



2020

StädteRegion Aachen

Standort im Fokus

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



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2020

StädteRegion Aachen

Standort im Fokus

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





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

Liebe Leser:innen,

mit „StädteRegion Aachen – 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 Luftbilddaufnahmen 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 gebotenem 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 wirtschaft- liche Tätigkeit kam bei den betroffenen Unternehmen nahezu vollständig zum Erliegen.

Um eine quantifizierte aber auch qualifizierte Aussage zur Schadenssitu- ation sowie zur Verfügbarkeit der gewerblichen Flächen in den einzelnen von der Hochwasserkatastrophe betroffenen Kommunen tätigen zu kön- nen, 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 Hochwasserschut- zes, 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 parzellen- scharfe Schadenserhebung in den einzelnen Gewerbestandorten beant- worten und schlussendlich einen gesamtregionalen Überblick geben.

Inhalt

Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

1. Gewerbeflächen

1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2021

1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) 20

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2020

2. Wirtschaftsimmobilien

2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien
in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020

2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen
in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020

3. Zwischen Präsenz und Remote?!

3.1 Die neue Arbeit

3.2 Coworking Spaces und Desksharing

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

3.5 Das Büro der Zukunft

3.6 Dezentrales Arbeiten – Wo arbeite ich denn heute?

3.7 Die Zukunft des Büros

Ausblick

Anhang

Impressum

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2021
Abbildung 2:	Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen 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 der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2011– 2020 (in ha/Anzahl)
Abbildung 8:	Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2020 im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
Abbildung 9:	Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
Abbildung 10:	Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
Abbildung 11:	Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen
Abbildung 12:	Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020 (in €)
Abbildung 13:	Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020 (in €/m²)
Abbildung 14:	Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen 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 Kommunalen Ebene im Jahr 2020
Abbildung 18:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf Kommunalen Ebene im Jahr 2020
Abbildung 19:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf Kommunalen Ebene im Jahr 2020
Abbildung 20:	Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf Kommunalen 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 in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 2:	Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 3:	Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 4:	Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 5:	Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 6:	Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 7:	Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2020)
Karte 8:	Coworking Spaces in der Region Aachen

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2020 im Überblick
Tabelle 2:	Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen 2020 im Überblick
Tabelle 3:	Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen 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 in der StädteRegion Aachen. 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 die StädteRegion Aachen insgesamt 136 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 01.01.2021

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) der StädteRegion Aachen umfasst Daten aus allen 10 Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 136 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich die beiden Standorte Campus Melaten und Campus West (Sondergebiet für forschungsintensive Nutzungen) wurden aufgrund der planungsrechtlichen Sonderstellung bei der Betrachtung ausgeklammert.

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete betrug 2.208 ha, von denen 196 ha (2019: 244 ha) bzw. 9 % mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2021). Somit waren weniger als einer von zehn Hektar gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen war im Jahr 2020 vermarktbar!

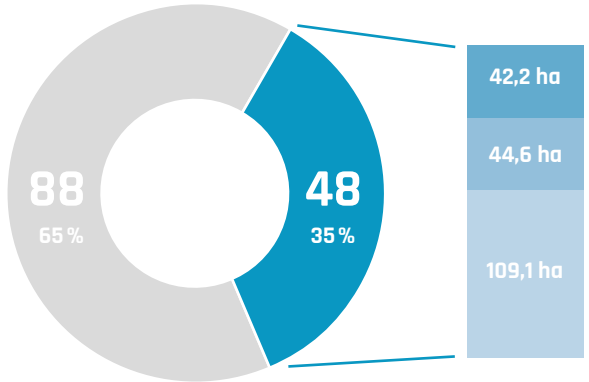
Die verfügbaren Flächenreserven in der StädteRegion Aachen waren in den vergangenen Jahren in allen Entwicklungsständen durch einen stetigen Rückgang gekennzeichnet. So wurde in den letzten 5 Jahren ein Rückgang von 33 ha bzw. 43 % bei den **sofort verfügbaren Gewerbeflächen** verzeichnet (2016: 75 ha). Gegenüber dem Vorjahr sanken diese Reserven um 14 ha auf 42 ha.

Bei den kurzfristig und mittelfristig verfügbaren Flächen wurde ein Rückgang von insgesamt 37 ha gegenüber dem Vorjahr festgestellt (kurzfristig verfügbare Flächen von 56 ha auf 45 ha, mittelfristig verfügbare Flächen von 121 ha auf 95 ha), welcher insbesondere auf durch die Flächenrücknahmen im Zuge der Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen, zurückzuführen war. Alleine die Flächenreduzierungen im Gewerbegebiet Brand-Nord betrug insgesamt 18,9 ha (kurzfristig 7,9 ha und mittelfristig 10,9 ha) und im Gewerbegebiet Nerscheider Weg 13,2 ha (mittelfristig). Lediglich bei den langfristig verfügbaren Flächenreserven wurde ein Anstieg um 3,5 ha auf insgesamt 14,4 ha verzeichnet.

Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2021

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



Quelle: AGIT/gfm® 2020

Etwa jedes Dritte (35%) der 136 Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen 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 städteregionalen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Roetgen, stand ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen besaßen, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 53,8 ha in der Stadt Eschweiler bis 5,1 ha in Monschau.

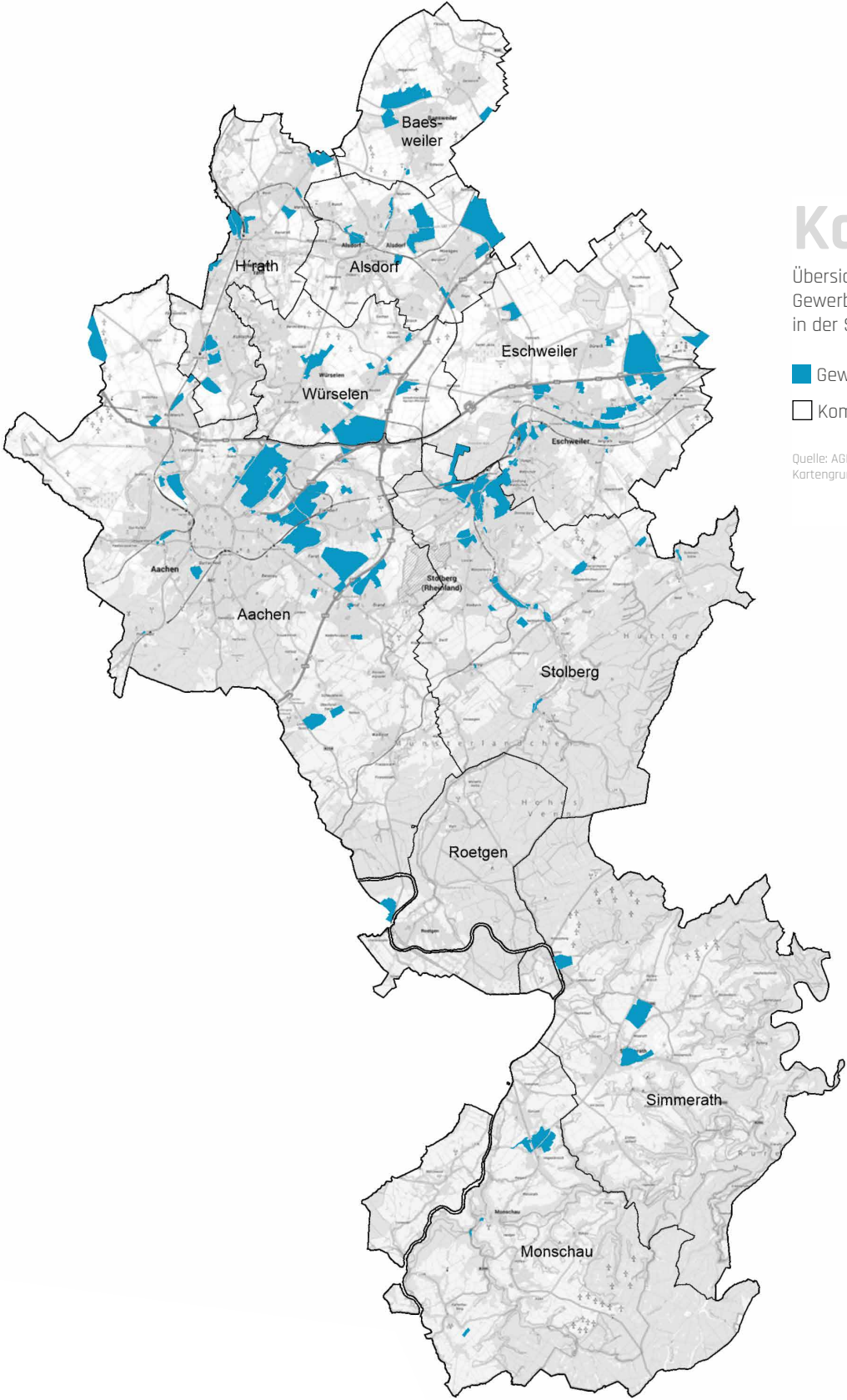
Hinzu kamen 8,4 ha langfristig verfügbare Fläche in der Stadt Baesweiler – im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der interkommunale und kreisübergreifende automobiler Kompetenzstandort „Campus Aldenhoven“ realisiert werden soll – sowie je eine langfristig verfügbare Fläche von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Talstraße“ in Eschweiler, einer 2 ha großen Fläche im Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“ in Würselen sowie der 3 ha großen Fläche im Gewerbegebiet „Berliner Ring – Charlottenburger Allee – Auf der Hülse“.

Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2020)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

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





Noch 6,1 ha auf Avantis sofort verfügbar

Von den insg. 8,7 ha sofort verfügbarer Fläche in der Stadt Aachen entfällt ein Großteil auf den Business Park Avantis.

>> [Seite 24](#)



13 ha Erweiterungsfläche in Eschweiler

Für das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Grachtweg“ wurde die Aufstellung des Bebauungsplans bereits beschlossen.

>> [Seite 24](#)



Erschließungsarbeiten in Baesweiler

Die ersten Flächen auf der insg. 8,7 ha großen Erweiterung des Gewerbegebiets Baesweiler sind bereits verkauft.

>> [Seite 24](#)



Flächenrücknahme von über 13 ha

Rückgang der mittelfristig verfügbaren Flächen in der StädteRegion Aachen ist insb. auf die Flächenrücknahme im Bereich des Gewerbegebietes „Nerscheider Weg“ zurückzuführen.

>> [Seite 11](#)

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
in der StädteRegion Aachen
zum 01.01.2021 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm® 2020

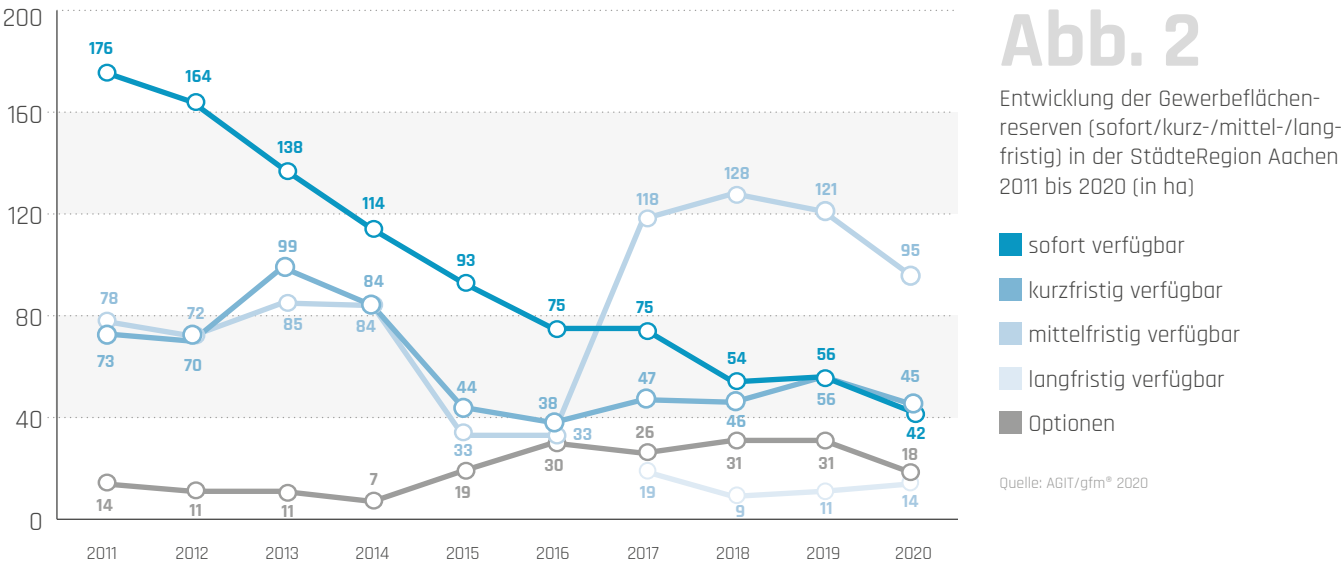
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*	2020
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	10
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	136
Bruttofläche (ha)	2738,3
Nettofläche (ha)	2208,4
Veräußerte Fläche (ha)	1993,9
darunter genutzt	1883,4
ungenutzt	110,5
Optionen (ha)	18,4
Verfügbare Flächen (ha)	196,1
darunter sofort verfügbar	42,4
kurzfristig verfügbar	44,6
mittelfristig verfügbar	94,7
langfristig verfügbar	14,4
Restriktionsflächen (ha)	26,2
m²-Preise (netto, €)	20,00 – 130,00
gewichteter Mittelwert	66

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Stetiger Rückgang der sofort verfügbaren Flächen

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2021 bei 215 ha und bedeutete einen Rückgang der Reserven von 60 ha bzw. 22% im Vergleich zum Vorjahr (275 ha). Die Optionsflächen, d. h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, verringerten sich von 30,6 ha auf 18,4. Das sofort verfügbare Flächenangebot von 42,4 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2021 auf 8 städteregionale Kommunen und insgesamt 21 Gewerbegebiete. Die Bandbreite reichte hier von 0,35 ha im Gewerbegebiet „Monschau-Imgenbroich HIMO“ bis zu 6,2 ha im „Avantis – European Business Park“. In der Stadt Würselen und der Gemeinde Roetgen stand ein derartiges Flächenangebot nicht mehr zu Verfügung. Im Jahr 2020 waren in allen Kommunen der StädteRegion Aachen (außer in der Gemeinde Roetgen) insgesamt 153,8 ha kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche vorhanden.



Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Neue Gewerbegebietsentwicklungen eröffnen Chancen

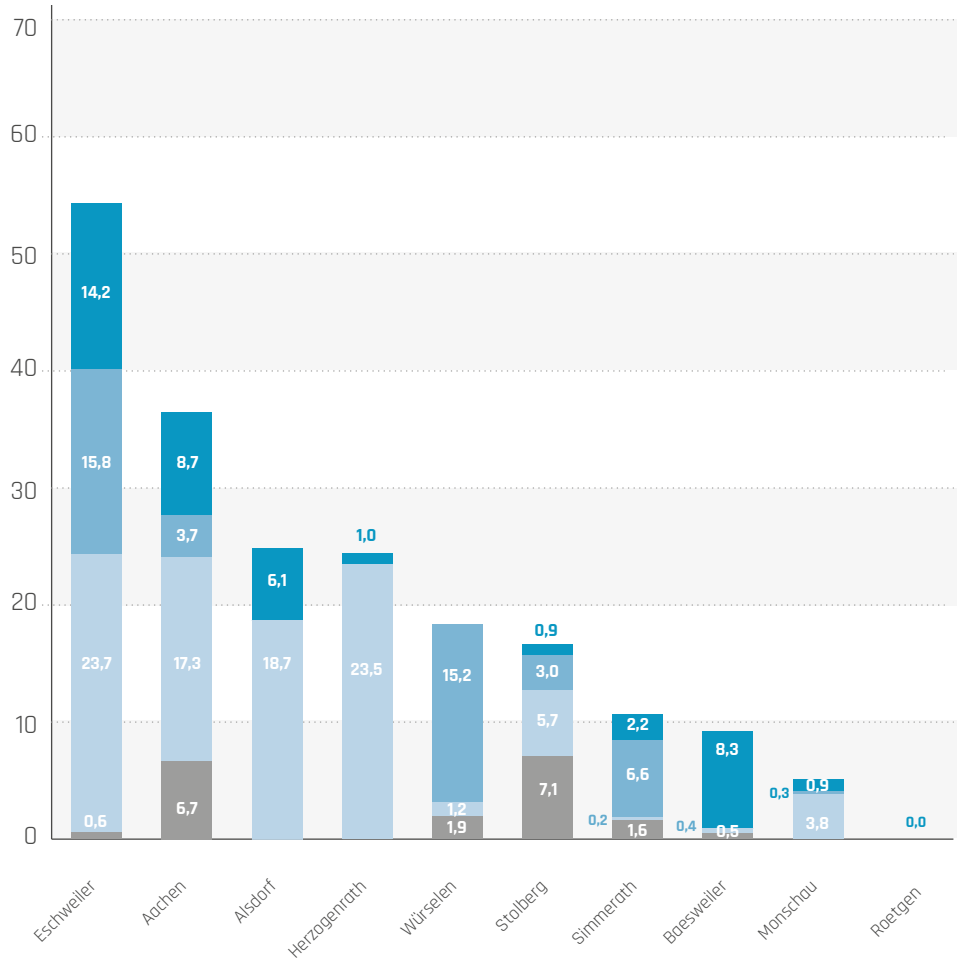
Mit 53,7 ha besaß die **Stadt Eschweiler** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 14,2 ha davon waren sofort verfügbar und verteilten sich auf fünf Gewerbegebiete. Von den 15,8 ha kurzfristig verfügbarer Fläche entfielen 13,4 ha auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grachtweg“. Somit befanden sich 30 % der gesamten Flächenreserve der StädteRegion Aachen auf dem Gebiet der Stadt Eschweiler. Die **Stadt Aachen** hatte mit insgesamt 29,7 ha (bzw. 16 %) die zweithöchste Flächenreserve. Die 8,7 ha sofort verfügbare Fläche verteilte sich hier auf vier Gewerbegebiete, alleine 6,2 ha waren dabei auf Avantis zu verorten. Darauf folgten die Städte **Alsdorf** (24,9 ha) und **Herzogenrath** (24,5 ha) mit 13,7 % bzw. 13,5 % der städteregionalen Flächenreserven. **Würselen** (16,4 ha; 15,2 ha davon kurzfristig verfügbar auf dem „Aero-Park 1 Merzbrück“), **Stolberg** (9,6 ha), **Simmerath** (9,1 ha) und **Baesweiler** (8,7 ha) wiesen durchschnittlich 6 % der städteregionalen Reserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf. Von den 8,7 ha verfügbarer Fläche Baesweiler entfielen 5,7 ha auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“. In **Monschau** waren mit 5,1 ha kaum noch Reserveflächen vorhanden. Die 18,4 ha Optionsfläche waren größtenteils in der Stadt Stolberg (7,1 ha) und in Aachen (6,7 ha) verortet. Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Baesweiler (8,4 ha), Aachen (3,5 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

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) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist. Bei letzterem konnte gegenüber 2019 ein Rückgang von 14,1 ha (6 Flächen) auf 5,9 ha (4 Flächen) bei den sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen festgestellt werden.

- / Bei den 42,4 ha **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 80 % (34,1 ha) als GE-Flächen deklariert. Weitere 7,2 ha waren als Industriegebiete (GI) und 0,4 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,7 ha (2 %) lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor. (Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden kann.)
- / Bei den 44,6 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 26,0 ha als GE-Flächen und 13,4 ha als GI-Flächen deklariert. Zu 12 % lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. (Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von 2 Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.)
- / Zu 37 % der 94,7 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 52,8 ha waren als GE-Flächen deklariert, 6,5 ha als Industriegebiete (GI) und weitere 0,5 ha als Mischgebiet (MI). (Diese Flächen sind planungsrechtlich i. d. R. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Flächennutzungsplan gesichert. Bestehen keine außergewöhnlichen Nutzungsbeschränkungen, so ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Flächenmobilisierung ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren anzusetzen.)

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

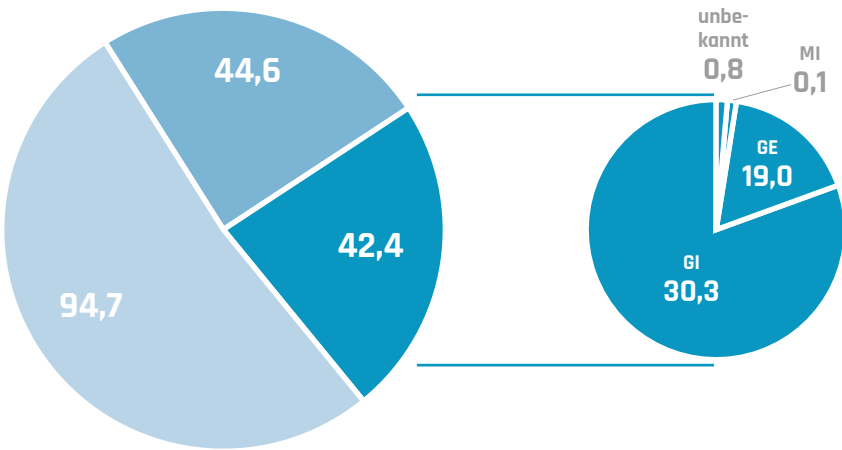


Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm® 2020

66 € im Schnitt

Von den 48 Gewerbegebieten, die in der StädteRegion Aachen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 18 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 30 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der StädteRegion Aachen lag demnach im Jahr 2020 bei 66 €. Das Maximum lag bei 130 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ in Würselen. Das Minimum wurde 2020 im Gewerbegebiet „Halde Kohlbusch“ in Stolberg mit 20 €/m² erreicht. Diese im Privatbesitz befindliche 4 ha große Fläche ist allerdings mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet (Altlasten).

Restriktionsflächen

26 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 in der StädteRegion Aachen immerhin eine Fläche von 26,2 ha in 12 Gewerbegebieten (16 Grundstücke) auf.

Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung) die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 4 Grundstücken mit insgesamt 8,7 ha wurde als Restriktionsgrund „Altlasten“, bei 6 weiteren Grundstücken mit insgesamt 4,7 ha wurden „Eigentumsverhältnisse“ angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich verkehrlicher Erschließung sowie dem Bau-recht 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

109 ha private betriebliche Reserveflächen unbebaut

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 109 ha Fläche in der StädteRegion Aachen aus und verringerten sich somit gegenüber dem Vorjahr leicht um 5 ha. In der Stadt Eschweiler (25,3 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Stolberg (20,9 ha), Alsdorf (18,6 ha) und in Würselen (14,7 ha). In der Stadt Stolberg und in Simmerath überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. In Stolberg mit 20,9 ha um mehr als das Doppelte, in Simmerath um 3,3 ha.

Von den insgesamt 109 ha (96 Grundstücke) betriebliche Vorsorgefläche entfiel mehr als die Hälfte (55 ha) auf 12 Grundstücke in 6 Kommunen. Diese betrieblichen Vorsorgeflächen mit einer Größe von mehr als zwei Hektar befanden sich in

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

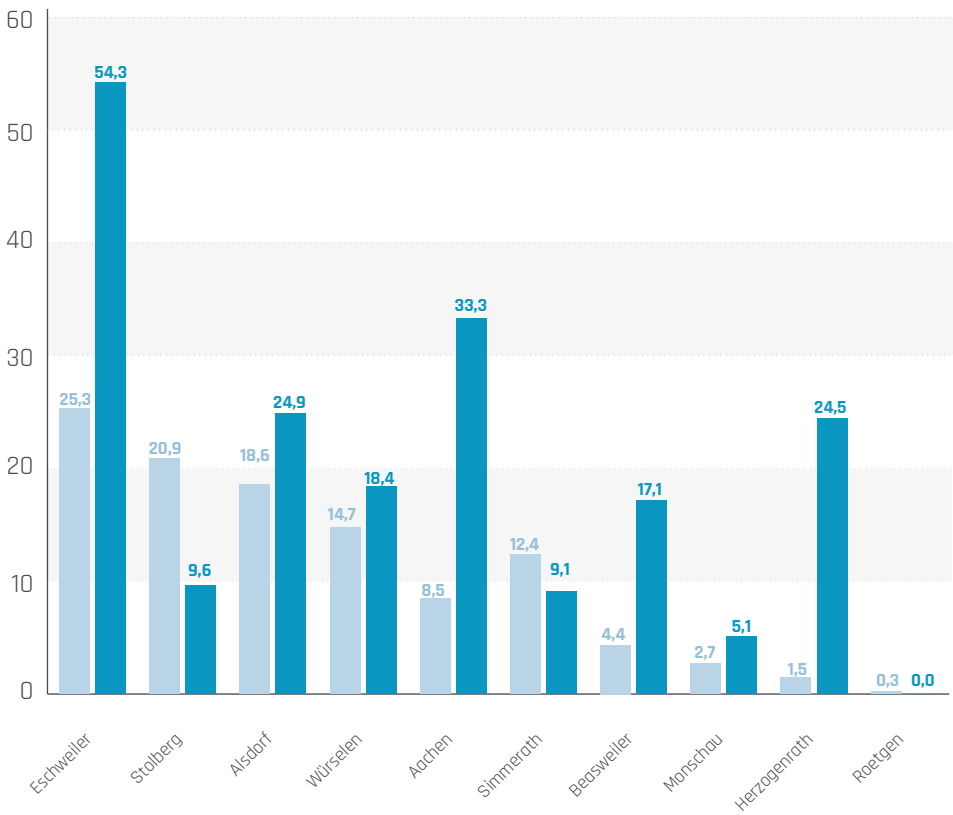


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgefläche
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT/gfm® 2020

Gewerbepark Brand fast voll

Nur noch 3 Grundstücke mit 1,1 ha im Gewerbepark „Brand“ verfügbar.

>> [Seite 39](#)





Beginn der Bauarbeiten auf einer 2,4 ha großen Fläche

Flächenverkauf in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A4 an einen Baumaschinenhändler im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP) im Jahr 2020.

>> [Seite 40](#)



Zweitgrößter Flächenverkauf in der StädteRegion Aachen

Die insg. 3,9 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“ war die zweitgrößte Veräußerung im Jahr 2020.

>> [Seite 39](#)



Größter Flächenverkauf in der StädteRegion Aachen

Der Verkauf der 6,2 ha großen Gewerbefläche im Business Park Avantis, auf dem ein Paket-Verteilzentrum von Amazon gebaut wird, war die größte Flächenveräußerung im Jahr 2020.

>> [Seite 39](#)

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen
in der StädteRegion Aachen 2020
im Überblick

Quelle: AGIT/gfm® 2020

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen
im Jahr 2020

Veräußerungen	2020
Grundstücke (Anzahl)	20
Fläche (ha)	22,22
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarbeitendes Gewerbe	7,12
Logistik	0,37
Handel	9,96
Dienstleistungen	1,17
Baugewerbe	3,06
Sonstiges	0,54
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	4
Innerregionale Verlagerung	2
Innergemeindliche Verlagerung	5
Erweiterung am Standort	4
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	5
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,81
0,2 – 0,5	0,99
0,5 – 1	2,92
1 – 2	1,25
2 – 5	10,05
> 5	6,20

Insgesamt konnten im Jahr 2020 in 7 der 10 städteregionalen Kommunen Gewerbe-
grundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2011 (8,2
Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 22,2 ha verteilten
sich auf 20 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Fläche lag das Ergebnis exakt bei
dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (221,8 ha). Mit 20 verkauften Grundstücken
wurde jedoch das niedrigste Ergebnis der letzten Dekade erzielt (seit 2011 400 Grund-
stücke). Der Flächenumsatz lag 2020 3,9 ha über dem Umsatz des Vorjahres (18,3 ha).

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

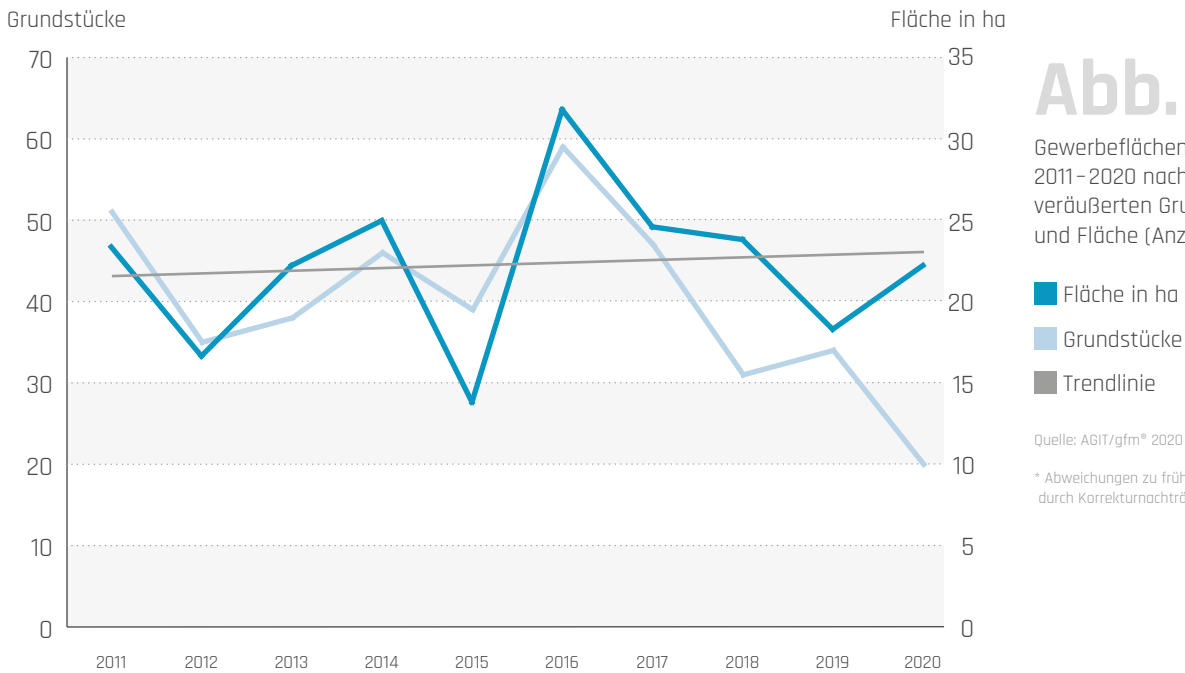


Abb. 6

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 Aachen bei Grundstücksverkäufen vorne

Zwischen 2011 und 2020 wurden die meisten Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 88,2 ha in der Stadt Aachen veräußert (169), gefolgt von Simmerath (37), Stolberg (36), Herzogenrath (33), Alsdorf (30), Eschweiler (29) sowie Baesweiler (28). In Monschau wurden 19, in Würselen 17 und in Roetgen 2 Flächenveräußerungen angezeigt. Demnach entfielen 42 % der veräußerten Grundstücke in den vergangenen 10 Jahren auf die Stadt Aachen.

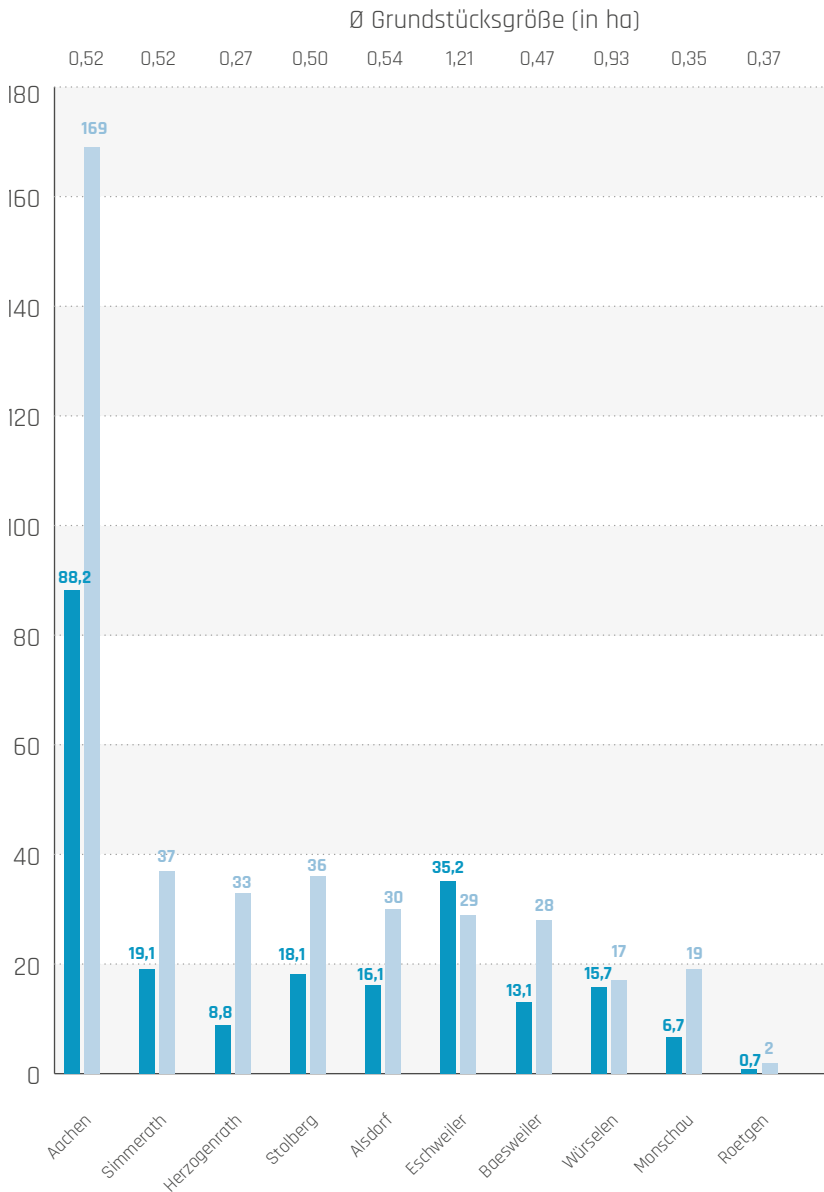
In der letzten Dekade betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße in der StädteRegion Aachen 0,55 ha. Auf kommunaler Ebene konnten folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen ermittelt werden: In Eschweiler (1,21 ha), Würselen (0,93 ha), Alsdorf (0,54 ha) sowie Aachen und Simmerath (0,52 ha). In Stolberg und Baesweiler lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 0,5 ha bzw. 0,47 ha und in den Eifelgemeinden Roetgen und Monschau zwischen 0,37 ha und 0,35 ha. Den niedrigsten Durchschnittswert wies mit 0,27 ha die Stadt Herzogenrath auf.

Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen 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

Durchschnittliches Veräußerungsgeschehen

2020 war ein durchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen: Insgesamt konnten 22,2 ha Gewerbefläche auf 20 Grundstücken verkauft werden. Somit entfielen 10 % der in der letzten Dekade veräußerten Fläche auf das Jahr 2020. Die Gemeinde Simmerath hat im Jahr 2020 mit 4,2 ha veräußerter Fläche ein Viertel des Gesamtumsatzes der vergangenen 10 Jahre erzielt. Die Stadt Aachen kam mit 12,9 ha auf 15 %. In Eschweiler (8 %), Stolberg (8 %), Baesweiler (5 %), Monschau (2 %) und Herzogenrath (2 %) wurde ein unterdurchschnittliches Ergebnis verzeichnet. In Würselen, Alsdorf und Roetgen wurden keine Flächen veräußert.

In der Stadt Aachen wurden 2020 12,9 ha verteilt auf sieben Grundstücken verkauft. Mit insgesamt 11,8 ha und vier Grundstücken, war ein Großteil davon im Gewerbegebiet Avantis zu verorten. Eine 6,2 ha große Fläche, auf der ein Paket-Verteilzentrum von Amazon entstehen wird, stellt zugleich die zweitgrößte Flächenveräußerung im Stadtgebiet der letzten 10 Jahre dar. Zwei weitere Flächen wurden im Gewerbepark „Brand“ (0,51 ha) – hier sind nur noch drei kleinere Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,1 ha verfügbar – sowie eine Fläche im „Gewerbe am neuen Tivoli“ 0,59 ha verkauft. Die durchschnittliche Flächengröße von 0,9 ha im Jahr 2020 lag weit über dem langjährigen Mittel von 0,55 ha.

Die Gemeinde Simmerath hat im Jahr 2020 zwei Veräußerungen mit 4,2 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“ angezeigt. Eine 3,9 ha große Fläche wurde hier an die Weiss-Packaging GmbH verkauft und stellt zugleich die größte gewerbliche Flächenveräußerung der Gemeinde in den letzten 10 Jahren dar. Die Verpackungsdruckerei wird mit einem hochtechnologischen Maschinenpark Faltschachteln produzieren und in dem Neubau zu Beginn 40 bis 70 Arbeitsplätze schaffen.

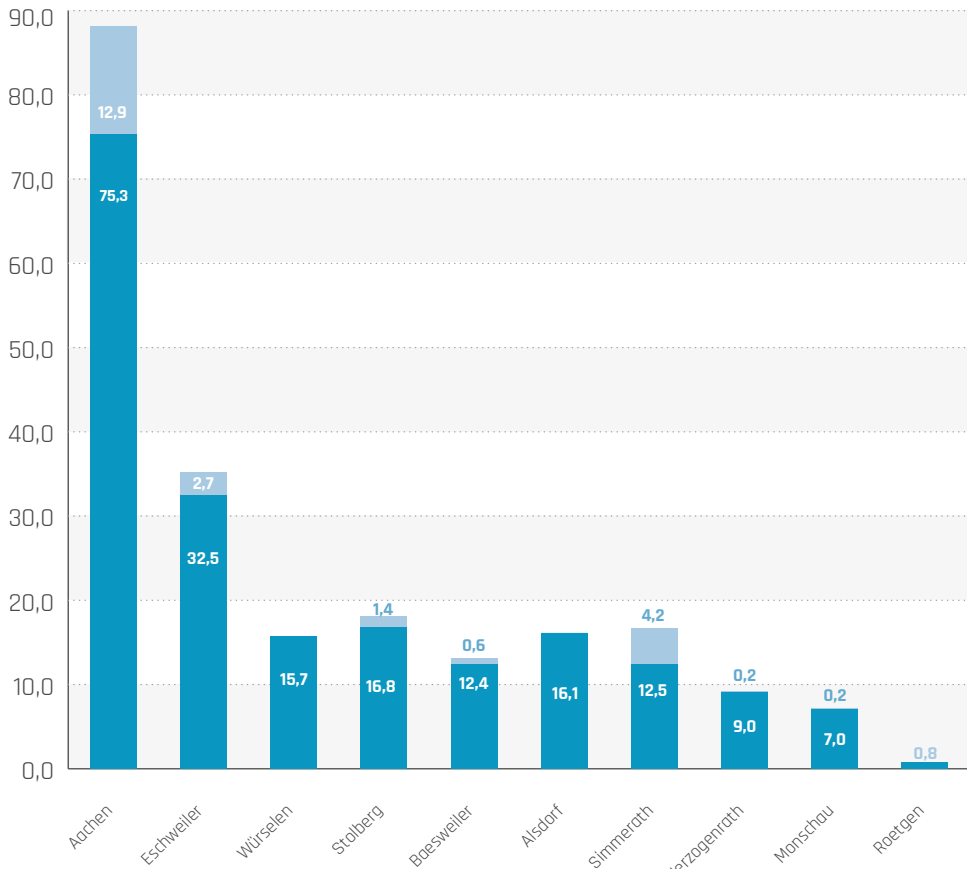


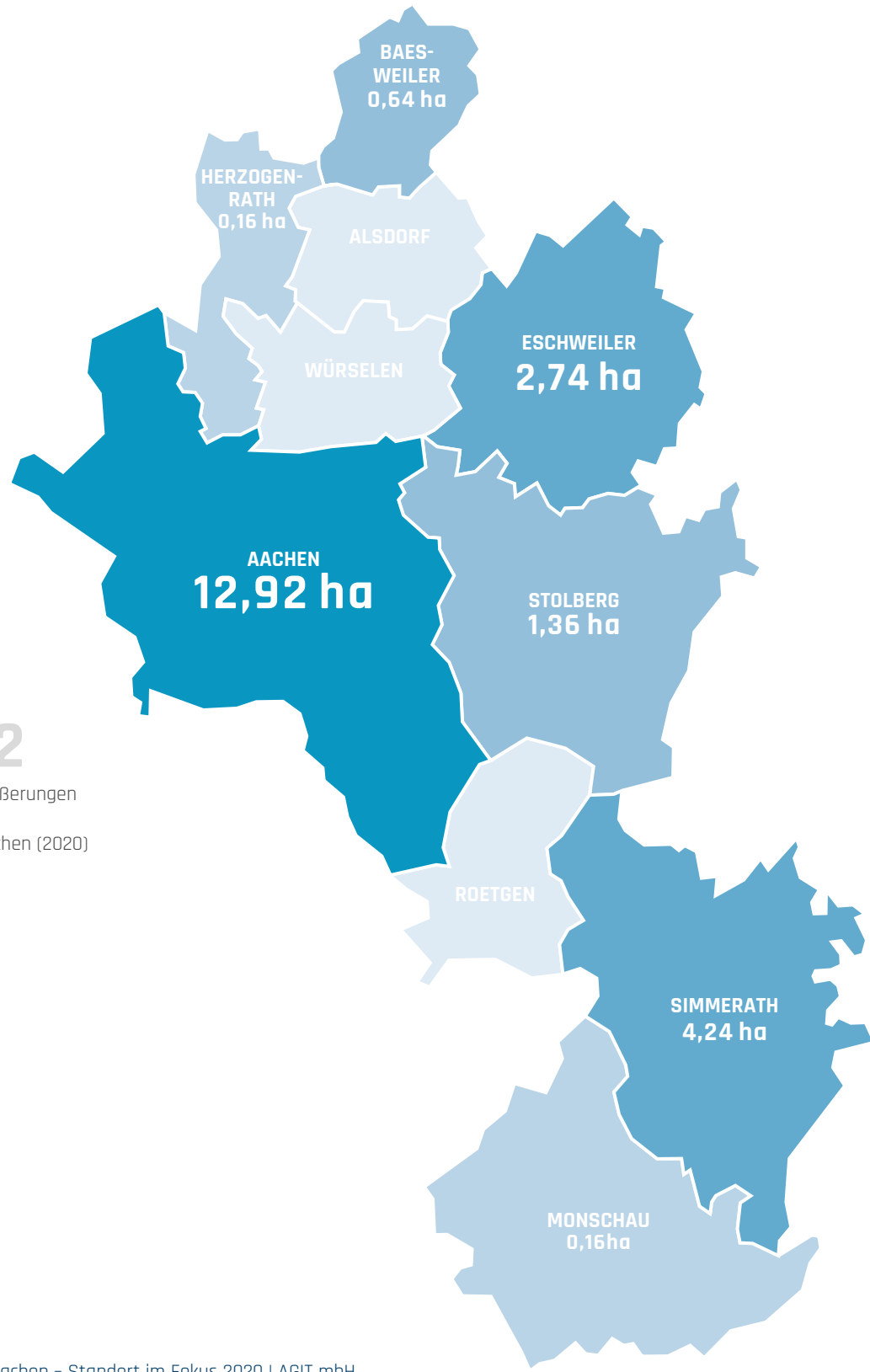
Abb 8:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2020 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2011–2019
■ Fläche 2020

Quelle: AGIT/gfm® 2020

In der Stadt Eschweiler wurden 2 Flächenverkäufe im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“ (2,74 ha) angezeigt. Eine 2,36 ha große Fläche wurde hier an einen Baumaschinenhändler verkauft. In der Stadt Stolberg wurden im „Camp Astrid 2“ Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,82 ha sowie im Gewerbegebiet „Zweifaller Straße“ eine 0,54 ha große Fläche verkauft. Im „Carl Alexander Park (CAP)“ in Baesweiler wurden drei Flächen (0,33 ha) und in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“ eine Fläche (0,32 ha) verkauft. In Monschau (HIMO) und Herzogenrath (Handels- und Gewerbepark „Nordstern“) wurde je eine Flächenveräußerung von 0,16 ha verzeichnet. In den Städten Würselen und Alsdorf sowie der Gemeinde Roetgen (keine Reserveflächen verfügbar) wurden im Jahr 2020 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.



Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2020)

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren

Handelsunternehmen als Treiber der Flächen-nachfrage

Im Jahr 2020 waren Handelsunternehmen mit 9,96 ha bzw. 45% die größten gewerblichen Flächennachfrager. In der Stadt Aachen machten zwei Verkäufe an Handelsunternehmen im „Business-Park Avantis“ sogar 77% der gesamten Flächennachfrage aus. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes erwarben mit 7,12 ha jede dritte Gewerbefläche (7 Grundstücke). Mit 14 % der Flächenverkäufe (3,06/5 Grundstücke) lag das Baugewerbe exakt auf dem Niveau der vergangenen 10 Jahre. Bei Dienstleistungsunternehmen (1,17 ha/4 Grundstücke), Logistikunternehmen (0,37 ha/1 Grundstück) und einem Unternehmen aus dem Bereich „Sonstiges“ (primärer Sektor) (0,54 ha/1 Grundstück) wurde mit 5% bzw. 2% der gesamten veräußerten Fläche, im Vergleich zur letzten Dekade, ein unterdurchschnittliches Ergebnis erzielt.

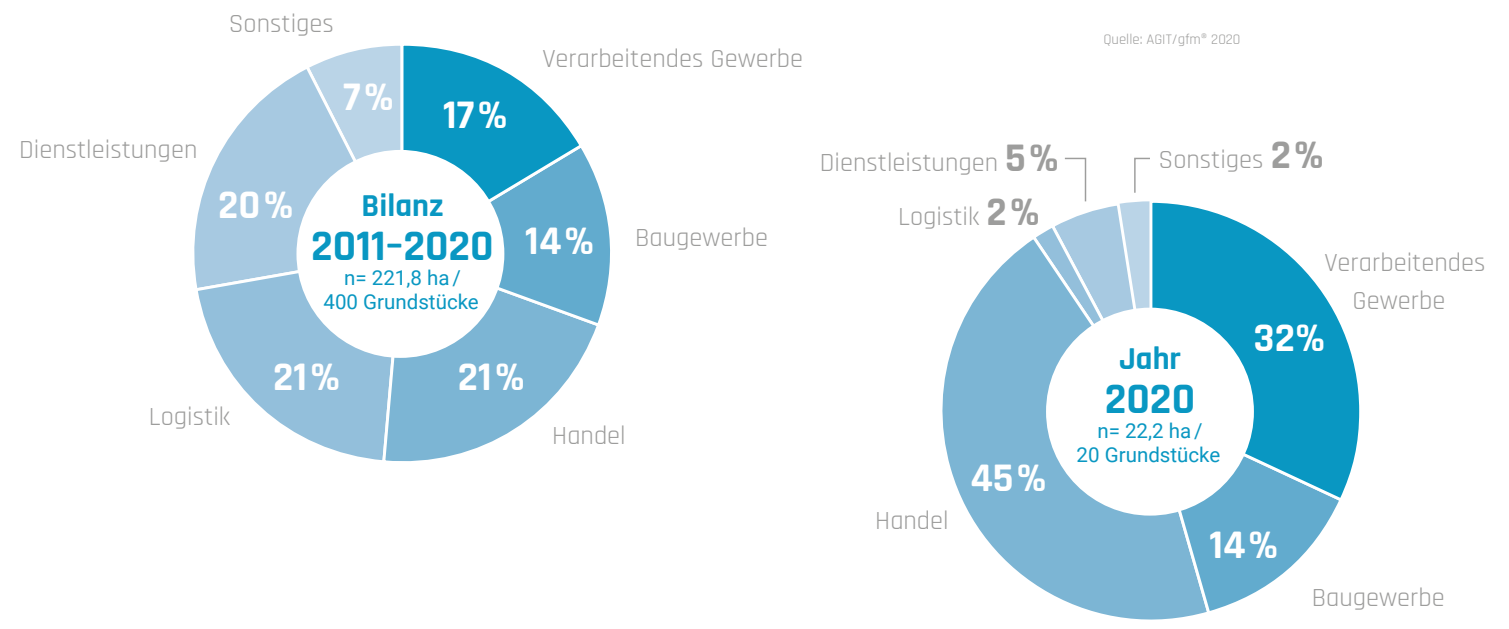
Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2011 bis 2020 konnte mit jeweils 21% bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik (46,5 ha) und den Handelsunternehmen (46,3 ha) verzeichnet werden. Die Handelsunternehmen waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von dem stationären Einzelhandel über den Baustoffhandel bis hin zum KfZ-Handel, und nicht, wie man erwarten könnte, überwiegend dem E-Commerce zuzuordnen. Dienstleistungsunternehmen lagen mit 20% des Flächenumsatzes (44,5 ha) etwas dahinter. Das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe hatten einen Anteil von 17% (37,0 ha) bzw. 14% (31,0 ha). Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (7,1 ha), Öffentliche Verwaltung (2,2 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,7 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (4,8 ha) zusammensetzt, rangierte mit 7% auf dem letzten Platz.

Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (117) sowie das Baugewerbe (101) veräußert, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (68), Handelsunternehmen (56) und der Logistik (32). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,45 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an den Handel (0,83 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (0,54 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,38 ha, das Baugewerbe von 0,31 ha.

Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm® 2020



Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen

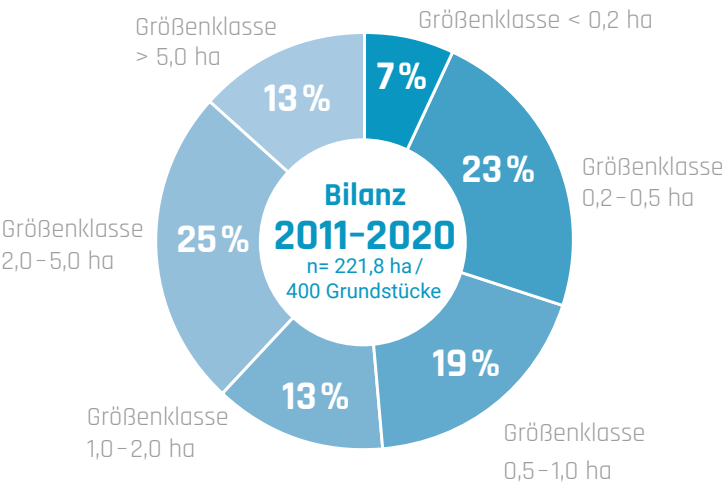
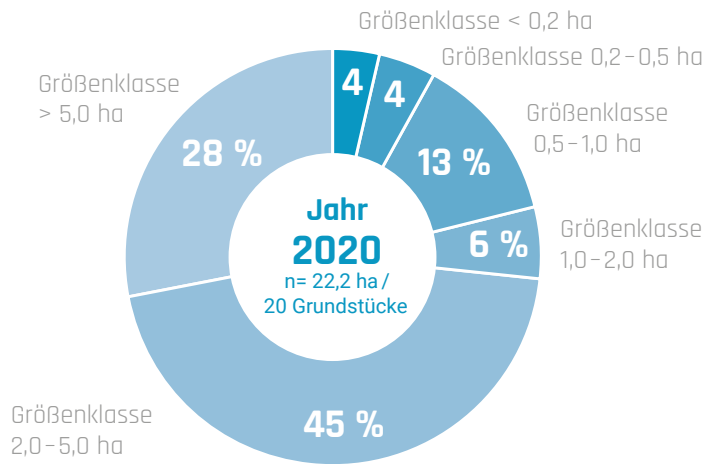
Drei Viertel der Verkäufe auf Flächen > Hektar

Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2020 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Fast die Hälfte des Flächenumsatzes 2020 (45%) entfiel auf drei Grundstücksverkäufe (10,05 ha) und waren der Größenkategorie von 2,0 ha bis 5,0 ha zuzuordnen. Es folgten Flächenverkäufe der Kategorie „>5,0 ha“ mit einem Grundstück (6,20 ha) bzw. 28% der Fläche. Beide Werte lagen weit über dem langjährigen Mittel von 25% bzw. 13%. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 0,5 ha und 2 ha lag hingegen mit 19% (4,17 ha, 4 Grundstücke) weit unter dem langjährigen Durchschnitt von 32%. Kleinere Flächenverkäufe bis zu einer Größe von 0,5 ha lagen mit insgesamt 8% (1,8 ha auf 9 Grundstücken) ebenfalls weit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 30%.

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT/gfm® 2020



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

GE-Flächen stark nachgefragt

Im Jahr 2020 wurden fast drei Viertel der Fläche (72%) auf GE-Flächen getätigt (15,9 ha auf 18 Grundstücken) und 28% auf GI-Flächen umgesetzt (2 Grundstücke mit 6,3 ha). Die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) hat demnach für die StädteRegion Aachen eine besondere Relevanz; zumal sich bei diesem Flächenangebot ein Engpass abzeichnet (17%/7,2 ha der sofort verfügbaren Flächen). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GI-Flächen 3,15 ha und bei den GE-Flächen 0,89 ha.

Herkunft der Käufer

Hohe Flächennachfrage durch ansässige Unternehmen

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass fast jeder zweite Verkauf (45%) im Jahr 2020 an ein Unternehmen aus derselben Kommune ging (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Der Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre von 63%. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 10% ebenfalls unter dem langjährigen Mittel von 19%. Die 4 Flächenveräußerungen (20%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuan siedlungen) lagen hingegen weit über dem Durchschnittswert der letzten Dekade (5%). Flächenverkäufe an Existenzgründer:innen konnten im Jahr 2020, wie schon im Vorjahr, nicht verzeichnet werden (2011 bis 2020: 1%). Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Veräußerungen bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierte mit 25% weit über dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 11%.

Tab. 3

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

Quelle: AGIT/gfm® 2020

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2020	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aachen	45	8,74	3,67	17,35	0,00	12,91	7
Alsdorf	8	6,14	0,00	18,72	0,00	0,00	0
Baesweiler	5	8,27	0,00	0,44	8,42	0,64	4
Eschweiler	24	14,16	15,85	23,74	0,52	2,74	2
Herzogenrath	9	0,97	0,00	23,48	0,00	0,16	1
Monschau	6	0,94	0,33	3,81	0,00	0,16	1
Roetgen	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Simmerath	4	2,21	6,63	0,23	0,00	4,24	2
Stolberg	23	0,94	2,96	5,69	0,00	1,36	3
Würselen	10	0,00	15,21	1,23	1,99	0,00	0
StädteRegion Aachen gesamt	136	42,4	44,6	94,7	10,9	22,2	20

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 in der StädteRegion Aachen ab, der Rückschlüsse auf das gesamte Marktgeschehen zulässt.

2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen 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.

In der Städtereion Aachen wurden im Jahr 2020 insgesamt 898 Gewerbeimmobilien vermietet (856 in 2019), während 77 Immobilien verkauft wurden (79 in 2019). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:11,7. Die Anzahl der Vermietungen stieg somit leicht an, während die Verkäufe auf einem ähnlichen Niveau im Vergleich zum Vorjahr blieben. 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 in der
StädteRegion Aachen (2020)

- Kauf

Miete
- (26)

(526)

(16)

(169)

(23)

(34)

(12)

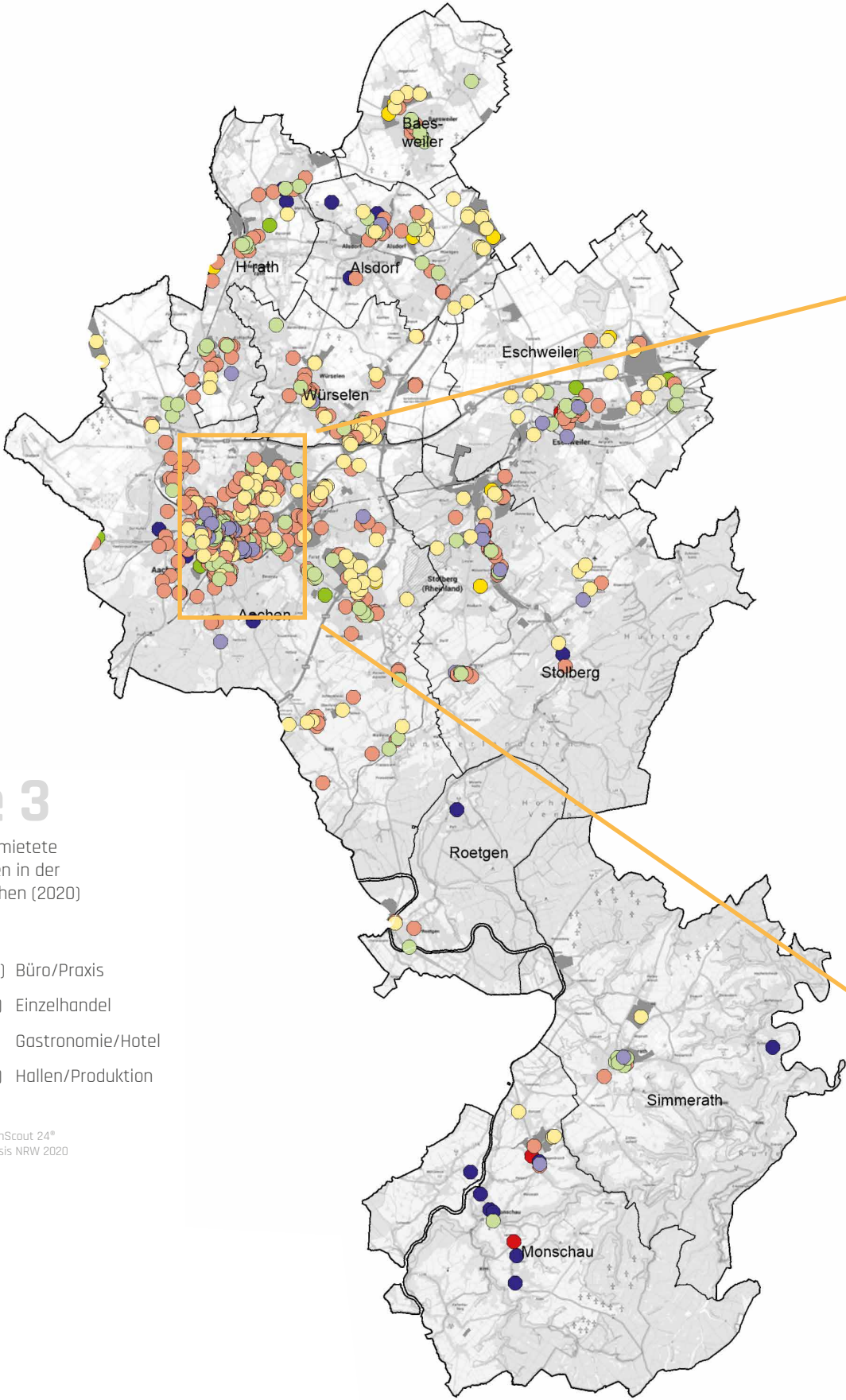
(169)
- Büro/Praxis

Einzelhandel

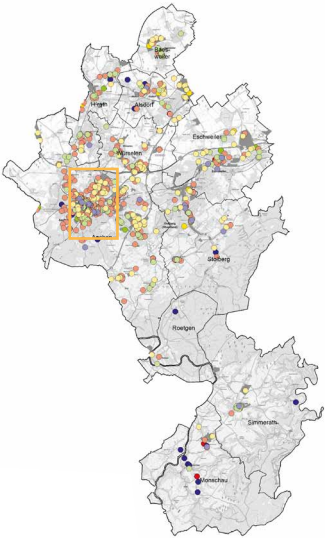
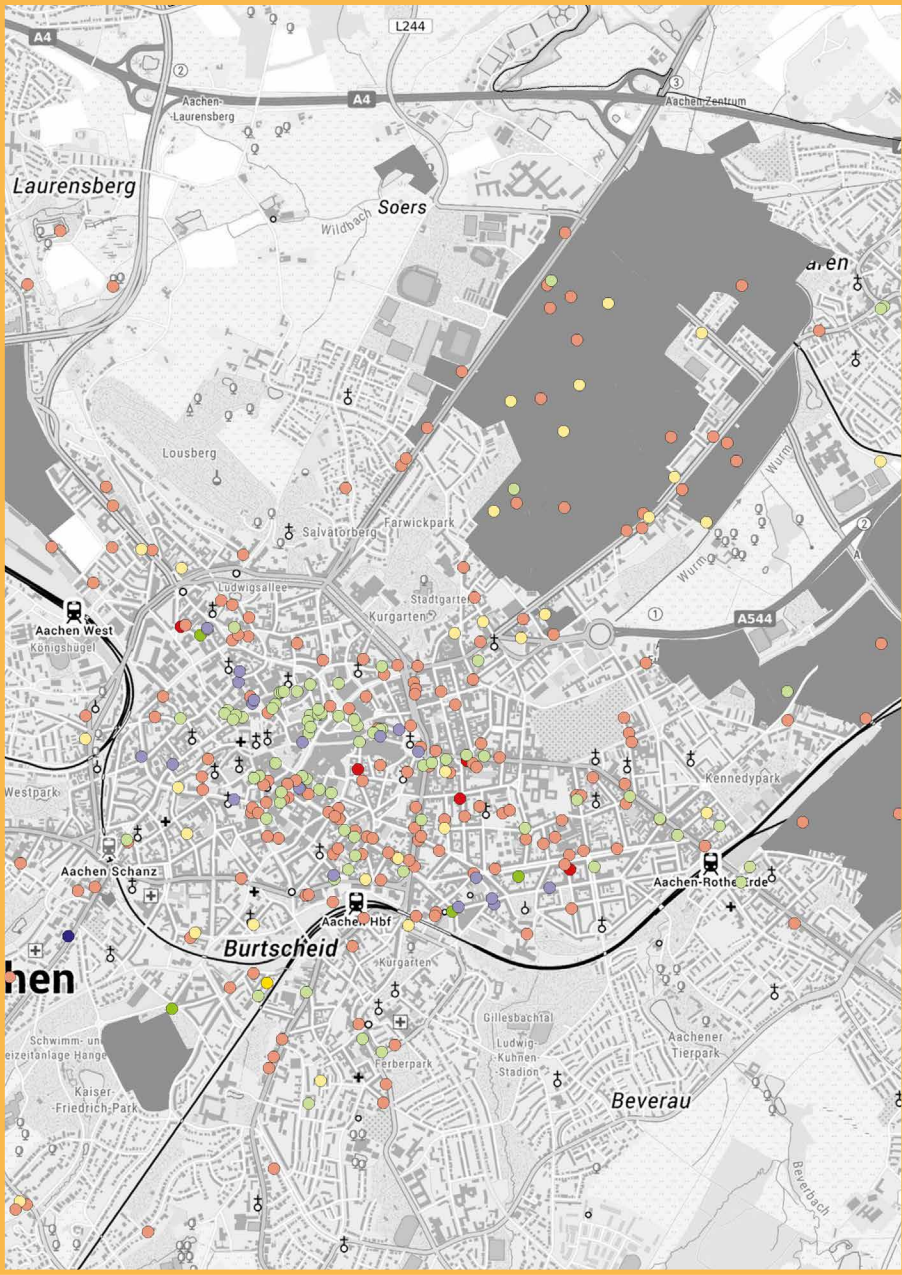
Gastronomie/Hotel

Hallen/Produktion

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



Von den 77 verkauften und den 898 vermieteten Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2020 zu allen Objekten Adressangaben vor. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten in der StädteRegion Aachen nach Immobilientypen erstellt werden.



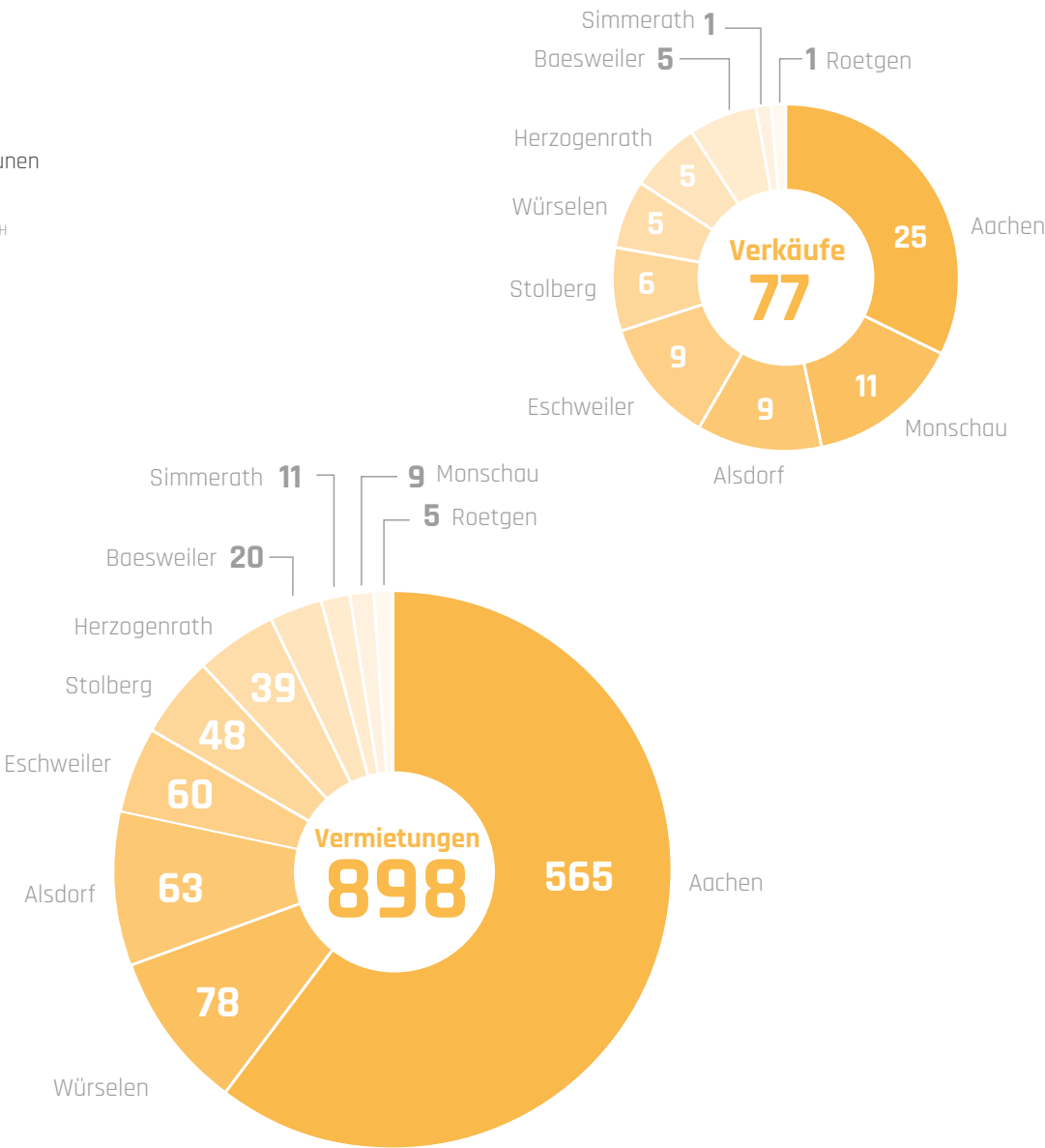
In der Städtereion lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 32 % aller Verkäufe und sogar 63 % der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Vermietungen folgte auf die Stadt Aachen, Würselen (9 %), Alsdorf und Eschweiler (beide 7 %). Dahinter lagen die Städte Stolberg und Herzogenrath mit 5 % bzw. 4 %, während in Baesweiler, Simmerath, Monschau und Roetgen maximal 2 % der Gewerbeimmobilien vermietet wurden.

Die Verteilung der Verkäufe war deutlich ausgeglichener. In der Stadt Aachen konnten 25 Immobilienverkäufe verzeichnet werden und in Monschau 11. Darauf folgten Alsdorf und Eschweiler 9, Stolberg 6 sowie Baesweiler, Würselen und Herzogenrath mit je 5 gewerblichen Immobilienverkäufen. In Roetgen und Simmerath wurde jeweils eine Gewerbeimmobilie verkauft.

Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der Anzahl der Veräußerungen im Gewerbeimmobilienmarkt zeigt, dass Büro- und Praxisimmobilien am stärksten nachgefragt wurden (34 % der Verkäufe), im Marktvolumen lagen sie allerdings im Mittelfeld bei 12.1 Mio. €. Das höchste Marktvolumen wurde mit 18,3 Mio. € bei Gastronomie- und Hotelimmobilien verzeichnet bei einer etwas geringeren Anzahl an Verkäufen. Einzelhandelsimmobilien wiesen bei 16 Verkäufen ein Marktvolumen von 7.8 Mio. € auf. Zu Hallen- und Produktionsimmobilien lagen keine Daten zu den Verkaufspreisen vor.

Von den 25 Verkäufen in der Stadt Aachen waren 9 Objekte Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von 7 Büro- und Praxisimmobilien, 5 Gastronomie- und Hotelimmobilien und 4 Hallen- und Produktionsimmobilien.

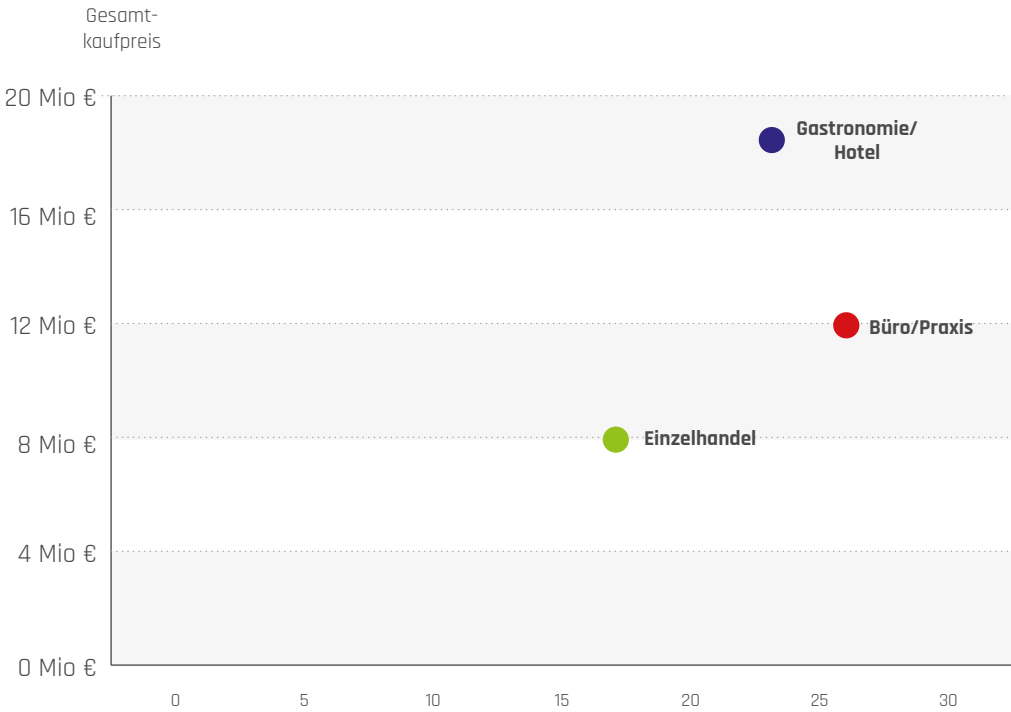


Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der Städtereion Aachen im Jahr 2020 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

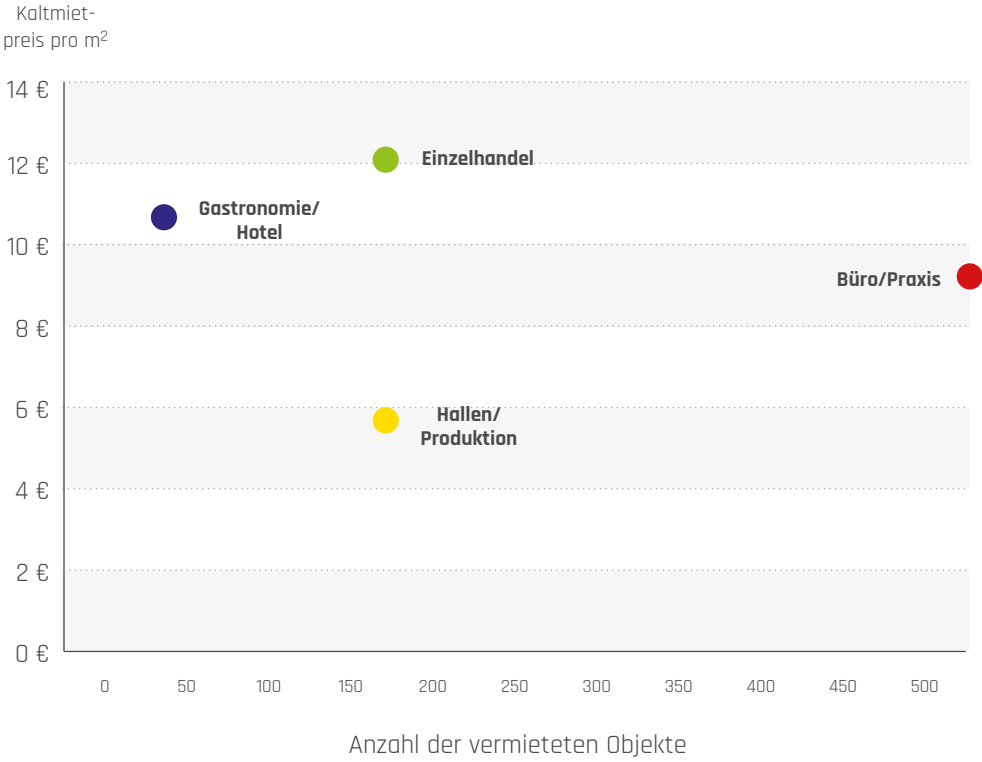
Büro- und Praxisimmobilien wurden mit insgesamt 526 Objekten, zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,22 € pro Quadratmeter, am stärksten nachgefragt. Einzelhandelsimmobilien wiesen mit 12,14 €/m² den höchsten Quadratmeterpreis auf. Insgesamt wurden 169 Objekte dieses Immobilientyps vermietet. Zudem wurden 34 Gastronomie- und Hotelimmobilien zu einem Durchschnittspreis von 10,77 €/m² vermietet. Deutlich niedrigere Quadratmeterpreise wurden in der Kategorie Hallen- und Produktion (169, 5,64 €/m²) erreicht.

Abb. 13

Kaltmietpreinsniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 382 von 526
Einzelhandel: 128 von 169
Gastronomie/Hotel: 27 von 34
Hallen/Produktion: 85 von 169

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Mietpreise pro Quadratmeter lagen in der Stadt Aachen höher als in den übrigen städteregionalen Kommunen, bei 565 Vermietungen wurde hier auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,60 € erzielt. In der Gemeinde wurde ein Quadratmeterpreis von 9,32 €/m² ermittelt, wobei hier nur 11 Immobilien vermietet wurden, die meisten davon Einzelhandelsimmobilien. Alsdorf (8,59 €/m²), Eschweiler (7,70 €/m²), Herzogenrath (7,30 €/m²), Baesweiler (6,99 €/m²) und Würselen (6,54 €/m²) erzielten Quadratmeterpreise zwischen 6,54 € und 8,59 €, während Stolberg (5,49 €/m²), Roetgen (4,63 €/m²) und Monschau (4,25 €/m²) vergleichsweise niedrige Quadratmeterpreise aufwiesen. In Monschau und Roetgen konnten allerdings lediglich 6 bzw. 5 Vermietungen bei der Auswertung berücksichtigt werden. Bei der Preisermittlung in Monschau ist anzumerken, dass der Quadratmeterpreis bei 7,28 €/m² liegen würde, wenn man eine große und verhältnismäßig günstige Hallen- und Produktionsimmobilie nicht berücksichtigen würde.



Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aachen: 412 von 565
Alsdorf: 27 von 63
Baesweiler: 15 von 20
Eschweiler: 40 von 60
Herzogenrath: 34 von 39
Monschau: 6 von 9
Roetgen: 5 von 5
Simmerath: 9 von 11
Stolberg: 36 von 48
Würselen: 47 von 78

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

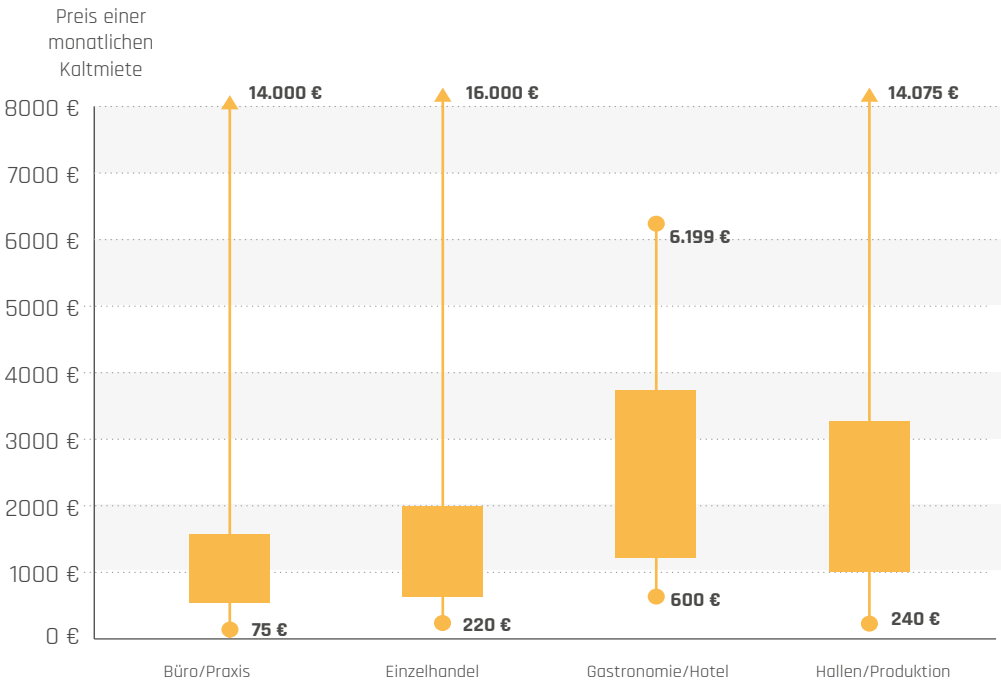
Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Preis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unteren Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf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

Immobilien der Kategorie Büro/Praxis hatten sowohl die engste als auch insgesamt günstigste Preisspanne der Immobilientypen mit 495 € bis 1.550 € und einem Median von 918 €. Einzelhandelsimmobilien hatten einen höheren Median von 1.200 €, die Spanne war mit 620 € bis 1.980 € allerdings etwas breiter. Gastronomie- und Hotelimmobilien hatte die breiteste Preisspanne mit 1.200 € bis 3.770 €, bei einem Median von 1.950 €. Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 1.000 € bis 3.250 € auf. Hier lag der Median bei 1.800 €. Mit Ausnahme der Einzelhandelsimmobilien, wo die teuerste Immobilie in Würselen lag, befanden sich die Immobilien mit den Spitzenpreisen allesamt in der Stadt Aachen.

Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein sehr differenziertes Bild. Während die Nutzflächen von Büro- und Praxisimmobilien zwischen Kauf und Miete nur geringfügig voneinander abweichen, konnten bei den anderen Immobilientypen deutlichere Unterschiede festgestellt werden. Verkaufte Gastronomie- und Hotelimmobilien waren fast dreimal so groß wie vermietete. Beim Einzelhandel ergab sich ein Verhältnis von 1 : 1,6 zwischen Miete und Kauf. Bei Hallen/Produktion hingegen, waren vermietete Nutzflächen im Gegensatz zu allen anderen Immobilientypen doppelt so groß wie die Verkauften.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

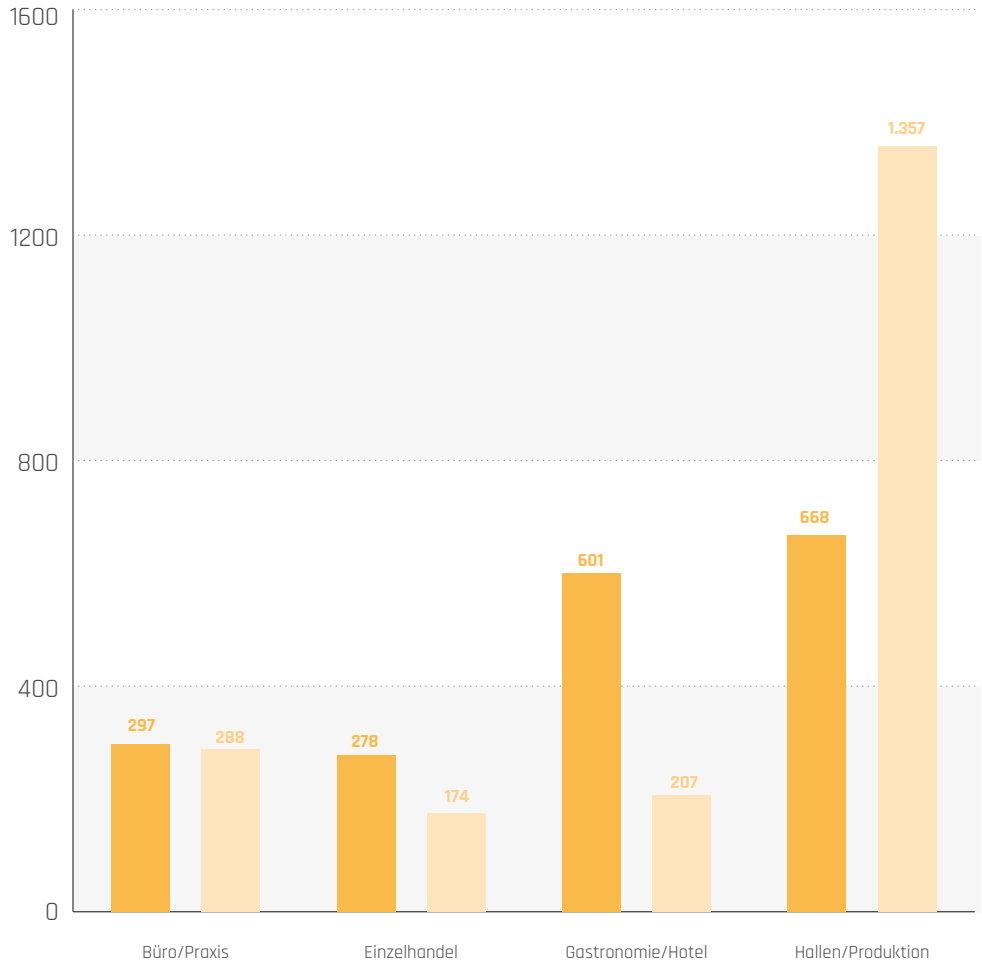


Abb. 16

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

Kauf
Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2020

Hallen- und Produktionsimmobilien

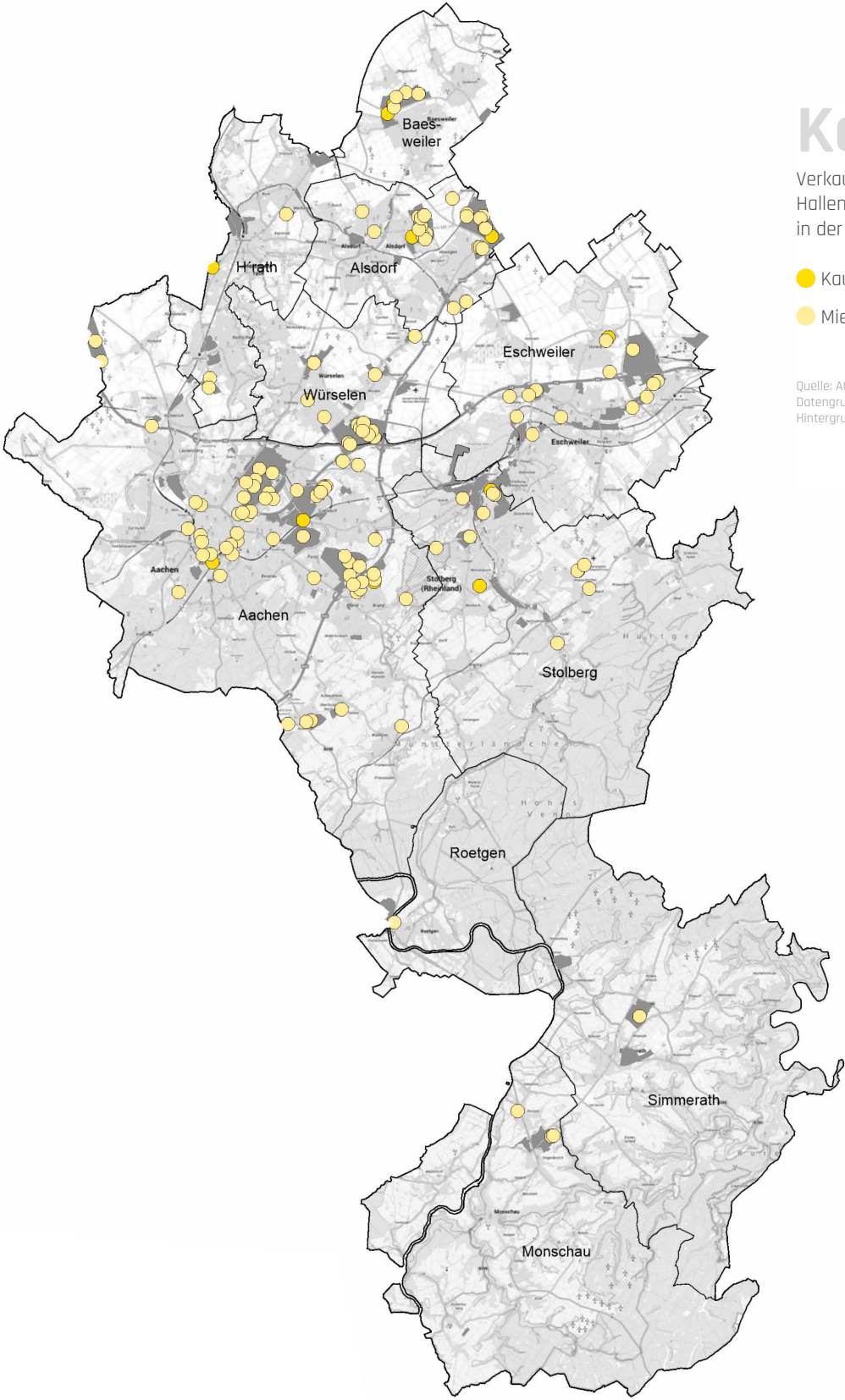
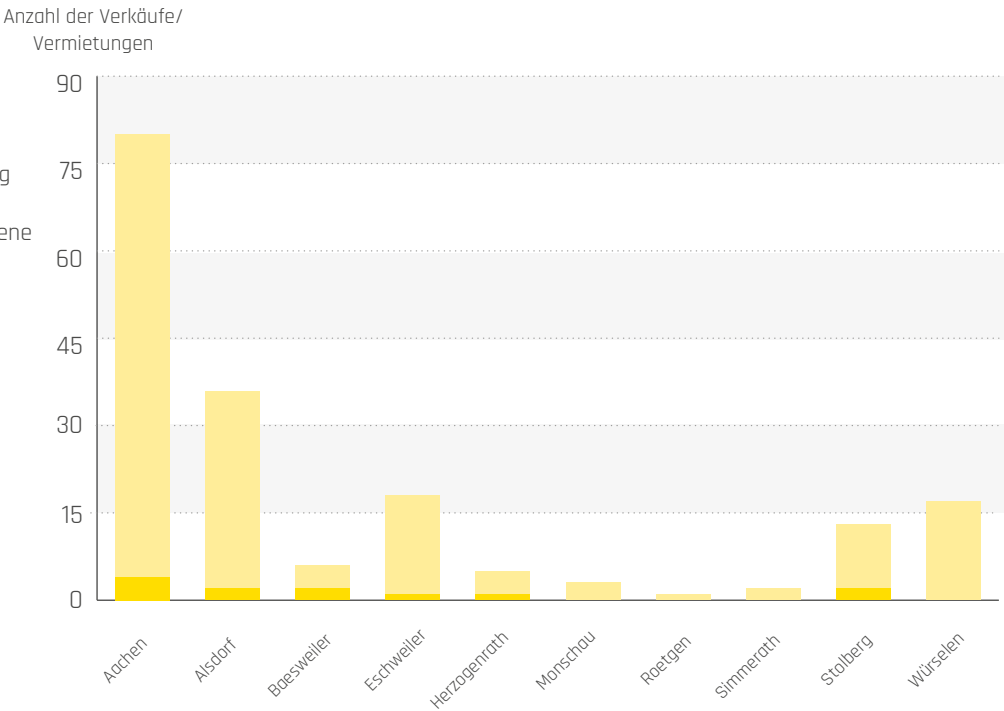
Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1 : 14) und waren überwiegend in den Städten Eschweiler, Stolberg, Alsdorf und Würselen sowie der Stadt Aachen verortet. Hier wurden insgesamt 92% dieser Immobilien vertrieben. Baesweiler und Herzogenrath verzeichneten jeweils 4 Vermietungen, während in den Eifelkommunen insgesamt 10 Vermietungen erfasst wurden. Insgesamt wurden zwölf Verkäufe in nur 6 der städteregionalen Kommunen verzeichnet.

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 in der StädteRegion Aachen (2020)

Büro- und Praxisimmobilien

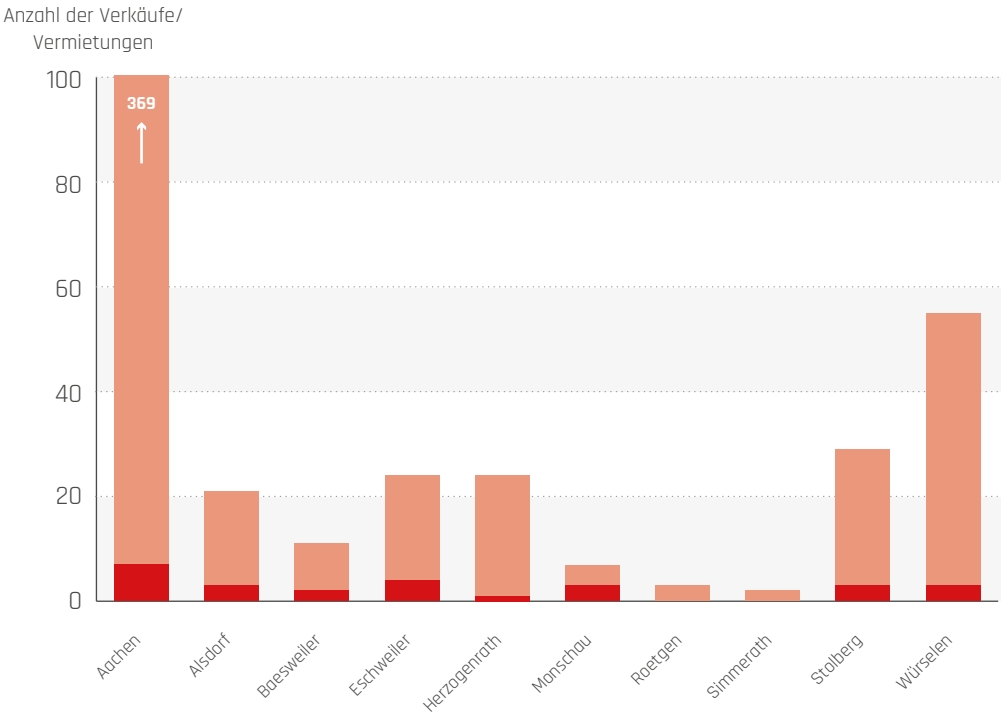
Der Anteil der in der StädteRegion Aachen vermarkteten Büro- und Praxisimmobilien, der auf die Stadt Aachen entfiel, war mit 369 Vermietungen und 7 Verkäufen (insg. 68 %) signifikant. Es folgten die Städte Würselen (52), Stolberg (26), Herzogenrath (23), Eschweiler (20) und Alsdorf (18). In den übrigen Kommunen wurden jeweils weniger als 10 Vermietungen verzeichnet. Auch bei den gewerblichen Immobilienverkäufen von Büros und Praxen lag die Stadt Aachen vorne, gefolgt von Eschweiler (4), Alsdorf, Monschau, Stolberg und Würselen (jeweils 3), Baesweiler (2) sowie Herzogenrath (1).

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

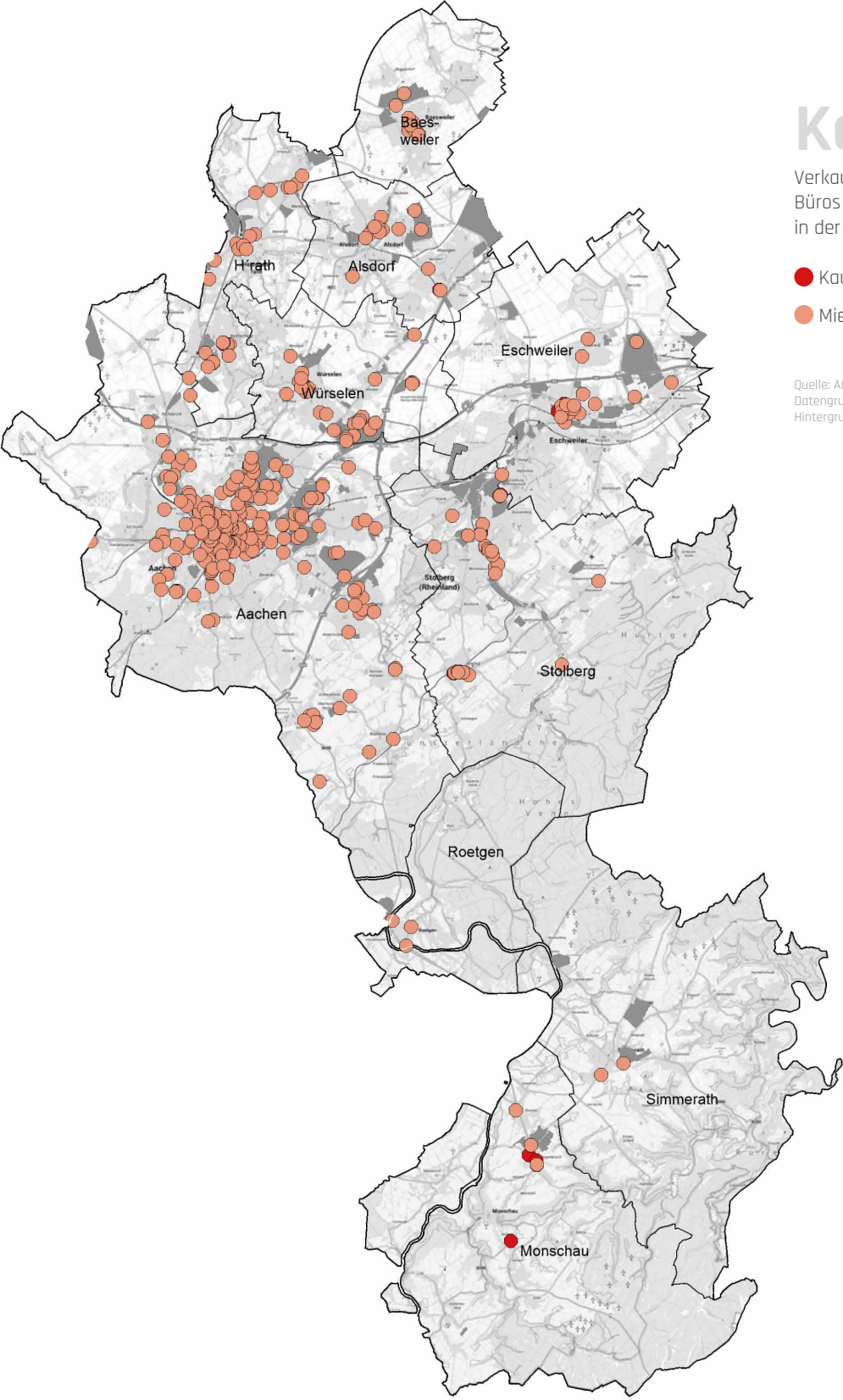


Karte 5

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2020)

- Kauf (26)
- Miete (526)

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



Einzelhandelsimmobilien

Auch im Einzelhandel dominierte die Stadt Aachen mit 98 Vermietungen und 9 Verkäufen die Anzahl der vertriebenen Immobilien (58 %). In Eschweiler wurden 20 Einzelhandelsimmobilien vermietet und 3 verkauft, gefolgt von Alsdorf (10 Vermietungen), Würselen (8 Vermietungen/2 Verkäufe) und Herzogenrath (11 Vermietungen/1 Verkauf). In den übrigen Kommunen wurden maximal 8 Vermarktungen verzeichnet.

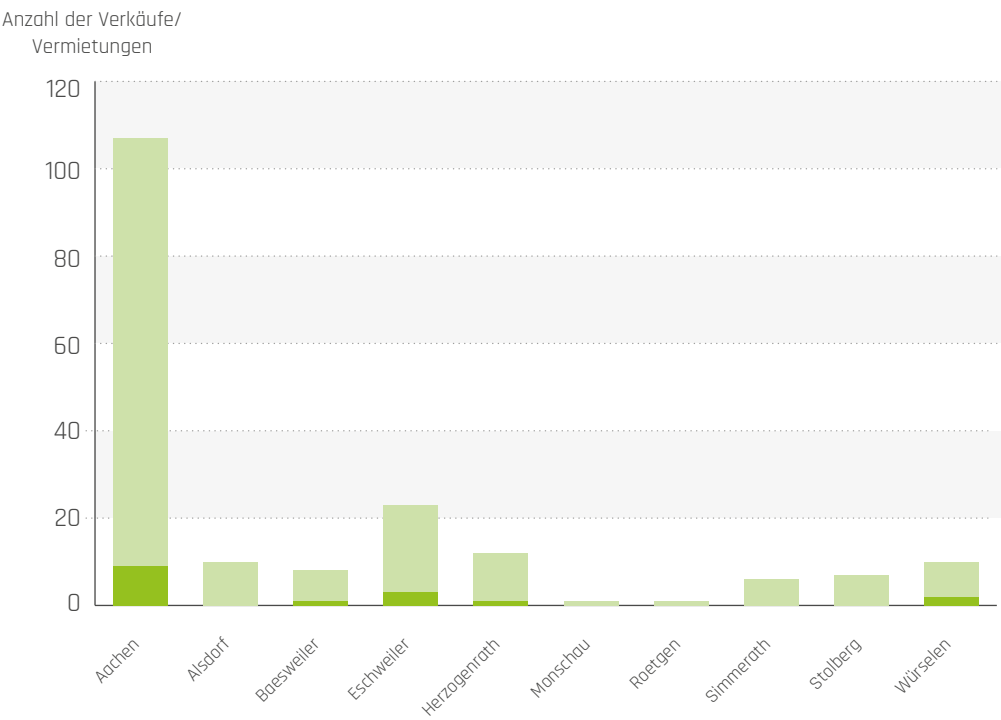
Die Mietpreise pro Quadratmeter von Einzelhandelsimmobilien lagen in der Stadt Aachen 2,75 € über dem städteregionalen Durchschnittswert, während die Differenz bei den anderen Immobilientypen zwischen 0,30 € und 0,50 € lag.

Abb. 19

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

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

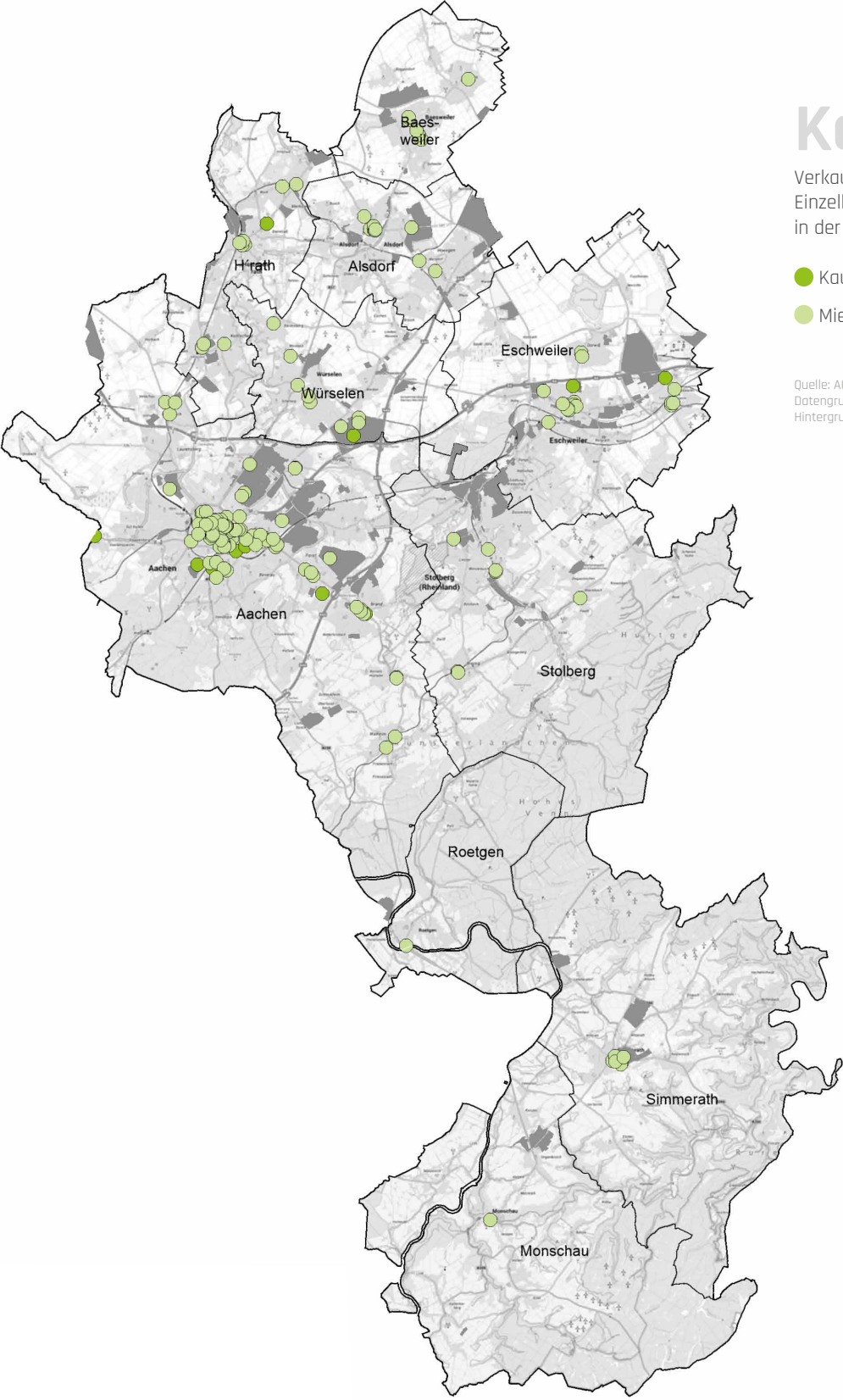


Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2020)

- Kauf (16)
- Miete (169)

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



Gastronomie- und Hotelimmobilien

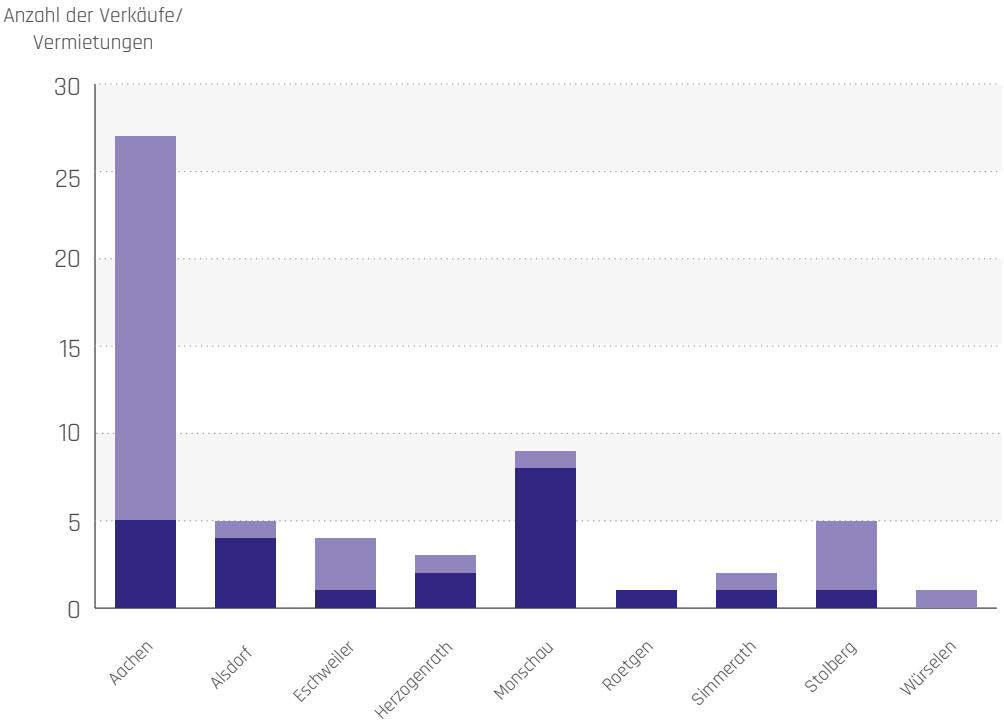
In der Stadt Aachen konnten 22 Gastronomie- und Hotelimmobilien vermietet und 5 verkauft werden. In dieser Kategorie war das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen deutlich ausgeglichener als bei den übrigen Immobilientypen (1 : 1,5). In Monschau wurden 8 Verkäufe und 1 Vermietung verzeichnet, in den übrigen Kommunen, außer der Stadt Baesweiler, wurden insgesamt nicht mehr als 5 Vermarktungen erzielt.

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

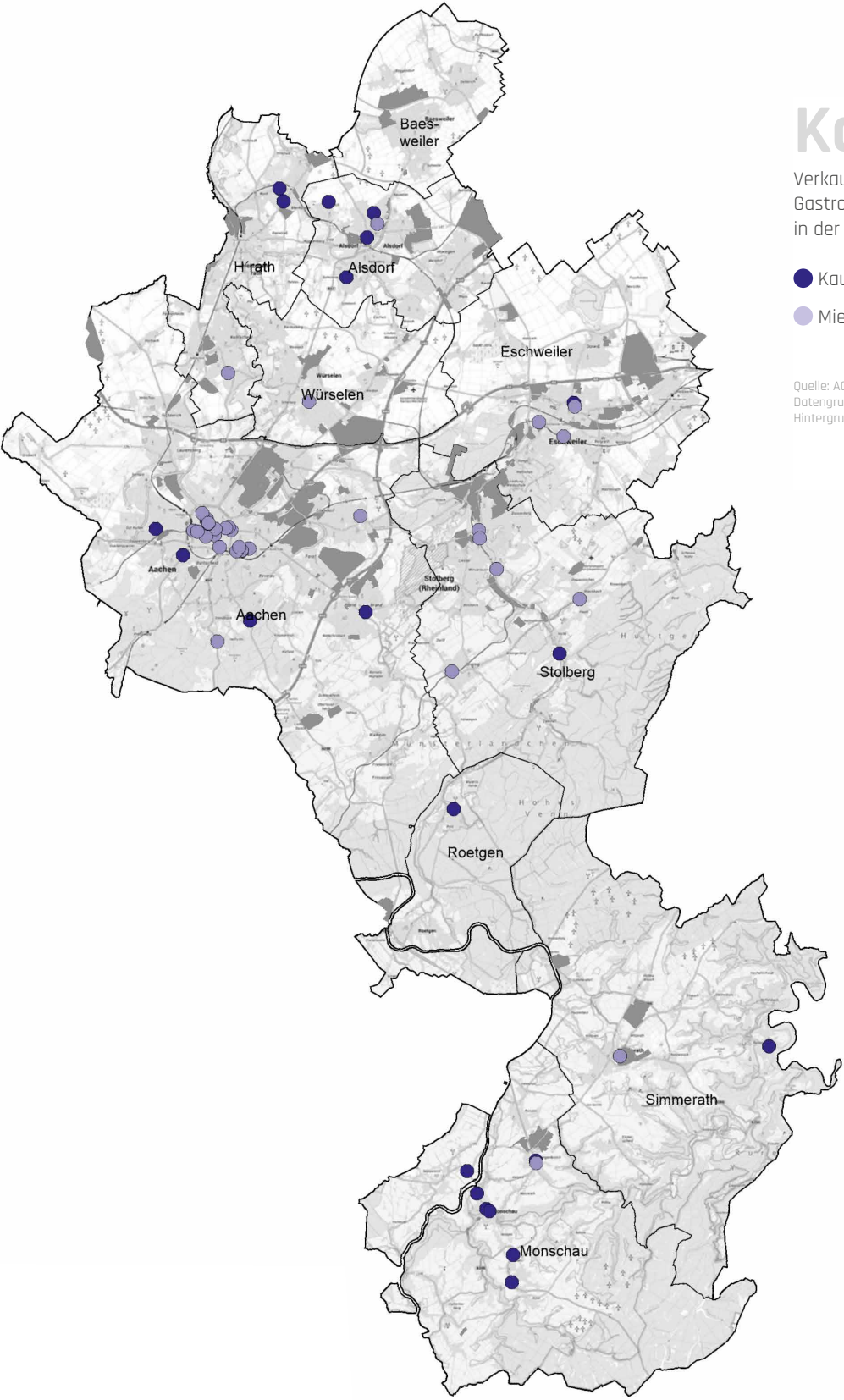


Karte 7

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2020)

Kauf (23)
Miete (34)

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



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.

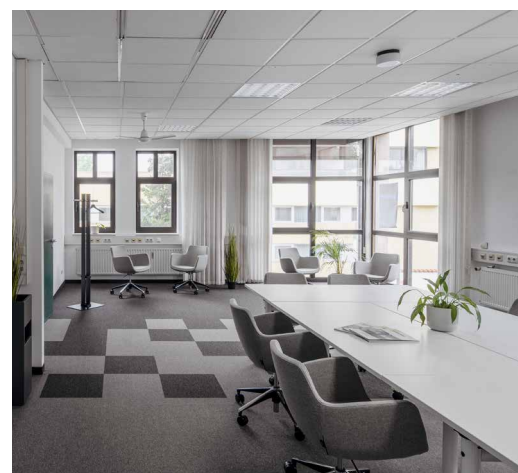
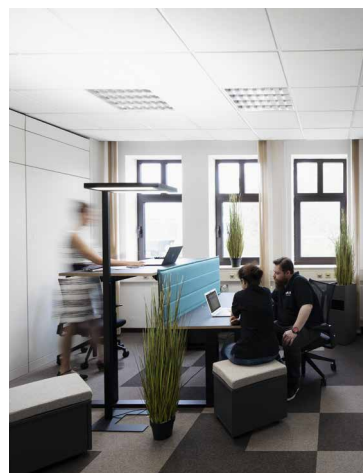
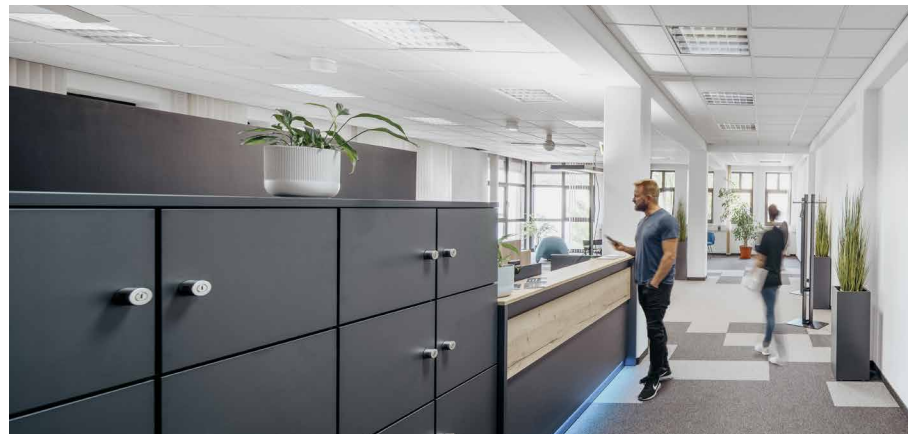
Damit ist das Homeoffice im arbeitsschutzrechtlichen Sinne eine Form des mobilen Arbeitens oder Remote Work. Remote Work bedeutet so viel wie Fernarbeit und kann an jedem Ort erledigt werden.

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.

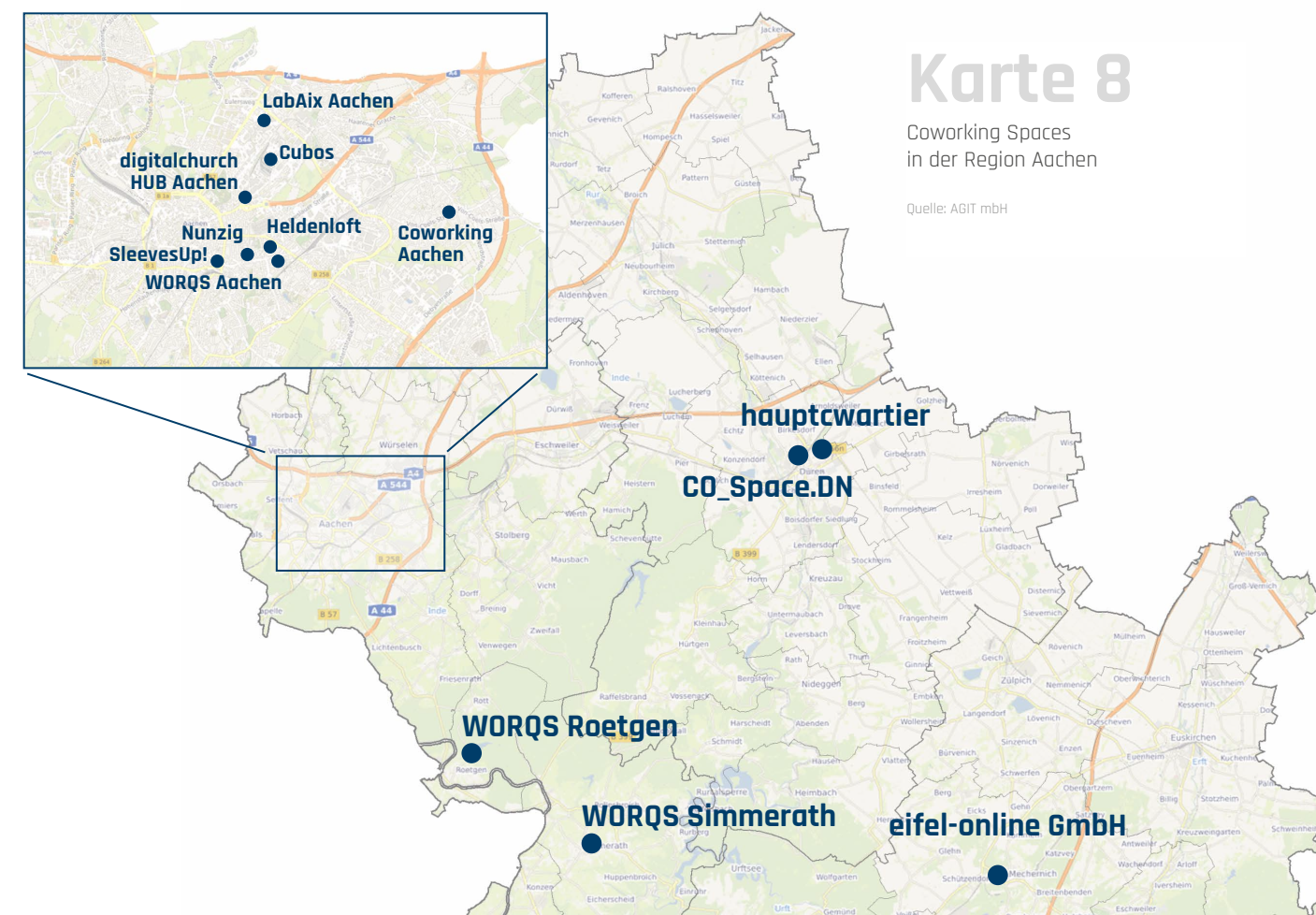
Nachteile entstehen unter Umständen durch die strukturellen Änderungen des „Bekannten“. Die Umstellung auf Desksharing führt zu einem Wegfall vom vertrauten Arbeitsplatz und verhindert größtenteils eine Individualisierung desselben.

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 Fokussarbeit 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.

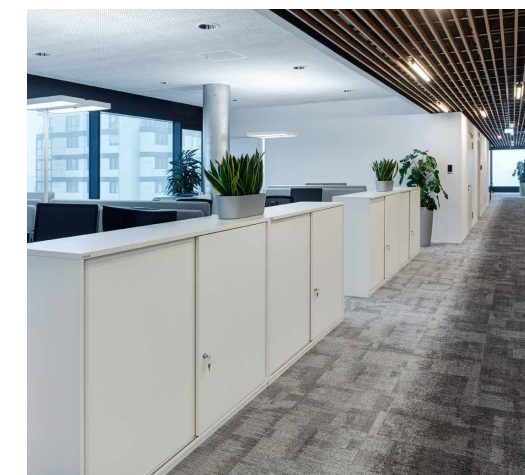


Abb. 22

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



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.

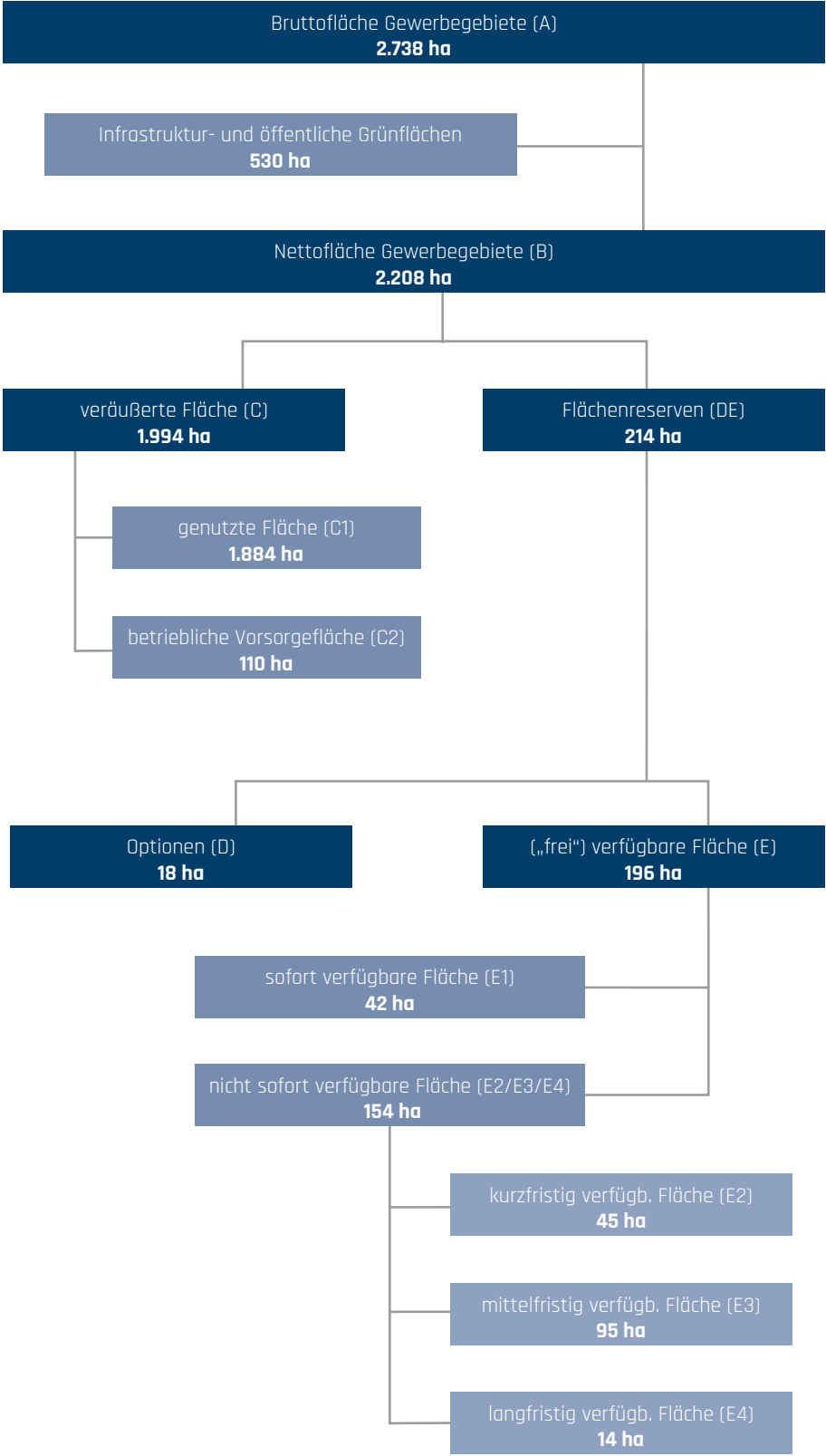
Wir werden nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiterentwickeln, sondern ebenfalls das Dienstleistungsangebot der AGIT weiter ausbauen. Nachdem gisTRA® im August 2020 mit einem völlig modernisierten Portal-design gelauncht und für die Nutzung auf mobilen Endgeräten optimiert 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 1:
**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