

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	17.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Nachfrage von Unternehmen nach gewerblichen Bau- und Gebäudeflächen in Bielefeld im Jahr 2023

Sachverhalt:

Die Gewerbeflächensituation in Bielefeld bleibt unverändert. Genauso wie in den Vorjahren gab es auch im Jahr 2023 in Bielefeld weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bau- und Gebäudeflächen. Insgesamt erreichten die WEGE **93 qualifizierte Anfragen** (Anfragen von namentlich bekannten Unternehmen, die sich zeitnah und konkret um eine An- oder Umsiedlung am Wirtschaftsstandort Bielefeld bemühen). 47 % der Unternehmer*innen interessierten sich ausschließlich für gewerbliche Bestandsgebäude, wie z. B. Lagerflächen, Büroräumlichkeiten oder Handelsimmobilien. 19 % suchten ausschließlich nach unbebautem gewerblichem Bauland. Für ein Drittel waren sowohl unbebaute Grundstücke als auch Bestandsgebäude denkbar.

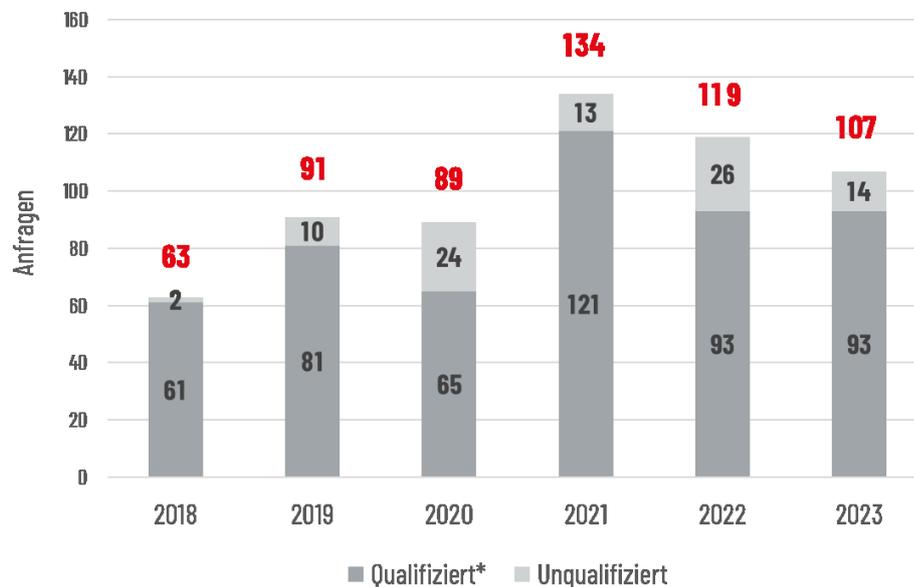


Abbildung 1: Bei der WEGE eingegangene gewerbliche Flächenanfragen von 2018 bis 2023

Der WEGE liegen konkret nachgefragte Flächengrößen für 49 Anfragen zu gewerblichem Bauland und für 75 Anfragen zu gewerblichen Gebäudeflächen vor. Kumuliert wurde knapp **47 ha Fläche** angefragt. Davon sind **36,0 ha dem gewerblichen Bauland** und **10,56 ha den gewerblichen Gebäudeflächen** zuzuordnen. Die summierte Flächengröße ist zwar im Vergleich zum Vorjahr gesunken, dennoch zeigt ein Blick auf die nachgefragten Gesamtflächen der letzten fünf Jahre, dass sich die nachgefragte Gesamthektarzahl weitgehend konstant gehalten hat (vgl. 2022: 66,2 ha Bauland; 9,3 ha Gebäudefläche; s. Abbildung 2).

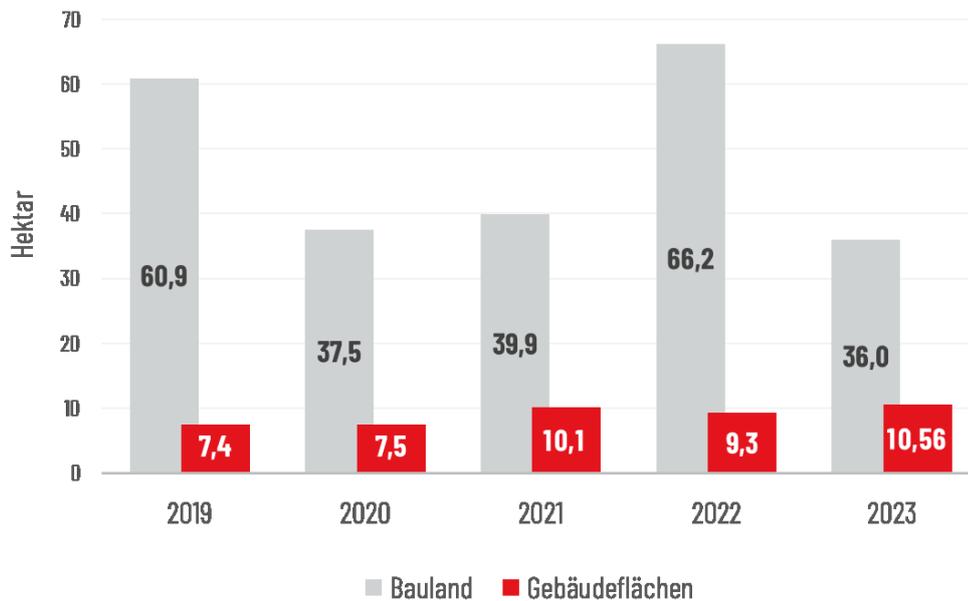


Abbildung 2: Gesamtbedarf an Bauland und Gebäudeflächen von 2018 bis 2023 in Hektar

Die stärkste Nachfrage nach gewerblichem Bauland ging von der Logistik, Lagerei & Verkehrswirtschaft (5,65 ha) aus, gefolgt von den Branchen Handel (5,25 ha), Dienstleistungen (3,50 ha), Baugewerbe & Bauwirtschaft (2,25 ha) sowie der pharmazeutischen Industrie (2,00 ha). Der Bedarf an gewerblichen Gebäudeflächen war vor allem in der Branche Handel (3,16 ha) am größten, gefolgt von den Dienstleistungen (2,32 ha), Logistik, Lagerei & Verkehr (1,98 ha) sowie dem Maschinenbau (1,41 ha).

Erstmalig wurden rückwirkend bis zum Jahr 2019 die bei der WEGE angefragten Büroflächen ausgewertet. Hierbei wurden ausschließlich Anfragen für reine Büronutzungen berücksichtigt. Im Jahr 2023 betrafen knapp 10 % der Anfragen, insgesamt **3.280 m², reine Büroflächen**. Dies markiert eine höhere Anfragensituation im Vergleich zur Zeit vor der Corona-Pandemie (vgl. 2019: 2.750 m² reine Bürofläche; s. Abbildung 3). Trotz geringfügiger Schwankungen (s. Ausreißer 2020 mit 8.205 m²), hat sich die jährlich angefragte Büroflächenzahl im Durchschnitt seit 2018 nur unwesentlich verändert.

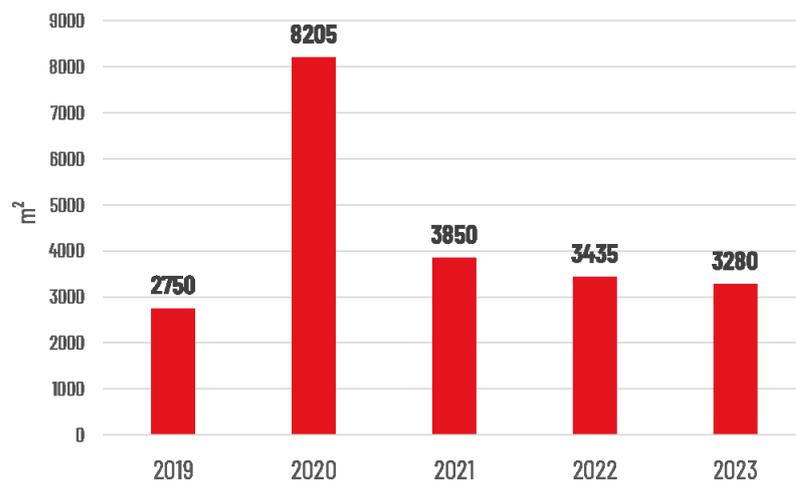


Abbildung 3: Angefragte Büroflächen 2019 bis 2023 in m²

Die Nachfrage nach Kauf oder Pacht/Miete hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. 29 Anfragen (31 %) bezogen sich ausschließlich auf den Erwerb einer Fläche. Insgesamt 44 % (41 Anfragen) suchten zur Pacht/Miete. Knapp 25 % (23 Anfragen) gaben an, sowohl einen Erwerb als auch Pacht/Miete in Erwägung zu ziehen. Hier lässt sich eine leichte Flexibilisierung der Gesuche erkennen (vgl. 2022: Kauf: 35,5 %; Pacht/Miete 49,5 %; beides 15,1 %).

Wie in den Jahren zuvor hatten knapp zwei Drittel (59 %) der suchenden Unternehmen zum Zeitpunkt der Anfrage ihren Sitz in Bielefeld. Nahezu 10 % stammten aus der Region OWL. Insgesamt 30 % hatten ihren Unternehmenssitz im übrigen Bundesgebiet. Lediglich 1 % wurden ohne Ortsangabe erfasst (vgl. 2022: Bielefeld 51,6 %, OWL 12,9 %, bundesweit 33,3 %, ohne Angabe 2 %).

Die anhaltende Anspannung in der Flächensituation von Bielefeld spiegelt sich auch in den Bauanträgen für Gewerbevorhaben der letzten fünf Jahre wider. Seit 2018 zeigt sich ein deutlicher Rückgang von über 90 % bei Anträgen für gewerbliche Gebäudeerweiterungen und Neubauten (s. Abbildung 4). Hierbei wurden alle Anträge, die nicht für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, landwirtschaftliche oder sportliche Zwecke bestimmt waren, berücksichtigt.

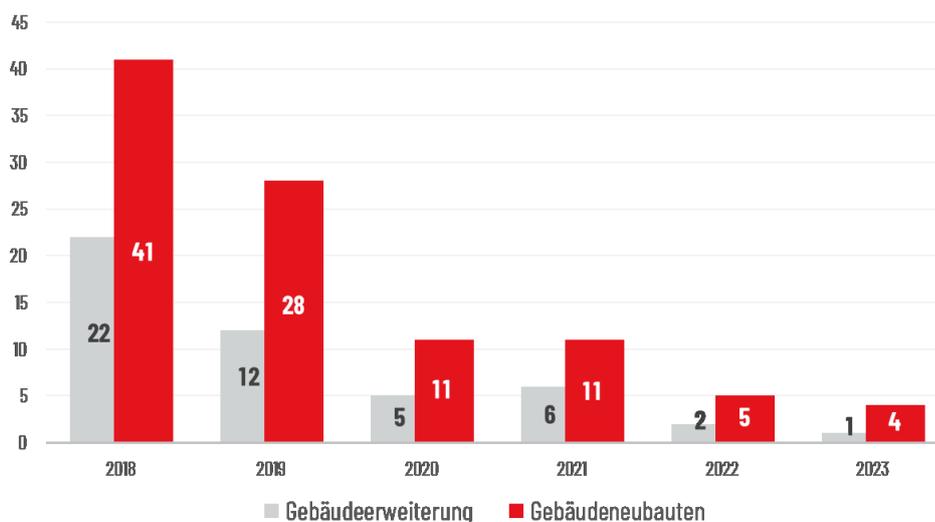


Abbildung 4: Bauantragseingänge für Gewerbevorhaben von 2018 bis 2023

Beigeordneter Moss	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
---	--