

2020



Kreis Euskirchen

Standort im Fokus

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



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2020

Kreis Euskirchen 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 Euskirchen – 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 Euskirchen im Jahr 2020	49
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen 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 Euskirchen am 01.01.2021
- Abbildung 2: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Euskirchen 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 Euskirchen im Zeitraum 2011–2020 (in ha/Anzahl)
- Abbildung 8: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2020 im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abbildung 9: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abbildung 10: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)
- Abbildung 11: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen
- Abbildung 12: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2020 (in €)
- Abbildung 13: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2020 (in €/m²)
- Abbildung 14: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen 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 Euskirchen (2020)
- Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2020)
- Karte 3: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2020)
- Karte 4: Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2020)
- Karte 5: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2020)
- Karte 6: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2020)
- Karte 7: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2020)
- Karte 8: Coworking Spaces in der Region Aachen

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2020 im Überblick
- Tabelle 2: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2020 im Überblick
- Tabelle 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen 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 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**. Derzeit erfasst das System für den Kreis Euskirchen **insgesamt 88 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von 0,2 ha**. **gfm® und gisTRA® sind beim Deutschen Patentamt, München, eingetragene und geschützte Wortmarken**.

1.1 Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2020

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises 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 gesicherten Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf).

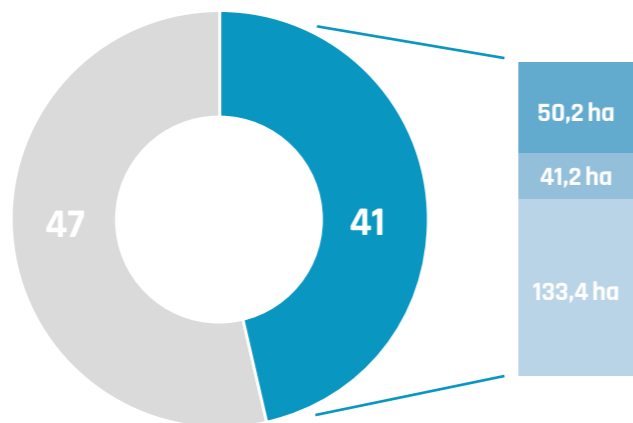
Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug ca. 1.399 ha, von denen 225 ha bzw. 16% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020).

Nach dem letztjährigen marginalen Anstieg der **sofort verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Euskirchen, der überwiegend auf die Rückgabe einer betrieblichen Vorsorgefläche in der Stadt Zülpich zurückzuführen war, setzte sich im Jahr 2020 der Trend der Flächenreduzierung fort. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Rückgang der sofort verfügbaren Flächenreserven von 26,7 ha verzeichnet und betrug insgesamt 50,2 ha. In den letzten fünf Jahren haben sich diese Reserven mehr als halbiert (-55%). Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen, d. h. den Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können, wurde hingegen ein Anstieg um 4,9 ha verzeichnet (2020: 41,3 ha). Dieser geht mit der Reduzierung der mittelfristig verfügbaren Flächen von 129,4 ha auf 124,7 ha einher. Die langfristig verfügbaren Flächen lagen mit 8,7 ha auf Vorjahresniveau.

Abb. 1

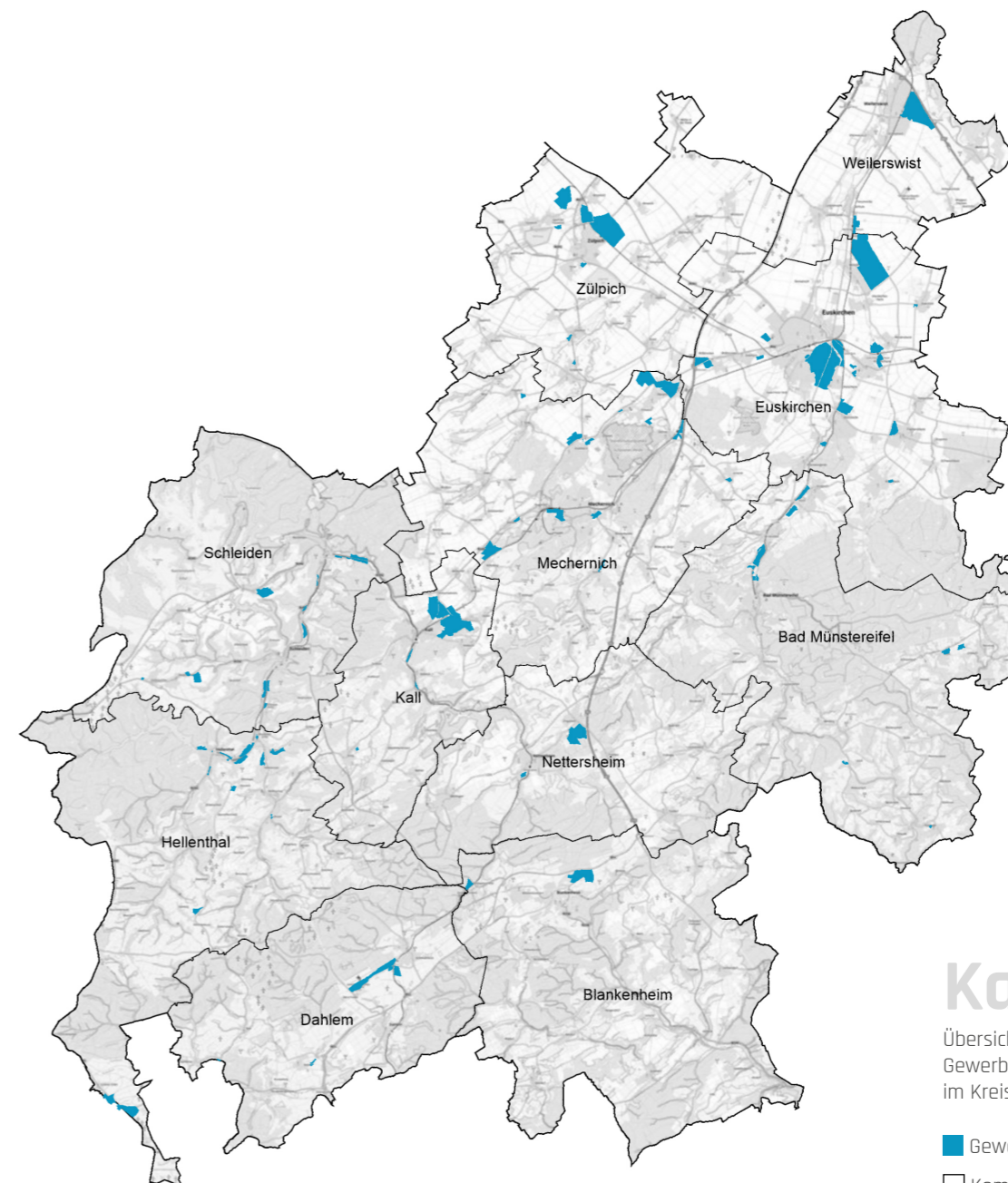
Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2021

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



Quelle: AGIT/gfm* 2020

Nur knapp die Hälfte (46%) der 88 Gewerbegebiete im Kreis wiesen 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 Gemeinde Weilerswist, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Kommunen, die noch verfügbare Flächenreserven besitzen, weist eine enorme Bandbreite auf, sie reichte von 84,4 ha in der Stadt Euskirchen bis 1,1 ha in der Gemeinde Blankenheim. Insgesamt verfügen 6 der 11 kreisangehörigen Kommunen über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Hinzu kam ein 8,7 ha großes langfristig verfügbares Gewerbegebiet (Kommerner Straße/Hinter der Kaserne) in der Stadt Euskirchen.



Karte 1

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

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm* 2019
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2021



Noch 2,8 ha sofort verfügbar

In der Erweiterung des
Gewerbegebiets Monzenbend
in Mechernich sind noch einige
wenige Restflächen verfügbar.

>> [Seite 11](#)



Gewerbegebiet Kall III fast ausverkauft

Von dem insg. 12 ha großen Gewerbegebiet, in dem die Erschließungsarbeiten im Herbst 2019 endeten, sind nur noch 0,6 ha verfügbar.

>> [Seite 11](#)



Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“ fast voll

Nur noch 5 Grundstücke mit 10,7 ha im größ-
ten Gewerbegebiet des Kreises sofort verfügbar;
bereits über 5 ha optioniert.

>> [Seite 11](#)



13 ha Erweiterungsfläche in Zulpich

Die nördliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets „An der Römerallee“ bietet mit 13 ha kurzfristig verfügbarer Fläche weiteres Ansiedlungspotenzial.

>> [Seite 11](#)



Mit Abstand größte sofort verfügbare Fläche im Kreisgebiet

Die 16,2 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ in Zülpich bietet Potenzial für eine weitere Großansiedlung.

>> [Seite 11](#)

1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
Kreis Euskirchen
zum 01.01.2020 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT / gfm* 2020

Flächenreserven*	2020
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	88
Bruttofläche (ha)	1677,6
Nettofläche (ha)	1398,8
Veräußerte Fläche (ha)	1160,3
darunter genutzt	1058,7
ungenutzt	101,6
Optionen (ha)	14,2
Verfügbare Flächen (ha)	224,8
darunter sofort verfügbar	50,2
kurzfristig verfügbar	41,3
mittelfristig verfügbar	124,7
langfristig verfügbar	8,7
Restriktionsflächen (ha)	31,6
m²-Preise (netto, €)	6,14–155,0
gewichteter Mittelwert	44,5

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Stetiger Rückgang der sofort verfügbaren Flächen

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2021 bei 239 ha und bedeutete einen stärkeren **Rückgang der Reserven** von insgesamt 18 ha im Vergleich zum Vorjahr. Dem Rückgang des sofort- bzw. mittelfristig verfügbaren Flächenangebots um 27 ha (-28%) bzw. 4 ha (-3%), steht eine leichte Steigerung der kurzfristig verfügbaren Flächen um 5 ha (+14%) gegenüber.

Das **sofort verfügbare Flächenangebot** von 50,2 ha verteilte sich Anfang 2021 auf 9 Kommunen und 19 Gewerbegebiete, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 35% bzw. 27 ha entspricht. In den letzten 5 Jahren haben sich die sofort verfügbaren Flächenreserven sogar mehr als halbiert (55%)! Die kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche mit einer Gesamtgröße von 174,6 ha waren im Jahr 2020 in 8 der 11 Kommunen vorhanden. Die Optionsflächen d.h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um 9 ha. Dies war auf eine 5,4 ha Optionsfläche im Industrie- und Gewerbepark Am Silberberg (IPAS) sowie 8 Flächen im Gewerbegebiet Zingsheim in Nettersheim zurückzuführen.

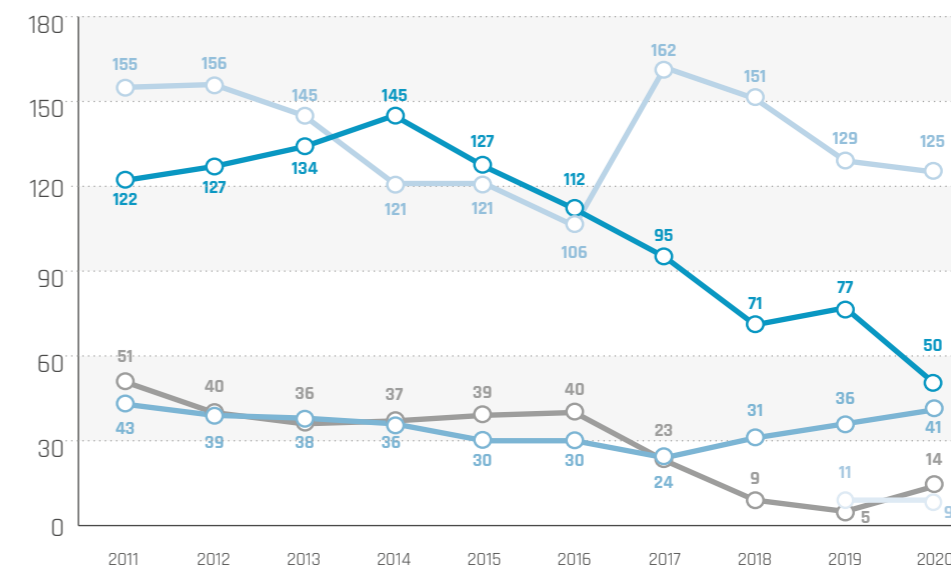


Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2011 bis 2020 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm* 2020

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Drei Viertel der sofort verfügbaren Reserven in drei Kommunen

Mit insgesamt 93 ha besaß die **Stadt Euskirchen** die mit Abstand größten Gewerbeflächenreserven. Von den 12,4 ha sofort verfügbaren Gewerbeflächen entfielen allerdings 10,7 ha auf den Industrie- und Gewerbepark Am Silberberg (IPAS). Darauf folgten die **Gemeinde Kall** mit 42,6 ha Reservefläche, wobei nur 0,6 ha davon im Gewerbegebiet Kall III sofort verfügbar waren sowie die Stadt Zülpich mit 30,3 ha gesamter Reservefläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“; 17,2 ha davon sofort verfügbar und 13,1 ha kurzfristig verfügbar. In der **Gemeinde Hellenthal** standen von den 23,9 ha Reservefläche keine sofort verfügbaren Flächen zur Verfügung. Somit befanden sich mehr als 70% der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen, der Gemeinde Kall und der Stadt Zülpich. Wird die Gemeinde Hellenthal mit einbezogen, so verteilen sich sogar knapp 85% der verfügbaren Flächen auf diese vier Kommunen. Von den 12,1 ha verfügbarer Fläche in der **Stadt Mechernich** war der Großteil der 7,3 ha sofort verfügbar Fläche im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ (3,8 ha) und der Erweiterung des Gewerbegebiet Monzenbend (2,8 ha) verortet.

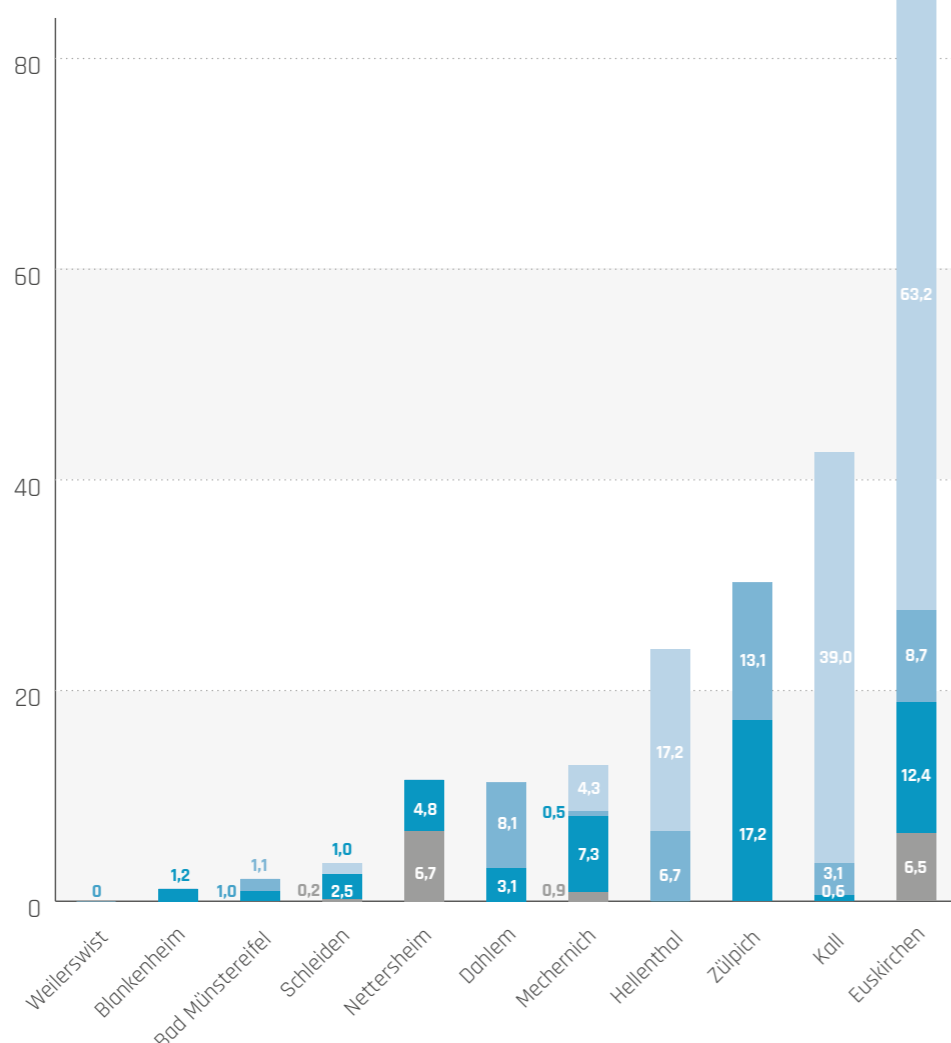
Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% an ihrer Gesamtreservefläche wiesen die Gemeinden Schleiden, Bad Münstereifel, Blankenheim und Weilerswist (keine Reserve mehr) auf.

Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2021 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT / gfm® 2020



Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Flächen für industrielle Großansiedlungen vorhanden

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. 60% als GI-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 50,2 ha. Weitere 19 ha sind als Gewerbegebiete (GE) und 0,1 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,8 ha lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor. (Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind).

/ Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 35,4 ha als GE-Flächen und 4,7 ha als GI-Flächen ausgewiesen. Zu einer Fläche von 1,1 ha gab es keine Angaben. (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 49% bzw. 60,9 ha der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine vor. 56,1 ha waren als GE-Flächen, 7,6 ha als Industriegebiet 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. Dementsprechend ist hier in den meisten Fällen keine Angabe zur planerischen Ausweisung möglich)

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.

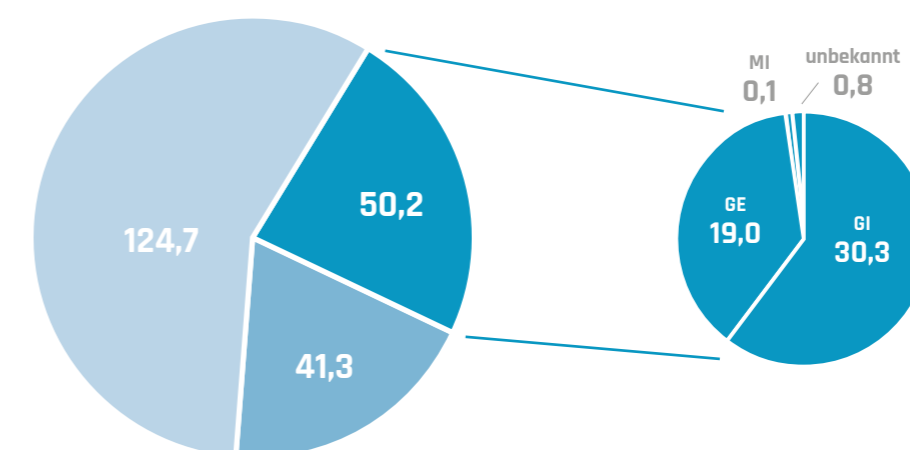


Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Grundstückspreise

44,50 € im Schnitt

Von den 41 Gewerbegebieten, die im Kreis Euskirchen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 15 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 26 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 2020 bei 44,50 €. Das Maximum lag 2020 bei 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet „EURO-Park West“. Das Minimum wurde 2020 im Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“ mit 6,14 €/m² erreicht.

Restriktionsflächen

32 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 Euskirchen immerhin eine Fläche von 31,6 ha verteilt auf 9 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 zwei Flächen mit insgesamt 8,4 ha wurden als Restriktionsgrund die verkehrliche Erschließung angegeben. Weitere Mobilisierungshemmnisse liegen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse (7,3 ha), dem Baurecht (7,2 ha) sowie der Grundstückslage (0,08 ha) 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

101 ha private betriebliche Reservflächen ungebaut

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 100,6 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Zuwachs um 5,2 ha. In der Stadt Euskirchen (32,8 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Bad Münstereifel (18,0 ha) und 12,8 ha in Hellenthal. In den Kommunen Bad Münstereifel, Schleiden, Blankenheim und Weilerswist überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve!

Von den insgesamt 100,6 ha (81 Grundstücke) betriebliche Vorsorgeflächen entfielen 49,8 ha bzw. 50% auf 6 Flächen in 5 Kommunen. Diese befanden sich in

- Euskirchen:
 - / Procter & Gamble: 23,2 ha
- Bad Münstereifel:
 - / Arloffer Thonwerke: 5,9 ha
 - / Hammerwerk Erft: 6,5 ha
- Kall:
 - / Papstar: 6,2 ha
- Zülpich:
 - / Smurfit Kappa 4,6 ha
- Hellenthal: Geschw. Balter Bauunternehmung 3,4 ha

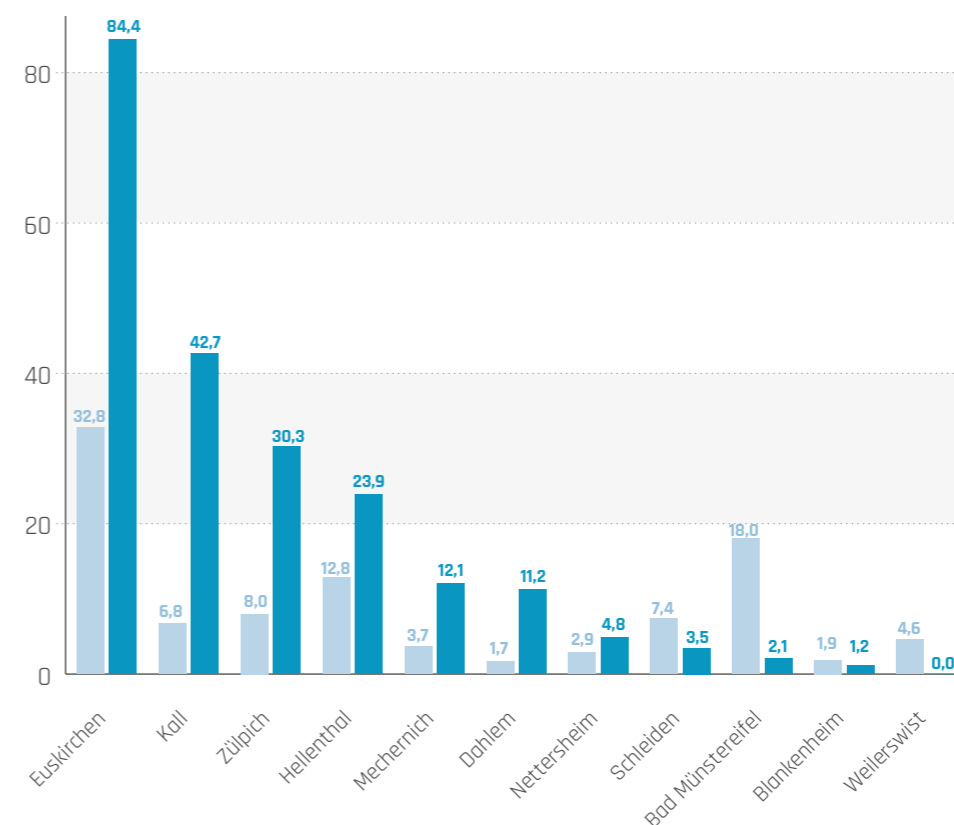


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm® 2020



Mit 2,9 ha größte Veräußerung

Der Verkauf der Gewerbefläche an ein Unternehmen aus dem Bereich Holzbautechnik war die größte Flächenveräußerung im Kreisgebiet im Jahr 2020.

>> [Seite 35](#)

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2020

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2020 im Überblick

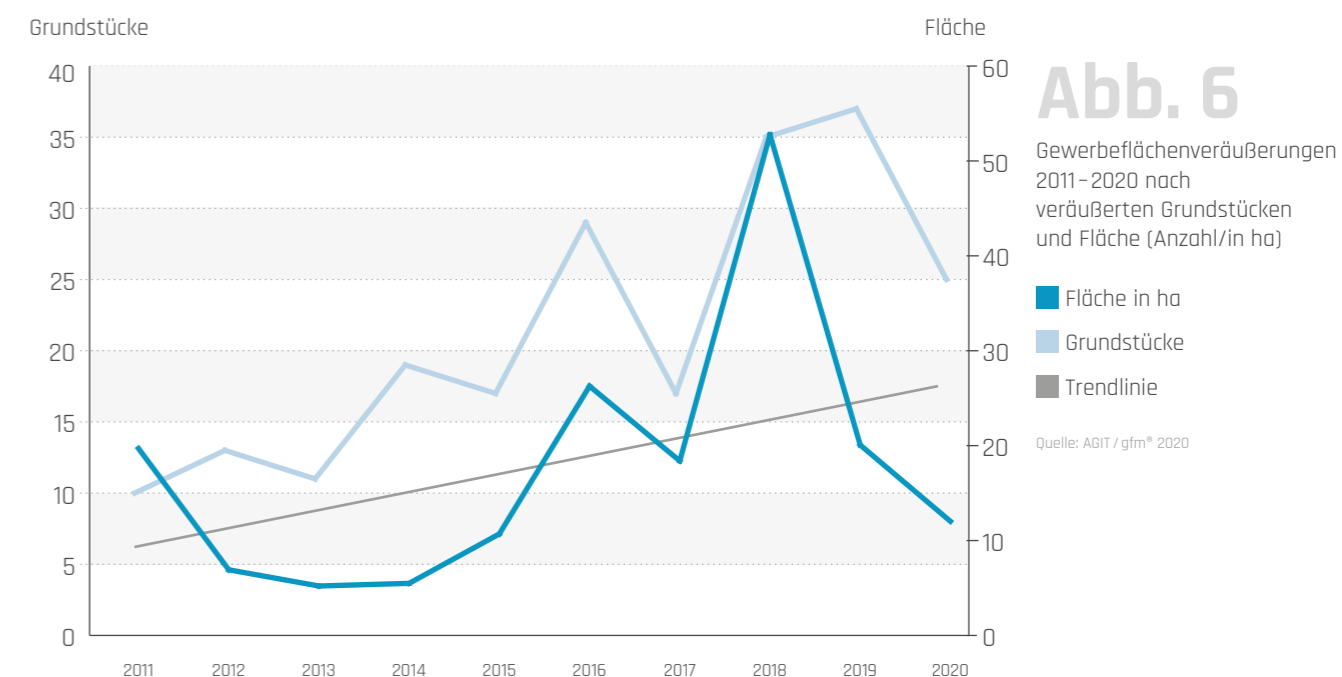
Quelle: AGIT / gfm® 2020

Veräußerungen		2020
Grundstücke (Anzahl)		25
Fläche (ha)		12,03
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)		
Verarb. Gewerbe		0,78
Logistik		0,09
Handel		3,29
Dienstleistungen		2,79
Baugewerbe		4,52
Sonstiges		0,56
Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)		
Außerregionale Neuansiedlungen		4
Innerregionale Verlagerung		6
Innergemeindliche Verlagerung		9
Erweiterung am Standort		3
Existenzgründung		2
Nicht näher bestimmt		1
Nachfrage nach Größenklasse (ha)		
< 0,2		0,87
0,2 - 0,5		3,04
0,5 - 1		3,67
1 - 2		1,50
2 - 5		2,95
> 5		0,00

Insgesamt konnten im Jahr 2020 in 7 der 11 kreisgehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt über dem Jahresmittel seit 2011 (6,1 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 12 ha verteilen sich auf 25 Grundstücke (langjähriges Mittel 21,3 Grundstücke). Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke war das Jahr 2020 eher durchschnittlich, bezogen auf die veräußerte Fläche, war es das niedrigste Ergebnis seit 2015. Der Flächenumsatz lag 2020 gut 8 ha unter dem Umsatz des Vorjahres (20 ha), wobei das langjährige Mittel des Flächenumsatzes im Kreis Euskirchen 17,8 ha 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.

* Abweichungen zu früheren Berichten durch Korrekturnachträge möglich



Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2011-2020 Stadt Euskirchen bei Grundstücksverkäufen vorne

Zwischen 2011 und 2020 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Euskirchen veräußert (72), gefolgt von Mechernich (36), Kall (21), Zülpich (18), Weilerswist (17) und Dahlem (15). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurden zwischen 2 und 12 Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 49,6 ha in den letzten 10 Jahren wurden in Mechernich flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 1,38 ha betrug. Auf einem ähnlichen Niveau liegen Dahlem (1,13 ha) und Zülpich (1,27 ha). In der Stadt Euskirchen, in der insgesamt 44,7 ha Gewerbefläche veräußert wurde, betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße hingegen nur 0,62 ha. In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,74 ha verkauft.

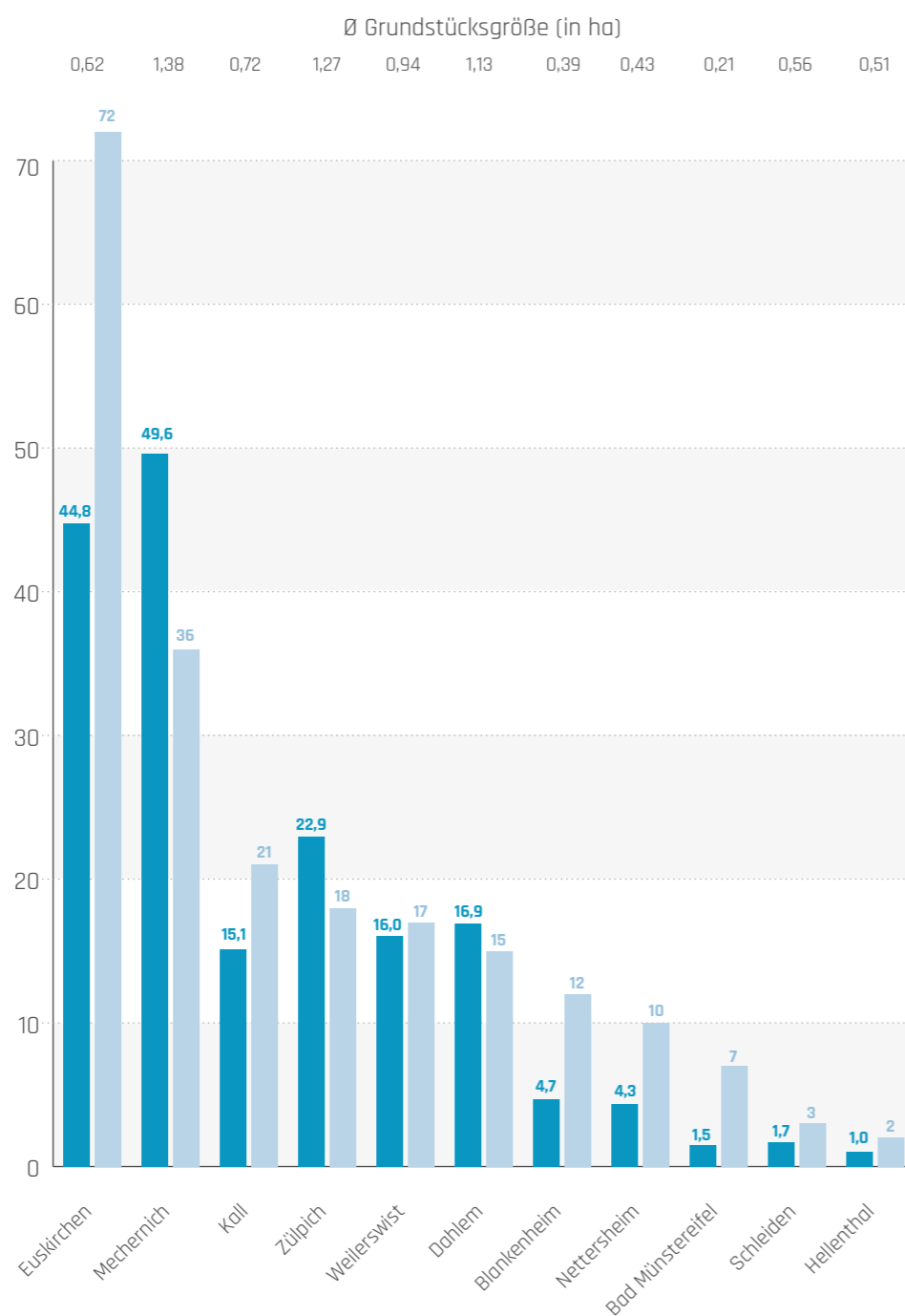


Abb 7:
Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2011-2020 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2020

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

Kreisweites Veräußerungsgeschehen unter dem Durchschnitt

Im Jahr 2020 lagen die Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen auf einem niedrigen Niveau. Lediglich 6,8% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche entfielen auf das Berichtsjahr. Mit 12 ha veräußelter Gewerbefläche übertraf man das Niveau des Jahres 2015 (10,7 ha) nur minimal, lag jedoch weit unter den starken Verkaufswerten der Jahre 2016, 2017 und 2019 (26,3 ha, 18,4 ha bzw. 20,1 ha) sowie dem Rekordverkaufsjahr 2018 (52,8 ha). Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2011-2019 waren es 165,5 ha!

In der **Gemeinde Kall** wurde im Berichtsjahr mit insgesamt 5,7 ha auf 5 Grundstücken mehr Gewerbefläche veräußert als in den anderen kreisangehörigen Kommunen. Dies entspricht 38% der Veräußerungsaktivität der Gemeinde Kall in den vergangenen zehn Jahren! Grund hierfür waren vor allem die Grundstücksverkäufe im Gewerbegebiet „Kall III“, wobei hier den Großteil, eine 2,9 ha große Veräußerung an ein Unternehmen aus dem Bereich Holzbautechnik ausmachte.

In der **Stadt Euskirchen** wurden 1,9 ha Gewerbefläche verkauft, dies entspricht 4% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. Im „Industriepark am Silberberg“ (IPAS) wurden auf zwei Flächen 0,58 ha umgesetzt, im Gewerbegebiet „EURO-Park West“ auf vier Flächen 0,9 ha und im Gewerbegebiet „EURO-Park Ost“ auf einer Fläche 0,34 ha.

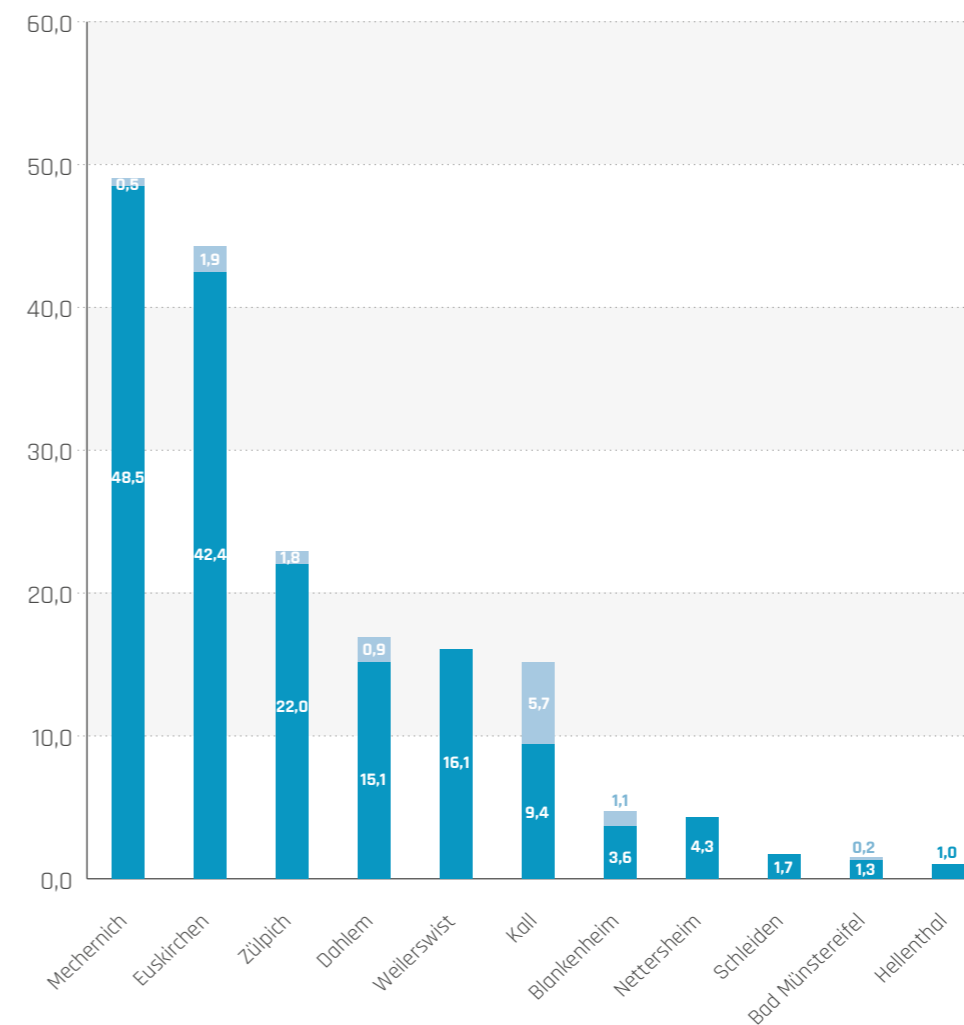


Abb 8:
Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2011-2019
■ Fläche 2020

Quelle: AGIT / gfm® 2020

In **Dahlem** wurden 1,76 ha auf drei Grundstücken verkauft, dies entspricht 10% der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. Im Gewerbegebiet „**Blankenheim-Nord**“ wurden insgesamt drei Flächen mit einer Größe von 1,06 ha verkauft, was fast einem Viertel (23%) der in der letzten Dekade verkauften Fläche entspricht. Die **Stadt Zülpich** hat im Jahr 2020 insgesamt 0,93 ha auf drei Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ veräußert (4% des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre) und die **Stadt Mechernich** erzielte mit 0,52 ha ein Prozent des Flächenumsatzes.

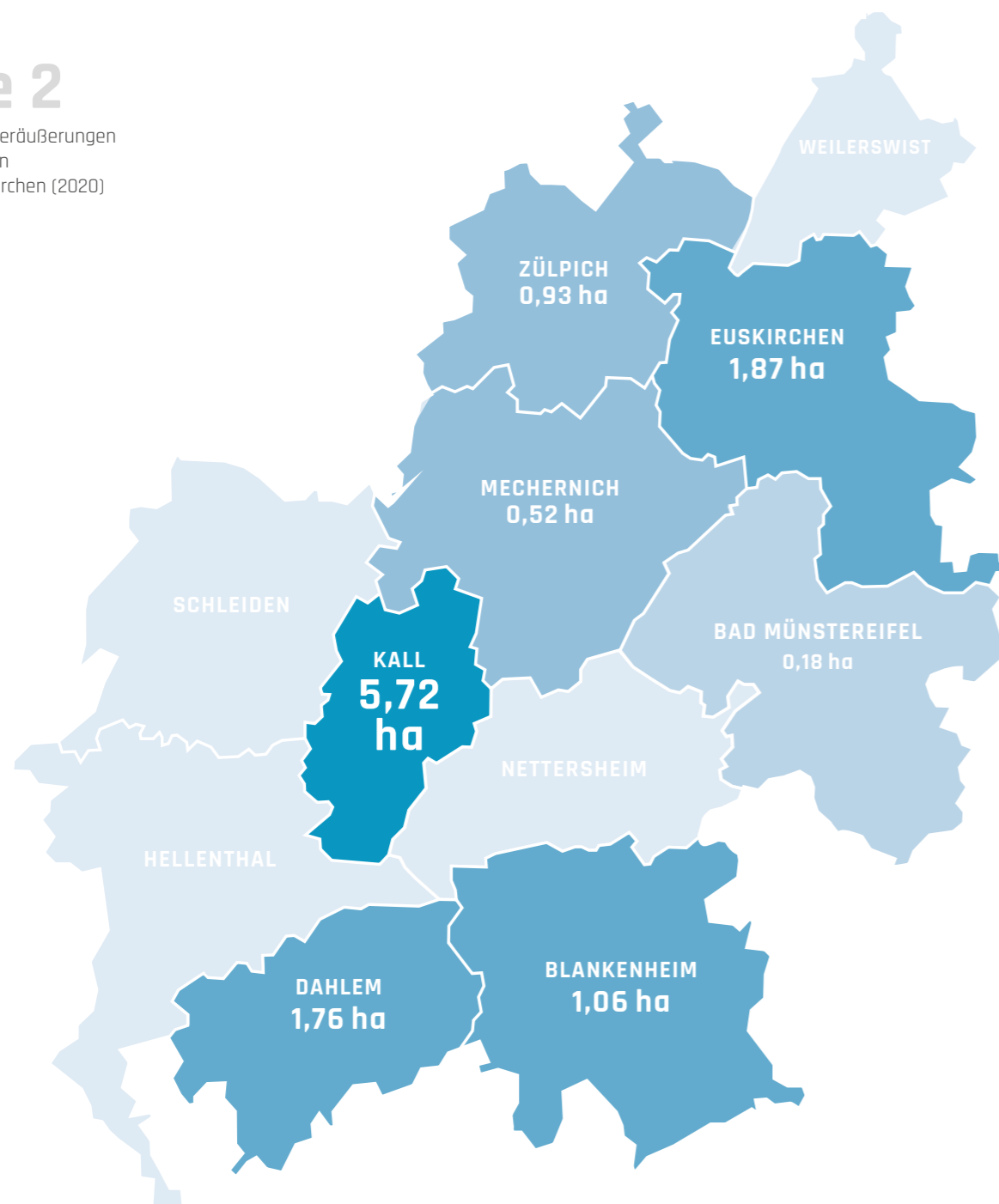
In Hellenthal, Schleiden, Nettersheim und Weilerswist wurden im Jahr 2020 keine Grundstücksveräußerungen angezeigt.

Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2020)

- > 2 ha
- 1 bis 2 ha
- 0,5 bis 1 ha
- < 0,5 ha
- kein Umsatz

Quelle: AGIT / gfm* 2020



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

Baugewerbe und Handelsunternehmen als Treiber der Flächennachfrage

Im Jahr 2020 waren Unternehmen aus dem Baugewerbe mit 4,52 ha bzw. 38% die größten gewerblichen Flächennachfrager (6 Grundstücke). Bereits im Jahr 2019 machten Bauunternehmen mit 4,3 ha bzw. 22% den zweitgrößten Flächenumsatz aus. Weitere 27% (3,29 ha, 7 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche ging an Unternehmen aus dem Handel. Dienstleistungsunternehmen erwarben 23% (6 Grundstücke; 2,79 ha) der Flächen. Die Logistik war mit 1% der veräußerten Fläche und einem Grundstück vertreten, während Verkäufe an das verarbeitende Gewerbe 6% (0,78 ha; 4 Grundstücke) ausmachten.

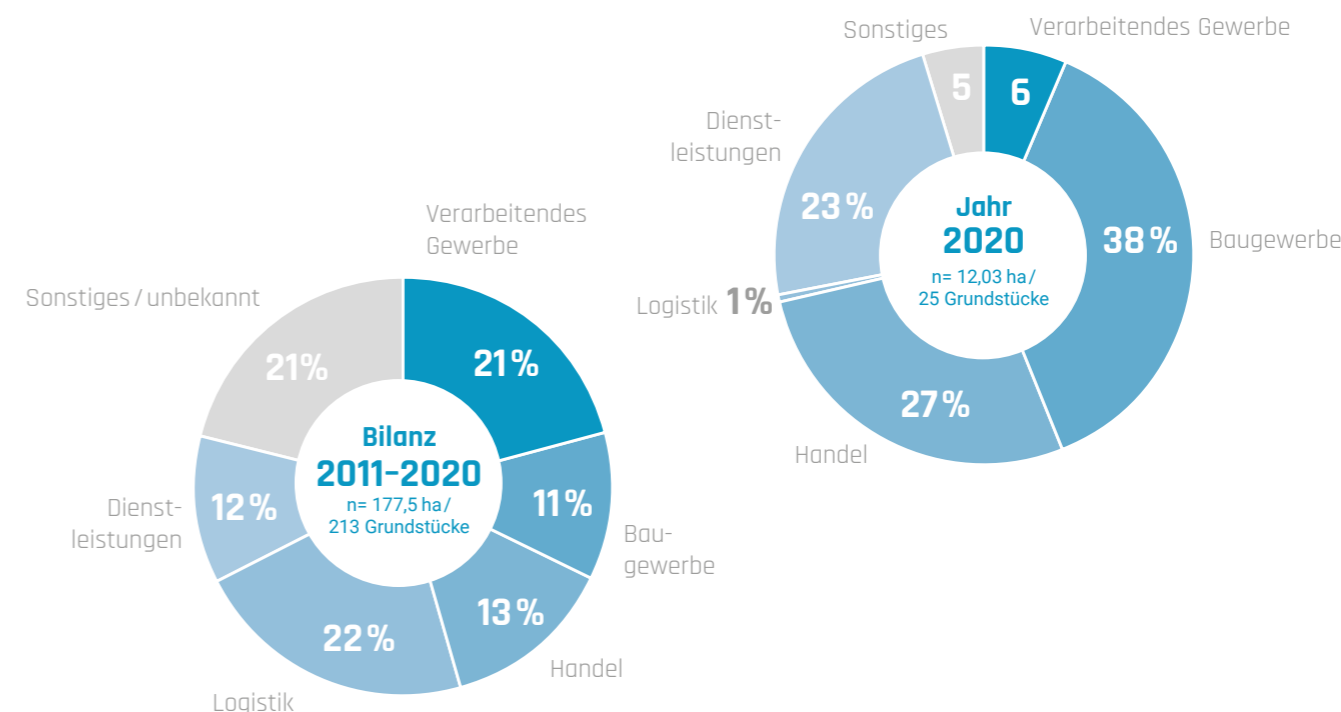
Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2011 bis 2020 konnte mit 22% (38,7 ha) bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik verzeichnet werden. Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lag in den letzten 10 Jahren bei 21% (37,4 ha), gefolgt von Flächenverkäufen an Unternehmen aus den Sektoren „Sonstiges/Unbekannt“ mit ebenfalls 21% (37,1 ha). 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. Dahinter folgen Handelsunternehmen mit 13% (23,9 ha) sowie Dienstleistungsunternehmen mit 12% (20,4 ha). Das Baugewerbe hat einen Anteil von 11% (19,9 ha). Die Handelsunternehmen waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von der Landwirtschaft über den Baustoffhandel bis hin zum Kfz-Handel, und nicht, wie man erwarten könnte, überwiegend dem E-Commerce zuzuordnen.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (54) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (42), Handelsunternehmen (39), Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (37) und der Logistik (19). Demnach waren Flächen für Logistikunternehmen durchschnittlich 2,0 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,0 ha) und an den Handel (0,61 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,38 ha, das Baugewerbe von 0,48 ha.

Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT / gfm* 2020



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

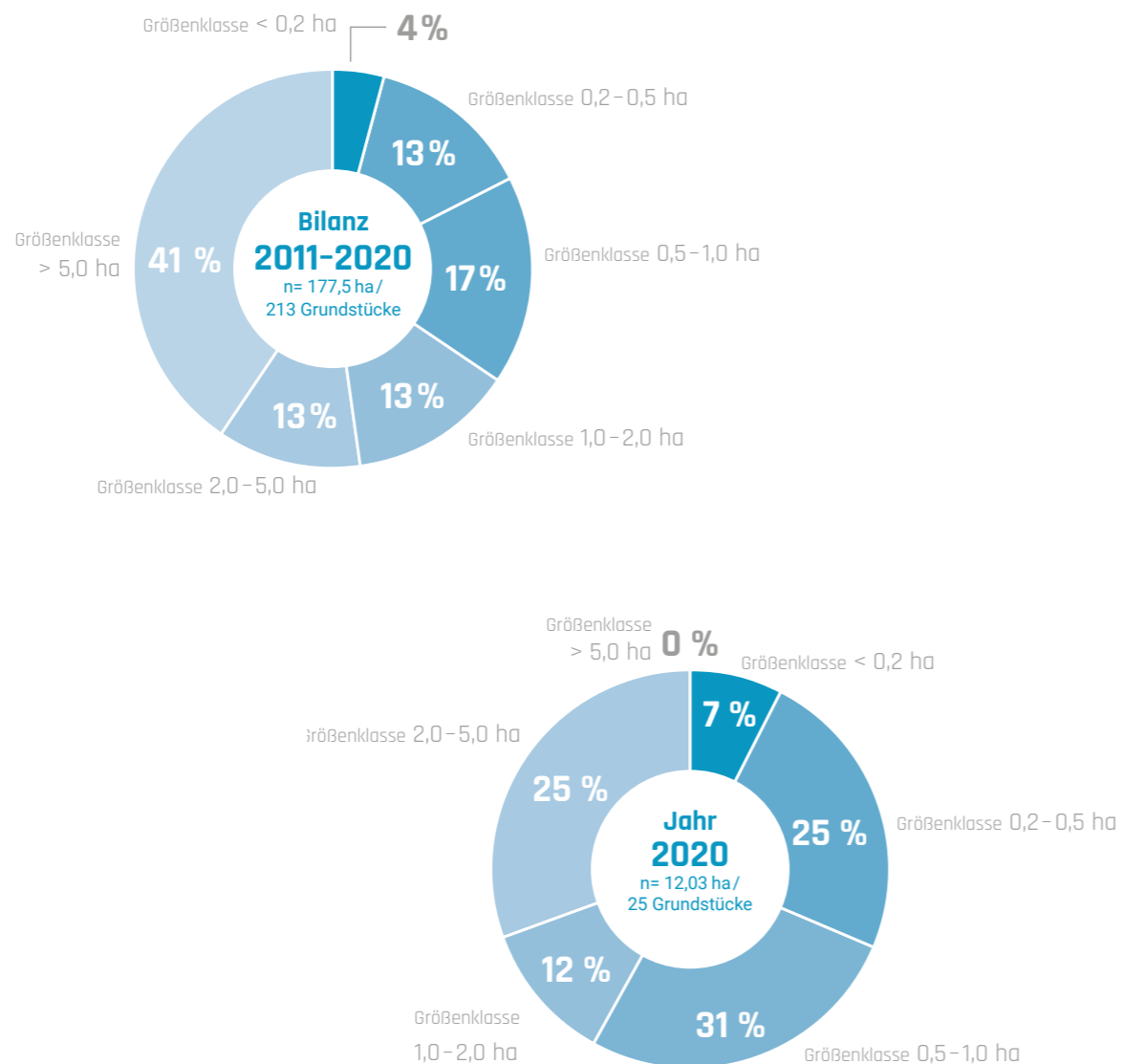
Fast 2/3 der Verkäufe auf Flächen < 1 ha

Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2020 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. 25% des Flächenumsatzes der Größenkategorie von 2,0 ha bis 5,0 ha war im Jahr 2020 auf einen Grundstücksverkauf (2,95 ha) zurück zu führen. Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 12%. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1 ha und 2 ha lag mit 12% (1,5 ha, 1 Grundstück) nahezu auf Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre (13%). Flächen zwischen 0,5 ha bis 1,0 ha (3,67 ha, 6 Grundstücke) machten 31% der Flächenveräußerungen aus und 25% der Flächen sind der Kategorie 0,2 ha bis 0,5 ha zuzuordnen. Beide Werte lagen ebenfalls weit über dem langjährigen Durchschnitt von 17% bzw. 13%. Die Veräußerungen von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 0,2 ha machten 7% (0,87 ha auf 7 Grundstücke) des Flächenumsatzes im Jahr 2020 aus. Flächenverkäufe „> 5,0 ha“ wurden im Berichtsjahr nicht verzeichnet.

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2020



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

GE-Flächen stark nachgefragt

Im Jahr 2020 wurden mehr als 90% des Flächenumsatzes auf GE-Flächen getätigt (22 Grundstücke mit 11,1 ha). Lediglich 0,9 ha (3 Grundstücke) der Veräußerungen wurden auf GI-Flächen getätigt.

Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz hat, auch wenn sich bei diesem Flächenangebot momentan noch kein Flächenengpass abzeichnet (60%/30,3 ha der sofort verfügbaren Flächen).

Herkunft der Käufer

Hohe Flächennachfrage durch ansässige Unternehmen

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass diese im Jahr 2020 zu fast der Hälfte (48%) aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag knapp unter dem langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre, bei dem jeder zweite Flächenverkauf (54%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging.

Die vier Flächenveräußerungen (16%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen nahezu beim langjährigen Mittelwert (17%), innerregionale Verlagerungen mit 24% hingegen deutlich über dem langjährigen Mittel von 14%. Insgesamt konnten im Jahr 2020 vier Flächenveräußerungen (8%) an Existenzgründer:innen verzeichnet werden (2011 bis 2020: 5%) und 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%).

Tab. 3

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

Quelle: AGIT / gfm® 2020

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2020	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	1,0	1,1	0	0	0,18	2
Blankenheim	2	1,2	0	0	0	1,07	3
Dahlem	7	3,1	8,1	0	0	1,75	3
Euskirchen	17	12,4	8,7	63,2	8,7	1,87	7
Hellenthal	11	0	6,7	17,2	0	0	0
Kall	7	0,6	3,1	39,0	0	5,72	5
Mechernich	15	7,3	0,5	4,3	0	0,52	2
Nettersheim	3	4,8	0	0	0	0	0
Schleiden	10	2,5	0	1,0	0	0	0
Weilerswist	2	0	0	0	0	0	0
Zülpich	6	17,2	13,1	0	0	0,93	3
Kreis EU gesamt	88	50,2	41,3	124,7	8,7	12,0	25

2 Wirtschaftsimmobilien

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben ansässigen Unternehmen auch das gewerbliche Immobilienangebot dar. Diese täglich über eine Schnittstelle aktualisierten Immobilieninformationen werden von unserem Partner ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen, mit einem Marktanteil von über 60 % in Deutschland, zur Verfügung gestellt und in gisTRA® integriert. Das Kapitel „Wirtschaftsimmobilien“ basiert auf einer Datenbankauswertung von ImmobilienScout24® Gewerbeimmobilienanzeigen 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 Euskirchen ab, der Rückschlüsse auf den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt zulässt.

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

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

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

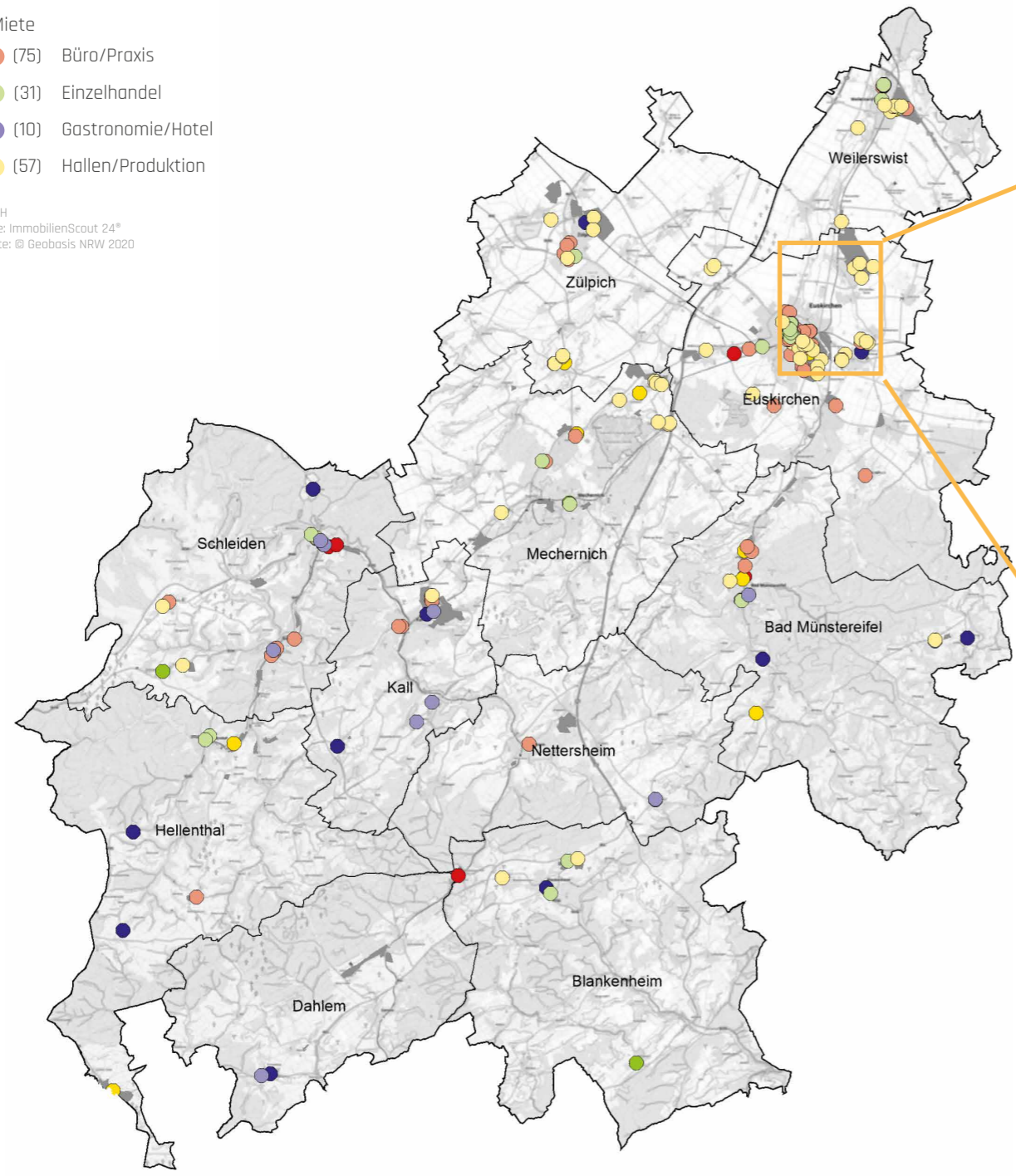
2020 wurden im Kreis Euskirchen insgesamt 42 Gewerbeimmobilien verkauft (48 in 2019) und 173 vermietet (176 in 2019). Das entspricht einem Verhältnis von ca. 1:4,1 (1:3,7 in 2019). Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich demnach nur eine geringfügige Verringerung der Aktivitäten auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, trotz der Coronapandemie, die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt konstant hoch bleiben bzw. steigen wird, sofern ein adäquates Immobilienangebot vorliegt.

Karte 3

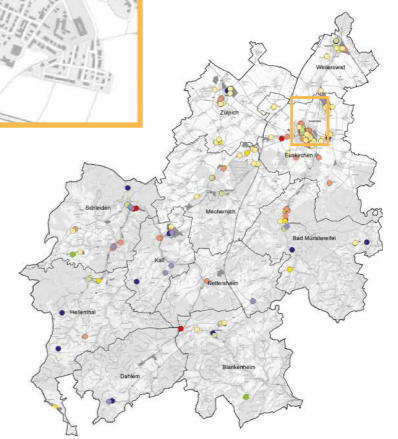
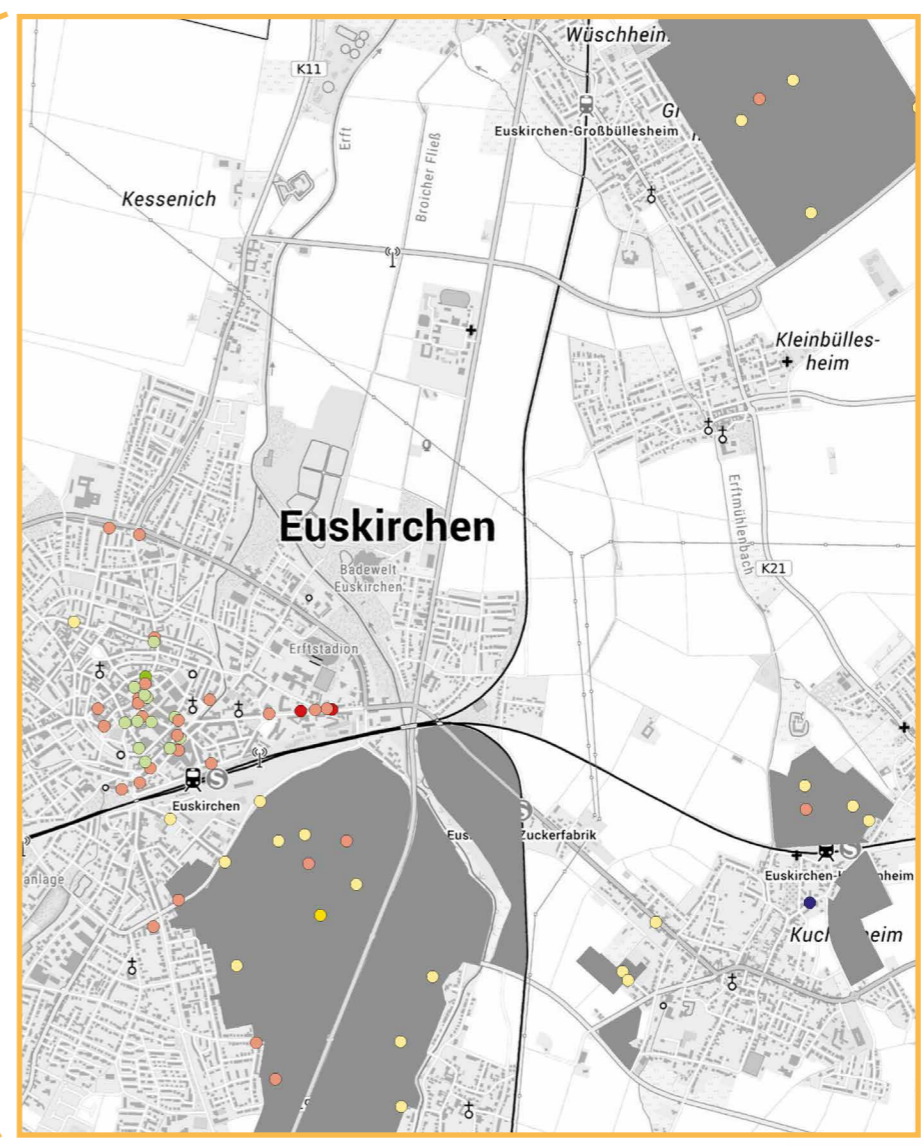
Verkaufte und vermietete
Gewerbeimmobilien
im Kreis Euskirchen (2020)

- | | | |
|--|---|-------------------|
| Kauf | Miete | |
| ● (11) | ● (75) | Büro/Praxis |
| ● (6) | ● (31) | Einzelhandel |
| ● (13) | ● (10) | Gastronomie/Hotel |
| ● (12) | ● (57) | Hallen/Produktion |

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24*
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2020



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



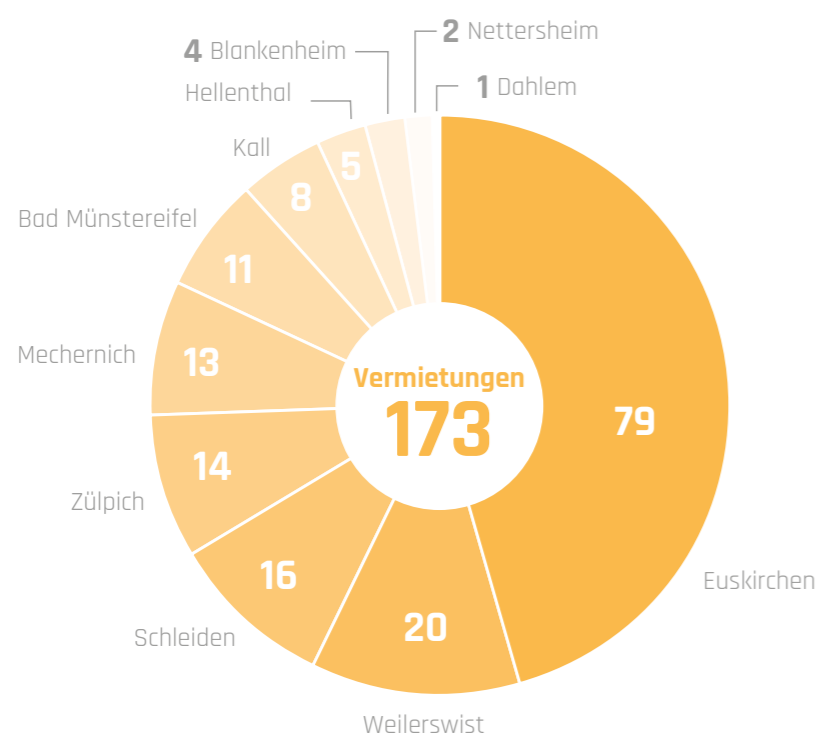
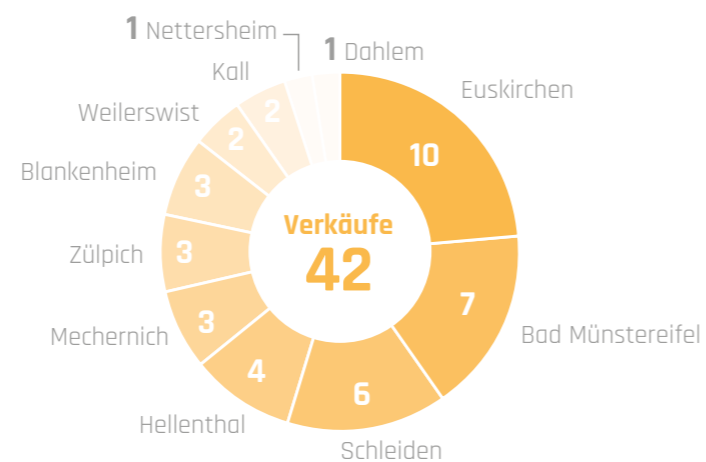
In der Stadt Euskirchen wurden mit 10 Objekten kreisweit die meisten Gewerbeimmobilien verkauft, der Vorsprung vor den übrigen Kommunen des Kreisgebiets war jedoch deutlich geringer als bei den Vermietungen, wo beinahe die Hälfte auf die Stadt Euskirchen entfiel. In Bad Münstereifel wurden die zweitmeisten Verkäufe verzeichnet, bei den Vermietungen lag die Kommune hingegen im Mittelfeld. In Weilerswist konnten 20 Vermietungen verzeichnet werden, bei lediglich zwei Verkäufen. In der Stadt Schleiden wurden sechs gewerbliche Immobilienverkäufe und 16 Vermietungen getätigt, gefolgt von Zülpich (14 Vermietungen). Nettersheim und Dahlem verzeichneten die geringste Aktivität auf dem Gewerbeimmobilienmarkt.

Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

- Kommunen des Nordkreises
- Kommunen des Südkreises

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Anzahl verkaufter Objekte, waren Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 23 Verkäufen die am stärksten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 5,13 Mio. €. Darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien, mit 11 Verkäufen und einem Marktvolumen von 2,65 Mio. €. Insgesamt wurden sechs Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 3,43 Mio € veräußert, mehr als die Hälfte dieser Summe entfiel auf eine Immobilie in Euskirchen. Zusätzlich konnten Verkäufe von 12 Hallen- und Produktionsimmobilien verzeichnet werden. Allerdings lagen zu diesen Objekten keine Preisangaben vor, sodass eine Ermittlung des Marktvolumens nicht möglich war.

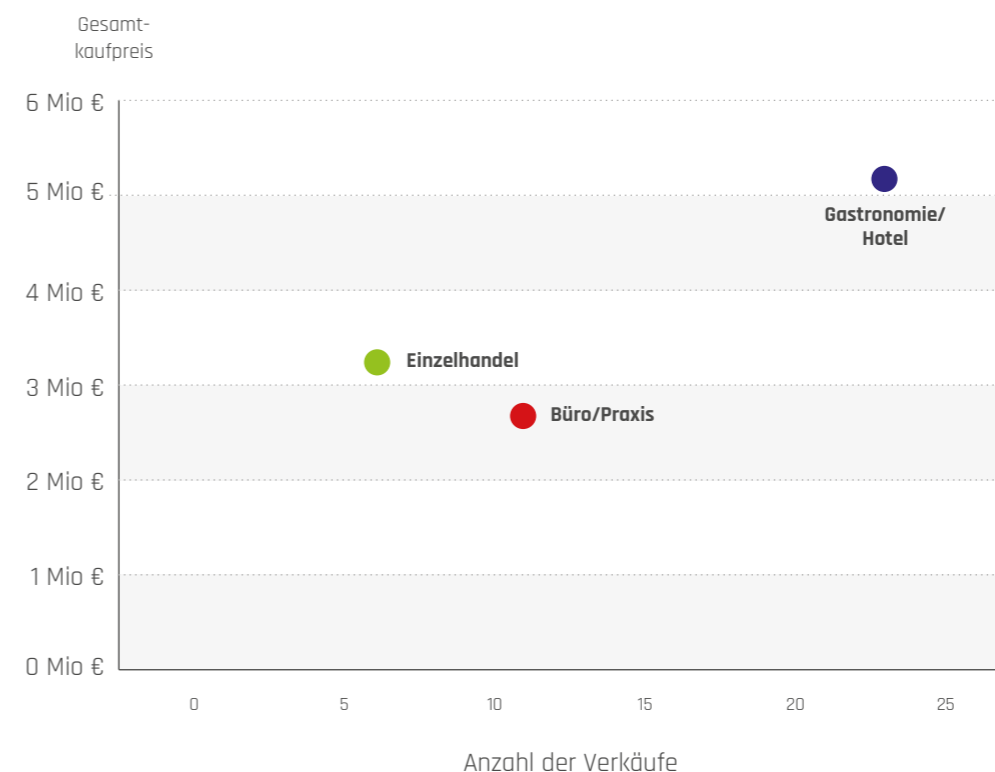


Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2020 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Büro- und Praxisimmobilien (75) wurden im Jahr 2020 am stärksten nachgefragt, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (57) und Einzelhandelsimmobilien (31). Gastronomie- bzw. Hotelimmobilien kamen auf 10 Vermietungen.

Der höchste durchschnittliche Quadratmeterpreis im Kreis Euskirchen konnte mit 11,84 €/m² bei den Einzelhandelsimmobilien ermittelt werden. Dahinter folgten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 8,05 €/m², sowie Büros und Praxen mit 7,59 €/m². Die zehn teuersten Büroimmobilien lagen allesamt in der Stadt Euskirchen. Die großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 3,70 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 13

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

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 65 von 75
Einzelhandel: 24 von 31
Gastronomie/Hotel: 6 von 10
Hallen/Produktion: 24 von 57

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2020 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 79 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 6,83 €/m² vermietet. Mit der Ausnahme der Stadt Schleiden, wo der durchschnittliche Preis bei 7,41 €/m² lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen niedrigere Quadratmeterpreise auf. Das Preisniveau in Kall, Weilerswist und Bad Münstereifel lagen zwischen 6,48 €/m² und 5,63 €/m². In Zülpich und Mechernich wurden durchschnittliche Quadratmeterpreise von 3,77 €/m² bzw. 3,57 €/m² ermittelt.

Die Kommunen Blankenheim, Dahlem, Hellenthal und Nettersheim wiesen eine zu geringe Anzahl von Vermietungen auf, um einen repräsentativen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu berechnen.

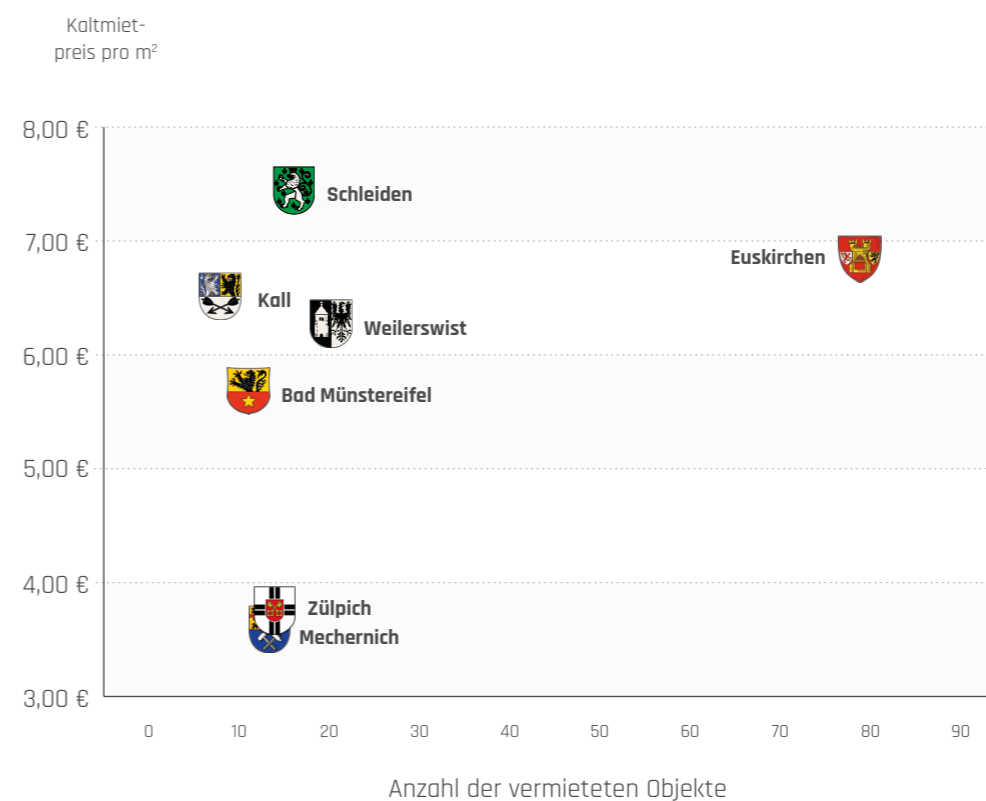


Abb. 14

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

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Bad Münstereifel: 10 von 11
Euskirchen: 59 von 79
Kall: 5 von 8
Mechernich: 6 von 13
Schleiden: 12 von 16
Weilerswist: 14 von 20
Zülpich: 10 von 14

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

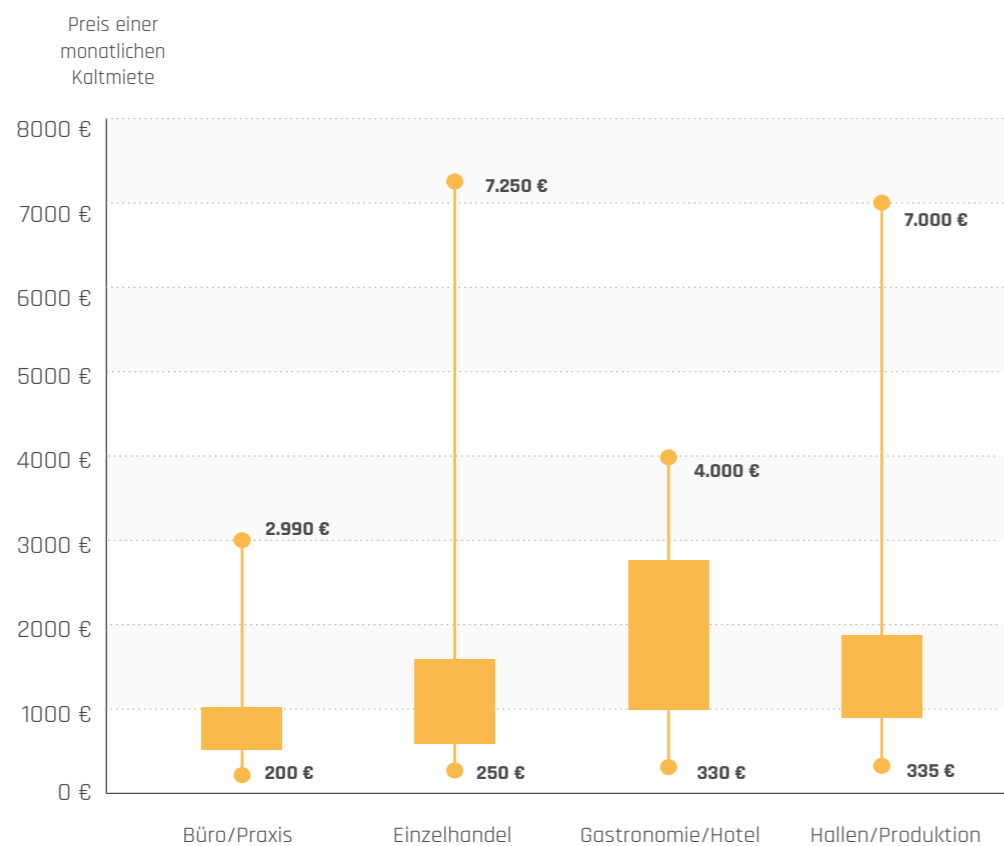
Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Preis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unteren Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf 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 500 € – 1.020 €, bei einem Median von 730 €. Der Höchstwert lag bei 2.990 € für eine Praxis in Euskirchen. Die Spanne der Kaltmietpreise für Einzelhandelsobjekte war mit 600 € – 1.590 € und einem Median von 985 € etwas breiter. Hier lag der Höchstwert bei 7.250 € für eine Immobilie in der Euskirchener Neustrasse. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lagen die Preise deutlich höher und die Spanne am weitesten (Spanne: 990 € – 2.760 €, Median: 1.650 €), da vergleichsweise wenige Immobilien dieser Kategorie vermietet wurden. Hallen- und Produktionsimmobilien kamen auf eine Preisspanne von 925 € – 1.850 € bei einem Median von 1.500 €.

Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Mit Ausnahme der Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die durchschnittlichen Nutzflächen der verschiedenen Immobilientypen sehr deutlich bei Verkäufen und Vermietungen. Verkaufte Büro- und Praxisimmobilien waren mehr als dreimal so groß wie vermietete, verkaufte Hotel- und Gastronomieimmobilien beinahe doppelt so groß. Auch Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen bei den Verkäufen eine durchschnittlich 600 m² größere Fläche auf.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

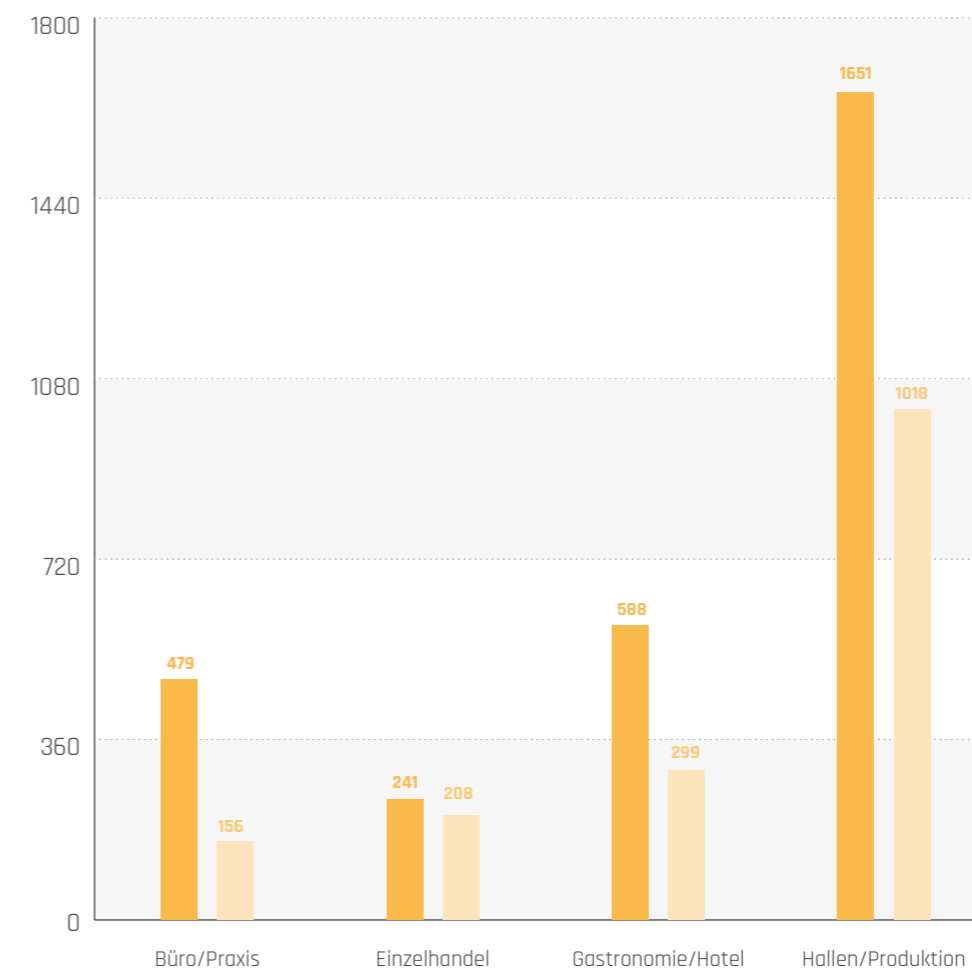


Abb. 16

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

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

Hallen- und Produktionsimmobilien

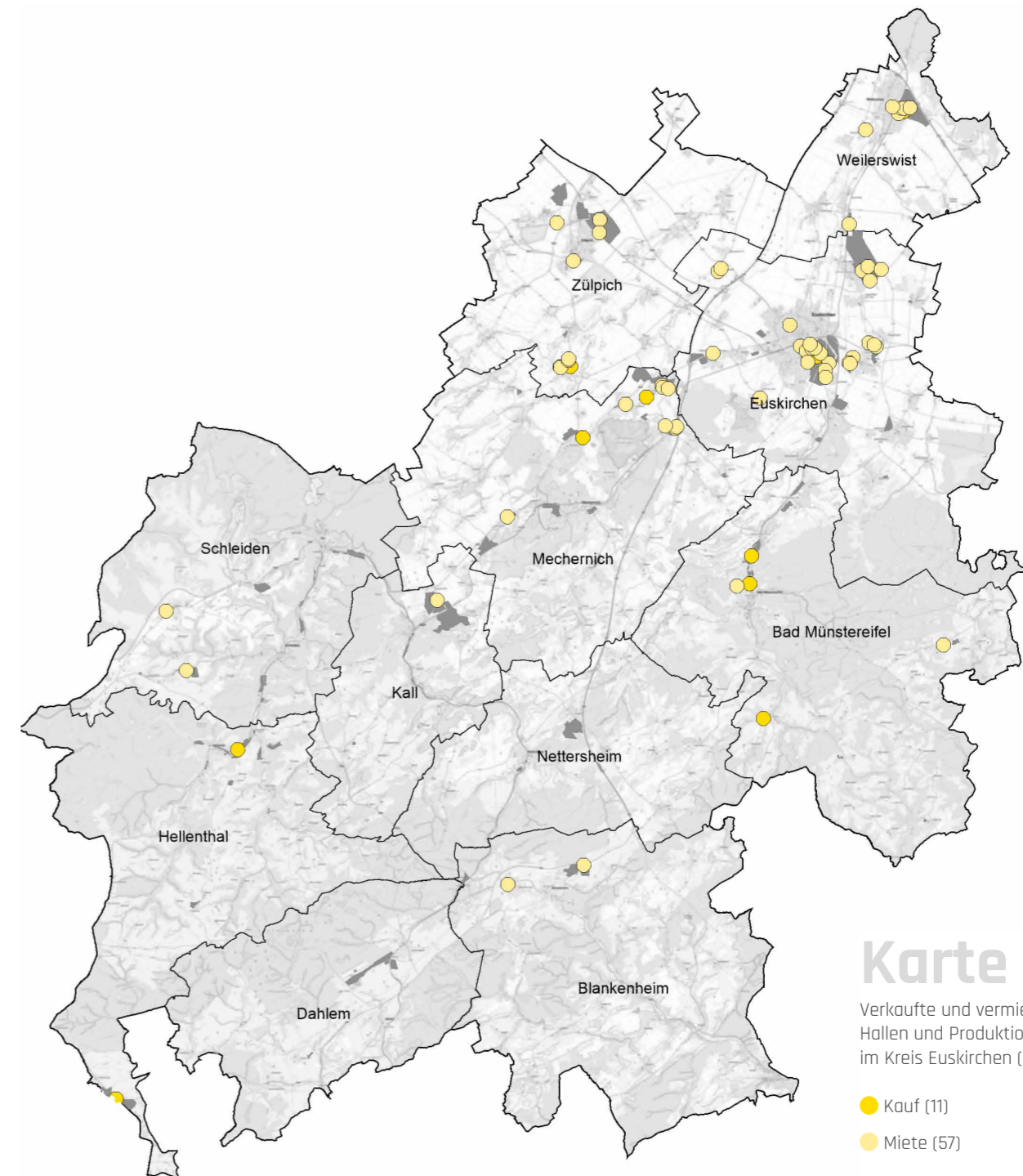
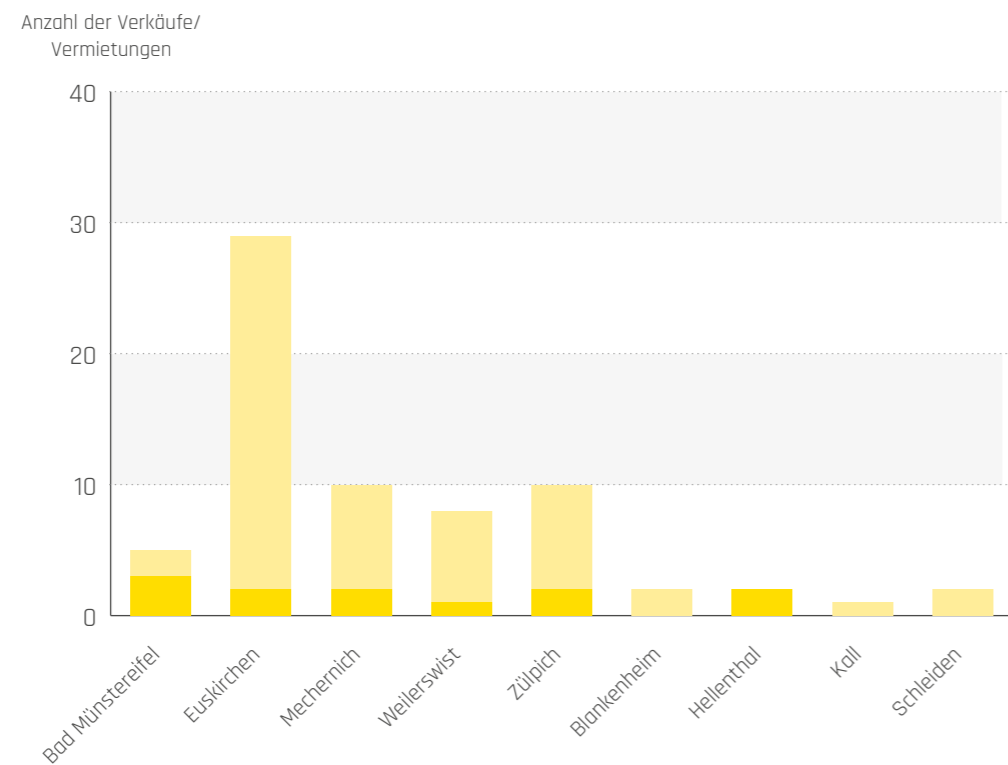
Hallen- und Produktionsimmobilien waren im Jahr 2020, nach Büroimmobilien und Praxen, die am stärksten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen. Alleine 42 % der Vermietungen (27) und Verkäufe (2) dieses Immobilientyps waren auf Euskirchener Stadtgebiet zu verorten, gefolgt von Mechernich und Zülpich, die auf jeweils 8 Vermietungen und 2 Verkäufe kamen. Weilerswist und Bad Münstereifel lagen im Mittelfeld, vor Blankenheim, Schleiden, Hellthal (je zwei Verkäufe/Vermietungen) und Kall (eine Vermietung). In Dahlem und Nettersheim 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 Euskirchen (2020)

● Kauf (11)
● Miete (57)

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

Büro- und Praxisimmobilien

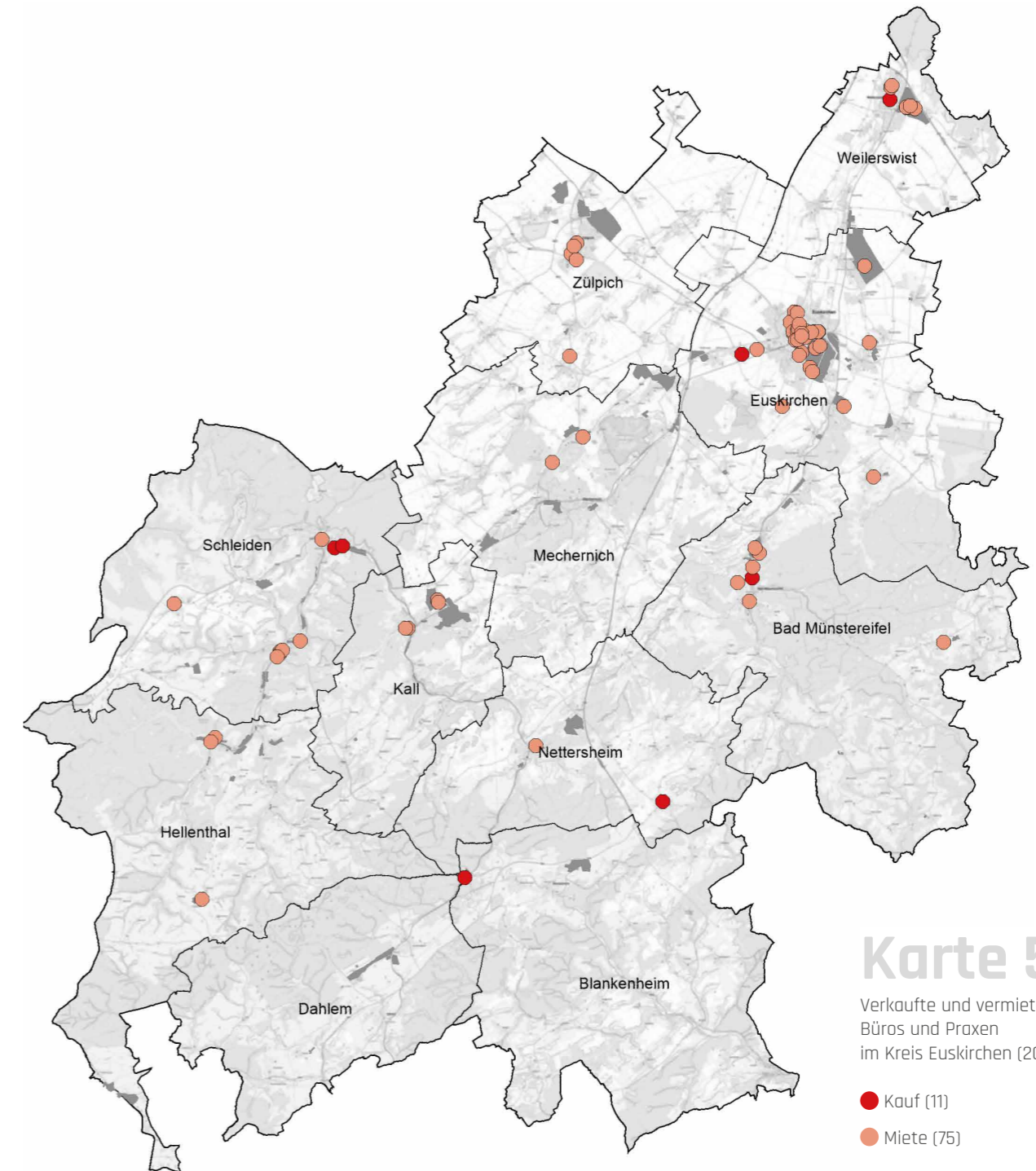
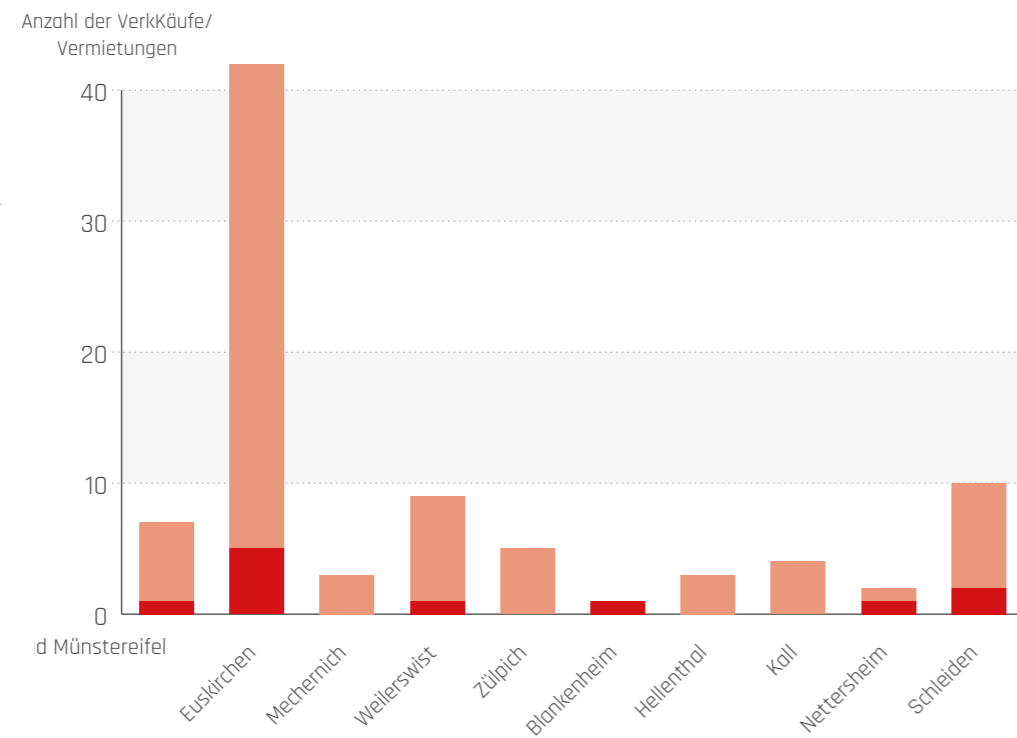
Büro- und Praxisimmobilien wurden im Jahr 2020 fast siebenfach häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 6 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieses Typs gekauft, während in 10 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Der Anteil der im Kreisgebiet vermarkteten Büroimmobilien, der auf die Stadt Euskirchen entfiel, war mit 37 Vermietungen und 5 Verkäufen (insg. 49 %) ebenfalls signifikant. In Schleiden wurden 8 Büros/Praxen vermietet und 2 verkauft, gefolgt von Weilerswist mit 8 Vermietungen und einem Verkauf. In Bad Münstereifel (6), Zülpich (5), Kall (4), Mechernich (3), Nettersheim (2) und Blankenheim (1) konnten ebenso Vermietungen verzeichnen werden.

Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietungen 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 Euskirchen (2020)

● Kauf (11)
● Miete (75)

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

Einzelhandelsimmobilien

Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurde fast die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermietet. Verkäufe gab es in nur 4 Kommunen. Neben Euskirchen kamen nur Schleiden und Weilerswist auf mindestens fünf vermarktete Immobilien. In drei Kommunen (Dahlem, Nettersheim und Kall) konnte kein Verkauf und keine Vermietung von Einzelhandelsimmobilien verzeichnet werden.

Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

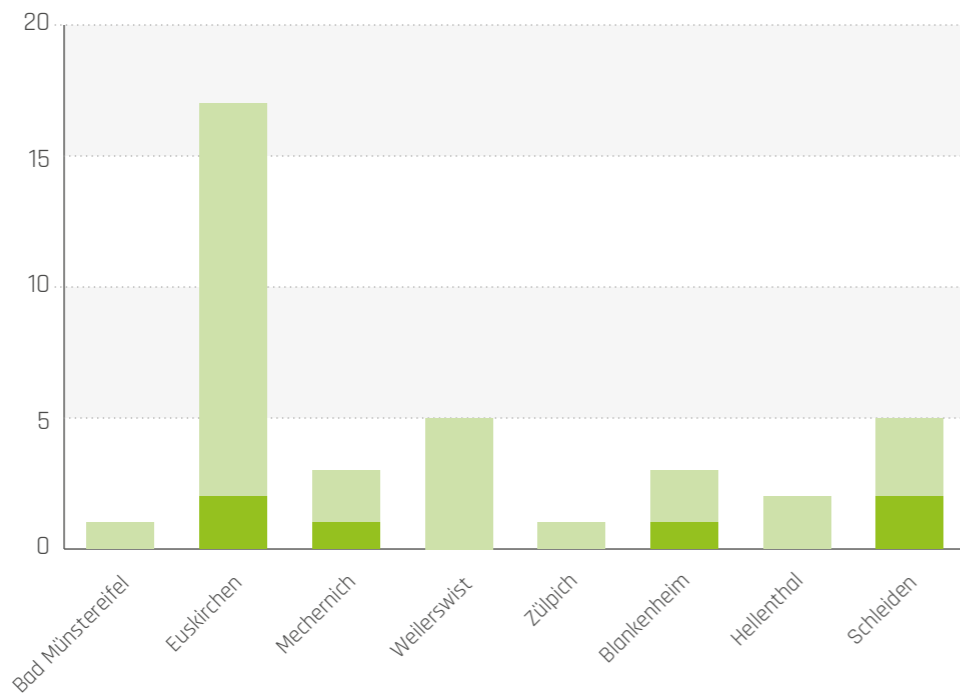
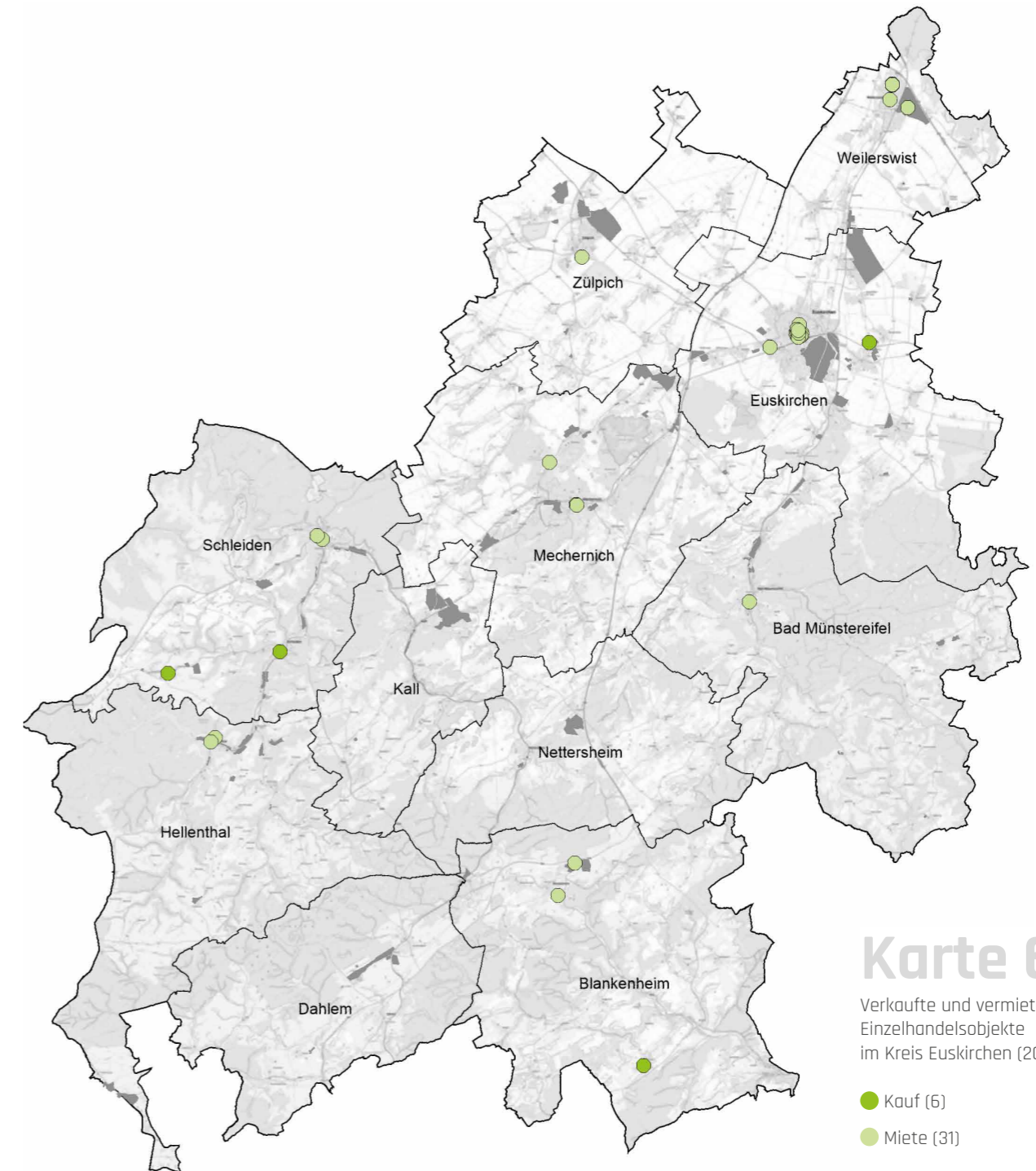


Abb. 19

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

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2020)

- Kauf (6)
- Miete (31)

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

Gastronomie- und Hotelimmobilien

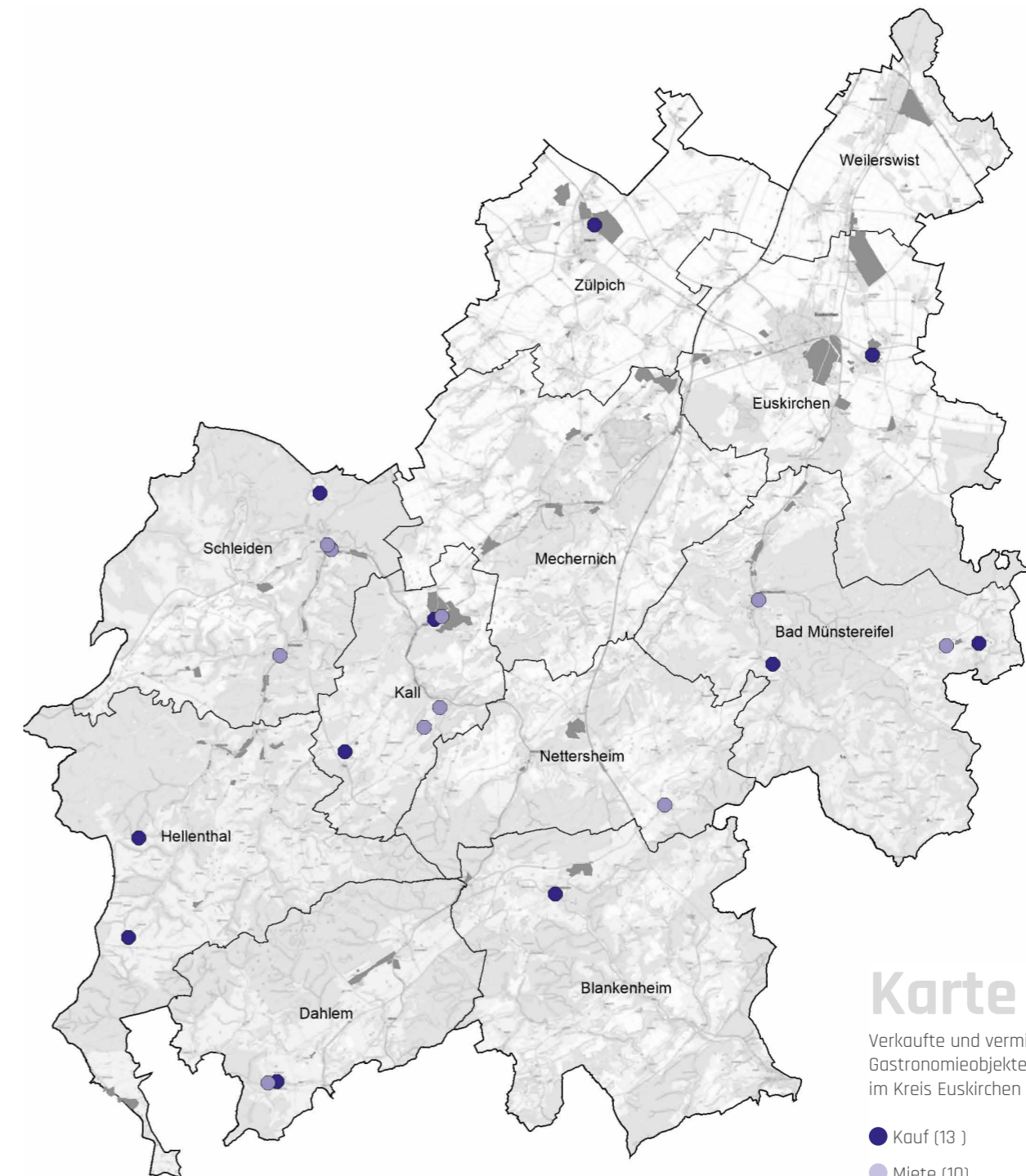
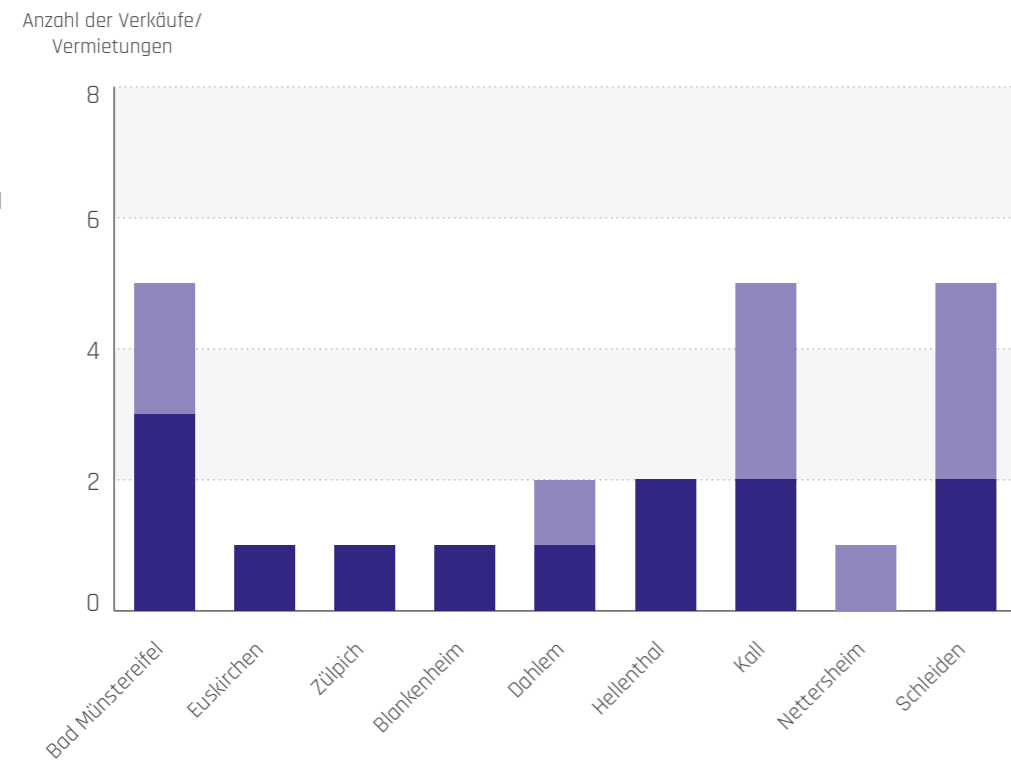
In der Kategorie Gastronomie/Hotel wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien mehr Immobilien verkauft als vermietet. Insgesamt konnten 13 Immobilienverkäufe und 10 Vermietungen verzeichnet werden. In Bad Münstereifel, Kall und Schleiden wurden je 5 Immobilien vermarktet, gefolgt von Hellenthal und Dahlem. In Nettersheim wurde eine Immobilie vermietet, die Stadt Euskirchen, Blankenheim und Zülpich erzielten je einen Verkauf.

Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietungen 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 Euskirchen (2020)

● Kauf (13)
● Miete (10)

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

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.

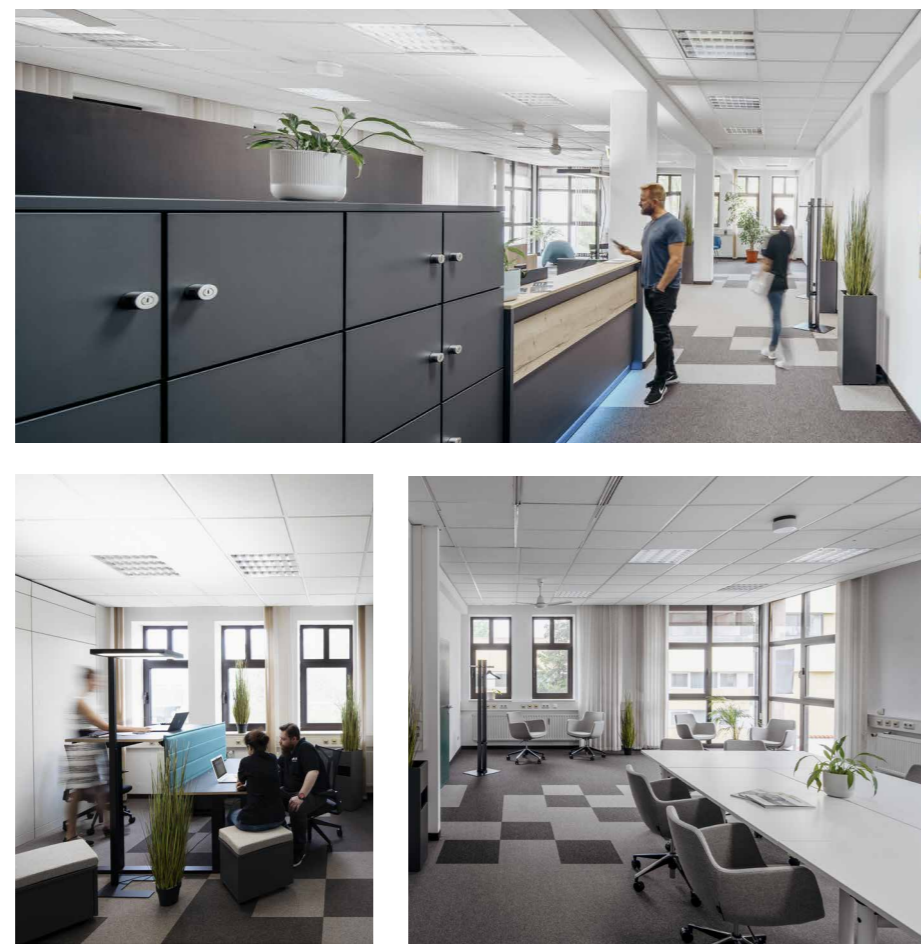
Damit ist das Homeoffice im arbeitsschutzrechtlichen Sinne eine Form des mobilen Arbeitens oder Remote Work. Remote Work bedeutet so viel wie Fernarbeit und kann an jedem Ort erledigt werden.

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



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.

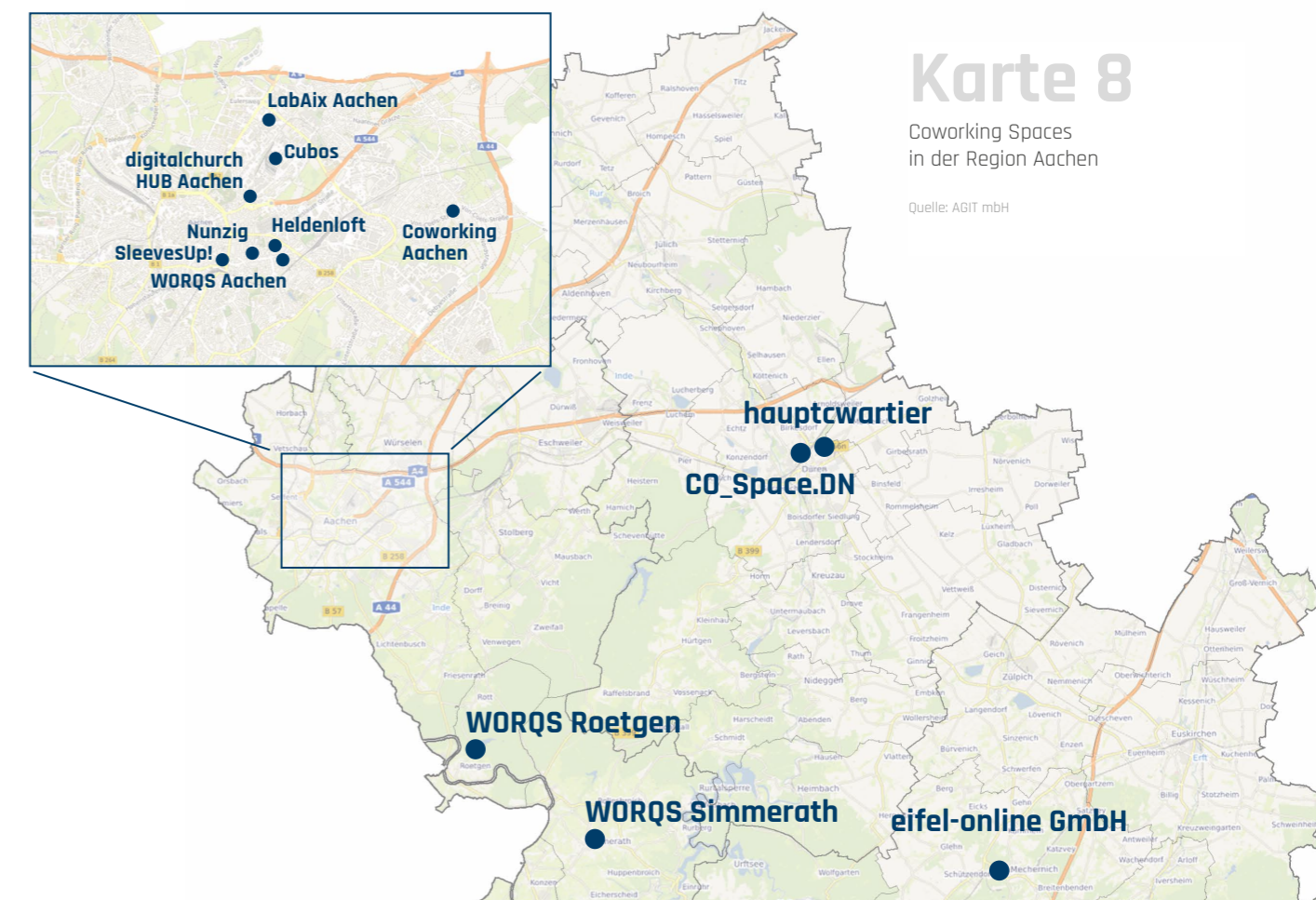
Nachteile entstehen unter Umständen durch die strukturellen Änderungen des „Bekanntens“. Die Umstellung auf Desksharing führt zu einem Wegfall vom vertrauten Arbeitsplatz und verhindert größtenteils eine Individualisierung dessens.

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.



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 Fokusalbeit 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.

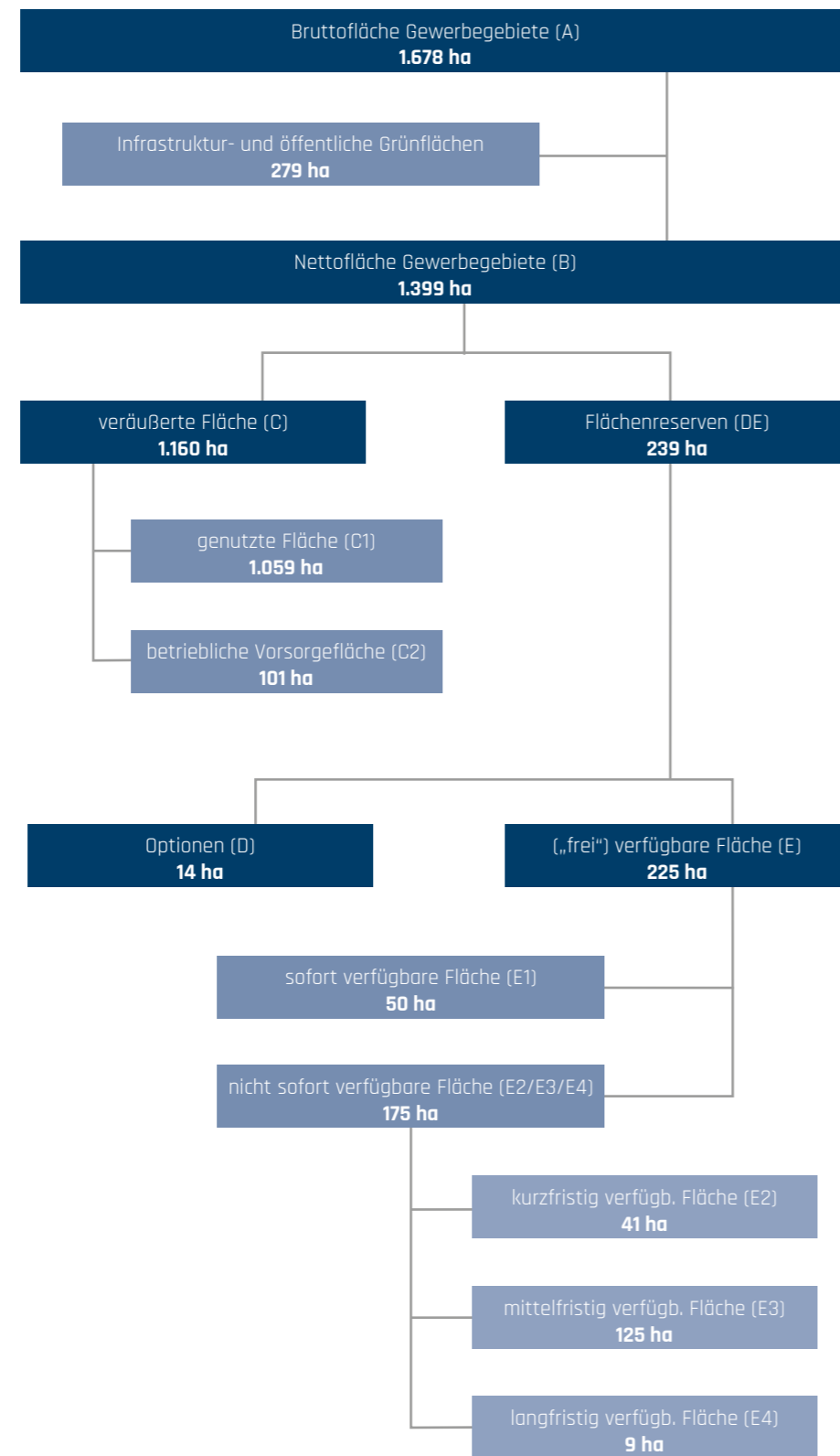
Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Coronabedingt mussten wir das für November 2020 und 2021 geplante zweite AGIT-Forum verschieben. Dieses findet nun voraussichtlich im Sommer 2022 statt und richtet sich an alle Interessierten, 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, qualitätsvolle 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!

Anhang

**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