

2020

Kreis Düren

Standort im Fokus

Gewerbeflächen-Monitoring (gfm[®])

Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2020

Kreis Düren

Standort im Fokus

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





v. l. n. r.:
Niels von Hoegen,
Nicolas Gastes,
Sven Pennings,
Nina Walkenbach,
Oliver Salden
(Foto: Andreas Schmitter)

Liebe Leser:innen,

mit „Kreis Düren – Standort im Fokus 2020“ liegt Ihnen die aktuelle Analyse der gewerblichen Flächenverkäufe und der Reservesituation sowie des Immobilienmarktes im gesamten Kreisgebiet vor.

Die Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region nimmt weiter ab und wird ohne intelligente und nachhaltige Flächenentwicklungen zu einem drastischen Engpass führen!

In diesem Jahr beleuchten wir zudem die mit der zunehmenden Digitalisierung einhergehenden Veränderungen in der Büronutzung, die insbesondere für den gewerblichen Immobilienmarkt bahnbrechende Veränderungen mit sich bringt und durch die Coronapandemie beschleunigt und verändert wurde.

Wir arbeiten stetig an der Weiterentwicklung dieses Berichtes, der Ihnen eine umfassende Informationsgrundlage bieten möchte, um die richtigen Entscheidungen bei strategischen Umsetzungsmaßnahmen bei einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Standortentwicklung zu treffen.

Außerdem betrachten wir Gewerbestandorte neuerdings auch aus einer „anderen Perspektive“: Unsere Luftbildaufnahmen vermitteln einen guten Überblick der Einbettung bestehender und zu entwickelnder Gewerbestandorte in die räumliche Umgebung und ermöglichen es, die Flächendimensionen besser zu vermitteln. Zudem können die Drohnenaufnahmen für beispielsweise Standortexposés oder Imagefilme eingesetzt werden.

Traditionell gilt besonderer Dank den kommunalen Anwendern für die Datenpflege von gisTRA® sowie unseren Interviewpartner:innen im Kapitel „Zwischen Präsenz und Remote Work?!“.

Viel Spaß beim Lesen und auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Ihr Sven Pennings

Sonderbericht „Hochwasser“

Neben der anhaltenden Coronapandemie wurde die Region Mitte Juli von einer unvorstellbaren Naturkatastrophe getroffen. Bei allem gebotenen Respekt vor den menschlichen Schicksalen, wollen wir uns in diesem Sonderbericht auf die Schäden an der Infrastruktur, in Gewerbegebieten und Unternehmensstandorten konzentrieren, die das Hochwasser ange richtet hat. Gewerbeflächen wurden überschwemmt und die wirtschaftliche Tätigkeit kam bei den betroffenen Unternehmen nahezu vollständig zum Erliegen.

Um eine quantifizierte aber auch qualifizierte Aussage zur Schadenssituation sowie zur Verfügbarkeit der gewerblichen Flächen in den einzelnen von der Hochwasserkatastrophe betroffenen Kommunen tätigen zu können, wollen wir im Frühjahr 2022 einen Sonderbericht erarbeiten. Hierbei hoffen wir auf die Unterstützung der kommunalen gisTRA®-Anwender, bei der Datenerhebung und bei der Erörterung folgender Fragen:

Wie viele Gewerbegebiete und -flächen waren von der Flutkatastrophe betroffen? Wie groß ist die zerstörte Fläche in den einzelnen Kommunen und Kreisen? Werden Flächen zukünftig, aufgrund des Hochwasserschutzes, nicht mehr für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen? Mussten Unternehmen ihren Standort schließen oder verlagern? Diese und weitere Fragen wollen wir in dem Sonderbericht durch eine parzellenscharfe Schadenserhebung in den einzelnen Gewerbestandorten beantworten und schlussendlich einen gesamtregionalen Überblick geben.

Inhalt

Tabellenverzeichnis	8
Abbildungsverzeichnis	9
Kartenverzeichnis	9
1. Gewerbeflächen	
1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2021	11
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	20
1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2020	27
2. Wirtschaftsimmobilien	
2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2020	49
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2020	58
3. Zwischen Präsenz und Remote?!	
3.1 Die neue Arbeit	67
3.2 Coworking Spaces und Desksharing	68
3.3 Coronapandemie und die Entwicklungen – Digitalisierung mit der Brechstange?!	70
3.5 Das Büro der Zukunft	72
3.6 Dezentrales Arbeiten – Wo arbeite ich denn heute?	73
3.7 Die Zukunft des Büros	75
Ausblick	79
Anhang	80
Impressum	82

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren am 01.01.2021
- Abbildung 2: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren 2011 bis 2020 (in ha)
- Abbildung 3: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2021 (in ha)
- Abbildung 4: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abbildung 5: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abbildung 6: Gewerbeflächenveräußerungen 2011–2020 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abbildung 7: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2011–2020 (in ha/Anzahl)
- Abbildung 8: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2020 im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abbildung 9: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abbildung 10: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abbildung 11: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen
- Abbildung 12: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €)
- Abbildung 13: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €/m²)
- Abbildung 14: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €/m²)
- Abbildung 15: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)
- Abbildung 16: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)
- Abbildung 17: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020
- Abbildung 18: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020
- Abbildung 19: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020
- Abbildung 20: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020
- Abbildung 21: WORQS Augsburg: Frontdesk, Teambüro People, Meeting
- Abbildung 22: Open Spaces Babor

Kartenverzeichnis

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2020)
- Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2020)
- Karte 3: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2020)
- Karte 4: Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2020)
- Karte 5: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2020)
- Karte 6: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2020)
- Karte 7: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2020)
- Karte 8: Coworking Spaces in der Region Aachen

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2020 im Überblick
- Tabelle 2: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2020 im Überblick
- Tabelle 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick

1 Gewerbeflächen

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

Die **Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch die kommunalen Anwender sowie interessierte private Vermarkter**. Derzeit erfasst das System für den Kreis Düren insgesamt **107 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von 0,2 ha**. **gfm® und gisTRA® sind beim Deutschen Patentamt in München eingetragene und geschützte Wortmarken**.

1.1 Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2021

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt – wie im Vorjahr – 107 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einer Restriktion behaftet sind.

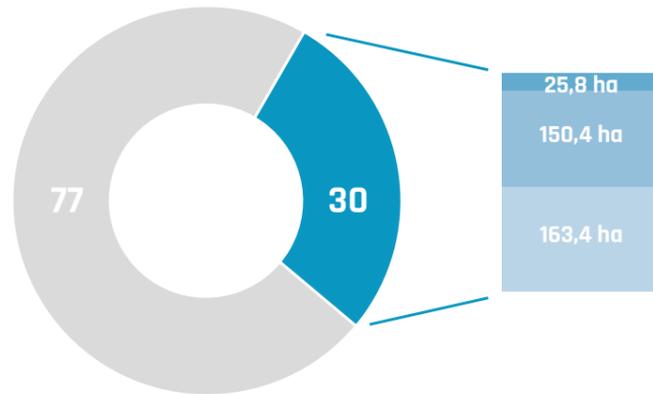
Im Kreis Düren waren im Jahr 2020 nur noch **zwei von zehn Hektar** gewerblicher Fläche vermarktbar! Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.719 ha, von denen 340 ha bzw. 20 % mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2021).

Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Düren sind gekennzeichnet durch einen stetigen Rückgang an sofort verfügbarer Gewerbefläche (2020: 25,8 ha), gegenüber dem Vorjahr um 6,4 ha und in den letzten 10 Jahren um fast zwei Drittel (2011: 69 ha). Der im Jahr 2020 erfolgte Anstieg der kurzfristig verfügbaren Flächen von 118,7 ha auf 150,4 ha, d. h. der Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können, ist in großen Teilen auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Nörvenich“ (35,8 ha) zurückzuführen. Die mittelfristig verfügbaren Flächen, also den Flächen für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, und ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren für die Flächenmobilisierung anzusetzen ist, wurde ein Rückgang um 18 ha verzeichnet.

Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren am 01.01.2021

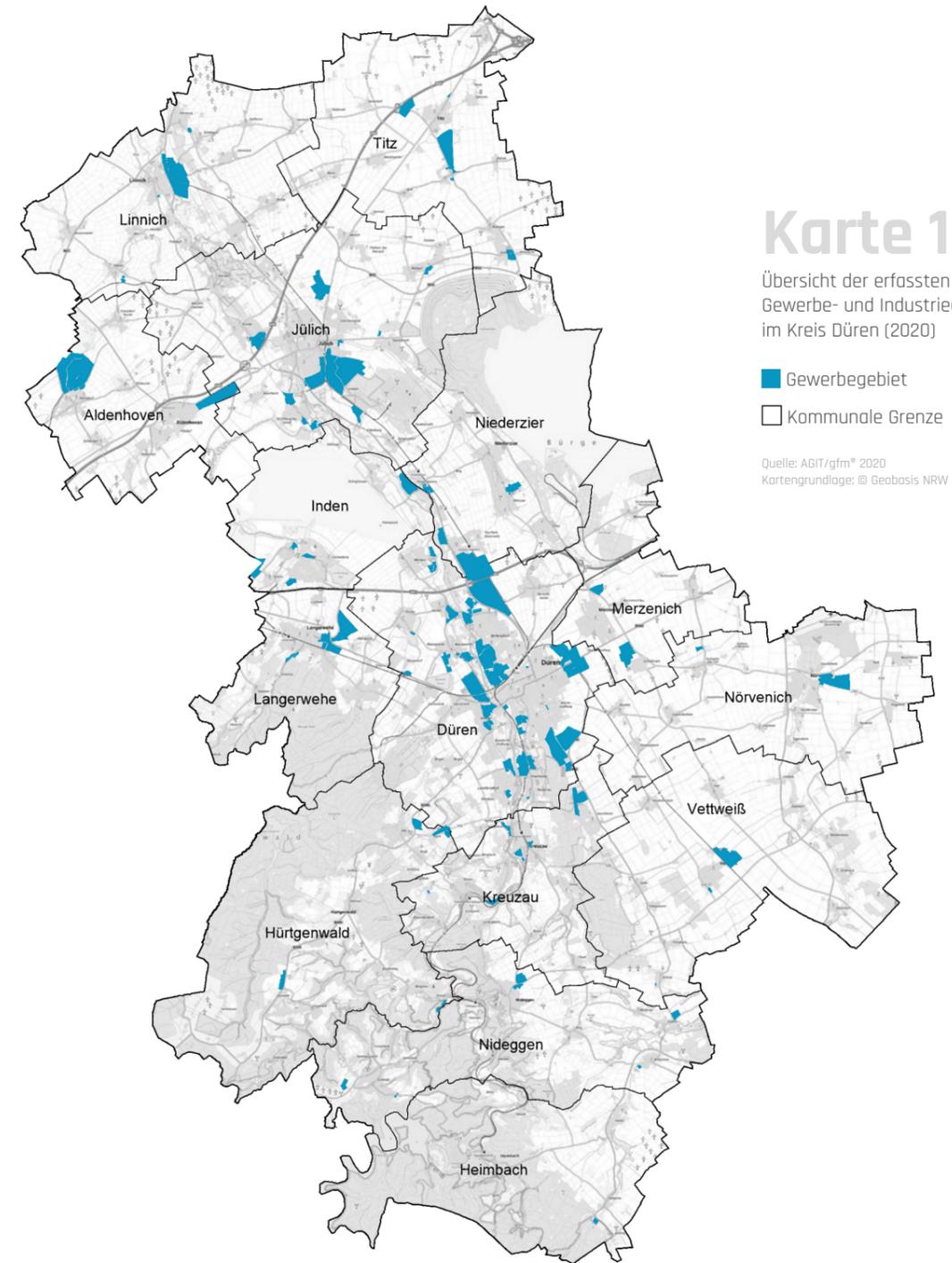
- Gewerbebestandorte ohne verfügbare Flächen
 - Gewerbebestandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
- sofort verfügbare Fläche
 - kurzfristig verfügbare Fläche
 - mittel- und langfristig verfügbare Fläche



Quelle: AGIT/gfm® 2020

Lediglich jedes Vierte (28 %) der 107 Gewerbegebiete im Kreis Düren wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf – die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung gewinnt also an Bedeutung und rückt zunehmend in den Fokus der kommunalen Fachämter. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Stadt Heimbach und der Gemeinde Niederzier, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch über Flächenreserven verfügen, wies eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 57 ha in der Stadt Düren bis 0,06 ha in der Gemeinde Inden. Insgesamt verfügten 11 der 15 kreisangehörigen Gemeinden und Städte über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristig verfügbare Flächenreserven. Von den insgesamt 277 ha verfügbarer Fläche steht dem Markt jedoch lediglich jeder zehnte Hektar (25,8 ha bzw. 9 %) sofort zur Verfügung!

Hinzu kommen 61 ha langfristig verfügbare Fläche in der Gemeinde Aldenhoven im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobiler Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ realisiert werden soll. Momentan ist diese Fläche jedoch noch mit diversen Mobilisierungshemmnissen behaftet.



Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2020)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm® 2020
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2021



Erschließungsmaßnahmen im Brainergy Park

Mit knapp 40 ha entfällt der Großteil der Flächen-
reserve in Jülich auf den Brainergy Park.

>> [Seite 22](#)

An aerial photograph showing a rural landscape. In the foreground, there are residential buildings with red and grey roofs, a parking lot with several cars, and a road. A large, curved road interchange is visible in the middle ground, surrounded by green fields and some industrial buildings. In the background, several wind turbines are scattered across a flat, open landscape under a clear sky.

Neues Gewerbe- und Industriegebiet von 9 ha in Langerwehe

Das „GE/GI Langerwehe im indeland“ soll perspektivisch zu einem interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Flächengröße von insgesamt bis zu 50 ha weiterentwickelt werden.

>> [Seite 22](#)



Zukunftsraum für innovative Unternehmen

Der Anstieg der kurzfristig verfügbaren Flächen von 119 ha auf 150 ha, ist in großen Teilen auf die 36 ha große Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes „Nörvenich“ zurückzuführen.

>> [Seite 11](#)

1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
Kreis Düren
zum 01.01.2021 im Überblick

* inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT/gfm* 2020

Flächenreserven*	2020
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	107
Bruttofläche (ha)	2104,1
Nettofläche (ha)	1718,5
Veräußerte Fläche (ha)	1373,9
darunter genutzt	1243,7
ungenutzt	130,2
Optionen (ha)	5,0
Verfügbare Flächen (ha)	339,6
darunter sofort verfügbar	25,8
kurzfristig verfügbar	150,4
mittelfristig verfügbar	101,7
langfristig verfügbar	61,7
Restriktionsflächen (ha)	133,4
m²-Preise (netto, €)	13,00 – 55,00
gewichteter Mittelwert	29

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Stetiger Rückgang der sofort verfügbaren Flächen

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2020 bei 345 ha und damit 3 ha unter dem Vorjahreswert. Dies war zum einen auf die Verringerung der sofort verfügbaren Flächen um 6,4 ha, zum anderen auf den Rückgang der Optionsflächen um 15 ha, zurückzuführen. Optionsflächen sind hierbei jene Flächen, die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind.

Zudem konnte der Anstieg der kurzfristig verfügbaren Flächen gegenüber 2019 um 31,7 ha, u. a. durch die Aufnahme der Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet „Nörvenich“, zumindest teilweise durch den Rückgang der mittelfristig verfügbaren Flächen um insgesamt 18,4 ha ausgeglichen werden. Somit überstiegen die kurzfristig verfügbaren Flächenreserven die mittelfristig verfügbaren Reserven erstmals in den vergangenen 10 Jahren. Die kreisangehörigen Kommunen verstärken demnach ihre Anstrengungen, die in den Flächennutzungsplänen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche, zur Marktreife (Bebauungsplanung/Erschließung) zu bringen.

Das sofort verfügbare Flächenangebot von 26 ha verteilte sich wie im Vorjahr auf 10 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 15 Gewerbegebiete. Zudem waren im Jahr 2020 in 11 der 15 Kommunen insgesamt 252 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden (2019: 239 ha).

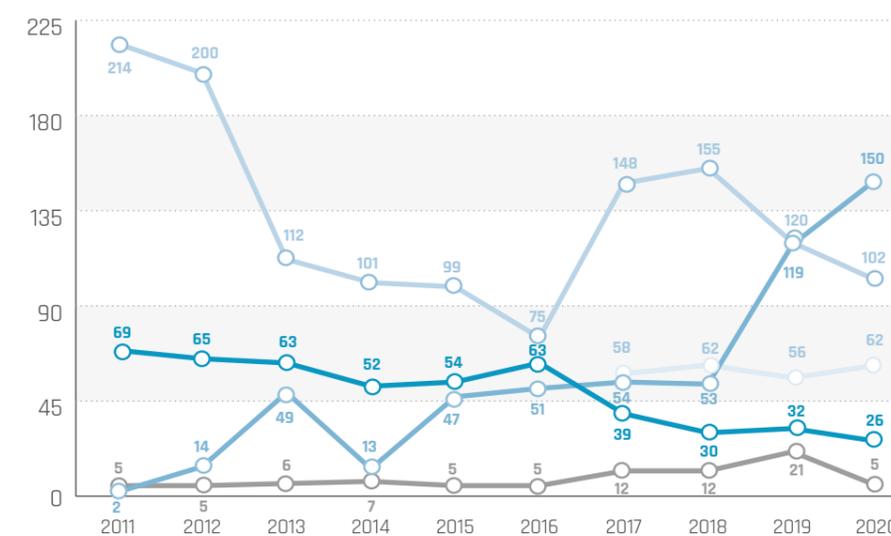


Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig/langfristig verfügbar) im Kreis Düren 2011 bis 2020 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm* 2020

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Neue Gewerbegebietsentwicklungen eröffnen Chancen

Mit 57 ha bzw. 53 ha besaßen die Städte Düren und Jülich die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, allerdings waren in Düren davon lediglich 1,0 ha sofort verfügbar. Ein Großteil der Flächenreserve in Jülich (39,4 ha) entfallen auf den Brainergy Park. Gemessen an den Gesamtreserven folgte die Gemeinde Titz mit insgesamt 38 ha verfügbarer Fläche, 6,9 ha davon waren sofort verfügbar (höchster Wert im gesamten Kreisgebiet) sowie die Gemeinde Nörvenich mit 36 ha (kurzfristig verfügbar). Die restlichen Kommunen besaßen jeweils zwischen 5 ha und 20 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand (siehe Abb. 3). Somit befanden sich mehr als die Hälfte (54%) der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in den Städten Düren und Jülich sowie der Gemeinden Titz. Besonders geringe Flächenreserven, diese waren alle sofort verfügbar, wiesen die Gemeinden Kreuzau (1,7 ha) und Inden (0,06 ha) auf. Die 5,0 ha der kreisweiten Optionsfläche befanden sich auf dem Gebiet der Stadt Düren, direkt an der A4 in dem Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ (3,3 ha), dem „Campus Aldenhoven“ (1,2 ha), dem Gewerbegebiet „Vettweiß“ (0,5 ha) sowie dem Gewerbegebiet „Auf der Heide“ (0,1 ha) in Merzenich. Die Gemeinde Niederzier und die Stadt Heimbach verfügten hingegen über keine Flächenreserven mehr.

Insbesondere die Gemeinde Langerwehe, die im Jahr 2019 noch 2,1 ha gewerblicher Flächenreserven aufwies, wird mit dem „GE/GI Langerwehe im indeland“ entlang der neu errichteten Landesstraße L12n, mit einer Flächengröße von 9 ha ein neues Flächenangebot schaffen, dass kurz- bis mittelfristig verfügbar sein wird (B-Plan in Aufstellung). Perspektivisch besteht hier die Möglichkeit das Gewerbe- und Industriegebiet zu einem insgesamt 50 ha großen interkommunalen Gebiet weiterzuentwickeln.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven (61,6 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert. Zudem sind im Kreis Düren insgesamt 65,2 ha 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 (Stadt Düren: 62,5 ha, Gemeinde Merzenich: 2,7 ha)

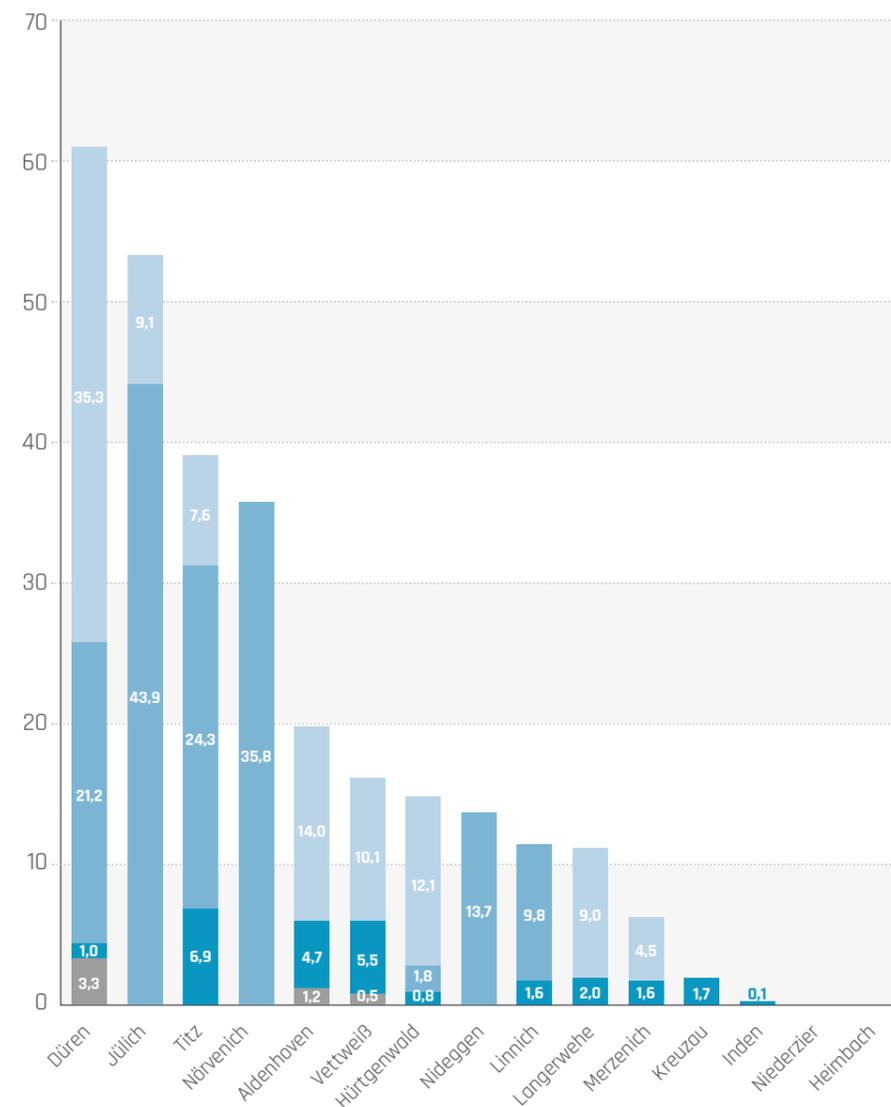


Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2021 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm* 2020

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Kein Flächenangebot für industrielle Großansiedlungen

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

// Bei den **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 64 % als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 16,6 ha. Weitere 8,8 ha (34 %) waren als Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Jeweils 0,2 ha entfielen auf Mischgebiete (MI) bzw. Sondergebiete.

(Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind).

// Bei den 150,4 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** lagen zu einem Drittel der Fläche (50,2 ha) keine Angaben vor. 62,3 ha waren als GE-Flächen, 35,8 ha als Industrieflächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.

(Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von zwei Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.)

// Zu 72 % der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 26,3 ha waren als GE-Flächen und 2,1 ha als GI-Flächen deklariert.

(Diese Flächen sind planungsrechtlich i. d. R. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Flächennutzungsplan gesichert. Bestehen keine außergewöhnlichen Nutzungsbeschränkungen, so ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Flächenmobilisierung ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren anzusetzen.)

Darüber hinaus werden in gisTRA® auch **langfristig verfügbare Flächen** erfasst. Bei diesen im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht (Zeitraum von mindestens 5 Jahren). Diese Flächenkategorie wird ausschließlich in Abb. 1 und Abb. 2 dargestellt.

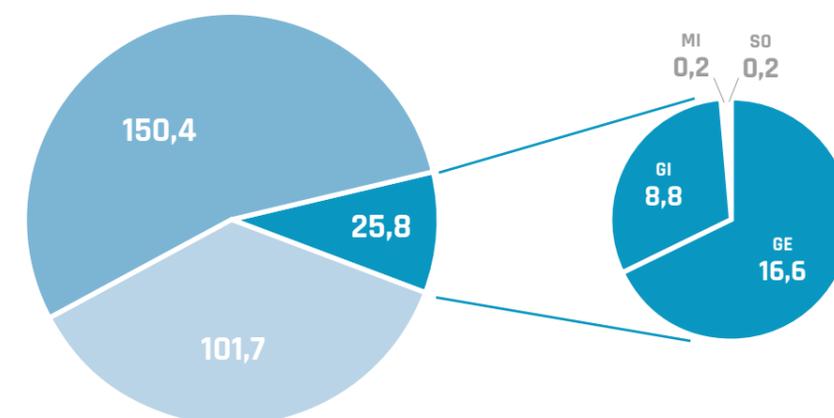


Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm® 2020

Grundstückspreise

29 Euro im Schnitt

Von den 30 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 8 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 22 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 2020 bei 29 €. 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“ in Kreuzau bzw. ein Grundstück in Aldenhoven (Gewerbefläche „Heidgasse“). Das Minimum wurde 2020 im Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“ mit 13 €/m² erreicht.

Restriktionsflächen

72 ha der verfügbaren Flächen mit Mobilisierungshemmnis

In Ballungsräumen wie der Region Aachen stoßen Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, soll im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings (gfm®) verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt werden. Zunächst gilt es diese Restriktionsflächen systematisch und vollständig zu dokumentieren, um eine Informationsgrundlage für qualitative Analysen und spezifische Handlungsempfehlungen zu schaffen. Denn die Nutzung von Entwicklungspotenzialen durch die Aufwertung von Bestandsgewerbegebieten sowie die Revitalisierung von brachliegenden Flächen werden zukünftig neben Neuausweisungen unabdingbar sein, um ein adäquates Flächenangebot bereithalten zu können. Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Düren immerhin eine Fläche von 71,8 ha in 12 Gewerbegebieten (24 Grundstücke) auf. Hinzu kommen 61,7 ha langfristig verfügbarer Fläche, 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 18 Grundstücken mit insgesamt 43 ha wurden als Restriktionen die Eigentumsverhältnisse angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft, verkehrlicher Erschließung, Topographie oder Baugrund vor.

Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen).

Betriebliche Vorsorgeflächen

130 ha private betriebliche Reserveflächen unbebaut

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 130 ha Fläche im Kreis Düren aus und lagen somit exakt auf Vorjahresniveau. In der Stadt Düren (46 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Jülich (31 ha), Linnich (21 ha), und 8 ha in Niederzier. In den Kommunen Linnich, Niederzier, Kreuzau und Inden überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve!

Von den insgesamt 130 ha (95 Grundstücke in 45 Gewerbegebieten) betriebliche Vorsorgefläche entfielen 77 ha bzw. 59% auf 11 Standorte in 5 Kommunen. Diese befanden sich in

Düren:

- / ANKER Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha
- / Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“; 3 Teilflächen: 8,9 ha
- / GE Nickepütz: 3,7 ha

Linnich:

- / SIG Combibloc Systems GmbH: 20,2 ha

Jülich:

- / Pfeifer & Langen GmbH: 10,2 ha
- / Juli.O Logistikdienstleister: 4,96 ha
- / Mondi Jülich: 5,4 ha
- / Unbekannt: 5,5 ha

Titz:

- / Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5 ha

Niederzier:

- / Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha
- / Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha

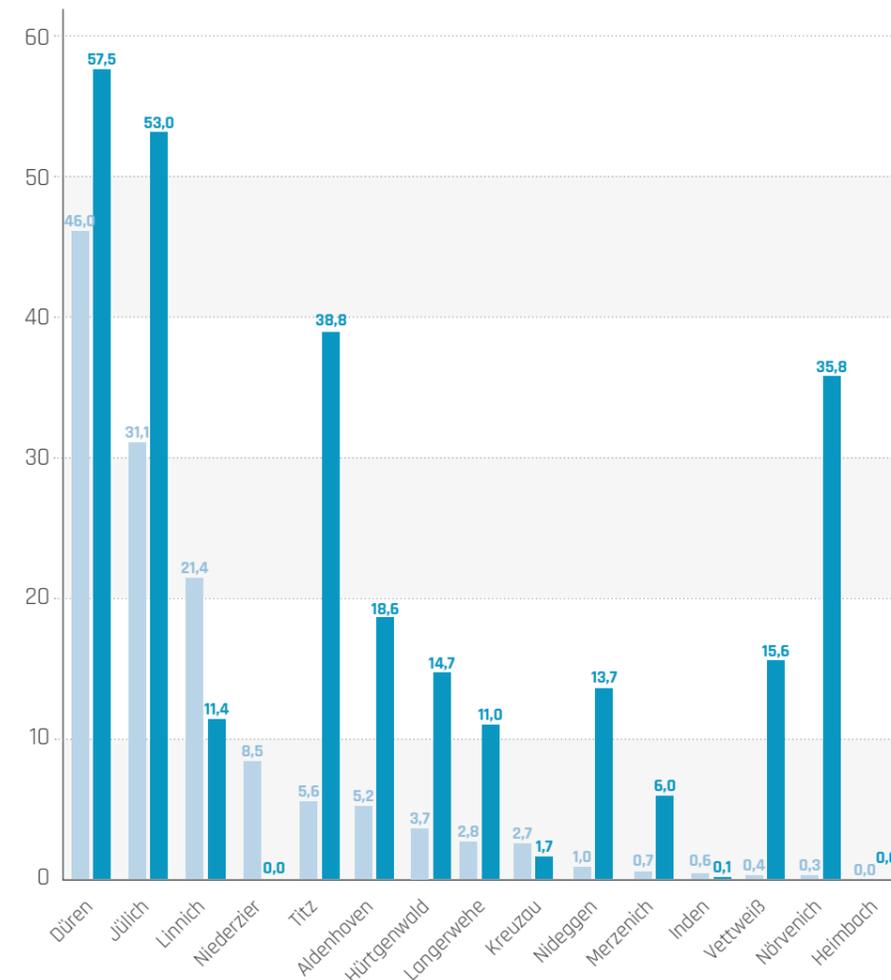


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgefläche
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT/gfm® 2020



Fläche für Standort- erweiterung

Der 2,3 ha große Flächenverkauf an ein Dürener Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe im Gewerbegebiet „Westlich der Metallweberstraße“ war die zweitgrößte Flächenveräußerung im Jahr 2020.

>> [Seite 44](#)

Neubau von zwei Lagerhallen im Gewerbegebiet „Vettweiß“

Flächenveräußerungen an zwei Handelsunternehmen aus dem Landwirtschaftsbereich in Vettweiß machten insg. 3,5 ha (31 %) der Gesamtverkäufe im Kreis Düren aus.

>> [Seite 44](#)





Bau eines Logistiklagers mit Bürogebäude

Mit einer Flächengröße von 10,22 ha, war der Verkauf im interkommunalen Gewerbegebiet „Rurbenden/Talbenden“ in Niederzier an den Sanitärfachhändler AMG Haustechnik der größte Flächenverkauf der vergangenen 10 Jahre.

>> [Seite 43](#)



Größter Flächenverkauf im Jahr 2020

Mit insg. 2,6 ha war das Kölner
Modeunternehmen Brandit größ-
ter Flächennachfrager.

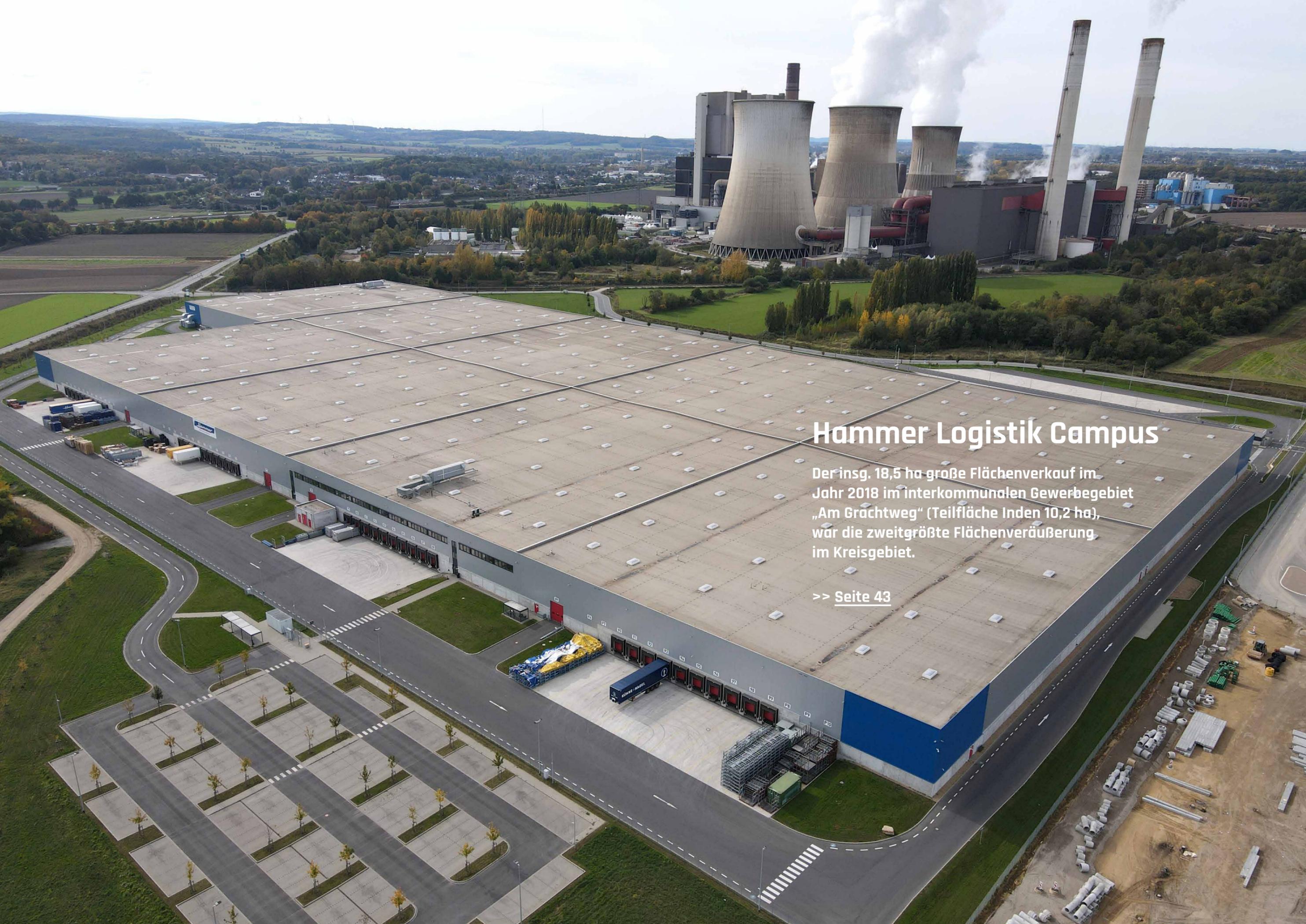
>> [Seite 44](#)



Erweiterungsfläche Pfeiffer & Langen GmbH

Die Erweiterung der Zuckerfabrik in Jülich
im Jahr 2019 war mit 6,9 ha die drittgrößte
Flächenveräußerung im Kreisgebiet
in den vergangenen 10 Jahren.

>> [Seite 43](#)



Hammer Logistik Campus

Der insg. 18,5 ha große Flächenverkauf im Jahr 2018 im interkommunalen Gewerbegebiet „Am Grächtweg“ (Teilfläche Inden 10,2 ha), war die zweitgrößte Flächenveräußerung im Kreisgebiet.

>> [Seite 43](#)

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2020

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2020 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm* 2020

Veräußerungen		2020
Grundstücke (Anzahl)		14
Fläche (ha)		11,44
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarbeitendes Gewerbe		2,3
Logistik		0,0
Handel		6,7
Dienstleistungen		1,5
Baugewerbe		0,2
Sonstiges		0,7
Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		5
Innerregionale Verlagerung		0
Innergemeindliche Verlagerung		4
Erweiterung am Standort		4
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		1
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,5
0,2 - 0,5		1,7
0,5 - 1		0,8
1 - 2		3,9
2 - 5		4,5
>5		0,0

Insgesamt konnten im Jahr 2020 in 4 der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt unter dem Jahresmittel seit 2011 (5,6 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 11,4 ha verteilen sich auf 14 Grundstücke. Sowohl bezogen auf die veräußerte Flächengröße, als auch auf die Anzahl der Grundstücke, war das Jahr 2020 im Kreis Düren durchschnittlich. Zum einen ist dieses Ergebnis auf den sich seit Jahren abzeichnenden Flächenengpass bzw. Mangel an einem adäquaten Angebot zurückzuführen, zum anderen spiegelt sich darin auch eine gewisse Zurückhaltung bei unternehmerischen Investitionen – bedingt durch die Coronapandemie – wider. Mit 11,4 ha lag der Flächenumsatz 2020 immerhin 15,1 ha unter dem Umsatz des Vorjahres (2019: 26,5 ha; bestes Ergebnis der letzten 10 Jahre), wobei das langjährige Mittel im Kreis Düren 12,6 ha und 15,7 Grundstücke betrug.*

Insgesamt wird es zukünftig bei Flächenverkäufen verstärkt darauf ankommen, das für einen Standort optimale Unternehmen zu identifizieren und anzusiedeln. Die Anwendung von Vergabekriterien kann hierbei ein geeignetes Instrument darstellen, um in einem transparenten und objektiven Vergabeverfahren die Unternehmensansiedlung aktiv zu steuern.

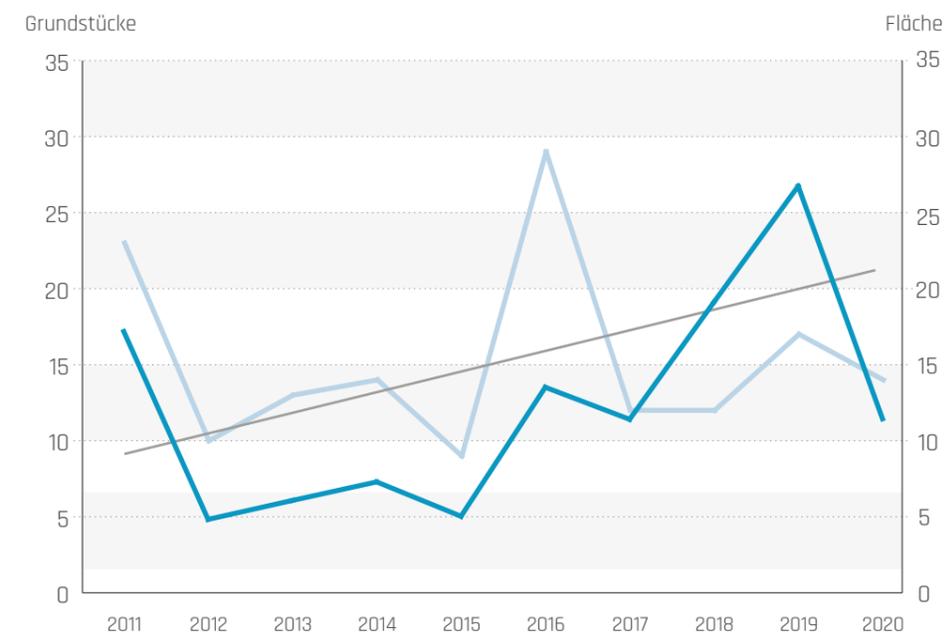


Abb. 6

Gewerbeflächenveräußerungen 2011-2020 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)*

■ Fläche in ha
■ Grundstücke
■ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm* 2020

* Abweichungen zu früheren Berichten durch Korrekturnachträge möglich

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2011–2020

Stadt Düren bei Grundstücksverkäufen vorne

Zwischen 2011 und 2020 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Düren veräußert (46), gefolgt von Niederzier und Vettweiß (19), Inden (18), Jülich (14), Titz (12) und Nideggen (7). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen – abgesehen von Hürtgenwald und Heimbach, in denen die letzte Veräußerung im Jahr 2010 bzw. 2007 verzeichnet wurde – wurden zwischen einer und sechs Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 37 ha in den letzten 10 Jahren wurden in Düren auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,81 ha betrug.

In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,8 ha verkauft. Lässt man allerdings die 3 größten Einzelveräußerungen der vergangenen 10 Jahre (insg. 157 Grundstücke) bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,64 ha. Hierbei handelt 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 Sanitärgrößhändler,

/ 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.

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2020 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2011–2019

Durchschnittliches Veräußerungsgeschehen

2020 war ein durchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren. 9% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche entfielen auf das Berichtsjahr. Mit 11,4 ha veräußelter Gewerbefläche wurde das niedrigste Ergebnis der vergangenen fünf Jahre verzeichnet und lag weit unter den starken Verkaufswerten der Jahre 2018 und 2019 (21,5 ha bzw. 26,5 ha). Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2011–2019 waren es 114,4 ha.

In der Gemeinde Vettweiß wurde im Jahr 2020 mit 4,0 ha fast so viel Fläche veräußert wie im gesamten Zeitraum 2011–2019. Dies entspricht 45% des gesamten Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre! Grund hierfür waren insbesondere eine 2,2 ha

Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2011–2020 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm® 2020

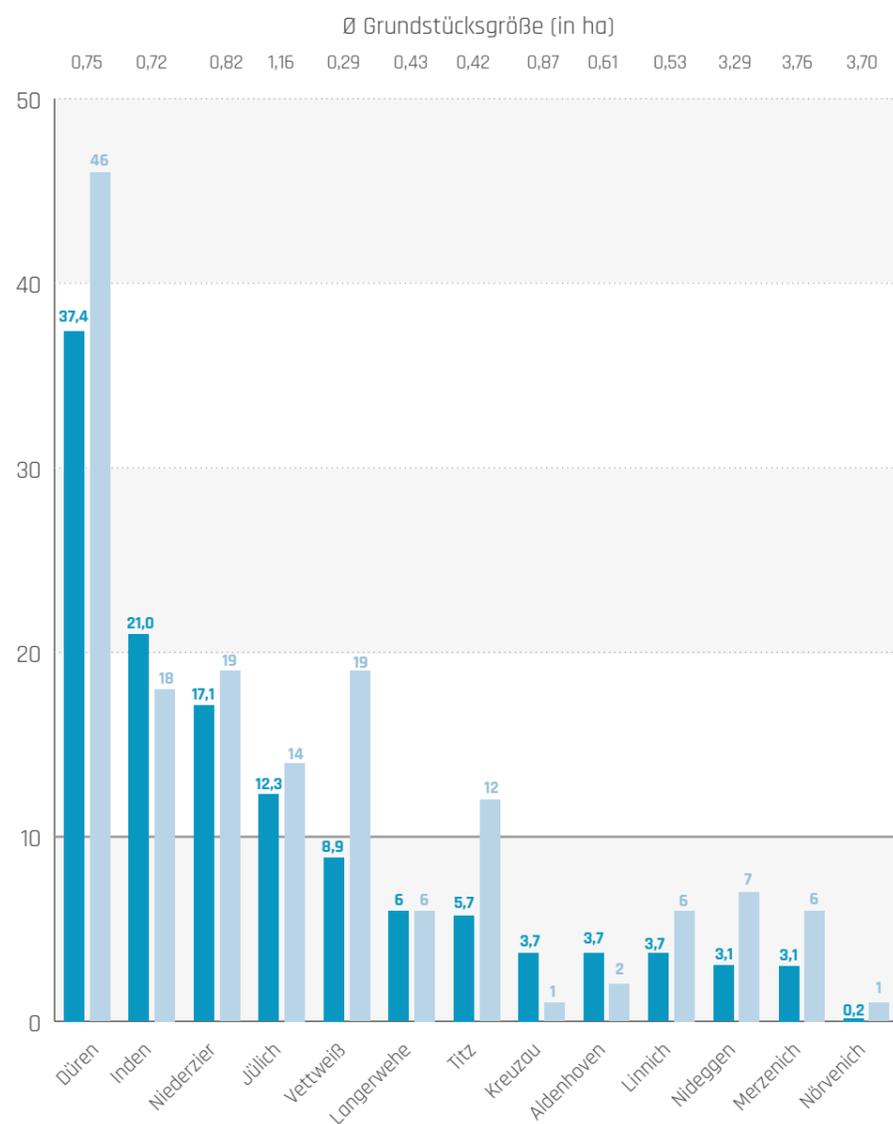
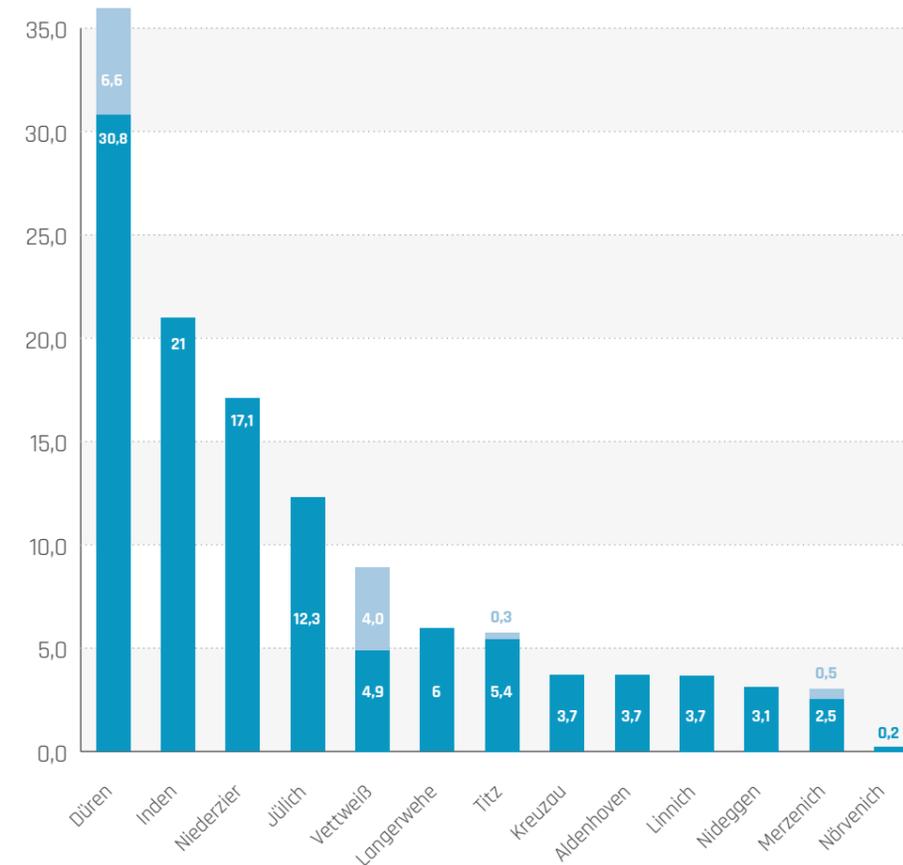


Abb 8:

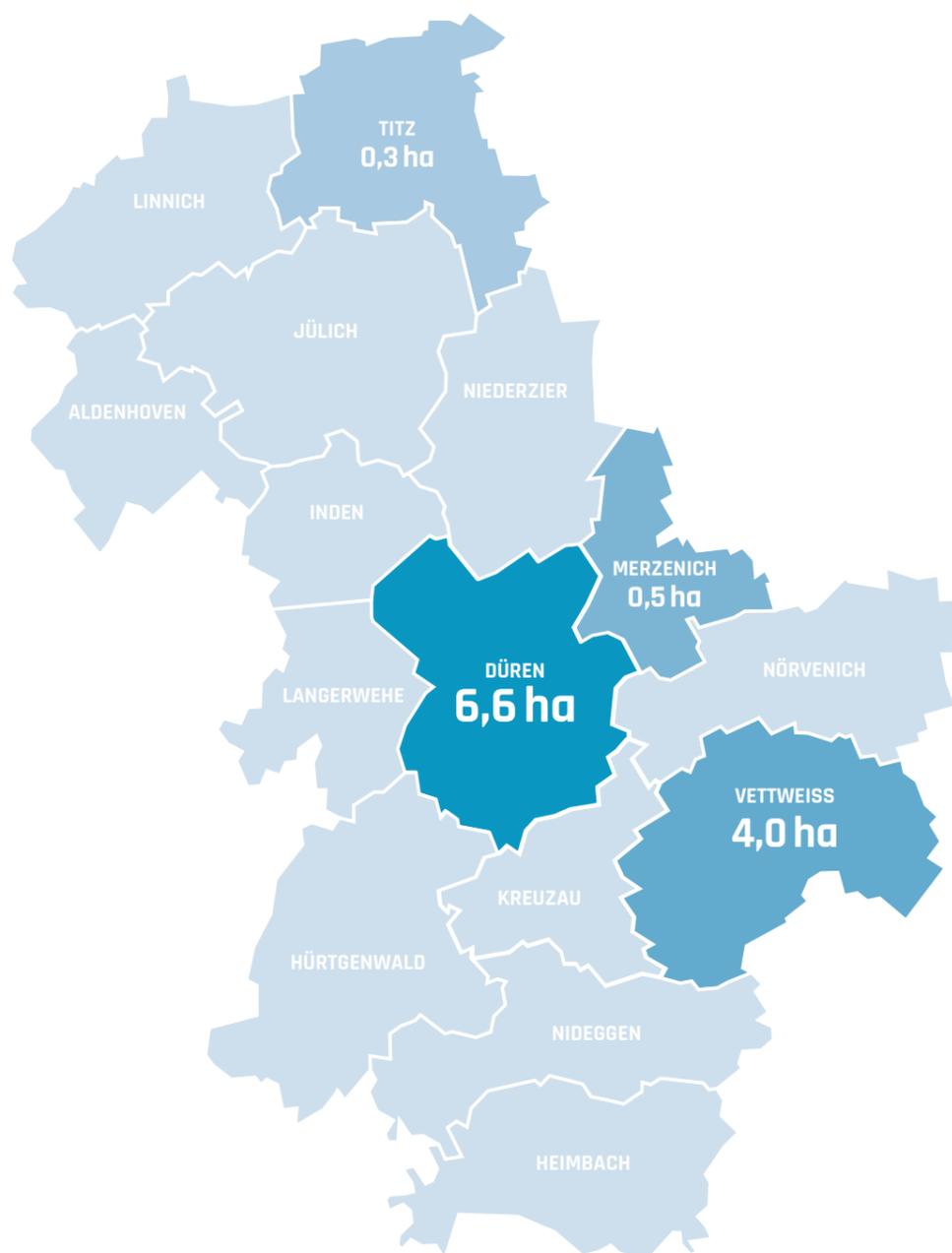
Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2020 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2011–2019
■ Fläche 2020

Quelle: AGIT/gfm® 2020



sowie eine 1,3 ha große Veräußerung an zwei Handelsunternehmen aus dem Landwirtschaftsbereich im Gewerbegebiet „Vettweiß“. In Düren trugen insgesamt sieben Flächenverkäufe mit einer Größe von 6,62 ha zu dem guten Ergebnis bei (18% des gesamten Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre), wobei hiervon alleine 2,5 ha auf eine Veräußerung im Gewerbegebiet „Rurbenden/Talbenden“ an ein Kölner Modeunternehmen (Büro- und Logistikflächen) sowie 2,3 ha auf eine Veräußerung im Gewerbegebiet „Westlich der Metallweberstraße“ an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes entfallen. Die Gemeinde Merzenich hat im Jahr 2020 mit 2 Veräußerungen im Gewerbegebiet „Auf der Heide“ (0,5 ha) 18% des in den letzten 10 Jahren umgesetzten Flächenvolumens getätigt. In der Gemeinde Titz wurden 0,3 ha auf 2 Grundstücken verkauft, dies entspricht 5% der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurde im Jahr 2020 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.



Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2020)

- > 5 ha (1)
- > 1 bis 5 ha (1)
- > 0,5 bis 1 ha (1)
- 0,1 bis 0,5 ha (1)
- kein Umsatz (11)

Quelle: AGIT/gfm* 2020

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Handelsunternehmen als Treiber der Flächen-nachfrage

Im Jahr 2020 waren Unternehmen aus dem Bereich Handel mit 6,7 ha bzw. 59% die größten gewerblichen Flächennachfrager (6 Grundstücke). Bereits im Jahr 2019 machten Handelsunternehmen mit 11,9 ha bzw. 45% den größten Flächenumsatz aus. Weitere 21% (2,3 ha, 1 Grundstück) der veräußerten Gewerbefläche ging an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Dienstleistungsunternehmen erwarben 13% (3 Grundstücke; 1,5 ha) der Flächen. Das Baugewerbe war mit 1% der veräußerten Fläche und einem Grundstück vertreten, während Verkäufe an Logistikunternehmen im Jahr 2020 nicht verzeichnet wurden.

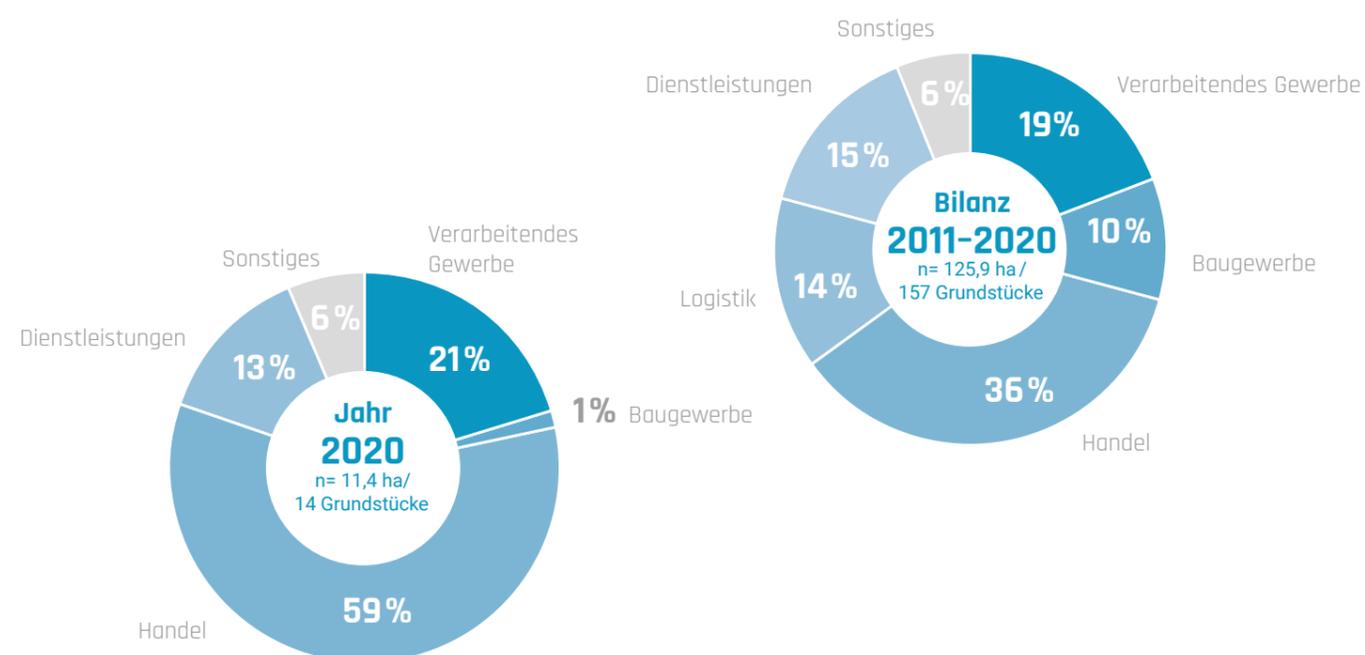
Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2011 bis 2020 konnte mit 36% (44,8 ha) ebenfalls bei Unternehmen aus dem Bereich Handel verzeichnet werden. Die Handelsunternehmen waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von der Landwirtschaft über den Textil- und Sanitärbereich bis hin zum KfZ-Handel, und nicht, wie man erwarten könnte, überwiegend dem E-Commerce zuzuordnen. Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lag in den letzten 10 Jahren bei 19% (24,3 ha), gefolgt von Flächenverkäufen an Dienstleistungsunternehmen (18,6 ha) und Logistiker (17,9 ha) mit jeweils 15% bzw. 14%. Das Baugewerbe hat einen Anteil von 10% (12,7 ha). Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (1,1 ha), Land- und Forstwirtschaft (0,3 ha), Öffentliche Verwaltung (1,05 ha), Erziehung und Unterricht (0,3 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (4,7 ha) zusammensetzt, rangiert mit 6% auf dem letzten Rang.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Handelsunternehmen (43) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (36), Dienstleistungsunternehmen (34), Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (18) und der Logistik (10). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,79 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,35 ha) und an den Handel (1,04 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,55 ha, das Baugewerbe von 0,35 ha.

Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm* 2020



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen

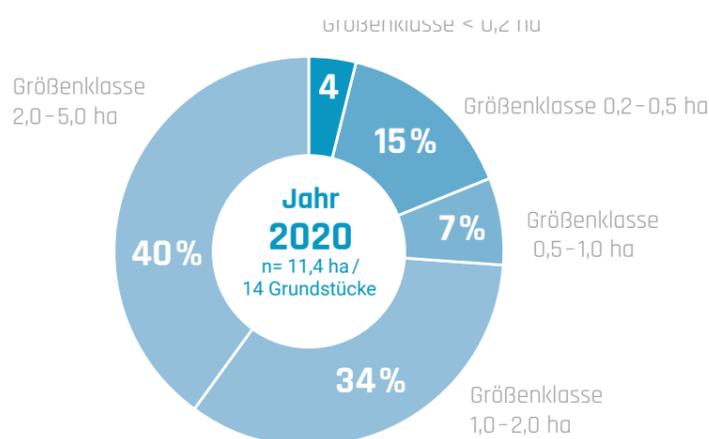
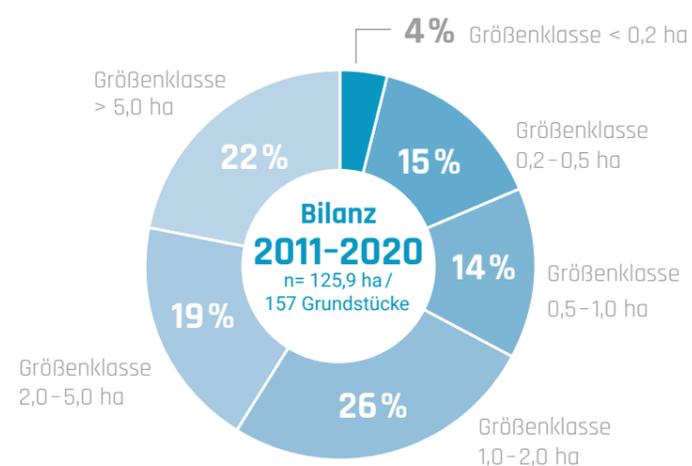
Drei Viertel der Verkäufe auf Flächen > 1 ha

Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2020 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. 40% des Flächenumsatzes 2020 umfassten zwei Grundstücksverkäufe (4,5 ha) und waren der Größenkategorie von 2,0 ha bis 5,0 ha zuzuordnen. Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 19%. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1 ha und 2 ha lag mit 34% (3,9 ha, 3 Grundstücke) ebenso über dem langjährigen Durchschnitt von 26%. Flächen zwischen 0,5 ha bis 1,0 ha (0,8 ha, 1 Grundstück) lagen mit 7% unter dem langjährigen Durchschnitt von 14%. Die Veräußerungen von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 0,5 ha lagen mit insgesamt 19% (2,2 ha auf 8 Grundstücken) ebenfalls exakt beim Durchschnitt des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre. Flächenverkäufe „> 5,0 ha“ wurden im Berichtsjahr hingegen nicht verzeichnet.

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT/gfm® 2020



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

GE-Flächen stark nachgefragt

Im Jahr 2020 wurden 95% der Flächenverkäufe auf 12 GE-Flächen getätigt (10,84 ha) und 5% auf GI-Flächen umgesetzt (0,6 ha auf 2 Grundstücken). Dies ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre, wobei das langjährige Mittel bei 26% der Flächenverkäufe lag. Der sich seit einigen Jahren abzeichnende Flächenengpass bei den Industrieflächen (8,8 ha der sofort verfügbaren Flächen) spiegelt sich nun in den Verkäufen wider. Im Jahr 2019 wurden noch 8,1 ha auf 2 GI-Flächen umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GE-Flächen 0,9 ha und bei den GI-Flächen 0,3 ha.

Herkunft der Käufer

Hohe Flächennachfrage durch ansässige Unternehmen

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass im Jahr 2020 mehr als jeder zweite Flächenverkauf (57%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag etwas über dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre (51%).

Die fünf Flächenveräußerungen (36%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen weit über dem langjährigen Mittelwert (14%), Flächenverkäufe an Existenzgründer sowie innerregionale Verlagerungen konnten im Jahr 2020 hingegen nicht verzeichnet werden (2011 bis 2020: 5% bzw. 14%). Bei einem Flächenverkauf wurde von der Kommune keine Angabe vorgenommen, sodass dieser der Kategorie „unbekannt“ zugeordnet werden musste. Dies entspricht 7% der Veräußerungen, wobei der langjährige Mittelwert bei 14% lag.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2020	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	4,66	0,00	13,96	61,67	0,00	0
Düren	36	1,01	21,16	35,34	0,00	6,62	7
Heimbach	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	4	0,82	1,80	12,08	0,00	0,00	0
Inden	5	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Jülich	16	0,00	43,91	9,09	0,00	0,00	0
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	5	2,07	0,00	8,98	0,00	0,00	0
Linnich	5	1,59	9,76	0,00	0,00	0,00	0
Merzenich	2	1,55	0,00	4,48	0,00	0,54	2
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Nörvenich	2	0,00	35,80	0,00	0,00	0,00	0
Titz	5	6,86	24,32	7,64	0,00	0,30	2
Vettweiß	3	5,49	0,00	10,12	0,00	3,97	3
Kreis Düren ges.	107	25,78	150,43	101,70	61,67	11,44	14

Tab. 3

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

Quelle: AGIT/gfm® 2020

2 Wirtschaftsimmobilien

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben ansässigen Unternehmen auch das gewerbliche Immobilienangebot dar. Diese täglich über eine Schnittstelle aktualisierten Immobilieninformationen werden von unserem Partner ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilien-Portalen, mit einem Marktanteil von über 60% in Deutschland, zur Verfügung gestellt und in gisTRA® integriert. Das Kapitel „Wirtschaftsimmobilien“ basiert auf einer Datenbankauswertung von ImmobilienScout24® aus dem Jahr 2020. Die Ergebnisse der Analyse erheben demnach nicht den Anspruch, den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt widerzuspiegeln, sondern bilden vielmehr einen Auszug der Aktivitäten auf dem gewerblichen Immobilienmarkt im Kreis Düren ab, der Rückschlüsse auf das gesamte Marktgeschehen zulässt.

2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2020

ImmobilienScout24® gliedert 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 **Gastronomie**immobilien zählen Bars, Cafés, Kioske, Diskotheken, Restaurants, und Imbisse. **Hotel**immobilien umfassen Immobilien zur Beherbergung und Verpflegung von Gästen. Neben Hotels zählen hierzu Pensionen und Jugendherbergen.
- / Unter **Hallen/Produktion** fallen Lagerimmobilien und Produktionshallen für kleine bis mittlere Unternehmen. Es kann sich sowohl um abgetrennte Flächen als auch um Gewerbeeinheiten in Stadtlagern handeln.

Im Kreis Düren wurden 2020 insgesamt 42 Gewerbeimmobilien verkauft (53 in 2019). Dem gegenüber standen 262 Vermietungen (264 in 2019), womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1:6,2 (1:5 in 2019) lag. Die Anzahl der Vermietungen lag demnach auf dem Vorjahresniveau, während die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe abnahm. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, trotz der Corona-Pandemie, die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt konstant hoch bleiben bzw. wieder steigen wird, sofern ein adäquates Immobilienangebot vorliegt.

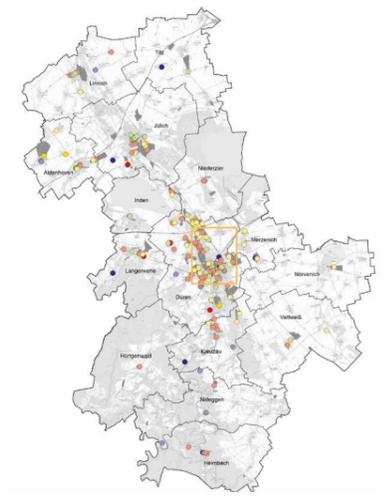
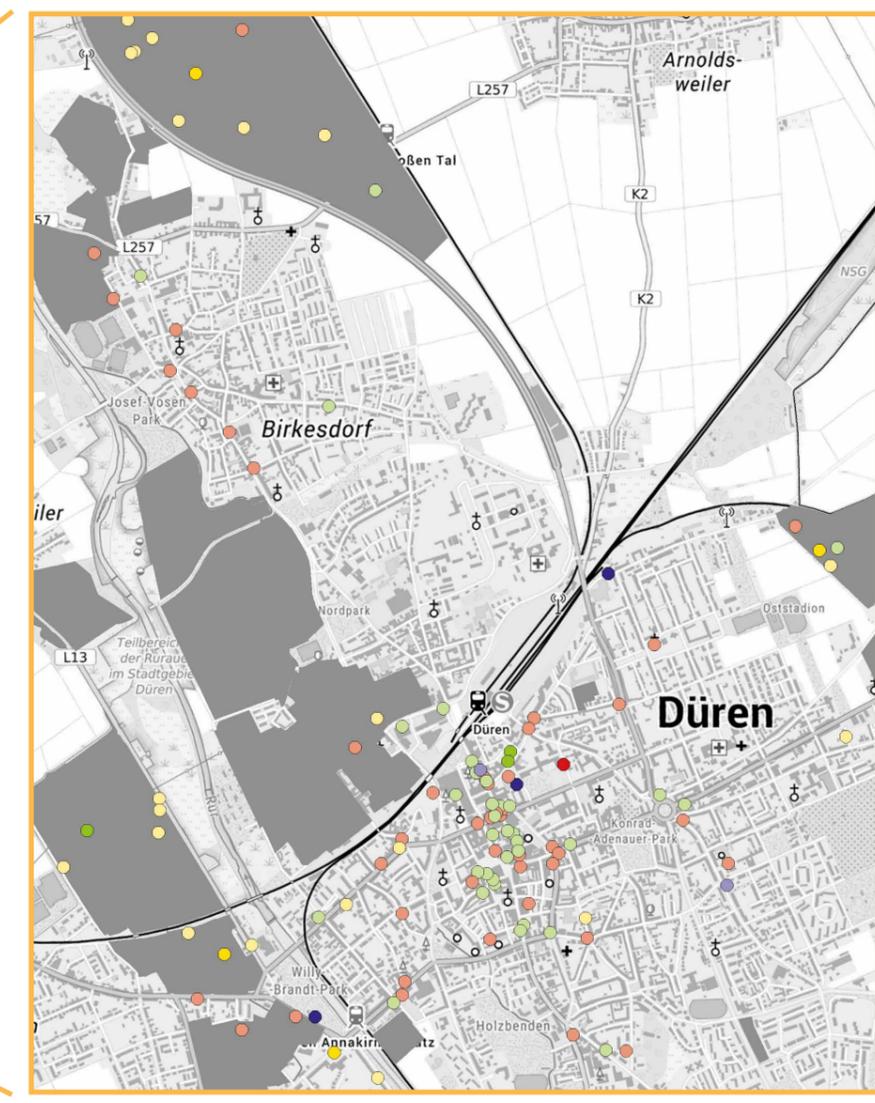
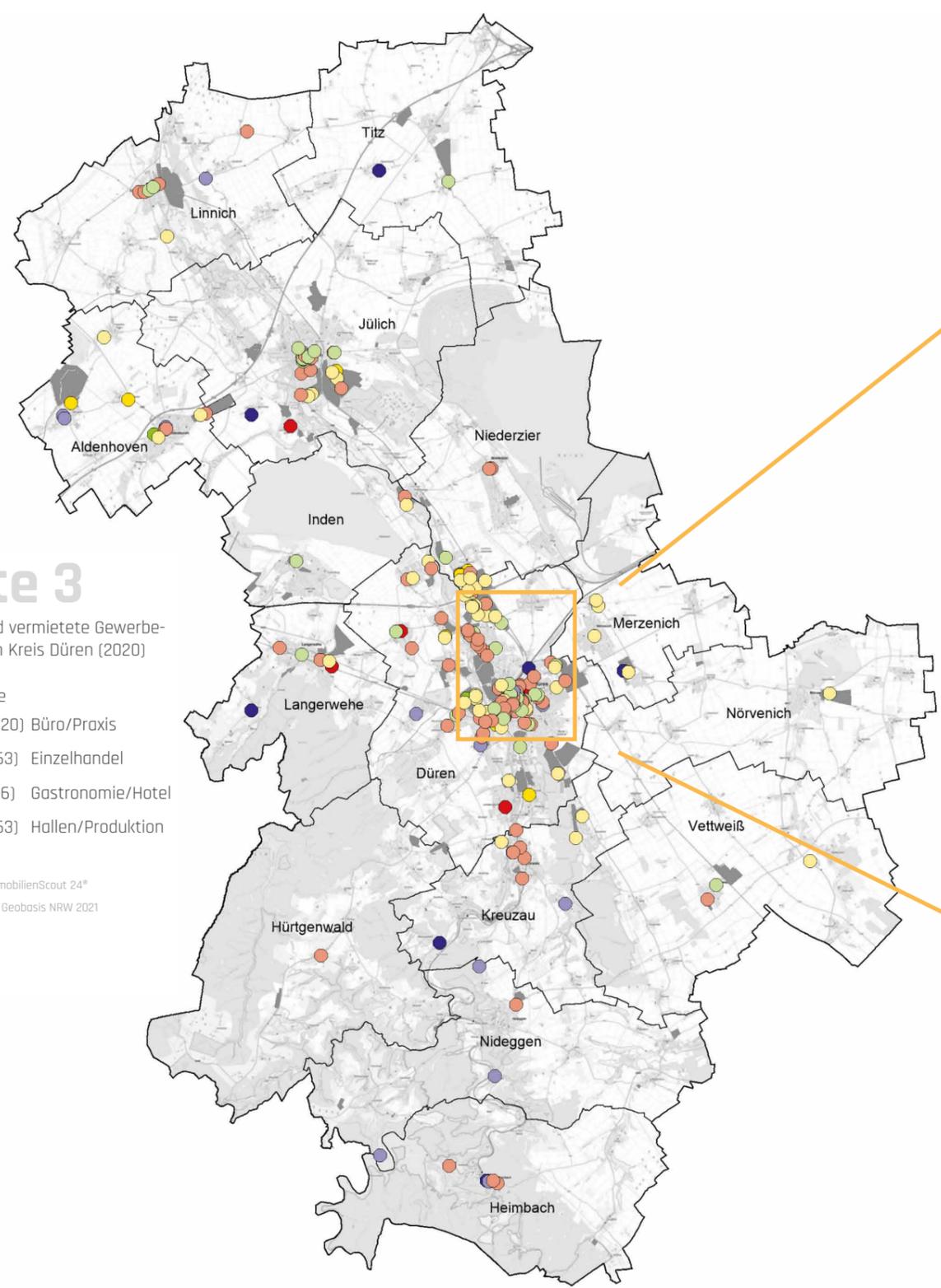
Für sämtliche verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren lagen für das Jahr 2020 Adressangaben vor. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten der Vermietungen und Verkäufe nach Immobilientypen erstellt werden.

Karte 3

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2020)

- | | | |
|--|---|-------------------|
| Kauf | Miete | |
| ● (6) | ● (120) | Büro/Praxis |
| ● (8) | ● (63) | Einzelhandel |
| ● (15) | ● (16) | Gastronomie/Hotel |
| ● (13) | ● (63) | Hallen/Produktion |

Quelle: AGIT mbH
 Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
 Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2021



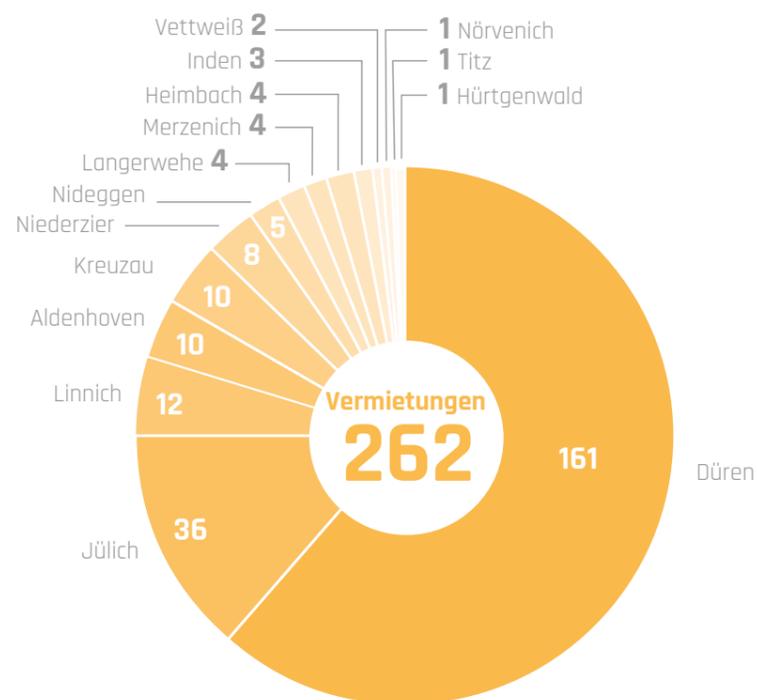
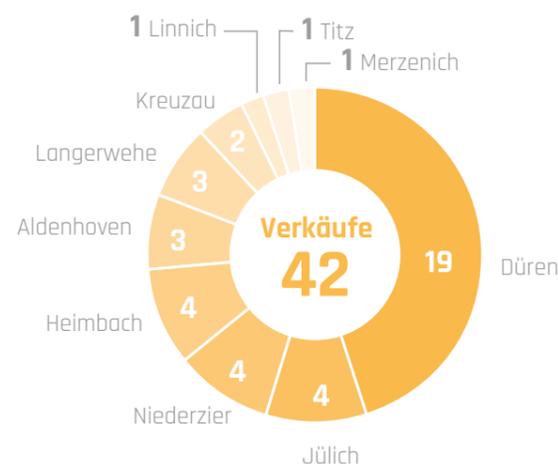
Die Stadt Düren lag mit 45% aller Verkäufe weit vorne. Jülich, Niederzier und Heimbach lagen dahinter, bei einem Anteil von jeweils 9%, gefolgt von Aldenhoven und Langerwehe mit je 7%. Fünf Kommunen konnten keine Verkäufe verbuchen. Bei den Vermietungen war der Anteil Dürens mit 61% noch größer. Hier wurden 161 von 262 Gewerbeimmobilien vermietet. Daneben kam nur Jülich mit 36 Vermietungen auf einen Anteil von mehr als 10%, in allen anderen Kommunen wurden 12 (Linnich) bis 1 (Titz, Hürtgenwald) Vermietungen getätigt.

Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

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

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Kreis Düren mit 15 Verkäufen am stärksten nachgefragt und wiesen das eindeutig höchste Gesamtvolumen auf, welches bei 15,0 Mio. € lag. Einzelhandelsimmobilien lagen mit 8 Verkäufen und einem Volumen von 5,4 Mio. € dahinter, darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 6 Verkäufen und einem Volumen von knapp 3 Mio. €. Zu den 13 verkauften Hallen- und Produktionsimmobilien lagen keine Daten über den Kaufpreis vor. Insgesamt hatten 5 Immobilien einen Kaufpreis von über 1 Mio. €.

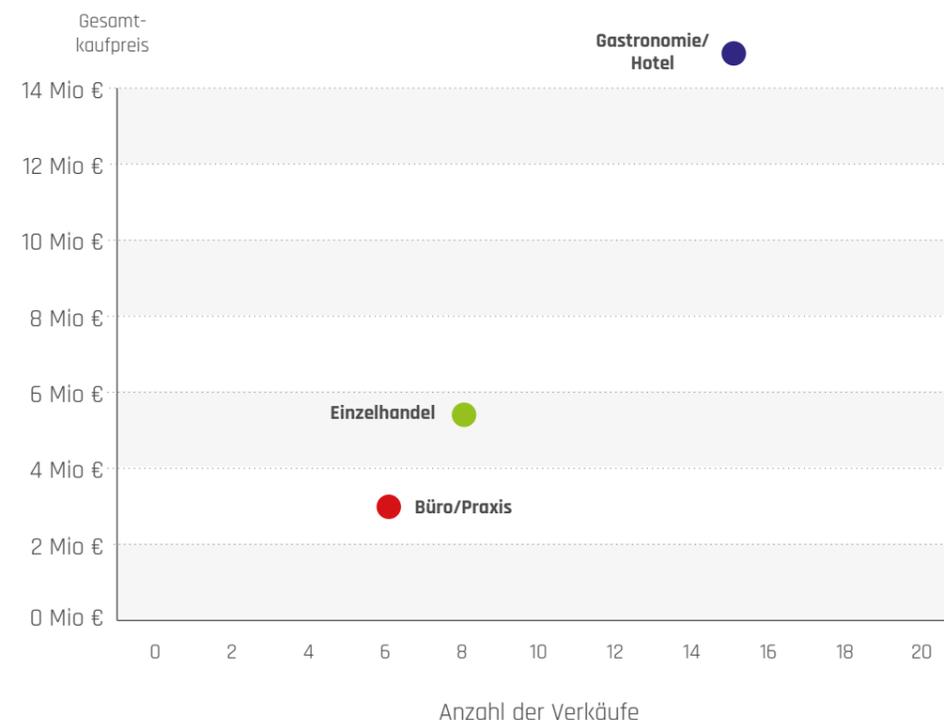


Abb. 12

Marktvolumente und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

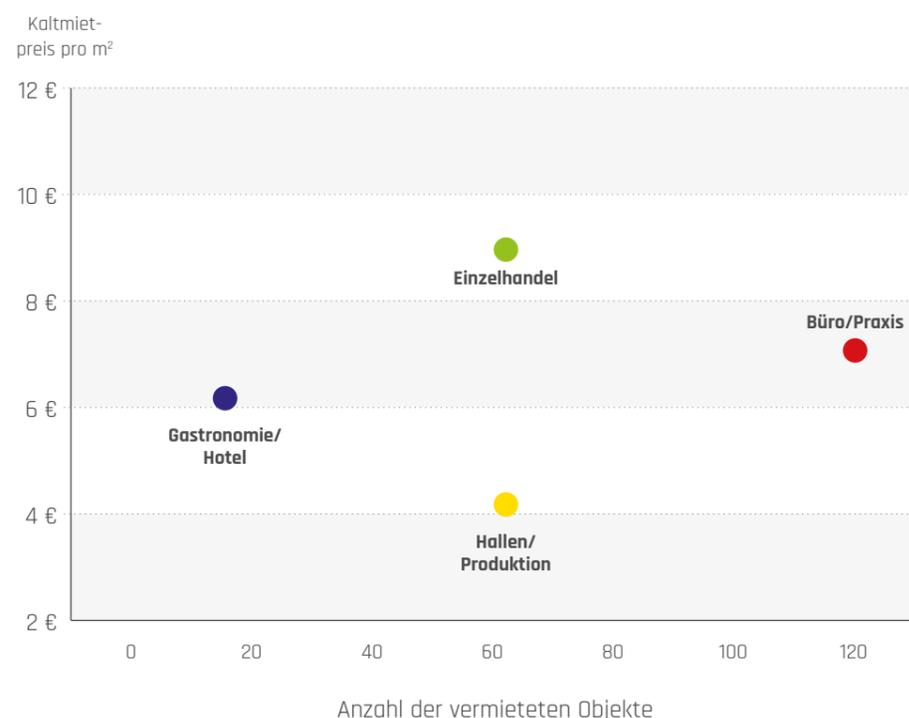
Der höchste Quadratmeterpreis konnte mit 8,96 €/m² für die 63 Vermietung von Einzelhandelsimmobilien ermittelt werden. Die stärkste Nachfrage wurde bei Büro- und Praxisimmobilien (120) verzeichnet, die preislich im Mittelfeld lagen (6,99 €/m²). Die 16 vermieteten Gastronomie- und Hotelimmobilien erzielten einem Quadratmeterpreis von 6,24 €/m². Der geringste Quadratmeterpreis war mit 4,09 €/m² bei den 63 vermieteten Hallen- und Produktionsimmobilien zu beobachten.

Abb. 13

Kaltnietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 79 von 120
Einzelhandel: 45 von 63
Gastronomie/Hotel: 11 von 16
Hallen/Produktion: 29 von 63

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Auswertung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise ergab den Spitzenwert von 8,18 €/m² für die Stadt Jülich. Düren, die Kommune mit fast zwei Drittel aller Vermietungen, lag mit 6,19 €/m² im Quadratmeterpreis deutlich unter dem Preisniveau Jülichs. Der Preisunterschied ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in Jülich nur sehr wenige der günstigeren Hallen- und Produktionsimmobilien vermarktet wurden.

Die Quadratmeterpreise der übrigen Kommunen lagen leicht unter dem Niveau Dürens, bei 5,92 €/m² in Kreuzau, 4,83 €/m² in Niederzier und 4,28 €/m² in Linnich.

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

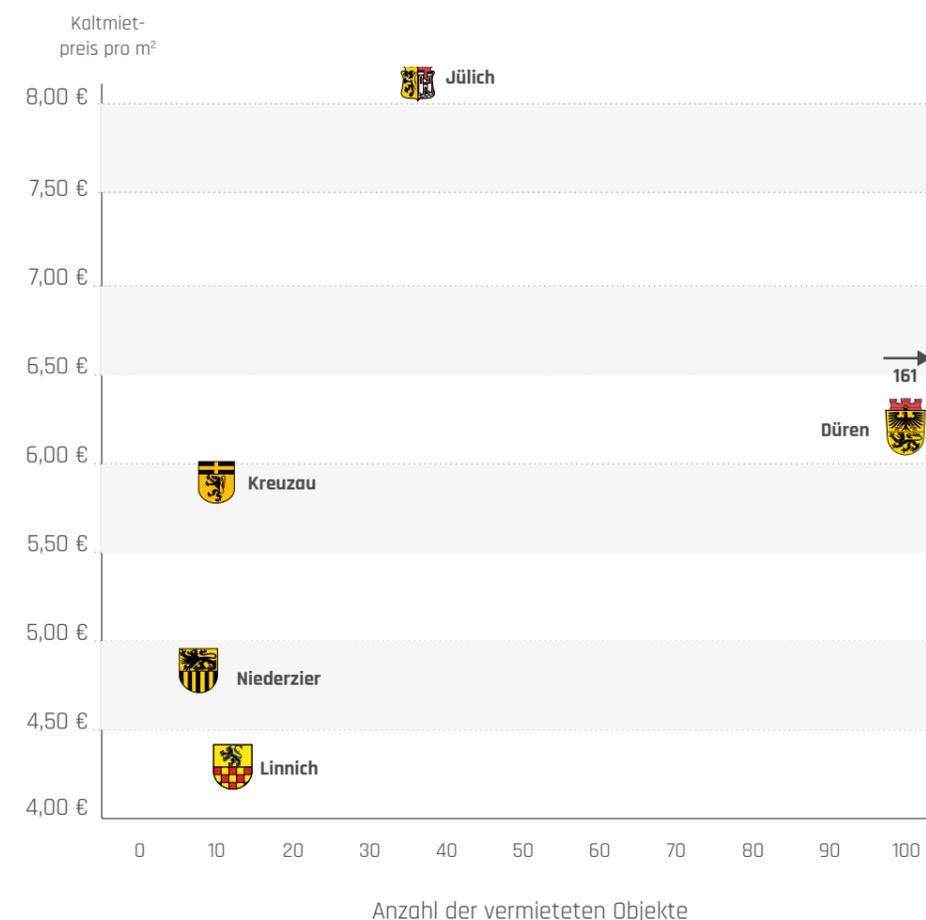


Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2020 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Düren: 97 von 161
Jülich: 26 von 35
Kreuzau: 6 von 10
Linnich: 11 von 12
Niederzier: 4 von 8

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

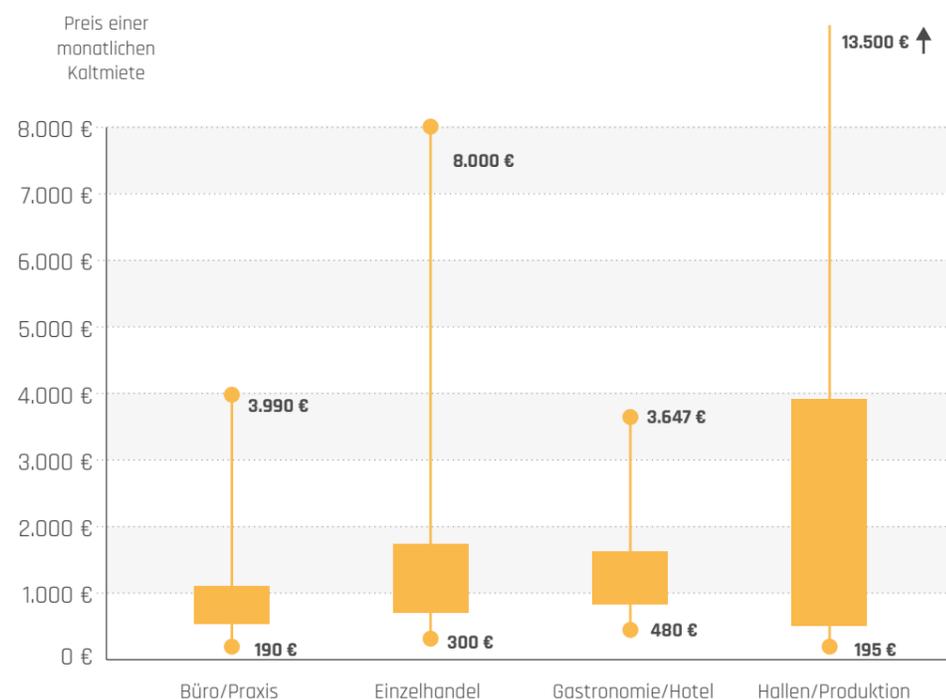
Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Preis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unteren Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf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

Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 500 € bis 1.075 €, bei einem Median von 715 €. Der Höchstwert lag bei 3.990 € für eine Büroetage in Niederzier. Die Spanne für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 700 € bis 1.700 €, mit einem Median von 1.200 €. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 800 € und 1600 € (Median: 1.000 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 500 € bis 3.875 €, bei einem Median von 915 €. Die höchste Miete wurde für eine Industriehalle in Düren erzielt.

Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die durchschnittliche Nutzfläche unterschied sich erheblich zwischen verkauften und vermieteten Gewerbeimmobilien. Für sämtliche Immobilientypen war die Nutzfläche von verkauften Immobilien höher als die der vermieteten. Am geringsten war der Unterschied bei Büro- und Praxisimmobilien mit einem Verhältnis von 1:1,35, am höchsten bei Einzelhandelsimmobilien mit 2,72. Insgesamt waren verkaufte Gewerbeimmobilien um einen Faktor von 2,05 größer als vermietete Immobilien.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

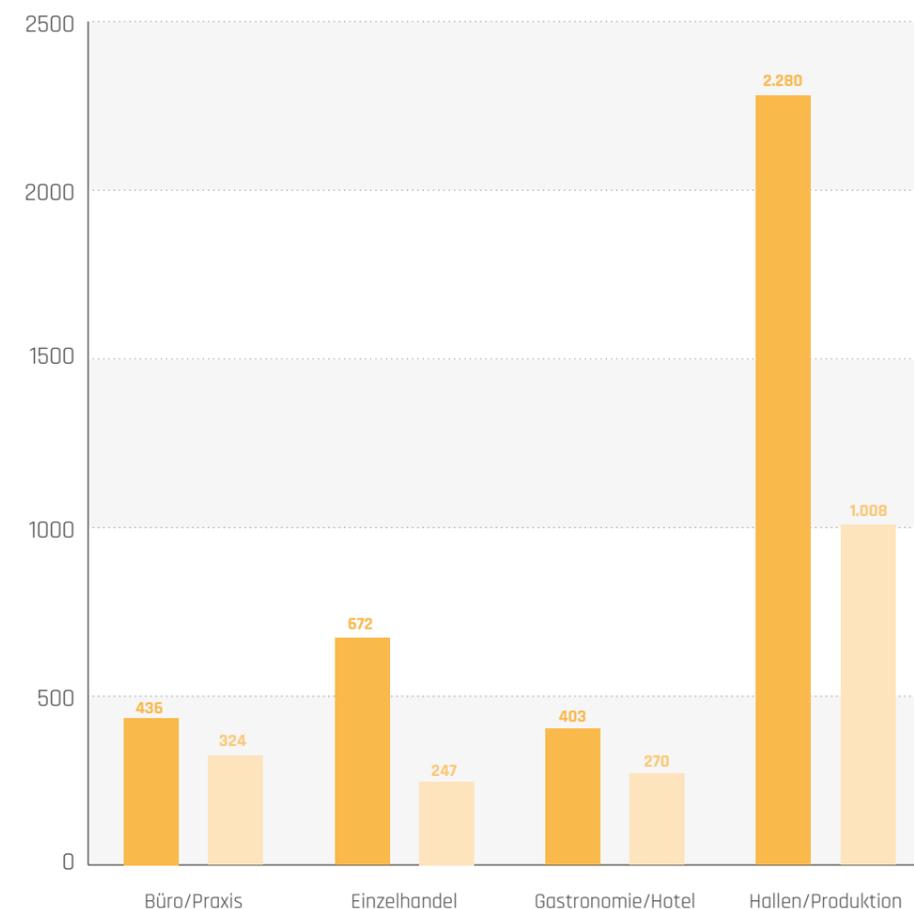


Abb. 16

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.2 Veräußerte und vermietete Immobilien-typen im Kreis Düren im Jahr 2020

Hallen- und Produktionsimmobilien

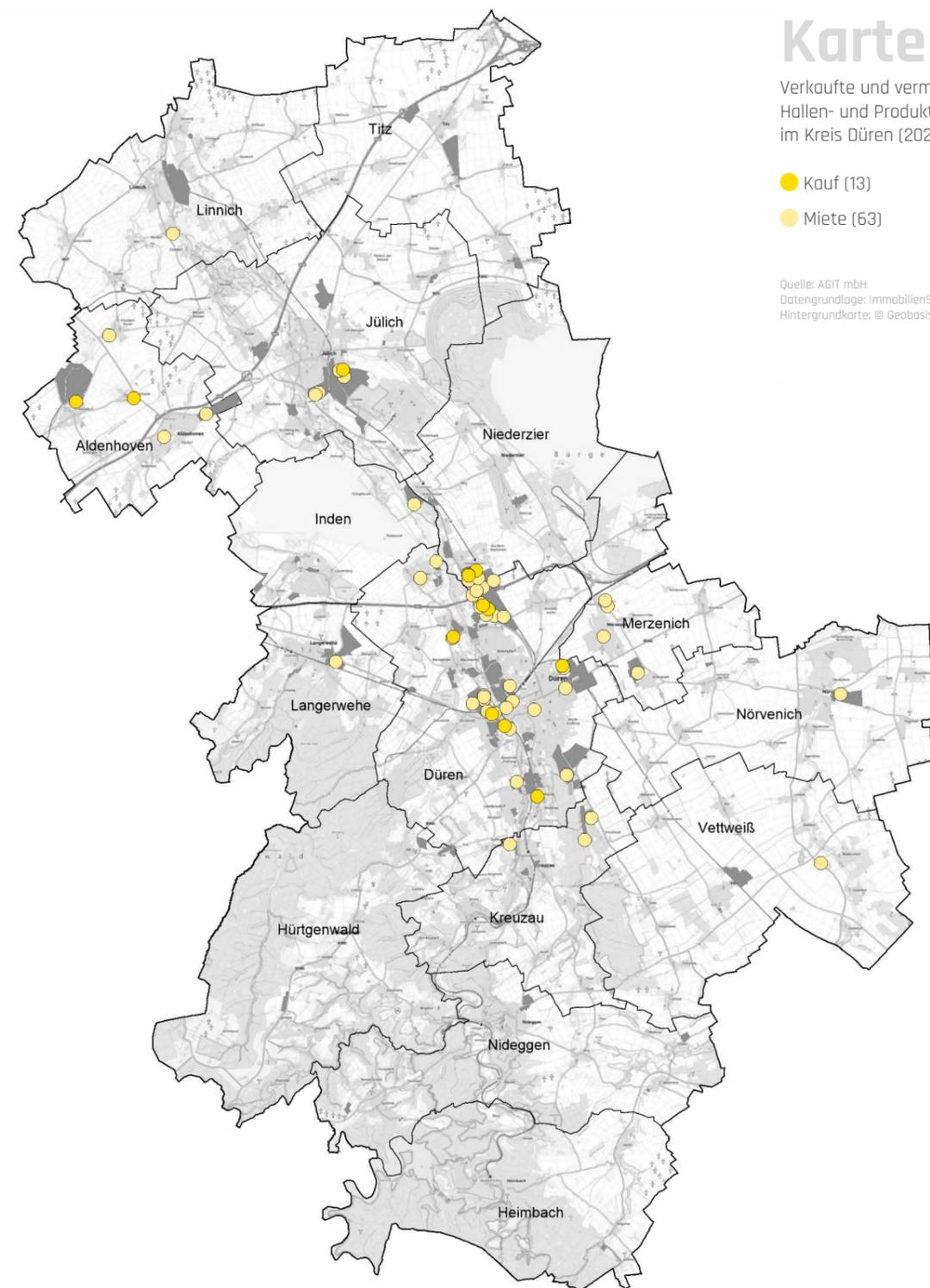
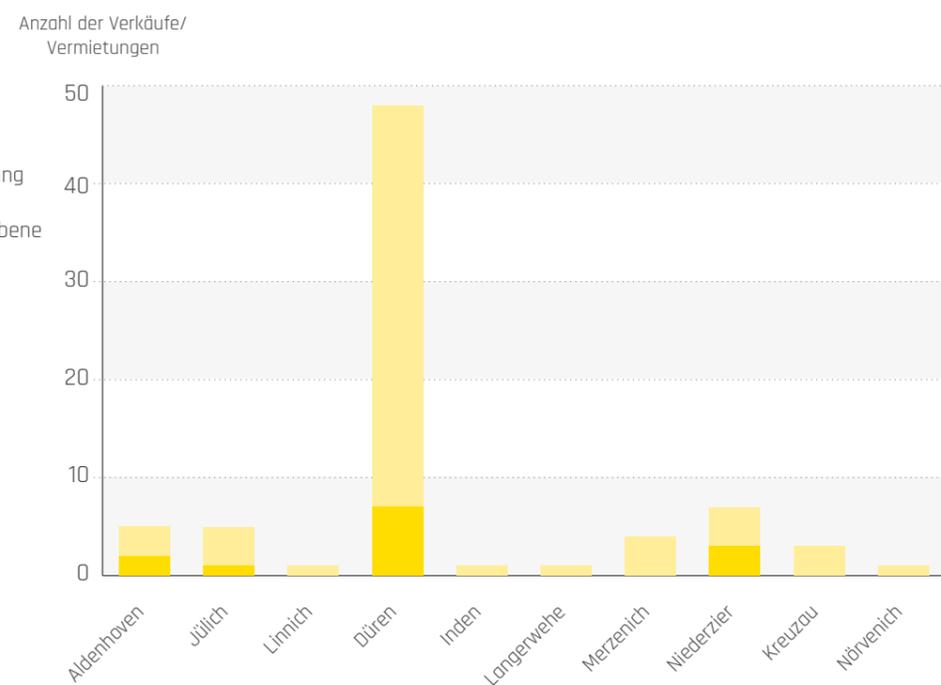
In der Kategorie der Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich mehr Objekte verkauft (63) als vermietet (13). 63% dieser Immobilien wurden in der Stadt Düren vermarktet. Daneben kamen nur Niederzier (7), Jülich und Aldenhoven auf mindestens 5 vermietete oder verkaufte Immobilien. In Titz, Heimbach, Hürtgenwald, Nideggen und Vettweiß wurden keine Immobilien dieses Typs vermarktet.

Abb. 17

Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 4

Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2020)

● Kauf (13)
● Miete (63)

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

Büro- und Praxisimmobilien

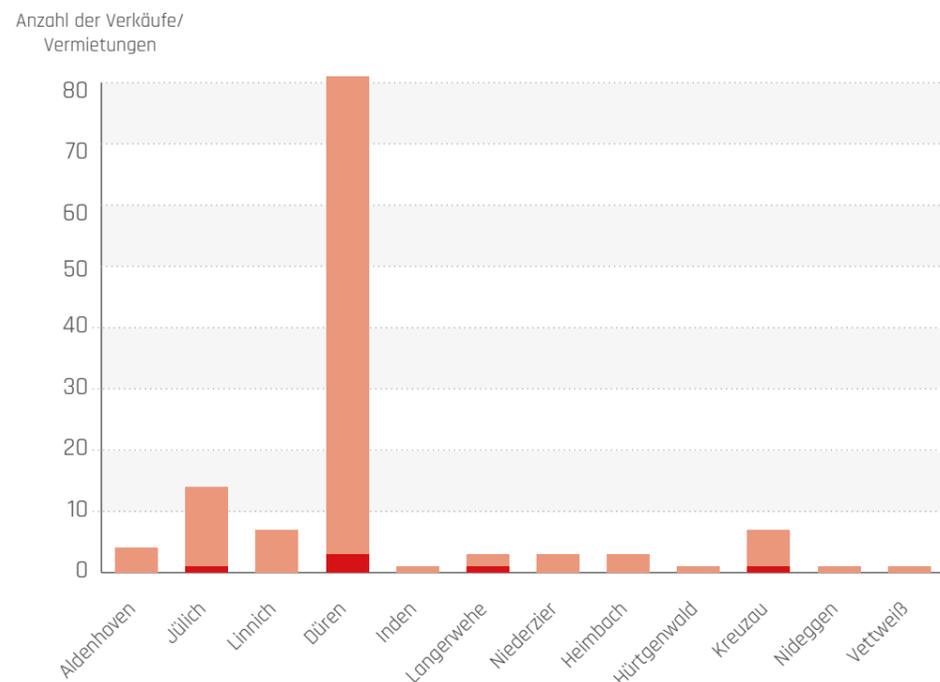
Bei den Büro- und Praxisimmobilien war der Anteil der Stadt Düren mit 64% an den insgesamt 6 Verkäufen und 120 Vermietungen ebenfalls signifikant. Jülich lag bei immerhin 11%, dahinter lagen Kreuzau und Linnich mit 6% bzw. 7 Vermietungen und je einem Verkauf. Alle anderen Kommunen verbuchten 3 oder weniger vermarktete Immobilien, während es in Titz, Merzenich und Nörvenich keinerlei Aktivitäten zu verbuchen gab.

Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

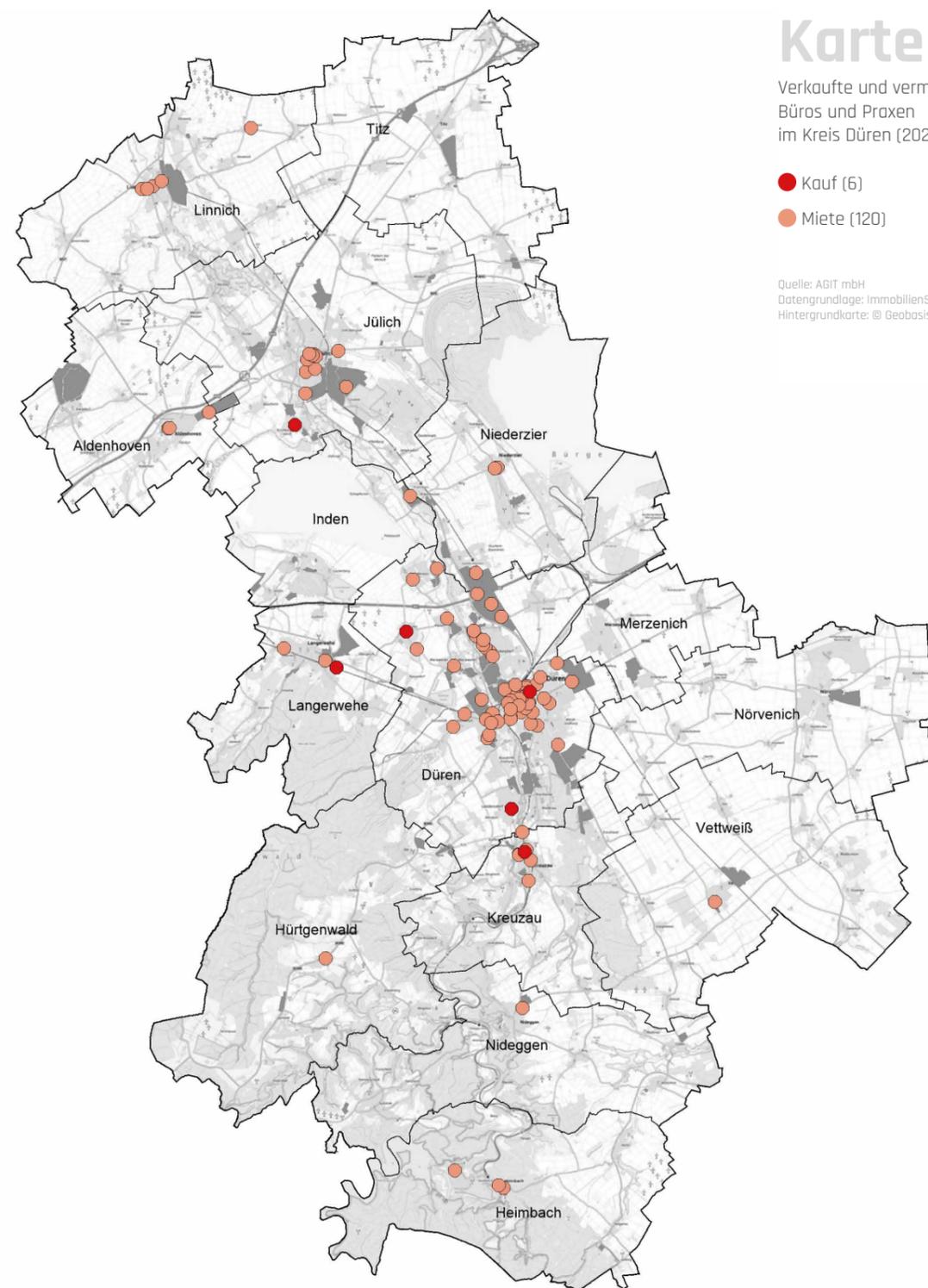


Karte 5

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2020)

- Kauf (6)
- Miete (120)

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



Einzelhandelsimmobilien

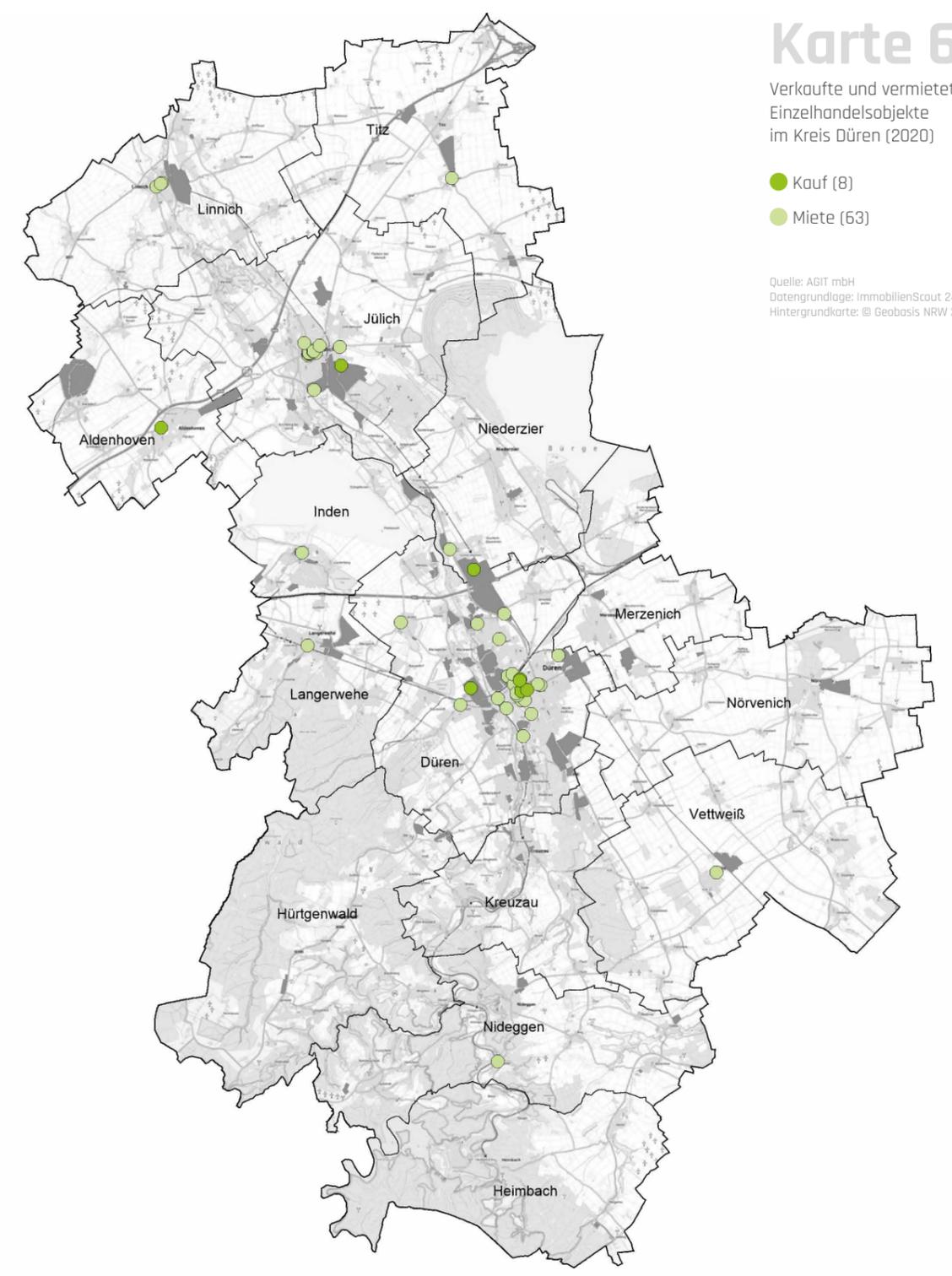
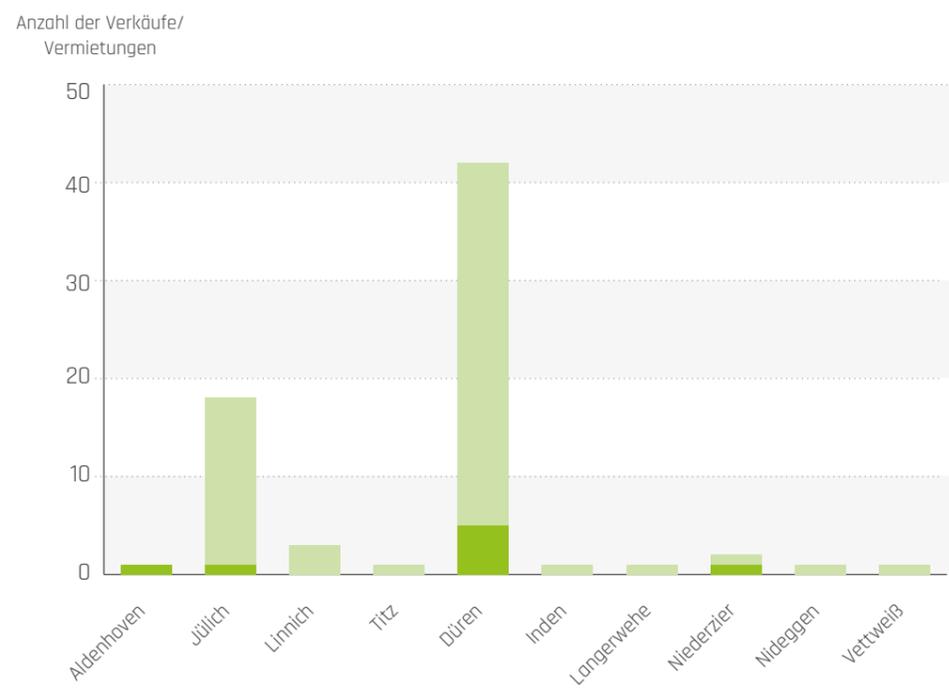
Auch im Einzelhandel dominierte die Stadt Düren mit 37 Vermietungen und 5 Verkäufen die Anzahl der vertriebenen Immobilien (59%). Darauf folgte Jülich mit 17 Vermietungen und einem Verkauf, was etwas mehr als ein Viertel der Gesamtvermarktungen von Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet ausmachte. Hinzu kamen nur zwei weitere Verkäufe, je einer in Aldenhoven und Niederzier. In insgesamt fünf Kommunen wurden keine Immobilien dieses Typs vermarktet.

Abb. 19

Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gastronomie- und Hotelimmobilien

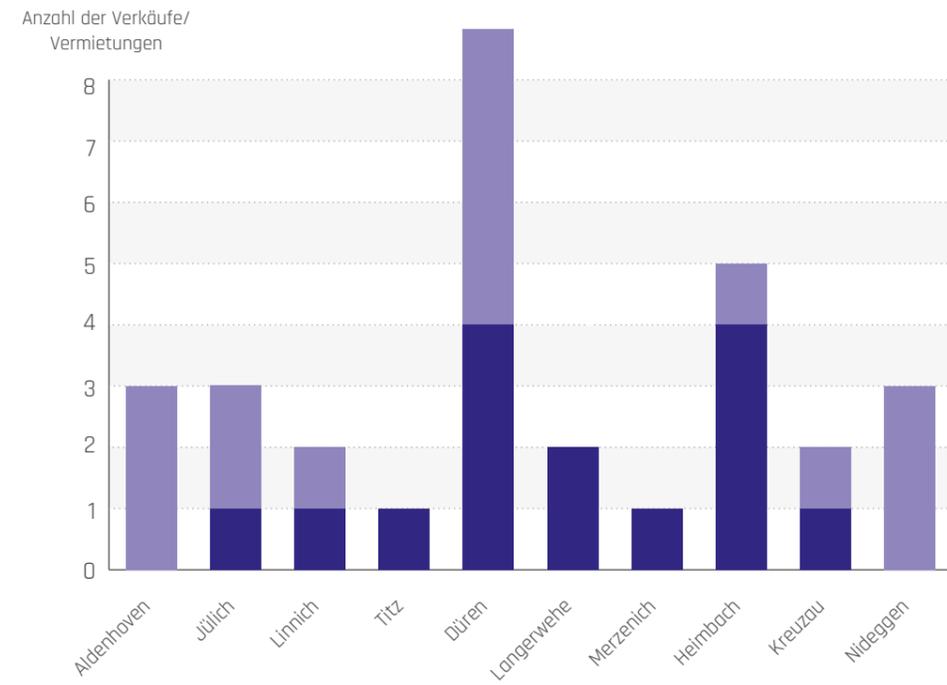
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden insgesamt 31 Immobilien vermarktet. Das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen war hier ausgeglichener als bei den vorgenannten Immobilientypen (15 Verkäufe/16 Vermietungen). Hier entfielen die meisten Vermarktungen ebenfalls auf Düren, der Gesamtanteil der Stadt war mit 29% allerdings deutlich geringer. Heimbach lag mit 16% dahinter, vor Aldenhoven, Jülich und Nideggen, die auf 10% kamen. In Inden, Niederzier, Hürtgenwald, Nörvenich und Vettweiß wurden in dieser Kategorie keine Immobilien verkauft oder vermietet.

Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2020

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

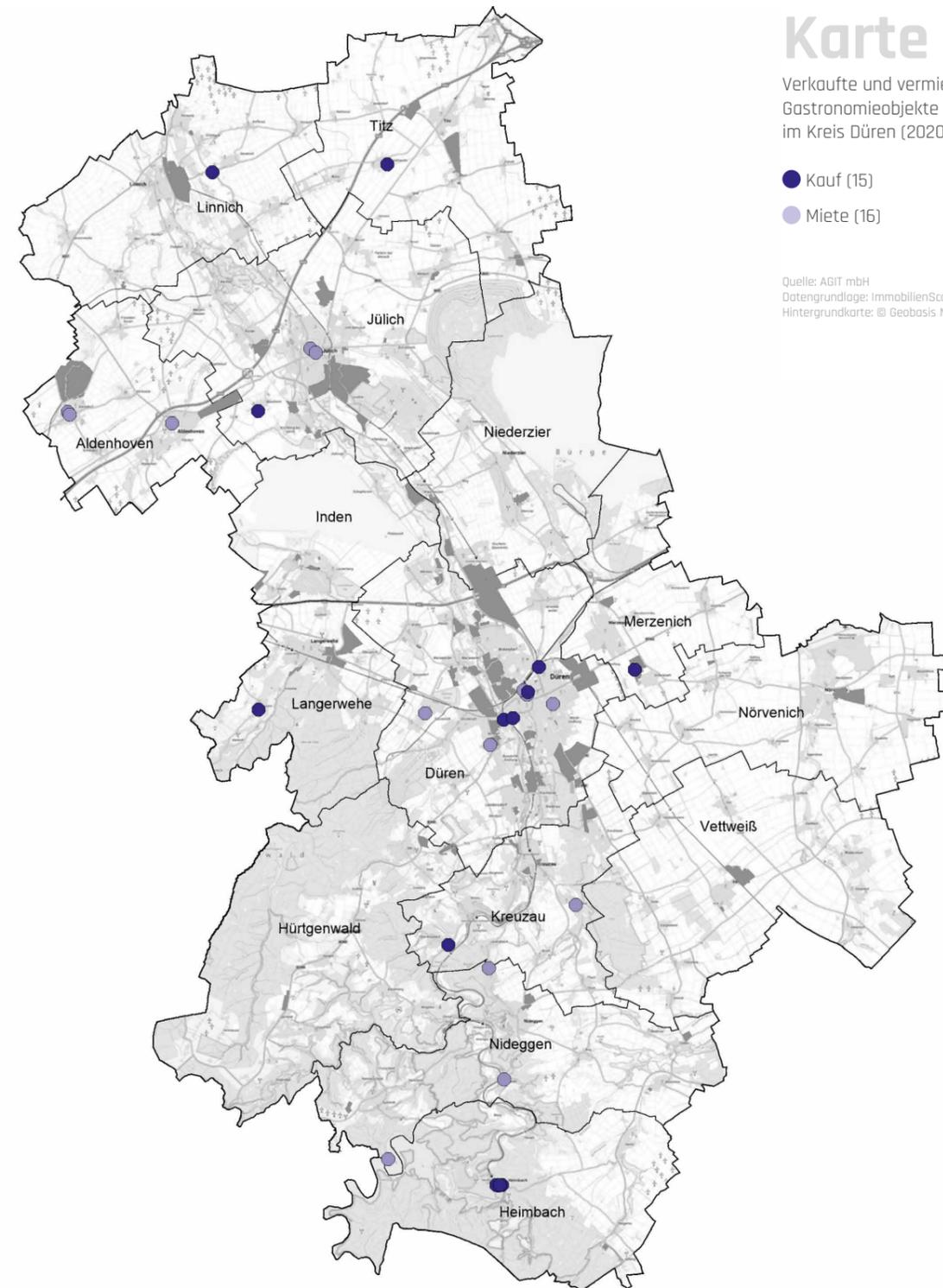


Karte 7

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2020)

● Kauf (15)
● Miete (16)

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



3 Zwischen Präsenz und Remote?!

Die fortschreitende Digitalisierung bringt für viele Unternehmen große Veränderungen aber auch Chancen mit sich. Zu überwindende Hürden können bestehende, altbewährte Routinen in Abläufen, technische Ausstattung oder Ressentiments von Arbeitgebenden oder -nehmenden sein. Zur Auflösung dieser Hürden gibt es verschiedene Ansätze. Sie alle subsumieren sich unter dem Begriff „New Work“.

Mit dem Aufkommen der Coronapandemie, welche sich seit Januar 2020 weltweit verbreitet hat, mussten gewohnte Muster im privaten aber auch im beruflichen Kontext verworfen und innerhalb kürzester Zeit neu gedacht werden. Dies führte in vielen Unternehmen zu einer Welle der Digitalisierung. Arbeitsplätze wurden remote, Mitarbeitende gingen ins Homeoffice und physische Abläufe wurden elektronisch automatisiert.

Doch was kommt nach der Pandemie? Wie sieht das „new normal“ des beruflichen Alltags aus? Und wie können sich Unternehmen langfristig dem ständigen Wandel anpassen? Um diese Fragen zu beantworten, wird zunächst das Konzept „New Work“ erläutert und dann auf verschiedene Formen der Zusammenarbeit (Coworking/Desksharing) detaillierter eingegangen. Auch die Auswirkungen der Coronapandemie werden näher beleuchtet. Zu der Frage, wie die Rückkehr ins Büro nach der Pandemie aussehen kann, wurden vier Expert:innen interviewt, um verschiedene Blickwinkel auf das Thema zu ermöglichen.

3.1 Die neue Arbeit

Was ist eigentlich neue Arbeit oder New Work? Der Begriff wurde durch den Sozialphilosophen Frithjof Bergmann geprägt. Bergmann beschäftigte sich viele Jahre mit der Beziehung zwischen Arbeit und Mensch. Er entwickelte in den 70er Jahren ein neues Arbeitsmodell, welches er „Neue Arbeit“ nannte, fortlaufend weiterentwickelte und als Gegenentwurf zur klassischen Lohnarbeit und der kapitalistischen Arbeitsmodelle diente.

Laut Bergmann sollten die zentralen Werte der Neuen Arbeit Selbstständigkeit, Freiheit und Teilhabe an der Gemeinschaft sein. Die individuelle Arbeit soll aus etwa drei gleich großen Teilen bestehen: Klassische Erwerbsarbeit, Selbstversorgung auf höchstem Niveau und Arbeit, die eine Person wirklich machen möchte.

Im heutigen Sprachgebrauch wird New Work häufig genutzt, um alternative und nachhaltige Veränderungen in der Arbeitswelt zu beschreiben. Somit geht es für Unternehmen bei New Work weniger um die Abschaffung der klassischen Lohnarbeit, sondern vielmehr um eine breite Palette von organisationalen Entwicklungsmaßnahmen für die Beschäftigten. In diesem Kontext wird auch die Work-Life-Balance häufig genannt. Der Begriff beschreibt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen erwerblicher Arbeit, entsprechenden Anforderungen und dem individuellen Privatleben der Personen.

Generell lässt sich sagen, dass eine stufenweise Aufweichung starrer Strukturen und eine wachsende Vernetzung durch die Digitalisierung eine individuellere und flexiblere Einteilung der zu erledigenden Arbeit bezogen auf Zeit und Ort ermöglichen.

Damit jedoch flexiblere Arbeitsmodelle umgesetzt werden können, müssen sich neue betriebsinterne Organisationsstrukturen etablieren. Dazu gehört auch, Arbeitsumgebungen anders zu denken. Arbeit im Büro auf der einen Seite und auf der anderen Seite das Homeoffice bis hin zu Arbeit an einem sogenannten „dritten Ort“.



Homeoffice, Remote Work, Telearbeit – wo ist der Unterschied?

Der wesentliche Unterschied zwischen Homeoffice, Remote Work und Telearbeit liegt in der Häufigkeit und der Vereinbarung zwischen Arbeitgebenden und -nehmenden. Homeoffice steht in diesem Fall für das gelegentliche Arbeiten im eigenen Zuhause anstelle des üblichen Arbeitsplatzes.

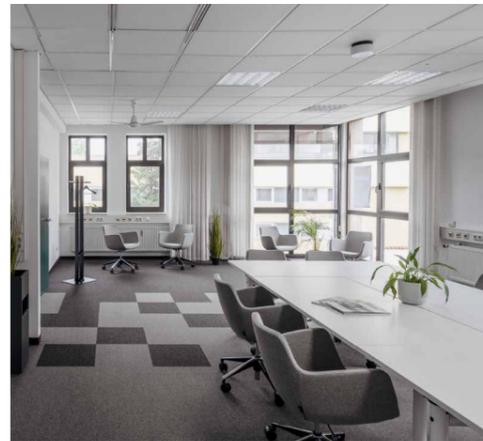
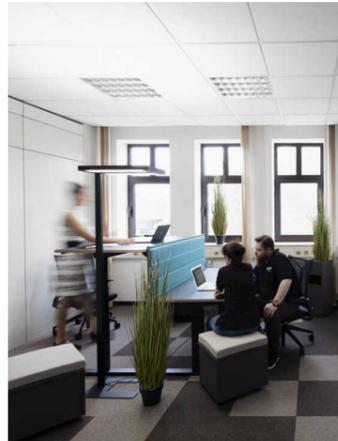
Damit ist das Homeoffice im arbeitsschutzrechtlichen Sinne eine Form des mobilen Arbeitens oder Remote Work. Remote Work bedeutet so viel wie Fernarbeit und kann an jedem Ort erledigt werden.

Die Telearbeit definiert den Heimarbeitsplatz deutlich klarer und fordert gesetzlich geregelte klare Rahmenbedingungen. So ist neben einer arbeitsvertraglichen Regelung des Umfangs und der Häufigkeit auch die Ausstattung des Telearbeitsplatzes mit Mobiliar, Arbeitsmitteln einschließlich der Kommunikationseinrichtungen vom Arbeitgeber im Zuhause des Arbeitnehmenden aufzustellen und einzurichten.

Abb. 21

WORQS Augsburg:
Frontdesk, Teambüro People, Meeting

Bildquelle: WORQS Coworking Spaces der cowork AG



3.2 Coworking Spaces und Desksharing

Der Begriff Cowork, welcher aus dem Englischen übersetzt „zusammenarbeiten“ bedeutet, wurde erstmals 2005 vom amerikanischen Software Entwickler Brad Neuberg in einem Blogpost genutzt. Coworking Spaces sind im allgemeinen Sprachgebrauch offene, räumliche Umgebungen, in denen Nutzer je nach Bedarf, Arbeitsflächen in Form eines Schreibtisches, Konferenzraums oder andere Flächen flexibel buchen und nutzen können. Es sind also Arbeitsplätze, in denen unterschiedliche Gruppen von Selbstständigen, remote Arbeitenden und Unabhängigen in einem gemeinsam geteilten Umfeld arbeiten. Coworking Spaces sind neben der eigenen Wohnung oder dem Schreibtisch am Arbeitsplatz neutrale „dritte Orte“ und ermöglichen Selbstständigen und Angestellten Zugang zu einer kostengünstigen, professionellen Arbeitsumgebung sowie Gemeinschaft. Coworking Spaces werden daher hauptsächlich von Selbstständigen, Freiberuflern und Start-ups genutzt. Letztere bekommen so eine Möglichkeit ihre Unternehmensidee vertiefen zu können, ohne sich langfristig an eine Immobilie binden zu müssen.

Vorteile sind, neben der hohen Flexibilität, ein gut ausgestattetes Arbeitsumfeld und die Möglichkeit, soziale Kontakte knüpfen zu können sowie die Förderung der Kreativität.

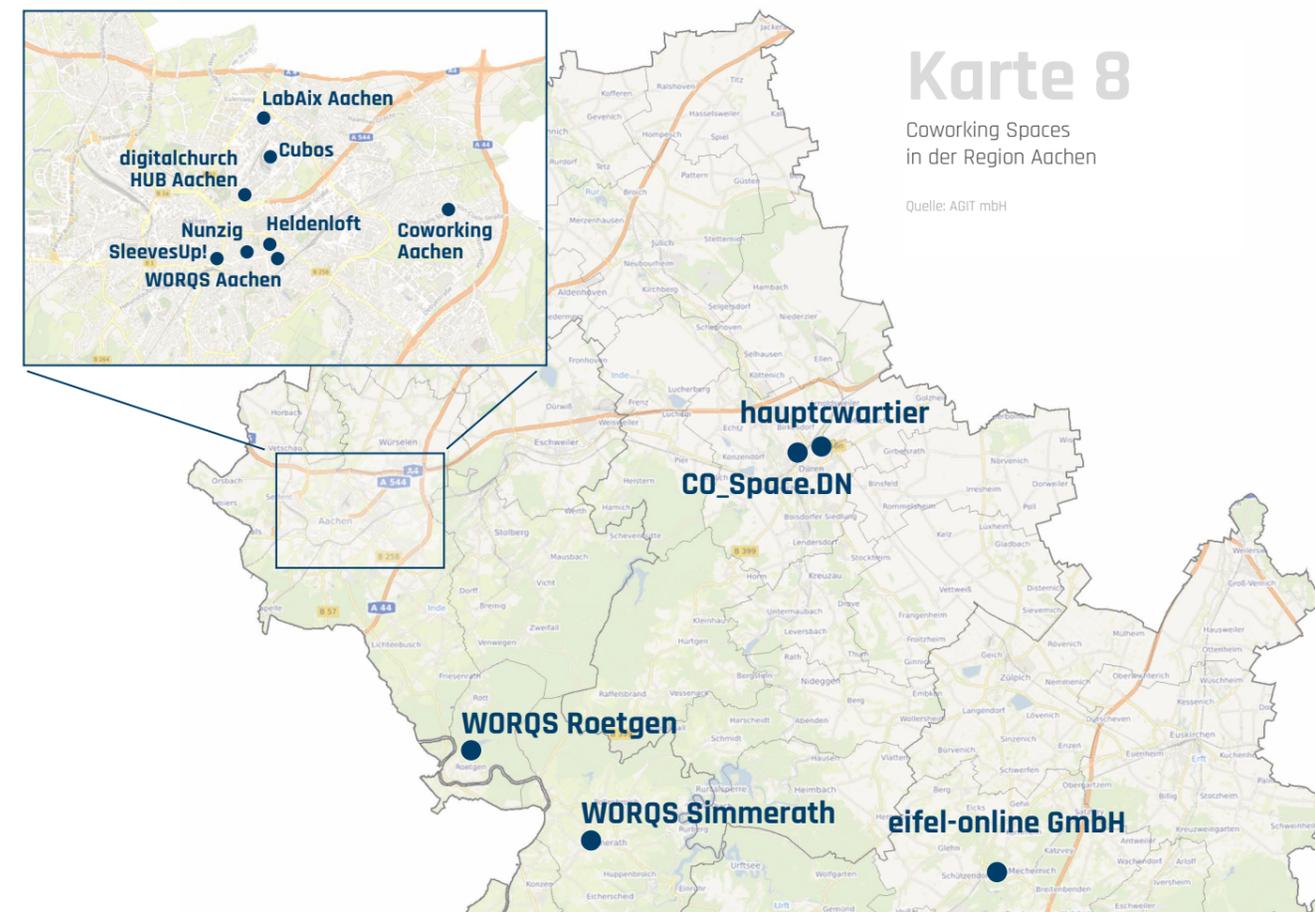
Nachteile sehen Nutzer in der hohen Lautstärke während der Arbeit und aufgrund der offenen Raumgestaltung. Weitere Herausforderungen gibt es in der Einhaltung des Datenschutzes.

Coworking Spaces sind in Deutschland auf dem Vormarsch. Dies wird durch Zahlen des Bundesverband Coworking Spaces e.V. (2020) deutlich: Waren es Anfang 2018 noch etwa 300 Spaces in Deutschland, so stieg die Anzahl bis zum Mai 2020 auf 1.268.

Bei Coworking Spaces geht es um geteilte Arbeitsflächen, beim Desksharing setzt man auf ein ganz ähnliches Prinzip. Das Desksharing, oder auch Flexible Office oder Hot Desking, beschreibt ein Modell, in welchem innerhalb eines Unternehmens weniger Schreibtische zur Verfügung stehen als Mitarbeiter vorhanden sind. Durch diese Verknappung werden Ressourcen und bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt. Dies setzt jedoch einen verstärkten Abstimmungsprozess der Mitarbeitenden voraus, der jedoch durch virtuelle/digitale Belegungsplan-Apps unterstützt bzw. optimiert werden kann. Entstanden ist das Desksharing Ende der 80er Jahre bei IBM, indem die Idee von nicht festgeschriebenen Arbeitsplätzen verwirklicht wurde. Relevant wurde das Desksharing, da es aufgrund von Remote Work, Kundenterminen, Urlaub oder Krankheit immer mehr Leerstände gibt und Büros nie zu 100 Prozent ausgelastet sind. Das Desksharing hat ähnliche Voraussetzungen wie Coworking oder Remote Work: Kann die Arbeit hauptsächlich elektronisch erledigt werden und ist ein Umzug des Arbeitsplatzes leicht realisierbar, sind die Grundvoraussetzungen erfüllt. Grundsätzlich sind die Arbeitsumgebungen bestehend aus Schreibtisch, Stuhl, technische Ausstattung alle gleich gestaltet, sodass die Mitarbeitende jeden Arbeitsplatz nutzen können.

Zu den Vorteilen des Desksharing gehört die Einsparung von Flächen und letztlich Ressourcen, Arbeitsmaterialien und somit monetären Mitteln aufgrund verkleinerter Büroflächen. Der neu gewonnene Platz kann zu einer offeneren Gestaltung von Büroräumen sowie zu Kreativ- und Loungeecken umgestaltet werden.

Nachteile entstehen unter Umständen durch die strukturellen Änderungen des „Bekanntens“. Die Umstellung auf Desksharing führt zu einem Wegfall vom vertrauten Arbeitsplatz und verhindert größtenteils eine Individualisierung dessens.



Karte 8

Coworking Spaces
in der Region Aachen

Quelle: AGIT mbH

3.3 Coronapandemie und die Entwicklungen – Digitalisierung mit der Brechstange?!

Verglichen mit den meisten europäischen Nachbarländern war die Digitalisierung in Deutschland vor der Pandemie nur langsam vorangeschritten. Lange Zeit galt in deutschen Unternehmen Remote Work oder die Arbeit im Homeoffice als Privileg für höher gestellte Angestellte und es herrschte eine ausgeprägte Anwesenheitskultur. Dies veränderte sich im Frühjahr 2020 mit dem Ausbruch der Coronapandemie in Deutschland drastisch, da Unternehmen innerhalb kürzester Zeit gezwungen waren ihre Angestellten, falls es die Art der Tätigkeit zuließ, in die Heimarbeit zu schicken. Innerhalb kürzester Zeit mussten Unternehmen Prozesse digitalisieren und den Mitarbeitenden das Homeoffice ermöglichen. Auch Arbeitnehmende waren ausnahmslos gezwungen sich an Remote Work und die neue Situation zu gewöhnen.

Während der Pandemie und der verschiedenen Lockdowns wurden von unterschiedlichen Unternehmen und Instituten Umfragen erhoben, um festzustellen, wie sich die Arbeit im Homeoffice beispielsweise auf die Zufriedenheit oder die Produktivität auswirkt. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Forschungen, welche während des ersten Lockdowns erhoben wurden, eine sehr positive Tendenz und eine erhebliche Steigerung von Zufriedenheit und Produktivität im Vergleich zu vor der Pandemie erfassen konnten. Weitere Forschungen im Verlauf der Pandemie beobachteten jedoch eine nachlassende Begeisterung der Arbeitnehmenden für das Homeoffice. Außerdem konnte festgestellt werden, dass beispielsweise Personen in Einzelpersonenhaushalten die Arbeit im Homeoffice auf Dauer schlechter bewerten als die Arbeit im Büro. Dies kann teilweise auf fehlende soziale Kontakte zurückgeführt werden, da während der Lockdowns private als auch berufliche Treffen nicht möglich waren.

Trotz der verschiedenen Nachteile gehen unsere Expert:innen davon aus, dass die Digitalisierung in Deutschland durch die Pandemie um ca. zehn Jahre beschleunigt wurde.

3.4 Die Rückkehr ins Büro

Doch es bleibt die Frage, wie sich die Arbeitslandschaft nach der Pandemie entwickeln wird. Ist eine Änderung im Mindset von Arbeitnehmenden und Arbeitgebenden zu erwarten? Macht ein Recht auf Homeoffice Sinn? Wie können flexiblere Arbeitsmodelle die Arbeitswelt von morgen mitbestimmen und inwieweit sind diese Modelle auf die öffentliche Verwaltung übertragbar?

Um diese Frage zu beantworten, haben wir anhand von vier Expert:inneninterviews das Thema New Work, Homeoffice, Coworking und die Gestaltung von zukünftigen Arbeitsflächen aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet. Der folgende Text bildet die Hauptgedanken dieser Interviews ab.

Daniela Brink – Geschäftsführende Gesellschafterin bei Architekten K2 GmbH

Prof. Dr. Axel Minten – Freiberuflicher Business Coach, Trainer, Berater und New Work Specialist

Sven Pennings – Geschäftsführer der AGIT mbH

Dr. Stefan Rief – Institutsdirektor und Leiter des Forschungsbereichs Organisationentwicklung und Arbeitsgestaltung am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation

Die Ergebnisse sind vielfältig, aber in einem sind sich alle einig: Eine vollständige Rückkehr in das Büro wie es vor der Pandemie war, wird es nach der Pandemie nicht mehr geben. Auch lässt sich beobachten, dass entgegen früherer Untersuchungen der Trend, möglichst viel Zeit im Homeoffice zu verbringen, nachgelassen hat. Diese Entwicklung ist durch mangelnde Ausstattung im Homeoffice, fehlender ruhiger Arbeitsumgebung oder der Abwesenheit der Kolleg:innen, und somit des sozialen Kontaktes, zu erklären. Die Lösung könnte eine Melange aus dem Besten beider Welten sein.

So geht beispielsweise Prof. Dr. Axel Minten davon aus, dass wir auf eine hybride Lösung zusteuern.

„Wir brauchen kein Recht auf Homeoffice, wir brauchen ein Recht auf Remote Work.“ – Minten

Das heißt, dass Mitarbeitende frei entscheiden können, an welchem Ort sie ihre Aufgaben erledigen können und wollen. Beispielsweise, so Minten, wäre ein Konzept in Zonen möglich. Weg von Einzel- und Gemeinschaftsbüros hin zu einer unternehmensindividuellen Lösung. Für Arbeiten, die eine hohe Konzentration erfordern, müssen entsprechende Arbeitsbereiche geschaffen werden, ebenso für Tätigkeiten, bei denen Kreativität und Teamwork im Fokus stehen. Statt sich mit der Arbeit nach dem Arbeitsplatz zu richten, wird der Arbeitsplatz der Arbeit entsprechend angepasst – dies ist auch unter dem Begriff Activity Baseworking bekannt.

„Wir reden von Plätzen zum Arbeiten statt von Arbeitsplätzen.“ – Minten

Weg von der Vorstellung: Ein Schreibtisch, ein Rollcontainer, ein Schränkchen und ein Wasserspender. Stattdessen: Unterschiedliche Plätze zum Arbeiten in den verschiedenen Zonen.

Auch Dr. Stefan Rief sieht die Zukunft des Büros in einer hybriden Lösung. Seiner Einschätzung nach sind zwei bis drei Tage mobiles Arbeiten in der Woche realistisch. Doch auch wenn es nur anderthalb Tage je Woche werden, ist es eine deutliche Steigerung im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie. Eine flexible Arbeitsplatznutzung wird laut Rief zum Standard werden, da es wirtschaftlich, im Kontext der Nachhaltigkeit und der Klimadiskussion wenig sinnvoll ist, Arbeitsplätze zukünftig fest zuzuordnen.

„Ich gehe davon aus, dass die Fläche pro Mensch der gerade vor Ort ist, größer wird.“ – Rief

Grundsätzlich muss die Frage gestellt werden, warum Menschen überhaupt ins Büro kommen? Positive Aspekte der Remote Work sind neben einer größeren Flexibilität auch Zeitersparnisse der Mitarbeitenden durch abnehmendes Pendelaufkommen und damit einhergehend ein verringertes CO₂-Aufkommen. Der Weg ins Büro muss sich also lohnen, das heißt in der Praxis, dass vor Ort eine hochklassige Umgebung und eine hohe Qualität bezüglich der Ausstattung und Atmosphäre gegeben sein muss. Dies kann laut Daniela Brink auch dabei helfen neue Angestellte anzuwerben, denn wenn es um Fachkräfte geht, bewerben sich Unternehmen heute bei Mitarbeitenden und nicht umgekehrt. Sei es agile Führung, eine hohe Flexibilität, flache Hierarchien – das Gehalt jedenfalls wird bei der Jobsuche mehr und mehr zur Nebensache.

„Nur ein möbliertes Büro ist in dieser neuen Zeit ein bisschen wenig.“ – Rief

3.5 Das Büro der Zukunft

Sven Pennings sieht die Zukunft der Arbeitswelt auch zu einem großen Anteil im Büro. Jedoch unter ganz anderen Bedingungen.

„Auch nach der Pandemie werden Personen in Büros arbeiten, allerdings deutlich agiler und kreativer als bisher.“ – Pennings

Durch flexiblere Nutzungskonzepte wie Desksharing und mehr Remote Work entstehen in den Büros Freiflächen, welche genutzt werden können, um die Arbeitsbereiche für die einzelnen Mitarbeitenden zu vergrößern oder Arbeitsbereiche ansprechender und offener zu gestalten. Perspektivistisch werden wir mehr Fläche zur Förderung des kreativen Austausches sehen – inkl. Visualisierungsflächen und auf der anderen Seite eine bedeutende Anzahl an „Konzentrationsflächen“. Brink berichtet von einer eindeutigen Tendenz zum Open Space und dem Wunsch ihrer Kunden die Fläche flexibel in unterschiedliche Bereiche aufteilen zu können. Es wird in 5 Arten des Arbeitens unterschieden - Fokussiertes Arbeiten, Zusammenarbeiten, Lernen, Netzwerken, Regenerieren – die im Hinblick auf Gestaltung, Größe und zukünftige Anforderungen entwickelt werden.

Aber wie können sich Beschäftigte in Open Space Büros mit frei buchbaren Flächen selbst organisieren? Ein gutes Beispiel stellen Buchungsportale dar. Alle Flächen und Räume im Unternehmen können von den Beschäftigten je nach Aufwand und Aufgabe gebucht und genutzt werden. Rief nannte neben dem organisatorischen auch den sozialen Aspekt, wonach eine Person beispielsweise im Portal sehen kann, welche Kolleg:innen gerade auf welcher Fläche und an welchem Tag arbeiten und somit ein gezieltes Zusammenarbeiten oder hinzubuchen möglich ist.

Flächenreduktion, Desksharing, Remote Work. Wie wirken sich diese Arbeitsmodelle auf die Bürofläche aus? Wie viel Fläche wird überhaupt noch benötigt? Laut Minten überdenkt aktuell jedes zweite Unternehmen nach Corona eine Flächenreduktion durchzuführen. Eine zusätzliche Erkenntnis aus der Zeit der Pandemie sind die enormen Kosten für ungenutzte Büroflächen innerhalb des Unternehmens. Laut Minten wollen sich viele Unternehmen nicht mehr langfristig in Immobilien einmieten und damit binden. Insgesamt ist eine Reduzierung von 20 bis 40 % aller Büroflächen vorstellbar, so Minten. Rief geht davon aus, dass nur noch rund 50 % der Angestellten zeitgleich vor Ort sein werden, was insgesamt ebenfalls deutlich weniger Bürofläche bedeutet, aber er erwartet, dass aufgrund höherer Anforderungen an Fokusarbeit und Kommunikation die Fläche pro anwesender Person ansteigt. Weniger Bürofläche insgesamt aber mehr Fläche für jeden Einzelnen und dafür hochwertiger und atmosphärischer. Auch Pennings und Brink gehen von einer Reduktion der reinen Büroflächen im Unternehmen von ca. 20 % aus.

Für diese offenen und flexibel nutzbaren Flächen gibt es viele Ansätze, Ideen und auch schon erste Erfahrungen. Aber wo wird gearbeitet, wenn nicht im Büro? Wenn das Homeoffice aufgrund mangelnder Infrastruktur, schlechtem Internet und einem lauten Umfeld keine Remote Work Möglichkeit ist, bieten sich andere Orte zum dezentralen Arbeiten an.



Abb. 22

Open Spaces Babor

Bildquelle: Architekten K2

3.6 Dezentrales Arbeiten - Wo arbeite ich denn heute?

Seit Jahren pendeln Berufstätige an dieselben Orte. Morgens verlassen sie den Wohnort und fahren in die Stadt, in der sie arbeiten. Durch solche Pendlerbewegungen sehen sich Städte seit Jahren einer immer größer werdenden Problematik mit zu engen Straßen, zu wenig Parkplätzen oder schlicht zu viel Verkehr konfrontiert. Täglich pendeln ca. 3.350 Beschäftigte von Aachen nach Köln, während in die entgegengesetzte Richtung ca. 2.350 Beschäftigte von Köln nach Aachen pendeln (Pendleratlas, 2019). Dieses hohe Verkehrsaufkommen führt täglich zu Staus an den entsprechenden Schnittstellen. Weitere Nebeneffekte sind Zeitverluste, ein hoher CO₂-Verbrauch und Verschleiß an Fahrzeugen und Infrastruktur. Aufgrund der bisherigen Anwesenheitspflicht gab es bis jetzt neben einem Jobwechsel oder einem Umzug wenig Alternativen. Die Digitalisierung und die sich wandelnde Arbeitslandschaft können hier Lösungen bieten, beispielsweise durch das dezentrale Arbeiten.

Remote Work bietet die Möglichkeit dort zu arbeiten, wo eine Person arbeiten möchte. Wie ein Unternehmen dieses Angebot auslegt, ist individuell bestimmbar. Daher kann Remote Work erst einmal das Homeoffice, ein externes Büro, eine Parkbank oder

ein Café sein. Wenn also das Homeoffice keine Option für Remote Work ist, können vielleicht externe Dienstleister oder weitere Büros einen Ansatz bieten. Dafür müssen Unternehmen analysieren, von wo ihre Mitarbeitenden täglich anreisen und wie viele es sind. Wenn festgestellt wird, dass viele Mitarbeitende täglich denselben Weg haben, kann in einem nächsten Schritt überlegt werden, ob ein zusätzliches, wohnortnahes Büro die Anreise verkürzen kann.

„Es macht keinen Sinn, dass wir morgens alle gemeinsam in die Zentren reinputeln und abends wieder raus“ – Minten

Coworking Spaces entstehen, wie schon beschrieben, vermehrt überall in Deutschland. Dabei verlassen die Coworking Spaces immer häufiger die Städte und eröffnen neue Spaces im städtischen Umland aber auch im ländlichen Raum. Und obwohl Coworking Spaces in der mehrheitlichen Wahrnehmung von jungen Unternehmen und Selbstständigen genutzt werden, steigt die Nachfrage und Nutzung durch größere Unternehmen rapide. Hier eröffnet sich eine weitere Möglichkeit. Ein Coworking Space ist auf unterschiedliche Nutzung ausgelegt und bietet seinen Mieter:innen eine bestehende Infrastruktur, Räumlichkeiten und ein angenehmes Umfeld. Diesen Vorteil entdecken laut Minten auch immer mehr Unternehmen für sich und ermöglichen ihren Mitarbeitenden die Buchung eines Coworking-Platzes.

Die Vorteile von dezentralem Arbeiten wurden genannt, aber wo liegen potenzielle Schwachstellen? Das Büro sollte der Ankerpunkt bleiben um zu vermeiden, dass einzelne Gruppen oder Personen den Kontakt zum Unternehmen verlieren. Vorstellbar wäre beispielsweise ein „Office Friday“, an dem alle Remote Arbeitenden im Büro sind, um sich mit den Kolleg:innen auszutauschen, Teamsitzungen durchzuführen oder um an unternehmenseigenen Veranstaltungen teilzunehmen. Brink sieht in dieser Entwicklung ebenfalls viele Vorteile, weist aber auch auf die Notwendigkeit hin, nicht die physische Haftung zu Kolleg:innen zu verlieren. Wichtig bei flexiblen Modellen, stellt sie fest, sind Regeln. Hier nennt Brink beispielsweise Kommunikationsregeln, damit Mitarbeitende auch erreichbar sind. Besonders gilt dies für Personen mit einer erhöhten Notwendigkeit, erreichbar zu sein. Rief sieht die Dezentralisierung eher kritisch. Grundsätzlich befürwortet er diese, jedoch wird sie, laut ihm, langfristig keinen großen Einfluss nehmen. Ein weiterer Kritikpunkt liegt in der Ausweitung der Dezentralisierung. In welchem Umfang dürfen zum Beispiel Coworking Spaces genutzt werden und wäre die Nutzung eines Space an der Nordsee in Ordnung während das Unterneh-

men in Aachen ansässig ist? Hier könnte eine Gefahr durch Ungleichbehandlung entstehen. Gleichzeitig weist Rief aber auch auf die Vorteile hin. Durch die Dezentralisierung und die Digitalisierung ist es möglich, Fachkräfte deutschlandweit oder sogar aus dem Ausland anzuwerben, ohne dass ein Umzug zwangsweise notwendig ist. Dies verhilft Unternehmen und Arbeitnehmenden zu mehr Unabhängigkeit von ihrem Wohnort und den dortigen Möglichkeiten des öffentlichen Nahverkehrs oder der Notwendigkeit eines Privatfahrzeugs. Für die AGIT bietet die Dezentralisierung beispielsweise die Möglichkeit an mehreren Standorten in der Region als Ansprechpartner:innen vor Ort zu sein, so Pennings. Die AGIT arbeitet seit ca. eineinhalb Jahren dezentral an vier Standorten in der Region und konnte so bereits einige Erfahrungen sammeln.

„Ein großer Vorteil des dezentralen Arbeitens ist es, dass wir als Ansprechpartner:innen in der Region direkt vor Ort sein können, ohne dass die Zugehörigkeit der Kolleg:innen zur AGIT leidet.“ – Pennings



Die öffentliche Verwaltung und die Digitalisierung

Digitalisierung ist individuell und damit von Unternehmen zu Unternehmen sehr unterschiedlich. Veränderungen können so mehr oder weniger schnell umgesetzt werden.

Bisher sind öffentliche Verwaltungen für ihre Einzelbüros und langen Flure bekannt. Aber wie lassen sich Verwaltungen zukünftig flexibler und offener gestalten?

Hier sehen unsere Expert:innen großen Handlungsbedarf, auch wenn die baulichen Veränderungen hin zu einer „Open-Space-Verwaltung“ immens wären. Ein weiteres

Hindernis ist – trotz zunehmender Digitalisierung in der Verwaltung – die große Menge an physischen Dokumenten. Um langfristig Remote Work zu ermöglichen, wäre auch hier eine Digitalisierung von Abläufen und Daten nötig.

Fakt ist jedoch, dass auch in der kommunalen Verwaltung die der Coronapandemie geschuldeten Arbeit im Homeoffice vielerorts gut funktioniert und Möglichkeiten für die Zukunft aufgezeigt hat.

3.7 Die Zukunft des Büros

Die Digitalisierung bietet der Arbeitswelt viele Werkzeuge, um auf die sich wandelnde Arbeitslandschaft einzustellen. Wie so oft gibt es hier kein richtig oder falsch und es bleibt abzuwarten, wie genau sich die Arbeitswelt nach der Pandemie gestalten wird. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Pandemie die Digitalisierung in Deutschland deutlich beschleunigt hat und die Türen für neue Formen der Zusammenarbeit in der Arbeitswelt eröffnet hat. So hat beispielsweise die intensivere Nutzung von Videocalls oder Remote Work alte Strukturen aufgebrochen und Unternehmen dazu gebracht, langfristige Veränderungen vorzunehmen. Neben den baulichen Veränderungen kommt es bei einem erfolgreichen Wandel vor allem aber auf das Mindset an. Es wird entscheidend sein, dass Führungskräfte und Vorgesetzte in diesem Prozess vorangehen und Mitarbeitende eingebunden werden.



Foto: Frank Kind Fotografie

Prof. Dr. Axel Minten

- / Vizepräsident beim Bundesverband Coworking Spaces e.V. (BVCS)
- / Partner und Senior Advisor bei der cowork AG
- / Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insb. für Kommunikation und Personalwesen an der FOM Hochschule für Oekonomie & Management
- / Freiberuflicher Business Coach, Trainer, Berater und New Work Specialist
- / Weiterbildung zum Systemischen Business Coach
- / Promotion in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
- / Tätigkeit als Personalreferent und Personalentwickler
- / Studium der Kommunikationswissenschaft, Arbeits-, Betriebs- & Organisationspsychologie sowie Soziologie an der RWTH Aachen



Foto: Fraunhofer IAO

Dr. Stefan Rief

- / Dozent für Arbeitsgestaltung im Büro an den Universitäten Stuttgart und Hannover
- / Autor zahlreicher Studien wie z. B. „Arbeitswelten 4.0“, „Faszination Coworking“ oder „Coworking-Innovationstreiber für Unternehmen“
- / Berufung zum Institutsdirektor und Leiter des Forschungsbereichs Organisationentwicklung und Arbeitsgestaltung
- / Fraunhofer IAO Leitung des Competence Center Workspace Innovation
- / Doktorarbeit am Institut für Arbeitswissenschaft und Technologie-management
- / Architekturstudium an der Universität in Stuttgart



Foto: AGIT

Sven Pennings

- / Geschäftsführer AGIT
- / Abteilungsleiter in der Geschäftsleitung der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer mbH (AGIT mbH)
- / Stellvertretender Fachbereichsleiter und Abteilungsleiter Wirtschaft und Arbeit (Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa der Stadt Aachen)
- / Teamleiter Unternehmensförderung
- / Gründungs- und Fördermittelberater (Fachbereich Wirtschaftsförderung/Europäische Angelegenheiten der Stadt Aachen)
- / Duales Studium an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW, Köln (Abschluss: Dipl.-Verwaltungswirt)
- / Ausbildung Verwaltungsfachangestellter



Foto: K2 Architekten

Daniela Brink

- / Abwicklung von Großprojekten im Reinraum- und Laborbereich und Industrie- und Verwaltungsbau mit einem Team von 35 Mitarbeitern
- / Architekten K2 gewinnt den ICONIC Award 2020 Innovative Architecture für das Büro- und Verwaltungsgebäude Dr. Babor, Aachen
- / Gründung Niederlassung Köln
- / Architekten K2 wird DGNB & DENA Mitglied, starkes Engagement im Bereich nachhaltiges Bauen
- / Geschäftsführende Gesellschafterin bei Architekten K2 GmbH in Aachen
- / Projektleitende Tätigkeit von Industrie- und Verwaltungsbauten
- / Aufnahme in die Architektenkammer NRW
- / Angestellt bei Architekten K2
- / Freie Mitarbeit in unterschiedlichen Architektenbüros
- / Studium der Architektur an der RWTH Aachen
- / Ausbildung zur Bauzeichnerin, Staatliches Bauamt Düsseldorf



Ausblick



Die zum dritten Mal von der AGIT veröffentlichte Publikation „Standort im Fokus“ bietet für die Kreise Düren und Euskirchen sowie für die StädteRegion 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 eine gestraffte Analyse des Gewerbeflächenmarktes, interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt in den regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden, sowie das Kapitel „Zwischen Präsenz und Remote Work?!\“, welches die Auswirkungen der zunehmenden Digitalisierung auf den Arbeitsmarkt und die Büronutzung analysiert.

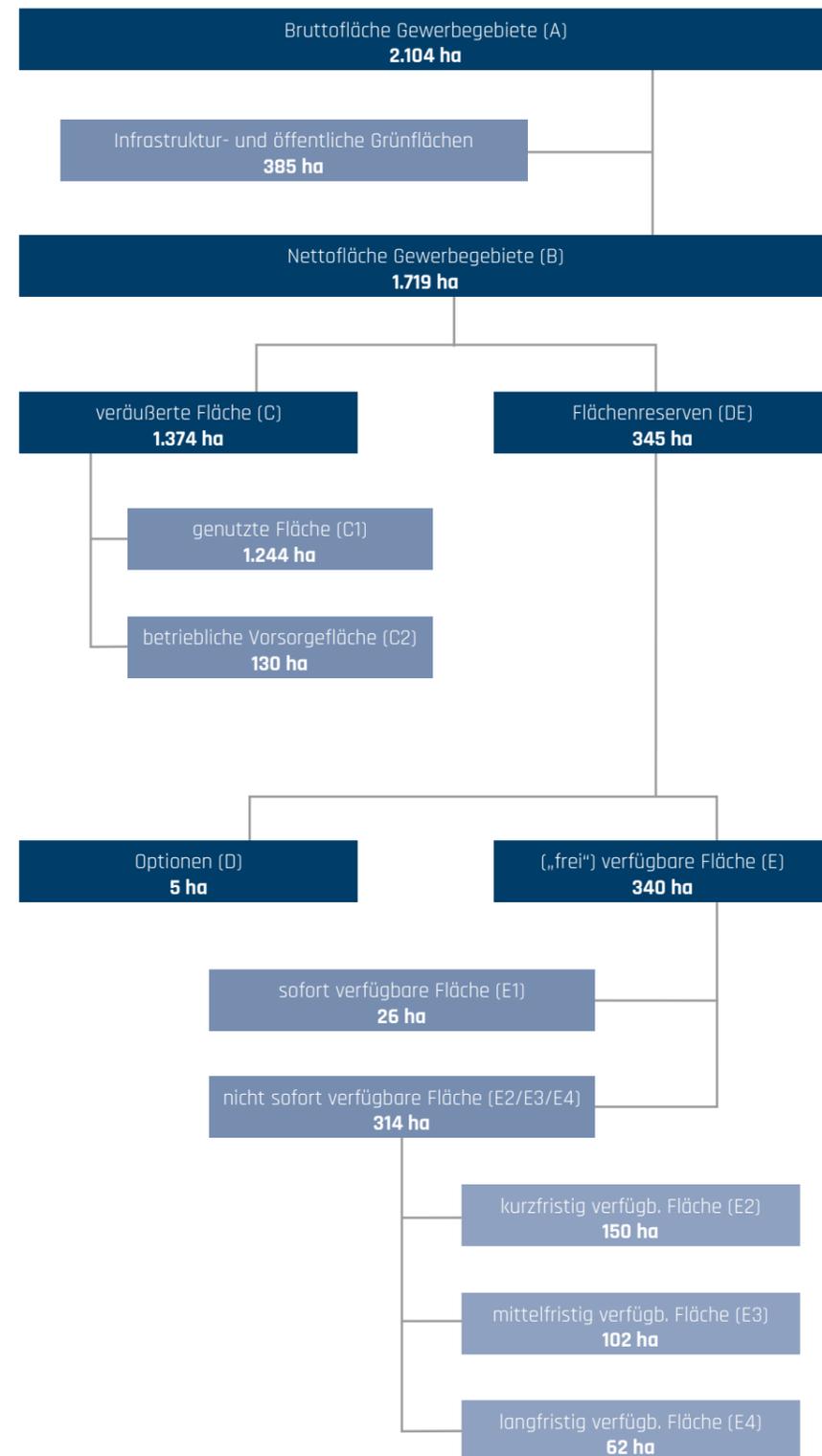
Wir werden nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiterentwickeln, sondern ebenfalls das Dienstleistungsangebot der AGIT weiter ausbauen. Nachdem gisTRA® im August 2020 mit einem völlig modernisierten Portal-Design gelauncht und für die Nutzung auf mobilen Endgeräten optimiert wurde, planen wir für Anfang 2022 eine anschauliche und interaktive Aufbereitung der gewerblichen Kennzahlen mittels Microsoft Power BI auf der AGIT-Webseite. Außerdem bietet die AGIT zukünftig die Erstellung von hochauflösenden Foto- und Filmaufnahmen für die Flächenvermarktung oder bspw. der Dokumentation eines Baufortschrittes von Gewerbegebieten oder Objekten aus der Luft an. Durch die erhöhte Perspektive werden mit den Drohnenaufnahmen auch große Gewerbeflächen und Baustellen übersichtlich.

Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Coronabedingt mussten wir das für November 2020 und 2021 geplante zweite AGIT-Forum verschieben. Dieses findet nun voraussichtlich im Sommer 2022 statt und richtet sich an alle Interessierten, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Zum einen wird die Veranstaltung aktuelle Entwicklungstrends in der Unterstützungslandschaft für Start-ups beleuchten, d. h. wie müssen TGZs oder Inkubatoren aufgestellt sein, um den Bedarfen von Gründern und Start-ups gerecht zu werden und diese bestmöglich zu unterstützen. Zum anderen werden die aus der zunehmenden Digitalisierung resultierenden Möglichkeiten für Remote Work, Coworking Spaces und Desksharingkonzepte thematisiert.

Außerdem wird die AGIT in Zusammenarbeit mit diversen regionalen Partnern verschiedene Projekte im Rahmen von REVIER.GESTALTEN im Projektauftrag „Nachhaltige Entwicklung von Wirtschaftsflächen“ einreichen. 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, qualitativ hochwertige und überregional bedeutsame Betriebsansiedlungen und damit zukunftsfähige Arbeitsplätze ermöglicht werden.

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

Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2021



Quelle: AGIT/gfm® 2020

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Deutschland

Redaktion: Sven Pennings
Nina Walkenbach
Nicolas Gastes
Karl Büsing
Oliver Salden
Nils von Hoegen

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

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto/
Luftaufnahmen: © AGIT mbH

Kartengrundlagen: © Land NRW (2021), 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 (2021),
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.agit.de