



Wirtschaft braucht **Fläche**

Eine gemeinsame Studie der HWK Münster und der
IHK Nord Westfalen zum aktuellen Flächenangebot in der
Emscher-Lippe-Region

DIE WIRTSCHAFTSKAMMERN



Impressum

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen
Sentmaringer Weg 61
48151 Münster

Redaktion

Rena Paziorek, Ulf Horstmann, Thomas Harten, Jens von Lengerke

Fotos

Shutterstock (Titel), 123RF (Seite 4, 8)

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die GWS (Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung, Osnabrück) gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Gewerbeflächen in der Emscher-Lippe-Region

Das Angebot an aktuell verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Emscher-Lippe-Region ist nicht nur entscheidend für jedes einzelne Unternehmen, das hier expandieren oder sich neu ansiedeln will. Es ist auch von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region und damit für die Frage, ob sie den Strukturwandel erfolgreich bewältigen kann.

Immer wieder gibt es Hinweise auf einen gravierenden Mangel an bedarfsgerechten Flächen für investitionswillige Unternehmen aus dem Alltagsgeschäft der Wirtschaftsförderungsgesellschaften in der Emscher-Lippe-Region, der Handwerkskammer Münster wie auch der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen. Die Gründe für den Mangel sind vielfältig: Einige Flächen sind zwar planerisch gesichert, aber nicht am Markt verfügbar. Die Flächeninanspruchnahme durch Kompensationsmaßnahmen und andere Nutzungen erhöht den Konkurrenzdruck in den Gewerbe- und Industriegebieten. Auch qualitativ entspricht das Flächenangebot häufig nicht den Anforderungen der Wirtschaft. Hohe Grundstückskosten (unter anderem durch Altlastenaufbereitung), ungeeignete Grundstücke, schwierige verkehrliche Anbindung entlang oder durch Wohngebiete sowie hohe Emissionsauflagen führen zu marktfernen Flächenangeboten. All dies stellt Kommunen vor erhebliche Probleme bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen für Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen.

Was bislang fehlte, war eine Grundlage für die Antwort auf die Frage, wie groß das Problem für die Wirtschaft insgesamt ist. Die Handwerkskammer Münster und die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen haben deshalb die „GWS – Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung mbH“ beauftragt, zu untersuchen, welcher quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarf von den in der Emscher-Lippe-Region ansässigen und ansiedlungswilligen Unternehmen ausgeht. Die Untersuchung besteht aus drei Bausteinen:

- Baustein I ist eine makroökonomische Analyse, anhand derer der quantitative Flächenbedarf der Gewerbebetriebe in der Region ermittelt wird.
- Baustein II umfasst die Ergebnisse zum Flächenbedarf der bereits ansässigen Unternehmen in der Region (Bestandsunternehmen). Hierzu wurde eine Unternehmensbefragung bei rund 6.000 ausgewählten HWK- und IHK-Betrieben in der Emscher-Lippe-Region durchgeführt.
- In Baustein III werden die durchgeführten Interviews mit den örtlichen Wirtschaftsförderungen im Hinblick auf den qualitativen Bedarf ansiedlungswilliger Unternehmen in der Region Emscher-Lippe ausgewertet.

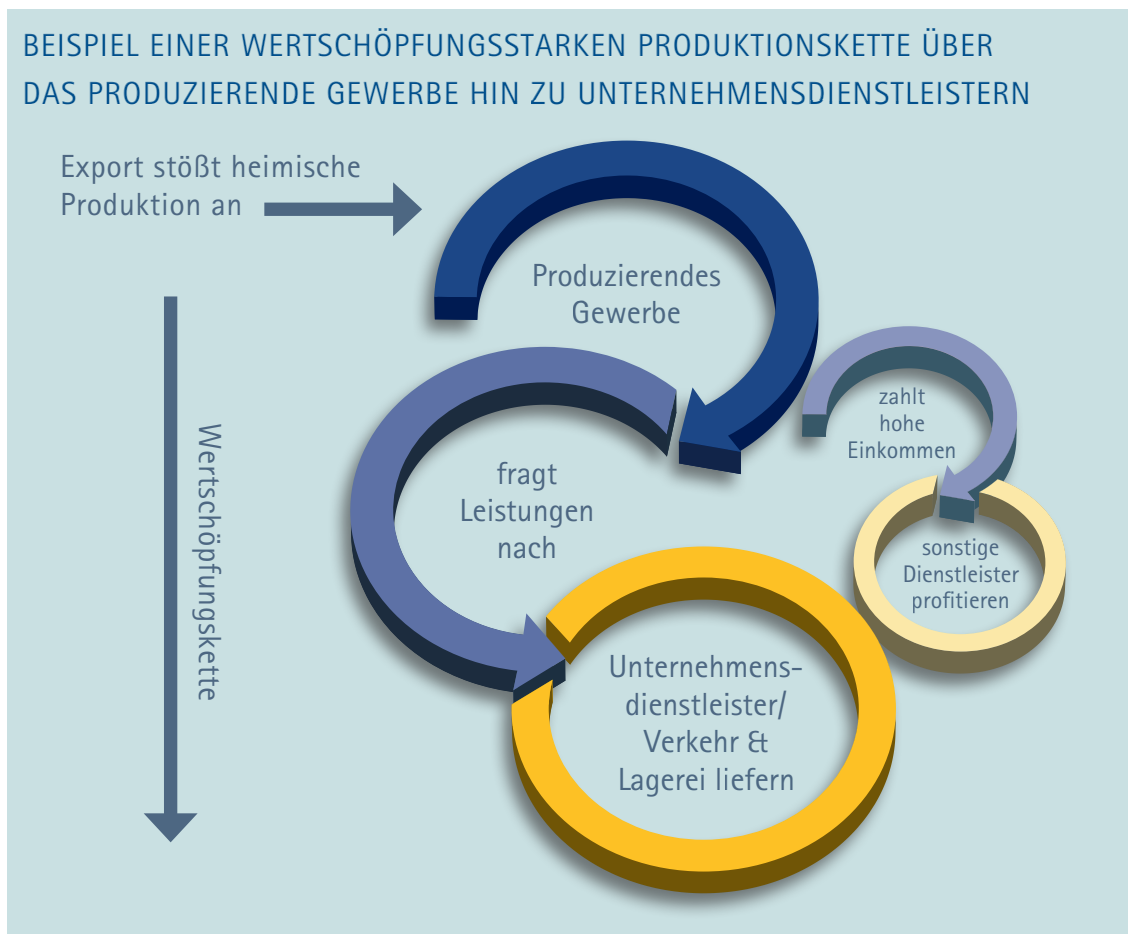


Emscher-Lippe-Region – Motor der Mittelstandsmetropole Ruhr

- Die Emscher-Lippe-Region will sich mit ihren vielen mittelständischen Industrieunternehmen und mit einem überdurchschnittlich stark vertretenen Handwerk als „Motor der Mittelstandsmetropole Ruhr“ etablieren.
- Das Produzierende Gewerbe – also insbesondere Industrie sowie das Handwerk – sind als treibende Kräfte des Motors zu stärken.
- Das stellt die Akteure vor weitreichende Herausforderungen. Denn in der Vergangenheit waren sowohl die Anzahl der Unternehmen als auch die Anzahl der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Diesen negativen Trend gilt es aufzuhalten und möglichst umzukehren. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Vorhaltung von geeigneten Flächenangeboten.

Das Produzierende Gewerbe als treibende Kraft der mittelständischen Wirtschaft

- Das Bild des Produzierenden Gewerbes als Motor ist gut gewählt, da das Produzierende Gewerbe in der Wertschöpfungskette ganz vorne steht. Ein starkes Produzierendes Gewerbe sorgt für Aufträge sowohl in der eigenen als auch in nachgelagerten Branchen.
- Insbesondere die unternehmensnahen Dienstleistungen sind eng mit ihm verbunden und profitieren direkt durch sein dynamisches Wachstum.
- Ein starkes Produzierendes Gewerbe stärkt die Einkommen in der Region – direkt und auch indirekt in nachgelagerten konsumnahen Bereichen (Einzelhandel, Personenbezogene Dienstleistungen, Wohnraum) und sorgt somit für weitere positive wirtschaftliche Effekte in der Region.
- Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf und das verfügbare Einkommen bleiben in der Emscher-Lippe-Region trotz Zuwächsen im Vergleich mit der Landes- und Bundesebene auf unterdurchschnittlichem Niveau. Am Einkommen der Einwohner hängen zudem die Einkommensteuerzuweisungen an die Gemeinden. Wenn es gelingt, eine regionale Wertschöpfungskette zu stärken, profitieren auch die Kommunen über Gewerbesteuern und Einkommenssteuerzuweisungen. Ein starkes Produzierendes Gewerbe ist somit die Basis für Beschäftigung, Einkommen und damit letztlich auch für die Steuerkraft der Kommunen.



Quelle: HWK/IHK/GWS 2020, eigene Darstellung

Das sagt die Wirtschaft in der Region

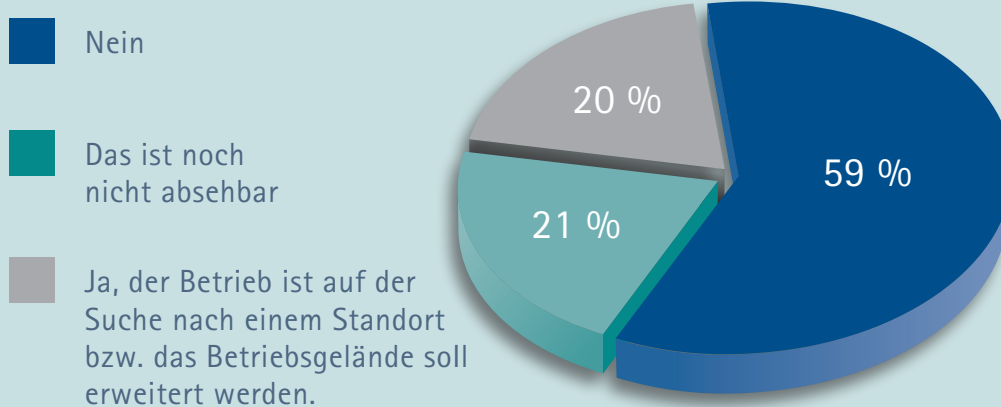
Vorausberechnungen zu den Beschäftigtenzahlen für den Zeitraum bis 2025 zeigen, dass der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in jedem Fall steigt, selbst dann, wenn nur der aktuelle Status bestehen bleiben soll. Ein zusätzliches wirtschaftliches Wachstum ist somit nicht ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu erreichen.

In den letzten fünf Jahren konnten nicht einmal allen Bestandsunternehmen geeignete Flächen für Erweiterungen angeboten werden. Von den über 500 antwortenden Unternehmen geben ca. 14 Prozent an, dass sie ihrem Erweiterungsbedarf aufgrund von Hinderungsgründen nicht nachgehen konnten. Als ausschlaggebende Hinderungsgründe führen die Unternehmen an, dass die verfügbaren Flächen in der Regel wegen räumlicher Distanz zum Betrieb nicht geeignet, die Eigentümer nicht verkaufsbereit und die Flächen zu teuer sind.

Aktuell planen 20 Prozent der antwortenden Unternehmen eine Erweiterung innerhalb der nächsten fünf Jahre, 80 Prozent dieser Unternehmen glauben aber nicht an die Durchführbarkeit ihres Vorhabens. Diese Probleme könnten sich in den nächsten Jahren noch verschärfen, wenn es nicht gelingt, neue Flächenpotenziale für das Produzierende Gewerbe zu erschließen.

VORAUSSICHTLICHER ERWEITERUNGSBEDARF IN DEN NÄCHSTEN FÜNF JAHREN, ANTEILIG AN ALLEN AUF DIE FRAGE ANTWORTENDEN UNTERNEHMEN, GEMESSEN IN PROZENT

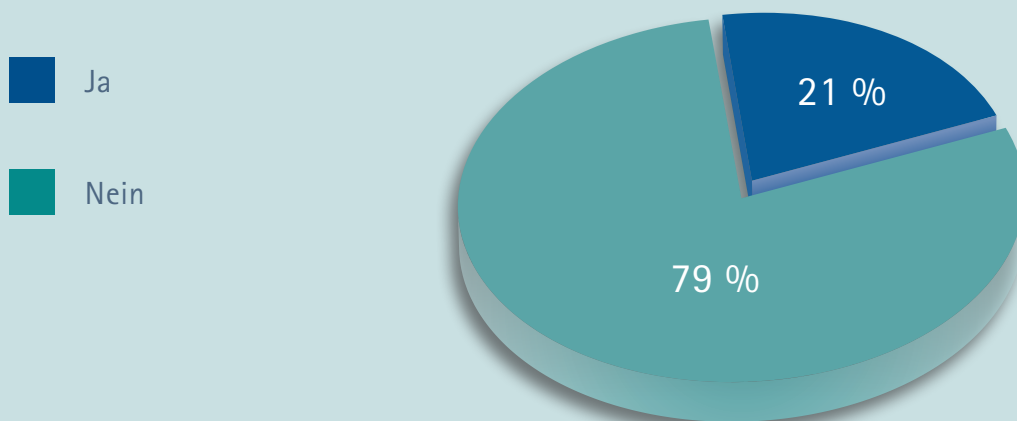
„Haben Sie in den nächsten fünf Jahren voraussichtlichen Bedarf an Erweiterungsflächen?“



Quelle: HWK/IHK/GWS 2020, eigene Berechnung und Darstellung; n = 503 Unternehmen, anteilig an allen auf die Frage antwortenden Unternehmen

VORAUSSICHTLICHE VERFÜGBARKEIT VON FLÄCHEN

„Sind diese Flächen (voraussichtlich) verfügbar?“



Quelle: HWK/IHK/GWS 2020, eigene Berechnung und Darstellung; n = 94 Unternehmen, anteilig an allen auf die Frage antwortenden Unternehmen



Das sagen die Wirtschaftsförderungen in der Region

- Werden die Wirtschaftsförder der Emscher-Lippe-Region gefragt, zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Akquisition von Unternehmen zwecks Neuansiedlung ist wegen nicht verfügbarer Flächen in fast allen Kommunen kaum noch möglich.



Wir leben von der Hand in den Mund.



- Eine wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des Leitbildes „Motor der Mittelstandsmetropole Ruhr“ ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht denkbar.



Wir haben wenig Flächen, wollen aber bewusst auswählen, welche Ansiedlungen für die Stadt am meisten bringen.



- Dabei ist es mit einer Neuansiedlung nicht so einfach: In der Regel gibt es viele konkurrierende Raumansprüche, so dass es oftmals schwierig, wenn nicht sogar unmöglich ist, ein Projekt durchzuführen. Wohnen, Infrastruktur, Landwirtschaft, Freiraum und Produktion benötigen Raum.
- Bleiben die Handlungsbedingungen und die aus ihnen folgenden Handlungsmöglichkeiten unverändert, ist nicht damit zu rechnen, dass ein wirtschaftlicher Schub für die Region aus den Bestandsunternehmen oder gar aus Neuansiedlungen entsteht. Der Status Quo wird sich weiter fortsetzen und das Produzierende Gewerbe wird weiter abbauen. Damit wird die Region gar nicht erst zum „Motor der Mittelstandsmetropole Ruhr“ werden.



Es existieren viele konkurrierende Raumansprüche.



Maßnahmenpaket, um die Motorleistung zu erhöhen und um die unternehmerischen Potenziale der Region auszuschöpfen

Bestehende Betriebsstandorte sichern

- Die Standorte bestehender Unternehmen müssen besser gesichert und vor Verdrängung durch andere Nutzungsarten – wie heranrückende Wohnbebauung – geschützt werden. Dies ist auch aus Sicht der kommunalen Gebietskörperschaften sinnvoll, weil damit eine Sicherheit für den dauerhaften Verbleib der Unternehmen am Standort gegeben ist.

Entwicklung und effizientere Nutzung von ausgewiesenen Gewerbeflächen

- Bereits ausgewiesene Potenzialflächen für Erweiterungen und Neuansiedlungen von Produktionsbetrieben müssen von anderer Nutzung – wie Einzelhandel oder Gastronomie – freigehalten werden.
- Die beschleunigte Aktivierung von Brachflächen ist notwendig. Die Altlastensanierung könnte durch einen Flächenentwicklungsfonds unterstützt werden. In jedem Fall sind erhebliche Investitionen für die Bereitstellung von marktfähigen Gewerbeflächen nötig, die von den Kommunen in der Emscher-Lippe-Region nicht allein bewältigt werden können.
- Die Wirtschaft muss vorhandene Flächen effizienter nutzen. Dies kann durch die gemeinsame verträgliche Verwendung von Flächen – zum Beispiel Dienstleistung mit Logistik oder Handwerk – erreicht werden. Auch könnte der Ausnutzungsgrad vorhandener Industrie- und Gewerbegebiete – durch den Verzicht auf Kompensationsmaßnahmen innerhalb dieser Gebiete – verbessert werden.
- Gerade kleine Kommunen brauchen planerische Unterstützung bei der Entwicklung von komplexen Gewerbeflächenprojekten, wie sie in der Emscher-Lippe-Region die Regel sind. Nur so wird auch die Realisierung regionaler Kooperationsstandorte möglich. Das Ziel muss die Entwicklung einer dialogorientierten Gesamtstrategie sein, die der zunehmenden Verknappung von am Markt verfügbaren Gewerbe- und Industrie Flächen entgegenwirkt.

Neue Form von Mischflächen schaffen

- Neben klassischen Wirtschaftsflächen für emittierende Betriebe nimmt die Flächennachfrage von nicht-emittierenden Unternehmen, die sich auch außerhalb von GIB-Flächen ansiedeln könnten, zu. Um die Ansiedlung solcher Betriebe zu ermöglichen, ist es notwendig, dass sie mit Wohnen gemischt werden können. Neue „urbane Produktion“, die zum Beispiel durch die zunehmende Digitalisierung möglich ist, sollte bei Planvorhaben immer berücksichtigt werden.
- Emissionsvorbelastete Flächen, zum Beispiel an größeren Straßen und Baulücken sind systematisch auf ihre gewerbliche Nutzbarkeit zu überprüfen.

Ausweisung von neuen Gewerbeflächen notwendig

- Die vorliegende Studie macht somit deutlich, dass eine vollständige Entkoppelung von gewerblicher Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftswachstum nicht erreichbar ist. Allein der Rückgriff auf Bestands- und Brachflächen wird die Flächenbedarfe der Wirtschaft nicht decken. Um langfristig erfolgreich zu sein, benötigt die mittelständische Wirtschaft die Ausweisung weiterer neuer Industrie- und Gewerbeflächen. Dabei ist zeitnahes Handeln geboten: Erweiterungs- oder ansiedlungswillige Unternehmen können – im Falle einer Abwanderung – nicht zurückgeholt werden. Es ist unerlässlich, dass regionale Kooperationsstandorte vorgezogen werden. Im Sinne einer Mittelstandsförderung ist aber eine zügige Erstellung des Regionalplans Ruhr dringend geboten. Parallel hierzu muss die Eigentumsfrage geklärt sowie das kommunale Planungsrecht und die notwendigen Infrastrukturvoraussetzungen geschaffen werden.

Insgesamt bedarf es somit einer gemeinsamen Anstrengung aller Entscheider und Akteure, um in der Emscher-Lippe-Region die dringend notwendigen Maßnahmen umzusetzen.



Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Ansprechpartner: Thomas Harten
Telefon 0251 5203 304
thomas.harten@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de



Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen
Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
Ansprechpartner: Jens von Lengerke
Telefon 0251 707 224
lengerke@ihk-nordwestfalen.de
www.ihk-nordwestfalen.de