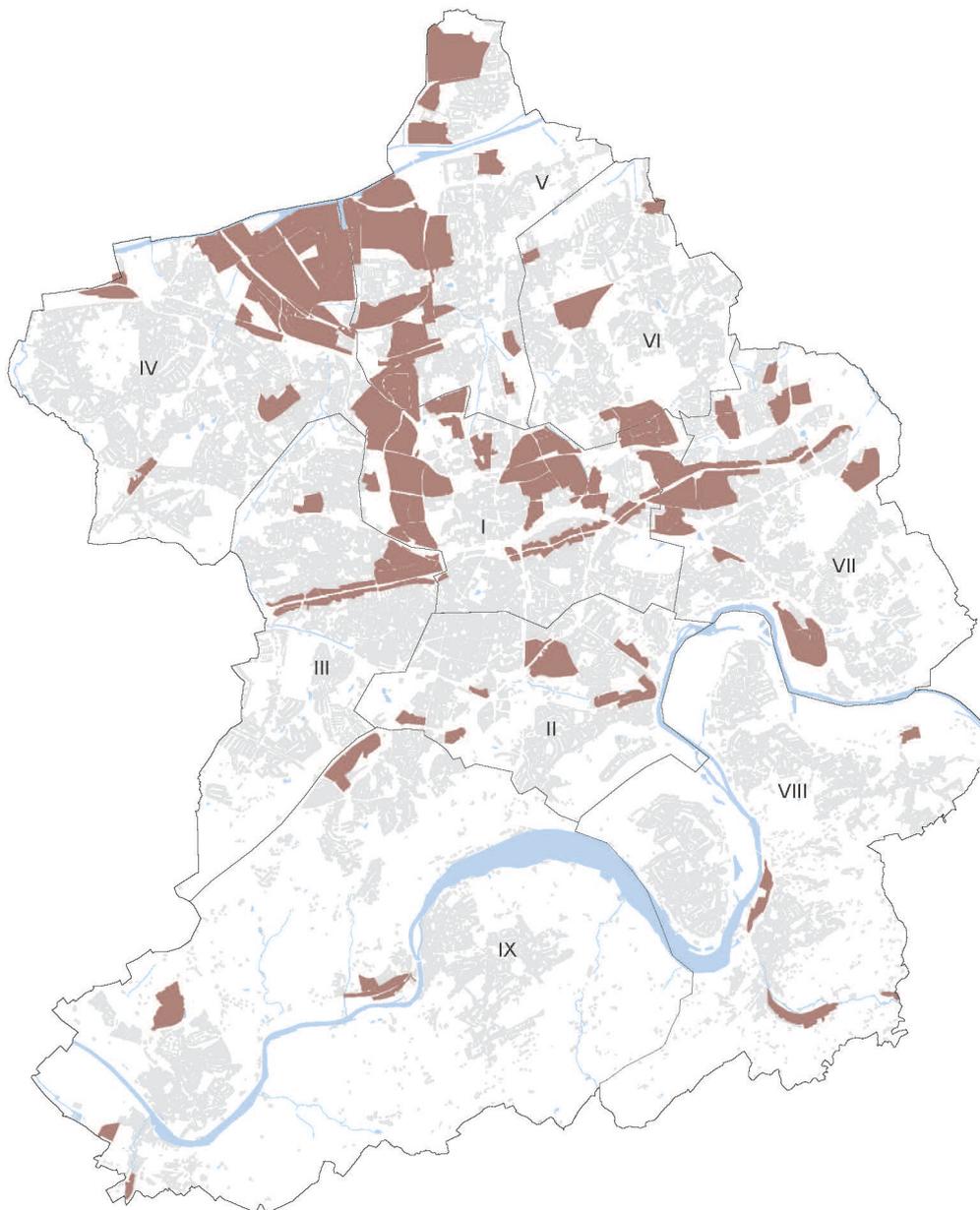
Im Stadtbezirk I, dem innerstädtischen Zentrum der Stadt Essen, dominieren insbesondere Nutzungen für Handel, verarbeitendes Gewerbe, das insbesondere im westlichen Teil des Stadtbezirkes angesiedelt ist, sowie Dienstleistungen.

Prägend für den Stadtbezirk IV ist in erster Linie das verarbeitende Gewerbe, welches einen Flächenanteil von 28,8% der gewerblichen Flächen im Stadtbezirk aufweist. Ferner konzentriert sich fast ein Drittel der vom verarbeitenden Gewerbe genutzten Flächen in diesem Stadtbezirk. Ebenfalls befinden sich in diesem Gebiet über 80% der Essener Flächennutzung für den Bereich Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Eine Besonderheit am Stadtbezirk V ist nicht nur der hohe Anteil an Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten, sondern auch die Konzentration von Flächennutzungen für den Zweig der Energieversorgung und dem Umweltbereich. Über 80% der von diesem Wirtschaftszweig genutzten Flächen konzentrieren sich im Stadtbezirk V. Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet auch durch hohe Anteile an gewerblich genutzten Flächen

für Verkehr und Lagerei, Handel und verarbeitendes Gewerbe aus.

Abbildung 1: Räumliche Verteilung der Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten in der Stadt Essen



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ruhrAGIS

Bei der Aufstellung des RNFP hat die Stadt Essen fast den gesamten Bereich nördlich und südlich der A 40 als Gewerbestandort ausgewiesen. Ziel ist die Etablierung einer Gewerbe- und Büromeile an der A 40. Dieser Bereich soll somit auch als Potenzial wahrgenommen, entwickelt und vermarktet werden. Eine Analyse der realen aktuellen Nutzung, bei der die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits abgezogen wurden, ergibt folgendes Bild.

81% werden von Wohnbebauung und den zugehörigen Grünflächen, Gärten sowie den Parkplätzen und Garagenhöfen genutzt. 11% machen die Mischnutzungen und gewerblichen Flächen aus. Auf 7% befinden sich öffentliche Gebäude wie Schulen oder Kindergärten.

Deutlich wird, dass fast alles von den Wohnnutzungen und den zugehörigen Grünflächen bestimmt wird. Dazu kommt noch, dass die Wohngebäude in der Regel in Blockbauweise errichtet sind. Die Eigentümer, in der Regel Wohnungsgesellschaften, pflegen und bewirtschaften ihren Wohnungsbestand und wollen gerne dabei bleiben, da nur die Teile der Wohnblöcke von Lärm negativ betroffen sind, die direkt längs der A40 stehen. Die zum Block gehörenden Wohngebäude im hinteren Bereich sind qualitativ hochwertig und stark nachgefragt. Ein Abriss der Zeilen an der A40 und ein Ersatz dieser Gebäude mit Gewerbebauten oder Bürohäusern schafft für die hinteren Wohnflächen aus Sicht der Eigentümer eine Vielzahl an Problemen. Vor diesem Hintergrund bieten diese Flächen kein realistisch entwickelbares Potenzial.

5.4.2. Brachen, Freiflächen und Leerstände im Vergleich mit der Metropole Ruhr

Mit 149 ha und einem Brachflächenanteil von 7,9% (von 1.895 ha) liegt die Stadt Essen knapp unter dem durchschnittlichen Brachflächenanteil in der Metropole Ruhr (8,4%, 2.017 ha von 23.994 ha).

Insbesondere die großen und derzeit ungenutzten Flächen vom Landabsatz Emil und des nördlichen Krupp-Gürtels tragen zur Gesamtgröße der Brachen bei.

Bei Untersuchungen von 5.400 ha bedeutender Brachflächen im Ruhrgebiet hat sich jedoch gezeigt, dass anteilig maximal 50% der brachliegenden Flächen nach einer Revitalisierung auch tatsächlich für Industrie und Gewerbe nutzbar sind. Auf Basis dieser Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass eine gewerbliche Nutzung für die Gesamtheit der derzeit ungenutzten Brachflächen in der Stadt Essen nicht realistisch erscheint. Der tatsächliche Anteil nutzbarer Brachflächen wird wesentlich geringer ausfallen und ebenfalls bei rund 50% liegen.

Mit einem Anteil von deutlich unter 1% (1,36 ha) der planerisch gewidmeten, aber vormals nicht gewerblich genutzten Flächen (im weiteren Verlauf als ‚Freiflächen‘ bezeichnet) liegt die Stadt Essen signifikant unter dem Durchschnitt der Metropole Ruhr. Der Anteil an Freiflächen liegt hier im Durchschnitt bei 7,2% (insgesamt 1.728 ha).

Bezogen auf das „5 ha-Ziel“ der Landesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in NRW bedeutet dies: Ein Verbrauch von Freiflächen für gewerblich-industrielle Zwecke findet in Essen praktisch nicht statt.

Auch die Leerstandquote im gewerblich-industriellen Bereich liegt unterhalb des Durchschnitts in der Metropole Ruhr. Die Stadt Essen verzeichnet hier derzeit einen Leerstand von rund 30 ha (Leerstände sind – im Unterschied zu brachgefallenen Gebäuden – Gebäude, die innerhalb von drei Monaten für eine Neuansiedlung bezugsfertig gemacht werden können). Dies entspricht einem Anteil von 1,9%. Der Vergleichswert für die Metropole Ruhr beträgt 497 ha oder 2,1%.

Im Allgemeinen wird ein Leerstand von rund 3% wegen der Fluktuationsquoten und der notwendigen Spielräume

für Neuvermietung oder Verkauf als Vollnutzung betrachtet. Angesichts des niedrigen Wertes von 1,9% des Gesamtbestandes kann die Situation in der Stadt Essen also als Vollnutzung beschrieben werden.

5.5. Flächenwandel im gewerblich-industriellen Bestand

Im Zeitraum von 2005 bis 2013 ist es zu erheblichen Veränderungen im Bereich der Nutzung von gewerblichen-industriellen Flächen gekommen (vgl. Tabelle 8).

Die Nutzungsänderungen im Zeitraum 2005 bis 2013 betreffen eine Fläche von 316,3 ha an Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten.

Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 216,6 ha gewerbliche Fläche durch Betriebsschließungen, Betriebsverlagerungen und Betriebsverkleinerungen freigesetzt. Auf einer Fläche von 279,6 ha kam es zu Neuansiedlungen, gewerblichen Neunutzungen oder Betriebserweiterungen.

Somit haben die tatsächlich gewerblich genutzten Flächen in der Gesamtbilanz um 63 ha zugenommen. Bezogen auf den derzeit genutzten Gesamtbestand von 1380 ha an ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten bedeutet dies eine Zunahme um 4,5%.

Der Gesamtumsatz an gewerblichen Flächen – durch Veränderungen im Bestand und die Neunutzung zuvor un bebauter Flächen- beträgt knapp 40 ha pro Jahr.

Der Wieder-Inwertsetzung einer Fläche von 279,6 ha entsprechen 88% aller gewerblichen Flächenbewegungen in der Stadt Essen. Nur 36,7 ha (12%) der zu Beginn des Betrachtungszeitraumes von Unternehmen genutzten Flächen stehen heute leer oder sind brachgefallen.

Tabelle 8: Flächenveränderung im gewerblichen Bestand

Schließungen, Betriebsverkleinerungen am Standort 2005-2013			Neuansiedlungen, Neunutzung, Erweiterungen 2005-2013			Veränderung 05-13
WZ 08 Abschnitt	WZ 08 Beschreibung	in ha	WZ 08 Abschnitt	WZ 08 Beschreibung	in ha	in ha
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,0	A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,0	0,0
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,0	B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,0	0,0
C	Verarbeitendes Gewerbe	53,6	C	Verarbeitendes Gewerbe	27,5	-26,1
D	Energieversorgung	0,7	D	Energieversorgung	0,4	-0,4
E	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigungen von Umweltverschmutzungen	7,9	E	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigungen von Umweltverschmutzungen	21,2	13,2
F	Baugewerbe	12,8	F	Baugewerbe	15,5	2,7
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	68,8	G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	87,5	18,7
H	Verkehr und Lagerei	19,5	H	Verkehr und Lagerei	45,4	25,9
L; M	Grundstücks- und Wohnungswesen; Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	9,0	L; M	Grundstücks- und Wohnungswesen; Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	43,0	34,0
I-U	Andere Wirtschaftszweige	37,8	I-U	Andere Wirtschaftszweige	32,7	-5,0
X	Betriebsstättenagglomerationen	6,5	X	Betriebsstättenagglomerationen	0,0	-6,5
Y	WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	0,0	Y	WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	6,6	6,6
Zwischen- summe		216,6			279,6	63,0
Vermarktete Leerstände, Brachen, Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzte Flächen 2005-2013			neu hinzugekommene Leerstände, Brachen, dauerhaft gewerblich nicht mehr nutzbare Flächen 2005-2013			Veränderung 05-13
WZ Code	Beschreibung	in ha	WZ Code	Beschreibung	in ha	in ha
00.12.0	Leerstand	25,5	00.12.0	Leerstand	20,7	-4,7
00.11.0/0 0.21.0	Brachflächen	73,8	00.11.0/0 0.21.0	Brachflächen	15,9	-57,9
00.24.0	Freifläche im Gewerbegebiet	0,4	00.24.0	Freifläche im Gewerbegebiet	0,0	-0,4
Zwischen- summe		99,7			36,7	-63,0
Summe		316,3			316,3	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von ruhrAGIS

In der Metropole Ruhr liegen die Vergleichswerte bei 80% gewerblicher Neunutzung zu 20% aktuell wirtschaftlich nicht genutzter Flächen.

Dieser Unterschied ist bedeutend und zeigt, dass in der Stadt Essen ein wesentlich höherer Nutzungsdruck auf den wirtschaftlichen Flächen besteht als in der Metropole Ruhr. Marktgängige Bestandsflächen können sehr gut am Markt positioniert und in kürzerer Zeit wieder vermarktet werden.

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen (d.h. Brachen und Freiflächen) zeigt in dieselbe Richtung: Während in Essen nur 26,5% des Flächenbedarfes für Neuansiedlungen/Erweiterungen durch unbebaute Flächen gedeckt werden, sind es in der Metropole Ruhr rund 35% des Flächenbedarfes.

Die Unternehmen in Essen sind also aufgrund des quantitativ vergleichsweise geringen Angebots unbebauter Flächenpotenziale für ihre Ansiedlungstätigkeit wesentlich mehr auf die Neunutzung von Bestandsflächen angewiesen als Unternehmen in der Metropole Ruhr insgesamt. Das führt umgekehrt auch zu einem erhöhten Verlagerungsdruck in gewerbliche Gebiete außerhalb der Stadt Essen.

Ein weiterer Beleg hierfür ist der Umstand, dass die Menge der Leerstände in der Stadt Essen im Zeitraum 2005 – 2010 abgenommen hat – in der Metropole Ruhr dagegen angestiegen ist.

Betrachtet man die Vornutzung der unbebauten Flächen, so wurden zu fast 100% der Ansiedlungen/Erweiterungen der unbebauten Flächen in Essen auf revitalisierten Industriebrachen realisiert. In der gesamten Metropole Ruhr lag der Anteil bis 2010 bei ca. 60%. Dieses Ergebnis ist Ausdruck eines ressourcenschonenden Umgangs mit gewerblich-industriellen Bauflächen.

Für die gesamte Metropole Ruhr gilt zudem, dass (bis 2010) rund 40% der Ansiedlungen auf Freiflächen – also gewerblich gewidmeten, aber vorher nicht bebauten Flächen „auf der grünen Wiese“ getätigt wurden.

Derartige Potenzialflächen stehen in der Stadt Essen zurzeit überhaupt nicht zur Verfügung. Hier sind ausschließlich Brachflächen wiedergenutzt worden. Diese Art der Neunutzung ist aber in der Regel mit Restriktionen und schwierigen Vermarktungsbedingungen belegt.

5.5.1. Veränderungen bei der Flächeninanspruchnahme nach Wirtschaftszweigen

In den Jahren 2005 bis 2013 haben sich in der Stadt Essen signifikante Veränderungen bei der Flächennutzung durch die verschiedenen Wirtschaftszweige ergeben (vgl. Tabelle 8).

Das Verarbeitende Gewerbe verliert 26 ha (Gesamtbestand 2013: 355 ha; 7% Verlust 2005-2013). Stark abgenommen haben Bereiche qualitativ geringwertiger Produktion (also Wirtschaftszweige mit mittlerer bis niedriger F&E- und Wissensintensität). Die größten Verluste beziehen sich auf Schließungen/ Abwanderungen von Beton- und Steinwerken, Unternehmen der Möbelindustrie, Schlossereien sowie nicht mehr benötigte Flächen einer Glashütte.

Die angesiedelten Betriebe in diesem Bereich bestehen aus vielen klein- und mittelständischen Unternehmen. Beispiele hierfür sind die nach Kettwig verlagerte Firma Menden Buchstaben - Fertigung von hochwertiger Werbetechnik -, KMT Kolektor Magnet Technology GmbH mit Herstellung von kunststoffgebundenen Magneten für die Automobilzuliefer- und die Elektroindustrie und Multi-Contact Essen GmbH mit der Produktion von elektrotechnischem Messzubehör, Litzenleitungen und Steckverbindern für die Photovoltaik) – also

Unternehmen, denen auch ein hohes technologisches Niveau bescheinigt werden kann.

Einen hohen Teil der Zunahme an wirtschaftlicher Nutzung machen die wesentlichen Dienstleistungen mit einem Aufwuchs von 34 ha (9 ha Abnahme und 43 ha Zunahme) aus. Ursächlich war hier vor allem der Bereich Verwaltung und Führung von Unternehmen (ThyssenKrupp, E.ON-Ruhrgas und Medion). Auch die wissensintensiven Dienstleistungen stiegen durch Ansiedlungen im Ingenieurwesen und den technischen / physikalischen / chemischen Dienstleistungsbetrieben.

Die Bereiche Handel und Verkehr / Lagerei mit ihren oft logistischen Nutzungen sind mit 44,6 ha Zunahme der größte Wachstumsbereich.

Gleichwohl zeigt sich hier eine andere Bewegung als in der Metropole Ruhr. Machen Handel und Verkehr dort 84% des Flächenwachstums aus, so sind es in Essen nur rund 70%.

Grundsätzlich ist festzuhalten: Das Flächenwachstum hat vor allem hier seine Ursache. Dies gilt für die Stadt Essen ebenso wie für die Metropole Ruhr und letztlich auch für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt. Höherer Wareneinsatz im Konsum und höhere Distributionsaktivitäten aufgrund der weltweiten Produktion und Verflechtungen machen die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erforderlich.

Betrachtet man allerdings das Ansiedlungsverhalten der Betriebe, dann ist ein leichtes Absinken der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme zu verzeichnen. Großbetriebe mit entsprechenden Produktionsflächen werden aufgegeben; mehr hochspezialisierte Unternehmen mit individuell geringeren Flächenansprüchen wachsen nach. In den logistischen Bereichen – von kleineren Betriebsflächen bis

hin zu den sehr großen - gibt es eine höhere Nachfrage als in der Vergangenheit.

5.5.2. Betriebserweiterungen

Knapp 11% (34 ha) des Flächenumsatzes in der Stadt Essen im Zeitraum von 2005–2013 waren Betriebserweiterungen außerhalb des eigenen Betriebsgeländes – durch Zukauf oder Pacht benachbarter Flächen. Das entspricht 4,2 ha pro Jahr. Der Vergleichswert für die Metropole Ruhr beträgt 14%.

Analog zu den bisherigen Indikatoren, die ebenfalls großen Nachfragdruck belegen, zeigt sich, dass es für Unternehmen in der Stadt Essen schwieriger ist, zusätzliche Flächen außerhalb des eigenen Betriebsgeländes zu erwerben als in anderen Kommunen in der Metropole Ruhr.

5.5.3. Flächenveränderungen nach Stadtbezirken

Vergleicht man die Änderungen mit den vorhandenen Größenordnungen im Bestand, dann lassen sich in etwa gleichgerichtete Bewegungen in den Stadtbezirken erkennen.

Tabelle 9: Veränderungen der Flächeninanspruchnahme zum Bestand je Stadtbezirk

	Bezirk									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	Summe
Summe Veränderungen ha	47,9	20,8	7,7	57,5	57,2	12,1	55,6	9,7	11,0	279,6
%	17,1	7,4	2,8	20,6	20,5	4,3	19,9	3,5	3,9	100,0
Summe Bestand ha	347,5	67,4	59,1	354,1	396,7	44,0	180,1	38,3	73,3	1.560,6
%	22,3	4,3	3,8	22,7	25,4	2,8	11,5	2,5	4,7	100,0

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Die Menge an Bestandsflächen bedingt demnach auch die Menge der Veränderungen. Stadtbezirke, die über wenig gewerbliche Flächen verfügen, tragen auch entsprechend wenig zur Veränderung der wirtschaftlichen Gesamtlage bei. Erwähnenswert sind allerdings überdurchschnittliche Bewegungen in den Stadtbezirken II und VII.

Beruhet die starke Bewegung in Stadtbezirk VII auch auf der Ansiedlung von Medion, für die mit der ehem. Gustav-Heinemann Kaserne eine attraktive Fläche direkt an der A 40 zur Verfügung stand, ist insbesondere der Blick auf den Stadtbezirk II für die Stadt Essen von Bedeutung. Hier zeigt sich die schon angesprochene und im weiteren Verlauf auch mit anderen Indikatoren belegbare Lagegunst von gewerblichen Flächen südlich der A 40. Zwar hat es mit den Neubauten am GRUGACARREE auch Entwicklungen auf unbebauten Flächen gegeben, überwiegend fand die Inanspruchnahme aber in den Bestandsarealen Gewerbegebiet Ludwig oder Schnabelstraße statt.

5.6. Nachfrage nach gewerblich-industriellen Bauflächen

Die Auswertung aller bei der EWG in der Zeit von Januar 2012 bis Mai 2014 eingegangenen Anfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen ergibt folgendes Bild.

Insgesamt 338,5 ha wurden angefragt, davon 180 ha seitens der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft metropolerohr GmbH (wmr). Diese Anfragen sind im Regelfall nicht standortbezogen und werden an alle Wirtschaftsförderungs-Einrichtungen in der Metropole Ruhr weitergeleitet.

Ohne die Berücksichtigung dieser Anfragen liegt die gezielte Nachfrage für Standorte in der Stadt Essen bei

rund 63 ha pro Jahr. Davon entfallen ca. 5 ha pro Jahr explizit auf Nachfragen zu Standorten im Essener Süden, denen allerdings keinerlei Flächenpotenziale gegenüberstehen.

Ein weiterer Beleg für diese Besonderheit ist die völlig anders gelagerte Struktur der Anfrage. Anders als für Flächen in der Gesamtstadt kommen konkrete Anfragen für den – in Richtung Düsseldorf/Rheinland verkehrslologisch gut gelegenen – Süden ausschließlich von auswärtigen Unternehmen. Ortsansässige Betriebe fragen auf Grund ihrer Ortskenntnis nicht nach, weil ihnen bewusst ist, dass keine adäquaten Angebote verfügbar sind.

Grundsätzlich gilt: Rund die Hälfte der Anfragen für gewerblich-industrielle Bauflächen entfallen auf Unternehmen mit Standort in Essen oder benachbarten Kommunen, die nach Expansionsmöglichkeiten suchen. Die Struktur der Nachfragen bezieht sich nahezu gleichmäßig auf alle wesentlichen Wirtschaftszweige.

Besonders nachgefragt werden Flächen, die für Produktion, Mehrschichtbetrieb und eine 24-stündige Andienung geeignet sind sowie Flächen, die Kombinationsmöglichkeiten im Hinblick auf Produktion/Werkstatt/ Lagerei mit Bürobauten bieten.

Auf Grund des niedrigen Flächenangebots (vgl. Kapitel 3.4) wird sich die EWG bei der An- und Umsiedlung noch stärker auf Unternehmen konzentrieren müssen

- von denen auf Grund ihrer Branchenzugehörigkeit eine vergleichsweise hohe Wertschöpfung zu erwarten ist,
- die über Potenziale im F&E-Bereich verfügen oder
- die Angebotslücken in Branchenportfolio des unterversorgten Essener Südens schließen.

Diese lagebedingte Vorgehensweise hat sich – ausweislich der Daten in Kapitel 2 – bislang als erfolgreich erwiesen.

Die realisierte Nachfrage zu unbebauten Flächen in den GE-, GI- und SO-Gebieten liegt derzeit bei rund 9,3 ha netto pro Jahr. Das entspricht nur rund einem Siebtel der qualifizierten Anfragen.

Das belegt eindrucksvoll die zusätzlichen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich der Stadt Essen bei einem quantitativ größeren Flächenangebot eröffnen würden.

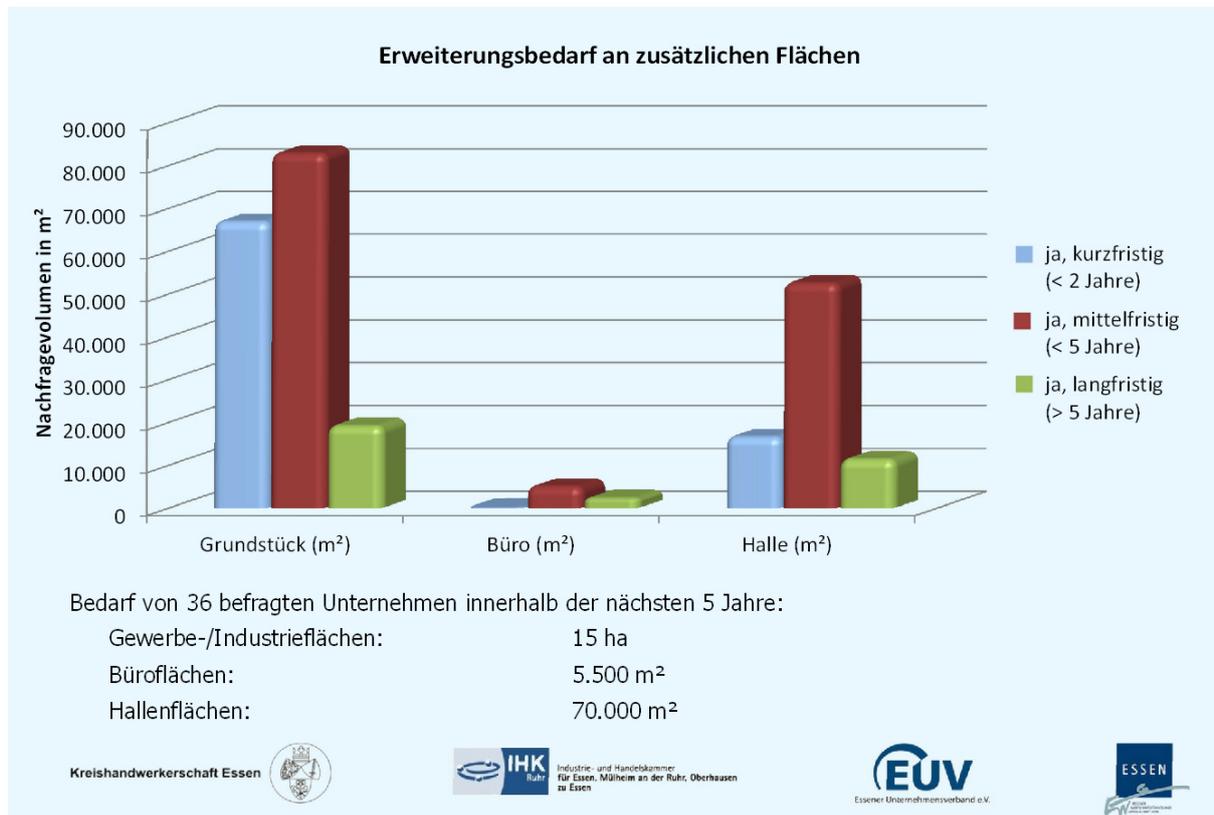
Grundsätzlich können derzeit Flächenanfragen zu Grundstücksgrößen von mehr als zwei Hektar nicht bedient werden. Selbst wenn Flächenverwertungen für logistische Zwecke nicht angestrebt werden, ist hier ein objektiver Mangel an wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten – vor allem im Bereich des verarbeitenden Gewerbes – gegeben.

5.6.1. Nachfrage auf Grund von Betriebserweiterungen

Eine Unternehmensbefragung der EWG im Rahmen des Masterplans Industrie ergab im Jahr 2012 allein bei den 36 teilnehmenden Unternehmen einen Erweiterungsbedarf von 3 ha pro Jahr.

Dieses Ergebnis belegt, dass gerade ein erheblicher Flächenbedarf von Standortunternehmen ausgeht, die am Markt erfolgreich sind, über Innovationspotenziale verfügen und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen wollen.

Abbildung 2: Unternehmensbefragung zur Abschätzung des Erweiterungsbedarfs an gewerblichen Flächen



Quelle: EWG 2013a

5.6.2. Nachfrage nach Flächenqualitäten

Eine qualitative Auswertung der tatsächlichen Flächenveränderungen in den Jahren 2005 - 2013 und der dokumentierten Nachfragen zeigt, dass Bauflächen in Essen dann besonders gut angenommen werden, wenn

- es sich um eine baurechtlich als Industriefläche (GI) dargestellte Fläche mit der Möglichkeit zu einem 24 Stunden Betrieb handelt
- eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben ist
- der Grundstückszuschnitt eine optimale Platzierung der zu errichtenden Baukörper erlaubt

- gute Sichtbarkeit aus dem Straßenraum gegeben ist und damit eine hohe Wahrnehmung erzielt werden kann
- die Qualität des Gewerbegebietes durch ihren aktuellen Besatz und durch die gestalterischen Elemente ihrer Umgebung auch für spezialisierte Fertigungsunternehmen mit einem hohen Büroanteil für Forschung, Entwicklung und die technischen Dienstleister attraktiv ist
- oder die Erfordernisse des stadtteilbezogenen Gewerbes erfüllt (Handwerker, Baugewerbe, technischer Handel, ortsgebundene Dienstleistungen) sowohl von der Flächengröße (meist kleiner 0,4 ha) als auch von der Lage im Stadtgebiet (Nähe zum Kunden) erfüllt werden.

5.7. Potenzial an gewerblich-industriellen Bauflächen

Insgesamt verfügt die Stadt Essen über 125 ha gewerbliches Entwicklungspotenzial auf 55 Flächen (Stand 05.2014). Diese bestehen

- zu 123,7 ha aus Brachen (vgl. Kapitel 3.1)
- und zu 1,4 ha aus Freiflächen (Grünflächen).

Abbildung 3: Lage der Potenziale im Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ruhrAGIS

Tabelle 10: Liste der gewerblichen Flächenpotenziale

Nr.	ID	Name	zeitliche Verfügbarkeit	netto verfügbare Fläche in m ²	Stadtbezirk
1	8719	Frohnhauser Straße	mittelfristig	35.000	I
2	8759	Krupp-Gürtel Nord	sofort	20.000	I
3	8770	Krupp-Gürtel Nord	mittelfristig	50.000	I
4	14001	Krupp-Gürtel	kurzfristig	28.500	I
5	14002	Krupp-Gürtel / Westend	mittelfristig	9.900	I
6	24357	Krupp-Gürtel / Westend - Vis-a-vis-Grundstück	sofort	21.500	I
7	35529	Am Schacht Hubert	mittelfristig	8.000	I
8	36863	Krupp-Gürtel - Hotelstandort	kurzfristig	8.000	I
9	41936	Graf Beust	sofort	4.250	I
10	42030	Krupp-Gürtel Nord	mittelfristig	60.000	I
11	42034	Krupp-Gürtel Nord	mittelfristig	22.000	I
12	42229	Thurmfeld Ost	mittelfristig	20.000	I
13	42231	Graf Beust	sofort	4.750	I
14	39041	GRUGACARREE	sofort	8.700	II
15	41547	Gewerbegebiet Ludwig	sofort	1.500	II
16	37290	Technologie- und Gewerbepark Münchener Straße	sofort	14.500	III
17	8768	Krupp-Gürtel Nord	mittelfristig	30.000	IV
18	21687	Gewerbegebiet econova	sofort	6.103	IV
19	21689	Gewerbegebiet econova	sofort	6.420	IV
20	21691	Gewerbegebiet econova	sofort	14.650	IV
21	24257	Gewerbegebiet econova	sofort	2.250	IV
22	29091	Gewerbegebiet econova	mittelfristig	15.000	IV
23	31713	Gewerbegebiet econova	sofort	1.800	IV
24	39012	Gewerbegebiet econova	sofort	7.500	IV
25	39015	Gewerbegebiet econova	sofort	6.500	IV
26	41123	Gewerbegebiet econova	sofort	19.000	IV
27	41124	Gewerbegebiet econova	sofort	13.500	IV
28	41940	Gewerbegebiet econova	sofort	4.700	IV
29	41941	Gewerbegebiet econova	sofort	6.400	IV
30	605	Gewerbegebiet Mathias Stinnes	mittelfristig	29.800	V
31	8816	Hundebrinkstraße	sofort	1.700	V
32	8898	Gewerbegebiet Emil-Emscher	langfristig	500.000	V
33	10788	Gewerbegebiet Fritz	sofort	9.300	V

Nr.	ID	Name	zeitliche Verfügbarkeit	netto verfügbare Fläche in m ²	Stadtbezirk
34	13954	Gewerbegebiet Emil-Emscher	langfristig	7.500	V
35	14013	Gewerbegebiet Fritz	sofort	4.000	V
36	14399	Gewerbepark Carnaperhof	sofort	10.000	V
37	14401	Gewerbegebiet Mathias Stinnes	kurzfristig	13.200	V
38	14403	Gewerbegebiet Mathias Stinnes	kurzfristig	17.000	V
39	27687	Gewerbepark M1	sofort	3.040	V
40	27747	Gewerbegebiet Fritz	mittelfristig	11.500	V
41	27748	Gewerbegebiet Fritz	sofort	5.100	V
42	28397	Gewerbegebiet Mathias Stinnes	sofort	5.150	V
43	38999	Gewerbepark Carnaperhof	sofort	12.000	V
44	39000	Gewerbepark Carnaperhof	sofort	17.000	V
45	39007	Gewerbegebiet Johanniskirchstraße	mittelfristig	3.600	V
46	41934	Gewerbepark Carnaperhof	sofort	2.000	V
47	41979	Gewerbegebiet Emil-Emscher	sofort	3.500	V
48	29075	Zollverein RAG	sofort	27.000	VI
49	41983	Designstadt	sofort	15.000	VI
50	388	Gewerbegebiet Ruhrau	kurzfristig	11.300	VII
51	35440	Bonifacius	mittelfristig	20.000	VII
52	37444	Rotthausener Straße	langfristig	32.000	VII
53	41861	Gewerbegebiet Ruhrau	mittelfristig	10.000	VII
54	42230	Medion	mittelfristig	15.000	VII
55	42256	Medion Büro	mittelfristig	15.000	VII
		Summe		1.251.113	

Quelle: ruhrAGIS mit Ergänzungen der EWG

Von den rund 125 ha an Potenzialflächen sind allerdings nur 57 ha restriktionsfrei vermarktbar (vgl. Tabelle 11). Kurzfristig – also innerhalb der nächsten zwei Jahre – stehen nur rund 30,6 ha restriktionsfreie Fläche zur Verfügung.

Tabelle 11: gewerbliche Potenziale in der Stadt Essen nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit und ihren Restriktionen in ha

	restriktions- frei	geringe Restriktionen	keine Entwicklungsperspektive	schwerwiegende Restriktionen	Summe
kurzfristig	30,6	7,4	0,0	0,6	38,7
mittelfristig	26,5	4,0	0,0	2,0	32,5
langfristig	0,0	0,0	3,2	50,8	54,0
Summe	57,1	11,4	3,2	53,4	125,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von ruhrAGIS

Die folgende Tabelle 12 zeigt die Verteilung der Flächenpotenziale nach Stadtbezirken und Fristigkeiten. Auffällig sind die Bezirke II, VI, VII und IX, in denen es praktisch keine gewerblich-industriellen Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Der Stadtbezirk III verfügt lediglich über kurzfristig verfügbare Potenziale und im Stadtbezirk VII sind allein 3,2 ha aufgrund von Altlasten wenn überhaupt nur langfristig entwicklungsfähig.

Die Stadtbezirke I, IV und V verfügen über vergleichsweise große Potenziale, die aber zu erheblichen Teilen erst langfristig mobilisierbar sein werden.

Grundsätzlich ist erkennbar, dass in den intensiv nachgefragten südlichen Stadtbezirken II, VIII und IX nur geringfügige Flächenangebote vorhanden sind.

Tabelle 12: gewerbliche Potenziale in ha nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit pro Stadtbezirk

	Bezirke										restriktions- frei
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	Summe	
kurzfristig	8,7	1,0	1,5	8,9	10,3	4,2	4,1	0,0	0,0	38,7	30,6
mittelfristig	15,5	0,0	0,0	4,5	9,5	0,0	3,0	0,0	0,0	32,5	26,5
langfristig	0,0	0,0	0,0	0,0	50,8	0,0	3,2	0,0	0,0	54,0	0,0
Summe	24,2	1,0	1,5	13,4	70,5	4,2	10,3	0,0	0,0	125,1	57,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

5.7.1. Potenziale nach Art der baulichen Nutzung

Ausweislich der Tabelle 13 verfügt die Stadt Essen nur über 8,1 ha an GI-Potenzialen, die wiederum nur zu einem geringen Anteil restriktionsfrei sind. Zudem konzentrieren sich diese Potenziale im Stadtbezirk IV. Im Stadtbezirk V liegen mit 70,5 ha die größten GE-Potenziale, von denen aber rund 50,8 ha nur langfristig verfügbar sein werden.

Tabelle 13: gewerbliche Potenziale nach Art der baulichen Nutzung je Stadtbezirk in ha

Verfügbarkeit	Art der baulichen Nutzung	Bezirke										restriktionsfrei	
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	Summe		
1. kurzfristig	SO	5,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	5,9
	GI	0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1	3,6
	GE	3,7	0,2	1,5	0,8	10,3	4,2	4,1	0,0	0,0	0,0	24,7	21,2
2. mittelfristig	SO	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	3,5
	GE	12,0	0,0	0,0	4,5	9,5	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	29,0	23,0
3. langfristig	GE	0,0	0,0	0,0	0,0	50,8	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	54,0	0,0
	Summe SO	8,5	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4	9,4
	Summe GI	0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1	3,6
	Summe GE	15,7	0,2	1,5	5,3	70,5	4,2	10,3	0,0	0,0	0,0	107,6	44,2
Summe		24,2	1,0	1,5	13,4	70,5	4,2	10,3	0,0	0,0	0,0	125,1	57,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Auffällig ist der hohe Anteil GI mit Restriktionen und GE mit Restriktionen. Die SO-Flächen sind vom Grunde ebenfalls mit Restriktionen belastet, aufgrund ihrer herausragenden Lage allerdings mit einer hohen Nachfrage für höherwertiges Gewerbe mit hohem Büroanteil versehen. Dies macht es grundsätzlich möglich, Revitalisierungskosten anteilig über den Grundstückspreis abzudecken.

Die Verteilung nach Restriktionskategorien zeigt die folgende Tabelle 14.

Tabelle 14: Restriktionskategorien je Stadtbezirk in ha

Restriktionskategorien	Bezirke									Summe
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	
geringe Restriktionen	1,0	0,0	1,5	4,6	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4
schwerwiegende Restriktionen	0,0	0,0	0,0	0,6	50,8	0,0	2,0	0,0	0,0	53,4
keine Entwicklungsperspektive	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	3,2
Summe	1,0	0,0	1,5	5,3	55,1	0,0	5,2	0,0	0,0	68,0

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Auffällig im Vergleich zur Metropole Ruhr ist zunächst der hohe Anteil an Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen. Ursache dafür ist, dass praktische keine Flächenpotenziale ohne Vornutzung zu Verfügung stehen.

Der Abbau schwerwiegender Restriktionen ist im Regelfall mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden.

Die für die gesamte Metropole Ruhr bedeutenden Restriktionskategorien „mangelnde Verkaufsbereitschaft“ und „überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer“ spielen in der Stadt Essen – im Gegensatz zu anderen Großstädten – nur eine geringfügige Rolle. Dies ist wiederum ein Hinweis auf den vergleichsweise großen Nachfragedruck über alle Flächenpotenziale und Stadtbezirke hinweg.

5.7.2. Potenziale nach Stadtbezirken verglichen mit dem Gesamtbestand

Die Analyse der vorhandenen Potenziale zeigt, ob räumliche Disparitäten zwischen den Stadtbezirken perspektivisch manifestiert oder eher aufgelöst werden.

Tabelle 15 stellt die Verhältnisse von Potenzialen, Bewegungen und Gesamtbestand in den Stadtbezirken dar.

Tabelle 15: Veränderungen und Potenziale in ha im Verhältnis zum Gesamtbestand je Stadtbezirk

	Bezirke									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	Summe
Summe Potenziale ha	24,2	1,0	1,5	13,4	70,5	4,2	10,3	0,0	0,0	125,1
%	19,3	0,8	1,2	10,7	56,4	3,4	8,2	0,0	0,0	100,0
Summe Veränderungen ha	47,9	20,8	7,7	57,5	57,2	12,1	55,6	9,7	11,0	279,6
%	17,1	7,4	2,8	20,6	20,5	4,3	19,9	3,5	3,9	100,0
Summe Bestand ha	347,5	67,4	59,1	354,1	396,7	44,0	180,1	38,3	73,3	1.560,6
%	22,3	4,3	3,8	22,7	25,4	2,8	11,5	2,5	4,7	100,0

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Der Stadtbezirk V wird vor allem mit Mobilisierung des Landabsatzes Emil die größten Nutzungsgewinne erzielen können. Die flächenmäßig bereits unterrepräsentierten Bezirke II, III, VI, VIII und IX verfügen auch unter Berücksichtigung der gewerblich-industriellen Flächenpotenziale kaum über Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

Die detaillierte Übersicht zeigt, dass die Mobilisierung der vorhandenen gewerblich-industriellen Potenziale die ungleiche Verteilung innerhalb der Stadtbezirke nicht verändern wird.

5.7.3. Potenziale nach ihren Qualitäten

Werden die genannten Sachverhalte bei den Potenzialflächen nach Qualitätsmerkmalen zusammengefasst, dann ergibt sich folgendes Bild.

- Es gibt nur wenige Flächen für die industrielle Nutzung, die für einen 24 Stunden Betrieb geeignet sind. Die maximale Größe liegt bei 1,9 ha.
- Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist in aller Regel gegeben. Allerdings wird die bereits jetzt vorhandene Auslastung der Verkehrsknoten Probleme bereiten, da zusätzliche Verkehrslasten oft nicht mehr aufgenommen werden können.
- Die Grundstückszuschnitte sind in der Regel marktgängig, es gibt im Segment der kurzfristig verfügbaren Flächen aber hier Ausnahmen.
- Bei den großen - langfristig zu revitalisierenden - Flächenpotenzialen besteht eine große Herausforderung in der geeigneten Erschließung mit dem Ziel der günstigen Parzellierung der Grundstücke. Hintergrund ist hier vor allem, dass die Lage der notwendigen Landschaftsbauwerke oftmals durch die Vornutzung und deren Sanierungserfordernisse bestimmt ist. Dies gilt zum Beispiel für das Ziel, auf dem mit 72 ha größten Flächenpotenzial - Landabsatz Emil - 50 ha netto gewerblich nutzbare Fläche zu entwickeln.
- Die Qualität eines gehobenen Gewerbegebietes wie z.B. des sehr gut vermarkteten Gewerbeparks M1 kann perspektivisch auf dem Areal Krupp-Gürtel Nord realisiert werden. Hier können Lage, gestalterische Elemente und die gezielte Ansiedlungsstrategie der Stadt Essen mit hochspezialisierten Unternehmen inkl. eines hohen Anteils an Büroarbeitsplätzen zur gewünschten und nachgefragten Adressbildung führen.

- Das Angebot an Flächen für die Bedürfnisse des stadtteilbezogenen Gewerbes ist räumlich höchst unterschiedlich. Insbesondere die Stadtbezirke II, VIII und IX weisen trotz dringendem Bedarf keinerlei Potenziale auf.

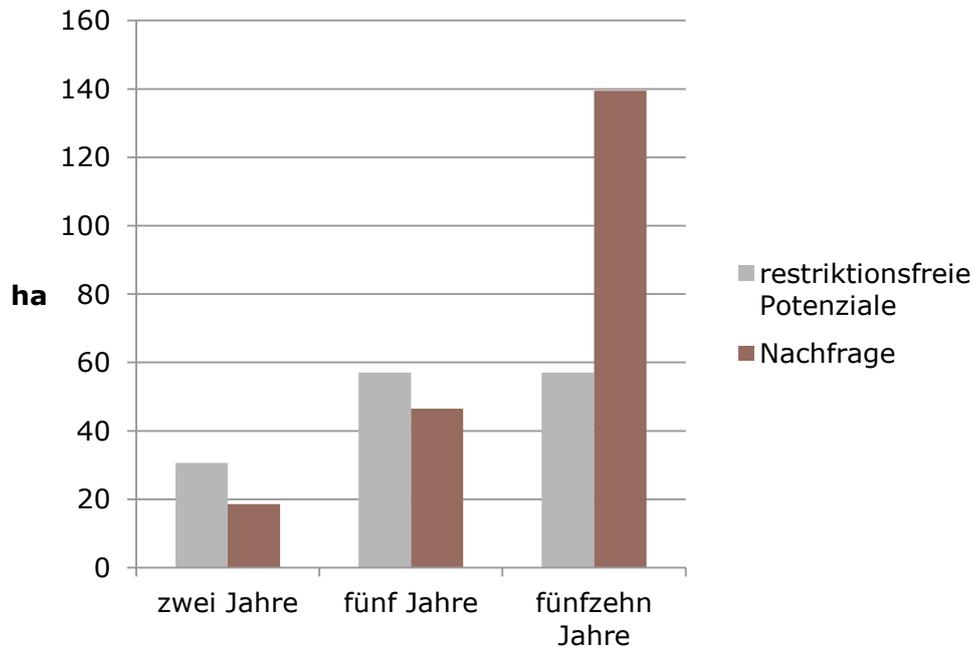
5.8. Verhältnis Flächenpotenziale zur Flächennachfrage

Kurzfristig stehen in der Stadt Essen rund 38,7 ha an planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Potenzialflächen zur Verfügung; davon 30,6 ha davon restriktionsfrei – also im Prinzip sofort bebaubar.

Addiert man die mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen hinzu, dann stehen in der Stadt Essen in den nächsten fünf Jahren rund 71,2 ha an unbebauten gewerblich-industriellen Flächen – davon 57,1 ha restriktionsfrei – für die Vermarktung zur Verfügung.

Die realisierte Nachfrage auf unbebauten Flächen beträgt 9,3 ha pro Jahr, das entspricht 46,5 ha über fünf Jahre. Alleine für diese - auf Grund der Vermarktungsraten nachweisbar in Essen benötigten - Flächen entsteht also bereits innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Unterdeckung bei den gewerblich-industriellen Bauflächen (Abbildung 4), wenn nicht sehr schnell der Abbau von Nutzungsrestriktionen (14,1 ha) bei den kurz- und mittelfristig verfügbaren Potenzialen beginnt. Entsprechende Maßnahmen könnten sein: Boden- und Bodenaushubmanagement, Beteiligung am Flächenpool NRW, Flächentausch oder die Neuausweisung von Flächen.

Abbildung 4: Reichweite der restriktionsfreien Potenziale im Verhältnis zur Flächennachfrage

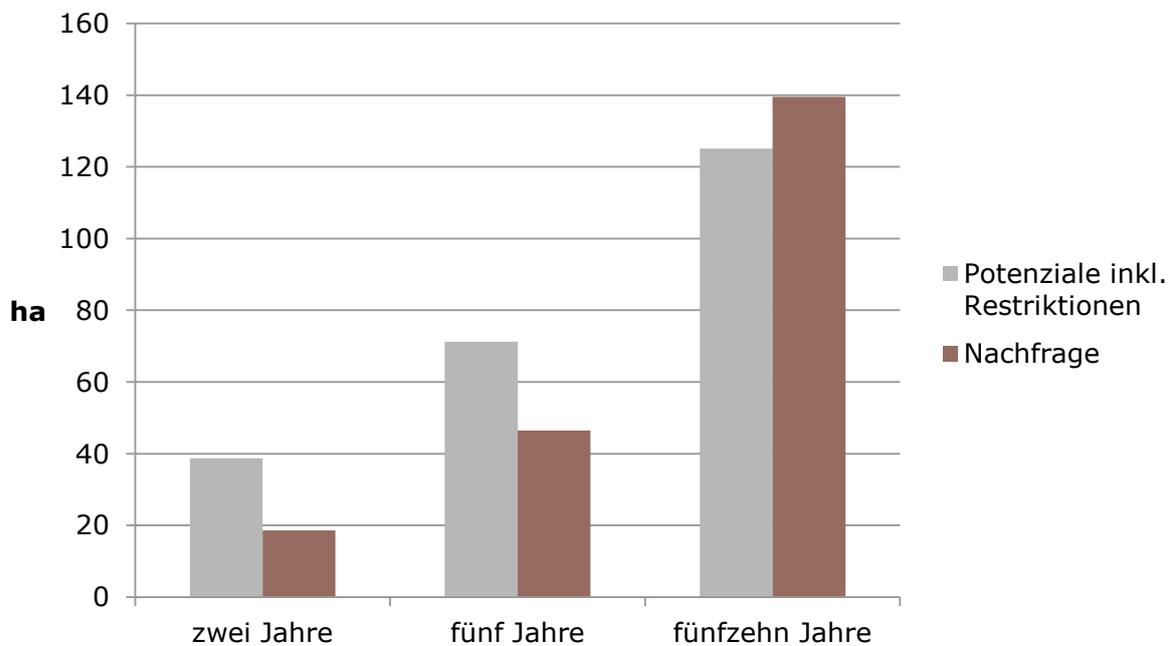


Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Langfristig – also innerhalb von 15 Jahren – ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 5): Bei Fortschreibung der jährlichen Vermarktungsrate von 9,3 ha an unbebauten Flächen besteht ein Bedarf von 139,5 ha. Das planerisch gesicherte Gesamtpotential liegt bei 125,1 ha.

Selbst wenn es gelänge, sämtliche Restriktionen bei den planerisch gesicherten Flächen kontinuierlich abzubauen (68 ha), entsteht aus heutiger Sicht eine Unterdeckung von rund 14,4 ha.

Abbildung 5: Reichweite der Potenziale im Verhältnis zur Flächennachfrage bei erfolgreicher vollständiger Revitalisierung



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Aus diesen Zahlen ergibt sich, dass allein bei linearer Fortschreibung der Flächenvermarktung aus den letzten Jahren die kurz- und mittelfristige Mobilisierungsmasse von 4,6% auf 1,58% der gesamten wirtschaftlich nutzbaren Fläche schrumpft.

Bezogen auf die Flächenqualitäten ist zudem festzustellen

- dass Angebote für industrielle Nutzungen größer zwei Hektar aktuell nicht zur Verfügung stehen und die bedeutende Nachfrage – gerade auch für wertschöpfungsintensive Unternehmen außerhalb des logistischen Bereiches – nicht bedient werden kann,
- dass die Anbindung an den überörtlichen Verkehr für den Großteil der Flächenpotenziale zwar

gegeben, durch die bereits existierende verkehrliche Überlastung aber gefährdet ist,

- dass es für den wichtigen Teil der produzierenden Unternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil – baurechtlich einzustufen als GE ohne 24 Stunden Betrieb - mit dem Krupp-Gürtel Nord mittelfristig ein sehr attraktives Angebot gibt,
- dass es Flächenangebote in den stark nachgefragten Stadtbezirken II, VII und IX überhaupt nicht gibt.

5.9. Prognose zur gewerblich-industriellen Flächennutzung auf Basis der planerisch gesicherten Potenziale

Kurz- und mittelfristig verfügbar sind Flächenpotenziale in einer Größenordnung von rund 71,2 ha. Ohne Nutzungsrestriktionen sind jedoch nur rund 57,1 ha; eine Gegenüberstellung zur jährlichen Vermarktungsrate auf un bebauten Flächen (rund 9,3 ha) zeigt demgemäß: Das Angebot für ansiedlungswillige Unternehmen ist bereits jetzt knapp und tendiert in 5 Jahren gegen null. Da Flächen unterschiedlicher Qualität und Lage vorhanden sein müssen, werden viele Unternehmen schon innerhalb der nächsten 5 Jahre selbst bei summarisch ausreichender Fläche kein adäquates Angebot erhalten können.

Rechnet man die langfristig – also innerhalb der nächsten 15 Jahre – verfügbaren Potenzialflächen hinzu, verändert sich das Bild weiter zum Negativen: Bei Fortschreibung der jährlichen Vermarktungsrate von 9,3 ha ergibt sich ein langfristiger gewerblich-industrieller Flächenbedarf von rund 139,5 ha. Demgegenüber stehen langfristig planerisch gesicherte Flächenpotenziale von rund 125,1 ha.

Daraus folgt: Selbst wenn der Abbau aller Nutzungsrestriktionen gelingt – von der Beseitigung von Altlasten bis zu vollständigen Infrastrukturanbindungen –

reichen die planerisch gesicherten Potenzialflächen im gewerblich-industriellen Bereich langfristig nicht aus. Vielmehr wird es bereits kurz- und mittelfristig zu erheblichen Flächenengpässen kommen.

Bleiben diese Rahmenbedingungen unverändert, sind die Folgen absehbar:

- Chancen für die Neuansiedlung von Unternehmen bleiben ungenutzt
- Betriebserweiterungen werden erschwert
- der weitere Strukturwandel hin zu hochwertigen Nutzungen wird behindert
- anfragende Unternehmen werden sich zunehmend für Standorte außerhalb der Stadt Essen entscheiden.

Zur qualifizierten Bewertung dieser Rahmendaten gehören folgende Einschätzungen:

- Die jährlichen Vermarktungsraten sind grundsätzlich abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die in Kapitel 2 dargestellten Parameter der wirtschaftlichen Entwicklung zeigen aber, dass die Stadt Essen auch über konjunkturelle Schwankungen hinweg eine langfristig positive wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen hat.
- Bei einem Verhältnis von 1:7 zwischen den tatsächlich realisierten Projekten (rund 9 ha) pro Jahr und der Größenordnung qualifizierter Nachfragen (rund 63 ha pro Jahr) ist selbst ein mögliches Absinken der Nachfrage keinesfalls gleichbedeutend mit einem nachhaltigen Absinken des Nachfragedrucks auf die planerisch gesicherten Flächenpotenziale.
- Allein im Zeitraum von 2002 bis 2012 wurden in der Stadt Essen planerisch gesicherte, gewerblich-industrielle Bauflächen in einer Größenordnung von mehr als 88 ha einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Damit verbunden ist – im Umkehrschluss – eine Verkürzung der Potenzialflächen um diesen Wert.

- Der jährliche Gesamt-Flächenumschlag (Umnutzung im Bestand und Neunutzung unbebauter Flächen) liegt bei rund 40 ha. Die jeweiligen Leerstandsquoten im gewerblich-industriellen Bereich – derzeit rund 30 ha – bieten keinen Puffer bei der Bereitstellung entsprechender Flächen. Die Unternehmen in der Stadt Essen nutzen die Leerstände aktiv für die eigene Entwicklung. Dies zeigt die geringe Leerstandsquote von 1,9% des Gesamtbestandes.
- In der Stadt Essen ist der Anteil planerisch gesicherter, unbebauter Freiflächen an den gewerblich-industriellen Flächenpotenzialen nahezu Null. Alle derzeit gesicherten Potenzialflächen sind gewerblich vorgenutzt und benötigen dementsprechend einen erhöhten Aufwand zur Bereitstellung am Markt.
- Angebote an Flächenqualitäten die zwingend zum Angebots-Portfolio der Stadt Essen gehören – wie zum Beispiel Industrieflächen größer 2 ha oder nachfragegerechte Gewerbeflächen in allen Stadtbezirken – sind nicht vorhanden.

In der Konsequenz bedeutet dies:

Der reine statistische Ausgleich des absehbaren Defizits an gewerblich-industriellen Flächenpotenzialen von rund 15 ha über 15 Jahre wäre keine ausreichende Lösung. Dies würde bedeuten, dass alle derzeit planerisch gesicherten Flächen auch tatsächlich mobilisiert werden können und zu 100% auf die Nachfrage passen müssten. Dies ist aufgrund der Nachfragestrukturen – Parzellengröße, Infrastruktur, Eignung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage im Raum etc. – in der Praxis nicht möglich.

5.10. Zukünftige Entwicklungsflächen

Die Stadt Essen hat aufgrund des Angebotsmangels an gewerblichen Bauflächen eine Anzahl von Entwicklungsflächen identifiziert, die bei entsprechender planerischer Umsetzung als gewerbliches Potenzial für ansiedlungswillige Unternehmen gelten können.

Tabelle 16: Bereits definierte gewerblich-industrielle Entwicklungsflächen

Name	zeitliche Verfügbarkeit	netto verfügbare Fläche in m ²	Stadtbezirk
Barbara	mittelfristig	20.000	VII
Thurmfeld Süd	mittelfristig	10.000	I
Berliner Straße	sofort	5.000	III
Schlackenstraße N	sofort	1.800	V
Schlackenstraße S	sofort	5.000	V
Gladbecker / Hövelstraße	sofort	7.000	V
Summe		48.800	

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

Insgesamt sind dies allerdings nur 4,88 ha. Dieser Wert ist nicht ausreichend, um das strukturelle Problem des gewerblichen Flächenengpasses zu lösen, zumal auch diese Flächen mit teilw. schwerwiegenden Restriktionen belastet sind.

Dennoch bedeuten auch knapp 5 ha Flächenentwicklung einen Schritt in die richtige Richtung. Dies kann aber angesichts der Lage nur der Beginn einer Suche aller Beteiligten in der Stadt Essen nach möglichen Entwicklungsflächen sein.

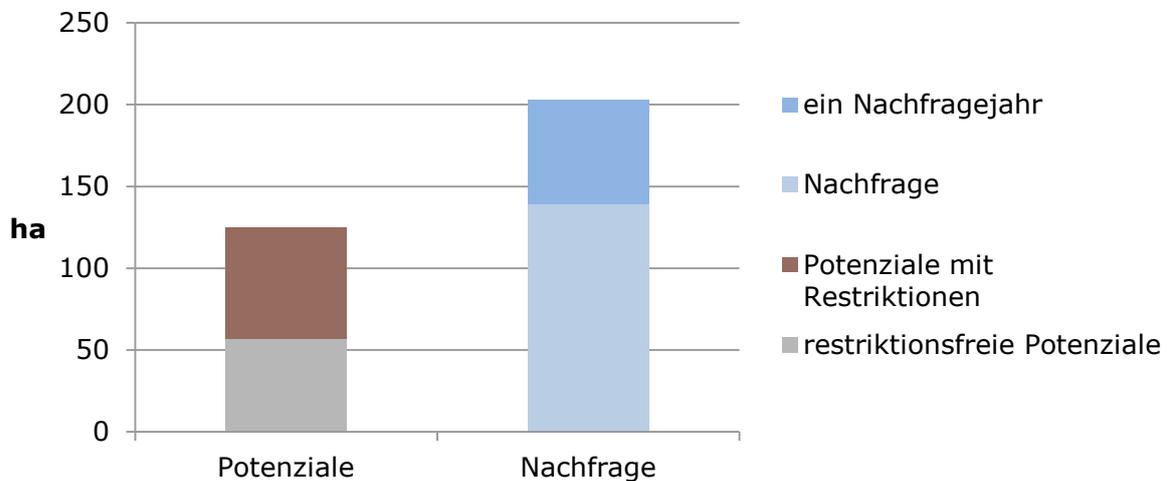
5.11. Handlungsempfehlungen

Eine vorausschauende Flächenentwicklung sollte von folgenden Parametern ausgehen:

- Konsequenter Abbau der schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen (Anteil rund 53,4 ha – das entspricht rund 43% der Potenzialflächen) bei den bereits planerisch gesicherten Potenzialen – soweit möglich durch Inanspruchnahme staatlicher Fördermöglichkeiten wie Flächenfonds Ruhr oder Flächenförderung im Zuge der Gemeinschaftsaufgabe (GA)
- Kurzfristige planerische Sicherung von zusätzlichen 15 ha zum statistischen Ausgleich der absehbaren Flächendefizite
- Schrittweise zusätzliche planerische Sicherung von weiteren 63 ha – das entspricht einem „Nachfragejahr“ zur Sicherstellung ausreichender Spielräume für die Bedienung von Unternehmensanfragen
- Nachfragegerechte Verteilung der zusätzlich zu sichernden Flächen auf die Gesamtstadt mit einem besonderen Schwerpunkt in den südlichen Stadtbezirken.

In der Gesamtdarstellung (vgl. Abbildung 6) ergibt sich damit folgendes Bild: 125,1 ha Gesamtgröße der noch zu anteilig zu mobilisierenden, aber bereits planerisch gesicherten Potenziale. Kurzfristige Ausweisung von 15 ha zum Abbau des statistischen Defizits und langfristige Ausweisung von weiteren 63 ha zur Sicherstellung eines angemessenen Angebotspotenzials über 15 Jahre.

Abbildung 6: Reichweite aller Potenziale im Verhältnis zu den Ansiedlungen inkl. einem Nachfragejahr



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von ruhrAGIS

6 Büromarkt Essen

6.1. Rahmenbedingungen

Die Entwicklung am Büroimmobilienmarkt wird beeinflusst von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Das Wachstum der Bürobeschäftigten ist jedoch nach wie vor ungebrochen - trotz weltweiter Rezession 2008/09 oder der Eurokrise 2012. Hauptgrund ist die fortschreitende Tertiärisierung.

Nach eigenen Berechnungen stieg der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im tertiären Sektor an der Gesamtbeschäftigung im Zeitraum 2003-2013

- in Essen von 76% auf 82% (rund 181.900)
- in der Metropole Ruhr von 68% auf 73% (rund 1.585.500)
- in Deutschland von 65% auf 69% (rund 20.265.000)

Mit Blick auf die genannten Vergleichsräume ist festzustellen, dass sich Essen als Dienstleistungsstandort besonders dynamisch entwickelt hat.

Die Stadt profitiert dabei auch von Verlagerungen innerhalb des Tertiären Sektors hin zu wissensbasierten Dienstleistungen. Diese weisen allgemein eine klare Affinität zu Metropolräumen und Kernstädten mit einem vergleichsweise bedeutenden Anteil an hochqualifizierten Arbeitnehmern und Freiberuflern auf. Hieraus erwachsen gesteigerte Ansprüche an ein modernes und attraktives Arbeitsumfeld. Das wiederum befördert die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen.

Hinzu kommt, dass seit einigen Jahren Investoren wieder Alternativen abseits der Top-7-Standorte suchen und ihren Fokus auf die sogenannten B-Städte richten, zu denen auch die Stadt Essen gehört. Gründe hierfür sind u.a. verbesserte Wachstumsperspektiven und ein geringeres Investitionsrisiko. Die Renditen sind weniger stark vom Konjunkturverlauf beeinflusst als in den A-Städten. Darüber hinaus fallen hier die Leerstandsquoten deutlich geringer aus.

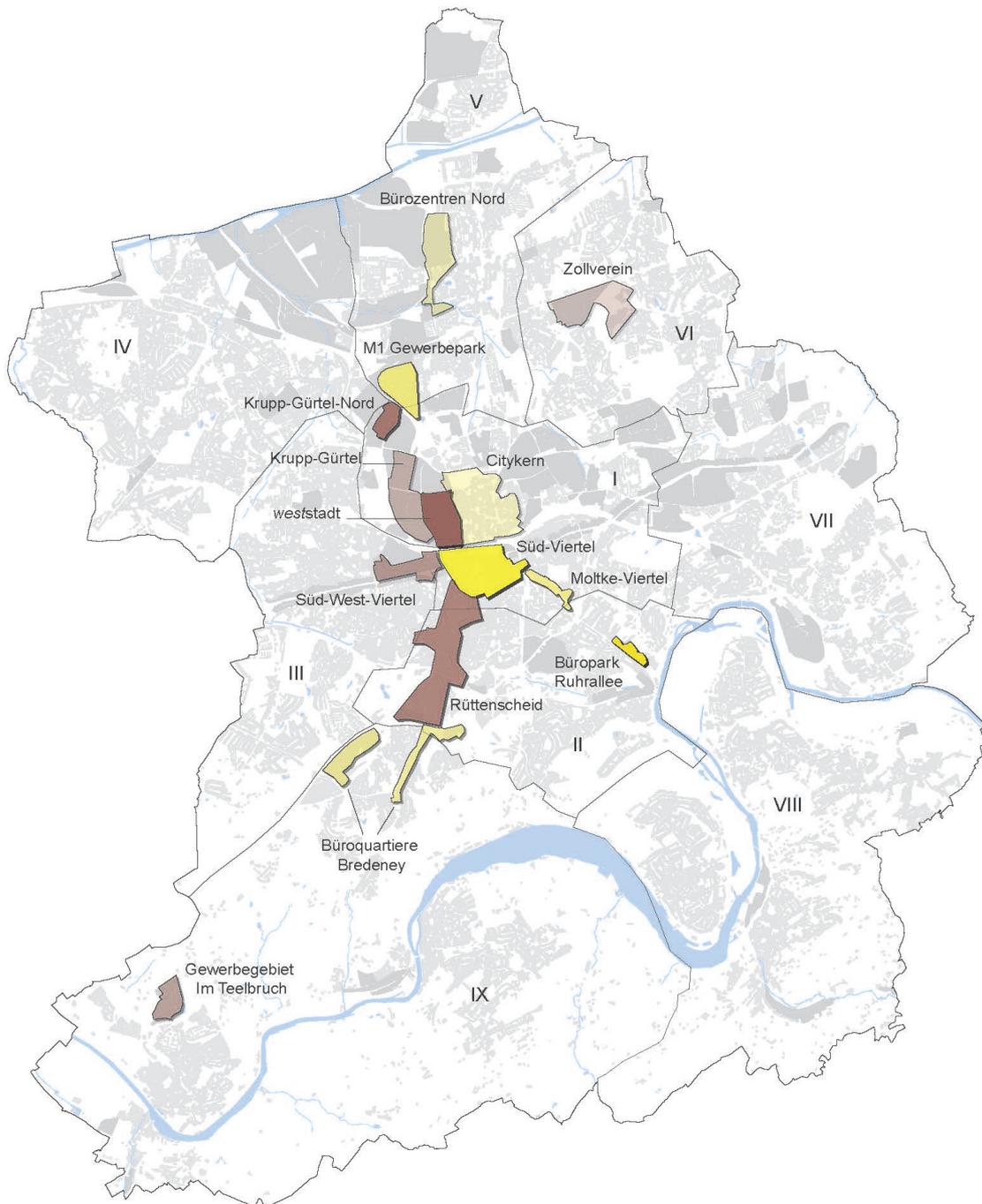
Grundsätzlich gilt, dass der notwendige Vorlauf zur Bereitstellung von ausreichenden Flächenangeboten im Bereich des Büromarktes auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der jeweiligen Wirkungen für das Standortumfeld wesentlich kürzer ausfällt als im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen. Zudem können höhere Grundstückspreise erzielt werden – was die Mobilisierung gewerblich vorgenutzter Flächen als Bürostandorte erleichtert.

6.2. Büromarktzonen

Der Büromarkt in Essen wird in sieben Teilmärkte gegliedert (siehe Abbildung 3). Diese Aufteilung beschränkt sich auf Teilbereiche in den Stadtbezirken und gibt die reale Situation besser wieder.

Räumlich grenzen sich die Zonen nach Innenstadtlage, Cityrandlage und Peripherie ab. Eine gewisse Sonderstellung nehmen die dezentral gelegenen Bürozentren ein.

Abbildung 7: Büromarktzonen



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ruhrAGIS

Die folgende Tabelle 17 gibt eine Gliederung der Bürolagen in der Stadt Essen wieder.

Tabelle 17: Bürolagen in der Stadt Essen

Räumliche Abgrenzung	Lagequalität	Charakteristik	Beispiele
Innenstadt	1a/1b	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Individualverkehr) räumliche Konzentration hochrangiger zentraler Funktionen hohe Bebauungsdichte bestes Image/renommierte Adressen begrenzt Parkraumangebot sehr hohe/hohe Boden- und Mietpreise 	Innenstadt /Südviertel, Universitätsviertel - grüne Mitte Essen, Weststadt
Cityrand	1a/1b	<ul style="list-style-type: none"> etablierte Teillagen meist direkt an die City angrenzende Bürolage verläuft häufig entlang des Verkehrsrings Nutzungsmischung Gewerbe/Wohnen durchschnittliches Parkraumangebot hohe Durchschnitts- und Spitzenmieten 	Krupp-Gürtel, Rüttenscheid /Bredeneu GRUGACARREE
Bürozentren	1b	<ul style="list-style-type: none"> dezentrale Agglomeration von Büroobjekten an Ausfallstraßen oder in Subzentren i.d.R. gutes Parkraumangebot i.d.R. gute ÖPNV-Anbindung teilweise hohe Durchschnitts- und Spitzenmieten 	Bürozentren Nord, Büropark Bredeneu, Büropark Ruhrallee
Peripherie	1b	<ul style="list-style-type: none"> sonstige Lagen oft außerhalb des Stadtgebiets liegende Bürostandorte vereinzelte Büroobjekte gutes Parkraumangebot z.T. niedrige Durchschnitts- und Spitzenmieten 	Areal des UNESCO- Welterbes Zeche Zollverein, Alexanderpark Im Teelbruch

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Aberdeen Research 2010, S. 3

6.3. Büromarktkennndaten

Der Büroflächengesamtbestand in Essen betrug nach CUBION 2013 rund 4,3 Mio. m² Bruttogeschossfläche (BGF). In 2014 ist eine Baufertigstellung von 42.000 m² BGF zu erwarten. Essen ist hinsichtlich des Büromarktes als B-Stadt klassifiziert. Die Bedeutung des Essener Büromarktes im Ruhrgebiet und seine Stellung im Vergleich zu vielen „A-Städten“ lässt sich in den beiden folgenden Darstellungen ablesen.

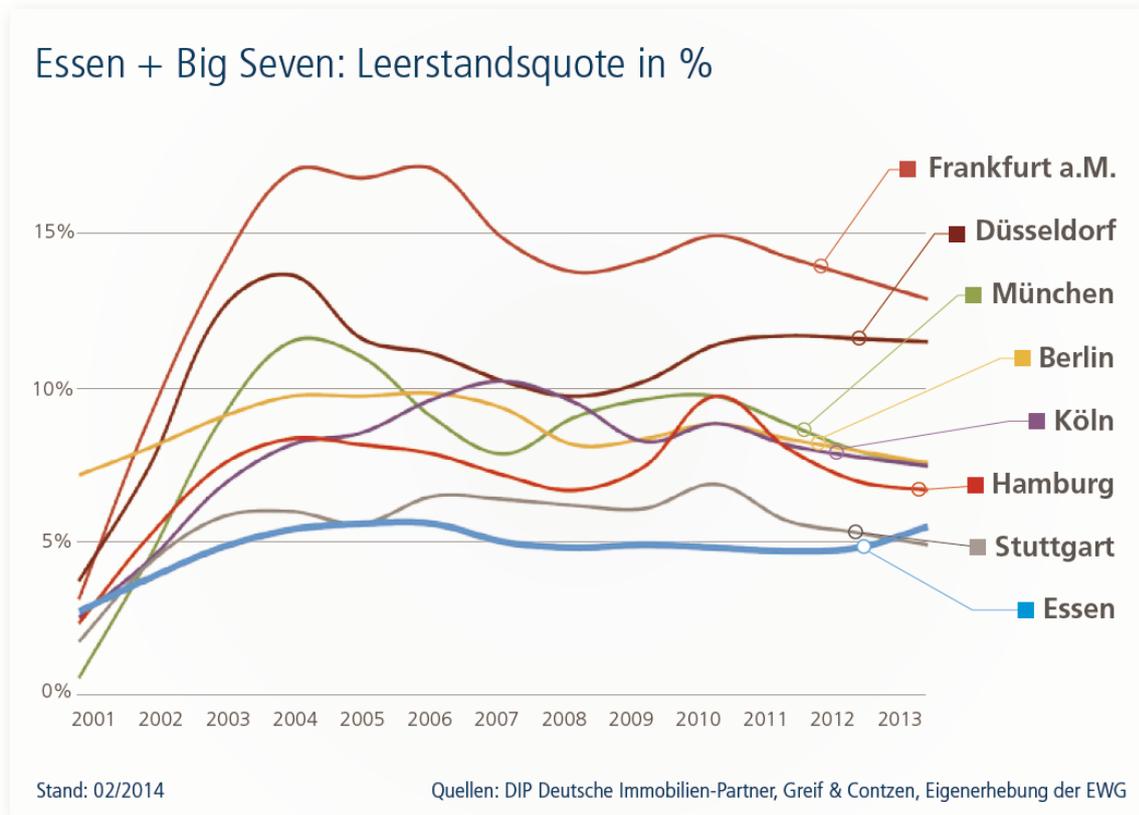
Es wird deutlich, dass die Stadt Essen mit ihren positiven wirtschaftlichen Kennndaten gegenüber vergleichbaren Städten wie Düsseldorf oder Stuttgart zwar die niedrigsten Spitzenmieten, aber zugleich auch die niedrigsten Leerstandsquoten zu verzeichnen hat.

Tabelle 18: Kennndaten 2013 zum Büromarkt Essen im Vergleich zu anderen Städten

	Mietfläche in m ²	Leerstand	Leerstand in m ²	Flächenumsatz m ²	Spitzenmiete EUR/m ²
Berlin	17.700.000	7,40%	1.310.000	455.100	22,00
Bochum	1.548.000	4,90%	76.000	36.000	11,50
Dortmund	2.965.000	7,00%	208.000	74.000	13,00
Duisburg	2.130.000	3,90%	83.000	48.000	13,90
Düsseldorf	9.000.000	11,10%	999.000	345.000	27,50
Essen	3.592.000	4,80%	171.500	131.000	13,90
Frankfurt	11.600.000	11,60%	1.340.000	452.000	38,00
Hamburg	13.500.000	7,20%	972.000	440.000	24,00
Köln	7.590.000	7,10%	541.000	289.300	21,20
München	20.200.000	7,00%	1.414.000	605.900	32,00
Stuttgart	7.500.000	4,90%	366.000	257.200	19,30

Quellen: CUBION Research (Ruhrgebiet), NAI apollo group (andere Städte)

Abbildung 8: Essen und Big Seven



Quelle: EWG 2014

6.4. Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt

6.4.1. Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz in Essen ist durch folgende Entwicklungen gekennzeichnet:

Im Zeitraum von 1995-2013 wurden insgesamt ca. 2 Mio. m² Büroflächen umgesetzt. Im Mittel entspricht dies einem jährlichen Gesamtumsatz von 103.595 m². Dazu beigetragen haben u.a. die hohen Absatzleistungen in den Jahren 2007-2011 und 2013 mit jeweils über 100.000 m² Bürofläche. In 2007 wurde mit 158.000 m² ein Allzeithoch erreicht (+ 67% gegenüber 2006 bzw. fast 80% über dem durchschnittlichen Jahresumsatz der Jahre 2001-2006). Ein ähnlich hohes Niveau erreichte der Markt in 2008 mit 152.100 m² umgesetzter Bürofläche. Der Umsatz übertraf

damit den 10-Jahres-Durchschnitt 1997-2007 um fast 50%.

Im langjährigen Mittel (1995-2013) lagen die durchschnittlichen Anteile der Fremdvermietung bei 73% und der Eigennutzung bei 27% am Gesamtumsatz. In 2008 wurde bei der Eigennutzertransaktion ein Spitzenwert von 59.900 m² erreicht. Das Jahr 2010 besticht durch eine sehr hohe Vermietungsleistung von 107.000 m².

Nach einer gesamtwirtschaftlich eher verhaltenen Entwicklung in 2012 wurde in 2013 ein Büroflächenumsatz von 130.400 m² erreicht (+48% gegenüber dem Vorjahr). Das ist die drittbeste Absatzleistung seit fast 20 Jahren. Dazu beigetragen hat eine überdurchschnittlich hohe Eigennutzertransaktion von 29%. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch Ansiedlungen von ThyssenKrupp und dem Verwaltungsneubau der Allbau AG (Eigennutzertransaktionsvolumen ca. 36.000 m²).

6.4.2. Büroflächenabsatz nach Flächengrößen

Nach Auswertung von Zahlen der EWG und durch eigene Recherchen (siehe Tabelle 19) ergibt sich ein deutliches Gewicht bei nachgefragten Flächengrößen von zusammenhängend über 2.000 m². Ihr Anteil am jährlichen Gesamtabsatz inklusive Eigennutzung umfasste in den Jahren 2008-2013 mehr als 50%. In den Jahren nach 2009 wurden mit einem Anteil von 30% Büroflächen der Größenkategorie 501-2.000 m² umgesetzt.

Bei der Zahl der Einzelabschlüsse dominiert das kleinteilige Segment bis 500 m². Zum Gesamtumsatz tragen sie lediglich mit knapp 20% bei.

Tabelle 19: Büroflächennachfrage (Auswahl)

Jahr	Umsatzleistung gesamt in m ²	davon:		
		<= 500 m ²	501-2000 m ²	> 2000 m ²
2008	152.100	22.511	30.420	99.169
2009	124.000	21.300	40.600	62.100
2010	120.100	23.900	34.160	62.040
2012	88.000	20.800	30.300	36.900
2013	130.400	25.300	30.600	74.500

Quelle: Eigene Berechnung

6.4.3. Büroflächenabsatz nach Büroteilmärkten

Der Bereich „Innenstadt/Südviertel“ ist seit Jahren der umsatzstärkste Teilmarkt in der Stadt Essen. Im Zeitraum 2008-2013 wurden hier 227.700 m² Büroflächen (einschließlich der Eigennutzungen) umgesetzt. Das entspricht mehr als 30% der in dem genannten Zeitraum erzielten gesamten Absatzleistung. Dazu beigetragen haben zahlreiche, z.T. großflächige Abschlüsse wie zuletzt 2013 für den Neubau von DB Schenker (18.700 m² Bürofläche) oder 2011 für den Neubau der AOK Rheinland/Hamburg (12.400 m² Bürofläche)

Tabelle 20: Ausgewählte Abschlüsse (inkl. Eigennutzer) für den Büroteilmarkt
 „Innenstadt/Südviertel“

Jahr	Nutzer	m ² MF-G
2013	DB AG	18.700
	Allbau AG	6.200
	DHL Call Center	3.000
	amedes Group	1.700
2012	Deutsche Bahn AG	3.300
	Industriekonzern	2.500
	Lindorff Deutschland GmbH	1.400
	Versicherungskonzern	1.200
2011	AOK Rheinland/Hamburg (Universitätsviertel - grüne mitte Essen)	12.400
	ThyssenKrupp	5.100
	Konzerngesellschaft	3.800
	Energieunternehmen	3.500
	Deutsche Bahn AG	1.650
2010	RWE Service GmbH	6.600
	Energieunternehmen	3.800
	Xact the voice company GmbH	2.950
	Kanzlei Andrejewski • Honke	1.400
	Bitmarck GmbH	1.350
2009	Deutsche Bank Service Center	18.500
	Caritasverband im Bistum Essen e.V.	3.000
	ATRIO-MED	2.800
	RWE Service GmbH	1.500
2008	GENO BANK ESSEN eG (Waldthausenpark 4)	3.800
	Ärztliche Gemeinschaftspraxis	2.000
	DAK	1.760

Quelle: Eigene Darstellung

Dahinter folgt mit Abstand „Rüttenscheid/Bredeney“. In 2008 vereinte diese Bürolage noch mehr als 50% der Umsatzleistung auf sich. Dies ist begründet durch die großflächige Eigennutzertransaktion von E.ON Ruhrgas mit der neuen Konzernzentrale an der A 52. In 2010 konnte nochmals mit 22,3% der zweitgrößte Umsatzanteil nach den Citylagen erreicht werden. In den Folgejahren fielen die Umsatzanteile jedoch deutlich ab. Zuletzt entfielen in 2013 mit 7.900 m² nur noch 6,1% Umsatzanteil auf diese Büromarktzone. Die Büroflächen sind hier ausgelastet und die Firmen weisen eine erfreulich hohe Persistenz aus.

Deutlich abzulesen ist der Trend der verstärkten Büroflächennachfrage in den „Sonstigen Lagen“. Seit 2010 erreichten hier die jährlichen Absatzleistungen zwischen 18 und 21% am Gesamtumsatz. Dies geht u.a. zurück auf den Neubau der RAG Montan Immobilien GmbH auf dem Areal des UNESCO-Welterbes Zeche Zollverein (6.500 m²). Weitere Beispiele sind der Neubau des Evonik Innovationszentrums (4.000 m²) an der Goldschmidtstraße oder die Anmietung durch die Competence Call Center GmbH (4.800 m²) in Essen West.

Der „Krupp-Gürtel“ und die „weststadt“ sind Teil eines zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprozesses auf ehemaligen Industriearalen. Herzstück der Neuentwicklung des Westviertels ist das ThyssenKrupp Quartier. Hier eröffnete 2010 die neue Konzernzentrale von ThyssenKrupp. So wurden im Jahr 2013 drei Großabschlüsse über 30.100 m² erzielt, die auf den „Krupp-Gürtel“ entfallen. Weitere großvolumige Bauvorhaben befinden sich in diesem Stadtviertel in der Realisierungsphase. Die neue „weststadt“ zeichnet sich durch mehrere Entwicklungsmeilensteine aus. Beispiele hierfür sind das Weststadt-Carrée oder der Büroneubau „WestSide“ mit 11.000 m² Bürofläche. Weitere Meilensteine sind die Vermietung von 15.200 m² Bürofläche an die GNS Gesellschaft für Nuklear-Service

mbH und der Flächendeal über 8.200 m² im Weststadt-Carrée an die Universität Duisburg-Essen. Hieraus resultieren deutliche Umsatzzuwächse in den Jahren 2009 und 2012. In den weiteren Jahren prägen kleinteilige Vermietungen die Marktsituation in der „weststadt“ (z.B. die Eröffnung der Brunel-Niederlassung im Weststadt-Carrée in 2013).

6.4.4. Baufertigstellungen

Der Büroflächenbestand in Essen ist 2005-2013 um 8,3% von 3,97 Mio. auf 4,3 Mio. m² Bruttogeschossfläche (BGF) gewachsen. Geschätzt rund 51.500 m² BGF wurden umgenutzt oder umgewidmet. Die Gesamtgröße der Baufertigstellungen (einschließlich Revitalisierungen) in diesem Zeitraum beträgt 375.500 m². Differenziert nach Größe der Bauprojekte sind etwa 94% oder 355.100 m² an großvolumigen Neubauten (mit zusammen 2.000 m² BGF und größer) entstanden. Beispiele hierfür sind der AOK-Neubau (18.800 m²) oder das TK Headquarter (27.000 m²) im Westviertel oder die E.ON Hauptverwaltung (50.000 m²) in Rüttenscheid.

Bei den kleinvolumigen Vorhaben (bis 2.000 m² BGF) sind seit 2005 insgesamt 20.400 m² BGF erstellt worden. Als Beispiele können der Schürmann- Neubau im Gewerbepark M1, der Neubau der Kraftwerkerschule in Kupferdreh oder die Erweiterung Weststadt-Tor an der Frohnhauser Straße genannt werden.

Da angesichts der oben genannten Flächenumsätze auch die BGF-Einheiten unter 2.000 m² nennenswert sind, ist diese geringe Neubautätigkeit nicht mit mangelnder Nachfrage zu erklären, sondern geht auf ein geringes quantitatives Angebot an entsprechenden Grundstücken zurück.

Bezieht man die Baufertigstellungszahlen auf den in Anspruch genommen Grund und Boden, so wurden im Zeitraum 2005-2013 14 ha Baufläche für Büronutzungen neu genutzt. Das ergibt pro Jahr 1,73 ha an neu genutzten Flächen. Auf die Inanspruchnahme für kleinteilige Büroneubauten entfallen dabei rund 0,26 ha/Jahr; bei den großvolumigen Bauvorhaben sind es 1,48 ha/Jahr. (vgl. Tabelle 21).

Unterschieden nach Lagequalität entfallen von den neu genutzten Bauflächen:

- 63% (8,8 ha) auf großvolumige Vorhaben in 1a-Lagen
- 17% (2,3 ha) auf großvolumige Vorhaben in 1b-Lagen
- 10% (1,4 ha) auf kleinvolumige Vorhaben in 1b Lagen
- 9% (1,2 ha) auf Bauvorhaben in peripheren Lagen

Tabelle 21: Inanspruchnahme an Bauflächen für Büroneubauten 2005-2013

	Inanspruchnahme 2005-2013 in ha				Inanspruchnahme 2005-2013 in ha/Jahr			
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage	Peripherie	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage	Peripherie
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	2,04	0,22	1,38	0,44	0,26	0,03	0,17	0,06
großvolumige Vorhaben (>= 2.000 m ² BGF)	11,84	8,75	2,30	0,78	1,48	1,09	0,29	0,10
Summe	13,88	8,97	3,68	1,22	1,73	1,12	0,46	0,15

Quelle: Eigene Berechnung

Tabelle 21 zeigt die Verteilung von Bauprojekten nach Lagegütern.

Hier lassen sich Standortpräferenzen für großvolumige Bauprojekte in repräsentativen 1a-Lagen ablesen. Demgegenüber wurden kleinteilige Bauprojekte überwiegend in 1b-Lagen realisiert. Die Flächeninanspruchnahme in den peripheren Lagen geht zurück auf Neubauten an Einzelstandorten oder Erweiterungen im Bestand. Beispiele sind Neubauten des EVONIK Innovationszentrums an der Goldschmidtstraße, der

Kraftwerkerschule in Kupferdreh oder des Stegenwaller Verlagshauses auf dem ehemaligen Döllken-Gelände in Essen-Werden.

Eine gewisse Sonderstellung nehmen die peripheren Lagen auf Zollverein ein. Nach Einschätzung der EWG haben diese Standorte das Potenzial, künftig als 1b-Lage eingestuft zu werden.

6.4.5. Nicht realisierte Nachfragen

Über realisierte Projekte hinaus gibt es auch im Bereich der Büroimmobilien eine nicht realisierte Nachfrage.

Nach Angaben der EWG konnten in den vergangenen 5 Jahren etwa 5-7 Anfragen pro Jahr in der Größenklasse bis 2.000 m² BGF nicht realisiert werden. Bei Bauprojekten dieser Größenordnung ist bei einer GFZ von Eins von jährlich etwa 1,2 ha zusätzlich nachgefragter Baufläche auszugehen, die am Markt jedoch nicht zur Verfügung standen.

Geht man bei der Nachfrage nach Lagequalitäten von ähnlichen Verhältnissen aus wie bei den realisierten Projekten, so bilden die 1a-Standorte die nachgefragtesten Bürolagen.

Die Flächennachfrage beträgt demnach insgesamt 2,93 ha pro Jahr – davon je zur Hälfte realisierte und nicht realisierte Vorhaben. Es entfallen im Jahresdurchschnitt

- 41% (1,21 ha) auf kleinvolumige Vorhaben in 1b-Lage
- 37% (1,09 ha) auf großvolumige Vorhaben in 1a-Lage
- 10% (0,29 ha) auf großvolumige Vorhaben in 1b-Lage
- 7% (0,19 ha) auf kleinvolumige Vorhaben in 1a-Lage
- 9% (0,15 ha) auf Vorhaben in sonstigen Lagen

Die Tabelle 22 zeigt zudem, dass im Zeitraum 2005 bis 2013 rund 23,48 ha zur Schaffung von Büroflächen genutzt wurden. Der größte Flächenanteil entfällt mit 11,96 ha auf Flächen in 1b-Lagen; es folgen 1a-Lagen mit 10,29 ha und periphere Lagen mit 1,22 ha,

Tabelle 22: Inanspruchnahme Bürogrundstücke 2005 – 2013 nach Lagen

	Inanspruchnahme 2005-2013 in ha				Inanspruchnahme 2005-2013 in ha/Jahr			
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage	Peripherie	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage	Peripherie
Realisierte Nachfrage:								
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	2,04	0,22	1,38	0,44	0,26	0,03	0,17	0,06
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	11,84	8,75	2,30	0,78	1,48	1,09	0,29	0,10
<i>Zwischensumme</i>	<i>13,88</i>	<i>8,97</i>	<i>3,68</i>	<i>1,22</i>	<i>1,73</i>	<i>1,12</i>	<i>0,46</i>	<i>0,15</i>
Nicht realisierte Nachfrage:								
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	9,6	1,32	8,28	0,00	1,20	0,17	1,04	0,00
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	23,48	10,29	11,96	1,22	2,93	1,29	1,50	0,15

Quelle: Eigene Berechnung

6.5. Büroflächenpotenziale

Tabelle 23 beruht auf den detaillierten Angaben der Stadt Essen. In der Potenzialdarstellung enthalten sind auch Grundstücke zur Pacht, noch aufzubereitende Flächen, sowie Flächenpotenziale, bei denen die Schaffung des Planungsrechts in Vorbereitung ist.

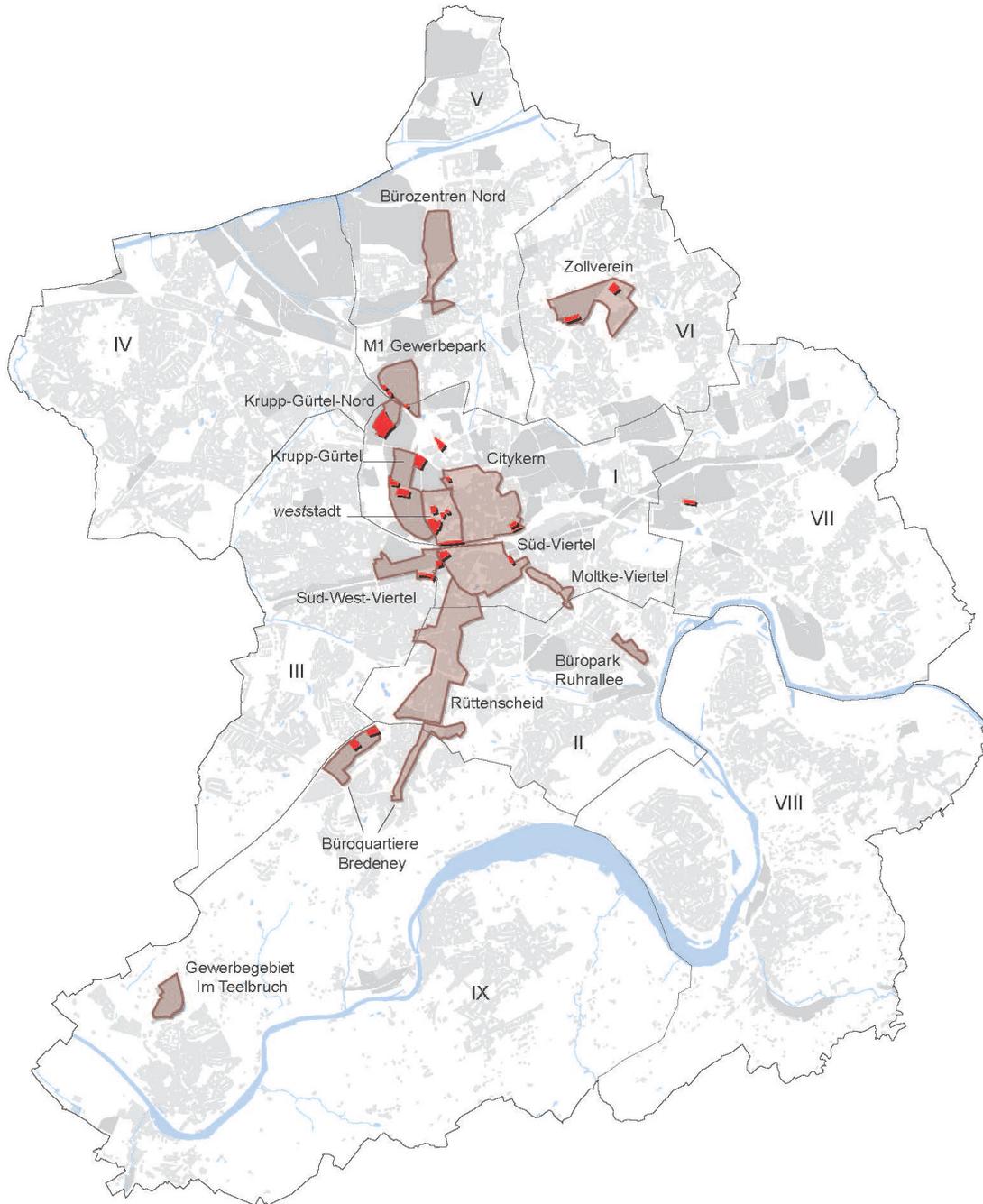
Dem entsprechend sind die Potenzialdarstellungen als Maximalwerte zu verstehen. Die Erfahrung zeigt, dass nicht alle dieser Flächen tatsächlich in Wert gesetzt werden können.

Kurzfristig stehen im Bereich der Büroflächen rund 19,6 ha an Flächenpotenzialen zur Verfügung. Davon sind 4,52 ha mit Nutzungsrestriktionen (z.B. durch industrielle Vornutzung) belastet, sodass die Gesamtgröße der tatsächlich kurzfristig verfügbaren Potenziale rund 15,08 ha beträgt. Davon entfallen 4,59 ha auf 1a-Lagen und 15,01 ha auf 1b-Lagen.

Langfristig ist die Mobilisierung von weiteren 10,93 ha vorgesehen, die allerdings zu 63% (6,93 ha) mit Nutzungsrestriktionen belastet sind. Auch hier entfällt mit 8,50 ha der größte Anteil auf 1b-Lagen; auf 1a-Lagen entfallen rund 2,43 ha.

Die besonders gefragten 1a Potenziale südlich der A 40 bilden quantitativ mit 0,6 ha das geringste Angebot. Im westlichen Teil der Büroquartiere Bredeney sind zwar mit dem Messehof Bredeney und der Landespolizeischule noch Potenzialflächen vorhanden, die aber trotz ihrer Lage im südlichen Stadtgebiet bezogen auf Ihre Marktgängigkeit nur als 1b Standort gelten können. Der Grund hierfür liegt in der bislang noch nicht gelungenen Quartiersbildung. Büroflächenangebote sind besonders dann attraktiv, wenn sie mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Verbindung zu den belebten, urbanen Standorten (hier vor allem die City und Rüttenscheid) verbunden sind, oder selbst entsprechende Versorgungsqualitäten (Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Aufenthaltsqualitäten) entwickeln.

Abbildung 9: Büromarktpotenziale (in Rot dargestellt)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ruhrAGIS

Tabelle 23: Büroflächenpotenziale in Essen

Nachfrage:	Inanspruchnahme 2005-2013 in ha/Jahr		
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage
Realisierte Nachfrage:			
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	0,26	0,03	0,17
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	1,48	1,09	0,29
Zwischensumme	1,73	1,12	0,46
Nicht realisierte Nachfrage:			
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	1,20	0,17	1,04
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	0,00	0,00	0,00
<i>Summe der realisierten und nicht-realisierten Nachfrage</i>	2,93	1,29	1,50
Verfügbare Flächen:	in ha		
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	0,30	0,00	0,30
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	19,30	4,59	14,71
davon:			
mit Restriktionen	4,52	0,00	4,52
ohne Restriktionen	15,08	4,59	10,49
<i>Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen</i>	19,60	4,59	15,01
Potenziale:	in ha		
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	4,00	0,00	4,00
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	6,93	2,43	4,50
davon:			
mit Restriktionen	6,93	2,43	4,50
ohne Restriktionen	4,00	0,00	4,00
<i>Summe der langfristig verfügbaren Flächen</i>	10,93	2,43	8,50
Reichweite:	in Jahren		
	Gesamt	1a-Lage	1b-Lage
verfügbaren Flächen:			
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	0,2	0,0	0,3
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	13,0	4,2	51,2
ohne Restriktionen	5,1	3,6	7,0
Potenziale:			
kleinvolumige Vorhaben (< 2.000 m ² BGF)	2,7	0,0	3,3
großvolumige Vorhaben (≥ 2.000 m ² BGF)	4,7	2,2	15,7
ohne Restriktionen	1,4	0,0	2,7

Quelle: Eigene Berechnungen/EWG

6.6. Prognose für den Bereich der Büroflächen

Der in Essen anhaltend hohe Büroflächenumsatz lässt erwarten, dass trotz zyklischer Nachfrageschwankungen auch weiterhin mit einer expansiven Entwicklung zu rechnen. So wurden im Zeitraum 2005-2013 ca. 375.500 m² an Büroflächen neu gebaut und rund 24.000 m² Leerstände abgebaut.

Der starke Besatz an unternehmensbezogenen Dienstleistungen (Verwaltung/Führen von Unternehmen, Rechtsanwälte, Steuerberater, Werbeagenturen, Software und Kommunikation) waren Motor der Entwicklung und werden auch in den nächsten Jahren zu einem weiter ansteigenden Flächenbedarf führen.

Nach Analyse des Zeitraums von 2005-2013 ist davon auszugehen, dass für eine zukünftige Bedienung der Nachfrage nach Büroraum in den nächsten Jahren eine durchschnittliche jährliche Baufertigstellung von rund 60.000 m² BGF erforderlich ist.

Bei einer für Essen typischen GFZ von 1,0-3,0 beträgt der daraus abzuleitende Grundstücksbedarf knapp 3,0 ha pro Jahr. Damit kann für die Bedarfsermittlung der derzeitige Stand von realisierten Vorhaben/ nicht realisierter Nachfrage in einer Größenordnung von ebenfalls rund 3 ha pro Jahr in der Prognose fortgeschrieben werden.

Flächenspezifische Nutzungsrestriktionen – zum Beispiel durch notwendige Abrissmaßnahmen, punktuelle Altlasten oder unzureichende Erschließung – sind zwar auch im Bereich des Büroflächenmarktes von Bedeutung, können aber im Gegensatz zum gewerblich-industriellen Flächenmarkt oftmals über eine entsprechende Preisgestaltung aufgefangen werden.

Die Gesamtgröße der kurzfristig verfügbaren Flächen (19,3 ha) lässt demzufolge pauschal keine signifikanten Engpässe erkennen. Hinzu kommt, dass nach aktueller Planung langfristig weitere 10,93 ha zur Verfügung stehen sollen.

Differenzierter stellt sich eine Betrachtung der Reichweite der Verfügbarkeiten nach groß- und kleinvolumigen Vorhaben sowie der räumlichen Verteilung der 1a Lagen dar.

Die Reichweite aller Flächen (kurz- bis langfristig verfügbar) beträgt nach den gegenwärtigen Vermarktungsdaten – und den oben genannten prognostischen Annahmen – bei Vorhaben über 2.000 qm BGF im Durchschnitt rund 13 Jahre. Der entsprechende Wert für 1a-Lagen liegt bei rund 4,2 Jahren, in 1b-Lagen bei mehr als 50 Jahren.

Für kleinvolumige Vorhaben unterhalb einer BGF-Größe unterhalb von 2.000 qm allerdings gibt es in 1a-Lagen keine Angebote. Tatsächlich sind aber in diesem Bereich von 2005 bis 2013 erhebliche Investitionen getätigt worden.

Innerhalb des insgesamt durchaus ausreichenden Portfolios der Flächenvorsorge für den Büroflächenmarkt fehlen also spezifische Angebote für kleinvolumige Bauvorhaben (unter 2.000 qm BGF) vor allem in 1a Lagen.

6.7. Handlungsempfehlungen

Der anhaltend hohen Nachfrage nach 1a Lagen im großvolumigen Bereich in den südlichen Stadtbezirken steht weder kurz- noch langfristig ein Potenzial gegenüber. Im starken Wettbewerb zwischen den Städten mit florierenden Büromärkten entsteht bei einem dauerhaften Angebotsmangel in diesem Segment ein erheblicher Nachteil.

Es wird empfohlen, weitere Flächenvorsorge insbesondere im Hinblick auf zwei Schwerpunkte zu betreiben:

- Die zusätzliche Bereitstellung von Flächen in 1a Lagen der südlichen Stadtbezirke – vor allem Rüttenscheid und Bredeney – in einer Größenordnung von 3 ha.
- Die Mobilisierung von Flächen für kleinvolumige Bauvoranfragen in 1a Lagen.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, eine vorausschauende planerische Sicherung peripherer Lagen auch grundsätzlich stärker in den Blick zu nehmen. Zum einen wurden hier von 2005-2013 insgesamt immerhin Büroprojekte auf 1,22 ha realisiert. Zum anderen ist es auf diese Weise möglich, auch eine Aufwertung einzelner Quartiere zu 1b-Lagen zu erreichen.

Bei der Entwicklung von Büroflächenangeboten ist entweder auf eine gute ÖPNV-Verbindung in belebte, urbane Zentren zu achten oder auf eine entsprechende Quartiersbildung Wert zu legen, die städtische Grundfunktionen wie die Versorgung mit Dienstleistungen, Gastronomie und einer guten Aufenthaltsqualität bereitstellt.

7 Literaturquellen

Aberdeen Research (2010): Neue Lage(n) am Immobilieninvestmentmarkt - Transparente Standortstrukturen. Autoren: Claudia Wenzel, Stephan Schanz. Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Bundesagentur für Arbeit, Zentraler Statistik-Service Datenzentrum (2014): Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik. Betriebe und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftszweigen der WZ 2008 nach ausgewählten Regionen. 04.04.2014.

Bundeszentrale für politische Bildung (2014): <http://www.bpb.de/suche/?suchwort=BIP&suchen=Suchen>. Aufruf: Mai 2014

EWG (Hrsg. 2013a): Standort Essen. Masterplan Industrie für Essen. Befragung der Industrieunternehmen und produzierenden Handwerksbetriebe. Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit Kreishandwerkerschaft Essen, IHK MEO, Essener Unternehmerverband e.V. Stand: 18.09.2013

EWG Essen (2013b): Standort Essen: Wirtschaftsleistung wächst weiter. Pressemitteilung vom 17.12.2013. http://www.ewg.de/meldungundveranstaltung/meldungen_1/meldungdetailseite_844778.de.html, Aufruf: März 2014

EWG (Hrsg., 2014): Immobilienmarktbericht. Büro, Handel, Wohnen. Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH. Essen 2014.

Fuchs, Johann; Söhnlein, Doris; Weber, Brigitte (2011): Projektion des Arbeitskräfteangebots bis 2050: Rückgang und Alterung sind nicht mehr aufzuhalten. (IAB-Kurzbericht, 16/2011), Nürnberg 2011.

Landesbetrieb für Information und Technik, NRW; RVR-Datenbank (2014a): Jede(r) zweite Erwerbstätige in NRW pendelt in eine andere Gemeinde. Pressemitteilung vom 25. Februar 2014. www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2014/pdf/41b_14.pdf . Aufruf März 2014.

Landesbetrieb für Information und Technik, NRW; RVR-Datenbank (2014b):
<http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr/statistik-analysen/statistik-trends/wirtschaftskraft/bip.html>, Aufruf: März 2014

Regionaldatenbank Deutschland (2014):
<https://www.regionalstatistik.de>, Aufruf: Januar 2014

ruhrAGIS (2013): © ruhrAGIS, Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte Metropole Ruhr, Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr, Stand: 2013. Alle Rechte vorbehalten.

Stadt Frankfurt am Main: Arbeitsmarkt Frankfurt am Main (2011): Forschungs- und wissensintensive Branchen der gewerblichen Wirtschaft. Ausgabe 9/2012.

Statistikportal des Bundes und der Länder (2014): Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Stand Juli 2014).
http://www.vgrdl.de/Arbeitskreis_VGR/ergebnisse.asp?lang=de-DE#KR, Aufruf: März 2014

8 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Essen.....	15
Tabelle 2:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der fünf bedeutendsten Wirtschaftsklassifikationen der Stadt Essen	16
Tabelle 3:	Prozentuale Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes und pro Erwerbstätigen von 2011 gegenüber dem Jahr 2000	17
Tabelle 4:	Prozentuale Veränderung der Bruttowertschöpfung der Wirtschaftszweige 2011 gegenüber 2000, Stadt Essen	19
Tabelle 5:	Forschung und Entwicklung (ohne Umlandregion der Metropole Ruhr)	21
Tabelle 6:	Übersicht der Umwidmung von Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbare Sondergebiete Essen, 2002 – 2012	23
Tabelle 7:	Räumliche Verteilung und Nutzung der Gewerbe-, Industrie- und gewerblich nutzbaren Sondergebiete nach Wirtschaftszweigen in ha (Stand 05.2014).....	26
Tabelle 8:	Flächenveränderung im gewerblichen Bestand	32
Tabelle 9:	Veränderungen der Flächeninanspruchnahme zum Bestand je Stadtbezirk	36
Tabelle 10:	Liste der gewerblichen Flächenpotenziale.....	43
Tabelle 11:	gewerbliche Potenziale in der Stadt Essen nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit und ihren Restriktionen in ha	45
Tabelle 12:	gewerbliche Potenziale in ha nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit pro Stadtbezirk	45
Tabelle 13:	gewerbliche Potenziale nach Art der baulichen Nutzung je Stadtbezirk in ha	46
Tabelle 14:	Restriktionskategorien je Stadtbezirk in ha	47
Tabelle 15:	Veränderungen und Potenziale in ha im Verhältnis zum Gesamtbestand je Stadtbezirk.....	48
Tabelle 16:	Bereits definierte gewerblich-industrielle Entwicklungsflächen	56
Tabelle 17:	Bürolagen in der Stadt Essen	61
Tabelle 18:	Kenndaten 2013 zum Büromarkt Essen im Vergleich zu anderen Städten	62
Tabelle 19:	Büroflächennachfrage (Auswahl)	65
Tabelle 20:	Ausgewählte Abschlüsse (inkl. Eigennutzer) für den Büroteilmarkt „Innenstadt/Südviertel“	66
Tabelle 21:	Inanspruchnahme an Bauflächen für Büroneubauten 2005-2013	69
Tabelle 22:	Inanspruchnahme Bürogrundstücke 2005 – 2013 nach Lagen	71
Tabelle 23:	Büroflächenpotenziale in Essen	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Verteilung der Gewerbe-, Industrie und gewerblich nutzbaren Sondergebieten in der Stadt Essen	28
Abbildung 2:	Unternehmensbefragung zur Abschätzung des Erweiterungsbedarfs an gewerblichen Flächen	40
Abbildung 3:	Lage der Potenziale im Stadtgebiet	42
Abbildung 4:	Reichweite der restriktionsfreien Potenziale im Verhältnis zur Flächennachfrage	51
Abbildung 5:	Reichweite der Potenziale im Verhältnis zur Flächennachfrage bei erfolgreicher vollständiger Revitalisierung	52
Abbildung 6:	Reichweite aller Potenziale im Verhältnis zu den Ansiedlungen inkl. einem Nachfragejahr	58
Abbildung 7:	Büromarktzonen	60
Abbildung 8:	Essen und Big Seven	63
Abbildung 9:	Büromarktpotenziale	73