

2018

Kreis Euskirchen

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm[®])

Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2018

Kreis Euskirchen

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen





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

Auf eine erfolgreiche weitere Zusammenarbeit!

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

Inhalt

Tabellenverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	7
Kartenverzeichnis	7
Ergebnisse & Schlussfolgerungen.....	8
1. Gewerbeflächen	
1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2019	13
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	15
1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2018	20
2. Wirtschaftsimmobilien	
2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2018	29
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2018	38
3. Unternehmen	
3.1 Unternehmensstruktur im Kreis Euskirchen.....	49
3.2 Unternehmen spezial: Der Holzsektor	54
Ausblick	59
Anhang	60
Impressum	62

Abbildungsverzeichnis

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

Kartenverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

Ergebnisse & Schlussfolgerungen

Vermarktungsfähige Flächenkapazitäten erhöhen



In den letzten fünf Jahren sind im Kreis Euskirchen die sofort verfügbaren Gewerbeflächen um über 50% zurückgegangen. Angesichts dieses zunehmenden Mangels an sofort verfügbaren Flächenangeboten, sollten die in den Flächen-

nutzungsplänen der Städte und Gemeinden des Kreises Euskirchen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche möglichst zeitnah zur Marktreife (Bebauungsplanung/ Erschließung) gebracht werden.

Autobahnnahes GI-Flächenangebot als Trumpf



Durch die Lagegunst des Kreises Euskirchen werden zukünftig insbesondere autobahnnah gelegene Standorte (A1/A61) für überregionale größere Ansiedlungen benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. einen nächtlichen

LKW-Umschlag zulassen. Dies zeigt sich auch durch die mit Abstand größte Flächenveräußerung in Mechernich, wo auf einer Fläche von 21,7 ha die Hochwald Food GmbH angesiedelt werden konnte.

Bestandsgebiete in die Flächenmobilisierung einbeziehen



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

Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Mischnutzungen im Innenbereich anzusiedeln (Flächentransformation) und so den Freiflächenverbrauch durch Neuausweisungen zumindest teilweise zu kompensieren.

Innovative gewerbliche Nutzungskonzepte



Insbesondere im Nordkreis sollten neben den klassischen Ansätzen der Greenfield-Entwicklung auch innovative Konzepte für gewerbliche (Wieder-)Nutzung umgesetzt werden. Hier würden sich (förderfähige) Modellprojekte für z. B. neue Mischgebiete mit „urbaner Produktion“, z. B. für Mikro-Logistik-hubs, für Smart Factorys oder für Light-Industrial-Immobilien

anbieten. Testareale könnten Gewerbehöfe, Lagerflächen, Logistikimmobilien oder ungenutzte Industrieimmobilien sein, in denen Unternehmen verschiedenste Lagerungen, Konfektionierungen oder kleinere Produktionsstätten unterhalten könnten. Solche Modellvorhaben würden die Wahrnehmbarkeit und Konkurrenzfähigkeit des Kreises erhöhen.

Umnutzung von Bestandsobjekten



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

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

Stärkung des touristischen Sektors



Die Vielzahl der veräußerten Gastronomie- und Hotelimmobilien im Südkreis sind ein Indiz für die wachsende Bedeutung des Tourismussektors im Kreis Euskirchen. Um zukünftig, auch vor dem Hintergrund der sich ändernden Konkurrenzsituation im Tourismussektor (z. B. durch die entstehenden Tagebauseen), die Attraktivität

und Vorteile des Nationalparks Eifel auszuspielen, sollten weitere touristische und gastronomische Konzepte entwickelt und Angebote geschaffen werden. Insbesondere die Entwicklungen zum Kurzreisetourismus sollte hierbei Berücksichtigung finden; Wellness- und Gesundheitsangebote gilt es weiter auszubauen.

Standortfaktor Holzwirtschaft



Der große Anteil der Waldfläche (37% des Kreisgebietes!) stellt eine Chance für die Standortentwicklung dar, die es weiter auszubauen gilt. Die bestehenden Entwicklungspotenziale im Wertschöpfungsprozess der Forst- und Holzwirtschaft gilt es – unter Einbeziehung der vorhandenen Cluster und Kompetenzzentren – zu nutzen. Dies gilt insbesondere für den Aufbau einer Möbelindustrie, wodurch zugleich ein wichtiger Abnehmerzweig entstehen würde.

Zudem könnte durch den Aufbau einer „Smart Wood Factory“, einer Forschungs- und Modellfabrik für Konstruktionen und Bauteile aus nachwachsenden Rohstoffen, insbesondere Holz- und leichte Holzwerkstoffe, zukunftsweisende Impulse für den Standort und durch eine enge Verknüpfung mit der Wissenschaft eine überregionale Positionierung geschaffen werden.

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die AGIT den **Gewerbeflächen-Monitoringbericht (gfm®)**; er ermöglicht die **systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -veräußerungen im Kreis Euskirchen**. 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 Flächen-daten aus gisTRA®**, einem der führenden, webbasierten System der Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutschland.

Die Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch die **kommunalen Anwender sowie interessierte private Vermarkter**. Derzeit erfasst das System für den Kreis Euskirchen insgesamt **90 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von 0,2 ha**. gfm® und gisTRA® sind beim Deutschen Patentamt, München, eingetragene und geschützte Wortmarken.

1.1 Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2019

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises Euskirchen umfasst Daten aus allen 11 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 90 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf).

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.408 ha, von denen 253 ha bzw. 18% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2019).

Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Euskirchen sind gekennzeichnet durch einen stetigen Rückgang an sofort verfügbarer Gewerbefläche (2018: 71,4 ha), der bereits seit 2014 anhält. Gegenüber dem Vorjahr betrug der Rückgang beachtliche -25% bzw. 24 ha. Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen ist hingegen ein leichter Anstieg festzustellen (Mobilisierung von 24 ha auf 31 ha), d.h. der Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können.

Bedingt durch die **Harmonisierung der gewerblichen Planungsgrundlagen (sfm/gfm®)**¹ im Jahr 2017 – und der damit verbundenen Aufnahme aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen – ist ein Vergleich der Gewerbeflächenreserven mit

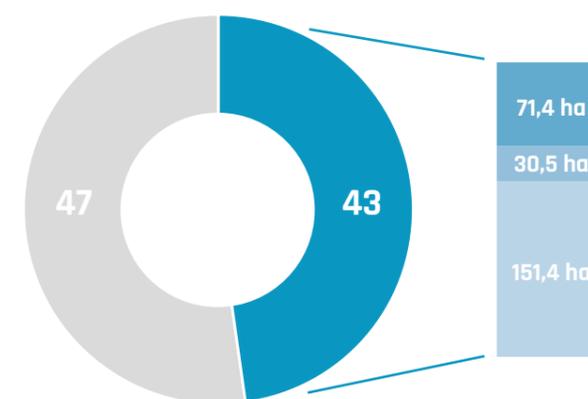


Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2019

- Gewerbestandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbestandorte mit verfügbare Flächen
- davon
- sofort verfügbare Fläche
- kurzfristig verfügbare Fläche
- mittelfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm® 2018

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

früheren Perioden nicht bzw. nur bedingt möglich: Die Anzahl der im Kreis Euskirchen erfassten Gewerbegebiete hat sich von 57 auf 90 Gebiete erhöht. Dies hatte insbesondere bei den mittelfristig verfügbaren Flächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, und für die Flächenmobilisierung, für die ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren anzusetzen ist, einen Anstieg der Flächenreserven von 106 ha (2016) auf 162 ha (2017) zur Folge. 2018 wurde jedoch auch in dieser Flächenkategorie ein Rückgang um 11 ha verzeichnet.

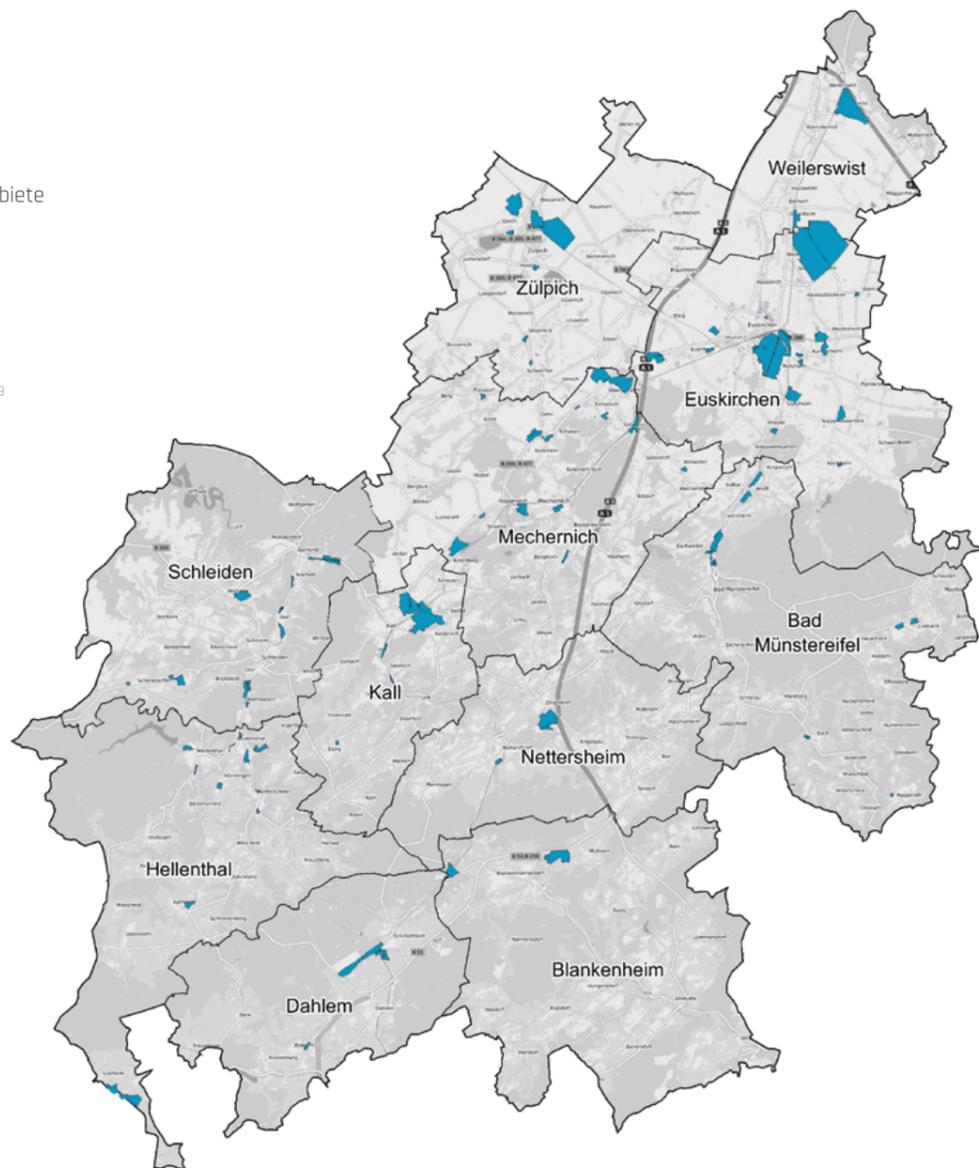
Nur knapp die Hälfte (48%) der **90 Gewerbegebiete** im Kreis wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf – die Bestandserhaltung und -pflege gewinnt also an Bedeutung. In allen kreisangehörigen Kommunen steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen aufwiesen, weist eine enorme Bandbreite auf, sie reichte von 112 ha in der Stadt Euskirchen bis 0,3 ha in der Gemeinde Weilerswist. Insgesamt verfügen 7 der 11 ka. Gemeinden/Städte über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven.

Karte 1

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

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

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



1.2 Reservflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*	2018
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	90
Bruttofläche (ha)	1.683,7
Nettofläche (ha)	1.407,9
Veräußerte Fläche (ha)	1.145,3
dar.: genutzt	1.023,4
ungenutzt	121,9
Optionen (ha)	9,2
Verfügbare Flächen (ha)	253,4
dar.: Sofort verfügbar	71,4
Kurzfristig verfügbar	30,5
Mittelfristig verfügbar	151,4
Restriktionsflächen (ha)	25,6
m²-Preise (netto, €)	6,14 – 155,0
Gewichteter Mittelwert	48,0

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2019 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT / gfm* 2018

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot lag Anfang 2019 bei 262 ha und bedeutete einen **Rückgang der Reserven** von 42 ha im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Reduktion der sofort verfügbaren Flächen um 24 ha (25%), sowie der Optionen und mittelfristig verfügbaren Flächen um 14 bzw. 11 ha zurückzuführen. Lediglich die kurzfristig verfügbaren Flächen konnten einen Zuwachs um 7 ha verzeichnen. Das **sofort verfügbare** Flächenangebot von 71 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2019 auf alle kreisangehörigen Kommunen und insgesamt 21 Gewerbegebiete. Im Jahr 2018 waren in 9 der 11 Kommunen insgesamt 182 ha **kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche** vorhanden.

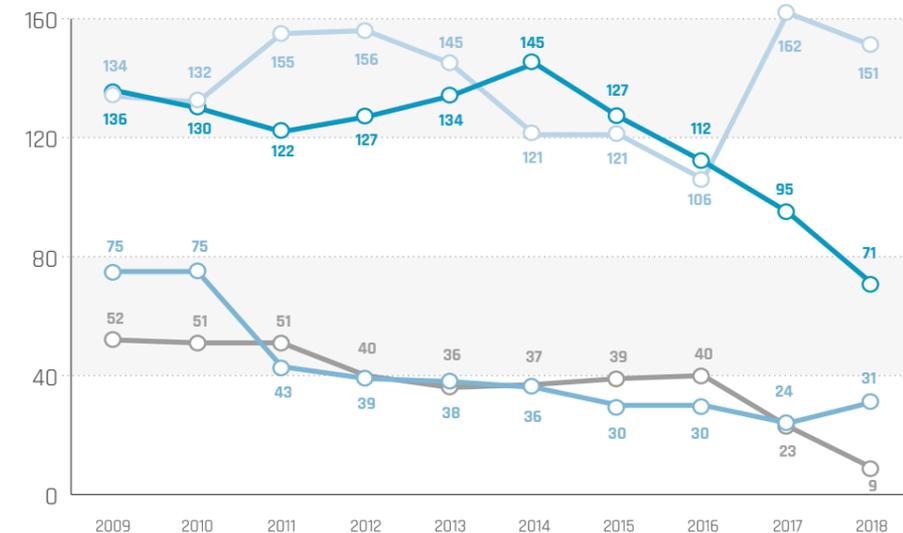


Abb. 2

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

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT / gfm* 2018

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

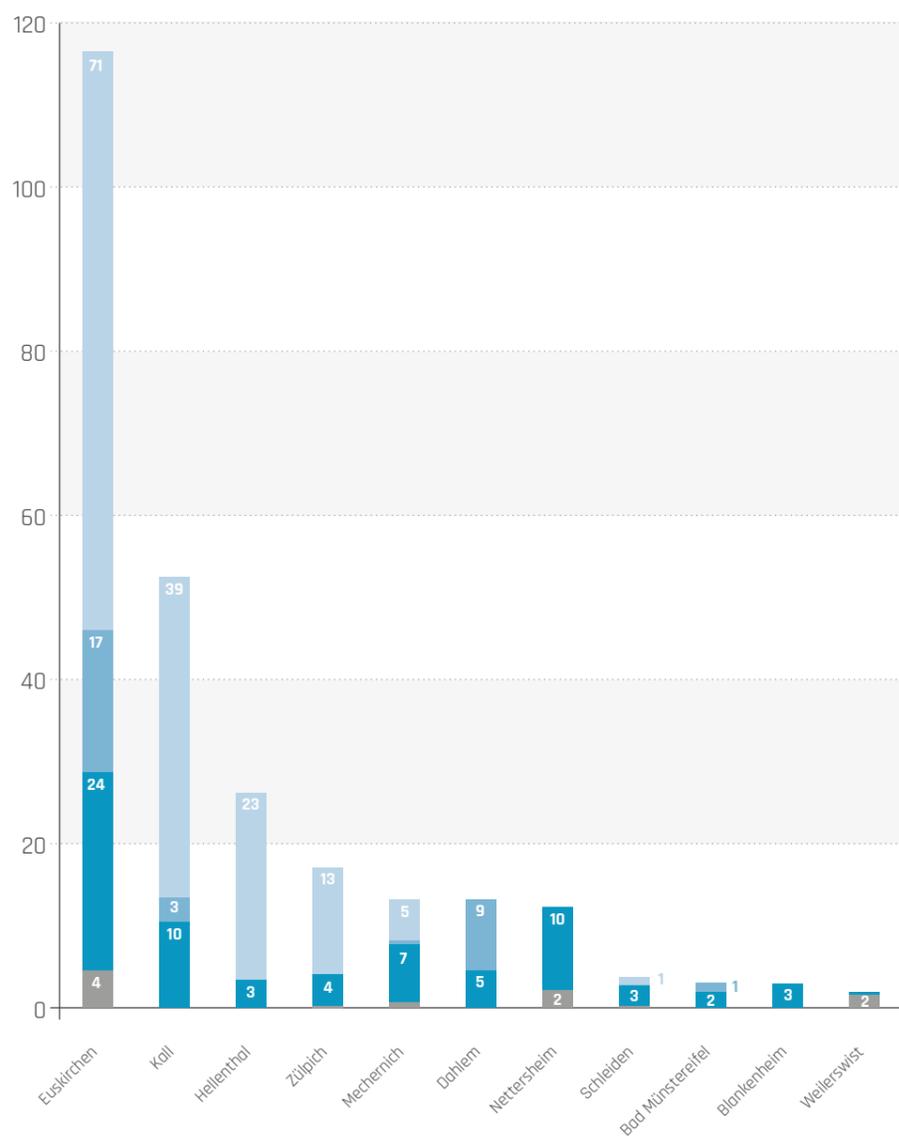
Mit 116 ha besaß die **Stadt Euskirchen** die mit Abstand größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 24 ha davon waren sofort verfügbar. Darauf folgten die Gemeinde Kall (52 ha gesamt, 10 ha sofort verfügbar) und die Gemeinde Hellenthal (26 ha gesamt, 3 ha sofort verfügbar). Gemeinsam mit der Gemeinde Kall besaß Nettersheim mit 10 ha die zweitgrößte sofort verfügbare Flächenreserve im Kreis Euskirchen. Somit befanden sich **44%** der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen. Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% an ihrer Gesamtreservefläche wiesen die Gemeinden Schleiden, Bad Münstereifel, Blankenheim und Weilerswist auf.

Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2019 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

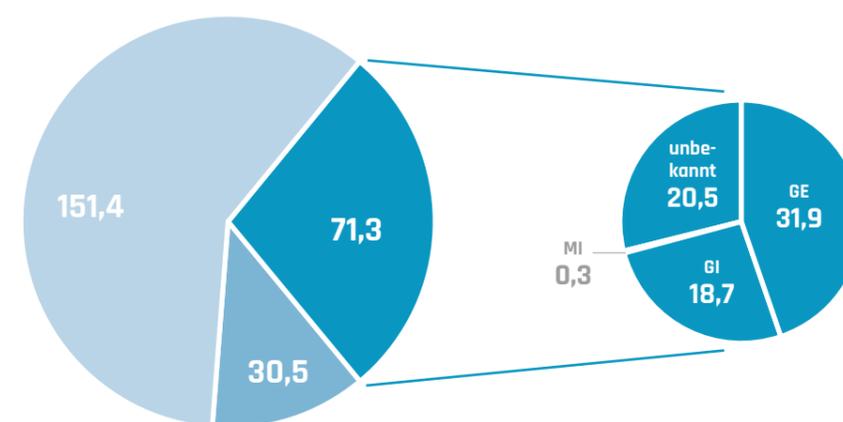
Quelle: AGIT / gfm® 2018



Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

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

- / Bei den **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorliegen, sind 63% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 31,9 ha. Weitere 18,7 ha sind als Industriegebiete (GI) und 0,2 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 20,5 ha liegen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den 30,5 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** sind zu mehr als 50% keine Angaben getätigt worden. 13,3 ha sind als Industriegebiete ausgewiesen.
- / Zu fast 85% der **mittelfristig verfügbaren Flächen** liegen keine Angaben vor. 21,5 ha sind als Gewerbegebiet deklariert.



Grundstückspreise

Von den 43 Gewerbegebieten, die im Kreis Euskirchen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 16 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 27 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis im Kreis Euskirchen lag danach im Jahr 2019 bei 48 €. Das Maximum lag 2018 bei 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet EURO-Park West. Das Minimum wurde 2018 im Gewerbegebiet Blankenheim-Nord mit 6,14 €/m² erreicht.

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

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

Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT / gfm® 2018

Durch die Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes im Kreis Euskirchen, 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 zwölf im Jahr 2018 über ImmobilienScout24® verkauften Gewerbegrundstücken lagen zu acht Flächen Preise vor. Diese Verkäufe spiegelten überwiegend das in gisTRA® angegebene Preisniveau wieder. So kostete im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ (Mechernich) ein Grundstück 45 €/m², während die Preisspanne im Gewerbegebiet „EURO-Park West“ (Stadt Euskirchen) zwischen 88 €/m² und 256 €/m² lag. Im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ (Zülpich) wurde eine Fläche für 103 €/m² veräußert und im Gewerbegebiet „Wald“ (Bad Münstereifel) für 41 €/m².

Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die in gisTRA® genannten Angebotspreise auf gewerbliche Flächen, die sich in öffentlicher Hand befinden, beziehen, während die Gewerbeflächen auf ImmobilienScout24® überwiegend von privaten Anbietern inseriert wurden und somit – zumindest für eine Fläche – ein deutlich höherer Quadratmeterpreis verlangt wurde, als es die durch gisTRA® ermittelte Preisspanne wiedergibt.

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 Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt werden. Diese zumindest potentiell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Euskirchen immerhin eine Fläche von 25,6 ha verteilt auf 5 Grundstücke auf (in Klammern die Restriktionsgründe).

- / 3 Flächen in Euskirchen (Verkehrliche Erschließung, Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung), Altlasten)
- / 1 Fläche in Zülpich (Unbekannt)
- / 1 Fläche in Blankenheim (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))

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

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

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

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 117 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. In der Stadt Euskirchen (33 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Zülpich (26 ha), Bad Münstereifel (18 ha) und jeweils 10 ha in Kall und Hellenthal.

In den Kommunen Zülpich, Bad Münstereifel, Weilerswist und Schleiden überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve! Besonders drastisch war diese Differenz in Weilerswist (3 ha Vorsorgefläche und 0,4 ha Reservefläche) und in Bad Münstereifel, wo fast 18 ha Vorsorgefläche vorhanden war, bei nur 3 ha Reservefläche.

Von den insgesamt 117 ha (78 Grundstücke) betriebliche Vorsorgeflächen entfielen 57,7 ha bzw. 49% auf 5 Flächen in vier Kommunen. Diese befanden sich in Euskirchen (Procter & Gamble: 23,2 ha), Zülpich (Kaufhof: 15,9 ha), Bad Münstereifel (Arloffer Thonwerke: 5,9 ha und Hammerwerk Erft: 6,5 ha), und Kall (Papstar: 6,2 ha).

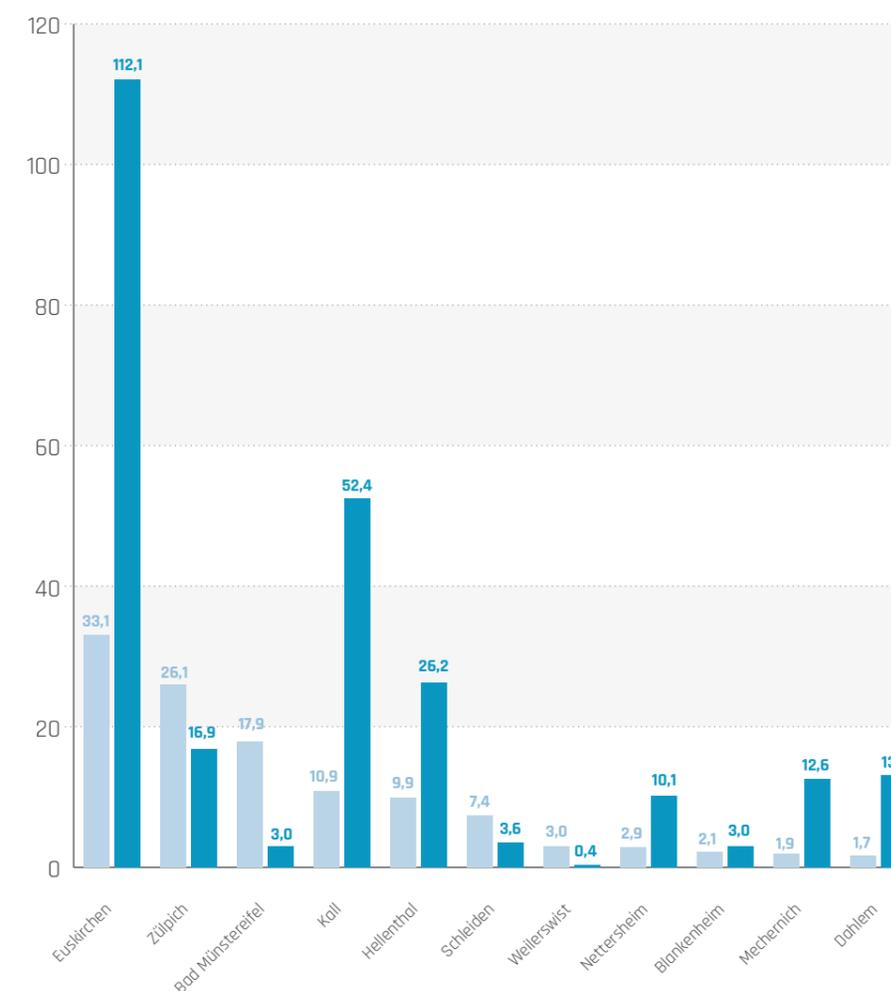


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm® 2018

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2018

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2018 im Überblick

Quelle: AGIT / gfm* 2018

Veräußerungen		2018
Grundstücke (Anzahl)		32
Fläche (ha)		51,86
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarb. Gewerbe		27,39
Logistik		11,61
Handel		7,38
Dienstleistungen		4,86
Baugewerbe		0,62
Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		8
Innerregionale Verlagerung		2
Innergemeindliche Verlagerung		12
Erweiterung am Standort		6
Existenzgründung		3
Nicht näher bestimmt		1
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,85
0,2 < 0,5		3,27
0,5 < 1		4,84
1 < 2		3,95
2 < 5		5,36
>5		33,58

Insgesamt konnten im Jahr 2018 in 5 der 11 kreisgehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2009 (5,8 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 52 ha verteilten sich auf 32 Grundstücke. Sowohl bezogen auf die Fläche als auch auf die Anzahl der Grundstücke ist dies das beste Ergebnis in den vergangenen zehn Jahren. Der Flächenumsatz lag 2018 gut 36 ha über dem Umsatz des Vorjahres (16 ha). Das langjährige Mittel des Flächenumsatzes betrug im Kreis Euskirchen 15,5 ha bzw. 16 Grundstücke.

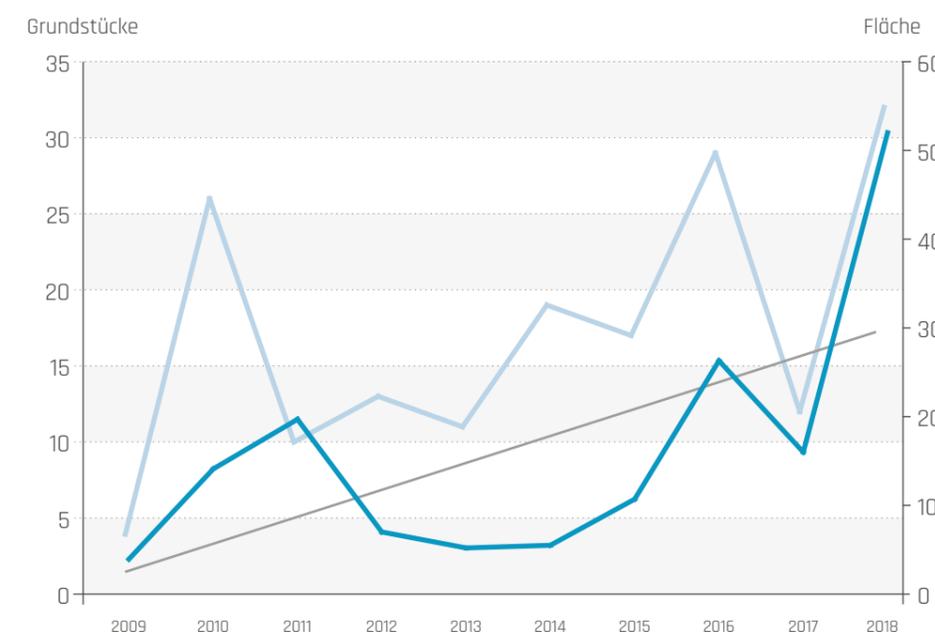


Abb. 6

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

■ Fläche in ha
■ Grundstücke
■ Trendlinie

Quelle: AGIT / gfm* 2018

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2009 - 2018

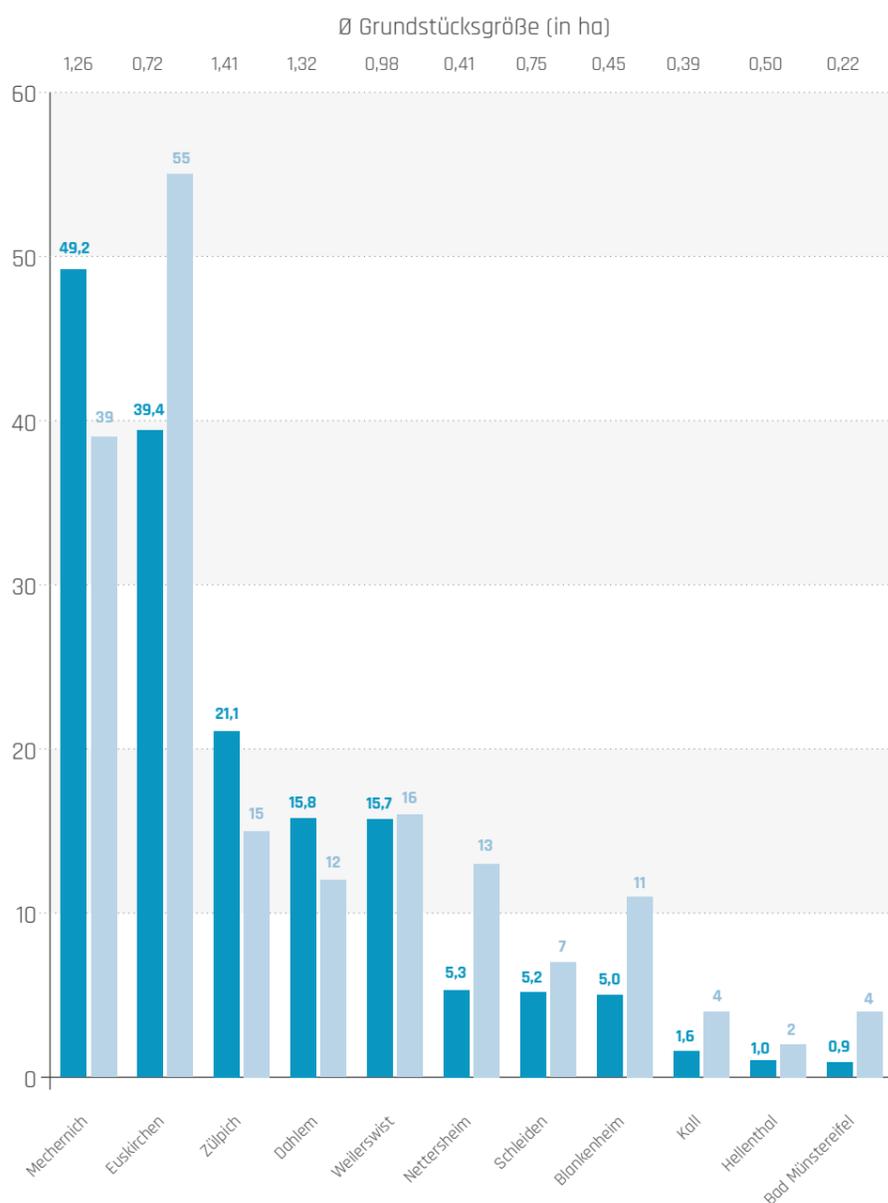
Zwischen 2009 und 2018 wurden die meisten **Gewerbegrundstücke** in der Stadt Euskirchen veräußert (55), gefolgt von Mechernich (39), Weilerswist (16), Zülpich (15), Nettersheim (13) und Dahlem (12). Mit insgesamt 49,2 ha, in den letzten zehn Jahren, wurden in Mechernich flächenmäßig die meisten **Gewerbeflächen** veräußert, wobei die **durchschnittliche Grundstücksgröße** 1,26 ha betrug. Noch größere durchschnittliche Grundstücksgrößen wurden nur in Dahlem (1,32 ha) und Zülpich (1,41 ha) erzielt. In der Stadt Euskirchen, in der insgesamt 39,4 ha Gewerbefläche veräußert wurde, betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße hingegen nur 0,72 ha. In Kall wurden 1,6 ha, in Hellenthal 1,0 ha veräußert; Schlusslicht bildet Bad Münstereifel mit 0,9 ha veräußertem Gewerbefläche.

Abb 7:

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

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2018



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

2018 war ein äußerst erfolgreiches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen: Allein 51,9 ha Gewerbefläche konnte verkauft werden. Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2009 – 2017 waren es nur 108,3 ha! In der **Stadt Mechernich** wurde mehr Gewerbefläche veräußert als im gesamten Zeitraum 2009 – 2017. Grund hierfür ist vor allem der Verkauf einer Fläche von 21,7 ha an das Molkereiunternehmen Hochwald sowie einiger kleinerer Flächen im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“.

In der **Stadt Euskirchen** wurden 14,3 ha Gewerbefläche verkauft, dies entspricht 36% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. Den Hauptanteil erwarb das Modeunternehmen „Fond of“, das im „Industriepark am Silberberg“ (IPAS) auf einer Fläche von 6,7 ha den Bau eines Logistikzentrums plant. Im IPAS wurden zudem fünf weitere Flächen von insgesamt 4,6 ha veräußert.

Die **Stadt Zülpich** hat im Jahr 2018 mit der Standorterweiterung der TAKASAGO Europe GmbH (5,1 ha) und drei weiteren Flächen insgesamt 6,1 ha veräußert. Bezieht man die Veräußerung für das Kaufhof-Onlinelager (9,9 ha) aus 2017 mit in die Betrachtung ein, so wurden in den letzten beiden Jahren mit insg. 16,4 ha der Großteil des Flächenumsatzes (78 %) der letzten Dekade erzielt.

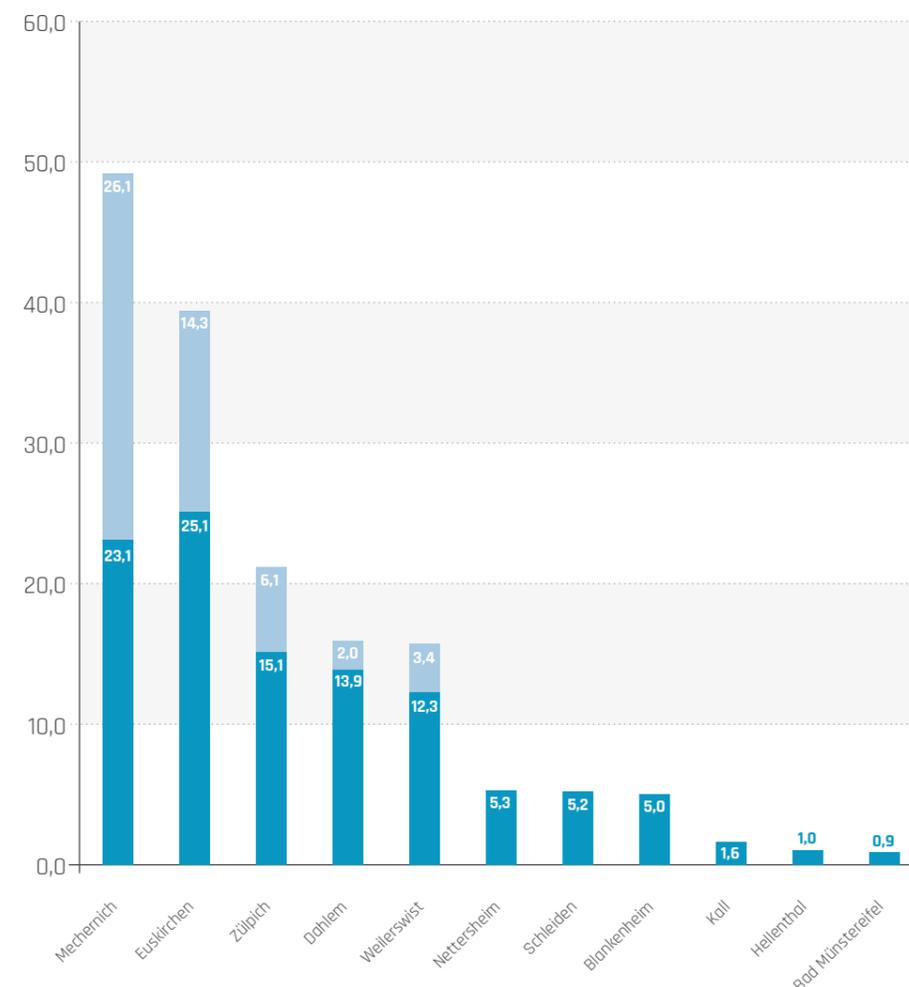
Weitere Flächen von insgesamt 5,4 ha sind in den Gemeinden Dahlem (2,0 ha /drei Grundstücke) und Weilerswist (3,4 ha /zwei Grundstücke) verkauft worden. Keine Gewerbeflächenveräußerungen im Jahr 2018 gab es hingegen in Nettersheim, Schleiden, Blankenheim, Kall, Hellenthal und Bad Münstereifel.

Abb 8:

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

- Fläche 2009-2017
- Fläche 2018

Quelle: AGIT / gfm® 2018

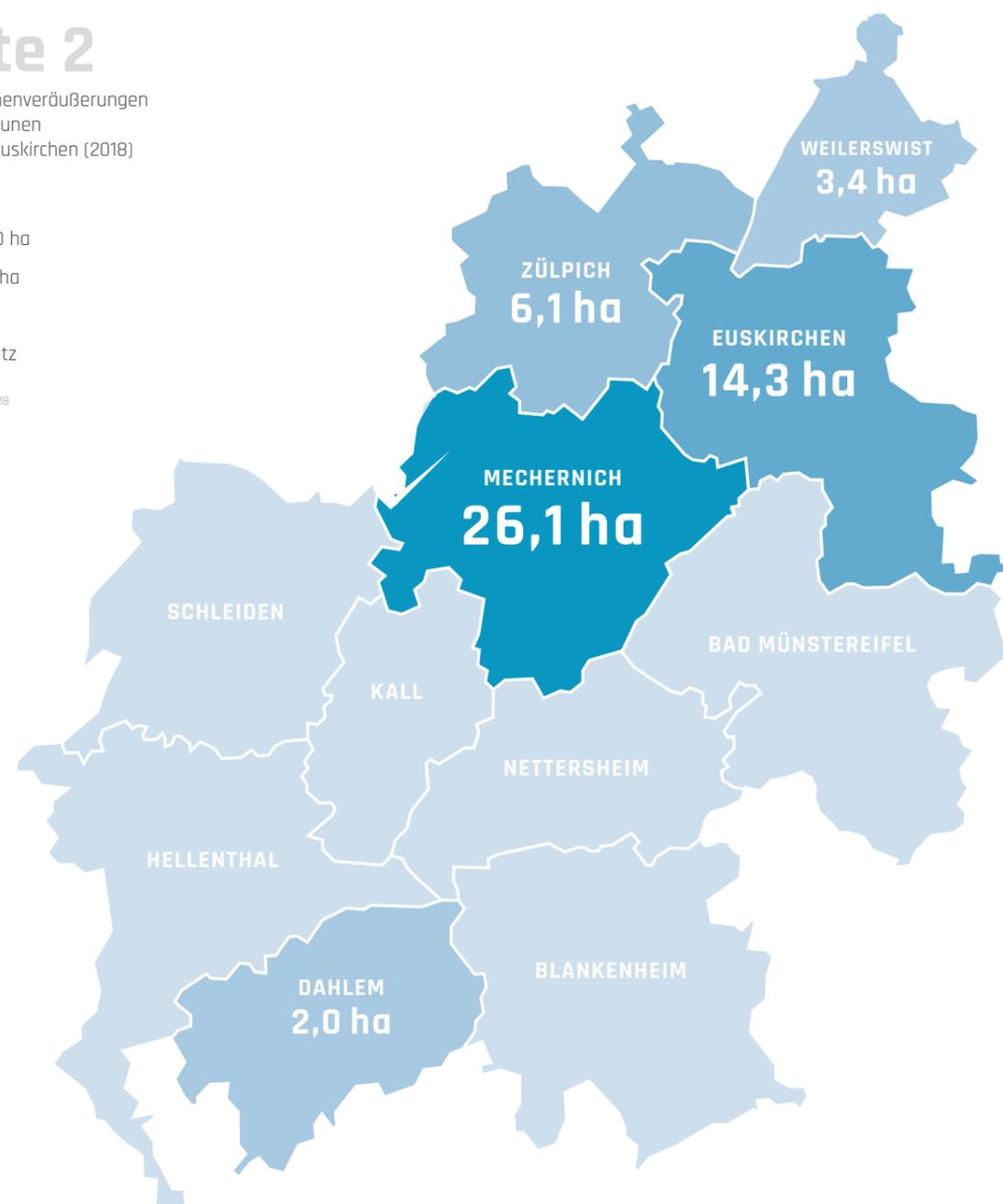


Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2018)

- > 20 ha
- > 10 bis 20 ha
- > 5 bis 10 ha
- 0 bis 5 ha
- kein Umsatz

Quelle: AGIT / gfm* 2018



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

Ein Großteil (42%) der veräußerten Gewerbefläche im Jahr 2018 geht auf das Molkereiunternehmen Hochwald in Mechernich zurück (Verarbeitendes Gewerbe). Knapp ein Viertel der Gewerbeflächen ging an Logistikunternehmen, wie z. B. EULOCO des Modeunternehmens „Fond of“. Handelsunternehmen erwarben 14% der Flächen, wovon der Großteil auf Takasago Europe GmbH entfiel. Weitere 9% der Flächen erwarben Dienstleister, während das Baugewerbe mit nur 1% im vergangenen Jahr kaum vertreten war.

Die 21,7 ha, die an das Unternehmen Hochwald verkauft wurden, stellt die mit Abstand größte verkaufte Fläche der vergangenen zehn Jahre dar und wirkt sich stark auf die Gesamtbilanz 2009 – 2018 aus. Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an den Flächenveräußerungen in diesem Zeitraum erhöhte sich auf 23% (36,8 ha) und liegt nur knapp hinter dem Anteil der Logistikunternehmen (26% bzw. 41,2 ha). Die Kategorie „Sonstiges/unbekannt“, die sich zum Großteil aus den Flächenveräußerungen zur Errichtung von Solaranlagen (2010/2011) zusammensetzt, liegt bei 21%. Handel und Dienstleistungen haben einen Anteil von jeweils 11% (17,7 ha bzw. 18,2 ha), das Baugewerbe rangiert mit 8% (13 ha) auf dem letzten Rang.

Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke in den letzten zehn Jahren, so wurden die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (41) und Baugewerbe (37) veräußert, gefolgt von Verarbeitenden Gewerbe (28), dem Handel (24) und der Logistik (22).

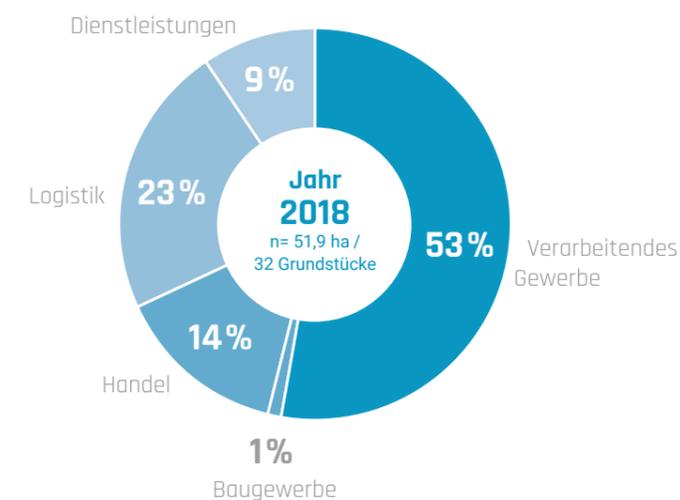
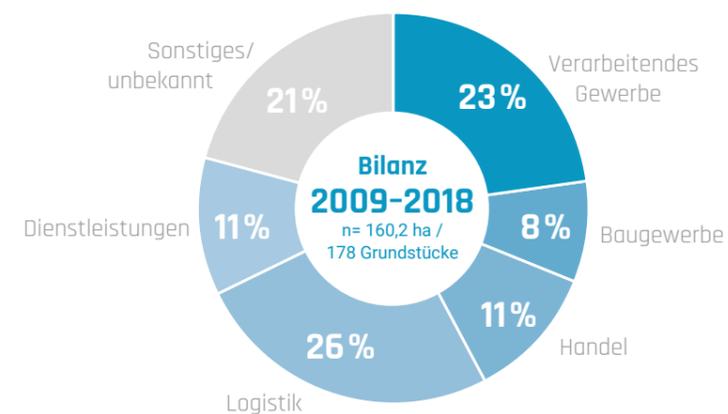


Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT / gfm* 2018

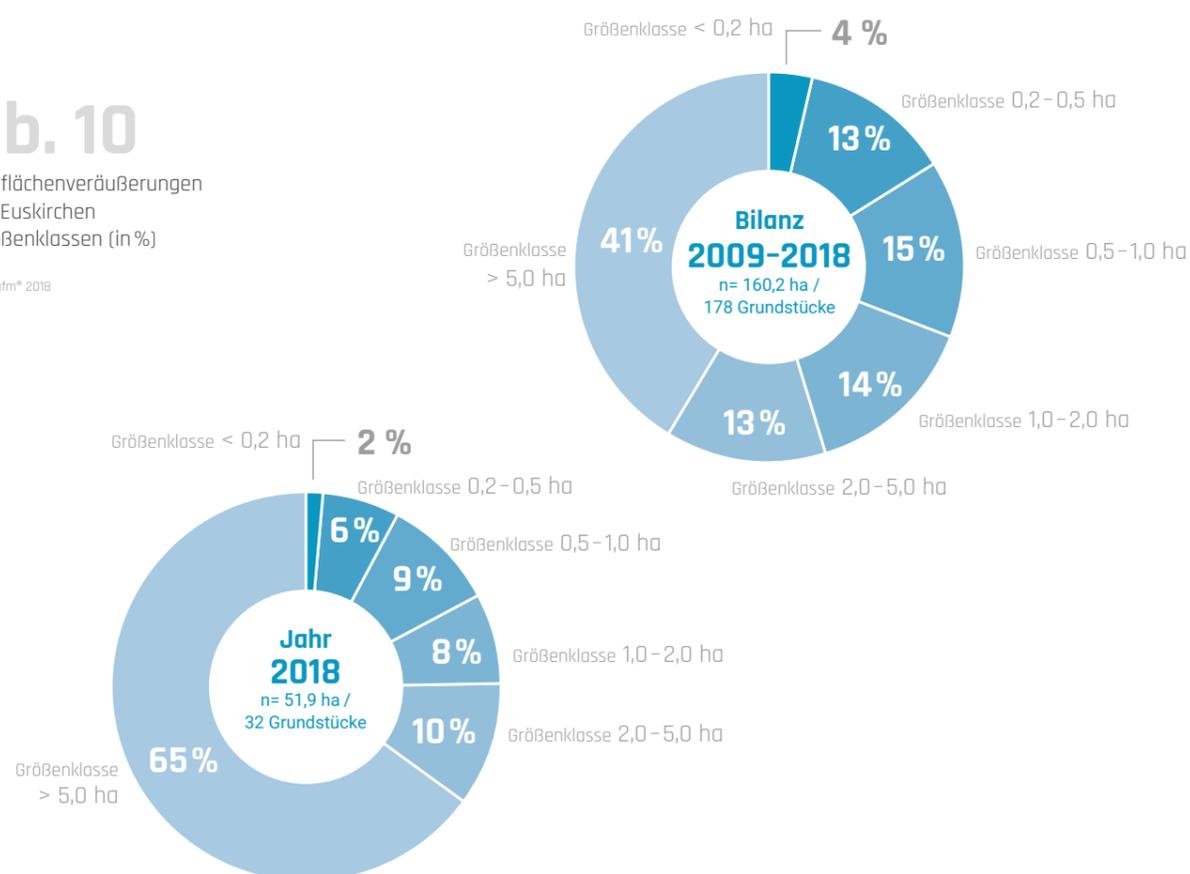
Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

Abb. 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2018 im Vergleich zu den letzten zehn Jahren dar: 65% des Flächenumsatzes 2018 umfassen Grundstücksverkäufe, die größer als 5 ha waren (33,6 ha, verteilt auf 3 Grundstücke). Dieser Wert liegt weit über dem langjährigen Mittel von 41%. Die Veräußerungsaktivität von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 1 ha lag mit insgesamt 17% (9 ha auf 24 Grundstücken) weit unter dem Durchschnitt des Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre (32%). Ein ähnliches Bild ist bei den Flächen von 1 ha bis 5 ha festzustellen: 2018 wurden 18% (9,3 ha auf 5 Grundstücken) der Veräußerungen in dieser Größenklasse getätigt. In den letzten 10 Jahren waren es 27%.

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2018



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz hat. Im Jahr 2018 wurden mehr als 80% des Flächenumsatzes auf GI-Flächen getätigt (11 Grundstücke mit 41,5 ha). Lediglich 10,4 ha (21 Grundstücke) der Veräußerungen wurden auf GE-Flächen getätigt.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer zeigt, dass diese im Jahr 2018 zu 56% aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Der Wert lag etwas über dem langjährigen Mittel (48%). Auffällig ist, dass der Anteil außerregionaler Neuansiedlungen (25%) und Existenzgründungen (9%) über dem langjährigen Mittel lag, während die innerregionalen Verlagerungen mit 6% deutlich unter dem langjährigen Mittelwert von 17% rangierten.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven			Veräußerungen 2018	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	1,91	1,11	0	0	0
Blankenheim	2	2,96	0	0	0	0
Dahlem	7	4,53	8,6	0	1,96	3
Euskirchen	18	24,24	17,27	70,57	14,33	16
Hellenthal	12	3,4	0	22,81	0	0
Kall	7	10,38	3,06	39	0	0
Mechernich	15	7,08	0,5	5	25,11	7
Nettersheim	3	10,14	0	0	0	0
Schleiden	10	2,59	0	1	0	0
Weilerswist	2	0,35	0	0	3,37	2
Zülpich	6	3,8	0	13,05	6,09	4
Kreis EU gesamt	90	71,4	30,5	151,4	51,9	32

Tab. 3

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

Quelle: AGIT / gfm® 2018

2 Wirtschaftsimmobilien

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

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

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

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

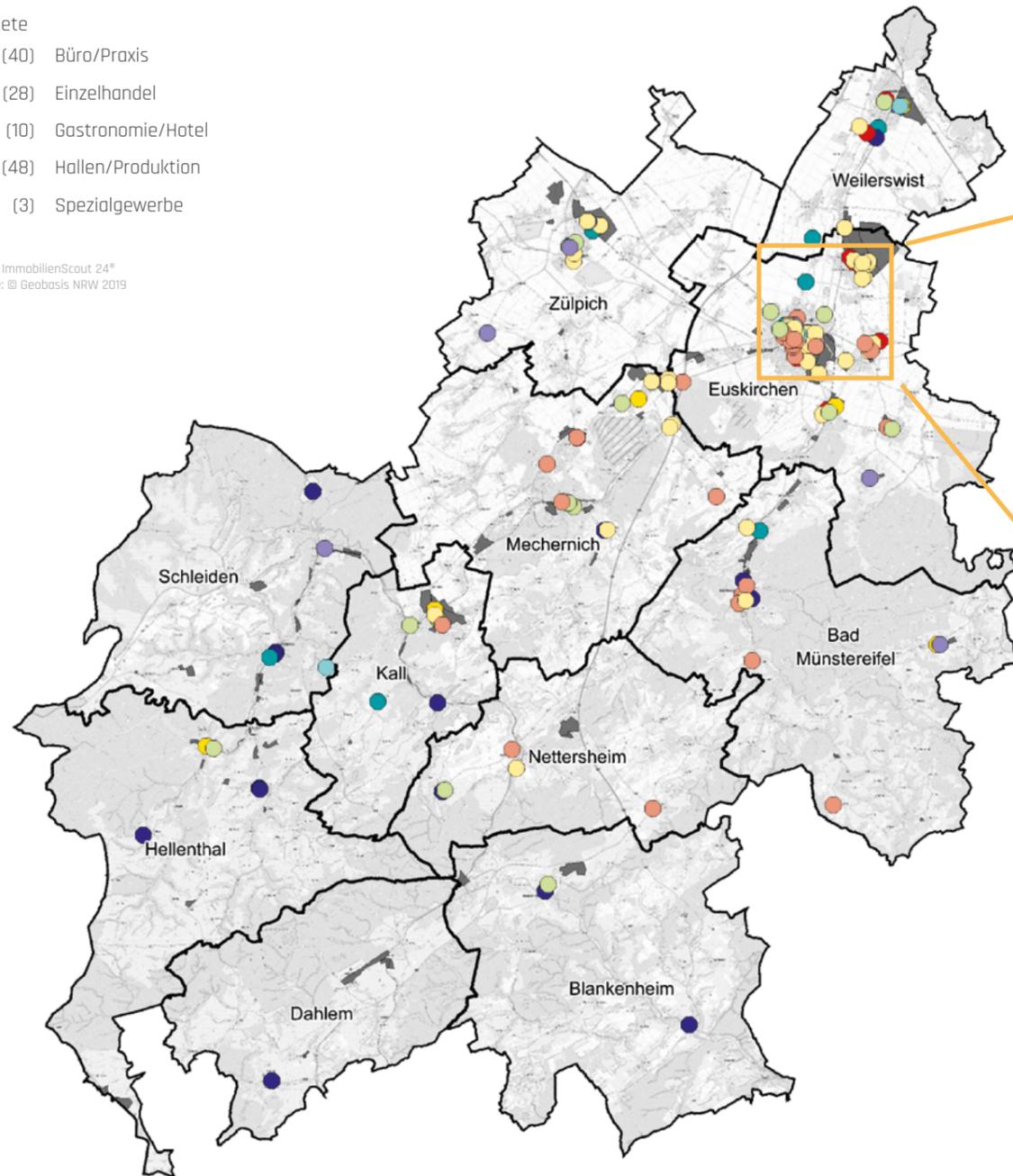
Im Jahr 2018 kamen im Kreis Euskirchen auf insgesamt 43 (58 in 2017) Verkäufe weitere 148 Vermietungen (184 in 2017) von gewerblichen Immobilien. Das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen betrug demnach ca. 1:3,4 (1:3,2 in 2017). Die Immobilienübersicht zeigt sowohl in Hinblick auf Käufe als auch Vermietungen ein deutliches Nord-Süd-Gefälle: Alleine in Euskirchen, wo Kauf- und Mietpreise am höchsten waren, wurden mehr Gewerbeimmobilien vermietet als im gesamten übrigen Kreisgebiet zusammen. Auch in den übrigen nördlichen Kommunen waren die Miet- und Kaufpreise auf einem höheren Niveau als in den südlichen. Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, sowie Lager- und Produktionshallen, wurden bevorzugt gemietet, während Spezialgewerbe und Gastronomie- und Hotelimmobilien deutlich häufiger gekauft wurden.

Karte 3

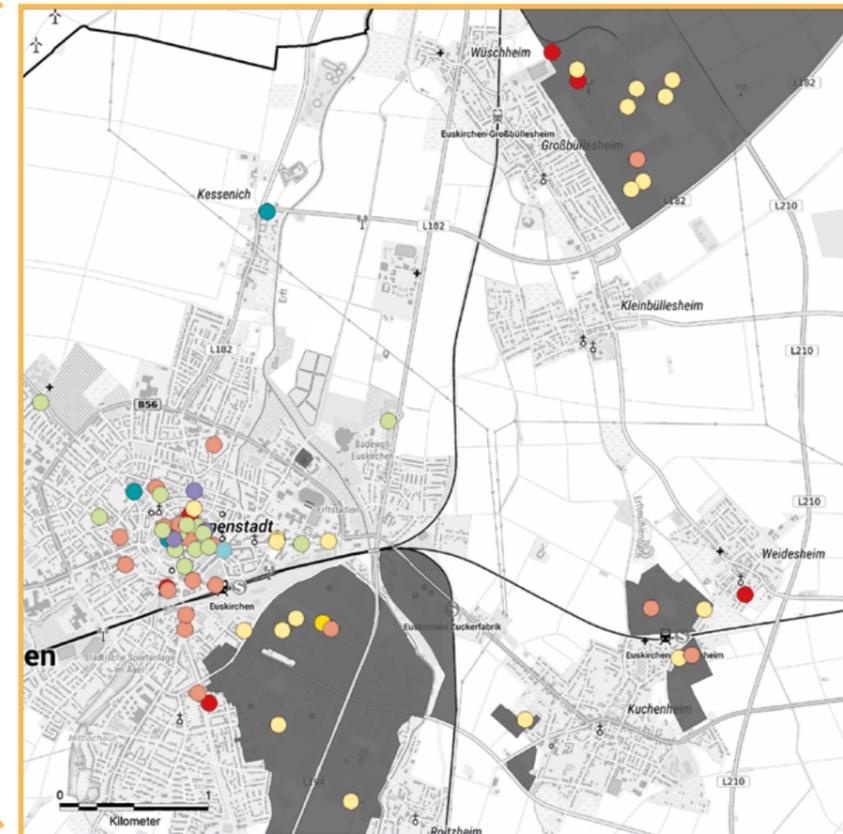
Verkaufte und vermietete
Gewerbeimmobilien
im Kreis Euskirchen (2018)

- | | | |
|---|---|-------------------|
| Kauf | Miete | |
| ● (10) | ● (40) | Büro/Praxis |
| ● (1) | ● (28) | Einzelhandel |
| ● (16) | ● (10) | Gastronomie/Hotel |
| ● (7) | ● (48) | Hallen/Produktion |
| ● (9) | ● (3) | Spezialgewerbe |

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



Von den 43 verkauften Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2018 zu allen Objekten Adressangaben vor, während bei den vermieteten gewerblichen Immobilien im gleichen Zeitraum von insgesamt 148 Objekten 129 Adressen vorlagen. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten der Vermietungen und Verkäufe von gewerblichen Immobilien im Kreis Euskirchen nach Immobilientypen erstellt werden.



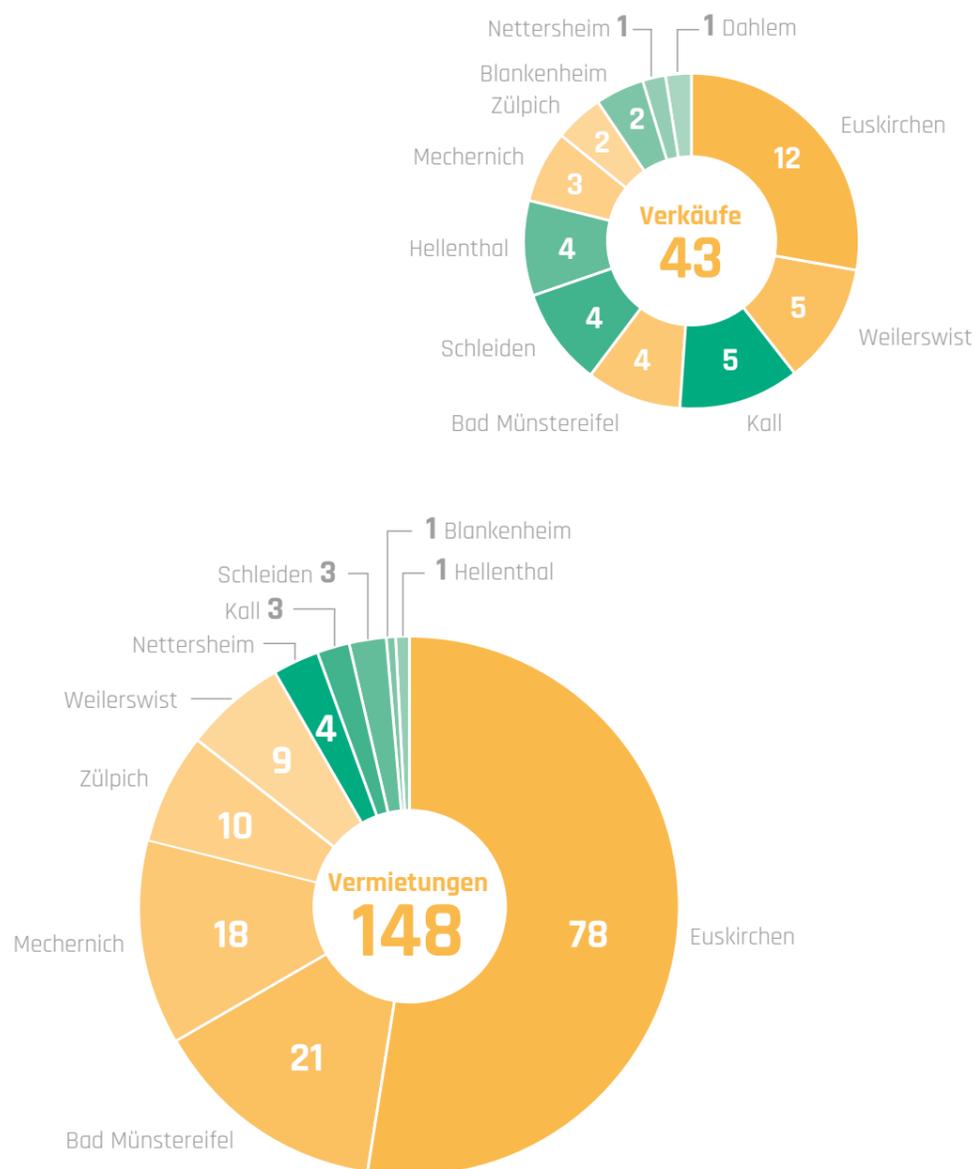
In der Stadt Euskirchen wurden mit 12 Objekten kreisweit die meisten Gewerbeimmobilien verkauft (28%). Die übrigen 31 Objekte (72%) verteilten sich relativ gleichmäßig auf die anderen Kommunen des Kreises. Die Dominanz des Nordkreises war bei den Immobilienverkäufen weniger ausgeprägt wie bei den Vermietungen. Die Stadt Euskirchen ausgenommen, überwiegt hier sogar die Zahl der Verkäufe in südlichen Kommunen mit 17 im Gegensatz zu 14 Veräußerungen. Im Unterschied zu den Immobilienveräußerungen zeigte sich bei den gewerblichen Vermietungen eine klare Dominanz des Nordkreises. Hier wurden 136 Gewerbeimmobilien (92%) vermietet, im Gegensatz zu nur 12 Vermietungen im Südkreis. Alleine in der Stadt Euskirchen wurden mit 78 Vermietungen mehr als die Hälfte aller im Kreisgebiet festgestellten Mietfälle verortet.

Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

- Kommunen des Nordkreises
- Kommunen des Südkreises

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Mit 16 Verkäufen und einem Gesamtkaufpreis von 5,75 Mio. € waren Gastronomie- und Hotelimmobilien, sowohl bezogen auf die Anzahl der veräußerten Objekte als auch das Marktvolumen betreffend, klarer Spitzenreiter, gefolgt von Büro- und Praxisimmobilien, mit einem Marktvolumen von 4,71 Mio € und 10 Verkäufen. Neunmal wurden Immobilien der Kategorie Spezialgewerbe vertrieben zu einem Gesamtkaufpreis von 2,22 Mio. €. Hallen- und Produktionsimmobilien verkauften sich siebenmal bei einem Gesamtvolumen von 2,00 Mio. €. Zudem konnte der Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie (2,2 Mio. €) in der Gemeinde Kall verzeichnet werden.

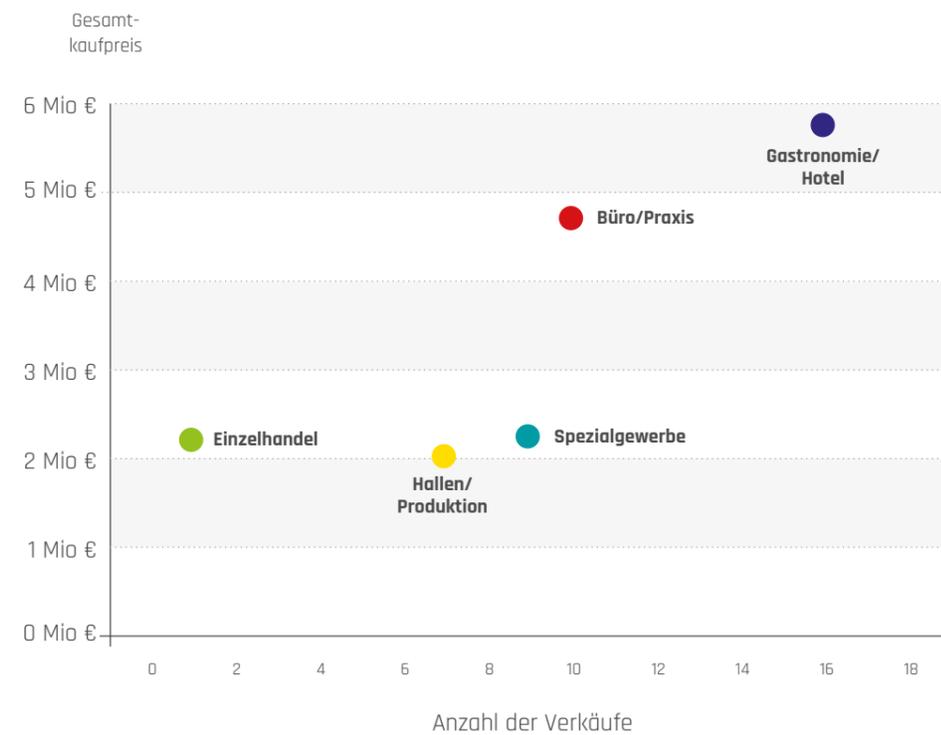


Abb. 12

Marktvolumente und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2018 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Am häufigsten vermietet wurden im Jahr 2018 Objekte des Immobilientyps „Büro- und Praxisimmobilien“ (52), sowie „Hallen- und Produktionsimmobilien“ (50), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (31) und Gastronomie- bzw. Hotelimmobilien (12). Da die Anzahl der Veräußerungen des Immobilientyps „Spezialgewerbe“ mit lediglich drei Objekten zu gering ist, um eine valide Aussagen zum Mietpreisniveau treffen zu können, wurde er in der folgenden Übersicht nicht berücksichtigt.

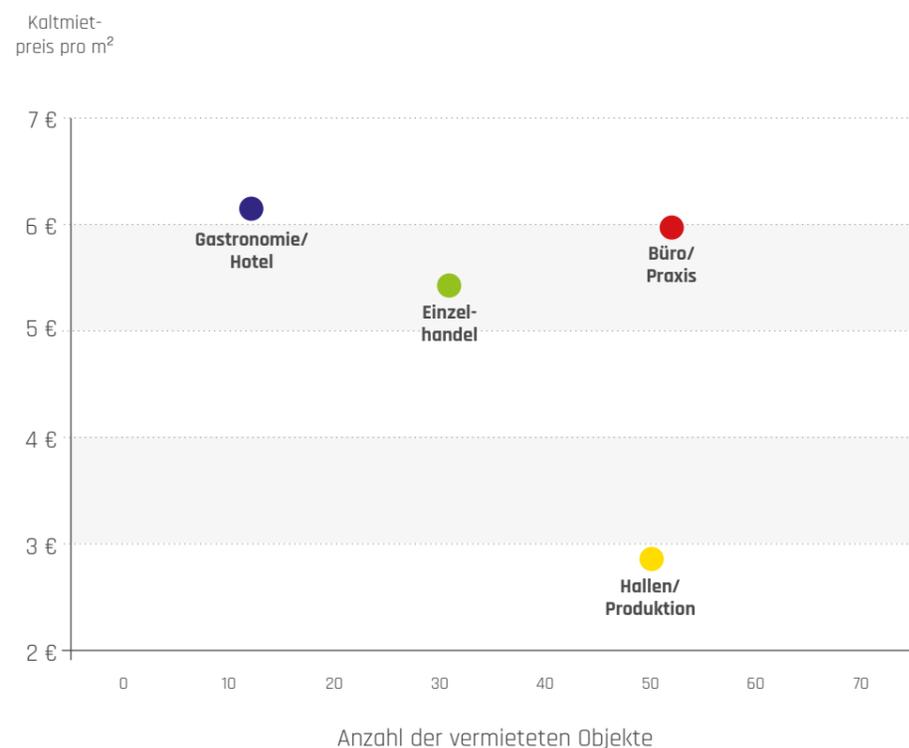
Der Quadratmeterpreis lag bei Gastronomie- und Hotelimmobilien bei 6,16 €/m², der Höchstwert im Kreis, dicht gefolgt von Büros und Praxen mit 5,97 €/m². Noch etwas günstiger waren Einzelhandelsimmobilien bei 5,43 €/m². Den mit Abstand geringsten Preis mit 2,87 €/m² war bei großflächige Hallen- und Produktionsimmobilien zu entrichten.

Abb. 13

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

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 14 von 52
Einzelhandel: 19 von 31
Gastronomie/Hotel: 9 von 12
Hallen/Produktion: 24 von 50

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen in 2018 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen und höchsten Quadratmeterpreisen im gesamten Kreis. Insgesamt wurden 78 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 5,91 €/m² vermietet. In den weiteren Kommunen zeichnete sich ein sehr differenziertes Bild ab. Mechernich war mit einem Quadratmeterpreis von 4,46 €/m² die zweit teuerste Kommune mit den drittmeisten Vermietungen (18). In Weilerswist (9 Vermietungen) lag der gemittelte Quadratmeterpreis bei 4,29 €/m², gefolgt von Bad Münstereifel (21 Vermietungen) mit 3,76 €/m². Kall (3 Vermietungen) und Zülpich (10 Vermietungen) wiesen einen Preis von 3,57 €/m² bzw. 3,33 €/m² auf.

In Schleiden (3), Blankenheim (1), Nettersheim (4), Hellenthal (1) wurden ebenfalls Gewerbeimmobilien vermietet, es lagen jedoch keine ausreichenden Daten zu Mietpreis und Fläche der Objekte vor. In Dahlem wurde 2018 keine Gewerbeimmobilie vermietet.

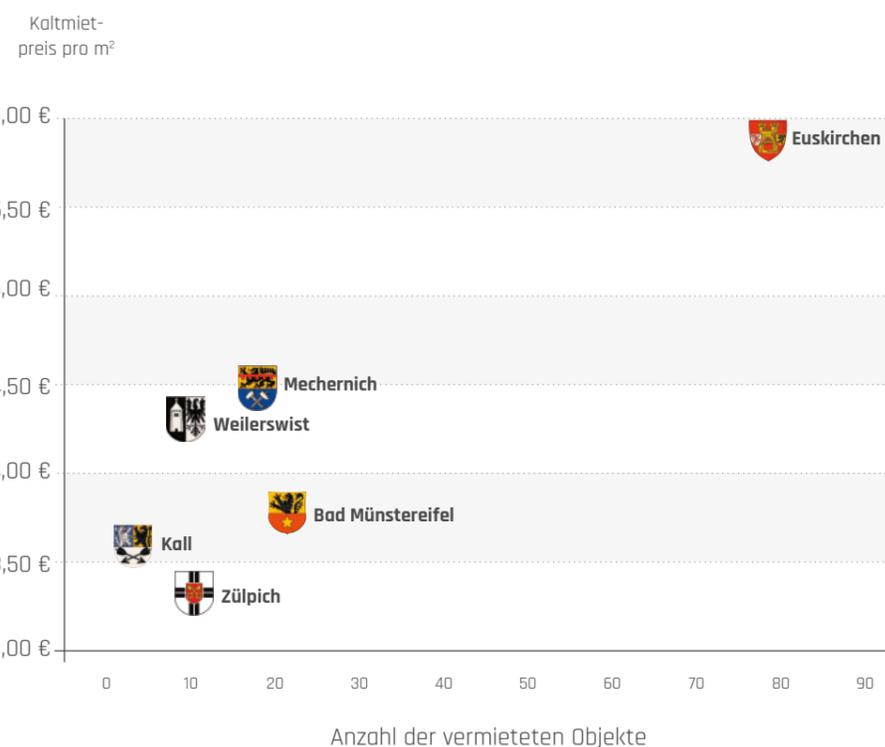


Abb. 14

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

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Bad Münstereifel: 5 von 21
Euskirchen: 38 von 79
Kall: 2 von 3
Mechernich: 9 von 18
Weilerswist: 4 von 9
Zülpich: 7 von 8

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

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

Für die Kategorie Büro/Praxis lag diese mittlere Spanne bei 371 € bis 945 €, bei einem Median von 593 €. Der Höchstwert lag bei 1.995 € für ein Bürogebäude in der Gottlieb-Daimler-Straße in Euskirchen. Noch geringer war die Spanne für den Einzelhandel bei 400 € – 830 € mit einem Median von 700 €. Bis auf einige Ausreißer, wie der Höchstwert von 4.498 € im Zentrum Euskirchens, liegen die Mietpreise für diese Kategorie relativ eng beieinander. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien zeichnete sich ein ähnliches Bild ab, wobei die Preise insgesamt höher lagen (Spanne: 750 € – 1.350 €, Median: 850 €). Die weiteste Spanne wiesen Hallen- und Produktionsimmobilien auf (675 € – 1.838 €, Median 1.224 €), was allerdings auch auf die stark variierenden Flächengrößen von Lager- und Produktionshallen zurückzuführen ist. Mietimmobilien im Spezialgewerbe wurden aufgrund der geringen Fallzahl (3) nicht abgebildet.

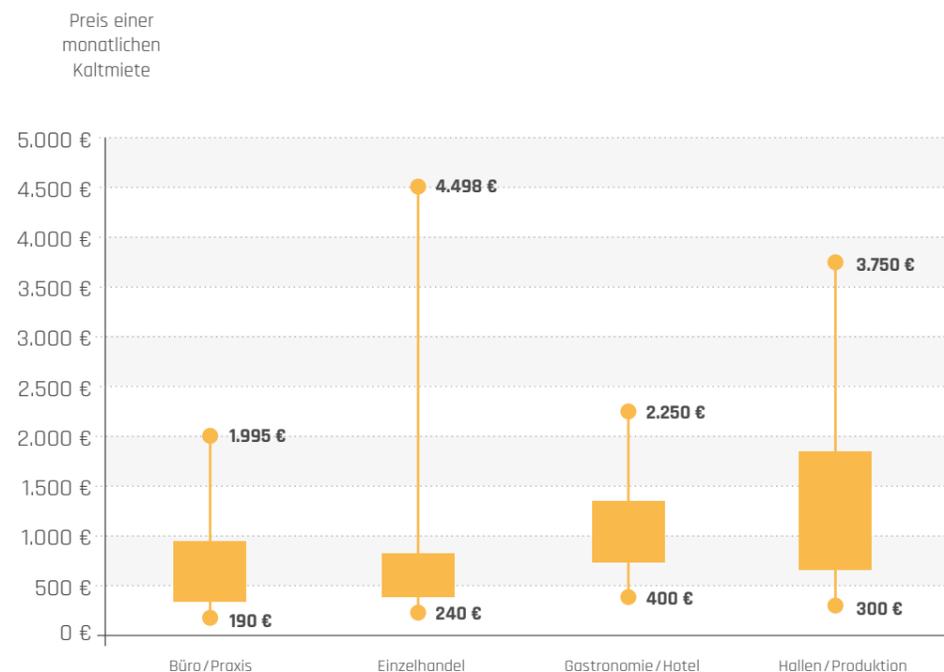
Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Die orangen Kästen zeigen die Spannen der Kaltmieten vom 1. Quartal (25%-Wert) bis zum 3. Quartal (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. Durch sämtliche Immobilientypen hinweg war die Nutzfläche der verkauften Immobilien deutlich größer. Die verkauften Büro- und Praxisimmobilien waren um 75%, Spezialgewerbe um 62% und Hallen- und Produktionsimmobilien um 31% größer als die Mietimmobilien. Den stärksten Kontrast bietet der Typ Gastronomie/Hotel, wo die durchschnittliche Fläche der Kaufimmobilien mehr als neunmal größer war als die der Mietimmobilien.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

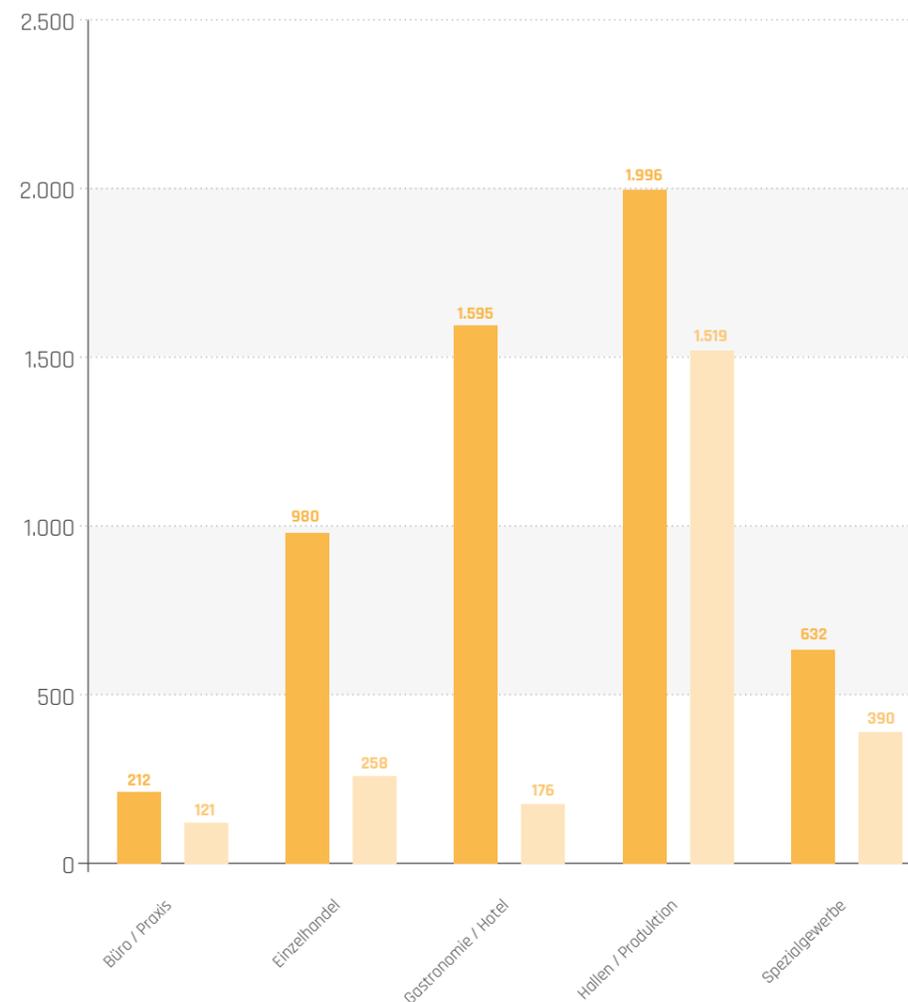


Abb. 16

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 Euskirchen im Jahr 2018

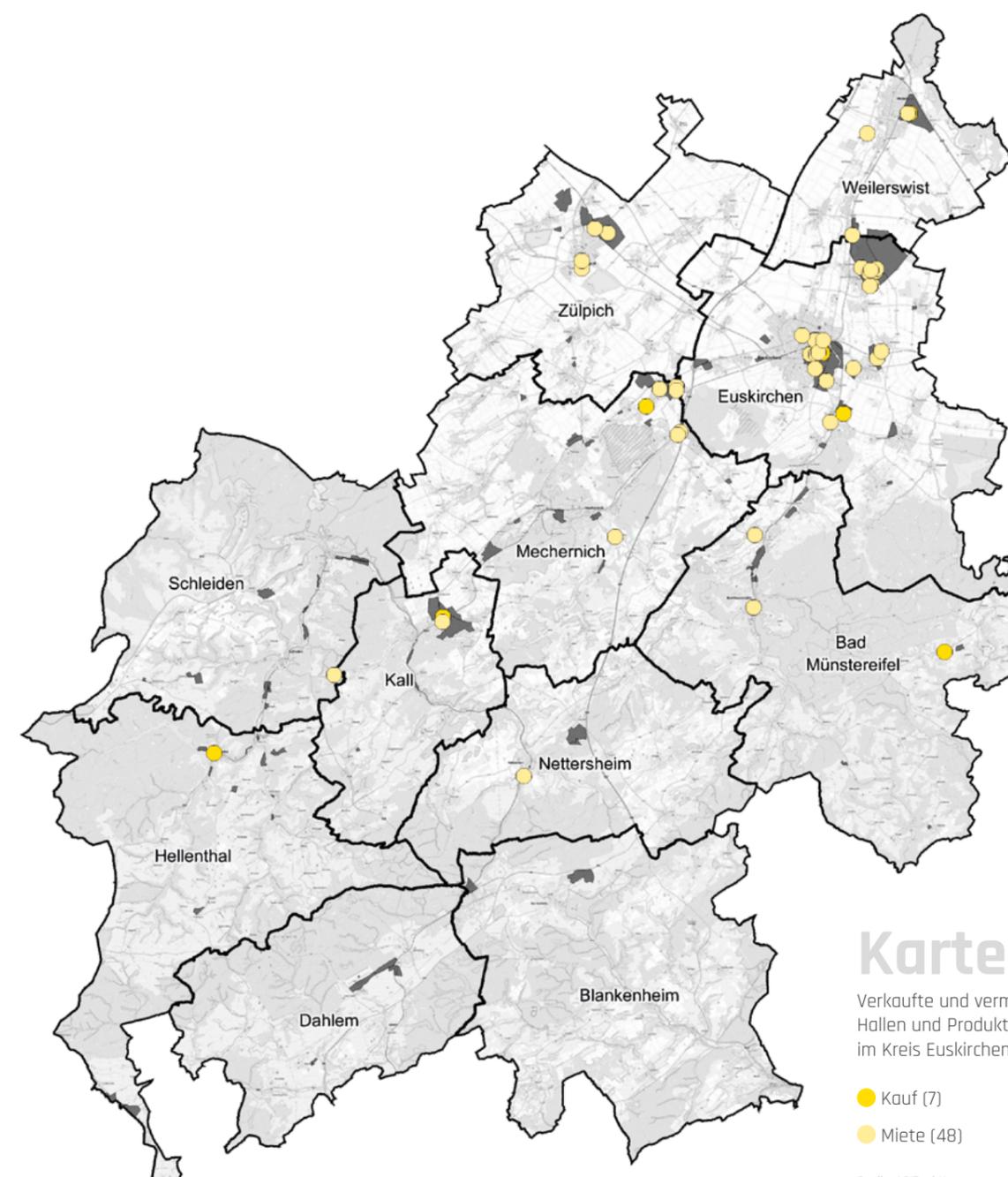
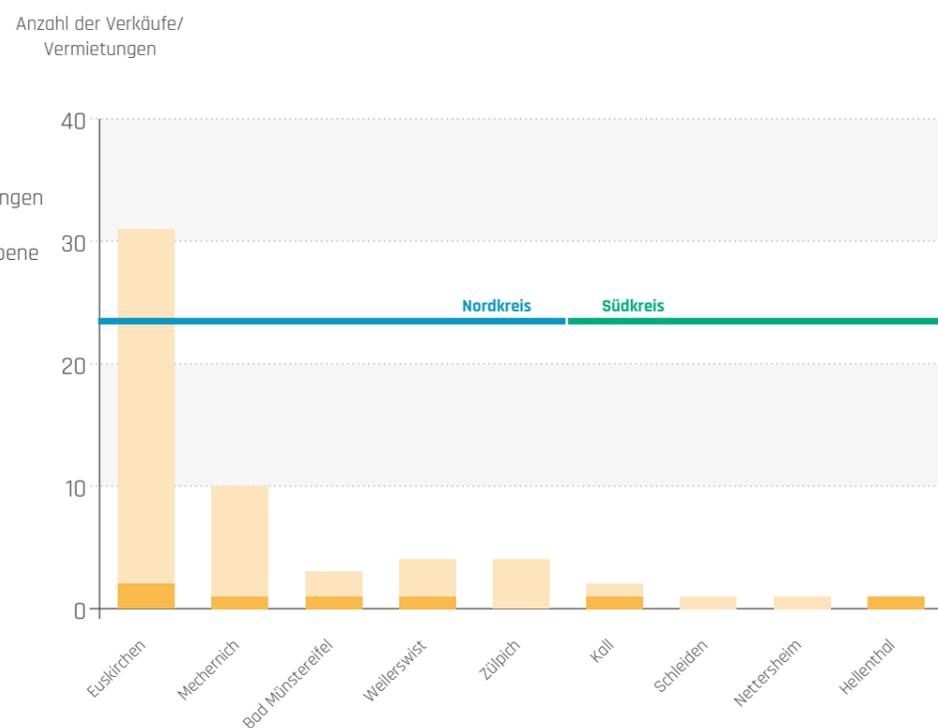
Das Verhältnis Kauf zu Miete lag bei **Hallen- und Produktionsimmobilien** bei über 1:7. Noch deutlicher ist der Unterschied zwischen Nord- und Südkreis, da im Norden des Kreises 52 Immobilien vermietet wurden, im Süden lediglich 5. Auch hier befanden sich mehr als die Hälfte dieser Immobilien in der Stadt Euskirchen (31), weitere 10 lagen in Mechernich, 4 in Zülpich und Weilerswist, sowie 3 in Bad Münstereifel. In den südlichen Kommunen war Kall die einzige mit zwei Verkäufen oder Vermietungen, in Schleiden, Nettersheim und Hellenthal waren es jeweils eine.

Abb. 17

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 4

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

● Kauf (7)
● Miete (48)

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

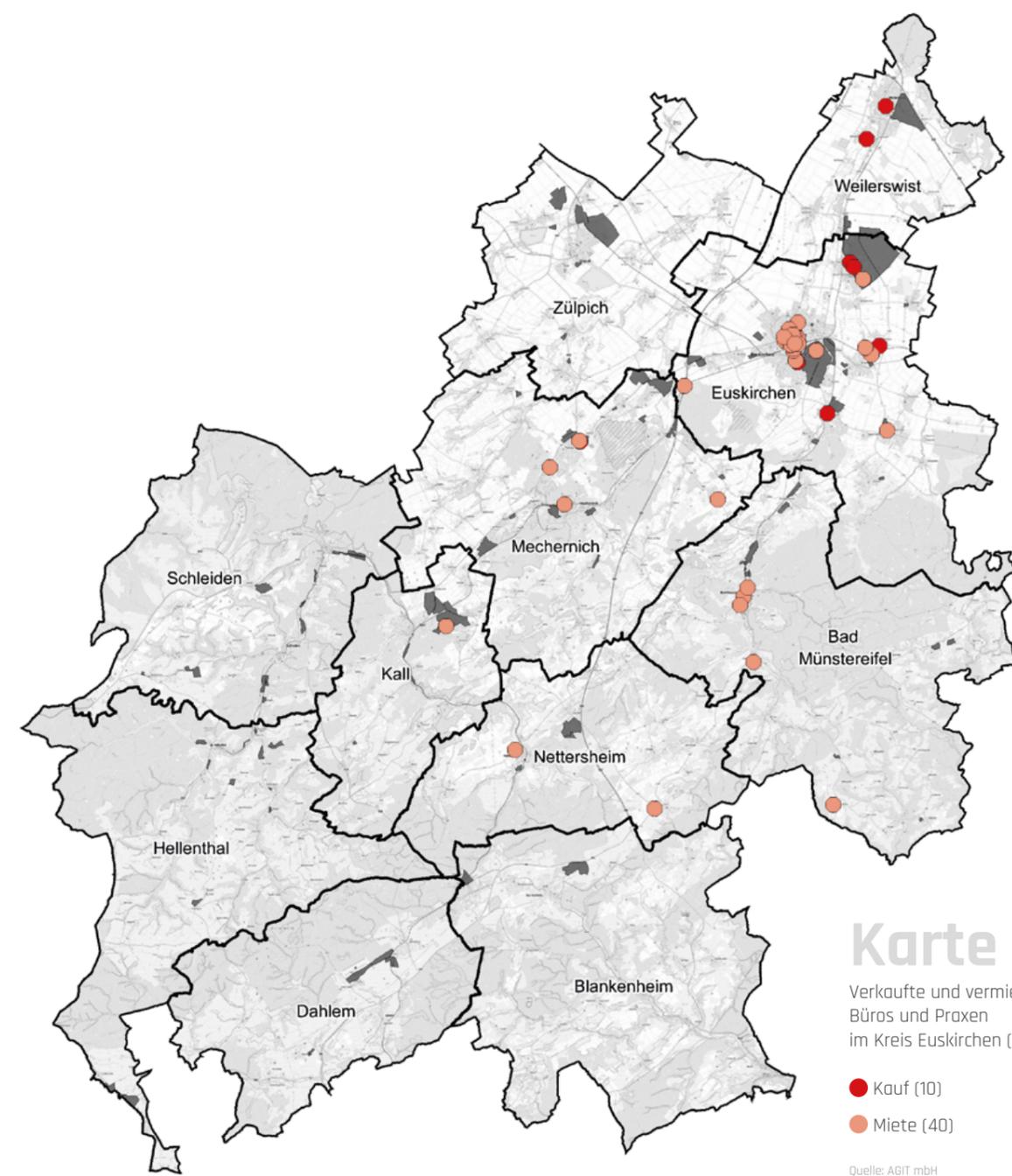
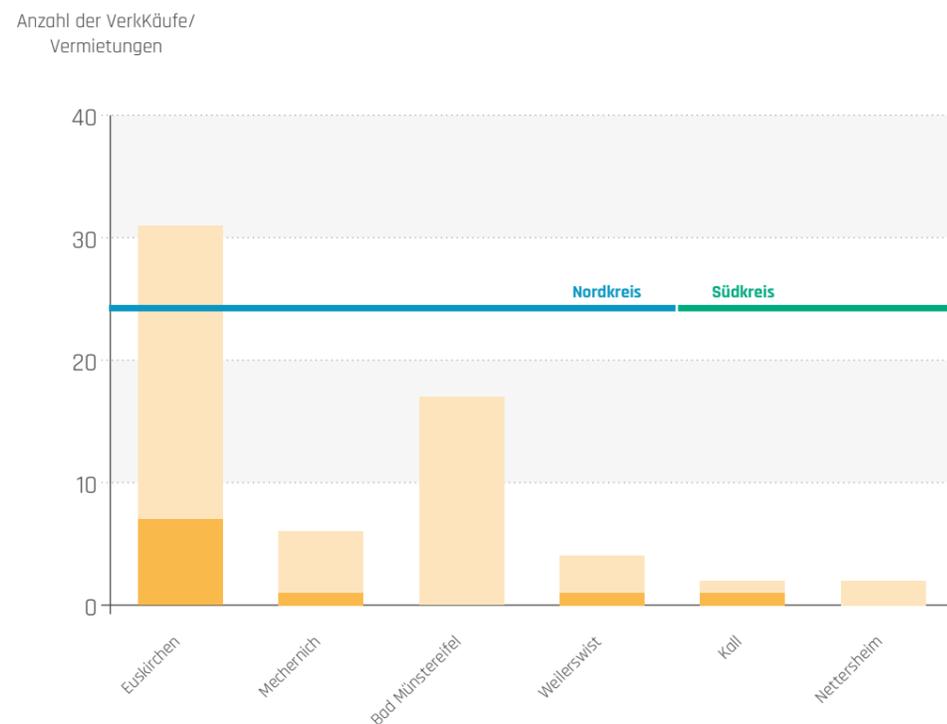
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2018 viermal häufiger vermietet als verkauft. Lediglich in der Stadt Euskirchen, in Mechernich, in Weilerswist und in Kall wurden Immobilien dieser Art gekauft; in nur 6 der 11 Kommunen wurden Büros und Praxen vermietet, wobei die Stadt Euskirchen mit insgesamt 31 Vermietungen genau 50% der kreisweiten Vermietungen dieses Immobilientyps auf ihrem Stadtgebiet verzeichnete. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag hier bei 5,34 €/m². In Bad Münstereifel wurden 17 Büros/Praxen vermietet, gefolgt von Mechernich mit 5 Vermietungen und einem Verkauf. Die drei Büroräume mit dem höchsten Gesamtkaltnmietpreis befanden sich alle in der Stadt Euskirchen (1.995 €, 1.600 € und 1.560 €).

Abb. 18

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 5

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

● Kauf (10)
● Miete (40)

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

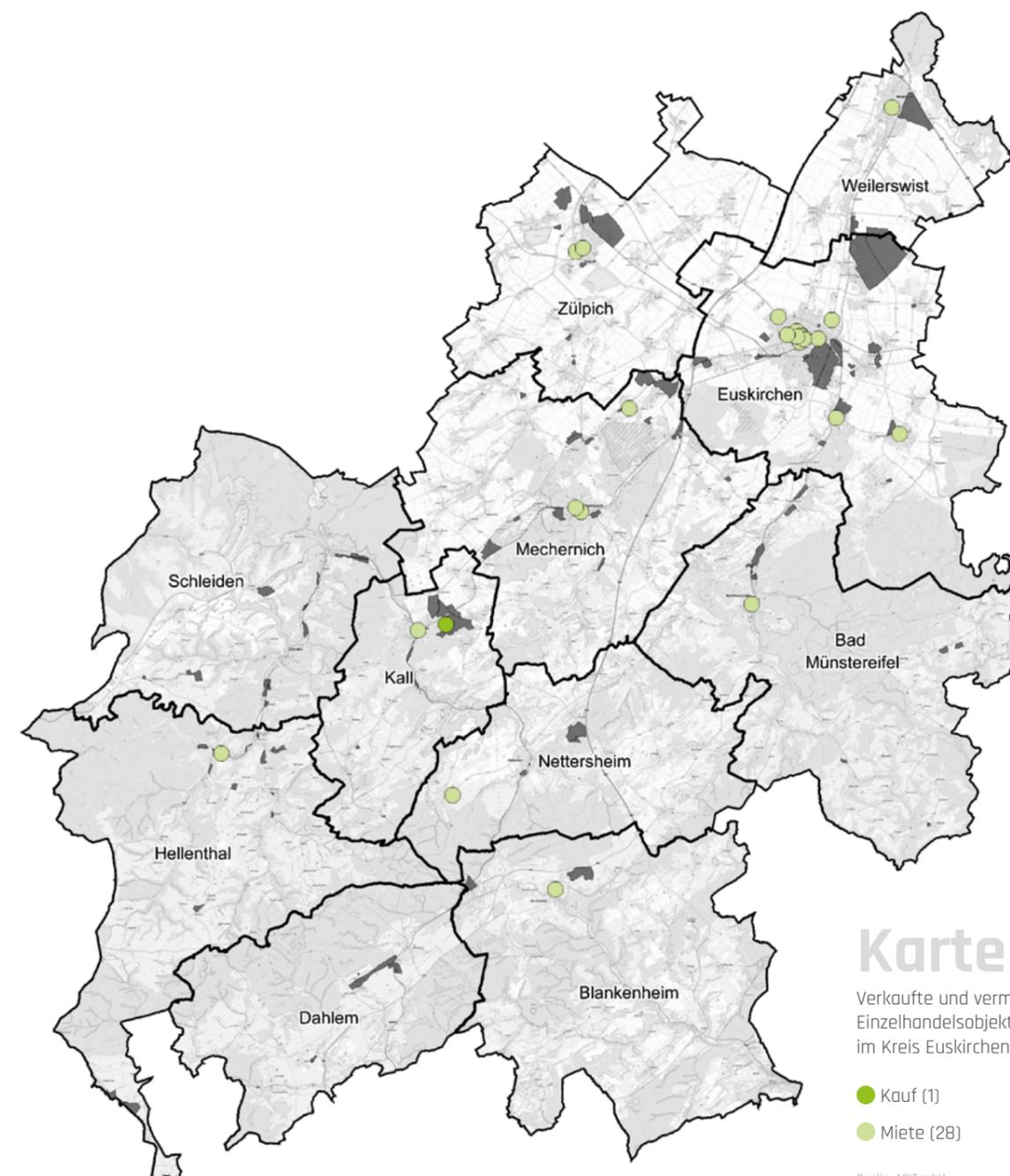
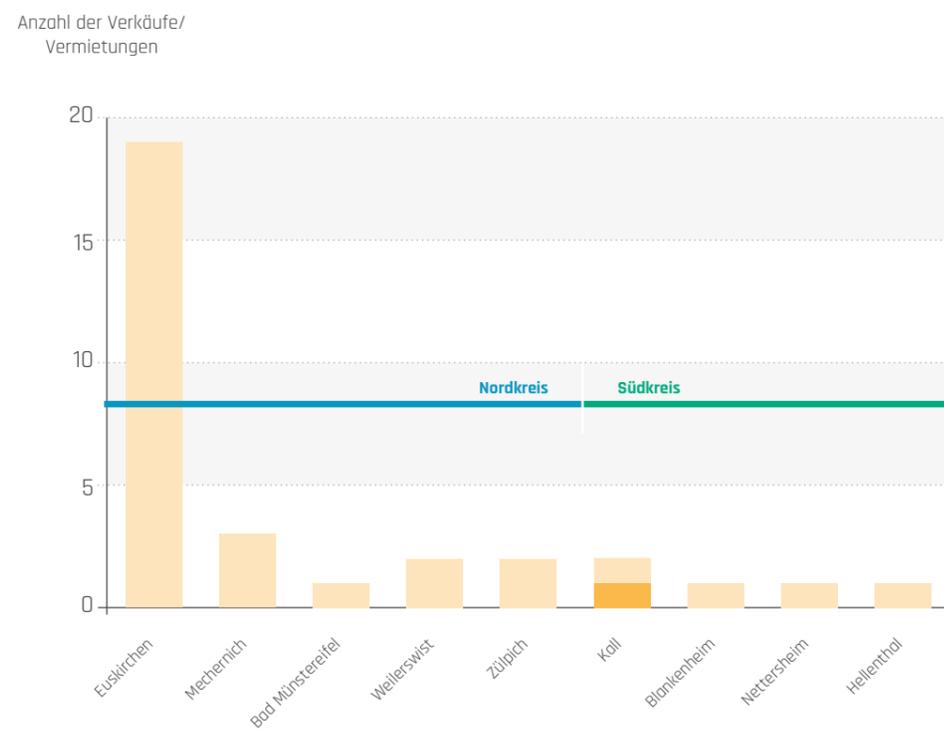
Die Vermietung von **Einzelhandelsimmobilien** konzentrierte sich stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurden 59% aller Immobilien dieser Art vermietet, während in keiner anderen Kommune mehr als 3 Objekte vermietet oder verkauft wurden. 84% der Vermietungen sind im Norden des Kreises zu verorten. Lediglich ein Verkauf dieses Immobilientyps konnte kreisweit in der Gemeinde Kall verzeichnet werden. Der Kaltmietpreis für Einzelhandelsobjekte lag in der Stadt Euskirchen bei 7,25 €/m².

Abb. 19

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2018)

● Kauf (1)
● Miete (28)

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

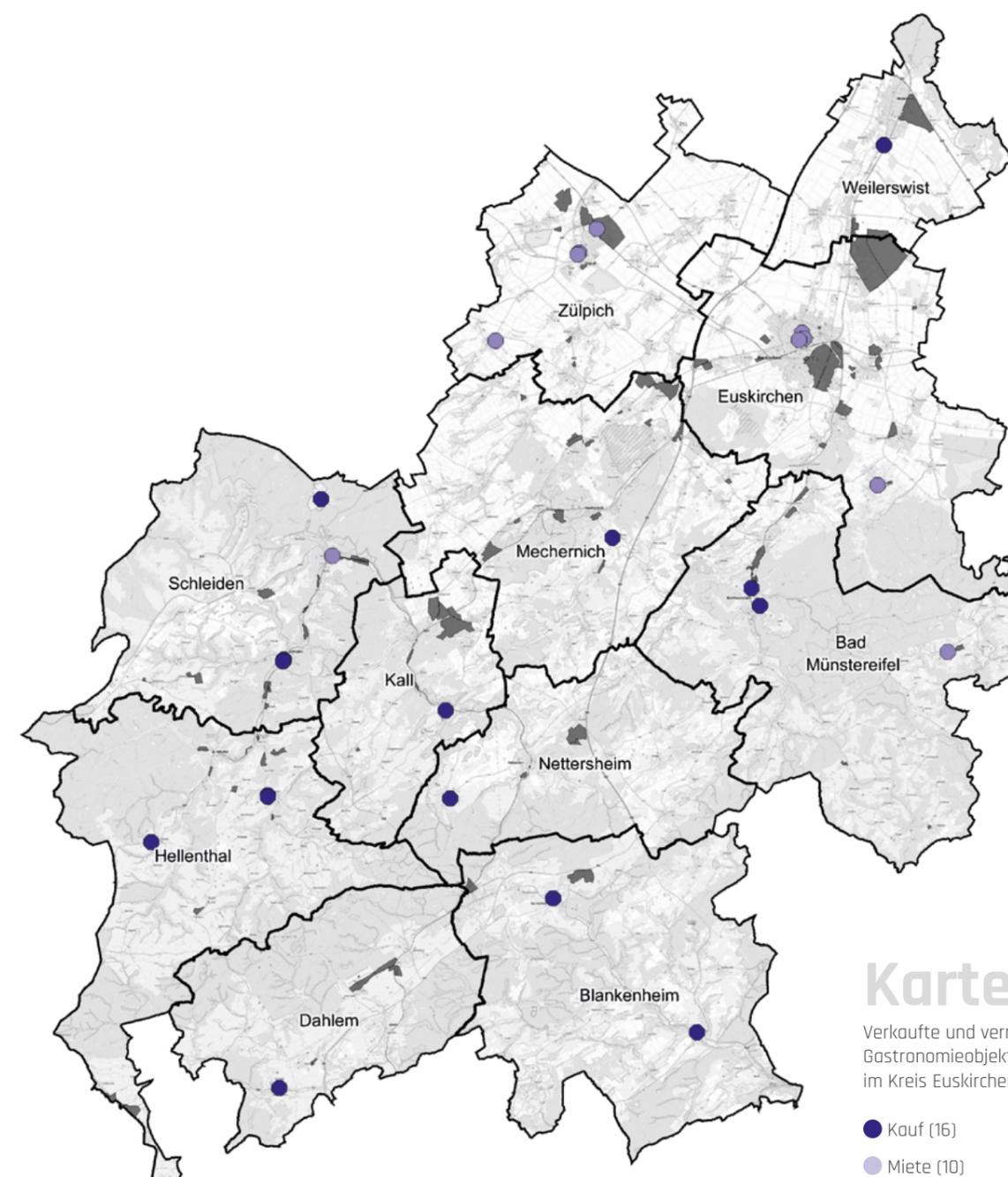
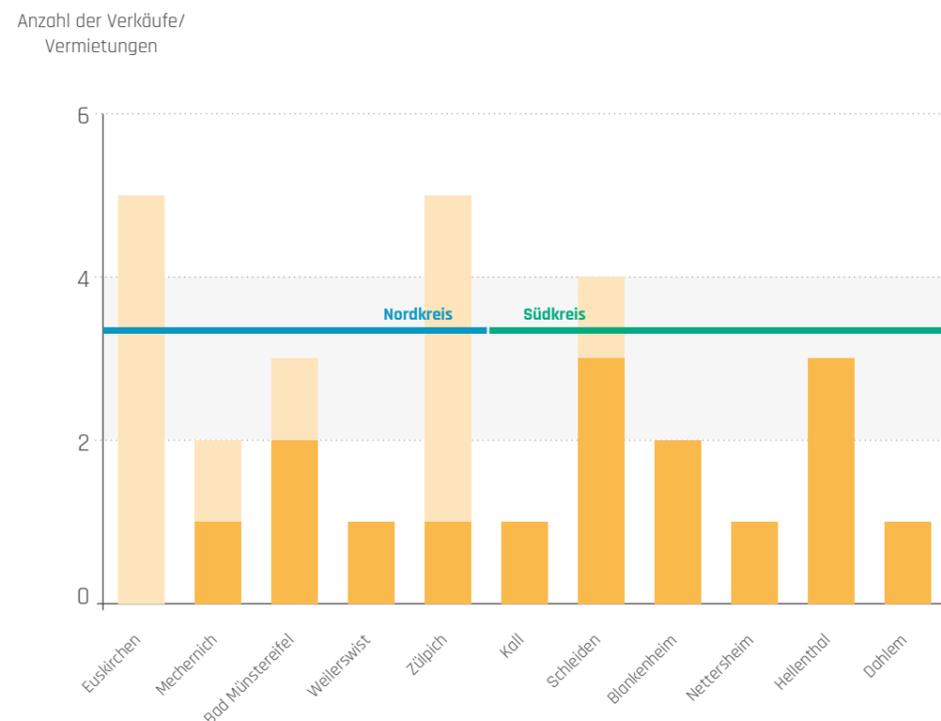
Im Unterschied zu den vorherigen Immobilientypen fällt die Kategorie **Gastronomie/Hotel** dadurch auf, dass im Kreis Euskirchen im Jahr 2018 mehr Objekte verkauft (16) als vermietet (12) wurden. Auch das Verhältnis Nord- zu Südkreis ist deutlich ausgeglichener: Nahezu alle Vermietungen sind in den nördlichen Kommunen zu verorten, während im Südkreis fast ausschließlich Verkäufe stattgefunden haben. Ein Grund hierfür ist, dass viele der Objekte im Nordkreis kleinere Gastronomieimmobilien (z. B.: Imbisse) waren, die häufiger gemietet wurden, während im Südkreis überwiegend Verkäufe von Hotels bzw. Gaststätten zu verzeichnen waren. Euskirchen und Zülpich rangieren mit 5 Immobilien auf dem ersten Platz, gefolgt von Schleiden mit 4 sowie Bad Münstereifel und Hellenthal mit jeweils 3 Verkäufen bzw. Vermietungen.

Abb. 20

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 7

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

● Kauf (16)
● Miete (10)

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

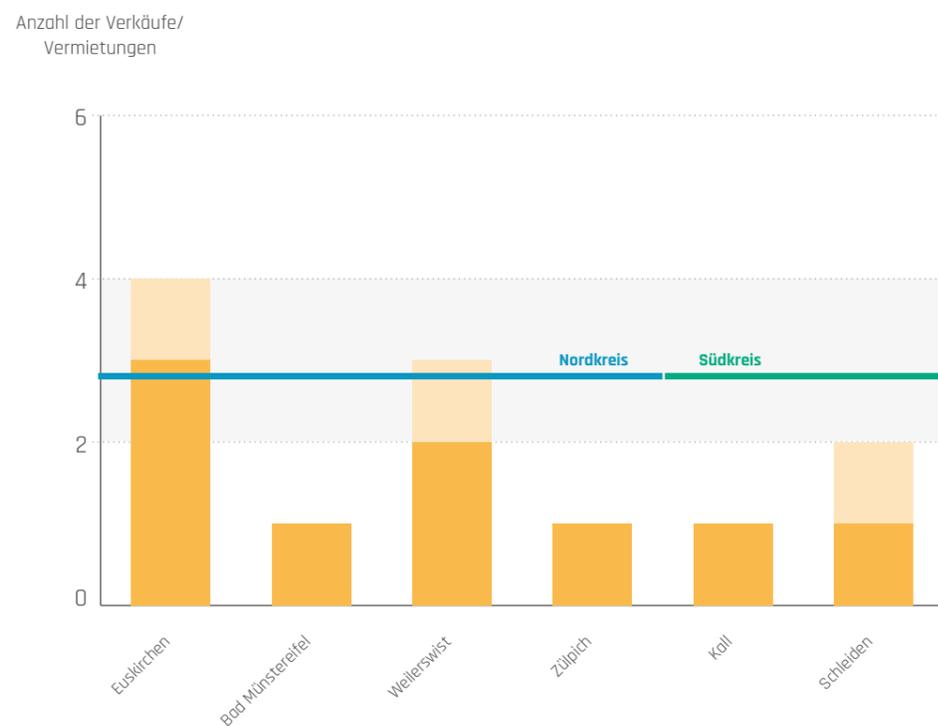
Spezialgewerbeimmobilien waren in der Mietstatistik kaum vertreten, mit insgesamt nur 3 Objekten. Immerhin 9 Immobilien wurden hingegen verkauft, die meisten davon in Euskirchen und Weilerswist. Auch hier zeigte sich auf dem Gewerbeimmobilienmarkt die größere Bedeutung der nördlichen Kommunen, denn hier sind dreimal so viele Objekte dieses Typs veräußert worden wie im Südkreis.

Abb. 21

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

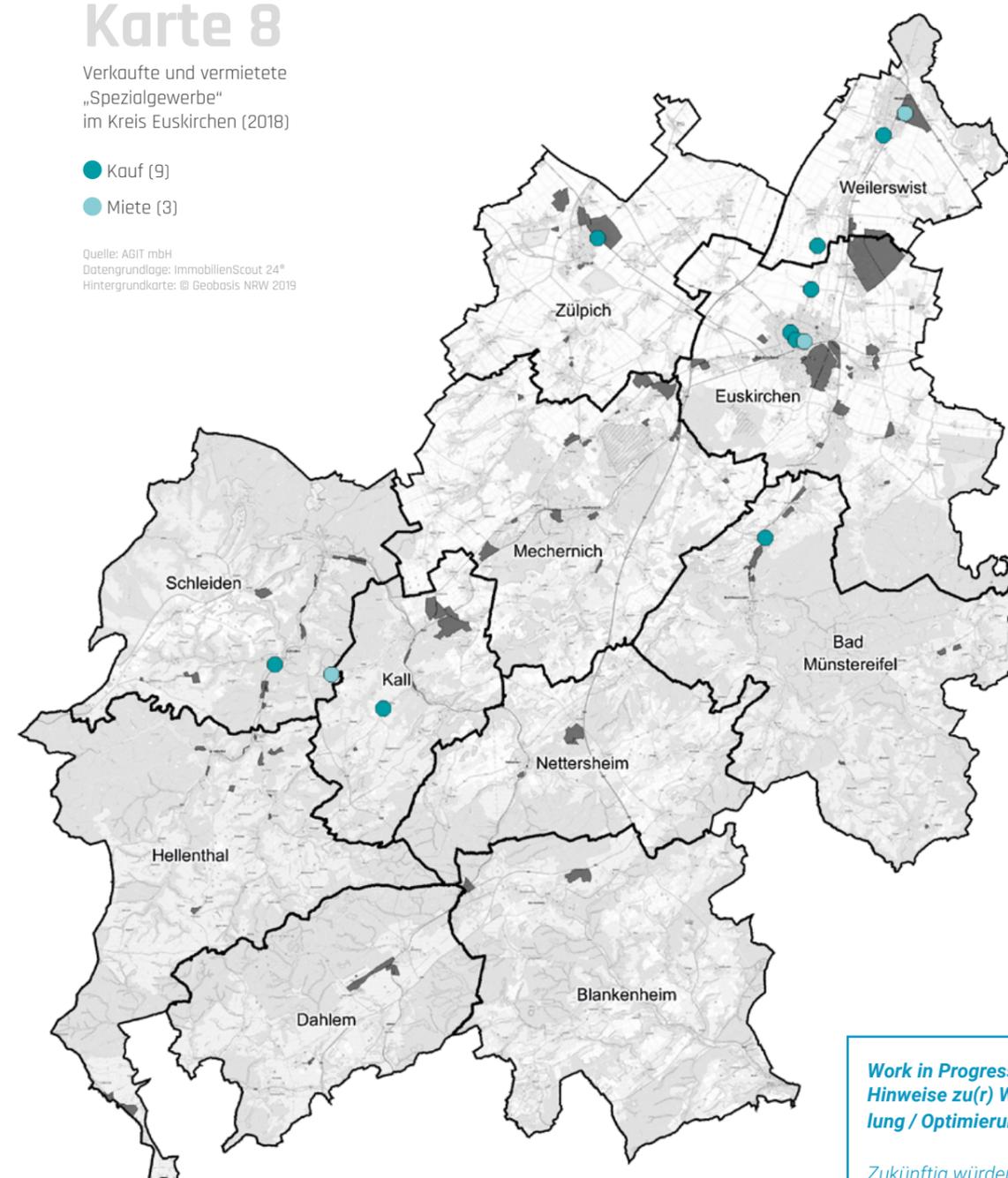


Karte 8

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

● Kauf (9)
● Miete (3)

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



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

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

3 Unternehmen

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben Immobilien auch Unternehmen dar. Diese jährlich aktualisierten Unternehmensdaten werden bei beDirect – ein Joint Venture von arvato und Creditreform (letztere ist die größte Wirtschaftsauskunftei Deutschlands) – erworben und in gisTRA® integriert. Der auf der internationalen NACE-Klassifizierung beruhende Datenbestand umfasst für den Kreis Euskirchen fast 8.900 (2018) wirtschaftlich aktive Unternehmen.

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

3.1 Unternehmensstruktur im Kreis Euskirchen

Im Jahr 2018 umfasst die beDirect-Datenbank der wirtschaftlich aktiven Unternehmen im Kreis Euskirchen 8.886 Firmen. Im Vergleich zum Jahr 2014 wurde ein leichter Rückgang um 68 Unternehmen verzeichnet. Bei der Gesamtverteilung der Unternehmen nach insgesamt 21 Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008) sind jedoch nur geringe Unterschiede festzustellen. Die Wirtschaftsabschnitte mit den meisten Unternehmen im Jahr 2018 waren der Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen (1.891), das Baugewerbe (1.133), die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (759) sowie das Verarbeitendes Gewerbe (625).

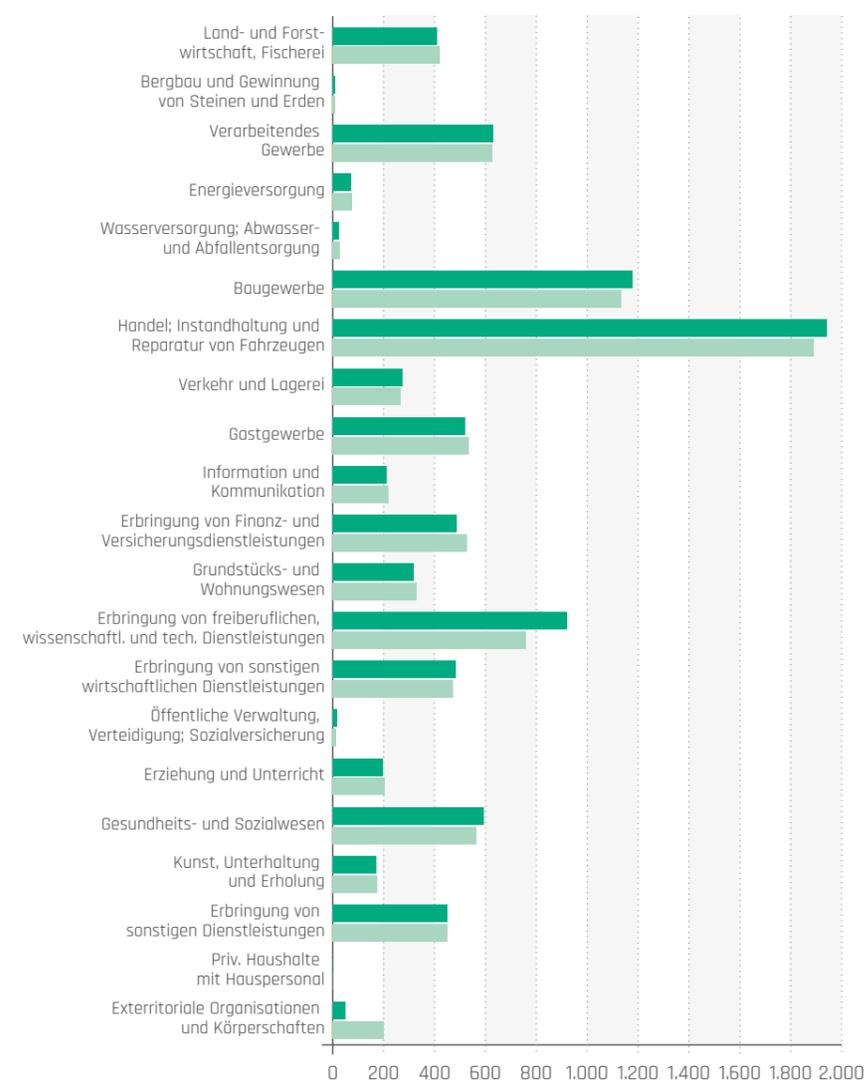


Abb. 22

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

■ 2014

■ 2018

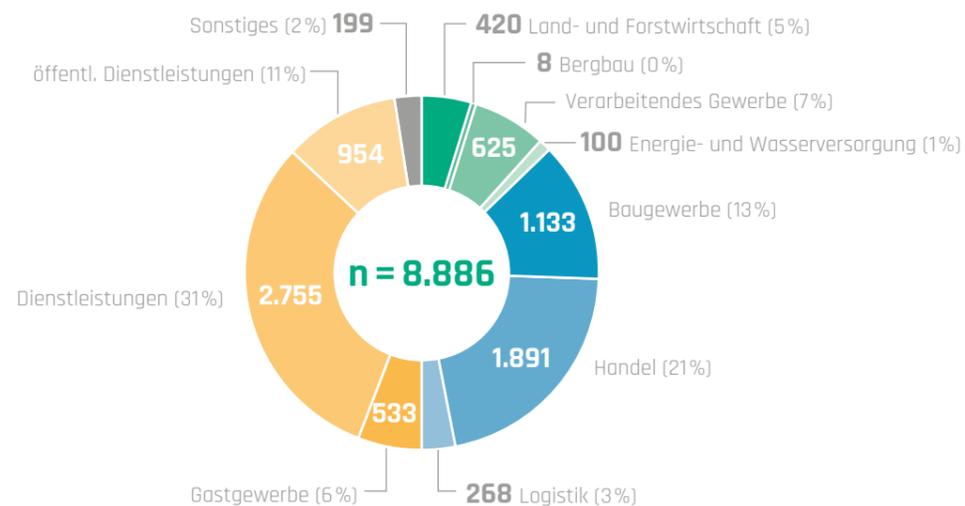
Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Aus Gründen der besseren Übersicht wurden die 21 Wirtschaftsabschnitte in 11 Wirtschaftszweige zusammengefasst. Insbesondere die einzelnen Abschnitte des Dienstleistungssektors (Information und Kommunikation, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) werden demnach im Wirtschaftszweig „Dienstleistungen“ geführt und stellen mit 2.755 Unternehmen und 31% die meisten Unternehmen.

Abb. 23

Anzahl Unternehmen nach Wirtschaftszweigen im Kreis Euskirchen 2018

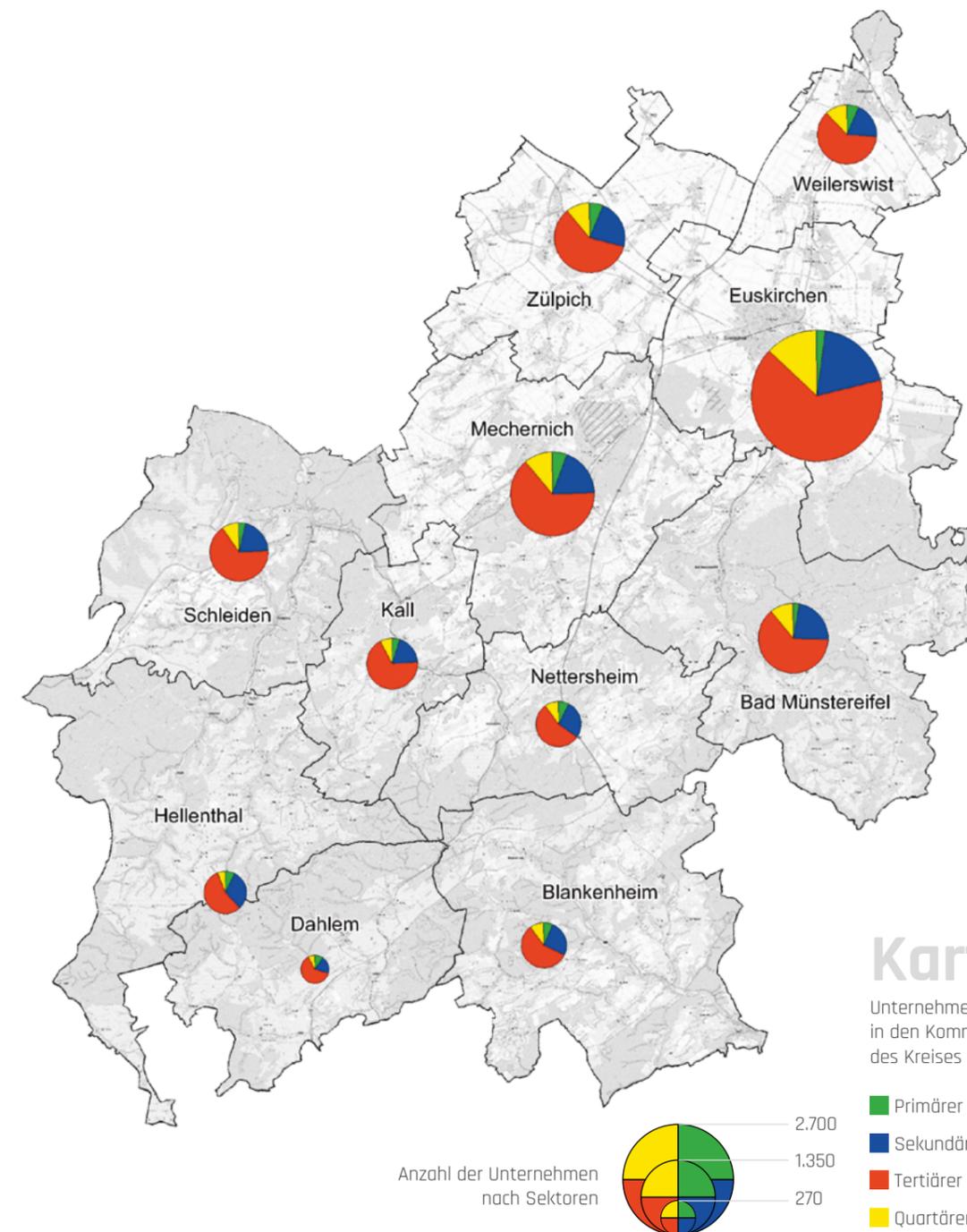
Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Betrachtet man die Unternehmensstruktur nach den bekannten vier Wirtschaftssektoren (Primärer, sekundärer, tertiärer und quartärer Sektor), so ergibt sich auf kommunaler Ebene folgendes Bild: Zunächst ist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle festzustellen. Die fünf Nordkreis-Kommunen Euskirchen (2.655), Mechernich (1.206), Zülpich (898), Bad Münstereifel (883) und Weilerswist (683) vereinen allein 71 % der Unternehmen auf ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

Auf kommunaler Ebene ist – bis auf weniger „Ausreißer“ – eine relativ homogene sektorale Verteilung zu verzeichnen. Im primären Sektor weist Dahlem mit 10% (19 Unternehmen) eine überdurchschnittliche Anzahl auf, während die Kreisstadt Euskirchen mit 2% (58 Unternehmen) den niedrigsten Wert aufweist. Die Gemeinden Hellenthal (30%) und Nettersheim (27%) haben die meisten Unternehmen im sekundären Sektor, während 5 Kommunen (Dahlem, Euskirchen, Kall, Mechernich, Weilerswist) mit 19% die Anzahl leicht unterdurchschnittlich ist. Der prozentuale Anteil der Unternehmen im tertiären Sektor lag zwischen 55% in der Gemeinde Nettersheim und 68% in der Gemeinde Kall. Der quartäre Sektor ist in Hellenthal mit 6% der Unternehmen unterdurchschnittlich vertreten, die Stadt Euskirchen mit 13% überdurchschnittlich.

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



Karte 9

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

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

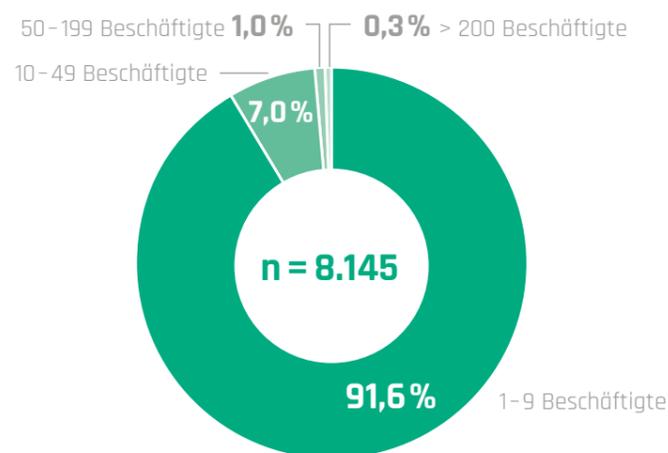
Beschäftigtenklassen

Die Wirtschaftsstruktur im Kreis Euskirchen ist stark mittelständisch geprägt. 92% der Unternehmen beschäftigen 1–9 Personen und sind somit – nach der Definition der Europäischen Kommission – den Kleinunternehmen zuzurechnen. Lediglich bei 0,3% der Unternehmen sind mehr als 200 Beschäftigte tätig. Die klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) leisteten somit auch im Kreis Euskirchen einen entscheidenden Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und trugen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Abb. 24

Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Kreis Euskirchen im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



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

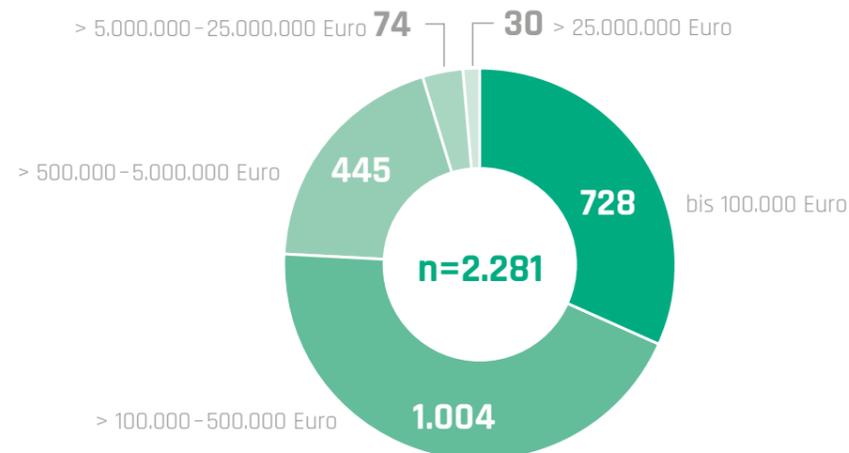
Umsatzklassen

Die mittelständische Struktur der Wirtschaft im Kreis Euskirchen kommt auch bei Betrachtung der Umsatzklassen eindeutig zum Tragen. 76% der Unternehmen wiesen 2018 einen Umsatz von weniger als 500.000€ auf, bei 32% lag dieser bei unter 100.000€. Einen Umsatz von mehr als 25 Mio. Euro erzielten nur 1,3% der Unternehmen, insgesamt 15 konnten einen Umsatz über 50 Mio. Euro erreichen (u.a. PAPSTAR GmbH, Smurfit Kappa RapidCorr GmbH, Schoeller Werk GmbH, Takasago Europe GmbH).

Abb. 25

Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Kreis Euskirchen im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



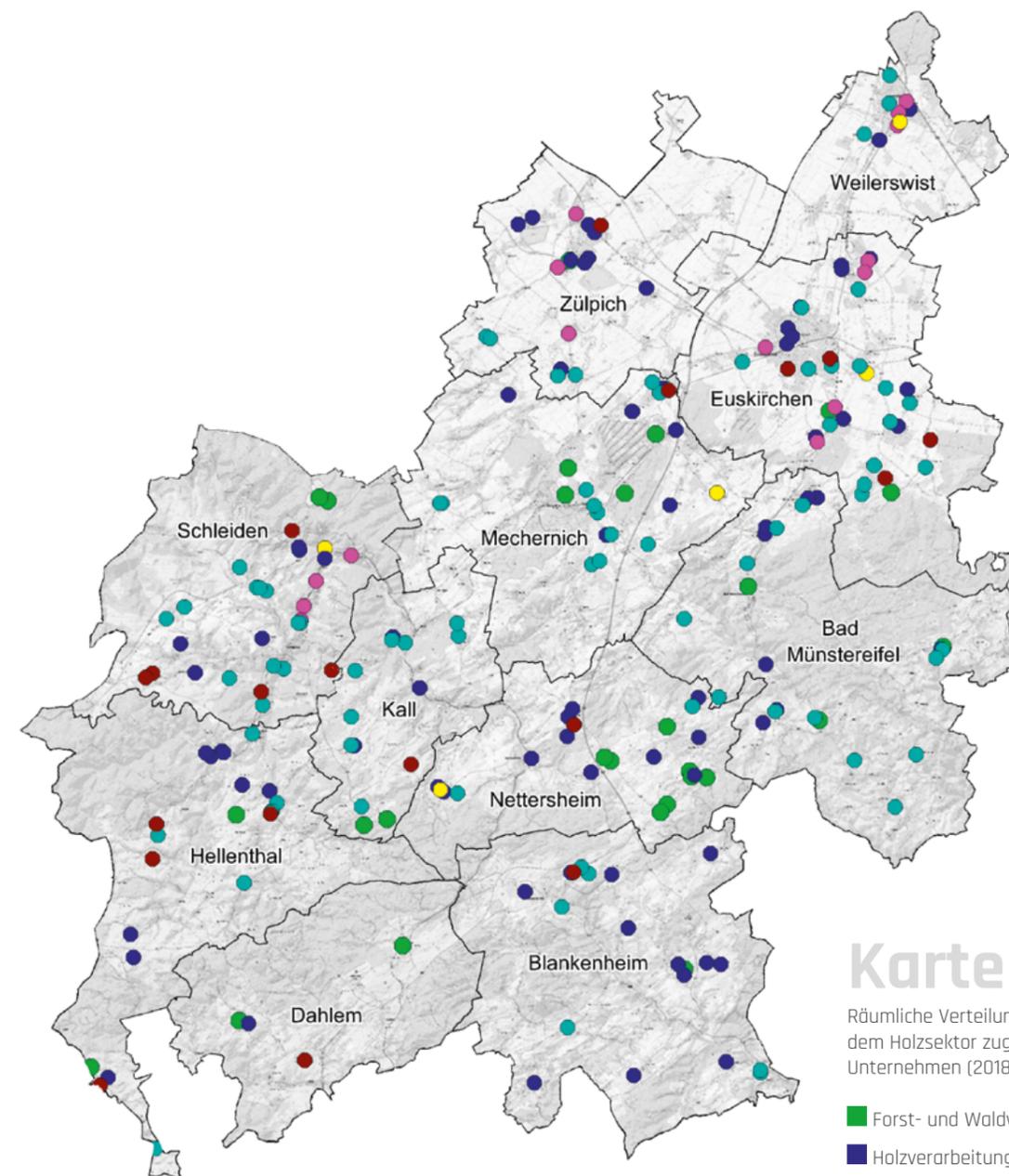
Work in Progress:
Hinweise zu(r) Weiterentwicklung / Optimierungsbedarf

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

3.2 Unternehmen spezial: Der Holzsektor

Die Forst- und Holzwirtschaft hat für den Wirtschaftsstandort Kreis Euskirchen eine besondere wirtschaftliche Bedeutung. Die Wertschöpfungskette reicht von Unternehmen der Forst- und Waldwirtschaft, der Holzverarbeitung, dem Holzhandwerk und dem Handel mit Holz, bis hin zur Herstellung von Papier, Karton und Pappe. Allein 37% des Kreisgebietes ist bewaldet (46.238 ha), dies ist nach dem Oberbergischen Kreis (39%) der zweithöchste Wert im Regierungsbezirk Köln.²

Auf Grundlage der beDirect Unternehmensdatenbank wurden 232 Unternehmen im Kreis Euskirchen identifiziert, die dem Holzsektor zugeordnet werden können (Siehe Anhang 2: Zuordnung der WZ 2008). Die Holzverarbeitung und das Handwerk stellen mit jeweils über 80 Unternehmen im Kreis Euskirchen die mit Abstand bedeutendsten Teilsektoren der Holzwirtschaft dar. Unternehmen der Forst- und Waldwirtschaft (27 Unternehmen) und Unternehmen des Holzhandels (21 Unternehmen) sind ebenfalls im gesamten Kreisgebiet ansässig (mit Ausnahme von Weilerswist und Bad Münstereifel). Unternehmen die im Bereich Herstellung von Papier, Karton und Pappe tätig sind, konzentrieren sich auf den Nordkreis (Weilerswist, Euskirchen und Zülpich) sowie die Stadt Schleiden im Südkreis. Entlang der Wertschöpfungskette sind jedoch auch Defizite, z. B. in der Veredlung von Hölzern (z. B. Herstellung Möbel) festzustellen, so dass hier weitere Entwicklungspotenziale bestehen.



Karte 10

Räumliche Verteilung der dem Holzsektor zugeordneten Unternehmen (2018)

- Forst- und Waldwirtschaft (27)
- Holzverarbeitung (81)
- Zellstoff, Papier und Karton (16)
- Herstellung von Möbeln (5)
- Holzbau/Handwerk (82)
- Handel (21)

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

Tab. 4

Kommunale Verteilung der im Holzsektor tätigen Unternehmen im Kreis Euskirchen

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Holzsektor	Forst- & Waldwirtschaft	Holzverarbeitung	Zellstoff, Papier & Karton	Herstellung von Möbeln	Holzbau/Handwerk	Handel
Bad Münstereifel	3	8	–	–	13	–
Blankenheim	1	13	–	–	7	1
Dahlem	2	1	–	–	14	1
Euskirchen	2	12	6	1	7	6
Hellenthal	2	10	–	–	8	4
Kall	2	3	–	–	12	1
Mechernich	4	6	–	1	2	1
Nettersheim	8	11	–	1	12	1
Schleiden	2	6	4	1	–	5
Weilerswist	–	2	3	1	3	–
Zülpich	1	9	3	–	4	1
Kreis Euskirchen	27	81	16	5	82	21

² Anteil an Industrie- und Gewerbefläche an Gesamtfläche des Kreises Euskirchen mit 1,1% geringster Wert in ganz NRW (gemeinsam mit Kreis Höxter)

Auf Basis der ausgewählten Wirtschaftsbereiche und hinterlegten Beschäftigtenklassen ist im Holzsektor von durchschnittlich 9,6 Beschäftigten pro Unternehmen auszugehen. 86 % der Unternehmen sind den Kleinstunternehmen (1–9 Beschäftigte) zuzuordnen. In 25 Unternehmen (11 %) sind 10–49 Personen und in 7 Unternehmen zwischen 50 und 199 Personen beschäftigt. Lediglich ein Unternehmen aus dem Bereich „Zellstoff, Papier und Karton“ weist mehr als 200 Beschäftigte auf.

Wie bei der Gesamtbetrachtung der Umsatzklassen der Unternehmen im Kreis Euskirchen, weist auch der Holzsektor eine mittelständisch geprägte Unternehmensstruktur auf. 67 % der Unternehmen wiesen 2018 einen Umsatz von weniger als 500.000 € auf, allein bei 34 % lag dieser bei unter 100.000 €. Ein Viertel der Unternehmen hatte im Jahr 2018 einen Umsatz zwischen 500.000 € und 5 Mio. €. Insgesamt acht Unternehmen konnten einen Umsatz von über 5 Mio. € verzeichnen, davon drei Unternehmen über 25 Mio. €.

Abb. 26

Anzahl Unternehmen nach Beschäftigtenklassen im Holzsektor im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

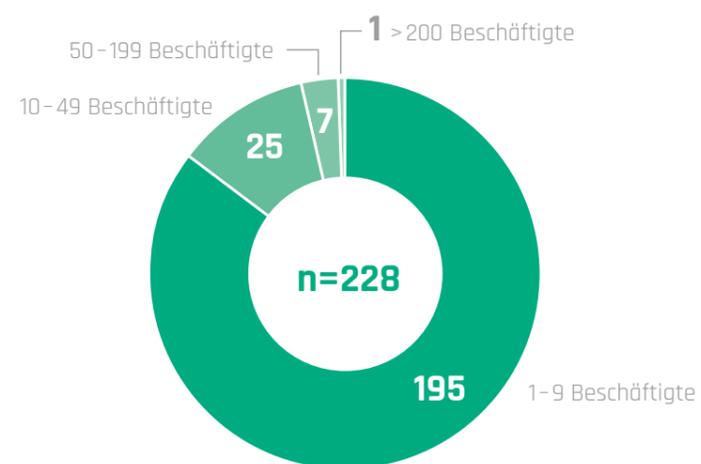
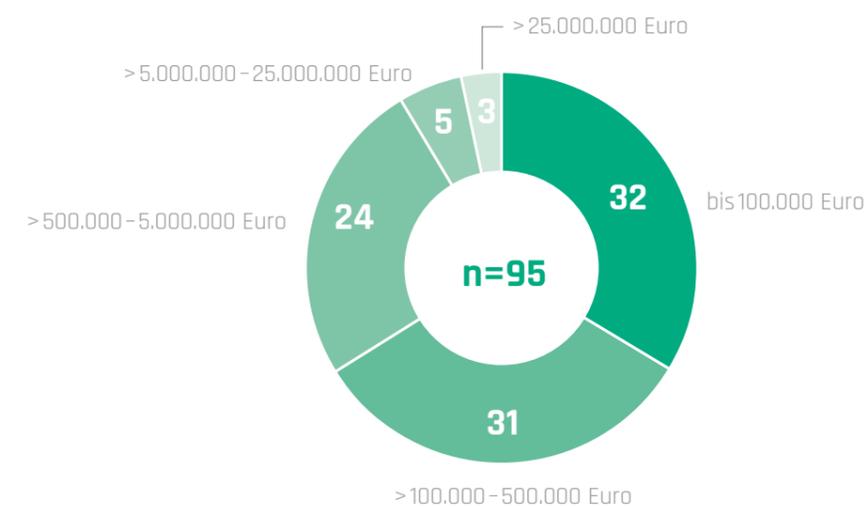


Abb. 27

Anzahl Unternehmen nach Umsatzklassen im Holzsektor im Jahr 2018

Quelle: beDirect Unternehmensdaten 2018
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Ausblick



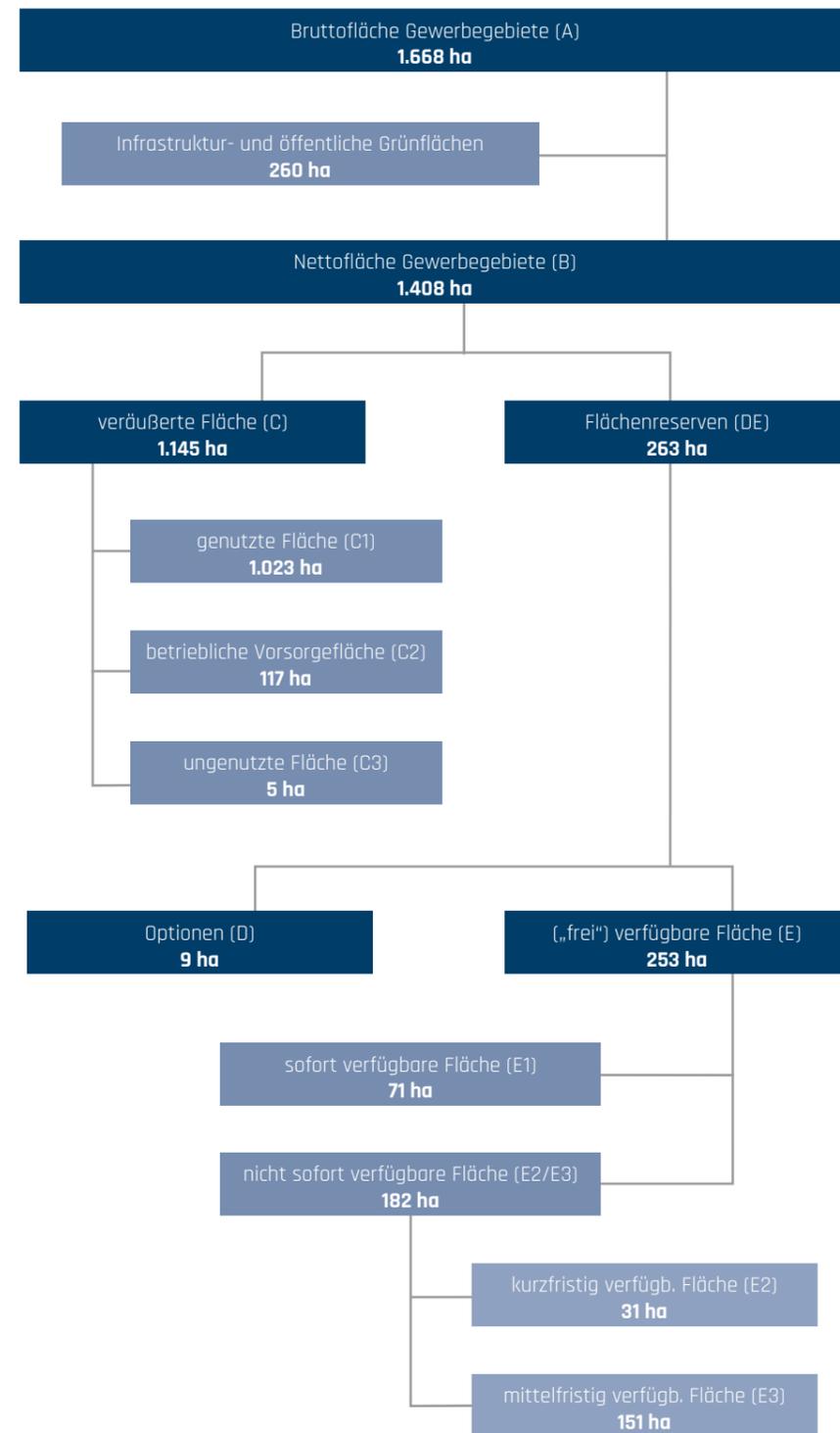
Mit der neuen Publikation „Standort im Fokus“ bietet die AGIT für die Kreise Euskirchen und Düren sowie die StädteRegion Aachen ein neues Informationsangebot, das sich an politische Entscheider, Wirtschaftsförderer, Planer und alle übrigen an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen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

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

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

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

Anhang 1:
Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2019



Quelle: AGIT/gfm® 2018

Anhang 2:
Zuordnung der Unternehmen des Holzsektors zur WZ 2008

Holzsektor	WZ-Code
Forstwirtschaft und Holzeinschlag	02 Forstwirtschaft und Holzeinschlag
	02.2 Holzeinschlag
	02.4 Erbringung von Dienstleistungen für Forstwirtschaft und Holzeinschlag
Holzverarbeitung	16 Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Karkwaren (ohne Möbel)
	16.1 Säge-, Hobel- und Holzimprägnierwerke
	16.2 Herstellung von sonstigen Holz-, Kork-, Flecht- und Karkwaren (ohne Möbel)
	16.21 Herstellung von Furnier-, Sperrholz-, Holzfaser- und Holzspanplatten
	16.22 Herstellung von Parketttafeln
	16.23 Herstellung von sonstigen Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen, Ausbauelementen und Fertigteilbauten aus Holz
	16.24 Herstellung von Verpackungsmitteln, Lagerbehältern und Ladungsträgern aus Holz
Zellstoff, Papier und Karton	16.29 Herstellung von Holzwaren a. n. g., Kork-, Flecht- und Karkwaren (ohne Möbel)
	171 Herstellung von Holz- und Zellstoff, Papier, Karton und Pappe
	1712 Herstellung von Papier, Karton und Pappe
	172 Herstellung von Waren aus Papier, Karton und Pappe
	1721 Herstellung von Wellpapier und -pappe sowie von Verpackungsmitteln aus Papier, Karton und Pappe
	1722 Herstellung von Haushalts-, Hygiene- und Toilettenartikeln aus Zellstoff, Papier und Pappe
Herstellung von Möbeln	1729 Herstellung von sonstigen Waren aus Papier, Karton und Pappe
	31 Herstellung von Möbeln
	3102 Herstellung von Küchenmöbeln
	31091 Herstellung von Polstermöbeln
Holzbau Handwerk	31099 Herstellung von sonstigen Möbeln a. n. g.
	43.91 Dachdeckerei und Zimmerei
Handel	43.91.2 Zimmerei und Ingenieurholzbau
	46131 Handelsvermittlung von Rohholz, Holzhalbwaren und Bauelementen aus Holz
	4673 Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik
	46731 Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	46732 Großhandel mit Roh- und Schnittholz
	46733 Großhandel mit sonstigen Holzhalbwaren sowie Bauelementen aus Holz

Quelle: AGIT/gfm® 2018

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Technologiezentrum am Europaplatz
52068 Aachen
Deutschland

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

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

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

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

www.agit.de