

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNGEN	1
2	UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
3	ÖKONOMISCHE GRUNDLAGEN FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT IM RUHRGEBIET	5
3.1	Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft	5
3.2	Das Ruhrgebiet im Wettbewerb der Wirtschaftsstandorte	8
4	BÜROBESCHÄFTIGTE IM RUHRGEBIET	16
5	BÜROFLÄCHENBESTAND	25
5.1	Bürofläche und Büroflächenbedarf je Arbeitsplatz	25
5.2	Büroflächenbestand im Ruhrgebiet	27
5.3	Regionale Verteilung des Büroflächenbestandes	29
5.4	Hauptnutzer von Büroflächen im Ruhrgebiet	34
5.5	Alter und Zustand der Gebäude	36
5.6	Büroflächenleerstand	38
6	BÜROIMMOBILIENMARKT UND BAUTÄTIGKEIT	39
6.1	Etablierung eines Büroimmobilienmarktes	39
6.2	Grundstückspreise und Mieten	42
6.3	Neubau und Neuvermietung	48
6.4	Büroflächen- und Stadtentwicklungspolitik der Kommunen	54
7	BÜROSTANDORTE UND -MÄRKTE IN DEN RUHRGEBIETSSTÄDTEN	56
7.1	Bochum	56
7.2	Bottrop	57
7.3	Dortmund	57
7.4	Duisburg	59
7.5	Essen	60
7.6	Gelsenkirchen	62
7.7	Herne	62
7.8	Mülheim	63
7.9	Oberhausen	63

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>	
<b>8</b>	<b>ZUKÜNFTIGER BÜROFLÄCHENBEDARF</b>	<b>64</b>
8.1	Prognosegrundlagen	64
8.2	Büroflächenverbrauch je Beschäftigten	65
8.3	Entwicklung der Bürobeschäftigten	68
8.4	Ersatzbedarf	73
8.5	Gesamtprognose	75
8.6	Voraussetzungen für die Deckung des Büroflächenbedarfes	78
<b>9</b>	<b>ZUKÜNFTIGE BÜROSTANDORTE UND GEPLANTE EINZELPROJEKTE</b>	<b>79</b>
9.1	Allgemeine Tendenzen im Ruhrgebiet	79
9.2	Ausgewählte Großprojekte und Bürostandorte in den Ruhrgebietsstädten	80
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK</b>	<b>83</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	Seite	
Abb. 1	Untersuchte Kernstädte im Gebiet des Kommunalverband Ruhrgebiet	3
Abb. 2	Ausgewählte Wirtschaftszentren in Deutschland – Vergleichsräume zum Ruhrgebiet	4
Abb. 3	Entwicklung der Erwerbstätigenstruktur in Deutschland nach Wirtschaftssektoren	5
Abb. 4	Erwerbstätigenstruktur in 10 Industriestaaten 1990	6
Abb. 5	Beschäftigte in deutschen Wirtschaftsregionen 1992	8
Abb. 6	Jährliche Entwicklung der Beschäftigten in deutschen Wirtschaftsregionen 1980 - 1992	9
Abb. 7	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte im Ruhrgebiet	10
Abb. 8	Entwicklung des Tertiären Sektors in deutschen Wirtschaftsregionen	11
Abb. 9	Sektorgebundene Bruttowertschöpfung in deutschen Wirtschaftsregionen 1990	12
Abb. 10	Arbeitsproduktivität in ausgewählten Wirtschaftsbereichen 1990	13
Abb. 11	Entwicklung der Bruttowertschöpfung in deutschen Wirtschaftsregionen 1988 - 1990	14
Abb. 12	Entwicklung der Arbeitslosenquoten in deutschen Städten 1987 - 1992	14
Abb. 13	Unternehmenssitze der 300 deutschen Top-Unternehmen in ausgewählten Wirtschaftsregionen	15
Abb. 14	Bürobeschäftigte in den Kreisen und kreisfreien Städten im Ruhrgebiet 1992	16
Abb. 15	Räumliche Verteilung der Bürobeschäftigten in ausgewählten deutschen Wirtschaftszentren 1992	17
Abb. 16	Bürobeschäftigtenquote in den Kreisen und kreisfreien Städten des Ruhrgebietes 1992	18
Abb. 17	Entwicklung der Bürobeschäftigten 1980 bis 1992 in den Kreisen und kreisfreien Städten des Ruhrgebietes	21
Abb. 18	Zuwachs an Bürobeschäftigten 1980 bis 1992 in ausgewählten deutschen Wirtschaftsregionen	22
Abb. 19	Bürobeschäftigtenentwicklung in deutschen Wirtschaftsregionen in verschiedenen Phasen des Konjunkturzyklusses	23

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	Seite	
Abb. 20	Modelldarstellung Bürofläche je Mitarbeiter	25
Abb. 21	Büroflächenbestand im Ruhrgebiet	27
Abb. 22	Bürofläche je Einwohner in deutschen Wirtschaftsregionen 1992	28
Abb. 23	Büroflächenbestand und -standorte im Ruhrgebiet 1993	31
Abb. 24	Alter der Bürogebäude in den Kernstädten des Ruhrgebietes	36
Abb. 25	Funktionsschema zum Büroimmobilienmarkt	39
Abb. 26	Durchschnittliche Entwicklung der Mieten von neuen Büroflächen mit gutem Nutzwert 1985 bis 1992	45
Abb. 27	Mieten für hochwertige Büroflächen im Ruhrgebiet 1993	47
Abb. 28	Jährliche Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäuden 1985 - 1992 in deutschen Wirtschaftszentren nach Konjunkturphasen	48
Abb. 29	Jährliche Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäuden im Ruhrgebiet 1983 - 1992	49
Abb. 30	Bürobautätigkeit in den Kernstädten des Ruhrgebietes 1985 - 1992	50
Abb. 31	Fertiggestellte Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden im Ruhrgebiet (Nord/Süd-, Ost/West-Aufteilung)	50
Abb. 32	Genehmigung von Büro- und Verwaltungsgebäuden im Ruhrgebiet 1990 - 1992	51
Abb. 33	Baumaßnahmen an bestehenden Bürogebäuden im Ruhrgebiet 1983 - 1992	52
Abb. 34	Vermietete Büroflächen 1989 - 1992	52
Abb. 35	Vermietungsvolumina von Büroflächen in deutschen Wirtschaftszentren 1992	53
Abb. 36	Arbeitsplatzentwicklung Deutschland 1993 bis 2010	68
Abb. 37	Vergleich des Jährlichen Bürobauvolumens im Ruhrgebiet	75
Abb. 38	Bedeutung der drei Einzelfaktoren für den Büroflächenbedarf bis 2010 in den Kernstädten und Randgebieten des Ruhrgebietes	76
Abb. 39	Die zukünftigen Bürostandorte im Ruhrgebiet	82

## TABELLENVERZEICHNIS

		Seite
Tab. 1	Jährliche Beschäftigtenentwicklung in den Kernstädten des Ruhrgebietes 1980 - 1982	9
Tab. 2	Bürobeschäftigtendichte in ausgewählten deutschen Wirtschaftszentren 1992	17
Tab. 3	Anteil und Struktur der Bürobeschäftigten im Ruhrgebiete im Vergleich zu anderen deutschen Wirtschaftszentren 1992	20
Tab. 4	Entwicklung der Bürobeschäftigtenquoten zwischen 1987 und 1992 im Vergleich	23
Tab. 5	Arbeitsplatzdichte in ausgewählten Bürogebäuden im Ruhrgebiet	26
Tab. 6	Vergleich der erhobenen Büroflächen- mit den ermittelten Bürobeschäftigtenanteilen	29
Tab. 7	Bürostandorte im Ruhrgebiet	32
Tab. 8	Nutzungsstruktur von Büroflächen in den Kernstädten des Ruhrgebietes	34
Tab. 9	Eigengenutzte und angemietete Büroflächen der Stadtverwaltungen	35
Tab. 10	Bauzustand der Bürogebäude in den Kernstädten des Ruhrgebietes	37
Tab. 11	Büroimmobilien im Ruhrgebiet in Beständen der offenen Immobilienfonds	40
Tab. 12	Bodenrichtwertangaben für typische Bürolagen 1993	42
Tab. 13	Gewerbliche Grundstückspreise 1993 nach Maklerangaben	43
Tab. 14	Büromieten für erstklassige Büros in Innenstädten des Ruhrgebietes	44
Tab. 15	Höchstmietpreise für Büros in Innenstädten des Ruhrgebietes	44
Tab. 16	Büromieten für Büros in Innenstädten deutscher Wirtschaftsregionen	44
Tab. 17	Entwicklung der Büromieten für Büros mit gutem Nutzwert in den Kernstädten des Ruhrgebietes	46
Tab. 18	Bürobauintensität im regionalen Vergleich 1985 - 1992	48
Tab. 19	Prognosestufe 1 – Entwicklung des Büroflächenbedarfes im Ruhrgebiet durch Wachstum des Flächenverbrauches je Beschäftigten	67
Tab. 20	Bevölkerungsprognose für das Ruhrgebiet bis 2010	70

## TABELLENVERZEICHNIS

		<b>Seite</b>
Tab. 21	Prognosestufe 2 – Entwicklung des Büroflächenbedarfes im Ruhrgebiet durch Zuwachs an Bürobeschäftigten	72
Tab. 22	Prognosestufe 3 – Entwicklung des Büroflächenbedarfes im Ruhrgebiet durch Ersatzbedarf für veraltete Büroflächen	74
Tab. 23	Gesamtprognose – Entwicklung des Büroflächenbedarfes im Ruhrgebiet	77