



2018

Kreis Düren

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm[®])

Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



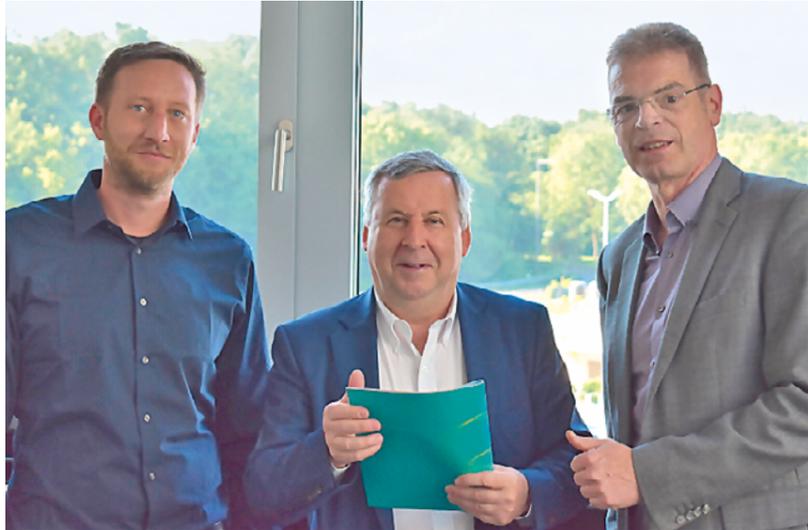
2018

Kreis Düren

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen





Wir freuen uns, auch in Zukunft unsere Arbeiten rund um die Verbesserung der regionalen Informationsgrundlagen für die Wirtschaft gemeinsam mit den Städten und Gemeinden des Kreises Düren weiter vorantreiben zu können.

Auf eine erfolgreiche weitere Zusammenarbeit!

Nicolas Gastes, Dr. Lothar Mahnke, Ralf P. Meyer (v. l. n. r.)

Inhalt

Tabellenverzeichnis 6
 Abbildungsverzeichnis 7
 Kartenverzeichnis 7

Ergebnisse & Empfehlungen 8

1. Gewerbeflächen

1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2019 13
 1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) 15
 1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2018 20

2. Wirtschaftsimmobilien

2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien
 im Kreis Düren im Jahr 2018 29
 2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen
 im Kreis Düren im Jahr 2018 38

3. Unternehmen

3.1 Unternehmensstruktur im Kreis Düren 49
 3.2 Unternehmen spezial: Der Automobilsektor 54

Ausblick 59
 Anhang 60
 Impressum 62

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren am 01.01.2019
- Abbildung 2: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren 2009 bis 2018 (in ha)
- Abbildung 3: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2019 (in ha)
- Abbildung 4: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abbildung 5: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abbildung 6: Gewerbeflächenveräußerungen 2009 – 2018 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl / in ha)
- Abbildung 7: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2009 – 2018 (in ha / Anzahl)
- Abbildung 8: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2018 im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abbildung 9: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abbildung 10: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abbildung 11: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen
- Abbildung 12: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €)
- Abbildung 13: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €/m²)
- Abbildung 14: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €/m²)
- Abbildung 15: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)
- Abbildung 16: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)
- Abbildung 17: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018
- Abbildung 18: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018
- Abbildung 19: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018
- Abbildung 20: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018
- Abbildung 21: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018
- Abbildung 22: Anzahl Unternehmen im Kreis Düren nach Wirtschaftsabschnitten in den Jahren 2014 & 2018
- Abbildung 23: Anzahl Unternehmen nach Wirtschaftszweigen im Kreis Düren im Jahr 2018
- Abbildung 24: Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Kreis Düren im Jahr 2018
- Abbildung 25: Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Kreis Düren im Jahr 2018
- Abbildung 26: Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Automobilsektor im Jahr 2018
- Abbildung 27: Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Automobilsektor im Jahr 2018

Kartenverzeichnis

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2018)
- Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2018)
- Karte 3: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2018)
- Karte 4: Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2018)
- Karte 5: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2018)
- Karte 6: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2018)
- Karte 7: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2018)
- Karte 8: Verkaufte und vermietete „Spezialgewerbe“ im Kreis Düren (2018)
- Karte 9: Unternehmen nach Sektoren in den Kommunen des Kreises Düren (2018)
- Karte 10: Räumliche Verteilung der dem Automobilsektor zugeordneten Unternehmen (2018)

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2019 im Überblick
- Tabelle 2: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2018 im Überblick
- Tabelle 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick
- Tabelle 4: Kommunale Verteilung der im Automobilsektor tätigen Unternehmen im Kreis Düren

Ergebnisse & Empfehlungen

Vermarktungsfähige Flächenkapazitäten erhöhen



In den letzten drei Jahren haben sich die sofort verfügbaren Gewerbeflächen im Kreis Düren mehr als halbiert!

Angesichts dieses zunehmenden Mangels an sofort verfügbaren Flächenangeboten sollten neben der (interkommunalen) Neuausweisung von Gewerbegebieten, die in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden des Kreises

Düren als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche möglichst zeitnah zur Marktreife (Bebauungsplanung / Erschließung) gebracht und die Überwindung von Nutzungsrestriktionen (Flächenerwerb, Altlastenregulierung, Erschließungsmaßnahmen) vorangetrieben werden, um eine reale Marktfähigkeit der Flächen herzustellen.

Autobahnnahes GI-Flächenangebot als Trumpf



Durch die Lagegunst des Kreises Düren werden zukünftig insbesondere autobahnnah gelegene Standorte entlang der A4 und A44 für größere Ansiedlungen benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. einen nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies zeigt sich

auch durch die Flächenveräußerungen im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“, wo auf einer Fläche von insg. 18,6 ha (10,2 ha auf Gebiet der Gemeinde Inden) die Spedition Hammer den Logistik Campus Eschweiler (LCE) entwickelt.

Bestandsgebiete in die Flächenmobilisierung einbeziehen



Bestandsgewerbegebiete sind häufig durch Leerstände, Brachen, nicht adäquate Nutzungen (z. B. Schrotthandel, Autovermietungen, Vergnügungsstätten) geprägt. Diese zudem häufig „in die Jahre gekommenen“ Gebiete eröffnen die Möglichkeit, nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw.

Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln (Flächentransformation) und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen zumindest teilweise zu kompensieren. Zudem könnte durch gezielte Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten zusätzliche Flächenpotentiale geschaffen werden.

Ergebnisse & Empfehlungen

Innovative gewerbliche Nutzungskonzepte



Insbesondere in den verkehrstechnisch gut angebunden Städten und Gemeinden sollten neben den klassischen Ansätzen der Greenfield-Entwicklung auch innovative Konzepte für gewerbliche (Wieder-)Nutzung umgesetzt werden. Neben den großflächigen Vorhaben wie dem „Campus Aldenhoven“ und dem „LCE – Logistik Campus Eschweiler“ würden sich (förderfähige) Modellprojekte für z. B. neue Mischgebiete mit „urbaner Produktion“,

z. B. für Mikro-Logistikhubs, für Smart Factories oder für Light-Industrial-Immobilien anbieten. Testareale könnten Gewerbehöfe, Lagerflächen, Logistikimmobilien oder ungenutzte Industrieimmobilien sein, in denen Unternehmen verschiedenste Lagerungen, Konfektionierungen oder kleinere Produktionsstätten unterhalten. Solche Modellvorhaben würden die Wahrnehmbarkeit und Konkurrenzfähigkeit des Kreises Düren erhöhen.

Umnutzung von Bestandsobjekten



Die zunehmende Tertiärisierung und Digitalisierung der Wirtschaft werden eine veränderte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt mit sich bringen. Bestandsobjekte sollten dementsprechend für kleinteilige

Büronutzung, Gründer und Co-Working-Spaces umgebaut werden. Die Nachfrage nach Flächen und Immobilien für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe wird steigen.

Gewerbeparks als Leuchtturmprojekte



Neben dem Automotive-Standort „Campus Aldenhoven“ entsteht derzeit im Kreis Düren mit dem „Brainergy Park“ ein weiteres innovatives Gewerbegebiet (interkommunal) in Jülich. Auf beiden Standorten sollten die sich ergebenden Chancen zur Ansiedlung von Unternehmen und Gründern aus der

Automobil- bzw. Energiebranche – insbesondere aus dem universitären Umfeld – genutzt werden. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels und mit der einzigartigen regionalen Forschungslandschaft könnten diese Gewerbeparks zu echten Leuchtturmprojekten für die gesamte Region werden.

Standortfaktor Automotive



Die Auswertung der Umsatz- und Beschäftigtenklassen zeigt die überdurchschnittliche Bedeutung des Automobilsektors für den Kreis Düren. Sowohl die durchschnittliche Anzahl Beschäftigter als auch die Umsätze in den Unternehmen der Automobilbranche im Kreis Düren lagen weit über den Ergebnissen der gesamten, kreisweiten Unternehmensbetrachtung.

Strategische Entwicklungsschwerpunkte, gerade innerhalb des Automobilsektors, liegen vor allem in

der Konzentration auf Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten, aber auch in der Produktion. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Antriebstechnik, Verkehrs- und Fahrzeugsicherheit im Bereich des automatisierten Fahrens sowie innovative Produktionstechniken und -verfahren gilt es zu schaffen. Hier können gemeinsam mit der in der Region ansässigen Wissenschaft zukunftsweisende Impulse für den Standort und eine überregionale Positionierung geschaffen werden.

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die AGIT den **Gewerbeflächen-Monitoringbericht (gfm®)**. Er ermöglicht die **systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -veräußerungen im Kreis Düren**. Ziel ist es, **größere Transparenz auf dem Gewerbeflächenmarkt zu schaffen, die sowohl der Planung und Entwicklung als auch der Vermarktung von Gewerbestandorten zugutekommt**. Grundlage bilden hierbei die **parzellenscharfen gewerblichen Flächendaten aus gisTRA®, einem der führenden, webbasierten System der Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutschland**.

Die **Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch die kommunalen Anwender sowie interessierte private Vermarkter**. Derzeit erfasst das System für den Kreis Düren insgesamt **104 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von 0,2 ha**. **gfm® und gisTRA® sind beim Deutschen Patentamt, München, eingetragene und geschützte Wortmarken**.

1.1 Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2019

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 104 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind.

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.664 ha, von denen 300 ha bzw. 18% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2019).

Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Düren sind gekennzeichnet durch einen stetigen Rückgang an sofort verfügbarer Gewerbefläche (2018: 29,9 ha), ein Trend, der bereits die letzten 10 Jahre anhält. Gegenüber dem Vorjahr betrug der Rückgang beachtliche -23% bzw. 9 ha. Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen ist ein marginaler Rückgang von einem Hektar festzustellen (von 54 ha auf 53 ha), d. h. der Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können.

Bedingt durch die **Harmonisierung der gewerblichen Planungsgrundlagen** (sfm/gfm®)¹ im Jahr 2017 – und der damit verbundenen Aufnahme aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen – ist ein Vergleich der Gewerbeflächenreserven mit früheren Perioden nicht bzw. nur bedingt möglich: Die Anzahl der im Kreis Düren erfassten Gewerbegebiete hat sich von 74 auf 104 Gebiete erhöht. Dies hatte insbesondere bei den mittelfristig verfügbaren Flächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, und für die Flächenmobilisierung, für die ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren anzusetzen ist, einen Anstieg der Flächenreserven von 75 ha (2016) auf 148 ha (2017) zur Folge. 2018 wurde in dieser Flächenkategorie ein Zuwachs um 7 ha verzeichnet.

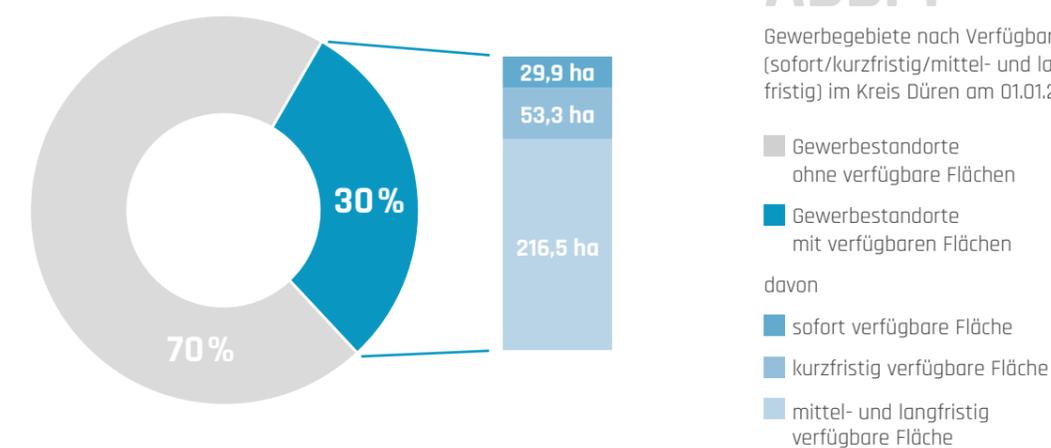


Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren am 01.01.2019

- Gewerbestandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbestandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
- sofort verfügbare Fläche
- kurzfristig verfügbare Fläche
- mittel- und langfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm® 2018

¹ Im Zuge der Vorbereitungen zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln wurde die AGIT beauftragt, die regionalen gewerblichen Planungsgrundlagen zu harmonisieren. In Zusammenarbeit mit allen 46 regionsangehörigen Gemeinden hat die AGIT die bislang in gisTRA® nicht erfassten Gewerbegebiete bzw. -gebietsteile nacherfasst sowie durch Überblendung von Gewerbeflächen-Monitoring- (gfm®) und Siedlungsflächen-Monitoring (sfm)-Daten auf Grundstücksebene überprüft bzw. korrigiert. Hierdurch konnte ein deutlich präziseres Bild über die gewerblichen Flächenreserven gewonnen werden. Durch die Erweiterung der regionalen gfm®-Datenbasis um die sfm-Anforderungen werden landesplanerische Informationsbedarfe mit abgedeckt.

1.2 Reservflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Weiniger als ein Drittel (30%) der **104 Gewerbegebiete** im Kreis wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf – die Bestandserhaltung und -pflege gewinnt also an Bedeutung. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Stadt Heimbach, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen aufwiesen, weist eine enorme Bandbreite auf, sie reichte von 47 ha in der Stadt Düren bis 0,4 ha in der Gemeinde Inden. Insgesamt verfügten 9 der 15 ka. Gemeinden und Städte über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven.

Hinzu kommen 56 ha langfristig verfügbare Fläche in der Gemeinde Aldenhoven im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobiler Kompetenzstandort „Campus Aldenhoven“ realisiert werden soll sowie eine langfristig verfügbare Fläche von 6 ha im Gewerbegebiet „Aldenhoven – Ost“. Des Weiteren werden langfristig im Bereich der ehemaligen Sendeanlage der „Deutschen Welle“ 52 ha (Brutto) in Jülich zur Verfügung stehen. Mit dem „Brainery Park“ entsteht hier ein Gewerbegebiet, in dem schwerpunktmäßig die Themenfelder „Neue Energien“ und „Energiewende“ abgebildet werden sollen.

Flächenreserven*		2018
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		104
Bruttofläche (ha)		2.051,80
Nettofläche (ha)		1.663,96
Veräußerte Fläche (ha)		1.349,94
dar.: genutzt		1.203,98
ungenutzt		145,95
Optionen (ha)		12,11
Verfügbare Flächen (ha)		299,7
dar.: Sofort verfügbar		29,9
Kurzfristig verfügbar		53,3
Mittelfristig verfügbar		154,9
Langfristig verfügbar		61,7
Restriktionsflächen (ha)		159,4
m²-Preise (netto, €)		13,00 – 50,00
Gewichteter Mittelwert		28,0

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2019 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

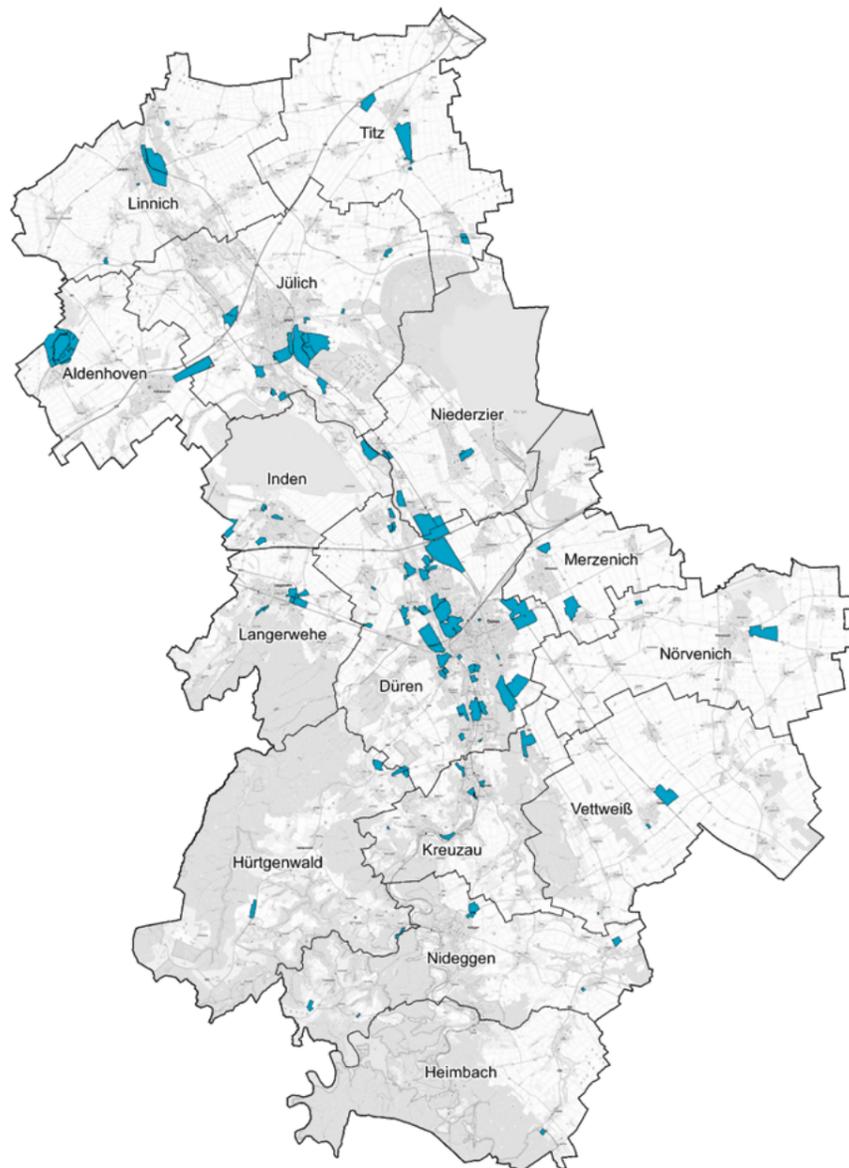
Quelle: AGIT / gfm* 2018

Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2018)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm* 2018
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2019



Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot lag Anfang 2019 bei 312 ha und damit exakt beim Vorjahreswert. Die Reduktion der sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen um 9 ha bzw. 1 ha, wurde durch die Erhöhung der mittel- und langfristig verfügbaren Flächenreserven ausgeglichen. Auch die Optionsflächen, d.h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche reserviert sind, blieben mit 12 ha auf dem Vorjahresniveau.

Das sofort verfügbare Flächenangebot von 30 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2019 auf 11 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 16 Gewerbegebiete. Im Jahr 2018 waren in ebenfalls 11 der 15 Kommunen insgesamt 208 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden.

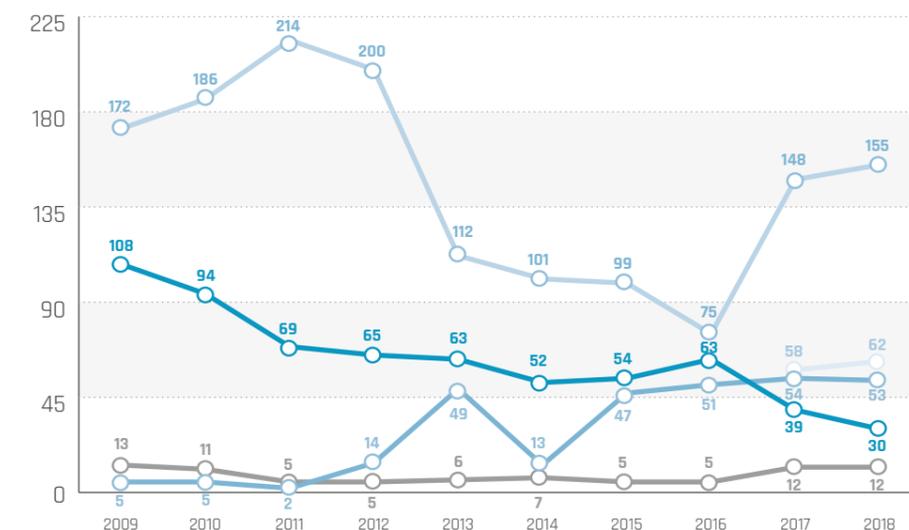


Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2009 bis 2018 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- langfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT / gfm* 2018

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

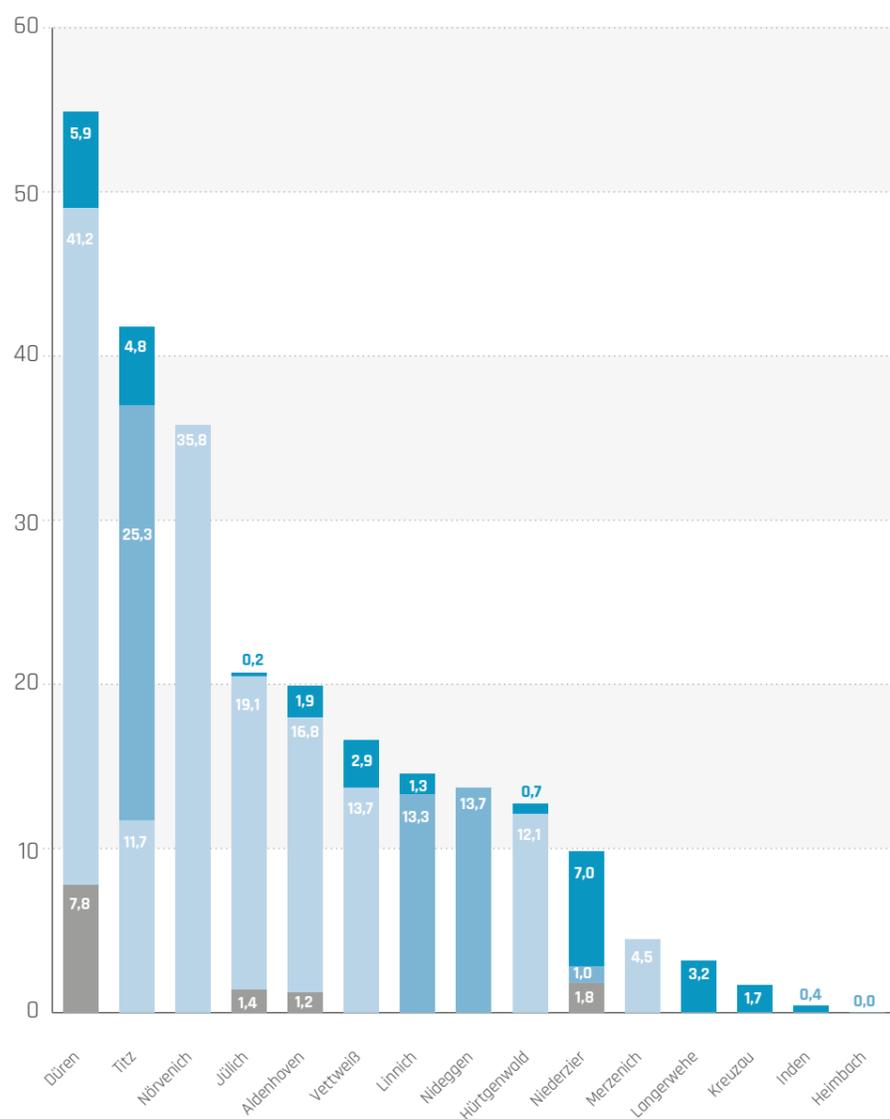
Mit 47 ha bzw. 42 ha besaßen die Stadt Düren und die Gemeinde Titz die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 6 ha bzw. 5 ha davon waren sofort verfügbar. Darauf folgte die Gemeinde Nörvenich mit 36 ha (mittelfristig verfügbar). Die Kommunen Jülich und Aldenhoven (19 ha), Vettweiß (17 ha), Linnich (15 ha), Nideggen (14 ha) und Hürtgenwald (13 ha) besaßen jeweils zwischen 10 ha und 20 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand. Somit befanden sich 52% der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in der Stadt Düren sowie den Gemeinden Titz und Nörvenich. Die Gemeinde Niederzier besaß mit 8 ha im kreisweiten Vergleich zwar eine relativ geringe Gesamtreserve (3,4%), mit 7 ha sofort verfügbarer Flächenreserve jedoch den höchsten Wert. Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% an ihrer Gesamtfläche wiesen die Gemeinden Merzenich, Langerwehe, Kreuzau und Inden auf. Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven (62 ha) und Jülich (52 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2019 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)
- mittelfristig verfügbar (2 bis 5 Jahre)
- Optionen

Quelle: AGIT / gfm® 2018

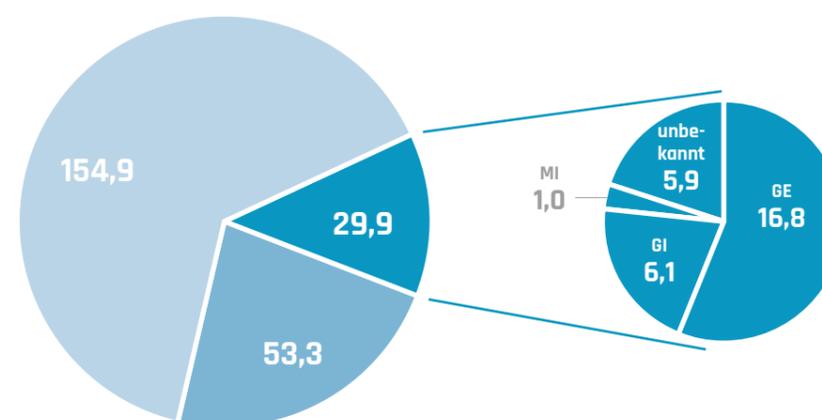


Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Abbildung 4 zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach **planerischer Ausweisung** in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist.

- / Bei den sofort **verfügbaren Flächen** (Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden kann.), für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 56% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 16,8 ha. Weitere 6,1 ha waren als Industriegebiete (GI) und 1,0 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 5,9 ha (20%) lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den 53,3 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** (Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von zwei Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.) lagen zu mehr als der Hälfte (52%) keine Angaben vor. 23,3 ha waren als GE-Flächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.
- / Zu 61% der **mittelfristig verfügbaren Flächen** (Diese Flächen sind planungsrechtlich i. d. R. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Flächennutzungsplan gesichert. Bestehen keine außergewöhnlichen Nutzungsbeschränkungen, so ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Flächenmobilisierung ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren anzusetzen.) lagen keine Angaben vor. 46,2 ha waren als GE-Flächen deklariert und 14 ha als Industriegebiete (GI).

(Darüber hinaus werden in gisTRA® auch **langfristig verfügbare Flächen** erfasst. Bei diesen im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht [Zeitraum von mindestens 5 Jahren]. Diese Flächenkategorie wird ausschließlich in Abb. 2 dargestellt.)



Work in Progress: Hinweise zu(r) Weiterentwicklung / Optimierungsbedarf

Die Auswertungen zur Flächenverfügbarkeit gestalten sich mitunter schwierig, da von vielen Kommunen noch immer keine Angaben zur planerischen Ausweisung erfasst werden. Wir regen an, diese Daten von Seiten der Kommunen künftig in gisTRA® bereitzustellen, um den Informationsgehalt der Analyse anzuheben: Bei sieben der fünfzehn kreisangehörigen Kommunen sind die Angaben zu sofort- und kurzfristig verfügbaren Flächen lückenhaft. In Aldenhoven, Inden, Kreuzau, Langerwehe und Niederzier sind in diesen Flächenkategorien die Angaben zur planerischen Ausweisung vollständig! Da bei den mittelfristig verfügbaren Flächen per Definition noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, ist hier in den meisten Fällen keine Angabe möglich.

Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT / gfm® 2018

Grundstückspreise

Von den 31 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 8 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 23 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis im Kreis Düren lag demnach im Jahr 2018 bei 28 €. Das Maximum lag 2018 bei 50 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet Stockheim in Kreuzau bzw. ein Grundstück in Aldenhoven in der Heidgasse. Das Minimum wurde 2018 im Gewerbe- und Industriegebiet Jülich-Süd mit 13 €/m² erreicht.

Durch die Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes im Kreis Düren, welcher im zweiten Kapitel dieses Berichtes behandelt wird, konnten die in gisTRA[®] angegebenen Angebotspreise (auf Gewerbegebietsebene), mit den auf ImmobilienScout24[®] inserierten gewerblichen Flächenangeboten abgeglichen werden.

Von den 15 im Jahr 2018 über ImmobilienScout24[®] verkauften Gewerbegrundstücken konnten 6 Flächen, die innerhalb eines in gisTRA[®] erfassten Gewerbegebietes lagen identifiziert und Quadratmeterpreise ermittelt werden. Diese Verkäufe übertrafen das in gisTRA[®] angegeben durchschnittliche Preisniveau mit 65,60 €/m² um mehr als das Doppelte. So kosteten im Gewerbegebiet „Inden/Altdorf“ und Gewerbegebiet „Pier“ (Inden) die vier verkauften Grundstücke jeweils 50 €/m², während in der Stadt Düren im Gewerbegebiet „Düren-Nord“ eine Fläche für 61 €/m² veräußert wurde. Zudem wurde im Gewerbegebiet „Nörvenich“ eine Fläche für 132,60 €/m² verkauft.

Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die in gisTRA[®] genannten Angebotspreise auf gewerbliche Flächen, die sich in öffentlicher Hand befinden und unbebaut sind, beziehen, während die Gewerbeflächen auf ImmobilienScout24[®] überwiegend von privaten Anbietern inseriert wurden und es sich zumindest teilweise um bebaute Flächen handelt, für welche ein deutlich höherer Quadratmeterpreis verlangt wurde, als es die durch gisTRA[®] ermittelte Preisspanne wiedergibt.



Work in Progress: Hinweise zu(r) Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Um den schonenden Umgang mit der Ressource Fläche sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden zusätzlich zum Flächenangebot potenziell wiedernutzbare Gewerbebrachen erfasst. Eine systematische Dokumentation (Identifizierung und Klassifizierung) dieser Restriktionsflächen wäre in Zukunft eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen. Hier regen wir an, dass alle kreisangehörige Kommunen die Angaben auf gisTRA[®] hinsichtlich ihrer Flächenrestriktionen überprüfen und – falls erforderlich – anpassen.

Restriktionsflächen

In Ballungsräumen wie der Region Aachen stoßen Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, soll im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings (gfm[®]) verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt werden. Diese zumindest potentiell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Düren immerhin eine Fläche von 92,3 ha verteilt auf 13 Grundstücke auf (in Klammern die Restriktionsgründe).

- / 4 Flächen in Jülich (Unbekannt)
- / 2 Flächen in Düren (Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft / Unbekannt)
- / 2 Flächen in Aldenhoven (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung)/ Verkehrliche Erschließung)
- / 2 Flächen in Langerwehe (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 1 Fläche in Linnich (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 1 Fläche in Merzenich (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 1 Fläche in Nörvenich (Unbekannt)

Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen).

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 115 ha Fläche im Kreis Düren aus. In der Stadt Düren (46 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Linnich (21 ha), Jülich (18 ha) und 8 ha in Niederzier. In den Kommunen Linnich, Niederzier, Inden und Kreuzau überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve! Besonders auffällig war diese Differenz in Inden (3,8 ha Vorsorgeflächen und 0,1 ha Reservefläche). In Düren und Jülich übertrafen die Gesamtreserven die betrieblichen Vorsorgeflächen nur marginal.

Von den insgesamt 115 ha (80 Grundstücke) betriebliche Vorsorgefläche entfielen 66 ha bzw. 57% auf 8 Standorte in 5 Kommunen. Diese befanden sich in **Düren** (ANKER Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha / Unbekannt (Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talbenden; drei Teilflächen): 6,9 ha / Unbekannt (GE Nickepütz): 3,7 ha), **Linnich** (SIG Combibloc Systems GmbH: 20,2 ha), **Jülich** (Pfeifer & Langen GmbH: 17,1 ha), **Titz** (Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5 ha) und **Niederzier** (Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha / Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha)

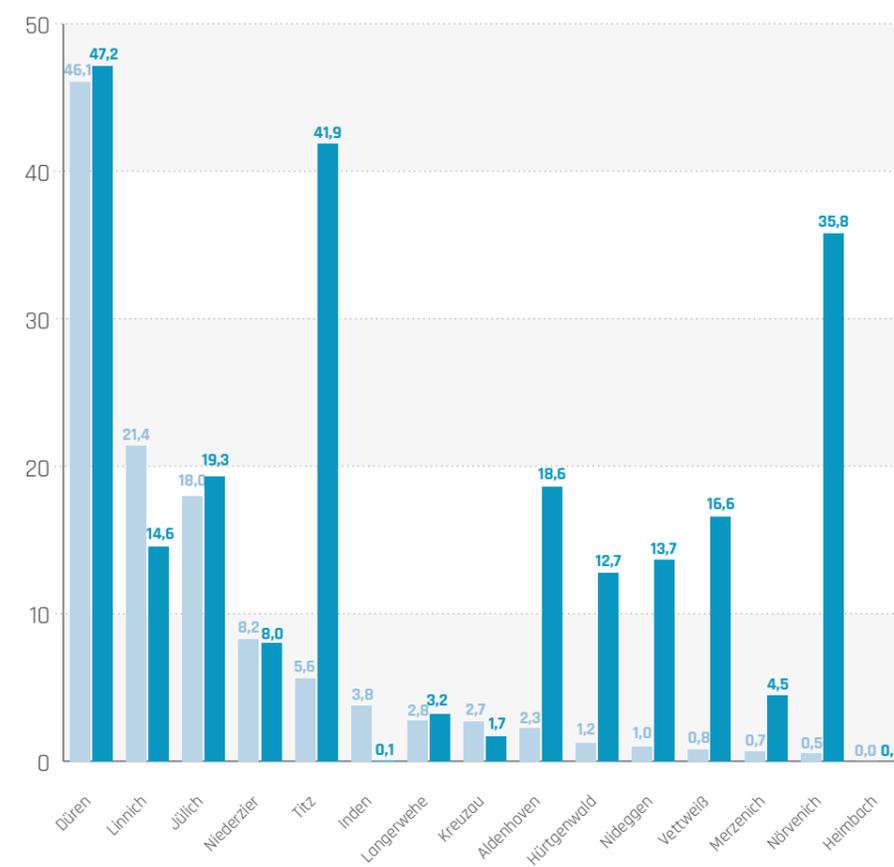


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm[®] 2018

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2018

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2018 im Überblick

Quelle: AGIT / gfm® 2018

Veräußerungen		2018
Grundstücke (Anzahl)		14
Fläche (ha)		19,5
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarb. Gewerbe		4,63
Logistik		10,2
Handel		1,91
Dienstleistungen		1,64
Baugewerbe		1,12
Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		2
Innerregionale Verlagerung		3
Innergemeindliche Verlagerung		6
Erweiterung am Standort		1
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		2
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,28
0,2 - 0,5		1,98
0,5 - 1		1,99
1 - 2		1,2
2 - 5		3,84
>5		10,2

Insgesamt konnten im Jahr 2018 in 4 der 15 kreisgehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2009 (5,3 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 19,5 ha verteilten sich auf 14 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Fläche ist dies das zweitbeste Ergebnis in den vergangenen zehn Jahren (2010: 30,7 ha), bezogen auf die Anzahl der Grundstücke liegt das Ergebnis etwas unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre von 16,6 verkauften Grundstücken. Der Flächenumsatz lag 2018 gut 8 ha über dem Umsatz des Vorjahres (11,4 ha). Das langjährige Mittel des Flächenumsatzes betrug im Kreis Düren 12,8 ha.

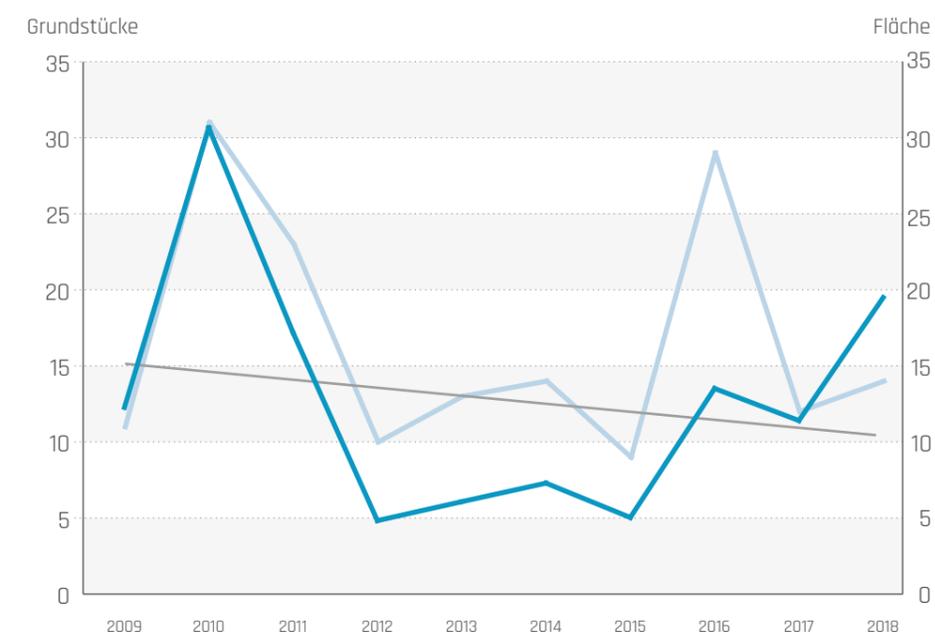


Abb. 6

Gewerbeflächenveräußerungen 2009 - 2018 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT / gfm® 2018

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2009 - 2018

Zwischen 2009 und 2018 wurden die meisten **Gewerbegrundstücke** in der Stadt Düren veräußert (46), gefolgt von Niederzier (21), Jülich und Vettweiß (19), Merzenich (17), Inden (12) und Nideggen (9). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen – abgesehen von Nörvenich und Heimbach, wo die letzte Veräußerung im Jahr 2006 bzw. 2007 verzeichnet wurde – wurden zwischen einer und sechs Flächenveräußerungen angezeigt.

Mit insgesamt 38,7 ha in den letzten zehn Jahren wurden in Düren auch flächenmäßig die meisten **Gewerbeflächen** veräußert, wobei die **durchschnittliche Grundstücksgröße** 0,84 ha betrug.

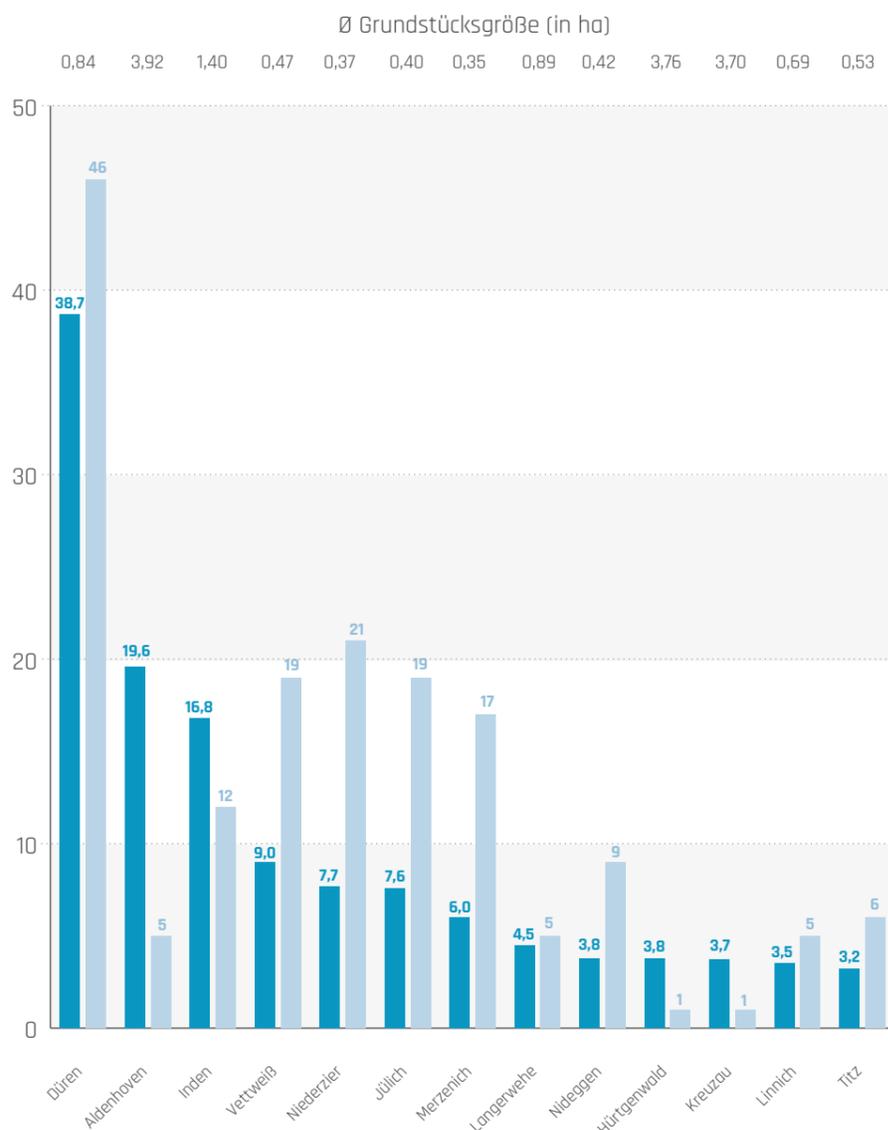
In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 1,37 ha verkauft. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass in Kreuzau im Jahr 2011 eine 3,7 ha große Fläche an ein Handelsunternehmen, in Hürtgenwald im Jahr 2010 eine 3,8 ha große Fläche an ein Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (Palletwerk) und ebenfalls im Jahr 2010 zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von 11,4 ha im Rahmen des Ausbaus der Automobilteststrecke veräußert wurden. Berücksichtigt man diese vier größten Einzelveräußerungen bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen nicht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,73 ha.

Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2009 - 2018 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2018



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2018 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2009 - 2017

2018 war ein erfolgreiches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren: Allein 19,5 ha Gewerbefläche konnte verkauft werden. Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2009 – 2017 waren es 108,3 ha; im Übrigen genau so viel Fläche wie im gleichen Zeitraum im Kreis Euskirchen! In der **Gemeinde Inden** wurde zwölfmal so viel Gewerbefläche veräußert wie im gesamten Zeitraum 2009 – 2017. Grund hierfür waren insbesondere die Verkäufe der beiden Flächen von insgesamt 14 ha auf dem Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ an die Spedition Hammer (10,2 ha) und das Kosmetikunternehmen Babor (3,8 ha). Die 10,2 ha große Fläche stellt zugleich die mit Abstand größte verkaufte Fläche der vergangenen zehn Jahre im Kreis Düren dar. Drei weitere Flächen wurden in der Gemeinde Inden im Gewerbegebiet „Pier“ verkauft (1,55 ha). Demnach wurden 93% der in der letzten Dekade verkauften Fläche in der Gemeinde Inden im Jahr 2018 veräußert!

In der **Stadt Düren** wurden 2,9 ha auf sechs Grundstücken verkauft, dies entspricht 7% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. Zwei Grundstücke wurden im Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talwenden (0,47 ha), zwei im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ (0,85 ha), eine Fläche im Gewerbegebiet „Hoven“ (0,35 ha) sowie im Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“ (1,2 ha) verkauft. Mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 0,48 ha liegt dieser Wert deutlich unter dem langjährigen Mittel von 0,84 ha.

Die **Stadt Nideggen** hat im Jahr 2018 mit einer Veräußerung im Gewerbegebiet Embken – „Auf der Gries“ (0,7 ha), 17% des in den letzten zehn Jahren umgesetzten Flächenvolumens getätigt. Zwei weitere Flächen von 0,3 ha und 0,1 ha wurden in der **Gemeinde Merzenich** im Gewerbegebiet „Auf der Heide“ veräußert.

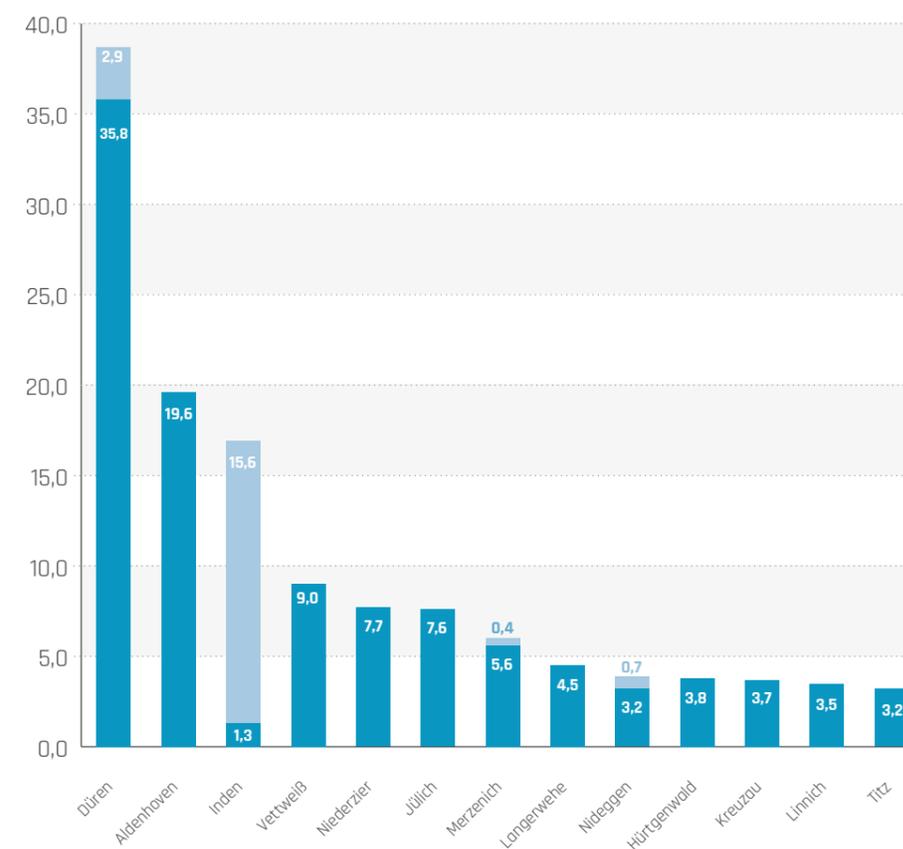
In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurde im Jahr 2018 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.

Abb 8:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2018 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

- Fläche 2009 - 2017
- Fläche 2018

Quelle: AGIT / gfm® 2018

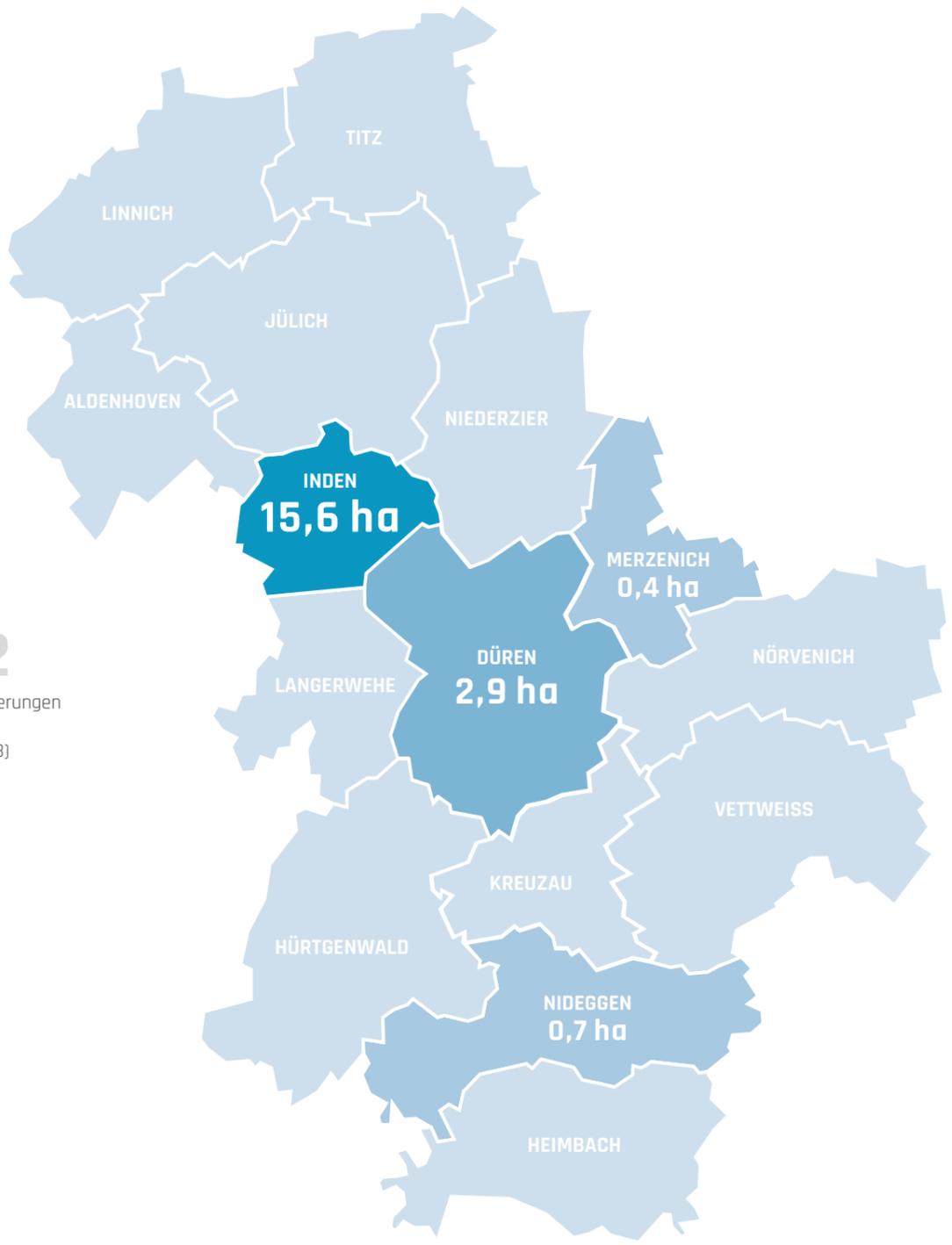


Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2018)

- > 5 ha
- > 1 bis 5 ha
- 0 bis 1 ha
- kein Umsatz

Quelle: AGIT / gfm® 2018



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Ein Großteil (52%) der veräußerten Gewerbefläche im Jahr 2018 geht auf das Logistikunternehmen Hammer in Inden (Industriegebiet Am Grachtweg) zurück. Das interkommunale Industriegebiet Am Grachtweg ist ein gemeinsames Projekt der Kommunen Inden und Eschweiler sowie der RWE Power AG. Auf der insgesamt 18,6 ha großen Fläche (Inden: 10,2 ha und Eschweiler 8,4 ha) entsteht ein 10,5 ha großer Logistik Campus. Zusätzlich ist in der Logistikimmobilie u.a. die QCG Computer GmbH mit rund 1 ha Hallenfläche beheimatet. Knapp ein Viertel der Gewerbeflächen ging an Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, wie z. B. an das Kosmetikunternehmen Babor. Handelsunternehmen erwarben 10% (3 Grundstücke; 1,91 ha) der Flächen. Weitere 8% der Flächen erwarben Dienstleister, während das Baugewerbe mit 6% und 3 Grundstücken vertreten war.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2009 bis 2018 konnte mit 28% (36,1 ha) bei Unternehmen aus dem Bereich Handel verzeichnet werden. Der Anteil der veräußerten Fläche an Logistiker erhöhte sich durch die Veräußerung an die Spedition Hammer von 12% (14,8 ha) auf 20% (25 ha). Damit liegt dieser Wirtschaftszweig knapp hinter den Veräußerungen an Unternehmen des Dienstleistungssektors, der mit 22% (27,9 ha) vertreten war. Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe haben einen Anteil von 12% (15,3 ha) bzw. 10% (12,4 ha). Die Kategorie „Sonstiges/unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig „Bergbau, Energie, Wasser“ (3,7 ha), Land- und Forstwirtschaft (0,8 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (5,4 ha) zusammensetzt, rangiert mit 8% auf dem letzten Rang.

Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke, so wurden in den letzten zehn Jahren die meisten Flächen an das Baugewerbe (42) sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen (jeweils 40) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (15) und der Logistik (14).

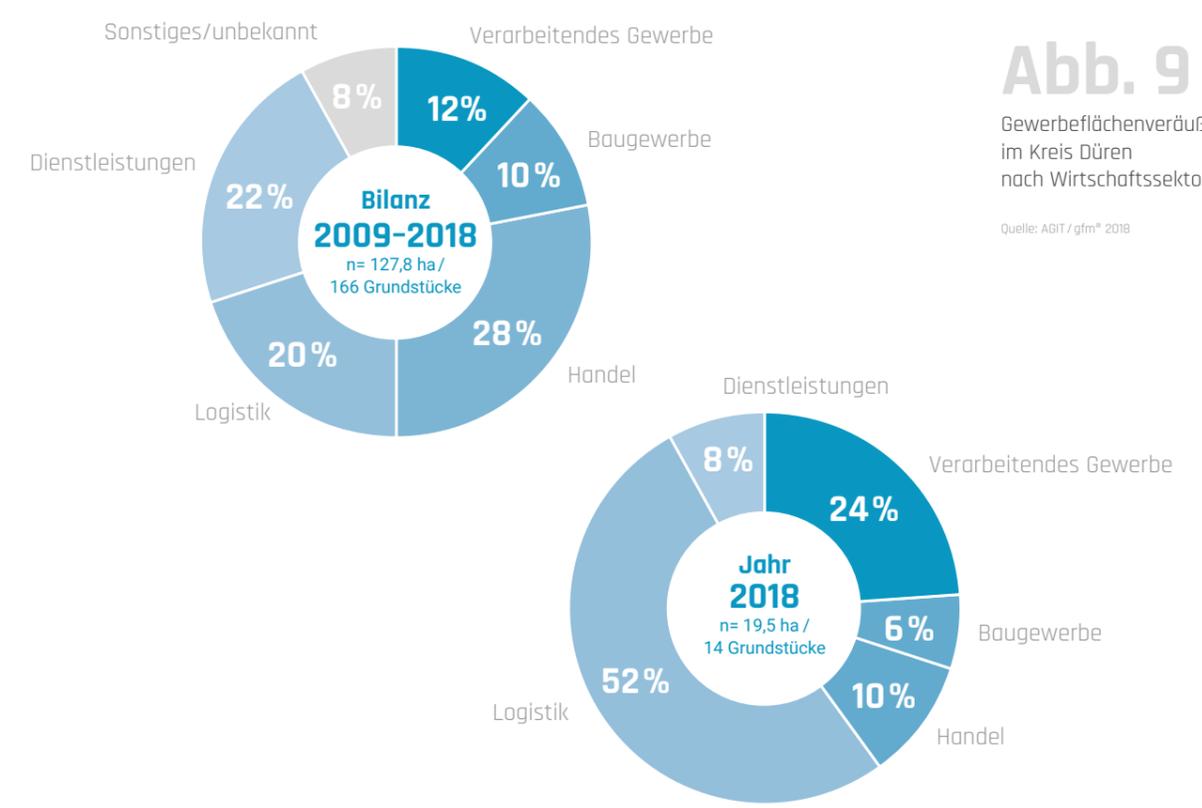


Abb. 9
Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT / gfm® 2018

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen

Abb. 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2018 im Vergleich zu den letzten zehn Jahren dar: 52% des Flächenumsatzes 2018 umfasste der Grundstücksverkauf von der 10,2 ha großen Fläche in Inden. Dieser Wert in der Kategorie größer als 5 ha liegt weit über dem langjährigen Mittel von 18%.

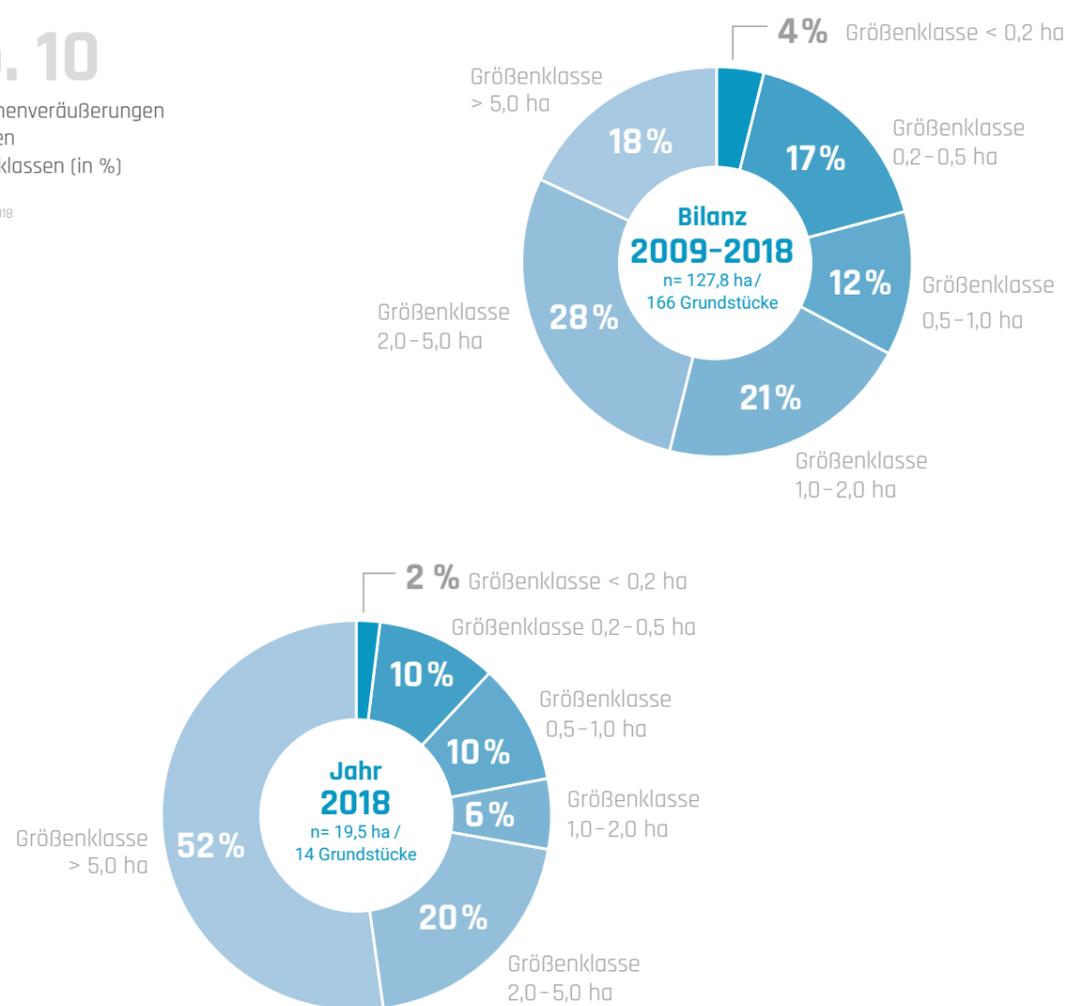
Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 2 ha und 5 ha lag mit 20% (3,8 ha) unter dem langjährigen Durchschnitt von 28%. Am deutlichsten ist der Unterschied bei Flächen mit einer Größe von 1 ha bis 2 ha. Im Jahr 2018 wurde hier eine Fläche (1,2 ha) veräußert, was 6% der Gesamtveräußerungen entspricht, während im Zeitraum 2009 bis 2018 insgesamt 21% der Fläche in dieser Größenkategorie verkauft wurden. Demnach lag der Anteil der Veräußerungen von 1 ha bis 5 ha mit 26% weit unter dem langjährigen Mittel von 49%.

Die Veräußerungen von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 1 ha lagen mit insgesamt 22% (4,3 ha auf 11 Grundstücken) ebenfalls unter dem Durchschnitt des Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre (33%).

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm* 2018



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) für den Kreis Düren eine besondere Relevanz hat. Im Jahr 2018 wurden 75% des Flächenumsatzes auf GI-Flächen getätigt (3 Grundstücke mit 14,5 ha). Lediglich 5 ha (11 Grundstücke) wurden auf GE-Flächen umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei GI-Flächen 4,8 ha und bei GE-Flächen 0,46 ha.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer zeigt, dass diese im Jahr 2018 zu 50% aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Der Wert lag exakt beim langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre, bei dem ebenfalls jeder zweite Flächenverkauf an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging.

Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den außerregionalen Neuansiedlungen (14%) und Innerregionalen Verlagerungen (21%). Diese Werte lagen minimal über dem langjährigen Mittel von 13% bzw. 18%. Flächenverkäufe an Existenzgründer konnten im Jahr 2018 nicht verzeichnet werden (2009 bis 2018: 6%) und Verkäufe der Kategorie „unbekannt“, also Veräußerungen bei denen die Kommune keine Angabe machen konnte oder wollte, rangierte mit 14% ebenfalls auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2018	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	1,86	0,00	16,76	61,67	0	0
Düren	36	5,93	0,00	41,23	0,00	2,9	6
Heimbach	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
Hürtgenwald	4	0,66	0,00	12,08	0,00	0	0
Inden	5	0,40	0,00	0,00	0,00	15,6	5
Jülich	15	0,21	0,00	19,07	0,00	0	0
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0	0
Langerwehe	4	3,19	0,00	0,00	0,00	0	0
Linnich	5	1,27	13,29	0,00	0,00	0	0
Merzenich	2	0,00	0,00	4,48	0,00	0,4	2
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,7	1
Niederzier	6	7,00	1,00	0,00	0,00	0	0
Nörvenich	2	0,00	0,00	35,80	0,00	0	0
Titz	4	4,79	25,32	11,74	0,00	0	0
Vettweiß	3	2,91	0,00	13,69	0,00	0	0
Kreis Düren gesamt	104	29,9	53,3	154,9	61,7	19,5	14

Tab. 3

Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick

Quelle: AGIT / gfm* 2018

2 Wirtschaftsimmobilien

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben ansässigen Unternehmen auch das gewerbliche Immobilienangebot dar. Diese täglich über eine Schnittstelle aktualisierten Immobilieninformationen werden von unserem Partner ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen, mit einem Marktanteil von über 60 % in Deutschland, zur Verfügung gestellt und in gisTRA® integriert. Das Kapitel „Wirtschaftsimmobilien“ basiert auf einer Datenbankauswertung von ImmobilienScout24® aus dem Jahr 2018. Die Ergebnisse der Analyse erheben demnach nicht den Anspruch, den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt widerzuspiegeln, sondern bilden vielmehr einen Auszug der Aktivitäten auf dem gewerblichen Immobilienmarkt im Kreis Düren ab, der Rückschlüsse auf das gesamte Marktgeschehen zulässt.

2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2018

ImmobilienScout24® gliedert Gewerbeimmobilien in fünf Kategorien, unter welchen entsprechende Anzeigen auf dem Portal veröffentlicht werden:

- / **Büro/Praxis** umfasst Einzelbüros, Lofts und Ateliers, Büroetagen, Bürohäuser, Bürozentren und Arztpraxen. Hierunter fallen nur abgegrenzte Büroflächen. Arbeitszimmer in Privatwohnungen oder Ladenflächen, die für Schreibtischarbeit genutzt werden, gelten nicht als Bürofläche.
- / Die Immobilien der Kategorie **Einzelhandel** dienen in erster Linie dem Einkauf von Waren. Hierzu zählen unter anderem Läden, Convenience Shops, Waren- oder Kaufhäuser, Supermärkte und Einkaufszentren.
- / Zu den **Gastronomie**immobilien zählen Bars, Cafés, Kioske, Diskotheken, Restaurants und Imbisse. **Hotel**immobilien umfassen Immobilien zur Beherbergung und Verpflegung von Gästen. Neben Hotels zählen hierzu Pensionen und Jugendherbergen.
- / Unter **Hallen/Produktion** fallen Lagerimmobilien und Produktionshallen für kleine bis mittlere Unternehmen. Es kann sich sowohl um abgetrennte Flächen als auch um Gewerbeeinheiten in Stadtlagern handeln.
- / Mit **Spezialgewerbe** werden Immobilien bezeichnet, die für eine ganz spezielle Nutzungsart konzipiert wurden. Hierzu zählen Seniorenresidenzen und Freizeitimmobilien, aber auch Werkstätten, Bauernhöfe, Factory Outlets, Gewächshäuser, Garagen und Businesscenter.

Im Kreis Düren wurden 2018 44 Gewerbeimmobilien verkauft. Dem gegenüber standen 160 Vermietungen, womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1:3,6 (1:2,8 in 2017) lag.

Das Kreisgebiet wurde zum Zweck dieser Auswertungen in drei Teilbereiche gegliedert:

- / die nördlichen Gemeinden mit Aldenhoven, Jülich, Linnich und Titz
- / die Gemeinden des mittleren Kreisgebietes mit Düren, Inden, Langerwehe, Merzenich und Niederzier
- / die südlichen Gemeinden mit Heimbach, Kreuzau, Langerwehe, Nideggen, Nörvenich und Vettweiß

Mit Ausnahme der Stadt Düren unterschieden sich die nördlichen und mittleren Gemeinden nicht wesentlich in Hinblick auf die Anzahl der Verkäufe und Vermietungen, lediglich die südlichen Kommunen schnitten hier schwächer ab. Düren selbst wies jedoch mehr als die Hälfte aller Vermietungen und mehr als ein Drittel aller Verkäufe im Kreisgebiet auf.

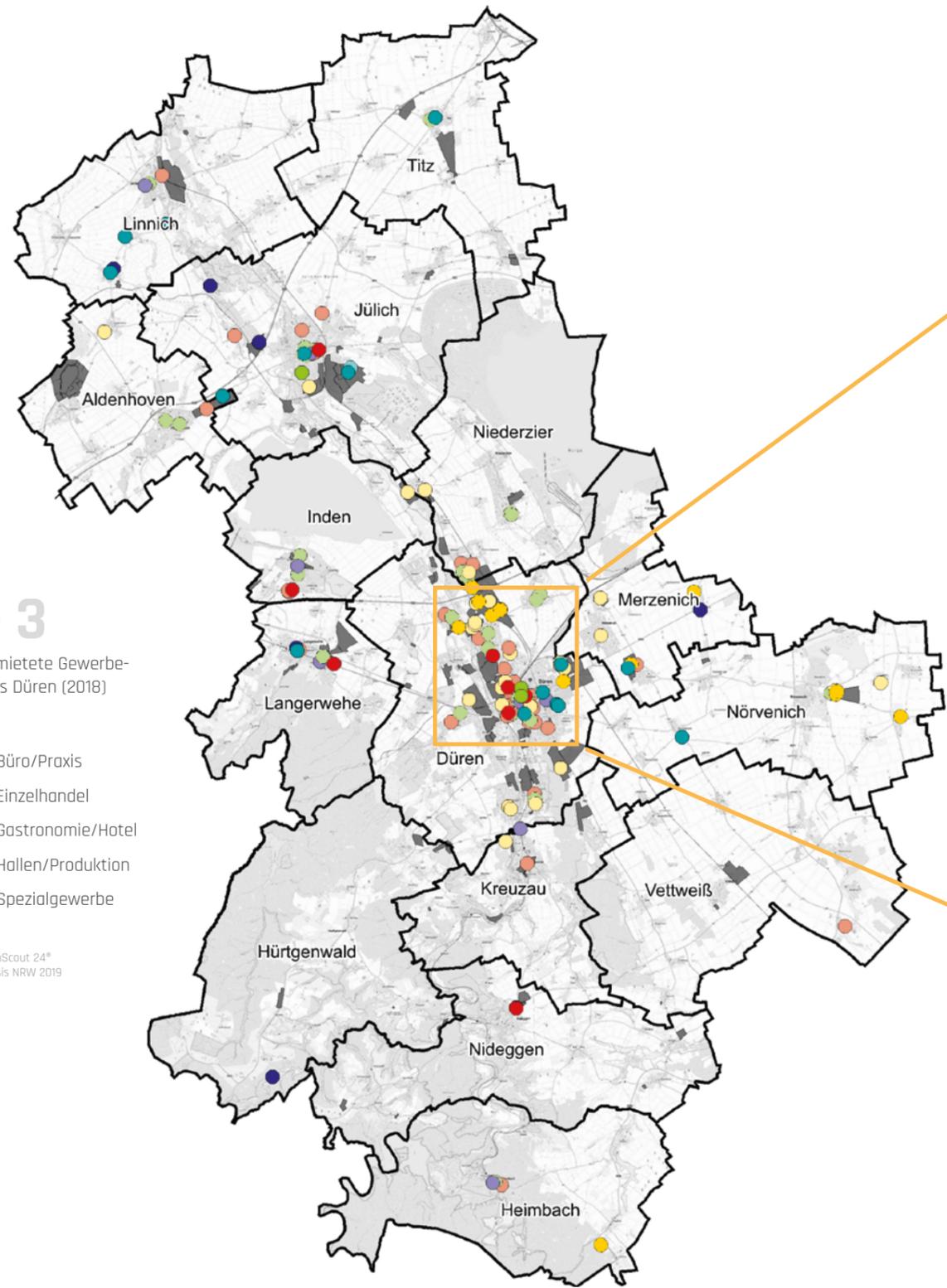
Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien sowie Lager- und Produktionshallen wurden bevorzugt gemietet, während Spezialgewerbe und Gastronomie- und Hotelimmobilien deutlich häufiger gekauft wurden.

Karte 3

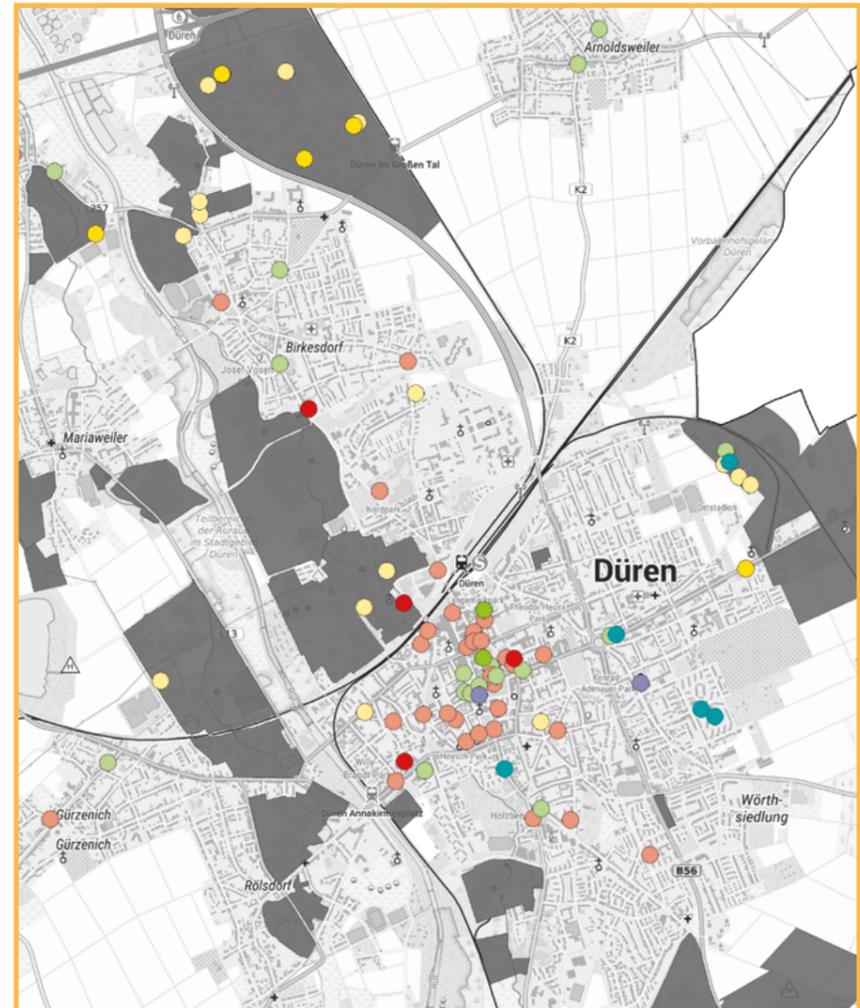
Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2018)

Kauf	Miete	Immobilientyp
8	56	Büro/Praxis
3	45	Einzelhandel
6	9	Gastronomie/Hotel
12	35	Hallen/Produktion
15	3	Spezialgewerbe

Quelle: AGIT mbH
 Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
 Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019



Von den 44 verkauften Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2018 zu allen Objekten Adressangaben vor, während bei den vermieteten gewerblichen Immobilien im gleichen Zeitraum von insgesamt 160 Objekten 158 Adressen vorlagen. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten der Vermietungen und Verkäufe von gewerblichen Immobilien im Kreis Düren nach Immobilientypen erstellt werden.



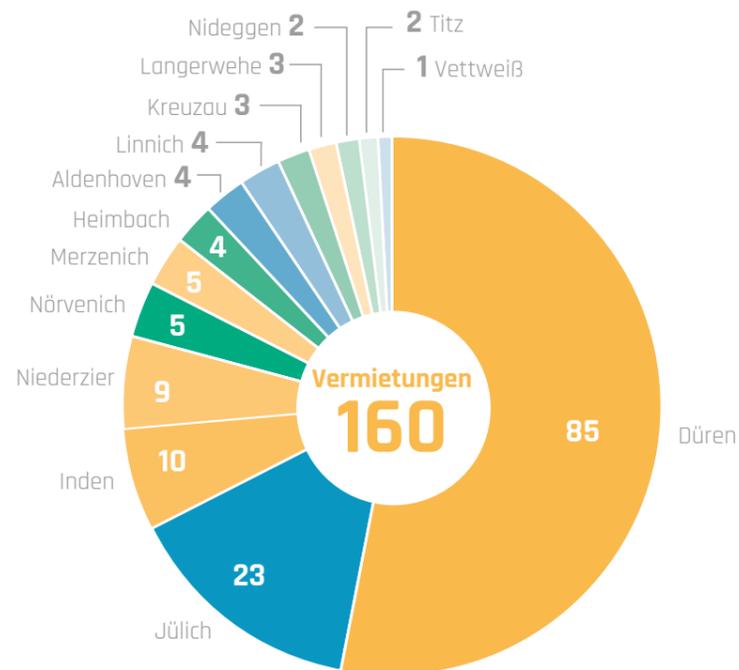
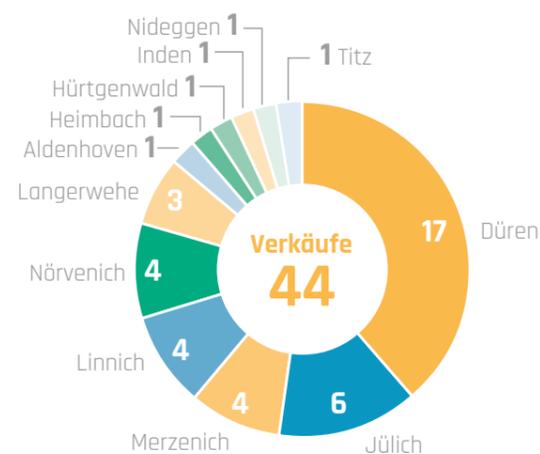
Abgesehen von der hohen Anzahl an Verkäufen in der Stadt Düren (38,6%), stach keine weitere Kommune in dieser Hinsicht sonderlich hervor. Jülich lag mit 6 Verkäufen weit hinter Düren, darauf folgten Merzenich, Linnich und Nörvenich mit 4 sowie Langerwehe mit 3 Verkäufen. In sechs weiteren Kommunen wurde je eine Gewerbeimmobilie veräußert. Hier zeigte sich kein wesentlicher Unterschied zwischen den Nord-, Mittel- und Südkommunen. Anders verhält sich dies bei den Vermietungen, wo vier der sechs Kommunen mit den höchsten Werten aus den zentral gelegenen Kommunen stammten. Mehr als die Hälfte der Gewerbeimmobilien (85) wurden in der Stadt Düren vermietet, ein deutlicher Vorsprung vor Jülich, das bei 23 Objekten bzw. 14% lag. Dahinter lagen die Kommunen Inden (6,3%) und Niederzier (5,6%). Insgesamt hatten die Kommunen des mittleren Kreisgebietes einen Anteil von 70% an den gesamten Vermietungen. Im Süden hingegen lag dieser Anteil bei nur 10,6%.

Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

- Kommunen des Nordkreises
- Kommunen des Südkreises
- Kommunen des mittleren Kreisgebietes

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Mit 15 Immobilien wurden im Kreis Düren am häufigsten Gewerbeimmobilien der Kategorie Spezialgewerbe verkauft. Das Gesamtvolumen in dieser Kategorie lag bei 6,9 Mio. €. Noch höher lagen die Erlöse bei Lager- und Produktionshallen mit 8,4 Mio. € bei 12 Verkäufen. Das gesamte Marktvolumen betreffend, waren die anderen Kategorien weniger bedeutsam; die Erlöse lagen hier jeweils zwischen 2,2 und 3,1 Mio. €. Büros und Praxen erzielten aufgrund ihrer meist geringen Fläche niedrigere Kaufpreise pro Einheit (2,5 Mio. € bei 8 Verkäufen) als Gastronomie- und Hotelimmobilien (3,1 Mio. € bei 6 Verkäufen) und Einzelhandelsimmobilien (2,2 Mio. € bei 3 Verkäufen).

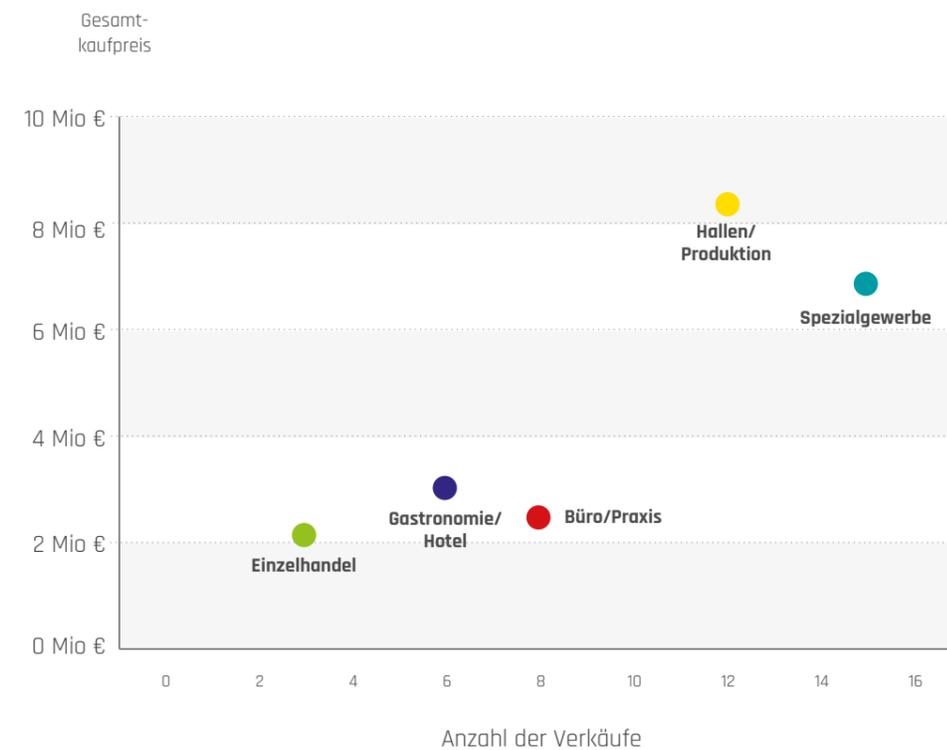


Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

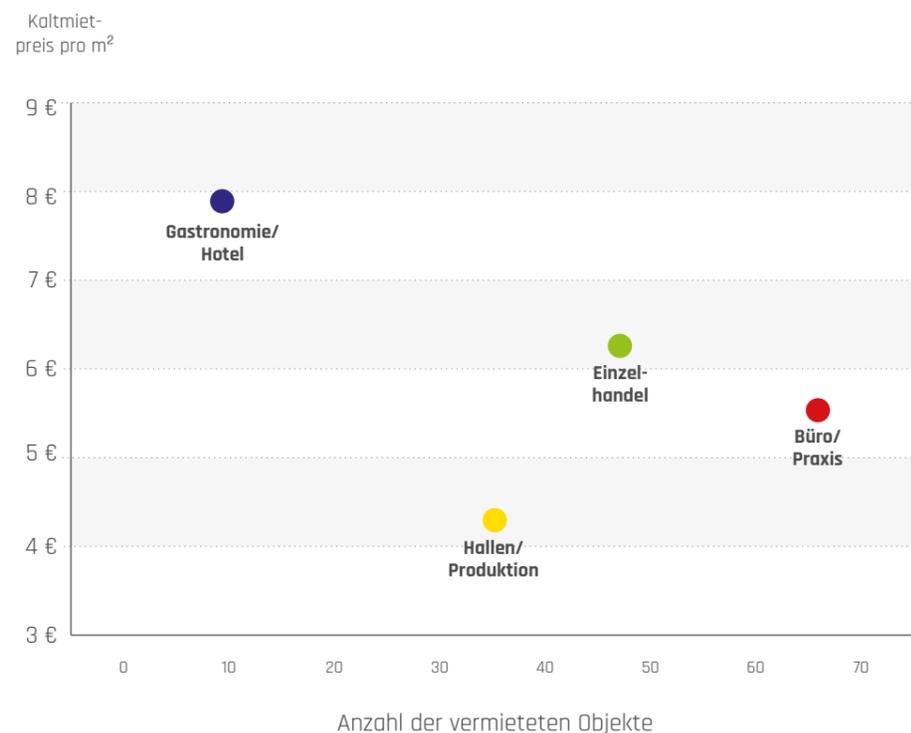
Der höchste Quadratmeterpreis wurde mit 7,90 € für die Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien erzielt (9). Am häufigsten wurden Büro- und Praxisimmobilien gemietet (66), die preislich im Mittelfeld lagen (5,55 €/m²). Einzelhandelsimmobilien wurden 47 mal vermietet zu einem Preis von 6,27 €/m². Deutlich geringer war der Quadratmeterpreis für Lager- und Produktionshallen mit 4,29 €/m². Nur 3 Spezialgewerbeimmobilien wurden vermietet, weshalb für sie kein repräsentativer Quadratmeterpreis errechnet werden konnte.

Abb. 13

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 13 von 66
Einzelhandel: 32 von 47
Gastronomie/Hotel: 7 von 9
Hallen/Produktion: 15 von 35

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Auswertung aller Quadratmeterpreise ergibt ein Durchschnittsniveau von 4,85 €/m² für die Stadt Düren, ein Wert, der im Vergleich zu den weiteren Kommunen im Mittelfeld liegt. In der zweitgrößten Kommune Jülich lagen die Kosten für eine Kaltmiete bei 4,26 €/m². Dabei ist zu beachten, dass diese Preise alle Immobilientypen miteinbeziehen, auch die günstigeren Hallen- und Produktionsimmobilien sowie Spezialimmobilien. Jülich hätte ohne Berücksichtigung dieser Immobilientypen einen Quadratmeterpreis von über 9 €.

Die weiteren Kommunen wiesen eine sehr geringe Anzahl an Vermietungen auf, woraus sich nur wenige Rückschlüsse über das Preisniveau ziehen lassen. Inden (5,90 €/m²) und Heimbach (5,70 €/m²) waren demnach die teuersten Kommunen, da hier vor allem Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelimmobilien vermietet wurden. Darauf folgen Langerwehe (4,71 €/m²) und Nörvenich (4,45 €/m²) und schließlich, mit den niedrigsten Wert, Niederzier mit 3,26 €/m². Alle weiteren Kommunen konnten aufgrund einer zu geringen Datenmenge nicht berücksichtigt werden.



Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2018 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Düren: 29 von 85
Heimbach: 3 von 4
Inden: 6 von 12
Jülich: 15 von 23
Langerwehe: 3 von 3
Niederzier: 4 von 9
Nörvenich: 3 von 5

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Preis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unterem Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf diese Weise ist es möglich, auftretende Extremwerte auszuschließen, da nur die mittleren 50% der Werte Berücksichtigung finden.

Für die Kategorie Büro/Praxis lag diese mittlere Spanne bei 380€ bis 1.010€, bei einem Median von 650€. Der Höchstwert lag bei 5.000€ für eine Bürofläche in Inden. Fast gleich groß war die Spanne für den Einzelhandel bei 380€ bis 1.000€ mit einem Median von 675€. Die höchste Miete wurde für eine Einzelhandelsfläche in der Kölnstraße in Jülich erzielt (5.200€ für 420 m² Nutzfläche). Für Gastronomie- und Hotelimmobilien war die Preisspanne eindeutig am größten bei 675€ bis 1.900€. Der Median lag hier bei 1.250€. Im Gegensatz dazu war die Spanne der Immobilien der Kategorie Hallen/Produktion deutlich kleiner (750€ bis 1.143€), aber auf einem höheren Niveau als die der Büro – und Einzelhandelsimmobilien. Hier betrug der Median 875€. Die beiden teuersten Immobilien wurden in Düren vermietet. Mietimmobilien im Spezialgewerbe wurden aufgrund der geringen Fallzahl (3) nicht abgebildet.

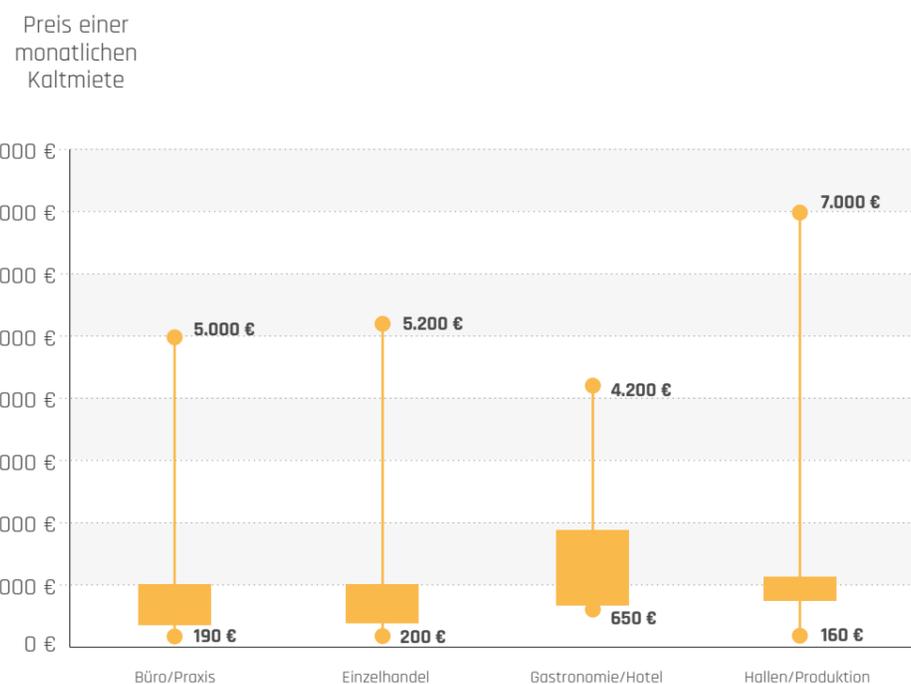
Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Die orangenen Kästen zeigen die Spannen der Kaltmieten vom 1. Quartil (25%-Wert) bis zum 3. Quartil (75%-Wert).

Der obere/untere Punkt zeigt den Maximal-/Minimalwert.

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die durchschnittliche Nutzfläche unterschied sich erheblich zwischen verkauften und vermieteten Gewerbeimmobilien. Verkaufte Immobilien waren bis auf die Spezialgewerbe deutlich größer. Büro- und Praxisimmobilien waren um 64,4%, Einzelhandelsimmobilien um mehr als das doppelte, Hallen- und Produktionsimmobilien um 18,5% und Gastronomie- und Hotelimmobilien mehr als viereinhalb mal größer als die vermieteten Immobilien. Bei Letzteren erklärt sich dies insbesondere dadurch, dass größere Hotelimmobilien häufig gekauft und kleinere Gastronomieräumlichkeiten meist nur gemietet wurden.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

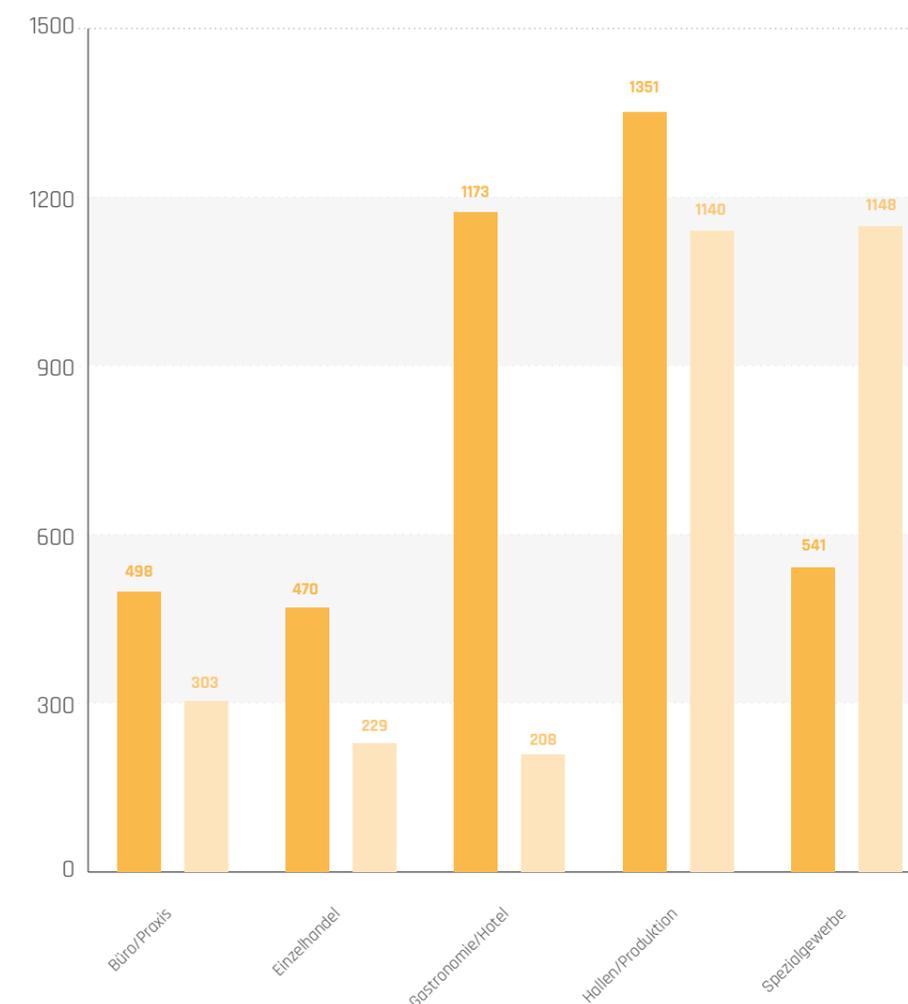


Abb. 16

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.2 Veräußerte und vermietete Immobilien-typen im Kreis Düren im Jahr 2018

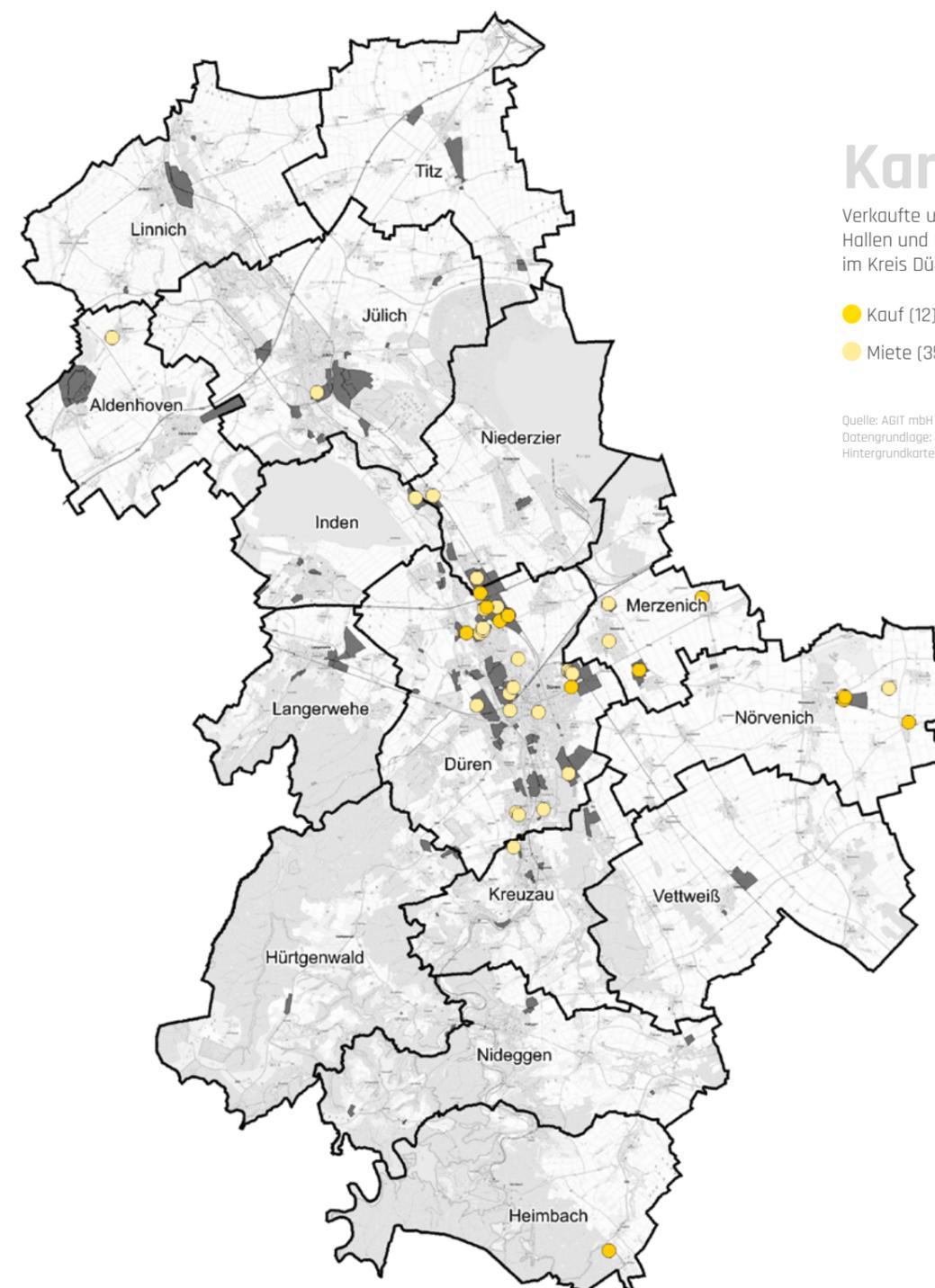
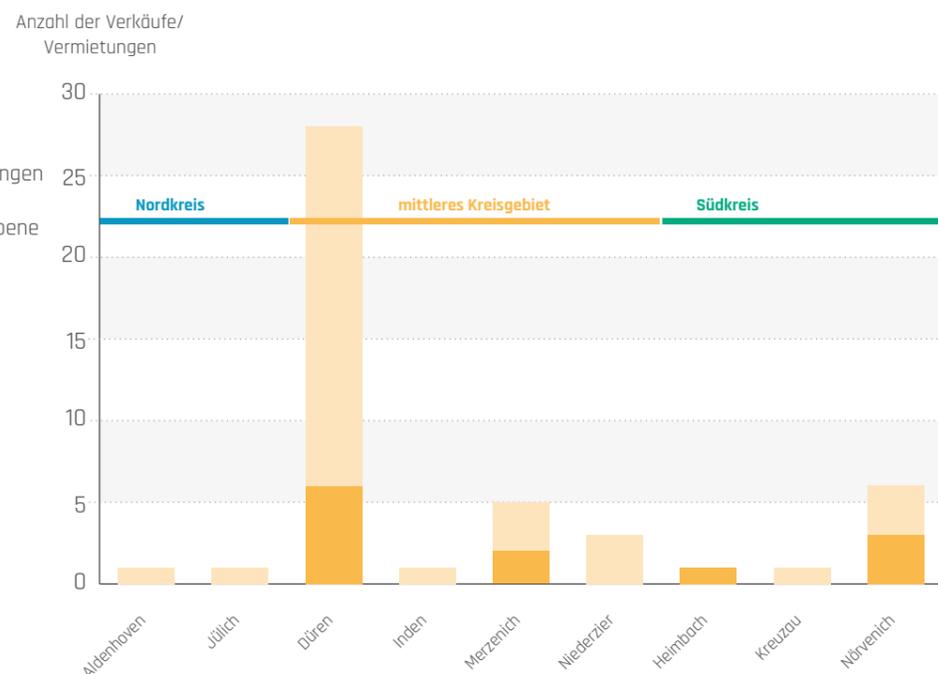
In der Kategorie der **Hallen- und Produktionsimmobilien** wurden 35 Objekte vermietet und 12 verkauft, womit das Verhältnis mit 1 : 2,9 unter dem Durchschnitt für alle Immobiliertypen lag. Knapp über die Hälfte dieser Immobilien wurde in Düren vermarktet, während sich der Rest auf 8 weitere Kommunen verteilte. Nörvenich wies mit 3 Vermietungen und 3 Verkäufen die zweitmeiste Aktivität auf, gefolgt von Merzenich (5) und Niederzier (3).

Abb. 17

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 4

Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2018)

● Kauf (12)
● Miete (35)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019

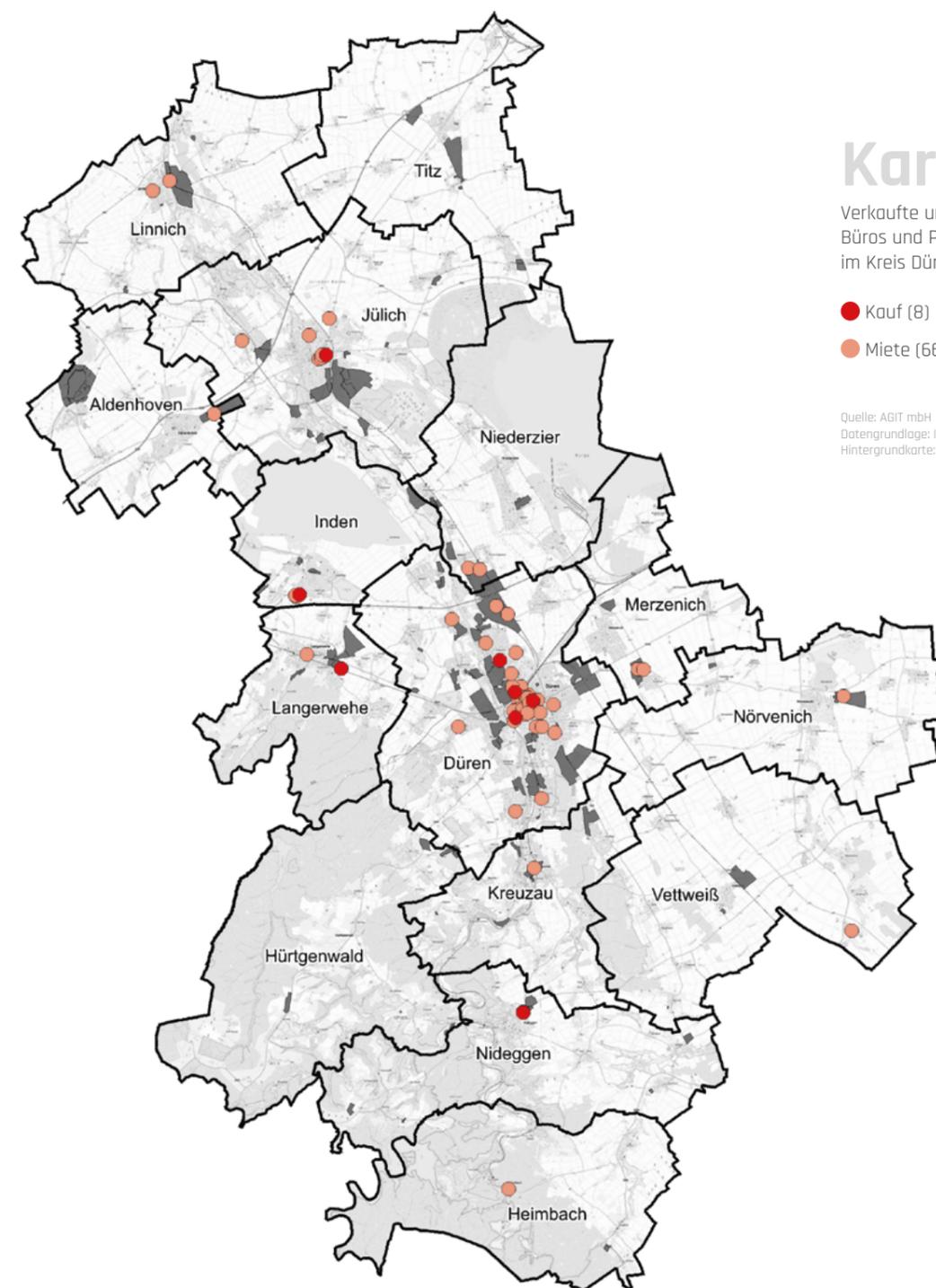
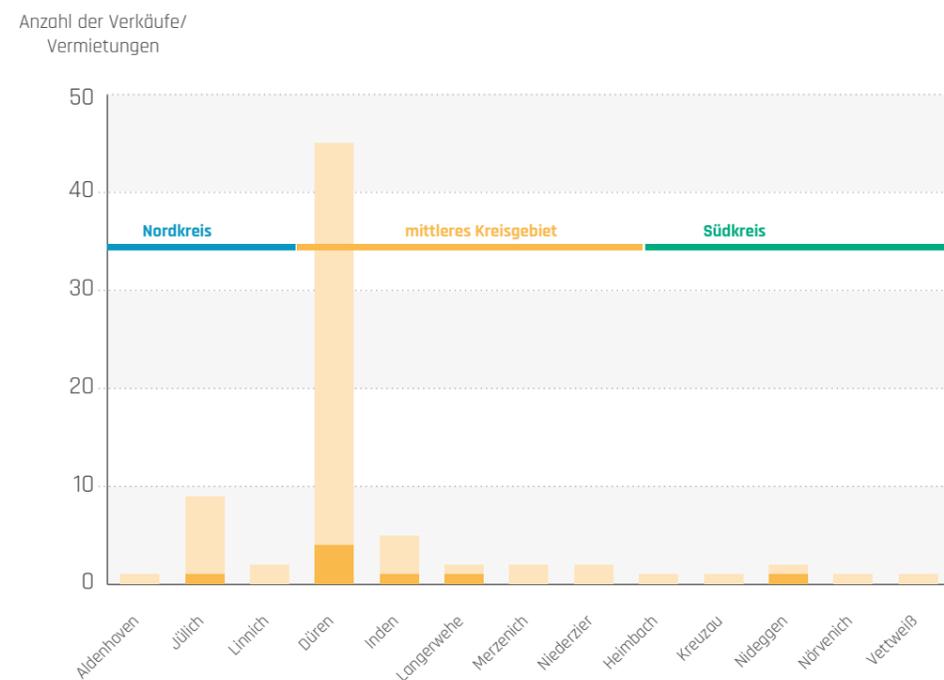
Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den **Büro- und Praxisimmobilien**, wo die Stadt Düren fast 61% der insgesamt 66 Verkäufe und 8 Vermietungen verbuchen konnte. Weitere 12% wurden in Jülich vermarktet, Inden kam auf 7%. Die weiteren Kommunen vermarktet zusammen nur 20% der Büro- und Praxisimmobilien. Der Quadratmeterpreis lag bei durchschnittlich 5,55€.

Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 5

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2018)

- Kauf (8)
- Miete (66)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019

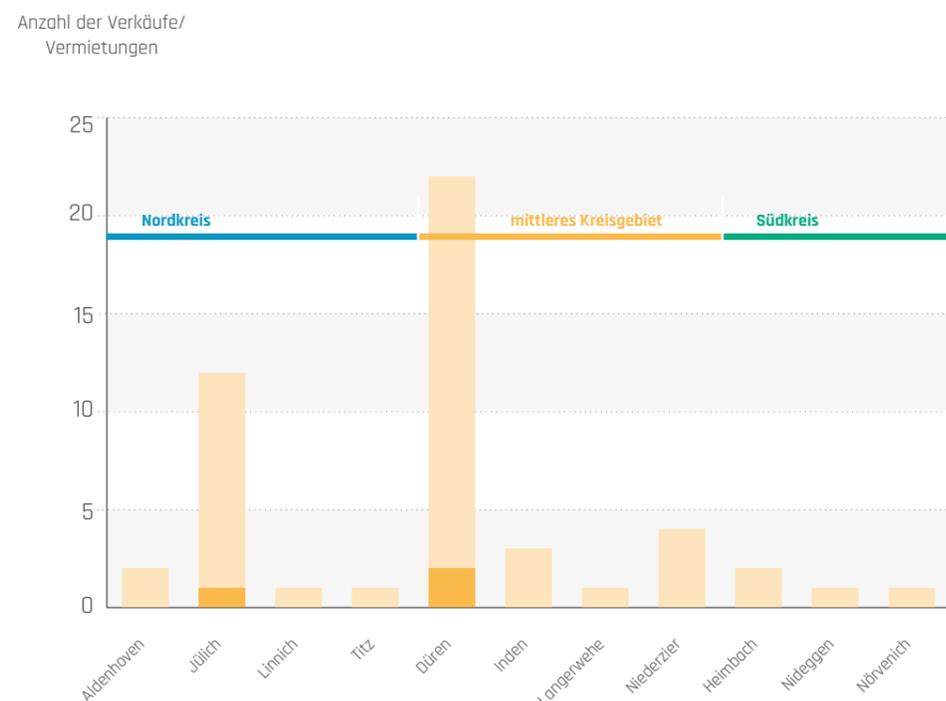
Auch im **Einzelhandel** dominierte Düren die Zahl der abgegebenen Immobilien, gefolgt von Jülich. 20 Vermietungen und 2 Verkäufe ergeben einen Anteil von 44% für Düren, Jülich kam mit 11 Vermietungen und einem Verkauf auf knapp ein Viertel der Vermarktungen des Kreises. Dies waren zugleich die einzigen Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien, dem gegenüber standen 47 Vermietungen. Tendenziell wurden in den weiteren Kommunen des mittleren Kreisgebietes mehr Einzelhandelsimmobilien als im Nord- und Südkreis vermietet, Düren und Jülich ausgenommen.

Abb. 19

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018

 Kauf
 Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

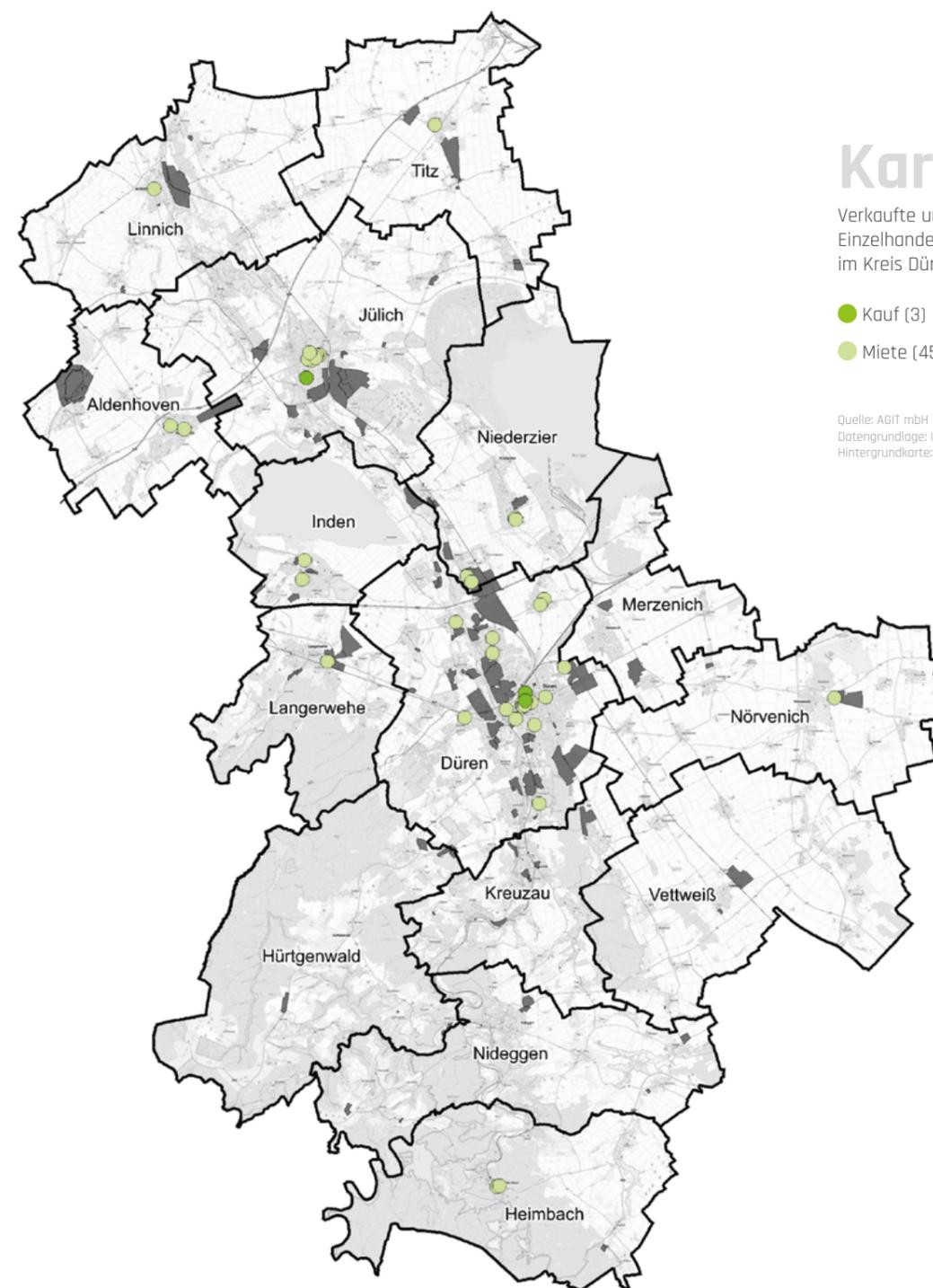


Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2018)

 Kauf (3)
 Miete (45)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019



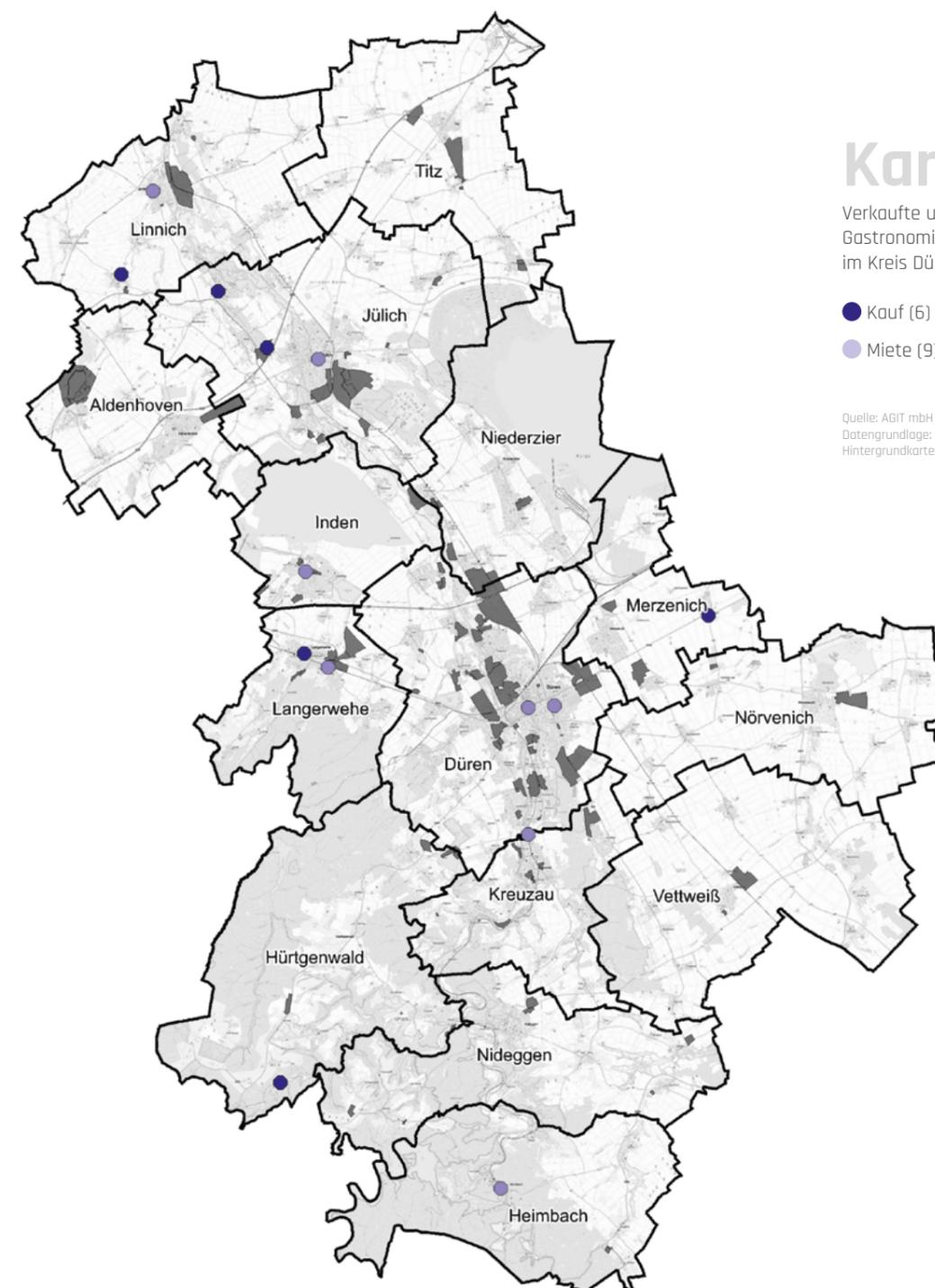
Die Kategorie **Gastronomie- und Hotelimmobilien** fällt aus dem bisherigen Rahmen. Hier wurden insgesamt nur 15 Immobilien vermarktet. Jülich lag mit zwei Verkäufen und einer Vermietung an der Spitze, gefolgt von Linnich, Düren, Langerwehe und Inden mit je zwei Vermarktungen. Merzenich, Hürtgenwald, Kreuzau und Heimbach hatten je eine. Das Verhältnis zwischen Verkäufen (6) und Vermietungen (9) stellte sich hier deutlich ausgewogener dar und lag bei 1:1,5.

Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 7

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2018)

● Kauf (6)
● Miete (9)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019

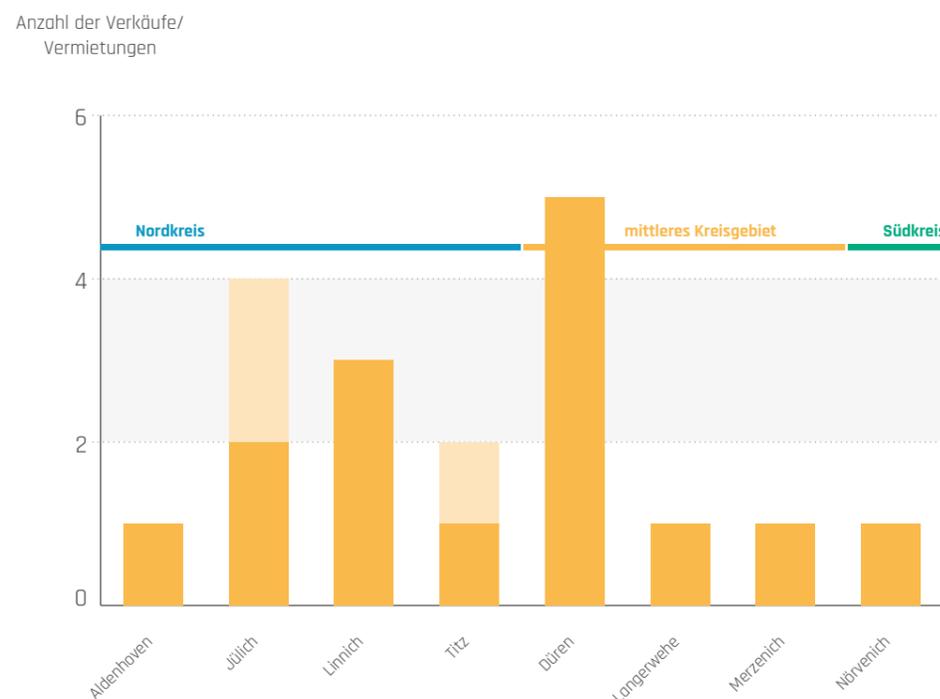
Spezialgewerbeimmobilien stellten die einzige Immobilienart dar, die häufiger gekauft als gemietet wurde. Es wurden 15 Objekte verkauft und nur drei vermietet. Düren wies 5 Verkäufe auf, gefolgt von Jülich mit 2 Verkäufen und 2 Vermietungen. In Linnich wurden drei Immobilien vertrieben, in Titz konnten zwei vermarktet werden und in Aldenhoven, Langerwehe, Merzenich und Nörvenich waren es je eine.

Abb. 21

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2018

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

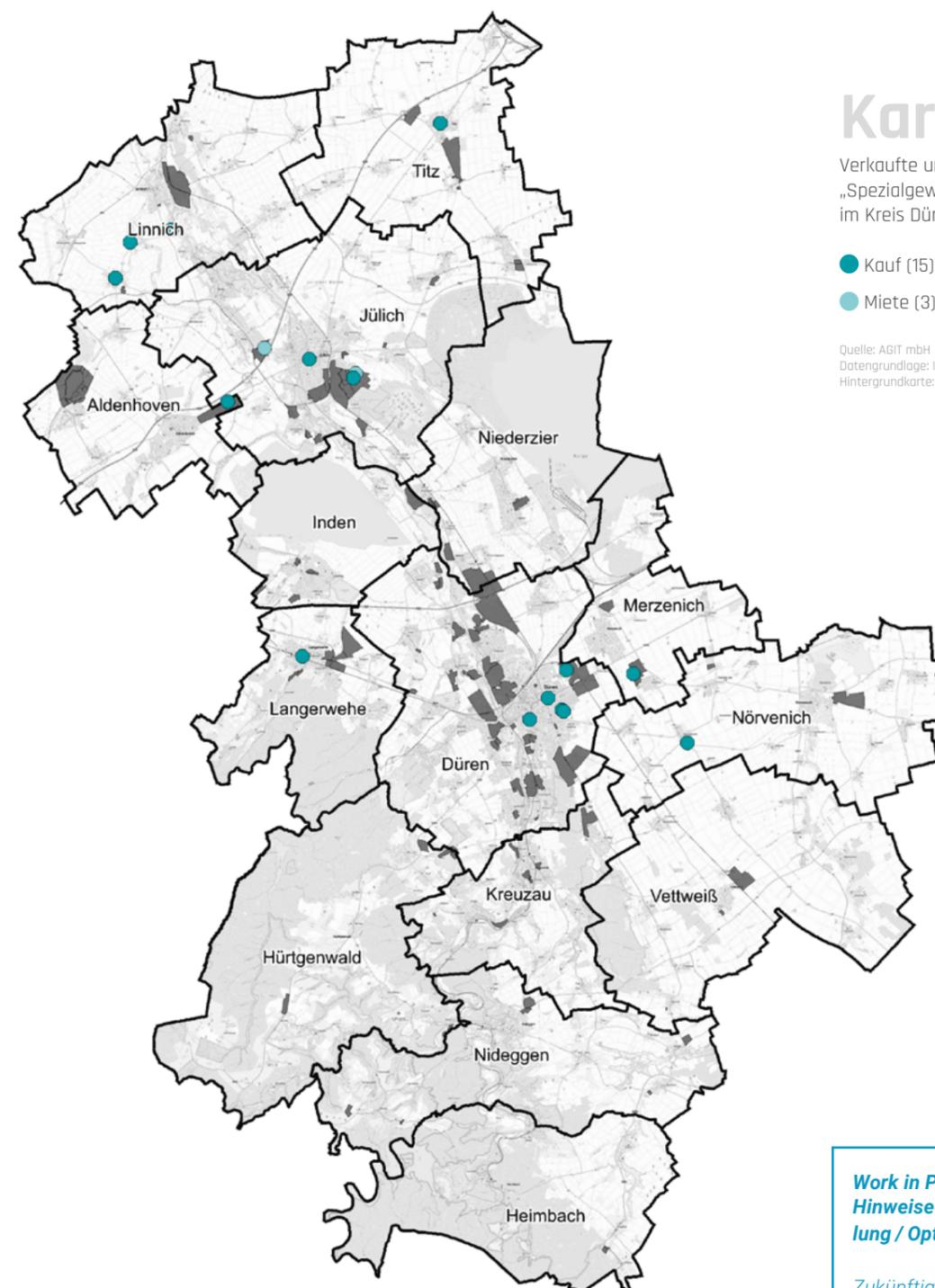


Karte8

Verkaufte und vermietete „Spezialgewerbe“ im Kreis Düren (2018)

● Kauf (15)
● Miete (3)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019



Work in Progress: 
Hinweise zu(r) Weiterentwicklung / Optimierungsbedarf

Zukünftig würden wir die Analyse zum Immobilienmarkt gerne weiterentwickeln. Sollten Sie hierzu Anregungen oder Verbesserungsvorschläge haben, so zögern Sie bitte nicht Kontakt mit uns aufzunehmen. Wir werden versuchen, Ihre Wünsche bei der Immobilienauswertung in den Folgeberichten zu berücksichtigen.

3 Unternehmen

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben Immobilien auch Unternehmen dar. Diese jährlich aktualisierten Unternehmensdaten werden bei beDirect – ein Joint Venture von arvato und Creditreform (letztere ist die größte Wirtschaftsauskunftei Deutschlands) – erworben und in gisTRA® integriert. Der auf der internationalen NACE-Klassifizierung beruhende Datenbestand umfasst für den Kreis Düren 11.265 (2018) wirtschaftlich aktive Unternehmen.

Neben dem Unternehmensnamen enthält die Datenbank Information über die jeweiligen Mitarbeiter- und Umsatzklassen sowie Brancheninformationen nach der WZ-2008-Systematik. Im Hinblick auf die durchgeführte Unternehmensanalyse wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese ausschließlich auf verfügbaren Daten von beDirect beruht, und damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt (So haben Unternehmen die Möglichkeit, sich aus der Datenbank löschen zu lassen oder zu bestimmten Kriterien, z. B. der Umsatzklasse, keine Angaben zu machen).

3.1 Unternehmensstruktur im Kreis Düren

Im Jahr 2018 umfasst die beDirect-Datenbank der wirtschaftlich aktiven Unternehmen im Kreis Düren 11.265 Firmen. Im Vergleich zum Jahr 2014 wurde ein leichter Anstieg um 219 Unternehmen verzeichnet. Bei der Gesamtverteilung der Unternehmen nach insgesamt 21 Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008) sind jedoch nur geringe Unterschiede festzustellen. Die Wirtschaftsabschnitte mit den meisten Unternehmen im Jahr 2018 waren der Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen (2585), das Baugewerbe (1.226), die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (1.025) sowie das Verarbeitende Gewerbe (919).

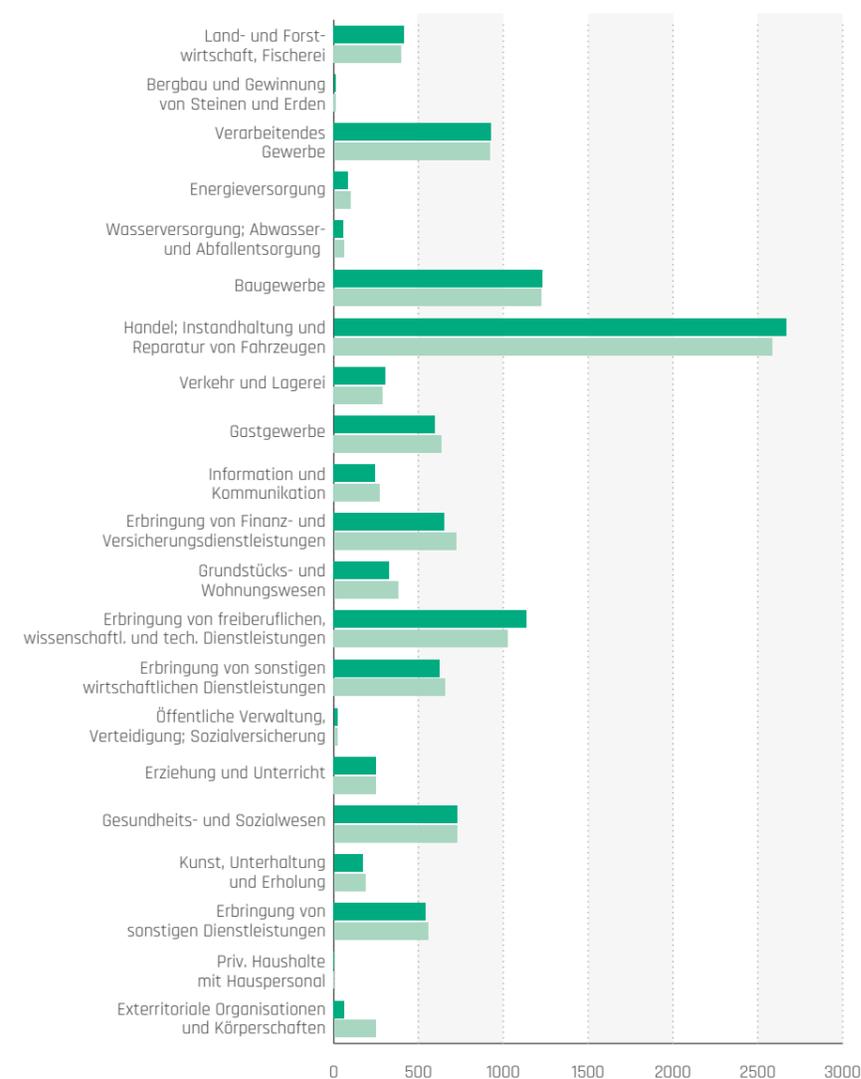


Abb. 22

Anzahl Unternehmen im Kreis Düren nach Wirtschaftsabschnitten in den Jahren 2014 & 2018

■ 2014

■ 2018

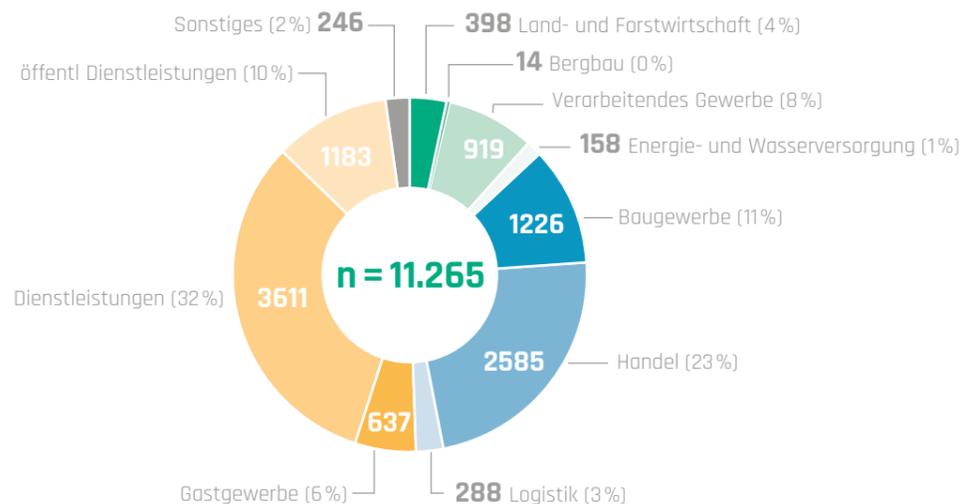
Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Aus Gründen der besseren Übersicht wurden die 21 Wirtschaftsabschnitte in 11 Wirtschaftszweige zusammengefasst. Insbesondere die einzelnen Abschnitte des Dienstleistungssektors (Information und Kommunikation, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) werden demnach im Wirtschaftszweig „Dienstleistungen“ geführt und stellen mit 3.611 Unternehmen und 32% die meisten Unternehmen. Auf dem zweiten Platz rangierten mit 2.585 (23%) Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Handel, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (11%).

Abb. 23

Anzahl Unternehmen nach Wirtschaftszweigen im Kreis Düren 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Betrachtet man die Unternehmensstruktur nach den bekannten vier Wirtschaftssektoren (primärer, sekundärer, tertiärer und quartärer Sektor), so ergibt sich auf kommunaler Ebene folgendes Bild: Zunächst ist eine deutliche Konzentration auf die fünf Kommunen des mittleren Kreisgebietes festzustellen.

Die Kommunen Düren (3.993), Langerwehe (545), Niederzier (474), Merzenich (379) und Inden (232) vereinen allein 50% der Unternehmen auf ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet. In den vier Kommunen des „Nordkreises“ sind die meisten Unternehmen in der Stadt Jülich (1.596) ansässig, gefolgt von Linnich (531), Aldenhoven (496) und Titz (374). Dies entspricht 27% aller im Kreis Düren ansässigen Unternehmen. Insgesamt 2.645 Unternehmen (23%) haben ihren Standort in den sechs Kommunen des Südkreises.

Auf kommunaler Ebene ist – bis auf weniger „Ausreißer“ – eine relativ homogene sektorale Verteilung zu verzeichnen. Im primären Sektor weist Vettweiß mit 13% (44 Unternehmen) eine überdurchschnittliche Anzahl auf, während die Kreisstadt Düren mit 1% (31 Unternehmen) den niedrigsten Wert aufweist. Mit jeweils 10% der Unternehmen ist der primäre Sektor in Nörvenich (39 Unternehmen) und Titz (37 Unternehmen) ebenfalls überdurchschnittlich vertreten.

Die Gemeinden Hürtgenwald (27%) und Inden bzw. Kreuzau (25%) haben im kreisweiten Vergleich die meisten Unternehmen im sekundären Sektor, während in den Kommunen Jülich und Nideggen mit 17% die Anzahl leicht unterdurchschnittlich ist. Der prozentuale Anteil der Unternehmen im tertiären Sektor lag zwischen 55% in der Gemeinde Hürtgenwald und 69% in der Stadt Düren. Der quartäre Sektor ist in Vettweiß mit 7% der Unternehmen unterdurchschnittlich vertreten, die Städte Jülich und Nideggen mit 14% überdurchschnittlich.

Unternehmen nach Sektoren im Regionalen Vergleich		INFO			
	Primärer Sektor	Sekundärer Sektor	Tertiärer Sektor	Quartärer Sektor	
Kreis Euskirchen	4,7%	21,0%	63,3%	11,0%	
Kreis Düren	3,5%	20,6%	64,4%	11,5%	
StädteRegion Aachen	1,7%	21,3%	64,4%	12,6%	
Stadt Aachen	0,7%	13,4%	65,0%	20,9%	

Karte 9

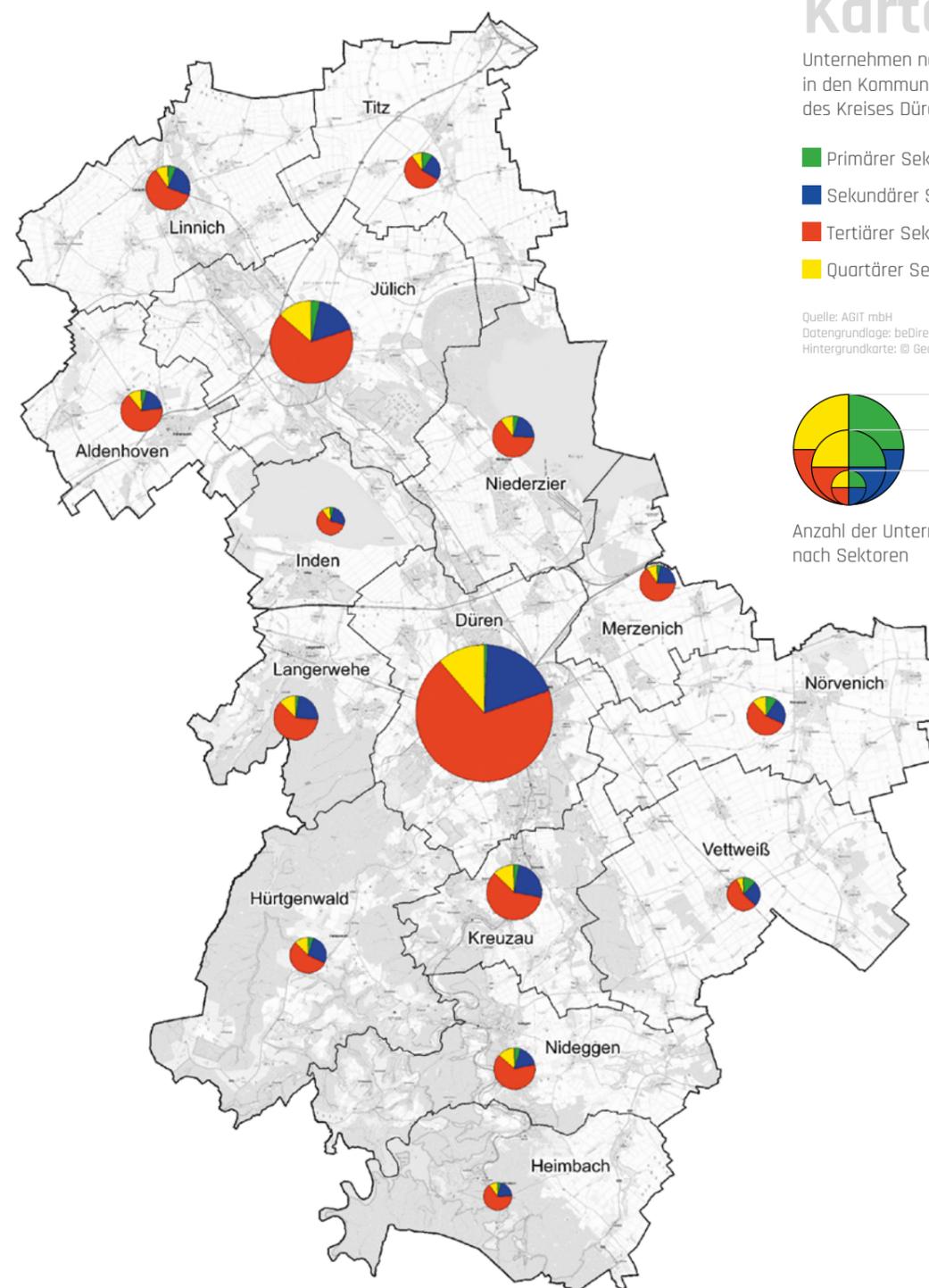
Unternehmen nach Sektoren in den Kommunen des Kreises Düren (2018)

- Primärer Sektor
- Sekundärer Sektor
- Tertiärer Sektor
- Quartärer Sektor

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: beDirect Unternehmensdaten 2018
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019



Anzahl der Unternehmen nach Sektoren



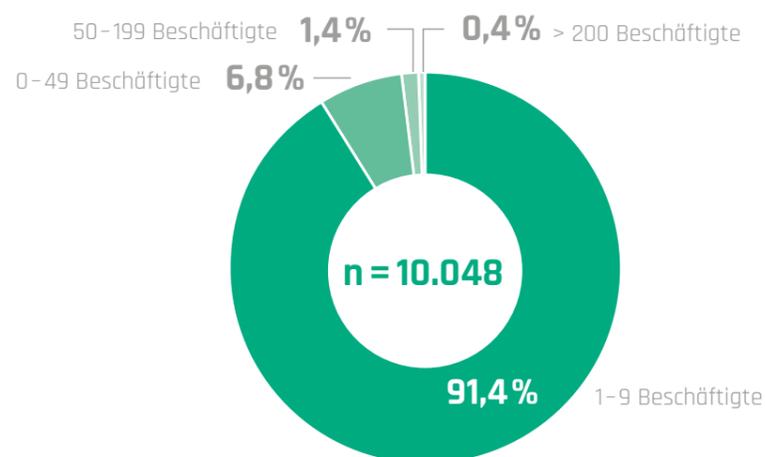
Beschäftigtenklassen

Die Wirtschaftsstruktur im Kreis Düren ist stark mittelständisch geprägt. 91% (9.180) der Unternehmen beschäftigen 1 bis 9 Personen und sind somit – nach der Definition der Europäischen Kommission – den Kleinunternehmen zuzurechnen. Lediglich bei 0,4% (45) der Unternehmen sind mehr als 200 Beschäftigte tätig. 6,8% der Unternehmen beschäftigen 10 bis 49 Personen und 1,4% der Unternehmen konnten der Beschäftigtenklasse 50 bis 199 zugeordnet werden. Die klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) leisteten somit auch im Kreis Düren einen entscheidenden Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und trugen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Abb. 24

Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Kreis Düren im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Regionalen Vergleich				INFO
	1-9 Beschäftigte	10-49 Beschäftigte	50-199 Beschäftigte	> 200 Beschäftigte
Kreis Euskirchen	91,6 %	7,0 %	1,0 %	0,3 %
Kreis Düren	91,4 %	6,8 %	1,4 %	0,4 %
StädteRegion Aachen	91,8 %	6,5 %	1,3 %	0,4 %
Stadt Aachen	91,4 %	6,8 %	1,2 %	0,6 %

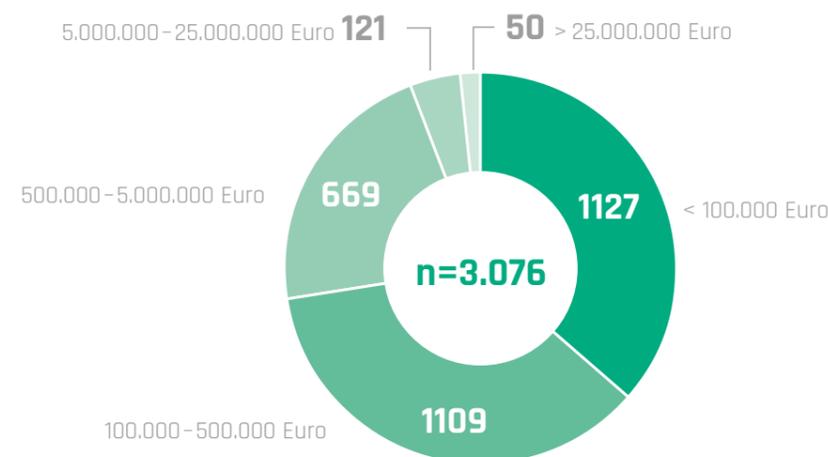
Umsatzklassen

Die mittelständische Struktur der Wirtschaft im Kreis Düren kommt auch bei Betrachtung der Umsatzklassen eindeutig zum Tragen. 73% der Unternehmen wiesen 2018 einen Umsatz von weniger als 500.000€ auf, bei 37% lag dieser bei unter 100.000€. Einen Umsatz von mehr als 25 Mio. Euro erzielten nur 1,6% (50) der Unternehmen, insgesamt 28 konnten einen Umsatz über 50 Mio. Euro erreichen (u. a. SIG Combibloc GmbH, ANKER Gebr. Schoeller GmbH, Schoeller Werk GmbH, Papierfabrik Niederauer Mühle GmbH, Metsä Tissue GmbH, KANZAN Spezialpapiere GmbH, Isola GmbH, GKD Gebr. Kufferath AG, Z & J Technologies GmbH, Neapco Europe GmbH).

Abb. 25

Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Kreis Düren im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Work in Progress:
Hinweise zu(r) Weiterentwicklung / Optimierungsbedarf

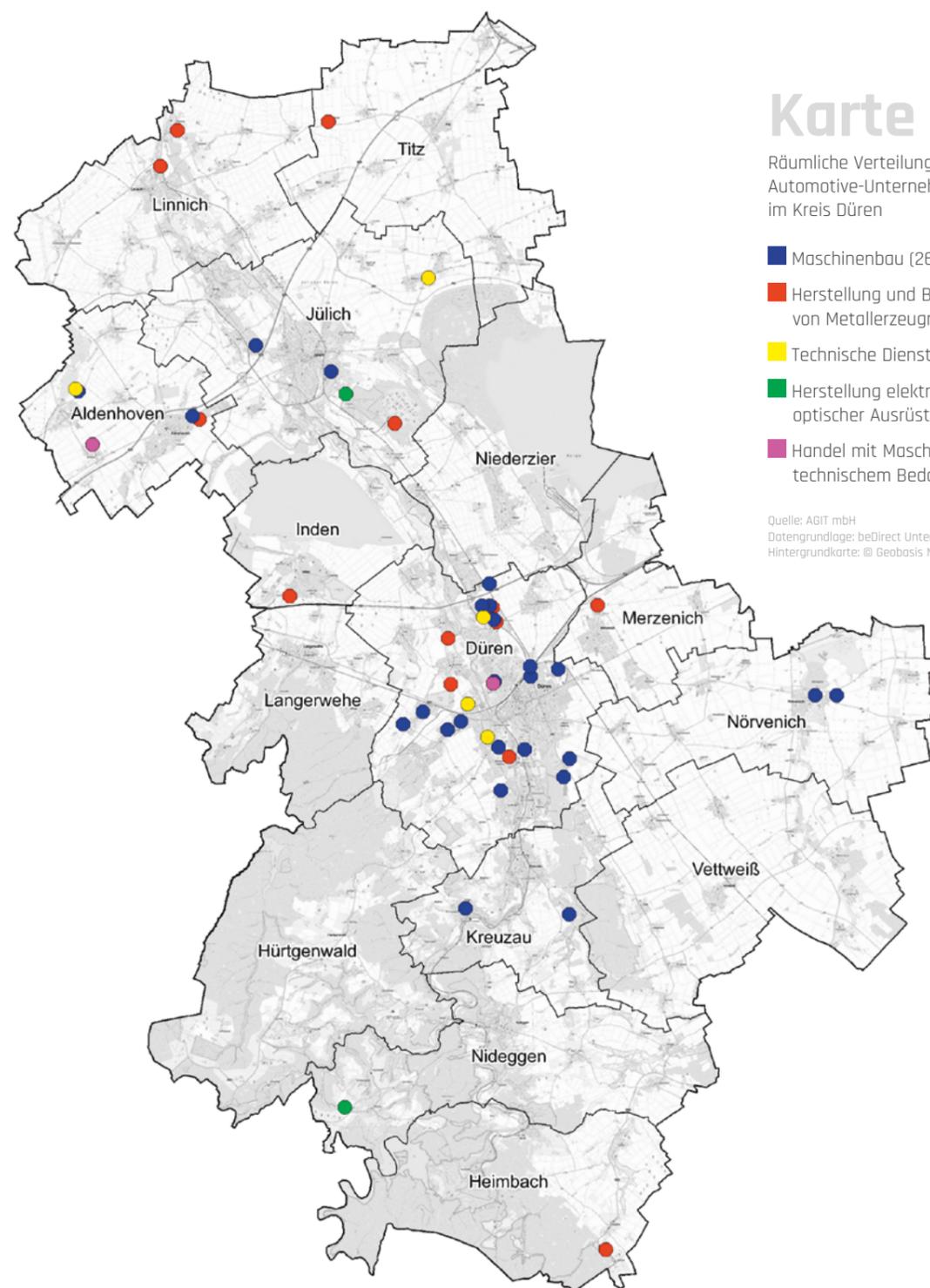
Zukünftig würden wir die Analyse zur Unternehmensstruktur gerne weiterentwickeln. Sollten Sie hierzu Anregungen oder Verbesserungsvorschläge haben, so zögern Sie bitte nicht Kontakt mit uns aufzunehmen. Wir werden versuchen, Ihre Wünsche bei der Unternehmensauswertung in den Folgeberichten zu berücksichtigen.

3.2 Unternehmen spezial: Automotive

Dem Automobilsektor wird zukünftig, nicht nur im Zusammenhang mit dem Ausbau des Aldenhoven Testing Center (ATC) zu einem innovativen Automotivcluster, eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Düren beigemessen. Auch im Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung und dem Ausbau der E-Mobilität (alternative Antriebskonzepte) und dem automatisierten Fahren (Vernetzung von Fahrzeugen und Infrastrukturen) bieten sich enorme Entwicklungspotenziale für bereits ansässige Firmen und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen im Kreis Düren, aber auch für die Neuansiedlung von Unternehmen und Gründern aus dem Automobilsektor. Die Wertschöpfungskette der Automobilbranche reicht von Unternehmen des Maschinenbaus, der „Herstellung und Bearbeitung von Metallerzeugnissen“, Unternehmen aus dem Bereich der „Herstellung von elektronischen und optischen Ausrüstungen“ und technischen Dienstleistern, bis zu Unternehmen die mit Maschinen und technischem Bedarf für den Automobilsektor handeln.

Auf Grundlage der beDirect Unternehmensdatenbank wurden 50 Unternehmen im Kreis Düren identifiziert, die entlang der Wertschöpfungskette der Automobilbranche zugeordnet werden können (Siehe Anhang 2: Zuordnung der WZ 2008). Unternehmen des Maschinenbaus stellen mit mehr als der Hälfte der Unternehmen (26) im Kreis Düren den mit Abstand bedeutendsten Teilssektor dar. Mit 14 Unternehmen aus dem Bereich „Herstellung und Bearbeitung von Metallerzeugnissen“ stellt dieser Teilssektor ebenfalls einen beachtlichen Anteil der Automotive-Unternehmer dar. Technische Dienstleister (5), Unternehmen des Bereiches „Herstellung von elektronischen und optischen Ausrüstungen“ (3) und des Bereiches Handel (2) sind ebenfalls im Kreisgebiet ansässig. Bei der Betrachtung wurden Unternehmen des Kfz-Handels (177), der Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (138) sowie Unternehmen die mit Kraftwagenteilen und -zubehör handeln (88) ausgeklammert.

Maschinenbauunternehmen konzentrieren sich auf die Kreisstadt Düren (17), die Stadt Jülich (3) sowie die Kommunen Aldenhoven (2), Kreuzau (2) und Nörvenich (2). In der Stadt Düren konnten des Weiteren 5 Unternehmen aus dem Bereich Metallbearbeitung und drei technische Dienstleister identifiziert werden. In den Kommunen Langerwehe, Niederzier, Vettweiß und Hürtgenwald konnten anhand der Unternehmensdatenbank hingegen keine Automotive-Unternehmen ausgemacht werden.



Karte 10

Räumliche Verteilung der Automotive-Unternehmen im Kreis Düren

- Maschinenbau (26)
- Herstellung und Bearbeitung von Metallerzeugnissen (14)
- Technische Dienstleistungen (5)
- Herstellung elektronischer und optischer Ausrüstungen (3)
- Handel mit Maschinen und technischem Bedarf (2)

Quelle: AGIT mbH
 Datengrundlage: beDirect Unternehmensdaten 2018
 Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2019

Tab. 4

Kommunale Verteilung der im Automobilsektor tätigen Unternehmen im Kreis Düren

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
 Auswertung und Darstellung AGIT mbHH

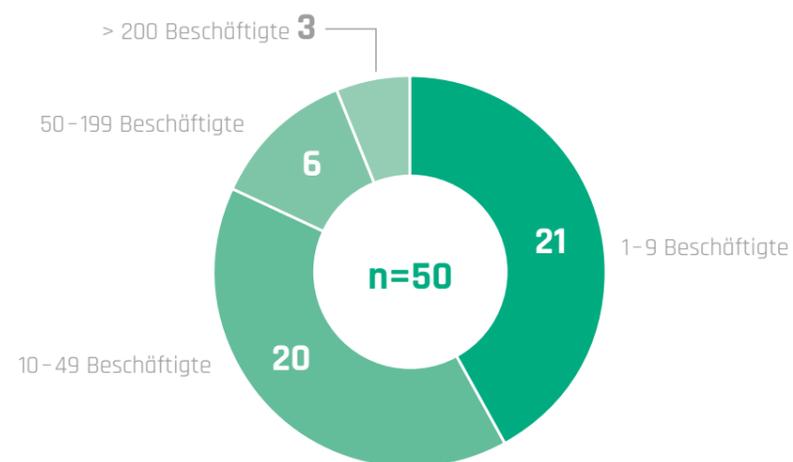
Auto- motive	Maschinen- bau	Herstellung und Bearbeitung von Metall- erzeugnissen	Herstellung elektronischer und optischer Ausrüstungen	Handel mit Maschinen und technischem Bedarf	Tech- nische Dienst- leister
Düren	17	5	–	1	3
Aldenhoven	3	1	1	1	1
Jülich	2	2	1	–	1
Kreuzau	2	–	–	–	–
Nörvenich	2	–	–	–	–
Linnich	–	2	–	–	–
Heimbach	–	1	–	–	–
Inden	–	1	–	–	–
Merzenich	–	1	–	–	–
Nideggen	–	–	1	–	–
Titz	–	1	–	–	–
Kreis Düren	26	14	3	2	5

Auf Basis der ausgewählten Wirtschaftsbereiche und hinterlegten Beschäftigtenklassen ist Automobilsektor von durchschnittlich 52 Beschäftigten pro Unternehmen auszugehen. 42% der Unternehmen sind den Kleinstunternehmen (1 bis 9 Beschäftigte) zuzuordnen. Bei der Gesamtbetrachtung der Unternehmen im Kreis Düren waren es 91%. In 20 Unternehmen (40%) sind 10 bis 49 Personen und in 6 Unternehmen zwischen 50 und 199 Personen beschäftigt. Zwei Unternehmen aus dem Bereich Maschinenbau und ein Unternehmen des Wirtschaftszweiges „Herstellung und Bearbeitung von Metallerzeugnissen“ weisen mehr als 200 Beschäftigte auf.

Abb. 26

Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Bereich Automotive im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

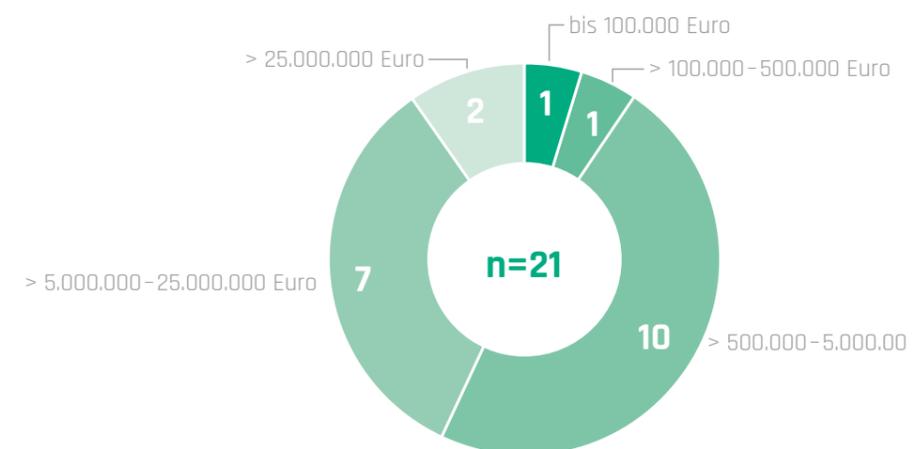


Während bei der Gesamtbetrachtung der Umsatzklassen der Unternehmen im Kreis Düren 73% der Unternehmen einen Umsatz von weniger als 500.000 € aufwiesen, spiegelt sich dieses Bild bei den Unternehmen des Automobilsektors nicht wider. Von den 21 Unternehmen – bei denen die Umsatzklasse angegeben war – konnten lediglich zwei Unternehmen (10%) dieser Umsatzklasse zugeordnet werden. Fast jedes zweite Unternehmen (48%) wies hingegen einen Umsatz zwischen 500.000 € und 5 Mio. € auf. Der Anteil aller Unternehmen lag hier bei 22%. Insgesamt neun Unternehmen (41%) konnten einen Umsatz von über 5 Mio. € verzeichnen, davon zwei Unternehmen über 25 Mio. €; bei der Gesamtbetrachtung aller Unternehmen im Kreis Düren waren es gerade einmal 6%.

Abb. 27

Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Bereich Automotive im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Ausblick



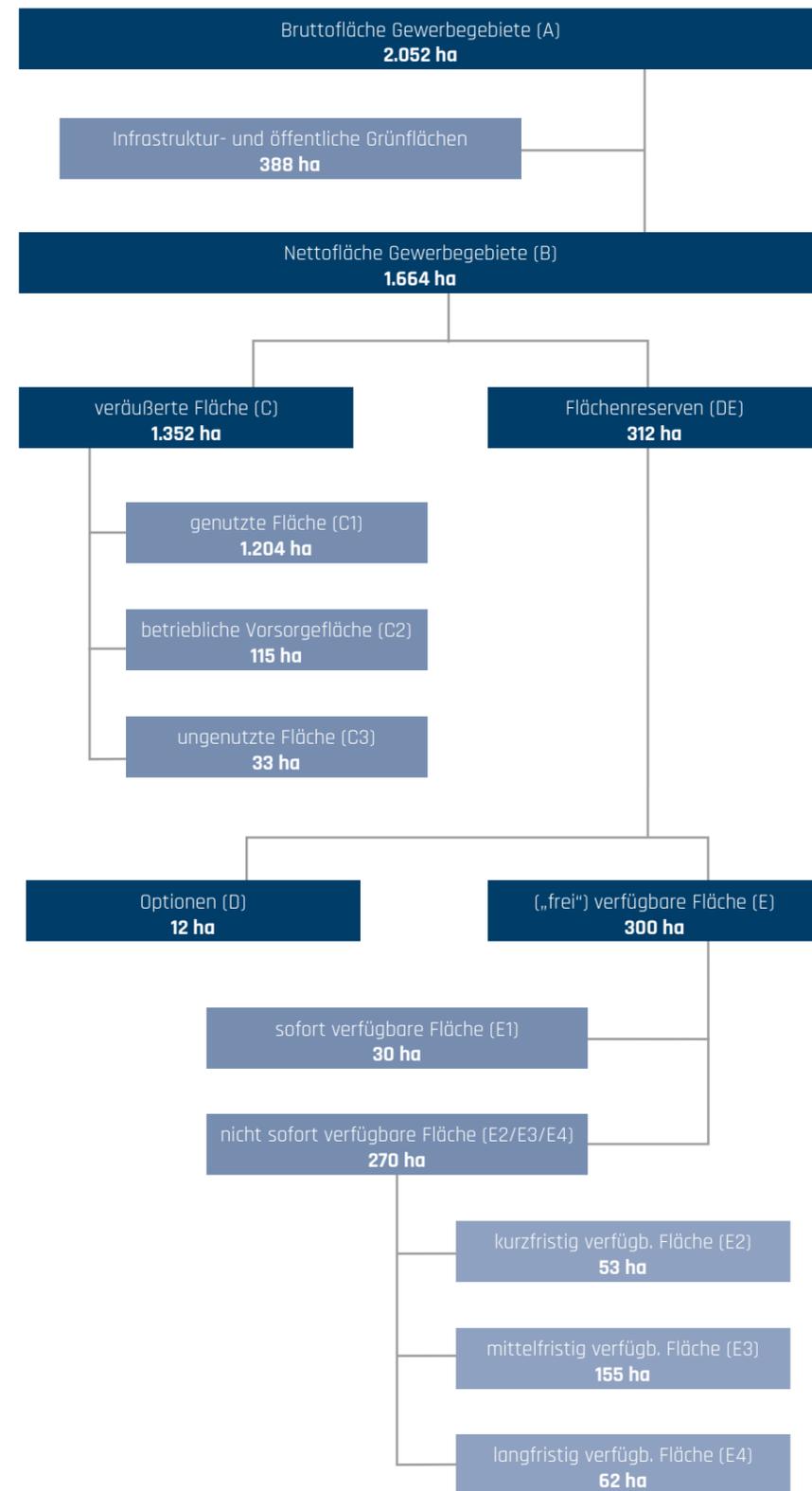
Mit der neuen Publikation „Standort im Fokus“ bietet die AGIT für die Kreise Düren und Euskirchen sowie die StädteRegion Aachen ein neues Informationsangebot, das sich an politische Entscheider, Wirtschaftsförderer, Planer und alle übrigen an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten richtet. Sie löst damit den seit 2003 publizierten „Gewerbeflächen-Monitoring-Bericht (gfm®)“ in seiner alt bekannten Form als Instrument der alleinigen Marktbeobachtung von Gewerbegebieten ab. „Standort im Fokus“ bietet nicht nur ein völlig neu gestaltetes Layout, sondern enthält über eine gestraffte Analyse des Gewerbeflächenmarktes auch interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt sowie zur Unternehmenslandschaft in relevanten regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden.

Gern hören wir Ihre Meinung zu diesem neuen Produkt: Haben Sie Anmerkungen, Verbesserungs- oder Ergänzungsvorschläge? Ihr Feedback zu den Standortberichten richten Sie bitte an Herrn Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit, Tel.: 0241-963-1030). Der Qualitätsgehalt dieser Publikation hängt maßgeblich von den verfügbaren sowie von Ihnen bereitgestellten Informationen ab! In diesem Sinne appellieren wir an alle Anwender, ihre auf gisTRA® hinterlegten Informationen nicht nur kontinuierlich zu pflegen, sondern auch auf Vollständigkeit zu prüfen.

Wir werden nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiterentwickeln, sondern ebenfalls unser multifunktionales Standortinformationssystem gisTRA®, dem mittlerweile viele Regionen, Kreise und Gemeinden in Deutschland nacheifern, ausbauen. Dieses wird zukünftig neben Informationen zu Gewerbeflächen, Gewerbeimmobilien, Unternehmen und Ansiedlungsfragen ebenfalls Einblicke in die regionale Hochschul- und Forschungslandschaft ermöglichen sowie eine Visualisierung der Wirtschaftsstruktur entlang der regionalen Leitmärkte ermöglichen.

Außerdem wird die AGIT in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Wir werden dazu im Herbst 2019 eine erste Veranstaltung organisieren, die sich an alle Interessierten richtet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Die Auftaktveranstaltung wird vornehmlich die Nutzung von Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen, die Revitalisierung von industriell-gewerblichen Flächen sowie interkommunale abgestimmte, nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung thematisieren.

Anhang 1:
Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2019



Quelle: AGIT/gfm® 2018

Anhang 2:
Zuordnung der Unternehmen des Automobilssektors zur WZ 2008

Automobilsektor	WZ-Code	
Herstellung und Bearbeitung von Metallerzeugnissen	24	Metallerzeugung und -bearbeitung
	25	Herstellung von Metallerzeugnissen
Herstellung von elektronischen und optischen Ausrüstungen	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
Maschinenbau	28	Maschinenbau
	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
	29.1	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenmotoren
	29.10.1	Herstellung von Personenkraftwagen und Personenkraftwagenmotoren
	29.10.2	Herstellung von Nutzkraftwagen und Nutzkraftwagenmotoren
	29.2	Herstellung von Karosserien, Aufbauten und Anhängern
	29.3	Herstellung von Teilen und Zubehör für Kraftwagen
	29.31	Herstellung elektrischer und elektronischer Ausrüstungsgegenstände für Kraftwagen
	29.32	Herstellung von sonstigen Teilen und sonstigem Zubehör für Kraftwagen
	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
Handel und Großhandel mit Kraftfahrzeugen und Ausrüstungen	33.1	Reparatur von Metallerzeugnissen, Maschinen und Ausrüstungen
	33.12	Reparatur von Maschinen
	33.17	Reparatur und Instandhaltung von Fahrzeugen a. n. g.
	33.2	Installation von Maschinen und Ausrüstungen a. n. g.
	46.14	Handelsvermittlung von Maschinen, technischem Bedarf, Wasser- und Luftfahrzeugen
	46.14.1	Handelsvermittlung von Maschinen (ohne landwirtschaftliche Maschinen und Büromaschinen) und technischem Bedarf a. n. g.
	46.14.5	Handelsvermittlung von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	46.62	Großhandel mit Werkzeugmaschinen
	46.69.2	Großhandel mit sonstigen Maschinen
	46.69.3	Großhandel mit sonstigen Ausrüstungen und Zubehör für Maschinen sowie mit technischem Bedarf
Technische Dienstleistungen	71.12	Ingenieurbüros
	71.12.2	Ingenieurbüros für technische Fachplanung und Ingenieurdesign
	71.12.9	Sonstige Ingenieurbüros

Quelle: AGIT/gfm® 2018

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Technologiezentrum am Europaplatz
52068 Aachen
Deutschland

Redaktion: Dr. Lothar Mahnke
Ralf P. Meyer
Nicolas Gastes
Karl Büsing

Kontakt: Telefon +49 (0)241 963-1030
E-Mail: n.gastes@agit.de
Web: www.agit.de

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto: © Aldenhoven Testing Center

Hintergrund-
karten: © Geobasis NRW 2019, dl-de/by-2-0, (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

www.agit.de