



# Bielefeld

15.06.2022 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss

## Lage des Bielefelder Gewerbeflächenmarktes 2021 und Folgen für den Wirtschaftsstandort

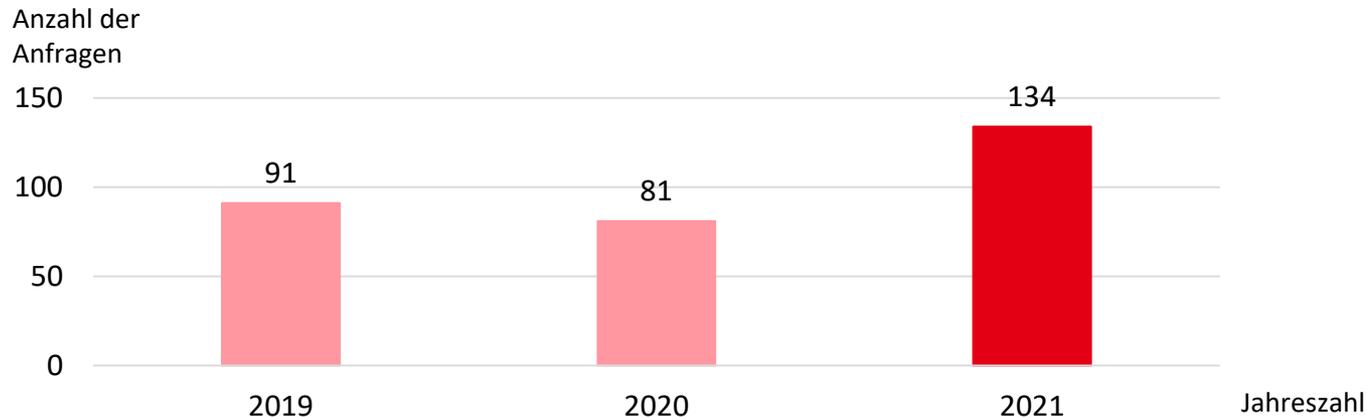
**Stadt Bielefeld**

Dezernat 4 Wirtschaft | Stadtentwicklung

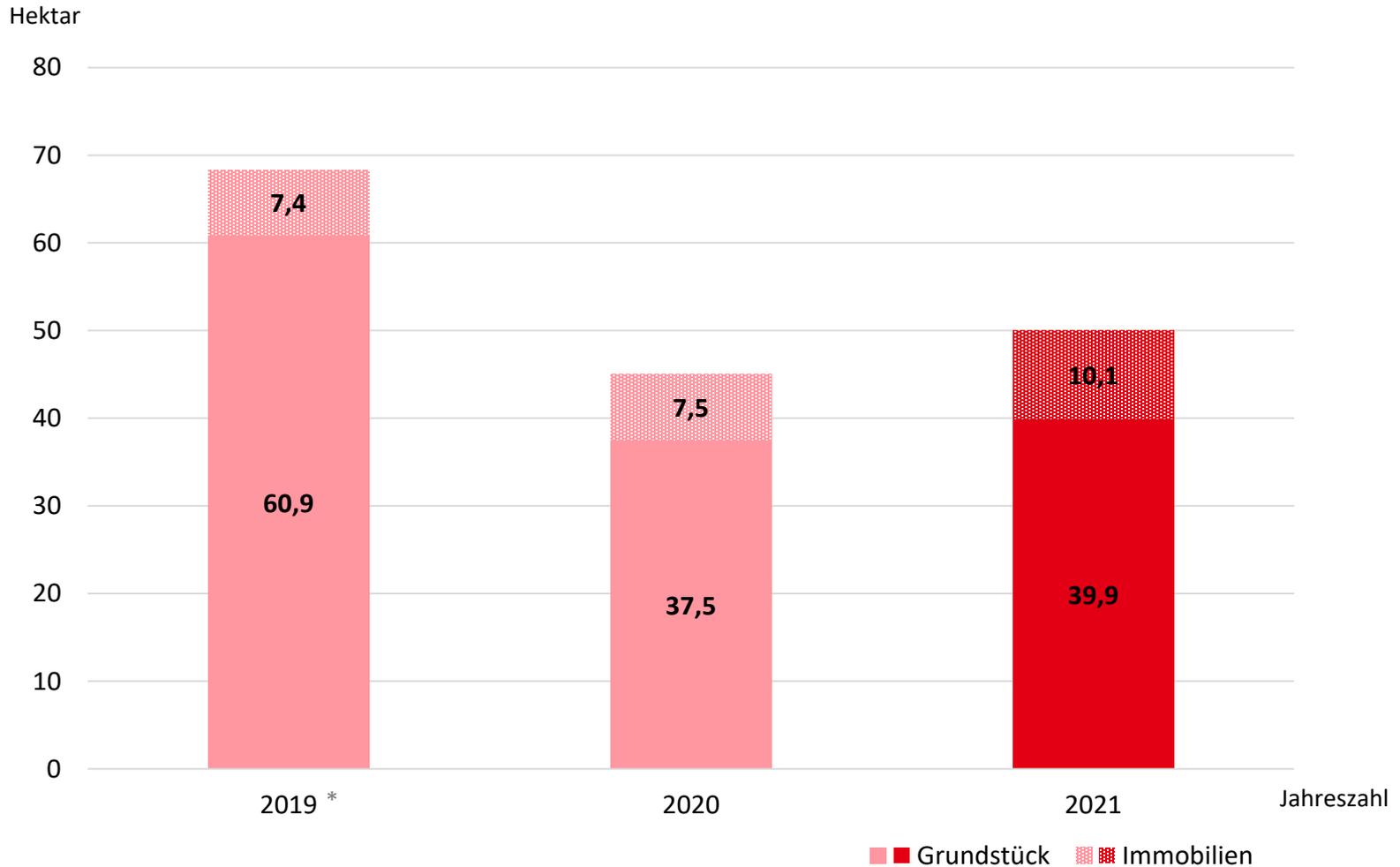
- Nachfrage der Unternehmen
- Nachfragebezogene Potentiale
- Gewerbeflächenangebot und aktuelles Marktgeschehen
- Reserveflächensituation
- Handlungsempfehlungen und Lösungsansätze

# Nachfrage der Unternehmen

- **134 Anfragen zu Gewerbeflächen** (Gebäude und Grundstücke) wurden **im Jahr 2021 insgesamt** von der WEGE erfasst.
- Davon waren **121 Anfragen qualifiziert** und wurden nach der Erfassung weiterbearbeitet.
- Definition „**qualifiziert**“ = Anfragen von namentlich bekannten Unternehmen, die sich zeitnah und konkret um eine An- oder Umsiedlung am Wirtschaftsstandort Bielefeld bemühen



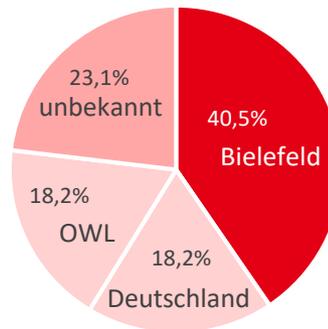
# Nachfrage der Unternehmen



\* Die Grundstücksnachfrage 2019 umfasst zwei Ausreißer von 14 bzw. 12,5 ha

# Nachfrage der Unternehmen

Unternehmenssitz



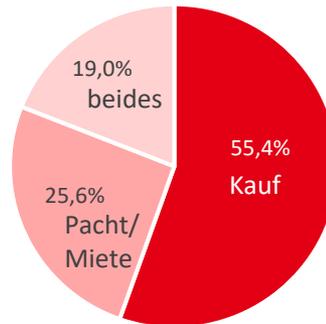
Bestand oder "Grüne Wiese"



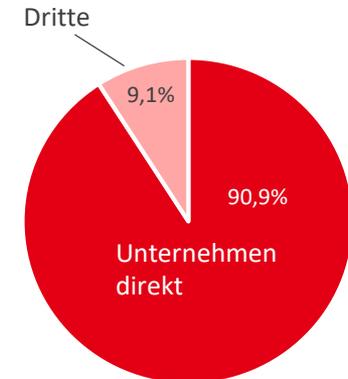
Durchschnittliche  
Suchgröße: **2.500 m<sup>2</sup>**  
**Grundstück** (Median; n=87)

bzw. **800 m<sup>2</sup>**  
**Bestandsimmobilie**  
(Median; n=84)

Kauf oder Pacht/Miete



Ansprache der WEGE durch...



# Nachfragebezogene Potentiale

- **Sicherung** von Gewerbesteuereinnahmen, Arbeitsplätzen und Innovationskraft am Standort
- **Zusätzliche** Gewerbesteuereinnahmen, Arbeitsplätze und zukunftsfähige Branchen **durch Neuansiedlungen**
- **Steuerungsmöglichkeit** bei Unternehmensverlagerungen und -umsiedlungen durch direkte Bedarfsbekundungen der Unternehmen bei der WEGE
  - Gute Voraussetzung für eine enge Begleitung der Vorhaben durch die WEGE/das Dezernat IV
  - Ansiedlungen im Sinne der wirtschaftspolitischen und städtebaulichen Ziele
  - Frühzeitige Identifizierung und Verhinderung von Nutzungskonflikten
  - Grundstücksvergaben und Realisierung von Bauvorhaben nach qualitativen Kriterien (ökologische Kriterien, Arbeitsplatzschlüssel etc.)
  - Minimierung negativer Effekte des Marktgeschehens

- **Aktuell:**
  - Verlagerung und Ansiedlung erfolgt nach den „Spielregeln des Marktes“
  - Finanzstarke und große Unternehmen gewinnen den Wettbewerb
  - Kleine und mittelständische Unternehmen geraten zunehmend unter Druck
  - Nutzungskonflikte und standortgebundene Schwierigkeiten
  - Abwanderungsintentionen werden zunehmend bekundet
  
- Ausschöpfung der nachfragebezogenen Potentiale **nur möglich bei entsprechendem Angebot an Gewerbeflächen**
- Städtische Ansiedlungs- und Verlagerungssteuerung erfordert direkten oder indirekten **Zugriff auf Flächen**
- Gewerbeflächen in städtischer Hand (Interkomm GmbH) sind **ausverkauft/reserviert**
- Zugriffs-/Einflussmöglichkeit auf Grundstücke Dritter sehr begrenzt

# Reserveflächensituation

106,06 ha sind als gewerbliche Flächenreserven erfasst

49,04 ha sind in der Realität bereits in Nutzung

**7,58 ha  
Plangebiet  
Senner Straße**

**49,44 ha ungenutzte Reserveflächen**

Befragung der Eigentümer\*innen 2020

stehen  
perspektivisch zur  
Verfügung

32,47 ha in gewerblicher  
Nutzung oder für diese  
vorgesehen

16,57 ha in  
außergewerblicher  
Nutzung

**8,54 ha  
verkaufsbereit**

40,9 ha  
nicht verkaufsbereit/keine  
Rückmeldung

**0,6 ha  
restriktionsfrei  
(gem. Vorprüfung)**

7,94 ha  
restriktionsbehaftet

# Handlungsempfehlungen und Lösungsansätze

- Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen
- Zeitnaher Abschluss laufender Planverfahren (bspw. Senner Str.)
- Intensivierung von beginnenden Planverfahren (Regionalplanreserven)
- Behebung von Restriktionen auf vorhandenen FNP- und B-Plan-Reserven
- Sensibler Umgang mit Flächenrücknahmen
- Kompensation bei Flächenrücknahmen durch Neuausweisungen oder sonstige Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfung von Maßnahmen im Umgang mit dauerhaft nicht verkaufsbereiten Eigentümer\*innen
- Aktualisierung der Realkartierung



**Bielefeld**

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit.**

**Stadt Bielefeld**  
Dezernat 4 Wirtschaft | Stadtentwicklung