

2022

Region Aachen

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm)

Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

40 **AGIT**
Gründen. Ansiedeln. Fördern.
Jahre



2022

Region Aachen

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen





v. l. n. r.:
Nils von Hoegen
Nicolas Gastes,
Nina Walkenbach,
Sven Pennings,
(Foto: AGIT mbH)

Liebe Leser:innen,

mit dem „Standort im Fokus 2022“ liegt Ihnen die aktuelle Analyse der gewerblichen Flächenverkäufe und der Reservesituation sowie des Immobilienmarktes in der Region Aachen vor. Zum zweiten Mal erscheint, der erstmals vor 20 Jahren veröffentlichte Bericht, in gebündelter, kreisübergreifender Form und sorgt so für noch mehr Transparenz und Vergleichbarkeit des regionalen Gewerbeflächenmarktes. Außerdem werfen wir erstmals einen Rückblick auf ausgewählte Entwicklungen und Trends des gewerblichen Immobilienmarktes der vergangenen fünf Jahre.

Auch wenn vermehrt kommunale Anstrengungen zur Gewerbeflächenentwicklung zu beobachten sind, nimmt die Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region weiter ab. Trotz multipler weltumspannender Krisen wie den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und gestörten Lieferketten, dem Krieg in der Ukraine und damit einhergehende massiven Preissteigerungen in der Energieversorgung, steigender Inflation und der Zinswende, aber auch regionalen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Strukturwandel oder dem Jahrhunderthochwasser im Jahr 2021, ist eine verhältnismäßig hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Aachen zu beobachten.

Um zukünftig ein adäquates Flächenangebot bereitzustellen und Flächennachfragen von Unternehmen bedienen zu können, ist eine nachhaltige und zukunftsorientierte Flächenentwicklung bzw. Revitalisierung, bei denen die Themen Ressourcen- und Flächeneffizienz sowie die Auswahl geeigneter Unternehmen verstärkt berücksichtigt werden, von besonderer Relevanz. Im Zuge dessen, legen wir im vorliegenden Bericht einen gesonderten Schwerpunkt auf das Thema der nachhaltigen und insbesondere energieeffizienten Gewerbebebietsentwicklung. Die Chance, die in der Energiewende liegt, ist zugleich der Einstieg in eine weltweite Technologiewende, in der unsere Region alle Voraussetzungen erfüllt, um eine tragende Rolle einzunehmen.

Dieser Bericht soll Ihnen eine bestmögliche Informationsgrundlage für die anstehenden Entscheidungen bei strategischen Umsetzungsmaßnahmen nachhaltiger und effizienter Standortentwicklungen bieten.

Besonderer Dank gilt den kommunalen Anwender:innen für die Datenpflege von gisTRA®.

Viel Spaß beim Lesen und auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Ihr Sven Pennings

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	8
Tabellenverzeichnis	10
Kartenverzeichnis	11
1. Gewerbeflächen-Monitoring in der Region Aachen	13
1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven	13
1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe	14
1.3 Regionale Herausforderungen	15
1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2023	18
1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	24
1.4.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022	34
1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2023	44
1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	52
1.5.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022	64
1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2023	72
1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	76
1.6.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022	86
2. Wirtschaftsimmobilien	95
2.1 Rückblick auf die letzten fünf Jahre des gewerblichen Immobilienmarktes in der Region Aachen	95
2.2 Überblick zu den regionalen veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2022	103
2.3 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022	104
2.4 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022	112

2.5 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2022	120
2.6 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2022	128
2.7 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2022	136
2.8 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2022	144
3. Energieeffiziente Gewerbegebiete	153
3.1 Zeit für ein Umdenken in der Energie- und Klimapolitik	154
3.2 Potenziale der Gewerbegebiete für mehr Energieeffizienz	156
3.3 Grundlage: Netzwerkaufbau und Unternehmenskooperation vor Ort	158
3.4 Energiewirtschaft und Energiewende	160
3.4.1 Wärmebereitstellung und Wärmenetze	160
3.4.2 Strombereitstellung	164
3.4.3 Mobilität	166
3.4.4 Integration von Wasserstoff als zukunftsweisender Energieträger	170
3.4.5 Ressourcenverbrauch und Querschnittsthemen	172
3.5 Konzept eines ultraeffizienten Gewerbegebietes	175
3.6 (Netzwerk-)Potenzial in der Region Aachen	178
3.7 Schlussfolgerung	180
Literatur	182
Ausblick	184
Impressum	186

Abbildungsverzeichnis

Kapitel 1:

- Abb. 1: Definition Flächenverfügbarkeiten
- Abb. 2: Regionale Gewerbeflächenveräußerungen 2013 bis 2022 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 3: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2023
- Abb. 4: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2013 bis 2022 (in ha)
- Abb. 5: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)
- Abb. 6: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 7: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 8: Gewerbeflächenveräußerungen 2013 bis 2022 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 9: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)
- Abb. 10: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 11: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 12: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
- Abb. 13: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2023
- Abb. 14: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Düren 2013 bis 2022 (in ha)
- Abb. 15: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)
- Abb. 16: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 17: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 18: Gewerbeflächenveräußerungen 2013 bis 2022 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 19: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)
- Abb. 20: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 21: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 22: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abb. 23: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Euskirchen zum 01.01.2023
- Abb. 24: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2013 bis 2022 (in ha)
- Abb. 25: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)
- Abb. 26: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 27: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 28: Gewerbeflächenveräußerungen 2013 bis 2022 nach veräußerten Grundstücken und Flächen (Anzahl/in ha)
- Abb. 29: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)
- Abb. 30: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 31: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 32: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Kapitel 2:

- Abb. 33: Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes – Anzahl Vermietungen im Zeitraum 2018 bis 2022
- Abb. 34: Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes – Anzahl Verkäufe im Zeitraum 2018 bis 2022
- Abb. 35: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wirtschaftsimmobilien in der Region Aachen im Zeitraum 2018 bis 2022 (in €/m²)
- Abb. 36: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Büro- und Praxisimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (Angaben in €/m²)
- Abb. 37: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Einzelhandelsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (in €/m²)
- Abb. 38: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Gastronomie- und Hotelimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (in €/m²)
- Abb. 39: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (in €/m²)
- Abb. 40: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen in der StädteRegion Aachen
- Abb. 41: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €)
- Abb. 42: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €/m²)
- Abb. 43: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €/m²)
- Abb. 44: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)
- Abb. 45: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen in der StädteRegion Aachen (in m²)
- Abb. 46: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022
- Abb. 47: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022
- Abb. 48: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022
- Abb. 49: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022
- Abb. 50: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Düren
- Abb. 51: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2022 (in €)
- Abb. 52: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2022 (in €/m²)
- Abb. 53: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren 2022 (in €/m²)
- Abb. 54: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)
- Abb. 55: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren (in m²)
- Abb. 56: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022
- Abb. 57: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022
- Abb. 58: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022
- Abb. 59: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022
- Abb. 60: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Euskirchen
- Abb. 61: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €)

- Abb. 62: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €/m²)
- Abb. 63: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €/m²)
- Abb. 64: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Euskirchen (in €)
- Abb. 65: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m²)
- Abb. 66: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022
- Abb. 67: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022
- Abb. 68: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022
- Abb. 69: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022

Kapitel 3:

- Abb. 70: Handlungsfelder der Energiewende
- Abb. 71: Auf dem Weg zur klimaneutralen Industrie
- Abb. 72: Kurz-, mittel- und langfristige Möglichkeiten der Wärmebereitstellung
- Abb. 73: Abwärmepotenziale und deren Einschränkungen
- Abb. 74: Nutzbarmachung von Abwärme
- Abb. 75: Betriebliches Mobilitätsmanagement
- Abb. 76: Vorteile und Nutzen des betrieblichen Mobilitätsmanagements
- Abb. 77: Herstellung und Klassifizierung von Wasserstoff
- Abb. 78: Dimensionen – Integration von Wasserstoff
- Abb. 79: Handlungsfelder der Ultraeffizienzfabrik
- Abb. 80: Gesichtspunkte der urbanen Produktion
- Abb. 81: Sofortmaßnahmen und weiterführende Prozesse zur Steigerung der Energieeffizienz
- Abb. 82: Herangehensweise zur Steigerung der Energieeffizienz

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2023
- Tab. 2: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen 2022 im Überblick
- Tab. 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick
- Tab. 4: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2023 im Überblick
- Tab. 5: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2022 im Überblick
- Tab. 6: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick
- Tab. 7: Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2023 im Überblick
- Tab. 8: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2022 im Überblick
- Tab. 9: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick
- Tab. 10: Nutzen und Mehrwert durch Energieeffizienz- und Klimaschutz-Netzwerke

Kartenverzeichnis

Kapitel 1:

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 3: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2022)
- Karte 4: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2022)
- Karte 5: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2022)
- Karte 6: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2022)

Kapitel 2:

- Karte 7: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 8: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien in der StädteRegion (2022)
- Karte 9: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 10: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 11: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2022)
- Karte 12: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2022)
- Karte 13: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2022)
- Karte 14: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2022)
- Karte 15: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2022)
- Karte 16: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2022)
- Karte 17: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2022)
- Karte 18: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2022)
- Karte 19: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2022)
- Karte 20: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2022)
- Karte 21: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2022)

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) den Gewerbeflächen-Monitoringbericht. Dieser ermöglicht die systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -veräußerungen in der Region Aachen (StädteRegion Aachen, Kreis Düren, 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 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. Aktuell erfasst das System für alle 36 Kommunen der Region Aachen insgesamt 339 Gewerbegebiete, welche in den kommunalen Flächennutzungsplänen eine gewerbliche Nutzung vorsehen.

1. Gewerbeflächen-Monitoring in der Region Aachen

1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven

Die Nettofläche der erfassten Gewerbegebiete betrug zum 01.01.2023 in der gesamten Region Aachen ca. 5.373 ha, von denen 707,6 ha in 113 Gewerbegebieten mit unterschiedlichem planerischen Entwicklungsstand verfügbar waren. Dementsprechend waren 86% der gewerblichen Flächen bereits veräußert. Insgesamt wies nur noch jedes dritte der 339 Gewerbegebiete in der Region Reserven auf, d. h. 226 Gewerbegebiete sind reine Bestandsgebiete (rund zwei Drittel!).

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick der Flächenkategorien der in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Kommunen als Gewerbefläche ausgewiesenen und verfügbaren Gewerbeflächen.

Kategorie	Defintion	Regional verfügbare Fläche
Sofort verfügbar	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.	126,0 ha
Kurzfristig verfügbar	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.	157,7 ha
Mittelfristig verfügbar	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.	315,6 ha
Langfristig verfügbar	Bei diesen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht (Zeitraum von mindestens 5 Jahren).	108,3 ha
Optionen	Flächen, die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind.	54,4 ha

Abb. 1

Definition Flächenverfügbarkeiten

Von den insgesamt 707,6 ha verfügbare Gewerbefläche waren 219,2 ha mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet und 373 ha befanden sich in Privatbesitz. Für die sofortige Vermarktung standen lediglich 126 ha (18%) zur Verfügung, wobei sich hiervon 32,9 ha ebenfalls in Privatbesitz befanden, sodass die 36 betrachteten Kommunen eine faktische, direkt vermarktbar Reserve von 93,1 ha im Jahr 2022 aufwiesen.

1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe

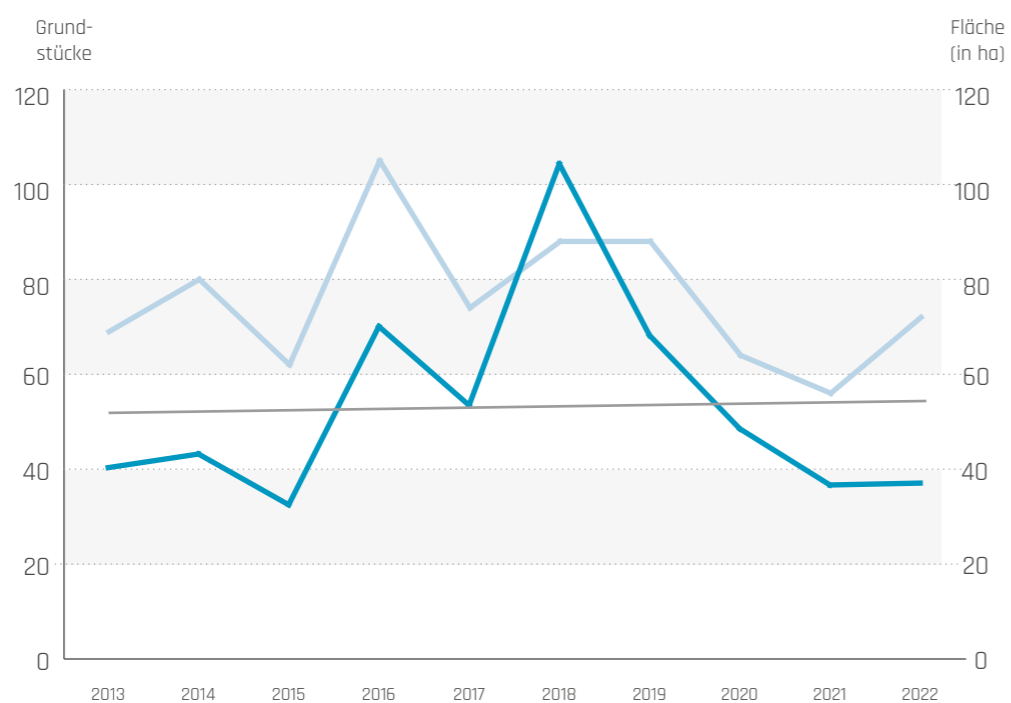
Im Jahr 2022 wurden in der Region auf 72 Grundstücken 37,1 ha verkauft. Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke liegt dieser Wert etwas unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (76 Grundstücke). Betrachtet man die veräußerte Fläche, so war dies der drittniedrigste Wert der vergangenen Dekade, wobei durchschnittlich 53,4 ha verkauft wurden. Lediglich in den Jahren 2015 (32,5 ha) und 2021 (36,7 ha) wurde weniger Fläche verkauft als im Jahr 2022.

Abb. 2

Regionale Gewerbeflächenveräußerungen 2013 bis 2022 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)

- Fläche in ha
- Anzahl Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2022



Etwa die Hälfte (47%) der veräußerten Grundstücke der letzten 10 Jahre waren in der StädteRegion Aachen verortet (353), weitere 29% im Kreis Euskirchen (222) und 24% im Kreis Düren (183). Wird die Flächengröße betrachtet, so wurden 39% (210 ha) in der StädteRegion Aachen veräußert, ein Drittel (179 ha) im Kreis Euskirchen und ca. ein Viertel (145 ha) im Kreis Düren. Mit 21,5 ha bzw. 58% der Fläche wurden die meisten Grundstücke im Jahr 2022 an Dienstleistungsunternehmen (10,8 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (10,7 ha) verkauft, gefolgt von Flächenverkäufen an das Baugewerbe (9,2 ha, 25%). Logistiker (3,1 ha) und Handelsunternehmen (1,1 ha) erwarben zusammen 11% der verkauften Fläche. Die Unternehmen kamen dabei zu 60% aus der gleichen Kommune (innergemeindliche Verlagerung oder Erweiterung am Standort), zu 18% aus einer anderen Kommune innerhalb der Region Aachen und sechs Flächenverkäufe gingen im Betrachtungszeitraum an Unternehmen außerhalb der Region. Zu weiteren neun Verkäufen wurden von den Kommunen keine Angaben gemacht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der verkauften Flächen in den vergangenen 10 Jahren betrug in der gesamten Region 0,71 ha (2022: 0,5 ha), wobei der Wert in der StädteRegion Aachen bei 0,6 ha und den Kreisen Düren und Euskirchen bei 0,8 ha lag.

1.3 Regionale Herausforderungen

Insgesamt ist zu beobachten, dass Flächenanfragen von Unternehmen aus der Region, aber auch überregionale **Ansiedlungsanfragen**, oftmals nicht bedient werden können, weil schlichtweg keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Dies spiegelt sich auch in den unterdurchschnittlichen Veräußerungszahlen des Jahres 2022 wider. Neben den multiplen, wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktoren für Unternehmen, wie die Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Störungen der Lieferketten, dem Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Turbulenzen des gesamten Energiemarktes, der steigenden Inflation und der Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (Zinswende), ist die Zurückhaltung von Unternehmen, größere Investitionen zu tätigen, sicherlich insbesondere auf den Mangel an einem adäquaten Flächenangebot zurückzuführen. So hat sich das vermarktbarere Flächenangebot in der Region Aachen in den vergangenen fünf Jahren um fast 20% reduziert. Das Ungleichgewicht zwischen gewerblicher Flächennachfrage und dem qualitativen Angebot wird somit zunehmend größer.

In Anbetracht der stetigen Nachfrage nach marktreifen Gewerbeflächen wächst der Handlungsdruck bei regionsangehörigen Kommunen, die **Entwicklung neuer Flächen** voranzutreiben, um den strukturwandelbedingten Erfordernissen zur Schaffung neuer zukunftsfähiger Arbeitsplätze durch die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen gerecht zu werden.

In den vergangenen Jahren wird verstärkt beobachtet, dass neu entwickelte, insbesondere kleinteilige Flächen für bspw. Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen, direkt verkauft werden und die Nachfrage nicht bedient werden kann. Werden die sofort vermarktbareren Flächenreserven von 126 ha den durchschnittlichen Verkäufenden vergangenen 5 Jahre (59 ha) gegenübergestellt, so würde es bei angenommenen weiteren ausbleibenden Baureifmachungen, in 2,6 Jahren keine vermarktbareren Gewerbeflächen mehr in der Region geben. Auch wenn in den zurückliegenden Jahren eine verstärkte Anstrengung der kreisangehörigen Kommunen zu beobachten ist, die in den Flächennutzungsplänen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche zur Marktreife (Bebauungsplanung/Erschließung) zu bringen, wird die **Revitalisierung** vorhandener „in die Jahre gekommener“ Gebiete eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben. Dabei haben insbesondere Themen der Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie der Resilienz eine herausragende Bedeutung.

Neben der reinen Verfügbarkeit von adäquaten Gewerbeflächen, erfährt demnach auch die Auswahl von geeigneten Unternehmen bei der Ansiedlung eine zunehmend höhere Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. So sollten für die knapper werdende Ressource „Fläche/Boden“, durch einen objektiven **„Flächenvermarktungsprozess“** jene Unternehmen ausgewählt werden, die den höchsten Grad an Wertschöpfung generieren, die Standortentwicklung positiv beeinflussen und den größten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen – und somit der Region insgesamt – leisten. Der für die jeweiligen Standorte individuell festzulegende Kriterienkatalog für die Flächenvergabe kann somit ein Hilfsmittel darstellen, um zu entscheiden, welche Ansiedlungsanfrage den Zuschlag bekommen, beziehungsweise welches Unternehmen sich auf dem Gewerbegebiet ansiedeln sollen. Gerne unterstützt die AGIT die regionsangehörigen Kommunen bei der Erarbeitung eines transparenten und objektiven Flächenvergabeverfahrens zur aktiven Steuerung der Unternehmensansiedlung.

Die **Nutzung von Entwicklungspotenzialen** durch Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung ist neben der nachhaltigen Entwicklung neuer Gewerbestandorte unabdingbar, um ein adäquates Flächenangebot bereithalten zu können, und rückt zunehmend in den Fokus der kommunalen Fachämter. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, wird im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt. Wobei tatsächliche Nutzungspotenziale bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden müssen (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen). Hier gilt es zunächst, diese Restriktionsflächen systematisch und vollständig zu erfassen, um eine Informationsgrundlage für qualitative Analysen und spezifische Handlungsempfehlungen zu schaffen. Für eine entsprechende Darstellung in gisTRA® ist die AGIT dabei, genau wie bei den Verkäufen und Änderungen bei der Reservesituation, auf die Mitarbeit und Zurverfügungstellung der Informationen durch die kommunalen gisTRA®-Anwender:innen angewiesen. Eine ausbleibende Informationsbereitstellung führt unweigerlich zu verzerrten Werten des gewerblichen Nutzungsstandes in den jeweiligen Kommunen.

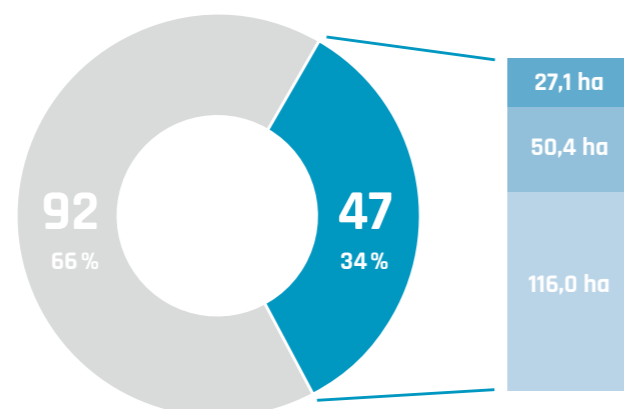
1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2023

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) der StädteRegion Aachen umfasst Daten aus allen 10 Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 139 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. Lediglich die beiden Standorte Campus Melaten und Campus West (Sondergebiet für forschungsintensive Nutzungen) wurden aufgrund der planungsrechtlichen Sonderstellung bei der Betrachtung ausgeklammert.

Abb. 3

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2023

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



Quelle: AGIT/gfm 2022

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete betrug 2.230 ha, von denen 193 ha (2020: 189 ha) bzw. 9% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Somit waren weniger als einer von zehn Hektar gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 vermarktbar.

Durch die Neuaufnahme des ehemaligen Militärgeländes „Camp Hitfeld“ im Süden Aachens wurde bei den mittelfristig verfügbaren Flächen ein Anstieg von 6 ha (von 93 ha auf 99 ha) gegenüber dem Jahr 2021 verzeichnet. Die kurzfristig verfügbaren Flächen blieben mit 50 ha hingegen auf Vorjahresniveau.

Jedes Dritte (34%) der 139 Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. In allen städteregionalen Kommunen stand ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen besaßen, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 51,7 ha in der Stadt Eschweiler bis 2,9 ha in der Stadt Baesweiler.

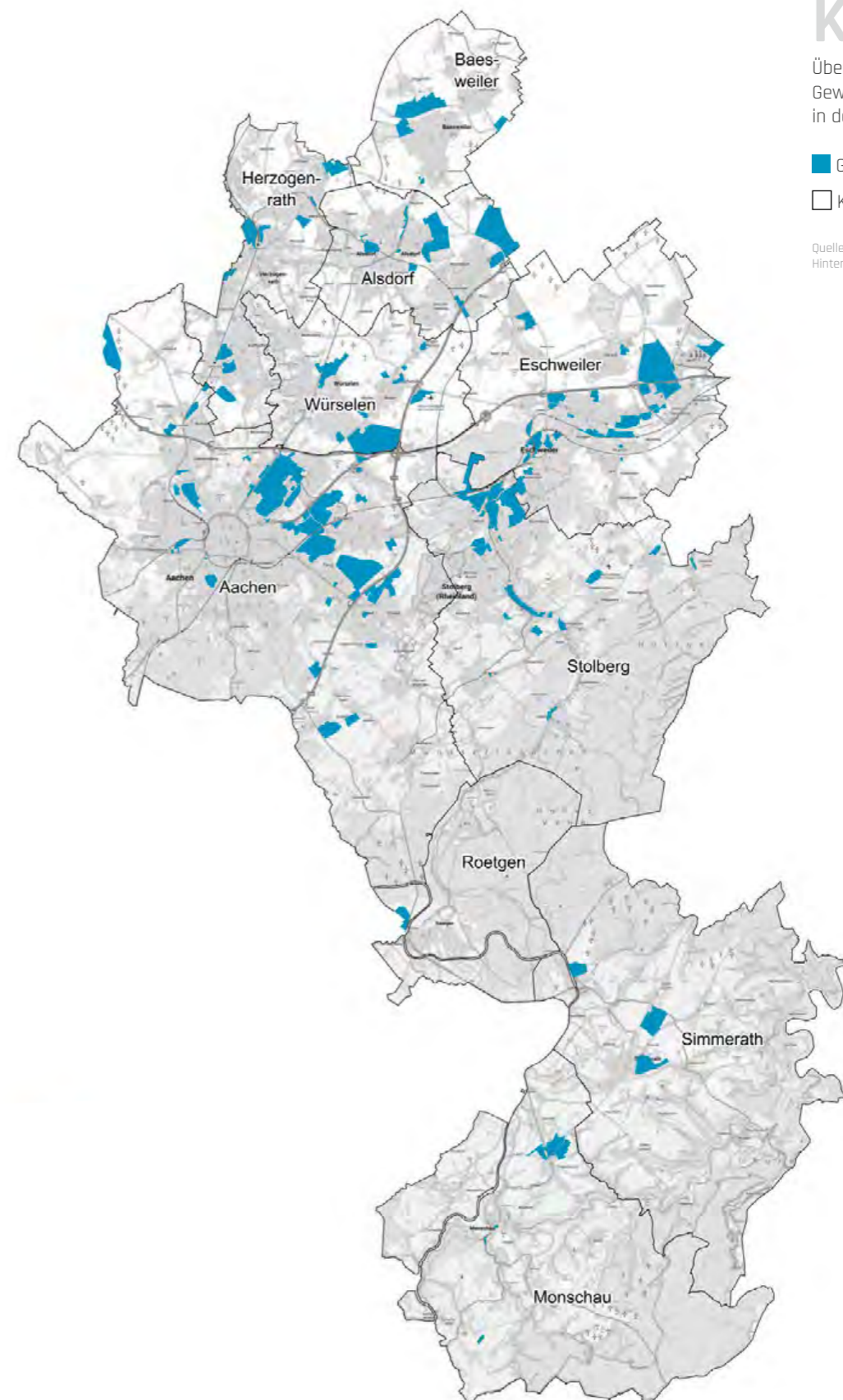
Außerdem wurden insgesamt 17,4 ha langfristig verfügbare Flächen erfasst. Davon 8,4 ha in der Stadt Baesweiler im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der interkommunale und kreisübergreifende Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt (Center for Vertical Mobility (CVM)) realisiert werden soll. Hinzu kamen fünf Flächen in Aachen (6,5 ha), zwei Flächen in Würselen (2 ha) sowie eine langfristig verfügbare Fläche von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Talstraße“ in der Stadt Eschweiler.

Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2022)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2022
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Erschließungsmaßnahmen im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ in Roetgen

Die Flächenvermarktung des ca. 4 ha großen Gewerbegebietes erfolgt Mitte 2023 in einem transparenten Vermarktungsverfahren auf Basis festgelegter Kriterien.

[>> Seite 26](#)

Neuaufnahme des Gewerbegebietes „Camp Hitfeld“ in gisTRA®

Eine 15,6 ha große Teilfläche des ehemaligen
Militärgeländes im Süden der Stadt Aachen
ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
als gewerbliche Baufläche dargestellt.

>> Seite 18

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
in der StädteRegion Aachen
zum 01.01.2023

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2022
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		10
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		139
Bruttofläche (ha)		2749,0
Nettofläche (ha)		2229,9
Veräußerte Fläche (ha)		2015,7
darunter:	genutzt	1905,7
	betriebliche Vorsorgefläche	110,0
Optionen (ha)		18,8
Verfügbare Flächen (ha)		193,5
darunter:	sofort verfügbar	27,1
	kurzfristig verfügbar	50,4
	mittelfristig verfügbar	98,6
	langfristig verfügbar	17,4
Restriktionsflächen (ha)		42,2
m²-Preise (netto, €)		20,00 - 130,00
	gewichteter Mittelwert	74,0

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2023 bei 214 ha und bedeutete einen leichten Anstieg der Reserven von 7 ha bzw. 3% im Vergleich zum Vorjahr (207 ha). Wird der Zeitraum der vergangenen 5 Jahre betrachtet, so wurde ein Rückgang von 54 ha bzw. 20% verzeichnet. Die Optionsflächen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 ha auf 20,6 ha. Das sofort verfügbare Flächenangebot von 31,1 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2023 auf 7 städteregionale Kommunen und insgesamt 17 Gewerbegebiete. Die Bandbreite reichte hier von 0,1 ha im „Gewerbepark Brand“ bis zu 7,0 ha im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“. In den Städten Würselen und Monschau sowie der Gemeinde Roetgen stand ein derartiges Flächenangebot nicht mehr zu Verfügung. Im Jahr 2022 waren in allen Kommunen der StädteRegion Aachen insgesamt 166 ha kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche vorhanden.

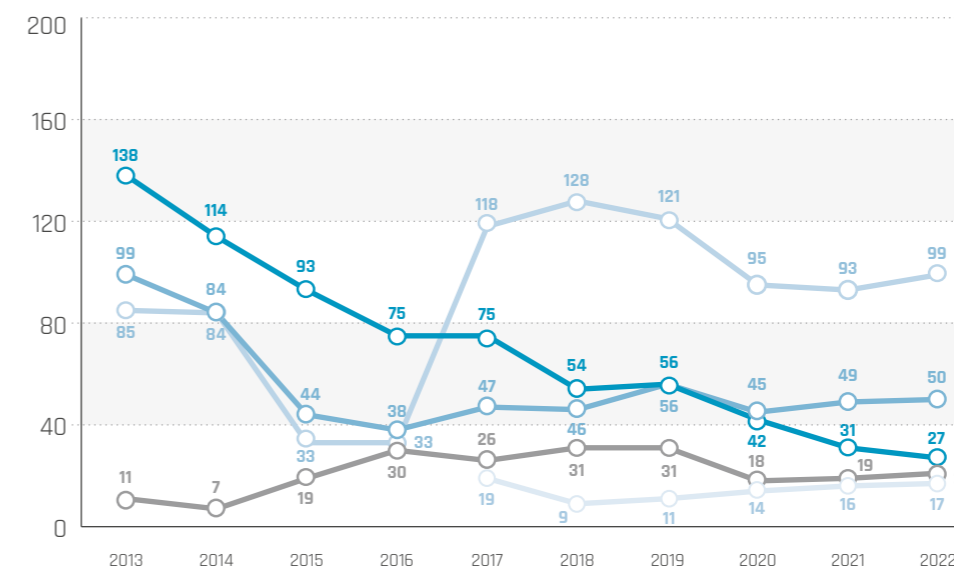


Abb. 4

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2013 bis 2022 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 51,7 ha besaß die **Stadt Eschweiler** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 14,6 ha davon waren sofort verfügbar und verteilten sich auf 4 Gewerbegebiete. Die kurzfristig verfügbare Fläche von 13,4 ha entfiel auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grachtweg“. Somit befanden sich 29% der gesamten Flächenreserve der StädteRegion Aachen auf dem Gebiet der Stadt Eschweiler. Die **Stadt Aachen** hatte mit insgesamt 40,0 ha (bzw. 23%) die zweitgrößte Flächenreserve. Die 6,6 ha sofort verfügbare Fläche verteilte sich hier auf vier Gewerbegebiete, allein 4,8 ha waren dabei auf Avantis verortet. Darauf folgten die Städte **Herzogenrath** (24,2 ha) und **Alsdorf** (19,7 ha) mit 14% bzw. 12% der städteregionalen Flächenreserven. Die Kommunen **Würselen** (16,4 ha; 15,2 ha davon kurzfristig verfügbar auf dem „Aero-Park 1 Merzbrück“; 1. Bauabschnitt), **Stolberg** (9,0 ha) und **Simmerath** (5,0 ha) wiesen durchschnittlich 6% der städteregionalen Reserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf.

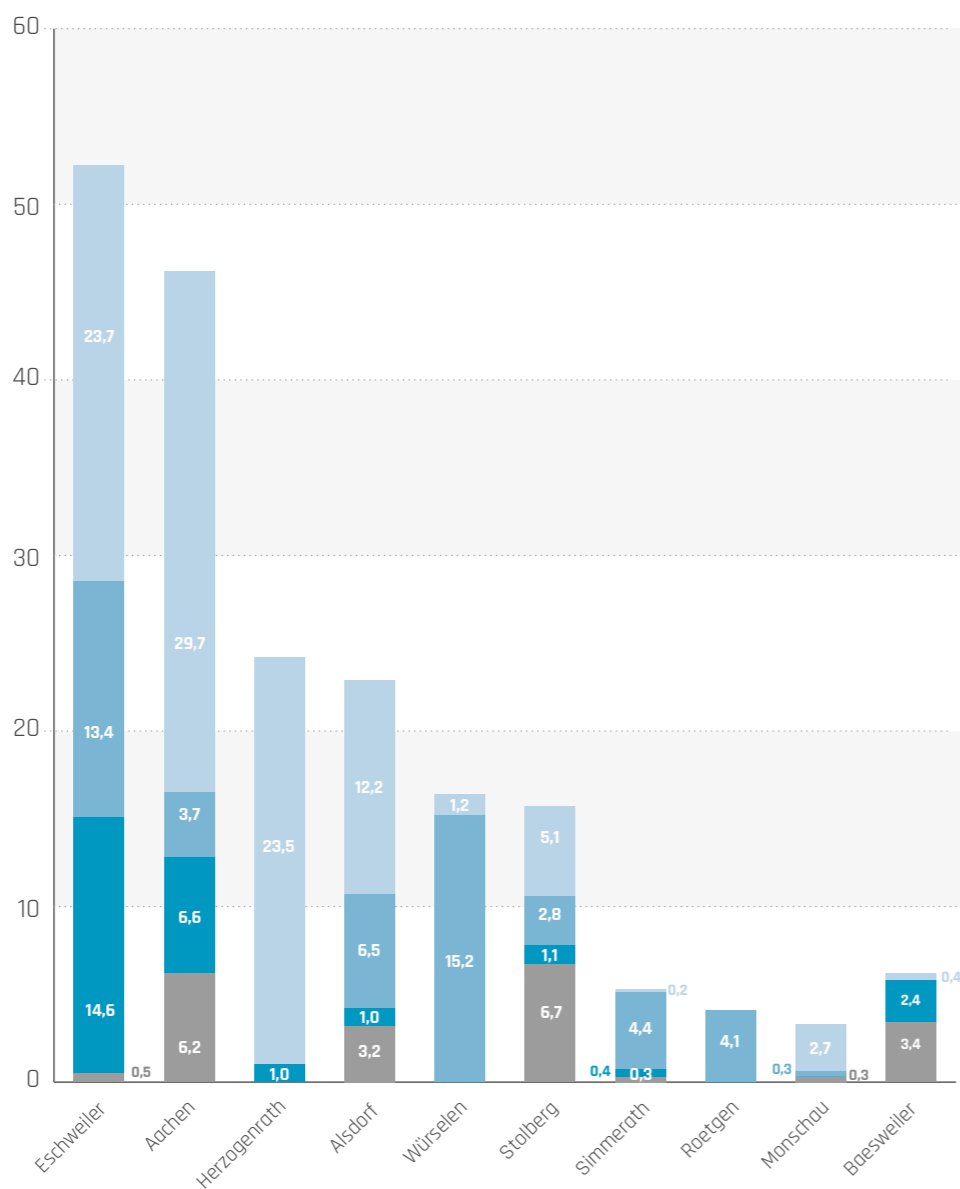
In **Roetgen** und **Monschau** wurden mit 4,1 ha bzw. 3,0 ha die geringsten Flächenreserven verzeichnet. Wobei in der Gemeinde Roetgen im Jahr 2023 die Erschließungsmaßnahmen im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ begonnen haben. Von den 2,9 ha verfügbarer Fläche in **Baesweiler** entfielen 2,0 ha auf den „CarlAlexanderPark Baesweiler (CAP)“ sowie 0,4 ha auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“, in welchem auch die 3,4 ha Optionsfläche angezeigt wurde.

Abb. 5

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022



Weitere Optionsflächen waren in der Stadt Stolberg (6,7 ha überwiegend im „Camp Astrid“), in Aachen (6,2 ha überwiegend am „Prager Ring – Strangenhäuschen“, im Gewerbegebiet Eilendorf Süd bzw. an der „Jülicher Straße“) sowie in Alsdorf (2,2 ha im Business Park bzw. 1,0 ha im Gewerbepark-Anna) verortet. Die Kommunen Eschweiler (0,5 ha), Simmerath (0,3ha) und Monschau (0,3 ha) zeigten ebenfalls optionierte Flächen an.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Baesweiler (8,4 ha), Aachen (6,5 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI).

- / Bei den 27,1 ha **sofort verfügbaren Flächen** waren 19,1 ha (71 %) als GE-Flächen deklariert. Weitere 7,1 ha waren als Industriegebiete (GI) und 0,7 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,2 ha lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den 50,4 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 27,6 ha als GE-Flächen und 19,9 ha als GI-Flächen deklariert. Zu 2,8 ha lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor.
- / Zu 49% der 98,6 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. Wobei 49,6 ha als GE-Flächen deklariert waren und 0,6 ha als Mischgebiet (MI).

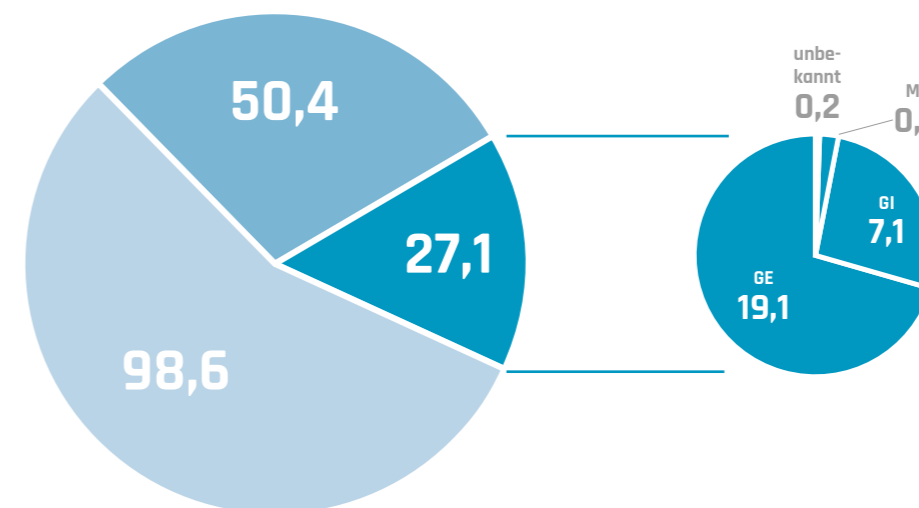


Abb. 6

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2022

Grundstückspreise

Von den 47 Gewerbegebieten, die in der StädteRegion Aachen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 16 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 31 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche qm²-Preis in der StädteRegion Aachen lag demnach im Jahr 2022 bei 74 €. Das Maximum lag bei 130 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ in Würselen. Das Minimum wurde 2022 im Gewerbegebiet „Halde Kohlbusch“ in Stolberg mit 20 €/m² erreicht. Diese im Privatbesitz befindliche 4 ha große Fläche ist allerdings mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet (Altlasten).

Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen in der StädteRegion Aachen immerhin eine Fläche von 42,2 ha in 15 Gewerbegebieten (22 Grundstücke) auf. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung) die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 10 Grundstücken mit insgesamt 21,3 ha wurden als Restriktionsgrund die „Eigentumsverhältnisse“, bei 3 weiteren Grundstücken mit insgesamt 7,3 ha wurden „Altlasten“ angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich dem Gebäudebestand, der verkehrlichen Erschließung, Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft sowie dem Baurecht vor. Teilweise handelt es sich auch um multiple Mobilisierungshemmnisse, die eine zeitnahe Vermarktung verhindern.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 110,0 ha Fläche in der StädteRegion Aachen aus. In der Stadt Eschweiler (25,3 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Stolberg (20,9 ha), Würselen (16,6 ha) und Alsdorf (14,5 ha). In der Stadt Stolberg und in Simmerath überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve um mehr als das Doppelte, in Monschau um 1,5 ha. Von den insgesamt 110 ha (101 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgefläche entfiel fast die Hälfte (52,9 ha) auf 11 Grundstücke (alle > 2 ha) in 6 Kommunen. Diese betrieblichen Vorsorgeflächen mit einer Größe von mehr als zwei Hektar befanden sich in

- / Eschweiler Areal „Dalli Werke“: 8,1 ha
Gewerbegebiet „Phönixstraße“, ESW Röhrenwerke: 5,9 ha
Gewerbegebiet „Stolberger Straße“, Berde Plants: 4,5 ha
- / Stolberg Gewerbegebiet „Probsteistraße“, Saint Gobain: 11,0 ha
Gewerbegebiet „Gressenich“, Unbekannt: 3,4 ha
- / Aachen Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“, FEV: 3,6 ha
- / Simmerath Gewerbegebiet „Lammersdorf“, Otto Junker: 7,2 ha
- / Würselen Gewerbegebiet „Nassauer Str.“: 3,4 ha
- / Alsdorf Gewerbegebiet „William-Prym-Straße“, Prym Consumer: 2,4 ha
Gewerbegebiet „Prämienstraße“, Unbekannt: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 36% der un bebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (193,5 ha) aus.

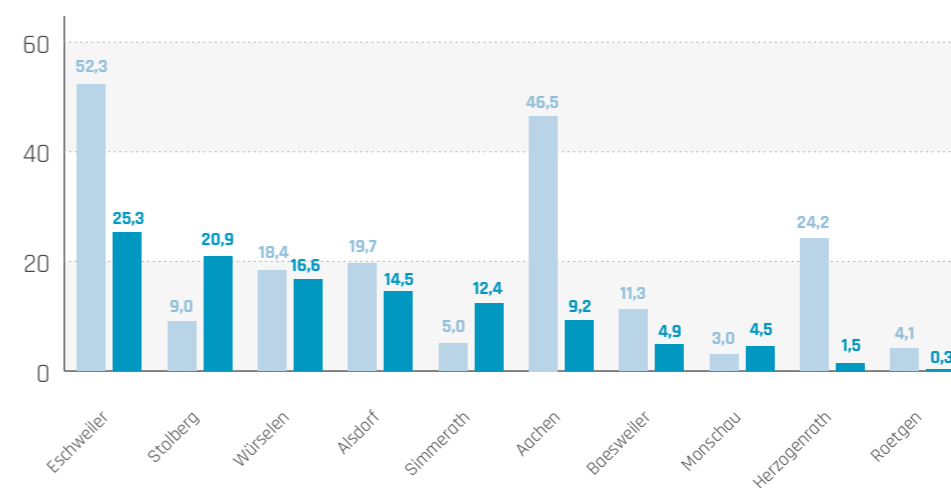


Abb. 7

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Reserve gesamt
■ Betriebliche Vorsorgefläche

Quelle: AGIT/gfm 2022



Baumaßnahmen im Gewerbegebiet „Schaufenberg-Hagfeld“ in Alsdorf

Ein Projektentwickler errichtet hier auf einer Fläche von 1,3 ha einen kleinteiligen Gewerbepark mit einer Gesamtnutzfläche von 6500 Quadratmetern.

Baumaßnahmen im Erweiterungsgebiet „Baesweiler“

Im Jahr 2022 wurden hier 1,8 ha verteilt auf 4 Grundstücken verkauft. Weitere 9 Flächen mit einer Größe von 3,4 ha wurden durch Unternehmen reserviert und nur noch 0,3 ha stehen für eine Vermarktung zur Verfügung.

>> Seite 37



Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen
in der StädteRegion Aachen 2022
im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.4.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022

Veräußerungen		2022
Grundstücke (Anzahl)		19
Fläche (ha)		8,79
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarbeitendes Gewerbe		3,38
Logistik		0,00
Handel		0,00
Dienstleistungen		3,76
Baugewerbe		0,74
Sonstiges		0,92
Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		2
Innerregionale Verlagerung		3
Innergemeindliche Verlagerung		2
Erweiterung am Standort		6
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		6
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,35
0,2 - 0,5		3,93
0,5 - 1		2,55
1 - 2		1,97
2 - 5		0,00
> 5		0,00

Insgesamt konnten im Jahr 2022 in sieben der zehn städteregionalen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2013 (7,9 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von 8,8 ha verteilten sich auf 19 Grundstücke. Sowohl bezogen auf die veräußerte Fläche als auch auf die Anzahl der Grundstücke war dieses das niedrigste Ergebnis seit Beginn der Erfassung gewerblicher Grundstücksverkäufe in gisTRA® im Jahr 2003. So wurde das bisher niedrigste Ergebnis aus dem Vorjahr (12,0 ha) sogar unterschritten und lag mit 8,8 ha weit unter dem Jahresdurchschnitt der vergangenen Dekade von 21,1 ha. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Anzahl der verkauften Grundstücke. Mit 19 Verkäufen liegt dieser Wert ebenfalls weit unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (35 Grundstücke).

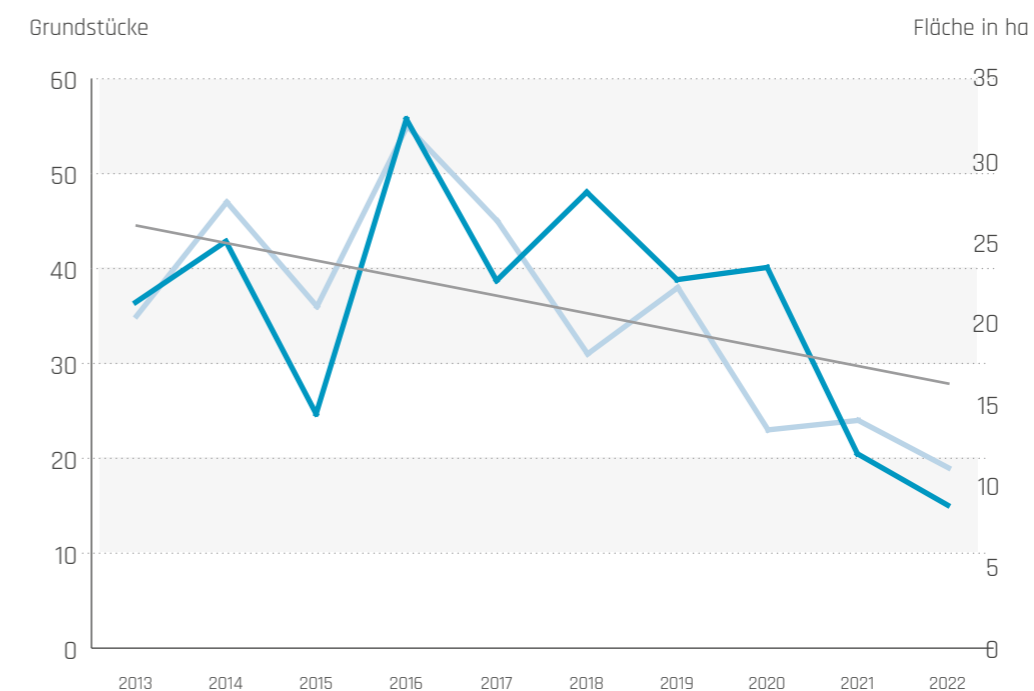


Abb. 8

Gewerbeflächenveräußerungen
2013 bis 2022 nach veräußerten
Grundstücken und Fläche
(Anzahl/in ha)*

■ Fläche in ha
■ Grundstücke
■ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2022

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturmachtträge möglich

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2013 bis 2022

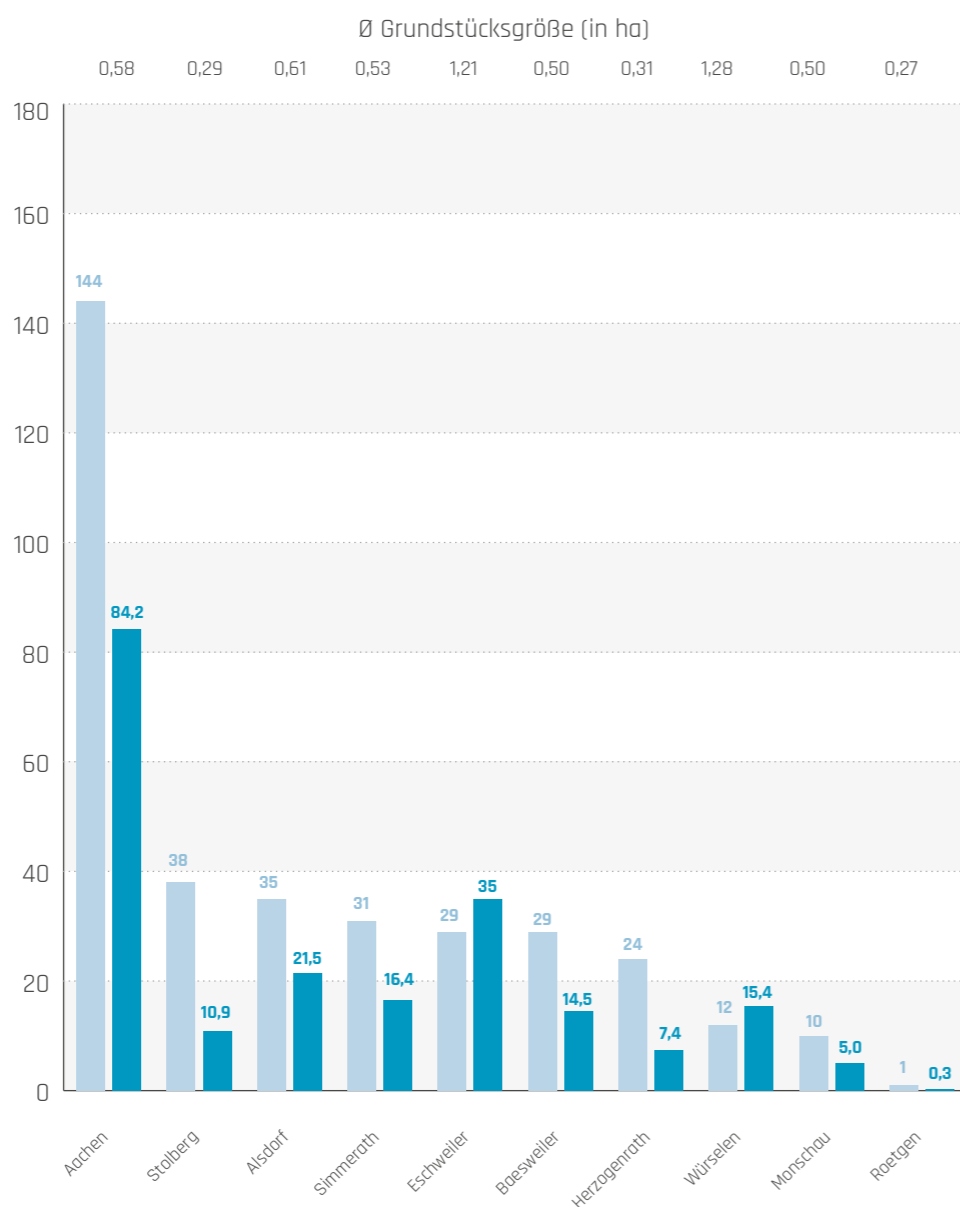
Zwischen 2013 und 2022 wurden die meisten Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 84,2 ha in der Stadt Aachen veräußert (144), gefolgt von Stolberg (38), Alsdorf (35) Simmerath (31), Eschweiler und Baesweiler (29), sowie Herzogenrath (24). In Würselen wurden 12, in Monschau 10 und in Roetgen eine Flächenveräußerung angezeigt. Demnach entfielen 41 % der veräußerten Grundstücke in den vergangenen 10 Jahren auf die Stadt Aachen. Wobei insbesondere seit 2020 in der Stadt Aachen eine stark rückläufige Tendenz zu verzeichnen war. So wurden in den beiden vergangenen Jahren jeweils nur drei Grundstücksverkäufe angezeigt, wobei der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre bei über 14 Grundstücken lag. In der StädteRegion Aachen betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße in der letzten Dekade 0,6 ha. Auf kommunaler Ebene konnten folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen ermittelt werden: In Würselen (1,3 ha), Eschweiler (1,2 ha), Alsdorf und Aachen (0,6 ha) sowie in Simmerath, Baesweiler und Monschau (0,5 ha). In Herzogenrath, Stolberg und Roetgen lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 0,3 ha.

Abb. 9

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2013 bis 2021

Mit lediglich 4 % der in der letzten Dekade veräußerten Fläche, war 2022 – ähnlich wie im Vorjahr (6 %) – ein unterdurchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen: Insgesamt konnten 8,8 ha Gewerbefläche auf 19 Grundstücken verkauft werden.

Die Stadt Baesweiler hat im Jahr 2022 mit 1,8 ha veräußerter Fläche als einzige städte-regionale Kommune einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz (13%) erzielt. Die Stadt Alsdorf verzeichnete mit 2,2 ha bzw. 10% des Gesamtumsatzes ein durchschnittliches Ergebnis. Die Gemeinde Simmerath (1,2 ha; 7%) sowie die Städte Stolberg (0,5 ha; 5%), Herzogenrath (0,3 ha; 3%), Aachen (2,4 ha; 3%) und Eschweiler (0,5 ha; 1%) erzielten unterdurchschnittliche Ergebnisse. In Würselen, Monschau und Roetgen wurden keine Flächen veräußert.

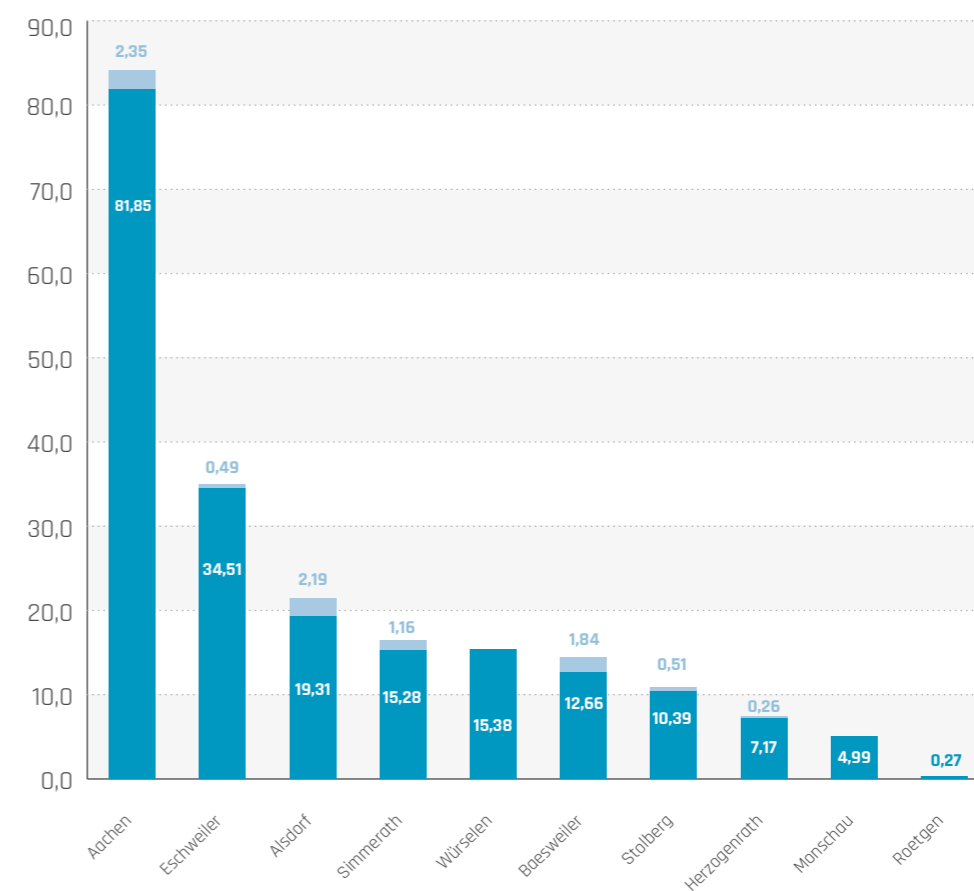
In der **Stadt Baesweiler** wurden 2022 1,8 ha verteilt auf 4 Grundstücken im Erweiterungsgebiet Baesweiler verkauft. Dabei wurden 2 Flächen mit einer Größe von 0,78 ha bzw. 0,31 ha an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes verkauft, eine Fläche von 0,4 ha an ein Unternehmen aus dem Baugewerbe und eine weitere Fläche von 0,36 ha an ein Dienstleistungsunternehmen. Die durchschnittliche Flächengröße von 0,5 ha im Jahr 2022 lag hier exakt beim langjährigen Mittelwert. Der sich regional abzeichnende Trend, dass die hohe Flächennachfrage nicht bedient werden kann bzw. Flächenneuentwicklungen direkt vermarktet sind, spiegelt sich auch in der Erweiterung des Gewerbegebietes Baesweiler wider. Hier waren neben den 4 Flächenverkäufen im Jahr 2022, weitere 9 Flächen durch Unternehmen reserviert (Optionsflächen).

Abb. 10:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2013-2021
■ Fläche 2022

Quelle: AGIT/gfm 2022





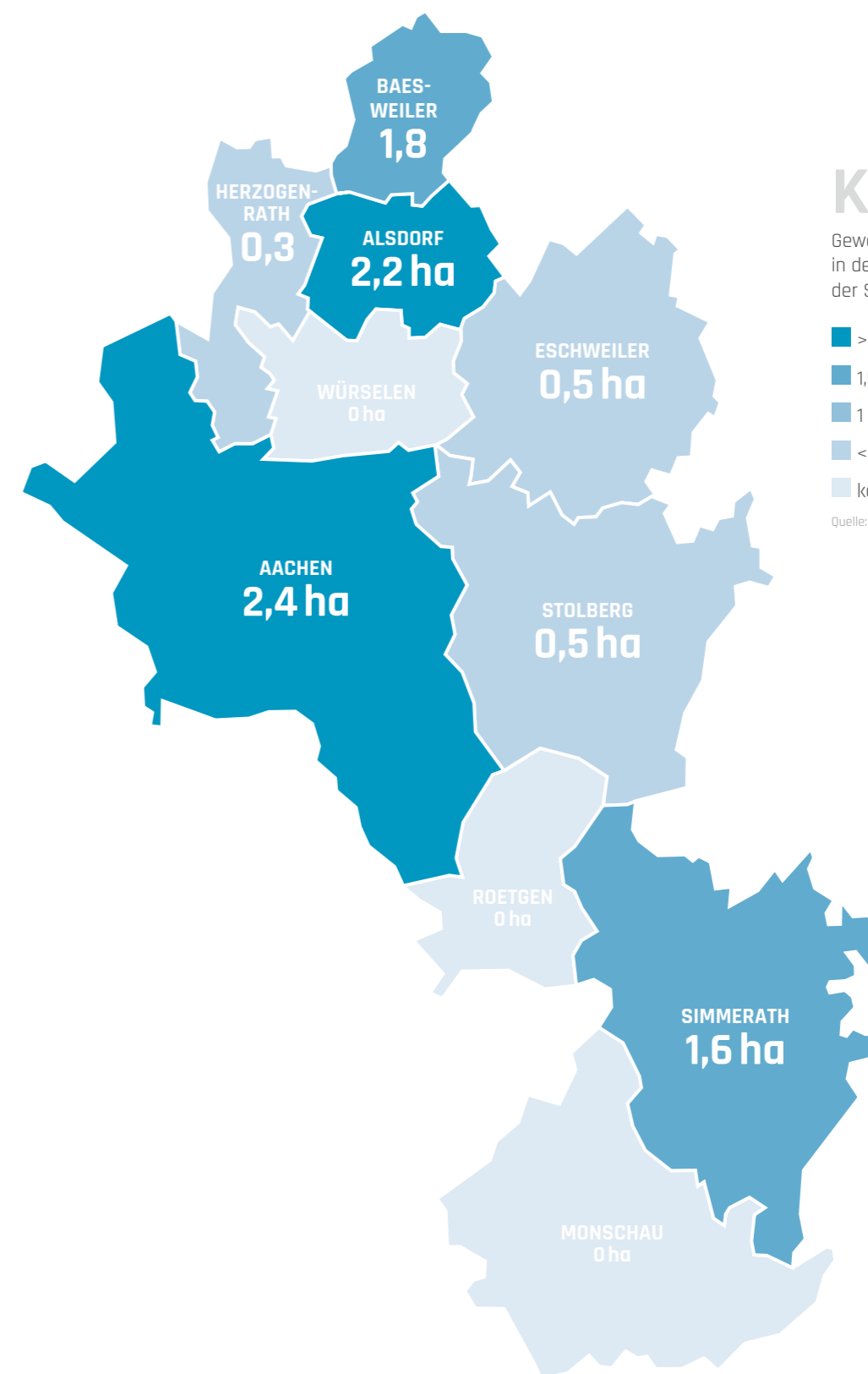
In der **Stadt Alsdorf** wurden insgesamt 3 Gewerbeflächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 2,19 ha angezeigt. 2 Verkäufe waren im „Gewerbegebiet Schaufenberg-Hagfeld“ verortet. Hier wird ein Projektentwickler auf einer Fläche von 1,3 ha einen kleinteiligen Gewerbepark mit einer Gesamtnutzfläche von 6.500 Quadratmetern errichten. Ein weiterer Flächenverkauf mit 0,9 ha wurde im „Gewerbepark Anna“ angezeigt.

Die **Gemeinde Simmerath** hat im Jahr 2022 zwei Veräußerungen mit 0,62 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“ angezeigt. Eine 0,34 ha große Fläche wurde hier an ein Unternehmen aus dem Baugewerbe verkauft und eine weitere 0,28 ha große Fläche an ein Dienstleistungsunternehmen. Zwei weitere Flächen von 0,2 ha und 0,33 ha wurden im Gewerbegebiet „Simmerath“ an Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens verkauft.

In der **Stadt Aachen** wurden auf „Avantis – European Business Park“ 3 Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,35 ha verkauft. Zwei der Flächen (0,4 ha) wurden von einem Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens erworben, ein weiteres Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe hat eine 1,97 ha große Erweiterungsfläche gekauft. Diese Fläche stellt zugleich die mit Abstand größte Einzelveräußerung in der StädteRegion Aachen im Betrachtungszeitraum dar.

In der **Stadt Stolberg** wurden 2 Flächenverkäufe von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Rhenaniastraße/Hasencleverstraße“ an ein Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich angezeigt.

In der **Stadt Herzogenrath** wurde im „Handels- und Gewerbepark Nordstern“ eine 0,26 ha große Fläche an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes verkauft. In der Stadt Eschweiler wurde im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP) eine Erweiterungsfläche von 700 Quadratmeter an ein bereits ansässiges Unternehmen (verarbeitendes Gewerbe) sowie eine 0,42 ha große Fläche an ein Dienstleistungsunternehmen verkauft.



Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen
in den Kommunen
der StädteRegion Aachen (2022)

- > 2 ha
- 1,5 bis 2 ha
- 1 bis 1,5 ha
- < 1 ha
- keinen Flächenumsatz

Quelle: AGIT/gfm 2022

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2022 waren Dienstleistungsunternehmen mit 3,76 ha (43%) und 11 Grundstücken die größten gewerblichen Flächennachfrager, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, die 3,38 ha (38%) erwarben. Beide Branchen lagen damit weit über dem langjährigen Durchschnitt von 23% bzw. 19%. Mit 8% der Flächenverkäufe lag das Baugewerbe (0,74 ha) unter dem Niveau der vergangenen 10 Jahre von 13%. Keine Flächenverkäufe wurden hingegen bei Logistikern und Handelsunternehmen verzeichnet.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2013 bis 2022 konnte mit 23% bei Dienstleistungsunternehmen (49,4 ha) bzw. mit 22% bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik (45,4 ha) verzeichnet werden. Handelsunternehmen und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes erwarben 40,3 bzw. 40,0 ha (jeweils 19%) der Flächenverkäufe. Das Baugewerbe hatte einen Anteil von 13% (27,5 ha).

Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (0,2 ha), Öffentliche Verwaltung (3,1 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,3 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (3,4 ha) zusammensetzt, rangierte mit 4% auf dem letzten Platz.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (106) sowie das Baugewerbe (79) veräußert, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (73), Handelsunternehmen (50) und der Logistik (30). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,5 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an den Handel (0,8 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (0,5 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,47 ha, das Baugewerbe von 0,35 ha.

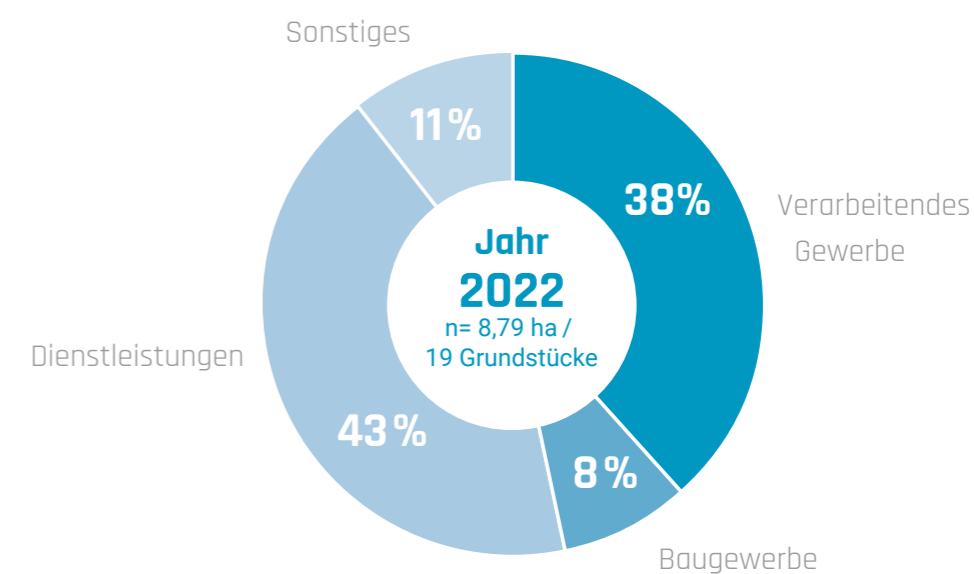
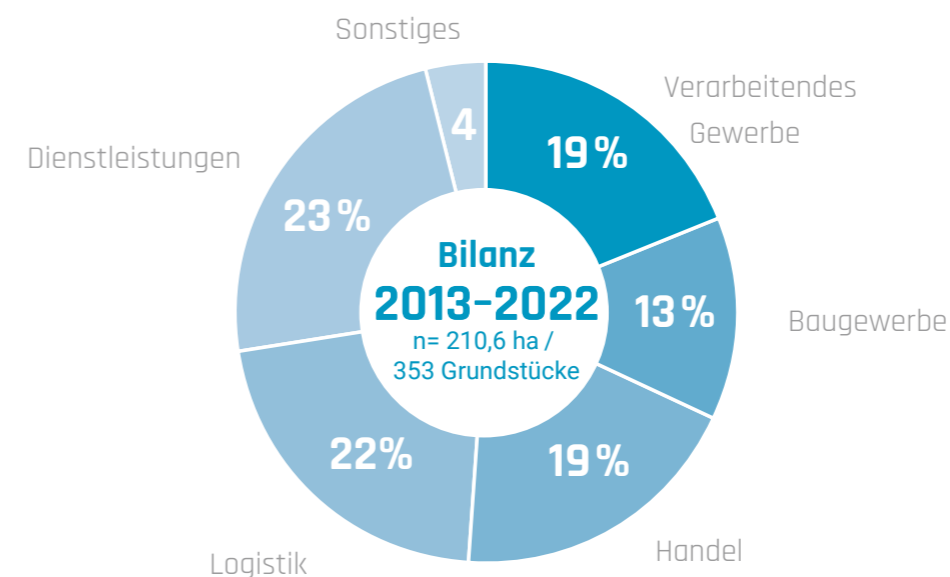


Abb. 11

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in%)

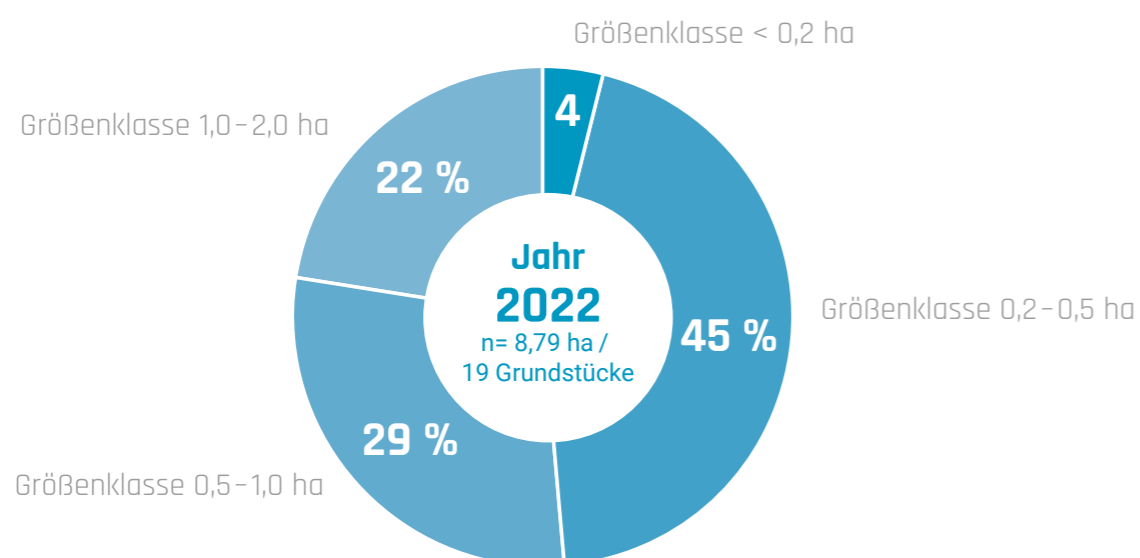
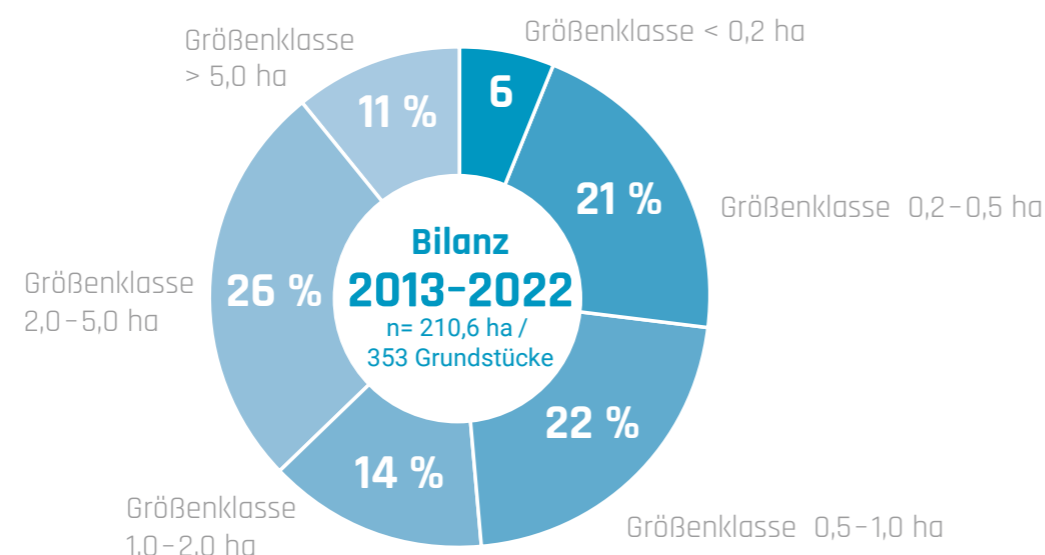
Quelle: AGIT/gfm 2022

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen
Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2022 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Fast die Hälfte des Flächenumsatzes 2022 (45%) entfiel auf 12 Grundstücksverkäufe (3,9 ha) und waren der Größenkategorie „0,2 ha – 0,5 ha“ zuzuordnen. Es folgten Flächenverkäufe der Kategorie „0,5 ha – 1,0 ha“ mit 3 Grundstücken (2,55 ha) bzw. 29% sowie der Kategorie „1,0 ha – 2,0 ha“ mit 1 Grundstück (1,97 ha). Insbesondere der Wert der Flächenverkäufe zwischen 0,2 ha und 0,5 ha lag weit über dem langjährigen Mittel von 21%. Die Veräußerungsaktivität bei kleinen Flächen unter < 0,2 ha lag hingegen mit 4% (0,35 ha, 3 Grundstücke) unter dem langjährigen Durchschnitt von 6%. Flächenverkäufe über 2 ha, die in der vergangenen Dekade immerhin 37% (78,0 ha und 24 Grundstücke) des Flächenumsatzes ausmachten, konnten wie bereits im Vorjahr nicht verzeichnet werden.

Abb. 12

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2022 wurde der gesamte Flächenumsatz auf GE-Flächen getätigt (8,8 ha auf 19 Grundstücken), wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,5 ha betrug. Dementsprechend ist die Vorhaltung und Bereitstellung von Gewerbeflächen (GE) für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen aus den verschiedensten Branchen bzw. die Bereitstellung von Erweiterungsflächen von besonderer Bedeutung. Zudem hat die Baureifmachung von Industrieflächen (GI) für die StädteRegion Aachen eine besondere Relevanz, da bei diesem Flächenangebot seit geraumer Zeit eine erhöhte, nicht bedienbare Nachfrage zu beobachten ist und sich gleichzeitig ein Engpass abzeichnet (7,1 ha sofort verfügbar).

Herkunft der Käufer

Die Auswertung Verkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen im Jahr 2022 zeigt, dass 42% an ein Unternehmen aus derselben Kommune (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort) gingen. Der Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre von 57%. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 16% ebenfalls unter dem langjährigen Mittel von 18%. Die 2 Flächenveräußerungen (11%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen hingegen über dem Durchschnittswert der letzten Dekade (8%). Flächenverkäufe an Existenzgründer:innen konnten im Jahr 2022, wie schon in den Vorjahren, nicht verzeichnet werden. Letztmalig wurde diese Ansiedlungsart im Jahr 2013 bzw. 2014 mit jeweils einem Grundstück angezeigt. Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Veräußerungen, bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierten mit 6 Verkäufen (32%) weit über dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 16%.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2022	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aachen	46	6,6	3,7	29,7	6,5	2,35	3
Alsdorf	9	1,0	6,5	12,2	-	2,19	3
Baesweiler	5	2,4	-	0,4	8,4	1,84	4
Eschweiler	24	14,6	13,4	23,7	0,5	0,49	2
Herzogenrath	9	1,0	-	23,2	-	0,26	1
Monschau	6	-	0,3	2,7	-	0,00	0
Roetgen	3	-	4,1	-	-	0,00	0
Simmerath	4	0,4	4,4	0,2	-	1,16	4
Stolberg	23	1,1	2,8	5,1	-	0,51	2
Würselen	10	-	15,2	1,2	2,0	0,00	0
StädteRegion Aachen gesamt	139	27,1	50,4	98,6	17,4	8,8	19

Tab. 3

Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2023

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 112 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Gegenüber dem Vorjahr wurden mit der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes „Stockheimer Landstraße“ in Düren (Brutto: 10,5 ha) sowie dem Gewerbegebiet „Hürtgenwald-Germeter“ (5,6 ha) 2 Gewerbegebiete neu aufgenommen. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einer Restriktion behaftet sind. Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.739 ha, von denen 325 ha bzw. 19% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Dementsprechend waren im Jahr 2022 nur noch 2 von 10 ha gewerblicher Fläche vermarktbar.

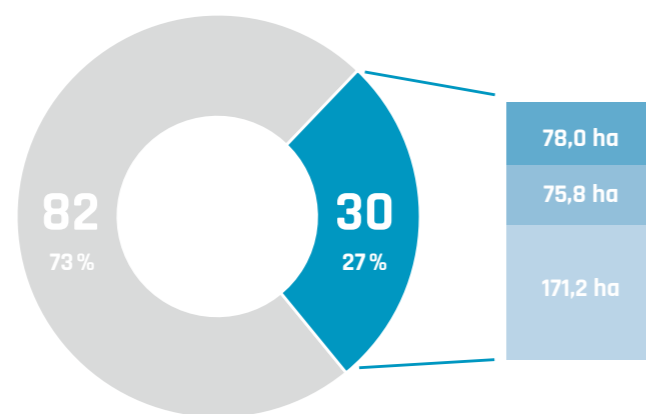
Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Düren waren in den vergangenen 10 Jahren durch einen stetigen Rückgang an **sofort verfügbarer Gewerbefläche** (2013 – 2020: -59%) gekennzeichnet. Im Vorjahr 2021 konnte jedoch mit 80 ha sofort verfügbarer Fläche im Kreisgebiet, durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Nörvenich-Gypenbusch und die fortschreitenden Erschließungsmaßnahmen im Brainergy Park Jülich, der höchste Wert der vergangenen 10 Jahre verzeichnet werden. Zum 01.01.2023 wurde hingegen wieder ein leichter Rückgang der sofort vermarktbar Flächenreserven um 2 ha auf 78 ha angezeigt.

Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen wurde ebenfalls ein leichter Rückgang um 3 ha auf 76 ha gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, wohingegen die mittelfristig verfügbaren Flächen um 1 ha auf 110 ha anstiegen. Die langfristig verfügbaren Flächen lagen mit 62 ha auf Vorjahresniveau. Der größte Anstieg um 16 ha wurde bei den Optionsflächen erfasst. Mit insgesamt 23 ha im Jahr 2022 der höchste Wert seit Erstellung des Monitoring-Berichtes im Jahr 2005.

Abb. 13

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2022

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

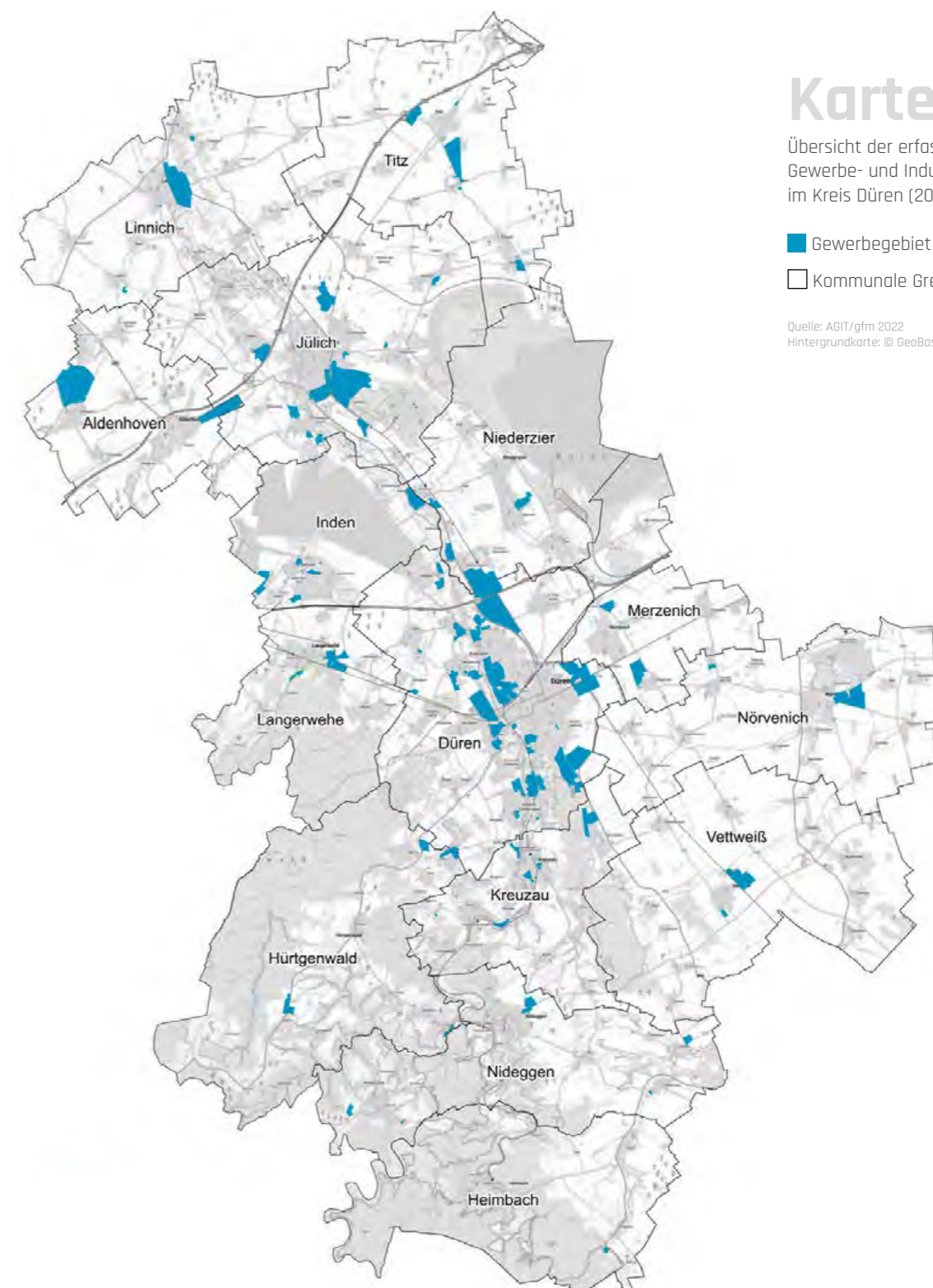


Quelle: AGIT/gfm 2021

Lediglich 30 der 112 Gewerbegebiete (27%) im Kreis Düren wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Niederzier und der Stadt Heimbach, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch über Flächenreserven verfügen, wies eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 71 ha in der Stadt Düren bis 1,7 ha in der Gemeinde Kreuzau. Insgesamt verfügten 10 der 15 kreis-

angehörigen Gemeinden und Städte über mehr als 10 ha sofort, kurz und mittelfristig verfügbare Flächenreserven.

Von den insgesamt 263 ha verfügbarer Fläche steht dem Markt jeder vierte Hektar (78 ha bzw. 30%) sofort zur Verfügung. Hinzu kommen 62 ha langfristig verfügbare Fläche in der Gemeinde Aldenhoven, überwiegend im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobiler Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt (Center for Vertical Mobility) realisiert werden soll. Momentan ist diese Fläche mit diversen Mobilisierungshemmnissen behaftet.



Karte 3

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2022)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2022
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Neuaufnahme des Erweiterungsgebietes „Stockheimer Landstraße“ in gISTRA®

Die rund 10 ha große Fläche soll das als
Automeile bekannte Gewerbegebiet kurzfristig
Richtung Süden erweitern.

[>> Seite 44](#)



Neuaufnahme des Gewerbegebietes „Hürtgenwald Germeter“

Die 5,6 ha große Fläche bietet Entwicklungspotentiale sowohl für bereits ansässige Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet als auch für Neuansiedlungen.

>> Seite 44



Gewerbegebiet „Im Rossfeld“ in der Stadt Düren“

Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Bereiche wurden mit 5,9 ha als kurzfristig und 6,2 ha mittelfristig verfügbar angegeben. Im Hintergrund das von der WIN.DN erworbene Areal des ehemaligen Traditionsunternehmens Carl Canzler (4,3 ha).

>> Seite 53

Tab. 4

Gewerbeflächenreserven
Kreis Düren
zum 01.01.2023 im Überblick

* inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2022
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		112
Bruttofläche (ha)		2129,9
Nettofläche (ha)		1739,8
Veräußerte Fläche (ha)		1391,8
darunter:	genutzt	1265,1
	betriebliche Vorsorgefläche	126,7
Optionen (ha)		23,0
Verfügbare Flächen (ha)		325,0
darunter:	sofort verfügbar	78,0
	kurzfristig verfügbar	75,8
	mittelfristig verfügbar	109,5
	langfristig verfügbar	61,7
Restriktionsflächen (ha)		144,0
m ² -Preise (netto, €)		13,00 - 55,00
gewichteter Mittelwert		31,5

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2023 bei 348 ha und damit rund 11 ha über dem Vorjahreswert. Dies war insbesondere auf die Neuaufnahme Erweiterung „Stockheimer Landstraße“ in Düren sowie des Gewerbegebietes „Hürtgenwald-Germeter“ zurückzuführen. Diese Aufnahmen konnten den Rückgang der kurzfristig verfügbaren Flächen ausgleichen, da das im Vorjahr ebenfalls als kurzfristig verfügbar eingestufte Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ (15,9 ha), im Jahr 2022 „optioniert“ wurde (Anstieg der Optionsflächen). Außerdem wurden im Gewerbegebiet „Im Rossfeld“ 10,2 ha als „kurzfristig verfügbar“ deklariert, die im Jahr 2022 noch als mittelfristig verfügbar eingestuft waren. Hinzu kamen 13,2 ha Flächenverkäufe im Jahr 2022. Somit zeigen sich im Kreis Düren gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Veränderungen im Reserveflächenbestand innerhalb der einzelnen Verfügbarkeitskategorien.

Das sofort verfügbare Flächenangebot von 78 ha verteilte sich dabei auf 10 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 10 Gewerbegebiete. Im Vorjahr waren es noch 10 Kommunen und 12 Gewerbegebiete (2021: 15 Gewerbegebiete). Der Kreisstadt Düren stehen wie schon im Vorjahr, keine sofort verfügbaren Flächen mehr zur Verfügung. Zudem waren im Jahr 2022 in den 15 Kommunen insgesamt 185 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden (2021: 188 ha). Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2020 einem Rückgang von 67 ha bzw. 27%.

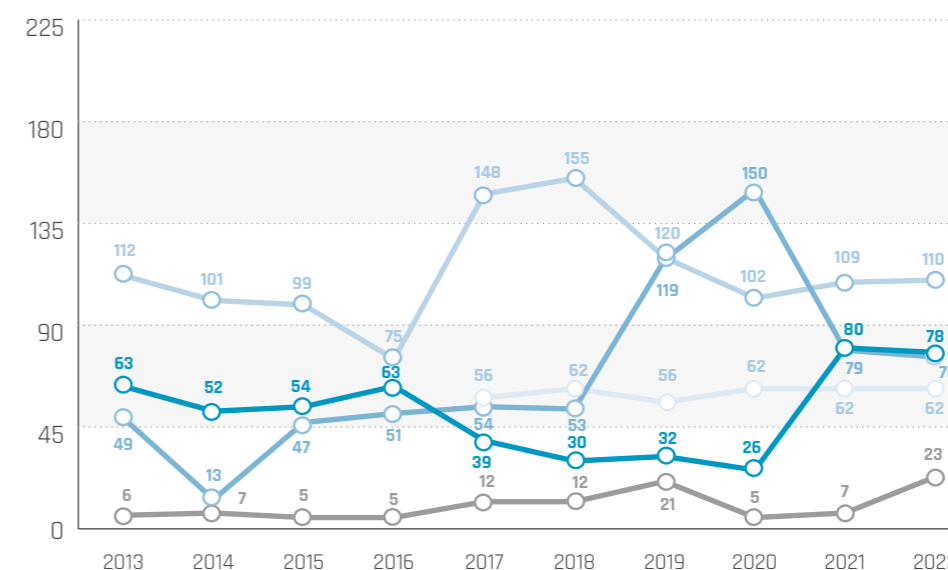


Abb. 14

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2013 bis 2022 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 53 ha bzw. 45 ha besaßen die Städte **Düren** und **Jülich** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven. Die 31,6 ha sofort verfügbare Fläche in **Jülich** entfielen auf den „Brainergy Park Jülich“ und stellt zugleich die größte Flächenreserve im Kreisgebiet dar, gefolgt von den 30,6 ha im Gewerbegebiet „**Nörvenich**-Gypenbusch“. Gemessen an den Gesamtreserven folgte die Gemeinde Titz mit insgesamt 32 ha verfügbarer Fläche, 0,4 ha davon waren sofort verfügbar, sowie die Gemeinden **Hürtgenwald** und **Aldenhoven** mit je 19 ha, wobei hier 0,2 ha bzw. 5,8 ha sofort verfügbar waren. Die Kommunen **Vettweiß**, **Nideggen**, **Langerwehe** und **Linnich** wiesen Reserveflächen zwischen 10 ha und 16 ha auf. Die übrigen Kommunen (**Kreuzau**, **Merzenich**, **Inden**) besaßen jeweils zwischen 2 und 7 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand.

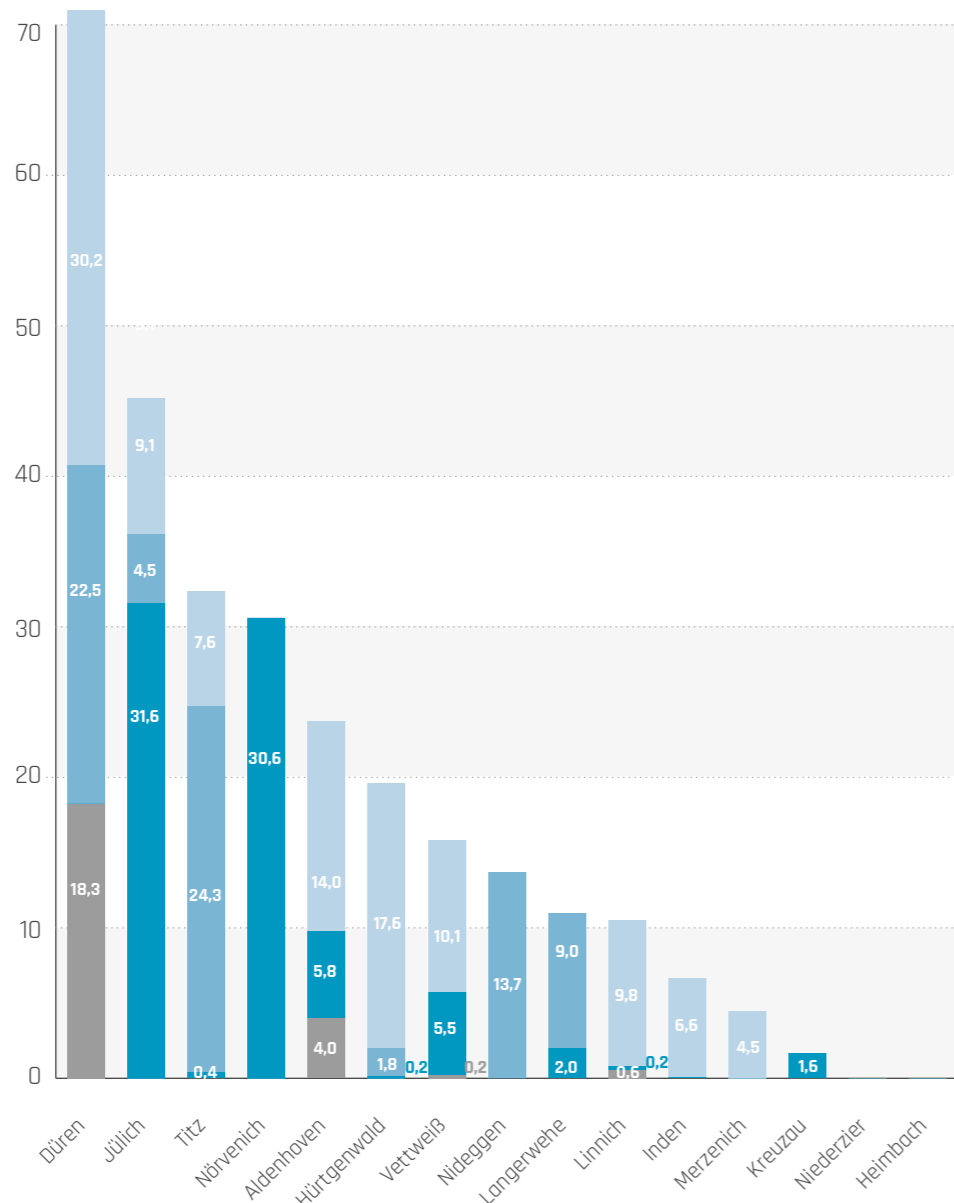
Somit befanden sich die Hälfte (49%) der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in den Städten Düren und Jülich sowie der Gemeinden Titz. Die 23 ha der kreisweiten Optionsfläche befanden sich überwiegend auf dem Gebiet der Stadt Düren im Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ (15,9 ha) und direkt an der A4 im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ (2,1 ha) sowie in dem Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ (0,3 ha). Hinzu kamen in Aldenhoven der „Campus Aldenhoven“ (3,3 ha) und die Gewerbefläche „Heidgasse“ (2,8 ha), sowie das Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ (0,6 ha) in Linnich. Die Stadt Heimbach sowie die Gemeinde Niederzier verfügten hingegen über keine Flächenreserven.

Abb. 15

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022



Neben den neu aufgenommenen Gewerbegebieten, wird im Kreisgebiet insbesondere durch die sofort- bzw. kurzfristig verfügbaren Flächenangebote in Jülich (Brainergy Park Jülich), Nörvenich (Gypenbusch), Titz (Gewerbegebiet an der A44) sowie in Langerwehe („GE/GI Langerwehe im Indeland“) ein adäquates Angebot bereitgestellt, um die konstant hohe Flächennachfrage von Unternehmen bedienen zu können. Dennoch bleibt festzuhalten, dass insbesondere in der Stadt Düren trotz diverser Anstrengungen der gewerblichen Flächenentwicklung – zumindest kurzfristig – Anfragen interessierter Unternehmen nicht bedient werden können.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven (61,6 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert. Zudem sind in der Stadt Düren insgesamt 62,5 ha (ca. 42 ha im Gewerbegebiet Düren-Ost/Distelrath) als potenzielle 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 Tauschmasse eingebracht.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Die nachstehende Abbildung 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 88% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 68,3 ha. Weitere 9,3 ha (12%) waren als Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Jeweils 0,2 ha entfielen auf Mischgebiete (MI) bzw. Sondergebiete.

/ Bei den 75,8 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** lagen zu zwei Drittel der Fläche (50,9 ha) keine Angaben vor. 22,8 ha waren als GE-Flächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.

/ Zu 64% der **mittelfristig verfügbaren Flächen** (110 ha) lagen keine Angaben vor. 39,9 ha waren als GE-Flächen deklariert.

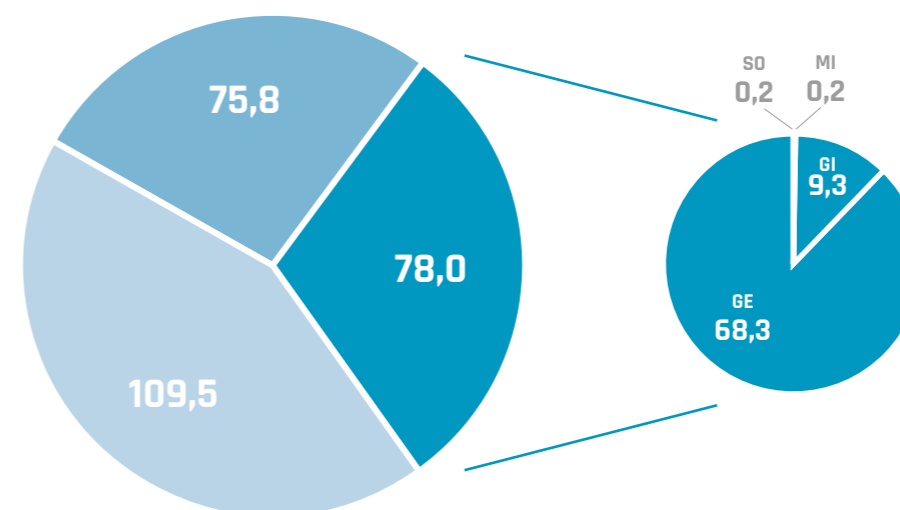


Abb. 16

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2022

Grundstückspreise

Von den 30 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten lediglich 6 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 24 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis im Kreis Düren lag demnach im Jahr 2022 bei 32 €. Das Maximum lag bei 55 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ in der Stadt Düren. 50 €/m² kostete ein Grundstück im Gewerbegebiet „Stockheim“. Das Minimum wurde 2022 im Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“ mit 13 €/m² erreicht. Somit konnte bei den angegebenen Preisen gegenüber dem Vorjahr keine Änderung festgestellt werden.

Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Düren immerhin eine Fläche von 82,3 ha in 12 Gewerbegebieten (17 Grundstücke) auf. Hinzu kamen 61,7 ha langfristig verfügbare Fläche in Aldenhoven, die per Definition mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren oftmals private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 9 Grundstücken mit insgesamt 39,9 ha wurden als Restriktionen die Eigentumsverhältnisse angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft, Topografie, dem Baurecht oder dem Baugrund (Fundamente, Leitungen, Hohlräume, Kampfmittel etc.) vor.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 126,7 ha Fläche im Kreis Düren aus und lagen somit auf Vorjahresniveau. In der Stadt Düren (42 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten und betrug in Relation zur gewerblichen Flächenreserve 80%, gefolgt von Jülich (31 ha; 69%), Linnich (21 ha), und 8 ha in Niederzier. In den Kommunen Linnich, Niederzier und Kreuzau überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve.

Von den insgesamt 127 ha (97 Grundstücke in 46 Gewerbegebieten) betriebliche Vorsorgefläche entfielen 81,3 ha bzw. 64% auf 13 Standorte in 6 Kommunen. Diese befanden sich in

- / Düren: Areal „ANKER“ Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“; 3 Teilflächen: 8,9 ha
Areal „Heimbach“ (2 Teilflächen): 3,9 ha
Gewerbegebiet „Birkesdorf“, CMC Technologies: 2,0 ha
- / Linnich: Gewerbegebiet „Im Gansbruch“: SIG Combibloc Systems GmbH: 20,2 ha
- / Jülich: Gewerbegebiet „Dürener Straße“, Pfeifer & Langen GmbH: 10,2 ha
Gewerbegebiet „Koslar-Süd“, Mondi Jülich: 5,4 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Heckfeld“, Juli.O Logistikdienstleister: 5,0 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“, Unbekannt: 5,5 ha
- / Titz: Gewerbegebiet „Ameln“, Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5 ha
- / Niederzier: Werksgelände „Firma Schoeller Textil“, Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha
Areal „Wellpappe“, Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha
- / Aldenhoven: „Campus Aldenhoven“, FEV: 2,1 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 28% der unbebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (329,2 ha) aus.

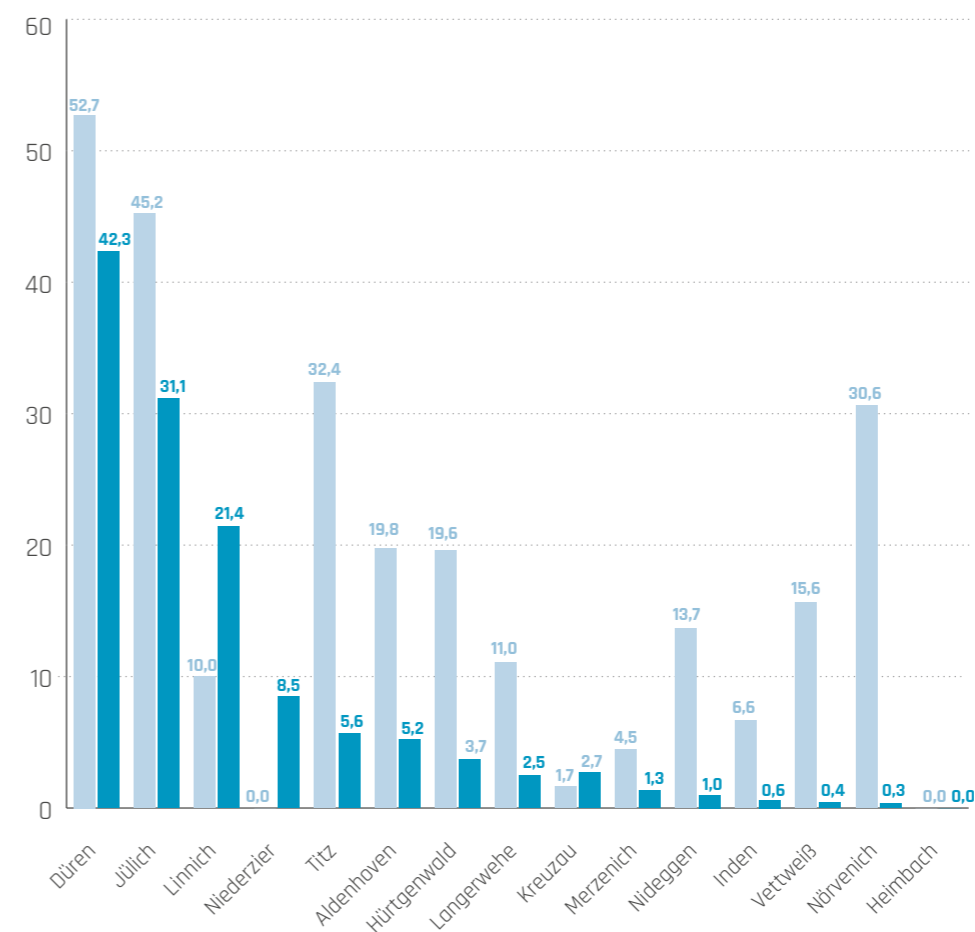


Abb. 17

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT/gfm 2022

An aerial photograph showing a vast landscape. In the foreground, there are large green fields and a patch of brown, tilled earth. In the middle ground, a large industrial complex with several long, low buildings and a parking lot is visible. The background consists of rolling green hills under a clear blue sky.

13,8 ha Optionsfläche im Industriegebiet „Henry-Ford- Straße“ in Düren

Ein Logistik- und Handelsunternehmen hat sich die Fläche im
gemeinsam mit der Gemeinde Kreuzau interkommunal entwickelten
Gewerbegebiet gesichert. In direkter Nachbarschaft der bestehenden
Industriestandort der Neapco Europe GmbH.


[>> Seite 53](#)

An aerial photograph showing a large area of agricultural fields. The central part of the image is dominated by a large, rectangular field with a grid-like pattern of tracks, likely from a combine harvester. The fields are in various stages of growth, with some appearing green and others golden-brown. In the upper right, there is a cluster of industrial buildings, including a large dark-colored building with the name 'Vulkan Bock' visible on its side. The surrounding area includes more fields, trees, and a residential or commercial area in the distance.

Erweiterung Gewerbe- gebiet „Forstweg“ in der Gemeinde Niederzier

Insgesamt 13 Flächenverkäufe mit einer
Größe von 3,6 ha im Jahr 2022.

[>> Seite 67](#)



Bauarbeiten im „Brainergy-Park“

Insgesamt 11 Flächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 8,5 ha.

[>> Seite 67](#)

Tab. 5

Gewerbeflächenveräußerungen
Kreis Düren 2022 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.5.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022

Veräußerungen		2022
Grundstücke (Anzahl)		30
Fläche (ha)		13,16
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarbeitendes Gewerbe		1,8
Logistik		0,0
Handel		0,9
Dienstleistungen		4,9
Baugewerbe		5,2
Sonstiges		0,3
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		2
Innerregionale Verlagerung		5
Innergemeindliche Verlagerung		20
Erweiterung am Standort		0
Existenzgründung		1
Nicht näher bestimmt		2
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		1,5
0,2 - 0,5		3,7
0,5 - 1		2,4
1 - 2		2,8
2 - 5		2,8
> 5		0,0

Insgesamt konnten im Jahr 2022, wie in den beiden Vorjahren, in 4 der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbestandteile verkauft werden; dies liegt unter dem Jahresmittel seit 2013 (5,3 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 13,2 ha verteilten sich auf 30 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Flächengröße der Grundstücke, lag das Ergebnis im Jahr 2022 im Kreis Düren bei dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (13,3 ha). Mit 30 Grundstücksverkäufen wurde jedoch der höchste Wert der letzten Dekade erzielt und übertraf sogar das bisher beste Ergebnis aus dem Jahr 2016 mit 28 Grundstücken. Allein 23 Grundstücksverkäufe entfielen hierbei auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Forstweg“ in Niederzier sowie den „Brainergy-Park“ in Jülich.

Mit 13,2 ha lag der Flächenumsatz 2022 1,3 ha unter dem Umsatz des Vorjahres (2021: 14,4 ha), allerdings wurden 13 Grundstücksverkäufe mehr als im Vorjahr verzeichnet.

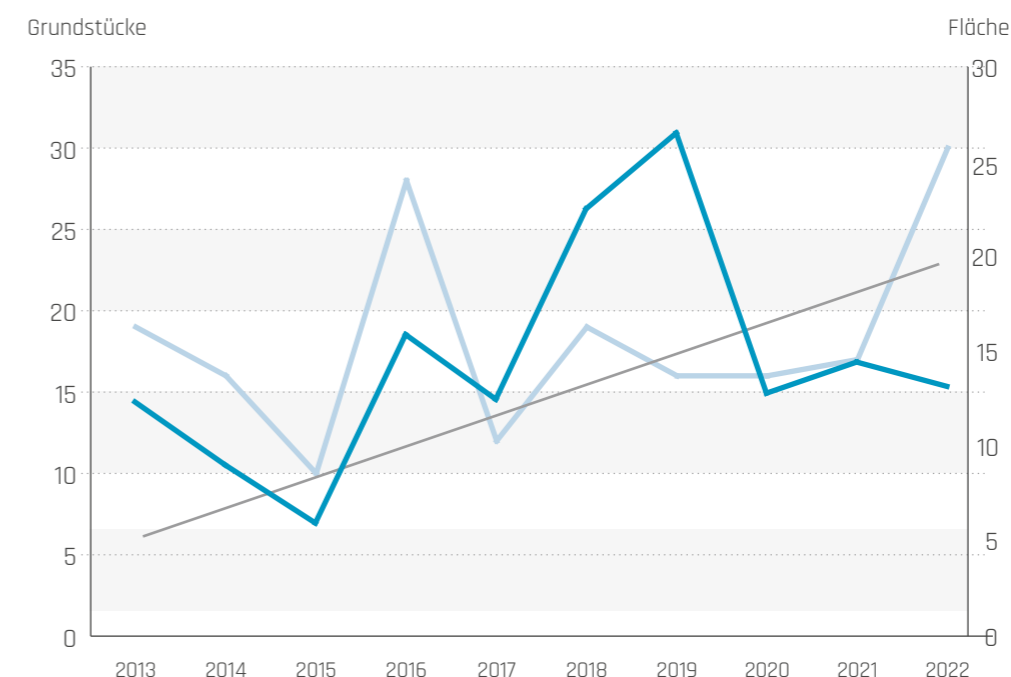


Abb. 18

Gewerbeflächenveräußerungen
2013 bis 2022 nach
veräußerten Grundstücken
und Fläche (Anzahl/in ha)*

■ Fläche in ha
■ Grundstücke
■ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2022

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturnachträge möglich

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2013-2022

Zwischen 2013 und 2022 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Düren veräußert (52), gefolgt von Niederzier (31), Vettweiß (24), Jülich (19), Inden (17), Titz (16) und Langerwehe (8). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen – abgesehen von Kreuzau und Heimbach, in denen die letzten Veräußerungen zwischen 2007 und 2011 verzeichnet wurden – wurden zwischen einer und sechs Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 39 ha in den letzten 10 Jahren wurden in Düren auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,75 ha betrug. Gefolgt von der Gemeinden Niederzier (25,8 ha) und Inden (21,7 ha). In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,79 ha verkauft. Lässt man allerdings die drei größten Einzelveräußerungen der vergangenen 10 Jahre (insg. 180 Grundstücke) bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,65 ha. Hierbei handelte es sich um folgende Flächenverkäufe:

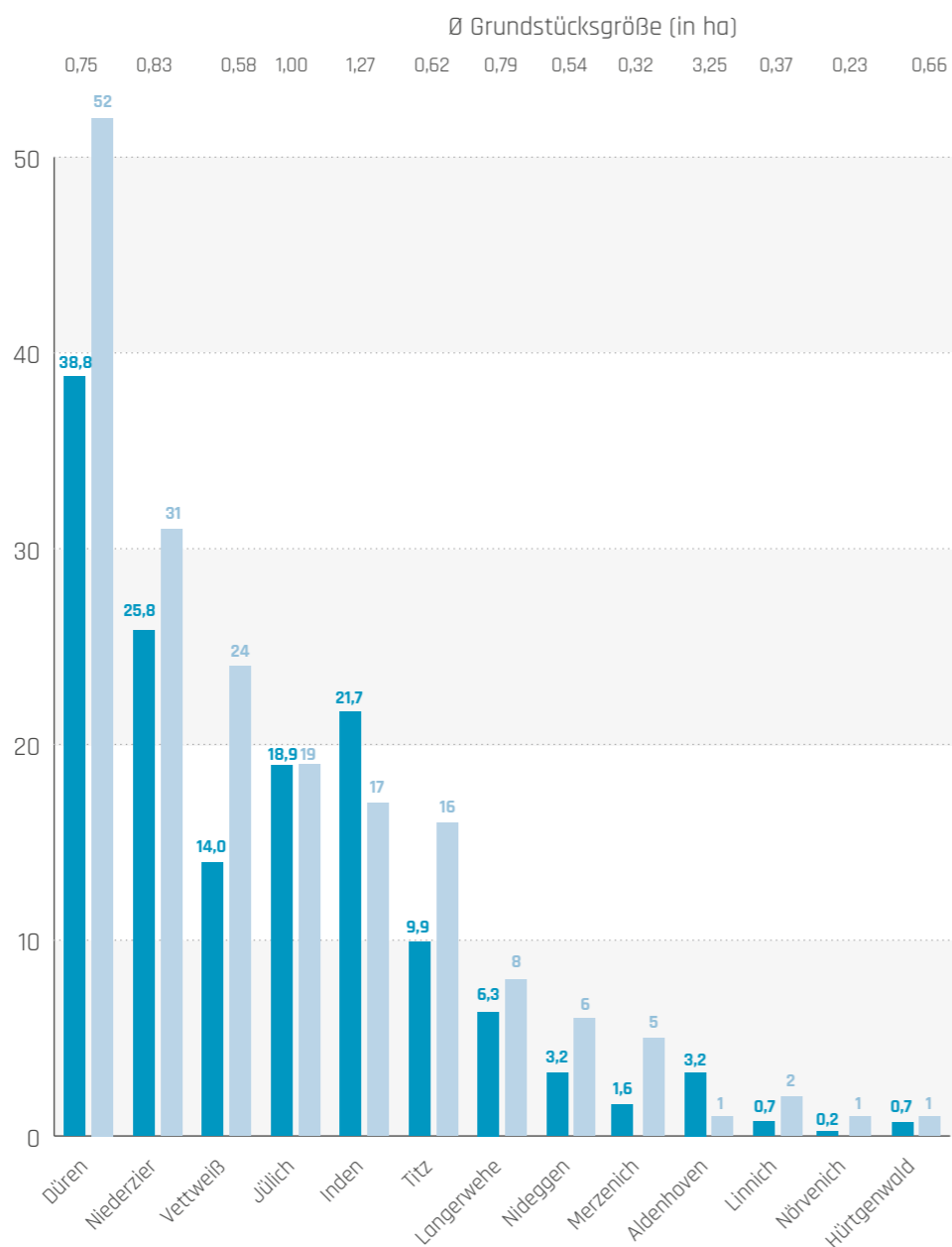
- / 2019: mit 10,2 ha die größte Flächenveräußerung der letzten Dekade in Niederzier (Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ (Teil Niederzier)) an einen Sanitär Großhändler,
- / 2019: 6,9 ha große Fläche im Zuge der Erweiterung der Jülicher Zuckerfabrik (vormals betriebliche Vorsorgefläche),
- / 2018: 10,2 ha große Fläche in Inden (Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ (Teil Inden)) an ein Speditionsunternehmen.

Abb. 19

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2013-2021

Nach den überdurchschnittlichen Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren in den Jahren 2018 und 2019, liegt das Jahr 2022 mit 13,2 ha im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre. Und auch bei der Betrachtung der veräußerten Fläche in der letzten Dekade (132,8 ha) liegt das Berichtsjahr mit exakt 10% beim Durchschnittswert.

In der **Stadt Jülich** wurde im Jahr 2022 mit 8,5 ha fast die Hälfte der Fläche (45%) veräußert, wie im gesamten Zeitraum 2013 bis 2021 (10,4 ha). Grund hierfür waren die 11 Flächenverkäufe im „Brainery-Park“. Wobei allein 5,6 ha auf drei der elf Verkäufe zurückzuführen sind.

In der **Gemeinde Niederzier** trugen insgesamt 13 Flächenverkäufe mit einer Größe von 3,6 ha zu dem guten Ergebnis bei (14% des gesamten Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre). Hier wurden alle Flächen im Erweiterungsgebiet „Forstweg“ angezeigt. Somit verfügt die Gemeinde Niederzier über keine vermarktbareren Flächen mehr.

Die **Stadt Düren** hat im Jahr 2022 mit fünf Veräußerung (1 ha) 3% des in den letzten 10 Jahren umgesetzten Flächenvolumens getätigt. In der **Gemeinde Langerwehe** wurden 0,1 ha auf einem Grundstück verkauft, dies entspricht 1% der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurde im Jahr 2022 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.

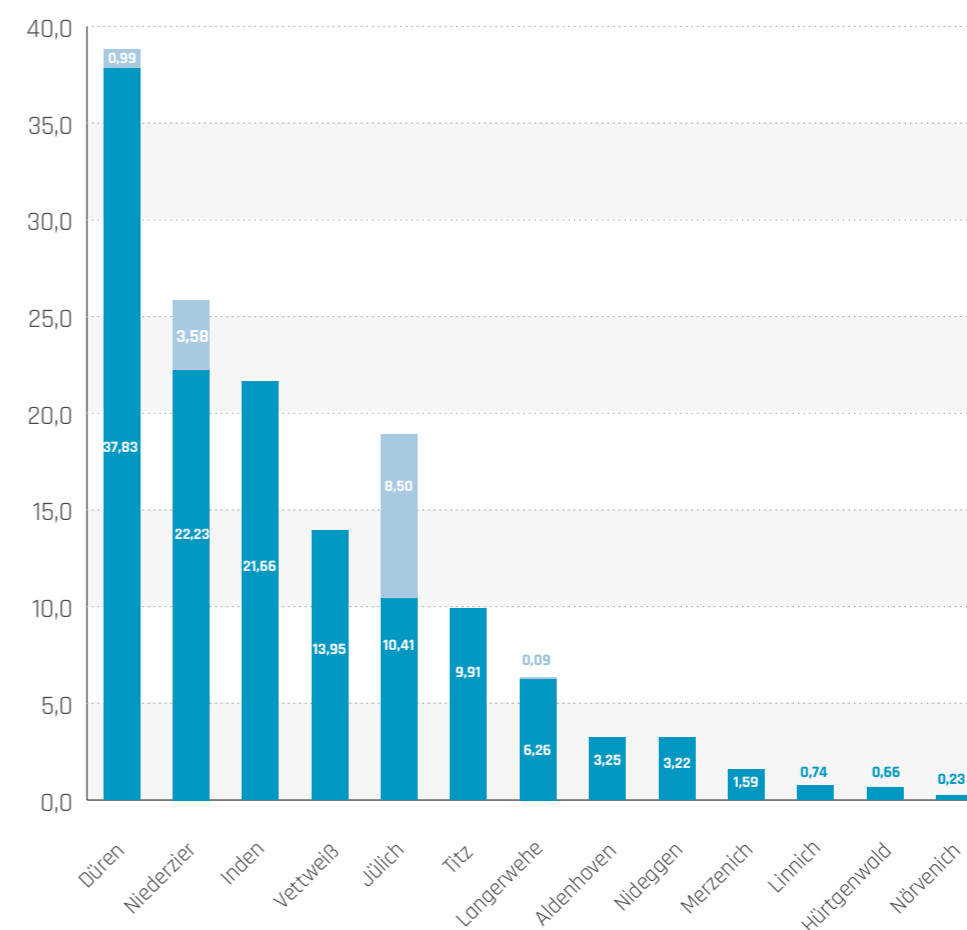
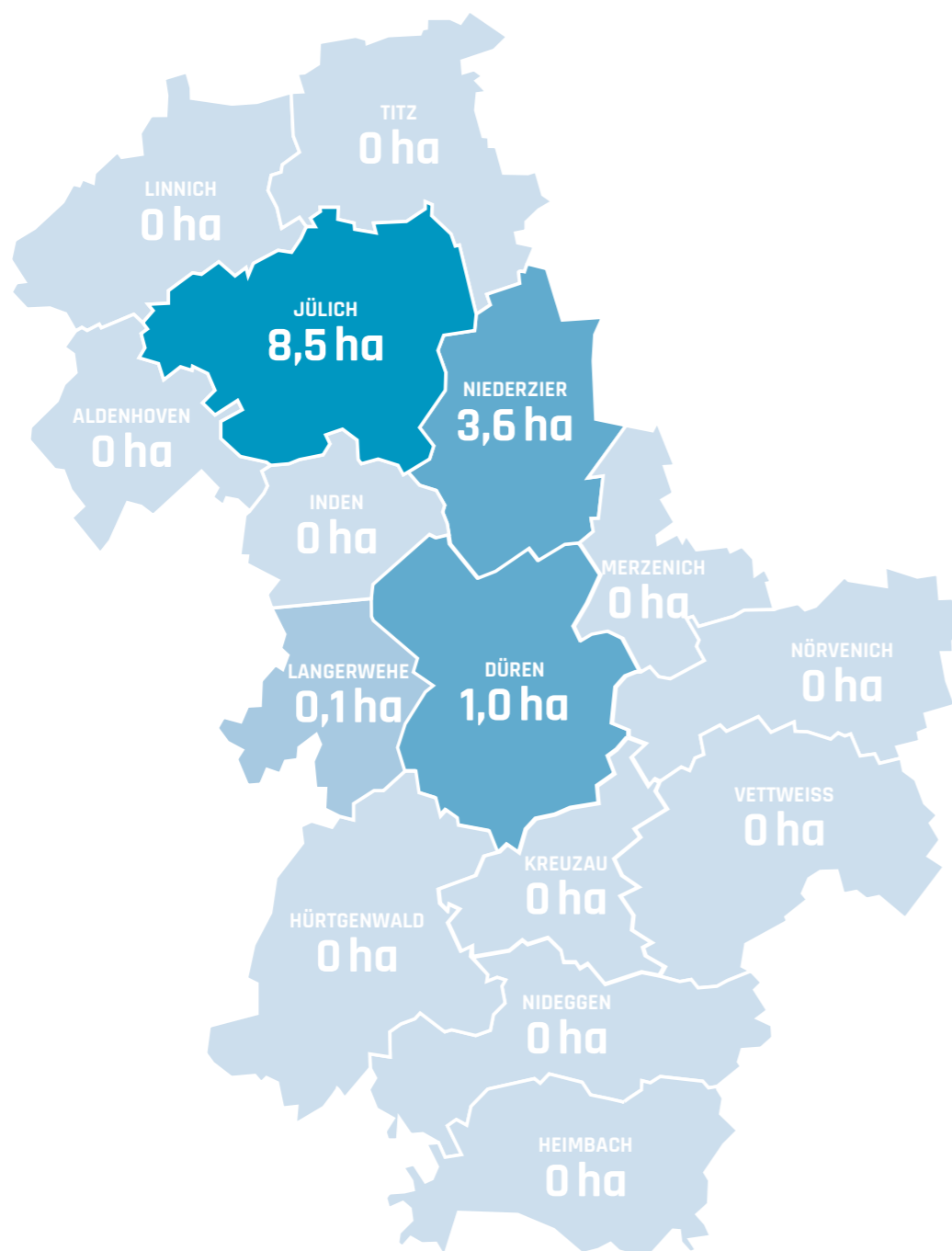


Abb. 20

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2013-2021
■ Fläche 2022

Quelle: AGIT/gfm 2022



Karte 4

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2022)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2022 waren das Baugewerbe mit 5,2 ha bzw. 40% sowie Dienstleistungsunternehmen mit 4,9 ha bzw. 37% die größten gewerblichen Flächennachfrager (8 Grundstücke / 14 Grundstücke). Weitere 13% (1,8 ha, 2 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche gingen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Handelsunternehmen erwarben 7% (3 Grundstücke; 0,9 ha) der Flächen. Weitere 3 Flächen (0,3 ha) wurden an Unternehmen aus dem Bereich „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ bzw. „Gesundheits- und Sozialwesen“ verkauft und dementsprechend der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet.

Das Baugewerbe machte in den Jahren 2013 bis 2022 lediglich 11% (15,9 ha / 40 Grundstücke) der Flächennachfrage aus. Die überproportionalen Veräußerungszahlen dieses Wirtschaftszweiges im Jahr 2022 zeigen allerdings, dass ein kleinteiliges Flächenangebot, wie im Erweiterungsgebiet „Forstweg“ eine starke Nachfrage erfährt. Immerhin waren hier sieben der acht Grundstücksverkäufe des Baugewerbes verortet. Handelsunternehmen, welche in den verschiedensten Branchen tätig waren, von der Landwirtschaft über den Textil- und Sanitärbereich bis hin zum Kfz-Handel, waren in den vergangenen 10 Jahren mit 25% die größten Flächennachfrager, schnitten jedoch im Jahr 2022 stark unterdurchschnittlich ab (7%).

Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie Logistikunternehmen lag in den letzten 10 Jahren bei 21% (31,0 ha) bzw. 20% (29,1 ha). Letztere konnten im Berichtszeitraum keine Flächenverkäufe im Kreisgebiet verzeichnen. Darauf folgten Flächenverkäufe an Dienstleistungsunternehmen (22,8 ha) mit 16% der gesamten Verkäufe. Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (5,1 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,0 ha), Öffentliche Verwaltung (1,0 ha), Erziehung und Unterricht (0,2 ha), Gesundheits- und Sozialwesen (0,2 ha), Kunst, Unterhaltung und Erholung (0,3 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (2,5 ha) zusammensetzt, war mit 7% vertreten.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (51), das Baugewerbe (40) und Handelsunternehmen (39) veräußert, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (23) und der Logistik (10). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 2,91 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,3 ha) und an den Handel (0,9 ha). Dienstleistungsunternehmen und das Baugewerbe erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,4 ha.

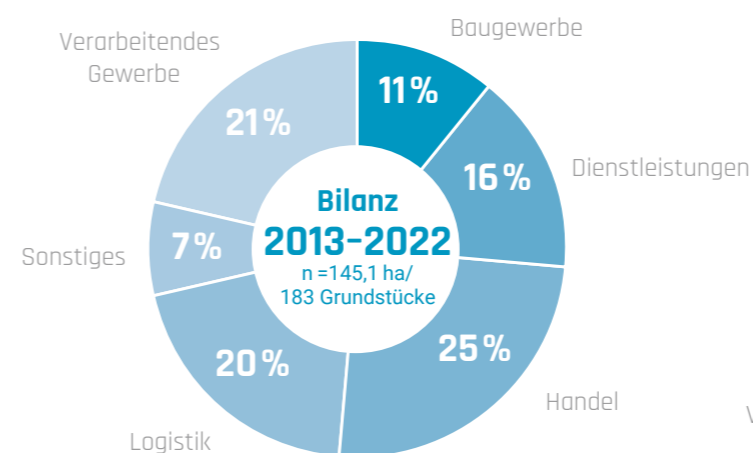
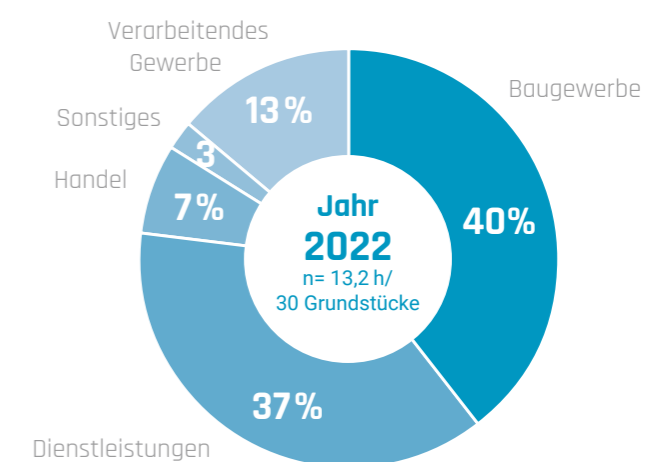


Abb. 21

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen

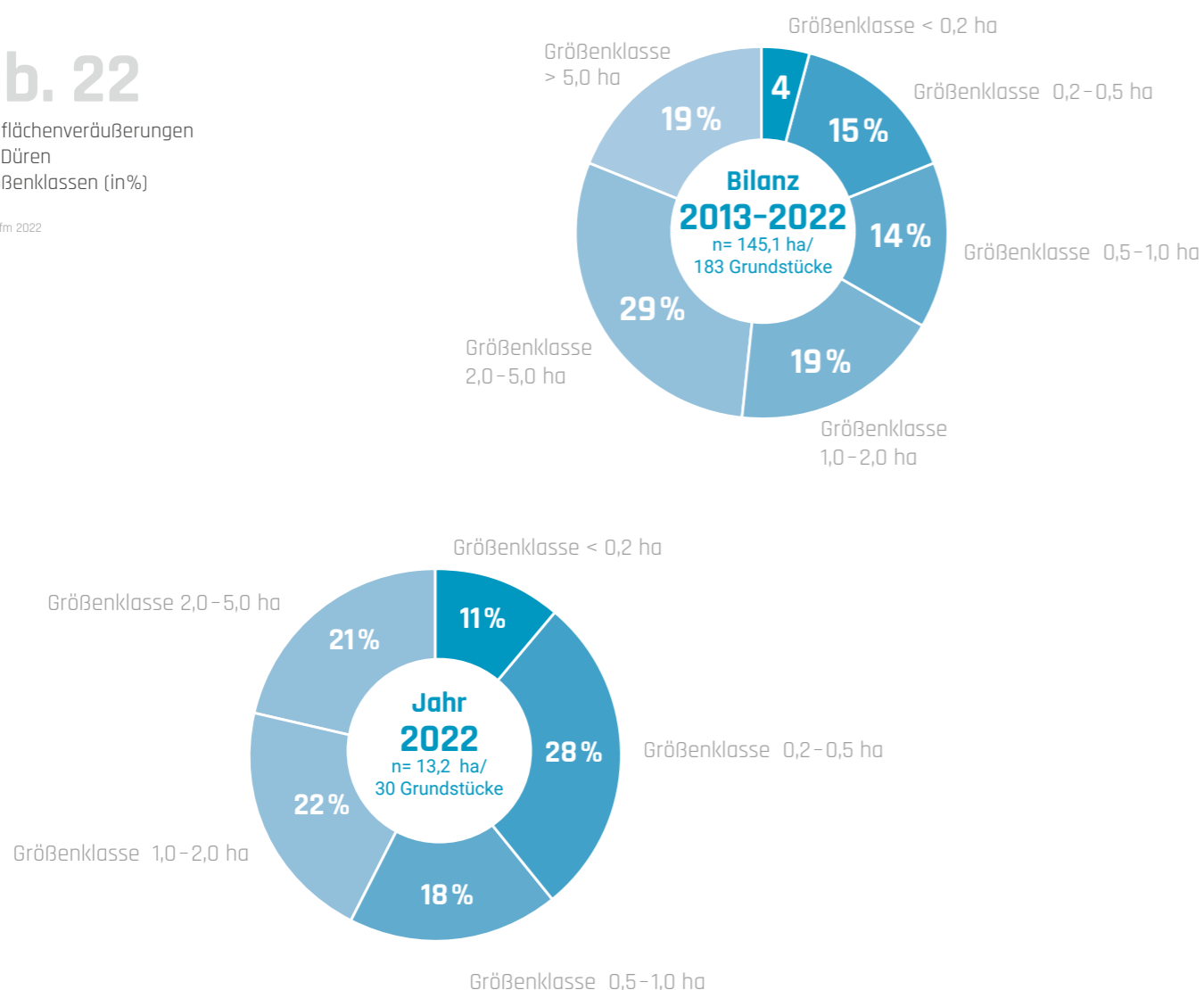
Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2022 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Fast die Hälfte (46%, 6,1 ha) des Flächenumsatzes 2022 war auf 16 Verkäufe der Größenkategorie „0,2 bis 1,0 ha“ zurückzuführen. Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 29%. Auch Flächen der Kategorie „<0,2 ha“ waren im Berichtszeitraum mit 11% gegenüber den vergangenen 10 Jahren (4%) überdurchschnittlich vertreten. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1,0 ha und 2,0 ha lag mit 22% (2,8 ha, 2 Grundstücke) etwas über dem langjährigen Durchschnitt von 19%. Ein Flächenverkauf der Größenklasse 2,0 bis 5,0 ha machte 21% (2,8 ha) der Verkäufe aus, was unter dem langjährigen Mittel von 29% liegt. Der sich in den vergangenen Jahren abzeichnende Trend von großflächigen Grundstücksverkäufen (> 2 ha) im Kreisgebiet, an Unternehmen aus dem Bereich Logistik, Handel und dem verarbeitenden Gewerbe, konnte im Jahr 2022 demnach nicht bestätigt werden.

In der langfristigen Betrachtung sind Flächen mit einer Größe bis zu einem Hektar mit einem Drittel (48,5 ha, 145 Grundstücke) des Flächenumsatzes vertreten, während größere Flächen über 1 ha zwei Drittel (96,6 ha, 38 Grundstücke) des Gesamtumsatzes verbuchen.

Abb. 22

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lag bei den GE-Flächen bei 53% und bei den GI-Flächen bei 28%, zu weiteren 15% lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Flächenverkäufe in Sondergebieten machten 4% aus.

GI-Flächenverkäufe wurden im Betrachtungszeitraum demnach nicht verzeichnet, was auf den sich seit einigen Jahren abzeichnende Flächenengpass bei Industrieflächen (9,3 ha der sofort verfügbaren Flächen) zurückzuführen ist. Dieser dürfte sich in den kommenden Jahren noch verschärfen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug bei den GI-Flächen in den vergangenen 10 Jahren 1,7 ha und bei den GE-Flächen 0,7 ha (2022: 0,4 ha).

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Verkäufe nach der Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass im Jahr 2022 mehr als zwei Drittel der Flächenverkäufe (70%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen gingen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag über dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre (57%). Flächenveräußerungen an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) machten 7%, innerregionale Verlagerungen 17% der Verkäufe aus. In der letzten Dekade lag der Wert bei 12% bei außerregionalen Neuansiedlungen bzw. 13% bei innerregionalen Verlagerungen. Existenzgründungen machten 5% der Verkäufe aus.

Bei zwei Flächenverkäufen wurden keine Angaben zur Ansiedlungsart vorgenommen, sodass diese der Kategorie „Unbekannt“ zugeordnet werden mussten. Dies entspricht 7% der Veräußerungen, wobei der langjährige Mittelwert bei 15% lag.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2022	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	5,82	0,00	13,96	61,67	0,00	0
Düren	37	0,00	22,48	30,24	0,00	0,99	5
Heimbach	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	5	0,15	1,80	17,64	0,00	0,00	0
Inden	6	0,05	0,00	6,58	0,00	0,00	0
Jülich	16	31,60	4,54	9,09	0,00	8,50	11
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	5	1,99	8,98	0,00	0,00	0,09	1
Linnich	5	0,22	0,00	9,76	0,00	0,00	0
Merzenich	2	0,00	0,00	4,48	0,00	0,00	0
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	7	0,00	0,00	0,00	0,00	3,58	13
Nörvenich	3	30,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Titz	5	0,39	24,32	7,64	0,00	0,00	0
Vettweiß	3	5,49	0,00	10,12	0,00	0,00	0
Kreis Düren ges.	112	78,0	75,8	109,5	61,7	13,2	30

Tab. 6

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

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2023

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Euskirchen umfasst Daten aus allen 11 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 88 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. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf).

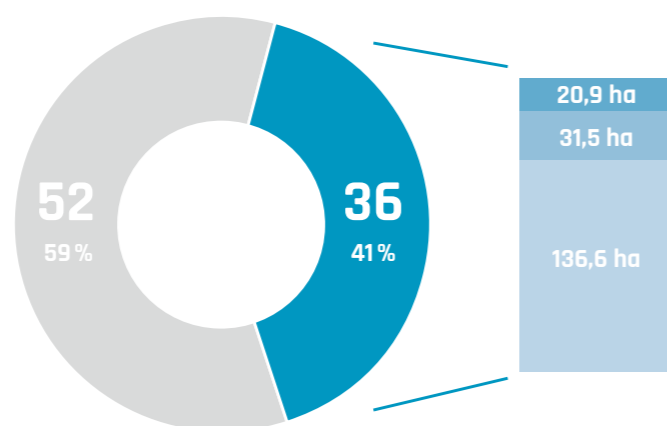
Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug ca. 1.400 ha, von denen 189 ha bzw. 13% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden.

Der langfristig zu beobachtende Trend des Rückgangs der verfügbaren Flächen setzte sich auch im Jahr 2022 fort. Insbesondere die sofort verfügbaren Flächenreserven im Kreis Euskirchen verringerten sich gegenüber dem Jahr 2017 um 74 ha (-78%). Gegenüber dem Vorjahr halbierten sich die sofort verfügbaren Flächen von 43 ha auf 21 ha.

Abb. 23

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen zum 01.01.2023

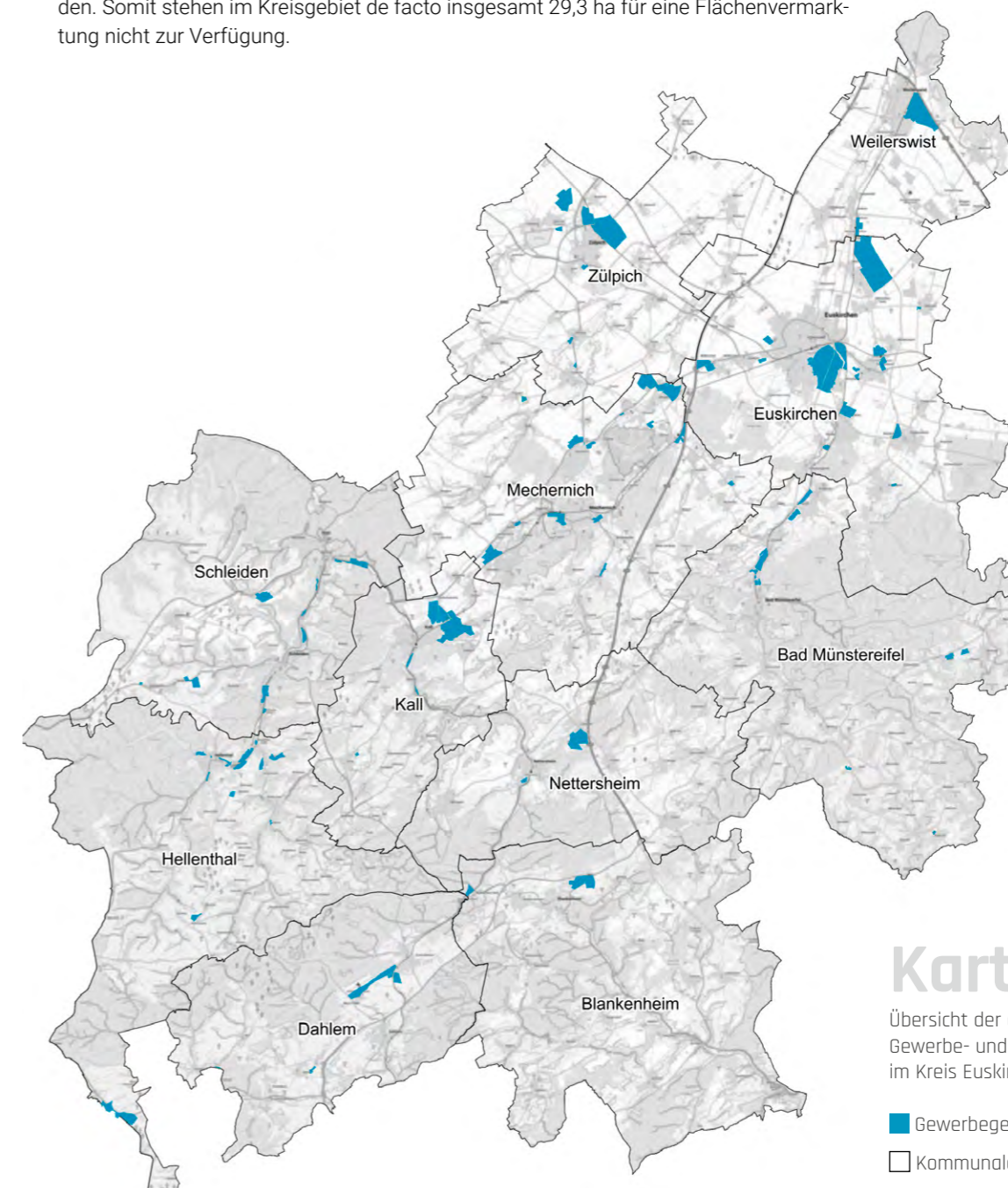
- Gewerbebestandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbebestandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
 - sofort verfügbare Fläche
 - kurzfristig verfügbare Fläche
 - mittelfristig verfügbare Fläche



Quelle: AGIT/gfm 2022

Weniger als die Hälfte (41 %) der 88 Gewerbegebiete im Kreis wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von den Gemeinde Weilerswist, Hellenthal und Kall, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Kommunen, die noch verfügbare Flächenreserven besitzen, weist eine enorme Bandbreite auf, sie reichte von 81,4 ha in der Stadt Euskirchen bis 1,5 ha in der Gemeinde Blankenheim. Mit den Städten Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem, verfügen 4 der 11 kreisangehörigen Kommunen über mehr als 10 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Die Stadt Mechernich hat insgesamt 6,7 ha gewerblicher Flächenreserve und die übrigen kreisangehörigen Kommunen weniger als 3 ha.

Hinzu kam das 8,7 ha große, langfristig verfügbare Gewerbegebiet „Kommerner Straße/Hinter der Kaserne“ in der Stadt Euskirchen sowie zwei Gewerbegebiete (Gewerbegebiet „Hönningen – Büschem“ und „Rescheid“) mit insgesamt 11,2 ha und fünf weitere Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Hellenthal in den Gewerbegebieten „Hellenthal – Im Kröpsch“, „Blumenthal-Dommersbach“ und „Losheim“ mit insgesamt 9,4 ha auf sechs Grundstücken, die ebenfalls als langfristig verfügbar deklariert wurden. Somit stehen im Kreisgebiet de facto insgesamt 29,3 ha für eine Flächenvermarktung nicht zur Verfügung.



Karte 5

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2022)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2022
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2023

Entwicklungspotenzial von 36 ha im interkommunalen Gewerbegebiet „Kall/Schleiden“

Das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene interkommunale Gewerbegebiet in Kall, stellt das mit Abstand größte Reserveflächenpotenzial im Kreisgebiet dar.

[>> Seite 78](#)



Tab. 7

Gewerbeflächenreserven
Kreis Euskirchen
zum 01.01.2023 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2022
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		88
Bruttofläche (ha)		1677,9
Nettofläche (ha)		1403,7
Veräußerte Fläche (ha)		1203,8
darunter:	genutzt	1095,3
	betriebliche Vorsorgefläche	108,5
Optionen (ha)		10,8
Verfügbare Flächen (ha)		189,1
darunter:	sofort verfügbar	20,9
	kurzfristig verfügbar	31,5
	mittelfristig verfügbar	107,4
	langfristig verfügbar	29,3
Restriktionsflächen (ha)		33,0
m ² -Preise (netto, €)		6,14-155,0
gewichteter Mittelwert		65,4

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2023 bei 200 ha und bedeutete einen Rückgang der Reserven von insgesamt 30 ha im Vergleich zum Vorjahr. Gegenüber dem Jahr 2017, in dem noch eine Flächenreserve von 304 ha angezeigt wurde, lag der Rückgang sogar bei über einem Drittel.

Das **sofort verfügbare Flächenangebot** von 20,9 ha verteilte sich Anfang 2023 auf 8 Kommunen und 16 Gewerbegebiete. Somit halbierten sich die sofort verfügbaren Flächen gegenüber dem Vorjahr um 22 ha. In den letzten 10 Jahren haben sich die sofort verfügbaren Flächenreserven sogar um 85% reduziert.

Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** wurde ebenfalls ein Rückgang um 8 ha verzeichnet (2022: 31,5 ha). Der Rückgang der **mittelfristig verfügbaren Flächen** um 20 ha von 126,6 ha im Jahr 2021 auf 107,3 ha im Jahr 2022 wurde durch den Anstieg der langfristig verfügbaren Flächen ausgeglichen. Die kurz-, mittel-, und langfristig verfügbare Fläche mit einer Gesamtgröße von 168,2 ha waren im Jahr 2022 in 8 der 11 Kommunen vorhanden. Die Optionsflächen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 ha auf 10,8 (22 Grundstücke) und verteilten sich auf fünf Kommunen.

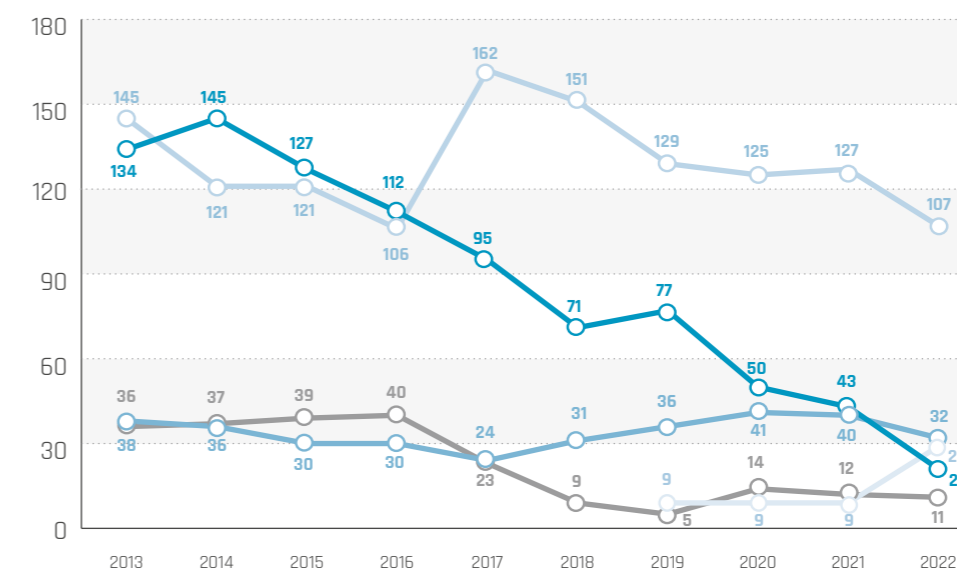


Abb. 24

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2013 bis 2022 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit insgesamt 81,4 ha besaß die Stadt **Euskirchen** die mit Abstand größten Gewerbeflächenreserven. Von den 8,5 ha sofort verfügbaren Gewerbeflächen entfielen allerdings 7,1 ha auf den Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“. Darauf folgte die Gemeinde **Kall** mit 38,7 ha Reservefläche, wobei keine sofort verfügbaren Flächen mehr vorhanden waren und der Großteil von 36 ha auf das interkommunale Gewerbegebiet „Kall-Schleiden“ entfallen. Die Stadt **Zülpich** wies insgesamt 15,4 ha Reservefläche auf, wobei lediglich 2,5 ha sofort verfügbar waren. Im vergangenen Jahr waren es noch 16,3 ha. Der Rückgang ist auf eine 10 ha große betriebliche Vorsorgefläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ zurückzuführen, wo der Logistikdienstleister Fiege bis Mitte 2026 ein weiteres Multi User Center errichten wird.

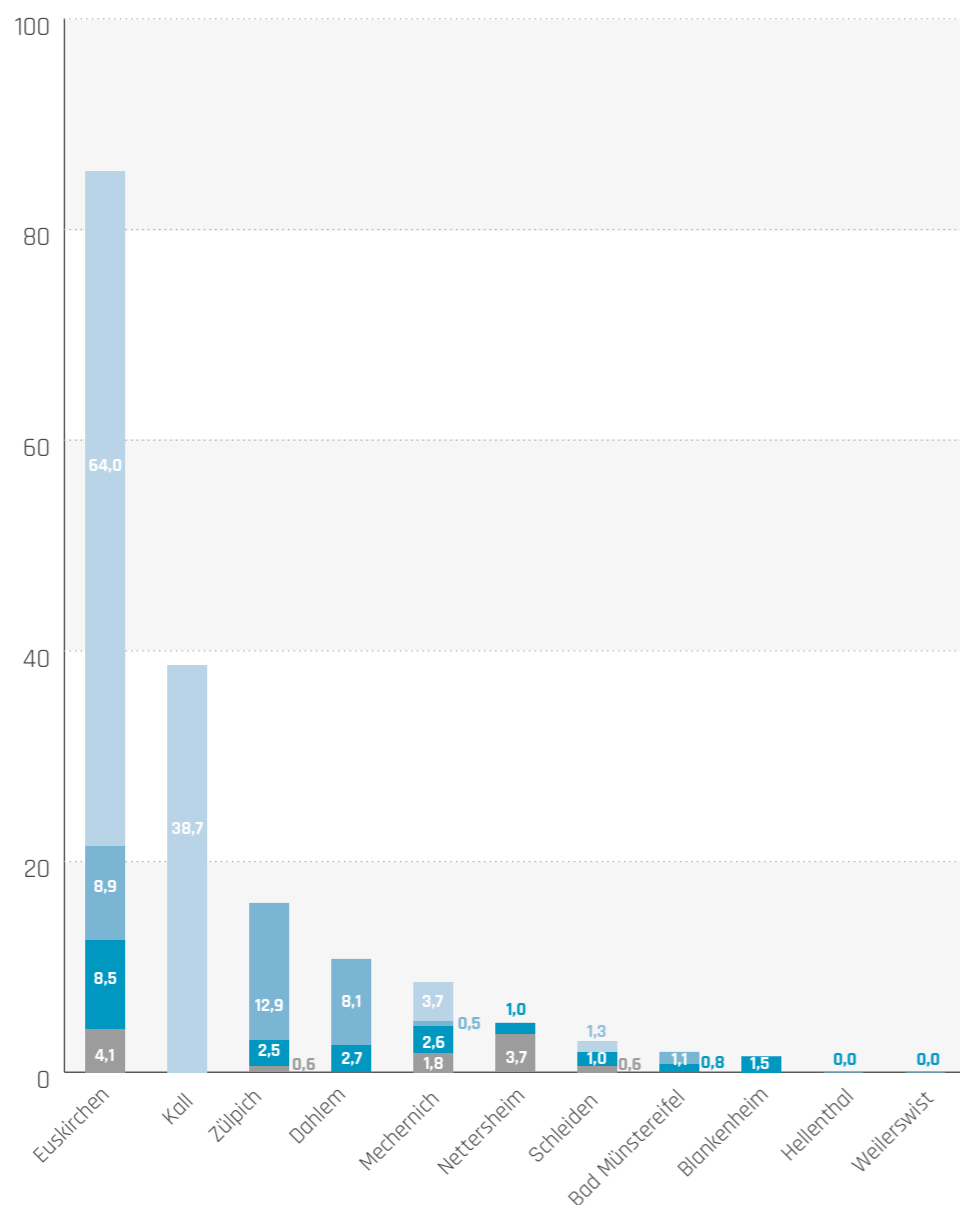
Somit befanden sich drei Viertel (75%) der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen und der Gemeinde Kall. Schließt man die Stadt Zülpich in die Betrachtung ein, waren es sogar 85% bzw. 136 ha der insgesamt 160 ha verfügbaren Fläche. Hinzu kommt, dass ein Großteil dieser Flächen (108 ha) mittelfristig verfügbar war, mit einer Vermarktung also frühestens in 3 bis 5 Jahren gerechnet werden kann. In der Gemeinde **Dahlem** waren 7% der kreisweiten Reserveflächen verortet, wobei 2,6 ha verteilt auf drei Gewerbegebiete sofort und 8,1 ha im Gewerbegebiet „Schmidtheim IV“ kurzfristig verfügbar waren. Von den 6,7 ha verfügbarer Fläche in der Stadt **Mechernich** war der Großteil im

Abb. 25

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2023 (in ha)

■ sofort verfügbar
■ kurzfristig verfügbar
■ mittelfristig verfügbar
■ Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2022



Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Kommern Monzenbend“ (3,7 ha mittelfristig verfügbar) und dem Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ (2,2 ha) verortet.

Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% der kreisweiten Gesamtreservefläche wiesen die Kommunen **Schleiden, Bad Münstereifel, Blankenheim** und **Nettersheim** auf. Wobei in Nettersheim im Gewerbegebiet „Zingsheim“ noch 3,7 ha durch Unternehmen optiert waren. Die Gemeinde **Weilerswist** verfügte über keine Reserve mehr und in der Gemeinde **Hellenthal** standen lediglich 20,6 ha langfristig verfügbare Flächen zur Verfügung.

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. Flächenreserven die nach planerischer Ausweisung als Sondergebiete (SO) deklariert sind, gibt es im Kreis Euskirchen nicht.

- / Bei den **sofort verfügbaren Flächen** für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren ca. 51% bzw. 10,8 ha als GI-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 20,9 ha. Weitere 9,7 ha bzw. 46% sind als Gewerbegebiete (GE) und 0,1 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,4 ha lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den 40,2 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 25,5 ha als GE-Flächen und 4,9 ha als GI-Flächen ausgewiesen. Zu einer Fläche von 1,1 ha in Bad Münstereifel (Esch) gab es keine Angaben.
- / Zu 46% bzw. 58,2 ha der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 48,4 ha waren als GE-Flächen, 7,7 ha als Industriegebiet deklariert.

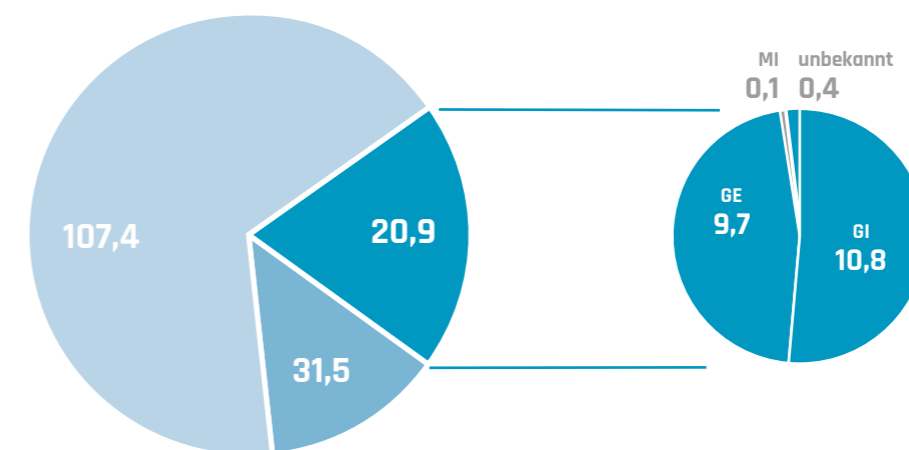


Abb. 26

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

■ sofort verfügbar
■ kurzfristig verfügbar
■ mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2022

Grundstückspreise

Von den 36 Gewerbegebieten, die im Kreis Euskirchen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 12 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 24 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 2022 bei 66,40 €. Das Maximum lag 2022 bei 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet „EURO-Park West“. Das Minimum wurde im Betrachtungszeitraum im Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“ mit 6,14 €/m² angegeben.

Restriktionsflächen

Diese derzeit ungenutzten und zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Euskirchen immerhin eine Fläche von 33,0 ha verteilt auf 10 Gewerbegebiete auf. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Eine 8,7 ha große Fläche war mit Altlasten behaftet (Konversionsfläche), bei vier Flächen mit insgesamt 9,5 ha wurden als Restriktionsgrund die verkehrliche Erschließung angegeben. Weitere Mobilisierungshemmnisse liegen hinsichtlich des Baurechts (7,2 ha), des Baugrundes (1,7 ha), den Eigentumsverhältnissen (5,9 ha), sowie der Grundstückslage (0,1 ha) vor.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 108,5 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. In der Stadt Euskirchen (32,8 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Bad Münstereifel und Zülpich mit je 18,0 ha und 11,0 ha in Hellenthal. In den Kommunen Bad Münstereifel, Schleiden, Blankenheim, Zülpich und Weilerswist überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. Von den insgesamt 108,5 ha (80 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgefläche entfielen 59,9 ha bzw. 55% auf sieben Flächen in fünf Kommunen. Diese befanden sich in

- / Euskirchen: IPAS Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg“, Procter & Gamble: 23,2
- / Bad Münstereifel: Areal „Arloffer Thonwerke“: 5,9 ha
Areal „Hammerwerk Erft“: 6,5 ha
- / Kall: Gewerbegebiet „Kall I“, Papstar: 6,2 ha
- / Zülpich: Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“, Firma Fiege: 10 ha, Smurfit Kappa: 4,6 ha
- / Hellenthal: Gewerbegebiet „Losheim“, Geschw. Balter Bauunternehmung: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 36% der unbebauten, aber potenziell nutzbaren gewerblichen Flächenreserven (189,1 ha) im Kreisgebiet aus.

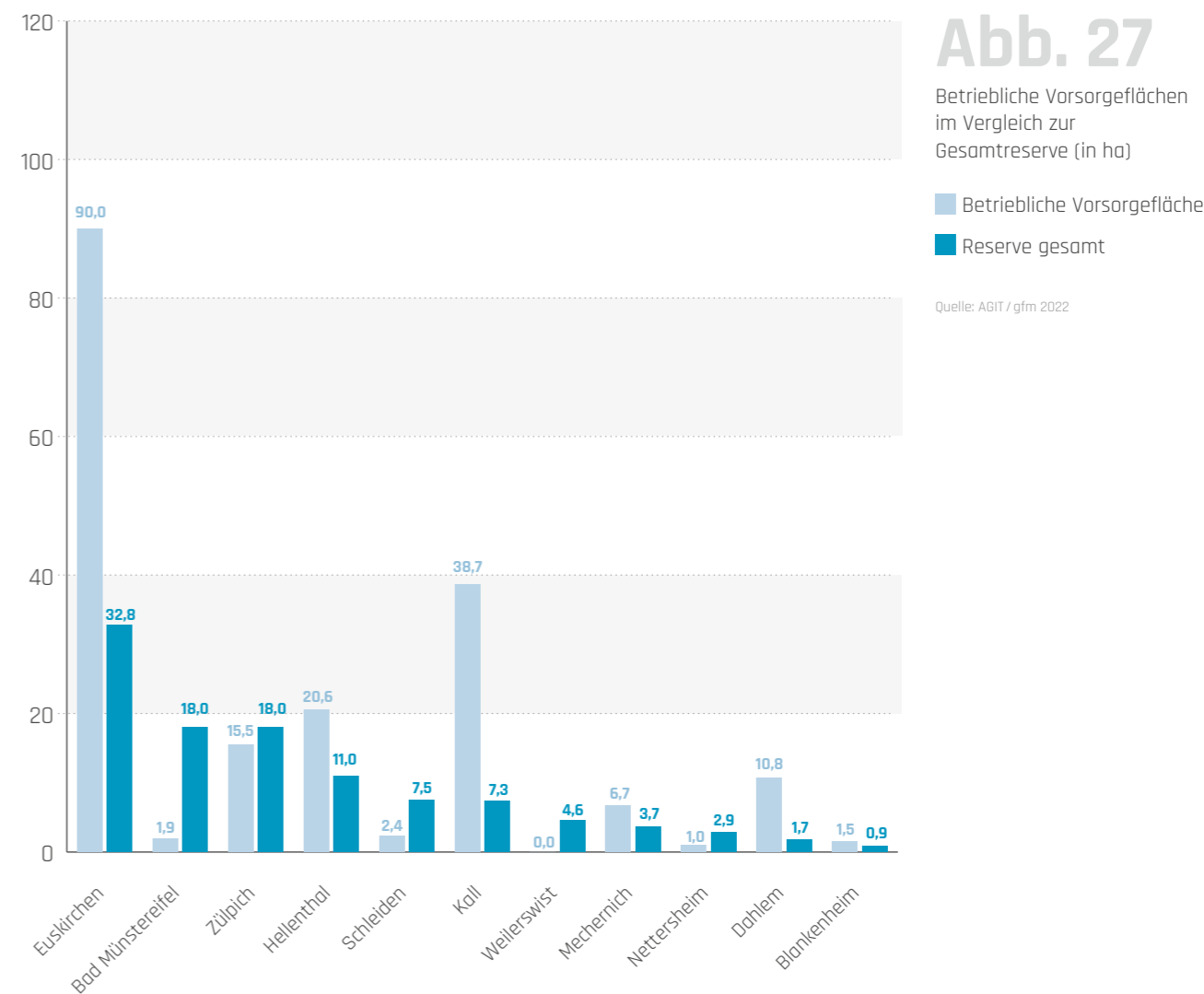


Abb. 27
Betriebliche Vorsorgeflächen
im Vergleich zur
Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm 2022



Bauarbeiten im Gewerbegebiet „Zingsheim“ in Nettersheim

Insgesamt 11 Flächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 7,6 ha. Damit steht in dem ca. 45 ha großen Gewerbegebiet nur noch 1 ha für eine Vermarktung zur Verfügung.

>> [Seite 89](#)

Gewerbe- und Industriegebiet „Herhahn“ in Schleiden

Hier wurden zwei Flächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 0,81 angezeigt.

[-> Seite 90](#)



Tab. 8

Gewerbeflächenveräußerungen
Kreis Euskirchen 2022 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2022

1.6.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2022

Veräußerungen		2022
Grundstücke (Anzahl)		23
Fläche (ha)		15,12
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarb. Gewerbe		5,53
Logistik		3,07
Handel		0,18
Dienstleistungen		2,18
Baugewerbe		3,28
Sonstiges		0,89
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		2
Innerregionale Verlagerung		5
Innergemeindliche Verlagerung		10
Erweiterung am Standort		5
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		1
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,87
0,2 < 0,5		2,06
0,5 < 1		4,99
1 < 2		5,16
2 < 5		2,04
>5		0,00

Insgesamt konnten im Jahr 2022 – wie in den beiden Vorjahren – in 7 der 11 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt leicht über dem Jahresmittel seit 2013 (6,5 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 15 ha verteilen sich auf 23 Grundstücke, was in etwa dem langjährigen Mittel von 22 Grundstücksverkäufen entspricht. Die veräußerte Flächengröße lag leicht unter dem durchschnittlichen langjährigen Flächenumsatz von 17,9 ha. Mit 15,1 ha im Jahr 2022 lag der Flächenumsatz 5 ha über dem Umsatz des Vorjahres.

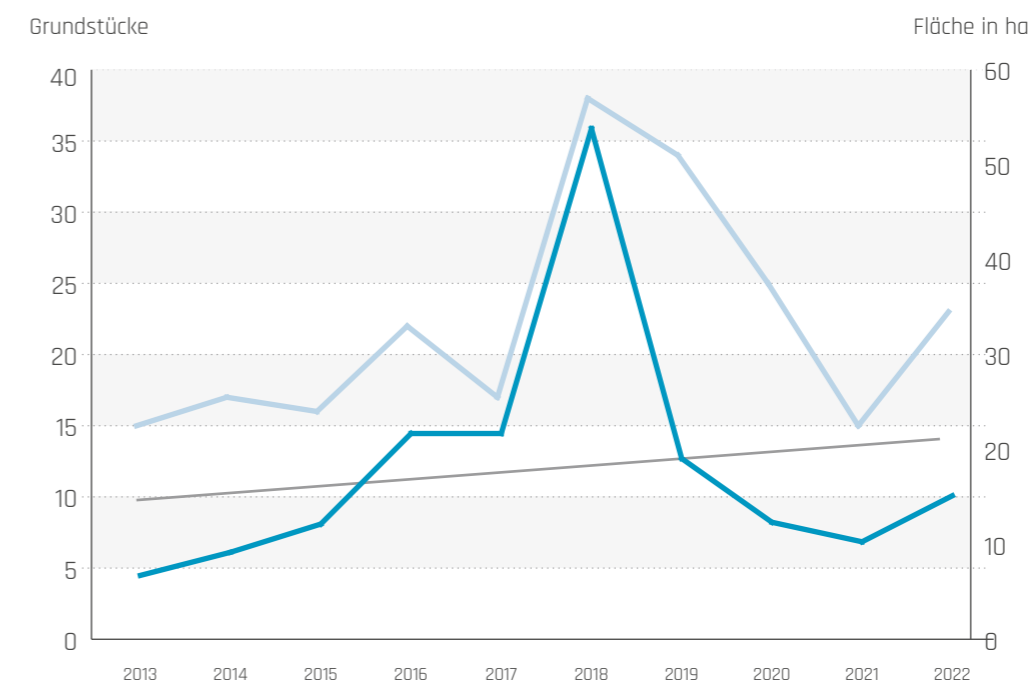


Abb. 28

Gewerbeflächenveräußerungen
2013 bis 2022 nach veräußerten
Grundstücken und Fläche (Anzahl/
in ha)*

■ Fläche in ha
■ Grundstücke
■ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2022

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturnachträge möglich

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2012 bis 2022

Zwischen 2013 und 2022 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Euskirchen veräußert (66), gefolgt von Mechernich (35), Zülpich (24), Kall (21), Weilerswist und Nettersheim (16) und Dahlem (15). In Blankenheim wurden 12 und in Bad Münstereifel 10 Grundstücksverkäufe in der letzten Dekade angezeigt, in Schleiden 5 und in Hellenthal 2. Mit insgesamt 51,4 ha in den letzten 10 Jahren wurden in der Stadt Euskirchen auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,78 ha betrug. Gefolgt von Mechernich, wo in der vergangenen Dekade 43,3 ha veräußert wurden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag hier bei 1,24 ha. In Zülpich wurden insgesamt 25,6 ha veräußert und die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1,07 ha. Die Gemeinden Kall (15,3 ha) und Weilerswist (14,1 ha) sowie die Gemeinde Nettersheim (10,8 ha) lagen auf einem ähnlichen Niveau, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 0,7 ha und 0,9 ha lag. Die übrigen Kommunen lagen bei der verkauften Fläche zwischen 1,0 ha und 8,9 ha mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 0,4 ha. Betrachtet man das gesamte Kreisgebiet, so wurden in der letzten Dekade durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,8 ha verkauft.

Lässt man allerdings die drei größten Einzelveräußerungen der vergangenen 10 Jahre mit 38,3 ha bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Euskirchen von 0,6 ha.

Hierbei handelte es sich um folgende Flächenverkäufe:

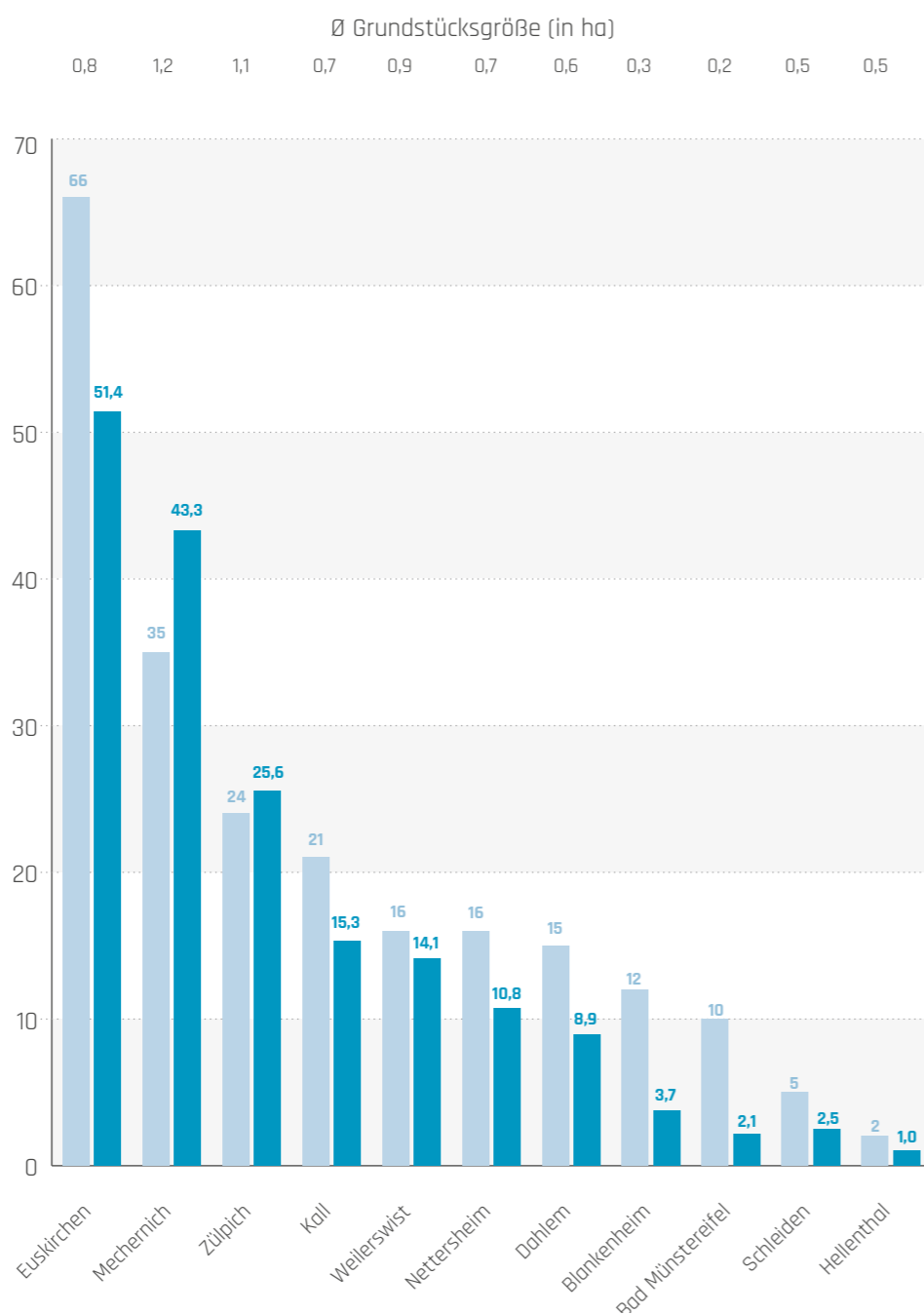
- / 2018: mit 21,6 ha die größte Flächenveräußerung – seit der Datenerfassung über gisTRA® im Jahr 2003 in der gesamten Region – in Mechernich (Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“) an die Hochwald Foods Whey Ingredients GmbH,
- / 2018: 6,9 ha große Fläche im IPAS Industrie- und Gewerbepark Am Silberberg in Euskirchen an die Fonds of GmbH (Logistiklager),
- / 2017: 9,9 ha große Fläche in Zülpich (Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“) an das Logistikunternehmen Fiege HealthCare GmbH (Logistikzentrum)

Abb. 29

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2013 bis 2022 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2013 bis 2021

Im Jahr 2022 lagen die Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen auf einem höheren Niveau als in den beiden Vorjahren (+3 ha bzw. +5 ha), jedoch 15% unter dem langjährigen Mittelwert von 17,9 ha. Immerhin 8,5% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche entfielen auf das Berichtsjahr. Mit 15,1 ha veräußelter Gewerbefläche lag das Veräußerungsgeschehen lediglich unter den starken Verkaufswerten der Jahre 2016 bis 2019, in denen durchschnittlich 28,2 ha veräußert wurden sind.

In der Gemeinde **Nettersheim** wurde im Berichtsjahr mit insgesamt 11 Flächenverkäufen und einer Gesamtgröße von 7,6 ha, insgesamt 71 % der in den vergangenen 10 Jahren verkauften Fläche umgesetzt. Diese Flächenverkäufe wurden allesamt im Gewerbegebiet „Zingsheim“ angezeigt. Die Flächengrößen reichten dabei von 0,2 bis 1,1 ha. Sieben Flächen wurden an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, zwei an ein Speditionsunternehmen, und jeweils eine Fläche an ein Bauunternehmen bzw. eine soziale Einrichtung verkauft. Somit verfügt die Gemeinde Nettersheim nur noch über 1 ha gewerblicher Flächenreserven.

In der Stadt **Zülpich** wurden 3,2 ha Gewerbefläche auf vier Grundstücken im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ verkauft, dies entspricht 13% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. 2,0 ha wurden dabei an die Firma Hörmann KG verkauft. Nach Angaben der Stadt Zülpich soll auf dem Grundstück ein Gebäude bestehend aus Verwaltung, Lager-/Logistikhalle sowie einer über 200 Quadratmeter großen Produktausstellung mit Schulungsräumlichkeiten entstehen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

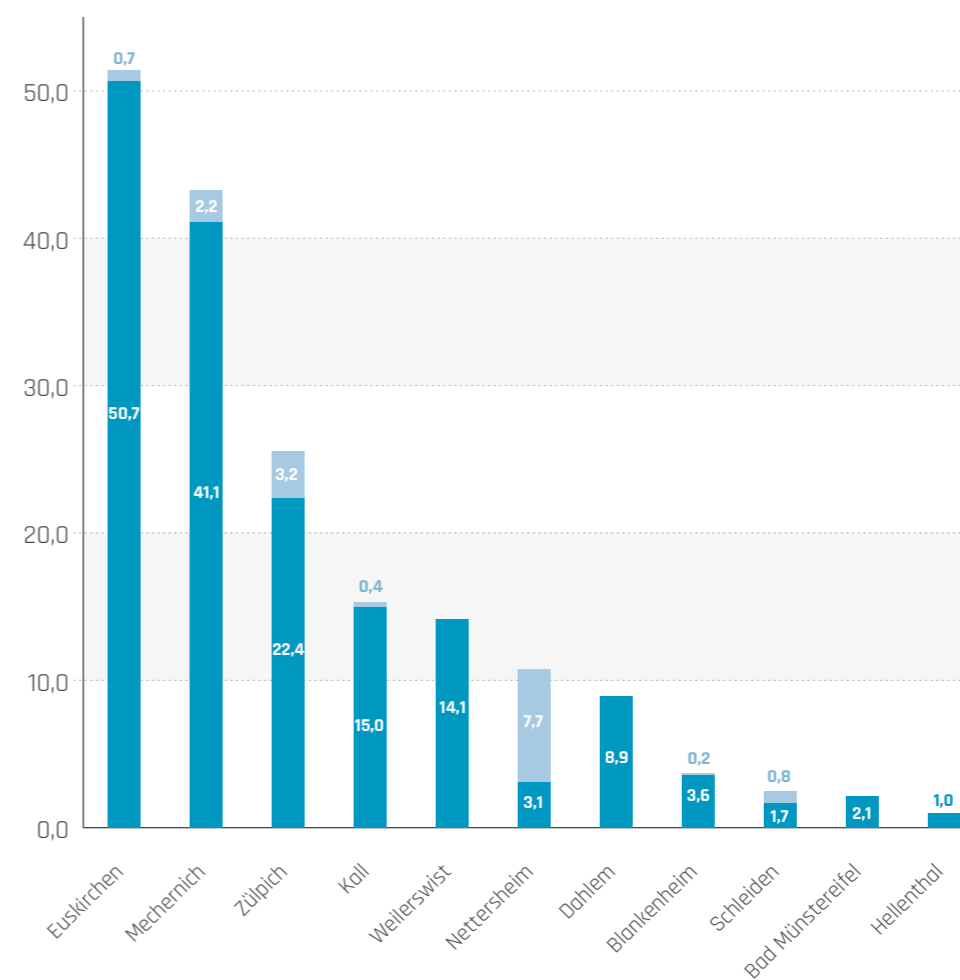
In der Stadt **Mechernich** wurde im Berichtsjahr mit einer 1,9 ha großen Veräußerung im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ an Unternehmen aus der Solarbranche, sowie zwei 0,16 ha großen Flächenverkäufen in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Monzenbend“, 5% des Flächenumsatzes der vergangenen 10 Jahre erzielt.

Abb. 30

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2022 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2013 - 2021
■ Fläche 2022

Quelle: AGIT/gfm 2022



In der Stadt **Schleiden** wurden zwei Flächenverkäufe im Gewerbe- und Industriegebiet „Herhahn“ mit einer Gesamtgröße von 0,81 angezeigt, was einem Flächenanteil von 33% entspricht. Kleinere Flächenumsätze wurden mit 0,7 ha in der Stadt Euskirchen (1%), mit 0,3 ha in Kall (2%) und mit 0,2 ha in Blankenheim (5%) angezeigt.

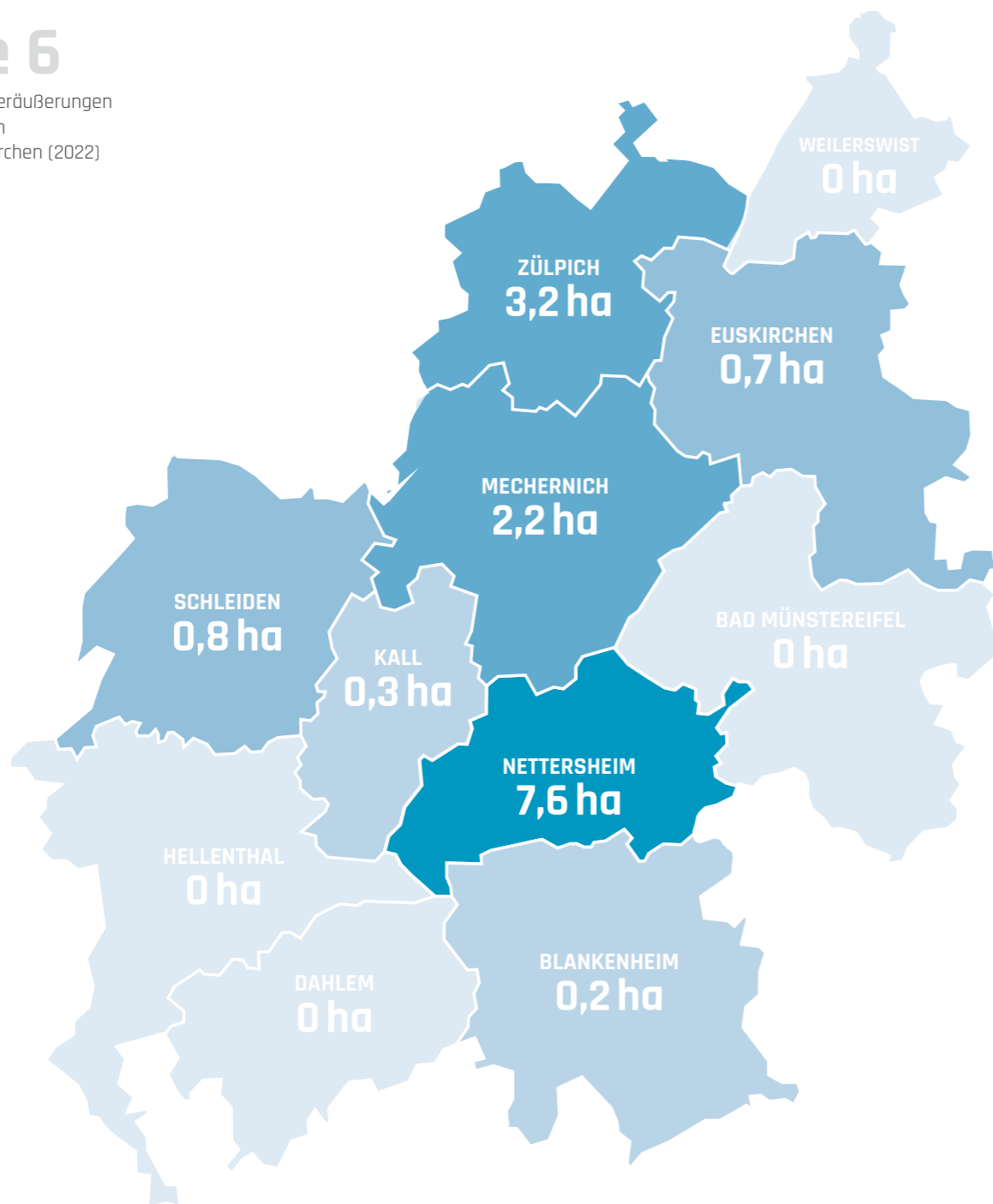
In Hellenthal, Bad Münstereifel, Dahlem und Weilerswist konnten im Jahr 2022 keine Grundstücksveräußerungen verzeichnet werden.

Karte 6

Gewerbeflächenveräußerungen
in den Kommunen
des Kreises Euskirchen (2022)

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

Quelle: AGIT/gfm 2022



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssectoren

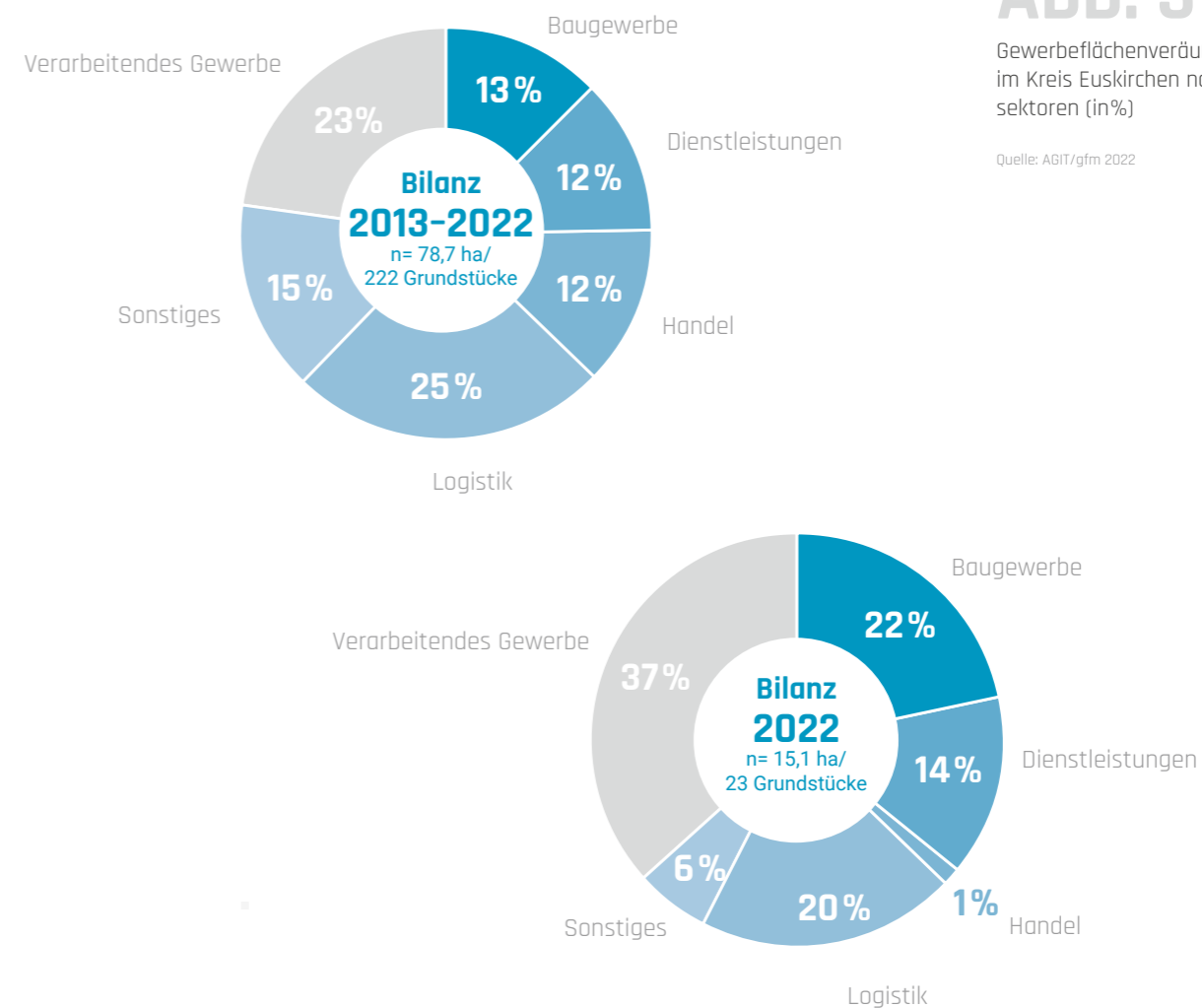
Im Jahr 2022 war das verarbeitende Gewerbe mit 5,5 ha bzw. 37% der größte gewerbliche Flächennachfrager (8 Grundstücke). Das Baugewerbe machte 3,3 ha bzw. 22% den zweitgrößten Flächenumsatz aus, gefolgt von Logistikunternehmen mit 20% (3,1 ha, 3 Grundstücke). Weitere 14% (2,2 ha, 5 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche ging an Dienstleistungsunternehmen und 12% an das Baugewerbe (1,3 ha, 5 Grundstücke). Zwei Flächenverkäufe an Unternehmen aus dem Bereich Gesundheits- und Sozialwesen, welcher der Branche „Sonstiges“ zugeordnet ist, machten 6% (0,9 ha) der Gesamtveräußerungen aus. Ein weiterer Flächenverkauf an ein Handelsunternehmen mit einer Größe von 0,2 ha machte 1% aus.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2013 bis 2022 konnte mit 25% (44,8 ha) bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik verzeichnet werden. Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lag in den letzten 10 Jahren bei 23% (10,3 ha), gefolgt von Flächenverkäufen an Bauunternehmen 15% (22,8 ha). Dahinter folgen Dienstleistungsunternehmen (21,6 ha) sowie Handelsunternehmen (22,2 ha) mit einem Anteil von jeweils 12%. Unternehmen aus dem Bereich „Sonstiges/Unbekannt“ waren mit 15% (26,9 ha) vertreten. Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ setzt sich aus Flächenveräußerungen aus den Wirtschaftszweigen Bergbau, Energie, Wasser, Land- und Forstwirtschaft, Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht sowie fehlenden Angaben der Kommunen zusammen.

Abb. 31

Gewerbeflächenveräußerungen
im Kreis Euskirchen nach Wirtschafts-
sectoren (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (56) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (45), Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (40), Handelsunternehmen (38), und der Logistik (22). Demnach waren Flächen für Logistikunternehmen durchschnittlich 2,0 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,9 ha) und an den Handel (0,6 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,4 ha, das Baugewerbe von 0,5 ha.

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

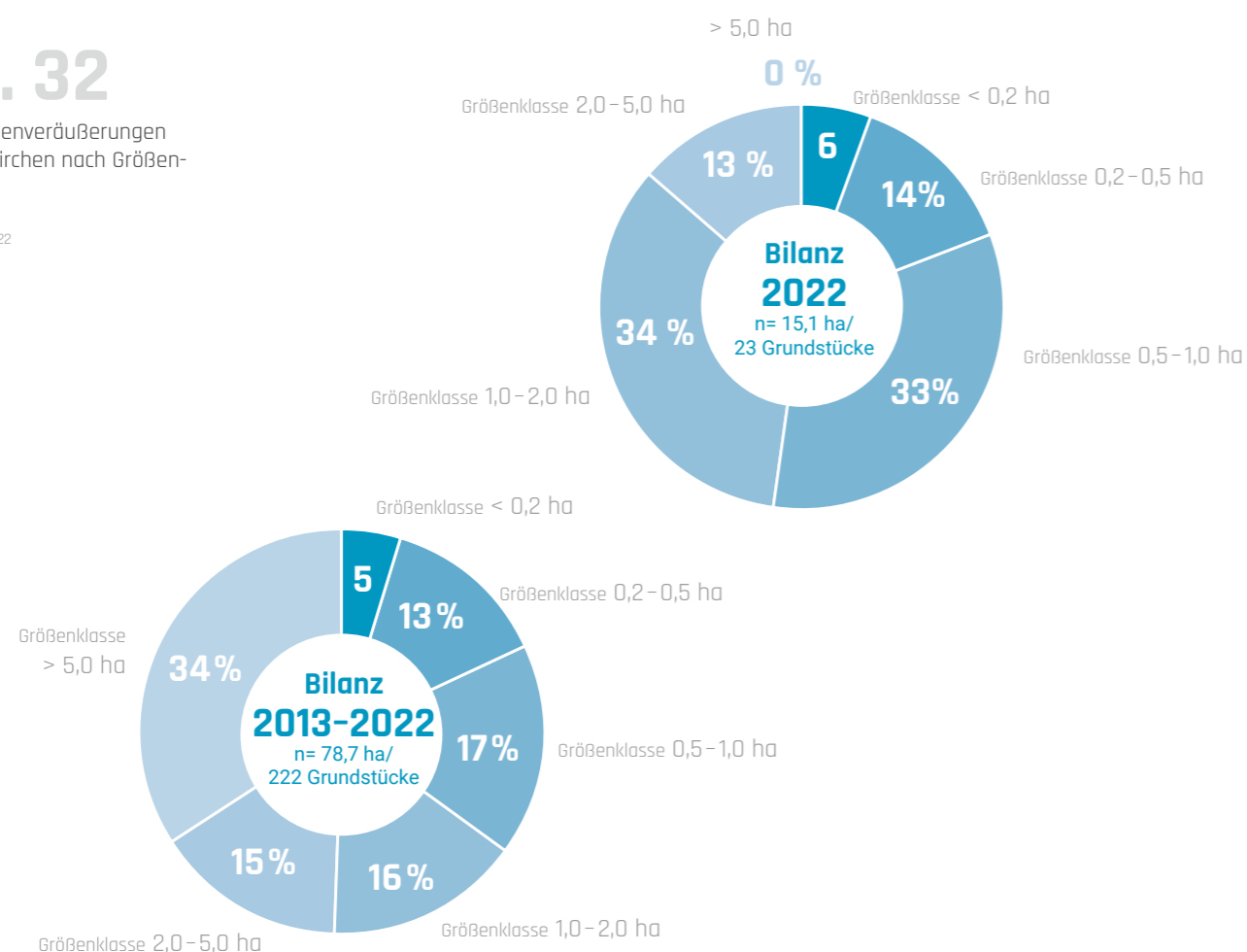
Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2022 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar.

Mehr als Zweidrittel (67%) des gesamten Flächenumsatzes entfielen im Jahr 2022 auf Flächen der Größen zwischen 0,5 ha und 2,0 (10,12 ha, 11 Grundstücke). Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 33%. Die Veräußerungsaktivität bei kleineren Flächen bis 0,5 ha lag mit 20% (2,9 ha, 11 Grundstücke) ungefähr auf dem Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre (18%). Ein Grundstücksverkauf, welcher der Kategorie „2,0–5,0 ha“ zuzuordnen war, machte im Betrachtungszeitraum 13% des Gesamtumsatzes aus. Das langjährige Mittel dieser Größenkategorie lag bei 15%. Während großflächige Flächenverkäufe „> 5 ha“ in den vergangenen 10 mehr als ein Drittel (61,0 ha, 7 Grundstücke) des Gesamtumsatzes ausmachten, konnte im Berichtsjahr kein Verkauf dieser Kategorie verzeichnet werden.

Abb. 32

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2022



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2022 wurden Dreiviertel (75%) des Flächenumsatzes auf GE-Flächen (18 Grundstücke mit 11,3 ha) und 25% auf GI-Flächen getätigt (5 Grundstücke mit 3,8 ha). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GE-Flächen 0,6 ha und bei den GI-Flächen 0,8 ha. Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen, dass die Vorhaltung und Bereitstellung von GE-Flächen für beispielsweise Dienstleistungs- oder Handwerksunternehmen, insbesondere Industrieflächen (GI) für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz haben. Hier gilt es die vorhandenen Flächenpotenziale zur Marktreife zu bringen, zumal sich bei diesem Flächenangebot ein Flächenengpass abzeichnet (51% bzw. 10,8 ha der sofort verfügbaren Flächen). Kurz- und Mittelfristig sind hier lediglich 9% (12,6 ha) der Gesamtreserven im Kreisgebiet (138,9 ha) als Industriefläche planerisch gesichert.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Verkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass diese im Jahr 2022 zu fast zwei Drittel (65%) aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag über dem langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre, bei dem jeder zweite Flächenverkauf (55%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 22% (5 Grundstücksverkäufe) ebenfalls über dem langjährigen Mittel von 14%. Die zwei Flächenveräußerungen (9%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen hingegen unter dem langjährigen Mittelwert (16%). Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Veräußerungen, bei denen die Kommune keine Angabe machen konnte oder wollte, rangierten mit 4% unter dem Niveau des langjährigen Durchschnitts (11%). Flächenverkäufe an Existenzgründungen wurden im Jahr 2022 nicht angezeigt.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2022	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	0,8	1,1	0,0	0,0	0,00	0
Blankenheim	2	1,5	0,0	0,0	0,0	0,18	1
Dahlem	7	2,6	8,1	0,0	0,0	0,00	0
Euskirchen	17	8,5	8,9	64,0	8,7	0,69	1
Hellenthal	11	0,0	0,0	0,0	20,6	0,00	0
Kall	7	0,0	0,0	38,7	0,0	0,35	1
Mechernich	15	2,5	0,5	3,7	0,0	2,22	3
Nettersheim	3	1,0	0,0	0,0	0,0	7,65	11
Schleiden	10	1,4	0,0	1,0	0,0	0,81	2
Weilerswist	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0
Zülpich	6	2,5	12,9	0,0	0,0	3,23	4
Euskirchen Gesamt	88	20,9	31,5	107,4	29,3	15,1	23

Tab. 9

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

2 Wirtschaftsimmobilien

Seit 2018 stellt die AGIT in der Publikation „Standort im Fokus“ neben aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt auch Informationen und Analysen im Bereich der gewerblichen Immobilien in der Region Aachen zur Verfügung. Das Kapitel „Wirtschaftsimmobilien“ basiert hierbei auf einer Datenbankauswertung der Gewerbeimmobilienanzeigen aus dem Jahr 2022 auf ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen, mit einem Marktanteil von über 60 % in Deutschland. 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, Kreis Euskirchen und in der StädteRegion Aachen ab, der Rückschlüsse auf den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt zulässt.

2. Wirtschaftsimmobilien

2.1 Rückblick auf die letzten fünf Jahre des gewerblichen Immobilienmarktes in der Region Aachen

Seit nunmehr 5 Jahren gibt der jährlich publizierte „Standort im Fokus“ Aufschluss über die regional veräußerten sowie vermieteten Wirtschaftsimmobilien in der Region Aachen. Anlass genug, um einen Blick auf ausgewählte Entwicklungen und Trends des gewerblichen Immobilienmarktes im Zeitraum von 2018 bis 2022 zu werfen.

Die Region Aachen zeichnet sich insbesondere durch ihre heterogene Struktur aus. Ballungszentren wie die Stadt Aachen sowie die Städte Düren und Euskirchen stehen zum Teil stark ländlich geprägte Regionen gegenüber. Auch die wirtschaftliche Aktivität konzentriert sich hauptsächlich auf die Zentren der einzelnen Gebietskörperschaften. Beinahe 62% aller städteregional getätigten Veräußerungen von Wirtschaftsimmobilien im Jahre 2022 wurden in der Stadt Aachen getätigt. Die Stadt Düren verzeichnete 53% aller im Kreis Düren getätigten Veräußerungen von Wirtschaftsimmobilien. Knapp die Hälfte (49%) aller vermieteten und verkauften Wirtschaftsimmobilien im Kreis Euskirchen wurden 2022 in der Stadt Euskirchen getätigt. Insgesamt ist der anhaltende Nachfrageüberhang auf die städtischen Zentren in der Region Aachen u. a. auch auf ein höheres Angebot an Wirtschaftsimmobilien, multifunktionaler Infrastruktur sowie kulturellem Angebot für Mitarbeitende zurückzuführen. Dem gegenüber stehen eher ländlich geprägte Räume in der Region Aachen, die seit 2018 nur einen geringen Anteil an den Veräußerungen von Wirtschaftsimmobilien haben. Eine Trendwende ist nicht zu erkennen.

Die Corona-Pandemie, die seit Frühjahr 2020 eine globale Herausforderung war, sowie die verheerenden Auswirkungen der Flutkatastrophe im Juli 2021 sorgten für größere Schwankungen auf dem wirtschaftlichen Immobilienmarkt in der Region Aachen.

Der Krieg in der Ukraine belastet die Aussichten für die Weltwirtschaft zusätzlich. Er birgt große geopolitische Herausforderungen und führte im Jahr 2022 zu (energie-)politischen Unsicherheiten. Vor Ausbruch des Krieges zeigte sich die globale konjunkturelle Entwicklung robust. Die Ausbreitung der Omikron-Variante des Coronavirus führte in vielen Staaten zu neuen Höchstständen bei den Neuinfektionen, wobei die ökonomischen Auswirkungen der Pandemiewellen zunehmend geringer ausfielen. Die ergriffenen Sanktionen verschärfen allerdings die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und führten zu einer Erhöhung des inflationären Drucks. Die Weltmarktpreise für Öl, Gas, Benzin, einige Industriemetalle und Nahrungsmittel sind seitdem stark gestiegen. Viele Unternehmen mussten im vergangenen Jahr aufgrund einer unzureichenden Energieversorgung ihre Produktion drosseln oder einstellen. Weiter belasteten die kriegsbedingten Unterbrechungen der Lieferketten die Erholung des Welthandels.

Die Lieferkettenproblematik zeigte sich auch bei den Baumaterialien und führte zu einer deutlichen Kostensteigerung, die den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflusste. Darüber hinaus veränderte 2022 die seit Jahren höchste Inflationsrate das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Straffung der Geldpolitik der Zentralbanken sowie der restriktive Kurs führte zusätzlich zu einem Anstieg der Leitzinsen.

Positiv erscheint allerdings die Resilienz der deutschen Wirtschaft, so hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahr angesichts der Energiekrise und der Lieferkettenprobleme als widerstandsfähig erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm im Gesamtjahr 2022 um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr zu. Damit ist die deutsche Wirtschaft trotz Ukraine-Krieg, Lieferkettenengpässen und Energiepreiskrise gewachsen. Gründe für den positiven Verlauf sind Nachholeffekte nach der Corona-Pandemie sowie die nachlassenden Lieferengpässe. Generell konnte die Eurozone und Deutschland trotz eingetrübtem Wirtschaftsklima die Rezession abwenden. Dies zeigt sich unter anderem in geringeren Inflationszahlen, einem Rekordtief der Arbeitslosigkeit sowie dem Ende der COVID-Pandemie.

Vermietungen von Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022

Die StädteRegion Aachen konnte im Zeitraum von 2018 bis 2022 die höchste Aktivität auf dem gewerblichen Immobilienmarkt verzeichnen. Insbesondere in den Jahren 2019 (842) und 2020 (898 Vermietungen) war eine hohe Aktivität bei den vermieteten Wirtschaftsimmobilien in der StädteRegion Aachen zu beobachten. Gleichzeitig kann das Jahr 2022, in dem die Corona-Pandemie und damit einhergehend die wirtschaftliche Unsicherheit begann, als Peak identifiziert werden. Seitdem war ein Rückgang um 31% zu dokumentieren. Die 622 vermieteten Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2022 bedeuteten gleichzeitig die geringste Aktivität seit 5 Jahren und sind ein Indiz für die wirtschaftliche Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt!

Hinter der StädteRegion Aachen verzeichnete der Kreis Düren die zweitgrößte Aktivität auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Bezug auf Vermietungsfälle. Dabei waren die Schwankungen der Vermarktungen etwas größer als im Kreis Euskirchen. Während zwischen 2018 (157 Vermietungen) und 2020 (243 Vermietungen) ein Anstieg zu erkennen war, ist seit selbigem Jahr ein stetiger Rückgang zu beobachten. Im Jahr 2022 konnten noch 208 Vermarktungsfälle verbucht werden; der geringste Wert seit 2019.

Der Kreis Euskirchen konnte seit 2018 die geringste Aktivität bei den Vermietungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in der Region Aachen vorweisen, bietet dabei aber ein nahezu konstantes Niveau bei den verfügbaren Immobilien. Die Spanne der vermieteten Wirtschaftsimmobilien lag zwischen 127 (2022) und 173 (2020). Das Vorjahresniveau von 164 Vermietungsfällen im Jahr 2021 konnte im Jahr 2022 deutlich nicht gehalten werden.

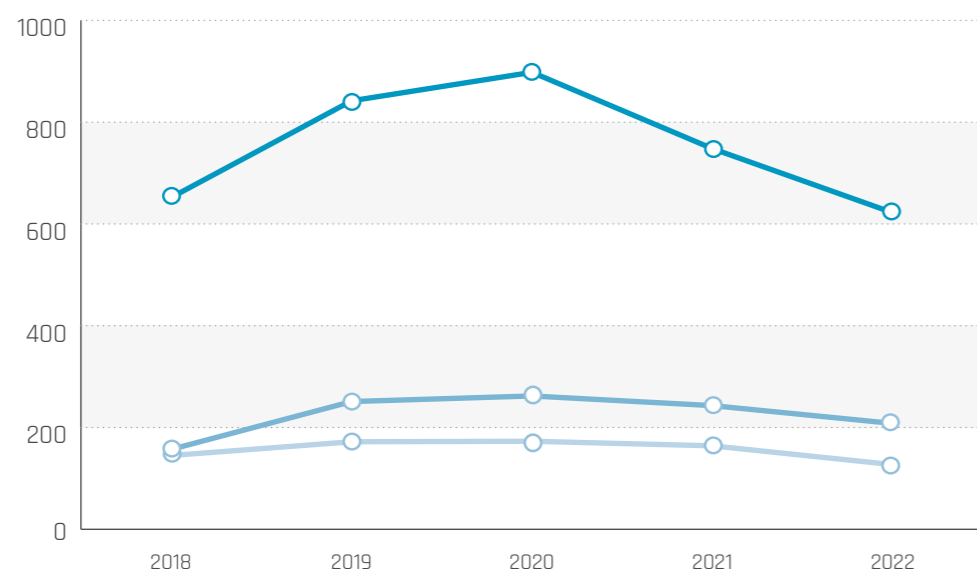
Insgesamt war in der Region Aachen in den vergangenen 5 Jahren somit der Höhepunkt der Aktivitäten

Abb. 33

Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes - Anzahl Vermietungen im Zeitraum 2018 bis 2022

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022

Während im Kreis Euskirchen 2018 die zweitmeisten Verkäufe von Wirtschaftsimmobilien in der Region Aachen verbucht wurden, sind es fünf Jahre später mit 33 Verkäufen die mit Abstand wenigsten. Dabei konnte der Kreis von 2018 bis 2020 seine Aktivität hinsichtlich der Verkäufe um 23,5% steigern. Demgegenüber steht seitdem eine Reduktion von 21,5%. Die wirtschaftliche Unsicherheit im Jahr 2022 spiegelt sich auch bei den Verkaufszahlen (33 Immobilien) im Kreis Euskirchen wider.

Im Gegensatz zu den rückläufigen Tendenzen in der StädteRegion Aachen sowie im Kreis Euskirchen konnte im Kreis Düren ein leichter Anstieg hinsichtlich verkaufter Wirtschaftsimmobilien verzeichnet werden. In den vergangenen fünf Jahren stieg die Anzahl an verkauften Wirtschaftsimmobilien im Kreis Düren um 52%. Wobei im Jahr 2018 mit 29 Verkäufen im Kreis Düren der niedrigste Wert in der Region Aachen verzeichnet wurde.

Deutliche Schwankungen bis hin zu einer rückläufigen Entwicklung der verkauften Wirtschaftsimmobilien waren seit 2018 in der StädteRegion Aachen festzustellen. Nach mit den 77 Verkäufen stärksten Jahr 2020 reduzierte sich die Zahl an Veräußerungen zum Jahr 2022 um 14%. Mit 66 verkauften Wirtschaftsimmobilien – im Jahr 2019 das niedrigste Veräußerungsgeschehen – liegt die StädteRegion Aachen jedoch deutlich vor den Kreisen Düren und Euskirchen.

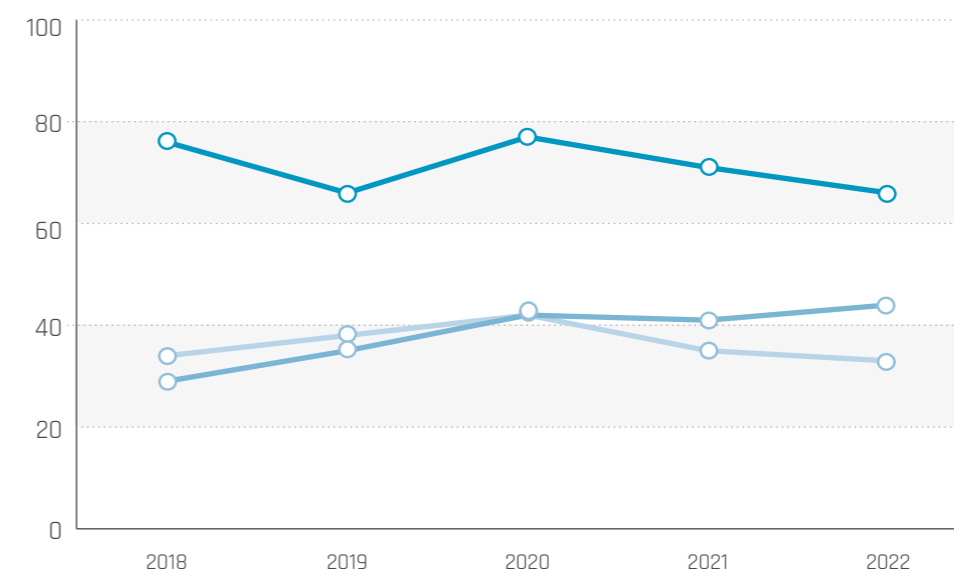


Abb. 34

Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes - Anzahl Vermietungen im Zeitraum 2018 bis 2022

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022

Basierend auf der Datengrundlage der vergangenen 5 Jahre, wird folgend der durchschnittliche m²-Preis für die regional vermieteten Wirtschaftsimmobilien dargestellt. Auffällig ist insbesondere der durchschnittliche m²-Preis für Hallen- und Produktionsimmobilien. Hier lag die regionale Spanne mit 4,24 bis 5,18 €/m² nicht so weit auseinander wie bei den übrigen Immobilientypen. Die größten regionalen Unterschiede lagen für Gastronomie- und Hotelimmobilien vor. Während eine Immobilie in dieser Kategorie im Kreis Düren durchschnittlich 7,32 €/m² kostete, waren es in der StädteRegion Aachen 12,10 €/m². Im Zeitraum von 2018 bis 2022 kostete eine Einzelhandelsimmobilie im Kreis Euskirchen durchschnittlich 9,78 €/m² und war somit nur unwesentlich teurer als besagter Immobilientyp im Kreis Düren.

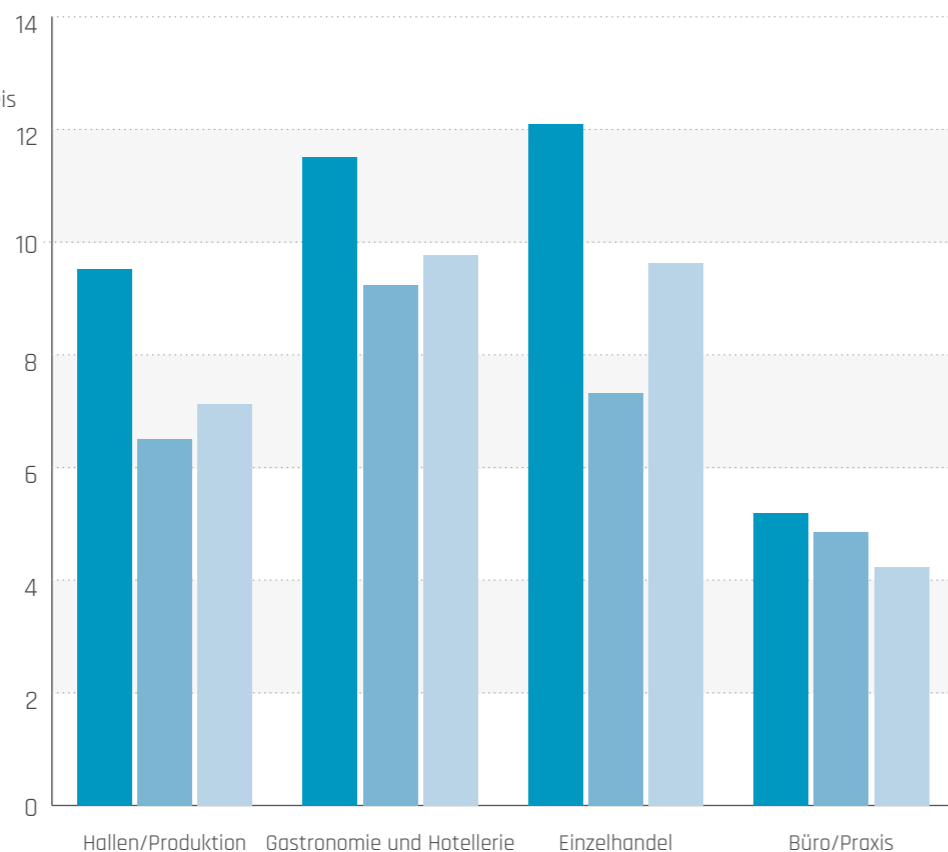
Größere Unterschiede in der Region Aachen waren auch bei den Büro- und Praxisimmobilien zu verzeichnen. Während der m²-Preis für eine Immobilie dieses Typs im Kreis Euskirchen und Kreis Düren annähernd vergleichbar waren, kostete ein Quadratmeter in der StädteRegion durchschnittlich über 2,00 €/m² mehr.

Abb. 35

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wirtschaftsimmobilien in der Region Aachen im Zeitraum 2018 bis 2022 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Entwicklung des Quadratmeterpreises für Wirtschaftsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022

Büro- und Praxisimmobilien

In den vergangenen fünf Jahren konnte sowohl in der StädteRegion Aachen als auch in den Kreisen Düren und Euskirchen ein Anstieg des durchschnittlichen m²-Preises für Büro- und Praxisimmobilien beobachtet werden.

Die StädteRegion Aachen verzeichnete einen Anstieg der m²-Preise von 7,66 €/m² auf 10,92 €/m², was einer Steigerung von 42,5% entspricht und somit das mit Abstand größte Wachstum des Mietpreisniveaus in der Region Aachen darstellt. Kostete ein Quadratmeter Büro- und Praxisfläche 2018 im Kreis Euskirchen noch 5,74 €, so waren es fünf Jahre später bereits 7,99 €. Ein Wachstum von knapp 40%. Der Preis für einen Quadratmeter Büro- und Praxisfläche steigerte sich im Kreis Düren bis zum Jahr 2021 um 34% auf 7,46 €/m². Im vergangenen Jahr lag der Preis bei 6,31 €/m², was einem deutlichen Einbruch des m²-Preises entspricht (-15%).

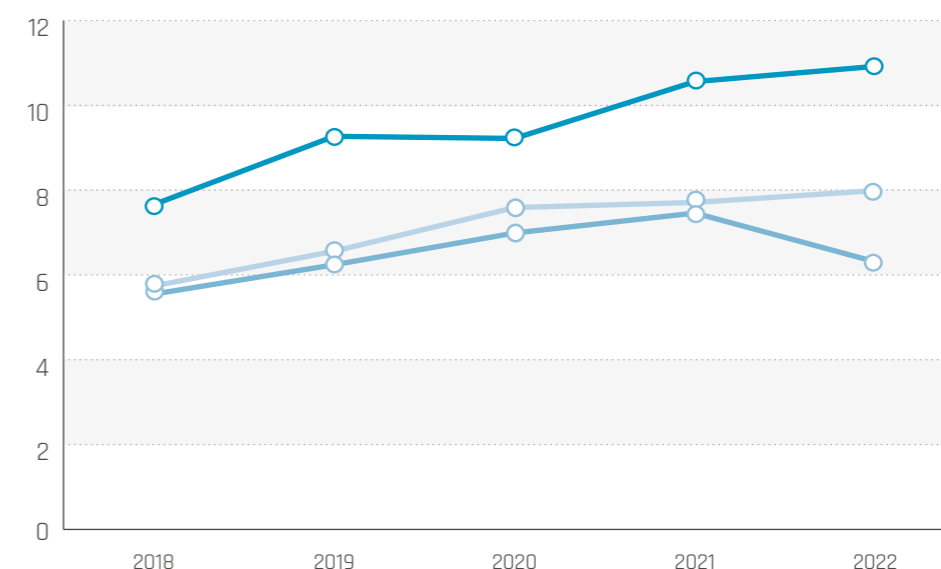


Abb. 36

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Büro- und Praxisimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Einzelhandelsimmobilien

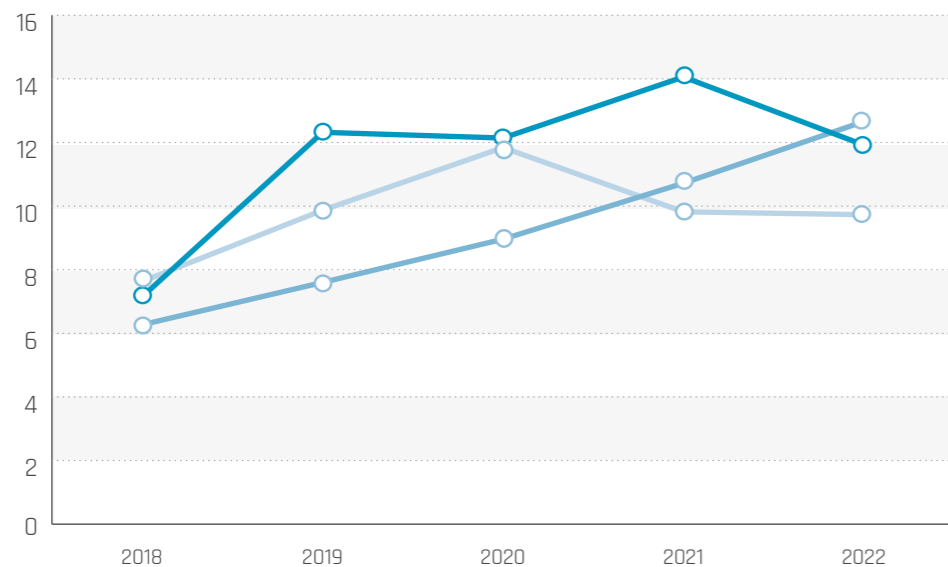
Sowohl für die Kreise Düren und Euskirchen, als auch für die StädteRegion Aachen konnte eine Steigerung des durchschnittlichen qm²-Preises für Einzelhandelsimmobilien festgestellt werden. Während eine Einzelhandelsimmobilie in der StädteRegion im Jahre 2018 noch 7,15 €/m² kostete, waren es fünf Jahre später 11,92 €/m². Das Niveau zum Vorjahr konnte aber deutlich nicht gehalten werden (14,06 €/m²). Im Kreis Düren gab es nach dem stetigen Anstieg der Jahre 2018 bis 2020 einen merklichen Rückgang. 2022 wurde für einen Quadratmeter Einzelhandelsfläche 9,73 €/m² veranschlagt, was immer noch ein Plus von 27,5% im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutete. Den größten Zuwachs in dieser Kategorie verzeichnete der Kreis Düren. Der durchschnittliche qm²-Preis stieg seit 2018 um über 100% auf 12,66€/m² an. Damit war ein Quadratmeter Einzelhandelsfläche im Kreis Düren über 0,50 € teurer als in der StädteRegion Aachen.

Abb. 37

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Einzelhandelsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gastronomie und Hotelimmobilien

Die Entwicklung des durchschnittlichen qm²-Preises für Gastronomie- und Hotelimmobilien war im Zeitraum von 2018 bis 2022 deutlich diffuser im Vergleich zu den übrigen Kategorien. Während der qm²-Preis in der StädteRegion in den letzten fünf Jahren von 11,45 €/m² auf 13,66 €/m² und im Kreis Euskirchen von 9,09 €/m² auf 13,56 €/m² anstieg, sank der qm²-Preis im selben Zeitraum im Kreis Düren von 7,90 €/m² auf 5,66 €/m². Während der Quadratmeter Gastronomie- und Hotelfläche in der StädteRegion Aachen und im Kreis Euskirchen annähernd gleich teuer waren, wurde im Kreis Düren weniger als die Hälfte veranschlagt.

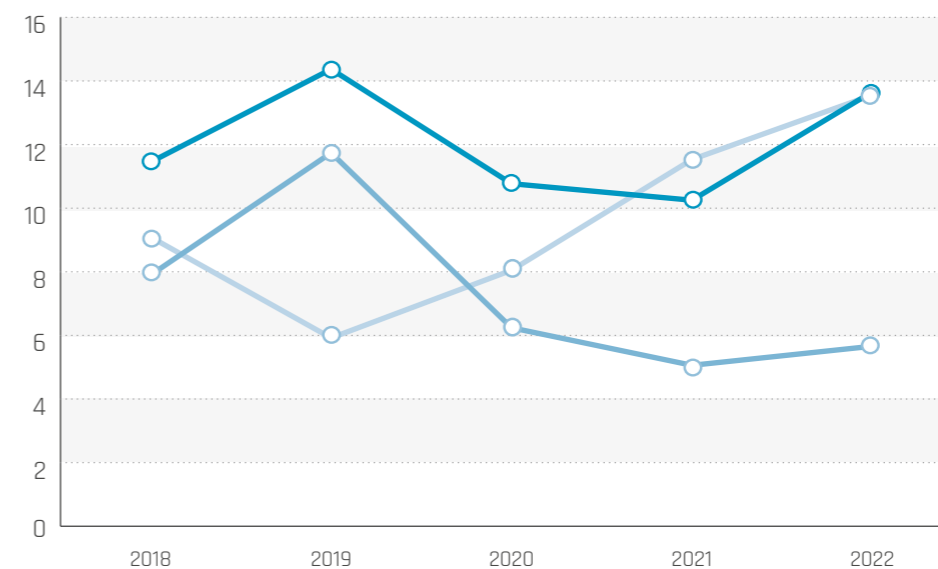


Abb. 38

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Gastronomie- und Hotelimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Hallen- und Produktionsimmobilien

Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien haben im Vergleich zu den Büro- und Praxisimmobilien vergleichsweise niedrige durchschnittliche qm²-Preise, wobei auch die regionale Spanne über die vergangenen fünf Jahre deutlich enger zu fassen war (3,59 €/m² – 5,67 €/m²).

Das höchste Mietniveau dieses Immobilientyps wurde in der StädteRegion Aachen veranschlagt – 2018 wurde hier mit 3,59 €/m² in der Region Aachen noch der niedrigste Wert verzeichnet – wobei die qm²-Preise seit 2020 nahezu identisch blieben. Insgesamt wurde ein Quadratmeter Hallen- und Produktionsfläche von 2018 bis 2022 um 56% teurer. Während der qm²-Preis im Kreis Euskirchen zwischen 2018 und 2020 nahezu konstant blieb, konnte seitdem ein Plus von knapp 26% verzeichnet werden. Mit 4,65 €/m² ist das Mietniveau einer Hallen- und Produktionsimmobilie im Kreis Euskirchen regional betrachtet am niedrigsten.

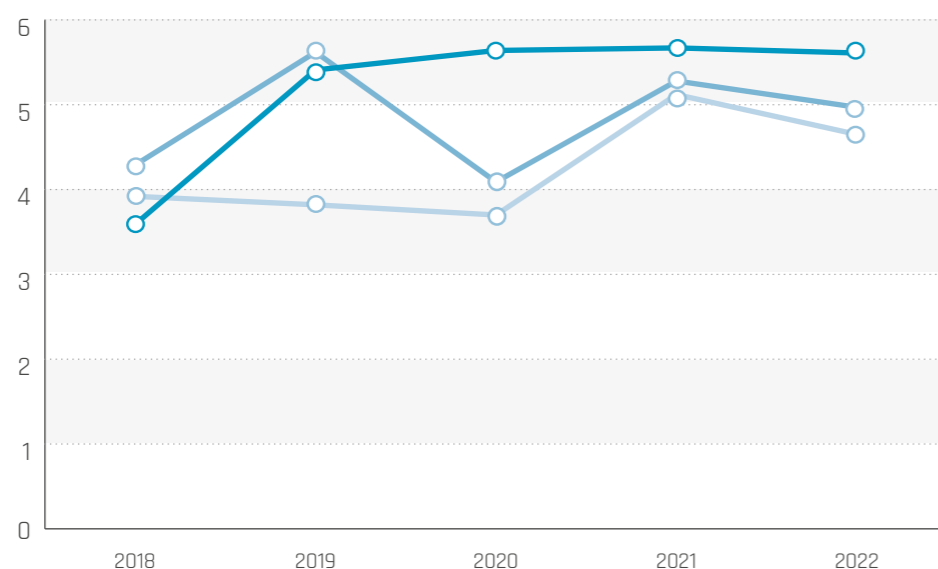
Nach einem kurzzeitigen Einbruch im Jahr 2020 steigerte sich der qm²-Preis im Kreis Düren seitdem um 21,5% auf 4,97 €/m², was den höchsten Wert seit 2019 bedeutet. Im regionalen Vergleich pendelt sich der Kreis Düren zwischen der StädteRegion Aachen und dem Kreis Euskirchen ein.

Abb. 39

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Zeitraum 2018 bis 2022 (€/m²)

■ StädteRegion Aachen
■ Kreis Düren
■ Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



2.2 Überblick zu den regionalen veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2022

Insgesamt wurden in der StädteRegion Aachen sowie den Kreisen Düren und Euskirchen 957 Objekte vermietet und 143 Objekte verkauft. Für die Vermietungen ergibt dies einen Rückgang um 17% zum Vorjahr (1.155 in 2021), für die Verkäufe einen leichten Rückgang um 3% im Vergleich zum Vorjahr (147 in 2021).

Dabei gliedert ImmobilienScout24® die Gewerbeimmobilien in vier 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 Stadtlagen handeln.

Wie auch im vergangenen Jahr wurden 2022 Büro- und Praxisimmobilien in Summe (539) am stärksten nachgefragt, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (245) sowie dicht dahinter Immobilien der Kategorie Einzelhandel (235). Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden am seltensten vermarktet (81). Die heterogene Struktur der Region Aachen spiegelt sich auch in den einzelnen Kennziffern für Gewerbeimmobilien wider:

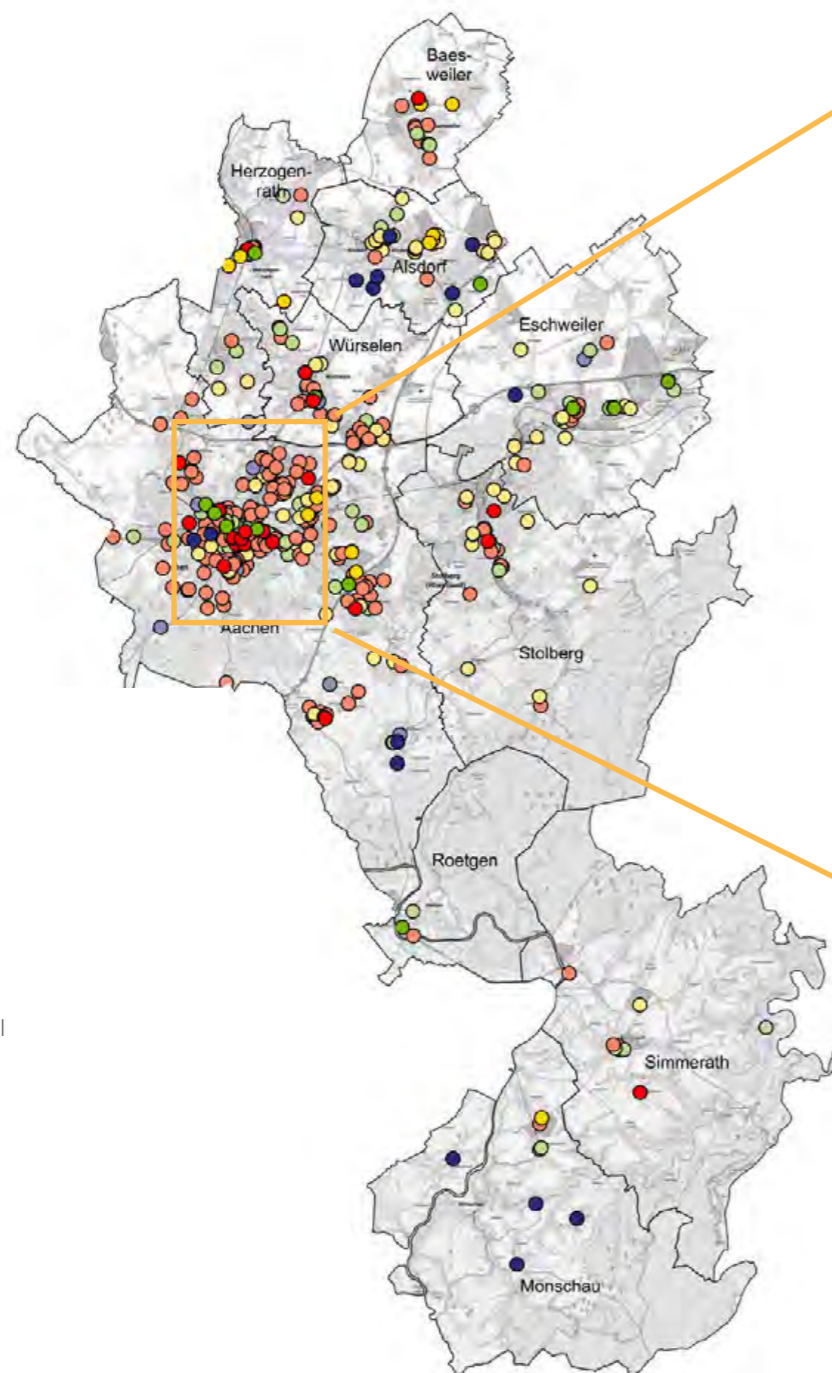
Die Nutzfläche lag zwischen 5 m² (Büro/Praxis in der Stadt Aachen) und 47.619 m² (Halle in der Stadt Alsdorf). Dabei lag die Spanne der Kaltmietpreise zwischen durchschnittlich 4,13 €/m² für Gewerbeimmobilien in Kreuzau im Kreis Düren und durchschnittlich 11,28 €/m² für Gewerbeimmobilien in Jülich im Kreis Düren. Auch bei den Kaufpreisen gab es erhebliche Differenzen. Diese betragen zwischen 49.000 € (30 m²) für eine Einzelhandelsimmobilie in Dahlem im Kreis Euskirchen und 6,2 Mio. € für eine Einzelhandelsimmobilie (1.200 m²) in der Stadt Aachen.

Auffällig bei der Verteilung der veräußerten Gewerbeimmobilien in der Region Aachen ist deren Konzentration auf die Kreisstädte bzw. die kreisfreie Stadt Aachen.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des steigenden Zinsniveaus sowie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt auch in absehbarer Zukunft weiter zurückgehen wird.

2.3 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

In der StädteRegion Aachen wurden im Jahr 2022 insgesamt 622 Gewerbeimmobilien vermietet (748 in 2021), während 66 Immobilien verkauft wurden (71 in 2021). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1: 9,4 (1: 10,5 in 2021). Die Anzahl der Vermietungen nahm somit deutlich ab (-17%), während bei den Verkäufen ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet wurde (-7%).

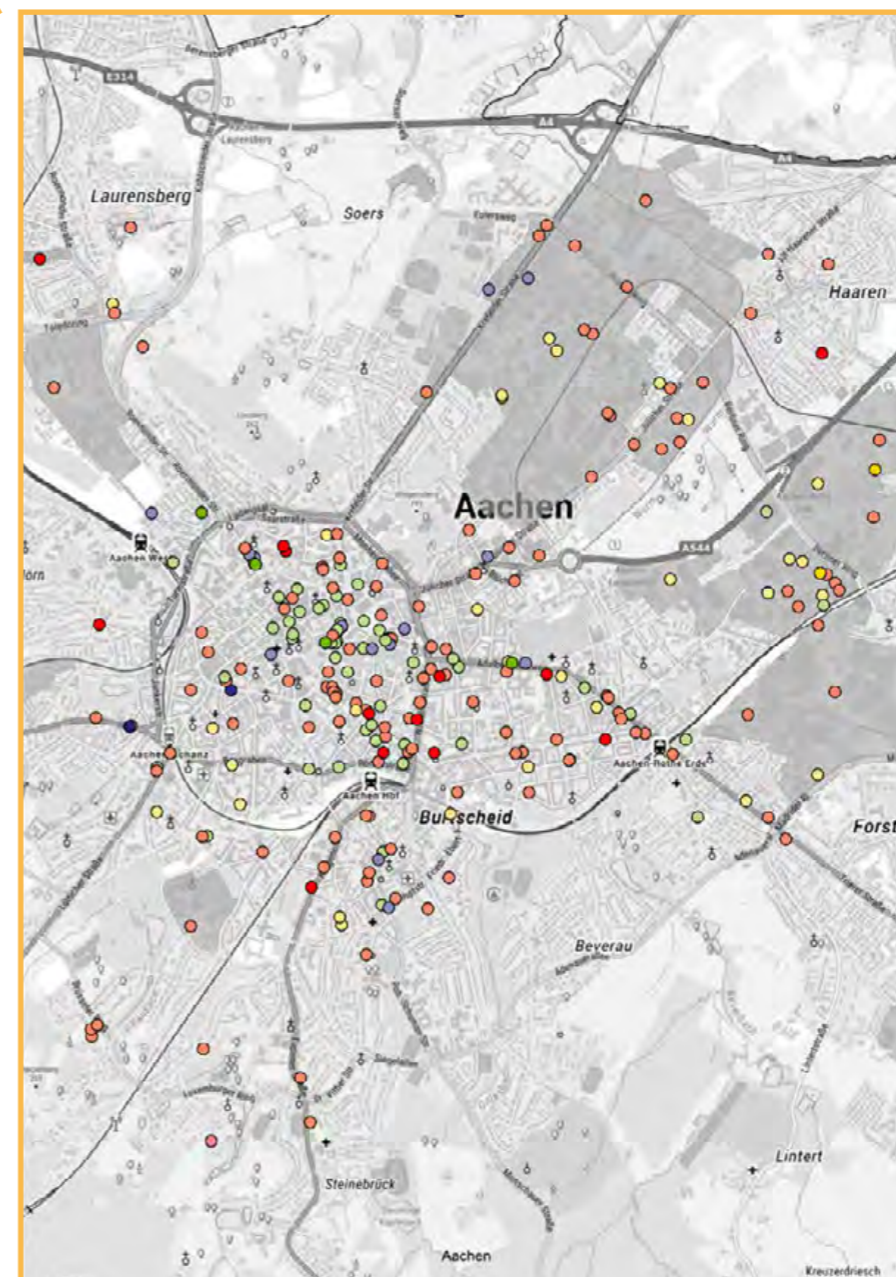


Karte 7

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2022)

- (24) ● (336) Büro/Praxis
- (13) ● (126) Einzelhandel
- (17) ● (31) Gastronomie/Hotel
- (12) ● (129) Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



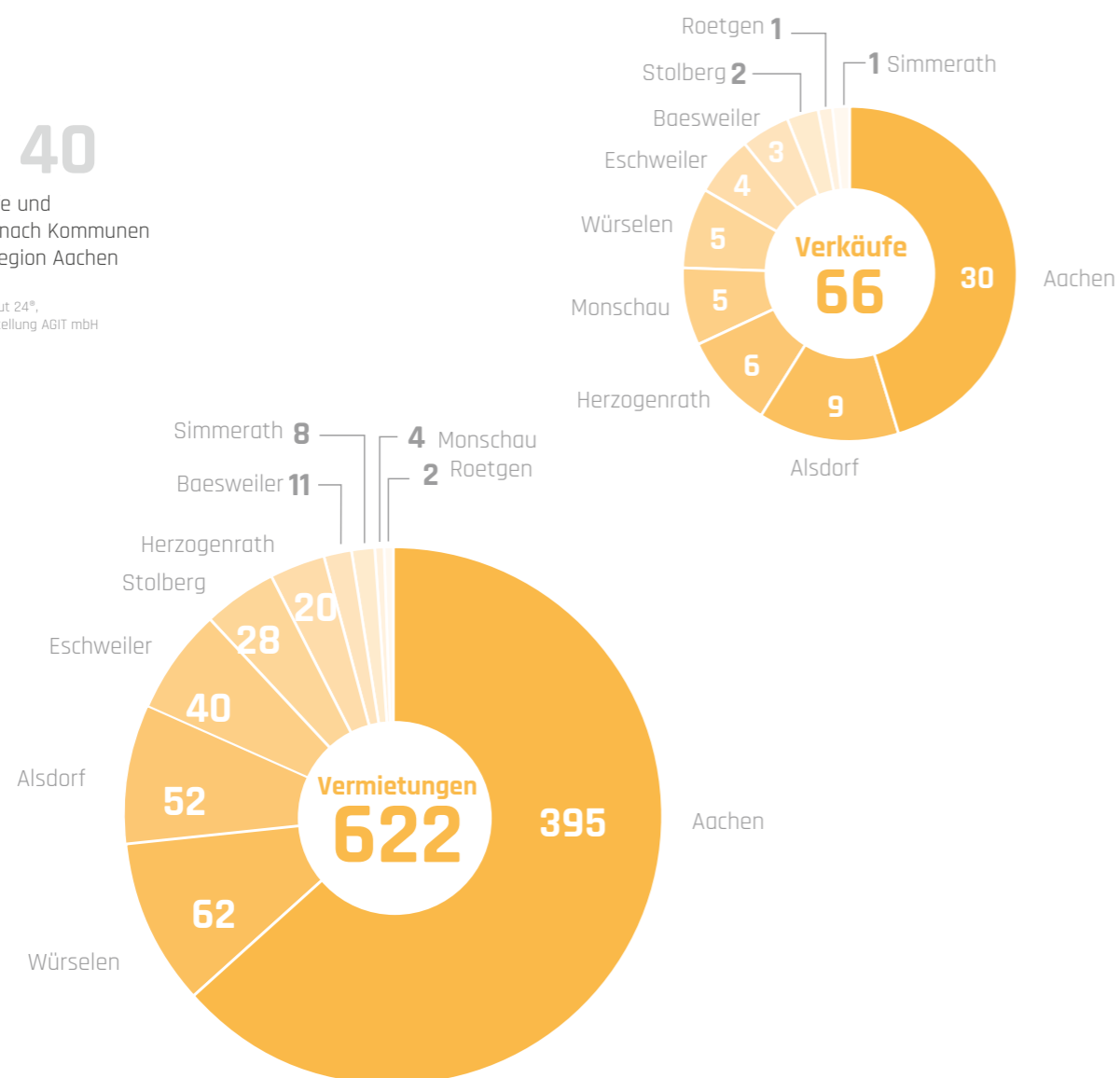
In der StädteRegion lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 36% aller Verkäufe und sogar 64% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Vermietungen folgten auf die Stadt Aachen die Kommunen Würselen (10%), Alsdorf (8%) und Eschweiler (6%). Dahinter lagen Stolberg und Herzogenrath mit 4,5% bzw. 3% während in Baesweiler, Simmerath, Monschau und Roetgen nur 2% oder weniger der Gewerbeimmobilien vermietet wurden.

Die Verteilung der Verkäufe war ebenfalls stark auf die Stadt Aachen fokussiert. Hinter der Stadt Aachen (45%) lag Alsdorf mit 14% auf dem zweiten Platz. Darauf folgten Herzogenrath (9%) sowie Monschau und Würselen mit je 7,5%. In den übrigen Kommunen wurden 6% oder weniger Gewerbeimmobilien verkauft.

Abb. 40

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen in der StädteRegion Aachen

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte, waren Büro- und Praxisimmobilien mit 24 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Auch in Hinblick auf das Marktvolumen lagen Büro- und Praxisimmobilien mit 17,9 Mio. € vorne. Das zweitgrößte Marktvolumen hatten Einzelhandelsimmobilien mit 15,9 Mio. €, bei 13 Verkäufen. Gastronomie- und Hotelimmobilien wiesen bei 17 Verkäufen ein Marktvolumen von 14,5 Mio. € auf, während Hallen- und Produktionsimmobilien bei 12 Verkäufen ein Volumen von 10,9 Mio. € hatten.

Von den 30 Verkäufen in der Stadt Aachen waren 17 Objekte Büro- und Praxisimmobilien, gefolgt von 5 Einzelhandelsimmobilien und jeweils 4 Gastronomie- und Hotelimmobilien sowie Hallen- und Produktionsimmobilien.

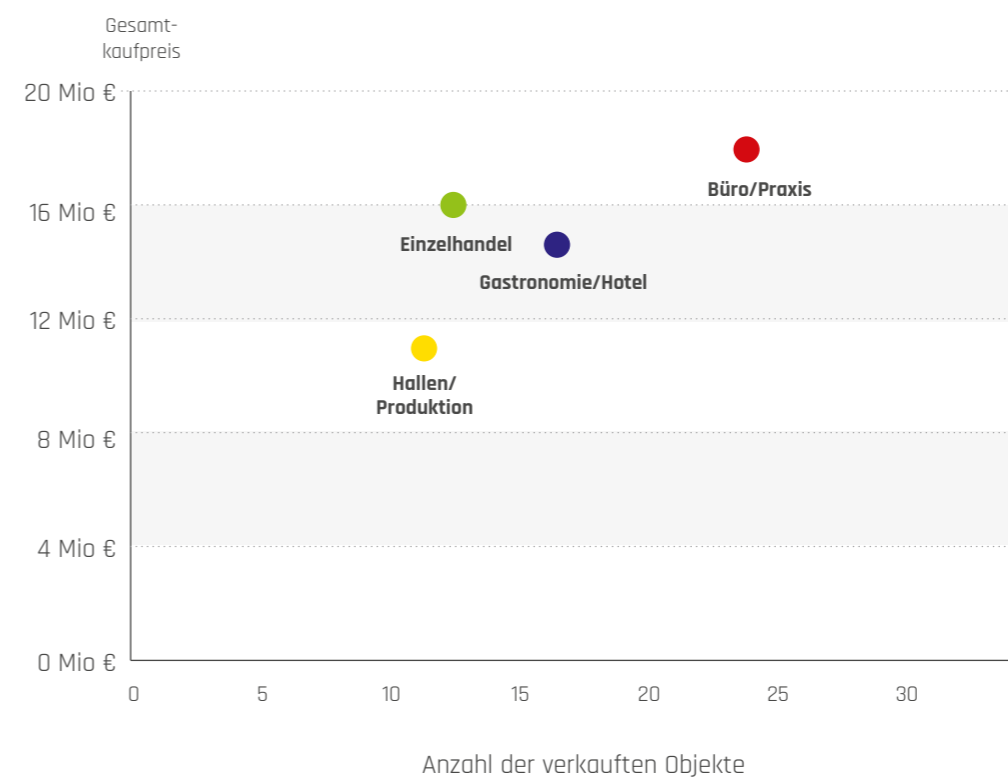


Abb. 41

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (336) wurden im Jahr 2022 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (129), Einzelhandelsimmobilien (126) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (31).

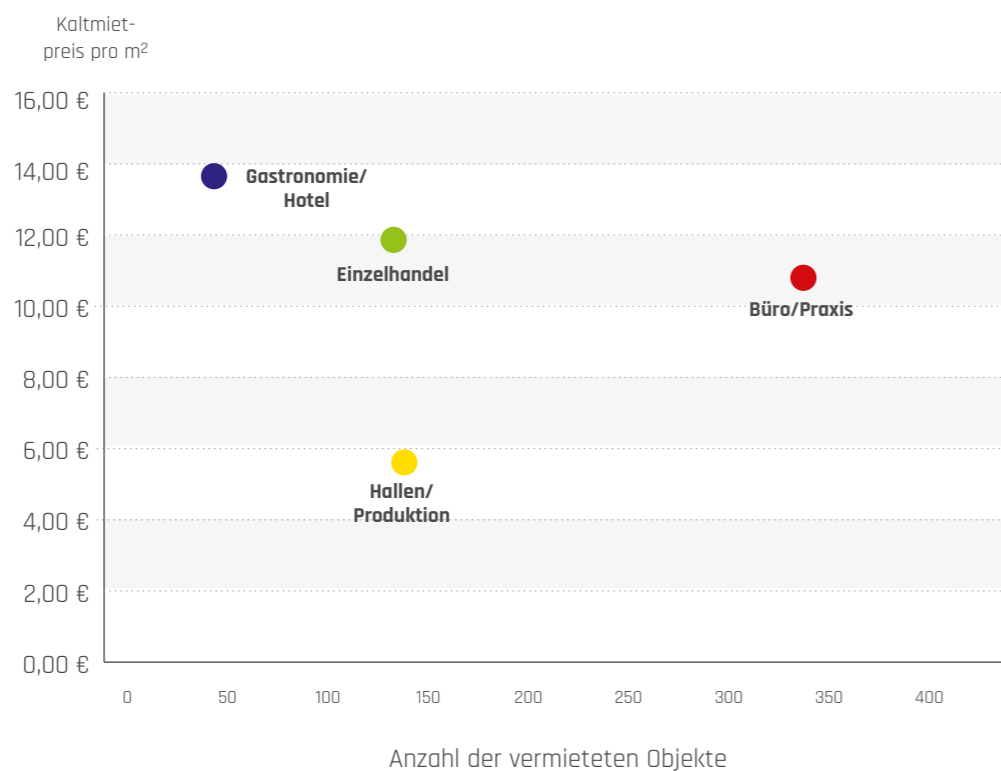
Der durchschnittliche qm²-Preis für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag bei 13,66 €/m², mit gewissem Abstand der Höchstwert in der StädteRegion Aachen. Sieben der zehn teuersten Gastronomie- und Hotelimmobilien lagen zudem in der Stadt Aachen. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 11,92 €/m² und Büro- und Praxisimmobilien mit 10,92 €/m². Bei Büros und Praxen war die Stadt Aachen ebenfalls teurer als die übrigen städteregionalen Kommunen. Die zehn höchsten aufgerufenen Mieten waren hier der Stadt Aachen zuzuordnen. Ein ähnliches Bild wurde bei der Kategorie Einzelhandelsimmobilien verzeichnet (9 der 10 höchsten qm²-Preise), wobei die höchste Miete in der Stadt Alsdorf vorlag. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 5,61 €/m² den geringsten qm²-Preis.

Abb. 42

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 240 von 336
Einzelhandel: 92 von 126
Gastronomie/Hotel: 24 von 31
Hallen/Produktion: 58 von 129

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



In Bezug auf die Gewerbeimmobilien war die Stadt Aachen im Jahr 2022 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen in der gesamten StädteRegion. Insgesamt wurden hier 395 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 10,75 €/m² vermietet. Keine andere Kommune in der StädteRegion wies einen höheren durchschnittlichen qm²-Preis auf. Mit Ausnahme von Herzogenrath, wo der durchschnittliche Preis bei 10,51 €/m² lag und Roetgen 10,00 €/m² (bei allerdings nur zwei Vermietungen in den Kategorien Büro- und Praxisimmobilien sowie Einzelhandel), wiesen alle anderen Kommunen durchschnittliche qm²-Preise von unter 10,00 €/m² auf.

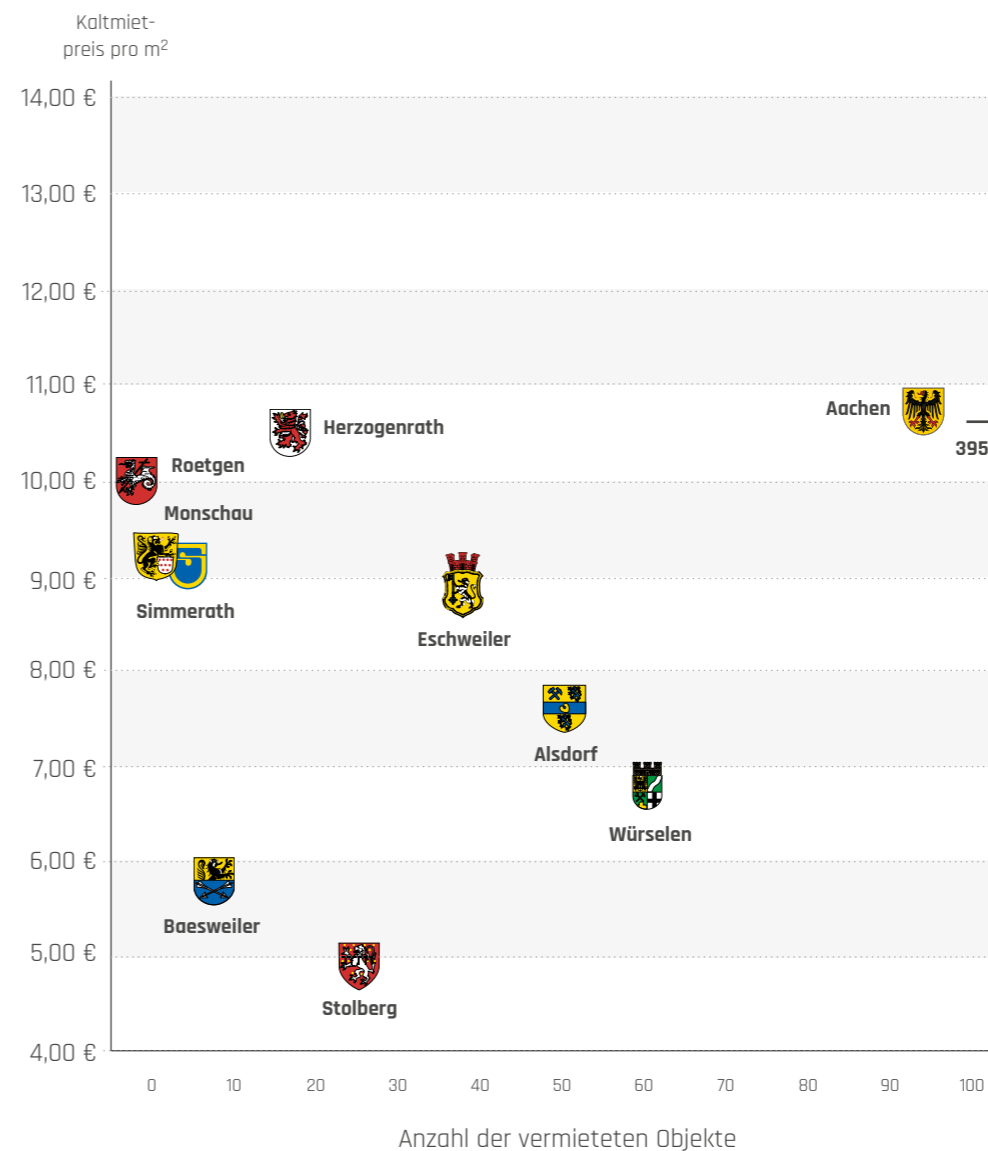


Abb. 43

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aachen: 275 von 395
Alsdorf: 23 von 52
Baesweiler: 8 von 11
Eschweiler: 27 von 40
Herzogenrath: 17 von 20
Monschau: 4 von 4
Roetgen: 2 von 2
Simmerath: 7 von 8
Stolberg: 15 von 28
Würselen: 36 von 62

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

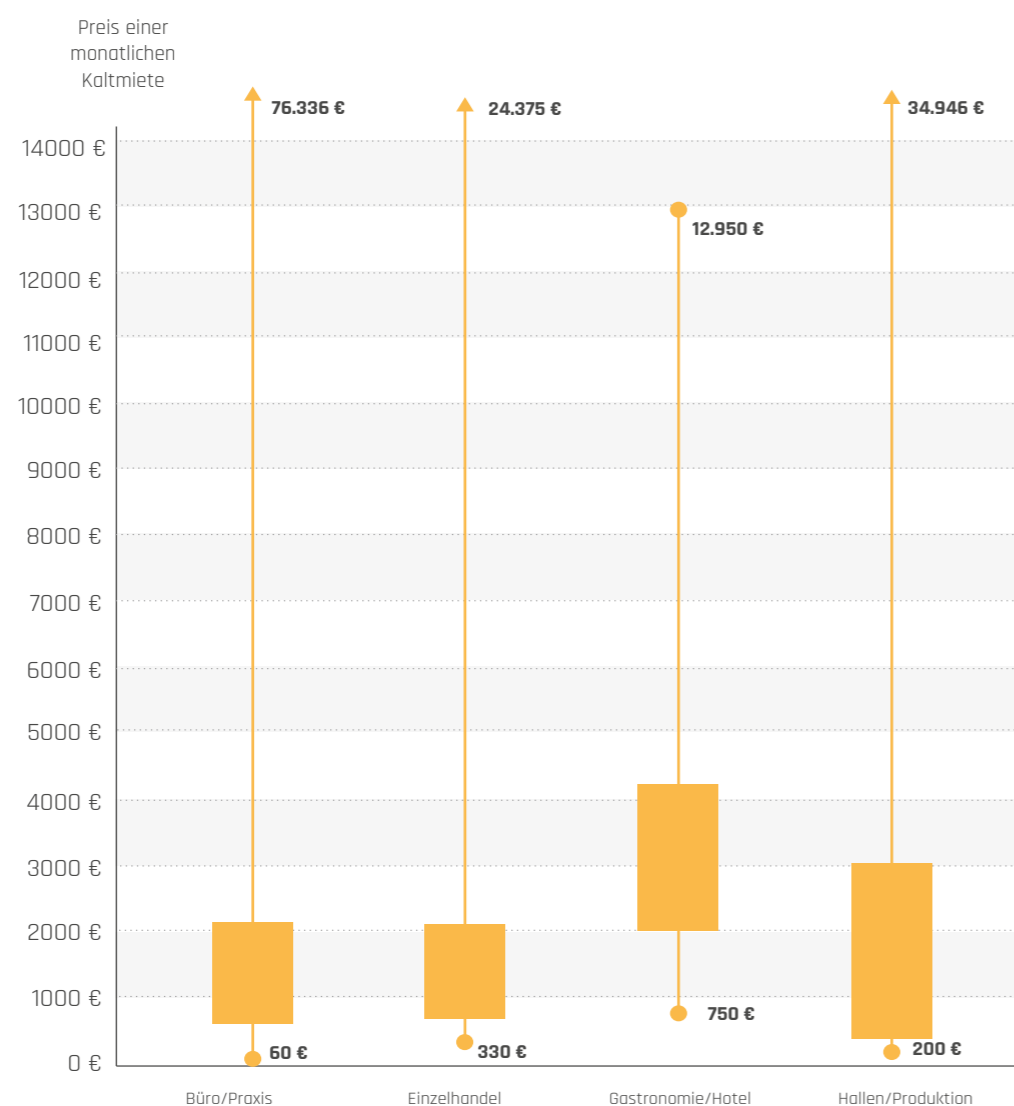
Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Preis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unteren Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf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

Für die Kategorie Büro/Praxis lag diese mittlere Spanne bei 650 bis 2.150 €, bei einem Median von 990 €. Der Höchstwert lag bei 76.336 € für ein Bürohaus in der Stadt Aachen. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel war mit 700 bis 2.073 € zwar enger, der Median von 1.200 € allerdings größer. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 1.990 bis 4.263 € (Median von 2.550 €). Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 400 bis 2.990 € und einen Median von 1.400 € auf. Die teuersten Immobilien der Kategorien Büro- und Praxis sowie Gastronomie und Hotel befanden sich in Aachen. Die Immobilie mit dem Spitzenpreis in der Kategorie Einzelhandel lag in Alsdorf, die teuerste Hallen- und Produktionsimmobilie war in Würselen verortet.

Abb. 44

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein sehr differenziertes Bild. Während das Verhältnis von verkauften zu vermieteten Büros und Praxen mit 1: 0,70 noch relativ ausgeglichen erschien, waren verkaufte Einzelhandelsimmobilien fast drei mal größer als Vermietete. Ähnliches gilt auch für Gastronomie- und Hotelimmobilien, bei denen die verkauften Objekte mehr als zweimal so groß waren wie Vermietete. Bei Hallen- und Produktionsimmobilien waren hingegen vermietete Nutzflächen mehr als doppelt so groß wie die Verkauften.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

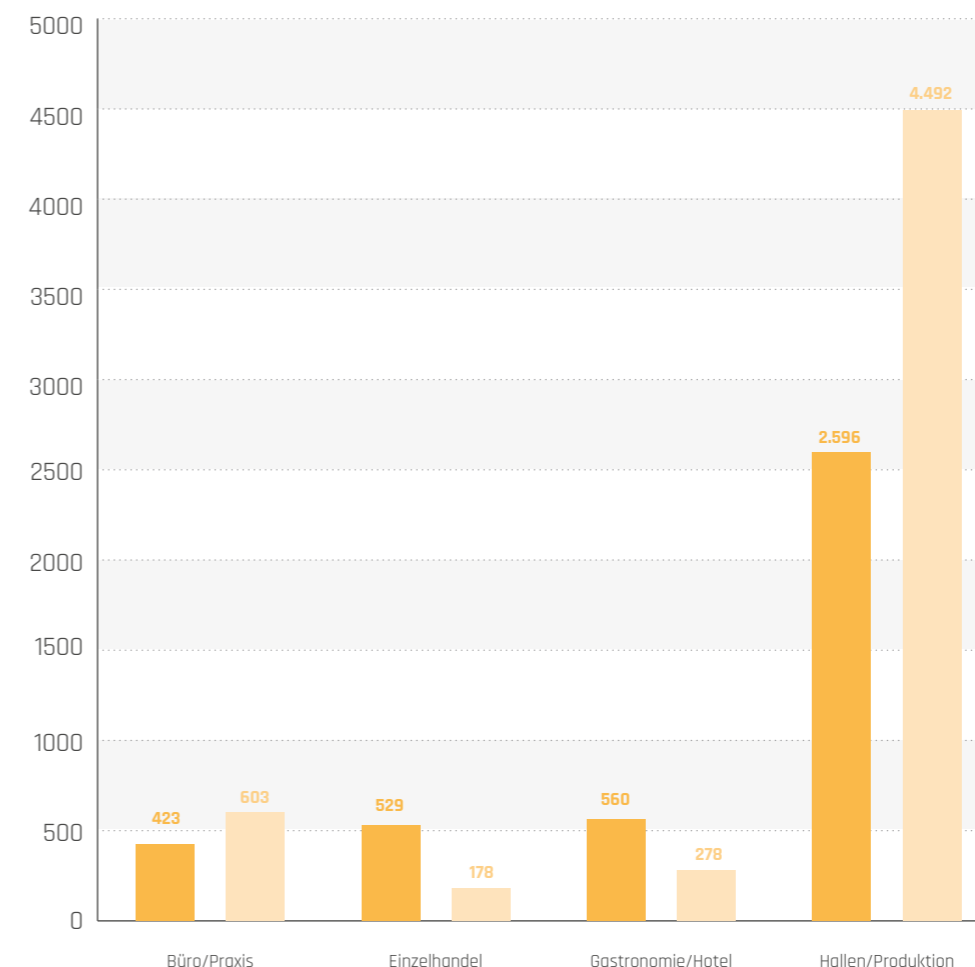


Abb. 45

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen in der StädteRegion Aachen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.4 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

Hallen- und Produktionsimmobilien

Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1: 11). Deren Verteilung konzentrierte sich stark auf die Städte Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen sowie die Stadt Aachen. Hier wurden insgesamt 86% dieser Immobilien vermarktet. Herzogenrath verzeichnete 4 Vermietungen und 3 Verkäufe. In den Eifelkommunen lag insgesamt eine Vermietung und ein Verkauf vor. Verkäufe wurden in 5 von 10 Kommunen verzeichnet.

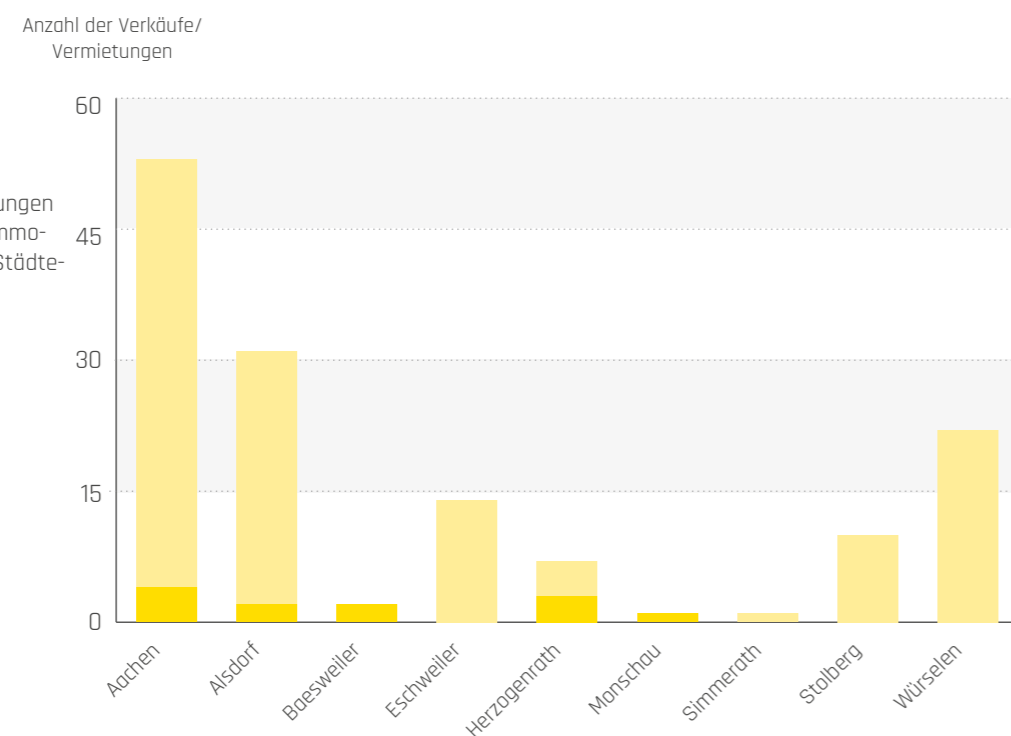
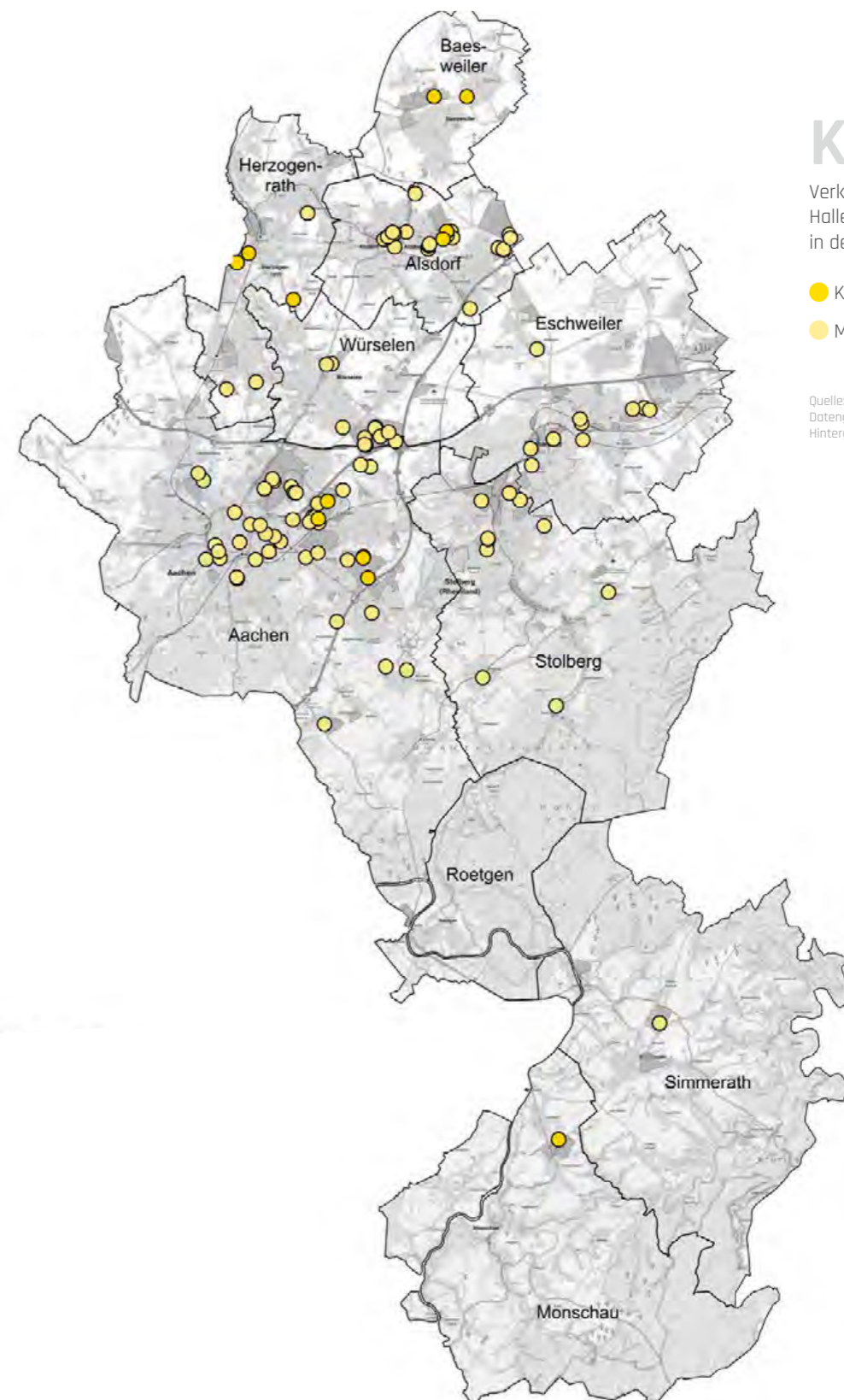


Abb. 46

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 8

Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien in der StädteRegion Aachen (2022)

● Kauf (12)
● Miete (129)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Büro- und Praxisimmobilien

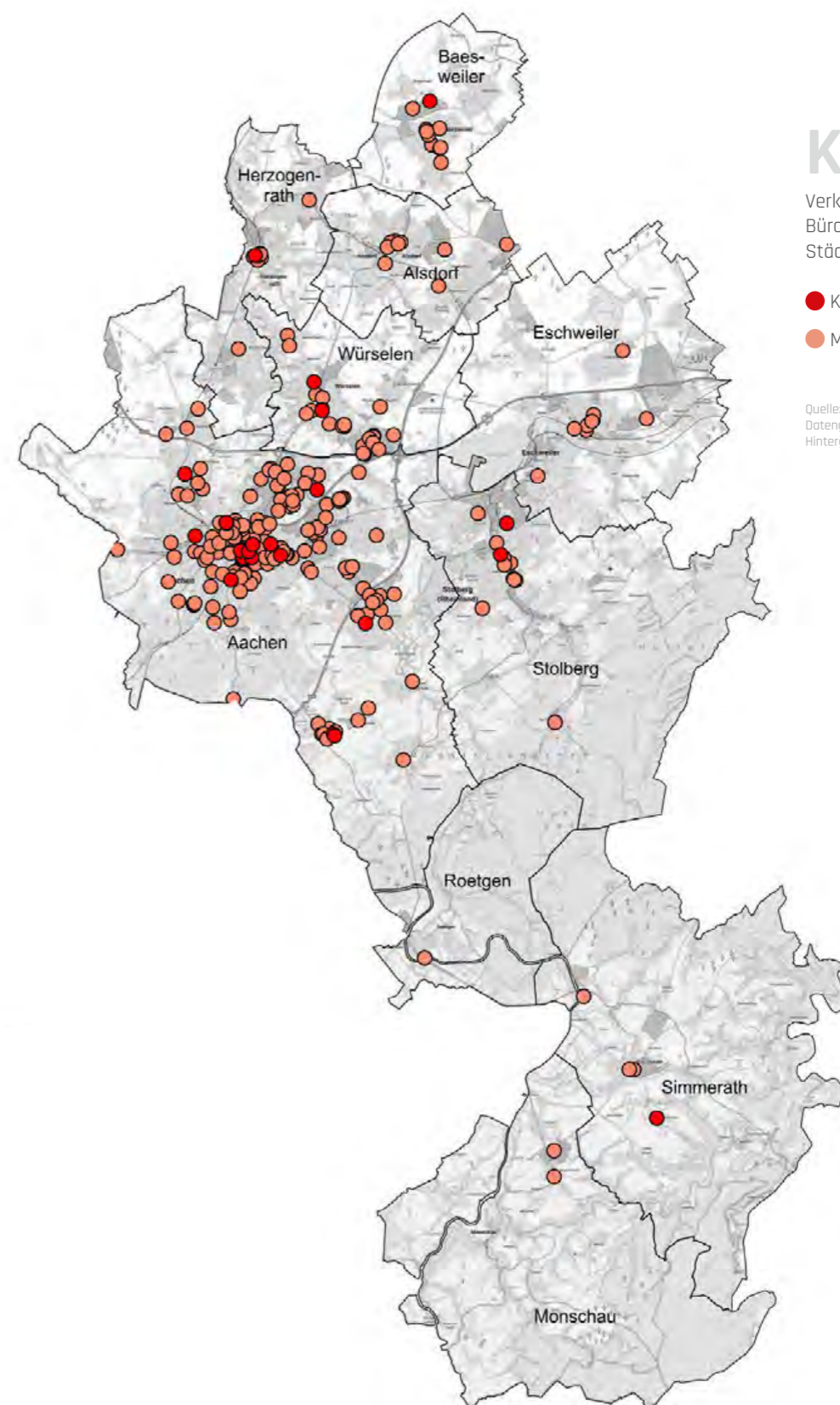
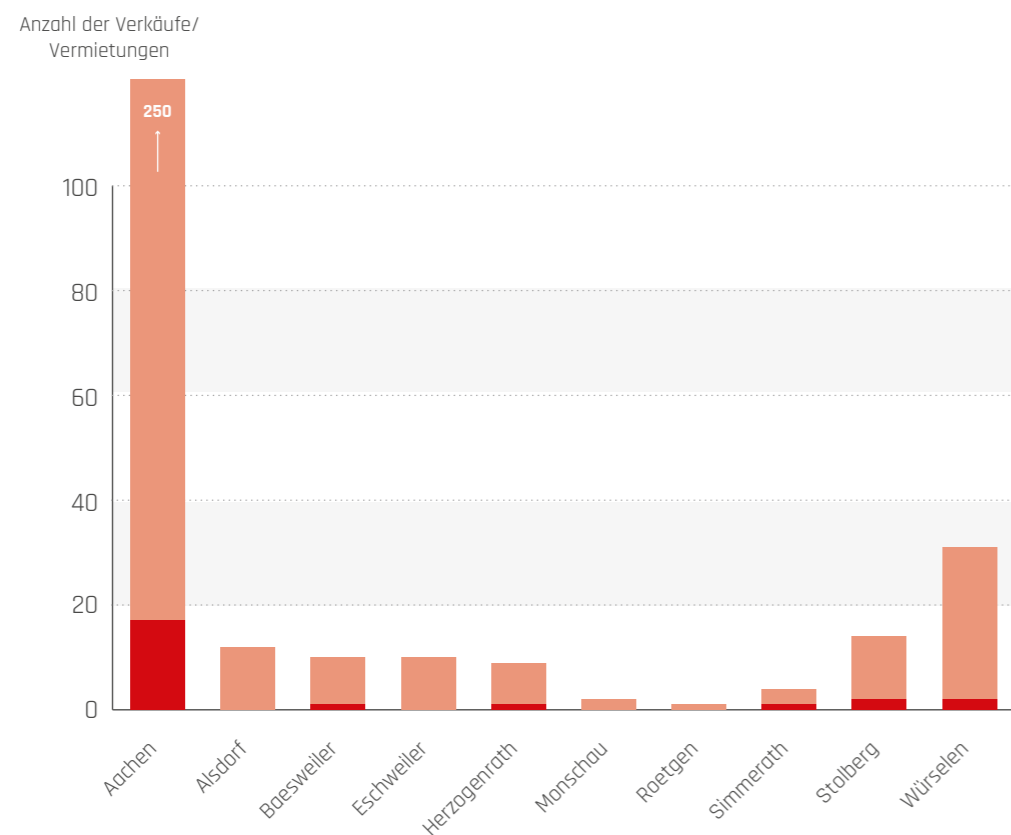
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2022 genau vierzehnfach häufiger vermietet als verkauft. In 6 der 10 städteregionalen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in allen Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Aachen war mit 250 Vermietungen und 17 Verkäufen an 74% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. Dahinter wies Würselen (29) mit Abstand die zweitmeisten Vermietungen dieser Kategorie auf, gefolgt von Alsdorf (12), Stolberg (12) sowie Eschweiler (10). Die übrigen Kommunen kamen nicht über 10 Vermietungen. Bei den Verkäufen rangierte Stolberg und Würselen mit jeweils zwei Verkäufen hinter Aachen auf dem geteilten 2. Platz, gefolgt von Baesweiler, Herzogenrath und Simmerath.

Abb. 47

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 9

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2022)

● Kauf (24)
● Miete (336)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Einzelhandelsimmobilien

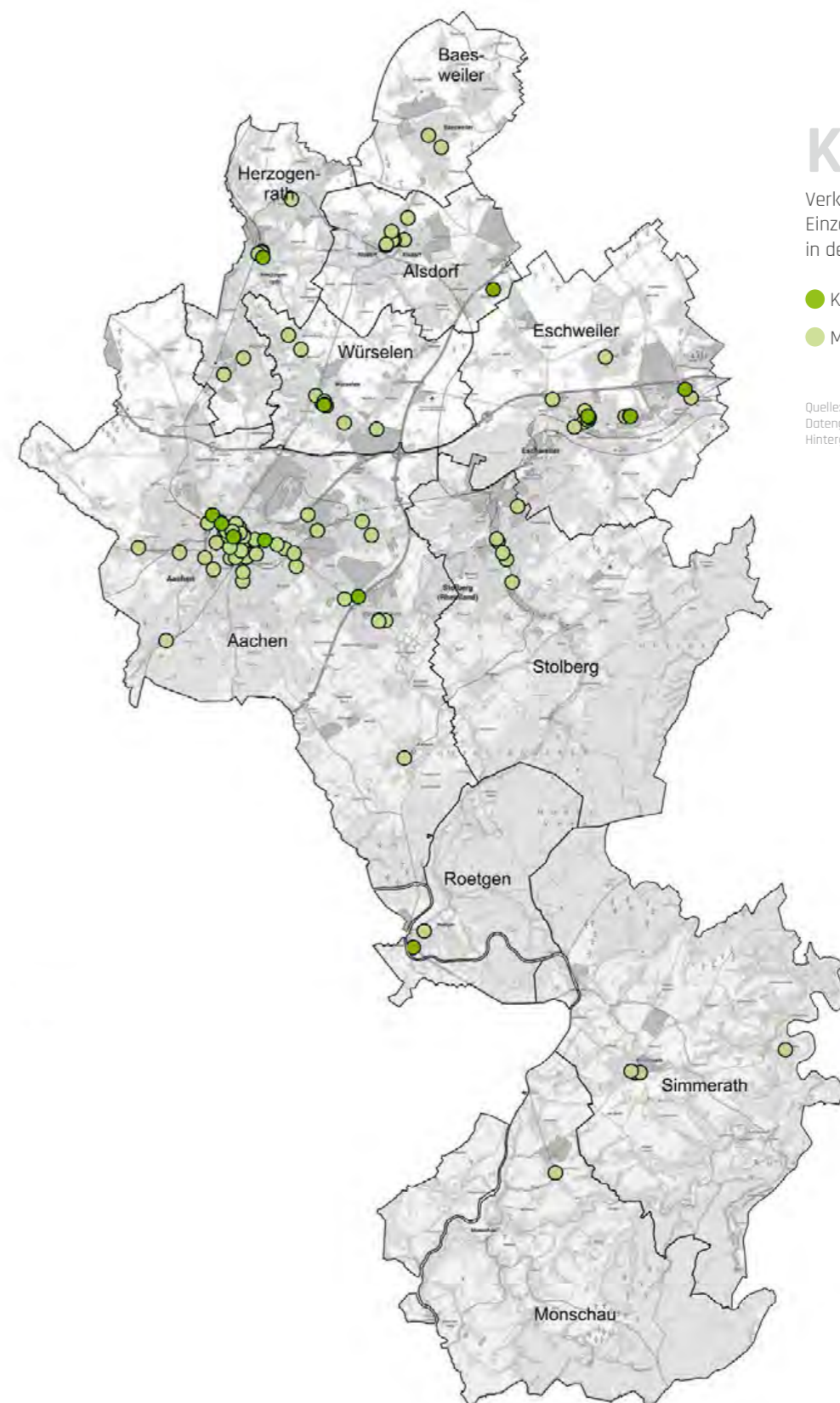
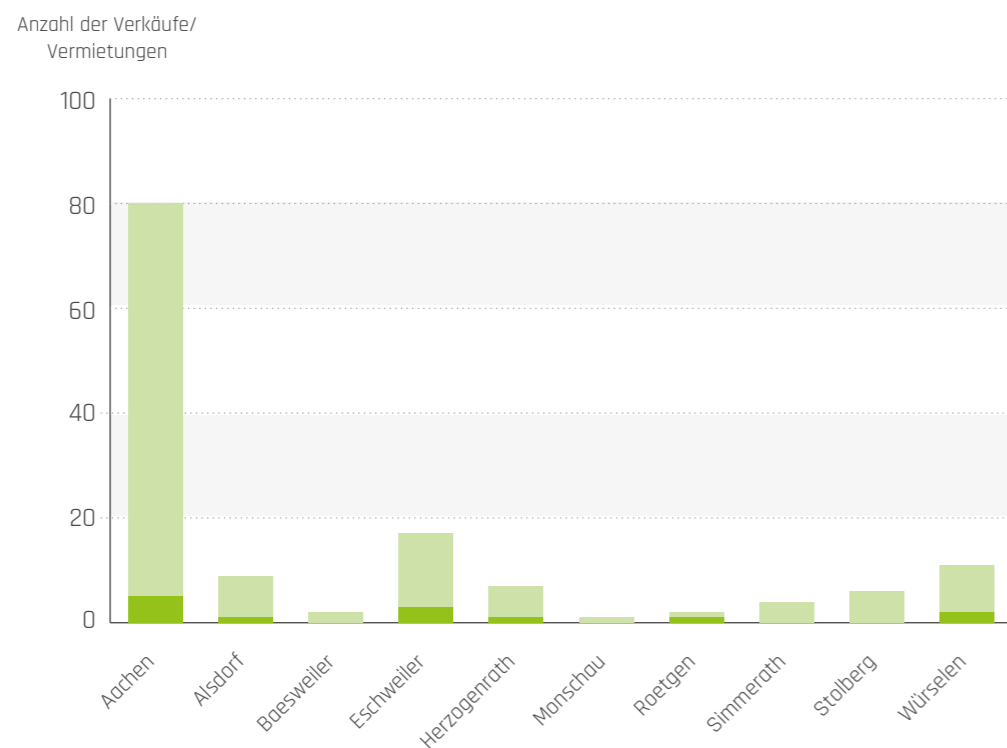
Einzelhandelsimmobilien waren in der StädteRegion mit Ausnahme der Stadt Aachen etwas gleichmäßiger verteilt als die sonstigen Immobilienkategorien. Nur Eschweiler kam von den übrigen Kommunen auf mindestens 10 Vermietungen. Dahinter lagen Würselen (9), Alsdorf (8) sowie Herzogenrah und Stolberg (je 7). In den übrigen Kommunen gab maximal 5 Vermietungen. Beinahe 40% der verkauften Einzelhandelsimmobilien waren in Aachen verortet. Hier waren die Mietpreise für diese Immobilien im Vergleich beinahe 3,00 €/m² teurer.

Abb. 48

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 10

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2022)

- Kauf (13)
- Miete (126)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Gastronomie- und Hotelimmobilien

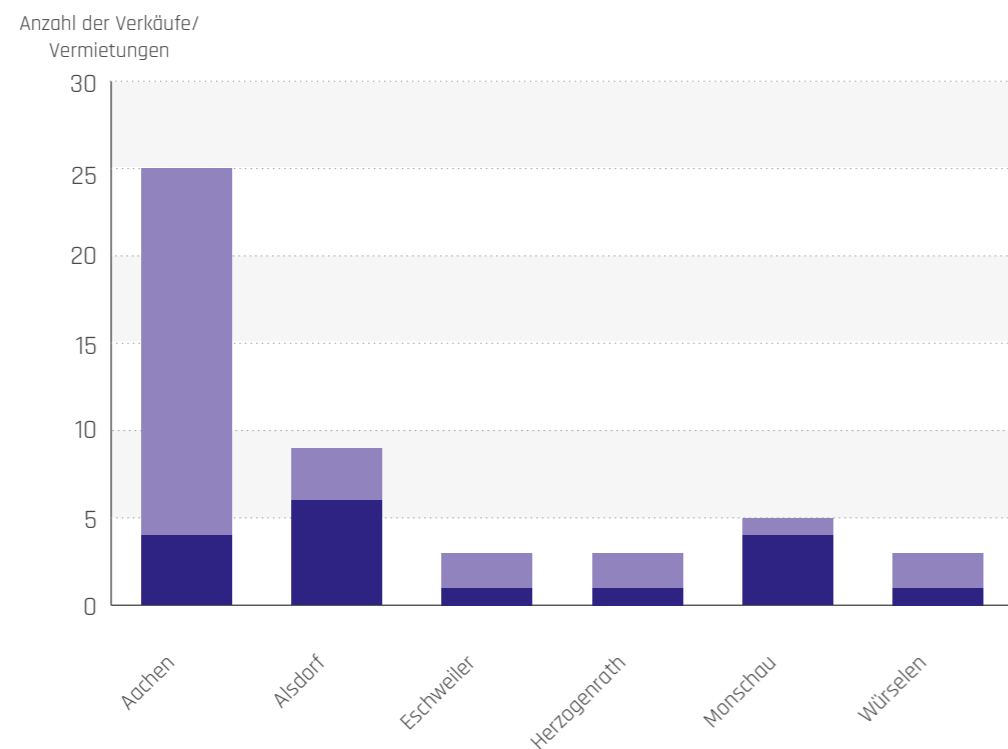
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien nur etwas mehr Immobilien vermietet als verkauft. Insgesamt konnten 17 Immobilienverkäufe und 31 Vermietungen verzeichnet werden. Die Stadt Aachen konnte 25 Immobilien vermarkten, gefolgt von Alsdorf mit 9 und Monschau mit 5 vermarkteten Objekten. Eschweiler, Herzogenrath und Würselen kamen jeweils auf drei Vermarktungen.

Abb. 49

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

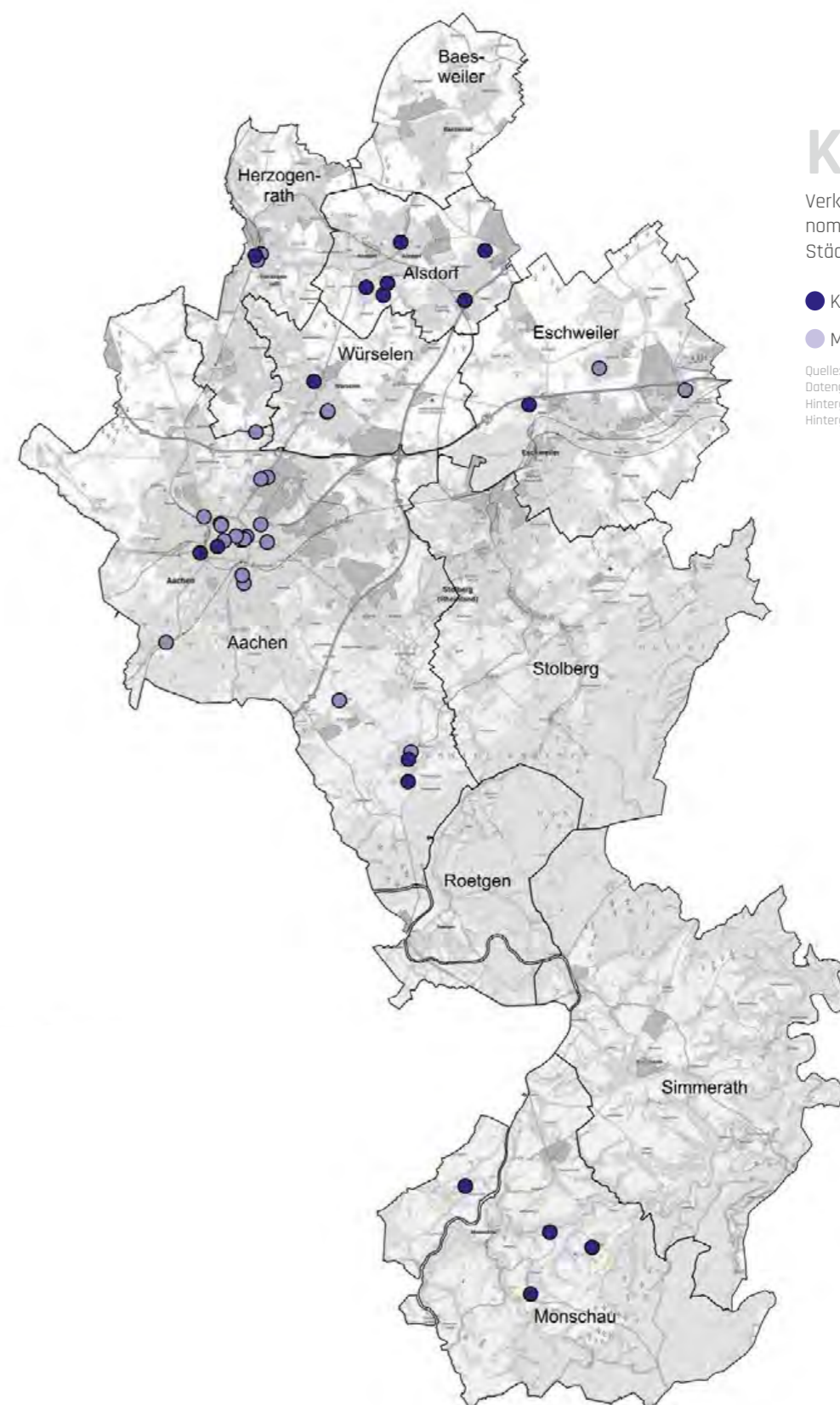


Karte 11

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2022)

● Kauf (17)
● Miete (31)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022
Hintergrundkarte: © Geobasis-DE/BKG 2023



2.5 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2022

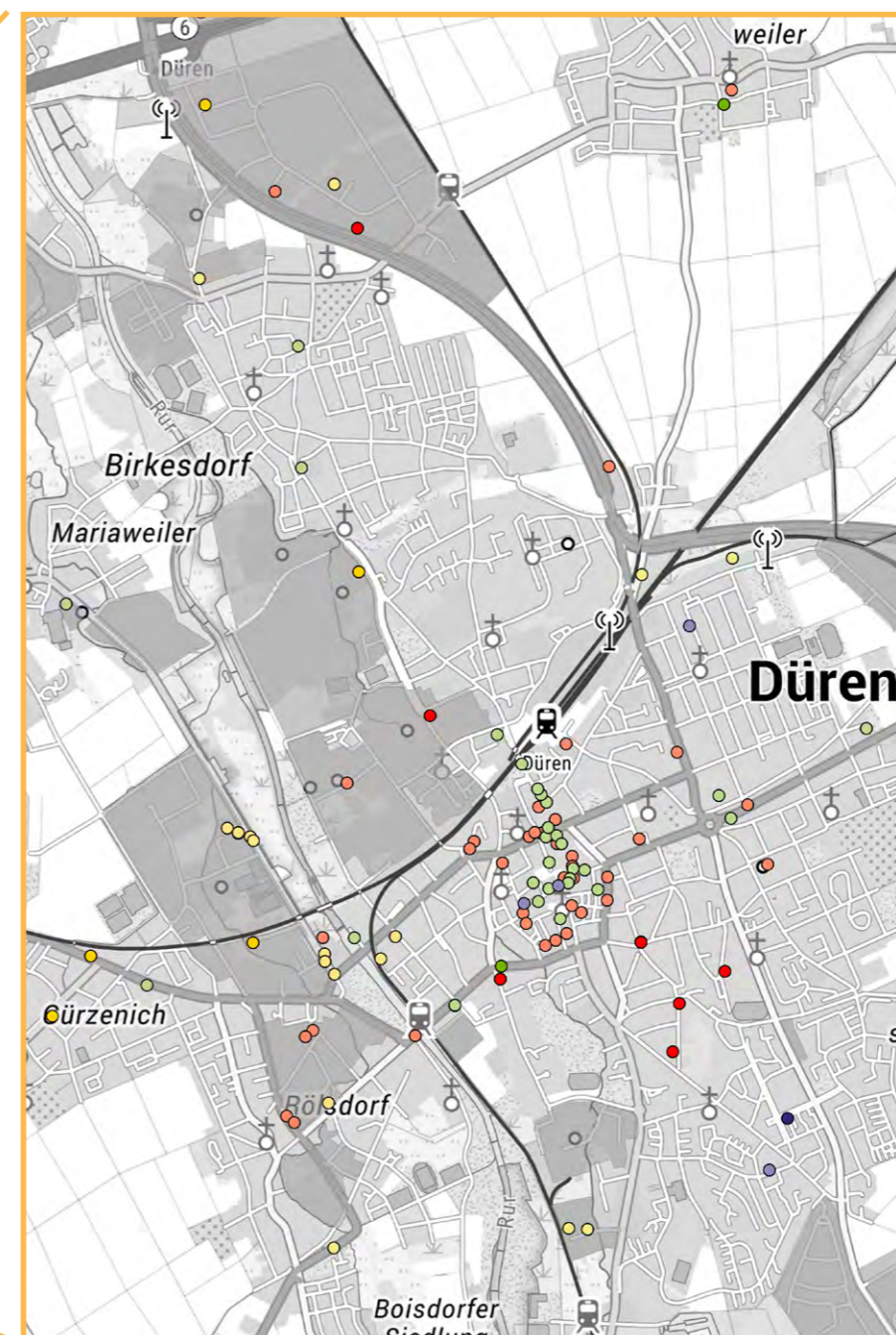
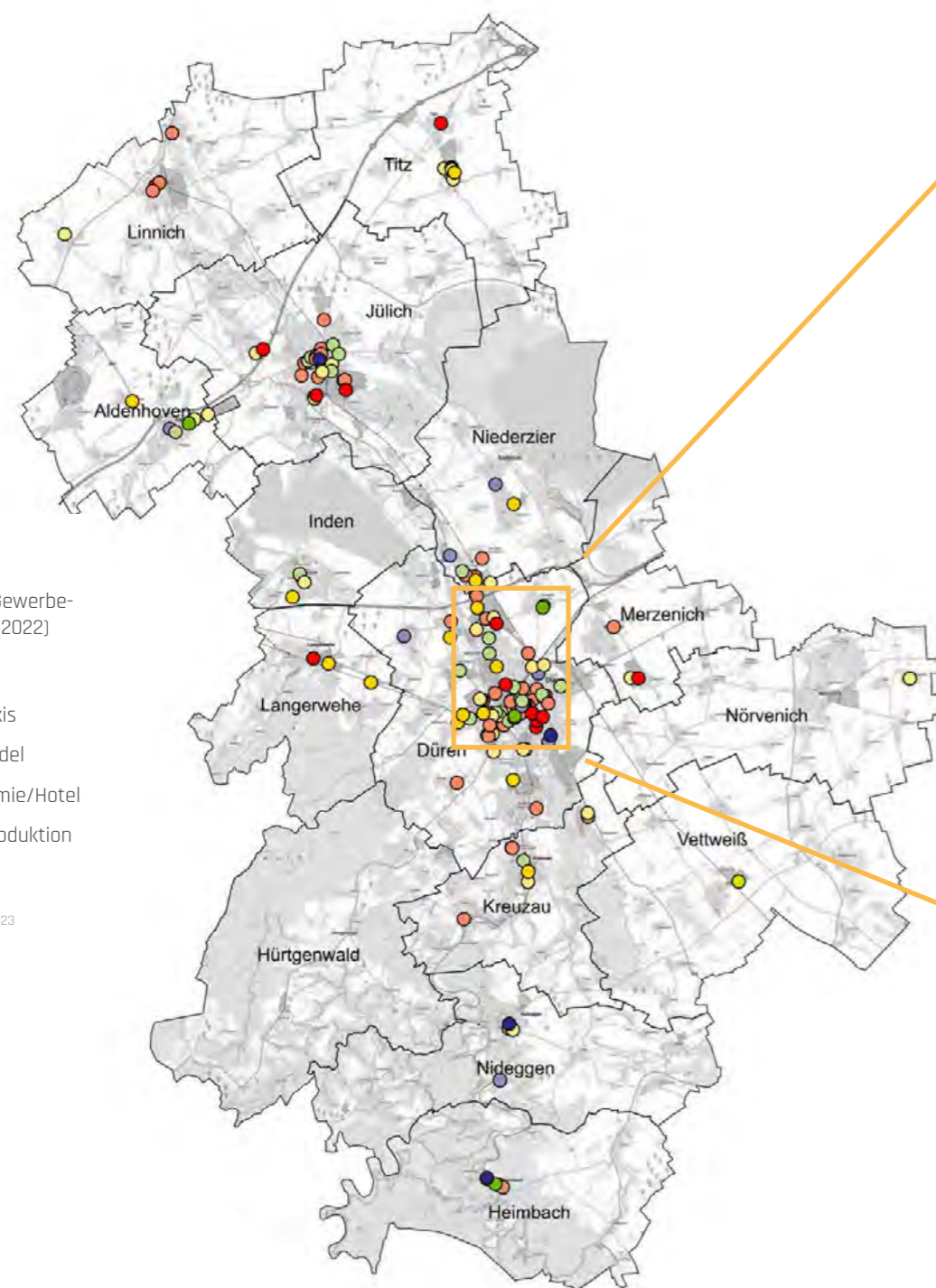
Im Kreis Düren wurden im Jahr 2022 44 Gewerbeimmobilien verkauft (41 in 2021). Dem gegenüber standen 208 Vermietungen (243 in 2021), womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1: 4,7 (1: 5,9 in 2021) lag. Die Anzahl der Vermietungen nahm demnach im Vergleich zum Vorjahresniveau deutlich ab (-14%), während die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückging (-7%).

Karte 12

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2022)

Kauf	Miete	Kategorie
14	95	Büro/Praxis
4	56	Einzelhandel
6	12	Gastronomie/Hotel
20	46	Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

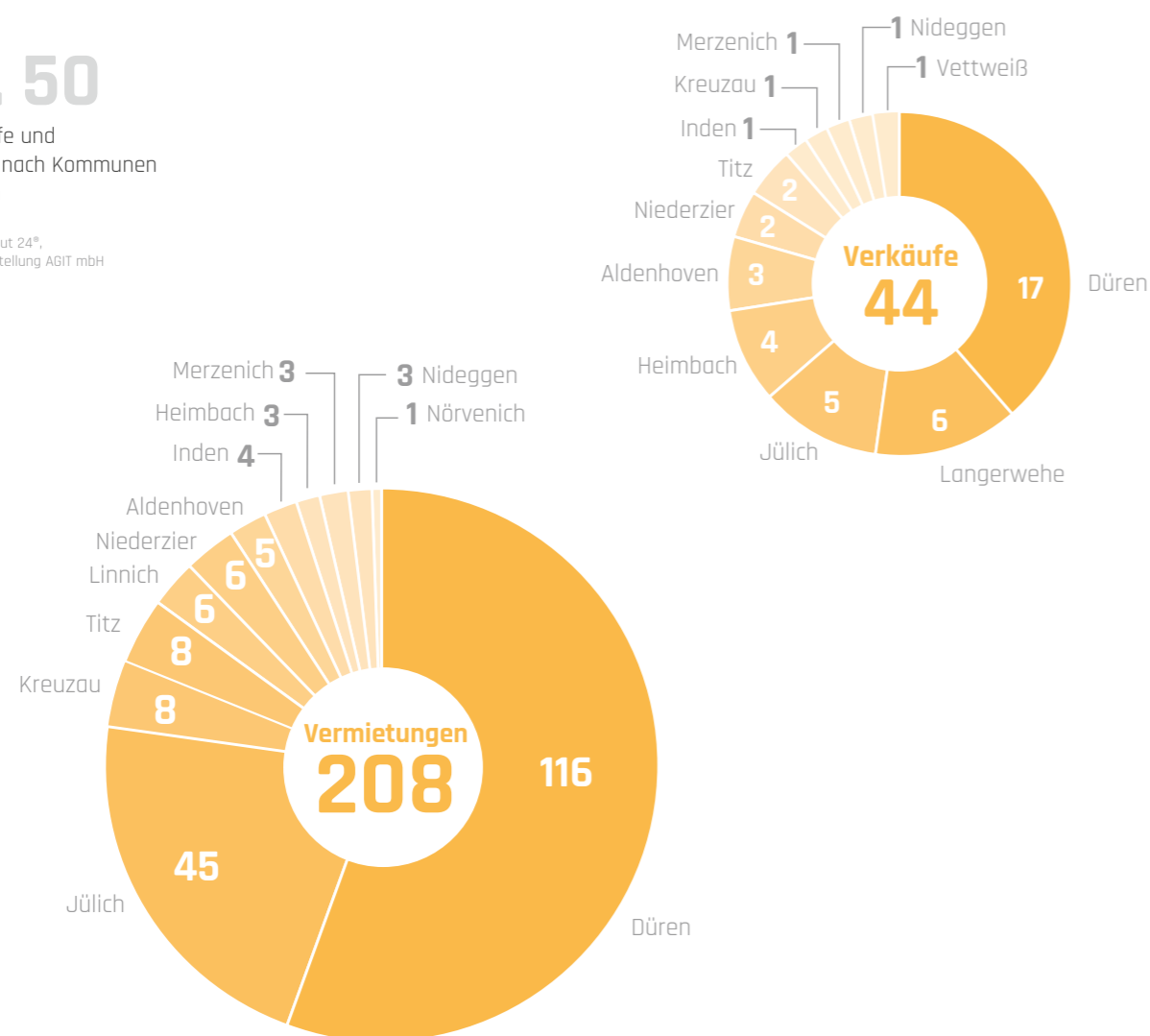


Im Kreis Düren lag die Stadt Düren hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 39% aller Verkäufe und sogar 56% der Vermietungen wurden hier getätigt, was im Vergleich zum Vorjahr dennoch einen Rückgang um 25% bedeutete. Bei den Verkäufen liegt Langerwehe mit 14% dahinter, gefolgt von Jülich mit einem Anteil von 11%. Die übrigen Kommunen hatten einen Anteil von unter 10%. Linnich, Hürtgenwald und Nörvenich wiesen keine Verkäufe auf. Bei den Immobilienvermietungen kam nur Jülich mit 45 Vermietungen auf einen Anteil von mehr als 10%. Während es in Langerwehe, Hürtgenwald und Vettweiß keine Vermietungen gab, wurden in den übrigen Kommunen bis zu 8 (Titz und Kreuzau) Vermietungen getätigt.

Abb. 50

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Düren

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte waren Hallen- und Produktionsimmobilien mit 20 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 22,1 Mio. €, wovon gut ein Viertel der Summe auf eine Industriehalle in der Stadt Düren entfiel. Darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 14 Verkäufen und einem Marktvolumen von 12,1 Mio. €. Mit 6 verkauften Gastronomie- und Hotelimmobilien wurde ein Marktvolumen von 3,8 Mio. € umgesetzt. Zusätzlich wurden 4 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 1,3 Mio. € veräußert.

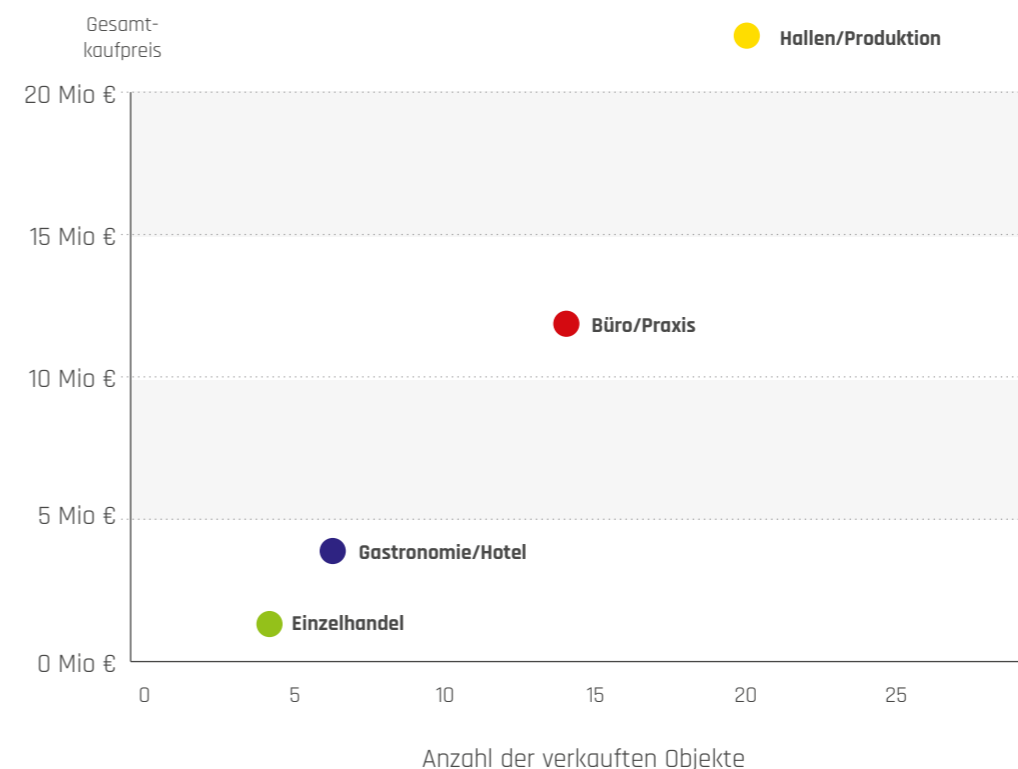


Abb. 51

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2022 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (95) wurden im Jahr 2022 am häufigsten vermietet, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (56), Hallen- und Produktionsimmobilien (46) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (11).

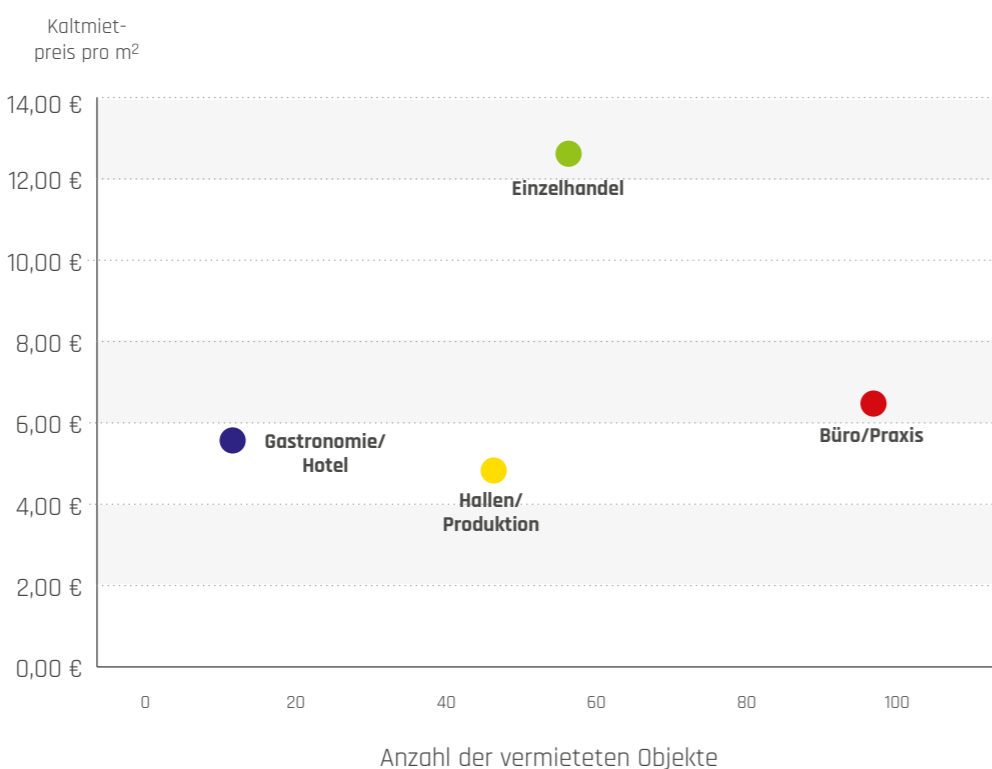
Der durchschnittliche qm²-Preis lag für Einzelhandelsimmobilien bei 12,66 €/m², mit Abstand der Höchswert im Kreis Düren. Dahinter folgen Büros und Praxen mit 6,31 €/m², sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 5,66 €/m². Mit einem qm²-Preis von 4,97 €/m² waren Hallen- und Produktionsimmobilien am preiswertesten.

Abb. 52

Kaltnietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2022 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 76 von 95
Einzelhandel: 49 von 56
Gastronomie/Hotel: 8 von 11
Hallen/Produktion: 23 von 46

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Düren im Jahr 2022 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 116 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 7,65 €/m² vermietet. Mit Ausnahme von Jülich wo der durchschnittliche Preis bei 11,28 €/m² lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Preise von unter 10,00 €/m² auf. Linnich und Niederzier lagen bei Preisen zwischen 6,49 €/m² und 7,26 €/m², während Kreuzau auf einen qm²-Preis von 4,13€ kam.

Die Kommunen Aldenhoven, Merzenich und Nörvenich wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um repräsentative durchschnittliche qm²-Preise zu berechnen. Die Kommunen Hürtgenwald, Langerwehe und Vettweiß konnten keine Vermietungen aufweisen. Für Nideggen und Titz lagen keine plausiblen Preise vor, um vernünftige Rückschlüsse auf den durchschnittlichen qm²-Preis zu schließen.

Abb. 53

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Düren: 90 von 116
Jülich: 35 von 45
Kreuzau: 7 von 8
Niederzier: 6 von 6
Linnich: 5 von 6
Inden: 4 von 4
Heimbach: 3 von 3

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

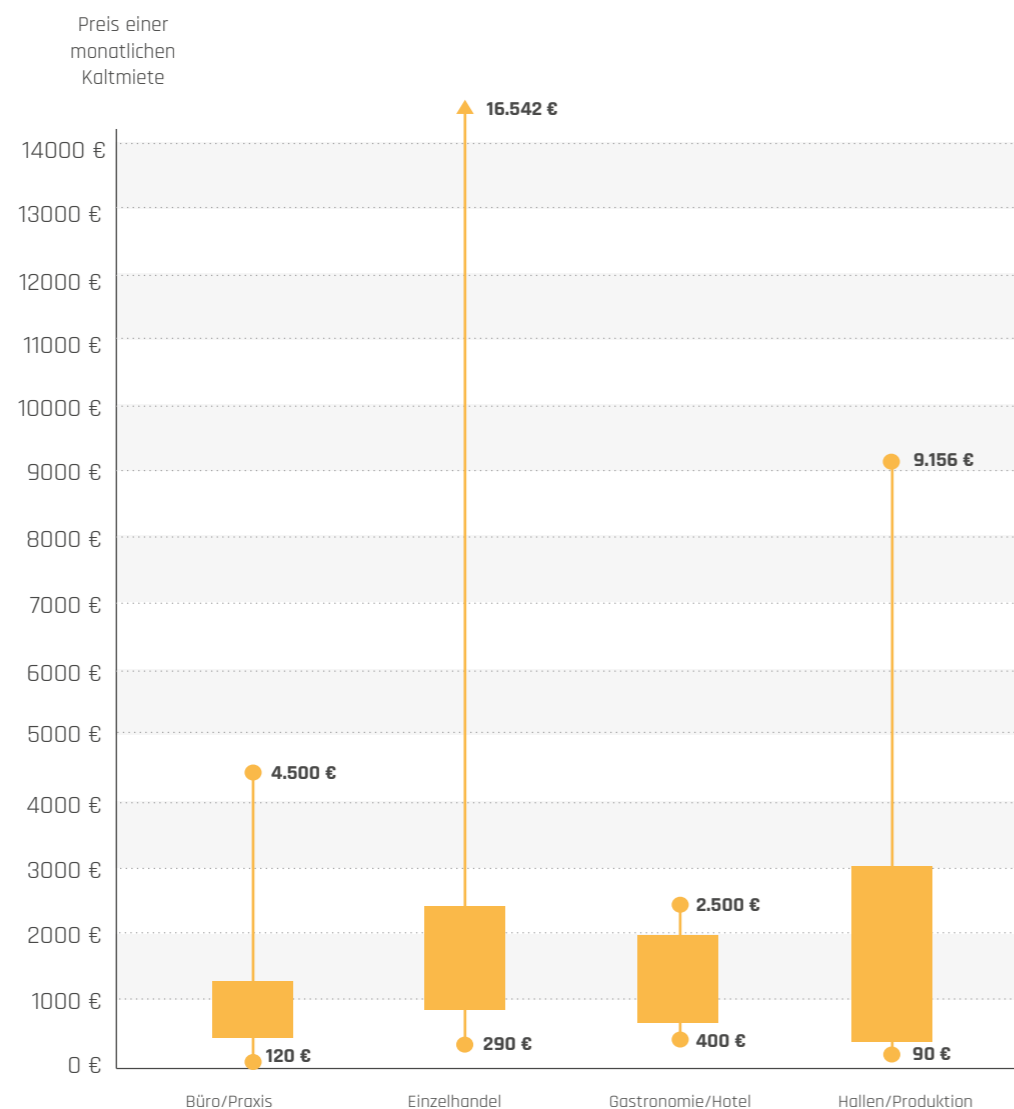


Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 438 bis 1.299 €, bei einem Median von 900 €. Der Höchstwert lag bei 4.500 € für eine Büroetage in Niederzier. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 950 bis 2.450 €, mit einem Median von 1.725 €. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 713 bis 2.019 € (Median: 1.275 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 258 bis 3.028 €, bei einem Median von 1.611 €. Die höchste Miete wurde für eine Industriehalle in Kreuzau erzielt.

Abb. 54

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Während sich für Büros- und Praxisimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien die durchschnittliche Nutzfläche für verkaufte und vermietete Immobilien annähernd die Waage hielten, gab es bei Gastronomie- und Hotelimmobilien und insbesondere bei Hallen- und Produktionsimmobilien größere Unterschiede. Verkaufte Gastronomie- und Hotelimmobilien waren beinahe 25% größer als Vermietete. Vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien waren mehr als zweieinhalbmal größer als Verkaufte.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

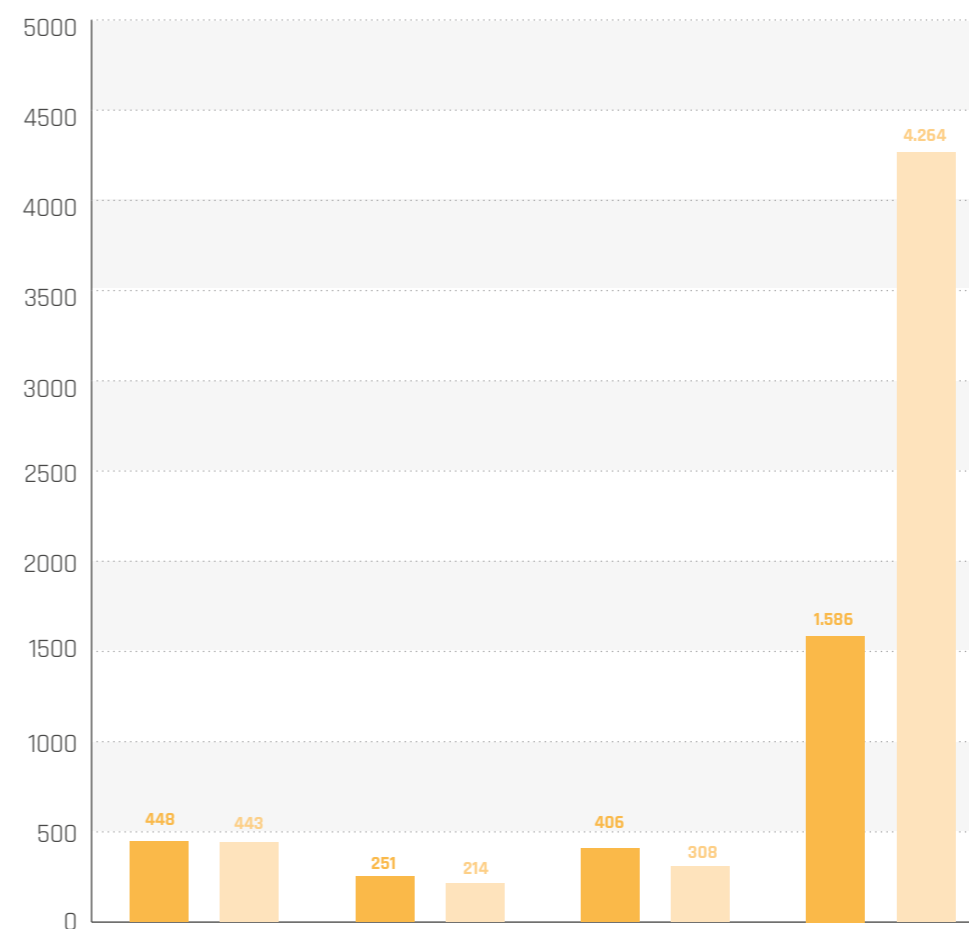


Abb. 55

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.6 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2022

Hallen- und Produktionsimmobilien

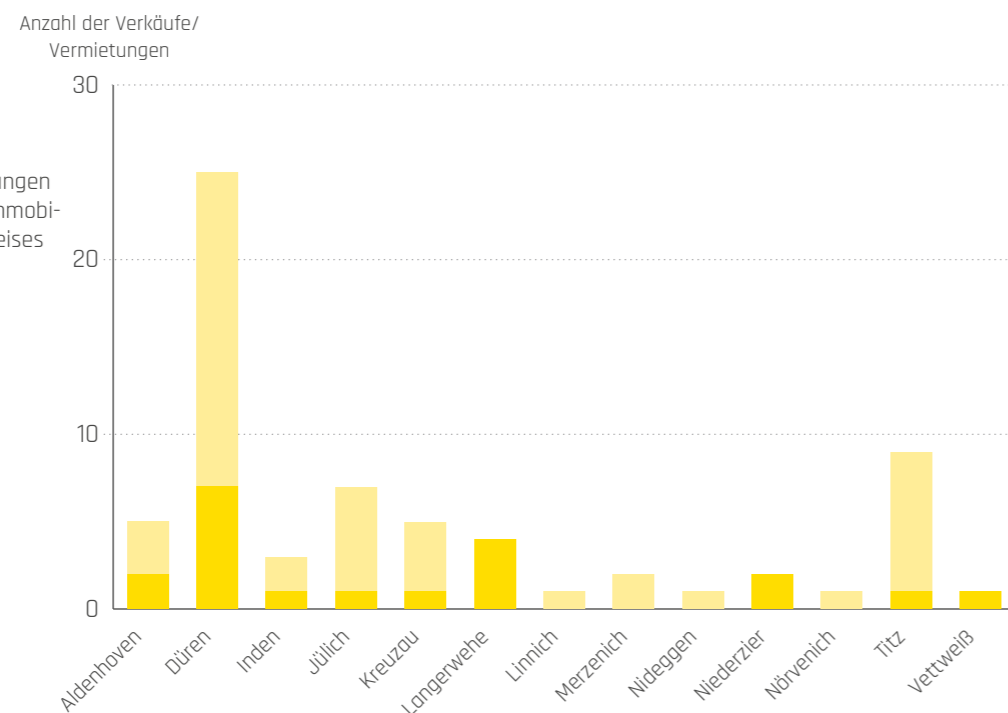
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2022 die am zweithäufigsten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Düren, wobei diese mehr als doppelt so häufig vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1: 2,3). Alleine die Stadt Düren verbuchte 38% der Vermietungen und Verkäufe, deutlich vor Titz mit 14% und Jülich mit 11%. Aldenhoven und Kreuzau kamen jeweils auf 8%. Langerwehe konnte keine Vermietung, dafür aber 6 Verkäufe verzeichnen und ist damit die Gemeinde mit den zweitmeisten Verkäufen im Kreisgebiet.

Abb. 56

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

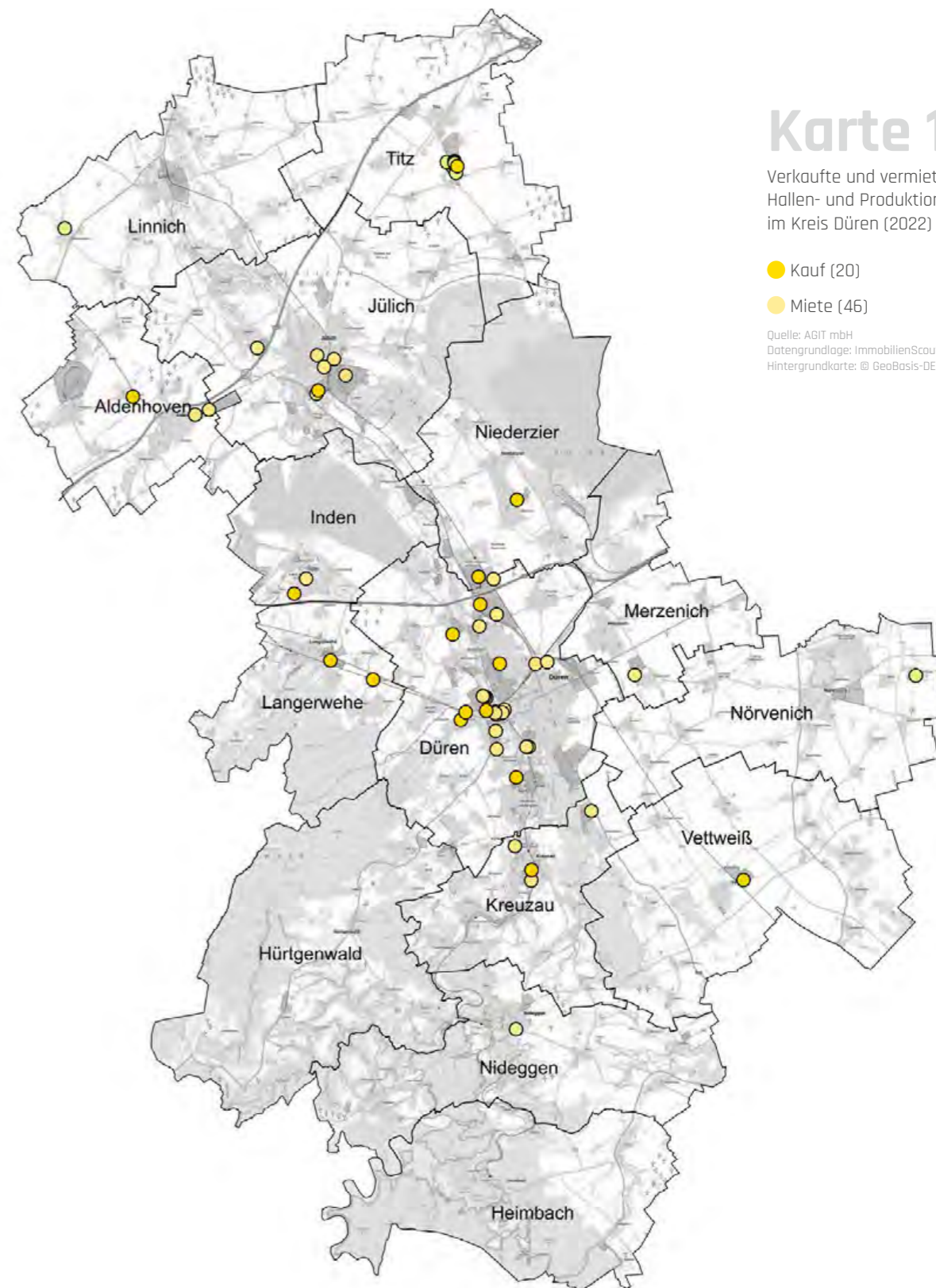


Karte 13

Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2022)

● Kauf (20)
● Miete (46)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Büro- und Praxisimmobilien

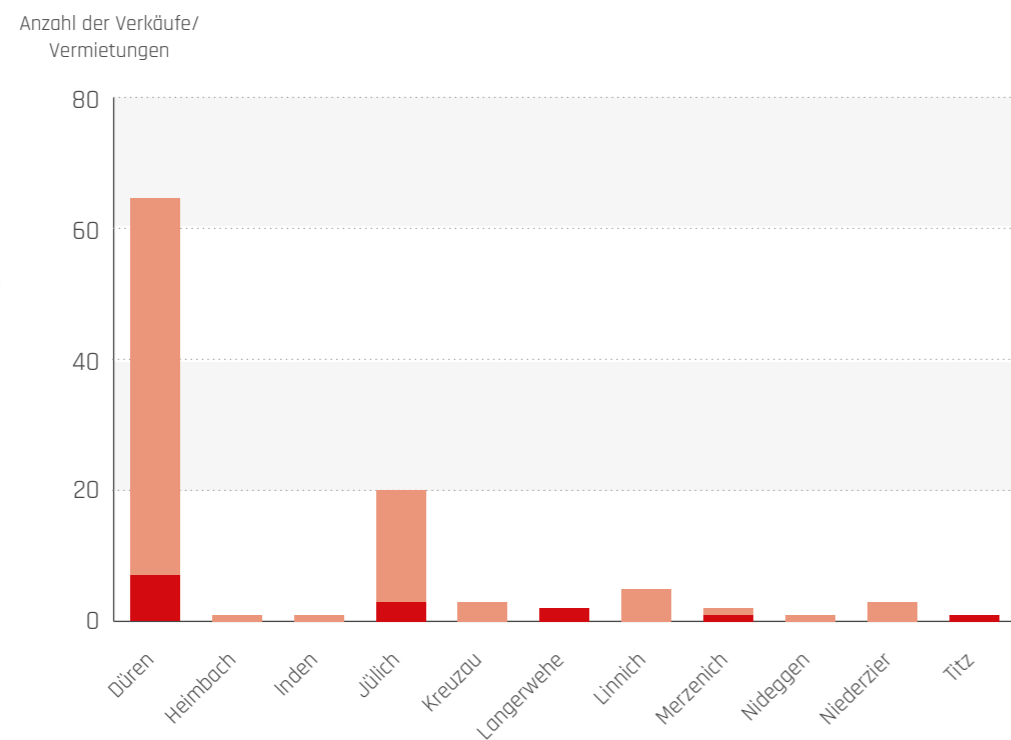
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2022 beinahe siebenmal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 5 der 15 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 9 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Düren war mit 63 Vermietungen und 7 Verkäufen an 64% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Jülich wurden 17 Büros/Praxen vermietet und 3 verkauft, gefolgt von Linnich mit 5 Vermietungen.

Abb. 57

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

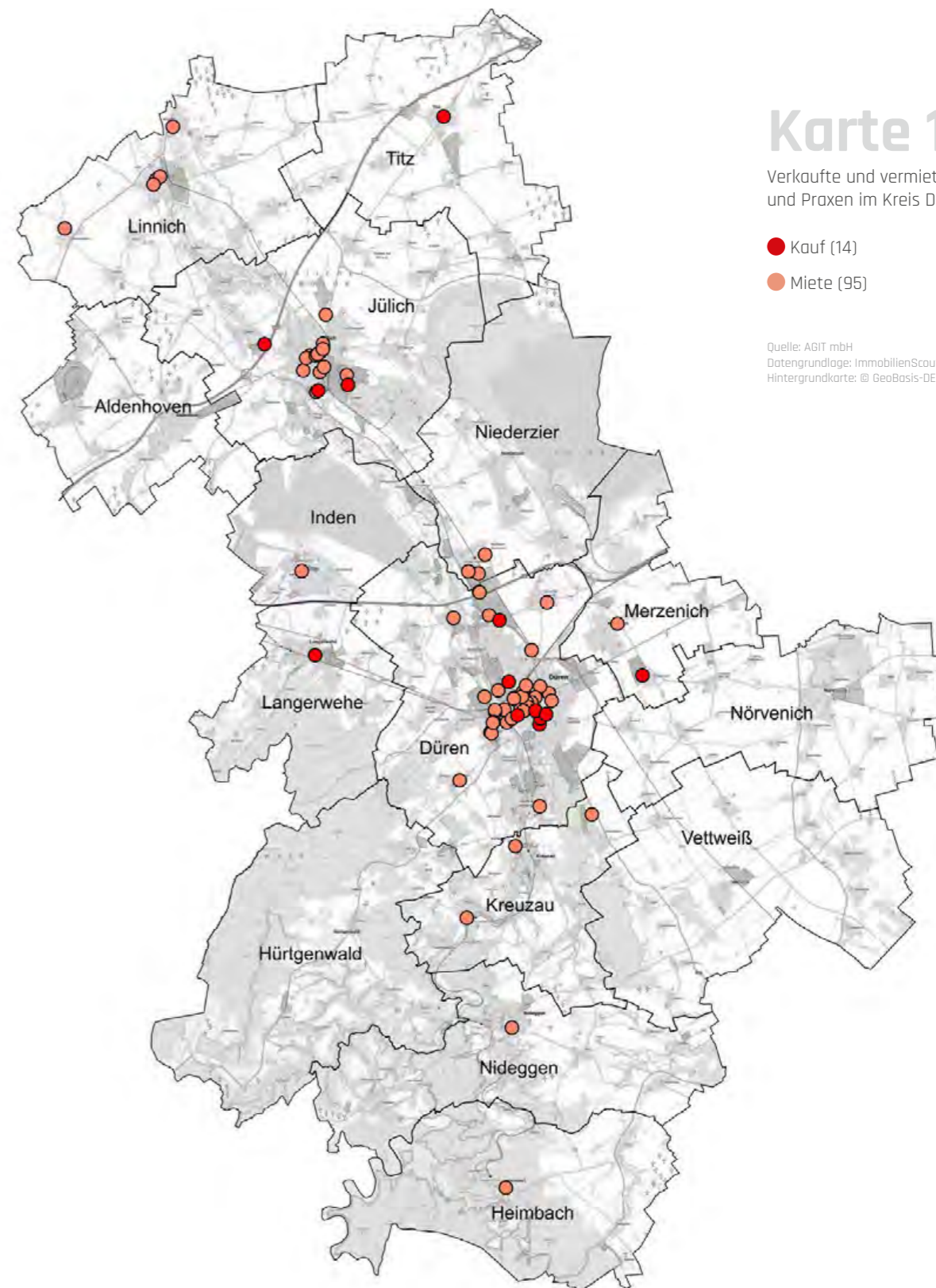


Karte 14

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2022)

- Kauf (14)
- Miete (95)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Einzelhandelsimmobilien

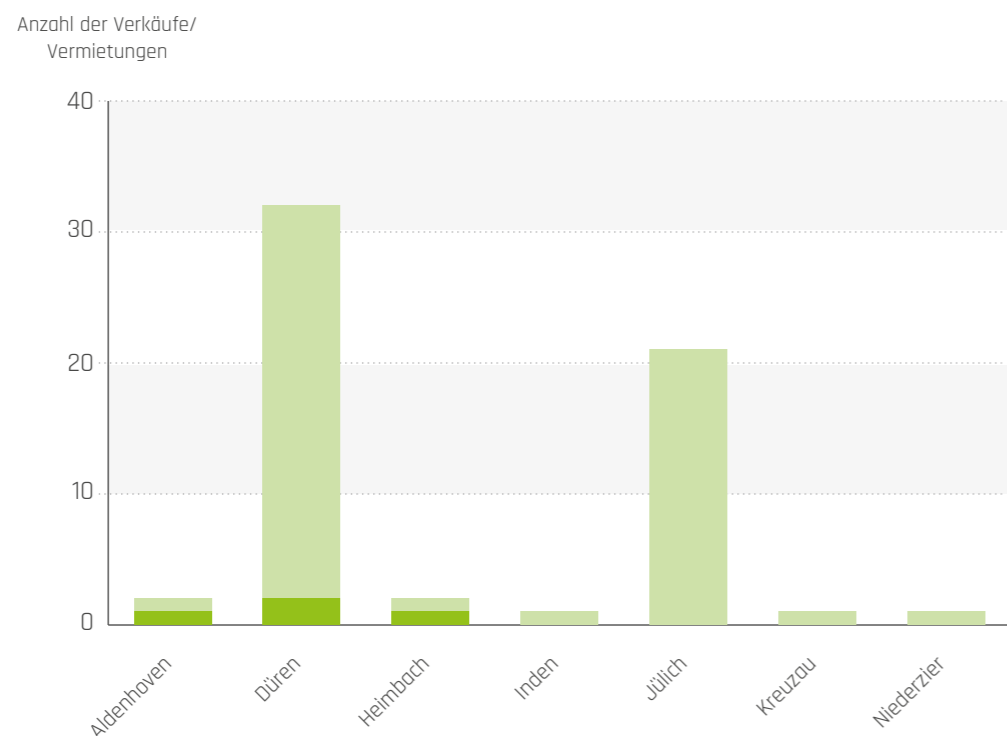
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Düren. Hier wurde mehr als die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermietet. Darauf folgte Jülich mit 21 Vermietungen, was 35% der Gesamtvermarktungen von Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet ausmachte. Verkäufe gab es nur in drei Kommunen. Neben Düren, wo zwei Verkäufe verbucht wurden, konnten auch in Aldenhoven und Heimbach jeweils ein Verkauf verzeichnet werden. In 8 von 15 Kommunen gab es in diesem Segment keinerlei Aktivität.

Abb. 58

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

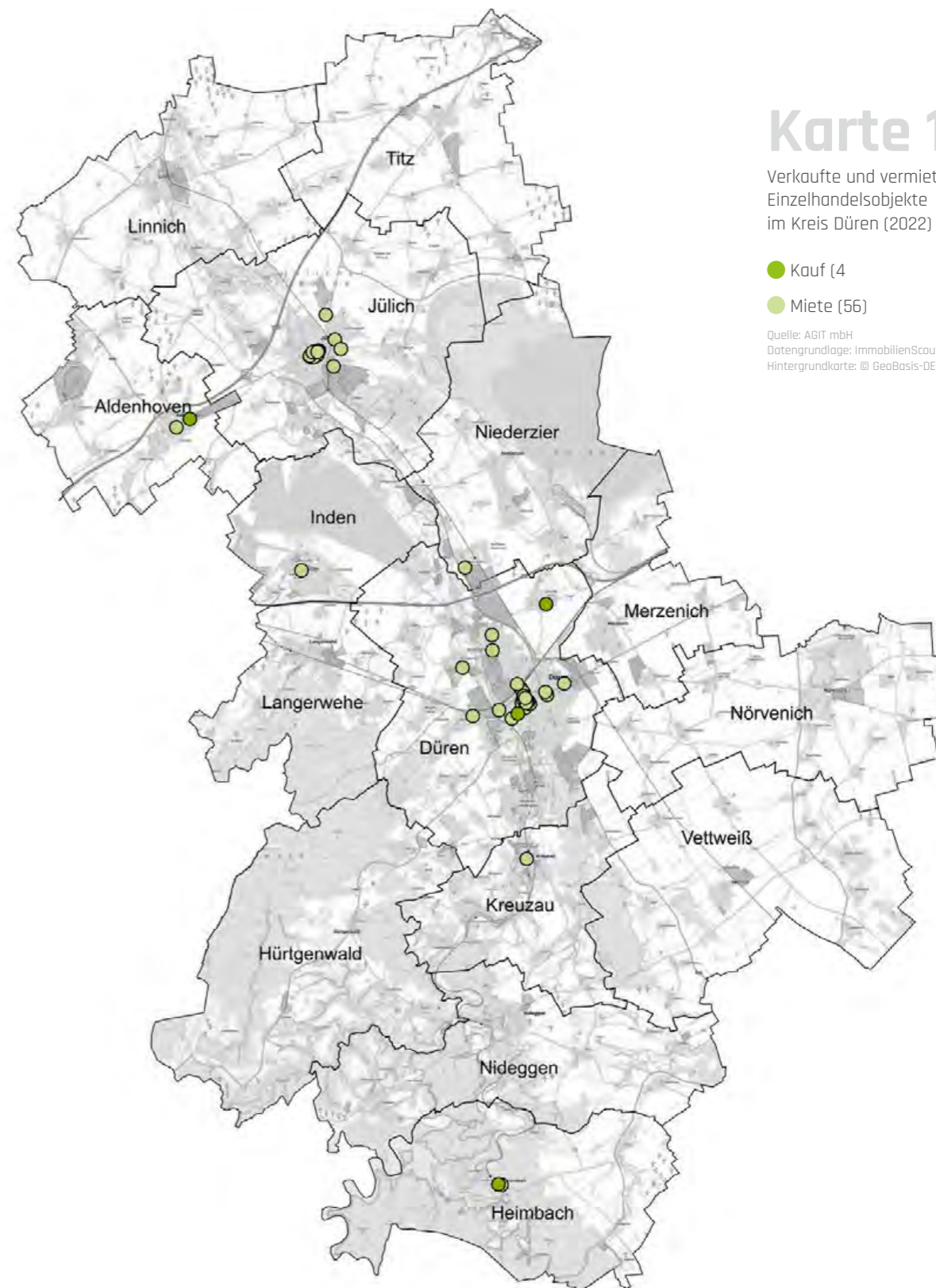


Karte 15

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2022)

- Kauf (4)
- Miete (56)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Gastronomie- und Hotelimmobilien

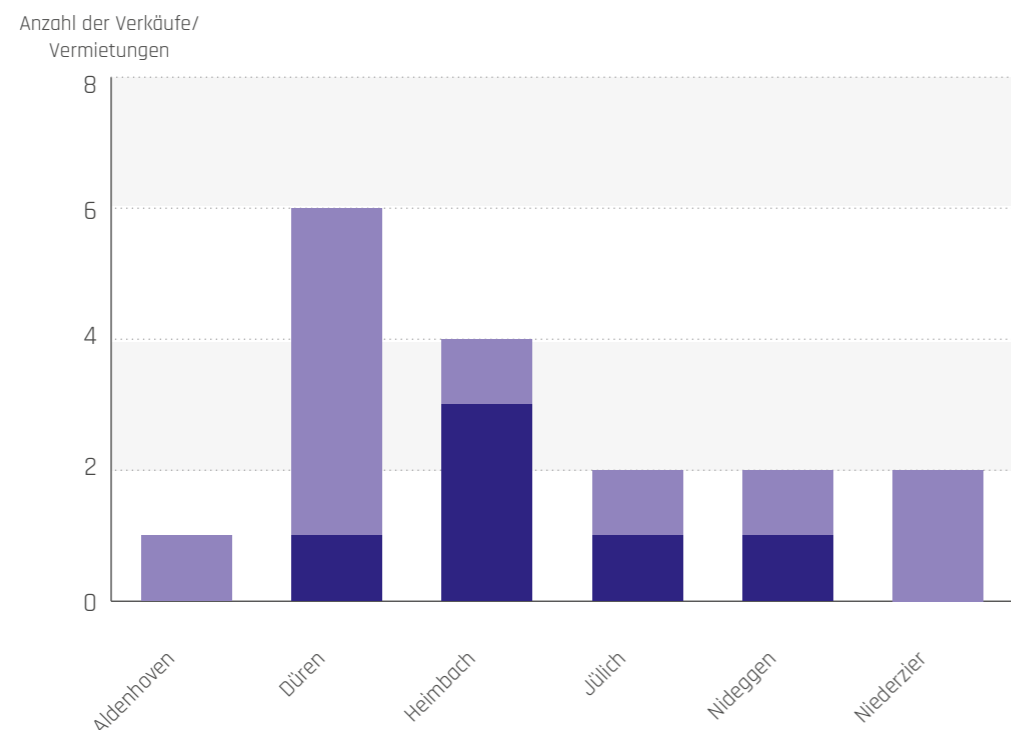
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden beinahe doppelt so viele Immobilien vermietet wie verkauft. Insgesamt konnten 11 Immobilienverkäufe und 6 Vermietungen verzeichnet werden. Düren konnte 6 Immobilien vermarkten, gefolgt von Heimbach mit 4 Immobilien. Jülich, Niederzier und Nideggen wiesen jeweils 2 Vermarktungen auf. In Aldenhoven wurde eine Immobilie dieses Typs vermietet. In 9 der 15 Kommunen gab es keine Aktivität.

Abb. 59

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

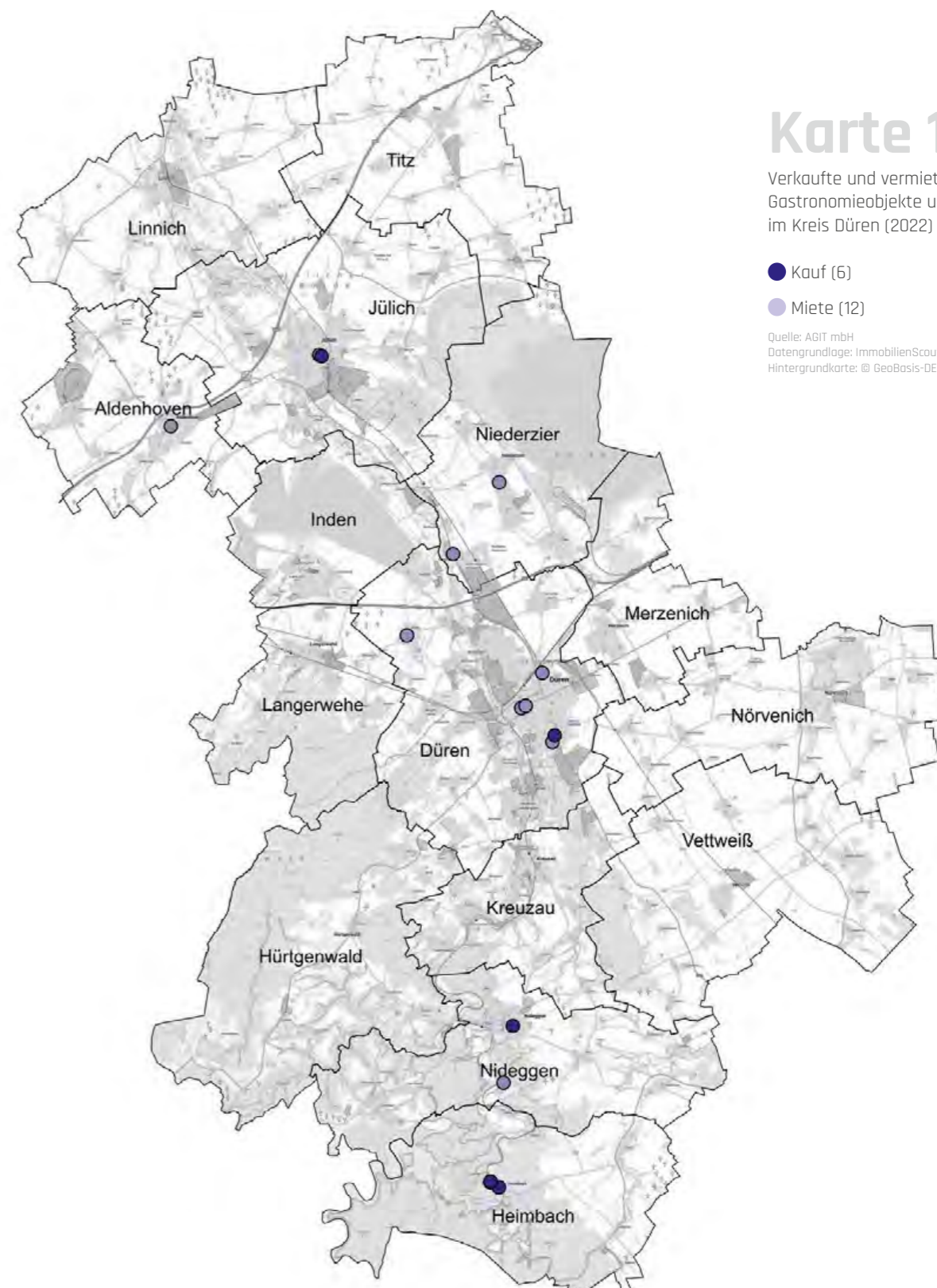


Karte 16

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2022)

● Kauf (6)
● Miete (12)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



2.7 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2022

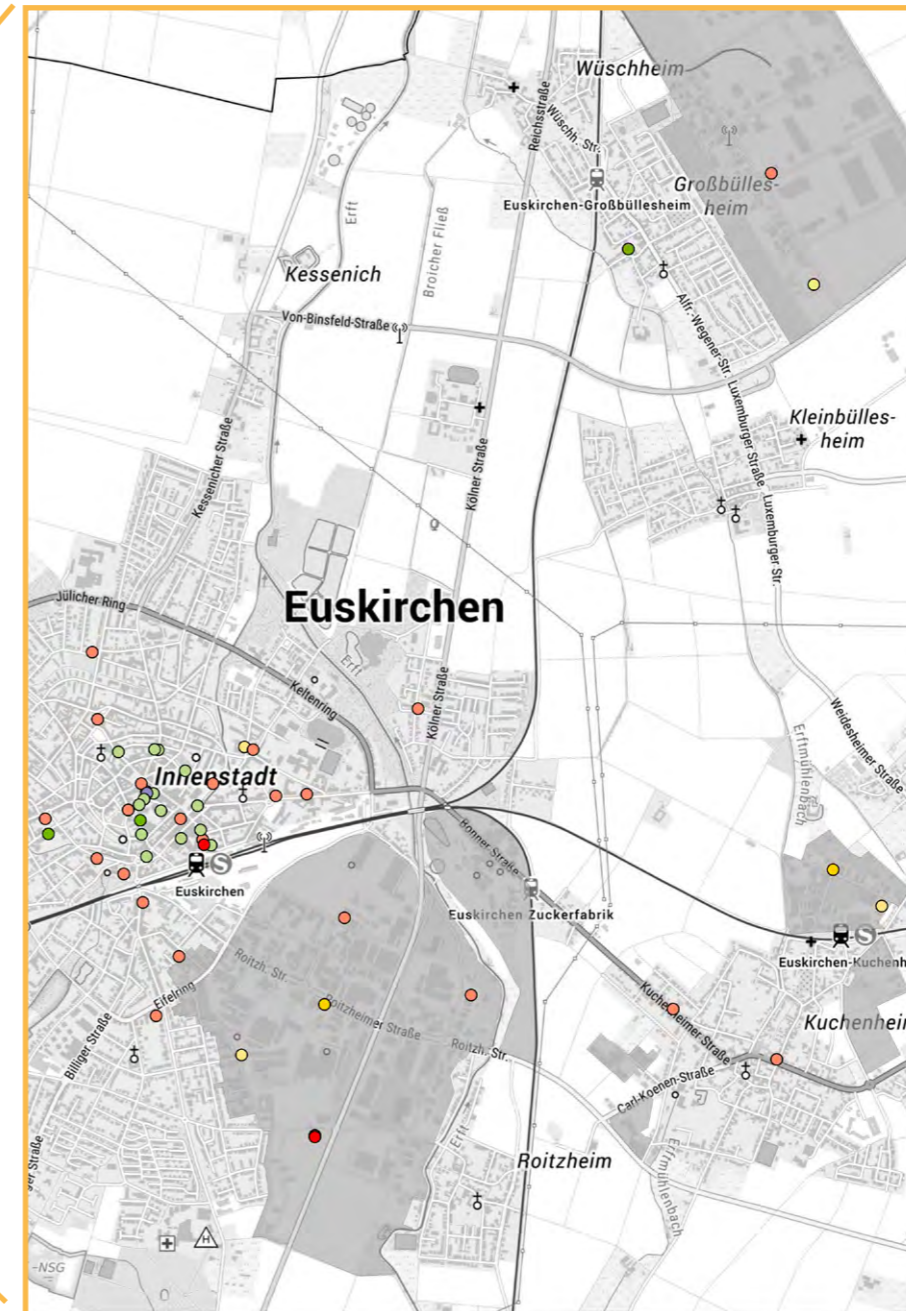
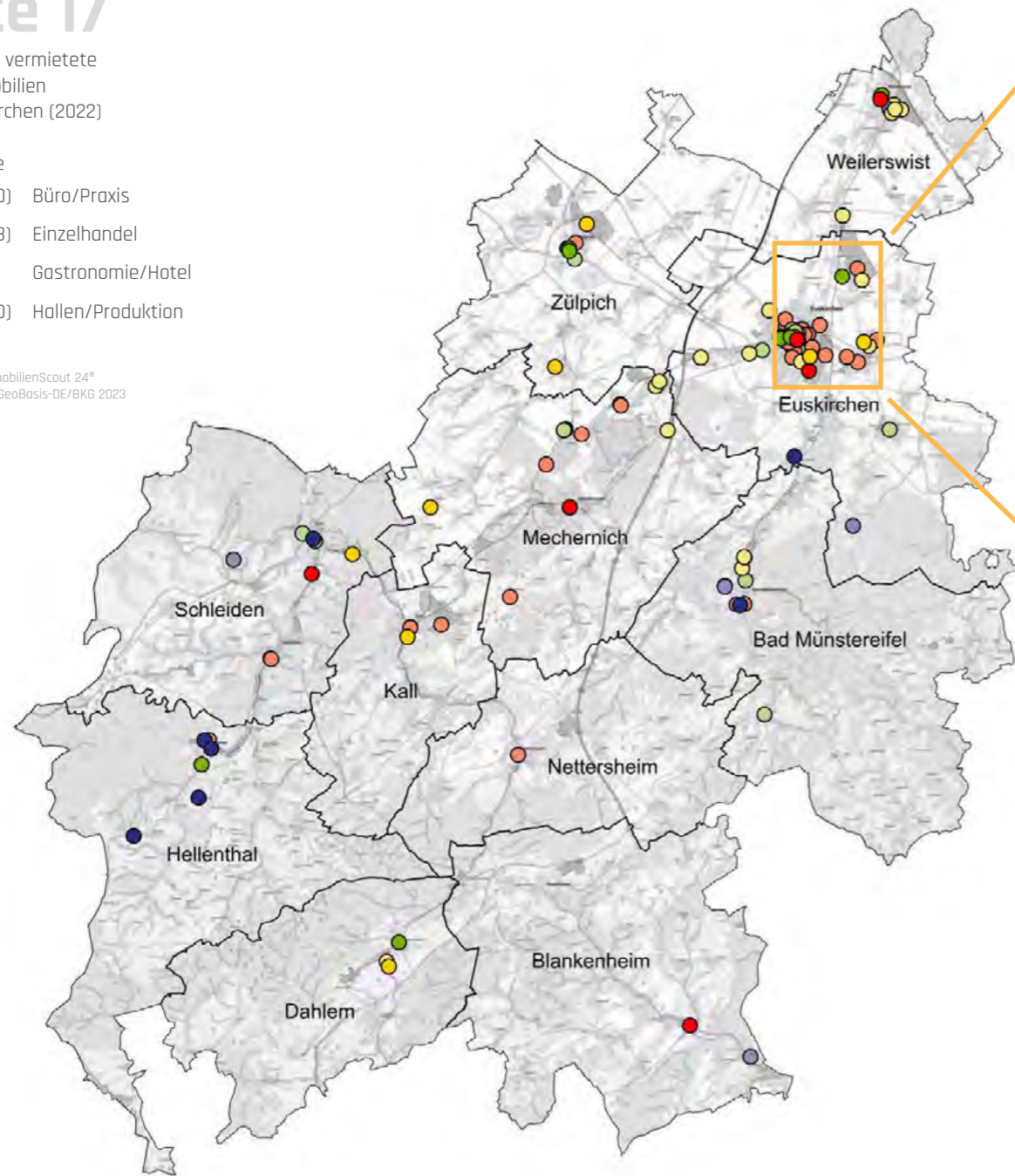
Im Kreis Euskirchen wurden im Jahr 2022 insgesamt 127 Gewerbeimmobilien vermietet (164 in 2021), während 33 Immobilien verkauft wurden (35 in 2021). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1: 3,8 (1: 4,7 in 2021). Die Anzahl der Vermietungen nahm demnach im Vergleich zum Vorjahresniveau deutlich ab (-23%), während die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe nahezu identisch blieb.

Karte 17

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2022)

- | | | |
|--------|--------|-------------------|
| Kauf | Miete | |
| ● (10) | ● (60) | Büro/Praxis |
| ● (8) | ● (28) | Einzelhandel |
| ● (7) | ● (9) | Gastronomie/Hotel |
| ● (8) | ● (30) | Hallen/Produktion |

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

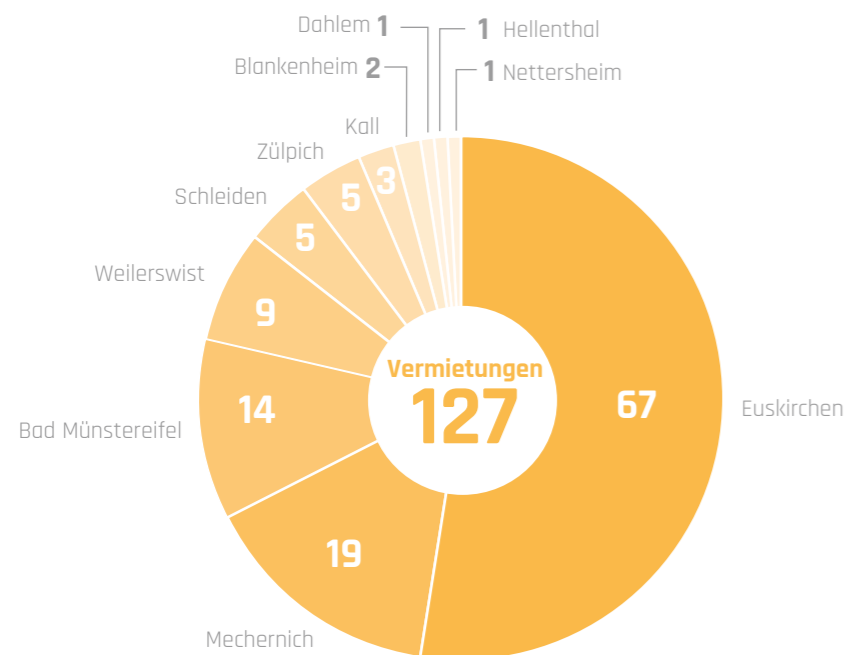
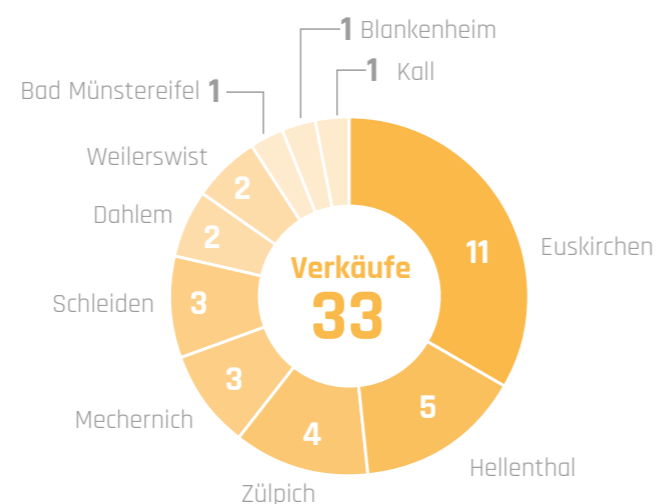


Im Kreis Euskirchen lag die Stadt Euskirchen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 33% aller Verkäufe und sogar 53% aller Vermietungen wurden hier getätigt. In Hellenthal wurden die zweitmeisten Verkäufe erzielt (15%), wobei die Kommune mit einem Anteil von unter 1% bei den Vermietungen zum Schlusslicht gehört. In Mechernich standen die zweitmeisten Vermietungen zu Buche (15%), bei drei Verkäufen. Bad Münstereifel war mit 11% der Vermietungen die Kommune mit der dritthöchsten Aktivität, bei nur einem Verkauf. In allen kreisangehörigen Kommunen wurden Vermietungen verzeichnet. Lediglich in der Kommune Nettersheim wurde kein Verkauf auf dem Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnet.

Abb. 60

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Euskirchen

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Anzahl verkaufter Objekte waren Hallen- und Produktionsimmobilien mit 12 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 10,56 Mio. €, wovon gut ein Drittel der Summe auf eine Halle in Dahlem entfiel. Darauf folgten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 10 Verkäufen und einem Marktvolumen von 4,02 Mio. €. Mit 8 verkauften Büro- und Praxisimmobilien wurde ein Marktvolumen von 5,28 Mio. € umgesetzt. Davon sind 2,3 Mio. € auf ein Bürohaus in Euskirchen zurückzuführen. Zusätzlich wurden 5 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 2,37 Mio. € veräußert.

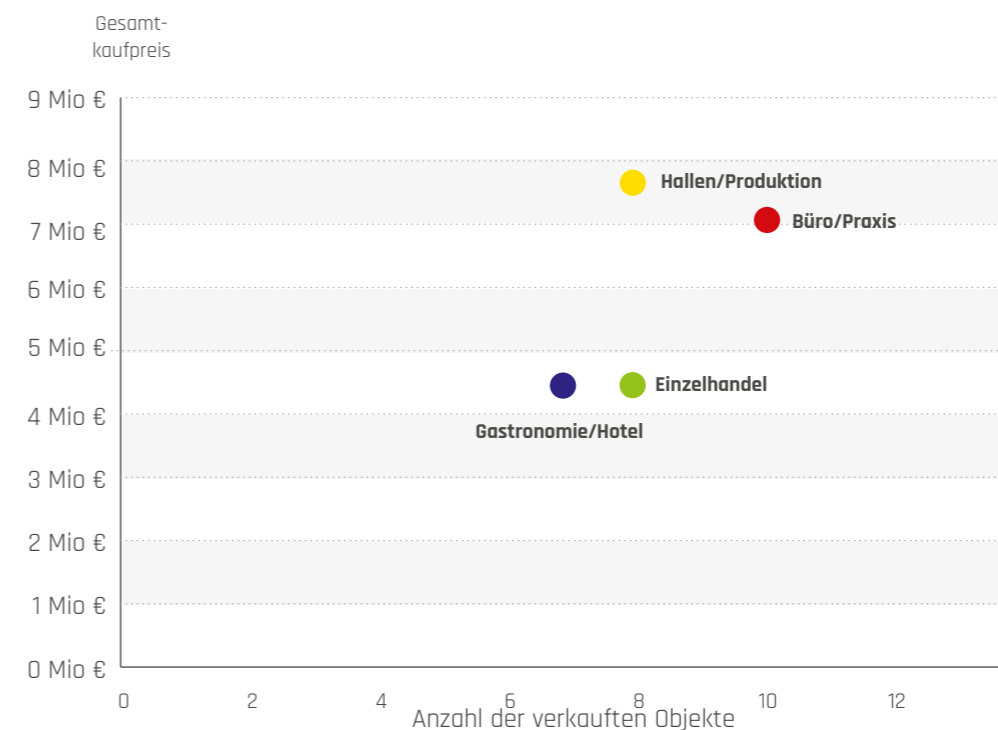


Abb. 61

Marktvolumente und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (60) wurden im Jahr 2022 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (30), Einzelhandelsimmobilien (28) sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien (9).

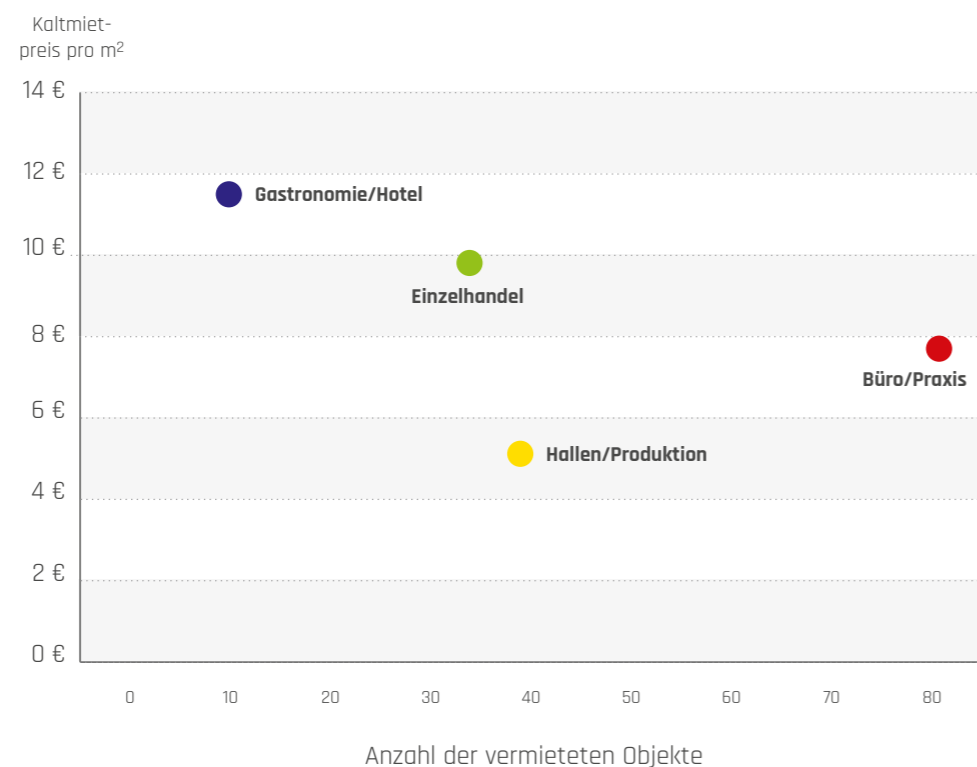
Der durchschnittliche qm²-Preis lag für Gastronomie- und Hotelimmobilien bei 13,56 €/m², mit Abstand der Höchstwert im Kreis Euskirchen. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 9,73 €/m² sowie Büros und Praxen mit 7,99 €/m². Die drei teuersten Büroimmobilien lagen in Euskirchen. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 4,65 €/m² den geringsten qm²-Preis.

Abb. 62

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 53 von 60
Einzelhandel: 21 von 28
Gastronomie/Hotel: 7 von 9
Hallen/Produktion: 10 von 30

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2022 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 67 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 7,14 €/m² vermietet. Der höchste durchschnittliche qm²-Preis lag mit 8,81 €/m² in Zülpich. Die übrigen kreisangehörigen Kommunen wiesen Preise von unter 8,00 €/m² auf. Der niedrigste qm²-Preis war mit 5,48 €/m² in Schleiden zu verorten. Die Kommunen Blankenheim, Dahlem, Hellenthal und Nettersheim wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um einen repräsentativen durchschnittlichen qm²-Preis zu berechnen.

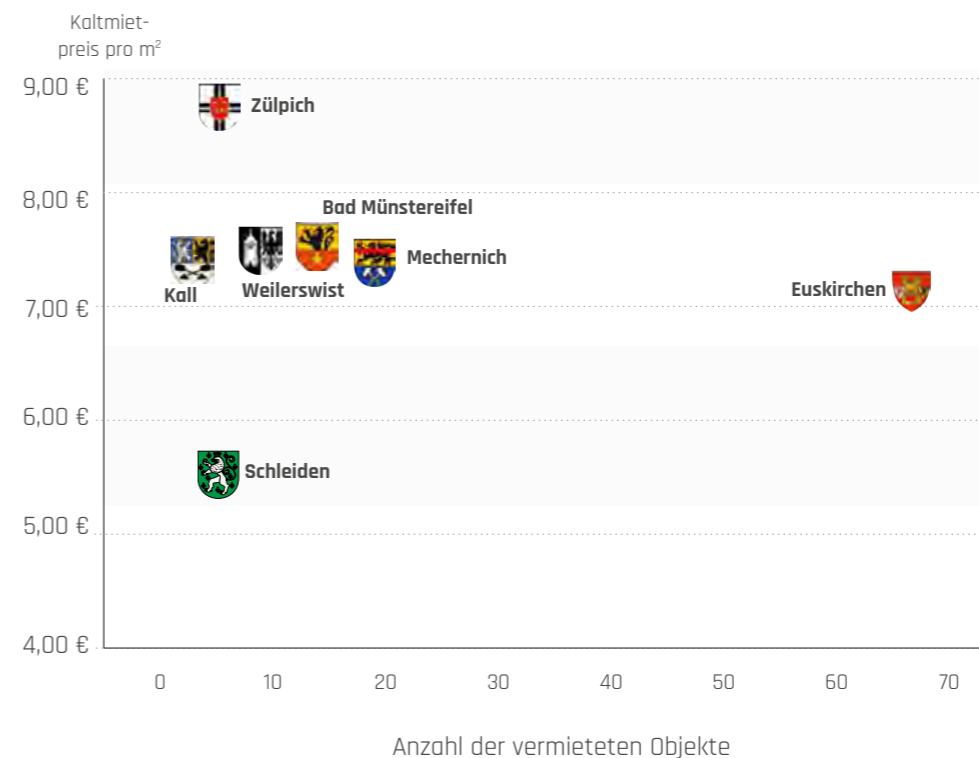


Abb. 63

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2022 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Bad Münstereifel: 9 von 14
Euskirchen: 46 von 67
Kall: 3 von 3
Mechernich: 17 von 19
Schleiden: 5 von 5
Weilerswist: 4 von 9 und
Zülpich: 3 von 5

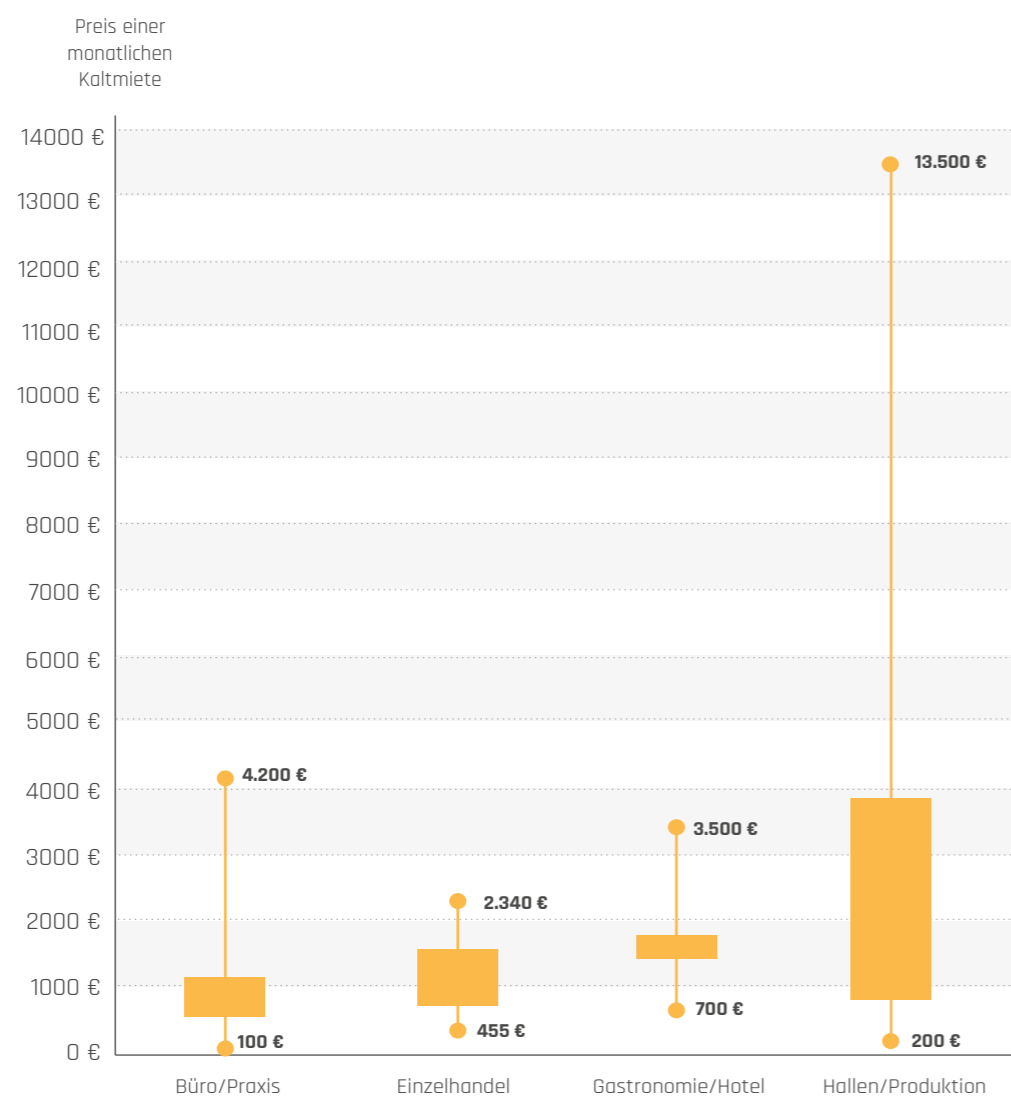
Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 600 bis 1.150 €, bei einem Median von 889 €. Der Höchstwert lag bei 4.200 € für ein Büro in Euskirchen. Die Spanne der Kaltmietpreise für Einzelhandelsobjekte war mit 795 bis 1.600 € und einem Median von 1.600 € etwas breiter. Hier lag der Höchstwert bei 2.340 € für eine Immobilie in der Schleidener Urfseestraße. Die Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien hatte die schmalste Preisspanne zwischen 1.470 bis 3.500 € (Median: 1.500 €), wobei vergleichsweise wenige Immobilien dieser Kategorie vermietet wurden. Hallen- und Produktionsimmobilien hatten die breiteste Preisspanne von 843 bis 3.938 €, bei einem Median von 1.900 €.

Abb. 64

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Euskirchen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung ABIT mbH



Mit Ausnahme der Einzelhandelsimmobilien waren die durchschnittlichen Nutzflächen der Immobilientypen für verkaufte und vermietete Immobilien sehr unterschiedlich. Verkaufte Büro- und Praxisimmobilien waren ungefähr doppelt so groß wie vermietete, verkaufte Hotel- und Gastronomieimmobilien sogar mehr als dreimal größer. Hallen- und Produktionsimmobilien hingegen wiesen bei den Vermietungen eine deutlich höhere Fläche um über 3.300 m² auf.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

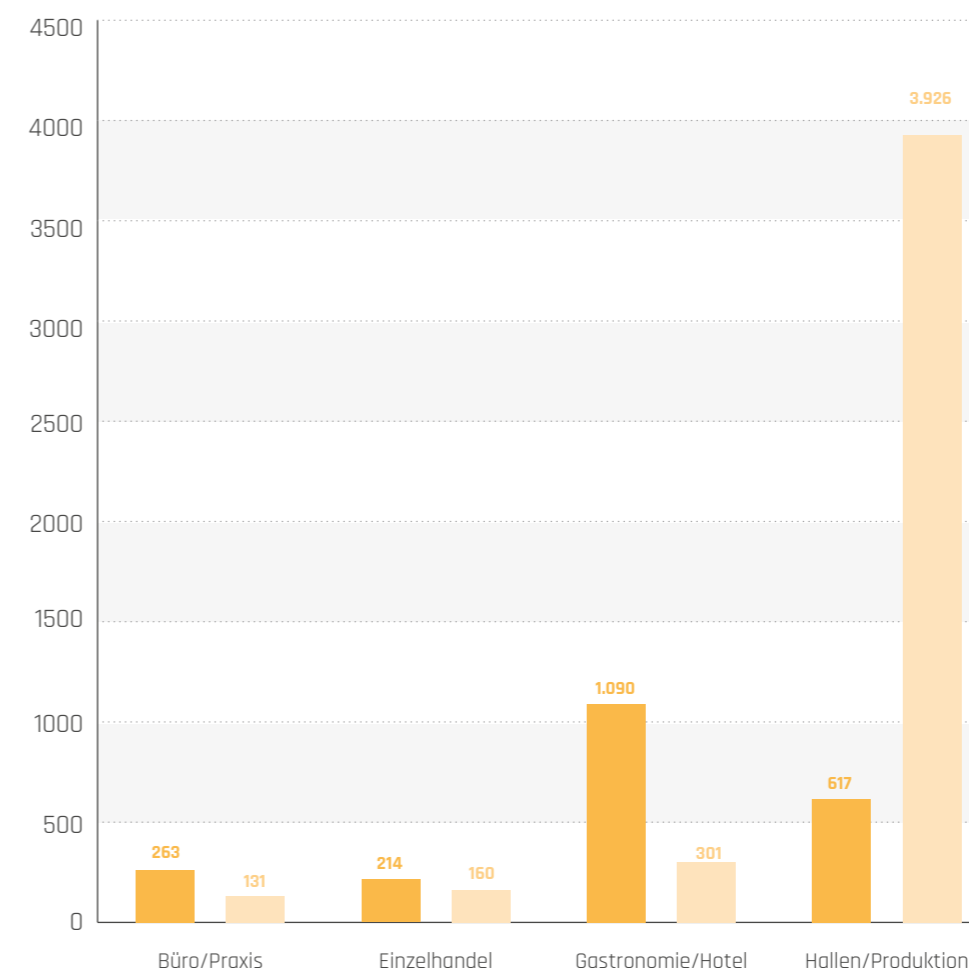


Abb. 65

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung ABIT mbH

2.8 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2022

Hallen- und Produktionsimmobilien

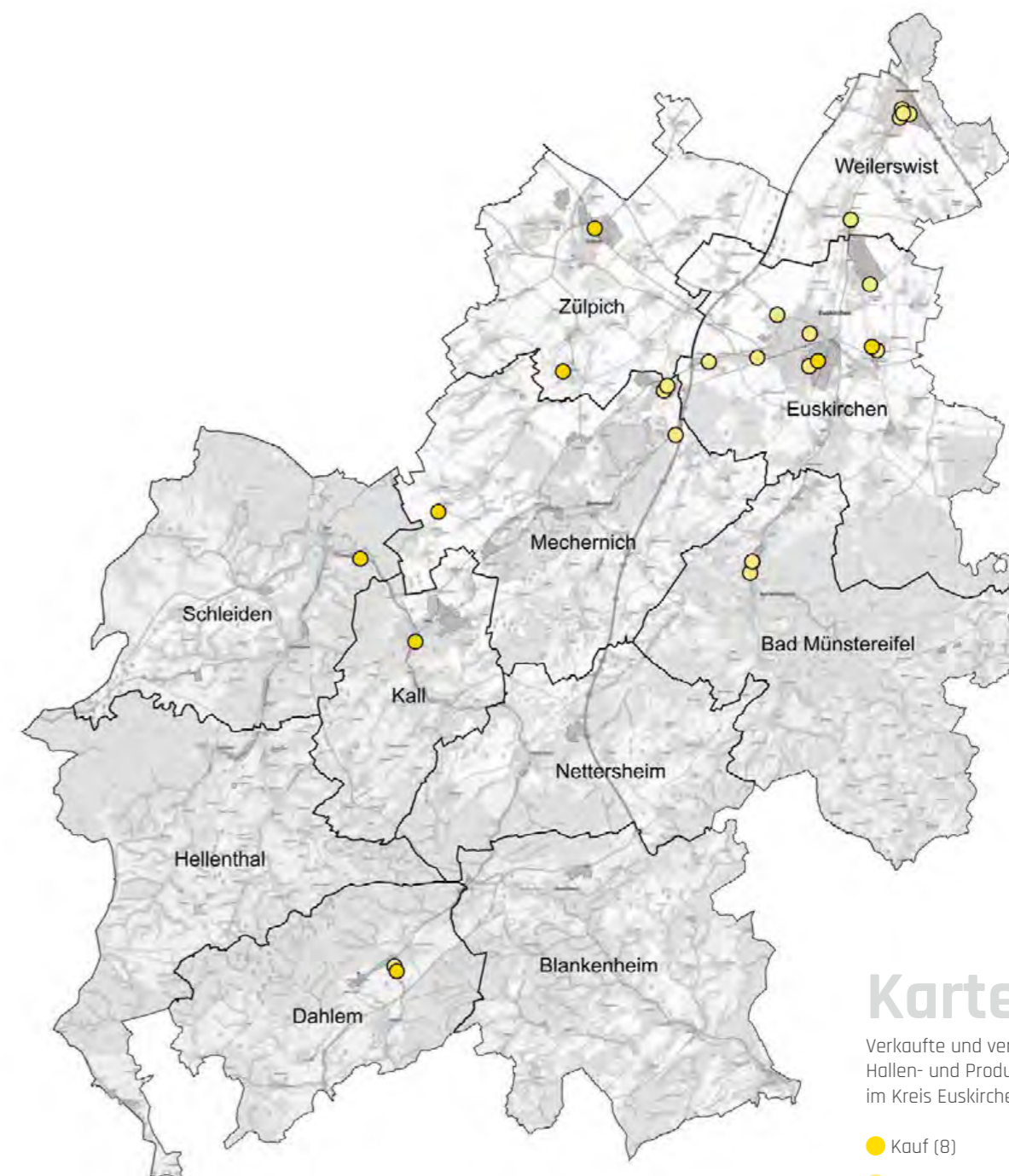
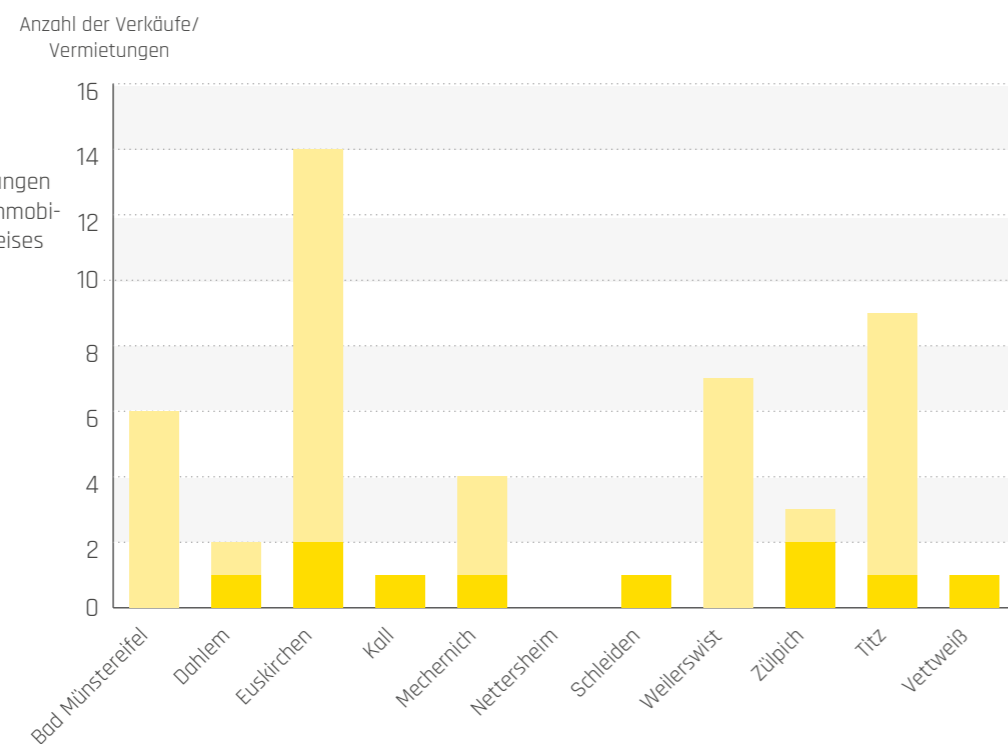
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2022 die am zweithäufigsten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen, wobei diese deutlich häufiger vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1:3,2). Allein die Stadt Euskirchen verbuchte 43% der Vermarktungen, deutlich vor Weilerswist mit 20%. Bad Münstereifel und Mechernich kamen jeweils auf 8%. Kall und Zülpich lagen im Mittelfeld, vor Dahlem (2 Vermarktungen) und Blankenheim, Schleiden sowie Hellenthal (je eine Vermarktung).

Abb. 66

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 18

Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2022)

● Kauf (8)
● Miete (30)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Büro- und Praxisimmobilien

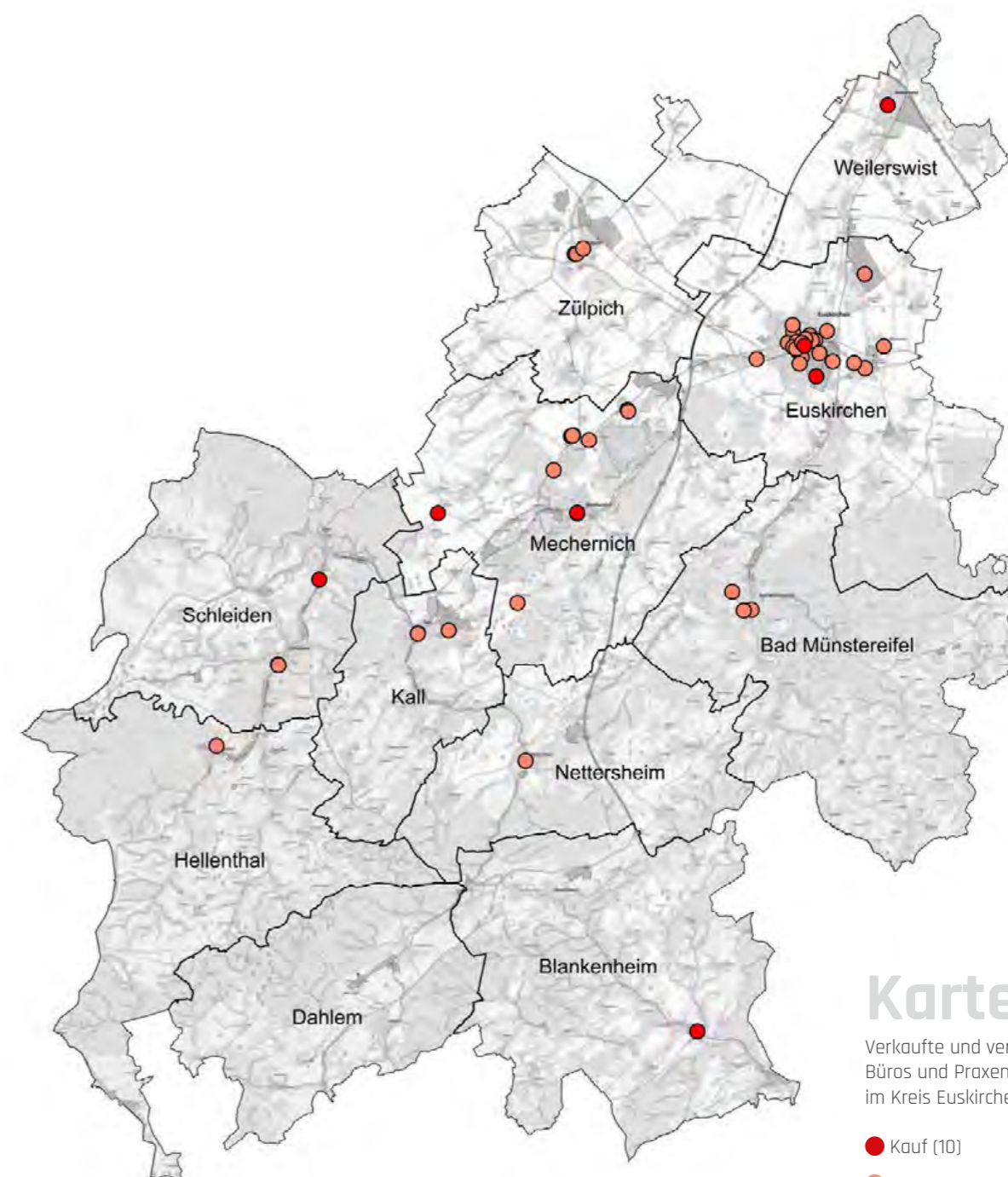
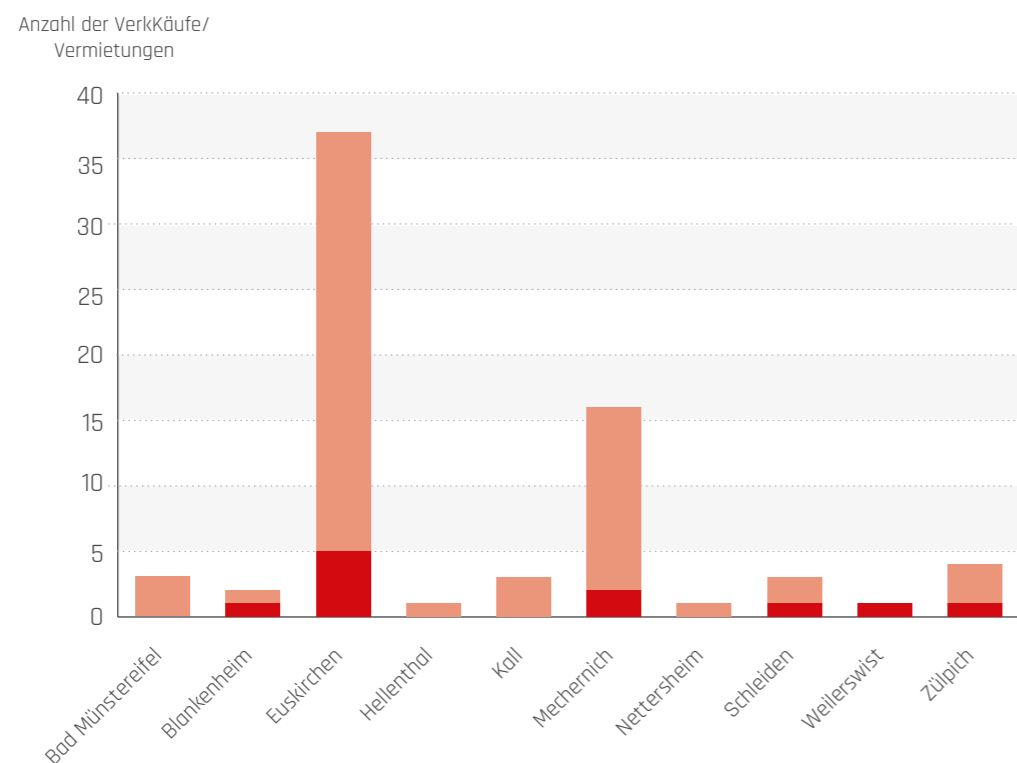
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2022 sechsmal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 5 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 9 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Euskirchen war mit 32 Vermietungen und 5 Verkäufen an 62 % der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Mechernich wurden 14 Büros/Praxen vermietet und eine verkauft, gefolgt von Bad Münstereifel, Kall und Zülpich mit je 3 Vermietungsfällen. Lediglich in der Gemeinde Dahlem wurde keine Aktivität in diesem Segment verzeichnet.

Abb. 67

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 19

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2022)

- Kauf (10)
- Miete (60)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Einzelhandelsimmobilien

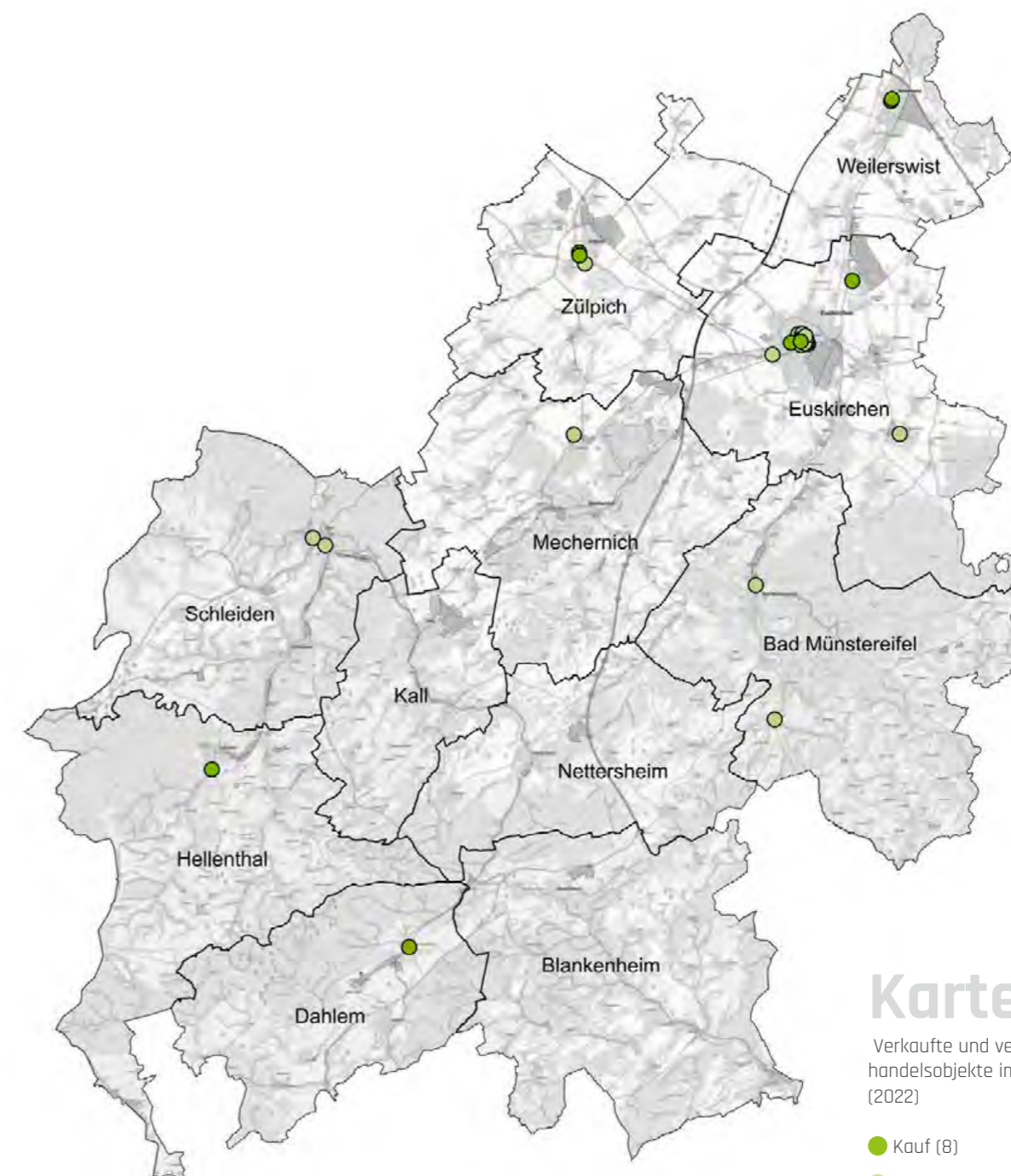
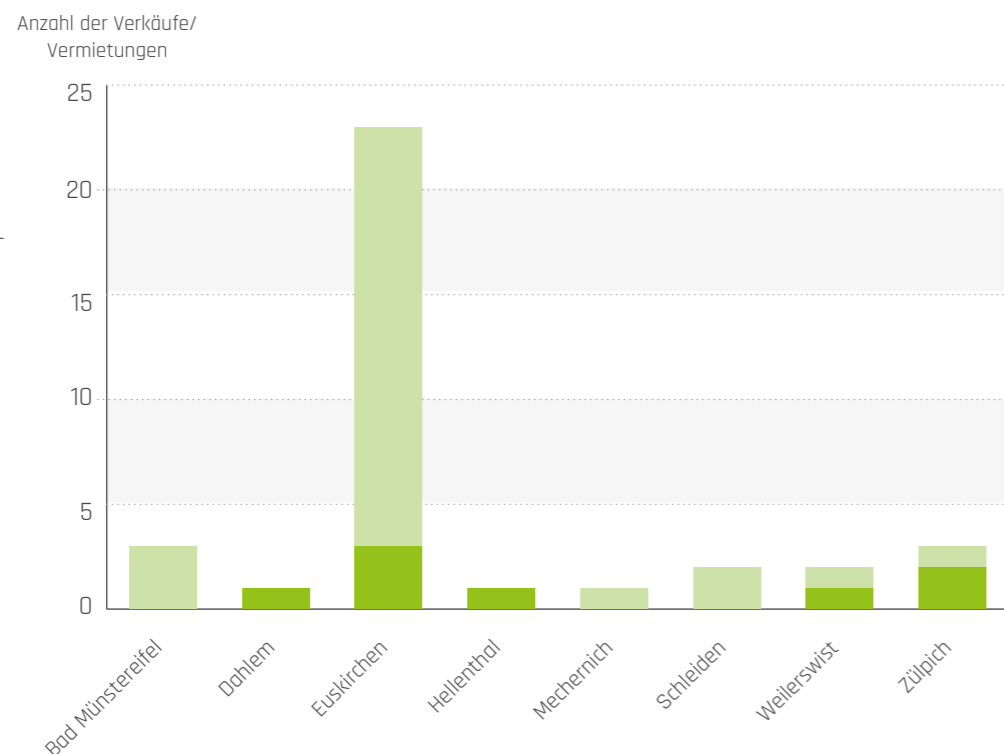
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurde deutlich mehr als die Hälfte (64%) aller Immobilien dieser Art vermarktet. Daneben konnten auch Zülpich (2), Dahlem, Hellenthal und Weilerswist (je 1) Verkäufe verzeichnen. 8 der 11 kreisangehörigen Kommunen konnten in diesem Segment Aktivitäten verbuchen.

Abb. 68

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 20

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2022)

● Kauf (8)
● Miete (28)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

Gastronomie/Hotel

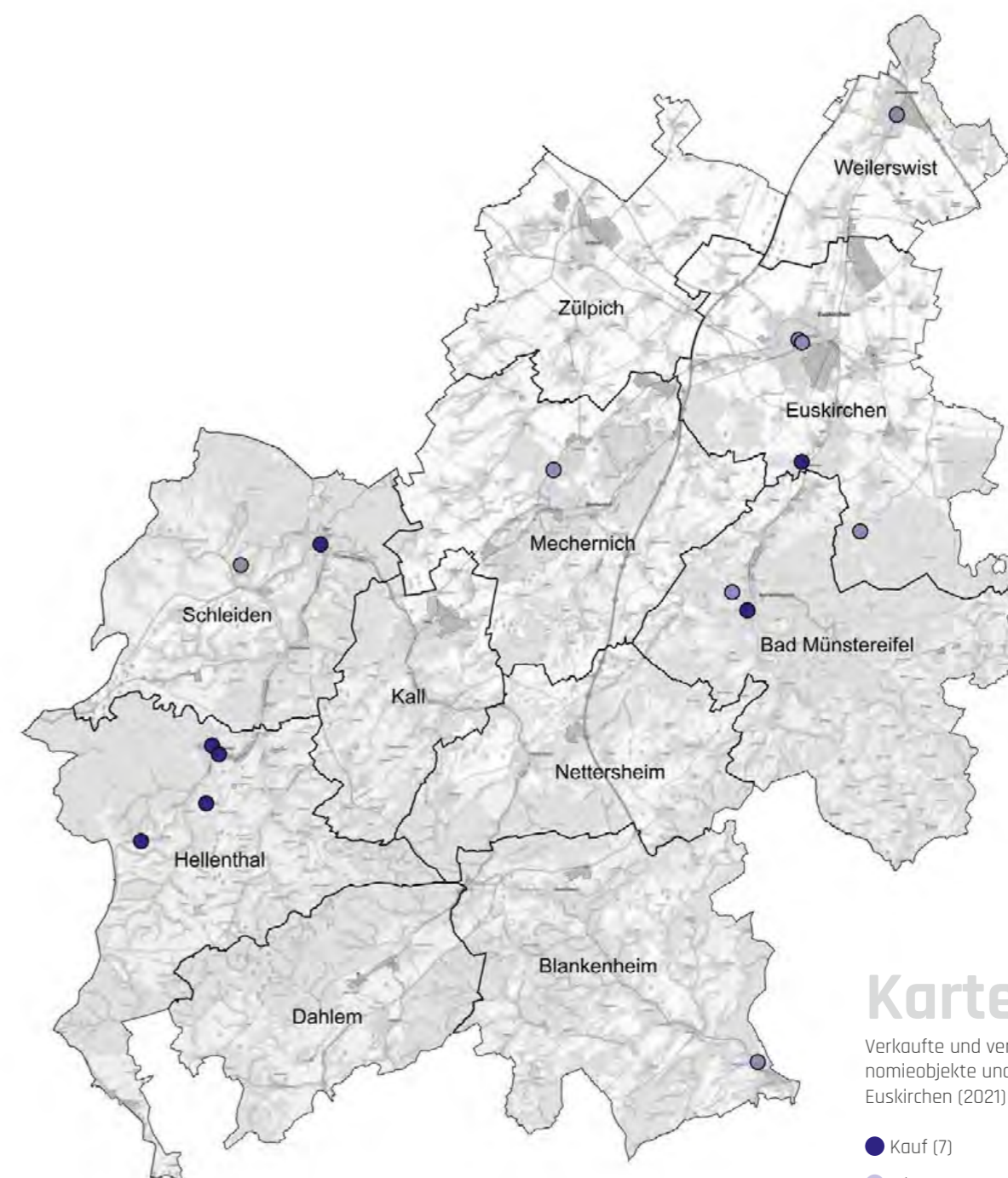
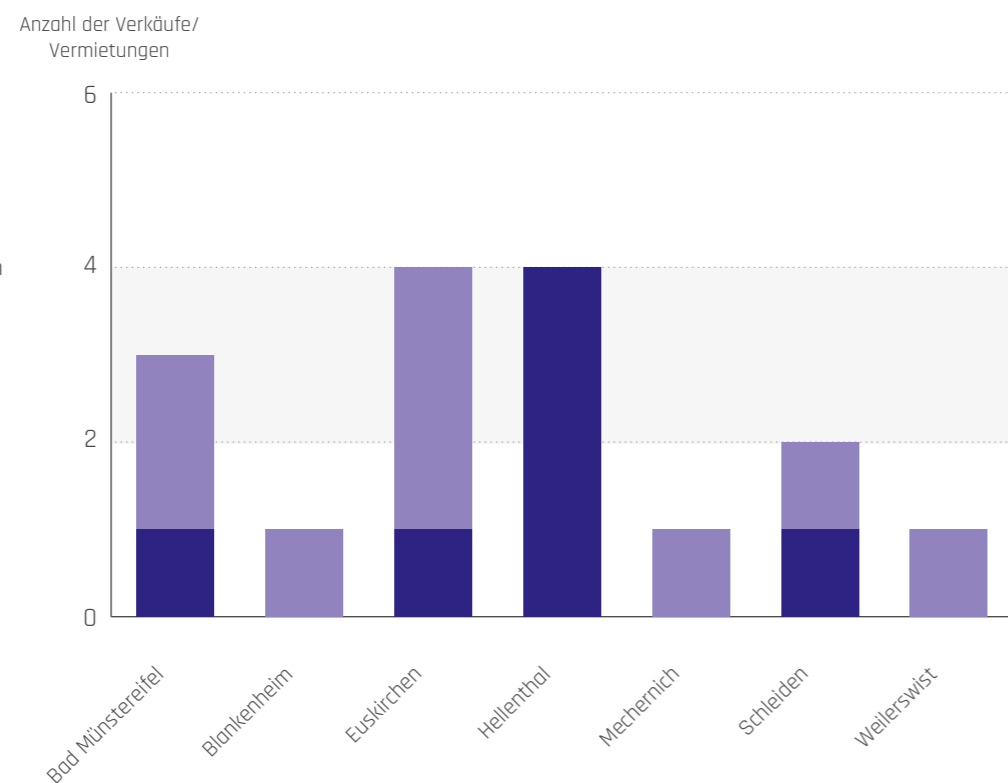
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien genauso viele Immobilien verkauft wie vermietet. Insgesamt konnten 10 Immobilienverkäufe und 10 Vermietungen verzeichnet werden. Schleiden konnte 4 Immobilien vermarkten, während in Bad Münstereifel, Blankenheim, Euskirchen und Kall je 3 Immobilien vermarktet wurden. In Zülpich, Dahlem und Nettersheim wurde jeweils eine Vermietung, In Hellenthal ein Verkauf verzeichnet.

Abb. 69

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2022

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 21

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2021)

● Kauf (7)
● Miete (9)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023

3

Energieeffiziente Gewerbegebiete

Insbesondere Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte zählen zu den großen Energieabnehmern. Sie verfügen durch ihre großflächigen Gebäudehüllen, die häufige Lage am Siedlungsrand und die bisweilen gute infrastrukturelle Anbindung aber auch über enormes Potenzial für mehr Energieeffizienz und Energieeinsparung. Gleichzeitig bestehen in Gewerbegebieten gute Voraussetzungen für die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie.

3. Energieeffiziente Gewerbegebiete

Stärker forcierter Klimaschutz, steigende Energiekosten und zunehmende Regulierungen entwickeln sich zu immer größer werdenden Herausforderungen für Unternehmen in Gewerbegebieten. In der Folge rücken das eigene Energiemanagement und die Steigerung der Energieeffizienz in den Fokus der Betriebe. Darüber hinaus ergeben sich für die Unternehmen, durch eine anzustrebende Zusammenarbeit mit weiteren Unternehmen am Standort, zusätzliche Potenziale, um Kosten zu senken und das Klima zu schützen. Speziell in Gewerbegebieten, in denen Unternehmen in räumlicher Nähe zueinander tätig sind, ermöglicht die Zusammenarbeit zahlreiche Synergieeffekte, insbesondere in den Bereichen Wärmebereitstellung und -netze, Mobilität, Ressourcenverbrauch und Stromerzeugung.

Erste energetische Innovationen in Gewerbegebieten zeigen, dass diese nicht nur auf die dringend notwendigen Veränderungen in Bezug auf Klima- und Umweltschutz einspielen, sondern zudem zur Sicherung der Energieversorgung und zu betrieblichen Kostenvorteilen beitragen können.

Gründe zum Handeln zeigen sich in der wachsenden Problematik durch den Einsatz fossiler Energieträger und den daraus resultierenden klimaschädlichen Emissionen. Diese belasten in vielfältiger Hinsicht Mensch und Umwelt und sind maßgeblich für den fortschreitenden Klimawandel verantwortlich. Der steigende Bedarf an Energie und dessen zumeist ineffiziente Nutzung, beschleunigen diese Entwicklung.

Ziel sollte eine möglichst vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien sein. Diese gilt es, für den Gebäudebetrieb, die Produktion und für die Mobilitätsanforderungen zu nutzen, bestenfalls am Standort zu erzeugen und lokal zu speichern. Gleichzeitig muss der Bedarf an Energie durch einen verantwortungsvollen sowie effizienten Einsatz möglichst gering gehalten werden.

3.1 Zeit für ein Umdenken in der Energie- und Klimapolitik

Natürliche Lebensgrundlagen müssen durch einen nachhaltigen Klimaschutz und Umgang mit endlichen Ressourcen erhalten werden. Die Chance, die in der Energiewende liegt, ist zugleich der Einstieg in eine weltweite Technologiewende. Hierzu sind Rahmenbedingungen und Grundlagen nötig, die konsequent am Ziel der Treibhausgasneutralität orientiert sind.

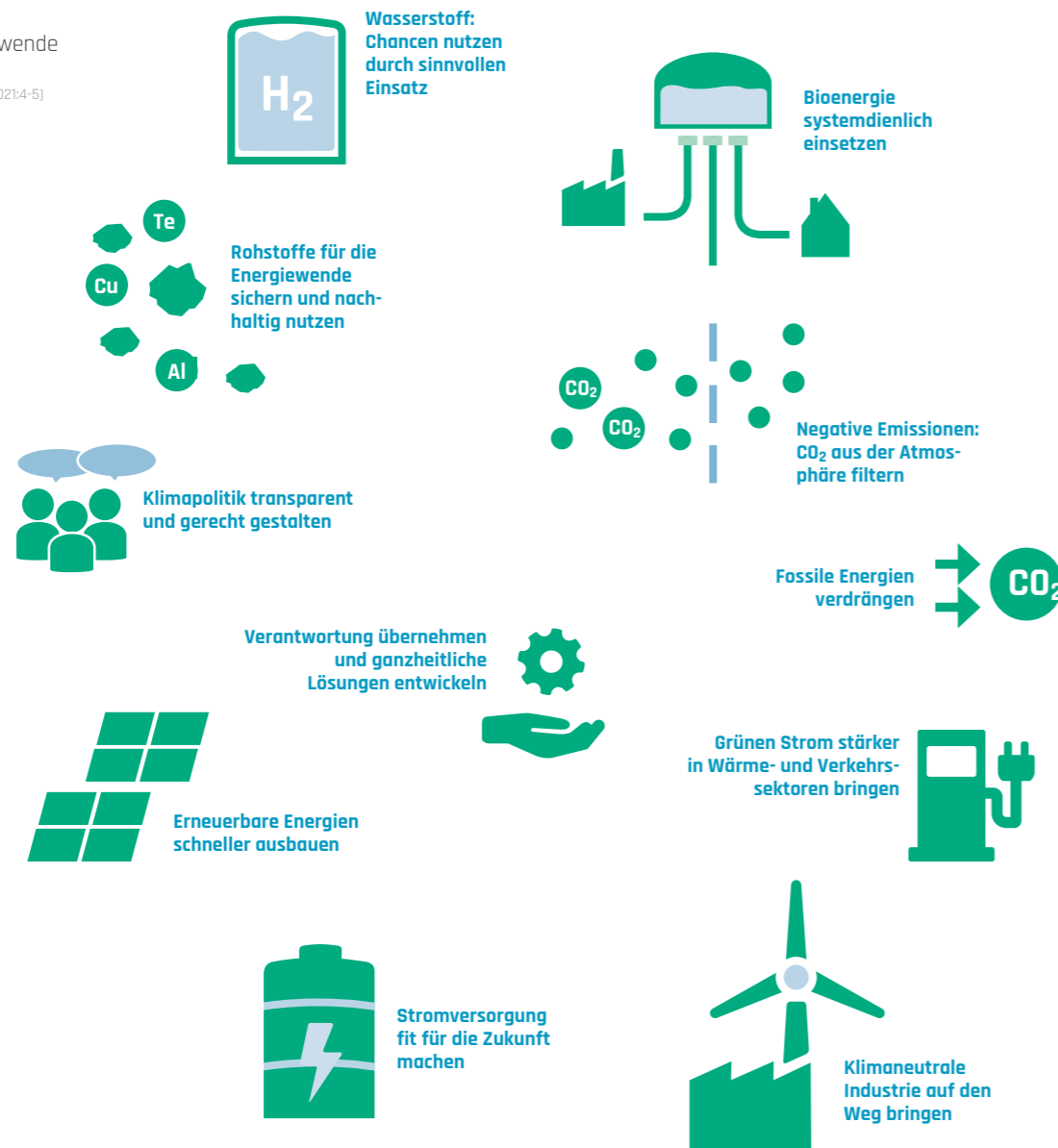
Der Umbau der Energieversorgung muss in den nächsten Jahren oberste Priorität genießen, damit der menschengemachte Klimawandel nicht die Lebensgrundlagen unserer Zivilisation zerstört und die gewohnte Umwelt radikal verändert. Dabei ist dies kein alarmierendes Katastrophenszenario, sondern allgemeiner wissenschaftlicher Konsens. Dieses Szenario kann nur abgewendet werden, wenn der vollständige Ausstieg aus fossilen Energien gelingt. Der Fokus muss auf die verfügbaren erneuerbaren Energien und deren schnellen Ausbau gelegt werden.

Um für das Verständnis einer erfolgreichen Energiewende zu sensibilisieren, können allgemeine Handlungsfelder definiert werden (vgl. Leopoldina et al. 2021: 4-5).

Abb. 70

Handlungsfelder der Energiewende

Quelle: AGIT mbH, nach Leopoldina et al. (2021:4-5)



Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der Energiewende muss mehr als allgemeines Verständnis sein. Vielmehr geht es um Verantwortung und Aktivität. Während die meisten globalen Staaten ambitionierte Ziele zum Gelingen der Energiewende ausgerufen haben, fehlt es vermehrt an hinreichenden Weichen zu deren Umsetzung und Einhaltung. Entsprechend muss der Klimaschutz ebenenübergreifend und gemeinschaftlich in das Zentrum des Entscheidens und Handelns rücken.

Die größten Sektoren, die zu Treibhausgasemissionen beitragen, sind Landwirtschaft, Verkehr, Industrie und Energieerzeugung. Ein enormes Potenzial zur Verbesserung liegt dementsprechend in Industrie- und Gewerbegebieten. Insbesondere produzierende Unternehmen laufen Gefahr, sich langfristig von emissionsintensiven Prozessen abhängig zu machen (Carbon Lock-in). Gleichwohl dienen Investitionen in Energieeffizienz durch die Industrie als Impulsgeber für Wachstum und Beschäftigung.

Im Allgemeinen können drei Grundregeln aufgestellt werden, um Emissionen zu senken:

1. Grundstoffbedarf senken und
2. Stoffkreisläufe schließen sowie
3. klimaneutrale Produktionsprozesse und Rohmaterialien etablieren.

Auf europäischer Ebene wurde mit dem Green Deal, einem Paket politischer Initiativen, ein Rahmen festgelegt, mit dem das Ziel erreicht werden soll, bis 2050 klimaneutral zu werden. Eine wichtige Weichenstellung für die zukünftige Ausrichtung der europäischen und nationalen Klima- und Energiepolitiken und somit für die erfolgreiche Umsetzung der Energiewende, ist der Europäische Klima- und Energierahmen 2023, den der Europäische Rat im Jahr 2014 beschlossen hat.

Um die beschlossenen Ziele zu erreichen, kann in erster Instanz die Bundesregierung die Weichen für den notwendigen Wandel in der Industrie stellen, indem sie beispielsweise einen wirksamen CO₂-Preis etabliert und CO₂-Differenzverträge für Unternehmen einführt. Zusätzlich kann sie internationale Allianzen anstreben, die z. B. vornehmlich die USA sowie andere stark emittierende Länder miteinschließen (vgl. Leopoldina et al. 2021:5). Auf der anderen Seite können bereits auf lokaler und regionaler Ebene erste Schritte zu mehr Energieeffizienz in Industrie- und Gewerbegebieten unternommen werden. Gefordert sind neben den ansässigen Unternehmen auch die Wirtschaftsförderungen sowie die Kommunen und die öffentliche Verwaltung.

3.2 Potenziale der Gewerbegebiete für mehr Energieeffizienz

In Gewerbegebieten, die planungsrechtlich ausgewiesene Räume zur Förderung der wirtschaftlichen Aktivität sind, bietet sich den ansässigen Unternehmen das Potenzial, eine gemeinsame Infrastruktur auf beschränktem Raum zu nutzen und somit im Idealfall den Flächenverbrauch zu minimieren. Durch die räumliche Nähe der Unternehmen können zahlreiche Synergieeffekte adressiert werden, wovon insbesondere der Klimaschutz und die Energiewende profitieren.

Eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten generell, sowie mit Fokus auf das Thema Energieeffizienz im Speziellen, ist eine bereits heute getätigte Investition in die Zukunft. Nur mit fruchtbaren Veränderungen an der Basis, unabhängig davon wie groß diese Maßnahmen sind, kann der Wandel hin zu klimaneutralen und energieeffizienten Gewerbegebieten gelingen.

Vor dem Hintergrund, dass die Wettbewerbsfähigkeit bspw. von klimaneutralen Produkten auf den globalen Märkten sichergestellt werden muss, und vorausgesetzt der Tatsache, dass die notwendige Infrastruktur bereitgestellt wird, müssen zusätzlich Anreize geschaffen werden, die das Prinzip der Circular Economy für Unternehmen möglichst attraktiv machen.

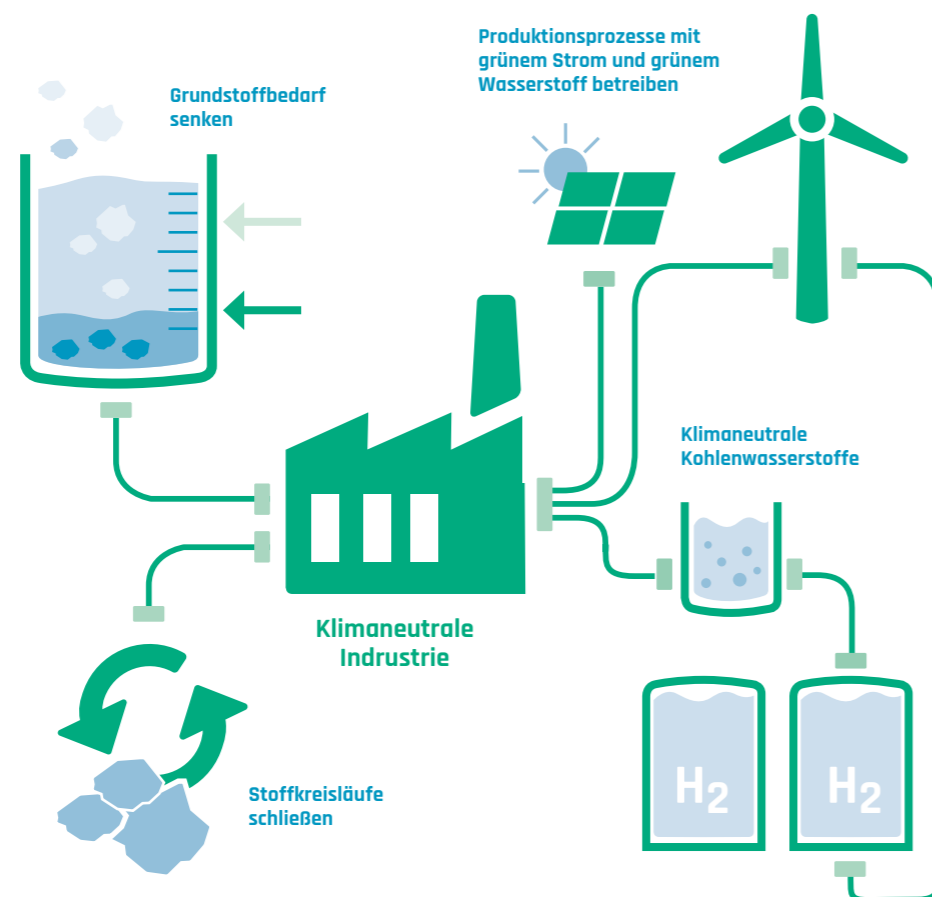


Abb. 71

Auf dem Weg zur klimaneutralen Industrie

Quelle: AGIT mbH, nach Leopoldina et al. (2021:17)

Dennoch sind Unternehmen in Gewerbegebieten zum Teil bereits eigenständig engagiert, um das Thema Effizienzsteigerung aktiv auf die Agenda zu setzen. Vermehrt haben sie in den vergangenen Jahren damit begonnen, sich auf die verändernden klimatischen Bedingungen einzustellen und die unternehmerische Energiewirtschaft daran anzupassen. Zum einen wird verstärkt auf die Eigenerzeugung von Energie gesetzt, zum anderen wird aufgrund der immer unsicher werdenden Kostenentwicklung für Netzstrom, Kohle, Öl und Gas die Wertschöpfung pro Einheit erhöht (vgl. MIE 2018:3).

Neben den Folgen des Klimawandels, treffen seit Beginn des Krieges in der Ukraine auch dessen Auswirkungen die Unternehmen, insbesondere in den energieintensiven Branchen, schwer. Andererseits zeigen die steigenden Energieausgaben, dass stärkerer Klimaschutz für Unternehmen nur in möglichst effizienter Umsetzung attraktiv sein kann (vgl. MIE 2018:3). Eine betriebsübergreifende Kooperation in Gewerbegebieten empfiehlt sich hier. Der Wandel hin zu einer unabhängigeren und souveränen Energiewirtschaft, die auf erneuerbaren Energien fundiert, war wohl noch nie so akut wie aktuell.

Es ist festzuhalten, dass der Klimawandel unaufhaltsam stattfindet und sich eine Region mit ihrer Bevölkerung und Wirtschaft auf die Veränderungen des Klimas sowie Wettergeschehens anpassen muss. In Anbetracht eines bundesweiten Vergleichs zeigt sich, dass das südliche Nordrhein-Westfalen langfristig zu den am stärksten vom Klimawandel betroffenen Regionen in Deutschland zählt (Umweltbundesamt 2021:112).

Generell lassen sich die Maßnahmen zum Effizienzmanagement in Gewerbegebieten in vier Bereiche aufteilen. Hierzu zählen die Energieerzeugung sowie die Energiebereitstellung, der Ressourcenverbrauch, das Flächenmanagement und die Mobilität.

Potenziale in Bestandsgewerbegebieten und in der Neuausweisung von Gewerbegebieten

Wie gut die verschiedenen Möglichkeiten in den Bereichen Energieerzeugung und -bereitstellung, Ressourcenverbrauch, Flächenmanagement und Mobilität in der Praxis angewendet werden, hängt stark davon ab, ob es sich um neue, in der Planung befindliche oder bereits ältere Bestandsgebiete handelt.

Generell gilt, dass die Einflussmöglichkeiten größer sind, je früher der Planungs- und Entwicklungsstand eines Gewerbegebietes ist.

In neu zu erschließenden Gewerbegebieten kann bspw. die Verkehrsinfrastruktur auf gemeinsame Bedürfnisse der Unternehmen ausgelegt werden. Ein produzierendes Unternehmen mit einem besonders hohen Abwärmepotenzial kann zur Ansiedlung von Unternehmen mit entsprechenden Wärmesenken führen. Dies setzt voraus, dass die am Standort interessierten Unternehmen frühzeitig an der Entwicklung des Standortes beteiligt werden (MIE 2018:5).

In bestehenden und gewachsenen Gewerbegebieten mit stagnierenden Bestandsinfrastrukturen gibt es geringen Handlungsspielraum. Vor dem Hintergrund eines laufenden Betriebs ist es zudem deutlich aufwendiger, Eingriffe in die Energie- oder Verkehrsinfrastruktur vorzunehmen. Zeitgleich sind in Bestandsgewerbegebieten die Einsparpotenziale um einiges höher, da die Gebäude, Anlagen und Produktionsabläufe älter und ineffizienter sind. Zusätzlicher Handlungsdruck entsteht durch die Flächenknappheit und die etwaigen Nutzungskonflikte mit Anwohner:innen. Insbesondere die Besänftigung von Nutzungskonflikten muss mit der Effizienzsteigerung einhergehen (MIE 2018:5).

3.3 Grundlage: Netzwerkaufbau und Unternehmenskooperation vor Ort

Für das Effizienzmanagement in einem Gewerbegebiet ist die betriebsübergreifende Vernetzung ein essenzieller Aspekt. Es gilt die einfache Faustformel: Je mehr Unternehmen sich beteiligen und die Umsetzung von Maßnahmen forcieren, desto stärker sind die späteren Effekte. In Wahrheit bestehen zwischen den Unternehmen in Gewerbegebieten allerdings häufig keine Kontakte und Kooperationen. Dies liegt vor allem daran, dass jedes Unternehmen zunächst seine Ressourcen für die eigenen Aktivitäten einsetzt, wodurch sich der Fokus auf die unternehmensinterne Entwicklung richtet.

Zur Steigerung und Verbesserung der Effizienzpotenziale müssen der Austausch sowie die Identifikation möglicher gemeinsamer Ziele vorausgehen. Um diese Grundlage zu schaffen, können mehrere Ansätze verfolgt werden:

1. Gründung eines Unternehmensnetzwerkes
2. Implementierung eines Gewerbegebietsmanagements
3. Einsetzen eines Klimaschutzmanagers

/ Gründung eines Unternehmensnetzwerkes

Durch die Gründung eines Unternehmensnetzwerks schaffen und erhalten Unternehmen eine Plattform für einen ersten Austausch sowie die spätere Interessenfindung. Während die ersten Treffen eine formlose Struktur haben, kann sich ein Unternehmensnetzwerk zu einem späteren Zeitpunkt auch als Verein eintragen lassen. In Zusammenarbeit mit der Kommune bzw. den Kommunen kann das Unternehmensnetzwerk das Effizienzmanagement und die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets vorantreiben. Die Entwicklung eines Klimaschutzkonzepts, Veranstaltungen von Themenabenden im Gebiet sowie die lokale Erzeugung von erneuerbaren Energien können erste Maßnahmen des Unternehmensnetzwerks sein. In Kombination mit einem Gewerbegebietsmanagement vereinfacht das Unternehmensnetzwerk zudem den geschlossenen Auftritt gegenüber weiteren Akteur:innen.

Exkurs: Mit der Gründung eines Energie-Effizienznetzwerkes möchten diverse Stakeholder wie bspw. die führenden deutschen Wirtschaftverbände einen Beitrag zu mehr Klimaschutz leisten. Dabei ist ein Energie-Effizienznetzwerk als systematischer, zielgerichteter und unbürokratischer Erfahrungs- und Ideenaustausch von Unternehmen definiert. Die Netzwerkgründung in und für ein Gewerbegebiet bietet sich als einfache und effektive Organisationsform für das Effizienzmanagement an (MIE 2018:6).

Nutzen und Mehrwerte durch Energieeffizienz- und Klimaschutz-Netzwerke

Beitrag zur Senkung von Energiekosten
Schaffung von Energieparenz im Unternehmen durch Energieaudits
Ausbau von persönlichem Energie-Know-how
Unabhängiges Expert:innenwissen aus erster Hand
Unterstützung bei der Nutzung von Förderprogrammen durch eine moderierende Person
Erfüllen der gesetzlichen Energieauditpflicht
Bei Bedarf erster Schritt zu einem Energiemanagementsystem
Sichtbarmachen des unternehmerischen Engagements
Teil einer großen Initiative für Energieeffizienz und Klimaschutz sein
Vernetzung von Politik, Wirtschaft und weiteren Akteur:innen vor Ort

Tab. 10

Nutzen und Mehrwert durch Energieeffizienz- und Klimaschutz-Netzwerke

Quelle: AGIT mbH (verändert nach BMWi 2021:39)

Hinweis: Nach dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2018: Abs. 1). zeigt die Evaluierung der bisherigen Energieeffizienznetzwerke, dass Netzwerkpartner:innen ihre Energieeffizienz im Schnitt doppelt so schnell erhöhen wie vergleichbare Unternehmen, die sich nicht in Netzwerken zusammengeschlossen haben.

/ Implementierung eines Gewerbegebietsmanagements

Bei der Netzwerkbildung und Unternehmenskooperation kann die Implementierung eines Gewerbegebietsmanagements die Prozessabläufe und Koordination der Maßnahmen optimieren und zu mehr Transparenz sowie Akzeptanz auf gesellschaftlicher Ebene führen. Eine möglichst frühzeitige Einbindung eines Gewerbegebietsmanagements ist anzustreben, um die gesamte Entwicklung von der Vermarktung bis hin zum „daily business“ begleiten zu können. Bei bestehenden Gewerbegebieten setzt das Gewerbegebietsmanagement an bereits festen Strukturen an. Langfristig wird sich die Arbeit auszahlen, da durch ein abgestimmtes und vernetztes Handeln der Unternehmen, Synergieeffekte sowie die Verbesserung des Standortimages erwartet werden können.

/ Einsetzen eines Klimaschutzmanagements

Entgegen bereits getätigter Maßnahmen wie intensiver Emissionsminderung lassen sich bestimmte Folgen des Klimawandels nicht abwenden. Die Anpassung an den Klimawandel hat sich in Deutschland als eigenes Politikfeld mit nationaler Strategie und umzusetzenden Maßnahmenplan etabliert. Implementiert wurden bislang in erster Linie weiche Maßnahmen zur Wissensgenerierung und Bereitstellung von Informationen (Vetter et al. 2017:331). Die Evaluation sowie die breite operative Anwendung von Maßnahmen stehen hingegen in den Anfängen. Unterschiede gibt es auch auf Ebene der kommunalen Anpassung. Während Großstädte den Klimawandel als Aufgabe in der Verwaltung implementiert haben, wird das Thema in kleineren Kommunen oftmals nicht aufgegriffen, da es häufig an fachlichen sowie organisatorischen Zuständigkeiten mangelt.

Dabei kann gerade ein Klimaschutzmanagement erste Klimaschutzteilkonzepte für Gebiete entwickeln und mit Öffentlichkeitsarbeit über geplante Maßnahmen informieren. Durch die getätigte Arbeit werden Unternehmen vor Ort bei ihren Klimaschutzkonzepten und -zielen unterstützt und begleitet. Zudem kann spezifisch auf lokale Gegebenheiten eingegangen werden. In der Region Aachen haben erste Kommunen das große Potenzial eines eigenen Klimaschutzmanagements erkannt und entsprechende Stellen geschaffen.

Generell müssen für die Einstellung bei einer Kommune sowie die mögliche Beantragung von Fördergeldern die Kommunalpolitik und -verwaltung adressiert werden (MIE 2018:6).

Hinweis: Initiiert von NRW.Energy4Climate, die über ganz NRW verteilt ein Netz von Beratungsagenturen und Klimanetzwerker:innen haben, gibt es die Möglichkeit, sich zu Klimaschutz relevanten Fragestellungen sowie Fördermöglichkeiten und Projektideen beraten zu lassen. Weitere Informationen unter: <https://www.energy4climate.nrw/themen/regionaler-kommunaler-klimaschutz/klimanetzwerkerinnen>

3.4 Energiewirtschaft und Energiewende

Ohne Energie und andere Ressourcen funktionieren Unternehmen nicht. Beleuchtung, Heizung, Lüftung oder Druckluft – manche Technologie lässt sich überall finden, vom kleinen Bäckereibetrieb über die Versicherungsverwaltung bis hin zum großen Automobilkonzern. Dabei gilt die Faustregel, dass dort wo viel verbraucht wird, meist auch große Einsparpotenziale schlummern. Oftmals sind diese den Unternehmen nicht bekannt, obwohl veraltete Anlagen oder nicht optimal aufeinander abgestimmte Prozesse im Betrieb wahre Energie- und Ressourcenfresser sind.

Mit Blick auf die Energiewirtschaft sowie Energiewende lassen sich verschiedene Bausteine zu Grunde legen, die für die Betrachtung innerhalb eines Gewerbegebietes wesentliche Mehrwerte in puncto Steigerung der Energieeffizienz generieren können. Hierzu zählen die übergeordneten Themen Wärmebereitstellung und -netze, die Strombereitstellung, die Mobilität sowie der Ressourcenverbrauch und weitere Querschnittsthemen.

3.4.1 Wärmebereitstellung und Wärmenetze

Sowohl in der Produktion als auch im Betrieb von Büro- und Gewerbeflächen ist der Wärmebedarf ungebrochen hoch und meistens unvermeidlich. Dabei lässt sich die Effizienz, beispielsweise durch die Nutzung von Abwärme der Gewerbebetriebe deutlich verbessern.

Gestartet werden sollte mit der Einsparung von Wärme durch die Erhöhung der Effizienz der Verbraucher:innen und der bedarfsgerechten Steuerung bei der Erzeugung. Im zweiten Schritt kann eine optimierte Wärmebereitstellung, die auch die betriebsübergreifende Erzeugung und Verteilung berücksichtigt, die nächstgrößeren Einsparpotenziale erzielen. Dafür sollte ein Nahwärmenetz implementiert werden, um den Wärmebedarf der Unternehmen miteinander zu vernetzen und zu bündeln. Allein durch diese Maßnahme liegen die möglichen Einsparkosten in Gewerbegebieten bei 10 bis 15 Prozent im Vergleich zur Einzelversorgung für jedes Unternehmen (vgl. MIE 2018:8-9).

Abb. 72

Kurz-, mittel- und langfristige Möglichkeiten der Wärmebereitstellung

Quelle: AGIT mbH (2023)



Wirtschaftlichkeit von Wärmenetzen in Gewerbegebiete

Inwieweit sich der Einsatz eines Wärmenetzes in einem Gewerbegebiet lohnt, muss einzeln geprüft werden, wobei folgende Faustregeln herangezogen werden können:

- / Wichtigster Faktor sind die Energiegestehungskosten. Dies sind Kosten für Abwärmeherstellung oder Kosten für die zentrale Energieerzeugung.
- / Es muss eine ausreichende Menge und Leistung der Wärme, die zur Verfügung gestellt werden soll, gewährleistet werden.
- / Die Auslastung der Transportkapazität muss von Beginn an möglichst hoch sein, um die Investitionen decken zu können, gleichzeitig aber auch noch perspektivische Reserven bereithalten.
- / Die Kosten für die Wärmebereitstellung des Netzes müssen unter den Kosten zentral erzeugter Energie liegen, damit sich eine Umsetzung lohnt.
- / Mit Anschluss an ein Wärmenetz können Unternehmen bei Neubauten die Ansprüche des GEG erfüllen. Der effektive Nutzen sollte bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.

Aufbau eines Nahwärmenetzes

Um eine nachhaltige, effiziente sowie gemeinsame Erzeugung und Nutzung von Wärme zu gewährleisten, müssen betriebsübergreifende Wärmenetze installiert und betrieben werden. Hierüber lassen sich die zentral erzeugte Wärme und die dezentral abfallende Abwärme an die verschiedenen Wärmesenken und Verbraucher der Unternehmen liefern.

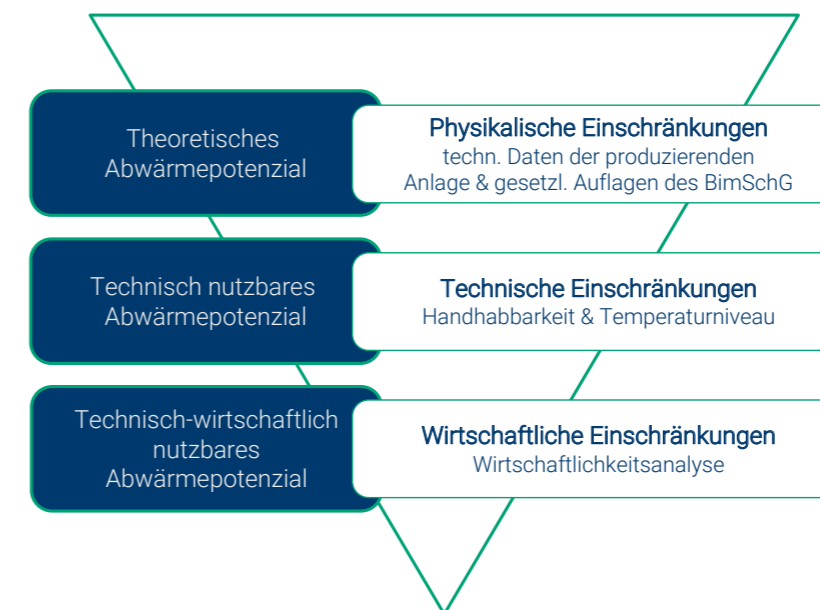


Abb. 73

Abwärmepotenziale und deren Einschränkungen

Quelle: AGIT mbH (2023)

Zu Beginn der Planung sollte eine Übersicht mit den vorhandenen und zukünftigen Abwärmepotenzialen, den Wärmesenken, den notwendigen Temperaturniveaus und Lastgängen angefertigt werden. Mittels dieser Übersicht können erste Einsatzszenarien mit den unterschiedlichen Netztechniken eruiert und auf ihre technische Realisierbarkeit hin überprüft werden.

Liegen beispielshalber nur Abwärmequellen mit niedrigen Temperaturen vor, kann ein Niedertemperaturnetz zur Bereitstellung für Raumwärme in dem Gewerbegebiet aussichtsreich sein. Liegen weit entfernte Temperaturniveaus vor, kann die Lösung ein Hybridnetz mit niedrigen Temperaturen, aber dezentralen Wärmepumpen zur punktuellen Temperaturerhöhung sein. Ein gesonderter Blick sollte sich zudem auf die Lastgänge richten. Stimmen Lastgänge zeitlich nicht mit der Erzeugung von Energie überein, sollte der Einsatz von Wärmespeichern geprüft werden.

Betriebsmodelle

Prinzipiell kann der Besitz und Betrieb eines Wärmenetzes durch eine oder mehrere Gesellschaften erfolgen. Dabei können verschiedene Einbindungsgrade der lokalen Akteur:innen und Unternehmen berücksichtigt werden. In der Praxis ist allerdings häufig zu erkennen, dass sich Fernwärmenetze im Besitz der hiesigen Energieunternehmen befinden. Diese betreiben auch die Anlagen zur Wärmebereitstellung sowie gegebenenfalls die Einspeisepunkte von industrieller/gewerblicher Abwärme. Dabei bietet diese Form den Unternehmen in einem Gewerbegebiet enorme bürokratische Aufwandsreduzierungen. Eine andere Möglichkeit sind Wärmenetze, die durch die kommunalen Stadtwerke gebaut, gespeist und betrieben werden. Der wesentliche Vorteil liegt hier in der lokalen Betrachtung.

Zudem können auch die ansässigen Unternehmen ein gemeinsames Unternehmen für den Bau und den Besitz der benötigten Infrastruktur gründen, was insbesondere eine effektive Steuerung mit sich bringt. Allerdings ist auch hier der nachteilig anfallende Aufwand für die notwendigen administrativen Anpassungen zu berücksichtigen.

In Hinblick auf die aktuellen Krisen und damit verbundenen explosionsartigen Energiepreisssteigerungen für Strom und Gas, werden nachhaltige und effiziente Wärmenetze immer wichtiger. Wärmenetzsysteme der vierten Generation, auch Wärmenetze 4.0 genannt, sind Netze, die ihre Energie auf einem niedrigen Temperaturniveau bereitstellen, zum Großteil auf erneuerbaren Energien basieren und sich durch strommarktdienliche Sektorenkopplung auszeichnen.

Betriebsübergreifende Abwärmenutzung

Insbesondere im Bereich der Abwärmenutzung schlummert enormes Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz, da gerade bei Produktions- und Verarbeitungsprozessen ein erheblicher Anteil der Energie als ungenutzte Wärme in Form von Abwärme an die Umgebung abgegeben wird. Die Brisanz zeigt sich nicht zuletzt in der Tatsache, dass nur etwa die Hälfte der Unternehmen Kenntnis über ihr eigenes Abwärmepotenzial haben. Insbesondere in KMU ist es daher lohnenswert, dieses Potenzial zu erkennen und technisch nutzbar zu machen (Dehli 2020:145).

Abwärmeströme liegen in nahezu allen Produktionsprozessen der Industrie sowie des produzierenden Gewerbes vor. Allerdings wird bei einer Vielzahl von Prozessen die bereitgestellte Energie nicht vollständig in Nutzenergie übergeführt. Wärme, die bei fast jedem thermischen oder mechanischen Prozess frei und ungenutzt an die Umgebung abgeführt wird, ist als Abwärme zu bezeichnen. Abwärme wird aber auch die bei thermischen oder mechanischen Prozessen freiwerdende und potenziell nutzbare Wärme genannt.

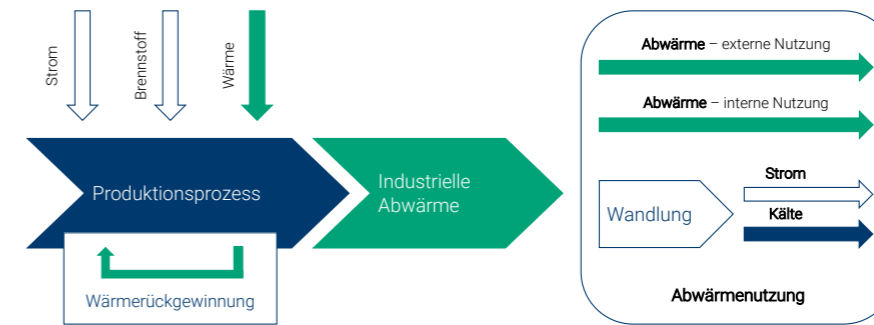


Abb. 74

Nutzbarmachung von Abwärme

Quelle: AGIT mbH (2023)

Abwärmequellen sind diverse industrielle Produktionsanlagen, Verdichter, Verbrennungsmotoren, Elektromotoren und Anlagen zur Nutzung von Prozesswärme. Auch die bei der spanabhebenden Bearbeitung eingesetzten Kühlschmiermittel, industrielle Abwässer sowie Kühlwasser zur Wärmeabfuhr bei Druckluft-, Kälte-, Kühl- und Klimaanlagen, sind als Abwärmequellen zu identifizieren (Dehli 2020:146). Werden Abwärmequellen festgestellt, sollte in einem nächsten Schritt geprüft werden, ob die Wärme nicht bereits vor Ort anderweitig genutzt werden kann. Für die Nutzung von Abwärme gibt es zahlreiche Möglichkeiten und Techniken. Zum Beispiel lässt sich Abwärme mithilfe von Wärmeübertragern und Wärmepumpen für die Wärmeversorgung weiternutzen. Abwärme kann aber auch zur Erzeugung von Kälte oder elektrischer Energie verwendet werden. Gerade bei energieintensiven Branchen übersteigt die Abwärme in der Regel den eigenen Bedarf, sodass hier die Einspeisung in ein Nahwärmenetz wirtschaftlich und technisch attraktiv sein kann.

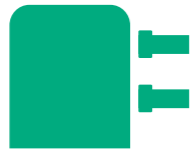
Der Theorie zum Trotz, müssen sich die getätigten Energieeffizienzmaßnahmen für die Unternehmen innerhalb sehr kurzer Zeit amortisieren. In der Praxis wird deutlich, dass sich bei der Abwärmenutzung und bei dem Aufbau von betriebsübergreifenden Infrastrukturen die Anlagen auf Grund der hohen Investitionen, erst über einen deutlich längeren Zeitraum von bis zu 20 Jahren rentieren (MIE 2018:12).

Für Unternehmen in einem Gewerbegebiet müssen in der Folge die realistischen Vor- und die zu erwartenden Nachteile dezidiert dargelegt werden. Erst auf dieser Grundlage kann ein solches Projekt realisiert werden.



Biomassefeuerung

In Biomassefeuerungsanlagen können zur Erzeugung von klimaneutraler Wärme, Biogas, Holz oder auch Stroh verbrannt werden. Sie wird deshalb als klimaneutraler Energieträger betrachtet, da während des Wachstums der Biomasse genauso viel CO₂ gebunden wurde, wie bei dem späteren Verbrennungsprozess freigesetzt wird. Um auch die Rahmenbedingungen möglichst klimaneutral zu halten, sollte der Verbrennungsprozess von verfügbarer Biomasse in der näheren regionalen Umgebung stattfinden, um größere Transportwege zu vermeiden. Je nach Energiegehalt der unterschiedlichen Biomasse (bspw. Holzhackschnitzel, getrocknete Pellets oder Altholz) können weitere Transportwege in Kauf genommen werden. Bei Großanlagen wird neben Wärme auch Strom erzeugt, was die Effizienz zusätzlich verbessert.



BHKW – Blockheizkraftwerke

Blockheizkraftwerke sind eine der wirtschaftlich effizientesten Klimaschutz-Technologien. Abhängig von ihrer Leistungsgröße reichen die Einsatzfelder von der Energieversorgung eines Einfamilienhauses bis hin zu der Strom- und Wärmeversorgung ganzer

Stadtteile oder Industriearale und Gewerbegebiete. Unabhängig vom Antrieb arbeiten alle BHKW-Anlagen nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Dabei wird dezentral gleichzeitig Strom und Wärme bereitgestellt. Der Strom kann im Versorgungsobjekt selbst genutzt oder z. B. an die Mieter:innen im Gebäude verkauft werden. Ein möglicher Überschuss an Strom aus dem BHKW wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist. Die Wärme kann zudem in Warmwasserspeichern gepuffert werden. Generell werden durch den hohen Wirkungsgrad und den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern sehr niedrige CO₂-Emissionen erzielt. In der Regel werden BHKW in Deutschland mit Erdgas betrieben, wobei im Rahmen der Dekarbonisierungs-Strategie auch Stromerzeugungsanlagen, die effizient nach dem KWK-Prinzip betrieben werden, Brennstoffe nutzen müssen, die deutlich weniger Treibhausgase emittieren. Grüner Wasserstoff kann hier eine zentrale Rolle einnehmen (vgl. BHKW Infozentrum 2022: Abs. 1 ff.).



Solarthermie und Wärmespeicher

Zur Nutzung der solaren Wärmeeinstrahlung sind Solarthermie-Anlagen technisch und wirtschaftlich ausgereifte Systeme, die zwar im Vergleich zu konventionellen Erzeugern hohe Investitionskosten aufweisen, allerdings mit sehr niedrigen Betriebskosten aufwarten. Im laufenden Betrieb entstehen keinerlei

CO₂-Emissionen sowie keine Kosten für Brennstoffe. Andere relevante Schadstoff- oder Lärmemissionen entstehen ebenfalls nicht.

Während sich der Einsatz von Solarthermieanlagen vornehmlich auf Ein- oder Mehrfamilienhäusern beschränkt, bieten gerade Gewerbegebiete mit ungenutzten Dachflächen sowie Frei- oder Konversionsflächen enormes Potenzial. Durch den Einsatz von großflächigen Solarthermieanlagen kann ein Beitrag dazu geleistet werden, den Bedarf von Erdgas, Biogas und Heizöl zu reduzieren. Im Vergleich zur Biomassenutzung oder Photovoltaik bieten Solarthermieanlagen eine weitaus größere Flächeneffizienz.

3.4.2 Strombereitstellung

Um das Ziel weitgehender Klimaneutralität zu erreichen, muss auch die Elektrizitätsversorgung einen wesentlichen Beitrag leisten. Bereits heute machen erneuerbare Energien rund 44 Prozent der Stromversorgung in Deutschland aus.

Dabei zeigt sich: Je mehr sich der Strom aus wetterabhängigen Energiequellen wie Wind und Sonne speist, desto stärker schwankt auch die Einspeisung in das Stromnetz. Ein moderner Strommarkt begegnet dieser Herausforderung, indem mit ihm bei hohen Anteilen von erneuerbaren Energien eine sichere, kostengünstige und umweltverträgliche Versorgung mit Strom gewährleistet wird (BMWK 2022: Abs. 1.).

Ein mögliches Versorgungskonzept sollte auf zwei relevante Aspekte hin überprüft werden. Zunächst muss es in Bezug auf die Abrechnung der verschiedenen Umlagen (EEG, KWK, Offshore-Haftungsumlage etc.) geprüft werden, die abhängig vom Strombezug der jeweiligen Unternehmen unterschiedlich ausfallen können. Darüber hinaus sind allgemeine energiewirtschaftliche Vorgaben und Regulierungen der Bundesnetzagentur zu prüfen (MIE 2018:15).

Betriebsmodelle

In Bezug auf die Dimensionierung, den Finanzierungsaufwand sowie die Einbindungsbereitschaft der interessierten Unternehmen im Gewerbegebiet, lassen sich ähnlich wie bei der Wärmebereitstellung vielzählige unterschiedliche Betriebsformen realisieren. Etwaige Vor- und Nachteile ergeben sich durch unterschiedliche Aufwände, Belastungen und Auflagen für den Aufbau und den Betrieb des Netzes sowie die Erzeugung.

Die Zusammenarbeit mit einem Energieversorger, der vor Ort eine dezentrale Anlage zur Stromerzeugung betreibt, ist eine einfach umzusetzende Maßnahme. Dabei kümmert sich der Versorger um die gesamte Abwicklung sowie den Betrieb. Die ansässigen Unternehmen beschränken sich darauf, den Strom abzunehmen. Abhängig von Aufbau und Betrieb des Netzes, kann es sich um eine Kundenanlage, ein geschlossenes Verteilernetz oder ein öffentliches Netz handeln. Hierdurch entstehen jeweils andere Kosten.

Eine vergleichbare Konstellation ergibt sich, wenn ein einzelnes Unternehmen mit einer Erzeugungsanlage neben Eigenstrom, auch weitere benachbarte Unternehmen beliefert. Die Kehrseite der Medaille zeigt sich aber mit Blick auf den bürokratischen und finanziellen Aufwand für das stromproduzierende Unternehmen. Abhängig von der Strommenge und der genutzten Netze, bedeutet dies einen erheblichen Umsetzungsaufwand durch eine Genehmigungspflicht bei der Nutzung eines öffentlichen Netzes oder einer Anzeigepflicht bei geschlossenen Netzen oder Kundenanlagen gegenüber der Bundesnetzagentur und folglich der notwendigen Abführung von Gebühren (MIE 2018:15).

Weitere Betriebsmodelle können Energiegenossenschaften sowie Einkaufsgenossenschaften sein. Eine Energiegenossenschaft verfolgt das Ziel, den wirtschaftlichen Betrieb der Mitgliedsunternehmen zu unterstützen. Die Genossenschaft ist dann Besitzerin von Erzeugungsanlagen und gegebenenfalls der Netzinfrastruktur. Sie kümmert sich auch um den Betrieb und die Abrechnungen.

Mit deutlich weniger Aufwand ist die Gründung oder der Eintritt in eine Einkaufsgenossenschaft verbunden. Über eine Einkaufsgenossenschaft können die Unternehmen Strom oder andere Energieträger einkaufen und über die größere Abnahmemenge die Einkaufspreise senken.

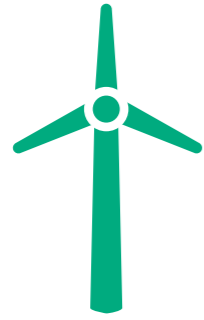


Photovoltaik

Photovoltaik nutzt die Sonnenenergie, indem die Strahlung der Sonne direkt in elektrische Energie umgewandelt wird. Die Solarzellen bestehen aus einem Halbleitermaterial, welches unter dem Einfluss von Sonnenlicht Elektronen in Bewegung setzt und damit Strom erzeugt. Der erzeugte Gleichstrom wird über einen Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt (Umweltbundesamt 2021: Abs. 1.).

Seit Beginn der Einspeisevergütung nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG), sind die Kosten für Photovoltaikmodule drastisch gesunken, während ihre Effizienz signifikant gesteigert wurde. Insbesondere für viele KMU ist die Eigenerzeugung von Strom wirtschaftlicher, als der alleinige Netzbezug. Hinzu kommt der Fakt, dass der Installations- und Genehmigungsaufwand für die PV-Anlagen vergleichsweise gering ist.

Der Tatsache geschuldet, dass sich die Stromproduktion auf den Tag konzentriert, liegt der solare Deckungsgrad im niedrigen bis mittleren zweistelligen Prozentbereich. Mit dem zukünftig verstärkten Einsatz von Batteriespeichern und der Flexibilisierung von Verbrauchern in den Betrieben, lässt sich der Deckungsgrad erheblich erhöhen. Vorteilhaft ist die Technologie besonders für Branchen mit höheren Tageslastgängen und einem niedrigen Nachtstrombedarf.



Windenergie

Ähnlich wie Photovoltaik, ermöglicht auch die immer preiswerter werdende Windenergie-Technologie eine dezentrale Erzeugung erneuerbaren Stroms. Dabei reichen die Möglichkeiten von Kleinwindanlagen im kW-Bereich bis hin zu Großanlagen mit Leistung von mehreren Megawatt. Aufgrund deutlich höherer Genehmigungsaufgaben und Mindestabständen zur Wohnbebauung, werden Windräder in vergleichsweise kleiner Stückzahl direkt vor Ort installiert. Zudem gilt, dass Windkraftanlagen ab 100 kW Leistung, die ab dem 01.08.2014 ans Netz gegangen sind, einer verpflichtenden Fernsteuerbarkeit unterliegen. Erzeugter Strom muss gemäß EEG an der Strombörse vermarktet werden, wobei sich Erlöse nach dem jeweiligen Viertelstundenwert des Stroms richten (Dehli 2020:726-727).

Für den Einsatz in Gewerbegebieten können kleinere Windräder mit einer maximalen Höhe von 30 Metern und Leistungen im zweistelligen kW-Bereich mit einer einfachen Baugenehmigung errichtet werden. Zu beachten sind die höheren Gestehungskosten im Vergleich zu PV-Anlagen. Sollte sich in der Nähe zum Gewerbegebiet bereits ein Windpark befinden, ist auch der Direktbezug von Strom möglich. Mit zunehmender Anzahl von älteren Windrändern, die aus der EEG-Förderung fallen, werden in absehbarer Zeit attraktive Möglichkeiten für Lieferant:innen und Abnehmer:innen entstehen (MIE 2018:16).

3.4.3 Mobilität

Eine bestmögliche Anbindung und störungsfreie Erschließung sind für Unternehmen wesentliche Faktoren für Standorttreue und -zufriedenheit. Vielmehr noch ist die verkehrliche Erschließung ein zentraler Aspekt für die Standortqualität von Gewerbegebieten (vgl. IHK Mittlerer Niederrhein et al. 2020:8).

Für die nachhaltige Mobilität spielt die Verkehrsnutzung eine zentrale Rolle. Ziel der Entwicklung einer nachhaltigen Verkehrsnutzung ist es, das Verkehrsaufkommen und die Belastung durch den Verkehr zu reduzieren. Mögliche Aktionen sind hier die direkte Anbindung an die Autobahn, die Kombination von Anlieferung und Abtransport, die Reduzierung von Verkehrsflächen, die Nutzung des Bahnanschlusses bzw. die ÖPNV-Anbindung, welche auf Betriebszeiten angepasst werden muss, die Ordnung des ruhenden Verkehrs, den Anschluss an Radwegeverbindungen sowie die Umstellung auf alternative Kraftstoffe (vgl. von Hauff 2012:117).

Für Gewerbegebiete und die einzelnen Unternehmen bieten sich eine Vielzahl von Lösungen an, um die angespannte Verkehrssituation zu entlasten und Kosten zu senken.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ein erster Ansatz im öffentlichen Personennahverkehr sind Job- und Firmentickets. Dies sind Ticketangebote der regionalen Verkehrsverbände für Unternehmen und ihre Mitarbeiter:innen. Dabei wird in der Regel ein Vertrag zwischen einem Unternehmen und dem Verkehrsverbund zur Abnahme eines Mindestkontingents geschlossen. Diese Tickets werden den Mitarbeiter:innen im Anschluss zur Verfügung gestellt.



- / Verbesserung der Erreichbarkeit
- / Anreizsteigerung für Umstieg auf ÖPNV
- / Bei guter Auslastung: Reduzierung der CO₂-Emissionen

Durch etwaige Preisnachlässe von Seiten des Verkehrsverbundes und eine steuerrechtlich attraktive Kostenübernahme oder Teilkostenübernahme durch die Unternehmen, sind die Tickets für die Arbeitnehmer:innen günstiger als reguläre ÖPNV-Fahrkarten. In einer Vielzahl der Fälle können die Tickets auch außerhalb der Arbeitszeit verwendet werden, wodurch sie eine alternative Mobilitätsform zum Auto darstellen. Für kleinere Unternehmen kann ein Zusammenschluss mit anderen Unternehmen sinnvoll sein, um eine gemeinsame Vereinbarung mit dem zuständigen Verkehrsverbund zu treffen.

Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

In vielen Fällen wird der ÖPNV in Gewerbegebieten nur selten genutzt. Ein Hauptgrund hierfür ist vor allem ein mangelnder Anschluss an das übergeordnete Streckennetz. Entweder fehlt es an Haltestellen oder aber die Busse und Bahnen fahren nicht zu passenden Uhrzeiten. Eine Möglichkeit zur Verbesserung kann im Zusammenschluss von Unternehmen liegen, die gemeinsam für alle gut erreichbare Standorte für neue Haltestellen identifizieren. Dies sollte im Gespräch mit der Kommune bzw. den Kommunen und dem ÖPNV-Betreiber besprochen werden. Sollte ein ausreichendes Fahrgastpotenzial vorliegen, können die ÖPNV-Betreiber nachfolgend die Buslinienführung und Fahrpläne dahingehend anpassen. Zu beachten ist, dass nicht nur die Verbesserung der Linien, sondern auch die weitere notwendige Infrastruktur berücksichtigt werden muss. Beispielsweise sollte in Zusammenarbeit mit der Kommune über die Verbesserung von schlecht ausgebauten und beleuchteten Fußwegen gesprochen werden.

Zudem sollten Unternehmen, sofern es die Tätigkeiten ihrer Mitarbeiter:innen und die Produktionsabläufe zulassen, die Anpassungsmöglichkeiten von Arbeitszeiten an die Fahrpläne oder sogar die Einführung von Gleitzeit prüfen. Beide Maßnahmen vereinfachen die Nutzbarkeit des ÖPNVs für Arbeitnehmer:innen und verringern zudem die Belastung der Infrastruktur zu den Stoßzeiten.

Neben der Verbesserung des ÖPNVs, sollte ein weiterer Fokus auf die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur gerichtet werden. Nicht zuletzt, weil eine moderate körperliche Bewegung auf dem Weg zu Arbeit die Anzahl von Krankheitstagen von Arbeitnehmer:innen deutlich verringert.

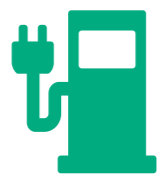


- / Gewerbegebiet als integrierter Bestandteil der gesamten Stadt, wenn sich Wege in Wohn- und Erholungsgebiete durch das Gebiet verkürzen lassen
- / Randbegrünung der Wege wertet das Gebiet auf
- / Gesundheitsvorsorge der Arbeitnehmenden

Oftmals gibt es in Gewerbegebieten massive Einschränkungen, die einen tatsächlichen Gebrauch alternativer Mobilitätsformen verhindern. Beispielshalber beschränkt der LKW-Verkehr die Befahrbarkeit der normalen Straßen für Radfahrer:innen. Ein weiteres Problem sind die Hauptzugangsstraßen, die teilweise aus Anschlüssen an Autobahnen oder stark befahrenen Bundesstraßen bestehen und somit kaum nutzbar für den Radverkehr sind. Um die Fahrradnutzung zu fördern, sollte die Radwegeinfrastruktur ausgebaut werden, ohne dabei die Straßennutzung für den LKW-Verkehr einzuschränken. Ein wirklicher Wandel kann aber nur stattfinden, wenn der Impuls von den Unternehmen im Gewerbegebiet kommt. Im Anschluss sollte mit der Verkehrsplanung der Kommunen zusammengearbeitet werden.

Ausbau der öffentlichen Infrastruktur für neue Verkehrsformen

Damit sich neue Mobilitätsformen ausbreiten können, muss auch die nötige Infrastruktur aufgebaut und verbessert werden. Mit steigenden Zulassungen von hybriden oder elektrischen Fahrzeugen, wächst auch der Bedarf nach Lademöglichkeiten. In vielen Gewerbegebieten stellt die fehlende Ladeinfrastruktur ein Haupthemmnis für die Anschaffung von E-Fahrzeugen durch Unternehmen und Mitarbeiter:innen dar.



- / Ladeinfrastruktur wird ausgebaut
- / Dienst- oder Mitarbeitendenfahrzeuge können während der Arbeitszeit geladen werden
- / Anreiz zum Umstieg auf klimafreundliche Mobilität
- / Bei eigener Stromerzeugung liegen die Stromkosten deutlich unter den Kosten für Strom aus dem öffentlichen Netz

Grundsätzlich können sich Unternehmen an dem Ausbau und der Verbesserung der Infrastruktur beteiligen. Zum einen können sie die Kommune und Stadtwerke mit Nutzungsbekundungen beim Aufbau von Ladesäulen im öffentlichen Raum unterstützen. Zum anderen können auch direkt auf den Firmenparkplätzen Ladesäulen aufgebaut werden, um den Mitarbeiter:innen das elektrische Pendeln zu vereinfachen. Ein Vorteil bei der Aufstellung von öffentlichen Ladesäulen ist der Zugang zu umfangreichen Fördermitteln.

Mobilitäts-Hubs

Im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Infrastruktur, sollte auch die Möglichkeit zum Aufbau eines Mobilitäts-Hubs an geeignetem Standort in Erwägung gezogen werden.

Ein Mobilitäts-Hub ist als ein öffentlich zugänglicher Knotenpunkt definiert, an dem gemeinsam nutzbare Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen. Dies kann im kleinen Rahmen, beispielsweise mit einer Bushaltestelle, an der Bike-Sharing möglich ist und E-Scooter bereitstehen, beginnen und bietet je nach Bedarf die Möglichkeit zur Skalierung. Größere Mobilitäts-Hubs befinden sich in der Regel an Verkehrsknotenpunkten, wo viele Menschen zusammenkommen. Dazu zählen unter anderem Bahnhöfe oder Busbahnhöfe. Dort, wo der Bus, Fernbus oder Zug ankommt, stehen zusätzlich auch Carsharing-Autos, (Lasten-) Fahrräder, E-Scooter oder Taxis zur Weiterfahrt bereit. Darüber hinaus kommen aber auch Schließfächer, Ladestationen bis hin zu kleineren Gastronomieangeboten und Sanitäreinrichtungen dazu. Neben dem Mehrwert in puncto Mobilität eröffnet ein Mobilitäts-Hub also auch diverse ökonomische Möglichkeiten.

Mobilitäts-Hubs sollen in Gewerbegebieten eine intermodale Verknüpfungsfunktion übernehmen als auch multimodale Mobilität fördern. Ziel ist es dabei, den Individualverkehr aus dem Gewerbegebiet rauszuhalten und die versiegelte Fläche für Parkplätze anderweitig nutzbar zu machen.

Betriebliches Mobilitätsmanagement

Für Unternehmen bedeutet Mobilität in erster Linie einen Zugang zu Kund:innen und Geschäftspartner:innen sowie eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten für die Mitarbeiter:innen. Ein betriebliches Mobilitätsmanagement dient Unternehmen zudem als praxistaugliches Instrument zur systematischen Analyse und Optimierung der unternehmenseigenen Verkehrsbedarfe (MIE o.J.:5). Im Anschluss an die Analyse werden Verbesserungspotenziale identifiziert und entsprechende Maßnahmen für die Bereiche Verkehr, Infrastruktur, Service und Kommunikation entwickelt und in einem Mobilitätskonzept zusammengefasst.



Abb. 75
Betriebliches Mobilitätsmanagement

Quelle: AGIT mbH, nach MIE (o.J.:5)

Ziel ist es, mit verhältnismäßig geringem Aufwand die verschiedenen Mobilitätsbedürfnisse des Unternehmens und der Mitarbeiter:innen möglichst effizient umsetzen zu können. Auf diese Weise können Betriebe Ausgaben senken, die Verkehrsinfrastruktur entlasten und die Gesundheit der Mitarbeiter:innen verbessern. Das betriebliche Mobilitätsmanagement kann ebenfalls einen Beitrag dazu leisten, den ökologischen Fußabdruck eines Unternehmens zu verringern. Durch Mobilitätsoptimierungen und die verkehrliche Verlagerung auf emissionsärmere Medien, sinken der CO₂-Ausstoß und der Rohstoffverbrauch sowie die Infrastrukturbeanspruchung für Unternehmen. An Unternehmensstandorten kann die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs Standortkosten und zeitliche Verzögerungen im Lieferverkehr minimieren. Somit vereinbart ein optimales betriebliches Mobilitätsmanagement sowohl ökonomisches als auch ökologisches Handeln.

Die Vorteile eines betrieblichen Mobilitätsmanagements sind querschnittsbezogen und ebenenübergreifend. Sowohl für die Unternehmen, als auch für deren Beschäftigte sowie für die gesamte Kommune entsteht ein wesentlicher Nutzen und Mehrwert.

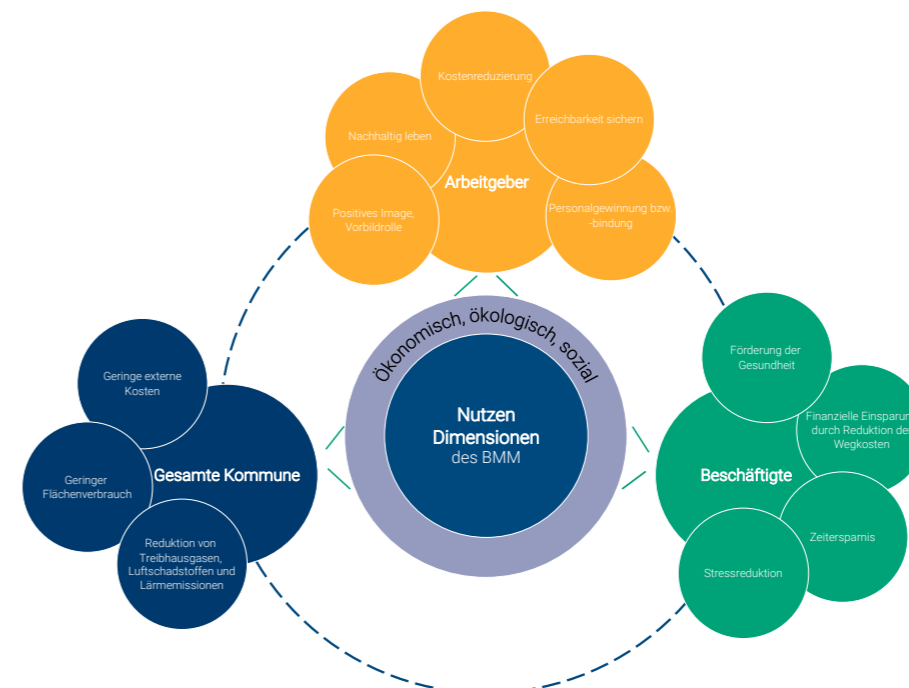


Abb. 76
Vorteile und Nutzen des betrieblichen Mobilitätsmanagement

Quelle: AGIT mbH (verändert nach ZNM 2020:12).

3.4.4 Integration von Wasserstoff als zukunftsweisender Energieträger

Die Wasserstofftechnologie wird im Laufe der zukünftigen Dekarbonisierungs-Prozesse zunehmend wichtiger, um die Verfügbarkeits-Problematik der volatilen Energien wie Wind und Sonne aufzufangen. Als Speichermedium, Transportmedium und Prozessgas kann Wasserstoff (H₂) gleichermaßen die verschiedenen Energiesektoren, zu denen u. a. Wärme, Strom und Mobilität zählen, verknüpfen und die Möglichkeiten von elektrischen Systemen ergänzen.

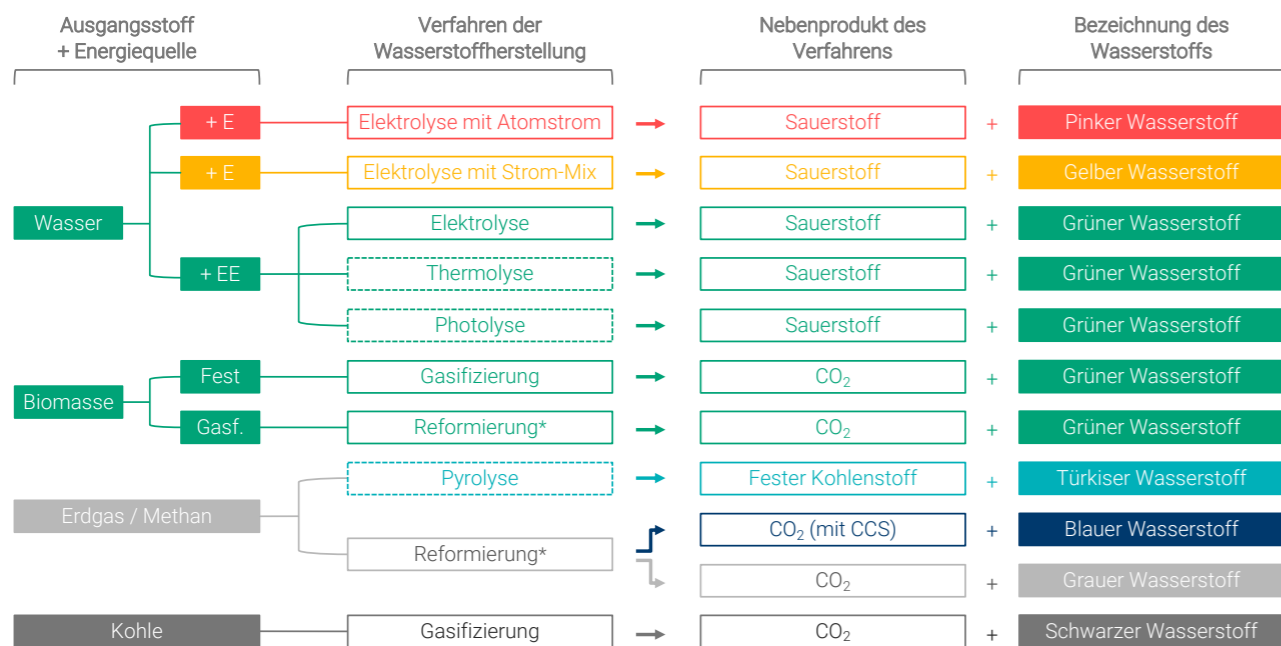
Hinweis: Mit dem HYDROGEN HUB Aachen soll eine erfolgreiche Positionierung als Wasserstoff-Modellregion geschaffen werden. Der HYDROGEN HUB Aachen ermittelt den Bedarf an Forschungs- und Entwicklungskompetenzen und -infrastrukturen für den regionalen Mittelstand. Zudem initiiert er Innovationsprozesse und unterstützt bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle für die Wasserstoffwirtschaft. Weitere Informationen unter: <https://hydrogenhubaachen.de>

Das chemische Element Wasserstoff (H₂) gilt sektorenübergreifend als ein wesentlicher Energieträger der Zukunft. Dies liegt zum einen daran, dass er flexibel einsetzbar ist und zum anderen daran, dass er leicht transportiert werden kann. Der Einsatz von Wasserstoff ermöglicht es, die deutsche Industrie sowie die Mobilität klimaschonend umzugestalten. Dabei hat Wasserstoff neben Vorteilen für das Klima und die Versorgungssicherheit auch das Potenzial, zukünftige Arbeitsplätze zu schaffen. Umweltfreundlich und nachhaltig hergestellter sowie sparsam genutzter Wasserstoff kann ein wichtiger Baustein für das Ziel der Treibhausgasneutralität sein (s. a. Nationale Wasserstoffstrategie 2020). Gleichzeitig erfordert die Herstellung von grünem Wasserstoff hingegen große Mengen an erneuerbarem Strom und beansprucht indirekt Flächen, Rohstoffe und Wasser. Daher sollte Wasserstoff zum jetzigen Stand nur dort eingesetzt werden, wo keine effizienteren Optionen für den Klimaschutz vorliegen.

Abb. 77

Herstellung und Klassifizierung von Wasserstoff

Quelle: AGIT mbH (verändert nach SRU 2021:16)



* Dampfreformierung / autotherme Reformierung noch nicht im industriellen Maßstab verfügbar
 E = Energie ; EE = Erneuerbare Energie ; CCS = Carbon Capture and Storage (Abscheidung und Speicherung von CO₂)

Die Hauptursache für die Entstehung von Treibhausgasen ist die Verbrennung von fossilen Energieträgern wie Gas, Öl und Kohle. Somit ist grüner Wasserstoff die einzige Option, um Wasserstoff umweltfreundlich und nachhaltig bereitzustellen. Wasserstoff der mit erneuerbaren Energien hergestellt wird, verursacht bei der Nutzung nur geringe bzw. im Idealfall überhaupt keine Treibhausgas-Emissionen.

Integration von grünem Wasserstoff als wesentlicher Energieträger

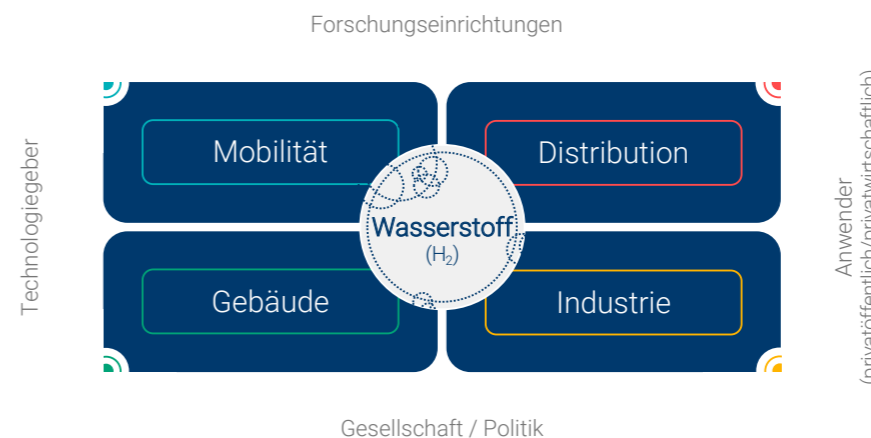


Abb. 78

Dimensionen - Integration von Wasserstoff

Quelle: AGIT mbH (2023)

Die Erzeugung von Wasserstoff mittels regenerativem Strom ist nur dann sinnvoll, wenn ein entsprechender Stromüberschuss vorliegt. Ein solcher Überschuss besteht weder auf Bundesebene, noch in der Wirtschaftsregion Aachen. Selbst bei punktuellen Überschüssen auf lokaler Ebene, wie beispielsweise in mittelständischen Betrieben, ist es aus energiewirtschaftlicher sowie ökologischer Sicht in der Regel vorteilhafter, den Strom in das Netz einzuspeisen. Folglich wird die großskalige Wasserstoffproduktion nur dort zum Einsatz kommen, wo ein Überangebot an regenerativ erzeugtem Strom besteht. Ein potenzieller Standort könnte zukünftig in der Nähe der norddeutschen Windparks entstehen. Sollte aufgrund massiver Stromüberschüsse in den sonnigen Monaten eine saisonale Speicherung interessant werden, so ist Wasserstoff nur dann eine wirtschaftliche Option, wenn die Stromspeicherkosten inkl. Umwandlungsverluste unterhalb der Differenz von Arbeitspreis und Einspeisevergütung liegen.

Im Gegensatz dazu gibt es aufgrund der zu erwarteten Knappheit an Wasserstoff und der nötigen Importe schon jetzt, insbesondere auf der Verbraucherseite, den Konsens darüber, dass eine H₂-Infrastruktur aufgebaut werden sollte. Dies wird gemäß bestehender Strategien priorisiert dort geschehen, wo keine weiteren Optionen zur Dekarbonisierung möglich sind.

Die Thematik der Nutzbarkeit könnte mit den Plänen von OGE – die eine Wasserstoffleitung quer durch das Rheinische Revier planen – und RWE, die Standorte in räumlicher Nähe zur Pipeline haben, zukünftig an Dynamik gewinnen. Dabei mindert eine frühzeitige Benennung einer Anschlussstelle an den Backbone die Anschlusskosten erheblich. Der Anschluss weiterer Abnehmer oder Einspeiser von H₂ kann auf Verteilnetzebene erfolgen.

3.4.5 Ressourcenverbrauch und Querschnittsthemen

Mit der Energieeffizienz geht auch die schonende Nutzung der vorhandenen Ressourcen einher. Generell benötigen Unternehmen versiegelte Flächen, Büro- und Hallengebäude sowie zahlreiche Rohstoffe und Vorprodukte, angefangen bei Sand oder Kies für den Gebäudebau bis hin zu Hightech-Verbundstoffen für die Produktion. Durch betriebsübergreifendes Handeln lassen sich somit Nutzungskonflikte vermeiden und der Ressourcenverbrauch minimieren.

Durch die Wieder- und Weiterverwertung von Materialien wird der Ressourcenverbrauch effektiv gesenkt. Eine Möglichkeit hierzu ist zum Beispiel die von der IHK initiierte Recyclingbörse, über die deutschlandweit Rohstoffe, Abfälle und sonstige Güter gehandelt werden können. Hinzu können durch die Kooperation von Unternehmen Synergieeffekte angestoßen werden.

Flächenmanagement und Flächeneffizienz

Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, bei der es das Ziel ist, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 ha pro Jahr zu verringern und vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung bis 2050 das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) anstrebt, ist insbesondere der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung einer möglichst hohen Flächeneffizienz, eine tragende Rolle zuzuweisen.

Grundsätzlich ist das Flächenmanagement in einem Gewerbegebiet Aufgabe der kommunalen Akteur:innen. Während die Kommunen im Rahmen einer Neuausweisung eines Gewerbegebietes oder der Überarbeitung der Raumleitplanung maßgeblich Einfluss auf die Grundstücke nehmen können, geht die Verantwortung für die effiziente Flächennutzung mit dem Kauf eines Grundstücks unter Einhaltung der vorhandenen Bauordnung auf die Unternehmen über.

Die immer knapper werdende Ressource „Boden/Fläche“ macht deutlich, dass die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten, eine gewisse Nachverdichtung, die Möglichkeit zur vertikalen Produktion und Bauweise sowie die Einbindung von Strategien der Nachhaltigkeit und Resilienz stärker fokussiert werden müssen. Nicht zuletzt sollte hier sinngemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Grundsatz: „Innenentwicklung besitzt Vorrang vor Außenentwicklung“ gelten.

Um Flächen möglichst nachhaltig und effizient nutzbar zu machen, gilt es zunächst, die vorhandenen Flächenpotenziale zu erfassen. Hierzu dienen Gewerbeflächenkataster oder Betriebsflächeninformationssysteme (z. B. gisTRA®), worüber die Nutz- und Verfügbarkeit der Flächen sondiert werden können.

Neben den Themen des „Nachverdichten“ und „Revitalisieren von Brachflächen“, bei denen Aktivierungshemmnisse offensiv abzubauen sind, sollen auch Flächen mobilisiert und vermarktet sowie Zwischennutzungen organisiert werden. Für die Mobilisierung und Vermarktung von Flächen sind die Eigentümer:innen brachliegender Flächen gezielt anzusprechen. In einem übergeordneten Schritt können auch Flächen neu geordnet und ggf. erschlossen werden. Dabei ist dies eine Maßnahme, die in der Praxis häufig nur schwer realisierbar ist, durch ein aktives Flächenmanagement aber eine fundierte Grundlage hätte.

Brachflächen können mitunter genutzt werden, um Zwischennutzungen zu etablieren. Diese sind mit ästhetischer und ökologischer Aufwertung zu verknüpfen. Auch leerstehende Immobilien sind zu nutzen, um bspw. Platz für das kreative Gewerbe zu schaffen. Gegebenenfalls ist das Baurecht auf Zeit nach BauGB einzurichten.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, Parkflächen einzelner Unternehmen zu zentralisieren und somit die Flächeneffizienz im Gewerbegebiet signifikant zu steigern. Ein Mobilitäts-Hub ist an dieser Stelle ein geeignetes Instrument, um den Individualverkehr aus dem Gewerbegebiet rauszuhalten und eine nachhaltige sowie zukunftsfähige Mobilität zu gewährleisten (s. a. Kap. 4.3).

Um Flächen nachhaltig und strukturiert zu entwickeln, ist es ratsam, die Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand zu betreiben. Dabei sollen in erster Linie Schlüsselgrundstücke identifiziert und durch die öffentliche Hand erworben werden.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenaktivierung oder Nachfolgenutzung sind neben der Mitwirkung der Eigentümer:innen, die enge Kooperation von Liegenschafts-, Bau- und Stadtplanungsamt, um eine gezielte Entwicklungsperspektive aufzeigen zu können.

Materialbörse und Stoffstromkreisläufe

Insbesondere in der Produktion und dem Handel fallen diverse Abfälle und Rohstoffe an, die abhängig von ihrer Qualität sowie Zusammensetzung einen Mehrwert bieten. Aufgrund hoher Logistikkosten für voluminöse oder schwere Stoffe, wird ein profitabler Handel mit Abnehmer:innen über größere Distanzen erschwert und gleichzeitig ein Anreiz geschaffen, um vor Ort aktiv zu werden. Austauschplattformen, regelmäßiger Kontakt zwischen den vor Ort ansässigen Unternehmen oder die Nutzung von Online-Portalen unterstützen und erleichtern dieses Vorhaben.

Für das Thema des Baumaterialienrecyclings können bereits bei geplanten Neubauten recycelte Baumaterialien, beispielsweise aus Abrissen von Altgebäuden aus dem gleichen Gewerbegebiet oder aus der naheliegenden Umgebung als Füllmaterialien verwendet werden. Cradle to Cradle kann als Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft während der Bauphase herangezogen werden. Dabei sind die verwendeten Baustoffe umweltfreundlich produziert und wiederverwendbar, so dass sie am Ende des Lebenszyklus einem anderen Zweck zugeführt werden können.

Eine Herausforderung liegt jedoch in der Sicherstellung der Schadstofffreiheit des Bauschutts und Bodens (MIE 2018:22). Es muss unbedingt vermieden werden, dass Schadstoffe im Bau eines Gebäudes verwendet oder diese in der späteren Nutzung eingetragen werden. Gleiches gilt auch für Bodenaushübe aus Baugruben, die zur Aufschüttung von Sicht- und Lärmschutzwällen verwendet werden.

Hinweis: Die Entwicklung und der Einsatz innovativer Baumaterialien in der Praxis stellen einen unverzichtbaren Faktor für die Weiterentwicklung der Bauwirtschaft dar. Im Verein AACHEN BUILDING EXPERTS treffen führende Unternehmen und Aachener Hochschulen zusammen, um ihre Expertise in das Netzwerk einzubringen und zahlreiche Dienstleistungen füreinander anzubieten.

Weitere Informationen unter: <https://aachenbuildingexperts.de>

Ein weiteres Augenmerk kann auf die biogene Reststoffverwertung gelegt werden. Lebensmittelabfälle aus den Betriebskantinen und insbesondere Holz- und nicht mehr recycelbare Papierreste aus der Produktion, dem Transport oder der Verpackung von Gütern, können vor Ort energetisch verwertet werden (s. a. Biogasanlagen).

Hinweis: Im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz bietet das VDI Kompetenzzentrum Ressourceneffizienz technisches Know-how für einen effizienten Umgang mit Material und Energie in Unternehmen.

Weitere Informationen unter: <https://www.ressource-deutschland.de>

Die Grüne Visitenkarte für Unternehmen

Gewerbegebiete weisen in der Regel große Nachhaltigkeitsdefizite hinsichtlich des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung auf (vgl. Heimann 2018:223). Dabei können Unternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Zum einen können sie durch die Anwendung innovativer Technologien zur Minderung klimarelevanter Emissionen das Ausmaß des Klimawandels reduzieren, andererseits können Gewerbetreibende durch organisatorische, technologische sowie bauliche Maßnahmen die Schadensanfälligkeit gegenüber Klimaeinwirkungen verringern. Beide Vorhaben werden langfristig das Image des Unternehmens verbessern und die Wahrnehmung erhöhen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Eine einfache und verhältnismäßig schnell zu realisierende Form ist die Dach- und Fassadenbegrünung. Dabei steigert eine grüne Umgebung mit vielen Pflanzen die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter:innen und Kund:innen. Zudem tragen die Pflanzen maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Feuchtigkeit an die Luft abgeben und ganzjährig Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern.

Zwar lässt sich eine Dachbegrünung von Gebäuden in Gewerbegebieten auch nachträglich noch realisieren, allerdings wird der größtmögliche Effekt mit den niedrigsten Umsetzungskosten erzielt, wenn die Begrünung bereits in der Planungsphase und in dem Entwurf der Gebäude einbezogen wird.

Neben zahlreichen freien Flächen auf den Betriebsgeländen, können auch Zäune, Grundstücksabgrenzungen oder Bushaltestellen begrünt werden. Schließen sich mehrere Unternehmen eines Gewerbegebiets zusammen und forcieren eine gemeinsame Pflanzaktion, kann so mit relativ einfachen Mitteln die Außenwahrnehmung des Gebietes verbessert werden.

Biodiversität und naturnahe Flächengestaltung

Eine naturnahe Begrünung von Betriebsgeländen und im Idealfall von Gewerbegebieten unterscheidet sich in der Entwicklung und Pflege grundsätzlich von der konventionellen Begrünung der Außenareale. Um die Biodiversität zu fördern wird hier besonders auf die Lebens-, Nahrungs- und Schutzräume der endemischen Pflanzen und Tiere geachtet. Die auf Betriebsgeländen vorhandenen und wertvollen Ökosysteme können dadurch langfristig erhalten werden.

/ Nährstoffarme Areale

Ein indirekter und direkter Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden führt oftmals dazu, dass sich weniger nährstoffliebende Pflanzenarten durchsetzen und sich die Biodiversität reduziert. In der Pflege von Grünflächen sollte möglichst auf den Einsatz von Düngemitteln verzichtet werden.

/ Pflanzen und Arten aus der Region

Pflanzen aus der einheimischen Natur sind optimal an das vorliegende Klima angepasst, wodurch sie fremden Arten vorzuziehen sind. Dies erspart die kostenintensive Pflege.

/ Wilde Bereiche

Gebiete mit Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten sind für Tiere und Insekten entscheidend. Akkurat gestaltete Grünflächen erfüllen diese Funktionen oftmals nicht. Extensiv gepflegte Teilbereiche auf dem Betriebsgelände schaffen hingegen diesen Mehrwert.

3.5 Konzept eines ultraeffizienten Gewerbegebietes

Um der Endlichkeit von Ressourcen, dem rasanten Bevölkerungswachstum und der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen zu können, muss ein Paradigmenwechsel hin zu einem nachhaltigen Wirtschaften auf Grundlage der Entkopplung von Wachstum und Ressourcenverbrauch erfolgen (Fraunhofer IAO et al. 2020:4). Basis für ein Ultraeffizienz-Gewerbegebiet ist das Konzept der Ultraeffizienzfabrik, welches auf das Gebiet und die ansässigen Unternehmen in der Folge hochskaliert wird.

Nähere Informationen zur Ultraeffizienzfabrik bieten das Fraunhofer IAO, Fraunhofer IGB sowie Fraunhofer IPA: <https://www.engineering-production.iao.fraunhofer.de/de/forschung/ultraeffizienz4industriengebiete.html>

Das Konzept der Ultraeffizienzfabrik ist als Ordnungsrahmen zu verstehen, um die erforderliche Entkopplung von Wachstum und Ressourcenverbrauch zu gewährleisten. Nachhaltige Produktion ist als optimale Ressourcennutzung bei gleichzeitig minimaler Umweltwirkung definiert. Ein Ultraeffizienz-Gewerbegebiet ist somit eine Vision, bei der alle Unternehmen vollkommen verlust- und belastungsfrei tätig sind und darüber hinaus einen symbiotisch-positiven Beitrag zu ihrem direkten Umfeld leisten. In diesem Kontext bedeutet Ultraeffizienz, dass sowohl Effizienz, als auch Effektivität sowie ökologische Aspekte und Auswirkungen des Unternehmens in Einklang gebracht werden. Erst durch die ganzheitliche Betrachtung der Handlungsfelder Energie, Material, Emissionen, Personal und Organisation werden mögliche Zielkonflikte aufgezeigt und können zielgerichtet aufgehoben werden.

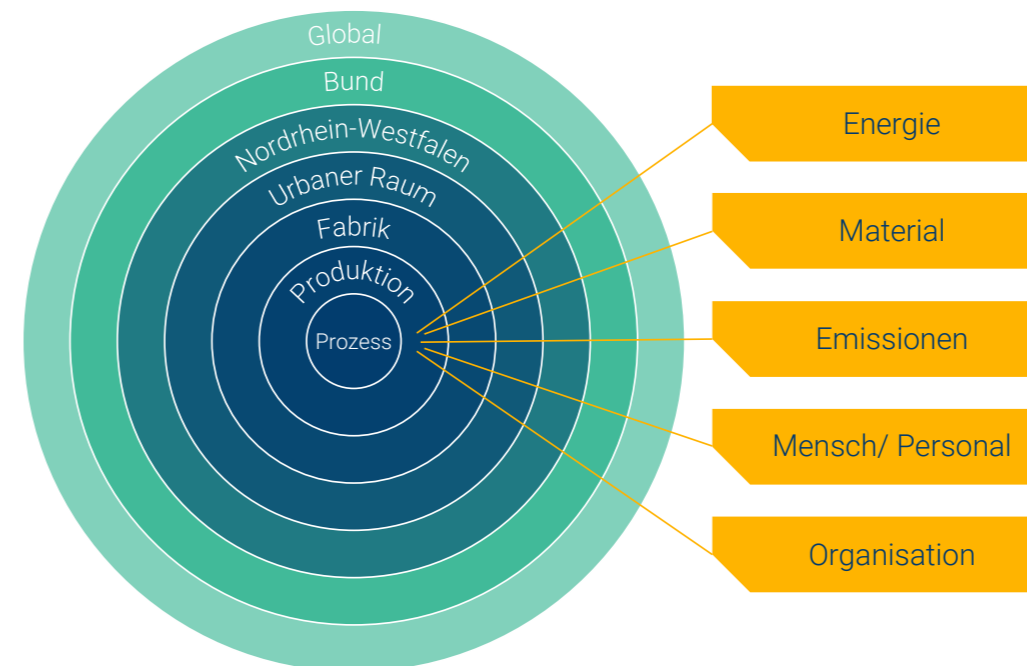


Abb. 79

Handlungsfelder der Ultraeffizienzfabrik

Quelle: AGIT mbH (verändert nach unger c+ /Fraunhofer IAO)

Durch die ganzheitliche Betrachtung der einzelnen Ebenen wird zudem eine Minimierung und im Optimalfall eine Vermeidung von Umweltbelastungen erreicht und die detaillierte Analyse der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökonomisch, ökologisch und sozial – ermöglicht.

/ Energie

Regenerative Energiequellen erschließen, Überschussenergie speichern und/oder andernorts verwenden.

/ Material

Ressourcenschonend wirtschaften, Stoffkreisläufe initiieren und Reststoffe – sofern möglich – weiter verwerten.

/ Emissionen

Abfall, Abwasser, Abluft und Lärm möglichst gänzlich vermeiden.

/ Mensch, Personal

Arbeitswege möglichst kurzhalten, flexible, kooperative Arbeitszeitmodelle etablieren, soziale Einrichtungen in Gewerbegebiete integrieren.

/ Organisation

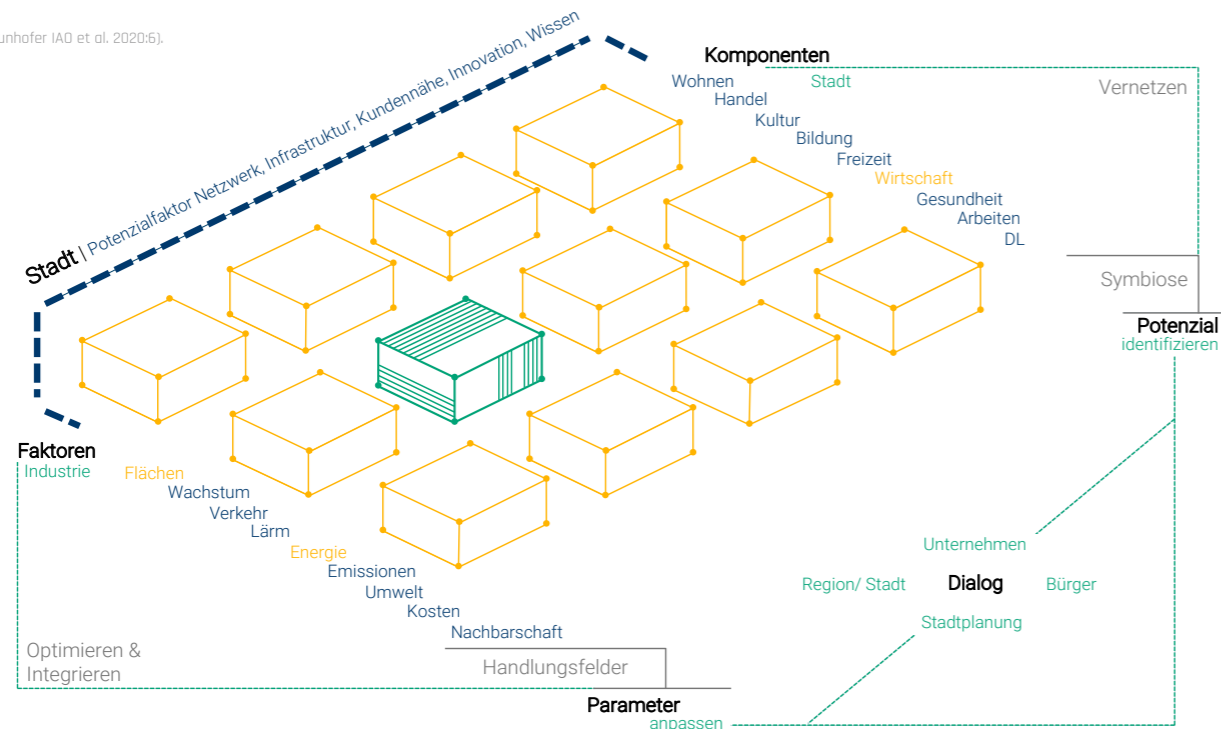
Dienstleistungen und Einrichtungen unternehmensübergreifend nutzen.

Ziel ist ein Zero-Emission-Gewerbegebiet, welches ohne Abfall, Abwasser und Abluft auskommt. Hierdurch kann eine Produktion gewährleistet werden, die schonend und verträglich und somit auch im urbanen Umfeld stattfinden kann. Grundlegend ist hierfür das Verständnis über die Schnittstellen der einzelnen Systeme Region/Stadt/Kommune und Unternehmen mit ihren Standorten/Produktionsstätten/Fabriken.

Abb. 80

Gesichtspunkte der urbanen Produktion

Quelle: AGIT mbH (verändert nach Fraunhofer IAO et al. 2020:6).



Insbesondere Gewerbegebiete sind ein Schlüsselfaktor für eine wachsende Wirtschaft. Mit verschiedenen Zielen, Treibkräften und Chancen kann das Konzept der Eco-Industrial Parks als Basis weiterentwickelt werden, um der Vision eines Ultraeffizienz-Gewerbegebietes zu entsprechen:

Regionale Wirtschaftsziele

- / Anreize für Investitionen
- / Schaffung von Arbeitsplätzen
- / Generierung von Steuereinnahmen

Unternehmensziele

- / Strategische Konzentration von Industrie-Branchen
- / Einfacher Zugang zur vor- und nachgelagerten Lieferkette
- / Kostensenkung durch Synergien
- / Ressourceneinsparung und Kreislaufführung von Ressourcen
- / Erhöhte Flexibilität durch Produktion in Netzwerken
- / Erhöhte Gewinnmargen

Umweltziele

- / Nutzung von Synergien
- / Steigerung der Energie- und Ressourceneffizienz
- / Gemeinsame Abwasser- und Abwasserbehandlungsanlagen
- / Reduzierung von Emissionen und Abfällen

Diesen Chancen sind einige Herausforderung gegenübergestellt. Dazu gehören mangelnde Kenntnisse über die In- und Outputströme, mangelnde Kenntnisse über die Produktions- und Prozessabläufe, betriebliche Stabilität, rechtliche Absicherung, technische Absicherung sowie hohe Investitionskosten. Diese Hürden müssen unter Berücksichtigung der Zielsetzung allmählich abgebaut werden. Dabei berücksichtigt Ultraeffizienz in diesem Zusammenhang zwangsläufig auch die Themenfelder Industrie 4.0 sowie Digitalisierung als essentielle Bestandteile.

Der mitunter wichtigste Ansatz bei der Umsetzung des Ultraeffizienz-Konzeptes ist die Abwägung von ökonomischen Interessen der am Standort angesiedelten Unternehmen, mit politischen Interessen und Bedarfen respektive Wünschen der Bürger:innen. Grundlage ist ein Zusammenrücken der Stakeholder:innen unter einem gemeinsamen Leitbild. Ist das Leitbild einmal erzeugt, müssen die Maßnahmen kollektiv realisiert werden. Hier wird der Prozess sukzessive zeigen, dass korrigierend, motivierend sowie steuernd eingzugreifen ist.

Die Entwicklung eines geeigneten Demonstrators kann zur Veranschaulichung, Validierung und Erforschung von gewerblichen Symbiose-Effekten in ultraeffizienten Gewerbegebieten dienen. Ein solches Planungs- und Optimierungswerkzeug ermöglicht einen leicht verständlichen Zugang zur praktischen Umsetzung von Prinzipien der Ultraeffizienz –, sowohl im unternehmensinternen Umfeld als auch in Symbiose mit den umgebenden Interessensgruppen. Hierdurch können für Unternehmen, Betreibergesellschaften, Zweckverbände, Kommunen, Stadtplanung u. a. die Möglichkeit geschaffen werden, Planungsprozesse zur Optimierung von Gewerbegebieten mittels zeitgemäßer, digitaler Visualisierungstechnologien im Sinne der Ultraeffizienz zu gestalten.

In der Praxis kann die Vision nur dann umgesetzt werden, wenn eine größtmögliche Transparenz im Gewerbegebiet vorliegt. Dabei ist die Umsetzung unabhängig davon, ob es sich um bestehende (brownfield) oder noch in der Planung (Greenfield) befindende Gebiete handelt. Ohne ein konkretes Vorliegen von Informationen aller beteiligten Akteur:innen lässt sich nicht identifizieren, wo konkrete Potenziale liegen.

3.6 (Netzwerk-)Potenzial in der Region Aachen

Die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in Gewerbegebieten haben in der Region Aachen in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Um der Flächenknappheit von Gewerbeflächen zu entgegenen und aktiv bei der Gestaltung des Strukturwandels zu helfen, wurde ein städteregionaler Gewerbeflächenpool ins Leben gerufen, an dem neben der StädteRegion Aachen, sechs städteregionale Kommunen beteiligt sind. Dieser ermöglicht eine koordinierte und abgestimmte Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen.

Im Kreis Düren wird mit dem Brainergy Park ein interkommunales Gewerbegebiet entwickelt, in dem schwerpunktmäßig die Themenfelder „Neue Energien“ und „Energiewende“ abgebildet werden sollen. Mit dem Zentralbau Brainergy Hub wird das Areal zudem nach dem neusten Stand der Wissenschaft mit Wärme, Energie, Kälte und Internet versorgen.

Ein erstes Pilotprojekt in Richtung Klimaneutralität von Gewerbegebieten wurde von der IHK Aachen und der Stadt Baesweiler initiiert. In enger Kooperation mit den im Gewerbegebiet Baesweiler ansässigen Unternehmen soll dieses energietechnisch klimaneutral gestaltet werden. Einen Schritt auf dem Weg zur energetischen Transformation der Wirtschaft wird auch mit der Grünen Talachse in der Kupferstadt Stolberg gegangen. In Folge der Hochwasserkatastrophe im Jahr 2021, sollen beim Wiederaufbau die Weichen im Strukturwandel und in der Energiewende gesetzt werden.

Auf dem Weg zu mehr Effizienz und Nachhaltigkeit – Stolbergs „Grüne Talachse“

Insbesondere in den energieintensiven Industrien drängen sich Fragen der Wettbewerbsfähigkeit und der Zukunftssicherung vor dem Hintergrund der Energiewende auf. In der Kupferstadt Stolberg stellt sich die Situation mit einem überproportionalen Besatz an Industrieunternehmen am gesamten Wirtschaftsgefüge (24% der Unternehmen und 43% aller Beschäftigten im sekundären Sektor) als besonders drängend dar. Trotz eines heterogenen Industriegefüges treiben die Unternehmen die gleichen Probleme und Herausforderungen im Zusammenhang mit der Energiewende um.

Vor diesem Hintergrund rückte seit 2020 das Thema der Standortsicherung und der Sicherung von Arbeitsplätzen durch energetische Transformation der Industrie in den Fokus der lokalen Akteur:innen. Gemeinsam mit der FH Aachen wurden erste Impulse zur Entwicklung der „Grünen Talachse“ gesetzt. Mit der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 bekam das Thema eine besondere Relevanz, da der flächendeckende Wiederaufbau als Chance gesehen wurde. Mehrere Stolberger Unternehmen signalisierten mit regionalen Partner:innen einen starken Willen, aus der Katastrophe neues Potenzial zu schöpfen.

Als erstes Ergebnis schlossen sich die StädteRegion Aachen, die IHK Aachen und die AGIT mit der Kupferstadt Stolberg als Akteurskonsortium zusammen. Mit einer Untersuchung zur Ist-Situation der Energieverbräuche der Unternehmen sollten Projektansätze mit hohem Umsetzungspotenzial abgeleitet werden und diese über ein geeignetes Förderprogramm in die Antragsstellung gebracht werden. Mit der technisch-fachlichen Erarbeitung wurde ein Konsortium um die umlaut SE aus Aachen mit dem Solarinstitut Jülich und dem Institut NOWUM-energy (beide FH Aachen) beauftragt. Dabei wurde die Vorbereitung der Antragsstellung mit ihren Voruntersuchungen außerhalb von Förderprogrammen durch das Akteurskonsortium und durch dreizehn Unternehmen mit eigenen Mitteln finanziert.

Als Projekt, welches über ein geeignetes Förderprogramm in die Umsetzung gebracht werden soll, hat sich die Nutzung des industriellen Abwärmepotenzials zur Speisung eines Fernwärmenetzes in Stolberg herausgestellt. Dabei war die Beteiligung der ansässigen Unternehmen im gesamten Prozess entscheidend für den Erfolg des Projekts.

In einer seit Herbst 2022 laufenden Voruntersuchung sind der lokale Energieversorger EWV mit dem Netzbetreiber regionetz und mit Unterstützung durch externe Berater:innen in die Konzeptkonkretisierung eingestiegen. Dabei wird untersucht, wie und unter welchen Bedingungen konkret ein Fernwärmenetz auf Basis von industrieller Abwärme in der Kupferstadt Stolberg aufgebaut werden kann.

Für die Region und die ansässigen Unternehmen können durch die hier dargestellten Arbeiten konkrete Lösungsansätze der Energiewende hin zu Projekten mit einem hohen Umsetzungspotenzial aufgezeigt werden. Dabei ist es nicht entscheidend, direkt in einem ersten Schritt auf neue Technologien, die gegebenenfalls noch nicht marktreif sind, zu setzen. Wichtiger ist, durch neue Formen der Kooperation untereinander (Verhältnis Unternehmen als Pro-Consumer zu Energieversorger und Kommune) – basierend auf State-of-the-Art-Technologien – schneller umsetzbare Erfolge und damit Planungssicherheit und Perspektiven für alle Beteiligten zu erzielen. Mit dem ersten Projekt der Grünen Talachse werden Ansätze einer nachhaltigen kommunalen Wärmeversorgung über industrielle Abwärme aufgezeigt. Somit ergibt sich ein Projekt mit Modellcharakter für weitere Kommunen in der Region Aachen und darüber hinaus.

Der forcierte Austausch und die Vernetzung der Beteiligten aus Industrie, Wissenschaft und Wirtschaftsförderung sind der erste Schlüssel, um die Herausforderungen der Wirtschaft mit Blick auf eine nachhaltige Energieversorgung zu bewältigen. Dabei sollte auf „low-hanging fruits“ mit schnellerem Umsetzungspotenzial gesetzt werden, um diese im weiteren Verlauf strategisch durch „high-hanging fruits“ (mit noch benötigtem technischen Entwicklungsvorlauf) zu erweitern bzw. zu ergänzen.

3.7 Schlussfolgerung

Ziel muss es sein, alle gesellschaftlichen Akteur:innen bei Energieeinsparungen und erhöhten Investitionen in energieeffiziente Technik und Innovationen einzubeziehen (BMWi 2018:5). Dabei ist es Aufgabe des Staates, die Rahmenbedingungen und Anreize zu setzen sowie diese kontinuierlich zu evaluieren und anzupassen, um das vorhandene Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz, nicht nur in Gewerbegebieten, möglichst kostengünstig heben zu können. Darüber hinaus haben sich bereits getätigte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, sowohl von privaten Haushalten (Endverbraucher) als auch von Unternehmen, häufig gerechnet.

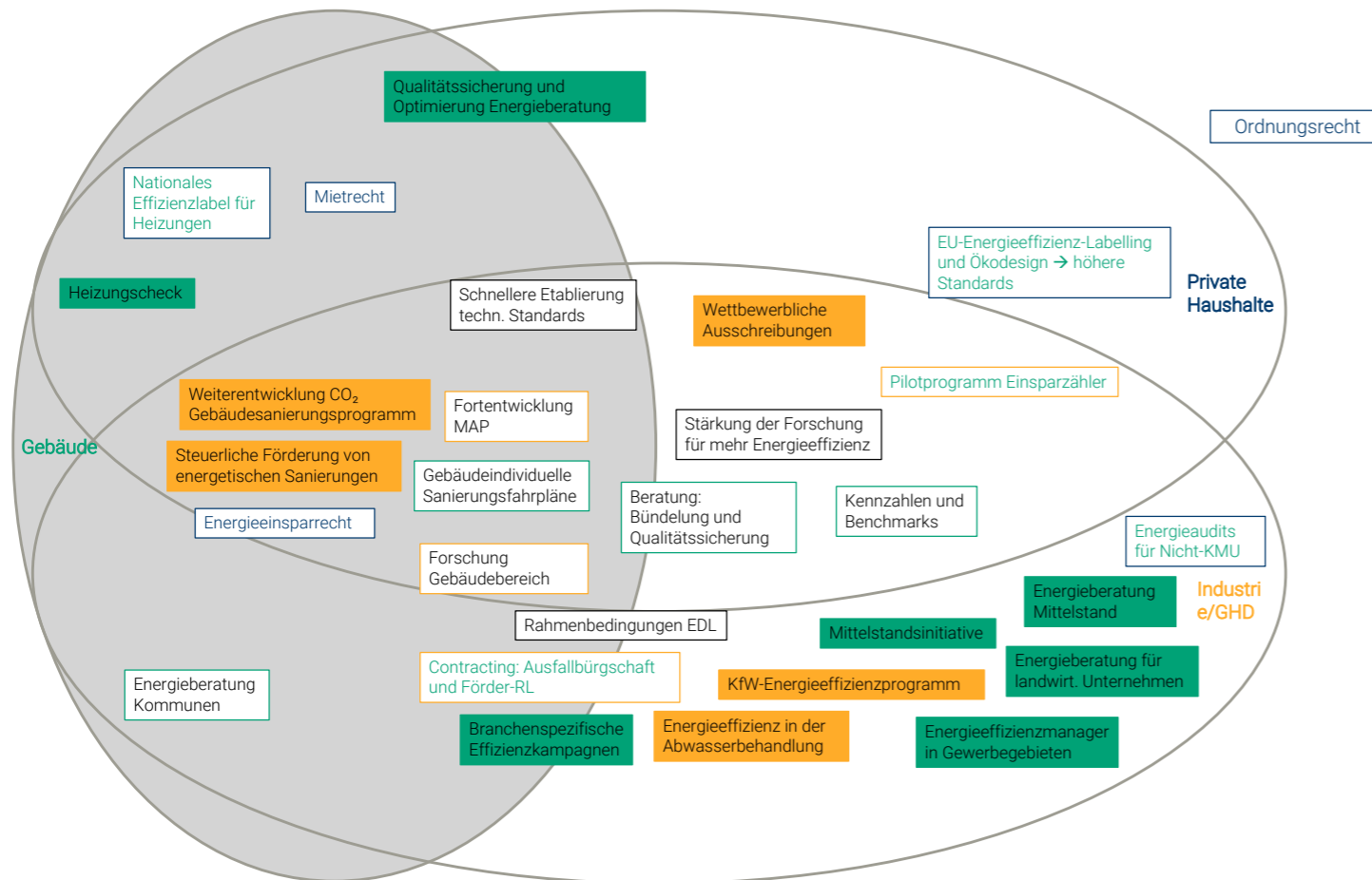


Abb. 81

Sofortmaßnahmen und weiterführende Prozesse zur Steigerung der Energieeffizienz

Quelle: AGIT mbH (verändert nach BMWi 2018).

Demzufolge darf die Steigerung der Energieeffizienz nicht alleine von staatlichen Maßnahmen und Anreizen abhängen. Vielmehr müssen die einzelnen Akteur:innen in die Verantwortung genommen werden, um die gesamtgesellschaftliche Aufgabe zur Steigerung der Energieeffizienz voranzubringen.

Basis für die Erstellung eines gemeinsamen Energiekonzepts für ein bestehendes Gewerbegebiet ist eine Analyse des Ist-Zustands von Energiebedarf und -verfügbarkeit (erneuerbare Energiequellen, Abwärme sowie ggf. Überschussstrom vor Ort), Energieinfrastruktur und Potenzialen. Kurzum ist das Wissen um den eigenen Energieverbrauch, und darauf aufbauend das Handeln zur Senkung dieses Verbrauchs bzw. zur Optimierung, der Schlüssel zur Steigerung der Energieeffizienz und Ausgangspunkt für individuelle Maßnahmen.



Abb. 82

Herangehensweise zur Steigerung der Energieeffizienz

Quelle: AGIT mbH (2023).

Für zukunftsfähige und nachhaltige Gewerbegebiete, die eine Vorreiterrolle in der Energieeffizienz einnehmen wollen und sollten, ist das Prinzip der Kreislaufwirtschaft als Maßstab anzuwenden, welches auf der Motivation ruht, Reststoffe zu vermeiden, zu recyceln oder sicher zu beseitigen und natürliche Ressourcen zu schonen. Anstelle linearer Produktion wird in Produktionssystemen der Kreislaufwirtschaft und besonders in Gewerbegebieten, im synergetischen Austausch gewirtschaftet. Im Sinne der Energieeffizienz sind die Schließung von industriellen Stoffkreisläufen (Wasserkreislauf, Recycling von Abfällen und Reststoffen, symbiotische Nutzung von Produktions- und Konsumabfällen), sowie betriebsübergreifende Erzeugung und Nutzung von Strom, Gas, Druckluft, Dampf und Abwärme die Bereiche mit den höchsten Potenzialen.

Die räumliche Nähe von Unternehmen und eine mögliche hohe Heterogenität innerhalb von Gewerbegebieten bieten eine vorteilhafte Ausgangslage für einen Austausch innerhalb der Standorte. Dabei muss festgehalten werden, dass die Rahmenbedingungen auf europäischer wie nationaler Ebene lediglich Leitplanken für das unternehmerische Handeln sein können. Um die ambitionierten Ziele zu erreichen, müssen sich die Unternehmen in Gewerbegebieten ihrer Verantwortung für die Umwelt und der Relevanz eines nachhaltigen Wirtschaftens bewusst sein. Ohne eine Beteiligung der Unternehmen und ohne Hilfe der öffentlichen Hand sowie der Expert:innen vor Ort, bleibt die Umsetzung eines klimaneutralen sowie energieeffizienten Gewerbegebiet reine Vision. Ziel muss es also sein, alle Beteiligten für die Thematik zu sensibilisieren, Synergieeffekte auszuloten und diese schlussendlich in konkrete Projekte zu transferieren.

Literatur

- Banneck, C. (2016):** Im Praxistest: Global Governance am Beispiel der Klimapolitik. Auf: bpb – Bundeszentrale für politische Bildung. Artikel vom 20.05.2016. <https://www.bpb.de/lernen/formate/rezensionen/228122/im-praxistest-global-governance-am-beispiel-der-klimapolitik> (zuletzt überprüft am 24.11.2022).
- BHKW-Infozentrum:** Ausführliche und aktuelle Informationen zu BHKW und KWK. <https://www.bhkw-infozentrum.de/> (zuletzt überprüft am 12.12.2022).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018):** Ein gutes Stück Arbeit. Mehr aus Energie machen – Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/nationaler-aktionsplan-energieeffizienz-nape.pdf?__blob=publicationFile&v=8 (zuletzt überprüft am 05.01.2023).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2021):** Energie- und Ressourceneffizienz in Unternehmen. Das rechnet sich: Mehr aus Energie machen und Kosten senken. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienz-in-unternehmen.pdf?__blob=publicationFile&v=8 (zuletzt überprüft am 05.01.2023).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2018):** Gemeinsam mehr erreichen: Energieeffizienz-Netzwerke für Unternehmen. In: Energiewende direkt. Ausgabe 05/2018.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022):** Unser Strommarkt für die Energiewende. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/strommarkt-der-zukunft.html> (zuletzt überprüft am 12.12.2022).
- Boustedt, O. (1975):** Grundriss der empirischen Regionalforschung. Teil III: Siedlungsstrukturen. Hannover: Hermann Schroedel Verlag.
- Dehli, M. (2020):** Energieeffizienz in Industrie, Dienstleistung und Gewerbe. Energietechnische Optimierungskonzepte für Unternehmen. Wiesbaden: Springer Viewig.
- Fraunhofer IAO/Fraunhofer IGB/Fraunhofer IPA (2020):** Ultraeffizienzfabrik. Symbiotisch-verlustfreie Produktion im urbanen Umfeld. Stuttgart: o.V.
- Giffinger, R./Kalasek, R./Wonka, E. (2006):** Ein neuer Ansatz zur Abgrenzung von Stadtregionen: methodische Grundlagen und Perspektiven zur Anwendung. TU Wien: Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung. https://programm.corp.at/cdrom2006/archiv/papers2006/CORP2006_GIFFINGER.pdf (zuletzt überprüft am 16.11.2022).
- Hauff v., M. (2012):** Anforderungen an nachhaltige Gewerbegebiete. In: Hauff v., M./Isenmann, R./Müller-Christ, G. [Hrsg.] (2012): Industrial Ecology Management. Nachhaltige Entwicklung durch Unternehmensverbände. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Heimann, D. (2018):** Unternehmensnetzwerke für nachhaltige Gewerbegebiete. Gezielte Förderung durch Netzwerkanalysen. In: Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie Vol. 42; Iss. 4, S. 223-228. Berlin, Heidelberg, New York: Springer.
- Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein/Industrie- und Handelskammer zu Köln/Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg [Hrsg.] (2020):** Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten. Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Frankfurt am Main: Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG.
- Nagony-Koring, N. (2018):** Kommunen im Klimawandel. Best Practices als Chance zur grünen Transformation? Bielefeld: transcript.
- Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina/ acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften/ Union der deutschen Akademien der Wissenschaften [Hrsg.] (2021):** Wenn nicht jetzt, wann dann – wie die Energiewende gelingt. <https://www.acatech.de/publikation/neustart/> (zuletzt überprüft am 09.11.2022).
- Mahrenholz, P./Knieling, J./Knierim, A./Martinez, G./Molitor, H./Schlipf, S. (2017):** Optionen zur Weiterentwicklung von Anpassungsstrategien. In: Brasseur, G. P./Jacob, D./Schuck-Zöller, S. [Hrsg.] (2017): Klimawandel in Deutschland: Entwicklung, Folgen, Risiken und Perspektiven. Berlin: Springer Nature.
- MIE – Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz [Hrsg.] (2018):** Praxisleitfaden – Effizienzmanagement in Gewerbegebieten. https://www.mittelstand-energieende.de/fileadmin/user_upload_mittelstand/MIE_vor_Ort/Leitf%C3%A4den/Praxisleitfaden_MIE_Effizienzmanagement_in_Gewerbegebieten_web.pdf (zuletzt überprüft am 14.11.2022).
- MIE – Servicestelle der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz [Hrsg.] (o.J.):** Praxisleitfaden – Betriebliches Mobilitätsmanagement. https://www.mittelstand-energieende.de/fileadmin/user_upload_mittelstand/MIE_vor_Ort/MIE-Praxisleitfaden_Betriebliches_Mobilit%C3%A4tsmanagement.pdf (zuletzt überprüft am 13.12.2022).
- Müller, W./Korda, M. (19994):** Städtebau. Stuttgart, Leipzig: B.G. Teubner.
- SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen (2021):** Wasserstoff im Klimaschutz: Klasse statt Masse. Stellungnahme | Juni 2021.
- Umweltbundesamt [Hrsg.] (2021):** Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021 für Deutschland. Kurzfassung. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/kwra2021_teilbericht_zusammenfassung_bf_211027.pdf (zuletzt überprüft am 15.11.2022).
- Umweltbundesamt (2021):** Photovoltaik. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik#photovoltaik> (zuletzt überprüft am 12.12.2022).
- Vetter, E./Ester, C./Eisenack, K./Kind, C./Mahrenholz, P./Pechan, A. (2017):** Anpassung an den Klimawandel als neues Politikfeld. In: Brasseur, G. P./Jacob, D./Schuck-Zöller, S. [Hrsg.] (2017): Klimawandel in Deutschland: Entwicklung, Folgen, Risiken und Perspektiven. Berlin: Springer Nature.
- ZNM (2020):** Betriebliches Mobilitätsmanagement in Kommunen. Handbuch des Zukunftsnetz Mobilität NRW.



Ausblick

Die seit 20 Jahren von der AGIT veröffentlichte Publikation „Standort im Fokus“ (von 2003 bis 2016 unter dem Namen „Gewerbeflächen-Monitoring der Technologieregion Aachen“ publiziert) bietet für die Kreise Düren und Euskirchen sowie für die Städte-Region Aachen ein Informationsangebot, das sich an politische Entscheider:innen, Wirtschaftsförderer:innen, Planer:innen und alle übrigen, an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten, richtet. „Standort im Fokus“ enthält wesentliche Kernaussagen aus der Analyse des Gewerbeflächenmarktes, interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt in den regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden, sowie das Kapitel „Energieeffiziente Gewerbegebiete“, welches die Chancen und Herausforderungen der Energiewende aufzeigt.

Wir entwickeln nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiter, sondern erweitern ebenfalls das Dienstleistungsangebot der AGIT. Nachdem Launch des völlig modernisierten Portaldesigns von gisTRA® und dessen Optimierung für die Nutzung auf mobilen Endgeräten im Jahr 2020, bietet die AGIT seit 2021 die Möglichkeit zur Erstellung von hochauflösenden Foto- und Filmaufnahmen für die Flächenvermarktung oder bspw. der Dokumentation eines Baufortschrittes von Gewerbegebieten und Objekten aus der Luft an. Zudem stellen wir seit dem vergangenen Jahr ein „Gewerbeflächendashboard“ auf unserer Webseite bereit, welches über den gewerblichen Nutzungsstand in den einzelnen Kommunen der Region Aachen informiert. Außerdem möchten wir im kommenden Jahr wieder das regionale Immobilienangebot auf unseren Standortinformationsportal gisTRA® darstellen.

Die AGIT greift wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung auf: Einmal im Jahr richten wir das AGIT Forum Wirtschaftsflächen aus, welches sich an alle Interessierten wendet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. In diesem Jahr hat unser AGIT Forum Wirtschaftsflächen am 10. August 2023 mit dem Thema „Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung – Anknüpfungspunkte und Handlungsoptionen für das Gewerbegebiet der Zukunft“ stattgefunden. Dabei wurden Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie Gewerbegebiete vor dem Hintergrund der beiden Leitbilder Nachhaltigkeit und Resilienz entwickelt sowie revitalisiert werden können, um der Ressourcen- und Flächeneffizienz Rechnung zu tragen und gleichzeitig städtebauliche Erneuerung anzustoßen. Außerdem wurden Möglichkeiten für Unternehmen aufgezeigt, wie sie als Treiber wirtschaftlich sinnvoller energetischer Optimierungen und Klimaanpassungen fungieren können.

Die AGIT unterstützt Kommunen bei der Erarbeitung von Vermarktungskriterien. Bei dem Flächenvermarktungsprozess geht es darum, die Unternehmen für einen Standort auszuwählen, die den höchsten Grad an Wertschöpfung generieren, die Standortentwicklung positiv beeinflussen und den größten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune leisten.

Weiterhin wird die AGIT in Zusammenarbeit mit diversen regionalen Partnern verschiedene Projekte im Rahmen der wirtschaftlichen Flächenentwicklung vorantreiben. Ziel wird es sein, insbesondere nachhaltige, regionalbedeutsame Flächen mit besonders hoher Standortqualität in der Region zu entwickeln (Neuausweisung und Revitalisierung) und somit ein ausreichendes Angebot an gewerblicher Fläche zu schaffen, um Strukturbrüche zu vermeiden. Die Flächenentwicklungen sind somit wesentlich für die nachhaltige Wirtschaftsstruktur der Region, da neue, qualitätsvolle und überregional bedeutsame Betriebsansiedlungen und damit zukunftsfähige Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Im Herbst 2023 werden wir eine Umfrage unter allen am „Standort im Fokus“ beteiligten Akteuren durchführen um auch zukünftig Anmerkungen, Verbesserungs- oder Ergänzungsvorschläge bei der Erstellung des Berichtes zu berücksichtigen! Sollten Sie uns ein Feedback zu unserem Produkt geben wollen, so richten Sie dieses bitte direkt an Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit.de; Tel.: 0241-47577330)

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Deutschland

Verantwortlich: Sven Pennings

Redaktion: Nicolas Gastes
Nils von Hoegen
Nina Walkenbach

Kontakt: Telefon +49 (0)241 475773-30
E-Mail: n.gastes@agit.de
Web: www.agit.de

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto/
Luftaufnahmen: © AGIT mbH

Kartengrundlagen: © Land NRW (2023), 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 (2023)
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf

www.agit.de

