



2019

Kreis Düren

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm[®])
Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2019

Kreis Düren

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm[®]) Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen



Sven Pennings, Nicolas Gastes, Dr. Lothar Mahnke, Anja Schultheis, Nils von Hoegen, Nina Walkenbach, Karl Büsing (v. r. n. l.)

Der Kreis Düren ist aufgrund seines sich abzeichnenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Flächen für Unternehmen besonders auf intelligente Konzepte zur Raumnutzung angewiesen. Durch diese Publikation und unsere kontinuierlichen Tätigkeiten, u. a. rund um die Verbesserung der regionalen Informationsgrundlagen, tragen wir zur Bewältigung dieser Herausforderung bei.

Den kommunalen Fachämtern, den Kreisen und den Leitungen der regionalen Technologie- und Gründerzentren gilt an dieser Stelle unser Dank für Ihre Unterstützung.

Auf eine erfolgreiche weitere Zusammenarbeit!

Inhalt

Tabellenverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	7
Kartenverzeichnis	7
Ergebnisse & Empfehlungen	8
1. Gewerbeflächen	
1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2020	13
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	15
1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019	20
2. Wirtschaftsimmobilien	
2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2019	29
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2019	38
3. Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen	
3.1 Einleitung	50
3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ	52
3.3 Fazit	61
Ausblick	63
Anhang	64
Impressum	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren am 01.01.2020
Abbildung 2:	Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren 2010 bis 2019 (in ha)
Abbildung 3:	Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2020 (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 2010 – 2019 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl / in ha)
Abbildung 7:	Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2010 – 2019 (in ha/ Anzahl)
Abbildung 8:	Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2019 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 2019 (in €)
Abbildung 13:	Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2019 (in €/m ²)
Abbildung 14:	Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2019 (in €/m ²)
Abbildung 15:	Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)
Abbildung 16:	Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m ²)
Abbildung 17:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
Abbildung 18:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
Abbildung 19:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
Abbildung 20:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
Abbildung 21:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
Abbildung 22:	Start-up-Ökosystem in der Region Aachen
Abbildung 23:	Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2019 (in m ²)
Abbildung 24:	Flächenangebot nach Nutzungstyp im Jahr 2019 (in m ²)
Abbildung 25:	Verteilung der Mieter in den einzelnen Zentren (2019)
Abbildung 26:	Anzahl internationaler Unternehmen in den Zentren (2019)
Abbildung 27:	Branchenverteilung in den Zentren im Jahr 2019 (in %)
Abbildung 28:	Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)
Abbildung 29:	Herkunft der insgesamt in den Zentren ansässigen Unternehmen
Abbildung 30:	Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

Kartenverzeichnis

Karte 1	Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2019)
Karte 2:	Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2019)
Karte 3:	Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2019)
Karte 4:	Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2019)
Karte 5:	Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2019)
Karte 6:	Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2019)
Karte 7:	Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2019)
Karte 8:	Verkaufte und vermietete „Spezialgewerbe“ im Kreis Düren (2019)
Karte 9:	Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2020 im Überblick
Tabelle 2:	Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2019 im Überblick
Tabelle 3:	Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick

Ergebnisse & Empfehlungen

Attraktives Flächenangebot erhöhen



Die sofort verfügbaren Gewerbeflächen haben sich im Kreis Düren in den letzten 4 Jahren fast halbiert! Die Nachfrage ist – von Logistik und Handelsunternehmen einmal abgesehen – eher kleinteiliger und es werden verstärkt höherwertige Flächen mit attraktiver Gestaltung nachgefragt. So kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke in neu erschlossenen Gewerbe-

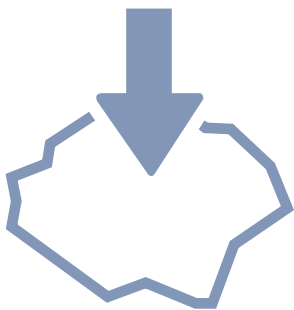
gebieten (z. B. Campus Merscher Höhe) schnell verkauft sein werden. Dementsprechend wird es insbesondere darauf ankommen, die in den Flächennutzungsplänen der kreisangehörigen Kommunen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche, möglichst zeitnah zur Marktreife (Bebauungsplanung / Erschließung) zu bringen.

Autobahnnahes Flächenangebot (GI/GE)



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. Über ein Drittel (25,5 ha) der in den letzten 5 Jahren veräußerten Fläche im Kreis Düren

waren GI-Flächen. Insgesamt stehen nur noch 9,9 ha Industrie-flächen sofort zur Verfügung. Die verkehrsgünstige Lage zeigt sich u. a. auch durch die 10,2 ha große Flächenveräußerung (GE) im Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talbenden (Niederzier) an den Sanitärfachgroßhändler „AMG Haustechnik KG“.



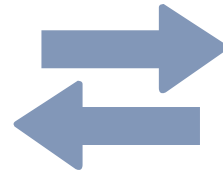
Regionale Nachfragestruktur

Rund 90 % der lokalen und regionalen Nachfrage kommen von bestehenden Unternehmen, vor allem aus dem Mittelstand, dem Handwerk sowie Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor (vornehmlich Informations- und Kommunika-

tionstechnik und wissenschaftlich, technische Dienstleister). Treiber der überregionalen Nachfrage sind Logistiker, Handelsunternehmen und ebenfalls Dienstleistungen. Industrielle Ansiedlungen waren bis dato dagegen eher die Ausnahme.

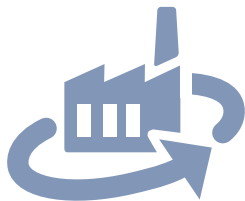
Ergebnisse & Empfehlungen

Interkommunale Kooperationen



Dem sich abzeichnenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen, wird durch diverse Ansätze der interkommunalen Kooperationen (Campus Merscher Höhe, Campus Aldenhoven) ent-

gegengewirkt. Mit der Möglichkeit neuer Flächenausweisungen, im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg, sind in der Region die Voraussetzungen gegeben, potenziellen Investoren ein attraktives Standortangebot zu unterbreiten.

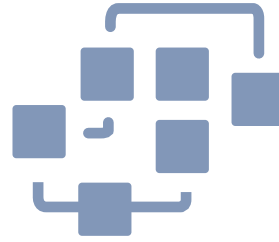


Aktivierung im Bestand

Die Nutzung von Entwicklungspotenzialen durch Aufwertung von Bestandsgewerbegebieten, Nachverdichtung und Revitalisierung von brachliegenden Flächen werden zukünftig neben Neuausweisungen und interkommunaler Zusammenarbeit unabdingbar sein. Darüber hinaus können durch u. a. gebäudebezogene Maßnahmen wie z. B. das Aufstocken von vorhandenen

Bauten, Erweiterungsbauten oder Innenverdichtung mit Modulteilern Produktions- und Flächenpotenziale genutzt werden (Stichwort: Vertikale Produktion). Wirtschaftliche Entwicklungen benötigen ausreichend und vor allem qualitativ hochwertige Flächen.

Raumnutzungskonzepte von Bestandsobjekten



Insbesondere für Start-ups ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig, welches bspw. durch Co-Working- und Maker-Spaces geschaffen werden kann. Zukünftig werden Büros – auch durch die in Corona-Zeiten entstandene Homeoffice-Offensive – nicht automatisch an Bedeutung verlieren. Es wird jedoch einen Wandel der Ausgestaltung und des Zwecks von Büros zu beobachten sein! Bewusste Entscheidung für die Erledigung von Aufgaben im Büro wird zukünftig regelmäßig aufs „neue“ getroffen! Büros werden weniger als persönlich zugeordnete Einzelarbeitsplätze zu sehen sein, son-

dern vielmehr als Kommunikations-, Kollaborations- und Begegnungsorte, deren wesentliches Ziel Zusammenarbeit, agiles und produktives Miteinander ist. Arbeitsplätze, welche Rückzugsmöglichkeiten für „ruhiges Arbeiten“ und Video-Konferenzen bieten, sollten mitgedacht werden.

Die Raumnutzungskonzepte der regionalen Technologie- und Gründerzentren sollten dahingehend überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Nachfrage nach Flächen und Immobilien für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe sowie für kleinteilige und flexible Büronutzung wird steigen.



Gründungen als Standortfaktor

Auch wenn in der Region alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up Ökosystem vorhanden sind, könnte eine Effektivitätssteigerung durch einen höheren Grad der Verzahnung der Beteiligten (Integration und Interaktion) erzielt werden. Kooperationen und strategische Allianzen können wesentlich zum unternehmerischen Erfolg von Start-ups und etablierten Unternehmen und so zur Stärkung

des Wirtschaftsstandortes beitragen, denn Innovationen können ein einzigartiges Wirkungsfeld erzeugen, welches zusätzliche Hebel und eine ganz neue Dynamik in der Standortentwicklung eröffnet. Die Stadt Düren ist hier beispielsweise mit dem „Innovation Center Düren (ICD)“ – einem Center für Start-ups, etablierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen – auf einem gutem Weg.

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 Systeme 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 107 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 01.01.2020

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 107 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.

Nur noch **zwei von zehn Hektar** gewerblicher Fläche im Kreis Düren war im Jahr 2019 vermarktbare! Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.711 ha, von denen 327 ha bzw. 19 % mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020).

Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Düren sind gekennzeichnet durch einen stetigen Rückgang an sofort verfügbarer Gewerbefläche (2019: 32,2 ha). Wenngleich im Gegensatz zum Vorjahr ein marginaler Anstieg dieser Flächenreserven um 2,3 ha verzeichnet wurde, verringerten sich die sofort verfügbaren Reserven in den letzten 10 Jahren um zwei Drittel. Der Anstieg der kurzfristig verfügbaren Flächen von 53 ha auf 119 ha, d. h. der Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können, ist in großen Teilen auf die Neuaufnahme des Gewerbegebietes Campus Merscher Höhe (39,4 ha) sowie die östl. Erweiterung des Industriegebietes „Henry-Ford-Straße“ (20,5 ha) zurückzuführen.

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 3 bis 5 Jahren anzusetzen ist, einen Anstieg der Flächenreserven von 75 ha (2016) auf 148 ha (2017) zur Folge. 2019 wurde in dieser Flächenkategorie ein Rückgang um 35 ha verzeichnet, d. h. für 19 % des mittelfristig verfügbaren Flächenangebotes, wurde innerhalb der letzten zwei Jahre ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

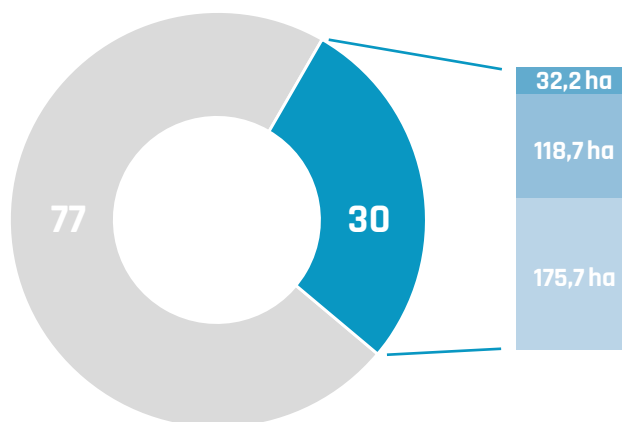


Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren am 01.01.2020

■ Gewerbbestandorte ohne verfügbare Flächen

■ Gewerbbestandorte mit verfügbaren Flächen

davon

■ sofort verfügbare Fläche

■ kurzfristig verfügbare Fläche

■ mittel- und langfristig verfügbare Fläche

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.

Quelle: AGIT/gfm® 2019

Über ein Viertel (28%) der 107 Gewerbegebiete im Kreis Düren wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf – die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung gewinnt also an Bedeutung. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Stadt Heimbach und der Gemeinde Niederzier, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch über Flächenreserven verfügten, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 47 ha in der Stadt Düren bis 0,6 ha in der Gemeinde Inden. Insgesamt verfügten 10 der 15 kreisangehörigen Gemeinden und Städte über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Von den insgesamt 271 ha verfügbarer Fläche steht dem Markt jedoch lediglich jeder zehnte Hektar (32,2 ha bzw. 13%) sofort zur Verfügung.

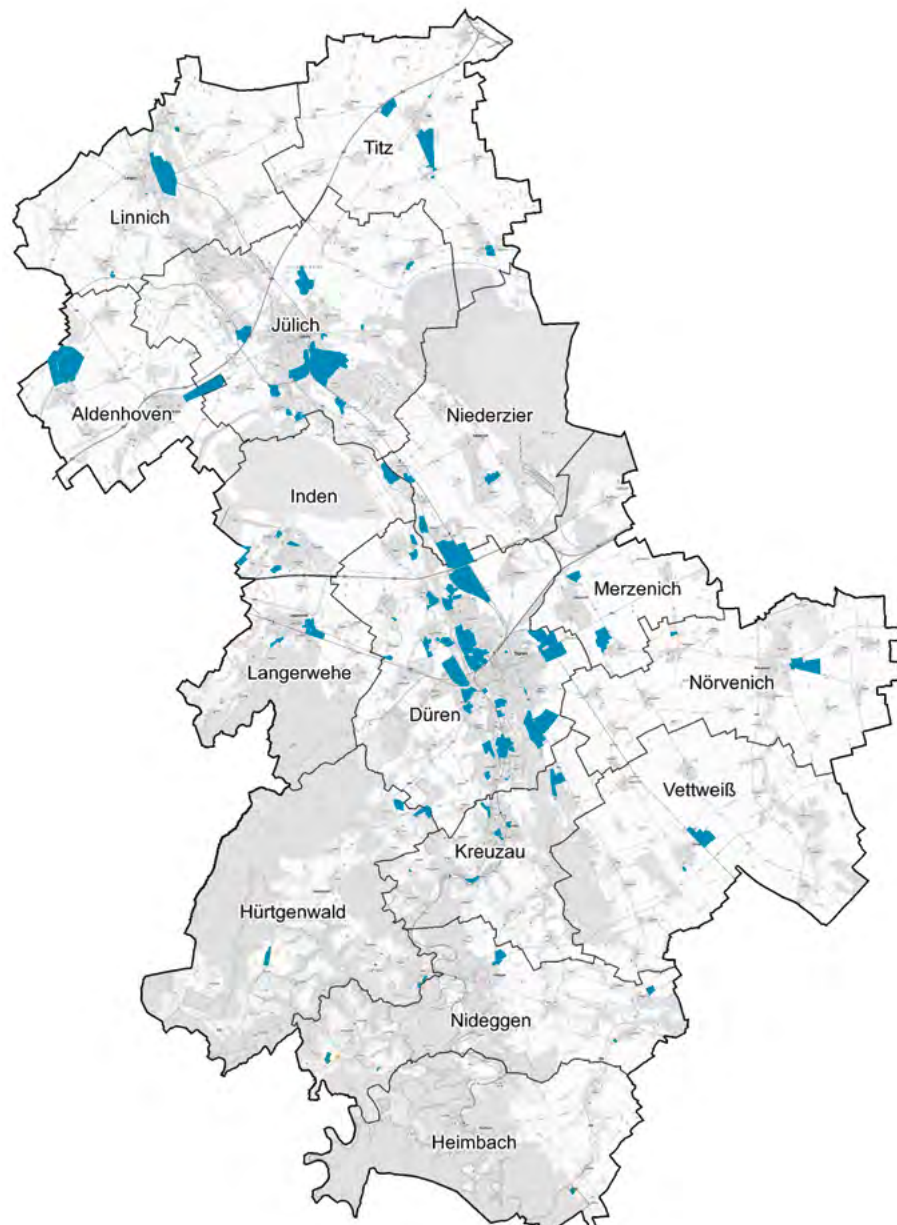
Hinzu kommen 56 ha langfristig verfügbare Fläche in der Gemeinde Aldenhoven im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobiler Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ realisiert werden soll. Momentan ist diese Fläche jedoch noch mit diversen Mobilisierungshemmnissen behaftet.

Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2019)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm® 2019
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2020



1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*	2019
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	107
Bruttofläche (ha)	2.098,05
Nettofläche (ha)	1.710,67
Veräußerte Fläche (ha)	1.363,00
darunter genutzt	1.232,54
ungenutzt	130,46
Optionen (ha)	21,14
Verfügbare Flächen (ha)	326,5
darunter sofort verfügbar	32,2
kurzfristig verfügbar	118,7
mittelfristig verfügbar	120,1
langfristig verfügbar	55,6
Restriktionsflächen (ha)	152,9
m ² -Preise (netto, €)	13,00 - 50,00
gewichteter Mittelwert	27

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
Kreis Düren
zum 01.01.2020 im Überblick

* inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2020 bei 348 ha und damit 36 ha über dem Vorjahreswert. Dies war insbesondere auf den Anstieg der kurzfristig verfügbaren Flächen um 66 ha (ca. 39 ha davon auf Campus Merscher Höhe) zurückzuführen. Die mittel- und langfristig verfügbaren Flächen reduzierten sich hingegen um insgesamt 38 ha. Die Optionsflächen, d. h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, stiegen von 12 ha im Jahr 2018 auf 21 ha im Jahr 2019.

Das sofort verfügbare Flächenangebot von 32 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2020 auf 10 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 17 Gewerbegebiete. Im Jahr 2019 waren in ebenfalls 10 der 15 Kommunen insgesamt 239 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden.

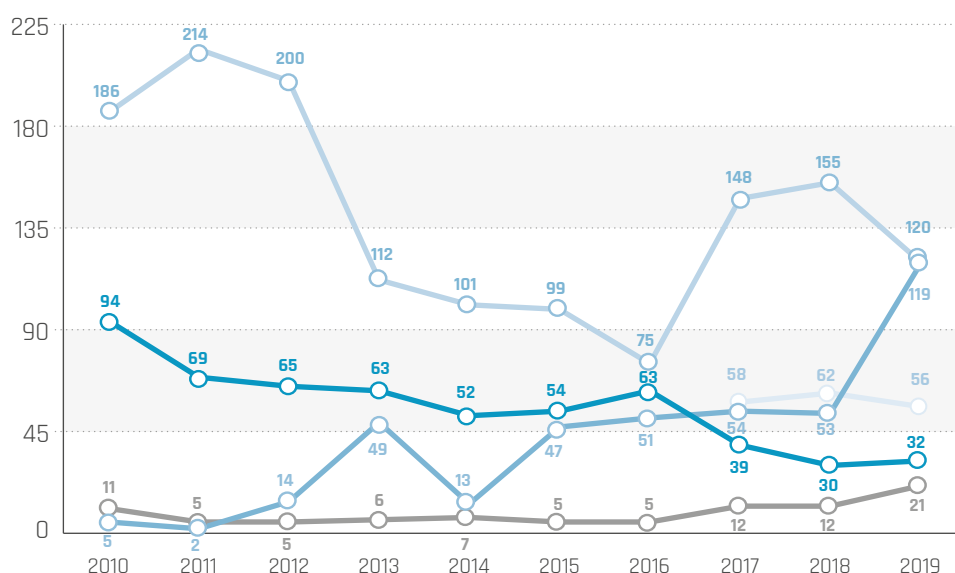


Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/ mittelfristig) im Kreis Düren 2010 bis 2019 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 53 ha bzw. 47 ha besaßen die Städte Jülich und Düren die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, allerdings waren davon lediglich 3,36 ha in Düren sofort verfügbar. Darauf folgte die Gemeinde Titz mit insgesamt 42 ha verfügbarer Fläche, 9,2 ha davon waren sofort verfügbar (höchster Wert im gesamten Kreisgebiet) sowie die Gemeinde Nörvenich mit 36 ha (mittelfristig verfügbar). Die Kommunen Aldenhoven (25 ha), Vettweiß (18 ha), Hürtgenwald (15 ha), Nideggen (14 ha), Linnich (11 ha) und Merzenich (7 ha) besaßen jeweils zwischen 5 ha und 25 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand. Somit befanden sich mehr als die Hälfte (52%) der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in den Städten Düren und Jülich sowie der Gemeinde Titz. Besonders geringe Flächenreserven, diese waren alle sofort verfügbar, wiesen die Gemeinden Langerwehe (2 ha), Kreuzau (1,7 ha) und Inden (0,06 ha) auf. 20 ha der 21 ha der kreisweiten Optionsflächen befanden sich auf dem Gebiet der Stadt Düren, direkt an der A4 in dem Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ bzw. im Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“. 2018 waren es auf Dürener Stadtgebiet noch 7,7 ha, ein Anstieg von 173 %.

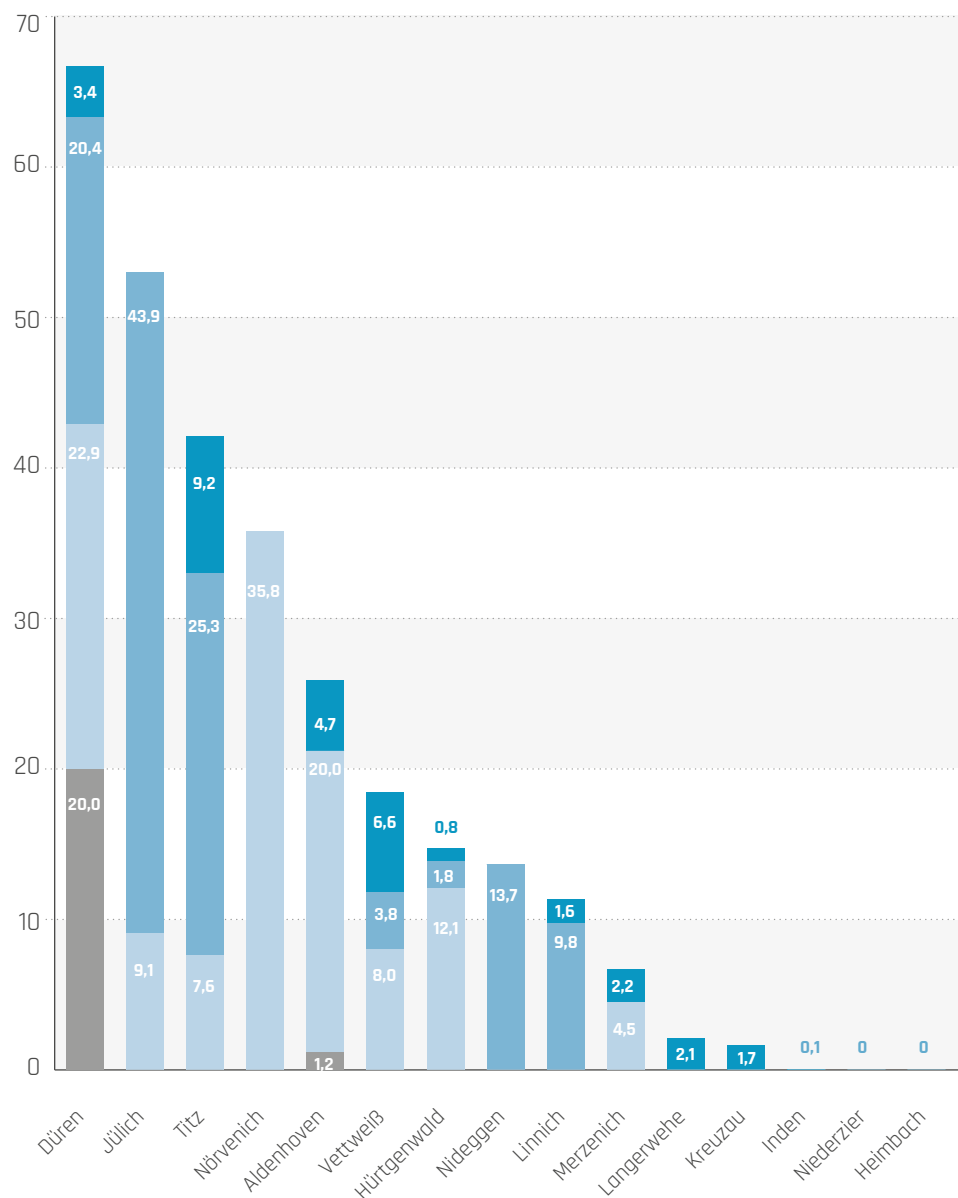
Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven (56 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert. Zudem sind im Kreis Düren insgesamt 66,4 ha als potentielle Tauschflächen deklariert worden. Diese bereits FNP-gesicherten Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung und werden im Zuge der Überarbeitung und Neuaufstellung des Regionalplans als Tauschfläche eingebracht (Stadt Düren: 63,9 ha, Gemeinde Merzenich: 2,7 ha).

Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2020 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

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

- / Bei den **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 68% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 21,9 ha. Weitere 9,9 ha (31%) waren als Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Jeweils 0,2 ha entfielen auf Mischgebiete (MI) bzw. Sondergebiete.
- (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.)
- / Bei den 118,7 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** lagen zu mehr als einem Viertel (28%) keine Angaben vor. 63,5 ha waren als GE-Flächen, 20,4 ha als Industrieflächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.
- (Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von 2 Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.)
- / Zu 57% der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 51,8 ha waren als GE-Flächen deklariert.
- (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 3 bis 5 Jahren anzusetzen.)

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. 1 und Abb. 2 dargestellt.



Work in Progress: Hinweise zu Weiterentwicklung/ Optimierungsbedarf

Die Auswertungen zur Flächenverfügbarkeit gestalten sich mitunter schwierig, da einige Kommunen die Angaben zur planerischen Ausweisung noch nicht vervollständigt haben. Wir regen an, diese Daten von Seiten der Kommunen künftig in gisTRA® bereitzustellen, um den Informationsgehalt der Analyse anzuheben: Bei 7 der 15 kreisangehörigen Kommunen sind die Angaben zu sofort- und kurzfristig verfügbaren Flächen lückenhaft. Da bei den mittelfristig verfügbaren Flächen per Definition noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, ist hier in den meisten Fällen keine Angabe möglich.

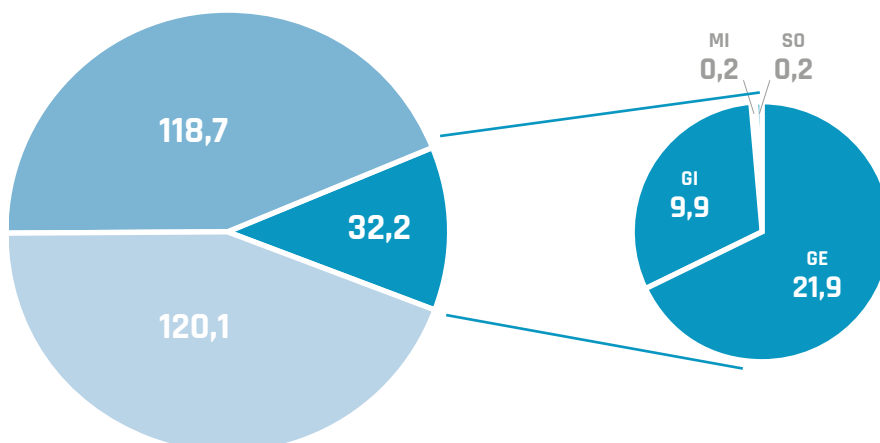


Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Für eine erfolgreiche Ansiedlungswerbung ist es unabdingbar, in Exposees einen Quadratmeterpreis oder zumindest eine Preisspanne anzugeben. Es wäre demnach wünschenswert, diese Angabe in gisTRA® auf Gewerbegebietsebene zu vervollständigen (wohlwissend, dass endgültige Preise erst in Verhandlungen mit den Unternehmen festgelegt werden oder diese z. B. von der Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze abhängen).

Grundstückspreise

Von den 30 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 7 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 Quadratmeterpreis im Kreis Düren lag demnach im Jahr 2019 bei 27 €. Das Maximum lag bei 50 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet Stockheim in Kreuzau bzw. ein Grundstück in Aldenhoven in der Heidgasse. Das Minimum wurde 2019 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 10 im Jahr 2019 über ImmobilienScout24® verkauften Gewerbegrundstücken konnten 3 Flächen, die innerhalb eines in gisTRA® erfassten Gewerbegebietes lagen, identifiziert und Quadratmeterpreise ermittelt werden. Diese Verkäufe übertrafen das in gisTRA® angegebene durchschnittliche Preisniveau mit 100 €/m² um fast das Vierfache. So kostete im Gewerbegebiet „Inden/Altdorf“ ein Grundstück 50 €/m², während in der Stadt Düren im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ eine Fläche für 120 €/m² veräußert wurde. Zudem wurde im Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ eine Fläche für 130 €/m² angeboten. 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. Zudem handelt es sich zumindest teilweise um bebaute Flächen, für welche ein deutlich höherer Quadratmeterpreis verlangt wurde, als es die durch gisTRA® ermittelte Preisspanne wiedergibt.



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Eine systematische Dokumentation (Identifizierung und Klassifizierung) dieser Restriktionsflächen wäre in Zukunft eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen. Auch wenn sich die Anzahl der Grundstücke, bei denen eine Restriktion angegeben wurde, gegenüber dem Vorjahr verdoppelt hat, so regen wir an, dass alle kreisangehörigen Kommunen die Angaben auf gisTRA® hinsichtlich ihrer Flächenrestriktionen nochmals 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 81,5 ha in 13 Gewerbegebiete verteilt auf 25 Grundstücke auf (in Klammern die Restriktionsgründe).

- / 9 Flächen in Merzenich (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 5 Flächen in Düren (3 Flächen Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung)/Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft / Baugrund (Fundamente, Leitungen, Hohlräume, Kampfmittel etc.))
- / 3 Flächen in Linnich (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 3 Flächen in Jülich (3 Flächen Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung)/Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft/Topographie)
- / 2 Flächen in Aldenhoven (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung)/Verkehrliche Erschließung)
- / 2 Flächen in Langerwehe (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 1 Fläche in Nörvenich (Unbekannt)

Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren oftmals private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 20 Grundstücken mit insgesamt 55 ha wurden als Mobilisierungshemmnis die Eigentumsverhältnisse angegeben! 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 130 ha Fläche im Kreis Düren aus (2018: 115 ha). In der Stadt Düren (46 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Jülich (31 ha), Linnich (21 ha) und 8 ha in Niederzier. In den Kommunen Linnich, Niederzier, Langerwehe, Kreuzau und Inden überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. In Düren übertrafen die Gesamtreserven die betrieblichen Vorsorgeflächen nur marginal um 0,7 ha.

Von den insgesamt 130 ha (96 Grundstücke in 45 Gewerbegebieten) betriebliche Vorsorgeflächen entfielen 72 ha bzw. 55% auf 8 Standorte in 5 Kommunen. Diese befanden sich in **Düren** (ANKER Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha / Unbekannt (Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talbenden; 3 Teilflächen): 8,9 ha), **Linnich** (SIG Combibloc Systems GmbH: 20,2 ha), **Jülich** (Pfeifer & Langen GmbH: 10,2 ha, Mondi Jülich: 5,4 ha, Unbekannt: 5,5 ha), **Titz** (Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5 ha) und **Niederzier** (Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha / Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha).



Work in Progress: Hinweise zu Weiterentwicklung/ Optimierungsbedarf

Unter betrieblichen Vorsorgeflächen werden jene Grundstücke verstanden, die für Erweiterungszwecke eines bereits in der Kommune ansässigen Betriebes vorgehalten werden. Eine Fläche sollte nur dann als betriebsgebunden klassifiziert werden, wenn sie sich im Eigentum des Betriebes befindet und der eigenen Nutzung dienen soll (räumlich funktionaler Zusammenhang). Die Eigentümer der betrieblichen Vorsorgeflächen sollten zukünftig in gisTRA® angegeben werden.

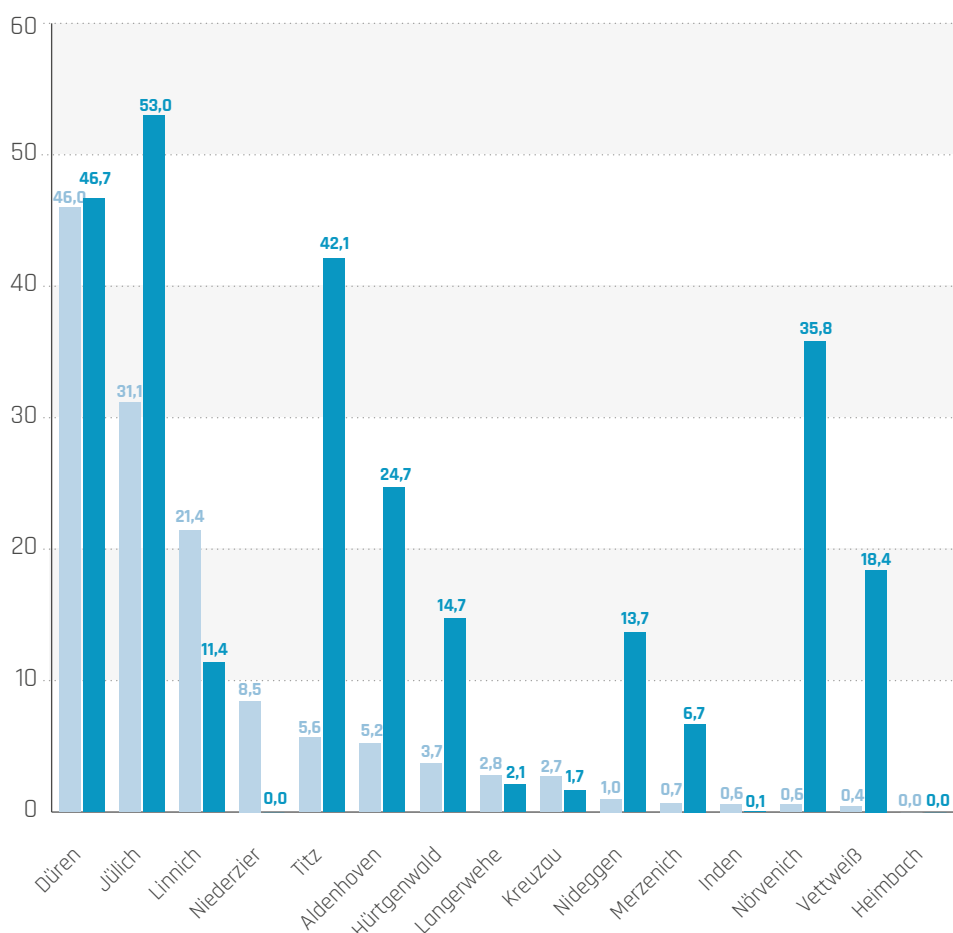


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen
im Vergleich zur
Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm® 2019

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen
Kreis Düren 2019 im Überblick

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Veräußerungen	2019
Grundstücke (Anzahl)	17
Fläche (ha)	26,7
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarbeitendes Gewerbe	11,2
Logistik	3,1
Handel	11,9
Dienstleistungen	0,0
Baugewerbe	0,5
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	5
Innerregionale Verlagerung	2
Innergemeindliche Verlagerung	2
Erweiterung am Standort	7
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	1
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,4
0,2 – 0,5	1,1
0,5 – 1	3,3
1 – 2	4,9
2 – 5	0,0
>5	17,2

Insgesamt konnten im Jahr 2019 in 6 der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas über dem Jahresmittel seit 2010 (5,5 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 26,7 ha verteilten sich auf 17 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Fläche ist dies das zweitbeste Ergebnis in den vergangenen 10 Jahren (2010: 30,7 ha), bezogen auf die Anzahl der Grundstücke liegt das Ergebnis exakt beim Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 17 verkauften Grundstücken. Der Flächenumsatz lag 2019 7,6 ha über dem Umsatz des Vorjahres (19,1 ha). Das langjährige Mittel des Flächenumsatzes betrug im Kreis Düren 14,2 ha.

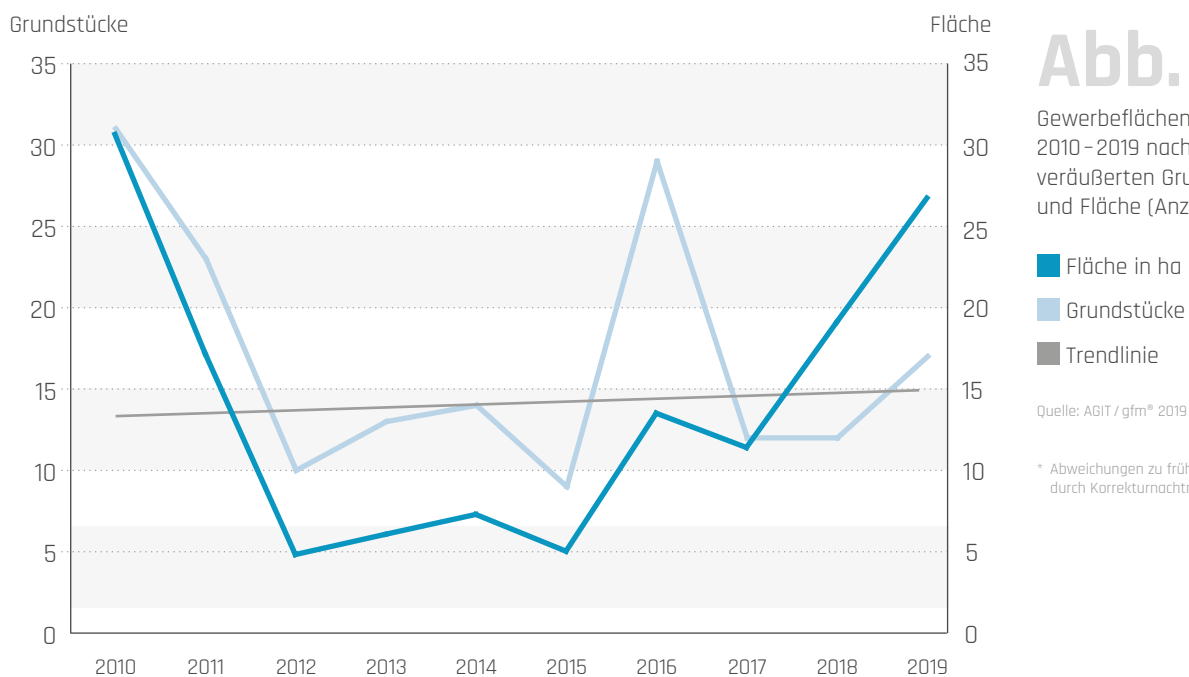


Abb. 6

Gewerbeflächenveräußerungen
2010 - 2019 nach
veräußerten Grundstücken
und Fläche (Anzahl/in ha)*

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2010 - 2019

Zwischen 2010 und 2019 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Düren veräußert (44), gefolgt von Jülich (24), Niederzier (22), Inden (18), Vettweiß (17), Merzenich (11) 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 1 und 6 Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 33 ha in den letzten 10 Jahren wurden in Düren auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,75 ha betrug.

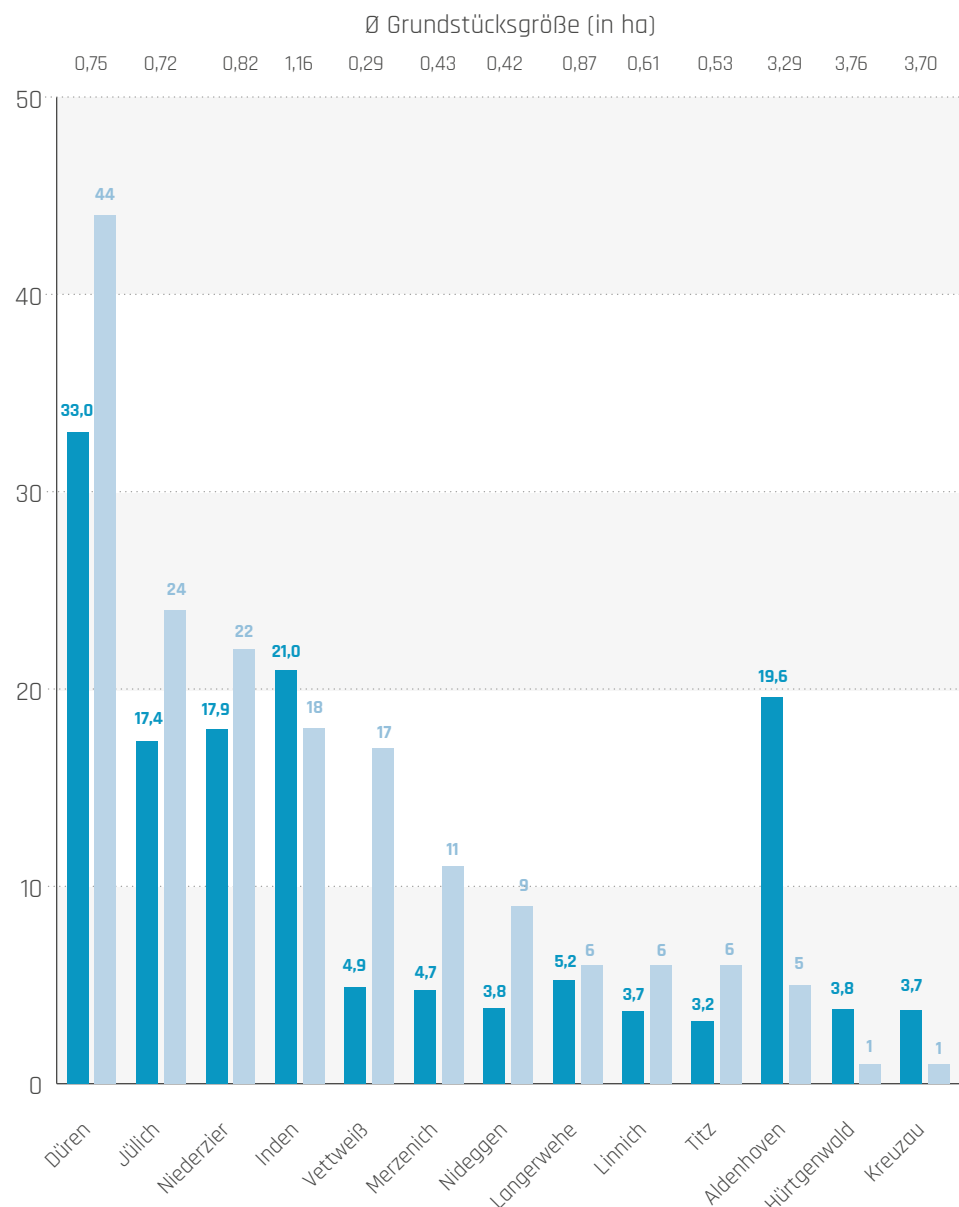
In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,83 ha verkauft. Lässt man allerdings die 6 größten Einzelveräußerungen der vergangenen 10 Jahre (insg. 170 Grundstücke) bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht – hierbei handelt es sich um eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 11,4 ha im Rahmen des Ausbaus der Automobilteststrecke sowie eine 4,5 ha große Fläche, die an ein Logistikunternehmen in Aldenhoven verkauft wurde (2010), eine 6,9 ha große Fläche im Zuge der Erweiterung der Jülicher Zuckerfabrik (vormals betriebliche Vorsorgefläche) im Jahr 2019, eine 10,2 ha große Fläche in Inden (Spedition Hammer) im Jahr 2018 und die größte Flächenveräußerung der letzten Dekade mit 10,2 ha in Niederzier an einen Sanitärgroßhändler, ebenfalls im Berichtsjahr 2019 – so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,62 ha.

Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen
und -grundstücke
in den Kommunen
des Kreises Düren
im Zeitraum 2010 - 2019
(in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2010 – 2018

2019 war ein äußerst erfolgreiches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren. Allein 26,7 ha Gewerbefläche konnte verkauft werden und der positive Trend der letzten 5 Jahre setzte sich fort. Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2010 – 2018 waren es 115,1 ha. Somit entfielen 19 % der in der letzten Dekade veräußerten Fläche auf das Jahr 2019. In der Stadt Jülich und der Gemeinde Niederzier wurden im Jahr 2019 jeweils mehr Fläche veräußert als im gesamten Zeitraum 2010 – 2018. In beiden Kommunen waren es 57 % des gesamten Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre! Grund hierfür war in **Niederzier** die 10,22 ha große Veräußerung an den Sanitärfachgroßhändler „AMG Haustechnik KG“ im „Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talbenden“, welche zugleich die größte Flächenveräußerung der letzten Dekade im Kreis Düren darstellt (zweitgrößte Veräußerung: Spedition Hammer mit 10,20 ha im Jahr 2018 in Inden). In **Jülich** trug insbesondere die fast 7 ha große Standorterweiterung der Jülicher Zuckerfabrik im Gewerbegebiet „Dürener Straße“ zu dem guten Ergebnis bei. Hier werden in einem 13.000 m² großen Gebäude neue Verpackungs- und Veredelungsanlagen eingerichtet. 4 weitere Flächen wurden in der Stadt Jülich im Gewerbegebiet „Königskamp II“ verkauft (2,15 ha) sowie eine Fläche im Industriegebiet „Kirchberg-Nord“ (0,84 ha).

Die Gemeinde **Inden** hat im Jahr 2019 mit 4 Veräußerungen im Gewerbegebiet „Pier“ (2,26 ha) sowie je 1 Veräußerung im Gewerbegebiet „Goltsteinstraße“ (0,78 ha) und dem Areal Wellpappenwerk Lamersdorf (1,08 ha) 20 % des in den letzten 10 Jahren umgesetzten Flächenvolumens getätigt.

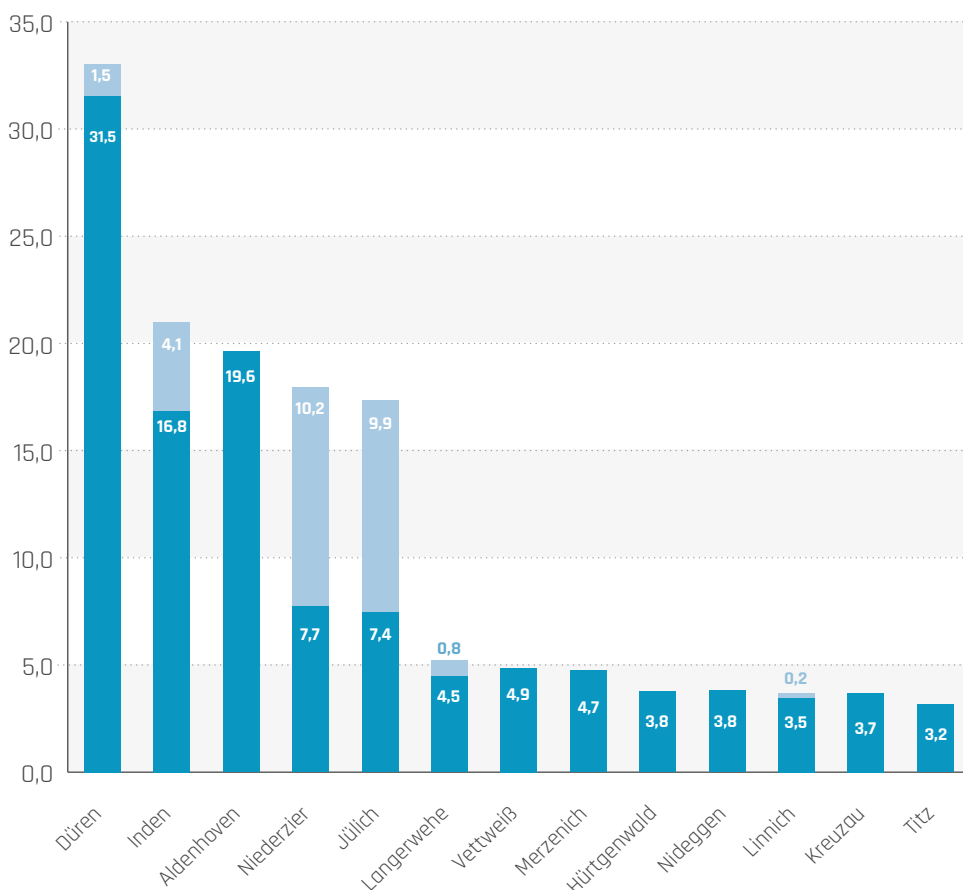
In der Stadt **Düren** wurden 1,5 ha auf 2 Grundstücken verkauft, dies entspricht 5 % der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. Dies war der zweithöchste Wert der letzten 10 Jahre (2015: 1,09 ha) und ist ein Beleg für die Flächenknappheit in der Kreisstadt (sofort verfügbar: 3,4 ha). 1 Grundstück wurde im Gewerbe- und Industriegebiet Rurbenden/Talbenden (0,35 ha) und 1 weiteres im Gewerbegebiet Stockheimer Landstraße (0,74 ha) verkauft. 2 weitere Flächen von 0,8 ha und 0,2 ha wurden in der Gemeinde **Langerwehe** (Gewerbegebiet „Am Parir“) bzw. in der Stadt **Linnich** (Gewerbegebiet „Erkelener Straße“) veräußert. In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurde im Jahr 2019 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.

Abb 8:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2010 – 2018
■ Fläche 2019

Quelle: AGIT / gfm® 2019

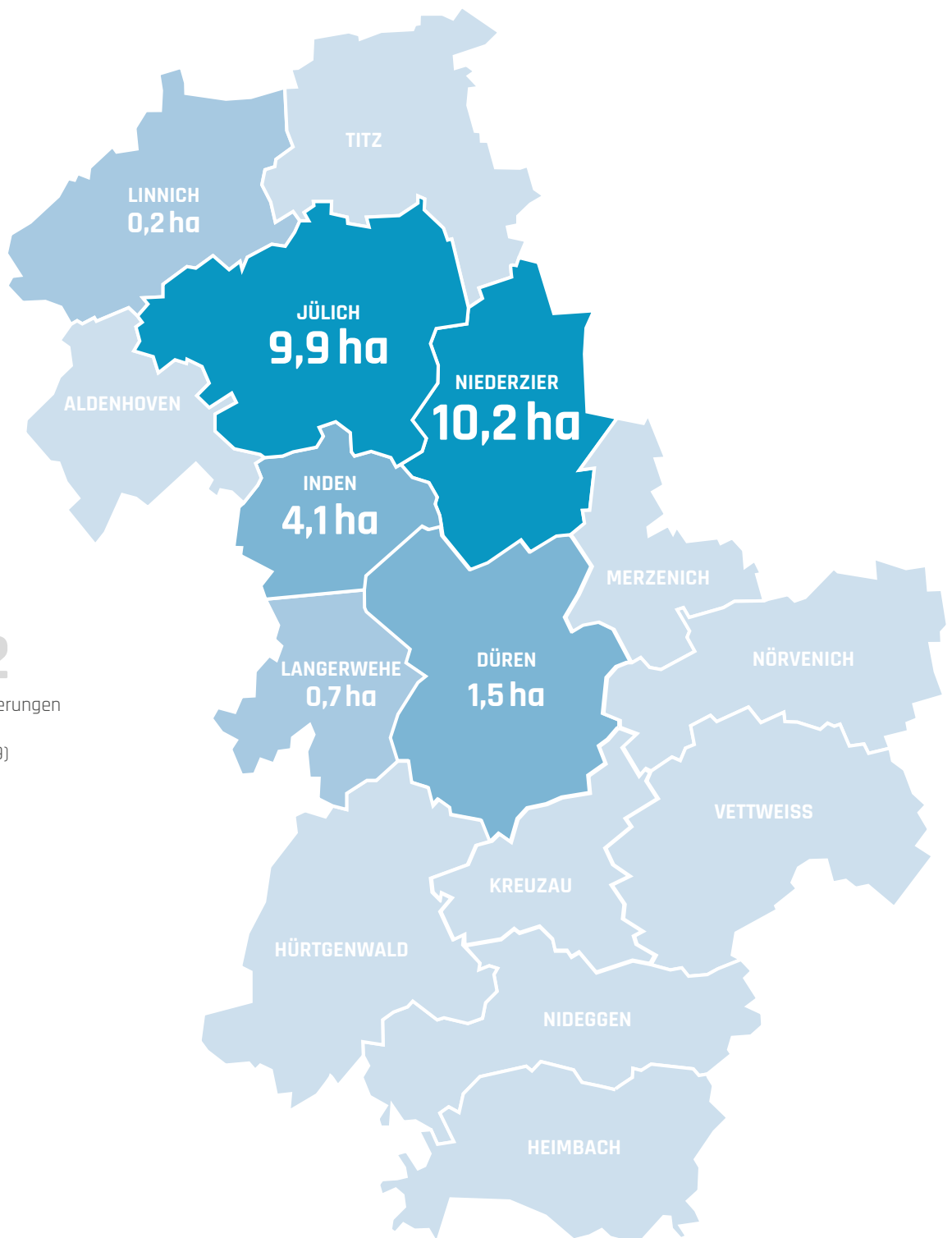


Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen
in den Kommunen
des Kreises Düren (2019)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2019 waren Unternehmen aus dem Bereich Handel mit 11,9 ha bzw. 45% die größten gewerblichen Flächennachfrager (5 Grundstücke). Einen Großteil hiervon machte die Veräußerung an den Sanitärfachgroßhändler „AMG Haustechnik KG“ aus (38% der Gesamtveräußerungen im Kreisgebiet). Weitere 42% (11,2 ha, 6 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche ging an Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, wie z. B. an das Unternehmen Pfeifer & Langen GmbH (Jülicher Zuckerfabrik). Dienstleistungsunternehmen erwarben 11% (5 Grundstücke; 3,1 ha) der Flächen. Das Baugewerbe war mit 2% der veräußerten Fläche und einem Grundstück vertreten, während Verkäufe an Logistikunternehmen im Jahr 2019 nicht verzeichnet worden.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2010 bis 2019 konnte mit 28% (40,4 ha) ebenfalls bei Unternehmen aus dem Bereich Handel verzeichnet werden. Der Anteil der veräußerten Fläche an Logistiker (24,9 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (26 ha) lag in den letzten 10 Jahren bei 18%. Damit liegen diese Wirtschaftszweige knapp hinter den Veräußerungen an Unternehmen des Dienstleistungssektors, der mit 22% (30,5 ha) vertreten war. Das Baugewerbe hat einen Anteil von 9% (12,5 ha). Die Kategorie „Sonstiges/unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (0,4 ha), Land- und Forstwirtschaft (0,8 ha), Öffentliche Verwaltung (1,05 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (5,4 ha) zusammensetzt, rangiert mit 5% auf dem letzten Rang.

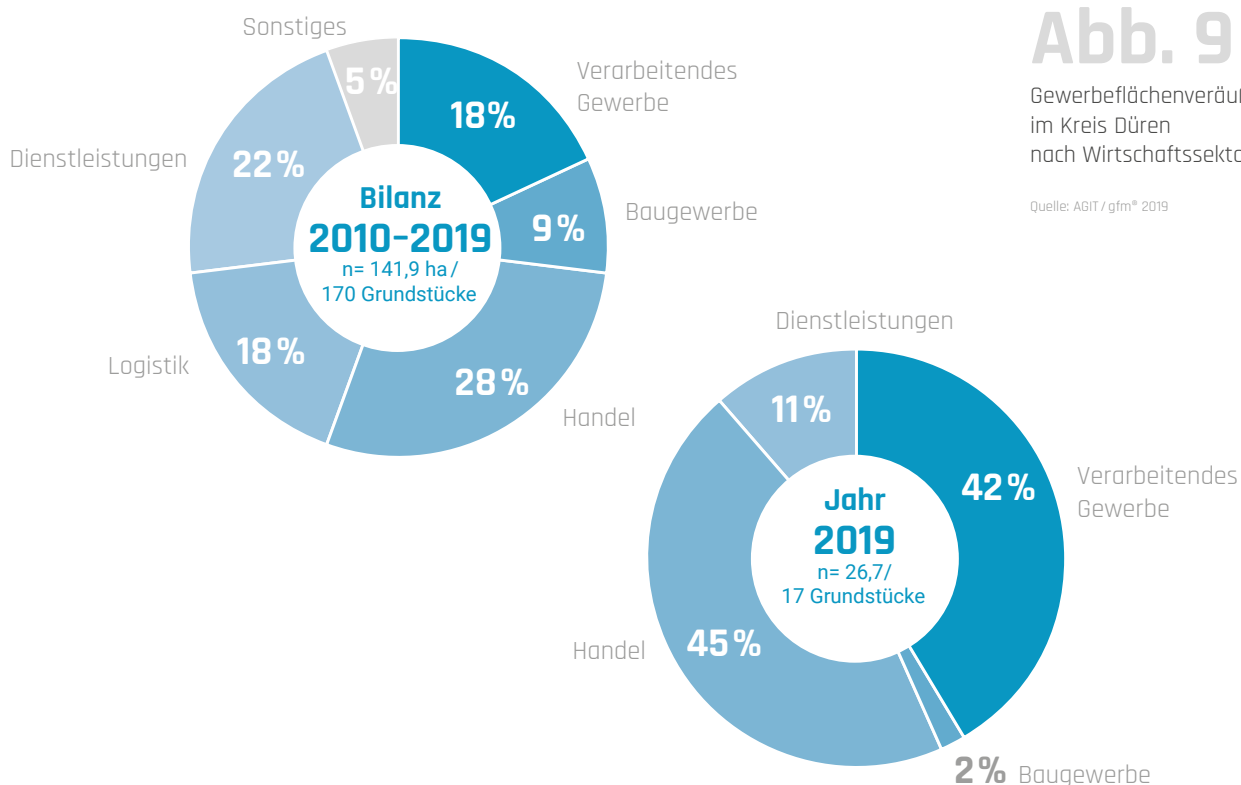
Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (43) sowie an Handelsunternehmen (42) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (39), Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (19) und der Logistik (13). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,71 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,37 ha) und an den Handel (0,96 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,71 ha, das Baugewerbe von 0,32 ha.



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Die Vollständigkeit der Veräußerungsangaben ist für die Auswertung notwendig!

Daher die Bitte an alle gisTRA®-Anwender, den Unternehmensnamen, den Ansiedlungstyp und die Branche bei Veräußerungen anzugeben. Leider sind die Angaben in der Regel lückenhaft oder es wird „unbekannt“ angegeben.



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen

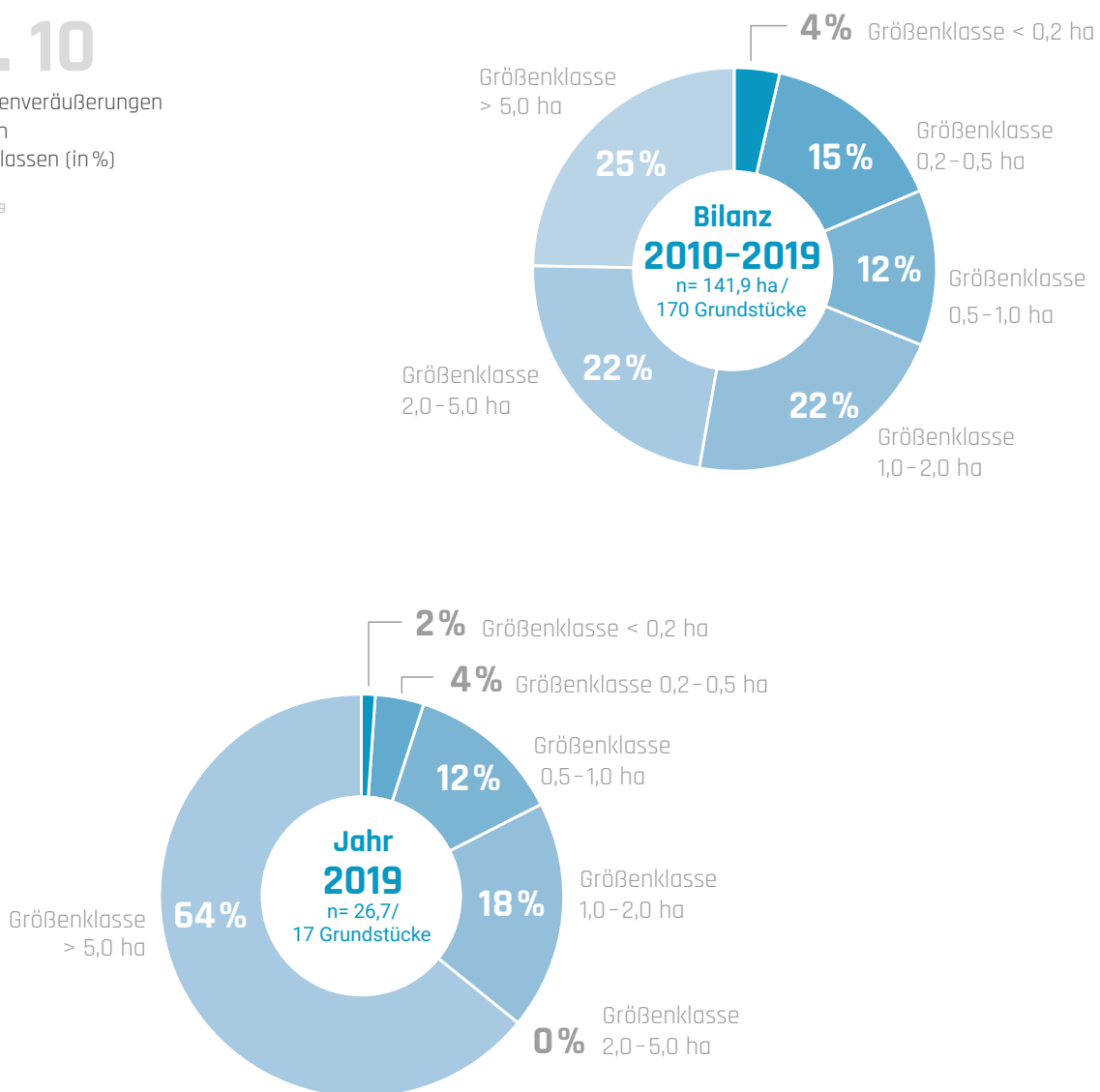
Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2019 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar: 64 % des Flächenumsatzes 2019 umfassten die Grundstücksverkäufe der 10,2 ha großen Fläche in Niederzier sowie der 6,9 ha großen Fläche in Jülich. Diese Werte in der Kategorie „>5,0 ha“ liegen weit über dem langjährigen Mittel von 25%. Flächenverkäufe mit einer Größe von 2,0 ha bis 5,0 ha wurden im Jahr 2019 nicht verzeichnet.

Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1 ha und 2 ha lag mit 18% (4,9 ha, 4 Grundstücke) etwas unter dem langjährigen Durchschnitt von 22%, Flächen zwischen 0,5 ha bis 1,0 ha (3,3 ha, 5 Grundstücke) hingegen mit 12% exakt beim langjährigen Mittelwert. Die Veräußerungen von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 0,5 ha lagen mit insgesamt 6% (1,4 ha auf 6 Grundstücken) ebenfalls weit unter dem Durchschnitt des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre (19%).

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen
im Kreis Düren
nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2019



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, zumal sich bei diesem Flächenangebot ein Engpass abzeichnet (31 %/9,9 ha der sofort verfügbaren Flächen). Im Jahr 2019 wurden 30 % des Flächenumsatzes auf 2 GI-Flächen getätigt (8,1 ha). 70 % wurden auf GE-Flächen umgesetzt (18,7 ha auf 15 Grundstücken). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GI-Flächen 4,04 ha und bei den GE-Flächen 1,24 ha.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer zeigt, dass diese im Jahr 2019 zu fast zwei Drittel (64 %) aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag über dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre, bei dem lediglich jeder zweite Flächenverkauf (51 %) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging.

Die 5 Flächenveräußerungen (36 %) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen weit über dem langjährigen Mittelwert (15 %), innerregionale Verlagerungen mit 14 % hingegen unter dem langjährigen Mittel von 16 %. Flächenverkäufe an Existenzgründer konnten im Jahr 2019 nicht verzeichnet werden (2010 bis 2019: 5 %) und Verkäufe der Kategorie „unbekannt“, also Veräußerungen bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat oder wollte, rangierten mit 7 % ebenfalls unter dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 13 %.

		Flächenreserven				Veräußerungen 2019	
Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	4,66	0,00	20,03	55,59	0,00	0
Düren	37	3,35	20,42	22,93	0,00	1,50	2
Heimbach	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	4	0,82	1,80	12,08	0,00	0,00	0
Inden	5	0,06	0,00	0,00	0,00	4,13	6
Jülich	16	0,00	43,91	9,09	0,00	9,91	6
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	4	2,07	0,00	0,00	0,00	0,77	1
Linnich	5	1,59	9,76	0,00	0,00	0,21	1
Merzenich	2	2,21	0,00	4,48	0,00	0,00	0
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	6	0,00	0,00	0,00	0,00	10,22	1
Nörvenich	2	0,00	0,00	35,80	0,00	0,00	0
Titz	5	9,16	25,32	7,64	0,00	0,00	0
Vettweiß	3	6,58	3,83	8,00	0,00	0,00	0
Kreis Düren gesamt	107	32,2	118,7	120,1	55,6	26,7	17

Tab. 3

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

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-Immobilien-Portalen 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 2019. 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 2019

ImmobilienScout24® gliedert Gewerbeimmobilien in 5 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 **Gastronomieimmobilien** zählen Bars, Cafés, Kioske, Diskotheken, Restaurants und Imbisse. Hotelimmobilien 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 2019 53 Gewerbeimmobilien verkauft (44 in 2018). Dem gegenüber standen 264 Vermietungen (160 in 2018), womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1:5 (1:3,6 in 2018) lag. Insbesondere die Zahl der Vermietungen war gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

Das Kreisgebiet wurde zum Zweck dieser Auswertungen in 3 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, Hürtgenwald, Nideggen, Nörvenich und Vettweiß

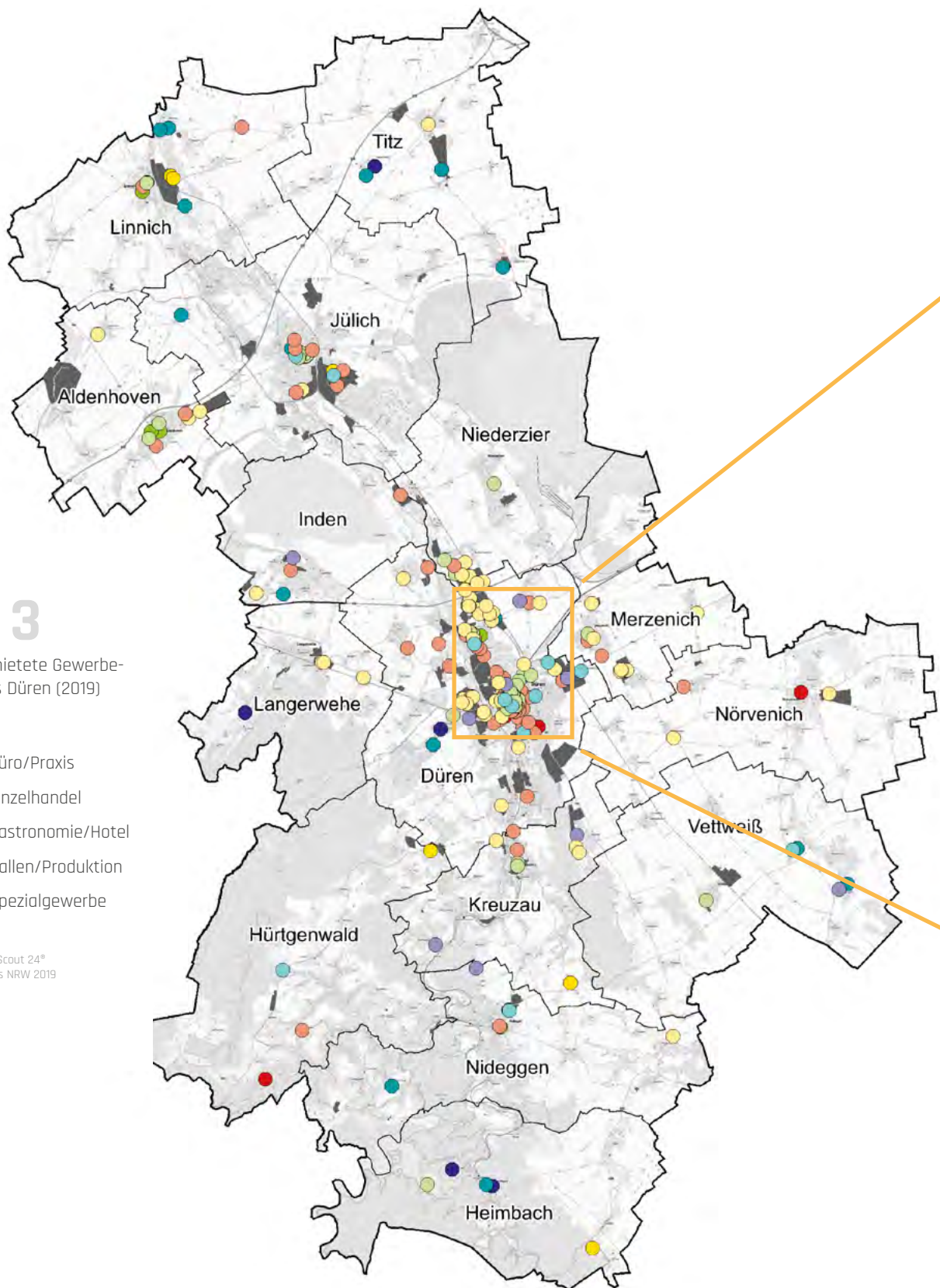
Mit Ausnahme der Stadt Düren unterschieden sich die nördlichen und mittleren Gemeinden nicht wesentlich in Hinblick auf die Anzahl der Verkäufe und Vermietungen, lediglich die südlichen Kommunen schnitten hier schwächer ab. Die Stadt Düren selbst wies beinahe zwei Drittel aller Vermietungen auf und mehr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

Karte 3

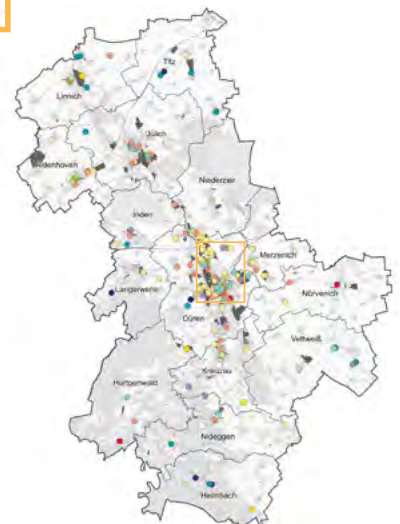
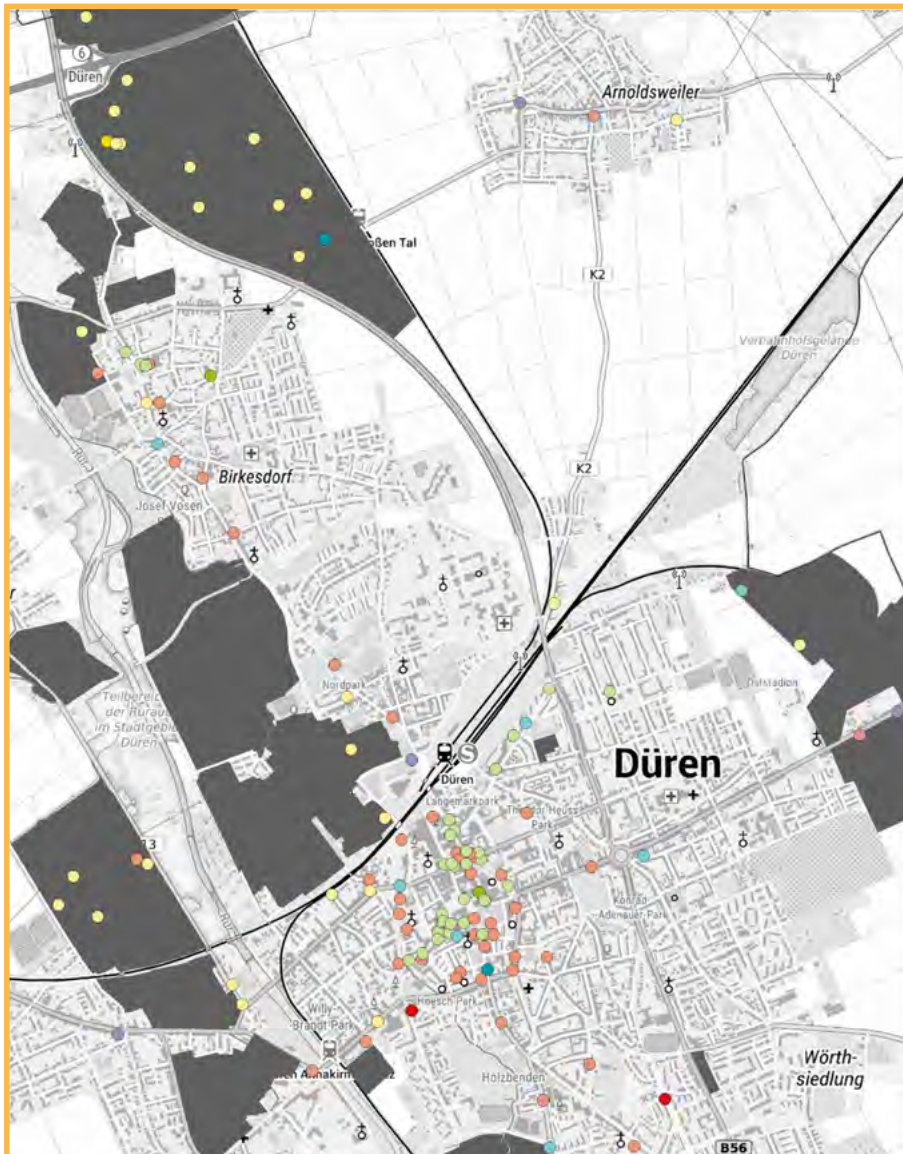
Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2019)

Kauf	Miete	
● (8)	● (100)	Büro/Praxis
● (10)	● (66)	Einzelhandel
● (6)	● (10)	Gastronomie/Hotel
● (9)	● (75)	Hallen/Produktion
● (18)	● (13)	Spezialgewerbe

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



Von den 53 verkauften Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2019 zu 51 Objekten Adressangaben vor, während bei den vermieteten gewerblichen Immobilien im gleichen Zeitraum von insgesamt 264 zu allen Objekten Adressen vorlagen. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten der Vermietungen und Verkäufe von gewerblichen Immobilien im Kreis Düren nach Immobilientypen erstellt werden.



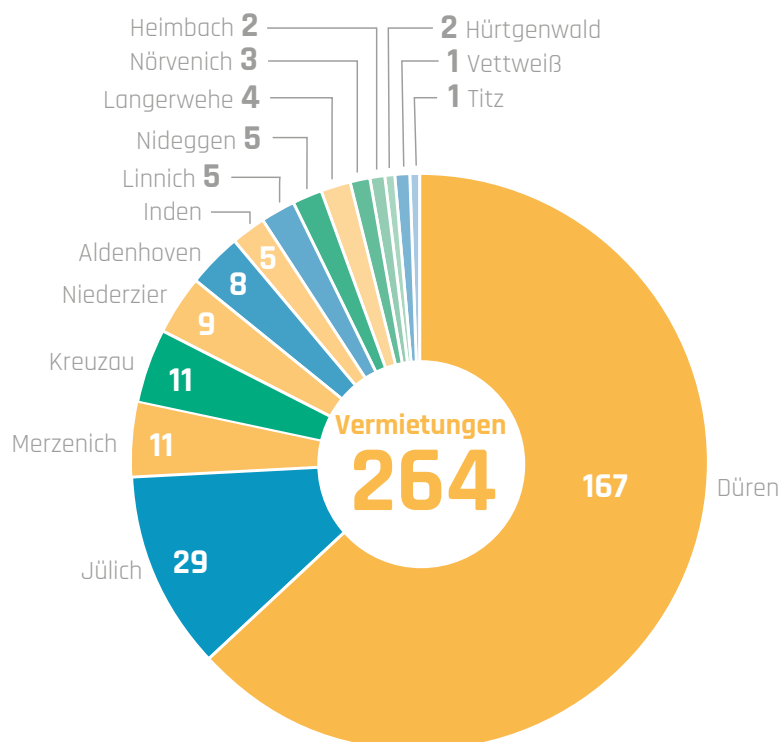
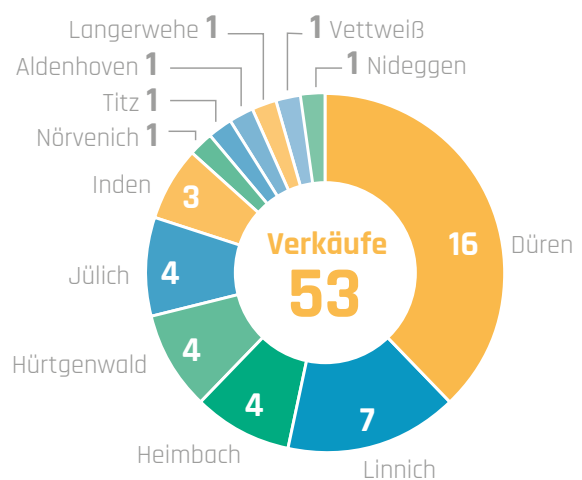
Mit Ausnahme der Stadt Düren waren die Verkäufe auf die Kommunen des mittleren Kreisgebiets sowie der Nord- und Südkreise ähnlich verteilt. Die Stadt Düren hatte einen Anteil von 30 %, darauf folgte die Stadt Linnich mit 13 %. Je 4 Verkäufe wurden in Heimbach, Hürtgenwald und Jülich getätigt, 3 waren es in Inden und jeweils 1 Verkauf in den übrigen Kommunen. In Merzenich wurde im Berichtsjahr keine gewerbliche Immobilie verkauft. In der Stadt Düren wurden 167 der kreisweit 264 Vermietungen verzeichnet, dies entspricht einem Anteil von 63 %. Darauf folgte die Stadt Jülich mit 29 Vermietungen, während die weiteren Kommunen jeweils einen Anteil von weniger als 7 % an den Gewerbeimmobilienvermietungen hatten. Die übrigen Kommunen des mittleren Kreisgebiets kamen auf 11 (Merzenich), 9 (Niederzier), 5 (Inden) und 4 (Langerwehe) Vermietungen. Im Süden war Kreuzau (11) der Spitzenreiter, gefolgt von Nideggen (5), Nörvenich (3), Heimbach, Hürtgenwald, Vettweiß (je 2) und Titz (1).

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 18 Immobilien wurden im Kreis Düren am häufigsten Gewerbeimmobilien der Kategorie Spezialgewerbe verkauft. Diese Kategorie wies auch das eindeutig höchste Gesamtvolumen auf, welches bei 12,0 Mio. € lag. Die weiteren Gewerbeimmobilientypen lagen in der Anzahl der verkauften Objekte nah beieinander, 11 Hallen- und Produktionsimmobilien, 9 Einzelhandels- und Büroimmobilien sowie 6 Gastronomie- und Hotelobjekte. Hinsichtlich der Marktvolumina lagen Einzelhandelsimmobilien auf dem zweiten Platz (6,9 Mio. €), gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (4,5 Mio. €), Büro- und Praxisimmobilien (3,0 Mio. €) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (1,5 Mio. €). Insgesamt hatten 7 Immobilien einen Kaufpreis von über einer Million Eur. Neben 2 Verkäufen > 1 Mio. € in Düren und einem Verkauf in Jülich entfielen die weiteren auf Hürtgenwald, Niederzier, Linnich und Nörvenich.

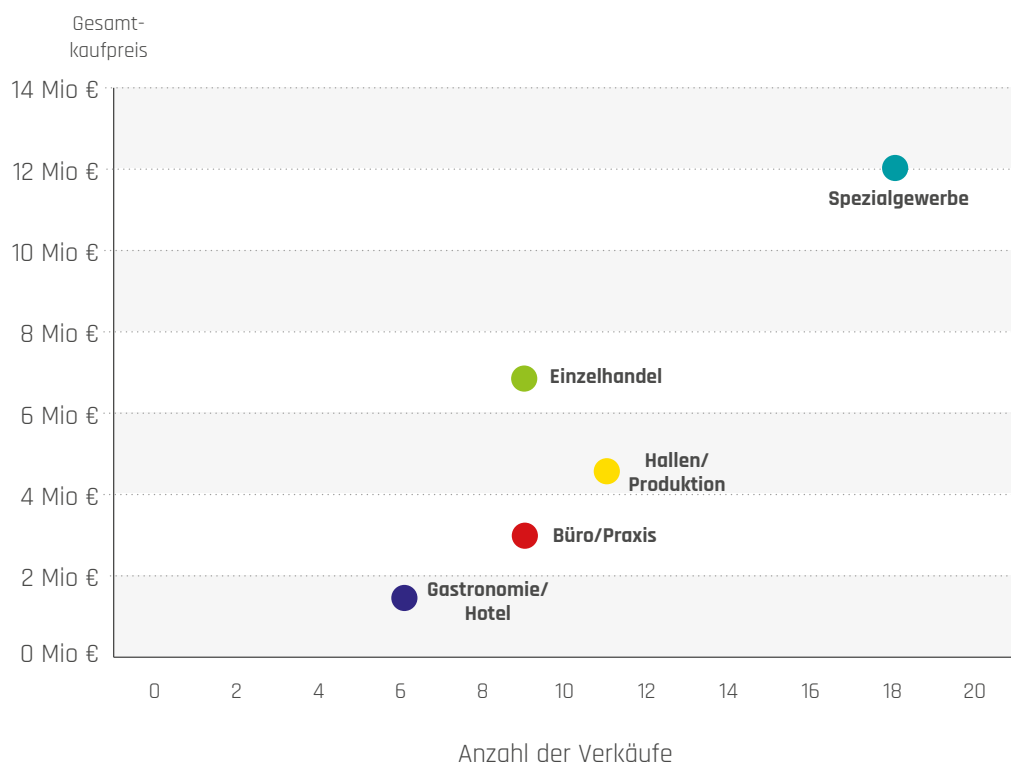


Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2019 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

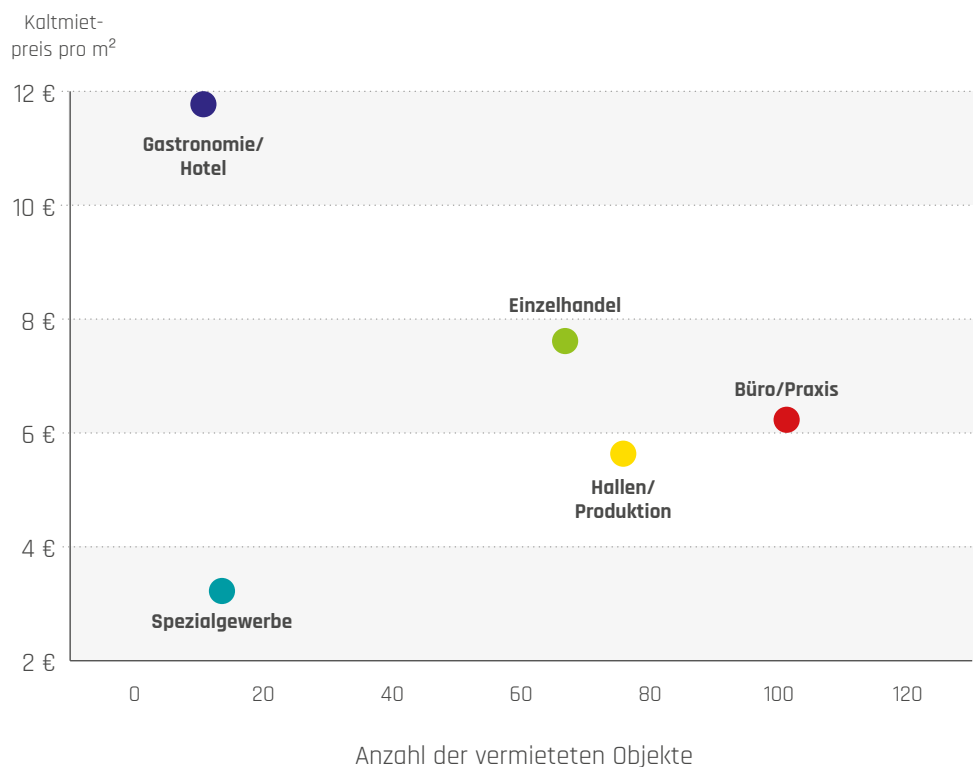
Der höchste Quadratmeterpreis wurde mit 11,74 € für die Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien erzielt, wobei hier mit 10 Objekten nur eine geringe Anzahl für die Ermittlung des Preisniveaus herangezogen werden konnte. Am häufigsten wurden Büro- und Praxisimmobilien gemietet (100), die preislich im Mittelfeld lagen (6,24 €/m²). Hier wurden die beiden teuersten Objekte in Jülich vermietet. Einzelhandelsimmobilien wurden 66 mal vermietet zu einem Preis von 7,60 €/m², der vor allem durch die höheren Preise in Düren nach oben gedrückt wurde. Deutlich geringer war der Quadratmeterpreis für Lager- und Produktionshallen (insg. 75 Vermietungen) mit 5,62 € und auch hier lagen die teuersten Objekte in Düren. Für Spezialgewerbe lag mit 13 Vermietungen ebenfalls nur eine geringe Anzahl vor, weshalb der Quadratmeterpreis von 3,23 € nur bedingt aussagekräftig ist.

Abb. 13

Kalmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2019 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 71 von 100
Einzelhandel: 49 von 66
Gastronomie/Hotel: 7 von 10
Hallen/Produktion: 33 von 75
Spezialgewerbe: 5 von 13

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Auswertung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise ergab den Spitzenwert von 7,18 €/m² für die Stadt Düren, wo beinahe zwei Drittel der Gewerbeimmobilien im Kreisgebiet vermietet wurden. Jülich, die Kommune mit den zweimeisten Vermietungen, lag mit 5,79 €/m² im Quadratmeterpreis deutlich unter dem Preisniveau Dürens.

Die Quadratmeterpreise der übrigen Kommunen lagen zwischen 4,91 €/m² in Merzenich und 7,12 €/m² in Aldenhoven. Aufgrund der teilweise sehr geringen Zahl an Vermietungen in den einzelnen Kommunen, können jedoch nur bedingt Aussagen zu dem Mietniveau der Gewerbeimmobilien getroffen werden. Das Mietpreisniveau der übrigen kreisangehörigen Kommunen stelle sich wie folgt dar: Nideggen (6,90 €/m²), Niederzier (6,72 €/m²), Inden (6,43 €/m²), Jülich (5,79 €/m²) sowie Linnich (5,75 €/m²).

Die hier nicht aufgeführten Kommunen konnten aufgrund einer zu geringen Zahl an Vermietungen oder wegen mangelnder Angabe von Mietpreise nicht in die Statistik aufgenommen werden.

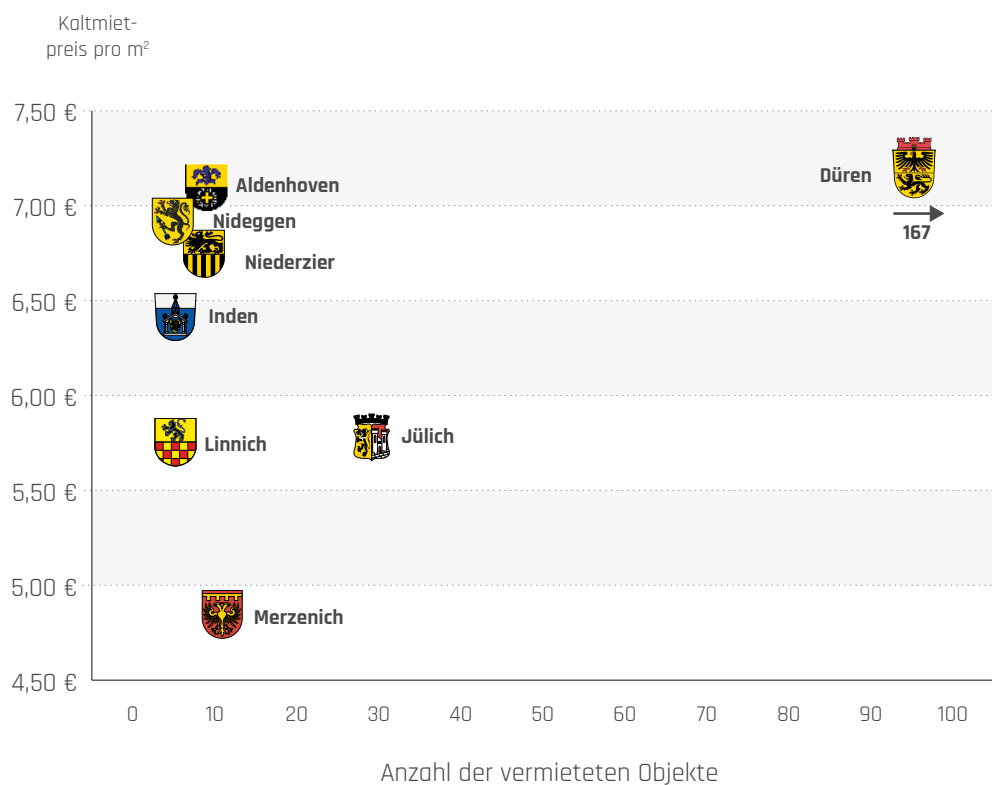


Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2019 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aldenhoven: 6 von 8
Düren: 108 von 167
Inden: 4 von 5
Jülich: 18 von 29
Langerwehe: 4 von 11
Linnich: 4 von 5
Merzenich: 7 von 11
Nideggen: 3 von 5
Niederzier: 4 von 9

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 unteren 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 die mittlere Spanne bei 340 € – 1.000 €, bei einem Median von 640 €. Der Höchstwert lag bei 3.850 € für eine Bürofläche in Jülich. Die Spanne für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 645 € – 1.600 € mit einem Median von 990 €. Die höchste Miete wurde für eine Einzelhandelsfläche „An der Garnbleiche“ in Düren erzielt (7.500 € für 1360 m² Nutzfläche). Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 650 € – 1.450 € (Median: 1.250 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 400 € – 2.300 €, bei einem Median von 895 €.

Spezialgewerbe wurden aufgrund der mangelnden Angabe von Mietpreisen nicht abgebildet.

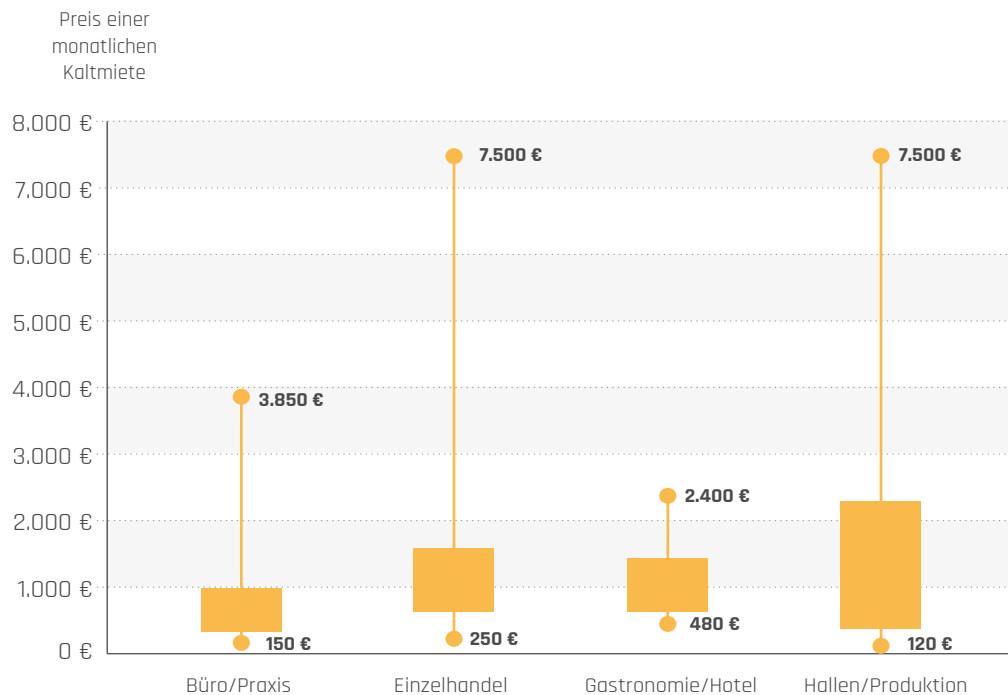
Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Die orangen 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. Büro- und Praxisflächen waren sowohl für Verkäufe als auch für Vermietungen ähnlich groß. Verkaufte Einzelhandelsimmobilien wiesen eine fast doppelt so große Fläche wie vermietete Immobilien dieses Typs auf. Noch deutlicher war dieses Verhältnis bei Gastronomie- und Hotelimmobilien bei 1:3,6. Vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien (1:2,5) sowie Spezialgewerbeimmobilien (1:1,7) waren hingegen größer als verkaufte Objekte.

Durchschnittliche
Nutzfläche in m²

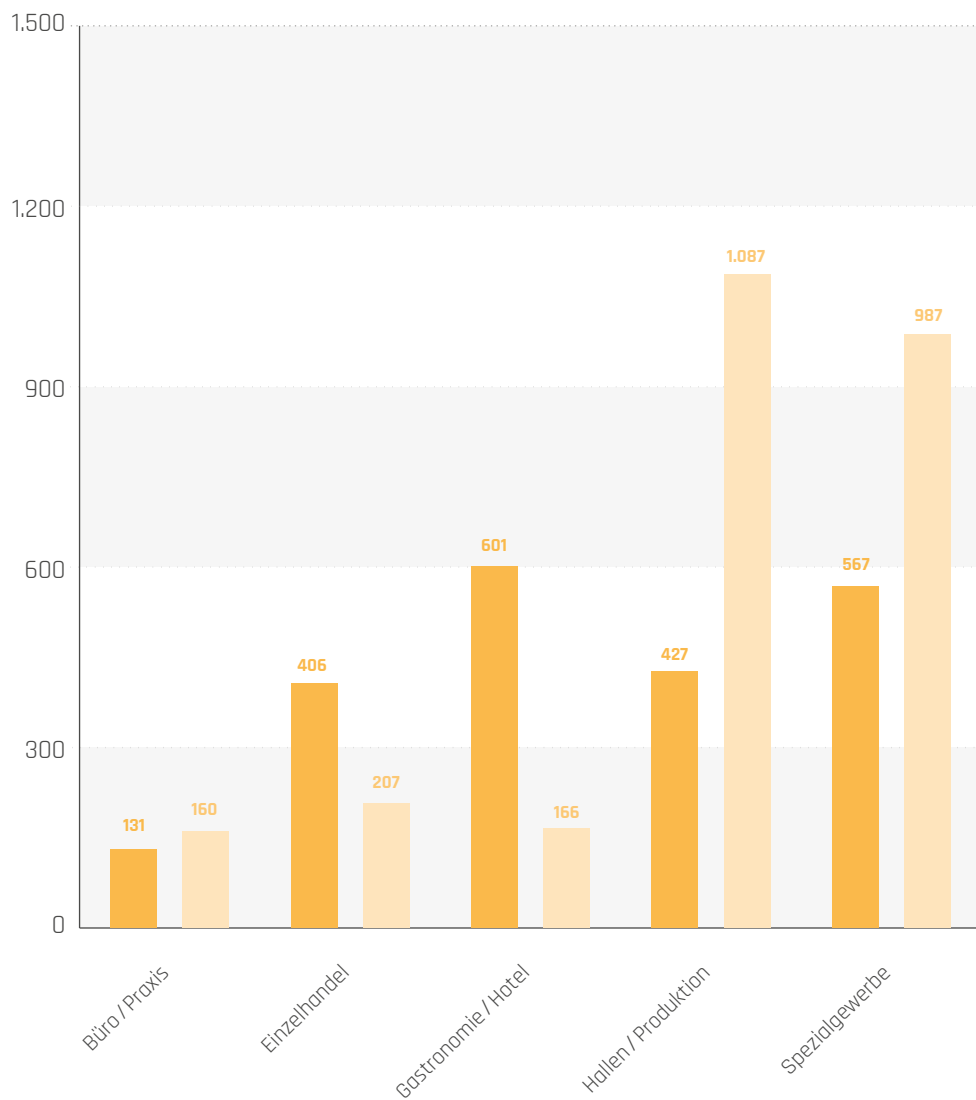


Abb. 16

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 2019

Hallen- und Produktionsimmobilien

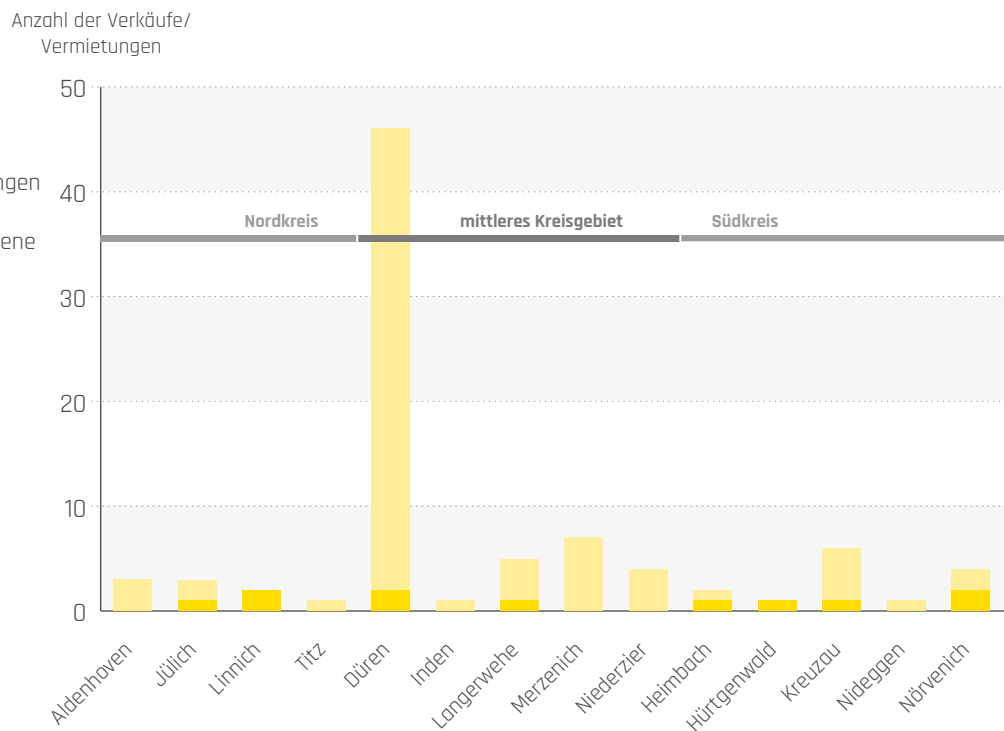
In der Kategorie der Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich mehr Objekte verkauft (75) als vermietet (11). 61 % dieser Immobilien wurden in der Stadt Düren vermarktet. Auch die übrigen Kommunen des mittleren Kreisgebiets waren mit 7 Vermietungen in Merzenich, 5 vermarkteten Objekten in Langerwehe, 4 vermieteten Immobilien in Niederzier sowie einer Vermietung in Inden bei diesem Immobilientyp vertreten. In den südlichen Kommunen wurden insgesamt 14 Hallen- und Produktionsimmobilien vermarktet (Kreuzau 6, Nörvenich 4, Heimbach 2, Hürtgenwald 1, Nideggen 1), während in den nördlichen Kommunen insgesamt 9 Immobilien vermietet oder verkauft wurden.

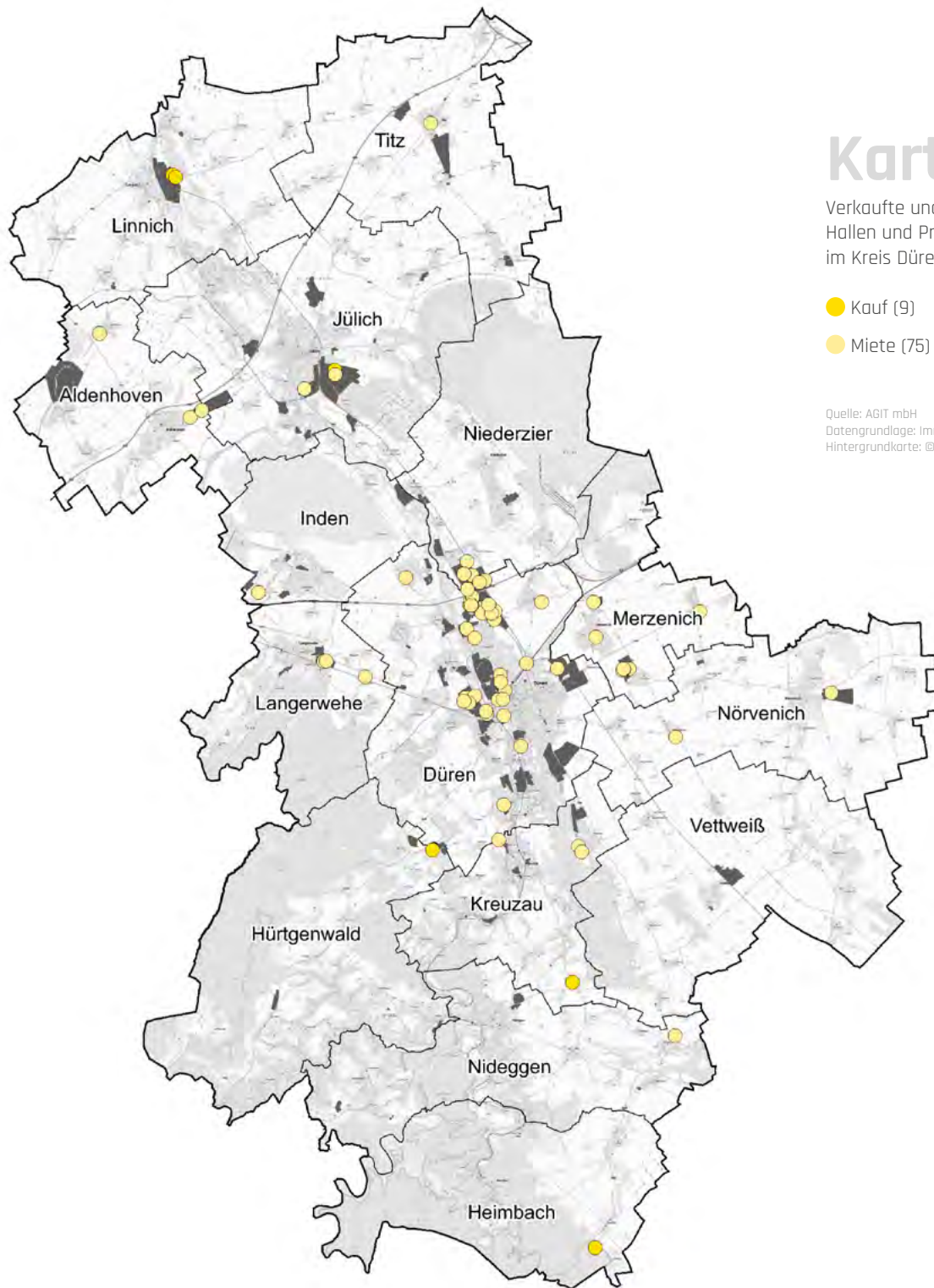
Abb. 17

Anzahl Verkäufe und Vermietungen
von Hallen- und Produktions-
immobilien auf kommunaler Ebene
im Jahr 2019

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 4

Verkaufte und vermietete
Hallen und Produktionsimmobilien
im Kreis Düren (2019)

- Kauf (9)
- Miete (75)

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

Büro- und Praxisimmobilien

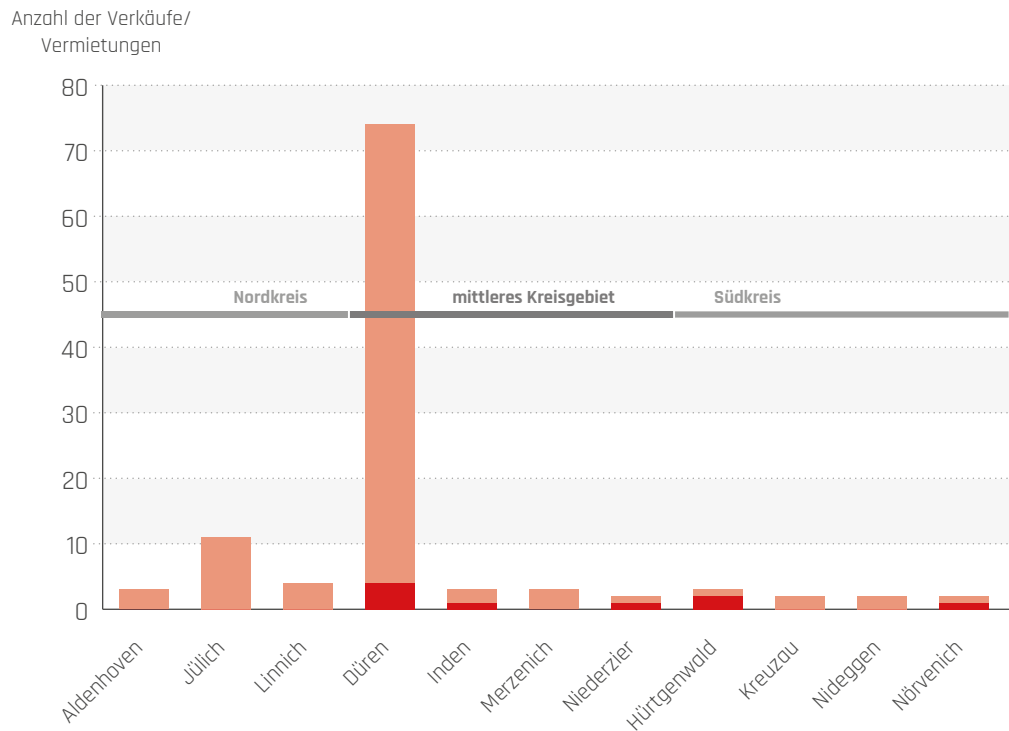
Bei den Büro- und Praxisimmobilien war der Anteil der Stadt Düren mit 68 % an den insgesamt 9 Verkäufen und 100 Vermietungen ebenfalls am größten. Die übrigen Kommunen des mittleren Kreisgebiets kamen auf insgesamt 8 Vermietungen und Verkäufe, die südlichen auf insgesamt 9. Weitere 18 Objekte dieses Immobilientyps konnten in den nördlichen Kommunen vermietet werden, 11 in Jülich, 4 in Linnich sowie 3 in Aldenhoven. Außer in den Städten Düren, Jülich und Linnich wurden in keiner anderen Kommune mehr als 3 Objekte dieses Typs vermarktet.

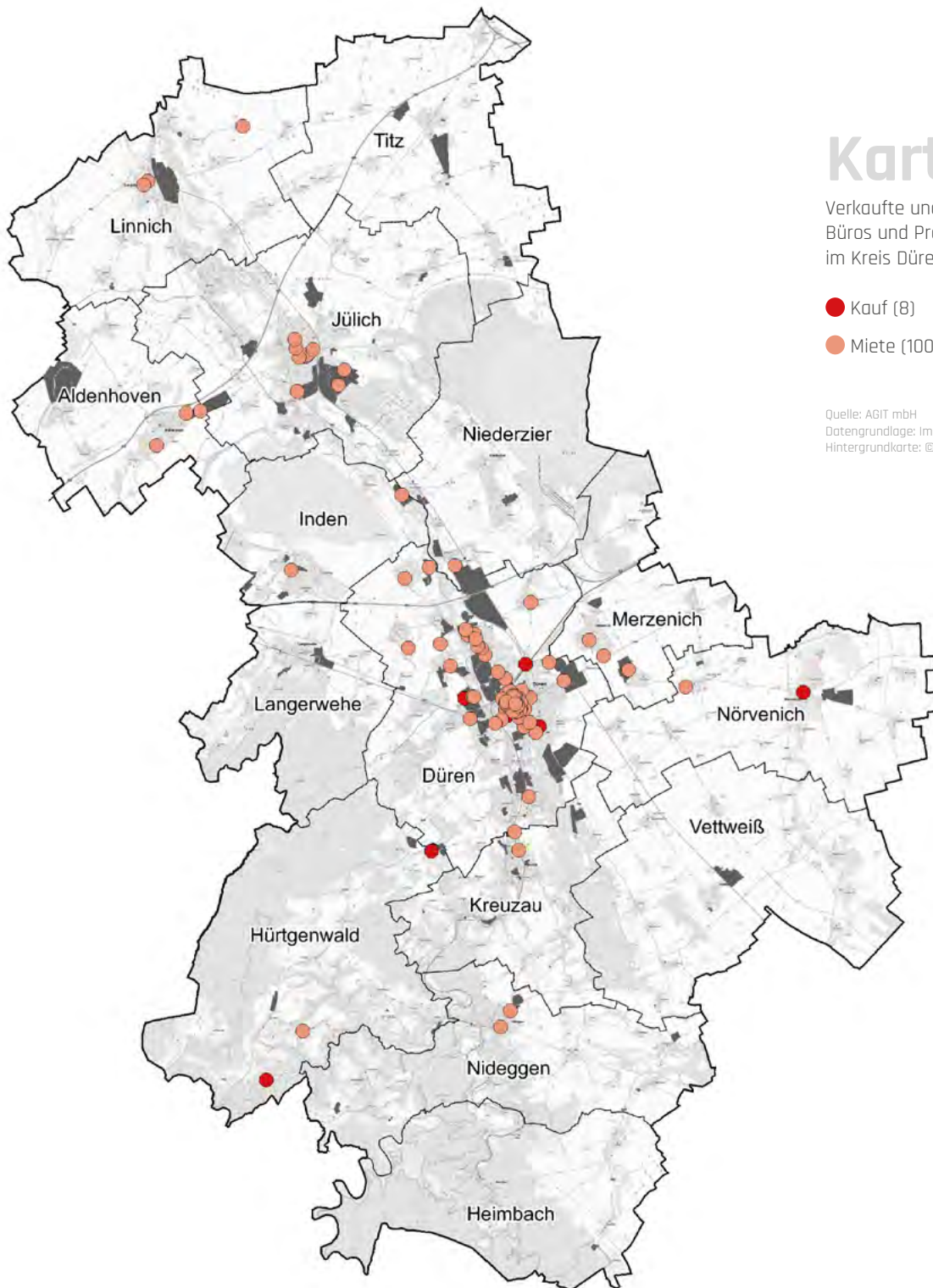
Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 5

Verkaufte und vermietete
Büros und Praxen
im Kreis Düren (2019)

- Kauf (8)
- Miete (100)

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

Einzelhandelsimmobilien

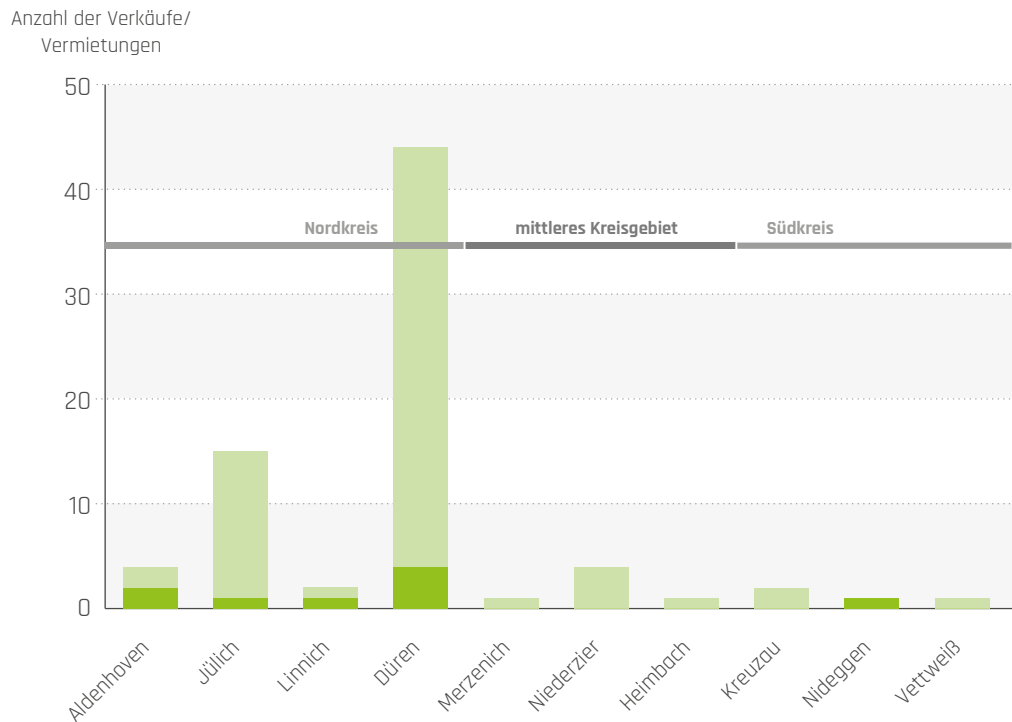
Auch im Einzelhandel dominierte die Stadt Düren mit 40 Vermietungen und 4 Verkäufen die Anzahl der vertriebenen Immobilien (59 %). Darauf folgte Jülich mit 14 Vermietungen und einem Verkauf. Dies entspricht einem Fünftel der Gesamtvermarktungen von Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet. Hinzu kamen weitere Verkäufe in Aldenhoven (2), Linnich (1) und Nideggen (1). Den insgesamt 10 verkauften Einzelhandelsimmobilien standen 66 Vermietungen gegenüber. In Titz, Inden, Langerwehe, Hürtgenwald und Nörvenich wurde keine Immobilien dieses Typs vermarktet.

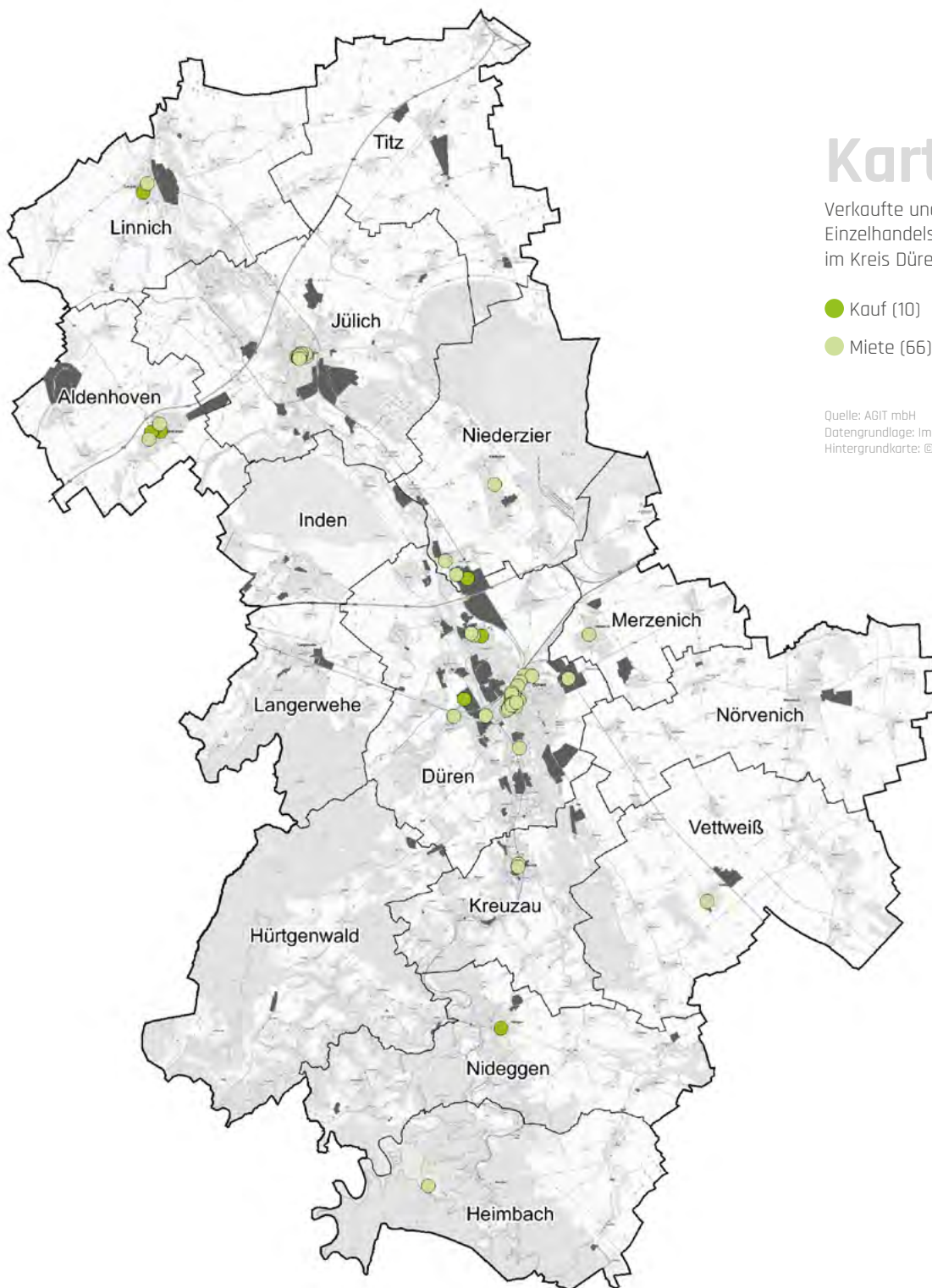
Abb. 19

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2019)

- Kauf (10)
- Miete (66)

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

Gastronomie- und Hotelimmobilien

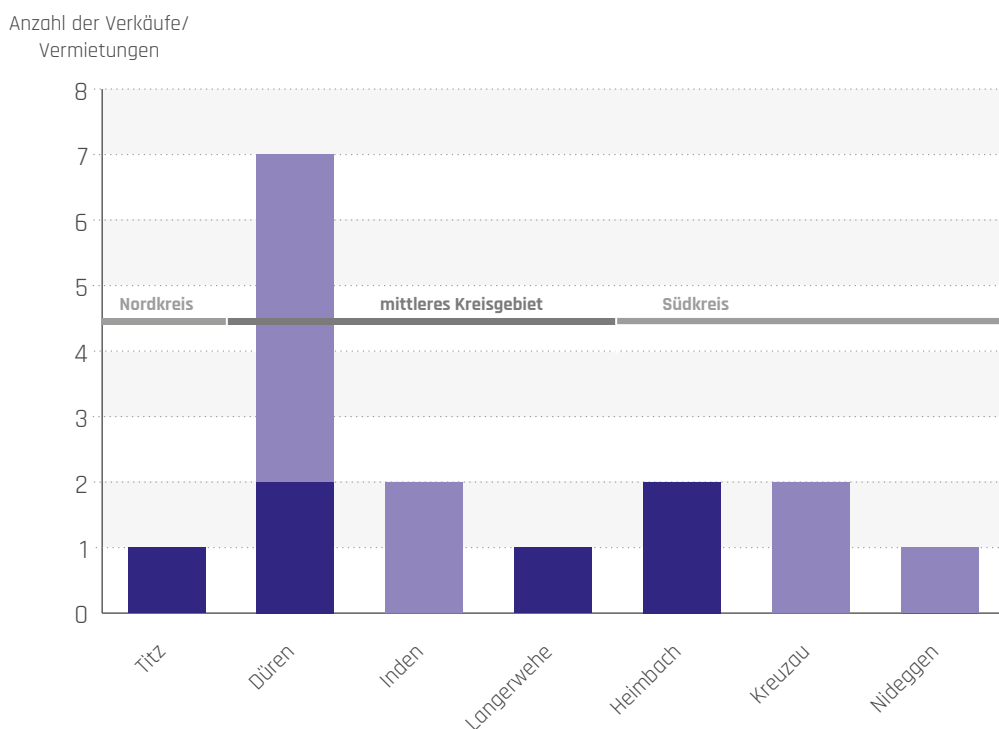
In der Kategorie **Gastronomie- und Hotelimmobilien** wurden insgesamt nur 16 Immobilien vermarktet. Das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen war hier ausgeglichener als bei den anderen Immobilientypen (6 Verkäufe/10 Vermietungen). Mit 5 Vermietungen und 2 Verkäufen wurden in der Stadt Düren auch hier die meisten Immobilien dieses Typs vertrieben. In Inden, Heimbach und Kreuzau wurden je 2 Immobilien vermarktet. Im nördlichen Kreisgebiet konnte lediglich in Titz 1 Gastronomie- und Hotelimmobilie verkauft werden.

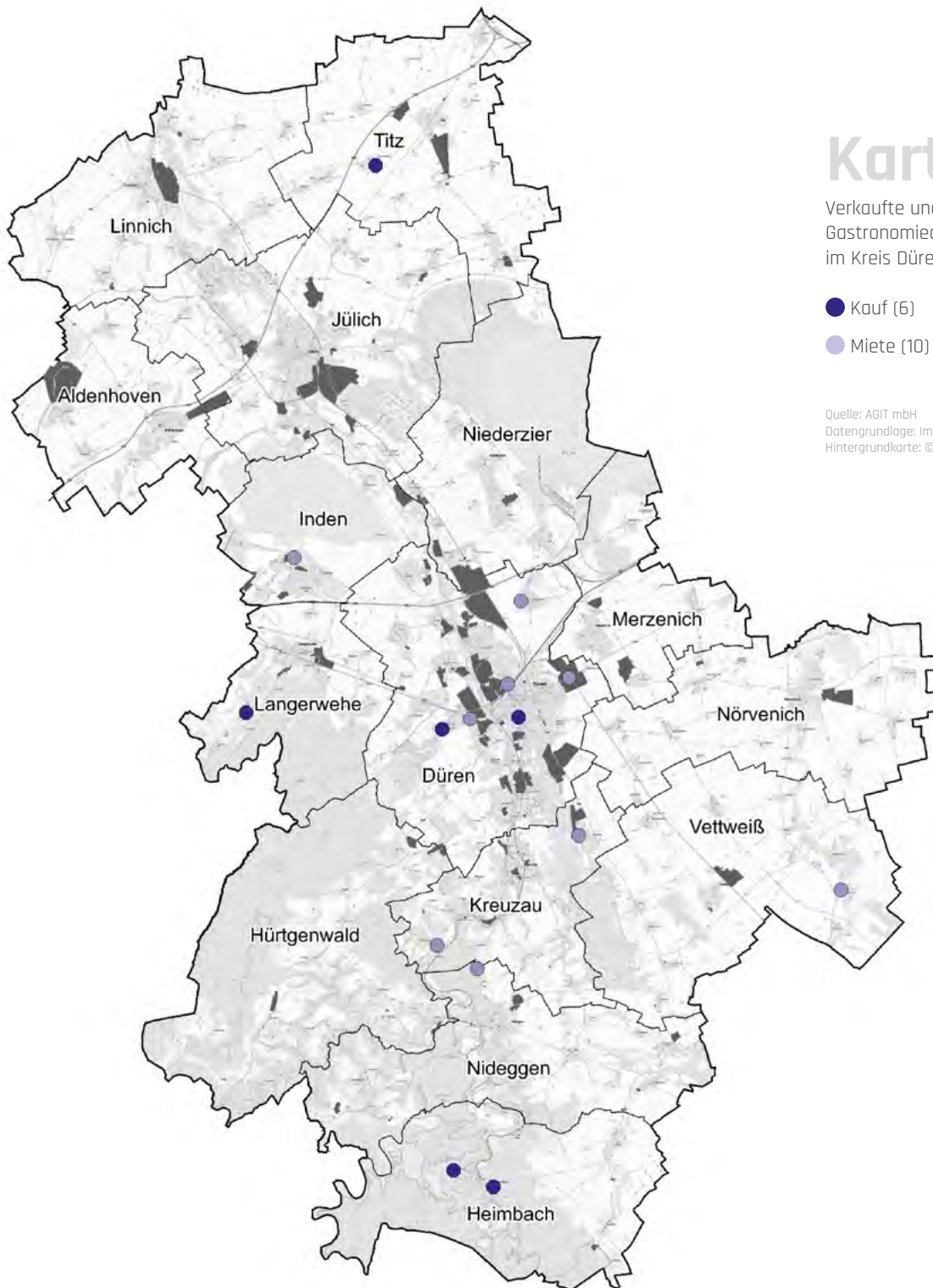
Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 7

Verkaufte und vermietete
Gastronomieobjekte und Hotels
im Kreis Düren (2019)

- Kauf (6)
- Miete (10)

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

Spezialgewerbeimmobilien

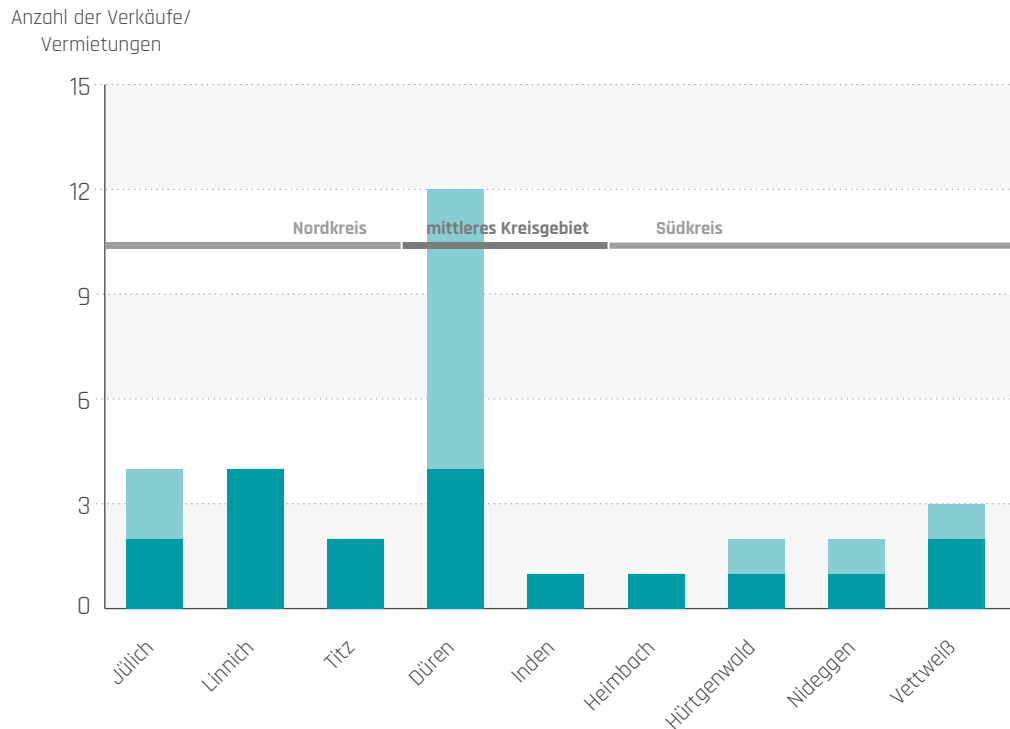
Spezialgewerbeimmobilien stellten die einzige Immobilienart dar, die häufiger gekauft als gemietet wurde. Es wurden 18 Objekte verkauft und 13 vermietet. Düren war auch hier klar an der Spitze mit 8 Vermietungen und 4 Verkäufen. In Linnich wurden ebenfalls 4 Immobilien verkauft, in Jülich konnten je 2 Vermietungen und Verkäufe verzeichnet werden. In den südlichen Kommunen war die Gemeinde Vettweiß mit 2 Verkäufen und einer Vermietung am stärksten vertreten. Darauf folgten Hürtgenwald und Nideggen mit je einer Vermietung und einem Verkauf sowie die Stadt Heimbach mit einem Verkauf.

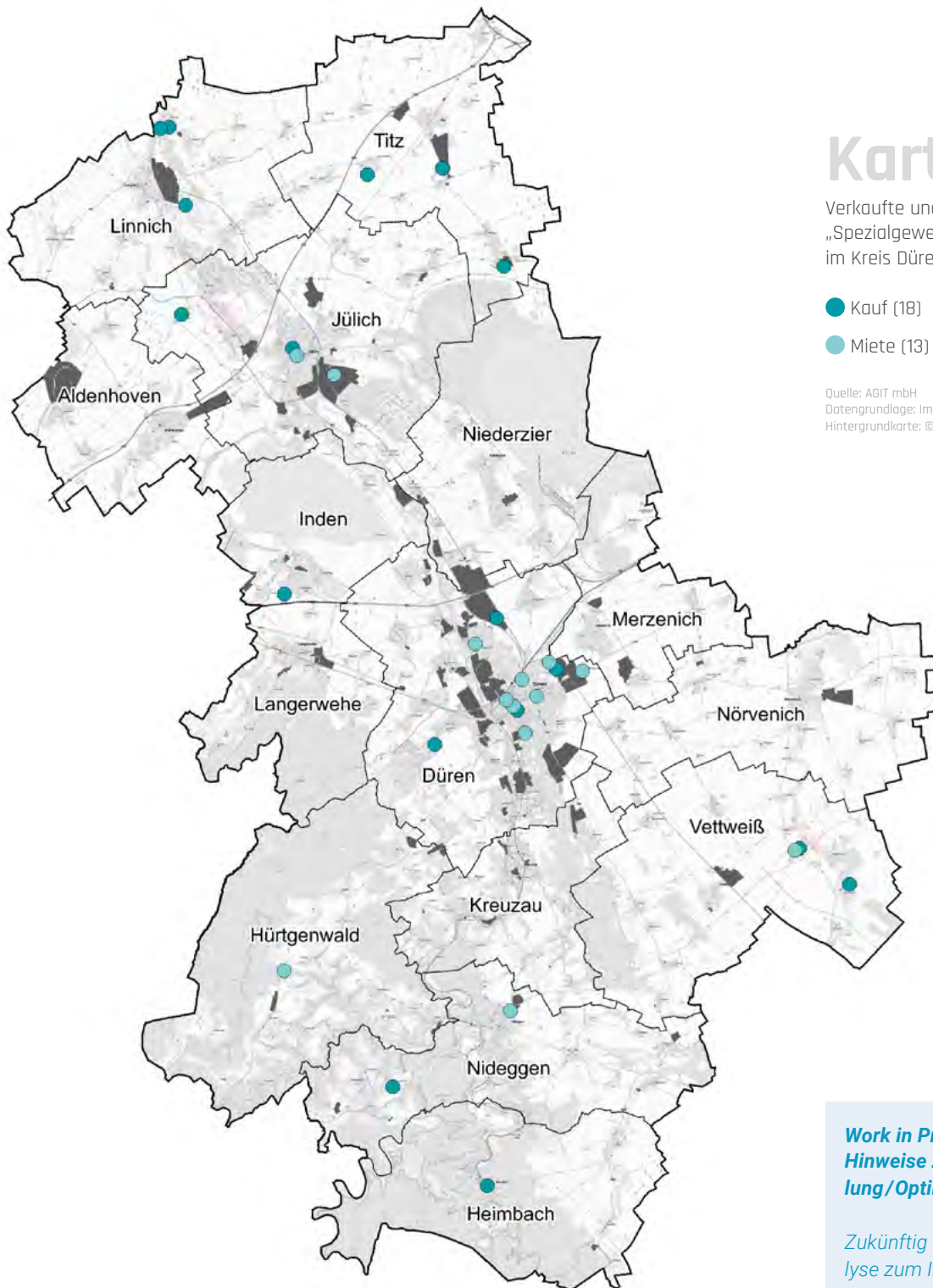
Abb. 21

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte8

Verkaufte und vermietete
„Spezialgewerbe“
im Kreis Düren (2019)

● Kauf (18)

● Miete (13)

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



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwick-
lung/Optimierungsbedarf

Zukünftig würden wir die Ana-
lyse zum Immobilienmarkt
gerne weiterentwickeln. Sollten
Sie hierzu Anregungen oder
Verbesserungsvorschläge ha-
ben, so zögern Sie bitte nicht,
Kontakt mit uns aufzunehmen.
Wir werden versuchen, Ihre
Wünsche bei der Immobilien-
auswertung in den Folgeberich-
ten zu berücksichtigen.

3

Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen

Erstmalig im „Standort im Fokus“ wird ein gesonderter Blick auf die Technologie- und Gründerzentren (TGZ) der Region geworfen. Diese haben die Aufgabe, technologieorientierte Unternehmensansiedlungen durch Beratungs- und Informationsleistungen sowie durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur zu unterstützen. Das Hauptziel ist die Förderung des Wissens-, Informations- und Technologietransfers der eingemieteten (technologieorientierten) Unternehmen durch Synergieeffekte aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und zu externen Forschungseinrichtungen. Die Träger der TGZs sind überwiegend kommunale Gebietskörperschaften und weisen die Rechtsform einer GmbH auf.

Um mehr über die Struktur der 13 TGZ in der Region zu erfahren, wurde eine Onlinebefragung aller 13 Zentren durchgeführt. Diese Befragung dient dem folgenden Kapitel als Grundlage. Die resultierenden Ergebnisse werden darin veranschaulicht und interpretiert, wodurch sich die derzeitige Positionierung der Zentren in der Region Aachen ergibt (Fragebogen siehe Anhang).

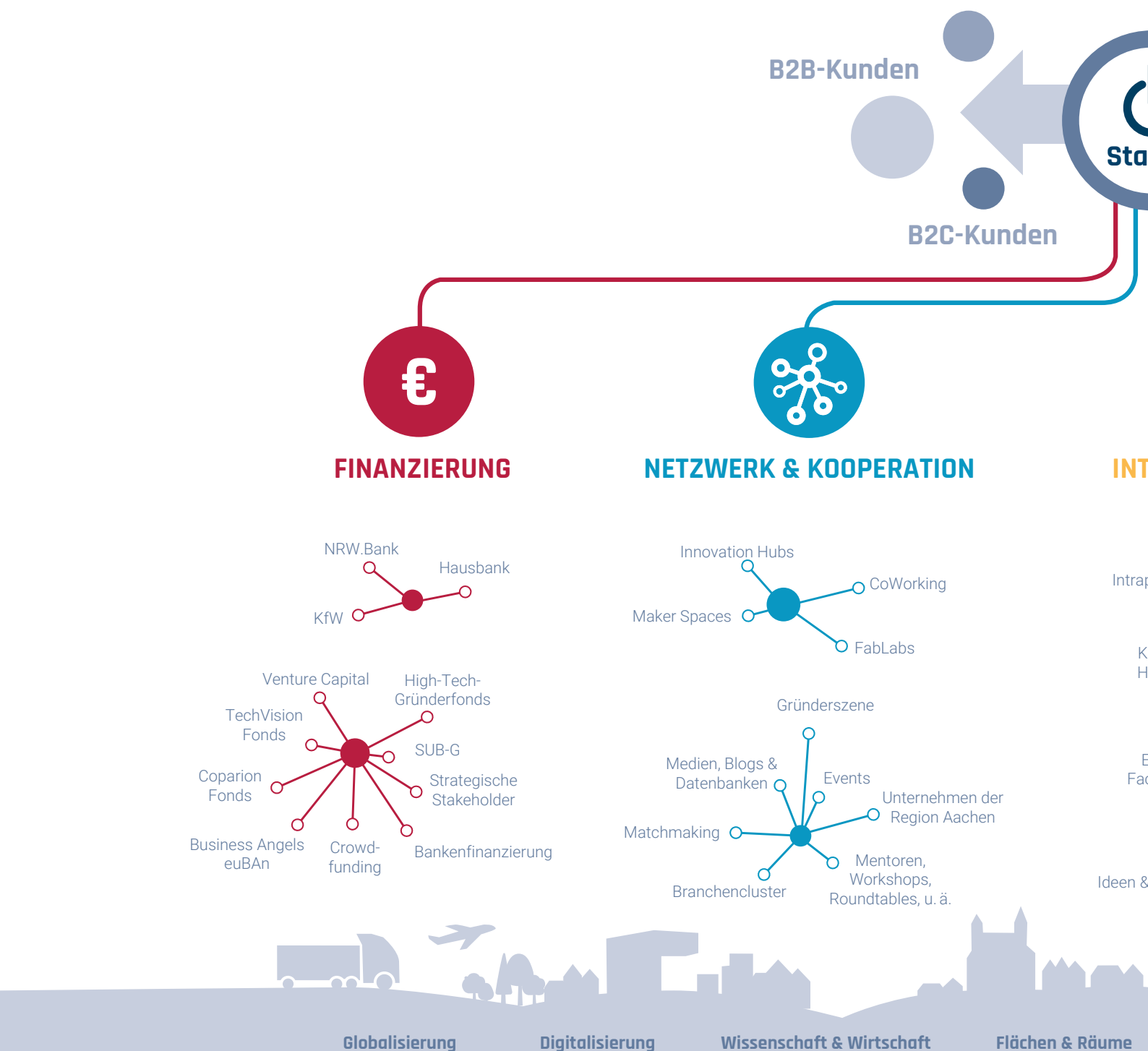
Karte 9

Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen:



3.1 Einleitung

In der Region Aachen wurde die Wichtigkeit und das große Potenzial einer technologieorientierten Wirtschaftsstruktur – sowie der gezielten Förderung dieser – früh erkannt. So gründete die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) im Jahr 1984 das erste Technologiezentrum Westdeutschlands an der Jülicher Straße und nahm damit eine Vorreiterrolle ein. In den späteren 1980er Jahren starteten in der Region zahlreiche Baumaßnahmen für Technologie- und Gründerzentren, in deren Folge sich ein ganzes TGZ-Netzwerk in der Region Aachen etablierte. Seit Mitte der 1990er Jahre haben daraufhin Gründungsaktivitäten im Bereich technologieorientierter Unternehmen deutlich und systematisch zugenommen – insbesondere aus dem universitären Umfeld.



Die Technologie- und Gründerzentren stellen einen elementaren Bestandteil der gesamten Unterstützungslandschaft für Start-ups in der Region Aachen dar. Sie unterstützen Start-ups u. a. durch die Bereitstellung von Flächen mit vergünstigten Mietkonditionen sowie Service- und Beratungsdienstleistungen. Darüber hinaus sind in der Region alle weiteren notwendigen Akteure und attraktive Infrastrukturen sowie umfangreiche Ressourcen für ein gut funktionierendes Start-up-Ökosystem gegeben.

Inwiefern die vorhandenen Potenziale der Region genutzt und ausgeschöpft werden können, lässt sich nicht allgemeingültig feststellen. Beispielsweise ist anzumerken, dass sich aufgrund der öffentlichen Finanzierung der Zentren teilweise Hindernisse bei der Durchführung neuer Vorhaben ergeben. Zudem könnte durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure eine Effektivitätssteigerung des gesamten Start-up Ökosystem in der Region Aachen erzielt werden.

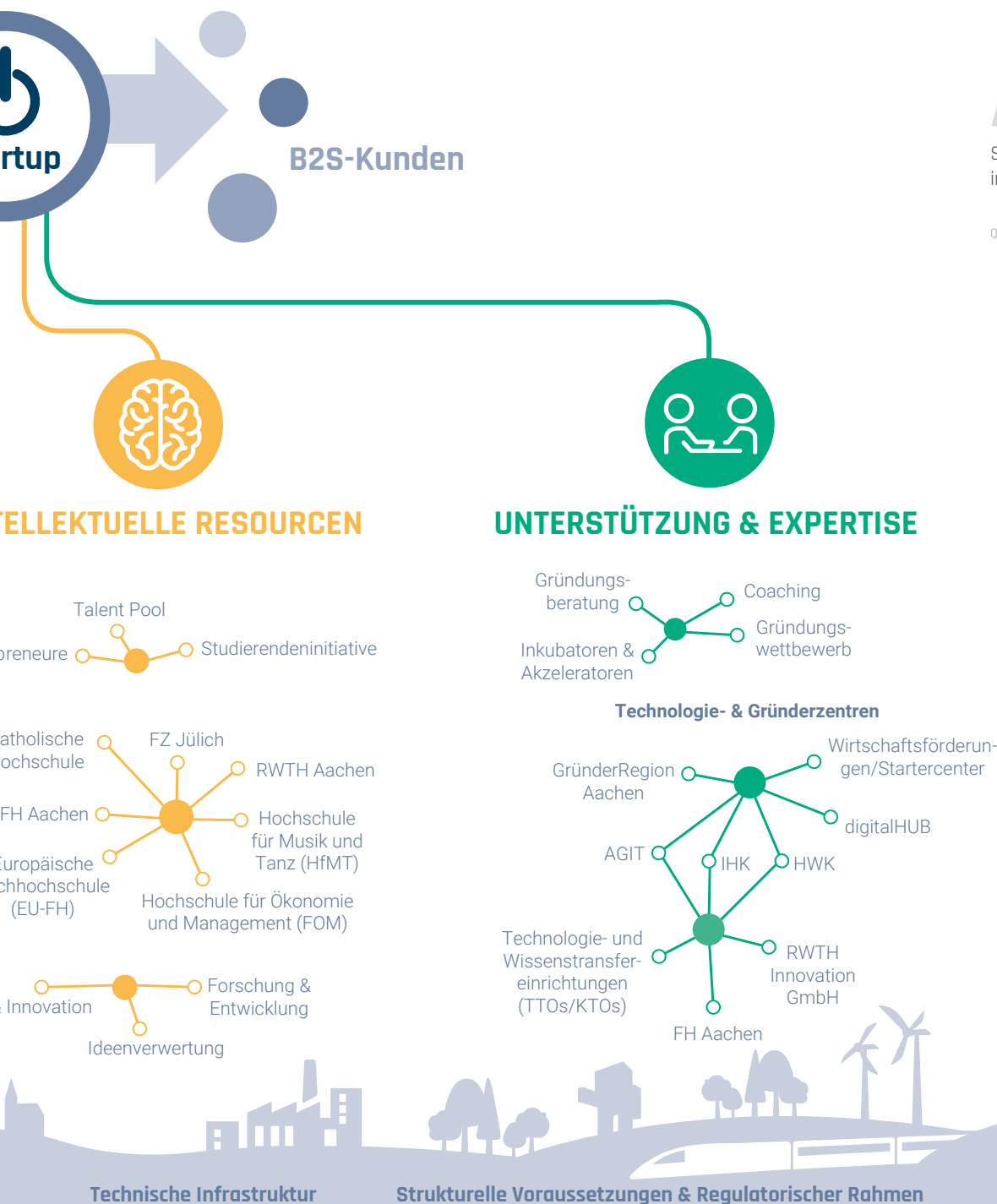


Abb 22:

Start-up-Ökosystem
in der Region Aachen

Quelle: AGIT / gfm® 2020

3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ

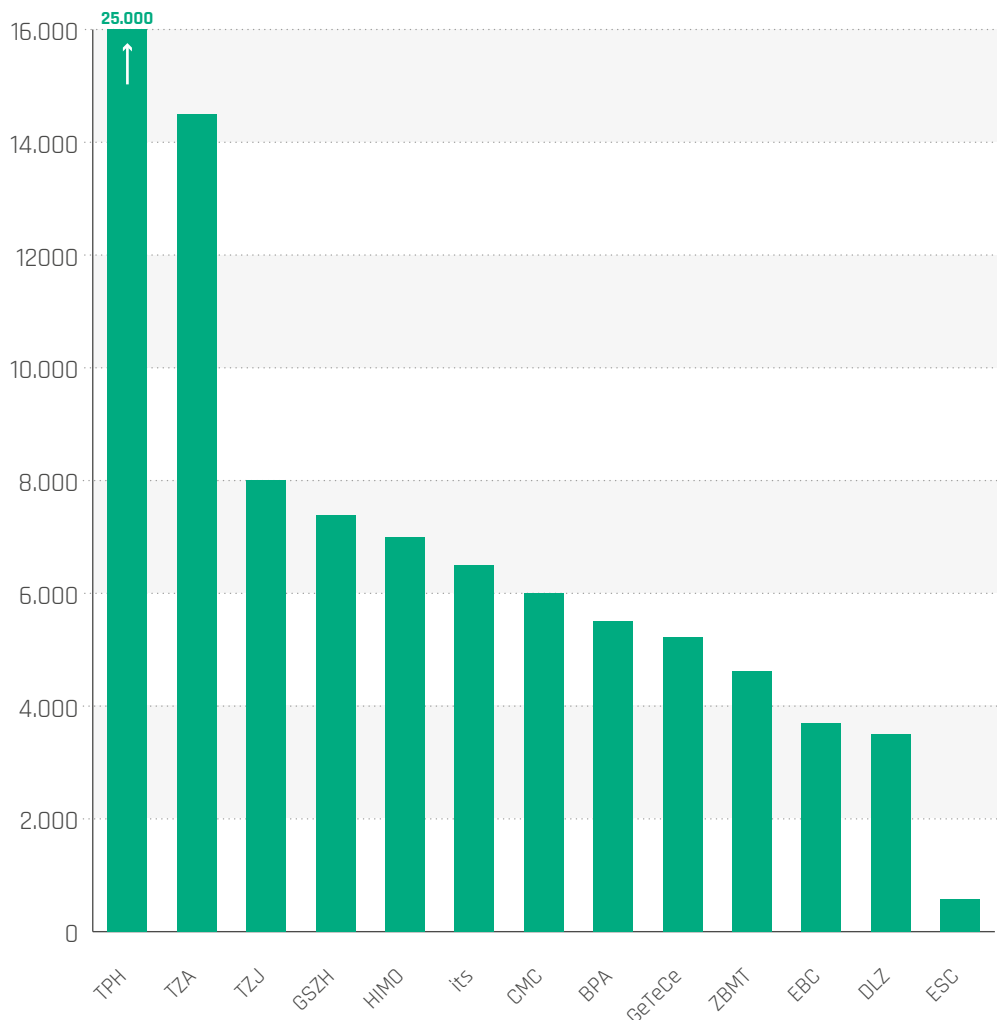
Nutzfläche

Die Technologie- und Gründerzentren unterscheiden sich stark in Bezug auf ihre Nutzfläche, die zwischen weniger als 4.000 m² und ca. 25.000 m² variiert. Auf insgesamt ca. 97.500 m² haben Unternehmen und Start-ups in den TGZ der Region Aachen Platz ihrer unternehmerischen Tätigkeit nachzugehen. Während insbesondere Büroräume sowie Werkstätten einen verhältnismäßig großen Anteil an der Gesamtfläche der einzelnen Technologie- und Gründerzentren einnehmen, sind Co-Working Spaces und Labore ebenso wie Lager- und Seminarräume prozentual kaum vorhanden.

Abb. 23

Gesamtnutzfläche
in den Zentren
im Jahr 2019 (in m²)

Quelle: AGIT mbH



Verfügbarkeit der Flächentypen

Folgendes Diagramm stellt die Verfügbarkeit der Flächentypen der TGZ in der Region Aachen dar. Der TPH fließt hier nur in den Kategorien Co-Working und Seminarräume mit ein, da das Raumkonzept in diesem Zentrum ansonsten grundsätzlich ein flexibles Gestalten der Mietflächen je nach Nutzungswunsch zulässt. Demnach können die Flächen nicht in Büro, Lager, etc. geclustert werden, sondern sind grundsätzlich in jeder Variante nutzbar. Lediglich der TPH bietet somit alle Flächentypen, inklusive Co-Working, an. Co-Working gibt es außerdem auch im HIMO. Die restlichen 11 der 13 Zentren in der Region bieten hingegen keine Co-Working-Flächen an, was zumeist an begrenzten Kapazitäten sowie der Struktur und dem Konzept der Gebäude liegt, die zwischen 1989 und 2011 erbaut wurden. Im Schnitt sind die TGZ über 25 Jahre alt. Daraus ergibt sich in den Technologiezentren der Region ein Mangel an Co-Working-Angeboten, die sich in den letzten Jahren als Trend etabliert haben. Dieser Trend wird jedoch durch diverse private Anbieter in der Region Aachen bedient und sukzessiv ausgebaut. Da ein flexibles Raumkonzept in Form von Co-Working vor allem bei Start-ups weiterhin sehr gefragt ist, empfiehlt es sich, diese Idee auch im Rahmen der TGZ aufzugreifen, wobei Co-Working als Teil eines gesamten Konzeptes verstanden werden muss.

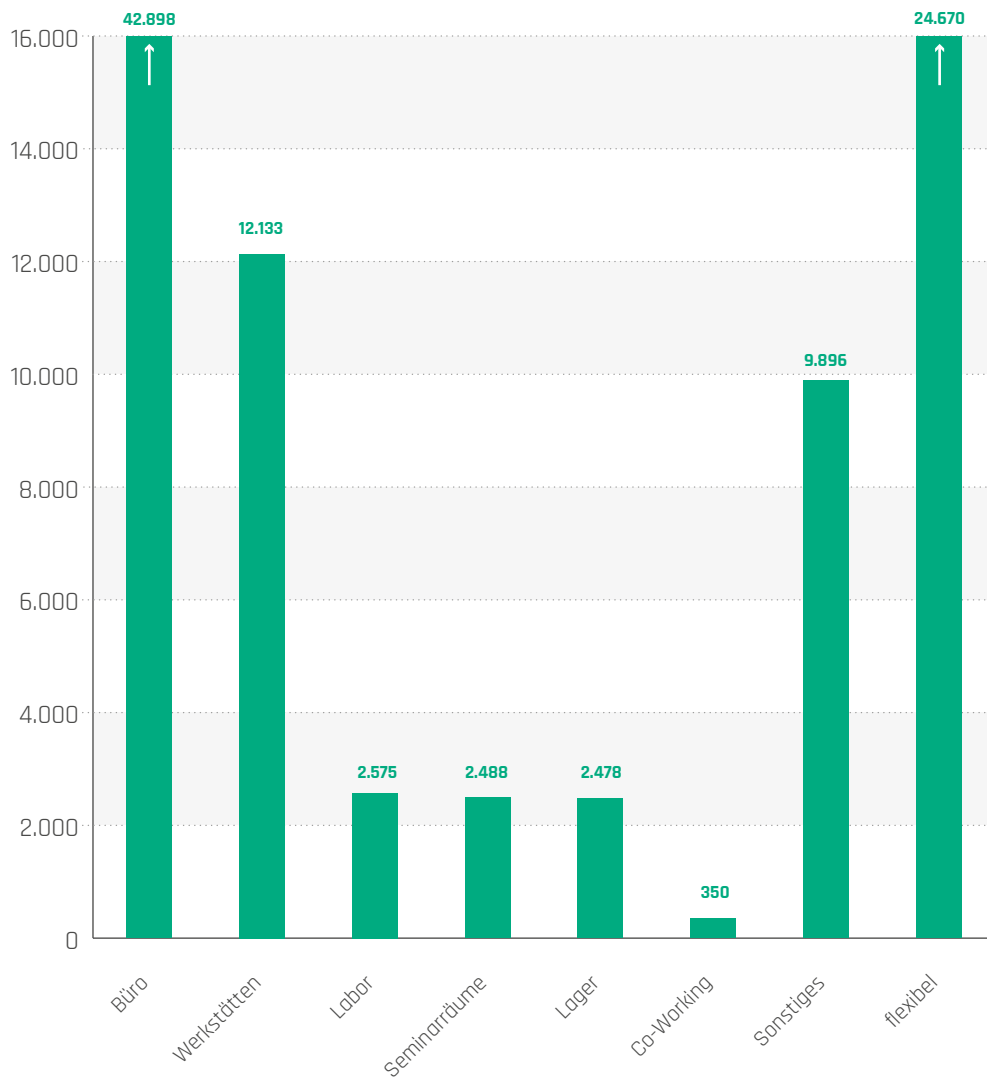


Abb. 24

Flächenangebot
nach Nutzungstyp
im Jahr 2019 (in m²)

Quelle: AGIT mbH

Verteilungen der Mieter

Trotz der unterschiedlichen Größe der TGZ, sind die Verteilungen der Mieter miteinander vergleichbar. In fast jedem der Zentren sind sowohl Unternehmen als auch Start-ups vertreten, wobei der Anteil an Unternehmen mit 86 % deutlich überwiegt. Im ESC sind keine Start-ups ansässig. Spin-offs sind in ca. 46 % der befragten Zentren vorhanden, die insbesondere der RWTH Aachen, der FH Aachen und dem Forschungszentrum Jülich (FZJ) entstammen. Unter Spin-Offs sind für gewöhnlich Ausgründungen aus Hochschulen zu verstehen. Für sie ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig. Die Idee eines Technologie- und Gründerzentrums ist nicht nur für Start-ups bzw. Gründer sehr interessant um ihre Ideen zu verwirklichen, sondern bietet auch Unternehmen genügend Raum für ein mögliches Wachstum. Die räumliche Bündelung von Start-ups und Unternehmen in einem Zentrum ermöglicht außerdem wünschenswerte Synergieeffekte.

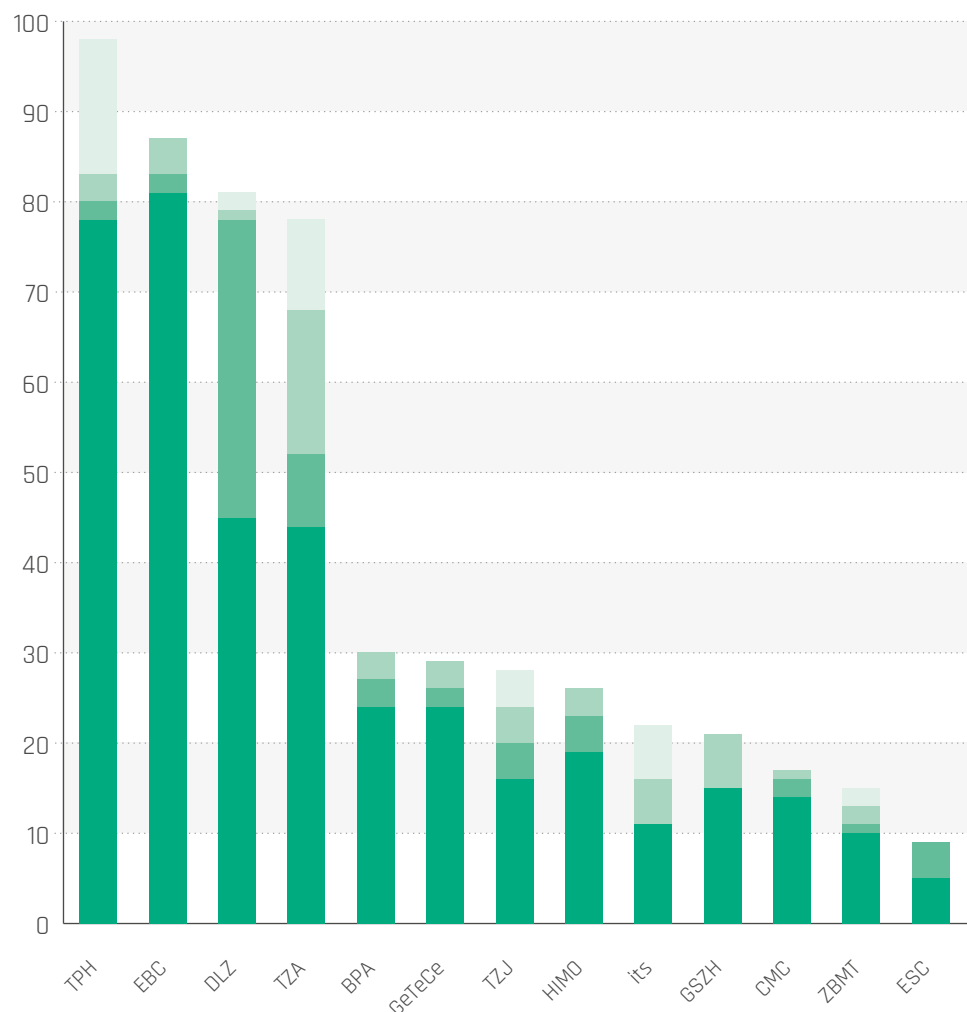
386 Unternehmen, 61 Organisationen und 55 Start-ups (davon 39 Spin-offs) mit insgesamt über 5.000 Mitarbeitern*innen haben sich in die TGZ eingemietet. Besonders stechen der TPH sowie das TZA heraus, die aufgrund der erheblichen Gesamtnutzfläche überdurchschnittlich viele Mieter beherbergen. Auffällig sind außerdem das DLZ und das EBC, bei denen trotz geringer Größe verhältnismäßig viele Mieter ansässig sind, was durch die Vermietung kleinerer Einheiten ermöglicht wird.

Abb. 25

Verteilung der Mieter
in den einzelnen Zentren (2019)

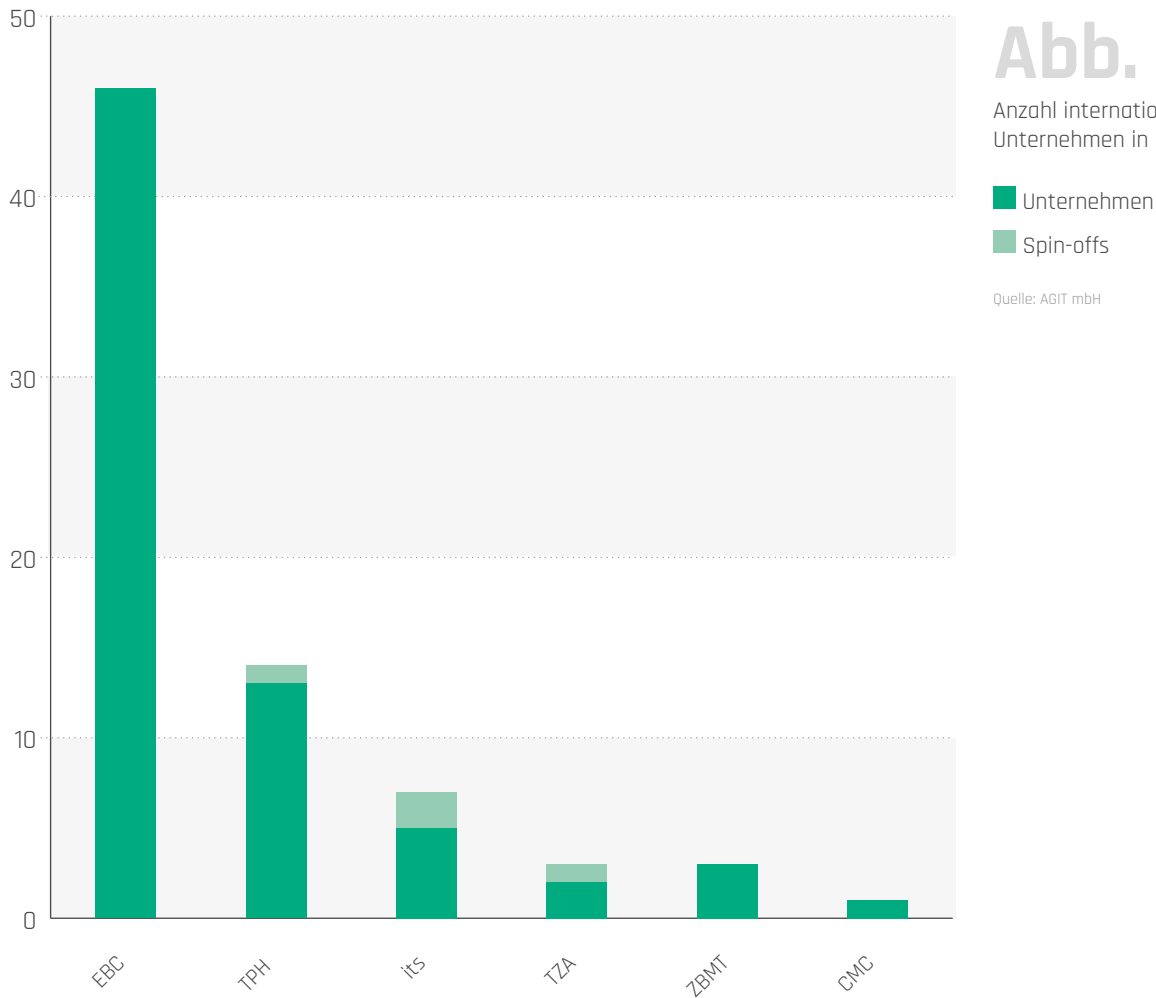
- Unternehmen
- Organisationen
- Gründer/Start-ups
- Spin-offs

Quelle: AGIT mbH



Internationale Unternehmen

Weiterhin ist auffällig, dass nur 6 TGZ internationale Unternehmen und noch weniger internationale Start-ups beherbergen. Lediglich im EBC sind durch die grenzüberschreitende Lage überdurchschnittlich viele internationale Unternehmen vertreten. Der TPH und das its schließen sich mit einigem Abstand an. Internationale Start-ups gibt es nur im TPH, im TZA sowie im its.



Vollauslastung

10 der 13 TGZ waren 2019 vollausgelastet. Bei Technologiezentren wird nicht erst bei 100% von einer Vollauslastung gesprochen, sondern bereits bei 95%. Die 5% Reserve werden freigehalten, um „im Fall der Fälle“ für ein attraktives Unternehmen ein Angebot unterbreiten zu können und keine Absage übermitteln zu müssen. 5% Minderauslastung treten auch bei einer „gesunden“ Fluktuation ein. Der durchschnittliche Auslastungsgrad der befragten TGZ beträgt basierend auf den zugrundeliegenden Analysen ca. 93%.

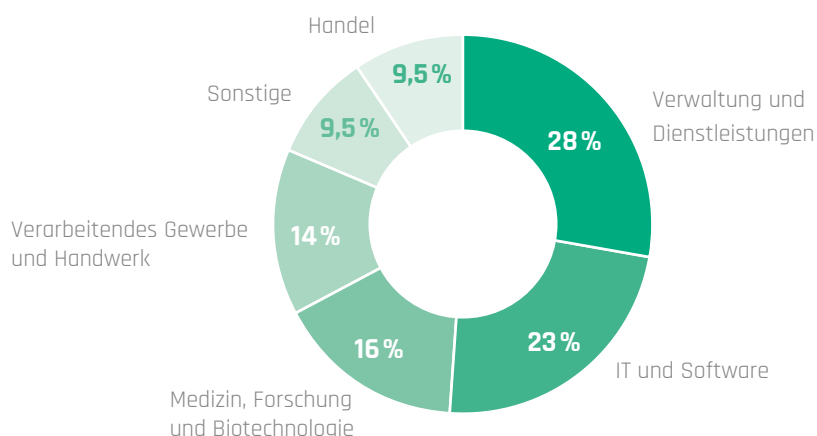
Branchenverteilung

Betrachtet man die Branchenverteilung der Unternehmen und Start-ups in den Zentren genauer, so kristallisiert sich heraus, dass vor allem Unternehmen aus dem Bereich IT und Software sowie verwaltungs- und dienstleistungsorientierte Unternehmen in den TGZ vertreten sind. Darüber hinaus sind Unternehmen/Organisationen/Start-ups aus Handel, Forschung und Medizin, ebenso wie aus dem verarbeitenden Gewerbe und Handwerk, in den Zentren ansässig. In einzelnen TGZ liegen die Branchenschwerpunkte außerdem in den Bereichen Lasertechnik/Photonik, Automotive sowie Logistik, welche in der Auswertung unter „Sonstige“ geclustert werden.

Abb. 27

Branchenverteilung
in den Zentren
im Jahr 2019 (in %)

Quelle: AGIT mbH



Im Jahr 2016 wurden durch eine Studie der Prognos AG insgesamt 6 Leitmärkte ermittelt (1. Informations- & Kommunikationswirtschaft, 2. Produktionstechnik & Werkstoffe, 3. Mobilität & Logistik, 4. Energie-, Wasser- & Abfallwirtschaft, 5. Gesundheitswirtschaft & Life Science, 6. Bildung & Forschung). Auffällig ist, dass sich in den TGZ hauptsächlich der Leitmarkt Informations- & Kommunikationswirtschaft wieder spiegelt. Auch die Leitmärkte Gesundheitswirtschaft & Life Science sowie Produktionstechnik & Werkstoffe sind mit einem kleineren Anteil vertreten. Die am häufigsten vertretene Kategorie Verwaltung und Dienstleistung lässt sich nicht ohne weiteres einem Leitmarkt zuordnen. Die übrigen Leitmärkte sind in den TGZ derzeit unterrepräsentiert. In diesem Gesamtkontext bietet sich eine Entwicklungschance basierend auf den Ergebnissen der Studie, welche auf wachstumsstarke Branchen der Region unter dem Motto „Stärken stärken“ setzt. Abzuleiten ist folglich auch ein potenzieller Handlungsansatz für die regionalen TGZ, welche durch eine zukünftige Konzentration bzw. Spezialisierung ihre Aktivitäten bündeln und für bestimmte Leitmärkte stehen könnten, u. a. wie das geplante Aviation-Technologiezentrum in Merzbrück.

Zusammenarbeit

7 und damit nur etwa die Hälfte der TGZ arbeiten aktiv mit Forschungseinrichtungen zusammen. Hauptsächlich sind im Rahmen dieser Zusammenarbeit die FH, die RWTH Aachen und das FZJ zu nennen. 6 Zentren geben an, nicht mit Forschungseinrichtungen zusammenzuarbeiten. Hier zeigt sich Verbesserungspotenzial, um Unternehmen und vor allem Start-ups, die sich in den Zentren einmieten, den Zugang zu Hochschule und Forschung zu erleichtern und so deren Entwicklung und Wachstum zu fördern. Eine enge Verzahnung zwischen Wirtschaftszentren und Forschungseinrichtungen ist nicht nur empfehlenswert, sondern erzeugt eine besondere Dynamik.

Verweildauer

In den meisten Zentren gibt es eine Mietpreisstaffelung (Verhältnis 8:5). Im Mittel beträgt die Verweildauer von Start-ups 4 Jahre und von Unternehmen 6 Jahre. Die Mietverträge sind im Durchschnitt auf ca. 4 Jahre ausgelegt, was zeigt, dass Unternehmen im Gegensatz zu Start-ups in der Regel länger in den Zentren verweilen, als es durch die Gestaltung der Mietverträge beabsichtigt ist. Dies könnte daran liegen, dass Mietverträge von Unternehmen ggf. älter sind und daher andere Konditionen enthalten.

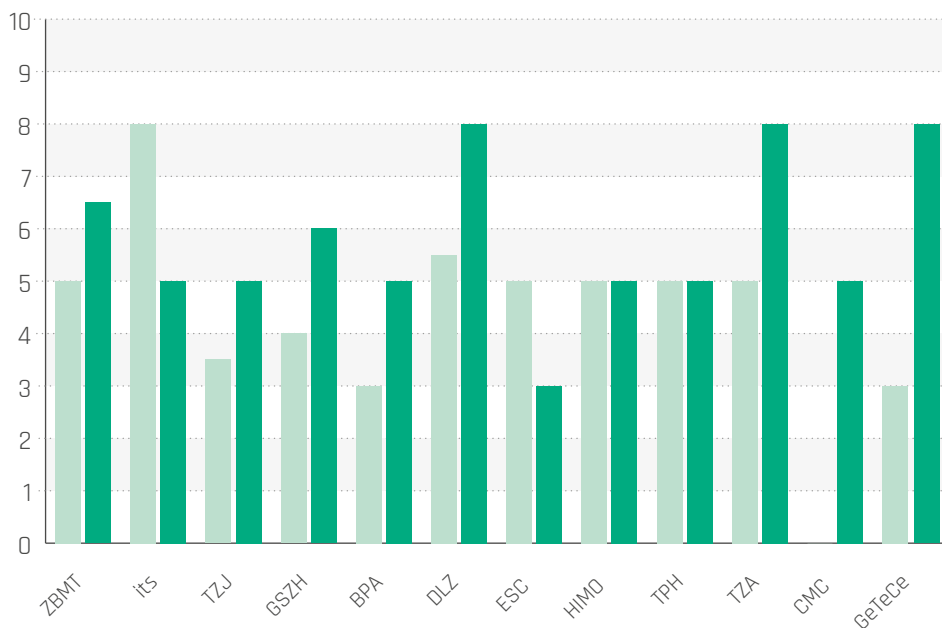


Abb. 28

Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)

■ Unternehmen
■ Start-ups

Quelle: AGIT mbH

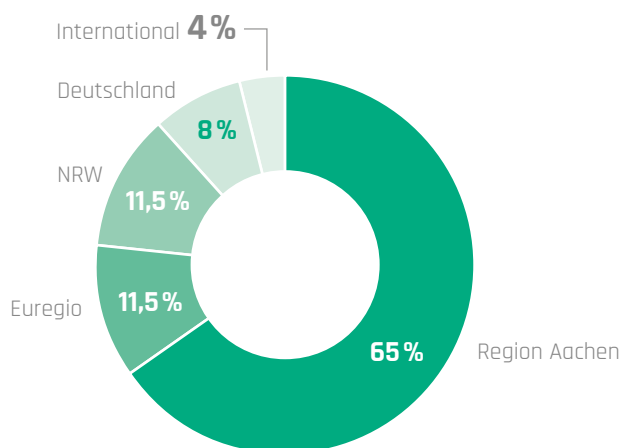
Herkunft

Die Herkunft der in den Zentren ansässigen Unternehmen ist breitgefächert. Hauptsächlich stammen sie aus der Region Aachen (65%), aber auch aus der Euregio Maas-Rhein (EMR) und anderen Regionen in NRW bzw. Deutschland. Ein geringer Anteil stammt aus dem internationalen Ausland. Auch die Start-ups stammen hauptsächlich aus der Region Aachen sowie der Euregio Maas-Rhein (EMR), die den gemeinsamen Grenzraum Belgiens, Deutschlands und der Niederlande darstellt.

Abb. 29

Herkunft der insgesamt
in den Zentren
ansässigen Unternehmen

Quelle: AGIT mbH



Aus- und Zuzüge

Insgesamt verzeichnen die TGZ in der Region Aachen etwa gleich viele Aus- und Zuzüge. Ein Großteil der Zuzüge sind Unternehmen, im Gegensatz dazu stehen Start-ups mit einem verhältnismäßig geringen Anteil (87 % zu 13%). Etwa die Hälfte der Unternehmen, die 2019 ausgezogen sind, taten dies aufgrund fehlender Vergrößerungsmöglichkeiten. Das reflektieren die Zentren auch in ihrer Einschätzung in Bezug auf die Gründe, aus denen Unternehmen Zentren verlassen: Die am häufigsten genannten Gründe für den Auszug von Unternehmen sind einerseits Vergrößerungs-/Verlagerungspläne oder die Errichtung einer eigenen Immobilie, andererseits aber auch Insolvenzen. Insgesamt verzeichneten die Zentren 50 Unternehmensschließungen in den letzten 5 Jahren mit einer durchschnittlichen Anzahl von ca. 4 Schließungen pro Zentrum. Positiv im Sinne der Regionalentwicklung ist, dass ein Großteil der aus den Zentren ausziehenden Unternehmen ihren Sitz vornehmlich innerhalb der Region verlagert und damit regional ansässig bleibt.

Bei der Einschätzung, mit welchen Problemen sich Unternehmen in Bezug auf eine geplante Vergrößerung in einem TGZ konfrontiert sehen, zeigt sich die Verfügbarkeit von (zusammenhängenden) Flächen mit entsprechender Ausstattung folglich als größte Hürde (siehe Abbildung). Den Einschätzungen der TGZ zufolge messen sowohl Unternehmen als auch Start-ups dem Flächenangebot die höchste Bedeutung bei.

Daraus ergibt sich ein allgemeines Defizit an Flächenkapazitäten in geeigneter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung. Die vorhandenen Kapazitäten scheinen hier die bestehende Nachfrage nicht abzudecken, zumal die Flächen häufig wenig flexibel gestaltet sind.

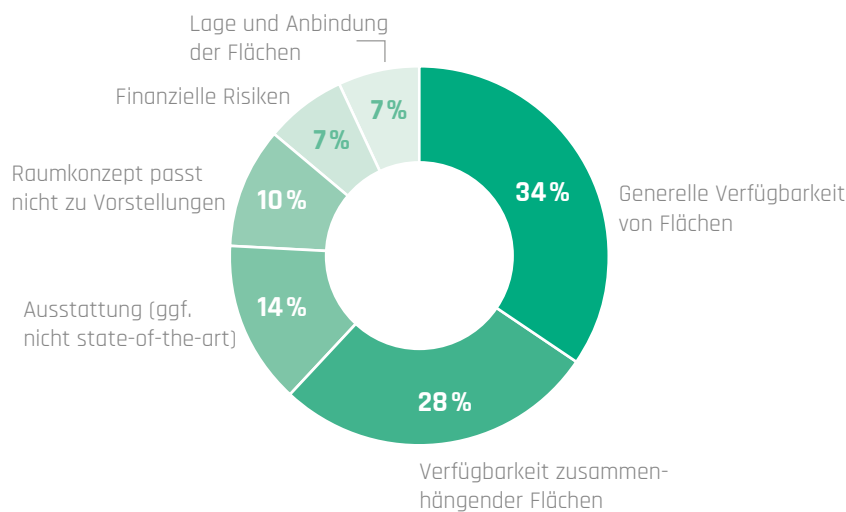


Abb. 30

Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

Quelle: AGIT mbH

Bedarf

Als aktueller Bedarf wird durch die TGZ hauptsächlich ein allgemein größeres Flächenangebot, insbesondere an Co-Working-Spaces, Laborflächen sowie Werkshallen identifiziert. Auch die Hochschulnähe sowie ein umfassenderes Angebot an Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups werden als Bedarfe genannt. Damit korrespondieren die ermittelten Bedarfe mit den Vorstellungen zur zukünftigen Gestaltung der Zentren. Hier werden neben einem Nutzermix aus Start-ups und KMU sowie Forschungseinrichtungen außerdem flexibel gestalt- und nutzbare Raumkonzepte und Mietflächen (z. B. Co-Working und Maker-Spaces) genannt. Allgemein sollen also mehr und insbesondere flexibler nutzbare Flächen entstehen, die die Bedürfnisse der Start-ups und Unternehmen gezielter abdecken. Konkrete Planungen zur Erweiterung bzw. Erneuerung des Flächenangebots gibt es derzeit jedoch nur bei weniger als der Hälfte der Zentren. Lediglich in 3 Zentren sind umfangreiche Umbau- und Neuerungsmaßnahmen geplant, die auf einem gemischten Flächenkonzept basieren, das insbesondere auf Start-ups abzielen soll.

Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen

Die meisten Zentren bieten diverse Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups und Unternehmen. Gründungs-, Wachstums- und Finanzierungsberatungen, Servicedienstleistungen sowie Seminar- und Konferenzraumservice stellen die meistgenutzten Dienstleistungen dar. Weitere Leistungen sind u. a. die Erleichterung des Zugangs zu Partnernetzwerken aus Politik, Wirtschaft, Industrie, Forschung und Hochschule sowie Veranstaltungsmanagement.

Die derzeit angebotenen Dienstleistungen reichen laut Einschätzung der meisten Zentren aus; der Großteil wünscht sich keine weiteren Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung. Nur 4 der Zentren wünschen sich weitere Maßnahmen, wie etwa Inkubations- und Acceleratorprogramme, Start-up Camps & Kooperationssysteme, finanzielle Beteiligung an Start-ups, quartalsmäßige fixe Sprechstunden oder Versicherungen für Start-ups.

Von einer noch engeren Zusammenarbeit zwischen den Technologiezentren versprechen sich etwas mehr als die Hälfte der Zentren wünschenswerte Synergieeffekte (Verhältnis 8 zu 5). Insbesondere werden hier gemeinsame Strukturen, Projekte und Veranstaltungen zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit und regelmäßiger Erfahrungsaustausch zur Verringerung des Konkurrenzgedankens genannt. Darüber hinaus werden regelmäßigen, quartalsbezogenen Treffen der Technologiezentraleiter für einen produktiveren und nutzenstiftenden Erfahrungsaustausch eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

Coronakrise

Allgemein erwarten die Zentren aufgrund der Coronakrise überwiegend negative Konsequenzen für ihr Zentrum. 3 Zentren erwarten gar keine Auswirkungen. 2 der Zentren erwarten kurzfristige Auswirkungen in Form möglicher Mietrückstände und Kündigungen. Negative, mittelfristige Auswirkungen erwarten 6 Zentren in Form von allgemeinen wirtschaftlichen Problemen für Mieter aufgrund einer weltweiten Rezession (z. B. Umsatzrückgänge bei den Mietern durch das Wegbrechen von Kunden und Absatzmärkten, Probleme bei der Generierung von VC-Kapital für F&E Start-ups). Hier werden auch Mietrückstände, mögliche Insolvenzen sowie Konsequenzen für den Büroflächenmarkt befürchtet, die sich durch die Homeoffice-Offensive zu Corona-Zeiten ergeben. Mittelfristig erwarten 2 Zentren jedoch auch positive Auswirkungen in Form einer möglichen Steigerung der Anzahl an Unternehmensgründungen. Damit verbunden erwartet 1 Zentrum wegen des Konjunkturerinbruchs auch eine erhöhte Flächennachfrage in den Zentren. Dem steht die Erwartung eines anderen Zentrums entgegen, das in Bezug auf die langfristigen Auswirkungen einen Einbruch der Mietflächennachfrage sowie Mietausfälle, Stundungen und Problemen bei dem Betrieb von Gastronomie erwartet.

3.3 Fazit

Neben den Technologie- und Gründerzentren sind in der Region Aachen alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up-Ökosystem vorhanden. Durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure und durch strategische Allianzen könnte jedoch eine Effektivitätssteigerung des gesamten Ökosystems erzielt werden, welche zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beitragen würde. Diese Erkenntnis lässt sich von den Ergebnissen der durchgeführten Umfrage ableiten.

Außerdem hat sich einer Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, 2020) zufolge, der Megatrend Co-Working leicht abgeschwächt. Auch im Hinblick auf die Entwicklung in der Coronakrise und der damit einhergehenden Home-Office-Offensive sowie dem Einfluss digitaler Datenräume (u. a. für virtuelle Meetings) liegt die Vermutung nahe, dass reine Co-Working-Konzepte nicht als „Allheilmittel“ angesehen werden können. Obwohl der Bedarf an Co-Working nach wie vor groß ist, rücken aktuell andere Konzepte in den Vordergrund. Die neuen Bedarfe erfordern flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Flex-Büros, Kombination aus Co-Working und privaten Büros). Diese Erkenntnisse verdeutlicht Dr. Stefan Rief (IAO) auch in seiner Analyse mit dem Titel „Covid-19-Folgen: Jetzt beginnt eine neue Epoche für das Büro“ (<https://blog.iao.fraunhofer.de/covid-19-folgen-jetzt-beginnt-eine-neue-epoche-fuer-das-buero/>). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Aufgrund sinkender Büropräsenz und differenzierter Raumnutzungsbedarfe werden fest zugeordnete Arbeitsplätze langfristig wirtschaftlich nicht ausreichen. Auch eine strenge räumliche Zuordnung von Abteilungen und Etagen könnte sich zukünftig aufgrund des Arbeitens in verschiedenen Teams auflösen. Hybride, smarte und intelligent vernetzte Räume für die Zusammenarbeit einer Gruppe vor Ort mit weiteren räumlich verteilten Gruppen werden die Bürolandschaft im Wesentlichen prägen. Ein bedeutender „neuer“ Faktor wird außerdem über den zunehmenden Bedarf an Rückzug für konzentriertes und fokussiertes Arbeiten definiert, womit der Anteil an geschlossenen, zellularen Strukturen wieder massiv ansteigen wird. Damit einhergehend sollten funktionierende, digitale Buchungssysteme etabliert werden, welche die Auslastung der unterschiedlichen Arbeitsplatz- und Raumangebote wirtschaftlich und (infektions-)sicher steuert. Ziel ist es, durch attraktive Services im Gebäude bzw. in dessen unmittelbarer Nähe dazu beizutragen, dass Menschen sich bewusst und gerne für den Weg ins Büro entscheiden. Hier gilt: Der Bedarf an Bürofläche sinkt, aber der Büroflächenbedarf pro Nutzer steigt.

Insbesondere für Start-Ups sind flexible Konzepte wichtig. Durch einen kreativen Austausch auf kostengünstigen Co-Working-Flächen können sie von Synergieeffekten profitieren, sich in einer konkreten Planungsphase für ein fokussiertes Arbeiten jedoch in ein separates Büro zurückziehen. Um diese Bedarfe abzudecken, ist der Aus- und Umbau der etablierten Struktur der TGZ in flexible Flächenkonzepte notwendig. Das starre, unzeitgemäße Raumkonzept ist ein entscheidender Grund für den geringen Anteil an Start-ups in den TGZ der Region Aachen.

Die vorliegende Umfrage zeigt darüber hinaus, dass in den TGZ im Allgemeinen die Wichtigkeit von Beratungsdienstleistungen unterschätzt wird. Dem Flächenbedarf wird eindeutig eine deutlich höhere Bedeutung zugesprochen. Diese daraus resultierende, nicht ausreichend ausgebaute Beratungs- und Förderungslandschaft stellt einen weiteren möglichen Grund für die geringe Start-up-Quote von insgesamt nur 12% dar. Eine zukünftig konkretere Ausrichtung auf Gründer und deren Bedarfe, was zum einen eine Überarbeitung des Flächenkonzepts, zum anderen aber auch eine Erweiterung der Beratungsdienstleistungen erfordert, wäre aus Standortentwicklungsgründen zielführend.

Unter dieser Prämisse will auch die AGIT mbH im Zuge des geplanten Neubaus eines Gründerzentrums auf dem Campus Melaten ab sofort einen Schwerpunkt auf Gründer und Start-ups setzen und durch eine Änderung des Konzepts den aktuellen Bedarfen gerecht werden. Hierbei wird auch die räumliche Nähe zur Hochschule von Vorteil sein.





Mit der zum zweiten Mal erschienen 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. „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 zu Technologie- und Gründerzentren in relevanten regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden.

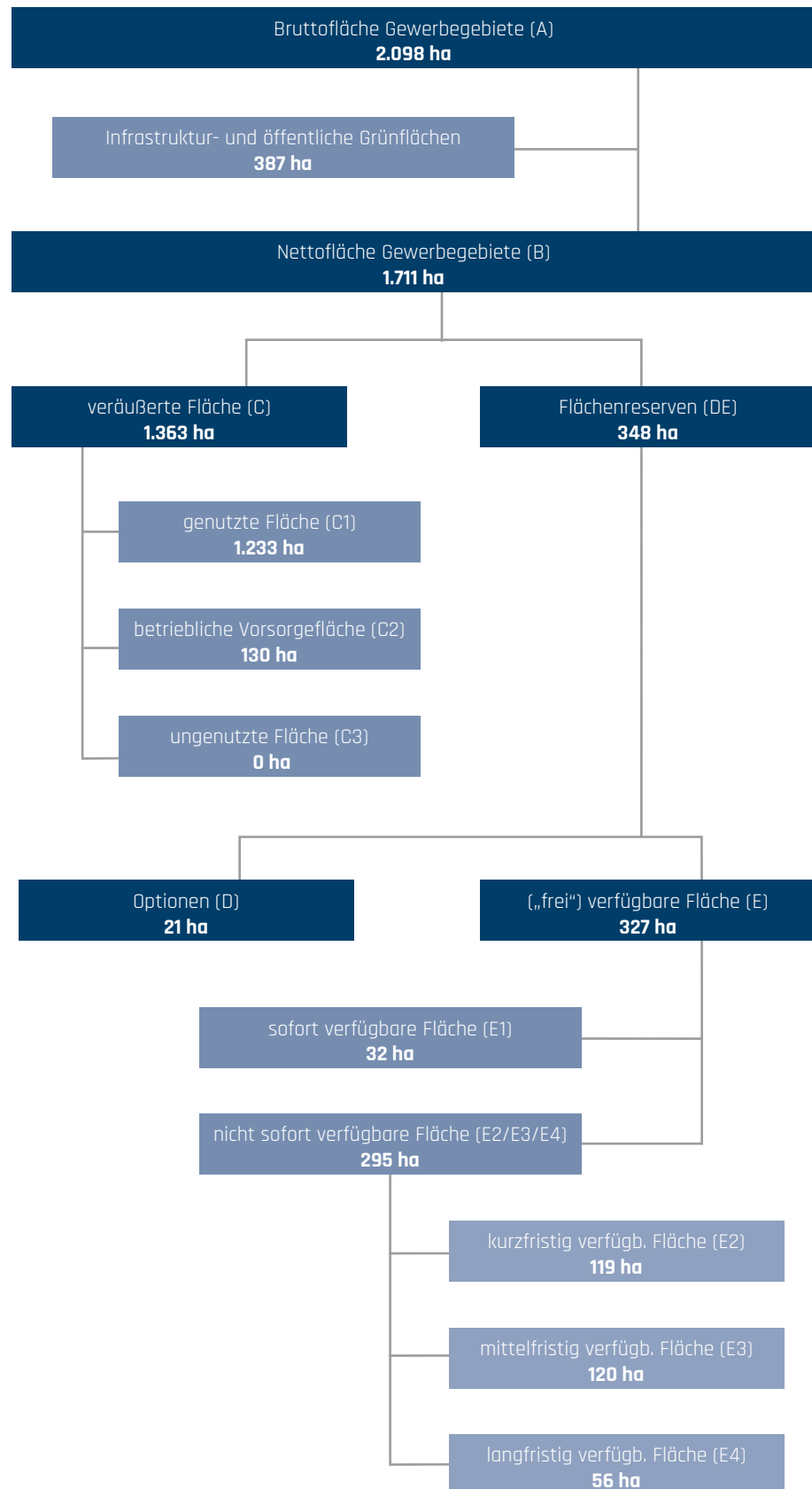
Gern hören wir Ihre Meinung zu unserem Produkt: Haben Sie Anmerkungen, Verbesserung- oder Ergänzungsvorschläge? Ihr Feedback zu den Standortberichten richten Sie bitte an Herrn Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit, Tel.: 0241-963-1030). Der Qualitätsgehalt dieser Publikation hängt maßgeblich von den 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. Neben einem völlig modernisierten Portaldesign, wird gisTRA® auch für die Nutzung auf mobilen Endgeräten (responsive Webdesign) optimiert – ob auf dem PC, dem Tablet oder dem Smartphone. Um die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen, wird die Navigation auf der Plattform übersichtlicher und die Bedienung intuitiver gestaltet. Der Launch ist für August 2020 geplant.

Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Wir werden dazu im November 2020 zum zweiten Mal das AGIT-Forum ausrichten, welches sich an alle Interessierten richtet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Die Veranstaltung wird vornehmlich aktuelle Entwicklungstrends in der Unterstützungslandschaft für Start-ups beleuchten, d. h. wie müssen TGZs oder Inkubatoren aufgestellt sein, um den Bedarfen von Gründern/Start-ups gerecht zu werden und diese bestmöglich unterstützen zu können.

Außerdem haben wir im Rahmen des Bundesmodellvorhabens Unternehmen Revier eine Skizze eingereicht. Das Projektvorhaben „Multifunktional, flächeneffizient, klimaresilient – Das Rheinische Revier auf dem Weg zum „Gewerbegebiet der Zukunft“ soll gemeinsam mit den RWTH-Instituten für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) und dem Werkzeugmaschinenlabor WZL durchgeführt werden und regional flächendeckend und strukturiert Handlungsbedarfe aufzeigen, die zu einer Optimierung der Flächeneffizienz in bestehenden Gewerbegebieten und im industriell-gewerblichen Gebäudebestand führen.

Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020



Quelle: AGIT/gfm® 2019

Anhang 2:

Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 1/3**Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen**

1. Tragen Sie hier bitte den Namen Ihres Technologiezentrums ein.

2. In welchem Jahr wurde das Zentrum errichtet / gegründet?

3. Wie groß ist die gesamte Nutzfläche des Zentrums? Wenn z.B. kein Labor vorhanden ist, tragen Sie bitte 0 ein. (Angaben in m²)

Gesamt: Büro: Co-Working: Werkstätten:
Labor: Lager: Seminar-/ Konferenzräume:

4. Wie viele Unternehmen / Start-ups / Organisationen sind im Zentrum ansässig?

Unternehmen (ohne Start-ups) Gründer/Start-ups
Organisationen

5. Wie viele der in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups sind Spin-offs?

6. Woher stammen diese Spin-offs?

Forschungszentrum Jülich ☐ RWTH-Ausgründungen ☐ FH-Ausgründungen ☐ Industrie
F&E (bitte konkretisieren)

7. Wie hoch ist der Grad der Auslastung im Zentrum? (Stichtag 31.12.19) %

8. Wie viele Personen sind derzeit insgesamt bei den Mietern in Ihrem Zentrum beschäftigt?

9. Falls Sie in Ihrem Zentrum eine Branchenpräferenz ausmachen können, welche Branchen sind überwiegend vertreten?

Handel ☐ Logistik ☐ Dienstleistungen ☐ Verarbeitendes Gewerbe ☐ Handwerk
IT und Software ☐ Medizin ☐ Forschung ☐ Verwaltung ☐ Sonstiges (bitte angeben) ☐

10. Wie viele internationale Unternehmen (Hauptsitz im Ausland) gibt es in Ihrem Zentrum?

11. Wie viele aus dem Ausland stammende Start-ups gibt es in Ihrem Zentrum?

12. Arbeitet ihr Zentrum mit regionalen, nationalen oder internationalen Hochschul- & Forschungseinrichtungen, um so den ansässigen Unternehmen den Zugang zur Forschungs- und Hochschullandschaft zu erleichtern? Falls ja, mit welchen?

Ja ☐ Nein ☐ Mit welchen Einrichtungen arbeiten Sie zusammen?

Quelle: AGIT/gfm® 2020

13. Gibt es in Ihrem Zentrum eine Mietpreisstaffelung? Ab welchem Jahr zahlen Unternehmen den vollen Preis?

Ja ☐ Nein ☐ Vollpreis ab (Jahr):

14. Auf wie viele Jahre sind die Mietverträge durchschnittlich ausgelegt?

15. Wie hoch ist die durchschnittliche Verweildauer (Angaben in Jahren) der ansässigen Start-ups (jünger als 5 Jahre) und Unternehmen (älter als 5 Jahre)?

Start-ups: Unternehmen:

16. Wie viele Zuzüge hatten Sie im Jahr 2019 zu verzeichnen? (Anzahl Gewerbmietler / Start-ups / Organisationen)

Gewerbmietler Start-ups Organisationen

17. Wie viele Prozent der Einzüge in Ihr Zentrum sind Start-ups, wie viele sind Unternehmen?

Start-ups: Unternehmen:

18. Wie viele Mieter konnten sich in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum vergrößern?

19. Sind Mieter wegen fehlender Vergrößerungsmöglichkeit aus Ihrem Zentrum ausgezogen?

Ja ☐ Nein ☐ Fall Ja, wie viele?

20. Wie viele Unternehmen sind 2019 insgesamt aus Ihrem Zentrum ausgezogen?

21. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Unternehmen überwiegend? (Geografische Herkunft)

Stadt Aachen ☐ StädteRegion Aachen ☐ Kreis Euskirchen ☐ Kreis Heinsberg ☐ Kreis Düren ☐
Euregio Maas-Rhein ☐ NRW ☐ Deutschland ☐ europäisches Ausland ☐ international

22. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups überwiegend? (Geografische Herkunft)

Stadt Aachen ☐ StädteRegion Aachen ☐ Kreis Euskirchen ☐ Kreis Heinsberg ☐ Kreis Düren ☐
Euregio Maas-Rhein ☐ NRW ☐ Deutschland ☐ europäisches Ausland ☐ international

23. Was sind mögliche Gründe warum ein Unternehmen das Zentrum verlässt?

Nähe eines direkten urbanen Umfelds / Stadtgebiets ☐ Errichtung einer eigenen Immobilie ☐ Verlagerung in ein anderes Technologiezentrum ☐ Vergrößerung / Verlagerung in eine größere Immobilie ☐
Sonstiger Grund

24. Mit welchen Dienstleistungen unterstützen Sie Unternehmen / Start-ups? (z.B. Gründer-/ Wachstumsberatung, Unternehmensentwicklung, Büromaterial & -ausstattung)

25. Was ist die in Ihrem Zentrum meistgenutzte bzw. am häufigsten nachgefragte Dienstleistung?

26. Wie viele Unternehmensschließungen gab es in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum? (Anzahl)

Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 3/3

27. Wenn Unternehmen in Ihrem Zentrum wachsen wollen, mit welchen Schwierigkeiten sehen sich die Unternehmen aus Ihrer Sicht häufig konfrontiert?

Finanzielle Risiken ☐ Generelle Verfügbarkeit von Flächen ☐ Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen ☐ Lage und Anbindung der Flächen ☐ Ausstattung (ggf. nicht state-of-the-art) ☐ Raumkonzept passt nicht zu Vorstellungen ☐ Sonstiges (bitte angeben) ☐

8. Gibt es Planungen/Überlegungen zur Erweiterung/Erneuerung des Flächenangebotes des Zentrums?

Ja ☐ Nein ☐ Falls Ja, welche? (bitte angeben) ☐

29. Was sind aus Ihrer Sicht aktuelle Bedarfe bei Start-ups, die in Ihrem Zentrum zurzeit nicht bedient werden (können)?**30. Welchem Aspekt messen Unternehmen aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?**

Beratungsleistung ☐ Flächenangebot ☐

31. Welchem Aspekt messen Start-ups aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?

Beratungsleistungen ☐ Flächenangebot ☐

32. Wie sieht Ihr Technologiezentrum in 10 Jahren aus? Was stellen Sie sich für die Zukunft vor? (z.B. Nutzermix, Raumkonzept oder spezielle Branchenausrichtung etc.)**33. Wünschen Sie sich in Ihrem Zentrum weitere Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung? Falls Ja, welche beispielsweise?**

Ja ☐ Nein ☐ Falls Ja, welche? ☐

34. Können Sie sich eine noch engere Zusammenarbeit der Technologiezentren der Region vorstellen (z.B. neue Austauschformate oder gemeinsame Geschäftsbereiche, wie etwa eine gemeinsame Buchführung)? Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz.

Ja ☐ Nein ☐ Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz. (100 Zeichen)

35. Erwarten Sie kurz-, mittel- oder langfristige Auswirkungen der Coronakrise auf den Betrieb Ihres Technologiezentrums? Wie ist hier Ihre Einschätzung?

Ja, kurzfristige Auswirkungen ☐ Ja, mittelfristige Auswirkungen ☐

Ja, langfristige Auswirkungen ☐ Nein ☐

Erläutern Sie bitte kurz Ihre Einschätzung. (100 Zeichen)

36. Haben Sie weitere Anmerkungen oder allgemeine Hinweise?

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Deutschland

Redaktion: Dr. Lothar Mahnke
Sven Pennings
Nina Walkenbach
Nicolas Gastes
Karl Büsing
Anja Schultheis
Nils von Hoegen

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

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Datensatz (URI): www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop

Kartengrundlagen: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Datensatz (URI): https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dvg

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020),
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.agit.de