



# **Wirtschaftsstrukturanalyse Mühlheim am Main**

## **Aktualisierung Wirtschaftsförderungskonzept**

Ergebnisbericht: März 2026



## **Liebe Leserinnen und Leser,**

der Regionalverband FrankfurtRheinMain freut sich, Ihnen ein aktualisiertes Wirtschaftsförderungskonzept für die Stadt Mühlheim am Main auf Grundlage einer datenbasierten Strukturanalyse vorlegen zu können. Bereits im Jahr 2001 konnte mit Unterstützung des Regionalverbandes ein initiales Wirtschaftsförderungskonzept für den Standort Mühlheim auf den Weg gebracht werden. Vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und aktueller Erkenntnisse über die Entwicklung des Standorts sollten nun neue konzeptionelle Grundlagen für die inhaltliche Arbeit der städtischen Wirtschaftsförderung in den kommenden Jahren erarbeitet werden.



Die Ergebnisse zeigen, dass der Standort Mühlheim von seiner vielfältigen Unternehmenslandschaft und dem breiten Branchenspektrum profitiert. Mühlheim kann eine starke Tradition als Standort von Industrie und Handwerk vorweisen, außerdem hat sich der Kfz-Handel immer mehr zu einem prägenden Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber für den Standort entwickelt. In den Expertengesprächen vor Ort sind aber auch die zunehmend komplexeren Herausforderungen deutlich geworden, vor denen die Unternehmen stehen – etwa bei Fragen der Wirtschaftlichkeit, der Fachkräftesicherung oder der Verfügbarkeit gewerblicher Entwicklungsflächen im Bestand.

Die Wirtschaftsförderung kann eine wichtige Rolle als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung einnehmen und damit einen Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderungen leisten. Hierfür braucht es den direkten Draht zu den Unternehmen vor Ort, um eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts auch im Sinne der Unternehmen mitzugestalten.

Das vorliegende Wirtschaftsförderungskonzept gibt Hinweise zu möglichen Schwerpunkten für die Weiterentwicklung bestehender Arbeitsfelder der Wirtschaftsförderung. Es veranschaulicht die zentrale Bedeutung der Bestandssicherung und -entwicklung und der Zusammenarbeit in regionalen Netzwerken, die anknüpfend an bereits erfolgreiche etablierte Maßnahmen weiter gestärkt werden sollte.

Den politisch Verantwortlichen wünschen wir bei der Wirtschaftsförderung, die der Regionalverband gerne partnerschaftlich begleitet, weiterhin viel Erfolg.

## **Rouven Kötter**

Erster Beigeordneter

## I Inhaltsverzeichnis

I Inhaltsverzeichnis .....	4
1 Einleitung .....	6
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	6
1.2 Aufbau des Ergebnisberichts .....	7
2 Methoden .....	8
2.1 Wirtschaftsstrukturanalyse .....	8
2.1.1 Bestandsaufnahme Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main .....	8
2.1.2 Regionaler Vergleich .....	9
2.2 Fortschreibung Wirtschaftsförderungskonzept .....	9
3 Bestandsaufnahme Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main .....	12
3.1 Lokale Wirtschaftsstruktur .....	12
3.1.1 Branchenstruktur und Unternehmensbesatz .....	12
3.1.2 Einzelhandel und Nahversorgung .....	14
3.1.3 Tourismus .....	16
3.1.4 Arbeitsmarkt und Beschäftigung .....	17
3.1.5 Gewerbestandorte und Flächen .....	21
3.1.6 Demografische Rahmendaten .....	28
3.1.7 Kommunalfinanzen .....	29
3.2 Regionaler Kontext und wirtschaftsräumliche Verflechtung .....	30
3.2.1 Verkehr .....	31
3.2.2 Digitale Infrastruktur .....	32
3.2.3 Pendlerverflechtungen .....	32
4 Regionaler Vergleich .....	37
4.1 Beschäftigungsentwicklung .....	37
4.2 Beschäftigung nach Branchen .....	38
4.3 Beschäftigte nach Qualifikation .....	39
4.4 Arbeitslosigkeit .....	40
4.5 Bevölkerungsentwicklung .....	41
4.6 Gewerbesteuererinnahmen .....	41
4.7 Nichtwohnungsbau .....	43
4.8 Gewerbeflächen .....	44
4.9 Gewerbeanzeigenstatistik .....	44
4.10 Weiterführende Kennzahlen zum regionalen Vergleich .....	45
5 Zwischenfazit Wirtschaftsstrukturanalyse .....	45
6 Perspektiven der lokalen Wirtschaft auf die Standortentwicklung .....	48
6.1 Perspektiven auf die wirtschaftliche Entwicklung am Standort .....	48
6.2 Standortbewertung und Standortfaktoren .....	49
6.3 Dialog und Vernetzung am Standort .....	51
6.4 Handlungsfelder zur Förderung der Standortentwicklung .....	52
6.5 Einordnung vor dem Hintergrund der IHK-Standortumfrage .....	54



7	Konzeptionelle Ableitungen .....	56
7.1	Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main .....	56
7.2	Ableitung prioritärer Handlungsfelder und Maßnahmen zur Standortentwicklung .....	58
7.2.1	Bestehende Handlungsfelder und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung .....	58
7.2.2	Impulse für die weitere Ausrichtung der Wirtschaftsförderung .....	59
8	Fazit .....	71
II	Tabellenanhang .....	74
III	Literaturverzeichnis .....	76

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Mühlheim am Main beauftragte den Regionalverband FrankfurtRheinMain im März 2025 mit der Erstellung einer Wirtschaftsstrukturanalyse als Grundlage für die Aktualisierung des bestehenden kommunalen Wirtschaftsförderungskonzepts. Dieses war bereits 2001 ebenfalls mit Unterstützung des Regionalverbandes auf den Weg gebracht worden und bildete seitdem eine Grundlage für die inhaltliche Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderung. In den mehr als 20 Jahren seit Erarbeitung des initialen Wirtschaftsförderungskonzepts haben sich sowohl übergeordnete, als auch lokale Rahmenbedingungen für die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main weiterentwickelt und verändert.

Insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen ergeben sich vielfältige Herausforderungen aus der digitalen Transformation und der gestiegenen Bedeutung von Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourceneffizienz. Gleichzeitig können sich hierdurch auch Chancen für neue Innovations- und Wachstumspfade eröffnen. Darüber hinaus haben die Aktivierung von Wirtschaftsflächen im Bestand und infolge des demographischen Wandels auch die Fachkräftegewinnung und -sicherung erheblich an Bedeutung gewonnen. Diese Veränderungen gehen nicht zuletzt mit einer wachsenden Breite und Komplexität des Aufgabenfeldes der kommunalen Wirtschaftsförderung einher. Infolgedessen ist die Ausgangssituation am Standort Mühlheim am Main heute eine andere als noch zu Beginn der 2000er Jahre. Hierzu tragen, neben der personellen Neuaufstellung der Wirtschaftsförderung, strukturelle Einflüsse bei, die sich auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts auswirken. Der Strukturwandel im Einzelhandel ist weiter vorangeschritten, sodass sich die Stadt in den vergangenen Jahren verstärkt mit Fragen der Innenstadtgestaltung und Ansätzen zur Aufwertung der Bahnhofstraße als zentraler Geschäftsstraße auseinandergesetzt hat. Angesichts der starken Präsenz des KFZ-Handels dürfte die weitere Marktentwicklung im Zusammenhang mit der Transformation zur Elektromobilität von besonderer Bedeutung für den Standort sein.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen möchte die Stadt Mühlheim am Main ihr Wirtschaftsförderungskonzept aktualisieren und fortschreiben. Hierfür sollten im Rahmen einer Wirtschaftsstrukturanalyse im Zeitraum April bis Juni 2025 zunächst aktuelle datenbasierte Grundlagen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mühlheim am Main zusammengetragen werden.<sup>1</sup> Als wesentliche Bausteine der Wirtschaftsstrukturanalyse wurden vereinbart:

- Auswertung und vergleichende Einordnung ökonomischer Strukturdaten aus dem Regionalen Monitoring des Regionalverbandes (insbesondere Indikatoren aus den Bereichen Arbeitsmarkt und Beschäftigung, Pendler, Branchenstruktur und Unternehmensbesatz, demographische Rahmendaten)
- Bestandsaufnahme ausgewählter Standortfaktoren (insbesondere wirtschaftsnahe Infrastruktur einschließlich Flächen zur gewerblichen Nutzung, Entwicklungspotenzialen, Verkehr und digitaler Infrastruktur, sowie bestehende Wirtschaftsförderungsmaßnahmen).

Somit zielt die Wirtschaftsstrukturanalyse auf eine deskriptive Bestandsaufnahme unter der Leitfrage, welche Charakteristika den Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main aktuell prägen und wie sich die Entwicklung im zeitlichen Verlauf und regionalen Vergleich darstellt. Methodisch stützt sich die Analyse

---

<sup>1</sup> Im Januar 2026 konnten zudem umfangreiche Datenaktualisierungen u.a. zu Unternehmen, Arbeitsmarkt und Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Pendlern vorgenommen werden.

insbesondere auf die Auswertung verfügbarer Sekundärstatistiken, weiterführende Recherchen („Desk Research“), Expertengespräche sowie Ortsbegehungen ausgewählter Gewerbestandorte im Stadtgebiet zur Erfassung weiterer Strukturmerkmale. Die Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse wurden im Juli 2025 gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Politik und Verwaltung erörtert und eingeordnet.

Auf dieser Grundlage beauftragte die Stadt Mühlheim am Main den Regionalverband FrankfurtRheinMain, im Rahmen einer zweiten Arbeitsphase bis Anfang 2026 auch die Fortschreibung des Wirtschaftskonzepts zu begleiten. Diese beinhaltet insbesondere die Konzeption und Durchführung geeigneter Formate des Standortdialogs zur Einbindung der lokalen Wirtschaft mit dem Ziel der Erfassung von Standortbewertungen und Handlungsbedarfen aus Sicht ansässiger Unternehmen und weiterer einschlägiger Akteure. Auf dieser Grundlage sollten ein aktualisiertes Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandorts sowie prioritäre Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Standorts abgeleitet werden.

Der vorliegende Ergebnisbericht führt die zentralen Erkenntnisse aus der Analysephase und der anschließenden Dialog- und Konzeptionsphase zu einem aktualisierten Wirtschaftsförderungskonzept für die Stadt Mühlheim am Main zusammen. Dieses soll als konzeptionelle Arbeitsgrundlage und Orientierungsrahmen für die inhaltliche Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderung in den nächsten Jahren dienen.

## 1.2 Aufbau des Ergebnisberichts

Der nachfolgende Bericht gliedert sich wie folgt:

- Kapitel 2 beinhaltet eine Beschreibung der grundlegenden Methoden der Wirtschaftsstrukturanalyse und der hieran anknüpfenden Konzeptfortschreibung.
- Kapitel 3 umfasst eine Bestandsaufnahme des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main und zielt auf eine detaillierte Beschreibung der lokalen Standortbedingungen. Im Fokus steht dabei zunächst die lokale Wirtschaftsstruktur. Betrachtet werden insbesondere Unternehmenslandschaft und Branchenstruktur, Beschäftigungssituation und Arbeitslosigkeit, Gewerbestandorte bzw. -flächen und Entwicklungspotenziale, sowie grundlegende Rahmendaten der Demografie und der Kommunalfinanzen. Im weiteren Verlauf des Kapitels erfolgt eine Einordnung in den regionalen wirtschaftsräumlichen Kontext, wobei die Konnektivität des Standorts (Pendlerverflechtungen, Lage, verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit, digitale Infrastruktur) näher betrachtet wird.
- Kapitel 4 ordnet die Ergebnisse der vorhergehenden Bestandsaufnahme anhand eines regionalen Vergleichs mit ausgewählten Kommunen ein. Hierdurch sollen die Interpretation von Standortkennziffern erleichtert und standortspezifische Entwicklungen sichtbar werden.
- Kapitel 5 rundet die analytische Arbeitsphase mit einem Zwischenfazit ab und leitet anhand erster Schlussfolgerungen zum konzeptionellen Teil des Berichts über.
- Kapitel 6 fasst Perspektiven ansässiger Unternehmen unterschiedlicher Branchen auf die wirtschaftliche Entwicklung am Standort Mühlheim am Main zusammen. Grundlage hierfür bilden im Zeitraum September / Oktober 2025 geführte Unternehmensgespräche sowie ein Workshop im November 2025.

- Kapitel 7 führt die Ergebnisse der datenbasierten Strukturanalyse und des Dialogs mit den Unternehmen zu einem Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main zusammen. Anknüpfend an eine Bestandsaufnahme bestehender Maßnahmen der Wirtschaftsförderung erfolgen konzeptionelle Ableitungen im Hinblick auf prioritäre Handlungsfelder und mögliche Arbeitsschwerpunkte zur Weiterentwicklung der Wirtschaftsförderung.
- Kapitel 8 fasst die wichtigsten Ergebnisse in einem kurzen Fazit zusammen.

## 2 Methoden

Das nachfolgende Kapitel gibt die methodischen Grundlagen, Datenquellen und Arbeitsschritte zur Erstellung der Wirtschaftsstrukturanalyse (Kap. 2.1) und zur Fortschreibung des Wirtschaftsförderungskonzepts (Kap. 2.2) für die Stadt Mühlheim am Main wieder.

### 2.1 Wirtschaftsstrukturanalyse

Die Wirtschaftsstrukturanalyse (Kap. 3-5) bildete die Grundlage für die Fortschreibung des Wirtschaftsförderungskonzepts (Kap. 6-8) und basiert methodisch insbesondere auf der Auswertung von Sekundärstatistiken zur Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Ergänzend wurden leitfadengestützte Expertengespräche mit den Wirtschaftsförderungen der Stadt Mühlheim am Main und des Kreises Offenbach geführt.

#### 2.1.1 Bestandsaufnahme Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main

Im Einzelnen sind folgende Daten eingeflossen, die dem Regionalverband im Rahmen seines Regionalen Monitorings aufbereitet auf Gemeinde- bzw. Kreisebene vorliegen:

- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL): umsatzsteuerpflichtige Unternehmen, Unternehmensregister, Gewerbeanzeigen, Nichtwohnungsbau, Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Gemeindefinanzen, Tourismus
- Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigung (u.a. differenziert nach Branchen und Qualifikation), Arbeitslosigkeit, Pendler
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Bevölkerungsprognose
- Bundesnetzagentur: Breitbandversorgung der Unternehmen und Gewerbegebiete

Darüber hinaus konnten im Bearbeitungsprozess weitere Quellen und Daten gesichtet werden:

- Geoportal des Regionalverbandes: Nahversorgungseinrichtungen, Regionaler Flächennutzungsplan/Regionalplan Südhessen (RegFNP/RPS 2010), Bebauungspläne, Luftbilder, Verkehrserschließung
- Stadt Mühlheim am Main: Firmenverzeichnis, Website, Standortinformationen der Wirtschaftsförderung, städtisches Ratsinformationssystem, Markt- und Standortgutachten GfK 2002

- Kreis Offenbach: Standortinformationen und Newsmeldungen Website „Standort Plus“
- IHK Offenbach: Gemeindesteckbrief 2024, Standortumfrage 2023
- Immobilienscout24: Angebote Gewerbeimmobilien

Zur Erfassung der örtlichen Gegebenheiten wurden zudem mehrere Standortbegehungen durchgeführt, am 27.03.2025 mit Begleitung der städtischen Wirtschaftsförderung sowie individuell am 08.05.2025. In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung lag der Schwerpunkt hierbei vor allem auf den Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Bahnhofstraße als zentraler Geschäftsstraße der Innenstadt. Die zentralen Ergebnisse der deskriptiven Bestandsaufnahme des Wirtschaftsstandorts sind in Kapitel 3 zusammengefasst.

### 2.1.2 Regionaler Vergleich

Die Wirtschaftsstrukturanalyse beinhaltet darüber hinaus einen regionalen Vergleich mit ausgewählten Kommunen, um eine bessere Einordnung und Kontextualisierung statistischer Kennzahlen zur Entwicklung und Struktur des Wirtschaftsstandorts zu ermöglichen (Kap. 4).

Kriterien für die Auswahl von Vergleichskommunen waren insbesondere:

- Zugehörigkeit zum Gebiet des Regionalverbandes (einheitliche Datengrundlage des Regionalen Monitorings)
- Räumliche Nähe bzw. wirtschaftsräumliche Verflechtung
- Ähnlichkeit in Bezug auf wirtschaftsstrukturelle Merkmale.

In Abstimmung mit der Stadt Mühlheim am Main wurden auf dieser Grundlage Maintal, Obertshausen, Heusenstamm und Neu-Isenburg als Vergleichskommunen ausgewählt. Zusätzlich sollten Daten auf Ebene des Kreises Offenbach und des Verbandsgebiets des Regionalverbands FrankfurtRheinMain als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Die Auswahl zielt somit auf eine möglichst ganzheitliche Betrachtung des Wirtschaftsraums im unmittelbaren Umland der Stadt Offenbach. Der regionale Vergleich soll jedoch keinesfalls die unterschiedlichen strukturellen Gegebenheiten und Voraussetzungen der betrachteten Standorte ausblenden. Erhebliche Unterschiede können sich z.B. aus der jeweiligen Stadtgröße und Standorthistorie, der Verfügbarkeit gewerblich nutzbarer Flächen, der Standortentwicklung einzelner Unternehmen und nicht zuletzt aus der spezifischen Lage zu den umliegenden Oberzentren Frankfurt, Offenbach und Hanau ergeben. Insofern stellt der regionale Vergleich kein Standortranking dar, sondern dient als Kontrastfolie, um die Entwicklung des Standorts Mühlheim am Main differenziert betrachten zu können.

## 2.2 Fortschreibung Wirtschaftsförderungskonzept

Die Fortschreibung des Wirtschaftsförderungskonzepts knüpft an die datenbasierte Strukturanalyse an und umfasst eine dialogorientierte sowie eine konzeptionelle Arbeitsphase. Zunächst wurden im Zeitraum September bis Oktober 2025 leitfadengestützte Experteninterviews mit acht Unternehmen geführt. Die etwa 60-minütigen Gespräche fanden jeweils vor Ort in den Unternehmen statt und wurden in zwei Fällen durch anschließende Betriebsrundgänge abgerundet. Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte auf Vorschlag des Regionalverbandes in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung. Der

Schwerpunkt lag auf Unternehmen aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Baugewerbe, Kfz-Handel und unternehmensorientierte Dienstleistungen, die das Branchenprofil der Gewerbegebiete prägen. Die geführten Gespräche decken ein Betriebsgrößenspektrum vom inhabergeführten Kleinbetrieb über mittelständische Unternehmen bis zu Niederlassungen größerer Unternehmensgruppen ab.

**Tabelle 1: Übersicht Unternehmensgespräche**

Zitation	Branche	Durchführungszeitraum
I1	Verarbeitendes Gewerbe	September 2025
I2	Handwerk / Baugewerbe	September 2025
I3	Verarbeitendes Gewerbe	September 2025
I4	Kfz-Handel	September 2025
I5	Kfz-Handel	September 2025
I6	Verarbeitendes Gewerbe	Oktober 2025
I7	Handwerk / Baugewerbe	Oktober 2025
I8	Finanzdienstleistungen	September 2025

Quelle: eigene Darstellung.

Ergänzend fand am 10.11.2025 ein Workshop mit zehn Teilnehmenden im Rathaus statt, darunter Vertreterinnen und Vertreter von Unternehmen, Gewerbeverein, IHK Offenbach, Kreishandwerkerschaft und Kreiswirtschaftsförderung. Ziel der Einzelgespräche und des Workshops war es, Perspektiven der lokalen Wirtschaft auf die (branchenspezifische) wirtschaftliche Entwicklung am Standort, die Standortqualität, den standortbezogenen Dialog mit Stadt und weiteren Unternehmen und zentrale Handlungsfelder für eine positive Entwicklung der Unternehmen am Standort aufzunehmen.

Die Ergebnisprotokolle der Unternehmensgespräche wurden in Anlehnung an die qualitative Inhaltsanalyse strukturiert ausgewertet.<sup>2</sup> Hierfür wurde auf Grundlage des Interviewleitfadens ein deduktives Kategoriensystem zur Kodierung der Unternehmensaussagen zu den einzelnen Teilfragestellungen entwickelt. Hierdurch konnten branchenübergreifend alle Aussagezusammenhänge z.B. zur Standortzufriedenheit, zur Vernetzung am Standort oder zu einzelnen Handlungsfeldern wie dem Fachkräftemangel auf einen Blick zusammengeführt und ausgewertet werden. Insgesamt konnten dabei rund 200 Aussagezusammenhänge dem Kategorienschema zugeordnet werden (vgl. Tabelle 2).

<sup>2</sup> Vgl. Mayring 2022.

**Tabelle 2: Kategoriensystem zur Auswertung der Unternehmensgespräche**

Kategorie	Subkategorie	Beschreibung	Anzahl Kodiereinheiten / Aussagenzusammenhänge
Branchenentwicklung	-	Die Kategorie bündelt Aussagen der Unternehmen zu ihrer Einschätzung der (branchenspezifischen) wirtschaftlichen Entwicklung am Standort sowie zu maßgeblichen Einflussfaktoren und Branchentrends.	<b>35</b>
Branchenentwicklung	Kfz-Handel	Aussagen zur Branchenentwicklung im Kfz-Handel	9
Branchenentwicklung	Industrie	Aussagen zur Branchenentwicklung im Produzierenden Gewerbe	13
Branchenentwicklung	Handwerk	Aussagen zur Branchenentwicklung im Handwerk	6
Branchenentwicklung	Dienstleistungen	Aussagen zur Branchenentwicklung im Dienstleistungsgewerbe	1
Standort	-	Die Kategorie bündelt Aussagen der Unternehmen zu Standortfaktoren, Standortqualitäten und Standortzufriedenheit.	<b>57</b>
Standort	Vorteile	Aussagen zu Standortvorteilen in Mühlheim am Main	19
Standort	Nachteile	Aussagen zu Standortnachteilen in Mühlheim am Main	23
Standort	Makro	Aussagen zu übergeordneten Standortbedingungen: Standort FRM / Deutschland im internationalen Wettbewerbsumfeld	9
Vernetzung	-	Die Kategorie bündelt Aussagen der Unternehmen zu Dialog und Vernetzung mit verschiedenen Akteuren am Standort.	<b>37</b>
Vernetzung	Kommune	Aussagen zu Dialog und Vernetzung mit der kommunalen Politik und Verwaltung	25
Vernetzung	Wirtschaft	Aussagen zu Dialog und Vernetzung mit der lokalen und regionalen Wirtschaft	11
Vernetzung	Makro	Aussagen zu Dialog und Vernetzung auf überregionaler Maßstabsebene	1
Handlungsfelder	-	Die Kategorie bündelt Aussagen der Unternehmen zu aktuellen Herausforderungen und daraus ableitbaren Handlungsfeldern für die kommunale Wirtschaftsförderung.	<b>68</b>
Handlungsfelder	Fachkräfte	Aussagen zum Handlungsfeld Fachkräftesicherung	21
Handlungsfelder	Flächen	Aussagen zum Handlungsfeld Verfügbarkeit von Gewerbeflächen	12
Handlungsfelder	Digitalisierung	Aussagen zum Handlungsfeld Digitalisierung	5
Handlungsfelder	Fördermittel	Aussagen zum Handlungsfeld Fördermittel	5
Handlungsfelder	Energie	Aussagen zum Handlungsfeld Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	4
Handlungsfelder	Limitationen	Aussagen zu Limitationen der kommunalen Handlungsreichweite	7
Handlungsfelder	Sonstige	Aussagen zu weiteren Handlungsfeldern der Standortentwicklung	14
			<b>197</b>

Quelle: eigene Darstellung.

Dabei ist das methodische Verfahren insgesamt weniger quantitativ, sondern vorwiegend qualitativ ausgerichtet und ermöglicht einen tiefergehenden Zugang zum Umgang mit aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen in den verschiedenen Branchen am Standort, als dies durch eine standardisierte Kurzbefragung aller Unternehmen abbildbar gewesen wäre. Gleichzeitig hat dies zur Folge, dass die Ergebnisse keine Repräsentativität im statistischen Sinne beanspruchen können. Diese wäre unter Berücksichtigung üblicher Rücklaufquoten jedoch auch mit einer quantitativen Befragung nicht gewährleistet gewesen. Zudem führt bereits die IHK Offenbach in regelmäßigem Turnus quantitative Unternehmensbefragungen in den Kommunen des IHK-Bezirks durch. Die Ergebnisse der zuletzt 2023 durchgeführten Befragung fließen in den vorliegenden Ergebnisbericht mit ein. Eine Mehrfachbefragung

ansässiger Unternehmen durch unterschiedliche Akteure sollte in jedem Fall vermieden werden, sodass unterschiedliche Gründe den Ausschlag für eine qualitative Befragung gaben.

Die Ergebnisse der Unternehmensgespräche und des Workshops wurden in einem weiteren Arbeitsschritt mit der datenbasierten Strukturanalyse zu einem Stärken-Schwächen-Profil des Standorts zusammengeführt. Anknüpfend an eine Bestandsaufnahme bestehender Maßnahmen der Wirtschaftsförderung konnten prioritäre Handlungsfelder und Arbeitsbereiche für die Weiterentwicklung der Wirtschaftsförderung abgeleitet werden.

### 3 Bestandsaufnahme Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main

Das nachfolgende Kapitel umfasst eine deskriptive Bestandsaufnahme wesentlicher Strukturmerkmale und Standortbedingungen des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main. Folgende Leitfragen stehen im Mittelpunkt:

1. Lokale Wirtschaftsstruktur: Welche grundlegenden Merkmale und aktuellen Entwicklungen kennzeichnen den Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main u.a. hinsichtlich Branchenstruktur und Unternehmensbesatz, Arbeitsmarkt und Beschäftigung, sowie Gewerbestandorten und -flächen? Welche Bedeutung für die städtischen Finanzen ist der lokalen Wirtschaft beizumessen? Welche Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort lassen sich aus aktuellen Rahmendaten zur Bevölkerungsentwicklung ableiten?
2. Regionaler Kontext und wirtschaftsräumliche Verflechtung: Inwieweit wird die Entwicklung des Standorts durch seine Einbindung in den regionalen wirtschaftsräumlichen Kontext beeinflusst? Welche Bedeutung haben z.B. Pendlerverflechtungen, verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit sowie Infrastrukturen der digitalen Vernetzung?

#### 3.1 Lokale Wirtschaftsstruktur

##### 3.1.1 Branchenstruktur und Unternehmensbesatz

Nach Daten des HSL waren 2023 in Mühlheim am Main 1.071 umsatzsteuerpflichtige Unternehmen registriert.<sup>3</sup> Das Unternehmensregister weist für das Jahr 2023 1.251 rechtliche Einheiten bzw. 1.309 Niederlassungen aus.<sup>4</sup> Davon hatten 1.166 Niederlassungen weniger als 10 abhängig Beschäftigte, 124 Niederlassungen wiesen 10 bis unter 50 Beschäftigte auf, 17 Niederlassungen beschäftigten 50 bis unter 250 Personen, während zwei Niederlassungen 250 oder mehr Beschäftigte zählten. Somit ist der Standort durch eine überwiegend kleinteilige Betriebsgrößenstruktur geprägt. Im Zeitraum 2019 – 2023 ist die Zahl der Niederlassungen am Standort Mühlheim am Main um 2,4 Prozent zurückgegangen. Dies lässt sich zurückführen auf einen Rückgang der Kleinstbetriebe mit null bis unter zehn abhängig Beschäftigten um 3,1 Prozent. Bei allen anderen Betriebsgrößenklassen fand ein Zuwachs statt.

<sup>3</sup> Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen am Ort des Hauptsitzes mit einem steuerbaren Umsatz über 22.000 Euro.

<sup>4</sup> Eine rechtliche Einheit im Unternehmensregister ist eine natürliche Person, die wirtschaftlich tätig ist, eine juristische Person oder eine Personenvereinigung. Zu den wirtschaftlichen Tätigkeiten zählen auch die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit und das Halten von Beteiligungen an anderen Rechtlichen Einheiten. Betrachtet werden also bspw. eine Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Offene Handelsgesellschaft oder ein Einzelunternehmen. Eine Niederlassung ist eine örtlich abgegrenzte Einheit, die einer Rechtlichen Einheit zugeordnet ist. Sie ist rechtlich unselbstständig. Zur Niederlassung gehören auch örtlich und organisatorisch angegliederte Teile. Bis 2017 wurden rechtliche Einheiten bzw. Niederlassungen in der amtlichen Statistik als Unternehmen bzw. Betriebe geführt.

Die Statistik der IHK Offenbach (2024b) verzeichnet 1.750 Mitgliedsunternehmen in Mühlheim am Main, darunter 1.158 Kleingewerbetreibende (Datenstand: Januar 2024). Die Branchenstruktur der IHK-Mitgliedsunternehmen in Mühlheim am Main weist im Vergleich zum gesamten Kreis Offenbach eine etwas stärker gewerblich-industrielle Prägung auf. Zudem sind Unternehmen aus den Bereichen Einzelhandel, KFZ-Handel / -Reparatur sowie Finanz- / Versicherungsdienstleistungen etwas stärker vertreten (vgl. Tabelle 3). Hinzu kommen die Mitgliedsunternehmen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main.

**Tabelle 3: IHK-Mitgliedsunternehmen nach Wirtschaftszweigen**

IHK-Mitgliedsunternehmen nach Wirtschaftszweigen (Stand: Januar 2024)	Mühlheim am Main		Kreis Offenbach	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Land- und Forstwirtschaft	5	0,3	60	0,2
Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe)	107	6,1	1.453	5,5
Baugewerbe	70	4,0	845	3,2
Einzelhandel	273	15,6	3.828	14,4
Großhandel und Handelsvermittlung	138	7,9	2.480	9,3
KFZ-Handel / -Reparatur	67	3,8	697	2,6
Gastgewerbe	89	5,1	1.134	4,3
Verkehrsgewerbe	56	3,2	1.112	4,2
Information und Kommunikation	115	6,6	1.916	7,2
Finanz- / Versicherungsdienstleistungen	105	6,0	1.392	5,2
Grundstücks- und Wohnungswesen	102	5,8	1.740	6,5
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	440	25,1	7.304	27,4
Sonstige Dienstleistungen	183	10,5	2.687	10,1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.750</b>	<b>100,0</b>	<b>26.648</b>	<b>100,0</b>
davon:				
im Handelsregister eingetragen	561	32,1	9.809	36,8
im Genossenschaftsregister eingetragen	0	0,0	18	0,1
Kleingewerbetreibende	1.158	66,2	15.938	59,8
Betriebsstätten	31	1,8	884	3,3

Quelle: IHK Offenbach 2024b, Berechnungen des Regionalverbandes

Die historische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main wurde insbesondere durch den Wandel von einer agrarisch geprägten Gemeinde hin zu einem Industriestandort bestimmt. Bedeutende Branchen waren bis in die 1970er Jahre der Basaltabbau, die chemische Industrie sowie die lederverarbeitende Industrie. In den Dietesheimer Steinbrüchen in Mühlheim am Main wurde fast 200 Jahre lang Basalt abgebaut. Nachdem der Steinbruch 1982 geschlossen wurde, sind die Abbaugelände geflutet worden und die entstandenen Seen sowie die umgebende Landschaft dienen heute als Naherholungsgebiet.<sup>5</sup> Historisch nahm außerdem die Textilindustrie im 19. und 20. Jahrhundert eine wichtige Rolle ein.

Darüber hinaus wurde die Entwicklung des Standorts durch die Druckmaschinenindustrie geprägt. 1979 vereinigten sich die Roland Offsetmaschinenfabrik & Schleicher und die Sparte Druckmaschinen der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg zur MAN Roland Druckmaschinen AG (seit 2012 manroland sheetfed). Das international bedeutende Unternehmen durchlief in den letzten Jahren strukturelle

<sup>5</sup> Kulturregion FrankfurtRheinMain gGmbH 2021.

Veränderungen und baute Personal ab, dennoch blieb der Standort Mühlheim am Main erhalten. Das heutige Werk umfasst zwei Standorte, einer davon auf Offenbacher Gemarkung.<sup>6</sup>

Bis heute ist die Autohaus BEST GmbH ein bedeutendes Unternehmen am Standort. 1959 verlegte das Autohaus BEST seinen Standort nach Mühlheim am Main und befindet sich seit 1974 am heutigen Standort in der Dieselstraße. Nach mehreren Expansionen auch über Mühlheim am Main hinaus, dem Ausbau der Werkstatt und der Markenerweiterung zählt das Unternehmen zu den wichtigsten Arbeitgebern in Mühlheim am Main. Die Wiener Feinbäckerei Heberer hat seit 1972 ihren Sitz in Mühlheim am Main und ist seitdem stark gewachsen. Das Familienunternehmen wird in fünfter Generation geführt und gehört deutschlandweit zu einem der führenden Bäckereifilialisten. Neben den Verkaufsstandorten befindet sich ein Produktionsstandort in Mühlheim am Main, von dem aus Filialen und Großkunden in ganz Deutschland beliefert werden.<sup>7</sup>

Darüber hinaus tragen zahlreiche weitere Unternehmen zu einem breiten Branchenmix am Standort bei. In Kapitel 3.1.5 werden die Branchen- und Nutzungsschwerpunkte innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete näher beschrieben.

### 3.1.2 Einzelhandel und Nahversorgung

Die Stadt Mühlheim am Main ist im Landesentwicklungsplan den polyzentralen Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zugeordnet.<sup>8</sup> Mittelzentren sind gemäß landesplanerischer Zielsetzung als Standorte für regional bedeutsame, gehobene, Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ergänzen sie als polyzentrale Mittelzentren die Metropole und können daher auch ohne Verflechtungsbereiche Mittelzentren sein. Charakteristisch ist die unmittelbare Nachbarschaft der Mittelzentren untereinander sowie zu den Oberzentren. Im Falle des Mittelzentrums Mühlheim am Main ist insbesondere die räumliche Nähe zu den Oberzentren Offenbach, Hanau und Frankfurt als prägender Faktor hervorzuheben. Die polyzentralen Mittelzentren erfüllen nicht die gleiche Versorgungsfunktion für benachbarte Kommunen wie die übrigen Mittelzentren, sie „verfügen regelmäßig über keinen die Funktion als Zentraler Ort konstituierenden Bedeutungsüberschuss im Sinne einer Umlandversorgung. Diese Mittelzentren haben jedoch für die Attraktivität und Funktionalität der Metropolregion eine wichtige Bedeutung“.<sup>9</sup> Im Hinblick auf den Einzelhandel bedingt die Einstufung als Mittelzentrum die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß Zentralitätsgebot sollen Mittel- und Oberzentren die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs decken. Hierbei sind weitere landesplanerische Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) und die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts im Rahmen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010) zu beachten.

Als Indikator für die Attraktivität von Einzelhandelsstandorten kann die Zentralitätskennziffer herangezogen werden.<sup>10</sup> Diese belief sich 2024 am Standort Mühlheim am Main auf 66,8 (Kreis

<sup>6</sup> Ebd.

<sup>7</sup> Offenbach-Post 2015, wer-zu-wem GmbH 2025, Wiener Feinbäckerei Heberer 2025

<sup>8</sup> HMWEVW 2022: 33.

<sup>9</sup> LEP Hessen 2020: 33.

<sup>10</sup> Diese ergibt sich als Quotient aus dem Einzelhandelsumsatz und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft eines Standortes, multipliziert mit 100. Eine Kennziffer über 100 bedeutet einen Kaufkraftzufluss von außerhalb, umgekehrt weist eine Kennziffer unter 100 auf Kaufkraftabflüsse zu anderen Einzelhandelsstandorten hin.

Offenbach: 82,3)<sup>11</sup> und spiegelt damit die erwartbar hohen Kaufkraftabflüsse an die umliegenden Oberzentren wieder. Allerdings kann dieser Wert zumindest insoweit positiv gewertet werden, als es gelingt, trotz der gegebenen Strukturen zwei Drittel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rechnerisch am Standort zu binden. Mit einem Index von 101,4 fiel letztere ebenfalls geringer als im gesamten Kreis Offenbach (105,1) aus, pro Kopf wurde ein Einzelhandelsumsatz von knapp 7.650 Euro generiert.<sup>12</sup> Die Zentralitäts- und Kaufkraftdaten weisen somit bereits auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels am Standort Mühlheim am Main hin. Hervorzuheben ist jedoch die hohe Bedeutung des Kfz-Handels, der zu den prägenden Nutzungen in den Gewerbegebieten zählt (vgl. Kap. 3.1.5).

### Einzelhandelsstandort Innenstadt

Der zentrale Einkaufsbereich in der Mühlheimer Innenstadt ist im RegFNP 2010 als Mischgebiet dargestellt. Hier konzentriert sich ein Großteil des örtlichen Einzelhandelsangebots. Die Bahnhofstraße bildet mit ihren Nebenstraßen die zentrale Geschäftslage und wird seit 1994 mit einem Wochenmarkt bespielt. Dieser trägt donnerstags von 08:00 bis 13:30 Uhr zur Nahversorgung und Innenstadtbelebung bei. Der Branchenmix in der Bahnhofstraße ist von Angeboten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs geprägt. Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße ist ein Lebensmittel-Discounter (Penny) als Ankerbetrieb ansässig. Klassische Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels (wie z.B. Bekleidung und Textilien, Schuhe, Elektronik) sind unter Einbezug der Nebenlagen in begrenztem Umfang vertreten, neben inhabergeführten Fachgeschäften finden sich verschiedene Filialbetriebe des unteren Preissegments. Gleichwohl bleibt die Tiefe des Sortiments begrenzt, Magnetbetriebe von überregionaler Anziehungskraft fehlen. Die vorhandenen Ladenflächen sind überwiegend kleinteilig, die Gebäudesubstanz und insbesondere die Fassaden weisen teils Modernisierungsrückstände auf. Entlang der Dietesheimer Straße sind ein Juwelier- und ein Elektrofachgeschäft ansässig. Im kurzfristigen Bedarfssegment besteht eine Lücke beim Drogeriebedarf, ein Drogeriemarkt ist abseits des zentralen Einkaufsbereichs am östlichen Rand der Innenstadt angesiedelt. Der überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz umfasst u.a. weitere Lebensmittelgeschäfte (Bäckerei, Feinkost) sowie Fachgeschäfte in Sortimentsbereichen wie Blumen, Geschenkartikel oder Fotografie und Kioskläden. Darüber hinaus sind u.a. personenorientierte Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Kosmetik), Banken, Versicherungsbüros, Arztpraxen und Gastronomiebetriebe vorhanden. Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße hat sich ein Lokal für Sportwetten angesiedelt. Ein größeres Ladenlokal im südlichen Bereich der Bahnhofstraße wies zum Zeitpunkt der Standortbegehung im Mai 2025 einen Leerstand auf. In der nördlich anschließenden Markstraße finden sich weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Kopplungsbeziehungen in Richtung Altstadt dürften aufgrund des dortigen geringen Gewerbebesatzes sowie der Barrierewirkung der Dietesheimer Straße jedoch gering ausfallen. Der Standort Bahnhofstraße profitiert von einer guten PKW-Erreichbarkeit und kostenfreien Parkplätzen in unmittelbarer Nähe des Flusses Rodau gegenüber der historischen Brückenmühle. Auch in der Bahnhofstraße selbst, die nicht als Fußgängerzone ausgewiesen ist, bestehen Abstellmöglichkeiten für PKW und Fahrräder auf einem Streifen in der Straßenmitte, der durch bepflanzte Beete und Sitzmöglichkeiten aufgelockert wird. Am östlichen Rand der Innenstadt ist nördlich der Dietesheimer Straße ein geplantes Sondergebiet Nahversorgung (3,9 Hektar) im RegFNP 2010 dargestellt. Hier befinden sich u.a. ein aufgegebenener Supermarktstandort und eine Tankstelle.

<sup>11</sup> MB Research zit. Nach IHK Offenbach 2024

<sup>12</sup> Ebd.

### Einzelhandel und Nahversorgung in den Stadtteilen

Der Einzelhandel in den Stadtteilen bleibt überwiegend auf die örtliche Nahversorgung ausgerichtet, entlang der Hauptzufahrtsstraßen in Richtung Innenstadt finden sich zudem mehrere Einzelhandelsstandorte. Hierzu zählen u.a. ein Lebensmitteldiscounter, eine Tankstelle und ein Fachmarkt für Heimtierbedarf in der Offenbacher Straße sowie mehrere Supermarkt-Standorte entlang der Friedens- und Schillerstraße. Im Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie sind u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und weitere Lebensmittelgeschäfte angesiedelt, die Bestandsschutz genießen. Weitere Einzelhandelsansiedlungen in den Gewerbegebieten werden durch die geltenden Bebauungspläne weitgehend ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.1.5). Im Stadtteil Dietesheim ist am östlichen Ortsrand ein Lebensmitteldiscounter in der Hegelstraße ansässig. Der Stadtteil Markwald verfügt über zwei Bäckereigeschäfte und einen SB-Mini-Supermarkt. Im Stadtteil Lämmerspiel finden sich in der Ortsmitte u.a. Supermarkt, Apotheke und Bäckerei. Insgesamt ist die Nahversorgung in den Stadtteilen positiv zu bewerten, wenngleich einzelne Ladenstandorte in den letzten Jahren aufgegeben worden sind – so etwa der Metzgereistandort in der Obertshäuser Straße im Stadtteil Lämmerspiel. Hier befindet sich auch in einer ehemaligen Tankstelle ein Fachgeschäft für Fahrräder. Zu erwähnen ist auch eine Einzelhandelsagglomeration aus SB-Warenhaus und Baumarkt auf Offenbacher Gemarkung, die sich nur wenige hundert Meter westlich von Mühlheim am Main an der B43 befindet und verstärkt auch von Mühlheimer Kundinnen und Kunden frequentiert werden dürfte.

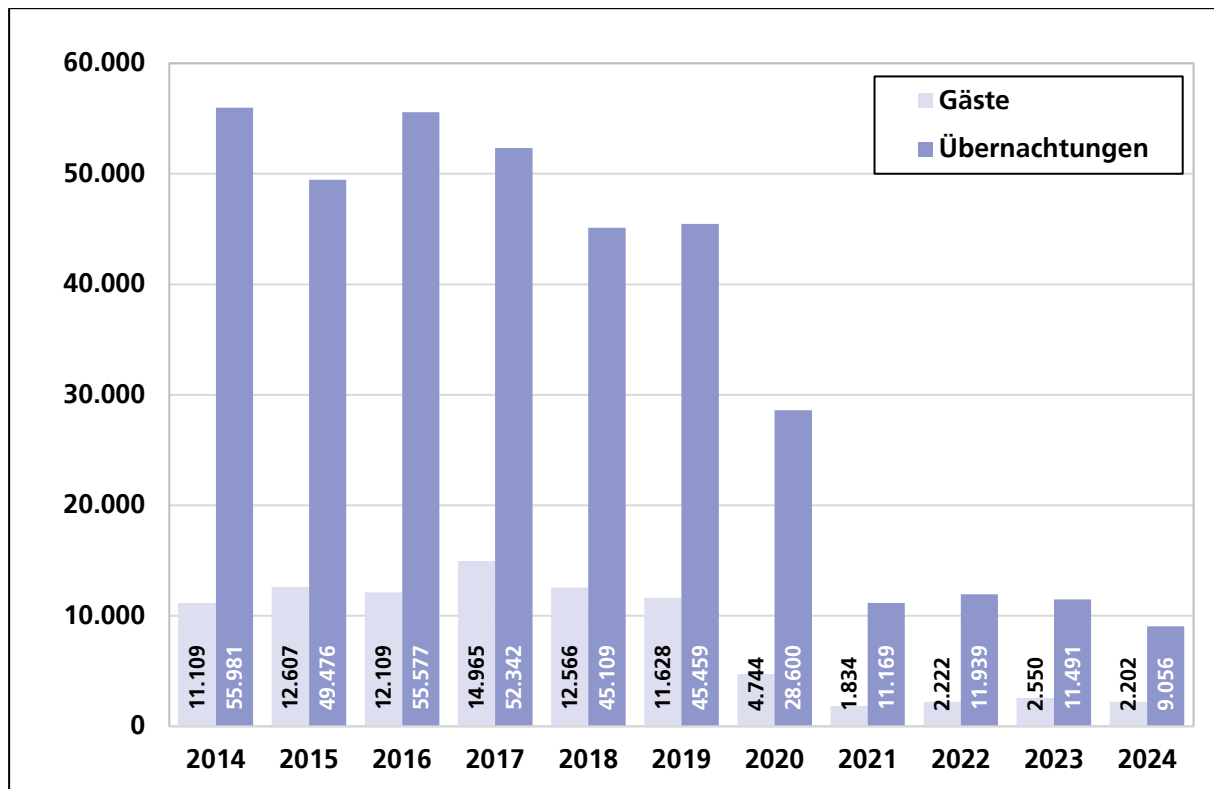
#### **3.1.3 Tourismus**

Das Angebot touristischer Beherbergungsbetriebe belief sich 2024 auf lediglich 74 Betten in drei Betrieben und ist mit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 eingebrochen: 2019 bestand noch ein Angebot von über 300 Betten in neun Betrieben.<sup>13</sup> Infolge mehrerer Betriebsaufgaben, darunter u.a. die Schließung des Hotels Waitz im Stadtteil Lämmerspiel, ist die Bettendichte auf 2,5 Betten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2024 gesunken.<sup>14</sup> Dies ist insofern besonders hervorzuheben, als das regionale Bettenangebot zuletzt wieder wachsen konnte und das Niveau des Vor-Corona-Jahres bereits 2023 deutlich übertroffen wurde. Der Angebotsrückgang am Tourismusstandort Mühlheim am Main spiegelt sich auch in den Gäste- und Übernachtungszahlen wider. Die ab 2022 in der Region sukzessive einsetzende Erholung blieb in Mühlheim am Main aus, die Gäste- und Übernachtungszahlen aus der Zeit vor der Corona-Pandemie werden weiterhin um ein Vielfaches unterschritten.

---

<sup>13</sup> Betriebe mit mindestens zehn Betten.

<sup>14</sup> Bevölkerung zum 31.12.2024, Fortschreibung Zensus 2022.

**Abbildung 1: Gäste und Übernachtungen in Mühlheim am Main 2014 – 2024**

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Regionales Monitoring des Regionalverbandes

Das touristische Potenzial des Standorts dürfte insbesondere von Geschäftsreisenden ausgehen, die derzeit nur ein geringes Übernachtungsangebot vorfinden. Zudem befinden sich in Mühlheim am Main attraktive Naherholungsgebiete wie die Dietesheimer Steinbrüche oder die Mainauen, die von Ausflüglern und Radfahrenden frequentiert werden. Das kulturelle Angebot umfasst u.a. Museen zur Stadt- und Technikgeschichte, regelmäßige Veranstaltungen in der Willy-Brandt-Halle und der Kulturhalle Schanz und historische Gebäude wie die Brückenmühle an der Rodau.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung fehlen insbesondere Übernachtungsangebote im höherwertigen Segment für Geschäftsreisende. Dies spiegelt sich auch in der Standortumfrage 2023 der IHK Offenbach wider: Hotelangebot und Tagungsmöglichkeiten wurden von den befragten Unternehmen in Mühlheim am Main lediglich mit der Durchschnittsnote 4,4 bewertet (IHK-Bezirk Offenbach: 3,4) und zählten zu den Standortfaktoren mit der geringsten Zufriedenheit.<sup>15</sup>

### 3.1.4 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Im Jahr 2025 waren am Arbeitsort Mühlheim am Main 5.793 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Bezogen auf die Bevölkerungszahl entspricht dies einem Beschäftigtenbesatz von 198 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Median der Kommunen im Kreis Offenbach: 314).<sup>16</sup>

<sup>15</sup> IHK Offenbach 2024a: 25.

<sup>16</sup> Bevölkerung zum 30.06.2025, Fortschreibung Zensus 2022.

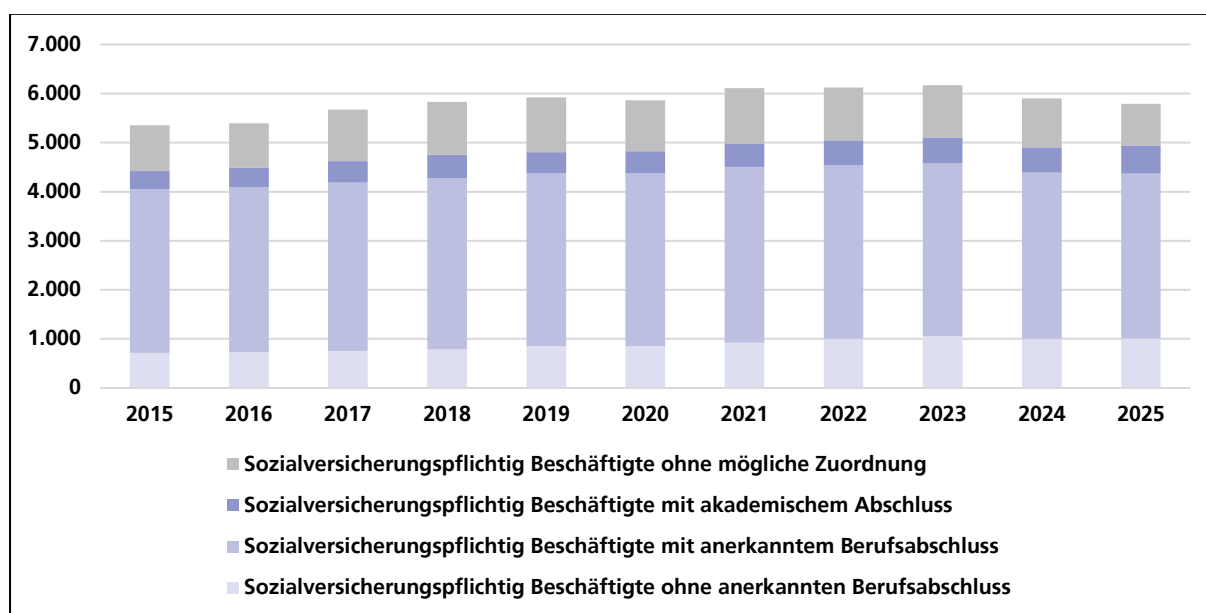
In der Langfristbetrachtung lassen sich mehrere Phasen der Beschäftigungsentwicklung erkennen. Nach einem Beschäftigungsanstieg Ende der 1980er Jahre wurden in den Jahren 1990-1992 Höchstwerte von mehr als 6.900 Beschäftigten erreicht. Anschließend ging die Zahl der Beschäftigten bis weit in die 2000er Jahre hinein tendenziell zurück bis auf 4.244 Beschäftigte im Jahr 2008. Ab 2009 stiegen die Beschäftigtenzahlen wieder an, 2013 waren bereits wieder über 5.000 Beschäftigte am Standort tätig. Der Anstieg setzte sich bis zum Jahre 2023 (6.167 Beschäftigte) fort und wurde 2024 mit einem Rückgang um 4,3 Prozent auf 5.899 Beschäftigte vorerst unterbrochen. 2025 setzte sich der Rückgang weiter fort, wenn auch deutlich abgeschwächt (- 1,8 Prozent).

Die Zahl der ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort belief sich im Jahr 2025 auf 1.854 Personen und ging gegenüber dem Vorjahr um 4,0 Prozent zurück. In der Langfristbetrachtung fällt insbesondere der starke Anstieg der ausländischen Beschäftigung ab dem Jahr 2014 auf. Seitdem wuchs der Anteil der ausländischen Beschäftigten auf knapp ein Drittel.

Die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten (vgl. Abbildung 2) zeigt folgendes Bild: Mit 3.356 Beschäftigten verfügte der Großteil der Beschäftigten 2025 über einen anerkannten Berufsabschluss, 1.010 Beschäftigte waren ohne Berufsabschluss und nur 575 Beschäftigte hatten einen akademischen Abschluss.<sup>17</sup> Mit 17,4 Prozent fiel der Anteil der geringqualifizierten Beschäftigten deutlich höher aus als der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten mit 9,9 Prozent. Im Zeitverlauf ist eine Tendenz zur Polarisierung der Qualifikationsstruktur auffällig: Sowohl die geringqualifizierte, als auch die hochqualifizierte Beschäftigung sind seit 2015 stark gewachsen, nämlich um 41,5 bzw. 55,4 Prozent. Demgegenüber ist die beruflich qualifizierte Beschäftigung mit 0,5 Prozent fast unverändert.

---

<sup>17</sup> Für insgesamt 852 weitere Beschäftigte liegen keine Angaben vor.

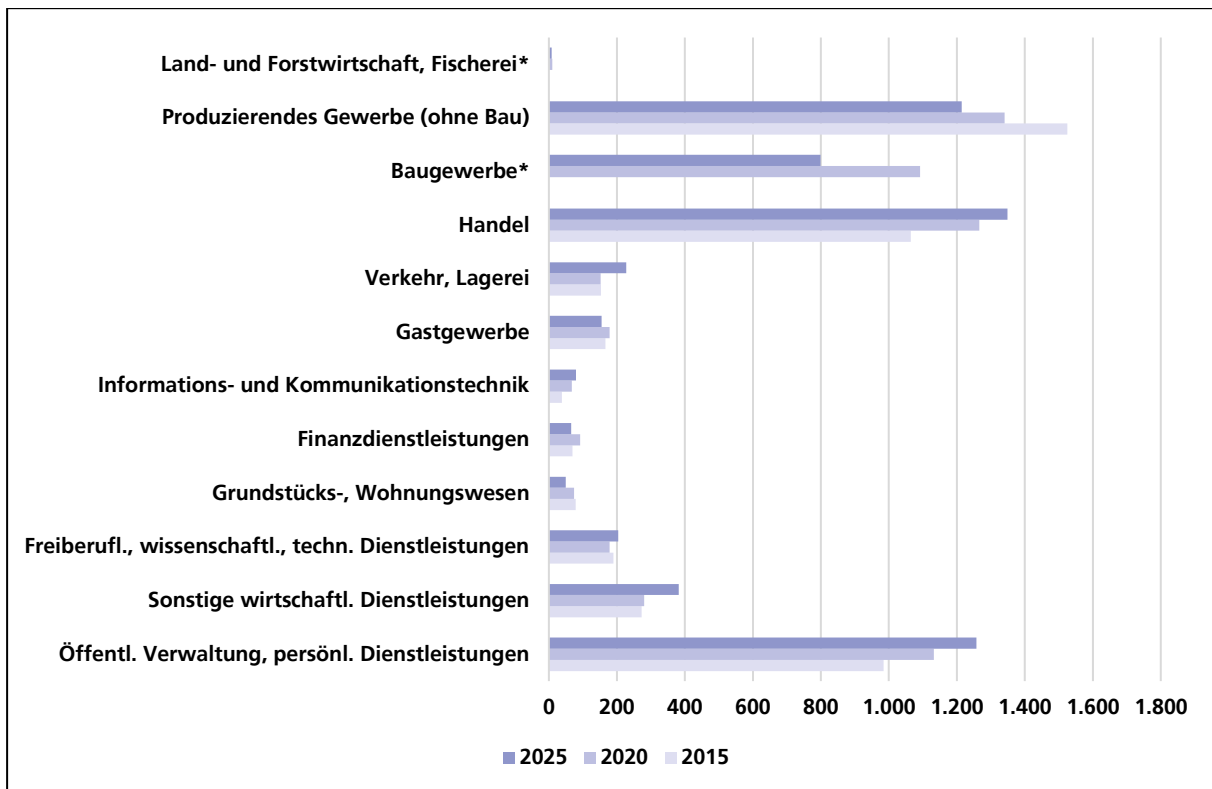
**Abbildung 2: Beschäftigungsentwicklung 2015 – 2025 nach Qualifikation\***

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum Stichtag 30.6.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Darstellung des Regionalverbandes

Bei der Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftszweigen zeigen sich ebenfalls strukturelle Verschiebungen über die letzten zehn Jahre (vgl. Abbildung 3). Den stärksten Zuwachs gab es mit 110,5 Prozent in der Informations- und Kommunikationstechnik – allerdings ausgehend von geringen absoluten Zahlen im lediglich zweistelligen Bereich. Ein starkes Beschäftigungswachstum gab es zudem in den Bereichen Verkehr und Lagerei (49,0 Prozent), sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen<sup>18</sup> (39,9 Prozent), öffentliche Verwaltung / persönliche Dienstleistungen (27,7 Prozent) und im Handel (26,7 Prozent), von dem in absoluten Zahlen der stärkste positive Effekt ausging (+ 284 Beschäftigte). Ebenfalls positiv war die Beschäftigungsentwicklung bei den wissenschaftlichen, freiberuflichen und technischen Dienstleistungen (7,4 Prozent). Einen Beschäftigungsrückgang gab es zuletzt bei Finanzdienstleistungen (-4,3 Prozent), im Gastgewerbe (-6,6 Prozent) und im Grundstücks- und Wohnungswesen (-36,7 Prozent, hier wiederum ausgehend von geringen absoluten Zahlen). Hervorzuheben ist jedoch vor allem der erhebliche Beschäftigungsrückgang im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) um 311 Beschäftigte (-20,4 Prozent) seit 2015. Im Baugewerbe ging die Beschäftigung im Zeitraum 2020 bis 2025 ebenfalls stark zurück, der Referenzwert für das Jahr 2015 ist aus statistischen Geheimhaltungsgründen nicht verfügbar.

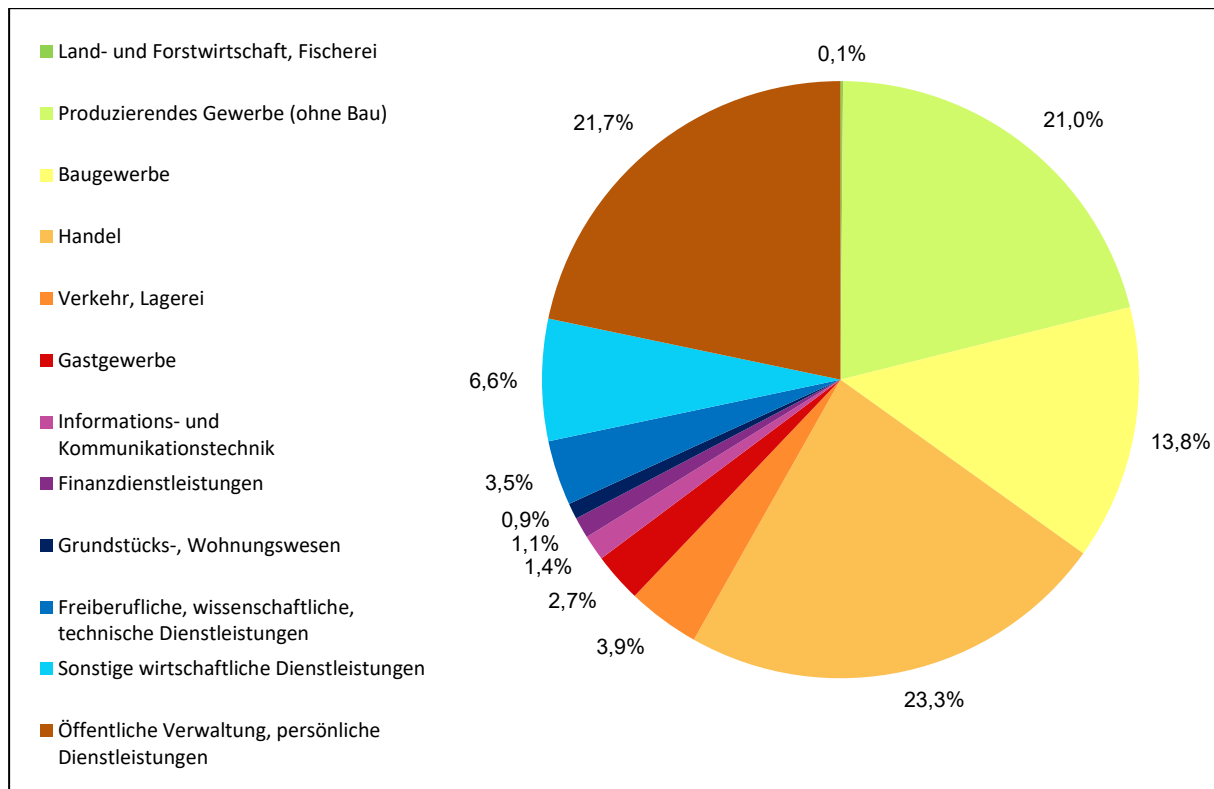
<sup>18</sup> Hierzu zählen nach Klassifikation der Wirtschaftszeige (WZ 2008) verschiedene Dienstleistungen wie z.B. die Vermietung beweglicher Sachen, die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften, Reisebüros, Wach- und Sicherheitsdienste, Gebäudebetreuung / Garten- und Landschaftsbau, Sekretariatsdienste, Call Center, oder das Messe-, Ausstellungs- und Kongresswesen.

**Abbildung 3: Anzahl der Beschäftigten nach Branchen 2015 – 2025**

\* Datenverfügbarkeit eingeschränkt

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Darstellung des Regionalverbandes

In der Gesamtbetrachtung hat in den letzten zehn Jahren insbesondere die starke Dynamik im Handel dazu beigetragen, den Beschäftigungsrückgang im Produzierenden Gewerbe abzufedern. Letzteres zählt mit einem Beschäftigtenanteil von 21,0 Prozent (ohne Baugewerbe) dennoch weiter zu den standortprägenden Wirtschaftszweigen, neben den Bereichen Handel, öffentliche Verwaltung / persönliche Dienstleistungen und Baugewerbe.

**Abbildung 4: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2025**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen des Regionalverbandes

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten lag 2025 leicht unterdurchschnittlich bei 40,9 Prozent (2.368 Beschäftigte) und ist seit 2020 um 2,9 Prozentpunkte gestiegen.

1.079 Personen waren im Jahr 2025 im Hauptjob lediglich geringfügig beschäftigt, zusätzlich waren 923 Personen im Nebenjob geringfügig beschäftigt.

### 3.1.5 Gewerbestandorte und Flächen

Über die datenbasierte Analyse hinaus wurden auf Grundlage des gültigen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2010, Planstand 31.01.2025), aktueller Luftbilder und Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung gewerblich geprägte Lagen im Stadtgebiet identifiziert. Im Rahmen von Standortbegehungen konnten vor Ort qualitative Strukturmerkmale erfasst werden.

#### Gewerbegebiete südlich der Bahnlinie

Südlich der Kernstadt befindet sich die größte zusammenhängende Gewerbeagglomeration im Stadtgebiet. Diese wird im Norden von der Bahnlinie, im Westen von der Lämmerspieler Straße, im Süden durch den Südring und im Osten durch die Spessartstraße gefasst, setzt sich jedoch im Nordosten entlang der Dieselstraße in Richtung Dietesheim sowie im Süden entlang der Lämmerspieler Straße fort. Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich 92,1 Hektar gewerbliche Bestandsflächen dargestellt. Hinzu kommen insgesamt 9,2 Hektar Mischbauflächen entlang der Lämmerspieler Straße und 2,4 Hektar zwischen Dieselstraße und Bahnhof Dietesheim.

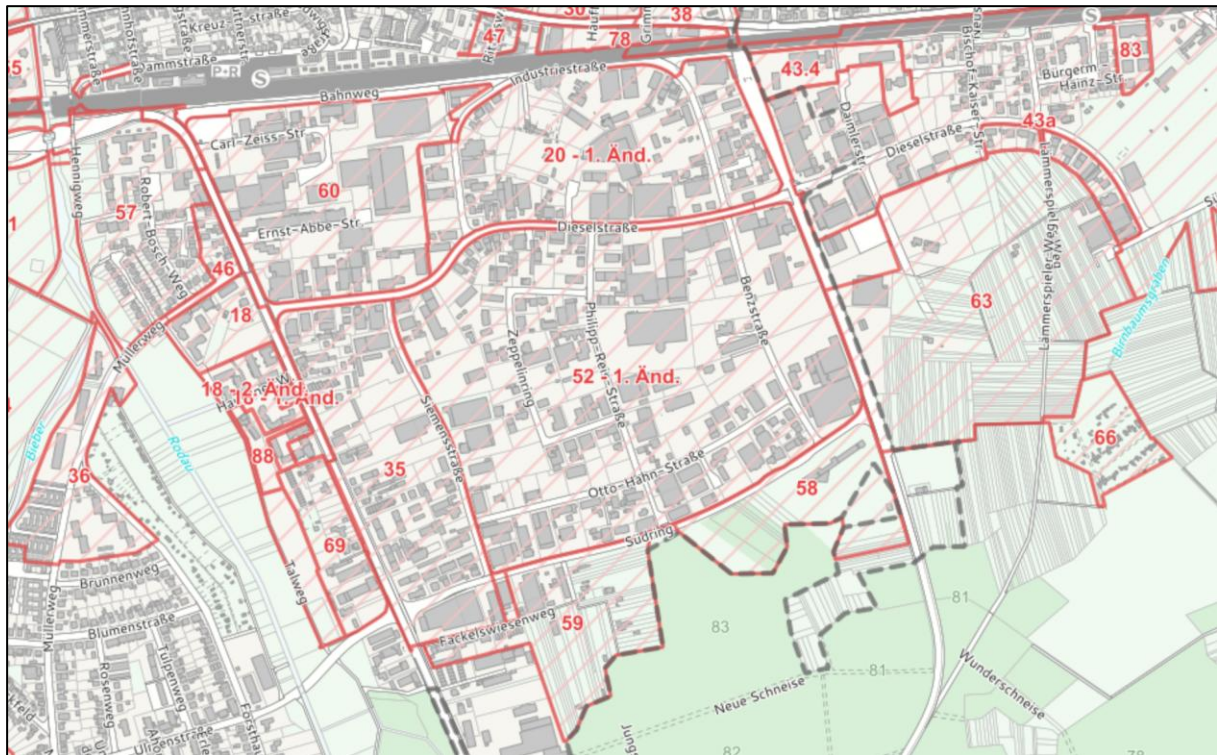
**Abbildung 5: Gewerbegebiete südlich der Bahnlinie. Luftbild 2023**

Quelle: Regiomap, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Planungsrechtlich ist das Areal in mehrere Bebauungspläne unterteilt.<sup>19</sup> Zuletzt wurde im Oktober 2022 von der Stadtverordnetenversammlung die vierte Änderung des Bebauungsplans 43 (Gewerbegebiet Dietesheim) beschlossen. Ziel war die Sicherung verbleibender Flächen für Produktions-, Handwerks- und Handelsbetriebe und die Vermeidung eines Trading-Downs infolge von Verdrängungseffekten durch Vergnügungsstätten und andere Nutzungen. Ferner werden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten wie auch in anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete ausgeschlossen. Entsprechend der städtischen „Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel“ (Grundsatzbeschlüsse 2001 und 2007 der Stadtverordnetenversammlung) sind Gewerbegebiete nicht geeignet für Lebensmitteleinzelhandel, der sich bevorzugt an wohnungsnahen Standorten ansiedeln soll.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Zu nennen sind hier insbesondere die Bebauungspläne Nr. 20-1, 35, 52-1, 60 sowie 43-4 und 43.a, einsehbar im Geographischen Informationssystem des Kreises Offenbach.

<sup>20</sup> Stadt Mühlheim am Main 2022.

**Abbildung 6: Planungsrechtliche Gliederung Gewerbegebiete südlich der Bahnlinie**

Quelle: Kreis Offenbach 2025a

Der Gebietscharakter der bestehenden Gewerbeflächen ist gewerblich-industriell geprägt, wobei insbesondere der KFZ-Handel und das Baugewerbe (bspw. Dach Hof, Murexin GmbH, Noll Fensterbau) stark vertreten sind. Zu den wichtigsten Unternehmen am Standort gehört das Autohaus Best (AVEMO Group), das große Flächen im Osten des Gewerbegebiets entlang der Spessartstraße nutzt und seine kontinuierliche Standorterweiterung aktuell in der Benzstraße fortsetzt. Das Maschinenbauunternehmen MATO erweitert seinen Standort in der Benzstraße und zählt ebenso wie das Unternehmen Wiener Feinbäcker Heberer in der Dieselstraße zu den größeren produzierenden Betrieben vor Ort. Eine Standorterweiterung findet auch bei der Schreinerei Kramwinkel in der Industriestraße statt. In der Lammerspieler Straße ist der Kunststoffhersteller pal plast ansässig. Exemplarisch zeigt sich entlang der Dieselstraße der gebietstypische, überwiegend kleinteilige Mix aus Kfz-Handel und -Service, Handwerk und Baugewerbe (u.a. Metallbau, Garten- und Landschaftsbau, Bedachungen), Produktionsbetrieben (z.B. Nahrungsmittel, Verpackungen, Heizungs- und Klimatechnik, Druckerzeugnisse), vor- und nachgelagerten Dienstleistungen (z.B. Baustoffhandel, Transportwesen, Entsorgung, Marketing, IT-Service, Personalservice, Beherbergungsbetrieb), sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben. Büronutzungen für Dienstleistungen spielen eine vergleichsweise nachgeordnete Rolle. Städtebauliche und funktionale Defizite bestehen im Zusammenhang mit unbebauten und mindergenutzten Grundstücken sowie gewerbegebietsfremden Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten. Durch die eingesickerte bzw. heranrückende Wohnbebauung und vermehrt im öffentlichen Straßenraum abgestellte LKW können Konfliktpotenziale entstehen. Gleichwohl profitiert das Gebiet von seinem breiten Branchenmix und der guten S-Bahn-Anbindung. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich zudem eine Montessori-Schule, die nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung zur Attraktivität der Stadt Mühlheim am Main als Wohnstandort für Familien beiträgt.

### Gewerbegebiet Borsigstraße

Ein deutlich kompakteres Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Stadtrand südlich der B43 in Richtung Offenbach entlang der Borsigstraße, welches im RegFNP 2010 mit 14 Hektar dargestellt und durch den Bebauungsplan Nr. 70 gefasst ist. Im Westen wird das Areal insbesondere durch ein Werk des Maschinenbauunternehmens manroland sheetfed (Herstellung von Offset-Druckmaschinen) und die Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit geprägt. Im Zuge der Verlagerung einzelner Funktionen an den nur wenige hundert Meter westlich gelegenen Hauptsitz von manroland sheetfed in Offenbach hat sich der Mühlheimer Standort in den letzten Jahren erheblich verkleinert, so nutzt die ansässige Hochschule Flächen im ehemaligen Verwaltungsgebäude des Unternehmens.

Östlich angrenzend besteht ein kleinteiliger Nutzungsmix mit Einzel- und Großhandelsbetrieben, Kfz-Servicebetrieben, einem Schnellrestaurant, Freizeiteinrichtungen (Bowling-Halle, Minigolf-Platz), Event-Locations, Religionsgemeinschaften und Einrichtungen zur Unterbringung von Geflüchteten. Südöstlich an das Gewerbegebiet angrenzend befindet sich der Standort der Direktion Südost der Hessischen Bereitschaftspolizei.

**Abbildung 7: Gewerbegebiet Borsigstraße. Luftbild 2023**



Quelle: Regiomap, Regionalverband FrankfurtRheinMain

### Weitere Gewerbestandorte

Westlich angrenzend an den ehemaligen Supermarkt-Standort in der Dietesheimer Straße ist im RegFNP 2010 eine gewerbliche Bestandsfläche von 1,1 Hektar dargestellt. Diese wird u.a. durch die Stadtwerke und den städtischen Bauhof genutzt.

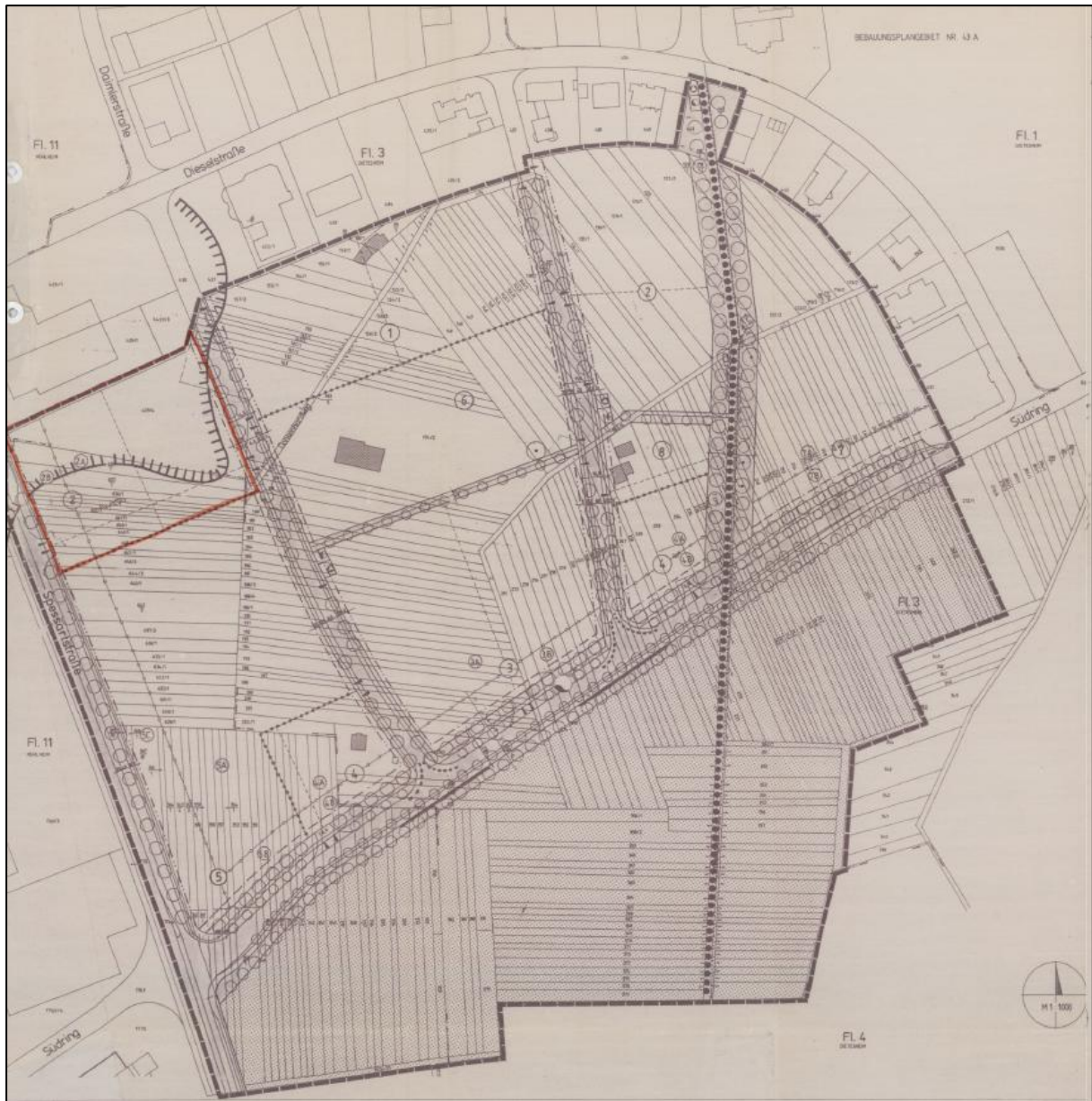
Im Stadtteil Dietesheim ist im RegFNP 2010 in einem schmalen Band südlich des Bahnhofs und östlich der Straße „Am Wingertsweg“ eine gewerbliche Bestandsfläche von 1,3 Hektar dargestellt. Hier ist u.a. ein Metallbauunternehmen ansässig. Darüber hinaus befinden sich die Gewerbeflächen entlang der Dieselstraße (s.o.) größtenteils bereits auf Dietesheimer Gemarkung.

Im Stadtteil Lämmerspiel dominiert ebenso wie in Markwald die Wohnfunktion. Darüber hinaus sind einzelne Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig, z.B. in der Hausener Straße (Elektriker, Industriedienstleistungen / Telekommunikation) oder der Albert-Schweitzer-Straße (Bad- und Wärmetechnik, Metallbau). Zusätzlich finden sich kleinere Dienstleistungsbetriebe (u.a. Friseur, Fahrschule, Fotograf).

### Gewerbliche Entwicklungsflächen

Östlich der Spessartstraße ist nördlich angrenzend an den geplanten Lückenschluss des Südrings eine gewerbliche Entwicklungsfläche von 10,9 Hektar dargestellt. Diese stellt nach derzeitigem Planungsstand die letzte größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsfläche im Stadtgebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 63 aus dem Jahr 1997 für das Gewerbegebiet „Donsenhard“ sieht eine entsprechende Arrondierung der bestehenden Gewerbeagglomeration am südöstlichen Rand vor. Die bisherige Nutzung ist u.a. durch einen Gärtnereibetrieb und Wohnen im Außenbereich geprägt. Das Gebiet weist eine kleinteilige private Eigentümerstruktur auf. Die Umlegung wurde bislang nicht vollumfänglich vollzogen. Nördlich der Dieselstraße ist im RegFNP 2010 zudem eine geplante Gewerbefläche von 0,9 Hektar dargestellt.

Abbildung 8: Auszug Bebauungsplan 63 "Gewerbegebiet Donsenhard"



Quelle: Stadt Mühlheim am Main 1997

**Wichtiger Hinweis: Planungsrechtlicher Rahmen „Donsenhard“**

Ein Teilbereich des im lokalen Sprachgebrauch als „Donsenhard“ bezeichneten Gebietes ist seit 1997 durch den Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Mühlheim als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist ein großer Teil des vom Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans erfassten Gebietes als eine geplante Gewerbefläche mit einer Größe von 10,9 Hektar dargestellt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu zwei Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH) ist im Vorfeld einer möglichen baulichen Entwicklung des Gebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Natura2000-Prüfung nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Ziel einer solchen Prüfung ist, nach BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

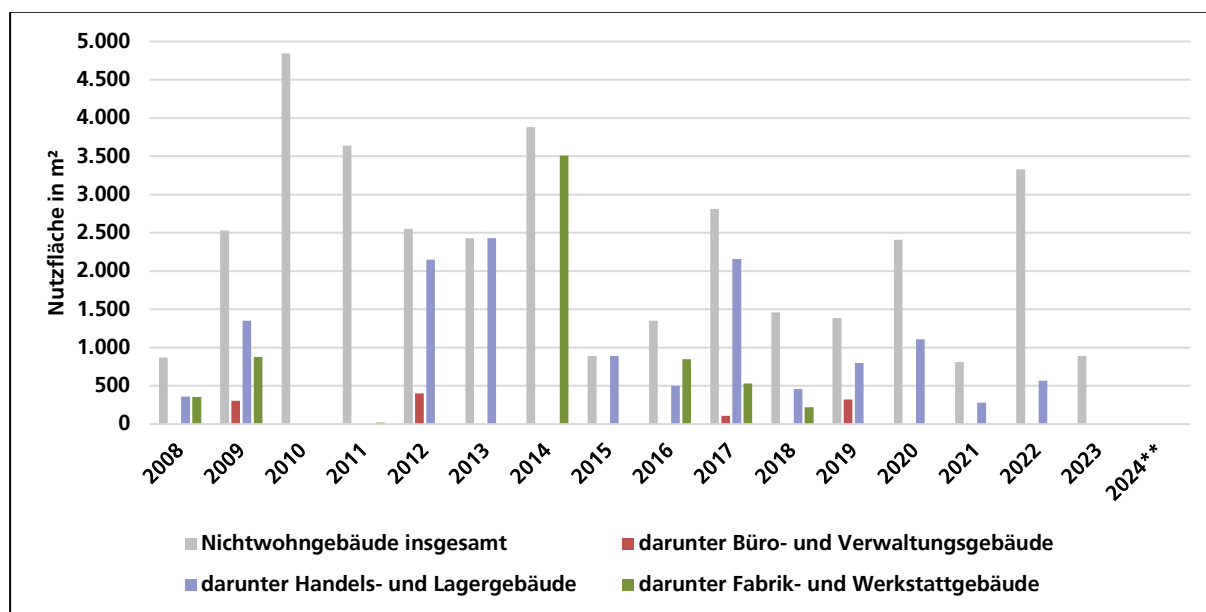
Der Entwurf/Vorentwurf zur Fortschreibung des RPS/RegFNP (Stand 2025) stellt die geplante Gewerbefläche mit neun Hektar dar, die von einem „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird. Letztere sind als regionalplanerische Ziele der Raumordnung definiert. In den Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen haben die Erhaltung und Sicherung der Funktionen als Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet bzw. als Luftleitbahn Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. In ihnen sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen zur Durchlüftung von ihnen zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Vor diesem Hintergrund sind die rechtlichen Voraussetzungen zur baulichen oder planerischen Entwicklung des Gewerbegebietes „Donsenhard“ zu prüfen.

Gewerbebau

Die Daten zu den Fertigstellungen im Nichtwohnungsbau unterstreichen die gewerblich-industrielle Prägung des Standorts, wobei die Dynamik im Produzierenden Gewerbe zuletzt nachgelassen hat. So wurde ein Großteil der in den letzten zehn Jahren bis 2023 fertiggestellten Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden bereits im Jahr 2014 realisiert (insgesamt 3.510 m<sup>2</sup> in drei Gebäuden). Seitdem kamen lediglich in den Jahren 2016-2018 vier weitere Fabrik- und Werkstattgebäude mit kleineren Flächen im dreistelligen Bereich hinzu. Seit 2019 wurden bei Fabrik- und Werkstattgebäuden keine weiteren Fertigstellungen mehr registriert, was auf eine nachlassende Investitionsdynamik in der Produktion hindeuten könnte.<sup>21</sup> Demgegenüber sind seit dem Jahr 2014 insgesamt 13 Handels- und Lagergebäude entstanden, die mit einer durchschnittlichen Fläche von 520 m<sup>2</sup> jedoch deutlich kleinteiliger ausfielen als dies im Kreis Offenbach bedingt durch den höheren Logistikaanteil der Fall war (98 Gebäude, 2.662 m<sup>2</sup> durchschnittliche Fläche). In Verbindung mit den Daten zur Entwicklung der Beschäftigten nach Branchen (vgl. Kap. 3.1.4) liegt somit der Schluss nahe, dass das Produzierende Gewerbe einerseits weiterhin von hoher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort bleibt, andererseits die Dynamik zuletzt verstärkt vom Handel ausgegangen ist.

<sup>21</sup> Hierbei ist jedoch anzumerken, dass Investitionen auch im Bestand stattfinden und diese sich nicht in den Statistiken zum gewerblichen Neubau abbilden. Daten zu den getätigten Bruttoanlageinvestitionen im Verarbeitenden Gewerbe liegen nur aggregiert auf Kreisebene vor und zeigen für den Kreis Offenbach eine zuletzt schwankende Entwicklung.

**Abbildung 9: Fertigstellungen von Nichtwohngebäuden 2008 – 2024\***

\* Nur Neubau ohne Baumaßnahmen im Bestand.

\*\* Im Jahr 2024 wurden für Mühlheim am Main keine Neubauten im Nichtwohnungsbau verzeichnet.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung des Regionalverbandes.

Der generalisierte Bodenwert für gewerbliche Bauflächen lag nach Angaben der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen zum 01.01.2024 im Mittelwert bei 180 Euro pro m<sup>2</sup> (Spannweite im Kreis Offenbach: 150-346 Euro pro m<sup>2</sup>).

### 3.1.6 Demografische Rahmendaten

Zum 31.12.2024 lebten nach Zahlen des HSL 29.194 Einwohnerinnen und Einwohner in Mühlheim am Main.<sup>22</sup> Seit dem letzten Zensusstichtag 15.05.2022 ist die Bevölkerung stark um 587 Menschen (2,1 Prozent) gewachsen. Beim Zensus 2011 (Stichtag 09.05.2011) wurde noch eine Bevölkerungszahl von 26.847 Personen festgestellt, der Anstieg seitdem beläuft sich auf 2.347 Einwohnerinnen und Einwohner (8,7 Prozent). Die Altersstruktur der Bevölkerung gestaltete sich 2024 wie folgt: 4.291 Personen (14,7 Prozent) waren unter 15 Jahre alt, 18.676 Personen (64,0 Prozent) waren 15 bis 64 Jahre alt, und 6.227 Personen (21,3 Prozent) waren mindestens 65 Jahre alt.

Die 2024 aktualisierte Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erwartet für die Metropolregion FrankfurtRheinMain auf Basis der korrigierten Bevölkerungszahlen des Zensus 2022 bis 2045 ein stetiges Bevölkerungswachstum um 199.200 Personen (3,4 Prozent) auf rund 5,98 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Die Prognose trifft keine Aussagen zu einzelnen Gemeinden. Die bis auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte regionalisierten Daten können jedoch herangezogen werden für eine Auswertung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Pendlerverflechtungsraum Kreis Offenbach / Stadt Offenbach / Frankfurt / Main-Kinzig-Kreis, aus dem die Unternehmen in Mühlheim am Main zuletzt gut drei Viertel ihrer Beschäftigten rekrutierten (vgl. Analyse der Pendlerdaten in Kap. 3.2).

<sup>22</sup> Fortschreibung auf Grundlage des Zensus 2022. Im Zeitraum 2024-2025 erfolgte eine Umstellung der Bevölkerungszahlen auf den Zensus 2022 als neue Grundlage für die jährlichen Bevölkerungsfortschreibungen. Durch die Zensusumstellung ergab sich für Mühlheim am Main eine Korrektur der Bevölkerungszahlen gegenüber den bisherigen Fortschreibungen auf Basis des Zensus 2011 um -1,3 Prozent (bezogen auf den 30.06.2022).

Den Berechnungen zufolge kann hier von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen werden. Auch die Altersgruppe von 20 bis unter 67 Jahren würde demnach weiterwachsen um 33.200 Personen, was aber vor allem auf das Wachstum um 32.200 Personen in Frankfurt zurückzuführen ist. Für den Kreis und die Stadt Offenbach wird in der potenziell erwerbsfähigen Altersgruppe nur ein geringes Wachstum angenommen (2.200 bzw. 3.000 Personen). Für den Main-Kinzig-Kreis, aus dem die meisten Einpendelnden kommen, wird in der betreffenden Altersgruppe ein Bevölkerungsrückgang von 4.200 Personen prognostiziert. Dieser Befund steht im Einklang mit aktuellen Studien und Prognosen, die auf eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels in der Region hindeuten.<sup>23</sup>

**Tabelle 4: Auswertung BBSR-Raumordnungsprognose 2045**

Bevölkerungszahl insgesamt	2022	2025	2030	2035	2040	2045	Veränd.	in
							2022-2045	Prozent
Offenbach	130.600	133.200	135.500	137.100	138.700	140.000	9.400	7,2
Kreis Offenbach	353.900	358.500	363.500	367.200	370.400	373.100	19.200	5,4
Frankfurt	747.300	767.600	785.000	793.000	801.100	808.700	61.400	8,2
Main-Kinzig-Kreis	415.400	419.700	424.700	428.300	431.200	433.500	18.100	4,4
<b>Pendlerraum</b>	<b>1.647.200</b>	<b>1.679.000</b>	<b>1.708.700</b>	<b>1.725.600</b>	<b>1.741.400</b>	<b>1.755.300</b>	<b>108.100</b>	<b>6,6</b>
<b>Altersgruppe 20 bis unter 67 Jahre</b>								
Offenbach	86.000	87.900	88.400	87.700	88.100	89.000	3.000	3,5
Kreis Offenbach	216.600	219.000	218.200	214.700	215.800	218.800	2.200	1,0
Frankfurt	501.800	519.100	529.500	526.600	529.000	534.000	32.200	6,4
Main-Kinzig-Kreis	255.400	256.200	252.600	247.000	247.400	251.200	-4.200	-1,6
<b>Pendlerraum</b>	<b>1.059.800</b>	<b>1.082.200</b>	<b>1.088.700</b>	<b>1.076.000</b>	<b>1.080.300</b>	<b>1.093.000</b>	<b>33.200</b>	<b>3,1</b>

Quelle: BBSR, Berechnungen des Regionalverbandes

### 3.1.7 Kommunalfinanzen

Die Bedeutung der lokalen Wirtschaft für die Kommunalfinanzen zeigt sich in besonderem Maße an der Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen und ihres Anteils an den Gesamtsteuereinnahmen. Neben der Gewerbesteuer fallen Einnahmen aus der Grundsteuer an. Außerdem sind die Kommunen neben Bund und Ländern am Gemeinschaftssteueraufkommen (Einkommenssteuer, Umsatzsteuer) beteiligt. Im Gegenzug können Bund und Länder über die Gewerbesteuerumlage am Gewerbesteueraufkommen partizipieren.<sup>24</sup> Nachfolgend soll der Fokus auf der Betrachtung der kommunalen Gewerbesteuereinnahmen liegen.

Die Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Mühlheim am Main erreichten 2024 mit knapp 10,8 Millionen Euro einen neuen Höchststand und stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht um 4,4 Prozent an, nachdem 2023 ein kräftiger Anstieg um 30,5 Prozent verzeichnet worden war.<sup>25</sup> Im Mittel der Jahre 2020 bis 2024

<sup>23</sup> So prognostizieren die Qualifikations- und Berufsprojektionen (qube) des Bundesinstituts für Berufsbildung (BIBB) und des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) für die Arbeitsmarktregion Frankfurt am Main bis 2040 einen Rückgang der Differenz aus Arbeitskräfteangebot und -nachfrage bei steigendem Risiko erfolgloser Stellenbesetzungen in zahlreichen Berufsgruppen. Die Arbeitsmarkt- und Berufsprognose des Instituts für Wirtschaft, Arbeit und Kultur (IWAK) erwartet für den Kreis Offenbach bis 2030 eine Arbeits- und Fachkräftelücke von acht Prozent bezogen auf die Beschäftigten im Basisjahr 2023.

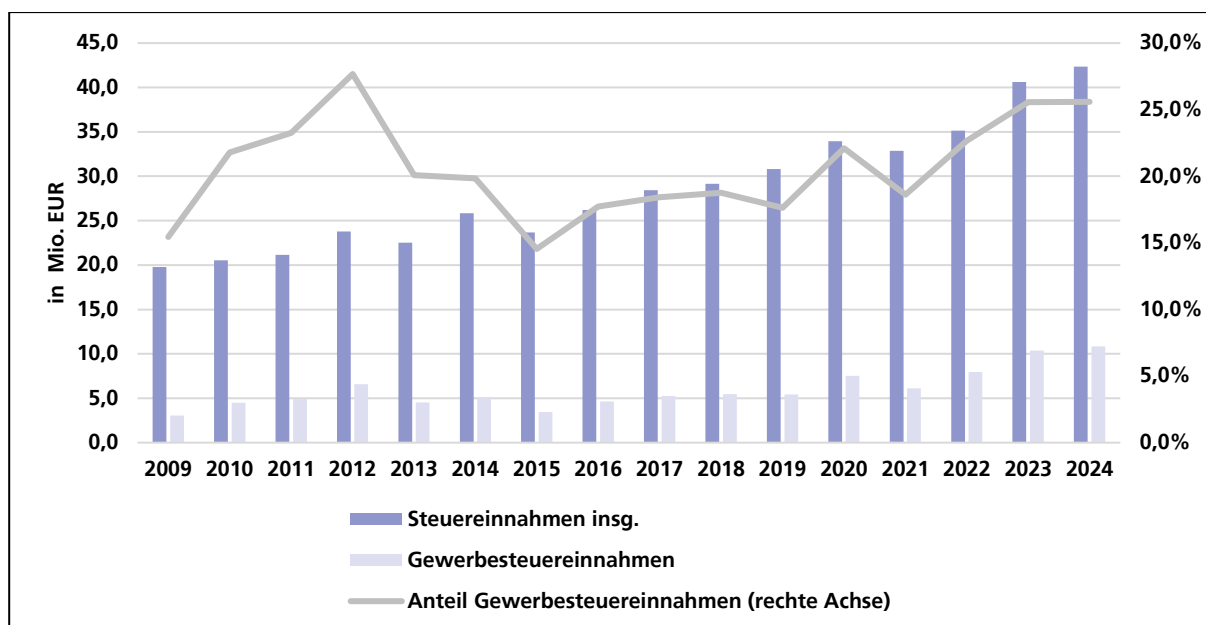
<sup>24</sup> BMF 2024.

<sup>25</sup> Nettoeinnahmen nach Abzug der Gewerbesteuerumlage. Die Bruttoeinnahmen beliefen sich 2024 auf rund 11,9 Millionen Euro.

beliefen sich die jährlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer auf knapp 8,6 Millionen Euro. Der Anteil der Gewerbesteuereinnahmen an den Gesamtsteuereinnahmen in Höhe von zuletzt 42,4 Millionen Euro betrug 25,6 Prozent. Wie Abbildung 10 verdeutlicht, hat die Bedeutung der Wirtschaft für die kommunalen Finanzen trotz der gedämpften gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren zugenommen.

Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Mühlheim am Main lag im vierten Quartal 2024 bei 380 Prozent. 2014 war der Hebesatz um 30 Prozentpunkte erhöht worden. Trotz der hohen Einnahmen aus der Gewerbesteuer verzeichnete Mühlheim am Main 2024 jedoch einen negativen Finanzierungssaldo des kommunalen Kernhaushaltes mit einem Defizit von mehr als 3,1 Millionen Euro. Die Finanzierungssalden verliefen in den letzten Jahren stark schwankend, im Vorjahr wurde ein Überschuss von gut 4,4 Millionen Euro erzielt. 2024 kam es in den meisten Kommunen aufgrund anhaltender Kostensteigerungen zu einer deutlichen Verschlechterung des Finanzierungssaldos.<sup>26</sup>

**Abbildung 10: Gewerbesteuereinnahmen\* der Stadt Mühlheim am Main 2009 – 2024**



\* Nettoeinnahmen nach Abzug der Gewerbesteuerumlage

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Darstellung des Regionalverbandes

### 3.2 Regionaler Kontext und wirtschaftsräumliche Verflechtung

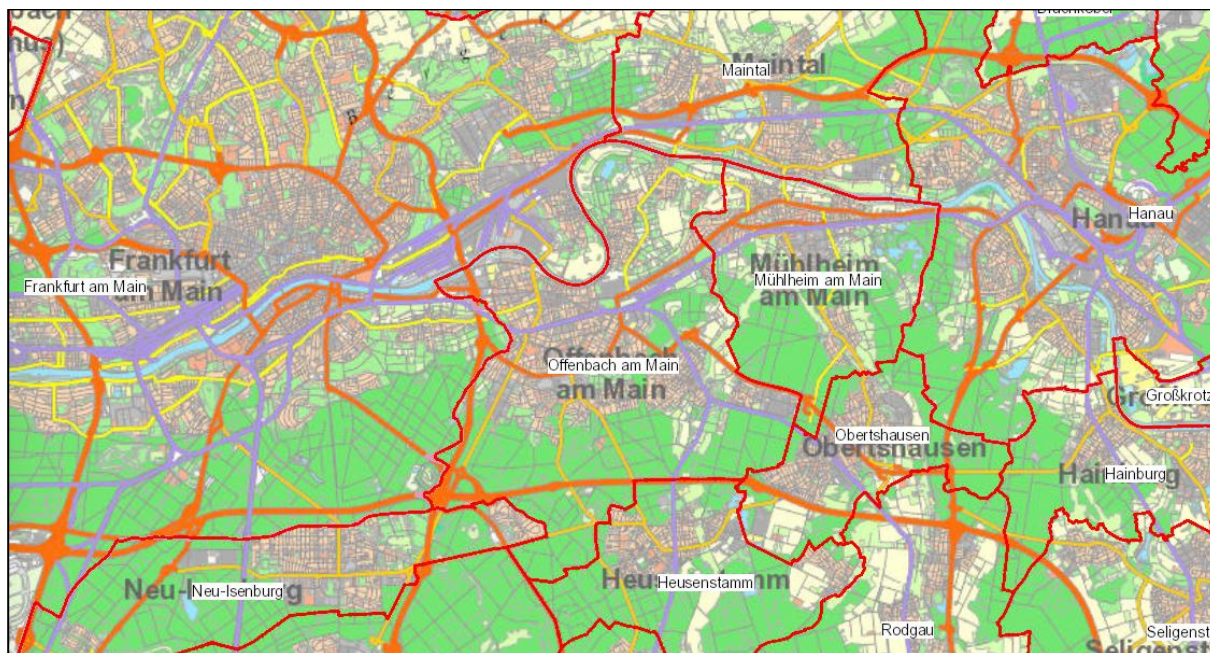
Die lokalen Standortbedingungen werden durch die Einbindung des Standorts in den regionalen Kontext maßgeblich mitgeprägt. Die Stadt Mühlheim am Main liegt im Kreis Offenbach im südöstlichen Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, dem wirtschaftlichen Schwerpunkt und Kern der Metropolregion FrankfurtRheinMain.

Das Stadtgebiet wird im Norden durch den Main begrenzt, auf der gegenüberliegenden Flussseite liegt die Stadt Maintal, die zum Main-Kinzig-Kreis gehört. In Norden und Osten grenzt die Stadt Hanau an,

<sup>26</sup> Das HSL ermittelt die Finanzierungssalden der kommunalen Kernhaushalte als Differenz aus den bereinigten Einnahmen und bereinigten Ausgaben. Die „bereinigende“ Wirkung entsteht dadurch, dass bestimmte vermögenswirksame Finanzierungsvorgänge der Kommunen wie beispielsweise die Aufnahme oder Tilgung von Krediten unberücksichtigt bleiben.

im Süden die zum Kreis Offenbach gehörende Stadt Obertshausen. Im Westen grenzt Mühlheim am Main unmittelbar an die Stadt Offenbach am Main.

**Abbildung 11: Standortumfeld Mühlheim am Main**



Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Über eine rein topographische Verortung hinaus ist vor allem die wirtschaftsräumliche Einbettung und Verflechtung für ein umfassendes Bild der Standortbedingungen maßgeblich. Dies betrifft die vorhandenen Infrastrukturen der Vernetzung in den Bereichen Verkehr und Digitalisierung, ebenso wie den Arbeitsmarkt mit seinen regionalen Pendlerverflechtungen. Zudem tragen auch die Unternehmen selbst durch die Gestaltung ihrer Wertschöpfungsketten, ihrer Vorleistungs-, Liefer- und Kooperationsbeziehungen zu einer regionalen (und teils globalen) Einbettung und Verflechtung des Wirtschaftsstandorts bei.

### 3.2.1 Verkehr

Eine Anbindung an das Fernstraßennetz ist über die B43 gegeben, die die Städte Offenbach und Hanau miteinander verbindet und dabei das Stadtgebiet von Mühlheim am Main von West nach Ost quert. Ein direkter Autobahnanschluss ist nicht vorhanden. Der Zugang zur Bundesautobahn A3 ist jedoch in gut 10 Kilometern über die B45 in Höhe Hanau, bzw. über Obertshausen oder Offenbach am Main möglich. Die fehlende direkte Autobahnbindung spiegelt sich in der geringen Präsenz von Logistikknutzungen am Standort wider.

Eine über 120 Jahre bestehende Fährverbindung zwischen Mühlheim am Main und Maintal / Dörnigheim musste 2017 zunächst vorübergehend und 2019 dauerhaft eingestellt werden. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2023 soll der Magistrat die Voraussetzungen für die Anschaffung und den Betrieb einer neuen Fähre prüfen. Die Städte Maintal und Mühlheim am Main sowie die Landkreise Main-Kinzig und Offenbach arbeiten zudem unter Federführung des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain gemeinsam an einer Machbarkeitsstudie für eine Rad- und

Fußbrücke über den Main. Ziel ist, die Nahmobilität zwischen den Kommunen und Landkreisen zu stärken.

Die Bahnhöfe Mühlheim (Main) und Mühlheim (Main)-Dietesheim werden von den S-Bahnlinien S8 und S9 bedient, sodass ein Großteil des Stadtgebiets an den regionalen Schienenverkehr angebunden ist. Mit der S-Bahn besteht eine direkte Verbindung in sieben Minuten in die Offenbacher Innenstadt und zum Hauptbahnhof Hanau, in 19 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und in 36 Minuten zum Flughafen Frankfurt/Main. Die sehr gute S-Bahn-Anbindung trägt maßgeblich zur Attraktivität als Wohnstandort für Pendelnde bei. Zudem betreibt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mehrere Busverbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie nach Offenbach am Main und Obertshausen. Ergänzend besteht seit 2022 ein zusätzliches On-Demand-Angebot mit Kleinbussen („Hopper“).

Auf der Grundlage ihres Radverkehrskonzepts aus dem Jahr 2010 möchte sich die Stadt Mühlheim am Main auch für die Verbesserung des Radverkehrs und Weiterentwicklung des Radroutennetzes im Stadtgebiet einsetzen. Im März 2020 hat die Stadt Mühlheim am Main gemeinsam mit den Städten Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Hanau eine Absichtserklärung für die Realisierung einer Radschnellverbindung unterzeichnet. Im Dezember 2020 gab der Regionalverband als ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Diese wurde im März 2023 fertiggestellt. Auf Basis dieser Studie bereiten die beteiligten Partner die kommunalen Beschlüsse vor, welche über die weitere Umsetzung der Radschnellverbindung entscheiden.<sup>27</sup>

### 3.2.2 Digitale Infrastruktur

Eine leistungsfähige Breitbandversorgung stellt einen bedeutenden Standortfaktor für Unternehmen vom Dienstleistungssektor bis zur „Industrie 4.0“ dar. Die Auswertung aktueller Daten aus dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur zeigt, dass im Juni 2025 erst 58,5 Prozent der in Mühlheim am Main ansässigen Unternehmen über einen Festnetzanschluss mit einer Bandbreite von mindestens 1.000 Mbit/s verfügten. Werden ausschließlich reine Glasfaseranschlüsse (FTTH/B, Fibre to the Home/Building) betrachtet, lag der Anteil bei 24,3 Prozent. Diese gelten als effizienteste Technologie und Voraussetzung für neue datenintensive Anwendungen, da sie als einzige Technologie symmetrisch hohe Datenraten im Down- und Upload leisten können.

Der Breitbandatlas ermöglicht auch eine separate Betrachtung von Unternehmen in Gewerbegebieten. Hier wurde bereits ein deutlich höherer Versorgungsgrad mit mindestens 1.000 Mbit/s von 76,2 Prozent der Unternehmen bei Einbezug aller verfügbaren Technologien festgestellt, 75,5 Prozent der Unternehmen in Gewerbegebieten verfügten über einen reinen Glasfaseranschluss. Nach Angaben der Wirtschaftsförderung erfolgt im gewerblichen Bereich ein geförderter Ausbau durch die Deutsche Glasfaser.

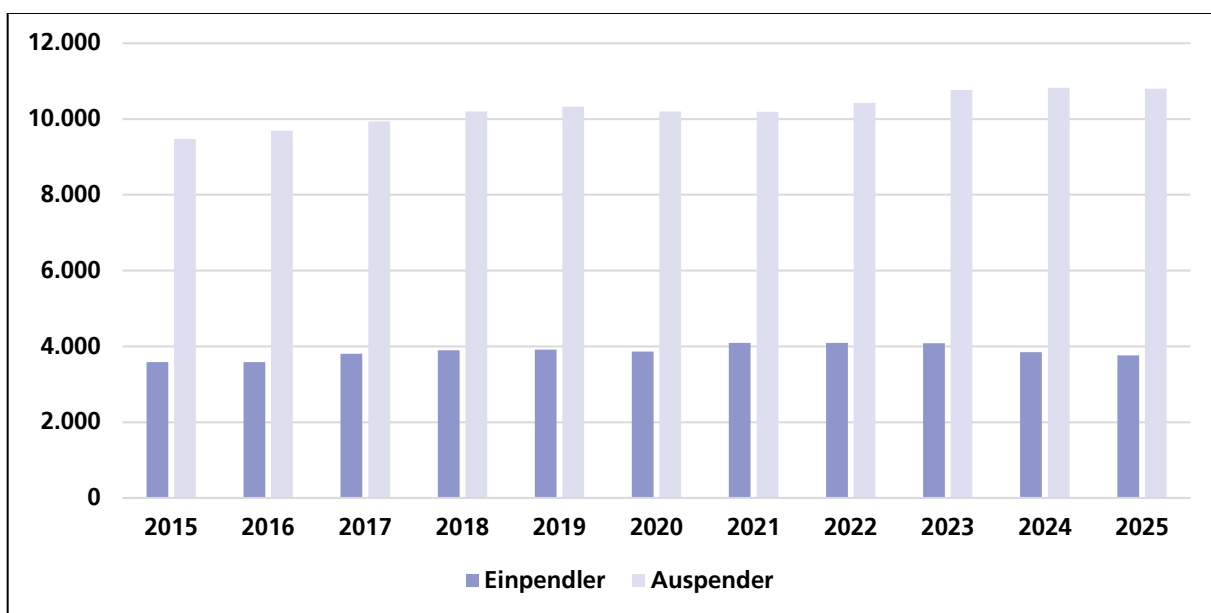
### 3.2.3 Pendlerverflechtungen

Im Jahr 2025 pendelten nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 3.764 der 5.793 am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Arbeiten nach Mühlheim am Main ein, nur ein gutes Drittel der Beschäftigten (35,0 Prozent) wohnte auch hier. Gleichzeitig pendelten 10.797 Beschäftigte zum Arbeiten aus, das entspricht einer Auspendlerquote von 84,2 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort.

<sup>27</sup> <https://www.region-frankfurt.de/radschnellwege>

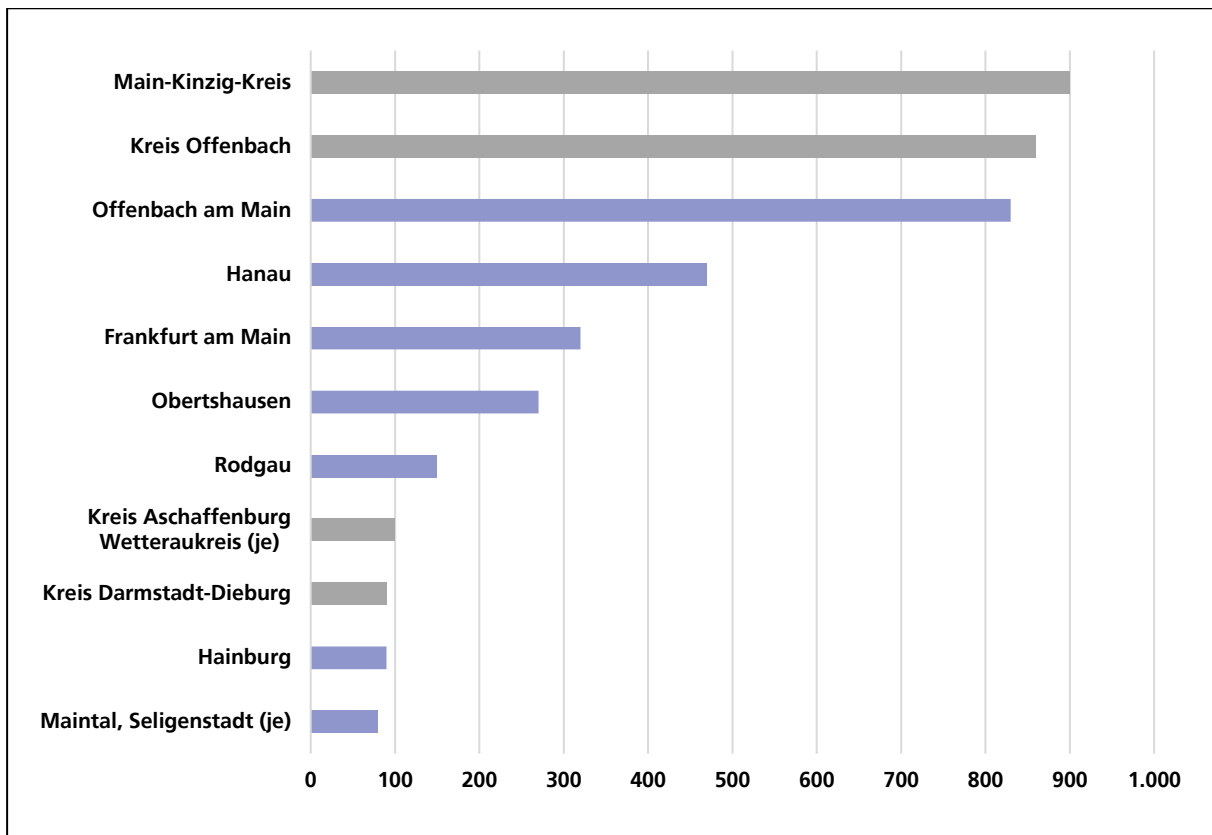
In Summe resultierte hieraus ein stark negativer Pendlersaldo von -7.033 Beschäftigten (Auspendlerüberschuss), der sich seit 2015 (-5.891 Beschäftigte) weiter verstärkt hat: Während die Zahl der Einpendlerinnen und Einpendler stagniert, ist die Zahl der Auspendlerinnen und Auspendler gestiegen. Auch bei den Auszubildenden fiel der Pendlersaldo 2025 bei 350 auspendelnden und 150 einpendelnden Auszubildenden negativ aus.

**Abbildung 12: Entwicklung der Pendlerzahlen 2015 – 2025**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Darstellung des Regionalverbandes.

Gut drei Viertel der Einpendlerinnen und Einpendler am Arbeitsort Mühlheim am Main stammte 2025 aus den Kreisen Offenbach und Main-Kinzig sowie den kreisfreien Städten Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Unter den Herkunftskommunen lagen die Städte Offenbach am Main (830 Beschäftigte), Hanau (470) und Frankfurt am Main (320) an der Spitze. 50 Auszubildende pendelten aus dem übrigen Kreis Offenbach ein, je 40 aus Offenbach am Main und dem Main-Kinzig-Kreis.

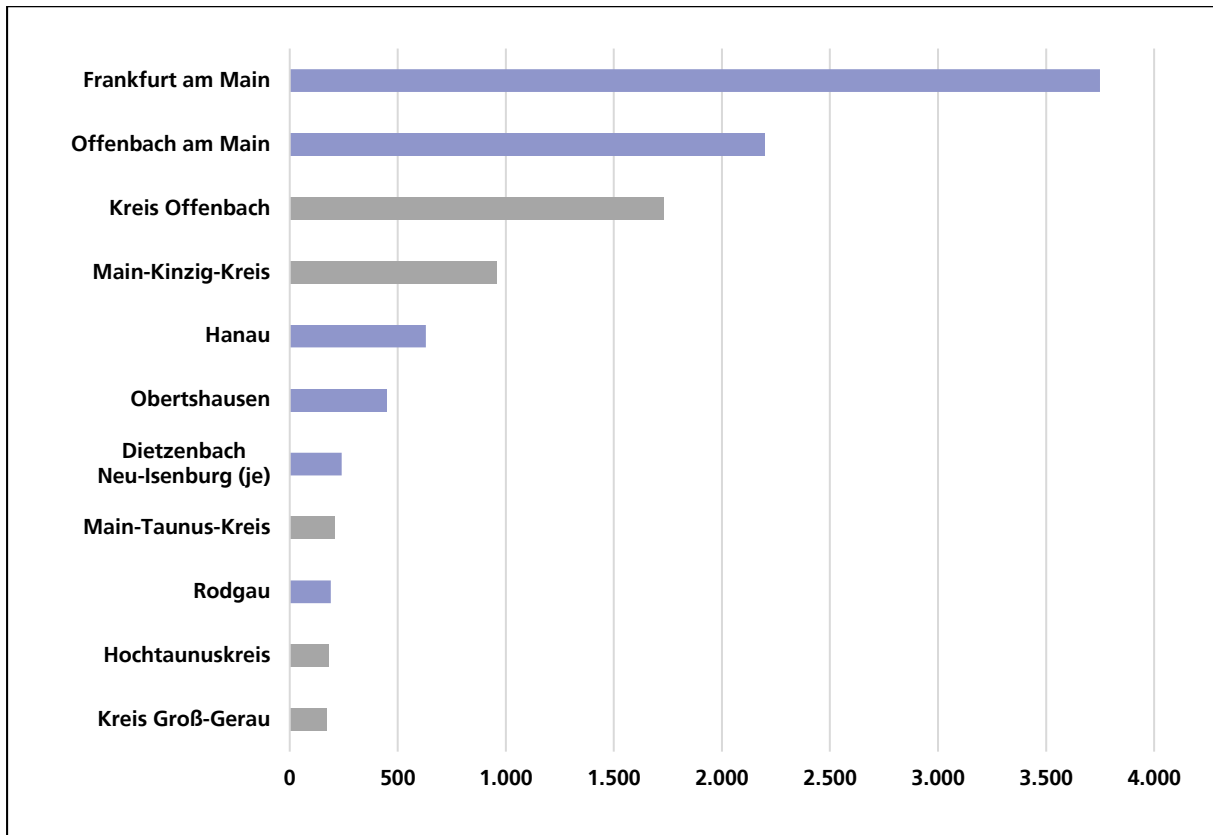
**Abbildung 13: Einpendelnde am Arbeitsort Mühlheim am Main 2025 nach Herkunftsorten**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Darstellung des Regionalverbandes

Die Zielorte der Auspendlerinnen und Auspendler am Wohnort Mühlheim am Main lagen 2025 überwiegend in Frankfurt am Main (3.750 Beschäftigte) und Offenbach am Main (2.200). 1.730 Beschäftigte pendelten zu Arbeitsorten in benachbarten Kommunen des Kreises Offenbach und 960 Beschäftigte in den Main-Kinzig-Kreis, darunter 630 allein nach Hanau. Von den 350 auspendelnden Auszubildenden entfielen 130 auf Frankfurt am Main und 80 auf Offenbach am Main. Weitere 60 verteilten sich auf die übrigen Städte und Gemeinden im Kreis Offenbach, auf den Main-Kinzig-Kreis entfielen 40 Auszubildende, davon 30 in Hanau.



**Abbildung 14: Auspendler am Wohnort Mühlheim am Main 2025 nach Zielorten**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Darstellung des Regionalverbandes

**Zwischenfazit Kapitel 3: Bestandsaufnahme Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main**

- Kleinteilige Betriebsgrößenstruktur bei gewerblich-industrieller Standortprägung
- Dynamik ging zuletzt zunehmend vom Handel aus
- Positive Beschäftigungsentwicklung 2009 bis 2023, seit 2024 Beschäftigungsrückgang
- Hoher Anteil geringqualifiziert Beschäftigter bei anhaltender Polarisierung
- Übernachtungsangebot infolge der Corona-Pandemie stark eingebrochen
- Nähe zu den umliegenden Oberzentren Hanau, Offenbach und Frankfurt begünstigt Kaufkraftabflüsse und begrenzt Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel
- Kfz-Handel, Baugewerbe, Produktion / Handwerk und industriennahe Dienstleistungen prägen den Branchenmix in den Gewerbegebieten
- Geringer Logistikanteil bedingt durch fehlenden direkten Autobahnanschluss
- Strukturelle Defizite im Bestand durch mindergenutzte Grundstücke und gewerbegebietsfremde Nutzungen
- Drei Viertel der Unternehmen in Gewerbegebieten mit Glasfaser versorgt
- Über die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen hinaus strebt die Stadt eine Entwicklung des Gewerbegebiets „Donsenhard“ an
- Gewerbesteueranteil an den kommunalen Steuereinnahmen auf ein Viertel gewachsen
- Gute S-Bahn-Anbindung begünstigt Attraktivität als Wohnstandort und wachsenden Auspendlerüberschuss

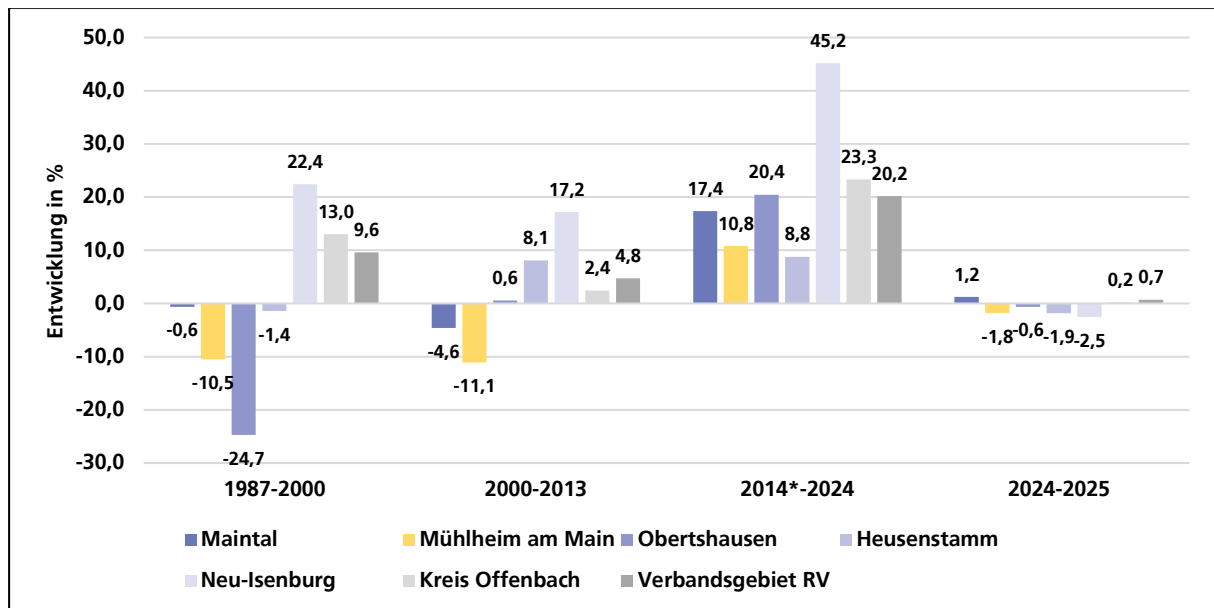
## 4 Regionaler Vergleich

Das nachfolgende Kapitel ordnet ausgewählte Ergebnisse der vorhergehenden Bestandsaufnahme anhand eines regionalen Vergleichs näher ein. Hierdurch sollen eine Interpretation und Bewertung aktueller Standortkennzahlen erleichtert und der Blick für standortspezifische Entwicklungen geschärft werden. Im Mittelpunkt steht insbesondere die Frage, inwieweit die zuvor beschriebenen Entwicklungen in Mühlheim am Main (etwa hinsichtlich Beschäftigungsentwicklung und Branchenstruktur) einem in der gesamten Region beobachtbaren wirtschaftlichen Entwicklungspfad folgen oder hiervon abweichen. Die Zielsetzung des regionalen Vergleichs sowie der Kriterien für die Auswahl der Vergleichskommunen Maintal, Obertshausen, Heusenstamm und Neu-Isenburg wurden im Methodenkapitel (Kap. 2) bereits näher beschrieben, auf die entsprechenden Ausführungen sei an dieser Stelle verwiesen.

Letztlich greift ein rein zahlenbasierter Vergleich jedoch insofern zu kurz, als die betrachteten Vergleichskommunen zwar in einen gemeinsamen Wirtschaftsraum eingebettet sind, gleichzeitig aber durch unterschiedliche strukturelle Voraussetzungen, historische Entwicklungspfade und Standortqualitäten geprägt werden. Daher wurde ergänzend zur datenbasierten Analyse im Juli 2025 ein Expertengespräch mit der Wirtschaftsförderung des Kreises Offenbach geführt, bei der die Einordnung der lokalen Standortentwicklung in den regionalen Kontext im Mittelpunkt stand. Hierbei wurde unter anderem die unmittelbare Nähe zur Stadt Offenbach als prägender Standortfaktor für Mühlheim am Main hervorgehoben. Der Wirtschaftsraum Kreis Offenbach zeichne sich insgesamt durch einen breiten Branchenmix mit starkem produzierendem Gewerbe aus, wobei sich einzelne Kommunen als Standorte für Logistik- und/oder Rechenzentrumsansiedlungen etablieren konnten. Zudem habe sich die Automationstechnik zu einer wichtigen Branche im Kreis Offenbach entwickelt. Innerhalb des Kreises bestehe ein räumliches Gefälle im Hinblick auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von Unternehmen. Die Verfügbarkeit von Flächen für betriebliche Erweiterungen und Ansiedlungen, sowie die Fachkräftesicherung und Energieversorgung stellten mit die größten Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Offenbach dar. Zudem hätten viele Unternehmen weiter mit Corona-Spätfolgen und der schwachen Konjunktur zu kämpfen.

### 4.1 Beschäftigungsentwicklung

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass die Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Mühlheim am Main in den letzten Jahrzehnten durchgängig hinter der Dynamik in Kreis und Region zurückblieb. Dies könnte auch als Hinweis auf strukturelle bzw. lagebedingte Standortnachteile gelesen werden, etwa was die Nähe zu Frankfurt am Main und dem Flughafen Frankfurt/Main oder die Anbindung an das Autobahnnetz betrifft. Darüber hinaus dürfte auch die Branchenstruktur am Standort mit vergleichsweise geringem Anteil unternehmensorientierter Dienstleistungen (einschließlich Logistik) zu der insgesamt schwächeren Dynamik mit beitragen (vgl. Kap. 4.2). Im regionalen Vergleich besonders auffällig ist die durchgängig starke Beschäftigungsentwicklung am Standort Neu-Isenburg, der in besonderem Maße von der Nähe zur Stadt Frankfurt am Main und dem Flughafen Frankfurt/Main profitieren kann.

**Abbildung 15: Beschäftigungsentwicklung im regionalen Vergleich**

\*Revision Beschäftigungsstatistik 2014 - Vergleichbarkeit mit früheren Daten eingeschränkt  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

## 4.2 Beschäftigung nach Branchen

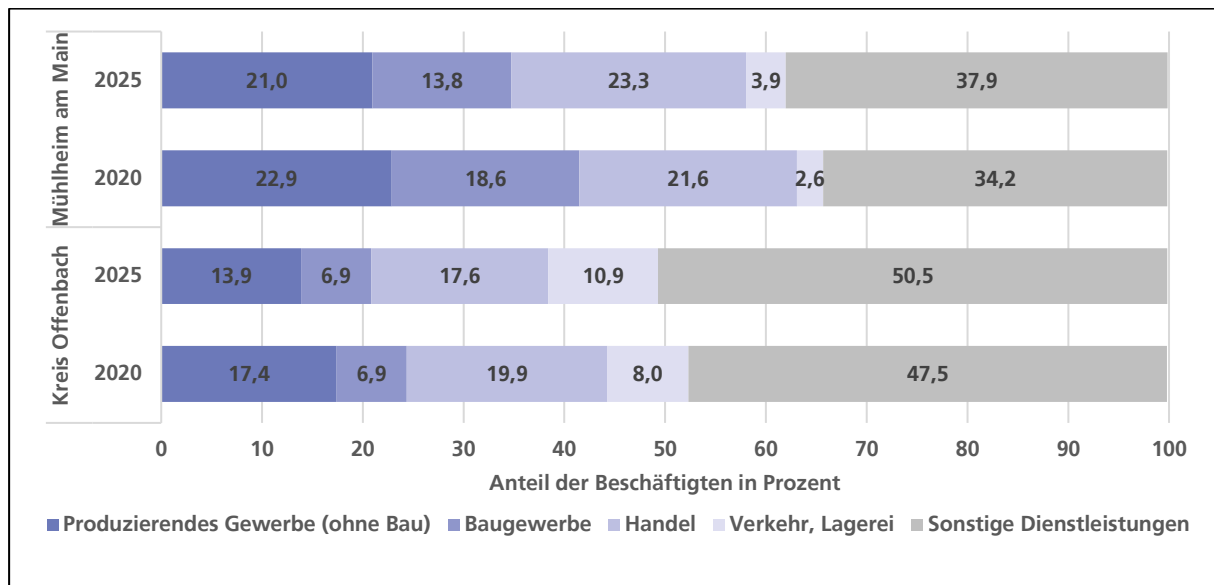
2025 war der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) in Mühlheim am Main bereits 7,5 Prozentpunkte niedriger als 2015. Im Kreis Offenbach ging der Anteil der Beschäftigten in der Produktion im gleichen Zeitraum weniger stark zurück, nämlich um fünf Prozentpunkte. Dennoch liegt der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in Mühlheim am Main mit 21,0 Prozent weiterhin deutlich über dem Kreiswert (13,9 Prozent). Auch das Baugewerbe ist trotz Rückgang mit einem Beschäftigtenanteil von 13,8 Prozent gegenüber 6,9 Prozent im Kreis Offenbach überdurchschnittlich vertreten. In Summe zeigt sich somit eine im regionalen Vergleich weiterhin starke gewerblich-industrielle Standortprägung Mühlheims, auch wenn diese erkennbar nachgelassen hat.

Im Dienstleistungssektor ist der in den letzten zehn Jahren auf fast ein Viertel gestiegene Anteil der Beschäftigten im Handel hervorzuheben, zumal dies dem Trend im Kreis Offenbach entgegenlief. Diese Sonderentwicklung dürfte vor allem auf das Wachstum des Kfz-Handels in Mühlheim am Main zurückzuführen sein. Demgegenüber fällt der Anteil der Beschäftigten in Verkehr und Lagerei mit lediglich 3,9 Prozent erheblich geringer aus als im gesamten Kreis (10,9). Hier spiegelt sich die vergleichsweise geringere Lagegunst Mühlheims als Logistikstandort wider.

Darüber hinaus gibt es weitere strukturelle Unterschiede was die Zusammensetzung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor betrifft. So ist der Anteil der Beschäftigten im Bereich Information und Kommunikation zwar von 0,7 auf 1,4 Prozent gewachsen, bleibt damit aber deutlich hinter dem kreisweiten Anteil von 5,0 Prozent im Jahr 2025 zurück. Auch bei den Finanzdienstleistungen sowie bei den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen fällt der Beschäftigtenanteil mit 1,1 Prozent bzw. 3,5 Prozent niedriger aus als im Kreis Offenbach mit 2,4 Prozent bzw. 8,7 Prozent. Demgegenüber fällt der Anteil der Beschäftigten im Bereich Öffentliche Verwaltung, persönliche Dienstleistungen mit 21,7 Prozent etwas höher aus als im Kreis mit 19,8 Prozent.

Der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft belief sich 2025 in Stadt und Kreis auf 0,1 bzw. 0,2 Prozent und ist in Abbildung 16 nicht dargestellt. Aufgrund fehlender Werte für das Baugewerbe in Mühlheim im Jahr 2015 kann die Grafik nur die strukturellen Verschiebungen im Fünfjahreszeitraum 2020 bis 2025 darstellen. Der Anteil des Produzierenden Gewerbes ist bereits in den Jahren davor deutlich zurückgegangen.

**Abbildung 16: Beschäftigte nach Branchen im regionalen Vergleich**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

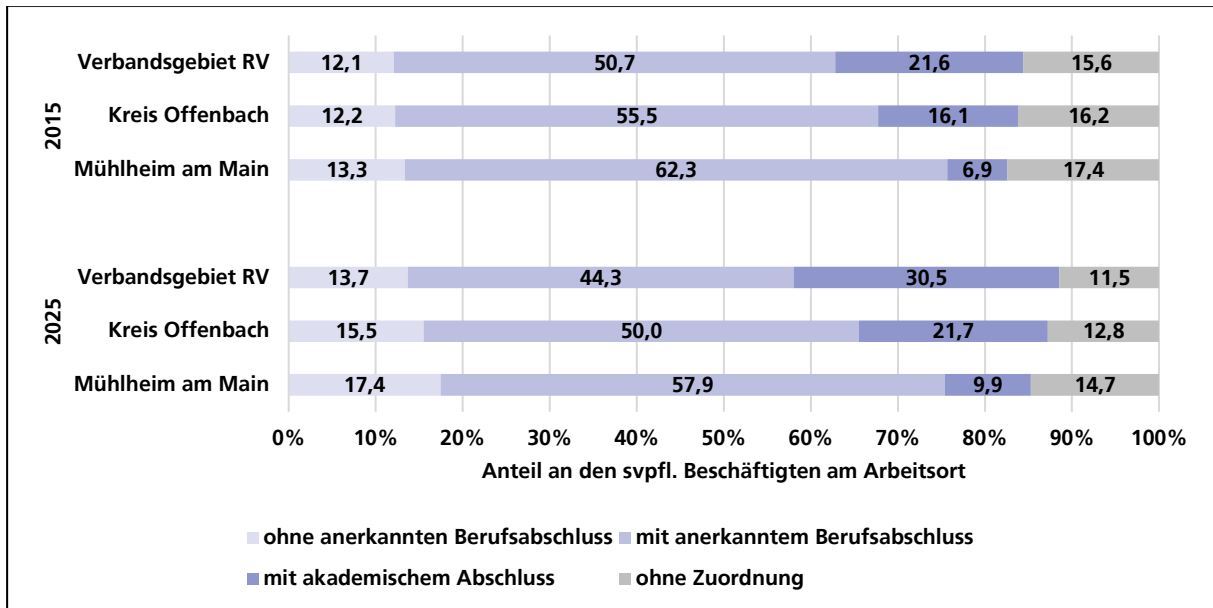
### 4.3 Beschäftigte nach Qualifikation

Der Anteil der geringqualifizierten Beschäftigung ist in den letzten zehn Jahren im Kreis Offenbach und der gesamten Region gestiegen. In Mühlheim am Main fiel der Anstieg nochmal stärker aus, wobei der Anteil der geringqualifizierten Beschäftigung bereits vor diesem Anstieg überdurchschnittlich hoch war.

Der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss ist in den letzten zehn Jahren in Mühlheim am Main um drei Prozentpunkte auf 9,9 Prozent im Jahr 2025 gewachsen und bleibt damit weiterhin deutlich niedriger als in Kreis und Region. Vergleichsweise hoch fällt hingegen der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss aus, auch wenn dieser zuletzt abnahm.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Angaben zum Berufsabschluss liegen nur zu rund 91 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland vor. Dies ist bei der Interpretation von Umfang und Verteilung der Abschlüsse zu beachten.

Abbildung 17: Beschäftigte nach Qualifikation im regionalen Vergleich 2015 und 2025

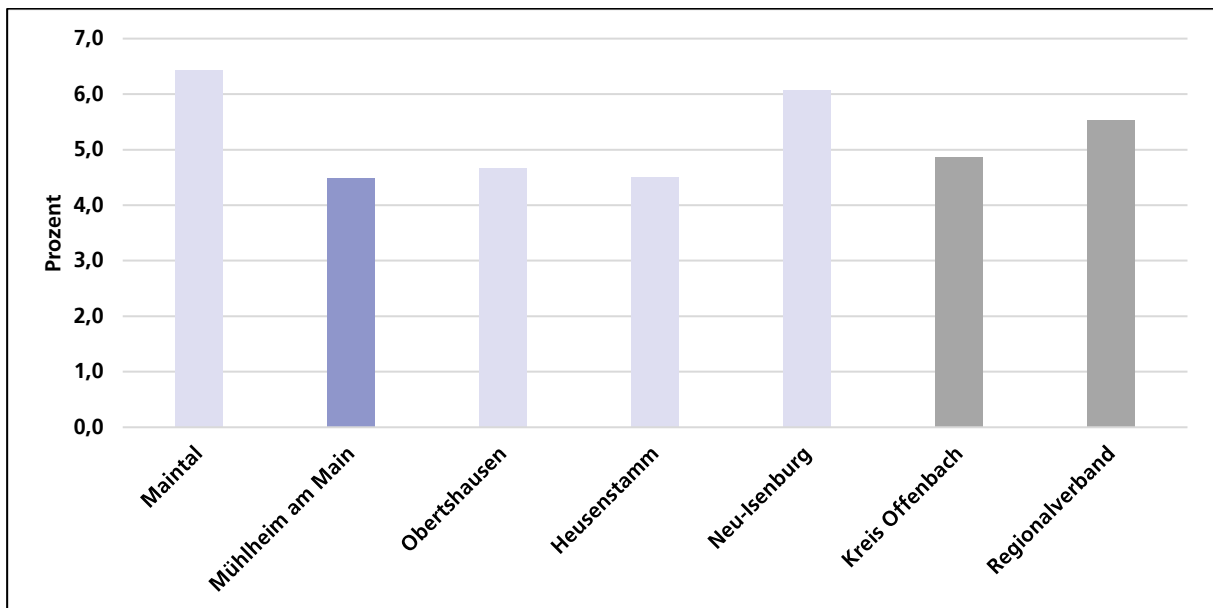


Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

#### 4.4 Arbeitslosigkeit

2024 gab es in Mühlheim am Main im Jahresdurchschnitt 770 Arbeitslose, ein Anstieg um 9,2 Prozent (65 Personen) gegenüber dem Vorjahr. Mit 4,5 Prozent (Stand: 2024) fiel der Anteil der Arbeitslosen an den 20-64-Jährigen auch im regionalen Vergleich gering aus (vgl. Abbildung 18). 2025 stieg die Zahl der Arbeitslosen in Mühlheim um 12,3 Prozent (95 Personen) gegenüber dem Vorjahr weiter an und damit stärker als im Kreis Offenbach insgesamt (+8,0 Prozent).

Abbildung 18: Anteil der Arbeitslosen an den 20-64-Jährigen 2024

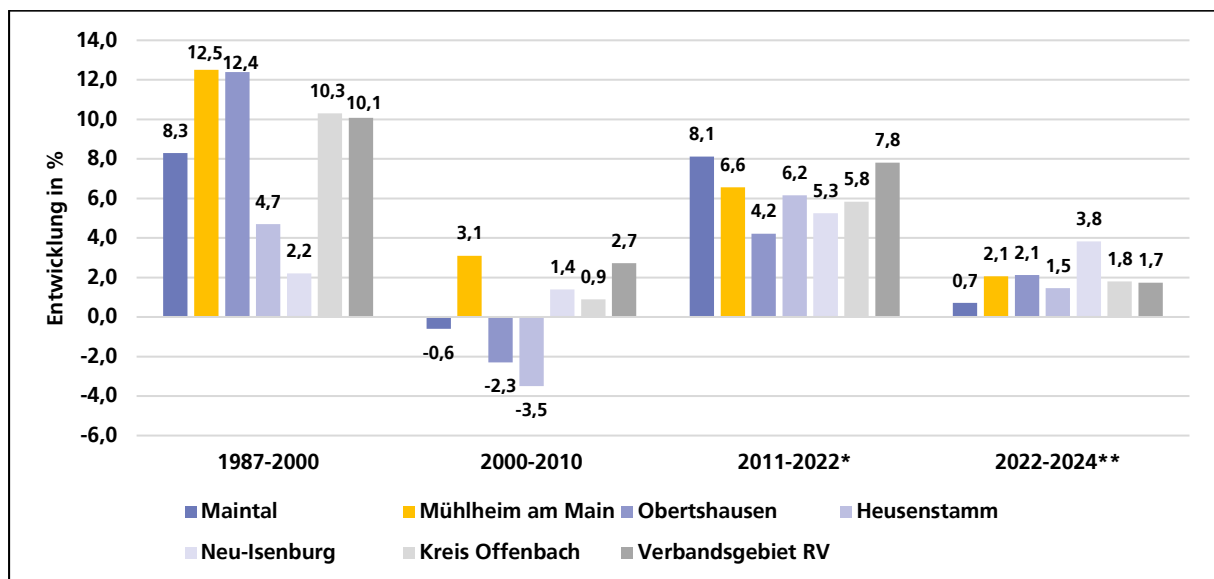


Quelle: Bundesagentur für Arbeit; HSL; Berechnungen des Regionalverbandes

## 4.5 Bevölkerungsentwicklung

Anders als die Beschäftigungsentwicklung verlief die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten durchweg dynamischer als dies im Kreis Offenbach insgesamt der Fall war. Allein im Zeitraum Mai 2022 bis Ende 2024 ist die Bevölkerung um 2,1 Prozent gewachsen (Kreis Offenbach: 1,8 Prozent). Hierin dürfte sich auch die hohe Attraktivität als Wohnstandort für Pendlerinnen und Pendler aufgrund der guten Anbindung an die umliegenden Großstädte spiegeln.

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung 1987 – 2024



\* 09.05.2011 (Stichtag Zensus 2011) bis 15.05.2022 (Stichtag Zensus 2022)

\*\* Fortschreibung Zensus 2022

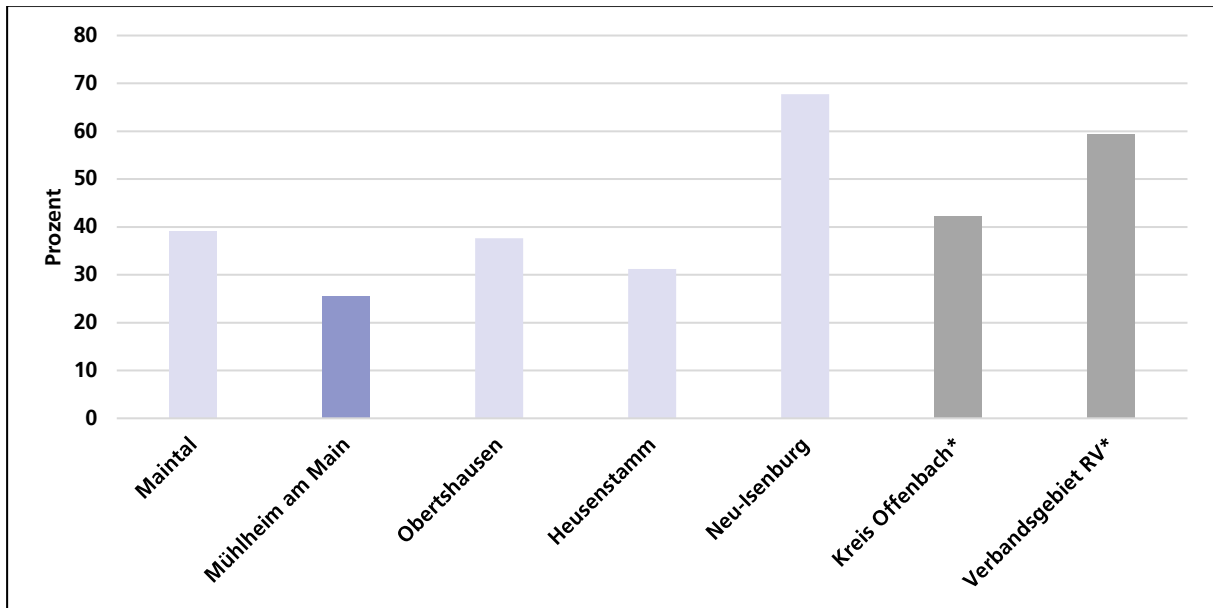
Quelle: HSL; Berechnungen des Regionalverbandes

## 4.6 Gewerbesteuererinnahmen

Trotz zuletzt gestiegener Gewerbesteuererinnahmen (vgl. Kap. 3.1) fiel deren Anteil an den Gesamtsteuereinnahmen in Mühlheim am Main mit 25,6 Prozent im Jahr 2024 deutlich geringer aus als im Kreis Offenbach mit 42,2 Prozent.<sup>29</sup> Den höchsten Wert der Vergleichskommunen erreichte Neu-Isenburg mit einem Gewerbesteueranteil von 67,7 Prozent. Aufgrund der potenziellen Schwankungsanfälligkeit der Gewerbesteuer ist ein geringerer Anteil an den Gesamtsteuereinnahmen jedoch nicht per se nur negativ zu werten. Zudem ist mit Blick auf den regionalen Vergleich die besondere Situation am Standort Neu-Isenburg zu berücksichtigen, wo Ansiedlungen größerer Unternehmen u.a. durch die unmittelbare Nähe zum Frankfurter Flughafen und zur Stadt Frankfurt am Main begünstigt wurden.

<sup>29</sup> Summe der kreisangehörigen Kommunen.

**Abbildung 20: Gewerbesteueranteile an den kommunalen Steuereinnahmen 2024**

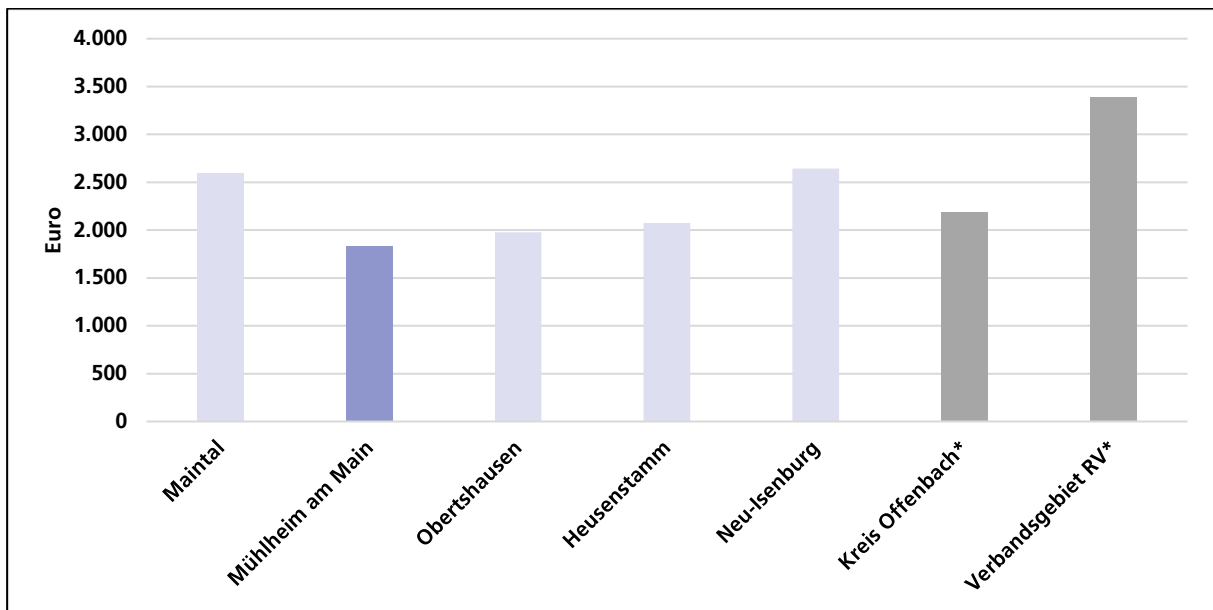


\* Summe der Kommunen

Quelle: HSL; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

Aussagekräftiger dürfte die Relation von Gewerbesteuereinnahmen zu Beschäftigten sein. Diese fiel mit 1.837 Euro (netto) je Beschäftigtem ebenfalls geringer aus als in den Vergleichskommunen. Bezogen auf die Kommunen im Kreis Offenbach lag der Durchschnittswert bei 2.186 Euro je Beschäftigtem.

**Abbildung 21: Gewerbesteuereinnahmen / Beschäftigte 2024**



\* Summe der Kommunen

Quelle: HSL; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

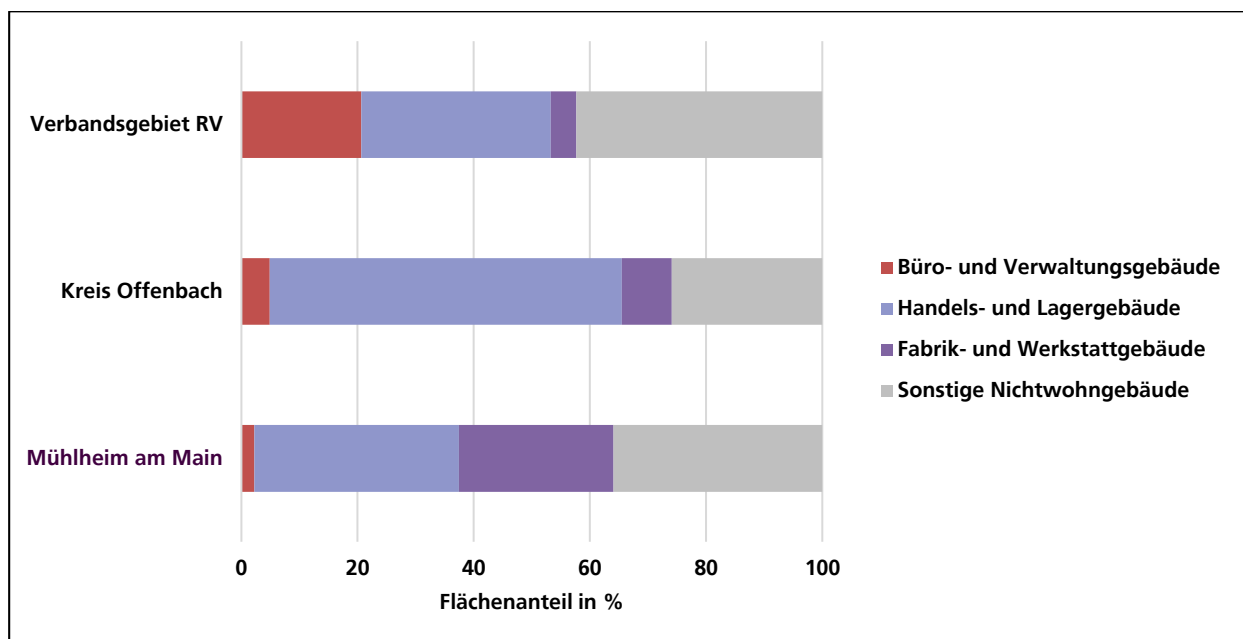
Bezogen auf die Industrie- und Gewerbefläche gemäß Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) beliefen sich die Einnahmen aus der

Gewerbesteuer im Jahr 2024 auf 129.267 Euro je Hektar, ebenfalls weniger als in den Vergleichskommunen (Kreis Offenbach: 187.838 Euro je Hektar). Allerdings ist die Aussagekraft dieser Zahlen insofern begrenzt, als auch außerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen Gewerbesteuererinnahmen generiert werden können.

#### 4.7 Nichtwohnungsbau

Handels- und Lagergebäude haben in den letzten Jahren einen Großteil der Fertigstellungen im Nichtwohnungsbau<sup>30</sup> im Kreis Offenbach ausgemacht (60,6 Prozent bezogen auf die neu entstandene Gesamtfläche in Nichtwohngebäuden). In Mühlheim am Main fiel dieser Anteil deutlich geringer aus und lag mit 35,2 Prozent nur leicht über dem Wert für das Gebiet des Regionalverbandes (32,6 Prozent). Hierin dürfte sich die im Vergleich zu anderen Standorten im Kreis Offenbach geringere Attraktivität für Logistikansiedlungen widerspiegeln. Der Anteil der fertiggestellten Büro- und Verwaltungsgebäude an der neu entstandenen Fläche im Nichtwohnungsbau blieb hinter Kreis und Region zurück, wohingegen der Anteil der Fabrik- und Werkstattgebäude mit 26,6 Prozent vergleichsweise hoch ausfiel. Dies unterstreicht zunächst die gewerblich-industrielle Standortprägung durch das Produzierende Gewerbe, die sich bereits in den Daten zum Unternehmensbesatz abzeichnete. Allerdings ist diese Einschätzung insofern zu relativieren, als die genauere Betrachtung der Daten im zeitlichen Verlauf verdeutlicht, dass die Dynamik am Standort Mühlheim am Main zuletzt verstärkt vom Handel ausging (vgl. Kap. 3.1.5).

**Abbildung 22: Fertigstellungen im Nichtwohnungsbau 2014 – 2024\***



\* In m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Jahr 2024 wurden für Mühlheim am Main keine Neubauten verzeichnet.

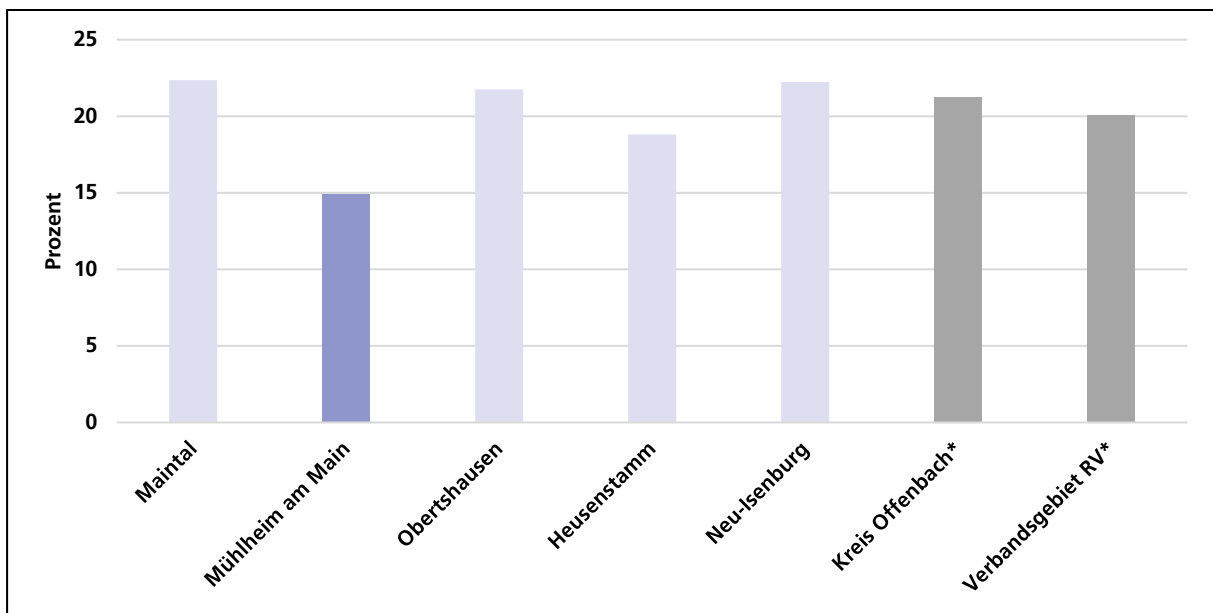
Quelle: HSL; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

<sup>30</sup> Nur Neubau. Nichtwohngebäude sind nach Definition des HSL Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden gehören u. a. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Infrastrukturgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude (wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels u. dgl.) und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen u. dgl.).

#### 4.8 Gewerbeflächen

Nach Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) wurden zum 31.12.2024 in Mühlheim am Main knapp 84 Hektar Fläche für Industrie und Gewerbe genutzt. Dies entspricht einem Anteil an der Siedlungsfläche von 14,9 Prozent, was im regionalen Vergleich eher als gering einzuschätzen ist. Flächen gemischter Nutzung mit gewerblichen Anteilen sind in dieser Betrachtung nicht enthalten. Im Zeitraum von 2017 bis 2022 ist die Industrie- und Gewerbefläche in Mühlheim am Main um 0,3 ha (0,4 Prozent) gewachsen (Verbandsgebiet RV: 1,1 Prozent).<sup>31</sup>

**Abbildung 23: Anteil der Industrie- und Gewerbefläche an der Siedlungsfläche 2024**

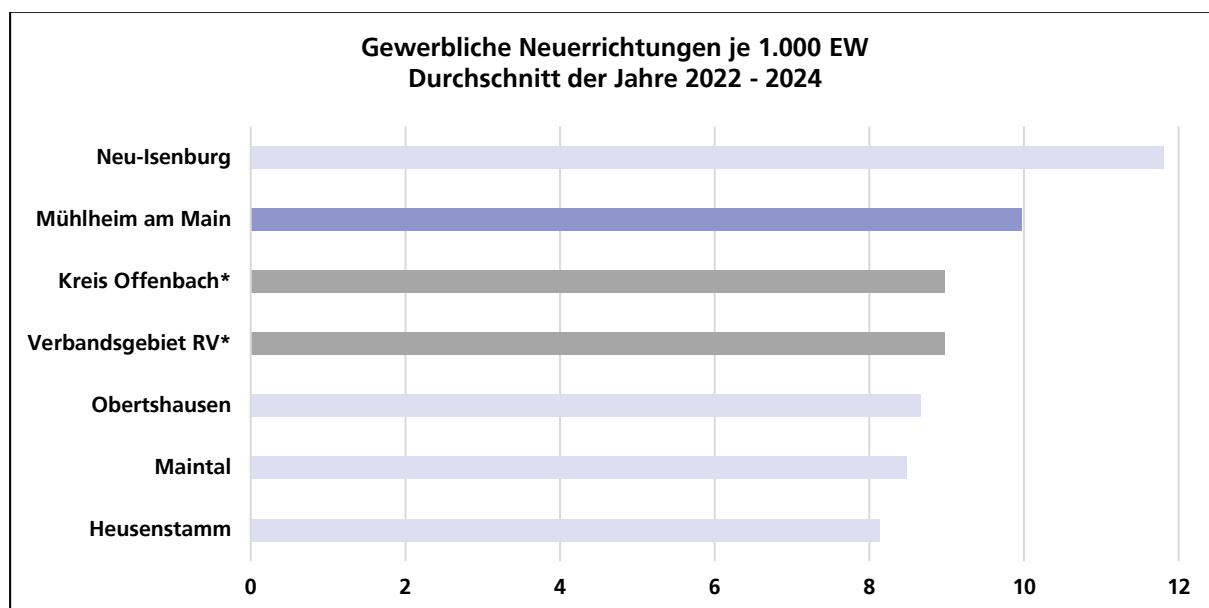


Quelle: HSL; Berechnungen des Regionalverbandes

#### 4.9 Gewerbeanzeigenstatistik

Aus den Daten der Gewerbeanzeigenstatistik lässt sich die Gründungsintensität als Anzahl der gewerblichen Neuerrichtungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner ermitteln. Hierbei zeigt sich, dass der Standort Mühlheim am Main im Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 mit einer Gründungsintensität von knapp 10,0 überdurchschnittlich gut abschneidet (Kreis Offenbach, Verbandsgebiet RV: 9,0). Unter den Vergleichskommunen erreicht lediglich Neu-Isenburg mit 11,8 einen noch höheren Wert.

<sup>31</sup> Aufgrund eines Strukturbruches sind die Daten für das Jahr 2023 nicht direkt mit den Vorjahren vergleichbar, sodass hier die Veränderung im Zeitraum 2017 – 2022 betrachtet wird.

**Abbildung 24: Gründungsintensität im regionalen Vergleich**

\* Summe der Kommunen

Quelle: HSL; Regionales Monitoring des Regionalverbandes

#### 4.10 Weiterführende Kennzahlen zum regionalen Vergleich

Über die vorhergehenden Grafiken hinaus sind im Anhang grundlegende Kennzahlen der Vergleichskommunen tabellarisch zusammengefasst. In der Gesamtschau legt der regionale Vergleich nahe, dass die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main in den letzten Jahren im regionalen Vergleich weniger dynamisch verlief als an anderen Standorten im Kreis Offenbach und in der Region. Deutlich wird dies etwa anhand der Betrachtungen zur langfristigen Beschäftigungsentwicklung und der vergleichsweise geringen Gewerbesteuerertragskraft. Positiv stellt sich hingegen die geringe Arbeitslosigkeit und hohe Gründungsintensität dar. Das Produzierende Gewerbe und in zunehmendem Maße auch der Handel prägen die lokale Wirtschaftsstruktur etwas stärker als in anderen Teilen des Kreises, wo höhere Anteile auf Logistik und sonstige Dienstleistungen entfallen.

## 5 Zwischenfazit Wirtschaftsstrukturanalyse

Auf Grundlage datenbasierter Analysen wurde ein erstes Bild des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main erarbeitet und in den Kontext der regionalen Wirtschaftsentwicklung eingeordnet. Neben Wirtschafts- und Arbeitsmarktindikatoren lag ein Schwerpunkt auf der qualitativen Bestandsaufnahme in den Gewerbegebieten und dem zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt, die das Wirtschaftsleben am Standort Mühlheim am Main maßgeblich prägen. Darüber hinaus wurden grundlegende Strukturdaten in einem regionalen Vergleich eingeordnet. Hierbei wurden ringförmig um die Stadt Offenbach die Kommunen Maintal, Obertshausen, Heusenstamm und Neu-Isenburg betrachtet, zusätzlich erfolgte eine Einordnung anhand von Kennzahlen auf Kreis- und Regionsebene.

In der Gesamtbetrachtung können die hieraus hervorgegangenen Ergebnisse ambivalent bewertet werden, denn es sind einerseits positive Entwicklungen und Stärken erkennbar, andererseits zeichnen

sich aber auch Hemmnisse und Risiken für die Standortentwicklung ab. Vier Punkte sind besonders hervorzuheben:

1. **Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts Mühlheim am Main sind durch die besondere Lage zwischen mehreren Oberzentren in der wirtschaftsstarken Metropolregion FrankfurtRheinMain geprägt.** Dies zeichnet sich auf unterschiedlichen Ebenen ab, etwa bei der gewachsenen Branchenstruktur in den Gewerbegebieten, den Pendlerverflechtungen oder auch im Einzelhandel. Mitbegünstigt durch die unmittelbare Nähe zum Industriestandort Offenbach sind gewerblich-industrielle Strukturen entstanden, die den Standort weiterhin prägen. Demgegenüber fällt der Logistikaanteil gering aus. Ähnliches gilt für unternehmensorientierte und wissensintensive Dienstleistungsbereiche, die u.a. in den umliegenden Oberzentren attraktivere Standorte für Büronutzungen vorfinden. Die gute S-Bahn-Anbindung trägt in Verbindung mit den vorhandenen Naherholungsgebieten maßgeblich zur Attraktivität als Wohnstandort für Pendelnde in die umliegenden Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau bei, was sich in einer hohen Auspendlerquote widerspiegelt. Eine Kehrseite dieser Lage zeigt sich in den Kaufkraftabflüssen und der fehlenden Umlandversorgung des örtlichen Einzelhandels, der überwiegend auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs beschränkt bleibt.
2. **Aus der Strukturanalyse ergeben sich verschiedene Hinweise auf eine solide wirtschaftliche Entwicklung, die sich zuletzt jedoch wie in der gesamten Region abgeschwächt hat.** Die Beschäftigung ist im Zeitraum von 2009 bis 2023 trotz der erschwerten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit der Corona-Pandemie stetig gewachsen, 2024 und 2025 gab es jedoch einen Beschäftigungsrückgang. Damit einhergehend ist die Zahl der Arbeitslosen zuletzt gestiegen, dies jedoch ausgehend von einem im regionalen Vergleich eher geringen Anteil. Die Gewerbesteuererträge sind in den Jahren 2023/24 deutlich auf über zehn Millionen Euro angewachsen. Zudem schneidet der Standort bei der Gründungsintensität überdurchschnittlich ab. Die zuletzt starke Entwicklung ansässiger Unternehmen im Bereich des Kfz-Handels trägt zu einem diversifizierten Branchenmix bei und ist ein Alleinstellungsmerkmal des Standorts. Auch wenn die Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Oberzentren erwartungsgemäß hoch ausfallen gelingt es immerhin, etwa zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft vor Ort zu binden.
3. **Gleichzeitig deuten die Standortbegehungen und der regionale Vergleich auf spezifische Entwicklungshemmnisse und bislang nicht umfassend ausgeschöpfte Potenziale im Bestand hin.** In den Gewerbegebieten zeigen sich gewachsene strukturelle Defizite z.B. durch mindergenutzte Grundstücke und gewerbegebietsfremde Nutzungen. Zudem bestehen in vereinzelt Lagen Konfliktpotenziale durch eingesickerte oder heranrückende Wohnnutzungen, wodurch emittierende Betriebe des Produzierenden Gewerbes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden könnten. Sowohl die Gewerbesteuerertragskraft, als auch die Beschäftigung bleiben trotz positiver Entwicklungen hinter Kreis und Region zurück, was wiederum als Hinweis auf strukturelle und lagebedingte Standortnachteile gedeutet werden kann, die nur schwer zu überwinden sein dürften. Auffallend hoch ist zudem der Anteil der geringqualifizierten Beschäftigten. Regionale Wachstumsbranchen wie z.B. Logistik und Rechenzentren, aber auch wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen sind am Standort vergleichsweise wenig vertreten. Auch bei Übernachtungsangeboten für Geschäftsreisende ist der Standort im Nachteil.
4. **Das Wirtschaftsleben am Standort wird stark von Branchen geprägt, die strukturelle Transformationsprozesse und konjunkturelle Herausforderungen zu bewältigen haben.** Deren potenzielle Auswirkungen auf Unternehmen am Standort sind bislang schwierig abzuschätzen. Dies betrifft beispielsweise mögliche Auswirkungen der Mobilitätswende hin zur

Elektromobilität auf den Kfz-Handel, die im internationalen Vergleich hohen Energie- und Standortkosten der Industrie, die schwache Bautätigkeit im Wohnungsbau oder auch die Auswirkungen der Digitalisierung auf den örtlichen Einzelhandel. Die Gleichzeitigkeit dieser Entwicklungen könnte mit Unsicherheiten für die Entwicklung des Standorts einhergehen, zumal dieser zuletzt wenig an der Entwicklung regionaler Wachstumsbranchen partizipieren konnte. Fraglich ist zudem, ob das Wachstum im Handel die negative Entwicklung im Produzierenden Gewerbe dauerhaft abfedern kann.

Auf Grundlage dieser Beobachtungen lassen sich erste Arbeitshypothesen für die Aktualisierung des Wirtschaftsförderungskonzepts der Stadt Mühlheim am Main ableiten, die im Dialog mit dem örtlichen Gewerbe kritisch zu reflektieren und weiterzuentwickeln sind.

Nicht zuletzt in Anbetracht der beschriebenen Herausforderungen im Produzierenden Gewerbe, der Automotive-Branche und im Handel sowie der kleinteiligen Betriebsgrößenstruktur am Standort dürfte die Bestandspflege als zentrales Aufgabenfeld der kommunalen Wirtschaftsförderung nochmals an Bedeutung gewinnen. Vor diesem Hintergrund soll der dialogorientierte Ansatz des Konzepts dazu beitragen, Perspektiven der Unternehmen auf die Standortentwicklung, branchenspezifische Herausforderungen und ihre lokalen Auswirkungen zu erschließen und Vorschläge zur Weiterentwicklung der Betreuung der Bestandsunternehmen erarbeiten.

Über die einzelbetriebliche Betreuung hinaus ist es Aufgabe der Wirtschaftsförderung, zur Abmilderung gebietsbezogener Entwicklungshemmnisse im Bestand beizutragen und Impulse für die Weiterentwicklung und Qualifizierung der bestehenden Gewerbestandorte im Stadtgebiet zu setzen. Dies betrifft in erster Linie die vorhandenen Gewerbegebiete und die gewerblich geprägten Innenstadtlagen. In diesem Zusammenhang soll das Konzept mögliche Ansätze aufzeigen, wie angesichts begrenzter kommunaler Steuerungsmöglichkeiten gemeinsam mit Unternehmen Aufwertungsprozesse angestoßen werden könnten.

Darüber hinaus sollen auf Grundlage der zu führenden Unternehmensgespräche weitere prioritäre Handlungsfelder für die inhaltliche Ausrichtung der Wirtschaftsförderung aufgezeigt werden.

## 6 Perspektiven der lokalen Wirtschaft auf die Standortentwicklung

Der Dialog mit der lokalen Wirtschaft bildet neben der datenbasierten Wirtschaftsstrukturanalyse eine wesentliche Grundlage für die Aktualisierung des Wirtschaftsförderungskonzepts. Um unternehmens- und branchenübergreifend Perspektiven auf die Standortentwicklung und wichtige Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung aufnehmen zu können, wurden im Herbst 2025 leitfadengestützte Unternehmensgespräche und ein Workshop durchgeführt. Das vorliegende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse dieser Arbeitsphase zusammen.<sup>32</sup> Um Redundanzen zu vermeiden, werden die Ergebnisse aus den Einzelgesprächen und dem Workshop entlang folgender Leitfragen zusammengeführt:

- Wie schätzen die Unternehmen die **wirtschaftliche Entwicklung** am Standort ein und welche (branchenspezifischen) Einflussfaktoren sind dabei besonders von Bedeutung?
- Wie wird der **Standort Mühlheim** bewertet und welche Faktoren sind hierfür maßgeblich?
- Welche Erfahrungen und Erwartungen haben die Unternehmen im Hinblick auf den **Dialog mit der Stadt** und die **Vernetzung der Wirtschaft** am Standort?
- Wo liegen zentrale **Handlungsfelder** für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen und des Wirtschaftsstandorts insgesamt?

Abschließend werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der zuletzt 2023 durchgeführten Standortumfrage der IHK Offenbach reflektiert, an der sich mehr als 50 Unternehmen aus Mühlheim am Main beteiligt haben (IHK Offenbach 2024a).

### 6.1 Perspektiven auf die wirtschaftliche Entwicklung am Standort

In den Unternehmensgesprächen wird deutlich, dass wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Mühlheim neben lokalen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 6.2) in hohem Maße durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und Branchentrends mitgeprägt werden. Die schwache Konjunktur in den Jahren seit der Corona-Pandemie, Kostensteigerungen z.B. für Energie und Personal, Bürokratieaufwand sowie wirtschafts- und geopolitische Unsicherheiten belasten die Unternehmen. Insbesondere für solche, in denen bereits strukturelle Probleme bestanden, werde es in den letzten Jahren „zunehmend enger“ (18), was sich im Anstieg der Unternehmensinsolvenzen widerspiegeln. Gleichzeitig gebe es auch in Mühlheim „High Performer“ (ebd.), die trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen weiter erfolgreich wachsen.

Neben den konjunkturellen Belastungen finden strukturelle Veränderungen statt. Beispielsweise werden die technologischen Entwicklungen der Antriebswende in der Automotive-Branche, die nachlassende internationale Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts Deutschland aufgrund gestiegener Standortkosten insbesondere für energieintensive Produktion, der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit infolge gestiegener Bau- und Finanzierungskosten mit Auswirkungen auf Handwerk und Baugewerbe, sowie Auswirkungen der Digitalisierung und des veränderten Konsumentenverhaltens auf den Einzelhandel, die Finanzwirtschaft und das örtliche Kleingewerbe angesprochen.

Angesichts dieser Herausforderungen verfolgen ansässige Unternehmen unterschiedliche Ansätze, um die eigene Krisenfestigkeit zu stärken und ihre Wachstumsaussichten zu verbessern. Hierzu zählt die Diversifizierung der Kundenstruktur und Geschäftsfelder. So berichtet ein Unternehmen aus der

<sup>32</sup> Die methodischen Grundlagen sind in Kapitel 2 beschrieben.

Industrie, das überwiegend für Kunden aus der Automobilzulieferindustrie und dem Maschinenbau tätig war, sich seit einigen Jahren verstärkt um Aufträge aus anderen Branchen wie z.B. Pharma und Medizintechnik zu bemühen. Diese Diversifizierung habe zu einer stabilen Entwicklung beigetragen (I1). In Teilen des Handwerks und des Baugewerbes hat das Modernisierungs- und Sanierungsgeschäft an Bedeutung gewonnen (I2, I6). Auch ein hoher Spezialisierungsgrad der eigenen Produkte (I3) und die Differenzierung vom Wettbewerb durch produktbegleitende Dienstleistungen (I4) können zu einer erfolgreichen Entwicklung beitragen. Zu weiteren strategischen Ansätzen gehören die Digitalisierung von Prozessen, Steigerung der Energieeffizienz und Innovationen im Bereich nachhaltiger Produkte und Prozesse. Dabei kann die Gemengelage aus konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen für Unternehmen problematisch werden, weil die beschriebenen Transformationen Anpassungsleistungen und somit Investitionen erforderlich machen, gleichzeitig aber die wirtschaftliche Lage den Unternehmen eine Investitionszurückhaltung abverlangen kann.

Zudem deutet sich in mehreren Unternehmensgesprächen an, dass sich insbesondere für kleinere Betriebe die Voraussetzungen verschlechtert haben. Exemplarisch berichtet ein Unternehmer aus dem Handwerk, in seiner Branche finde bereits seit Jahren ein Konzentrationsprozess statt, wodurch kleinere Betriebe verschwinden oder nicht mehr an die nachfolgende Generation übergeben werden. Angesichts gestiegener Kosten z.B. für Maschinen und Anlagen sei eine gewisse Mindestgröße erforderlich, um profitabel arbeiten zu können – ansonsten sei ein Weiterbetrieb nur noch mit „viel Idealismus“ (I2) möglich. Im Kfz-Handel beobachten die Gesprächspartner ebenfalls einen Konzentrationsprozess zugunsten wachsender und teils überregional tätiger Unternehmen (I4, I5). Ein Gesprächspartner aus der Industrie berichtet, die Einbettung seines Unternehmens in einen größeren Unternehmensverbund habe in den letzten Jahren entscheidend zur Stabilität des eigenen Geschäfts beigetragen und Kooperationsmöglichkeiten mit Schwesterunternehmen eröffnet (I6).

Über die konjunkturellen und transformationsspezifischen Herausforderungen hinaus berichten die Unternehmen über anhaltende Schwierigkeiten bei der Fach- und Nachwuchskräfteicherung, die ein zusätzliches Wachstumshemmnis bilden können (vgl. Kap. 6.4). Reputation und (digitale) Sichtbarkeit der Unternehmen werden als wichtige Erfolgsfaktoren für die Fachkräftegewinnung genannt. Auch hier dürften viele kleinere Unternehmen vor Herausforderungen stehen.

## 6.2 Standortbewertung und Standortfaktoren

Die Zufriedenheit mit dem eigenen Mikrostandort hängt in den befragten Unternehmen insbesondere davon ab, inwieweit dort ein Betrieb frei von standortbedingten Entwicklungshemmnissen möglich ist, und variiert somit im Einzelfall. Von hoher Bedeutung sind insbesondere:

- **Erreichbarkeit und Verkehr:** Die Erreichbarkeit für Andienungsverkehre sowie Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeitende zählen zu den zentralen Standortfaktoren, die in den Unternehmensgesprächen thematisiert werden.
- **Flächenverfügbarkeit:** Bei Unternehmen, die wachstumsbedingt an Kapazitätsgrenzen stoßen, wird die begrenzte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen als Hemmnis betrachtet.
- **Infrastruktur:** Darüber hinaus wirkt sich die infrastrukturelle Anbindung (z.B. hinsichtlich Energie- und Breitbandversorgung) auf die Standortqualität aus.

Weitere Faktoren umfassen u.a. den planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmen und die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, die Attraktivität des Standortumfeldes für Kunden und Beschäftigte sowie mögliche Nutzungskonflikte am Standort, z.B. zwischen Gewerbe- und

Wohnnutzungen. Zudem wird von einzelnen Unternehmen die teils schwierige Bodenbeschaffenheit im Gewerbegebiet entlang der Dieselstraße angesprochen, die in der Vergangenheit bereits zu Absenkungen auf dem Betriebsgelände geführt habe.

Mit Blick auf den Standort Mühlheim am Main werden in den Unternehmensgesprächen und im Workshop insbesondere Verkehr und Erreichbarkeit, die Attraktivität als Wohnstandort für Fachkräfte, die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, die Gewerbesteuern und das Übernachtungsangebot für Geschäftsreisende angesprochen.

Die Nähe zu den umliegenden größeren Städten und die Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion FrankfurtRheinMain werden überwiegend als Vorteile wahrgenommen. Überregional agierende Unternehmen können von der guten Anbindung und Erreichbarkeit der Region profitieren, die den Marktzugang und Kontakt zu Kunden, Lieferanten und spezialisierten Dienstleistern erleichtere. Dazu trage auch die direkte S-Bahn-Anbindung an den Flughafen Frankfurt/Main bei. Für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes kann die Nähe zu anderen Produktions- und Logistikstandorten in der Region einen Standortvorteil bedeuten, wenn diese in gemeinsame Wertschöpfungsketten eingebettet sind. Der fehlende direkte Autobahnanschluss wird in den Unternehmensgesprächen als Standortnachteil genannt: Egal wohin man unterwegs sei, verliere man mindestens eine Viertelstunde (I4). Ein Unternehmer aus dem Kfz-Handel führt das eingeschränkte lokale Angebot an Spediteuren auf die schlechte Fernstraßenanbindung des Standorts zurück (I5). Ein Unternehmer aus dem Handwerk berichtet, Kunden aus Frankfurt und dem Taunus würden sich über die umständliche Anfahrt beklagen. Dass diese Kunden dennoch kommen, hänge mit dem spezialisierten Leistungsangebot des Unternehmens und fehlenden Wettbewerbern im Frankfurter Raum zusammen (I2). Trotz der zentralen Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain bestehen somit Einschränkungen bei der Erreichbarkeit für regionale Kunden- und Wirtschaftsverkehre. Zudem weisen Unternehmen beim Workshop darauf hin, dass trotz der S-Bahn-Anbindung die Pünktlichkeit des ÖPNV sowie die Erreichbarkeit für Beschäftigte aus dem ländlicheren Umland verbesserungsbedürftig sei.

Gleichwohl trage die S-Bahn-Anbindung an die umliegenden Städte Offenbach, Frankfurt und Hanau erheblich zur Attraktivität Mühlheims als Wohnstandort für Fachkräfte bei. Ein Unternehmer macht diese Attraktivität an der „Mischung aus Stadt und Grün“ fest: Mit den Dietesheimer Steinbrüchen und dem Mainufer gebe es attraktive Naherholungsgebiete. Zugleich habe man die Möglichkeit, in 20 Minuten mit der S-Bahn beispielsweise ein Konzert in der Frankfurter Festhalle zu besuchen. Ein Workshop-Teilnehmer findet, dass Mühlheim durch den S-Bahn-Anschluss für Pendlerinnen und Pendler mit höher bezahlten Jobs in Frankfurt attraktiv geworden sei, wodurch das Gehaltsgefüge der Wohnbevölkerung und vieler lokaler Gewerbebetriebe immer weniger zueinander passe. Gerade für einfache Tätigkeiten in Lager und Produktion sei es schwieriger, Mitarbeitende vor Ort zu finden, was auch mit gestiegenen Lebenshaltungskosten und fehlenden bezahlbaren Wohnungen zusammenhänge.

Ein Unternehmer aus dem Kfz-Handel berichtet, durch internationale Unternehmenskontakte kämen Geschäftspartner nach Mühlheim am Main, die vor Ort übernachten, sich verpflegen und konsumieren wollen. Das lokale Angebot sei jedoch stark begrenzt und die Unterbringung bereite Schwierigkeiten, da es kaum noch höherwertige Übernachtungsangebote im Umfeld gebe (I5). Dies deckt sich mit den statistischen Daten zu den Übernachtungen am Standort und wird auch beim Workshop bekräftigt. Selbst einfache Unterkünfte für Monteure seien schwer zu finden.

In einzelnen Unternehmensgesprächen wird die Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes als relevanter Faktor für die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Mühlheim hervorgehoben (I7-8). Der Hebesatz sei

insbesondere im Vergleich zu den umliegenden größeren Städten attraktiv und stelle in Anbetracht der gestiegenen Kostenbelastung vieler Unternehmen einen Vorteil dar (I8).

Über diese Einschätzungen lokaler und regionaler Standortfaktoren hinaus sind auf Grundlage der Unternehmensgespräche zwei weitere Aspekte hervorzuheben:

Erstens sind sich die Unternehmen in den Gesprächen der beschriebenen Standortnachteile bewusst, gleichzeitig berichten einige dieser Unternehmen aber von einer Standortverbundenheit, die teils über Jahrzehnte gewachsen sei. So räumt beispielsweise ein ansässiger Industriebetrieb ein, dass es zwar durchaus Faktoren gebe, die ein weiteres Wachstum am bestehenden Standort erschweren (z.B. fehlende Flächen für den Anlieferverkehr), dass man als inhabergeführtes und lokal verwurzelt Unternehmen aber anders auf den Standort blicke als ein internationaler Konzern. Ziel sei es, sich am Standort positiv weiterzuentwickeln und der Verantwortung für die Beschäftigten gerecht zu werden.

Zweitens muss mit Blick auf das Verarbeitende Gewerbe betont werden, dass die Bedeutung lokaler und regionaler Faktoren angesichts der nachlassenden Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts Deutschland in den Hintergrund gerückt ist. Betroffen sind insbesondere energieintensive Branchen wie die chemische Industrie, aber auch die Automotive-Branche und der Maschinenbau. Neben hohen Energiekosten und der Bürokratiebelastung tragen wirtschafts- und geopolitische Unsicherheiten zur negativen Entwicklung in der Industrie bei (I3).

### 6.3 Dialog und Vernetzung am Standort

In den Expertengesprächen wurden die Unternehmen gebeten, den Dialog zwischen Stadt und Unternehmen aus eigener Erfahrung und Erwartung einzuordnen. Die Unternehmen registrieren demnach in den letzten Jahren ein gestiegenes Interesse der Stadt Mühlheim am Main am Dialog mit der Wirtschaft. Die Wirtschaftsförderung wird als einheitliche Ansprechpartnerin bei standortbezogenen Anliegen an die städtische Politik und Verwaltung geschätzt. Persönliche Unternehmensbesuche der Wirtschaftsförderung und des Bürgermeisters sowie Angebote wie der städtische Wirtschaftsempfang werden als Signal der Wertschätzung für das Gewerbe positiv wahrgenommen. Allerdings berichten mehrere Unternehmen, dass es jahrelang kaum Kontakt zur Stadt gegeben habe und dies sich erst kürzlich gebessert habe (I1-2, I5, I8).

Die Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung wird von den Unternehmen unterschiedlich eingeschätzt. Gesprächspartner berichten von einem konstruktiven Austausch mit der Stadt bei Themen wie der Verbesserung der Parksituation im betrieblichen Standortumfeld und anderen Anliegen (I4, I6). Die Stadt bemühe sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten um die Förderung der heimischen Wirtschaft, etwa durch die Berücksichtigung lokaler Betriebe bei Auftragsvergaben (I7). Grundsätzlich sei die Verwaltung bemüht, den bereits durch Bürokratie belasteten Unternehmen „das Leben nicht zusätzlich schwer zu machen“ (I3) und Ermessensspielräume zu nutzen. Auch die Zusammenarbeit mit den Stadtwerken bei der Energieversorgung von Industrie- und Gewerbekunden (ebd.) und mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (I7) bei der Wohnraumsuche für Beschäftigte werden positiv hervorgehoben. Gleichzeitig werden in einzelnen Unternehmensgesprächen auch Verbesserungspotenziale bei Planungs- und Genehmigungsprozessen angesprochen. Die Unternehmen erwarten eine zügige Antragsbearbeitung und Transparenz bei den Zuständigkeiten von städtischen und Kreisbehörden sowie den einzureichenden Unterlagen (I3-5). Es werden auch ausdrücklich positive Erfahrungen geschildert, z.B. mit dem 2020 eingeführten elektronischen Bauantragsverfahren beim Kreis Offenbach,

welches reibungslos funktioniere und dem betroffenen Industrieunternehmen viel Zeit gespart habe (I6).<sup>33</sup>

Darüber hinaus wurden die Unternehmen zur Vernetzung der örtlichen Wirtschaft befragt. Es wurde in fast allen Gesprächen rückgemeldet, dass es eher wenig Austausch mit anderen Unternehmen am Standort gebe. Dieser sei meist auf einzelne nachbarschaftliche Kontakte oder wirtschaftliche Kooperationen im Rahmen direkter Zuliefer- oder Dienstleistungsverflechtungen beschränkt. Ein institutionalisierter Austausch findet über den Gewerbeverein statt, der jedoch nicht das gesamte Unternehmensspektrum des Standorts abbilde und überwiegend durch das örtliche Kleingewerbe, den innerstädtischen Einzelhandel und Kfz-Handel geprägt sei (I8). Eine gebietsbezogene Vernetzung z.B. in Form von Standortinitiativen oder projektbezogenen Kooperationen zur gemeinschaftlichen Weiterentwicklung und Aufwertung des Standortumfeldes in den Gewerbegebieten existiert nicht. Während einzelne Unternehmen Interesse an zusätzlichen Dialog- und Vernetzungsangeboten äußern und sich hiervon potenzielle Synergien und Geschäftskontakte erhoffen, gibt es in einigen Unternehmen eine verbreitete Haltung, dass die lokale Wirtschaftslandschaft zu heterogen und die eigenen Themen und Bedarfe zu spezifisch seien, um einen Mehrwert aus dem regelmäßigen Dialog mit anderen Unternehmen am Standort ziehen zu können. Zum Teil sind diese Unternehmen stärker in überregionale Netzwerke wie z.B. Konzernstrukturen, spezialisierte Branchencluster oder Verbände und politische Interessenvertretungen eingebettet, wodurch Synergien und gemeinsame Interessenlagen von Unternehmen auf lokaler Ebene in den Hintergrund rücken können.

Ein Unternehmer aus dem Kfz-Handel sieht die Notwendigkeit, nicht nur die Unternehmen untereinander, sondern auch Eigentümer und Interessenten von Gewerbegrundstücken stärker miteinander zu vernetzen. Es gebe viele Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten, die kaum genutzt seien, während vielen jungen Unternehmen der notwendige Platz zum Wachsen fehle (I5).

## 6.4 Handlungsfelder zur Förderung der Standortentwicklung

### Bestandspflege

Im Rahmen des Workshops besteht Einigkeit, dass die Bestandspflege das wichtigste Handlungsfeld für die städtische Wirtschaftsförderung darstellt. Durch den regelmäßige Dialog mit den ansässigen Unternehmen können standortspezifische Entwicklungs- und Investitionshemmnisse frühzeitig erkannt und bei Bedarf gegengesteuert werden. Damit könne die Bestandspflege auch zu einer möglichst stabilen Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen beitragen. Angesichts der vielfältigen wirtschaftlichen und strukturellen Herausforderungen gewinnt dabei insbesondere die Unterstützung von KMU an Bedeutung.

Weiterhin wird im Workshop auf die Notwendigkeit hingewiesen, Wirtschaftsförderung als eine ganzheitliche Querschnittsaufgabe aller Verwaltungsbereiche zu betrachten. Hierzu können nach Einschätzung der IHK Offenbach regelmäßige ämterübergreifende Abstimmungsrunden zu Unternehmensanliegen beitragen. Darüber hinaus sei ein kontinuierlicher Informationsfluss seitens der Stadt in Richtung der Unternehmen hilfreich, z.B. in Form eines Newsletters.

<sup>33</sup> Nach Angaben der Kreiswirtschaftsförderung konnte durch die Einführung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens im Kreis Offenbach eine höhere Transparenz und Verfahrensbeschleunigung erreicht werden. In den letzten Jahren konnte die durchschnittlichen Bearbeitungsdauer gewerblicher Bauanträge weiter reduziert werden auf zuletzt 38 Arbeitstage im Jahr 2024 (2022: 42 Arbeitstage). Bei den gewerblichen Sonderbauten wurde eine Verkürzung auf 33 Arbeitstage im Jahr 2024 (Kreis Offenbach 2025b: 44) erreicht.

### Fach- und Nachwuchskräfteversicherung

Die Fach- und Nachwuchskräfteversicherung wird in mehreren Unternehmensgesprächen und auch beim Workshop als wichtiges Handlungsfeld für die Unternehmen und den Wirtschaftsstandort angesprochen. Insbesondere Unternehmen aus dem Handwerk und der Industrie berichten, dass es schwieriger werde, qualifiziertes Personal und motivierte Nachwuchskräfte zu finden (I1-3, I6). Die Qualität der Bewerbungen auf Ausbildungsstellen gehe zurück, zugleich nehme der Betreuungsaufwand für die Ausbildungsbetriebe zu. Einzelne Unternehmen berichten, dass Ausbildungsplätze nicht mehr erfolgreich besetzt werden konnten oder das eigene Engagement in der betrieblichen Ausbildung aufgrund negativer Erfahrungen zurückgefahren wurde (I1, I3). Beim Workshop wird die Einschätzung vertreten, dass die Attraktivität einer Ausbildung im Handwerk angesichts des Stellenabbaus in der Industrie und der zunehmenden Verbreitung Künstlicher Intelligenz wieder steigen dürfte. Im Kfz-Handel gestalte sich die Gewinnung von Auszubildenden bislang etwas leichter als in anderen Branchen, das Berufsfeld werde von potenziellen Nachwuchskräften als attraktiv wahrgenommen (I4). Aber auch hier habe die Qualität der Bewerbungen nachgelassen. Vielen jungen Menschen fehle es an Berufsorientierung und Praxisnähe, was sich in einer geringen Kenntnis eigener Stärken und Schwächen äußere (I5). Zudem gebe es Defizite bei der Attraktivität des Ausbildungsstandorts: Einem Unternehmen aus dem Kfz-Handel seien mehrfach Bewerber auf Ausbildungsstellen abgesprungen, weil sie keine bezahlbare Wohnung in der Nähe finden konnten. Ein Auszubildender, der 800 Euro im Monat verdient, könne keine 600-700 Euro Warmmiete für eine Ein-Zimmer-Wohnung bezahlen. Während große Unternehmen über die Mittel verfügten, eigene Wohnangebote für Auszubildende zu schaffen, gebe es in Mühlheim überwiegend kleine und mittelständische Betriebe, denen solche Möglichkeiten fehlten. Auch das Freizeitangebot für junge Menschen sei begrenzt, für vieles müsse man erst nach Frankfurt oder Offenbach fahren (ebd.).

Die Unternehmen verfolgen daher unterschiedliche Maßnahmen, um negative Auswirkungen von Fachkräfteengpässen auf die eigene Wettbewerbsfähigkeit abzumildern. Das Spektrum reicht von kommunikativen Ansätzen wie Social-Media-Kampagnen über Programme zur Weiterqualifizierung und Bindung des vorhandenen Personals bis hin zu Strategien einer zunehmenden Automatisierung und Digitalisierung von Prozessen, um die Mitarbeitenden von Routineaufgaben zu entlasten, möglichst effizient einzusetzen und somit als Unternehmen weiter wachsen zu können.

Unterstützungsangebote, die einen Beitrag zur Fachkräfteversicherung leisten können, werden von den Unternehmen begrüßt. Dies gilt auch für die von der Wirtschaftsförderung 2024 initiierte jährliche Ausbildungsmesse in Kooperation mit den örtlichen weiterführenden Schulen. Für manche Betriebe sei die Teilnahme an der Veranstaltung neben dem normalen Tagesgeschäft aber schwer zu stemmen (I1-3). Demgegenüber äußert ein Workshop-Teilnehmer sein Unverständnis darüber, dass Unternehmer einerseits über Fachkräftemangel klagten, andererseits nicht bereit seien, „sich für ein paar Stunden an einen Messestand zu stellen“. Aus Sicht des Gewerbevereins ist das Format gelungen und sollte in den nächsten Jahren weiterentwickelt und bei den Unternehmen noch bekannter gemacht werden. Ein Unternehmen aus der Industrie hielte es hingegen für aussichtsreicher, wenn Schülerinnen und Schüler in die Betriebe kommen und dadurch einen Einblick erhielten, „was in den Hallen passiert“ (I3). Zudem müsse das Thema verstärkt auf regionaler Ebene angegangen werden (ebd.).

### Gewerbeflächenentwicklung

In den Unternehmensgesprächen berichten verschiedene Unternehmen insbesondere aus dem Kfz-Handel (I4-5), aber auch aus dem Verarbeitenden Gewerbe (I1) über Bedarfe an zusätzlichen Betriebs- und Lagerflächen, da die bestehende Fläche an ihre Kapazitätsgrenze komme, während andere Unternehmen noch über Wachstumsreserven verfügen. Ein Unternehmen aus dem Kfz-Handel sieht in

der fehlenden Verfügbarkeit größerer zusammenhängender Flächen das größte Wachstumshemmnis für die eigene Entwicklung. Die knappen Flächenkapazitäten führten zu erheblichen Mehraufwänden und ineffizienten Abläufen, etwa durch Rangier- und Pendelfahrten zwischen Betriebsflächen (I5). Es seien kaum gewerblich nutzbare Flächen am Markt verfügbar, gleichzeitig gebe es jedoch mindergenutzte Grundstücke in den Gewerbegebieten, deren Eigentümer unbekannt seien. Es bestehe die Gefahr, dass Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsflächen Funktionen an Zweigstandorte auslagerten und dem Standort Mühlheim Wachstumspotenzial verloren gehen könnte. Wichtig sei daher eine verstärkte Ansprache der Eigentümer mindergenutzter Flächen durch die städtische Wirtschaftsförderung, um zusätzliche Entwicklungspotenziale für wachsende Unternehmen im Bestand zu erschließen (ebd.). Darüber hinaus dauere die Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu lange (I4).

Im Rahmen des Workshops wird weiterhin angeregt, die rechtlichen Voraussetzungen zur Ausübung eines kommunalen Vorkaufsrechts zu prüfen, um seitens der Stadt ggf. stärkeren Einfluss auf die Entwicklung in den Gewerbegebieten nehmen zu können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass insbesondere Handwerksbetriebe häufig kleinere Flächen von etwa 500 m<sup>2</sup> benötigten. In vielen Kommunen der Region würden jedoch kaum Flächen angeboten, die kleiner als 2.000 m<sup>2</sup> sind.

#### Weitere Handlungsfelder

Im Hinblick auf die Attraktivität der bestehenden Gewerbegebiete wird in den Unternehmensgesprächen insbesondere die Verkehrssituation aufgrund der Knappheit an Parkflächen für Lkw und Beschäftigte angesprochen.

Ein Unternehmen aus der Industrie räumt ein, dass die kommunalen Handlungsmöglichkeiten angesichts der nachlassenden Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts begrenzt seien. Gleichwohl sei es wichtig, dass auch die Kommunen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten um ein „Klima des Willkommens“ für das Produzierende Gewerbe bemühen und übergeordnete politische Ebenen für die Bedeutung der Industrie sensibilisieren (I3).

Im Rahmen des Workshops werden eine stärkere Nutzung des Potenzials des Mainufers sowie die Schaffung von Angeboten wie z.B. Coworking Spaces zur Ansiedlung von Startups als Vorschläge zur Weiterentwicklung des Standorts genannt.

### **6.5 Einordnung vor dem Hintergrund der IHK-Standortumfrage**

Die IHK Offenbach führt in regelmäßigen Abständen quantitative Unternehmensbefragungen in Stadt und Kreis Offenbach durch. Die letzte Standortumfrage fand 2023 statt und wurde 2024 veröffentlicht (IHK Offenbach 2024a). Insgesamt beteiligten sich 1.408 Unternehmen an der Befragung, darunter etwas mehr als 50 Unternehmen am Standort Mühlheim am Main. Die Ergebnisse können trotz eingeschränkter Repräsentativität als Kontrastfolie zur Einordnung der qualitativen Daten aus den Unternehmensgesprächen und dem Workshop dienen und ermöglichen einen weiteren Zugang zu Perspektiven der Wirtschaft auf die Standortentwicklung.

Demzufolge waren die befragten Unternehmen mit dem Standort Mühlheim am Main mehrheitlich zufrieden. Jedes zweite Unternehmen berichtete von einer „eher hohen“ Standortzufriedenheit, 23 bzw. 10 Prozent gaben sogar eine „hohe“ oder „sehr hohe“ Standortzufriedenheit an. Demgegenüber berichteten 17 Prozent von einer „eher geringen“ oder nur „geringen“ Standortzufriedenheit. Insgesamt erhielt der Standort Mühlheim am Main die Gesamtnote 2,8, was dem Durchschnitt für den gesamten IHK-Bezirk entspricht und eine Verbesserung gegenüber der vorhergehenden Befragung darstellt (2021: Note 3,0).

Deutlich negativer wurde hingegen die Entwicklung der Standortbedingungen in den letzten fünf Jahren (Stand: 2023) bewertet. 57 Prozent der Unternehmen gaben an, dass sich die Standortbedingungen „eher verschlechtert“ oder „verschlechtert“ hätten. Gleichzeitig nahmen insgesamt 43 Prozent der Unternehmen eine (unterschiedlich stark ausgeprägte) Verbesserung der Standortbedingungen wahr. Insgesamt fiel die Bewertung der Standortentwicklung mit 3,5 etwas schwächer aus als im gesamten IHK-Bezirk (3,3).

Die Standortfaktoren mit der höchsten Zufriedenheit (Noten von 2,3 bis 2,7) waren die Anbindung an den ÖPNV, die Erreichbarkeit der Unternehmen, die Anbindung an den Flughafen und die Anbindung an das Radwegenetz. Standortfaktoren mit besonders geringer Zufriedenheit (Noten von 4,4 bis 4,6) waren das Hotelangebot und die Tagungsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit von Fachkräften, sowie die Verfügbarkeit bzw. Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien.

Die stärksten negativen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Standortbewertung im gesamten IHK-Bezirk gab es bei Hotelangebot und Tagungsmöglichkeiten (Note 4,4 vs. 3,4 in der Region) und bei der Anbindung an das Autobahnnetz (2,8 vs. 1,8). Überdurchschnittlich positiv wurden die Verfügbarkeit von Deutschsprachkursen für ausländische Fachkräfte (3,4 vs. 3,8 in der Region) und die ÖPNV-Anbindung (2,3 vs. 2,6) bewertet.

Jedes vierte Unternehmen gab an, innerhalb der nächsten vier Jahre Erweiterungen oder Veränderungen zu planen, für die zusätzliche Flächen benötigt werden. 60 Prozent dieser erweiterungsaffinen Unternehmen könnten sich eine Standortverlagerung vorstellen, wenn Sie die benötigten Flächen am bisherigen Standort nicht vorfinden. Im gesamten IHK-Bezirk lagen diese Werte mit 18 Prozent erweiterungsaffinen Unternehmen (davon 46 Prozent mit Verlagerungsbereitschaft) jeweils niedriger. Aufgrund der geringen Fallzahl an Mühlheimer Unternehmen in der Befragung dürften sich diese Quoten aber nicht ohne Weiteres auf die gesamte Unternehmenslandschaft am Standort hochrechnen lassen. Gleichwohl unterstreichen diese Rückmeldungen der Unternehmen die Notwendigkeit des regelmäßigen Kontakts der Wirtschaftsförderung zu den Bestandsunternehmen, um frühzeitig über Flächenbedarfe ansässiger Betriebe informiert zu sein und bei der Suche nach Lösungen unterstützen zu können.

Mit Blick auf die kommunale Verwaltung zeigt sich in der Befragung der IHK, dass die Unternehmen mit Bürgerbüros und Gewerbeämtern (Noten 2,8-2,9) tendenziell zufriedener sind als z.B. mit Ordnungsämtern und Baubüros (Noten 3,5-3,7). Diese Daten liegen allerdings nur aggregiert für den gesamten IHK-Bezirk und nicht für einzelne Kommunen vor. Insgesamt erhielt die Wirtschaftsfreundlichkeit der kommunalen Verwaltungen, die von den Unternehmen als zweitwichtigster Standortfaktor nach der Verfügbarkeit von Fachkräften bewertet wurde, die Note 3,2. Dies lässt Potenzial für weitere Verbesserungen in diesem Bereich vermuten. Gleiches gilt für die Unterstützung durch die kommunalen Wirtschaftsförderungen, die durchschnittlich mit der Note 3,5 bewertet wurde. Dass die Wirtschaftsförderungen im Vergleich zu den kommunalen Verwaltungen eher schwächer bewertet werden, erscheint überraschend, wo doch der Unternehmensservice das Kerngeschäft der Wirtschaftsförderungen bilden soll. Ein möglicher Erklärungsansatz hierfür könnte darin bestehen, dass von den Wirtschaftsförderungen Impulse zur Überwindung von Standortnachteilen und strukturellen Herausforderungen erwartet werden, die oft über längere Zeit gewachsen und kaum kurzfristig behebbar sind. Bei Standortthemen wie der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen und Fachkräften, der Gestaltung des Strukturwandels der Innenstädte und Gewerbegebiete oder auch der Verkehrsinfrastruktur sind kurzfristige Verbesserungen oft nur schwer zu erreichen und erfordern das Zusammenwirken zahlreicher Akteure.

Insgesamt betrachtet stehen die Erkenntnisse aus den qualitativen Unternehmensgesprächen und dem Workshop in vielen Punkten im Einklang mit der quantitativen Befragung der IHK, etwa was die differenzierte Betrachtung der Verkehrsanbindung des Standorts, die Bedeutung der Fachkräfteproblematik oder die fehlenden Übernachtungsangebote betrifft. Dabei können sich beide Erhebungen wechselseitig zu einem breiteren Gesamtbild ergänzen. Die aggregierten Daten für Stadt und Kreis Offenbach liefern darüber hinaus weiterführende Erkenntnisse zu verschiedenen Standortfaktoren der regionalen Wirtschaft, auf die entsprechende Publikation wird an dieser Stelle weiterverwiesen (IHK Offenbach 2024a).

## **7 Konzeptionelle Ableitungen**

Im vorliegenden Kapitel werden die Ergebnisse der Wirtschaftsstrukturanalyse und des Standortdialogs (Expertengespräche, Unternehmensworkshop) zu einem Stärken-Schwächen-Profil des Standorts zusammengeführt. Auf dieser Grundlage werden anschließend zentrale Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen zur Unterstützung einer positiven Standortentwicklung abgeleitet.

### **7.1 Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main**

Durch die datenbasierte Strukturanalyse und den Dialog mit ansässigen Unternehmen konnten grundlegende Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main identifiziert werden, die nachfolgend tabellarisch zusammengetragen werden.

Neben der Weiterentwicklung vorhandener Stärken und der Behebung bestehender Schwächen sind jedoch weitere Anforderungen bei der Priorisierung von Handlungsfeldern der kommunalen Wirtschaftsförderung zu berücksichtigen. Angesichts der beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen und Branchenentwicklungen müssen Unternehmen ihre Geschäftsmodelle und Prozesse zukunftssicher neu ausrichten. Beschäftigungs- und Fachkräftesicherung, technologischer Wandel, Innovationsfähigkeit und Erschließung neuer Geschäftsfelder, Digitalisierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit können als Schlagworte der Transformation genannt werden. Es stellt sich die Frage, wie sich die Wirtschaftsförderung im Verbund mit Netzwerkpartnern bestmöglich aufstellen kann, um insbesondere KMU bei diesen Herausforderungen unterstützen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Innenstadt, die gewerblich geprägten Stadtteillagen und die bestehenden Gewerbegebiete mit Blick auf eine planungsrechtlich limitierte Verfügbarkeit neuer Flächen, gemeinsam mit den Unternehmen weiterzuentwickeln und zu stärken.

**Tabelle 5: Stärken-Schwächen-Profil des Standorts Mühlheim am Main**

<b>Strukturmerkmale &amp; Standortfaktoren</b>	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Wirtschaftsstruktur und Unternehmenslandschaft	Gewachsener Industrie- und Gewerbestandort mit breitem Branchenspektrum Kleinteilige Unternehmensstruktur und einzelne größere Betriebe aus Produktion und Handel Hohe Gründungsintensität	Geringe Partizipation an regionalen Wachstumsbranchen Standort stark von Branchen mit konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen geprägt
Einzelhandel und Nahversorgung	Wochenmarkt trägt zur Innenstadtbelebung bei Kostenfreie Parkplätze in der Innenstadt Ausreichende Nahversorgung in den Stadtteilen Planerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen	Entwicklungsmöglichkeiten durch Nähe zu benachbarten Oberzentren begrenzt Geringe Zentralität und Kaufkraftabfluss Wenig Magnetbetriebe und lückenhaftes Sortiment in der Innenstadt Geringe Verzahnung von Altstadt und Einzelhandelslagen durch Barrierewirkung der B43 Gebäudesubstanz in Teilen der Innenstadt
Tourismus	Naherholungsgebiete Mainufer, Dietesheimer Steinbrücke	Fehlende Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende Fehlende überregionale Anziehungspunkte Wirtschaftliches Potenzial von Naherholung und Freizeit wenig genutzt
Gewerbesteuer	Zuletzt steigende Einnahmen Vergleichsweise attraktiver Hebesatz	Im regionalen Vergleich eher geringe Ertragskraft
Arbeitsmarkt und Beschäftigung	Positive Beschäftigungsentwicklung im Zeitraum 2009-2023 Wachstum im Handel federt Rückgang in der Produktion ab	Seit 2024 Beschäftigungsrückgang Dynamik bleibt hinter Kreis und Region zurück Geringer Anteil hochqualifizierter Beschäftigung Wachsender Auspendlerüberschuss
Gewerbestandorte und -flächen	Große zusammenhängende Gewerbeagglomeration südl. Bahnlinie Vorhandene Innenentwicklungspotenziale S-Bahn-Anschluss im Gewerbegebiet	Fehlende kurzfristig verfügbare Flächen im Bestand für Erweiterungen, Verlagerungen und Ansiedlungen Eingestreute gewerbegebietsfremde Nutzungen und mindergenutzte Grundstücke Unklares Branchenprofil und funktionale Defizite Gewerbegebiet „Borsigstraße“ Instrumente zur Gestaltung des Strukturwandels in bestehenden Gewerbegebieten mit begrenzter Steuerungswirkung
Verkehr	Zentrale Lage in der Metropolregion FRM S-Bahn-Anschluss nach Frankfurt, Offenbach und Hanau Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main	Hohe Verkehrsdichte und Belastungen durch parkende LKW in Gewerbegebieten Fehlender direkter Autobahnanschluss Geringe Zuverlässigkeit des ÖPNV
Digitalisierung	Drei Viertel der Unternehmen in Gewerbegebieten mit Glasfaser versorgt	Anteil der IKT-Beschäftigten im regionalen Vergleich gering
Dialog und Vernetzung	Langjährig bestehender Gewerbeverein Etablierung zusätzlicher Dialogformate (z.B. Wirtschaftsempfang)	Geringe gewerbegebietsbezogene Vernetzung insbesondere größerer Unternehmen Unternehmenskontakte der Wirtschaftsförderung noch im Aufbau
Lebensqualität und weiche Faktoren	Gutes Angebot an Kindertagesstätten und Schulen Attraktiver Wohnstandort für Pendler zu umliegenden Großstädten	Fehlender bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Beschäftigte mit geringen Einkommen und Auszubildende

Quelle: eigene Darstellung.

## 7.2 Ableitung prioritärer Handlungsfelder und Maßnahmen zur Standortentwicklung

### 7.2.1 Bestehende Handlungsfelder und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung

Die Stadt Mühlheim am Main setzt sich bereits auf unterschiedlichen Ebenen für eine weitere Verbesserung von Standortbedingungen für die Wirtschaft ein. Hierbei ist insbesondere die Stabsstelle Wirtschaftsförderung hervorzuheben, die seit ihrer Neuaufstellung ab Ende 2023 personell mit 1,5 Vollzeitäquivalenten ausgestattet ist. Die bestehenden Maßnahmen der Wirtschaftsförderung sind in vier Säulen gegliedert:

- Bestandspflege
- Funktion als Rathauslotse
- Vernetzung
- Flächenmanagement.

Im Rahmen der proaktiven und reaktiven Bestandspflege hält die Wirtschaftsförderung regelmäßigen Kontakt zu Bestandsunternehmen und „Key-Accounts“ des Wirtschaftsstandorts. Sie präsentiert sich zudem als Ansprechpartnerin bei Fragen zu Fördermitteln und unterstützt durch Kontaktvermittlungen zu anderen Institutionen. Die Wirtschaftsförderung nimmt dabei eine Schnittstellenfunktion zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung ein und organisiert gemeinsame Unternehmensbesuche mit dem Bürgermeister. Durch den regelmäßigen Unternehmenskontakt trägt die Wirtschaftsförderung dazu bei, dass die städtische Verwaltung und Politik informiert sind über alle wirtschaftlichen Entwicklungen, Bedarfe, Herausforderungen und Branchentrends, die sich auf die Entwicklung der Unternehmen am Standort Mühlheim am Main auswirken.

In ihrer Funktion als Rathauslotse fungiert sie zudem als einheitliche Ansprechpartnerin für alle Unternehmensanliegen an die Verwaltung einschließlich Ansiedlungs- und Gründungsvorhaben. Die Wirtschaftsförderung unterstützt in Behördenangelegenheiten durch einen Überblick über die rechtlich notwendigen und von der Stadtverwaltung abbildbaren Dienstleistungen und durch Vermittlung der entsprechenden Ansprechpersonen.

Durch Vernetzungsangebote möchte die Wirtschaftsförderung einen Mehrwert für die Unternehmen bei Themen wie Technologietransfer, Fördermitteln, Flächen- und Immobilienverkauf bzw. -vermietung oder Fachkräftesicherung generieren. Regelmäßige Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit lokalen und regionalen Partnern fördern den Austausch zwischen den Mühlheimer Unternehmen und dienen zugleich der Erörterung aktueller Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsthemen. Zu den wichtigsten Formaten zählt der jährliche Wirtschaftsempfang als Netzwerk- und Informationsveranstaltung für die Mühlheimer Unternehmenslandschaft unter Einbezug der Landespolitik sowie die Ausbildungsmesse als Begegnungsformat für Schülerinnen und Schüler weiterführender Schulen mit ortsansässigen Unternehmen und Institutionen mit Ausbildungs- und Praktikumsangeboten. Über die Initiative „Standort Plus“ steht die Wirtschaftsförderung zudem im regelmäßigen fachlichen Austausch mit den kommunalen Wirtschaftsförderungen im Kreis Offenbach, der Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach und der Kreishandwerkerschaft in Stadt und Kreis Offenbach zu aktuellen Standortthemen.

Das Flächenmanagement umfasst die nachhaltige (Gewerbe-) Flächenentwicklung sowie die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Einklang mit den Bedarfen ansässiger und ansiedlungsinteressierter Unternehmen. Die Wirtschaftsförderung erstellt eine wöchentliche Analyse

des gewerblichen Immobilien- und Grundstücksmarktes und erarbeitet Empfehlungen an Politik und Verwaltung zum Umgang mit Gewerbeflächen.

**Tabelle 6: Bestehende Arbeitsbereiche und Maßnahmen der Wirtschaftsförderung**

<b>Unternehmensservice &amp; Bestandspflege</b>	<b>Rathauslotse</b>	<b>Kooperationen &amp; Vernetzung</b>	<b>Standortentwicklung &amp; Qualifizierung im Bestand</b>
Unternehmensverteiler und Infomailings Koordination von Standortanliegen an die Verwaltung Unternehmensbesuche Informationsveranstaltungen	Unterstützung von Bestandsunternehmen in Behördenangelegenheiten Beratung in der Gründungsphase bei Behördenangelegenheiten Vermittlung an richtige Ansprechpartner	Wirtschaftsempfang Kooperation mit Gewerbeverein und Partnern aus der regionalen Wirtschaft Mitarbeit in Arbeitskreisen (Standort Plus, Kammern) Ausbildungsmesse Interkommunale Vernetzung zu Standortthemen	Potenzialkataster mit Leerstanderausfassung und Erhebung von Flächenangeboten Beratung der Verwaltung und Politik zum Umgang mit Gewerbeflächen Eigentümersprache zur Aktivierung mindergenutzter oder zweckentfremdeter Flächen in Gewerbegebieten
<b>Übergreifende Querschnittsthemen</b>			
Standortkommunikation und Erstellung von Informationsmaterialien zum Wirtschaftsstandort Bearbeitung von Ansiedlungsanfragen in Abstimmung mit der Kreiswirtschaftsförderung Bearbeitung politischer Anfragen und Aufträge			

Quelle: Wirtschaftsförderung Mühlheim am Main, Darstellung des Regionalverbandes.

### 7.2.2 Impulse für die weitere Ausrichtung der Wirtschaftsförderung

Die bisherigen Schwerpunktsetzungen der städtischen Wirtschaftsförderung sind vor dem Hintergrund der durchgeführten Strukturanalyse und Unternehmensgespräche grundsätzlich nachvollziehbar. Zugleich sind die personellen Kapazitäten für die Bearbeitung zusätzlicher Handlungsfelder und Projekte begrenzt. Vor diesem Hintergrund gilt es, den bestehenden Handlungsrahmen gezielt weiterzuentwickeln und Hinweise zu sinnvollen Schwerpunktsetzungen für die weitere Arbeit zu geben.

#### **Unternehmensservice und Bestandspflege weiter etablieren und ausbauen**

Die Ergebnisse aus Strukturanalyse, Unternehmensgesprächen und Workshop legen nahe, dass die Bestandspflege weiterhin das wichtigste Aufgabenfeld der städtischen Wirtschaftsförderung bilden sollte. Das größte Potenzial zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Mühlheim am Main liegt nicht in Neuansiedlungen von außerhalb (zumal kurzfristig verfügbare Flächen für Neuansiedlungen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete fehlen bzw. bislang nur schwer zu aktivieren oder wenig intensiv genutzt sind), sondern im Bestand der bereits vorhandenen Unternehmen. Vorrangiges Ziel der Wirtschaftsförderung muss daher sein, ansässige Unternehmen bei der Überwindung standortbedingter Entwicklungshemmnisse, bei Anliegen an die Verwaltung im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie bei der Stärkung ihrer Resilienz, Innovationskraft und Investitionsfähigkeit bestmöglich zu unterstützen.

Dies gilt umso mehr, als sich für viele Unternehmen die übergeordneten Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren durch Kostensteigerungen, wirtschaftspolitische Unsicherheiten und die anhaltende konjunkturelle Schwäche (z.B. in Teilen der

Industrie und des Baugewerbes) eher verschlechtert haben. Gleichzeitig zeichnen sich in mehreren Branchen, die für das Wirtschaftsleben am Standort Mühlheim von hoher Bedeutung sind, strukturelle Veränderungen ab, die mit zusätzlichen Herausforderungen und Unsicherheiten für die Unternehmen verbunden sein können. Beispiele hierfür sind der technologische Wandel in der Automotive-Branche, die nachlassende internationale Wettbewerbsfähigkeit als Standort für energieintensive Produktion oder die Auswirkungen der Digitalisierung und des veränderten Konsumentenverhaltens auf den Handel und das örtliche Kleingewerbe. Solche tiefgreifenden Veränderungen machen stetige Anpassungsleistungen und Innovationen in den Unternehmen erforderlich, womit in vielen Fällen auch ein beträchtlicher Investitionsbedarf verbunden sein dürfte. Gleichzeitig werden betriebliche Investitionen durch die gesamtwirtschaftliche Lage erschwert. Vor dem Hintergrund dieser Gemengelage aus konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen kann der regelmäßige Austausch mit den Bestandsunternehmen im besten Falle dazu beitragen:

1. Die diversifizierte Branchenstruktur des Standorts zu sichern und weiterzuentwickeln.
2. Ein vertieftes Wissen über aktuelle gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Trends sowie Auswirkungen auf Entwicklungsperspektiven und Standortanforderungen ansässiger Unternehmen zu generieren und dieses Wissen in städtische Planungen einzubinden.
3. Informations- und Beratungsangebote (z.B. zu Fördermöglichkeiten bei Investitions- und Innovationsvorhaben) stetig weiterzuentwickeln und an veränderte Bedarfe der Unternehmen anzupassen.
4. Frühzeitig Kenntnis über Veränderungen und standortbedingte Entwicklungshemmnisse einzelner Unternehmen zu erlangen und Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.
5. Die Wirtschaftsförderung noch stärker als einheitliche Ansprechpartnerin und Koordinatorin bei Unternehmensanliegen an die städtische Politik und Verwaltung zu etablieren.
6. Die Wertschätzung der Stadt gegenüber der Wirtschaft deutlich zu machen und die positive Bindung der Unternehmen an den Standort zu fördern.

Die fortlaufende Bestandspflege sollte daher als grundlegendes „Kerngeschäft“ der kommunalen Wirtschaftsförderung betrachtet werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass neben dem Projektgeschäft genügend Kapazitäten zur zeitnahen und professionellen Bearbeitung von Unternehmensanliegen und -kontakten verfügbar sind.

Mögliche Maßnahmen zur weiteren Intensivierung der Bestandspflege umfassen:

- **Ausbau und Verstetigung von Unternehmenskontakten durch proaktive Unternehmensbesuche:** Über die reaktive Bestandspflege und anlassbezogene Unternehmenskontakte hinaus sollte die Wirtschaftsförderung die in den letzten Jahren bereits verstärkten Bemühungen um ein proaktives Aufsuchen der Unternehmen weiter intensivieren und ihre Unterstützung bei standortbezogenen Anliegen (wie z.B. Betriebserweiterung oder -verlagerung, Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit, Verbesserung des Standortumfeldes) anbieten.
- **Key Account Management:** Die Wirtschaftsförderung sollte eine regelmäßig zu aktualisierende Übersicht der wichtigsten Schlüsselunternehmen für die Entwicklung des Standorts führen (etwa hinsichtlich Unternehmensgröße, Arbeits- und Ausbildungsplätzen,

Gewerbesteuereinnahmen, Flächennutzung, Fertigungs- / Wertschöpfungstiefe, Innovationskraft, sozialem Engagement, Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit einzelner Gewerbegebiete / Geschäftsbereiche, Bedeutung für die Nahversorgung etc.). Neben der schwerpunktmäßigen Betreuung von KMU sollte die Wirtschaftsförderung sich um einen regelmäßigen Austausch zwischen diesen Schlüsselunternehmen und der städtischen Politik und Verwaltung bemühen.

- **Standardisierung von Kommunikationsprozessen und Reporting:** Für wiederkehrende Unternehmensanliegen wie beispielsweise Flächengesuche, Fördermittelanfragen oder Gründungsberatungen empfiehlt sich die Definition von Prozessstandards für eine möglichst einheitliche Beratungsqualität und Reaktionszeit. Auf dieser Grundlage kann ein (kennzahlengestütztes) Reporting an die städtische Politik erfolgen, z.B. in Form eines Jahresberichts, der auch Informationen zu aktuellen Projekten und wirtschaftlichen Entwicklungen am Standort beinhaltet. Auch der Informationsfluss in Richtung der Unternehmen sollte durch geeignete Kommunikationsinstrumente (z.B. Newsletter, businessorientierte Social-Media-Kanäle wie LinkedIn) weiter gepflegt werden. Durch Einführung eines CRM-Systems könnte das Kontaktmanagement weiter standardisiert und vereinfacht werden, wobei für die Einführungsphase ein erhöhter Aufwand zur Datenaufbereitung einzukalkulieren wäre. Ein CRM-System sollte idealerweise neben unternehmens- und vorgangsbezogenen Daten auch flächen- und immobilienbezogene Daten verarbeiten können.
- **Ämterübergreifende Abstimmungsrunden zu Unternehmensanliegen und Verwaltungsprozessen:** Bei den Unternehmen besteht die Erwartung, dass die Wirtschaftsförderung als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung ansprechbar ist, zur Beschleunigung und Transparenz von Verwaltungsprozessen und Zuständigkeiten beiträgt, Genehmigungsverfahren unterstützend begleitet und bei städtischen Planungen für betroffene gewerbliche Belange sensibilisiert. Regelmäßige ämterübergreifende Abstimmungsrunden zu Unternehmensanliegen können dazu beitragen, Wirtschaftsförderung verstärkt als eine Querschnittsaufgabe der Verwaltung zu etablieren und den Unternehmensservice weiter zu verbessern. Über die Bearbeitung einzelner Anliegen hinaus können die dabei gesammelten Erfahrungen genutzt werden, um Optimierungspotenziale bei Verwaltungs-, Genehmigungs- und Planungsprozessen mit Auswirkungen auf Unternehmen zu identifizieren.
- **Erstberatung zu Fördermöglichkeiten für Investitions- und Innovationsvorhaben:** Im Rahmen von Unternehmenskontakten sollten regelmäßig Investitionsabsichten erfragt werden und bei Bedarf eine Verweisberatung zu möglichen Anlauf- und Beratungsstellen für die Beantragung von Fördermitteln erfolgen. Entsprechend des Zuschnitts aktueller Förderprogramme dürfte ein Schwerpunkt auf Fördermitteln für KMU und Existenzgründungen sowie für Vorhaben in den Bereichen Innovation, Digitalisierung und Energieeffizienz liegen.
- **Stärkung der Erneuerungsfähigkeit im gewerblichen Bestand:** Die Strukturanalyse hat gezeigt, dass der Standort Mühlheim aufgrund der spezifischen Standortbedingungen bislang vergleichsweise wenig von regionalen Wachstumsbranchen im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen und der Logistik profitieren konnte, aber von einem breitem und kleinteiligen Unternehmensspektrum im Bereich Handwerk, produzierendes Gewerbe und Handel sowie einer hohen Gründungsintensität profitiert. Zur Stärkung der „Erneuerungsfähigkeit“ in diesen gewerblichen Schwerpunktbranchen sollten in Abstimmung mit den Kammern und weiteren

regionalen Partnern Unterstützungsangebote in den Bereichen Gründungsberatung, Innovationsförderung und Unternehmensnachfolge entwickelt werden.

- **Anerkennung unternehmerischer Innovationsleistungen:** Auf kommunaler Ebene fehlen häufig die notwendigen Ressourcen, um umfangreiche eigene Programme zur Förderung von Unternehmensinvestitionen in Innovationsvorhaben aufsetzen zu können. Eine Möglichkeit, diese dennoch zu unterstützen und nach außen hin sichtbar zu machen, kann in der Auszeichnung besonderer Innovationsleistungen am Standort bestehen. Hierfür könnte eine Jury z.B. aus ehemaligen Unternehmerinnen und Unternehmern eingesetzt werden. Das Bewerbungsverfahren sollte dabei so einfach wie möglich gehalten werden, um Beteiligungshürden aufgrund von Bürokratieaufwand zu vermeiden. Zusätzliche Reichweite könnte durch die Zusammenarbeit mit den Partnern der Initiative Standort Plus im Kreis Offenbach generiert werden. Ein solches Projekt könnte zugleich zur stärkeren Profilierung als Standort für Innovationen in Bereichen wie Handwerk, Industrie und Handel beitragen.

### **Vernetzung, Kooperation und Wissenstransfer intensivieren**

Neben der individuellen Unternehmensberatung ist die kommunale Wirtschaftsförderung regelmäßig mit übergreifenden Standortthemen befasst, die zahlreiche Unternehmen unterschiedlicher Branchen sowie die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts betreffen (z.B. Fachkräftesicherung, technologischer Wandel und Innovation, Digitalisierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit). Gleichzeitig würde es jedoch die Handlungsmöglichkeiten und Kapazitäten einer kommunalen Wirtschaftsförderung übersteigen, all diese Themenfelder gleichzeitig in der gebotenen fachlichen Tiefe zu bearbeiten und Unternehmen entsprechend ihrer spezifischen Bedarfe zu beraten. Die Aufgabe der Wirtschaftsförderung besteht daher weniger in der eigentlichen fachlichen Beratung, sondern im Aufbau und der Pflege von Netzwerken, in denen neue Kooperationen und Synergien entstehen und Unternehmen gezielt weitervermittelt werden können.

Über die einzelbetriebliche Betreuung hinaus sollte die Wirtschaftsförderung daher zur Stärkung von Vernetzung, Kooperation und Wissenstransfer am Standort beitragen. Mögliche Maßnahmen hierfür sind:

- **Fortführung der Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein:** Über den Mühlheimer Gewerbeverein (Gemeinschaft Mühlheimer Fachgeschäfte) existiert eine Plattform für die Vernetzung im örtlichen Gewerbe und die gemeinschaftliche Organisation von Veranstaltungen zur Belebung der Innenstadt wie die Lichternacht, den Maimarkt oder verkaufsoffene Sonntage. Die Wirtschaftsförderung sollte die Arbeit des Gewerbevereins weiter unterstützend begleiten.
- **Ausbau von Dialog- und Netzwerkveranstaltungen:** Mit dem Wirtschaftsempfang wurde 2024 ein neues Veranstaltungsformat zur Stärkung des Dialogs zwischen Politik und Wirtschaft eingeführt. Dieses sollte in den kommenden Jahren verstetigt und als fester Termin im Jahreskalender etabliert werden. Zusätzlich könnten quartalsweise niedrigschwellige Dialogformate angeboten werden, um den regelmäßigen Dialog zwischen den Unternehmen zu fördern. Die thematische Rahmensetzung sollte sich an Bedarfen der Unternehmen orientieren und könnte z.B. Unternehmensvorstellungen, Informationen zu städtischen Planungen oder die Vorstellung von Beratungsangeboten für KMU zu Förder-, Innovations- und Energieeffizienzthemen beinhalten. Perspektivisch könnten aus einem solchen intensivierten Unternehmensdialog auch Impulse für Kooperationsprojekte entstehen. Mögliche Beispiele hierfür wären eine gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen oder auch die Erhöhung der Sichtbarkeit des örtlichen Gewerbes durch geeignete Formate wie eine Gewerbeschau oder

einen gebündelten Tag der offenen Tür in verschiedenen Betrieben. Letztlich müssen solche Impulse aber aus dem Dialog der Unternehmen erwachsen und von diesen mitgetragen werden, sodass hier lediglich exemplarische Anregungen gegeben werden können. Die Wirtschaftsförderung kann hierbei eine unterstützende und begleitende Rolle einnehmen.

- **Vertiefung der regionalen Zusammenarbeit im Rahmen der Initiative Standort Plus:** Die Möglichkeiten zur fachlichen Vernetzung und zum interkommunalem Austausch im Rahmen der Initiative Standort Plus im Kreis Offenbach sollten verstärkt genutzt werden. Arbeitsgruppen zu Standortthemen wie Fachkräftesicherung, Gewerbeflächen, Innenstadtentwicklung und Startup-Förderung können helfen, praktische Erfahrungen mit unterschiedlichen Handlungssätzen zu bewerten, Best Practices und deren Voraussetzungen zu identifizieren und übergeordnete Lösungen zu entwickeln. Zudem existiert mit dem Cross Innovation Network eine Plattform für den branchenübergreifenden Wissenstransfer in kleinen und mittelständischen Unternehmen in der Region Offenbach, bei der auch Unternehmen aus Mühlheim beteiligt sind. Die Wirtschaftsförderung sollte sich in die Initiativen einbringen und bei geeigneten Unternehmen für eine Beteiligung an regionalen Innovationsnetzwerken werben.
- **Weiterentwicklung der Ausbildungsmesse als Kooperationsprojekt mit Unternehmen und Schulen:** Schwierigkeiten bei der Fachkräftesicherung stellen trotz zuletzt rückläufiger Beschäftigungsentwicklung weiterhin für viele Unternehmen ein Wachstumshemmnis dar. Die jährliche Ausbildungsmesse in Kooperation mit Ausbildungsbetrieben und weiterführenden Schulen sollte im Dialog mit den beteiligten Akteuren weiterentwickelt und verstetigt werden. Hierbei sollte für eine stärkere Beteiligung von Betrieben des örtlichen Gewerbes geworben werden. In diesem Zusammenhang könnte die Anregung aus der Unternehmerschaft aufgegriffen werden, die Ausbildungsmesse durch zusätzliche Angebote vor Ort in kooperierenden Betrieben (wie z.B. Unternehmensbesuche und Praktika) zu ergänzen. Zusätzlich könnte die Ausbildungsmesse durch zielgruppengerechte digitale Angebote ergänzt werden, die über die Veranstaltung hinaus genutzt werden können.
- **Regional abgestimmte Entwicklung weiterer Kooperationsprojekte und Maßnahmen zur Fachkräftesicherung:** Weitergehende Projekte zur Fachkräftesicherung sollten angesichts der regionalen Arbeitsmarktverflechtungen möglichst im Rahmen der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit entwickelt werden. So können Doppelstrukturen vermieden, Synergien genutzt und eine größere Wirksamkeit erreicht werden. Mit der AG Fachkräfte der Initiative Standort Plus im Kreis Offenbach existiert bereits eine geeignete Arbeitsstruktur, bei der neben der Kreiswirtschaftsförderung und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, die IHK Offenbach, die Kreishandwerkerschaft und weitere Netzwerkpartner eingebunden sind. Die Unternehmensgespräche legen nahe, neben der Fach- und Nachwuchskräftegewinnung, Qualifizierung und Weiterbildung auch die Verbesserung der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums für Auszubildende in den Blick zu nehmen.
- **Vernetzung entlang von Innovations- und Transformationsthemen:** Die bestehenden Netzwerke der Wirtschaftsförderung sollten gezielt entlang struktureller Transformationsthemen (wie z.B. technologischer Wandel und Innovationsfähigkeit, Digitalisierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Investition und Finanzierung) erweitert werden mit dem Ziel, insbesondere KMU an geeignete Ansprechpartner weitervermitteln zu können. Auf Basis einer Stakeholder-Analyse könnten Gespräche über Kooperationsvereinbarungen mit ausgewählten Akteuren geführt werden, die unterstützende oder beratende Funktionen in Innovations- und Transformationsprozessen einnehmen. Neben der Weitervermittlung von

Unternehmensanliegen könnte z.B. eine Zusammenarbeit im Rahmen gemeinsamer Informationsveranstaltungen angestrebt werden.<sup>34</sup>

### **Gewerbestandorte weiterentwickeln und ihre Funktionsfähigkeit stärken**

Über die Bestandspflege und Netzwerkarbeit hinaus sollte die Wirtschaftsförderung eine gebietsbezogene Perspektive einnehmen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, bestehende Gewerbegebiete weiterzuentwickeln und ihre Funktionsfähigkeit zu stärken. Dies umfasst insbesondere die vorhandenen Gewerbegebiete und die gewerblich geprägten Innenstadtlagen. Zur Stärkung der Innenstadtentwicklung beabsichtigt die Stadt Mühlheim am Main die Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzepts im Dialog mit den ansässigen Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren. Das vorliegende Wirtschaftsförderungskonzept soll diesem Innestadtdialog nicht vorgreifen und konzentriert sich daher im Folgenden auf mögliche Handlungsansätze zur Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete.

Trotz ihrer wirtschaftlichen Bedeutung werden die in den 1960er bis 1980er Jahren vielerorts im Zuge der Gewerbesuburbanisierung entstandenen Gewerbegebiete mitunter als „vergessene Stadträume“<sup>35</sup> bezeichnet, da sie weniger im Fokus der planerischen Aufmerksamkeit stehen, als z.B. Innenstädte oder neu entstehende Wohngebiete. Zugleich weisen diese Gebiete oft strukturelle Probleme wie Nutzungskonflikte, Mindernutzungen oder Modernisierungsrückstände auf, die Erneuerungsprozesse und Anpassungen an veränderte Produktionsweisen und Arbeitswelten erschweren.<sup>36</sup> Die meist heterogene Struktur (und damit einhergehend heterogene Akteurskonstellationen und Interessenlagen) und die komplexen Problemlagen dieser Gebiete sind in der Regel über Jahrzehnte gewachsen – so auch am Standort Mühlheim.

Gleichwohl ist die Frage nach geeigneten Instrumenten zur Weiterentwicklung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete in den letzten gut zehn Jahren stärker in den Fokus der Fachöffentlichkeit gerückt. Hierzu haben eine Reihe von Fachbeiträgen, Studien und Berichten zu Modellvorhaben und Best Practices einer nachhaltigen, kooperativen und/oder klimaangepassten Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete beigetragen.<sup>37</sup> Darüber hinaus wurden Planungstools und Handreichungen für die kommunale Praxis veröffentlicht.<sup>38</sup>

Die Erfahrung aus bisherigen Beispielprojekten erlaubt – ungeachtet der im Einzelfall eingeschränkten Übertragbarkeit – einige Schlussfolgerungen, die bei der Ableitung möglicher Maßnahmen zur Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete in Mühlheim hilfreich sein können:

1. Eingriffe in die gewachsenen Strukturen bestehender Gewerbegebiete sind komplex und erfordern einen langfristig orientierten Ansatz. Häufig wird deutlich mehr Zeit benötigt, um zu sichtbaren positiven Ergebnissen zu kommen, als zunächst angenommen.<sup>39</sup>
2. Eine Aufwertung bestehender Gewerbegebiete kann nur durch das erfolgreiche Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure gelingen. Dies impliziert eine enge, ämterübergreifende Zusammenarbeit und schließt die Kooperations- und

<sup>34</sup> Beispielfhaft kann auf Beratungsangebote des Mittelstand-Digital Zentrums Darmstadt zu Digitalisierungsprozessen in KMU, des RKW Hessen und der Landesenergieagentur zur Energieberatung, der ivm GmbH zum betrieblichen Mobilitätsmanagement oder der WIBank zur Investitionsförderung hingewiesen werden. Darüber hinaus könnte auch der Kontakt zu Hochschulen in der Region weiter ausgebaut werden.

<sup>35</sup> BBSR 2020: 6.

<sup>36</sup> ILS 2021: 1.

<sup>37</sup> U.a. BBSR 2014, 2020, 2025, BMI 2020, Angstmann et al. 2022, HLNUG 2021)

<sup>38</sup> ILS 2021, HA Hessen Agentur 2024.

<sup>39</sup> BBSR 2014: 28f.

Investitionsbereitschaft von Unternehmen und Eigentümern mit ein: „Öffentliche und private Akteure stehen gleichermaßen in der Pflicht“.<sup>40</sup> Kommunale Investitionen in die Infrastruktur oder in den öffentlichen Raum können Impulse setzen, reichen aber allein nicht aus. Es sollten konkrete Investitionsabsichten bei Betrieben und Eigentümern vorliegen, um einen Aufwertungsprozess auszulösen.<sup>41</sup>

3. Der Aufbau gebietsbezogener Vernetzungs- und Kooperationsstrukturen (wie z.B. Unternehmensnetzwerke, Standortinitiativen) wird in den Modellvorhaben als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete benannt und als zentrale Aufgabe des Standortmanagements bzw. der Wirtschaftsförderung betont.<sup>42</sup> Durch die Vernetzung der Unternehmen können Synergien erschlossen und die organisatorischen Voraussetzungen für koordinierte, unternehmensübergreifende Aktivitäten geschaffen werden.
4. Das Spektrum möglicher kommunaler Handlungsansätze zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete reicht von kooperativen Instrumenten über Finanzierungs- und Förderinstrumente sowie informelle Planungsinstrumente bis hin zu formellen (planungs-) rechtlichen und bodenpolitischen Instrumenten.<sup>43</sup>

Inwieweit eine Kommune dieses Instrumentarium ausschöpft und wie stark sie dabei eine aktiv gestaltende Rolle oder eher eine aktivierende und rahmensetzende Rolle einnehmen möchte, ist nicht allein fachlich zu begründen, sondern vor allem eine Frage des kommunalen Selbstverständnisses, der lokalen Planungskultur und der politischen Abwägung der handelnden Akteure vor Ort. Daher kann der vorliegende Bericht allenfalls einen „Möglichkeitsraum“ potenzieller Handlungsansätze sowie einige grundlegende Empfehlungen aufzeigen.

---

<sup>40</sup> BBSR 2020: 9.

<sup>41</sup> BBSR 2014: 29.

<sup>42</sup> z.B. BBSR 2014 & 2020, Angstmann et al. 2022.

<sup>43</sup> BBSR 2025: 50-54, siehe Hinweiskasten S. 66.

## Mögliche Instrumente zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete

### Kooperationsinstrumente

Dialogorientiert: Aufbau von Unternehmensnetzwerken und Standortinitiativen, Einrichtung von Standortmanagements als Ansprechpartner für Unternehmen vor Ort, Eigentümeransprache zur Aktivierung mindergenutzter Flächen, Netzwerkveranstaltungen, Workshops und Informationsveranstaltungen zu Unternehmens- und Standortthemen, gegenseitige Unternehmensbesuche, Moderation von Nutzungskonflikten

Projektorientiert: Abschluss projektbezogener Kooperationsvereinbarungen, gemeinschaftliche Planung und Durchführung von Projekten zur Nutzung von Synergien, z.B. Ausbildungsmessen, Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Kantinen, Kinderbetreuung), Verbesserung des Standortumfeldes, Kooperationen bei Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung etc.

### Finanzierungsinstrumente

Beratung ansässiger und ansiedlungsinteressierter Unternehmen zu Fördermöglichkeiten, Einwerbung von Städtebau- oder sonstigen Fördermitteln (z.B. zu Digitalisierung, Smart Cities, Infrastruktur, Mobilität, Nachhaltigkeit), Teilnahme an geförderten Modellprojekten

### Informelle (Planungs-)Instrumente

(Sektorale) Fachgutachten und Studien: Umfeld- / Bedarfsanalyse, Machbarkeitsstudie, Teilkonzepte (z.B. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Kreislaufkonzept, Klimakonzept)

Integrale Planung: gesamtstädtische Entwicklungsstrategie, Leitbildprozess, Rahmenplanung, Wettbewerbsverfahren

### Formelle (planungs-)rechtliche Instrumente

Bauleitplanung, besonders Städtebaurecht (insb. Sanierungsverfahren und Stadterneuerungsmaßnahmen), Erhaltungssatzung, städtebauliches Gebot (z.B. Modernisierungsgebot, Baugebot), städtebaulicher Vertrag, Veränderungssperre, vorbereitende Untersuchung (in Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen)

### Bodenpolitische Instrumente

Flächenmonitoring, kommunale Bodenbevorratung / Flächenerwerb, Einrichtung von / Kooperation mit Entwicklungsgesellschaft, Flächenvergabe im Erbbaurecht, Konzeptvergabe, Zwischennutzung

Dies vorausgeschickt ist zunächst festzustellen, dass einige Faktoren, die sich bei bisherigen Best Practices als Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete erwiesen haben, am Standort Mühlheim nicht im gleichen Maße gegeben sind.<sup>44</sup> Dies betrifft die vergleichsweise geringere Größe der kommunalen Verwaltung (die bekannten Praxisbeispiele stützen sich überwiegend auf Projekte in größeren Städten), den fehlenden Zugang zu geeigneten Förderprogrammen sowie die fehlenden gewerbegebietsbezogenen und unternehmensübergreifenden Kooperationsstrukturen in Form handlungsfähiger Standortinitiativen bzw. Unternehmensnetzwerke. Wenn sich jedoch selbst bei Referenzprojekten mit deutlich günstigeren Ausgangsbedingungen (Fördermittel, personelle Ausstattung) erst nach Jahren erste Erfolge abzeichnen, zeigt dies, dass eine ganzheitliche Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete und

<sup>44</sup> Was im Übrigen kein spezifisches Versäumnis am Standort Mühlheim darstellt, sondern auf viele Klein- und Mittelstädte zutreffen dürfte.

Überwindung von über Jahrzehnte gewachsenen strukturellen Defiziten in den kommenden Jahren realistisch kaum leistbar sein dürfte.

Aus diesem Grund ist zunächst eine Fokussierung auf die aus Sicht der ansässigen Unternehmen drängendsten Problemlagen zu empfehlen, zumal der Standort in den Unternehmensgesprächen insgesamt als attraktiv wahrgenommen wird. Als gebietsbezogene Standortnachteile wurden insbesondere die eingeschränkte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen im Bestand (trotz vieler mindergenutzter Flächen) sowie Konflikte durch fehlende Flächen für parkende Lkw und damit verbundene Einschränkungen für den Wirtschaftsverkehr angesprochen.

Mögliche Handlungsansätze umfassen:

- **Gewerbeflächenmonitoring:** Die Datengrundlagen der Wirtschaftsförderung zu Flächenpotenzialen und -bedarfen sollten fortlaufend aktualisiert und erweitert werden, um Eigentümer und Nachfrager in Kontakt bringen zu können. Zudem sollten Innenentwicklungspotenziale auf mindergenutzten Flächen systematisch erfasst werden.
- **Intensivierung der Eigentümeransprache:** Die Ansprache der Eigentümer mindergenutzter Gewerbeflächen sollte weiter intensiviert werden mit dem Ziel, ungenutzte Flächenpotenziale im Bestand zu aktivieren und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Auch wenn die Erfahrungen der Wirtschaftsförderung zeigen, dass die Eigentümeransprache in einigen Fällen an ihre Grenzen stößt, z.B. aufgrund fehlender Ansprechpartner vor Ort, einer mangelnden Bereitschaft, Flächen einer Nutzung zuzuführen oder unrealistischer Verwertungsziele, sollte dieser Ansatz weiterhin verfolgt werden.
- **Prüfung des Zwischenerwerbs gewerblicher Bestandsflächen:** Der Zwischenerwerb gewerblicher Bestandsflächen durch die Kommune kann ein geeignetes Instrument sein, um die städtebauliche Entwicklung in Gewerbegebieten zu steuern und Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. § 25 (1) BauGB räumt den Kommunen zur Absicherung der Bauleitplanung das Recht ein, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 (3) BauGB) und kann nur dann zum Tragen kommen, wenn ein unbebautes Grundstück im Satzungsgebiet veräußert werden soll. § 27a BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten Dritter. Durch Kooperation mit Entwicklungsgesellschaften z.B. des Landes Hessen können die kommunalen Handlungsspielräume beim Flächenerwerb erweitert werden.
- **Kriterienkatalog für zukünftige Flächenvergaben:** Anknüpfend sollten Kriterien zur fachlichen Einordnung von Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Ansiedlungsvorhaben erarbeitet werden, die bei Entscheidungen über Flächenvergaben herangezogen werden können. Neben Kriterien der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (wie z.B. Wertschöpfungstiefe, Umsatz, Gewerbesteuerzahlungen, Beschäftigung) könnten auch Aspekte sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit betrachtet werden (z.B. Ausbildungstätigkeit, Energieverbrauch). Mit Blick auf die Ergebnisse der Strukturanalyse könnten der Anteil der (hoch)qualifizierten Beschäftigung sowie eigene Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationstätigkeiten berücksichtigt werden. Dies kann in einem abgestimmten Vermarktungskonzept der Kommune festgelegt werden.
- **Abbau von Investitionshemmnissen im Rahmen der Bestandspflege:** Aufwertungsimpulse in bestehenden Gewerbegebiete kommen vor allem durch Investitionen der ansässigen

Unternehmen zustande. Die Wirtschaftsförderung sollte durch eine intensivierete Bestandspflege (siehe oben) zum Abbau von Investitionshemmnissen beitragen und den Zugang zu Fördermitteln für Investitionen in Unternehmen und Immobilien weiter verbessern.

- **Workshop zum Schwerpunktthema Wirtschaftsverkehr:** Im Rahmen eines Workshops könnten Orte in den Gewerbegebieten bzw. im Stadtgebiet identifiziert werden, an denen aus Unternehmenssicht Beeinträchtigungen für den Wirtschaftsverkehr bestehen. Auf dieser Grundlage könnte die Wirtschaftsförderung eine gemeinsame Standortbegehung mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung organisieren, um einzelfallbezogen Handlungsspielräume für Verbesserungen zu erarbeiten. Darüber hinaus könnten innovative Ansätze wie Kooperationsmodelle zur Bereitstellung von LKW-Stellflächen vorgestellt werden.
- **Stärkung überbetrieblicher Kooperationsstrukturen und Erarbeitung gebietsbezogener Entwicklungsziele:** Der Aufbau gebietsbezogener, überbetrieblicher Vernetzungs- und Kooperationsstrukturen sowie die Stärkung der ämterübergreifenden Zusammenarbeit können eine wichtige Grundlage für einen gemeinschaftlichen Dialogprozess zur Erarbeitung gebietsbezogener Entwicklungsziele bilden, die dann bei Bedarf ggf. auch planungsrechtlich abgesichert werden können. Nur auf Basis konkreter Zielvorstellungen können zielgerichtete Maßnahmen abgeleitet und das bestehende Instrumentarium nachgeschärft werden.

Angesichts der Vielfalt und Heterogenität des Unternehmensbesatzes in gewachsenen Gewerbegebieten besteht ein wichtiger erster Schritt zur Stärkung gebietsbezogener Vernetzungs- und Kooperationsstrukturen darin, kongruente Interessenlagen zu identifizieren und eine gemeinsame Arbeitsebene herzustellen:

*„Gemeinsame standortbezogene Problemlagen und Herausforderungen stellen hierbei ein verbindendes Element dar, um erste Kooperationen zum gegenseitigen Vorteil zu initiieren, die eine Grundlage für weitere Entwicklungen bilden können.“<sup>45</sup>*

Die Wirtschaftsförderung kann eine aktivierende Rolle für die Anbahnung projektbezogener Kooperationen z.B. zur Verbesserung der Verkehrssituation, zur Aufwertung des Standortumfeldes, zur Fachkräftesicherung, zur Erhöhung der Energieeffizienz oder zur Weiterentwicklung und Intensivierung des Standortmarketings einnehmen. Durch die erfolgreiche Umsetzung kleinerer Kooperationsprojekte kann eine Basis für eine regelmäßige Zusammenarbeit im Rahmen einer Standortinitiative oder eines Unternehmensnetzwerks entstehen.

In Expertengesprächen mit der Wirtschaftsförderung wurde zudem die Frage aufgeworfen, inwieweit über dialog- und kooperationsorientierte Instrumente hinaus auch planungs- und städtebaurechtliche Instrumente wie Baugebote oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) in Betracht gezogen werden sollten, um die Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete in Richtung einer höheren gewerblichen Nutzungsintensität zu steuern.

Mit dem Baugebot (§ 176 BauGB) räumt der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit ein, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist ihr Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen bzw. eine bereits vorhandene Bebauung entsprechend anzupassen. Das Baugebot muss wirtschaftlich zumutbar und städtebaulich erforderlich sein, wobei sich letzteres nicht allein aus einem Bebauungsplan ergibt. Notwendig ist ein öffentliches Interesse an der anzuordnenden

<sup>45</sup> Angstmann et al. 2022: 44.

Bebauung, das die Interessen des betroffenen Eigentümers in der Abwägung überwiegen muss, damit der Grundeigentümer nicht unzulässig in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird.<sup>46</sup> Dies setzt eine sorgfältige juristische Prüfung im Einzelfall voraus, sodass keine pauschalen Empfehlungen ausgesprochen werden können. § 176a BauGB sieht zudem die Möglichkeit eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung vor, dessen Inhalte Bestandteil der Begründung von Bebauungsplänen werden können.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur Behebung städtebaulicher Missstände, die in § 136 (3) BauGB näher bestimmt sind, durch umfangreiche Ordnungs- und Baumaßnahmen. Anknüpfend an vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) kann die Kommune per Satzungsbeschluss ein Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 BauGB). Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme können Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden (§ 164a BauGB). Die Anwendung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete ist bundesweit bislang nur in wenigen Praxisbeispielen dokumentiert.<sup>47</sup> Trotz Städtebauförderung ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in der Regel mit hohen kommunalen Investitionen und Verwaltungsaufwand verbunden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind die zusätzlichen Auskunfts- und Genehmigungspflichten kritisch zu sehen, die Unternehmen in einem Sanierungsgebiet betreffen können (§§ 138, 144 BauGB). Zudem kann die Ausweisung eines Sanierungsgebietes negative Imageeffekte für den Standort haben und im ungünstigsten Fall betriebliche Investitionen aufgrund unsicherer Erwartungen hemmen. Vorrangig sollten daher Maßnahmen der aktiven Bestandsentwicklung, der planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Nutzung und der gezielten Ansprache und Aktivierung von Eigentümern verfolgt werden.

Über die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete hinaus sollten zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets „Donsenhard“ geklärt werden. Der Vorrang sollte jedoch auf der stärkeren Ausschöpfung von Flächenpotenzialen im Bestand liegen.

---

<sup>46</sup> Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags 2018: 5.

<sup>47</sup> Hierzu zählen die Städte Esslingen (Gewerbegebiet Neckarwiesen), Karlsruhe (Gewerbegebiet Grünwinkel), Stuttgart (Gewerbegebiet Fellbach-West) und Jena (Gewerbegebiet Unteraue).

**Tabelle 7: Übersicht Schwerpunktfelder und mögliche Handlungsansätze**

<b>Unternehmensservice und Bestandspflege weiter etablieren und ausbauen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung ansässiger Unternehmen bei standortbezogenen Anliegen</li> <li>▪ Ausbau und Verstetigung von Unternehmenskontakten durch proaktive Unternehmensbesuche</li> <li>▪ Key Account Management</li> <li>▪ Standardisierung von Kommunikationsprozessen und (kennzahlgestütztes) Reporting</li> <li>▪ Ämterübergreifende Abstimmungsrunden zu Unternehmensanliegen und Verwaltungsprozessen</li> <li>▪ Erstberatung zu Fördermöglichkeiten für Investitions- und Innovationsvorhaben</li> <li>▪ Stärkung der Erneuerungsfähigkeit im gewerblichen Bestand durch Gründung, Innovation und Nachfolge</li> <li>▪ Anerkennung unternehmerischer Innovationsleistungen</li> </ul>
<b>Vernetzung, Kooperation und Wissenstransfer intensivieren</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vernetzung des örtlichen Gewerbes in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein</li> <li>▪ Ausbau von Dialog- und Netzwerkveranstaltungen</li> <li>▪ Vertiefung der regionalen Zusammenarbeit im Rahmen des Netzwerks Standort Plus</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Ausbildungsmesse als Kooperationsprojekt mit Unternehmen und Schulen</li> <li>▪ Regional abgestimmte Entwicklung weiterer Projekte und Maßnahmen zur Fachkräftesicherung</li> <li>▪ Vernetzung entlang von Innovations- und Transformationsthemen</li> </ul>
<b>Gewerbestandorte weiterentwickeln und ihre Funktionsfähigkeit stärken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für die Innenstadt unter Beteiligung der Gewerbetreibenden</li> <li>▪ Fortführung des Monitorings von Flächenpotenzialen und -bedarfen, Flächen- / Leerstandskataster</li> <li>▪ Intensivierung der Eigentümeransprache zur Aktivierung mindergenutzter Flächen</li> <li>▪ Prüfung des Zwischenerwerbs gewerblicher Bestandsflächen</li> <li>▪ Kriterienkatalog als Grundlage für zukünftige Flächenvergaben</li> <li>▪ Abbau von Investitionshemmnissen im Rahmen der Bestandspflege</li> <li>▪ Workshop zum Schwerpunktthema Wirtschaftsverkehr</li> <li>▪ Stärkung überbetrieblicher Kooperationsstrukturen und Erarbeitung gebietsbezogener Entwicklungsziele</li> </ul>
<b>Weiterführende / Übergreifende Arbeitsfelder</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bearbeitung von Ansiedlungsanfragen in Zusammenarbeit mit dem Kreis Offenbach und der FRM GmbH</li> <li>▪ Unterstützung von Existenzgründungen</li> <li>▪ Standortkommunikation: Erweiterung des Online-Informationsangebots der Wirtschaftsförderung</li> <li>▪ Profilierung als Standort für innovative Unternehmen aus Handwerk, Produktion und Handel</li> <li>▪ Bearbeitung politischer Anfragen und Aufträge</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

## 8 Fazit

Als Grundlage für die Aktualisierung des städtischen Wirtschaftsförderungskonzepts nahm der Regionalverband FrankfurtRheinMain im Auftrag der Stadt Mühlheim am Main eine datenbasierte Analyse der Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mühlheim vor.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Standort durch eine kleinteilige Betriebsgrößenstruktur mit einzelnen größeren Unternehmen und ein gewerblich-industrielles Standortprofil mit diversifizierter Branchenstruktur geprägt ist. Dabei ist die Dynamik zuletzt verstärkt vom Handel ausgegangen, wodurch Beschäftigungsrückgänge im Produzierenden Gewerbe abgefedert wurden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts sind durch die zentrale Lage zwischen mehreren Oberzentren in der wirtschaftsstarken Metropolregion FrankfurtRheinMain bei zugleich fehlender direkter Autobahnanbindung geprägt. Dies spiegelt sich u.a. in einer hohen Flächennachfrage und Anziehungskraft als Wohnstandort für Pendlerinnen und Pendler, der Branchenstruktur in den Gewerbegebieten (mit einem geringen Anteil von Logistiktutzungen und wissensintensiven Dienstleistungen) oder in den Kaufkraftabflüssen im Einzelhandel wider. Die Strukturanalyse zeigt eine solide wirtschaftliche Entwicklung in den letzten fünfzehn Jahren, die sich zuletzt jedoch im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abgeschwächt hat (etwa bei der Beschäftigung). Die Gewerbesteuererträge sind in den Jahren 2023/24 deutlich auf über zehn Millionen Euro angewachsen. Im regionalen Vergleich zeigt sich aber, dass der Standort sowohl bei der Gewerbesteuerertragskraft als auch bei der Beschäftigungsdynamik hinter den Vergleichskommunen im Kreis Offenbach zurückbleibt. Die qualitative Bestandsaufnahme deutet auf Entwicklungshemmnisse hin, durch die das wirtschaftliche Potenzial der bestehenden Gewerbegebiete nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Neben potenziellen Konflikten durch eingesickerte Wohnnutzungen betrifft dies insbesondere die Mindernutzungen bei gleichzeitigem Mangel kurzfristig verfügbarer Flächen im Bestand für Erweiterungsvorhaben ansässiger Betriebe. Der hohe Anteil der geringqualifizierten Beschäftigten ist auffällig sowie die geringe Partizipation an regionalen Wachstumsbranchen des Dienstleistungssektors, die in umliegenden Büro- und Logistikstandorten attraktivere Ansiedlungsmöglichkeiten vorfinden.

Anknüpfend an die Strukturanalyse wurden mit Hilfe qualitativer Experteninterviews und eines Workshops Perspektiven der Wirtschaft auf die Standortentwicklung herausgearbeitet. Es ist deutlich geworden, dass Unternehmen unterschiedlicher Branchen seit der Corona-Pandemie mit konjunkturellen, teilweise auch strukturellen Herausforderungen zu kämpfen haben. Hierzu zählen Kostensteigerungen für Energie und Personal, wirtschaftspolitische Unsicherheiten, die nachlassende internationale Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts, der technologische Wandel in der Automobilbranche, die schwache Wohnungsbaukonjunktur sowie die Auswirkungen der Digitalisierung auf den Handel und das örtliche Kleingewerbe. Dazu kommen Schwierigkeiten bei der Fachkräftesicherung. In den Gesprächen wurde deutlich, dass angesichts dieser Herausforderungen komplexe Anpassungsleistungen und Innovationen in den Betrieben erforderlich sind, um die eigene Krisenfestigkeit zu stärken und neue Wachstumsfelder zu erschließen, während zugleich die schwache gesamtwirtschaftliche Lage größere Investitionen erschwert. Vor allem kleine und mittlere Betriebe, aber auch international ausgerichtete Unternehmen stehen dadurch unter Druck.

Im Hinblick auf den Standort Mühlheim schätzen die Unternehmen die zentrale Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion FrankfurtRheinMain und den im Vergleich zu umliegenden größeren Städten attraktiveren Gewerbesteuerhebesatz. Zudem werden die Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main, der S-Bahn-Anschluss und die Naherholungsgebiete als positive Faktoren für die Attraktivität des Standorts gesehen. Als negative Standortfaktoren werden Einschränkungen bei der Erreichbarkeit für regionale Kunden- und Wirtschaftsverkehre (fehlender Autobahnanschluss), die eingeschränkte

Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen und der Parkdruck in den bestehenden Gewerbegebieten, sowie das eingeschränkte Übernachtungs- und Wohnraumangebot genannt. Die individuelle Zufriedenheit hängt stark davon ab, inwieweit ein Betrieb frei von standortbedingten Einschränkungen (Flächenverfügbarkeit, Erschließung und Erreichbarkeit) möglich ist. In der Industrie sind die lokalen Standortbedingungen hinter die Frage der internationalen Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts Deutschland gerückt. Im Hinblick auf den Dialog am Standort nehmen die Unternehmen in den letzten Jahren ein verstärktes Interesse seitens der Stadt wahr und schätzen die Wirtschaftsförderung als einheitliche Ansprechpartnerin bei standortbezogenen Anliegen an Politik und Verwaltung. Durch den Gewerbeverein erfolgt eine Vernetzung des örtlichen Gewerbes, der Fokus liegt jedoch auf innerstädtischem Gewerbe. Eine unternehmensübergreifende Kooperation und Vernetzung der Unternehmen zu Standortthemen in den Gewerbegebieten ist dagegen kaum vorhanden.

Die Ergebnisse aus dem Dialog mit den ansässigen Unternehmen und der datenbasierten Strukturanalyse wurden zu einem aktualisierten Stärken-Schwächen-Profil des Standorts Mühlheim zusammengeführt. Auf dieser Grundlage und anknüpfend an bisherige Aktivitäten werden drei schwerpunktmäßige Handlungsfelder für die zukünftige inhaltliche Ausrichtung der Wirtschaftsförderung empfohlen:

1. **Unternehmensservice und Bestandspflege weiter etablieren und ausbauen:** Das größte Potenzial für die Weiterentwicklung des Standorts Mühlheim geht von den ansässigen Unternehmen aus. Gleichzeitig stehen viele Unternehmen vor zunehmend komplexen Herausforderungen für die eigene Wettbewerbsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund zeigt das Konzept mögliche Maßnahmen zur weiteren Intensivierung der Bestandspflege und zur Verbesserung des Unternehmensservice als „Kerngeschäft“ der kommunalen Wirtschaftsförderung auf. Vorrangiges Ziel der Wirtschaftsförderung sollte es sein, Unternehmen bei der Überwindung standortbedingter Entwicklungshemmnisse, bei Anliegen an die Verwaltung im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie bei der Stärkung ihrer Resilienz, Innovationskraft und Investitionsfähigkeit zu unterstützen.
2. **Vernetzung, Kooperation und Wissenstransfer intensivieren:** Neben unternehmensindividuellen Anliegen sind übergreifende Themen wie Fachkräftesicherung, technologischer Wandel und Innovation, Digitalisierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von hoher Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Diese können jedoch nicht allein auf Ebene der kommunalen Wirtschaftsförderung „gelöst“ werden. Vielmehr besteht die Aufgabe der Wirtschaftsförderung im Aufbau und der Pflege regionaler Netzwerke, in denen spezifische Unternehmensanliegen weitervermittelt, Erfahrungen ausgetauscht und Synergien genutzt werden können. Das Konzept zeigt hierfür mögliche Handlungsansätze wie z.B. die Vertiefung der Zusammenarbeit im Rahmen der Initiative Standort Plus im Kreis Offenbach auf.
3. **Gewerbestandorte weiterentwickeln und ihre Funktionsfähigkeit stärken:** Über die Unternehmensbetreuung und Netzwerkarbeit hinaus sollte die Wirtschaftsförderung zudem eine gebietsbezogene Perspektive einnehmen und sich für die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte im Stadtgebiet einsetzen. In Anbetracht des geplanten Innenstadtkonzepts liegt der Fokus hier auf der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete. Das Konzept reflektiert Erfahrungen aus bundesweiten Best Practices und deren Übertragbarkeit auf den Standort Mühlheim und leitet mögliche Handlungsansätze für die Wirtschaftsförderung ab.

Über die aus der vorliegenden Analyse abgeleiteten Schwerpunktfelder hinaus ist die Wirtschaftsförderung auch zukünftig in weitere Aufgabengebiete eingebunden, etwa bei der Bearbeitung von Ansiedlungsanfragen in Zusammenarbeit mit der Kreiswirtschaftsförderung und der regionalen Standortmarketinggesellschaft FrankfurtRheinMain (FRM) GmbH, der Beratung von Existenzgründern oder der Bearbeitung politischer Anfragen und Aufträge. Darüber hinaus können unabsehbare externe Einflüsse und wirtschaftliche Entwicklungen am Standort kurzfristig neue Aufgaben und Prioritätensetzungen für die Wirtschaftsförderung nach sich ziehen. Insofern ist das vorliegende Konzept als flexibler Handlungsrahmen zu verstehen.

Insgesamt ist deutlich geworden, dass die Herausforderungen im Bereich der Wirtschaftsförderung durch die gestiegene Bedeutung der Bestandsentwicklung und wirtschaftliche Umwälzungen komplexer geworden sind. Insbesondere die Aufgaben der Bestandspflege, die eine regelmäßige Kontaktpflege zu wichtigen Unternehmen am Standort voraussetzen, benötigen ausreichende Kapazitäten. Eine erfolgreiche Standortentwicklung erfordert dabei zunehmend ein vernetztes Denken und Handeln und eine Stärkung ämter- und unternehmensübergreifender Kooperationen.

II Tabellenanhang

Anhang 1 Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main im regionalen Vergleich

Merkmale	Mühlheim am Main	Maintal	Obertshausen	Heusenstamm	Neu-Isenburg	Kreis Offenbach	Regionalverband FrankfurtRheinMain
<b>Einwohner 31.12.2024<sup>1)</sup></b>	29.194	38.987	25.316	19.312	37.926	358.022	2.433.682
Veränderung seit 1987	6.002 (20,6%)	3.739 (9,6%)	3.379 (13,3%)	1.296 (6,7%)	3.169 (8,4%)	54.260 (15,2%)	433.859 (17,8%)
Veränderung seit 2011	2.276 (7,8%)	2.966 (7,6%)	1.502 (5,9%)	1.211 (6,3%)	2.875 (7,6%)	24.003 (6,7%)	198.402 (8,2%)
Veränderung zum Vorjahr	37 (0,1%)	163 (0,4%)	63 (0,2%)	110 (0,6%)	459 (1,2%)	1.444 (0,4%)	13.288 (0,5%)
<b>Ausländeranteil</b>	22,5%	26,9%	23,5%	20,5%	29,4%	21,2%	24,4%
<b>Bevölkerungsdichte (Einw./km<sup>2</sup>)</b>	1.412	1.203	1.859	1.015	1.561	1.005	910
<b>Altersstruktur 31.12.2024<sup>1)</sup></b>							
unter 15 Jahre	4.291 (14,7%)	5.959 (15,3%)	3.502 (13,8%)	2.770 (14,3%)	5.646 (14,9%)	52.967 (14,8%)	355.747 (14,6%)
15 bis unter 65 Jahre	18.676 (64,0%)	24.746 (63,5%)	16.197 (64,0%)	11.822 (61,2%)	24.505 (64,6%)	226.671 (63,3%)	1.599.823 (66,7%)
65 Jahre oder älter	6.227 (21,3%)	8.282 (21,4%)	5.617 (22,2%)	4.720 (24,4%)	7.775 (20,5%)	78.384 (21,9%)	478.112 (19,6%)
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 30.06.2025</b>							
Veränderung seit 1987	-555 (-9,6%)	1.233 (13,1%)	-736 (-9,0%)	829 (14,9%)	18.323 (53,8%)	44.377 (32,2%)	387.656 (29,8%)
Veränderung seit 2000	110 (1,9%)	1.283 (13,6%)	1.460 (17,9%)	895 (16,1%)	14.789 (43,5%)	32.225 (23,4%)	300.105 (23,1%)
Veränderung seit 2020	-71 (-1,2%)	105 (1,1%)	-152 (-1,9%)	27 (0,5%)	2.684 (7,9%)	9.578 (7,0%)	86.688 (6,7%)
Veränderung zum Vorjahr	-106 (-1,8%)	113 (1,2%)	-51 (-0,6%)	-105 (-1,9%)	-883 (-2,6%)	291 (0,2%)	8.988 (0,7%)
Dienstleistungsanteil 2025	65,1%	71,1%	65,0%	76,6%	83,9%	79,0%	85,0%
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2025</b>							
Land- und Forstwirtschaft	8 (0,1%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	255 (0,2%)	k.A.
Produzierendes Gewerbe (ohne Bau)	1.214 (21,0%)	1.510 (16,0%)	2.351 (28,8%)	883 (15,9%)	3.900 (11,5%)	19.106 (13,9%)	138.106 (10,6%)
Baugewerbe	799 (13,8%)	1.214 (12,8%)	499 (6,1%)	412 (7,4%)	1.568 (4,6%)	9.560 (6,9%)	55.954 (4,3%)
Handel	1.349 (23,3%)	1.707 (18,1%)	1.114 (13,7%)	1.189 (21,4%)	4.966 (14,6%)	24.221 (17,6%)	148.132 (11,4%)
Verkehr, Lager	228 (3,9%)	682 (7,2%)	k.A.	284 (5,1%)	5.662 (16,6%)	14.979 (10,9%)	136.073 (10,5%)
Gastgewerbe	155 (2,7%)	198 (2,1%)	k.A.	137 (2,5%)	873 (2,6%)	3.441 (2,5%)	45.695 (3,5%)
Informations-/Kommunikationstechnologie	80 (1,4%)	k.A.	132 (1,6%)	123 (2,2%)	2.181 (6,4%)	6.915 (5,0%)	78.809 (6,1%)
Finanzdienstleistungen	66 (1,1%)	k.A.	99 (1,2%)	k.A.	1.405 (4,1%)	3.244 (2,4%)	114.248 (8,8%)
Grundstücks- und Wohnungswesen	50 (0,9%)	315 (3,3%)	k.A.	k.A.	908 (2,7%)	1.830 (1,3%)	20.727 (1,6%)
Friehauf-, wissenschaftl. und techn. Dienstleistungen	204 (3,5%)	525 (5,6%)	614 (7,5%)	541 (9,7%)	3.918 (11,5%)	12.030 (8,7%)	162.133 (12,5%)
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	382 (6,6%)	778 (8,2%)	518 (6,4%)	704 (12,7%)	5.369 (15,8%)	14.894 (10,8%)	114.512 (8,8%)
Öffentliche Verwaltung, persönliche Dienstleistungen	1.258 (21,7%)	2.226 (23,6%)	1.620 (19,9%)	1.190 (21,4%)	3.295 (9,7%)	27.212 (19,8%)	284.589 (21,9%)
<b>Pendlerströme 2025</b>							
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	5.793	9.448	8.154	5.559	34.058	137.687	1.300.654
- Einpendler aus anderen Kommunen	3.704	6.762	6.312	4.649	30.428	79.413	435.751
<b>Einpendlerquote<sup>2)</sup></b>	65,0%	71,6%	77,4%	83,6%	89,3%	57,7%	33,5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	12.825	17.149	10.736	7.679	17.100	151.021	1.048.410
- Auspendler in andere Kommunen	10.797	14.466	8.806	6.775	13.490	92.811	184.042
<b>Auspenderquote<sup>3)</sup></b>	84,2%	84,4%	82,9%	88,2%	78,9%	61,5%	17,6%
<b>Beschäftigtenbesatz (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)<sup>4)</sup></b>	198	242	322	287	896	384	534

k.A. = keine Angaben

<sup>1)</sup> Fortschreibung auf Basis Zensus 2022

<sup>2)</sup> Einpendleranteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

<sup>3)</sup> Auspendleranteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort

<sup>4)</sup> Stand: 30.06.2025

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen des Regionalverbandes

**Anhang 1 Wirtschaftsstandort Mühlheim am Main im regionalen Vergleich (Fortsetzung)**

Merkmal	Mühlheim am Main	Maintal	Obertshausen	Heusenstamm	Neu-Isenburg	Kreis Offenbach	Regionalverband FrankfurtRheinMain
<b>Arbeitslose 2025</b> (Jahresdurchschnitt)	865	1.572	747	532	1.441	10.952	88.103
Arbeitslose 2024 (Jahresdurchschnitt)	770	1.470	700	491	1.380	10.141	81.718
Veränderung zum Vorjahr	95 (12,3%)	102 (6,9%)	47 (6,7%)	41 (8,4%)	61 (4,4%)	811 (8,0%)	6.385 (7,8%)
Anteil an den 20- bis 64-jährigen Einwohnern (2024)	4,5%	6,4%	4,7%	4,5%	6,1%	4,9%	5,5%
<b>Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen 2023<sup>1)</sup></b>	1.071	1.454	916	794	1.886	15.043	98.963
<b>Steuereinnahmen 2024</b> (in 1.000 Euro) <sup>2)</sup>	42.362	62.093	43.045	37.677	136.433	710.778	7.366.628
pro Einwohner (in Euro)	1.451	1.593	1.700	1.951	3.597	1.985	3.027
Gemeinschaftsteueranteil <sup>3)</sup> (in 1.000 Euro)	21.426 (50,6%)	29.547 (47,8%)	19.316 (44,9%)	16.530 (43,9%)	36.154 (26,5%)	296.012 (41,6%)	2.232.048 (30,3%)
Gewerbesteueranteil (in 1.000 Euro)	10.836 (25,6%)	24.248 (39,1%)	16.213 (37,7%)	11.748 (31,2%)	92.387 (67,7%)	300.280 (42,2%)	4.374.116 (59,4%)
<b>Gewerbesteuerbesatz 2024</b> (4. Quartal)	380	410	372	380	345	380	380
Schulden 2024 (Euro/Einw.) <sup>5)</sup>	1.844	2.226	1.812	1.903	1.259	1.285	2.441
<b>Kassenkredite 2024</b> (Euro/Einw.)	0	0	0	0	0	0	66
<b>Gewerbebau 2020-2024</b> (jährl. Durchschnitt, m <sup>2</sup> Nutzfläche)							
Fertigstellungen von Nichtwohngebäuden insgesamt	1.488	3.590	194	144	456	11.474	765.704
Büro- und Verwaltungsgebäude	0	296	56	0	50	1.768	206.862
Handels- und Lagergebäude	392	1.544	36	0	164	2.766	188.942
Fabrik- und Werkstattgebäude	0	444	2	0	0	452	21.596
<b>Fremdenverkehr 2024<sup>6)</sup></b>							
Ankünfte (= Gäste)	2.202	31.115	16.858	7.265	103.197	416.569	8.965.238
Übernachtungen (insg.)	9.065	74.689	51.057	22.112	182.787	858.015	17.219.932
Übernachtungen (pro Einw.)	0,3	1,9	2,0	1,1	4,8	2,4	7,1
<b>Industrie- und Gewerbefläche</b> (in ha) <sup>7)</sup>	84	157	93	76	135	1.603	9.835
Anteil an der Siedlungsfläche	14,9%	22,4%	21,8%	18,8%	22,2%	21,3%	20,0%
<b>Preise für Gewerbeflächen 2024</b> (in Euro/m <sup>2</sup> ) <sup>8)</sup>	180	131	217	223	348	155-348	36-590
<b>Breitbandversorgung 06/2025</b> (mind. 1.000 Mbit/s, FttH/B)	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B	1.000 Mbit/s FttH/B
Unternehmen (in Prozent)	58,48	80,97	78,18	81,02	92,7	79,06	79,13
Gewerbegebiete (in Prozent)	76,17	77,26	88,7	47,73	89,07	82,1	72,5
	75,45	76	64,41	5,45	85,63	73,65	66,32

<sup>1)</sup> nur Unternehmen mit Hauptsitz vor Ort und einem steuerbaren Umsatz ab 22.000 Euro im Jahr  
<sup>2)</sup> Nettb., nach Abzug der Gewerbesteuerminderungen, Kreis Offenbach, Regionalverband: Summe der Gemeinden  
<sup>3)</sup> Gemeindeförderung an Einkommen- und Umsatzsteuer  
<sup>4)</sup> Der Median gibt als statistische Maßzahl die Mitte einer Verteilung wieder. In der Hälfte der zugehörigen Kommunen liegt der Gewerbesteuerbesatz unter diesem Wert, in der anderen Hälfte darüber.  
<sup>5)</sup> Kreis Offenbach, Regionalverband: Summe der Gemeinden ohne Kreisverwaltung  
<sup>6)</sup> Betriebe mit mind. 10 Betten  
<sup>7)</sup> gemäß ALKIS, ohne Mischbaufläche  
<sup>8)</sup> generalisierte Bodenwerte (Mittelwert)

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Bundesnetzagentur

### III Literaturverzeichnis

- Angstmann, M., Wolf, R. Wolf, V. und T. Wolf (2022): Symbiotisches Wirtschaften als Ansatz zur Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten. Standort (2023) 47: 40-45.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2013/EntwicklungGewerbegebiet\\_e/Downloads/Endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3.pdf](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2013/EntwicklungGewerbegebiet_e/Downloads/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3.pdf) (16.12.2025).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2020): Vergessene Stadträume – Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Dokumentation der ExWoSt-Fachkonferenz am 20. und 21. Mai 2019 in Berlin. Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-02-2020-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-02-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (16.12.2025).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2025): Kooperative Entwicklung von Gewerbequartieren Impulse für die Praxis. BBSR-Online-Publikation 40/2025. Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-040-2025-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-040-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (08.01.2026).
- HA Hessen Agentur GmbH (2024): Nachhaltige Gewerbegebiete. Kurzfassung Praxisleitfaden für Kommunen. Internet: [https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2025-01/kurzfassung\\_praxisleitfaden\\_nachhaltige\\_gewerbegebiete.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2025-01/kurzfassung_praxisleitfaden_nachhaltige_gewerbegebiete.pdf) (19.01.2026).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.) (2021): Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft. Praxisbeispiele aus Kommunen und Unternehmen. Internet: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/Gewerbegebiete-\\_klimaangepasst\\_und\\_fit\\_web.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/Gewerbegebiete-_klimaangepasst_und_fit_web.pdf) (19.01.2026).
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) (Hrsg.) (2022): Landesentwicklungsplan Hessen – Lesefassung. Wiesbaden.
- IHK Offenbach (Hrsg.) (2024a): IHK-Standortumfrage 2023 Region Offenbach. Internet: [https://www.offenbach.ihk.de/fileadmin/offenbach/10\\_dokumente\\_geschaeftsfelder/10\\_standortpolitik/pdf/IHK-Standortumfrage\\_2023\\_Region\\_Offenbach\\_NEU.pdf](https://www.offenbach.ihk.de/fileadmin/offenbach/10_dokumente_geschaeftsfelder/10_standortpolitik/pdf/IHK-Standortumfrage_2023_Region_Offenbach_NEU.pdf) (12.06.2025).
- IHK Offenbach (Hrsg.) (2024b): Gemeindesteckbrief Mühlheim am Main 2024. Internet: [https://www.offenbach.ihk.de/fileadmin/offenbach/10\\_dokumente\\_geschaeftsfelder/10\\_standortpolitik/Gemeindesteckbriefe/Gemeindesteckbrief\\_Muehlheim\\_2024.pdf](https://www.offenbach.ihk.de/fileadmin/offenbach/10_dokumente_geschaeftsfelder/10_standortpolitik/Gemeindesteckbriefe/Gemeindesteckbrief_Muehlheim_2024.pdf) (16.06.2025).
- ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (Hrsg.) (2021): Wie ältere Gewerbegebiete nachhaltiger gestaltet werden können. Ein Planungstool für die kommunale Praxis. ILS-Trends 2/2021. Internet: [https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ILS-TRENDS\\_2.21\\_Revitalisierung-von-Gewerbegebieten\\_ONLINE.pdf](https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/ILS-TRENDS_2.21_Revitalisierung-von-Gewerbegebieten_ONLINE.pdf) (09.01.2026).
- Kreis Offenbach (Hrsg.) (2025a): Bebauungspläne Mühlheim am Main. Internet: <https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/index.htm> (18.06.2025).
- Kreis Offenbach (Hrsg.) (2025b): Bericht über die Wirtschaftsförderung 2023 – 2024. Internet: <https://www.kreis-offenbach.de/wirtschaftsfoerderbericht-2023-2024> (15.01.2026).
- KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH (2021): Route der Industriekultur FrankfurtRheinMain. Lokaler Routenführer Kreis Offenbach. Internet: <https://www.krfm.de/wp-content/uploads/2024/02/Kreis-Offenbach-2021.pdf> (03.07.2025).
- Mayring, P. (2022): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim und Basel (Beltz).
- Offenbacher Post (2015): Autohaus Best setzt auf Expansion. Presseartikel vom 20.05.2015. Internet: <https://www.op-online.de/region/muehlheim/autohaus-best-setzt-expansion-5027706.html#:~:text=Mit%20einer%20Expansionsstrategie%20stemmt%20sich,drei%20Millionen%20Autos%20neu%20zugelassen.> (03.07.2025)
- Stadt Mühlheim am Main (Hrsg.) (1997): Bebauungsplan 63 „Gewerbegebiet Donsenhard“. Internet: [https://buergergis.kreis-offenbach.de/fkat/bplanDietesheim/dt\\_63/dt\\_63.pdf](https://buergergis.kreis-offenbach.de/fkat/bplanDietesheim/dt_63/dt_63.pdf) (18.06.2025).
- Stadt Mühlheim am Main (Hrsg.) (2022): Drucksache Nr. 368/2021/2026. Beschlussvorlage vom 06.09.2022: Bebauungsplan 43 – 4. Änderung (43.4) „Gewerbegebiet Dietesheim“. Internet: <https://ratsinfoservice.de/ris/muehlheim/agendaitem/details/5351> (18.06.2025).
- Wer-zu-wem GmbH (2025): Autohaus Best GmbH. Internet: <https://www.wer-zu-wem.de/firma/autohaus-best.html> (03.07.2025).

Wiener Feinbäckerei Heberer (2025): Historie. Internet: <https://heberer.de/historie/> (03.07.2025).

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2018): Sachstand: Das Baugebot nach § 176 BauGB. Internet: <https://www.bundestag.de/resource/blob/553352/WD-7-052-18-pdf.pdf#:~:text=Im%20unbeplanten%20Innenbereich%20nach%20%C2%A7%2034%20BauGB,Nutzung%20zuzuf%C3%BChren%2C%20insbesondere%20zur%20Schlie%C3%9Ffung%20von%20Baul%C3%BCcken.> (09.02.2026).

**Herausgeber**

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Der Regionalvorstand  
Poststraße 16  
60320 Frankfurt am Main  
[www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de)

**Kontakt**

Abteilung Metropolregion, Regionalentwicklung und Europa  
Dr. Denis Guth  
E-Mail: [guth@region-frankfurt.de](mailto:guth@region-frankfurt.de)

**Stand**

März 2026

**Fotos/Abbildungen:**

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben:  
Regionalverband FrankfurtRheinMain

© 2026 Regionalverband FrankfurtRheinMain