



2019

Kreis Euskirchen

Standort im Fokus

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



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2019

Kreis Euskirchen

Standort im Fokus

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



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen



Sven Pennings, Nicolas Gastes, Dr. Lothar Mahnke, Anja Schultheis, Nils von Hoegen, Nina Walkenbach, Karl Büsing (v. r. n. l.)

Der Kreis Düren ist aufgrund seines sich abzeichnenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Flächen für Unternehmen besonders auf intelligente Konzepte zur Raumnutzung angewiesen. Durch diese Publikation und unsere kontinuierlichen Tätigkeiten, u. a. rund um die Verbesserung der regionalen Informationsgrundlagen, tragen wir zur Bewältigung dieser Herausforderung bei.

Den kommunalen Fachämtern, den Kreisen und den Leitungen der regionalen Technologie- und Gründerzentren gilt an dieser Stelle unser Dank für Ihre Unterstützung.

Auf eine erfolgreiche weitere Zusammenarbeit!

Inhalt

Tabellenverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	7
Kartenverzeichnis	7
Ergebnisse & Schlussfolgerungen	8
1. Gewerbeflächen	
1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2020	13
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	15
1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019	20
2. Wirtschaftsimmobilien	
2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2019	29
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2019	38
3. Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen	
3.1 Einleitung	50
3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ	52
3.3 Fazit	61
Ausblick	63
Anhang	64
Impressum	68

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2020
- Abbildung 2: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen 2010 bis 2019 (in ha)
- Abbildung 3: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2020 (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 2010 – 2019 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl / in ha)
- Abbildung 7: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2010 – 2019 (in ha / Anzahl)
- Abbildung 8: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2019 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 2019 (in €)
- Abbildung 13: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 (in €/m²)
- Abbildung 14: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 (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 2019
- Abbildung 18: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 19: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 20: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 21: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 22: Start-up-Ökosystem in der Region Aachen
- Abbildung 23: Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2019 (in m²)
- Abbildung 24: Flächenangebot nach Nutzungstyp im Jahr 2019 (in m²)
- Abbildung 25: Verteilung der Mieter in den einzelnen Zentren (2019)
- Abbildung 26: Anzahl internationaler Unternehmen in den Zentren (2019)
- Abbildung 27: Branchenverteilung in den Zentren im Jahr 2019 (in %)
- Abbildung 28: Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)
- Abbildung 29: Herkunft der insgesamt in den Zentren ansässigen Unternehmen
- Abbildung 30: Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

Kartenverzeichnis

- Karte 1 Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 2 Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2019)
 - Karte 3 Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 4 Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 5 Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 6 Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 7 Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 8 Verkaufte und vermietete „Spezialgewerbe“ im Kreis Euskirchen (2019)
 - Karte 9 Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen
-

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1 Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2020 im Überblick
- Tabelle 2 Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2019 im Überblick
- Tabelle 3 Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick

Ergebnisse & Schlussfolgerungen



Attraktives Flächenangebot erhöhen

Die sofort verfügbaren Gewerbeflächen haben sich im Kreis Euskirchen in den letzten 5 Jahren um 40% reduziert! Die Nachfrage ist – von Logistik und Handelsunternehmen einmal abgesehen – eher kleinteiliger und es werden verstärkt höherwertige Flächen mit attraktiver Gestaltung nachgefragt. Wie die Erweiterung des Gewerbegebietes Kall III oder das Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ zei-

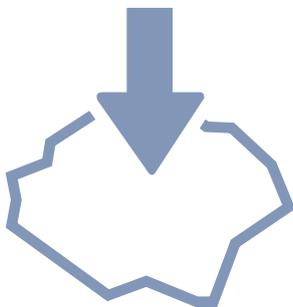
gen, kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke in neu erschlossenen Gewerbegebieten schnell verkauft sein werden. Dementsprechend wird es insbesondere darauf ankommen, die in den Flächennutzungsplänen der kreisangehörigen Kommunen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche, möglichst zeitnah zur Marktreife (Bebauungsplanung/ Erschließung) zu bringen.

Autobahnnahes Flächenangebot (GI/GE)



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

zeigt sich z. B. durch die mit Abstand größte Flächenveräußerung in Mechenich im Jahr 2018, wo auf einer Fläche von 21,7 ha die Hochwald Food GmbH angesiedelt werden konnte. Insgesamt stehen im Kreis Euskirchen 36,7 ha GI-Flächen sofort zur Verfügung.



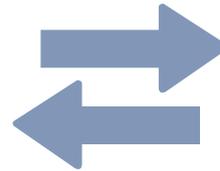
Regionale Nachfragestruktur

Rund 90% der lokalen und regionalen Nachfrage kommen von bestehenden Unternehmen, vor allem aus dem Mittelstand, dem Handwerk sowie Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor (vornehmlich Informations- und Kommunikationstechnik und wissen-

schaftlich, technische Dienstleister). Treiber der überregionalen Nachfrage sind Logistiker, Handelsunternehmen und ebenfalls Dienstleistungen. Industrielle Ansiedlungen waren bis dato dagegen eher die Ausnahme.

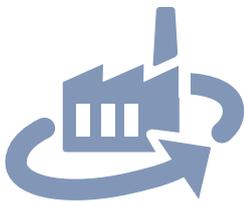
Ergebnisse & Schlussfolgerungen

Interkommunale Kooperationen



Dem sich abzeichnenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen wird auch im Kreis Euskirchen durch divers Ansätze der interkommunalen Kooperationen entgegengewirkt.

Mit der Möglichkeit neuer Flächenausweisungen, im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg, sind in der Region die Voraussetzungen gegeben, potenziellen Investoren ein attraktives Standortangebot zu unterbreiten.

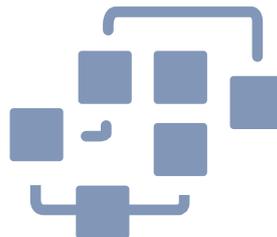


Aktivierung im Bestand

Die Nutzung von Entwicklungspotenzialen durch Aufwertung von Bestands-gewerbegebieten, Nachverdichtung und Revitalisierung von brachliegenden Flächen werden zukünftig neben Neuausweisungen und interkommunaler Zusammenarbeit unabdingbar sein. Darüber hinaus können u. a. durch gebäudebezogene Maßnahmen wie z. B. das Aufstocken von vorhan-

denen Bauten, Erweiterungsbauten oder Innenverdichtung mit Modulteilern Produktions- und Flächenpotenziale genutzt werden (Stichwort: Vertikale Produktion). Wirtschaftliche Entwicklungen benötigen ausreichend und vor allem qualitativ hochwertige Flächen.

Raumnutzungskonzepte von Bestandsobjekten



Insbesondere für Start-ups ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig, welches bspw. durch Co-Working- und Maker-Spaces geschaffen werden kann. Zukünftig werden Büros – auch durch die in Corona-Zeiten entstandene Homeoffice-Offensive – nicht automatisch an Bedeutung verlieren. Es wird jedoch einen Wandel der Ausgestaltung und des Zwecks von Büros zu beobachten sein! Bewusste Entscheidung für die Erledigung von Aufgaben im Büro wird zukünftig regelmäßig aufs „neue“ getroffen! Büros werden weniger als persönlich zugeordnete Einzelarbeitsplätze zu sehen sein, sondern vielmehr als Kommunikations-, Kollaborations- und Begegnungsorte, deren wesentli-

ches Ziel Zusammenarbeit, agiles und produktives Miteinander ist. Arbeitsplätze, welche Rückzugsmöglichkeiten für „ruhiges Arbeiten“ und Video-Konferenzen bieten, sollten mitgedacht werden.

Von den 13 TGZ in der TechnologieRegion Aachen, ist kein Zentrum innerhalb des des Kreis Euskirchen angesiedelt. Die Nachfrage nach Flächen und Immobilien für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe, Kreativwirtschaft und Handwerk sowie für kleinteilige und flexible Büronutzung wird steigen. Die Chance für ganz neue Ansätze, ohne notwendige Bestandsänderungen sollte ergriffen werden.



Gründungen als Standortfaktor

Auch wenn in der Region alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up Ökosystem vorhanden sind, könnte eine Effektivitätssteigerung durch einen höheren Grad der Verzahnung der Beteiligten (Integration und Interaktion) erzielt werden. Kooperationen und strategische Allianzen können

wesentlich zum unternehmerischen Erfolg von Start-ups und etablierten Unternehmen und so zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beitragen, denn Innovationen können ein einzigartiges Wirkungsfeld erzeugen, welches zusätzliche Hebel und eine ganz neue Dynamik in der Standortentwicklung eröffnet.

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die AGIT den Gewerbe-
flächen-Monitoringbericht (gfm®); er ermöglicht die systemati-
sche und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbe-
stand, -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. Grund-
lage bilden hierbei die parzellenscharfen, gewerblichen Flächen-
daten aus gisTRA®, einem der führenden, webbasierten Systeme
der Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutsch-
land.

Die Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch
die kommunalen Anwender sowie interessierte private Vermark-
ter. Derzeit erfasst das System für den Kreis Euskirchen ins-
gesamt 89 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 89 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf), wenngleich diese Fläche eine besondere Bedeutung für den Kreis Euskirchen hat.

Nur noch **zwei von zehn Hektar** gewerblicher Fläche im Kreis Euskirchen war im Jahr 2019 vermarktbar! Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.400 ha, von denen 251 ha bzw. 18% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020).

Erstmals seit 2014 wurde ein marginaler Anstieg der **sofort verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Euskirchen verzeichnet (2019: 76,9 ha). Dieser betrug gegenüber dem Vorjahr 6 Hektar und ist überwiegend auf die Rückgabe einer betrieblichen Vorsorgefläche von 15,9 ha in der Stadt Zülpich (Gewerbegebiet Römerallee) zurückzuführen, auf der sich ein Handelsunternehmen Flächen für die Erweiterung eines Logistikzentrums gesichert hatte. Diese Flächen stehen dem Markt nun wieder zur Verfügung. 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 ebenfalls ein Anstieg um 5 ha verzeichnet (2019: 36,3 ha). Dieser geht mit der Reduzierung der mittelfristig verfügbaren Flächen von 151 ha auf 129 ha einher.

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

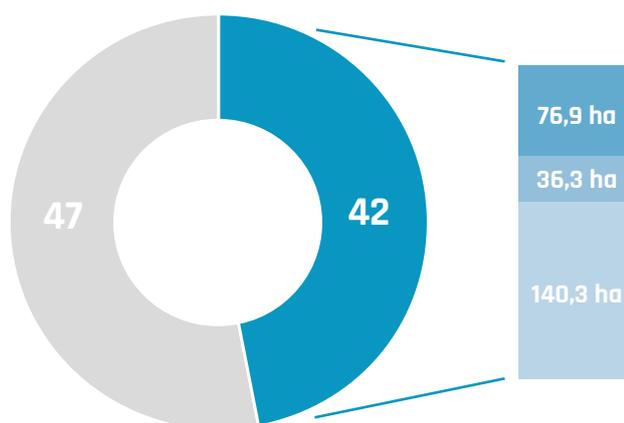


Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2020

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

Quelle: AGIT/gfm® 2019

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

flächenreserven mit früheren Perioden nicht bzw. nur bedingt möglich: Die Anzahl der im Kreis Euskirchen erfassten Gewerbegebiete hat sich von 57 auf 89 Gebiete erhöht. Dies hatte insbesondere bei den mittelfristig verfügbaren Flächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, und für die Flächenmobilisierung, für die ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren anzusetzen ist, einen Anstieg der Flächenreserven von 106 ha (2016) auf 162 ha (2017) zur Folge. 2019 wurde in dieser Flächenkategorie, u. a. bedingt durch die bisher als mittelfristig verfügbar eingestufte 8,65 ha große, und nun als langfristig verfügbar dargestellte Konversionsfläche (Gewerbegebiet Kommerner Straße/Hinter der Kaserne), ein Rückgang um 22 ha verzeichnet, d. h. für 8% des mittelfristig verfügbaren Flächenangebotes, wurde innerhalb der letzten zwei Jahre ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

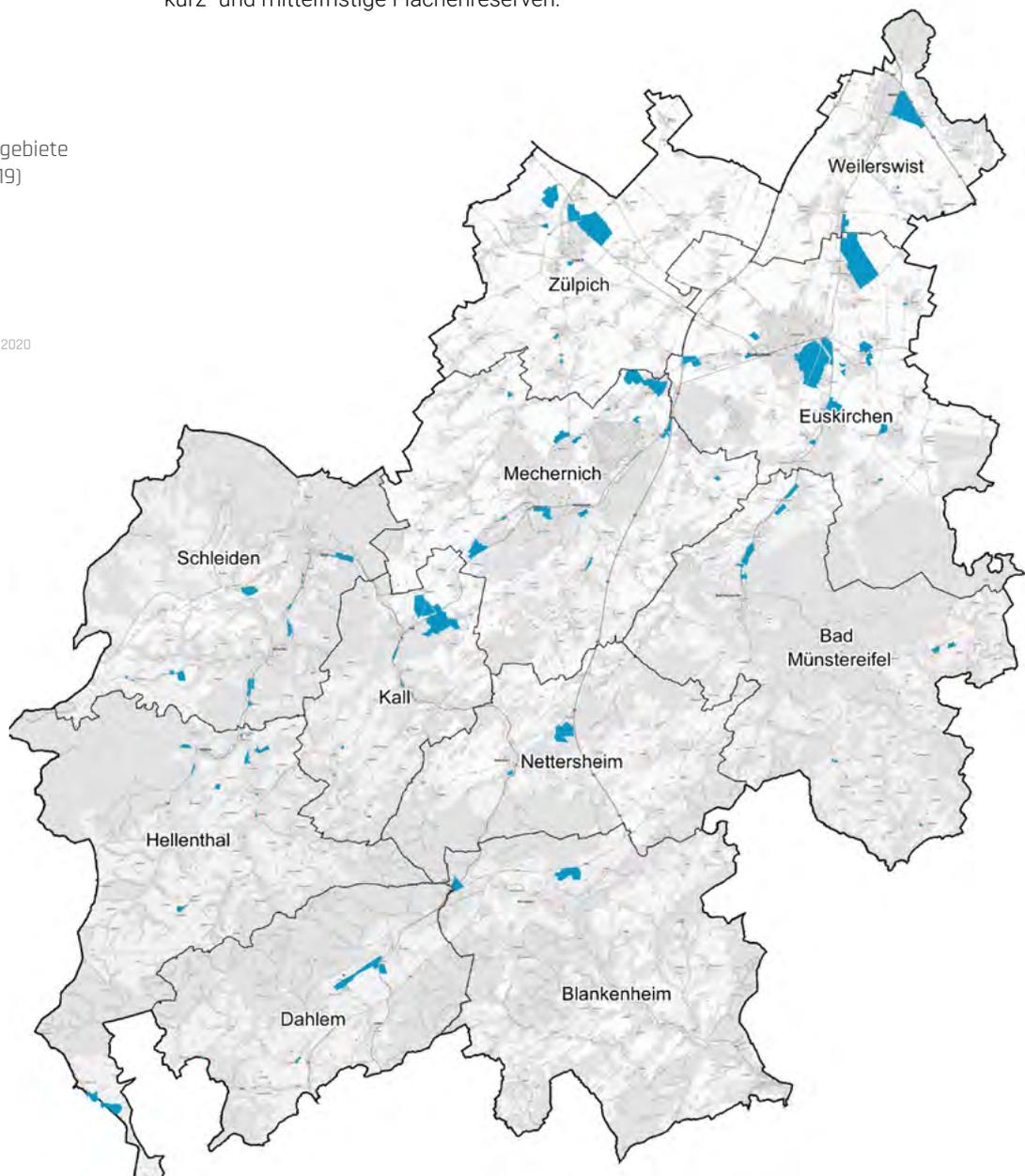
Nur knapp die Hälfte (47%) der 89 Gewerbegebiete im Kreis wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf – die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung gewinnt also an Bedeutung. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Weilerswist, 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 92,2 ha in der Stadt Euskirchen bis 2,0 ha in der Gemeinde Blankenheim. Insgesamt verfügen 7 der 11 kreisangehörigen Gemeinden und Städte über mehr als 5 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven.

Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2019)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm® 2019
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2020



1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*	2019
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)	11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)	89
Bruttofläche (ha)	1.686,23
Nettofläche (ha)	1.399,74
Veräußerte Fläche (ha)	1.143,01
darunter genutzt	1.046,56
ungenutzt	96,45
Optionen (ha)	5,42
Verfügbare Flächen (ha)	251,3
darunter sofort verfügbar	76,9
kurzfristig verfügbar	36,4
mittelfristig verfügbar	129,4
Restriktionsflächen (ha)	8,7
m²-Preise (netto, €)	6,14 - 155,0
gewichteter Mittelwert	42

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
Kreis Euskirchen
zum 01.01.2020 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2019 bei 257 ha und bedeutete einen leichten **Rückgang der Reserven** von insgesamt 5 ha im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg des sofort bzw. kurzfristig verfügbaren Flächenangebotes um 6 ha bzw. 5 ha wurde durch den Rückgang des mittelfristig verfügbaren Flächenangebotes um 22 ha (-14%) ausgeglichen. Die Optionsflächen, d. h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,8 ha.

Das sofort **verfügbare Flächenangebot** von 76,9 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2020 auf alle kreisangehörigen Kommunen (außer Weilerswist) und insgesamt 19 Gewerbegebiete. Im Jahr 2019 waren in 8 der 11 Kommunen insgesamt 174 ha kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche vorhanden.

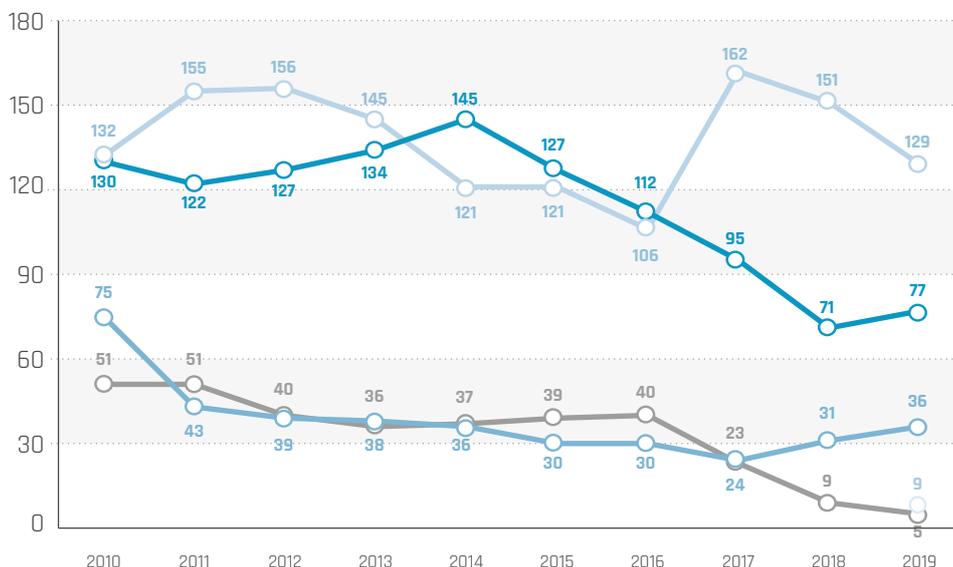


Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2010 bis 2019 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

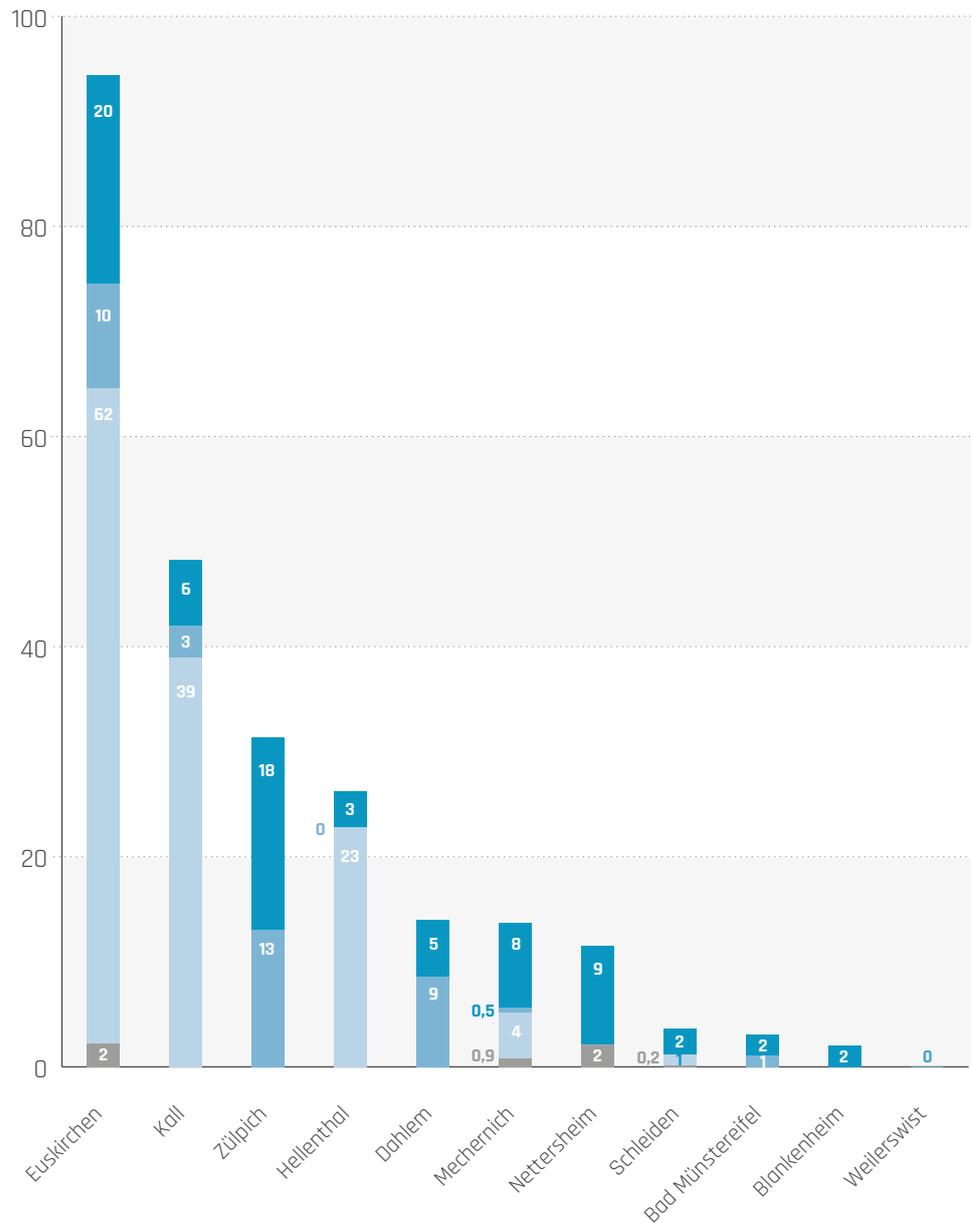
Mit 92 ha besaß die **Stadt Euskirchen** die mit Abstand größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven. Darauf folgten die Gemeinde Kall (48 ha gesamt, 6 ha sofort verfügbar), die Stadt Zülpich (31 ha gesamt, 18 ha sofort verfügbar) und die Gemeinde Hellenthal (26 ha gesamt, 3 ha sofort verfügbar). Die Stadt Euskirchen besaß mit 20 ha die meisten sofort verfügbaren Flächen im Kreisgebiet, gefolgt von der Stadt Zülpich (18 ha) sowie Nettersheim und Mechernich (9 ha bzw. 8 ha). Somit befanden sich mehr als 70% der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen, der Gemeinde Kall und der Stadt Zülpich. Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% an ihrer Gesamtreserverfläche wiesen die Gemeinden Schleiden, Bad Münstereifel, Blankenheim und Weilerswist (keine Reserve mehr) auf.

Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2020 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Abbildung 4 zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist. Bei letzterem konnte gegenüber 2018 ein Rückgang von 44,5 ha (38 Flächen) auf 2,9 (5 Flächen in der Stadt Bad Münstereifel) bei den sofort- und kurzfristig verfügbaren Flächen festgestellt werden.

/ Bei den **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren die Hälfte als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 38,1 ha. Weitere 36,7 ha sind als Industriegebiete (GI) und 0,2 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 1,8 ha 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.)

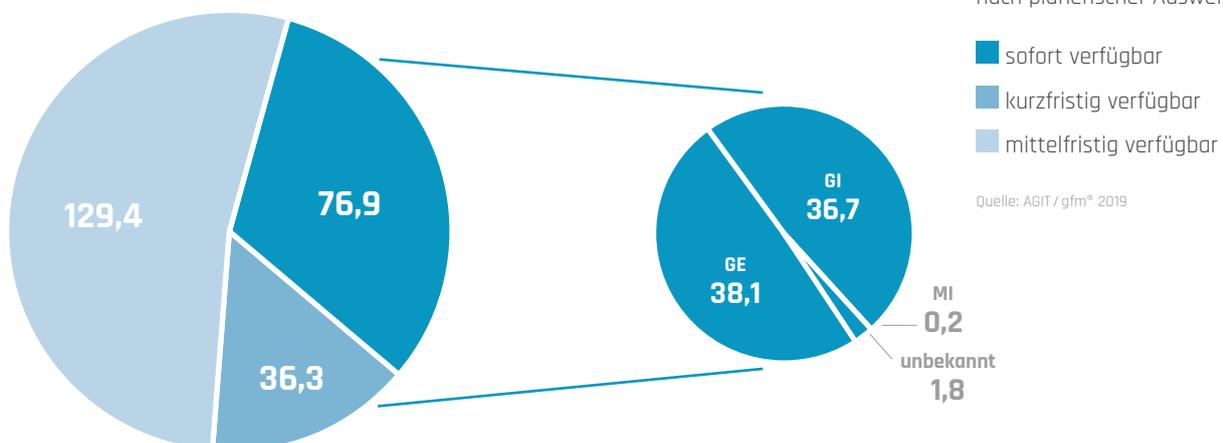
/ Bei den 36,3 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 29,2 ha als GE-Flächen und 6,1 ha als GI-Flächen ausgewiesen. Zu einer Fläche mit einer Größe von 1,1 ha sind keine Angaben getätigt worden. (Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von 2 Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.)

/ Zu 51 % bzw. 66,5 ha der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 56,5 ha waren als GE-Flächen, 6,4 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 3 bis 5 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)





Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Für eine erfolgreiche Ansiedlungswerbung ist es unabdingbar, in Exposees einen Quadratmeterpreis oder zumindest eine Preisspanne anzugeben. Es wäre demnach wünschenswert, diese Angabe in gisTRA® auf Gewerbegebietsebene zu vervollständigen (wohlwissend, dass endgültige Preise erst in Verhandlungen mit den Unternehmen festgelegt werden oder diese z. B.: von der Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze abhängen).

Grundstückspreise

Von den 42 Gewerbegebieten, die im Kreis Euskirchen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 16 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 Quadratmeterpreis im Kreis Euskirchen lag danach im Jahr 2019 bei 42 €. Das Maximum lag bei 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet EURO-Park West. Das Minimum wurde 2019 im Gewerbegebiet Blankenheim-Nord mit 6,14 €/m² erreicht.

Durch die Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes im Kreis Euskirchen, welcher im zweiten Kapitel dieses Berichtes behandelt wird, konnten die in gisTRA® angegebene Angebotspreise (auf Gewerbegebietsebene) mit den auf ImmobilienScout24® inserierten gewerblichen Flächenangeboten abgeglichen werden. Von den 19 im Berichtsjahr über ImmobilienScout24® verkauften Gewerbegrundstücken lagen zu 6 Flächen Preise vor. Diese Verkäufe spiegelten überwiegend das in gisTRA® angegebene Preisniveau wieder. So kostete im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ (Mechernich) ein Grundstück zwischen 45 €/m² und 55 €/m² und im Gewerbegebiet Kall II ein Grundstück 30 €/m². Im Gewerbegebiet Weilerswist wurde ein Grundstück für 86 €/m² verkauft.

Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die in gisTRA® genannten Angebotspreise auf gewerbliche Flächen, die sich in öffentlicher Hand befinden, beziehen, während die Gewerbeflächen auf ImmobilienScout24® überwiegend von privaten Anbietern inseriert wurden. Somit kann es zu deutlichen Abweichungen zu den in gisTRA® angegebenen Quadratmeterpreise kommen.



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Eine systematische Dokumentation dieser Restriktionsflächen wäre in Zukunft eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen. Auch wenn sich die Anzahl der Grundstücke, bei denen eine Restriktion angegeben wurde gegenüber dem Vorjahr verdoppelt hat, so regen wir an, dass alle kreisangehörige Kommunen die Angaben auf gisTRA® hinsichtlich ihrer Flächenrestriktionen nochmals überprüfen und – falls erforderlich – anpassen.

Restriktionsflächen

In Ballungsräumen wie der Region Aachen stoßen Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, soll im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings (gfm®) verstärkt Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt werden. Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Euskirchen immerhin eine Fläche von 27,7 ha verteilt auf 13 Grundstücke auf (in Klammern die Restriktionsgründe).

- / 9 Flächen in Euskirchen (3 Flächen: Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung), 3 Flächen: Baurecht, 2 Flächen: Verkehrliche Erschließung, 1 Fläche: Altlasten)
- / 2 Flächen in Mechernich (Baurecht)
- / 1 Fläche in Blankenheim (Eigentümer (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung))
- / 1 Fläche in Schleiden (Grundstückslage)

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

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 95,4 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Rückgang um 21,7 ha und ist überwiegend auf die Rückgabe der betrieblichen Vorsorgefläche von 15,9 ha in der Stadt Zülpich (Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“) zurückzuführen. In der Stadt Euskirchen (31 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Bad Münstereifel (18 ha) und 10 ha in Hellenthal. In den Kommunen Bad Münstereifel, Schleiden und Weilerswist überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve.

Von den insgesamt 95,4 ha (79 Grundstücke) betriebliche Vorsorgefläche entfielen 46,4 ha bzw. 49% auf 5 Flächen in 4 Kommunen. Diese befanden sich in **Euskirchen** (Procter & Gamble: 23,2 ha), **Bad Münstereifel** (Arloffer Thonwerke: 5,9 ha und Hammerwerk Erft: 6,5 ha), **Kall** (Papstar: 6,2 ha) und **Zülpich** (Smurfit Kappa 4,6 ha).



Work in Progress: Hinweise zu Weiterentwicklung/ Optimierungsbedarf

Unter betrieblichen Vorsorgeflächen werden jene Grundstücke verstanden, die für Erweiterungszwecke eines bereits in der Kommune ansässigen Betriebes vorgehalten werden. Eine Fläche sollte nur dann als betriebsgebunden klassifiziert werden, wenn sie sich im Eigentum des Betriebes befindet und der eigenen Nutzung dienen soll (räumlich funktionaler Zusammenhang).

Die Eigentümer der betrieblichen Vorsorgeflächen sollten zukünftig in gisTRA® angegeben werden.

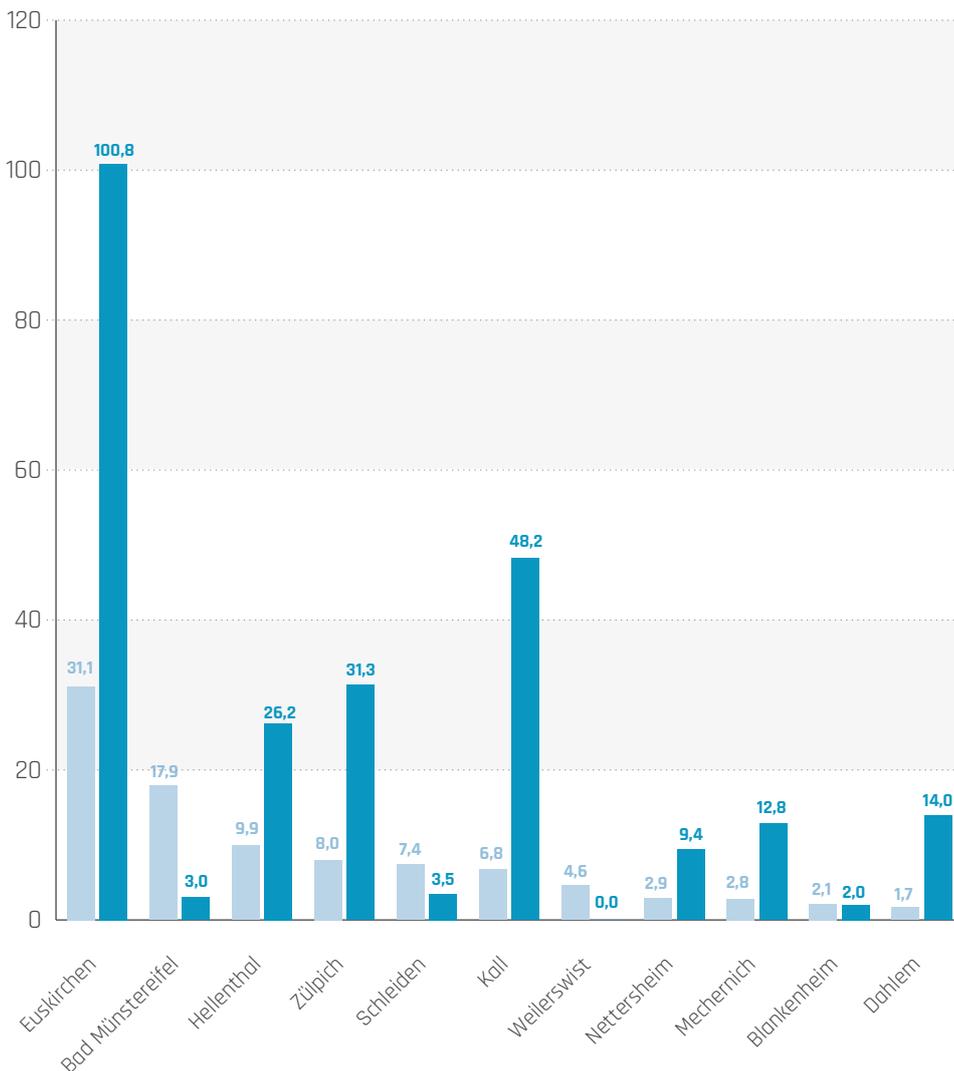


Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgeflächen
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm® 2019

1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019

Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen
Kreis Euskirchen 2019 im Überblick

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Veräußerungen	2019
Grundstücke (Anzahl)	36
Fläche (ha)	19,78
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarb. Gewerbe	2,44
Logistik	0,25
Handel	3,34
Dienstleistungen	2,63
Baugewerbe	4,32
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	6,80
Außerregionale Neuansiedlungen	2
Innerregionale Verlagerung	8
Innergemeindliche Verlagerung	20
Erweiterung am Standort	3
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	3
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	1,53
0,2 – 0,5	4,71
0,5 – 1	5,29
1 – 2	2,22
2 – 5	0,00
> 5	6,04

Insgesamt konnten im Jahr 2019 in 9 der 11 kreisgehörigen Kommunen Gewerbe-
grundstücke verkauft werden; dies war der höchste Wert der letzten Dekade (Jahres-
mittel seit 2010: 6,2 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund
19,8 ha verteilten sich auf 36 Grundstücke. Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke
ist dies das beste Ergebnis der vergangenen 10 Jahren, bezogen auf die veräußerte
Fläche, stellt dies das drittbeste Ergebnis dar. Der Flächenumsatz lag 2019 gut 32 ha
unter dem Umsatz des (Rekord-)Vorjahres (52 ha). Das langjährige Mittel des Flächen-
umsatzes betrug im Kreis Euskirchen 17,9 ha bzw. 21 Grundstücke.

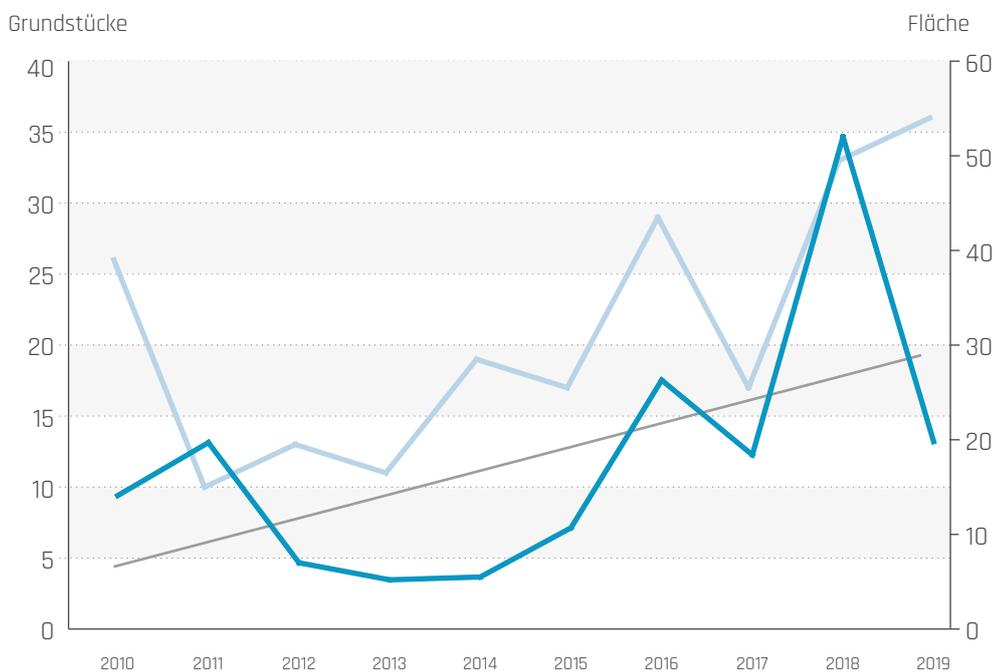


Abb. 6

Gewerbeflächenveräußerungen
2010 – 2019 nach
veräußerten Grundstücken
und Fläche (Anzahl/in ha)

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2010 - 2019

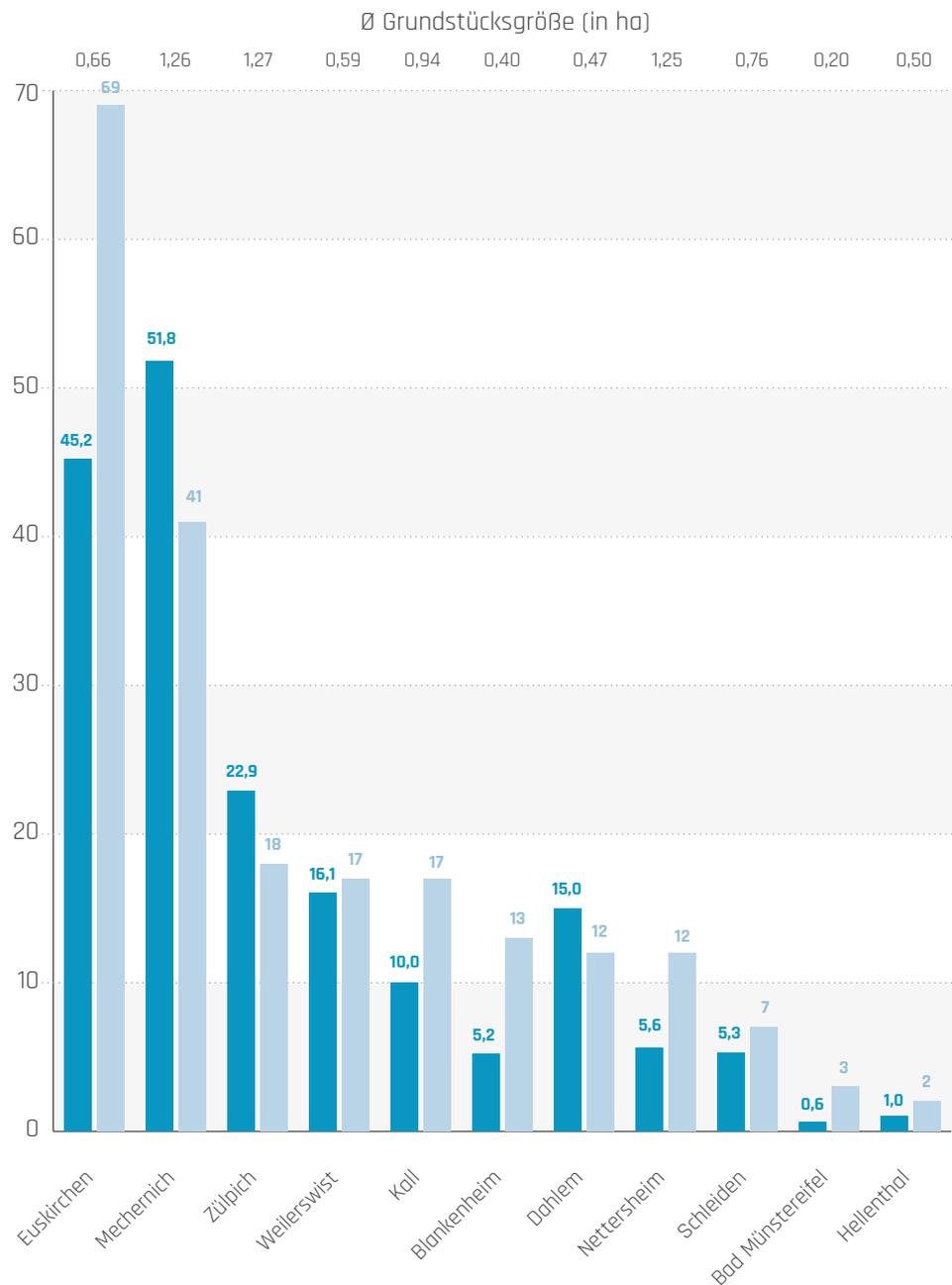
Zwischen 2010 und 2019 wurden die meisten **Gewerbegrundstücke** in der Stadt Euskirchen veräußert (69), gefolgt von Mechernich (41), Zülpich (18), Weilerswist und Kall (17), Blankenheim (13) sowie Nettersheim und Dahlem (12). Mit insgesamt 51,8 ha, in den letzten 10 Jahren, wurden in Mechernich flächenmäßig die meisten **Gewerbeflächen** veräußert, wobei die **durchschnittliche Grundstücksgröße** 1,26 ha betrug. Auf einem ähnlichen Niveau lagen Dahlem (1,25 ha) und Zülpich (1,27 ha). In der Stadt Euskirchen, in der insgesamt 45,2 ha Gewerbefläche veräußert wurde, betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße hingegen nur 0,66 ha. In Hellenthal wurden Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,0 ha (2 Grundstücke) veräußert und in Bad Münstereifel 0,6 ha (3 Grundstücke).

Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2010 - 2019 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2010 - 2018

2019 war ein erfolgreiches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen. 19,8 ha Gewerbefläche konnte verkauft werden. Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2010 – 2018 waren es 158,9 ha! Somit entfielen 11 % der in der letzten Dekade veräußerten Fläche auf das Jahr 2019. In der **Gemeinde Kall** wurde im Berichtsjahr mit insgesamt 5,6 ha auf 12 Grundstücken mehr Gewerbefläche veräußert als im gesamten Zeitraum 2010 – 2018. Grund hierfür waren vor allem die Grundstücksverkäufe im neu erschlossenen Gewerbegebiet Kall III (3,5 ha auf 9 Flächen). In der **Stadt Mechernich** trug insbesondere der Verkauf einer 6,0 ha großen Fläche im Gewerbegebiet „Peterheide“ zu dem guten Ergebnis bei. Allein diese Einzelveräußerung machte 30% des gesamten Flächenumsatzes im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 aus! Die Regionalverkehrsgesellschaft Köln (RVK) baut auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände ein Ausbildungszentrum mit Verwaltungs- und Schulungsgebäude. Insgesamt wurden in Mechernich 6,9 ha auf 5 Grundstücken veräußert; dies entspricht 13% des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre.

In der **Stadt Euskirchen** wurden 3,4 ha Gewerbefläche verkauft, dies entspricht 7% der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. Im „Industriepark am Silberberg“ (IPAS) wurden auf 5 Flächen 2,56 ha umgesetzt, im Gewerbegebiet EURO-Park West auf 3 Flächen 0,7 ha und im Gewerbegebiet EURO-Park Ost auf einer Fläche 0,12 ha.

Die **Stadt Zülpich** hat im Jahr 2019 insgesamt 1,7 ha auf 3 Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ veräußert (8% des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre).

Blankenheim und Nettersheim wiesen im Jahr 2019 auf niedrigem Niveau mit 12% bzw. 13% eine leicht überdurchschnittliche, Schleiden mit 4% und Dahlem sowie Weilerswist mit 2% eine unterdurchschnittliche Veräußerungsaktivität im Vergleich zur letzten Dekade auf. Keine Gewerbeflächenveräußerungen im Jahr 2019 gab es hingegen in Hellenthal und Bad Münstereifel.

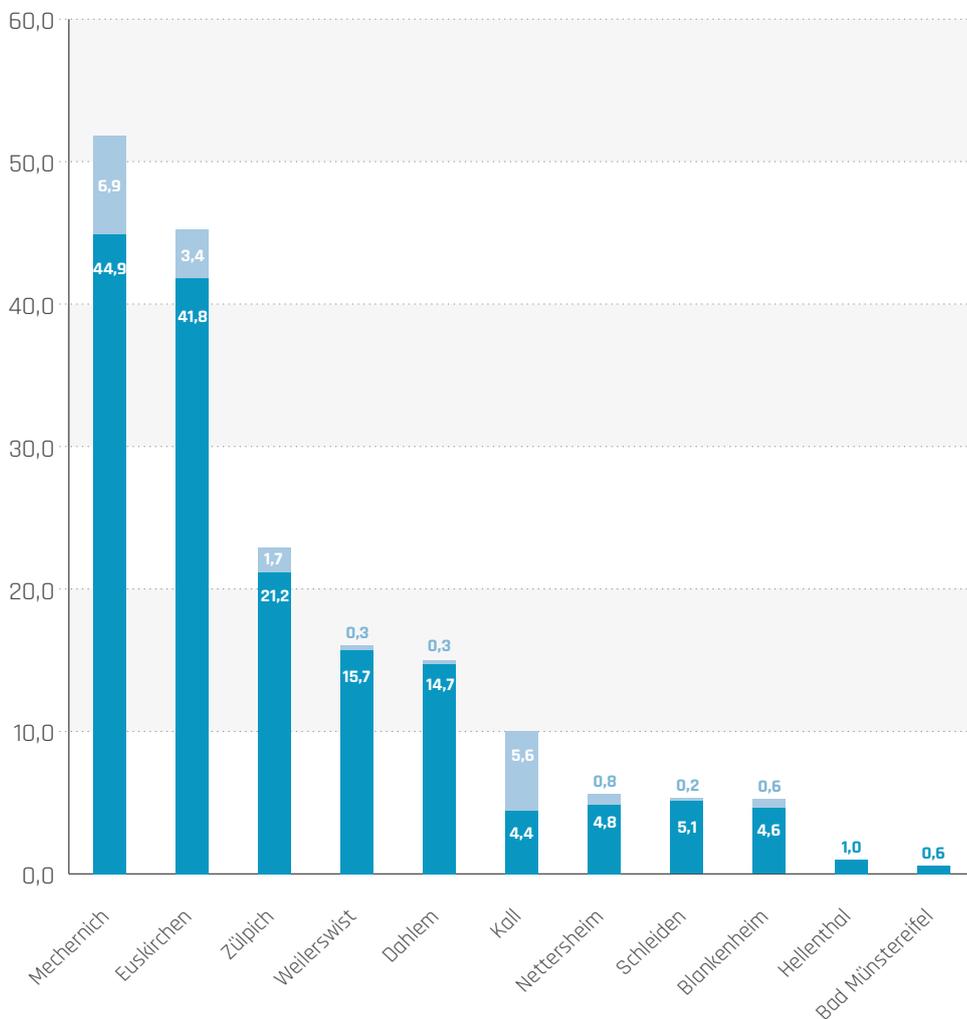


Abb 8:

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

- Fläche 2010-2018
- Fläche 2019

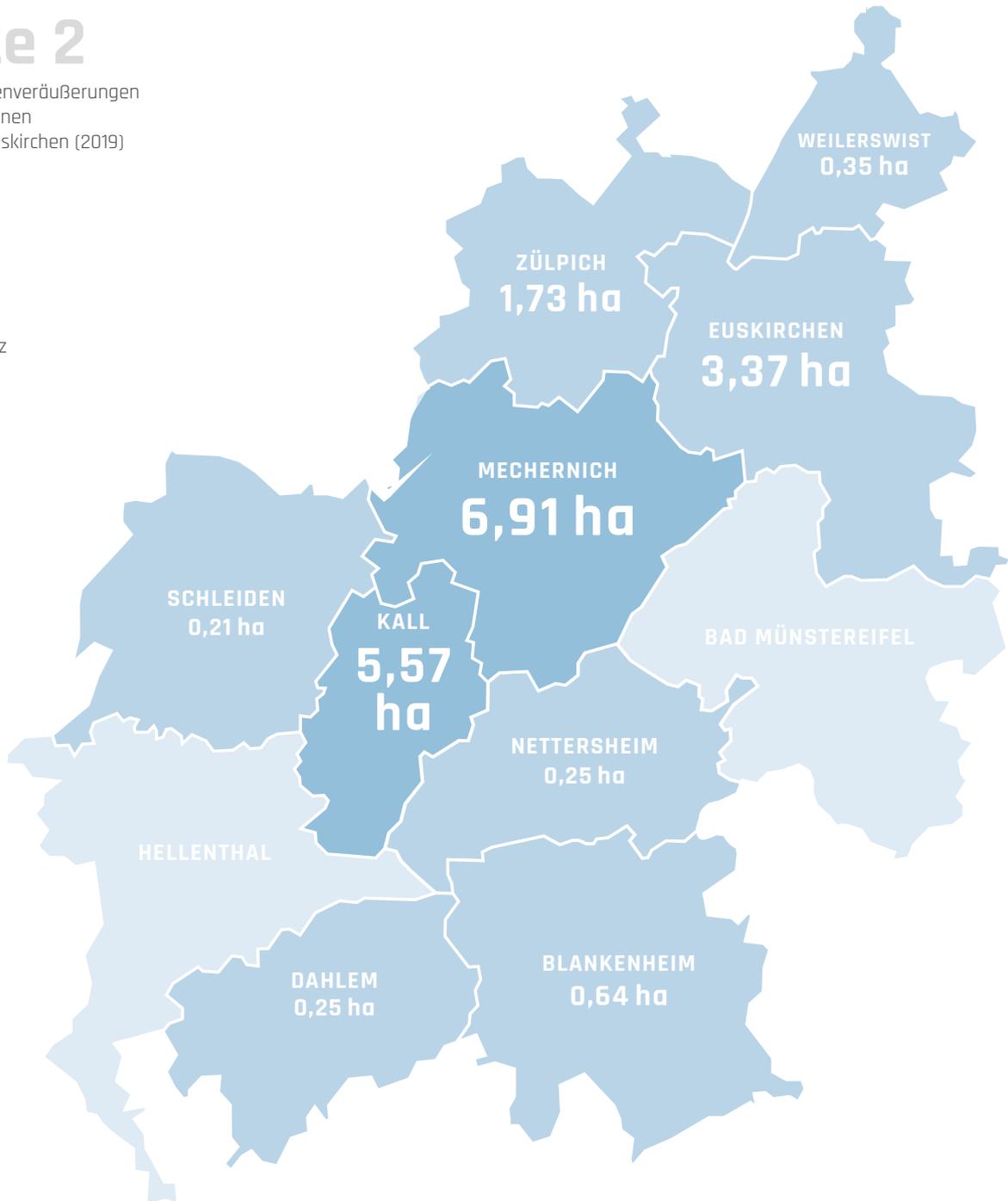
Quelle: AGIT / gfm® 2019

Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen
in den Kommunen
des Kreises Euskirchen (2019)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2019 waren Unternehmen aus dem Bereich „sonstiges/unbekannt“, worunter Erziehung und Unterricht fällt, mit 6,8 ha bzw. 35% die größten gewerblichen Flächen-nachfrager (2 Grundstücke). Einen Großteil hiervon machte die Veräußerung an das RVK Ausbildungszentrum in Mechernich aus. Bei einer weiteren Fläche im Gewerbegebiet „Zingsheim“ in Nettersheim wurden hingegen keine Angaben zu einer 0,75 ha großen Veräußerung getätigt. Weitere 4,3 ha bzw. 22% der Flächen erwarben Unternehmen des Baugewerbes, gefolgt von Handelsunternehmen, die 3,3 ha bzw. 17% der Flächen erwarben. Dienstleistungsunternehmen und das verarbeitende Gewerbe erwarben im Jahr 2019 2,6 ha (13%) bzw. 2,4 ha (12%). Logistiker waren mit nur 1% im vergangenen Jahr kaum vertreten.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2010 bis 2019 konnte mit jeweils 23% bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik (41,5 ha) und Unternehmen aus dem Bereich „sonstiges/unbekannt“ (40,1 ha) verzeichnet werden. Letzteres setzt sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (21,2 ha), Erziehung und Unterricht (6,0 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,6 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (11,3 ha) zusammen. Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an den Flächenveräußerungen liegt mit 21% (37,6 ha) knapp dahinter. Es folgen Handelsunternehmen mit 12% des Flächenumsatzes (21,9 ha), Dienstleistungsunternehmen mit 11% (19,9 ha) und Unternehmen der Baubranche mit 10% (17,6 ha).

Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke in den letzten 10 Jahren, so wurden die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (48) und Baugewerbe (45) veräußert, gefolgt vom Handel (35), dem verarbeitenden Gewerbe (34), und der Logistik (23). Veräußerungen, die der Kategorie „sonstiges/unbekannt“ zuzuordnen sind, waren mit 26 Grundstücksverkäufen vertreten. Unternehmen aus der Energiebranche – hier sind insbesondere Flächenveräußerungen für die Errichtung von Solaranlagen (2010/11) erfasst – machten in den vergangenen 10 Jahren alleine 20 ha auf 5 Grundstücken aus. Dies entspricht 11% der veräußerten Fläche.



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Die Vollständigkeit der Veräußerungsangaben ist für die Auswertung notwendig!

Daher die Bitte an alle gisTRA®-Anwender, den Unternehmensnamen, den Ansiedlungstyp und die Branche bei Veräußerungen anzugeben. Leider sind die Angaben in der Regel lückenhaft oder es wird „unbekannt“ angegeben.

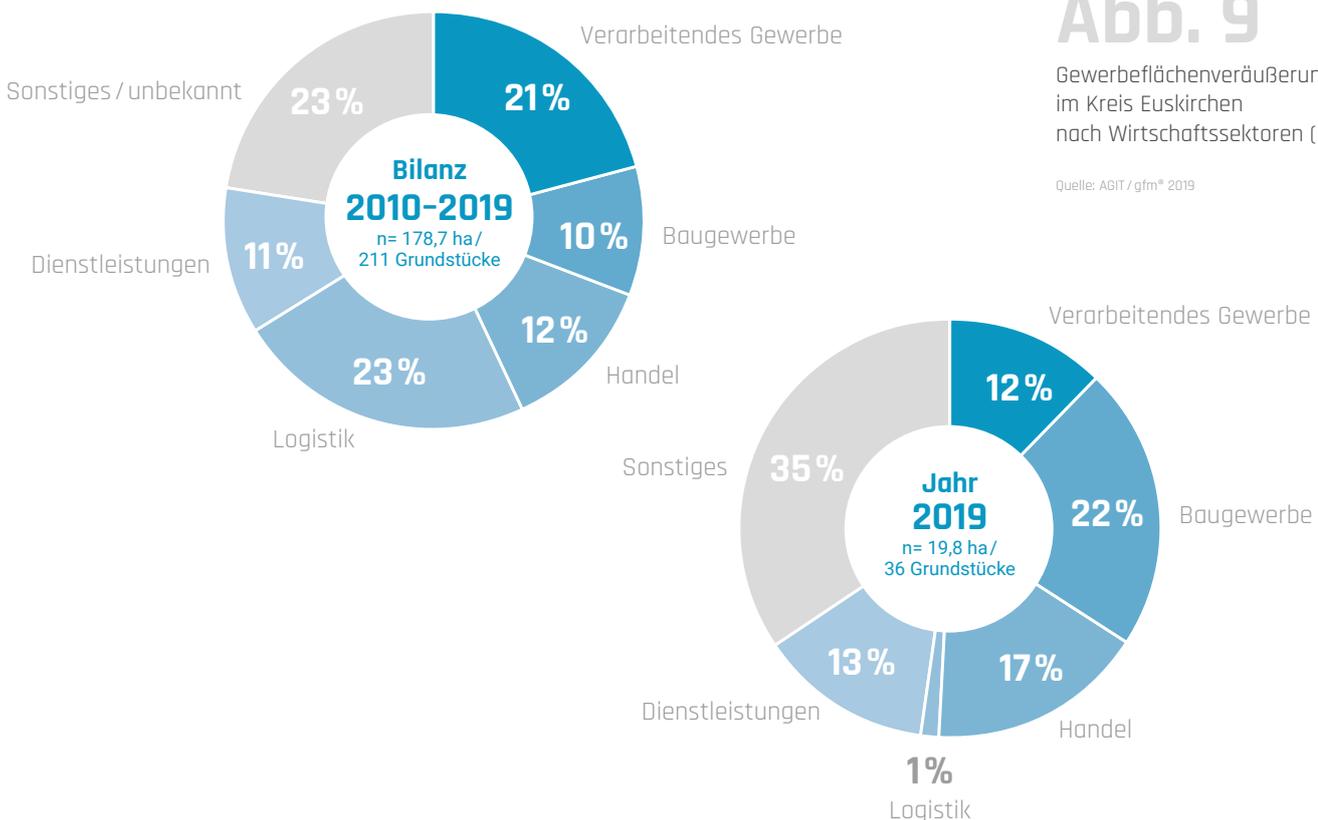


Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT / gfm® 2019

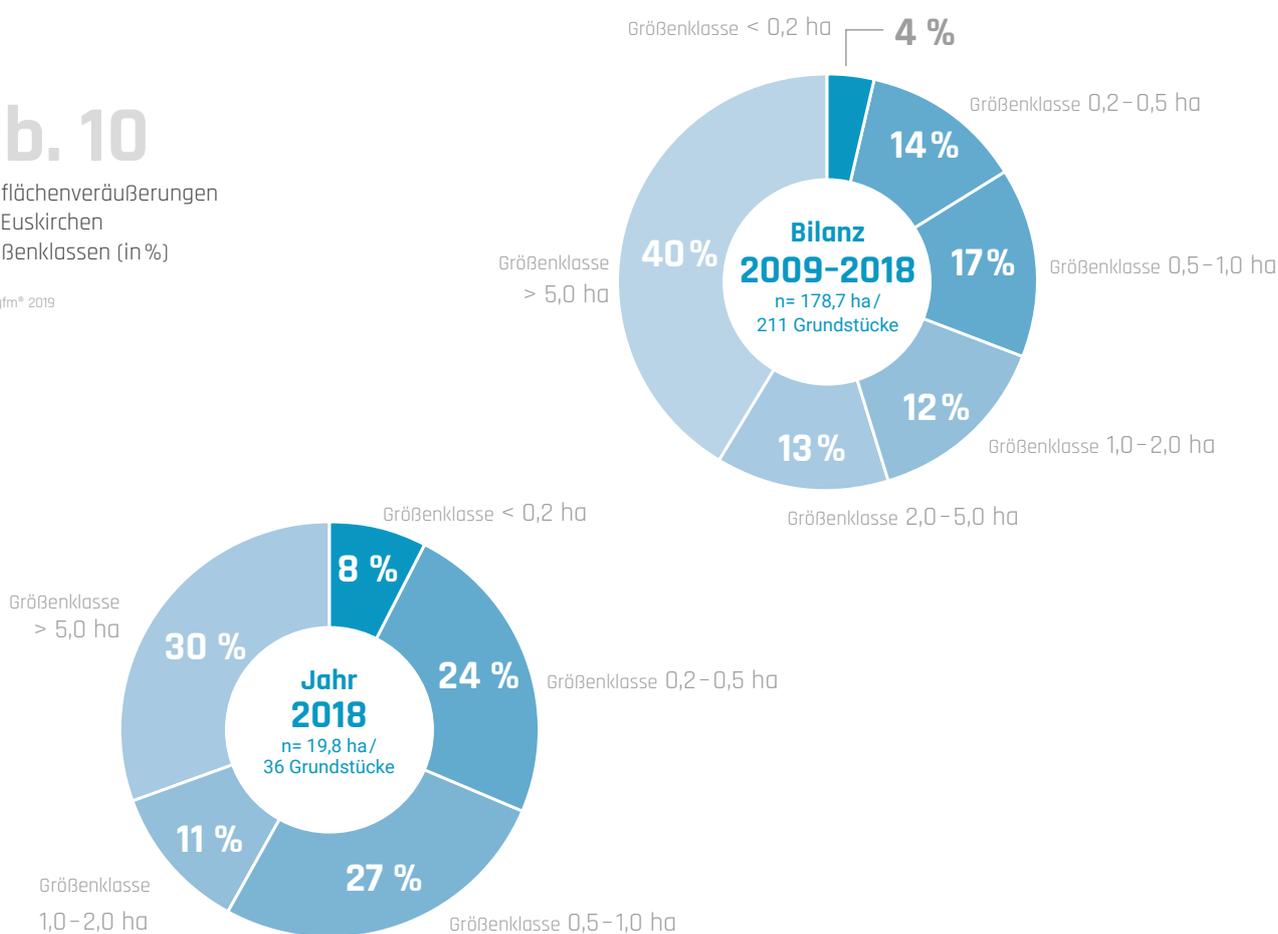
Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2019 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar: 30% des Flächenumsatzes 2019 machte der Grundstücksverkauf in Mechernich, der der Kategorie „größer als 5 ha“ zuzuordnen ist, aus. Dieser Wert liegt auf hohem Niveau unter dem langjährigen Mittel von 40%. Flächenverkäufe mit einer Größe von 2,0 ha bis 5,0 ha wurden im Jahr 2019 nicht verzeichnet. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1 ha und 2 ha lag mit 11% (2,2 ha, 2 Grundstücke) minimal unter dem langjährigen Durchschnitt von 12%, Flächen zwischen 0,5 ha bis 1,0 ha (5,3 ha, 8 Grundstücke) hingegen mit 27% weit über langjährigen Mittelwert (17%). Kleinere Flächen mit einer Größe bis 0,5 ha lagen mit insgesamt 32% (6,2 ha, 25 Grundstücke) ebenfalls weit über dem Durchschnitt des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre (18%).

Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2019



Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2019 wurden mehr als 90% des Flächenumsatzes auf GE-Flächen getätigt (32 Grundstücke mit 17,9 ha). Lediglich 1,9 ha (4 Grundstücke) der Veräußerungen wurden auf Industrieflächen (GI) getätigt.

Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz hat, auch wenn sich bei diesem Flächenangebot momentan noch kein Flächenengpass abzeichnet (48%/36,7 ha der sofort verfügbaren Flächen).

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer zeigt, dass diese im Jahr 2019 zu fast zwei Drittel (64%) aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag über langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre, bei dem lediglich jeder zweite Flächenverkauf (52%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging.

Die beiden Flächenveräußerungen (6%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen weit unter dem langjährigen Mittelwert (17%), innerregionale Verlagerungen mit 22% hingegen etwas über dem langjährigen Mittel von 18%. Flächenverkäufe an Existenzgründer konnten im Jahr 2019 nicht verzeichnet werden (2010 bis 2019: 4%) und Verkäufe der Kategorie „unbekannt“, also Veräußerungen bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierten mit 8% auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2019	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	1,91	1,11	0	0	0	0
Blankenheim	2	2,01	0	0	0	0,64	3
Dahlem	7	5,36	8,6	0	0	0,25	1
Euskirchen	17	19,83	10,03	62,32	8,65	3,37	9
Hellenthal	12	3,4	0	22,81	0	0	0
Kall	7	6,22	3,06	38,96	0	5,57	12
Mechernich	15	8,03	0,5	4,31	0	6,91	5
Nettersheim	3	9,39	0	0	0	0,75	1
Schleiden	10	2,46	0	1	0	0,21	1
Weilerswist	2	0	0	0	0	0,35	1
Zülpich	6	18,27	13,05	0	0	1,73	3
Kreis EU gesamt	89	76,9	36,4	129,4	8,7	19,8	36

Tab. 3

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

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 Immobilie-Scout24®, 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® Gewerbeimmobilienanzeigen aus dem Jahr 2019. 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 2019

ImmobilienScout24 gliedert Gewerbeimmobilien in 5 Kategorien, unter welchen entsprechende Anzeigen auf dem Portal veröffentlicht werden:

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

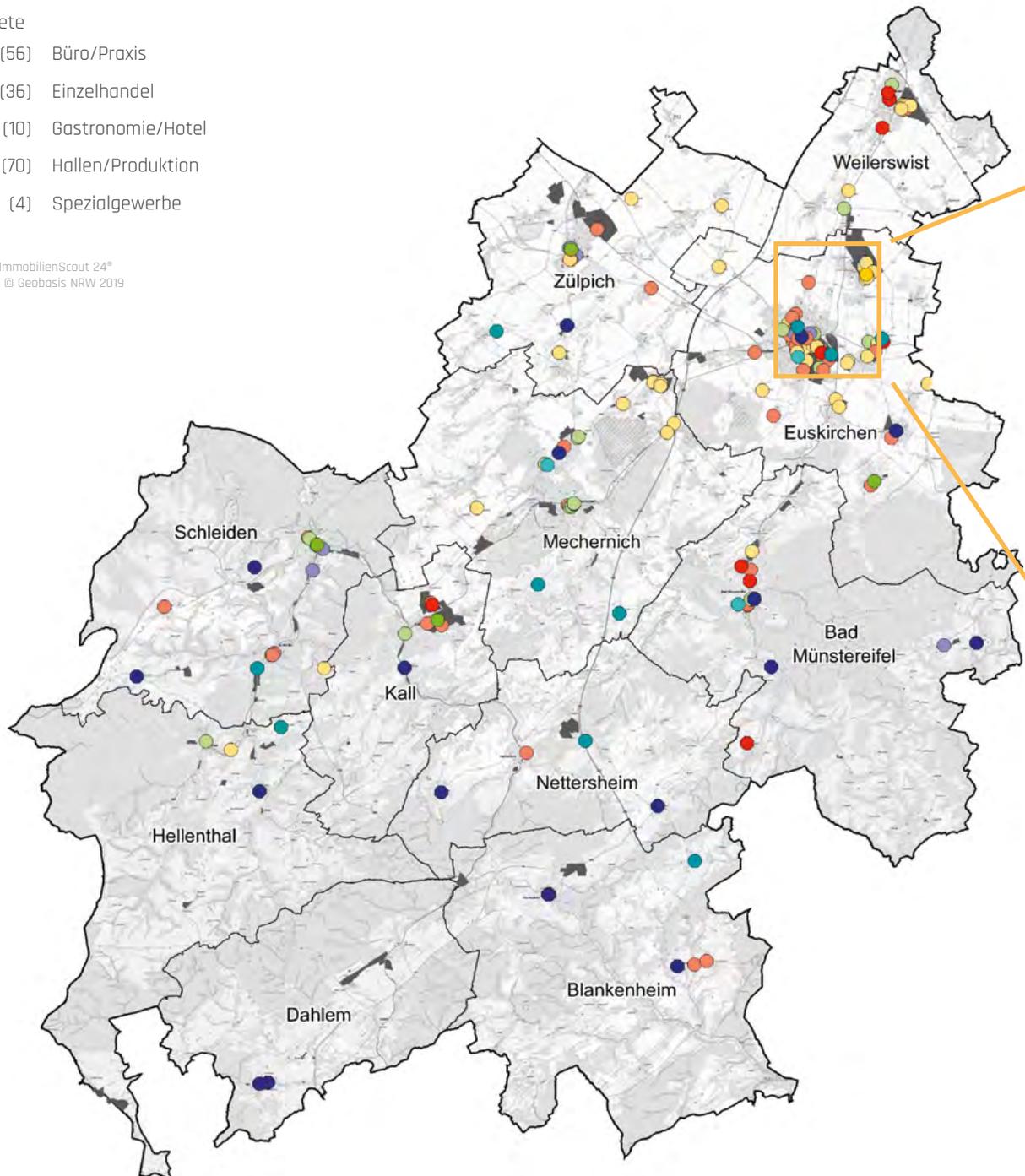
2019 wurden im Kreis Euskirchen insgesamt 48 Gewerbeimmobilien verkauft (43 in 2018) und 176 vermietet (148 in 2018). Das entspricht einem Verhältnis von ca. 1:3,7 (1:3,4 in 2018). Die Immobilienübersicht wies bei den Vermietungen ein deutliches Nord-Süd-Gefälle auf, jedoch ist dieser Trend bei den Verkäufen, anders als im Vorjahr, nicht erkennbar. Die Stadt Euskirchen wies die mit Abstand meisten Vermietungen (83) auf und lag bei den Verkäufen (11) ebenfalls an erster Stelle, gefolgt von Bad Münstereifel (7). Bei den nördlichen Kommunen erreichte neben der Stadt Euskirchen auch die Stadt Mechernich eine hohe Zahl an vermarkteten Immobilien, im Süden zeigten sich Schleiden und Kall als die Kommunen mit der höchsten Aktivität.

Karte 3

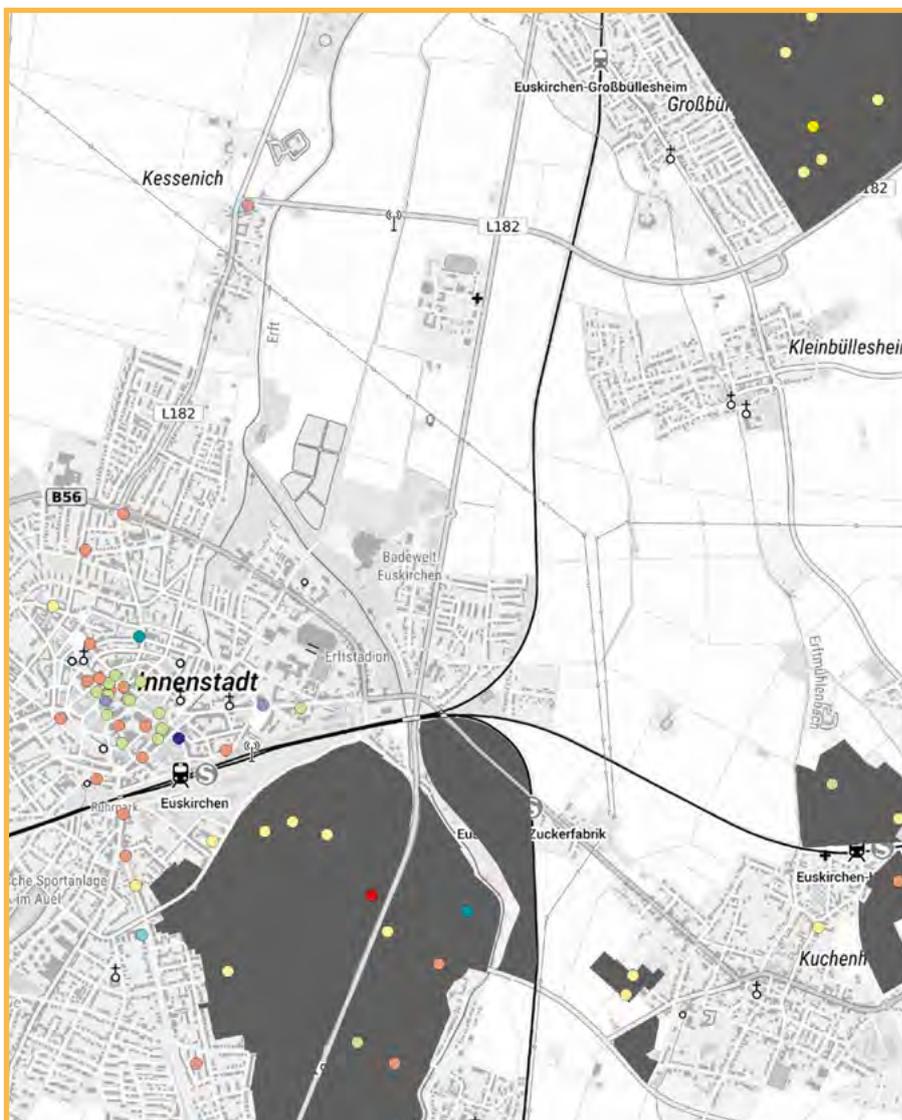
Verkaufte und vermietete
Gewerbeimmobilien
im Kreis Euskirchen (2019)



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



Von den 48 verkauften Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2019 zu 47 Objekten Adressangaben vor, während bei den vermieteten gewerblichen Immobilien im gleichen Zeitraum von allen 176 Objekten Adressen vorlagen. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten der Vermietungen und Verkäufe von gewerblichen Immobilien im Kreis Euskirchen nach Immobilientypen erstellt werden.



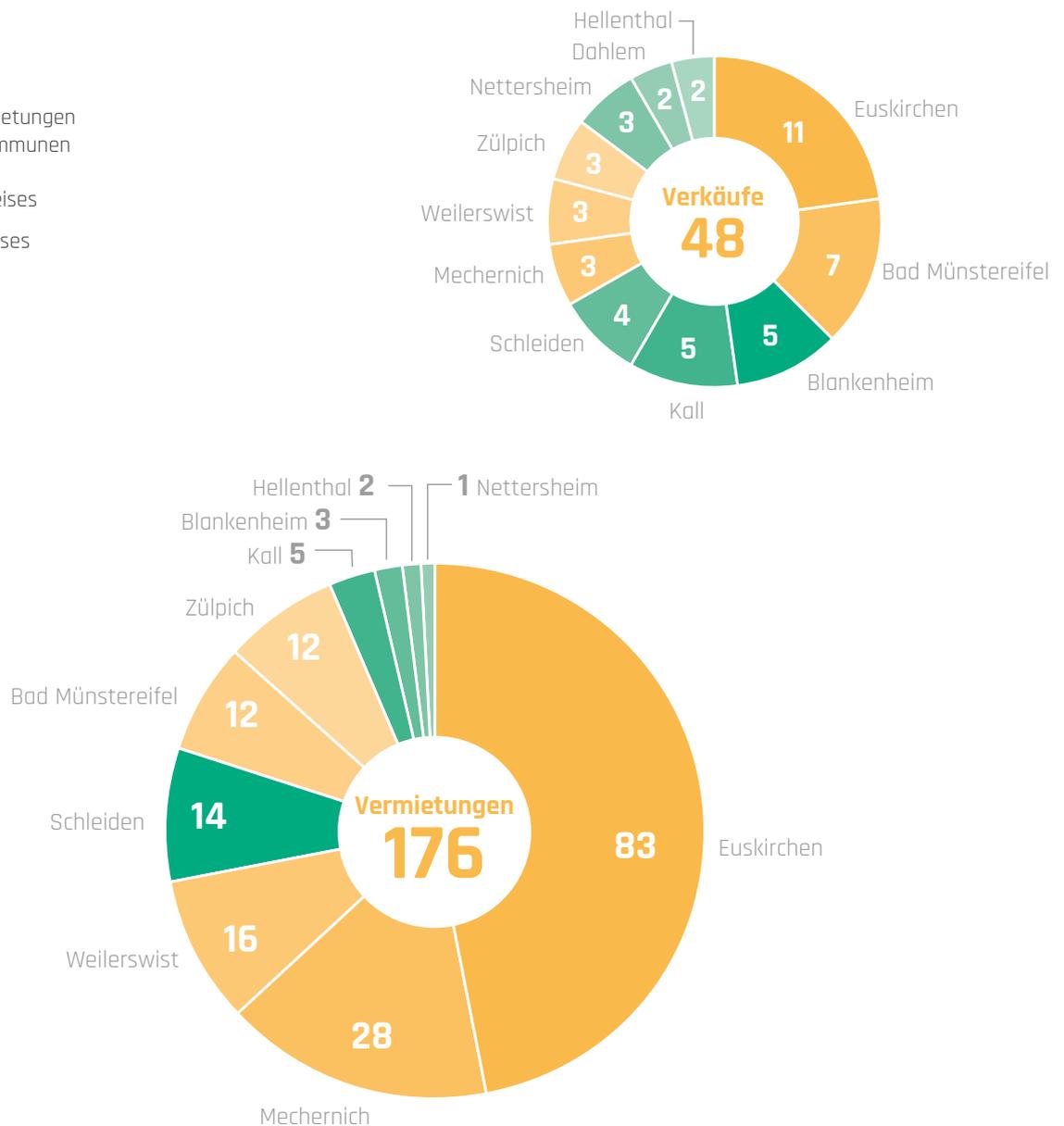
In der Stadt Euskirchen wurden mit 11 Objekten kreisweit die meisten Gewerbeimmobilien verkauft (23%). Die übrigen 37 Objekte (73%) verteilten sich relativ gleichmäßig auf die anderen Kommunen des Kreises. Die räumliche Verteilung der Verkäufe war im Gegensatz zu den Vermietungen deutlich ausgeglichener. In den nördlichen Kommunen wurden lediglich 6 Gewerbeimmobilien mehr verkauft als in den südlichen. Bei den gewerblichen Vermietungen konnte eine deutliche Dominanz des Nordkreises festgestellt werden. Hier wurden 151 Gewerbeimmobilien (86%) vermietet, im Gegensatz zu 25 Vermietungen im Südkreis. Nahezu die Hälfte aller Vermietungen (83) im Kreisgebiet wurden in der Stadt Euskirchen verzeichnet, gefolgt von Mechernich mit 28 und Weilerswist mit 16.

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 18 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 6,73 Mio. €. Darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 14 Verkäufen und einem Marktvolumen von 8,25 Mio. €, wovon 3,47 Mio. € auf nur 2 Immobilien in Bad Münstereifel entfielen. Immobilien der Kategorie Spezialgewerbe wurden zehnmal zu einem Gesamtkaufpreis von 4,16 Mio. € vertrieben. Insgesamt wurden 5 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 2,09 Mio € veräußert, während im Jahr 2019 nur 1 Hallen- und Produktionsimmobilie (Stadt Euskirchen) verkauft wurde.

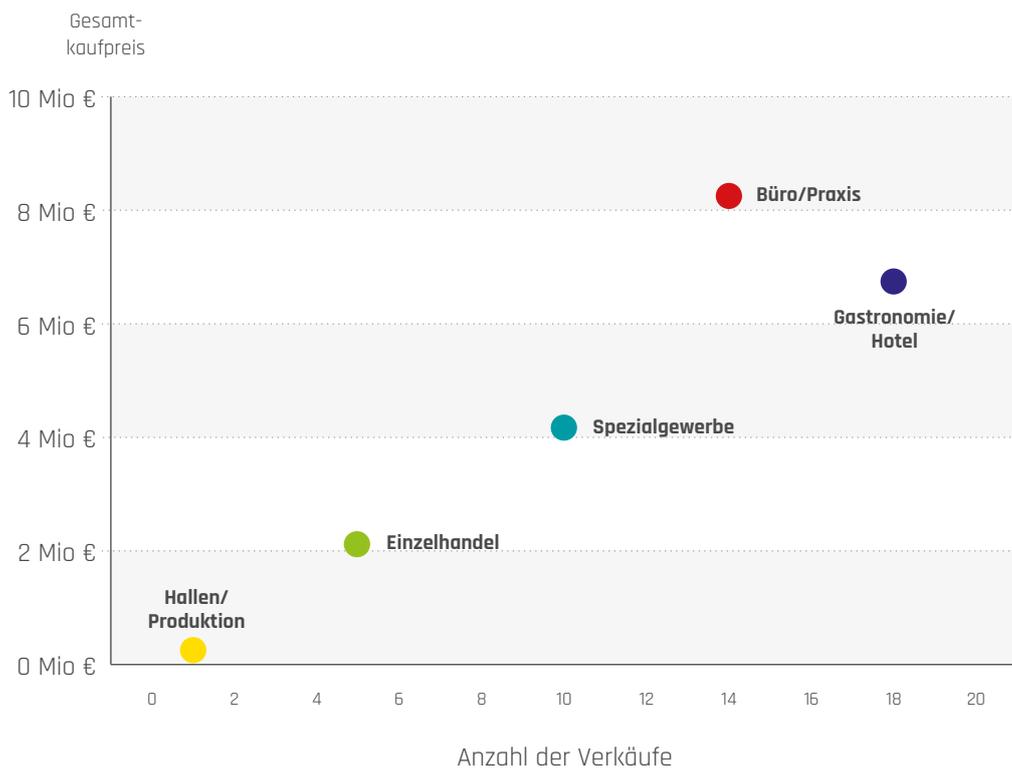


Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Hallen- und Produktionsimmobilien (70) wurden im Jahr 2019 am häufigsten vermietet, gefolgt von Büro- und Praxisimmobilien (56) und Einzelhandelsimmobilien (36). Gastronomie- bzw. Hotelimmobilien kamen auf 12 Vermietungen und Spezialgewerbe auf 4. Da die Anzahl der Veräußerungen des Immobilientyps Spezialgewerbe zu gering ist, um eine valide Aussage zum Mietpreisniveau treffen zu können, wurde dieser in der folgenden Übersicht nicht berücksichtigt.

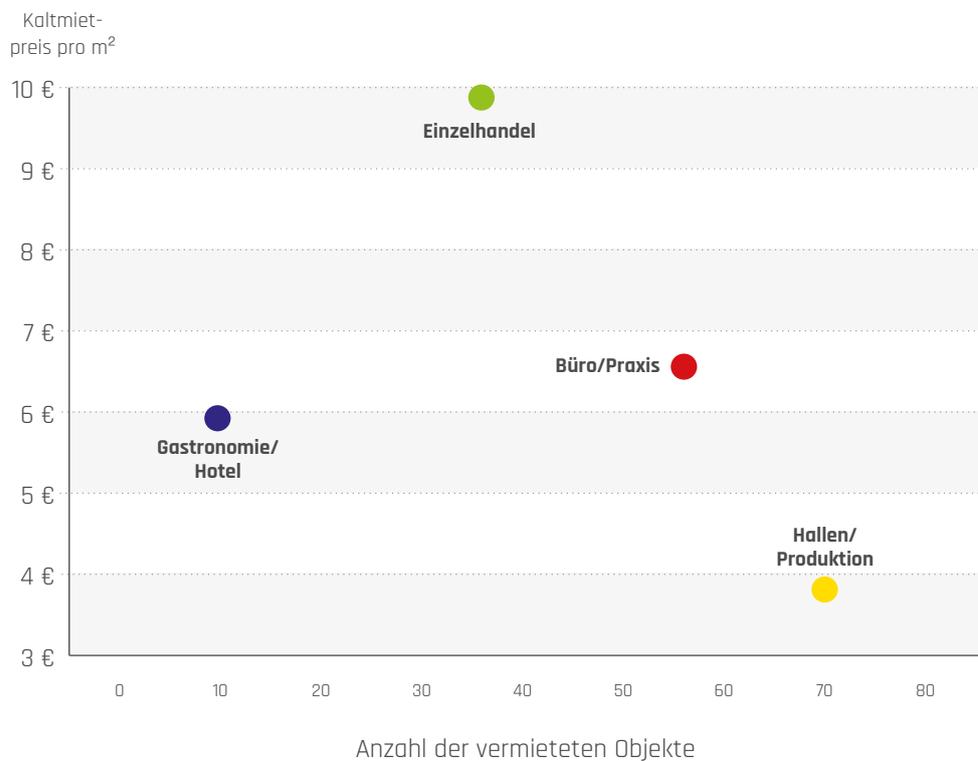
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei Einzelhandelsimmobilien bei 9,87 €/m², mit Abstand der Höchstwert im Kreis Euskirchen. Dahinter folgten Büros und Praxen mit 6,56 €/m², sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 5,92 €/m². Hier war auffallend, dass die 3 teuersten Immobilien dieser Kategorie alle in Bad Münstereifel vermietet wurden. Großflächige Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 3,82 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 13

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Büro- und Praxis: 44 von 56
 Einzelhandel: 29 von 36
 Gastronomie/Hotel: 5 von 10
 Hallen/Produktion: 24 von 70.

Quelle: ImmobilienScout 24®
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2019 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 83 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 6,26 €/m² vermietet. Mit der Ausnahme von Bad Münstereifel, wo der durchschnittliche Preis bei 7,24 €/m² lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Quadratmeterpreise auf. Diese lagen zwischen 5,46 € und 4,77 €, darunter Schleiden, Kall, Weilerswist und Mechernich. Zülpich war die günstigste der aufgeführten Kommunen bei einem Quadratmeterpreis von 3,75 €.

Die Kommunen Blankenheim, Hellenthal und Nettersheim wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um einen repräsentativen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu berechnen. In Dahlem wurde keine Gewerbeimmobilie vermietet.

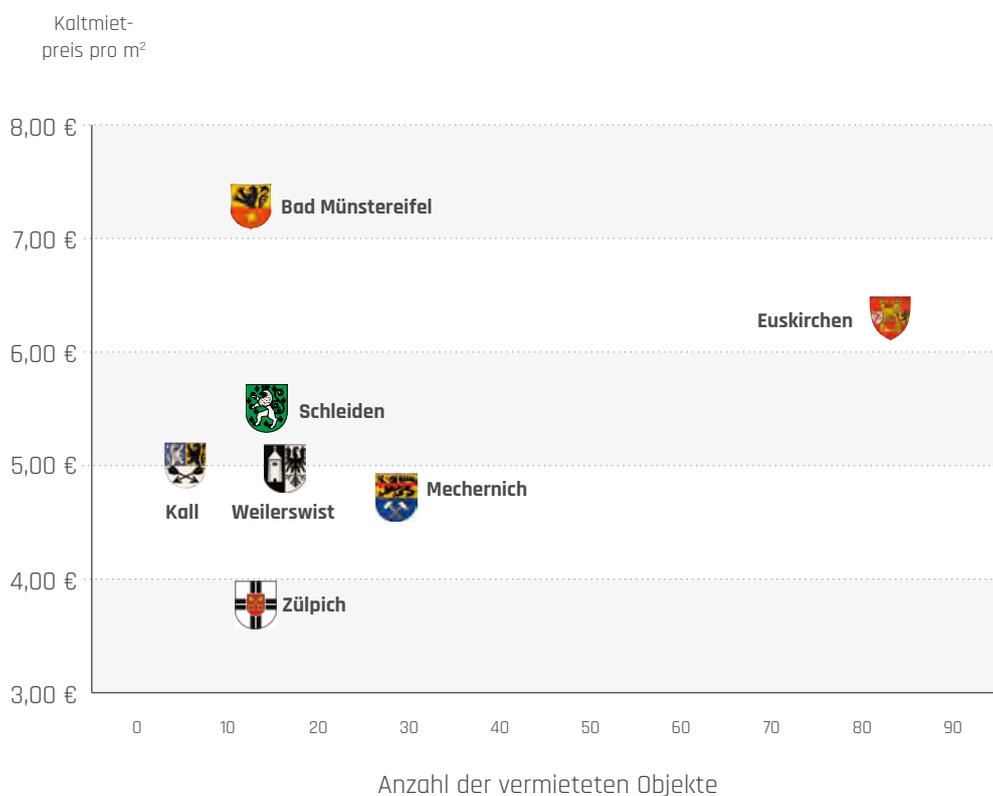


Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2019 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Bad Münstereifel: 10 von 12
 Euskirchen: 49 von 83
 Kall: 5 von 5
 Mechernich: 13 von 28
 Schleiden: 8 von 14
 Weilerswist: 8 von 16
 Zülpich: 9 von 12

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 425 € – 1.000 €, bei einem Median von 610 €. Der Höchstwert lag bei 2.740 € für eine Bürofläche in der Schillingstraße in Euskirchen. Die Spanne der Kaltmietpreise für Einzelhandelsobjekte war mit 500 € – 1.350 € und einem Median von 780 € etwas breiter. Hier lag der Höchstwert bei 3.800 € für eine Immobilie in der Euskirchener Mittelstraße. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien zeichnete sich ein ähnliches Bild ab, wobei die Preise insgesamt höher lagen (Spanne: 800 € – 1.500 €, Median: 850 €). Die weiteste Spanne wiesen Hallen- und Produktionsimmobilien auf (915 € – 1.823 €, Median 1.600 €), was allerdings auch auf die stark variierenden Flächengrößen von Lager- und Produktionshallen zurückzuführen ist. Mietimmobilien im Spezialgewerbe wurden aufgrund der geringen Fallzahl (3) nicht abgebildet.

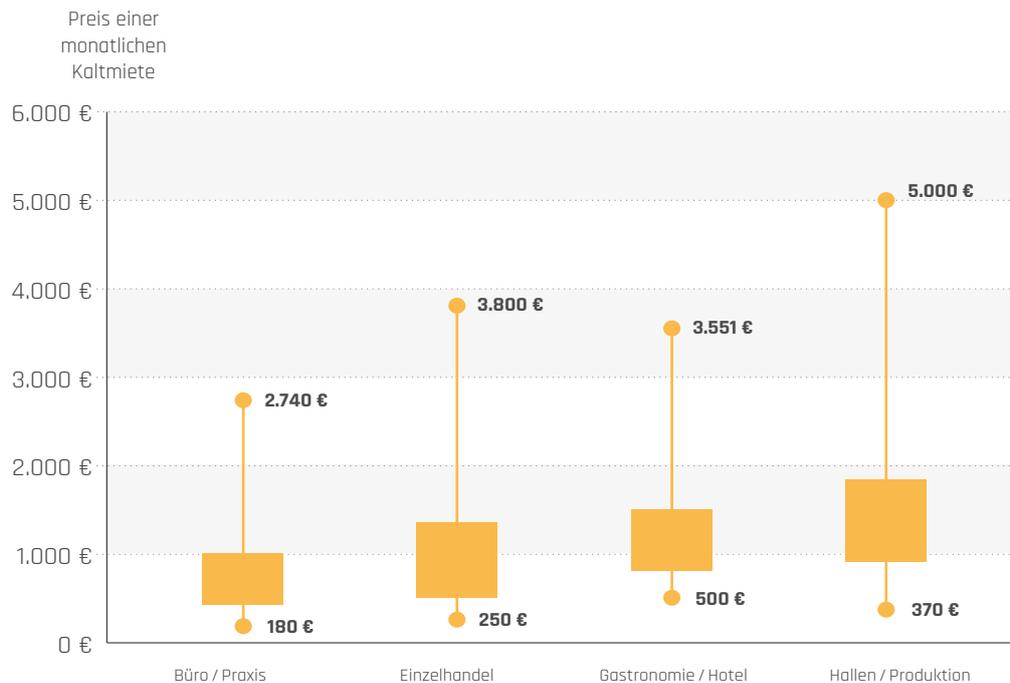
Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Die orangen Kästen zeigen die Spannen der Kaltmieten vom 1. Quartil (25%-Wert) bis zum 3. Quartil (75%-Wert).

Der obere/untere Punkt zeigt den Maximal-/Minimalwert.

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die durchschnittliche Nutzfläche von vermieteten und verkauften Objekten unterschied sich für die meisten Immobilientypen nicht signifikant. Lediglich bei Gastronomie- und Hotelimmobilien konnte ein Unterschied festgestellt werden. Hier waren verkaufte Objekte fast viermal größer als vermietete. Verkaufte Büros und Einzelhandelsflächen waren um 44% größer als vermietete, bei den Hallen- und Produktionsimmobilien waren sie im Durchschnitt 30% kleiner, wobei hier nur ein Immobilienverkauf als Referenzwert berücksichtigt werden konnte. Bei Spezialgewerbeimmobilien war der Unterschied mit nur 7% am geringsten.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²

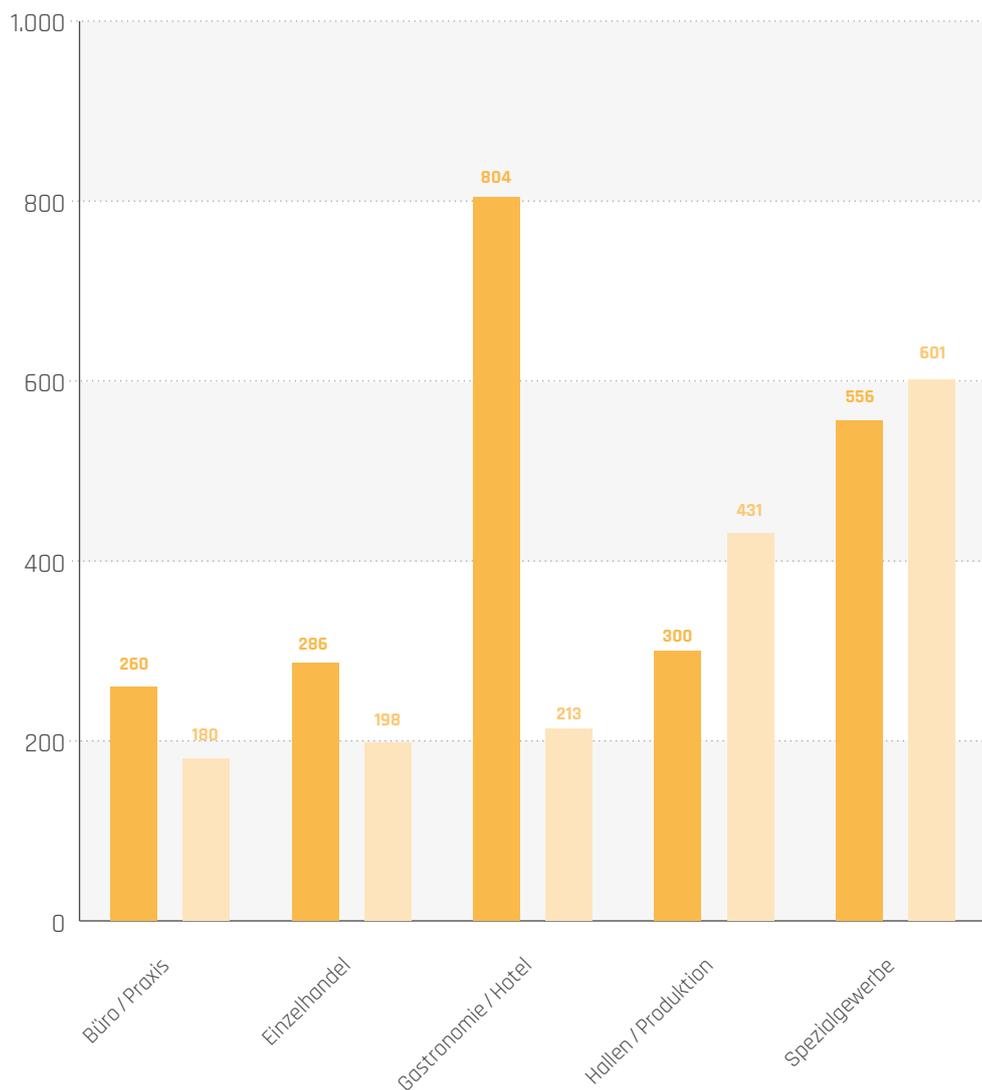


Abb. 16

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 2019

Hallen- und Produktionsimmobilien

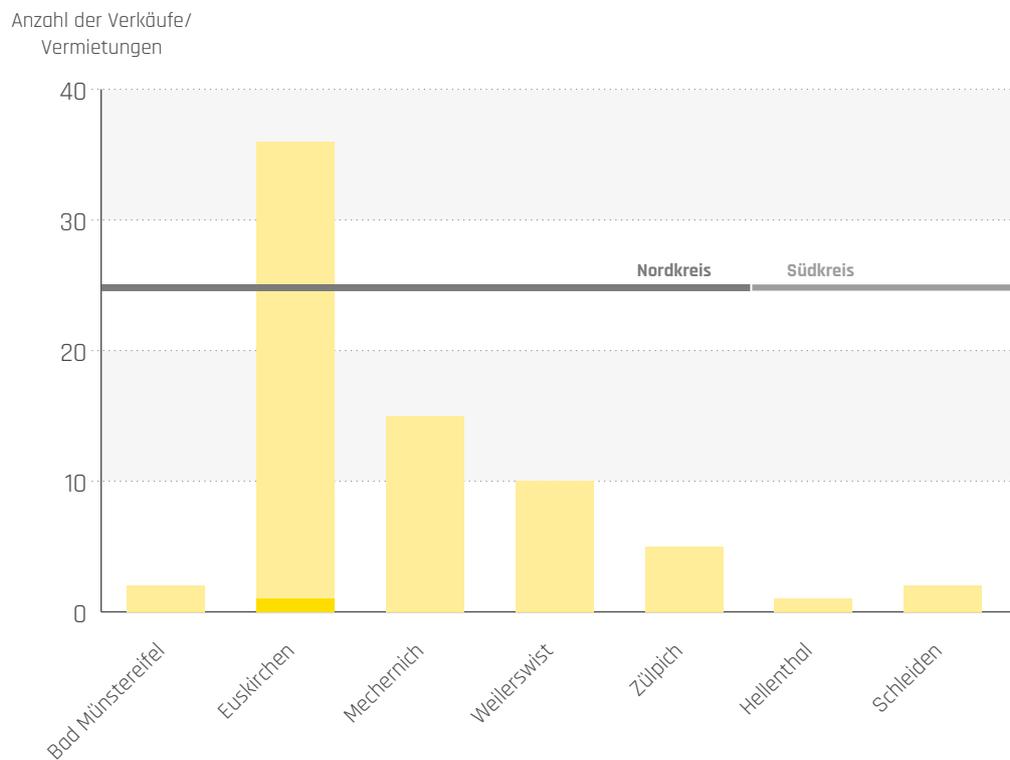
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2019 die am häufigsten vermietete und am seltensten verkaufte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen. Nur ein Objekt wurde verkauft, hingegen 70 vermietet. Mit 68 von 71 fand der Großteil der Vermietungen in den nördlichen Kommunen statt. In Euskirchen waren es insgesamt 36, gefolgt von Mechernich mit 15 und Weilerswist mit 10. In Zülpich konnten 5 Immobilien vermietet werden, in Bad Münstereifel und Schleiden jeweils 2 und 1 weitere in Hellenthal.

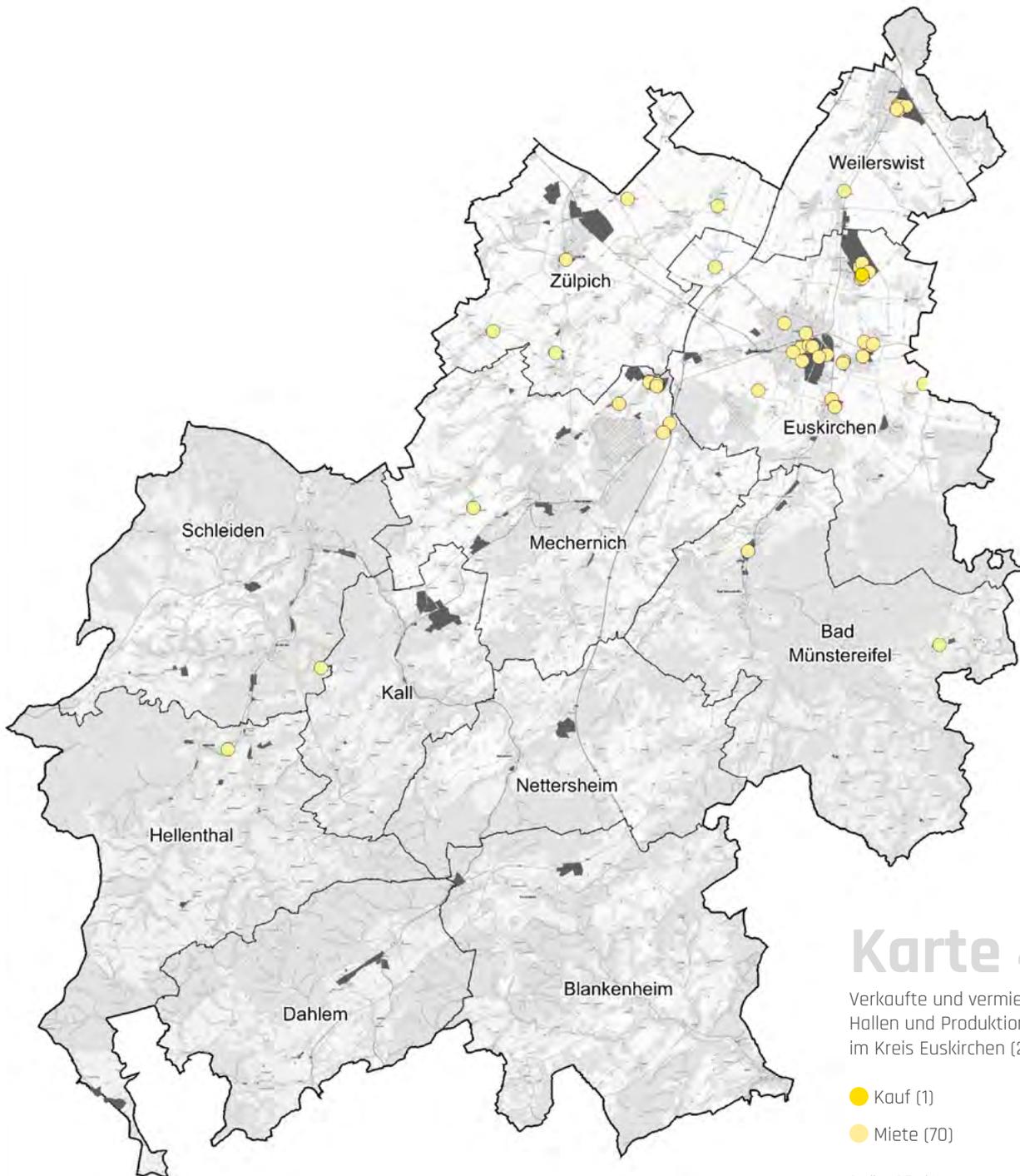
Abb. 17

Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf Kommunalen Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 4

Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2019)

- Kauf (1)
- Miete (70)

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

Büro- und Praxisimmobilien

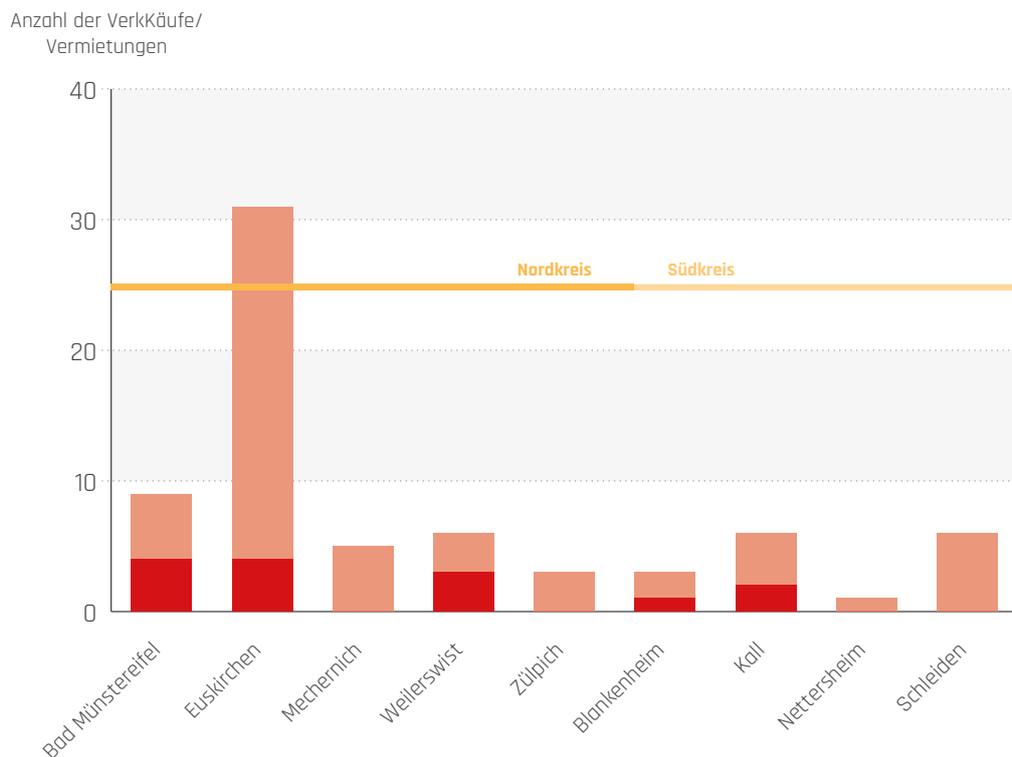
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2019 viermal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 5 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 9 Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Euskirchen war mit 27 Vermietungen und 4 Verkäufen an 44% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Bad Münstereifel wurden 5 Büros/Praxen vermietet und 4 verkauft, gefolgt von Weilerswist mit 3 Vermietungen und ebenso vielen Verkäufen. In Schleiden (6), Mechernich (5), Kall (4), Zülpich (3), Blankenheim (2) und Nettersheim (1) konnten ebenso Vermietungen verzeichnet werden. Die 2 teuersten Büroimmobilien (Marktvolumen von 3,47 Mio €) wurden 2019 in Bad Münstereifel verkauft.

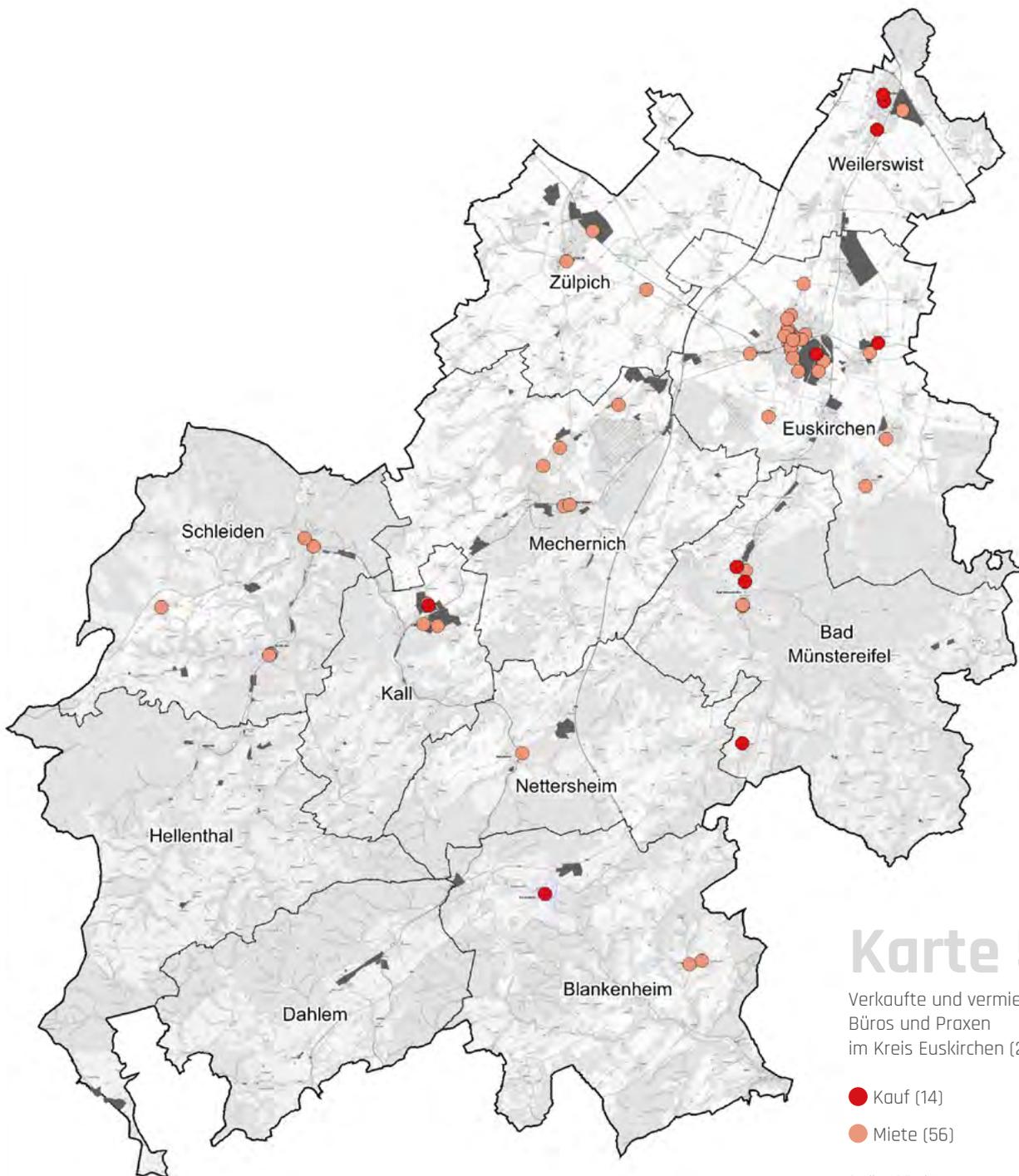
Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 5

Verkaufte und vermietete
Büros und Praxen
im Kreis Euskirchen (2019)

-  Kauf (14)
-  Miete (56)

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

Einzelhandelsimmobilien

Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurde fast die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermietet. 76% der Vermietungen sind im Norden des Kreises zu verorten. Insgesamt wurden 5 Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet verkauft (Nordkreis: 2/Südkreis: 3). Der durchschnittliche Kaltmietpreis für Einzelhandelsobjekte lag in der Stadt Euskirchen bei 12,13 €/m².

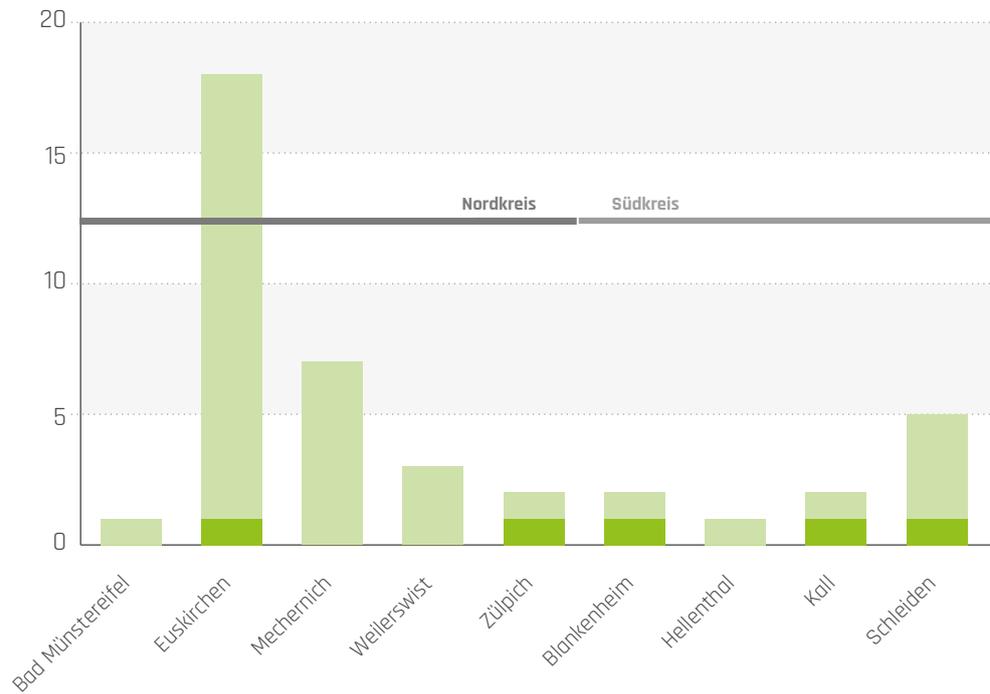
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

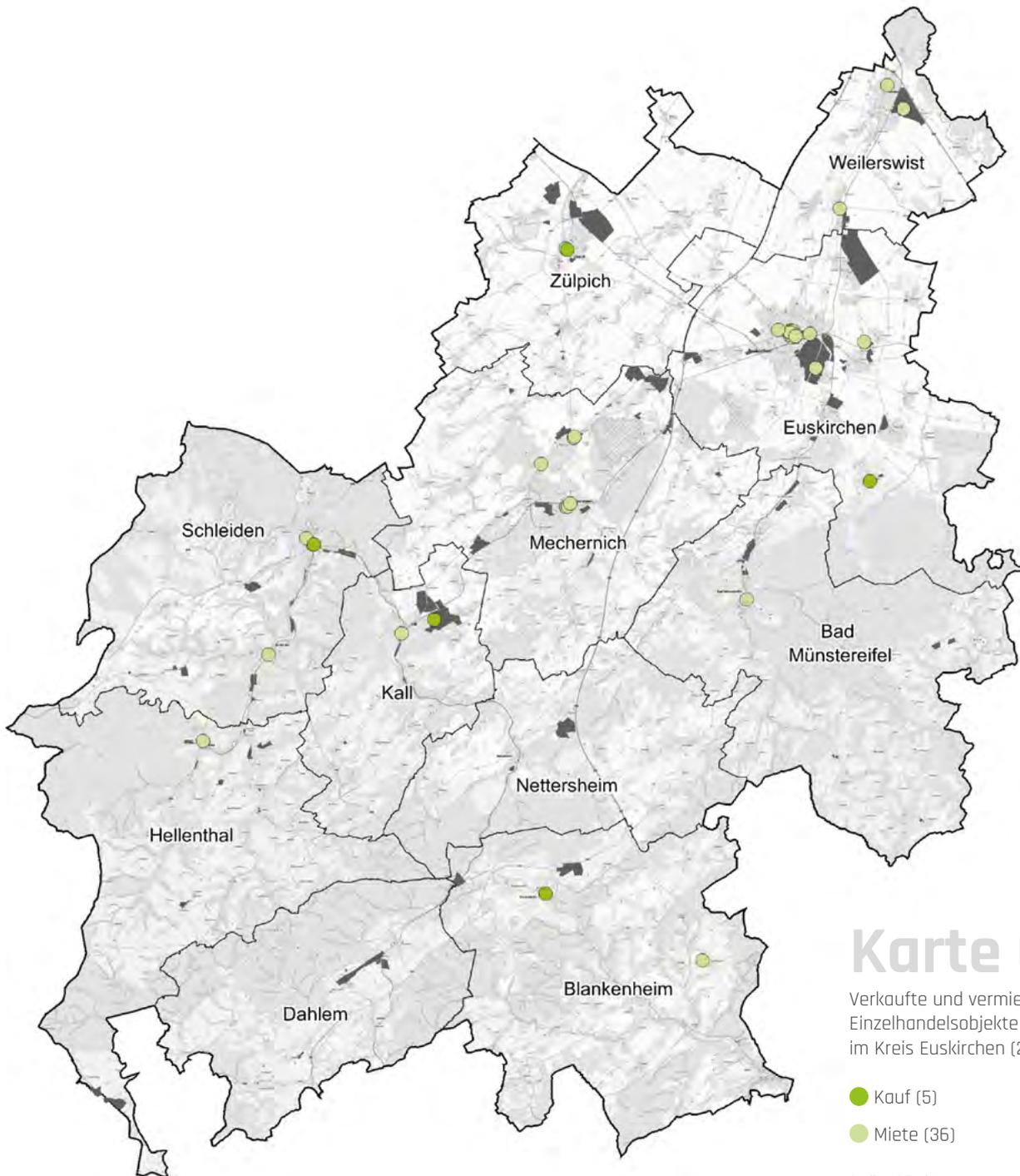
Abb. 19

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2019)

-  Kauf (5)
-  Miete (36)

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

Gastronomie- und Hotelimmobilien

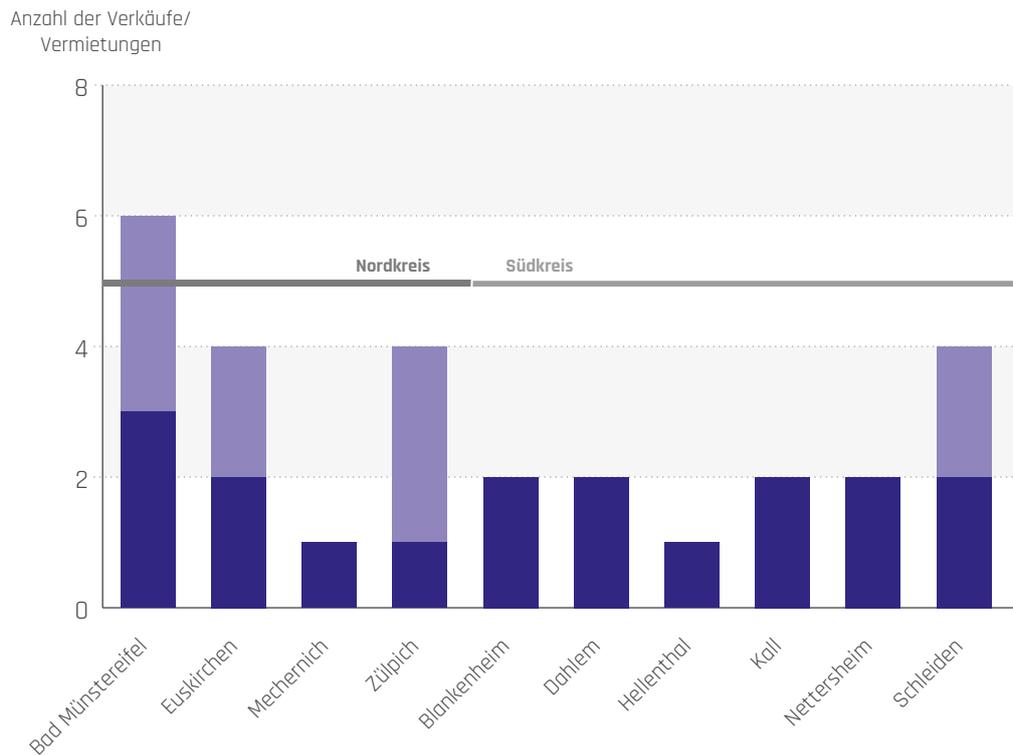
In der Kategorie Gastronomie/Hotel wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien mehr Immobilien verkauft als vermietet. 17 Immobilien wurden verkauft, die sich gleichmäßig auf das Kreisgebiet verteilten. Abgesehen von Weilerswist konnte in jeder kreisangehörigen Kommune mindestens ein Verkauf verzeichnet werden. Insgesamt wurden im Südkreis 11 Immobilien dieses Types verkauft, die meisten in Bad Münstereifel (3) sowie je 2 in Blankenheim, Dahlem, Euskirchen, Nettersheim und Schleiden. Die Vermietungen konzentrierten sich auf nur 4 Kommunen: Bad Münstereifel, Zülpich (je 3), Euskirchen und Schleiden (je 2).

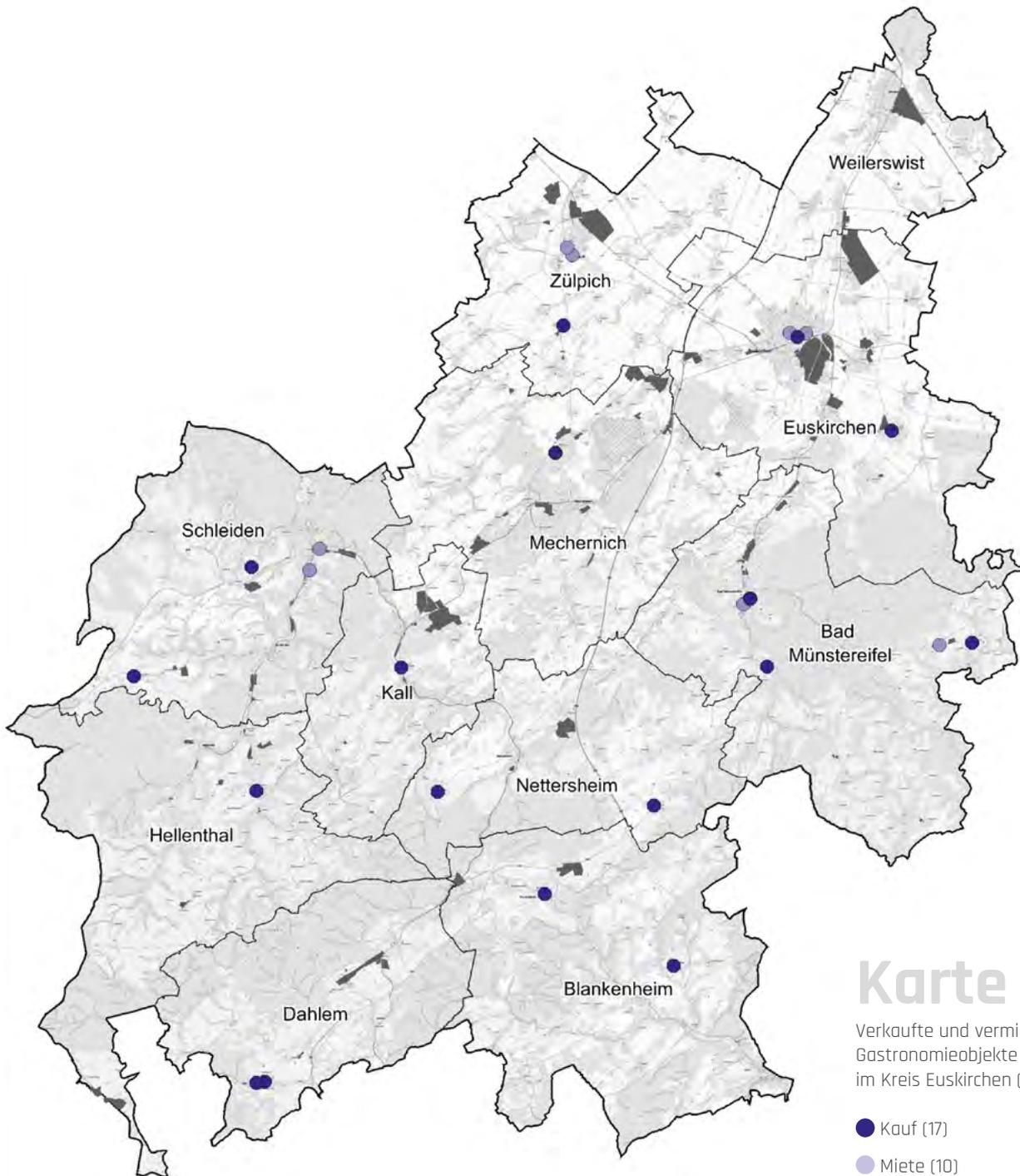
Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 7

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2019)

● Kauf (17)

● Miete (10)

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

Spezialgewerbeimmobilien

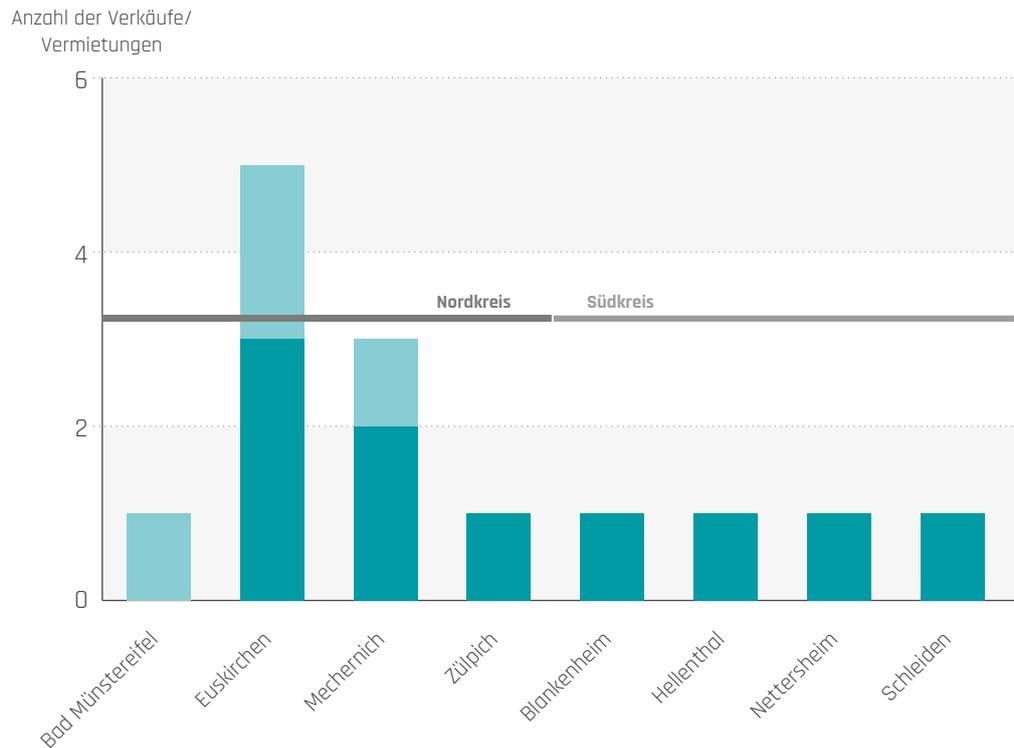
Spezialgewerbeimmobilien waren in der Mietstatistik kaum vertreten; insgesamt waren es nur 4 Objekte verteilt auf Euskirchen (2), Mechernich und Bad Münstereifel. Bei den Verkäufen war ebenfalls die Stadt Euskirchen mit 3 Immobilien an erster Stelle, gefolgt von Mechernich mit 2, sowie Zülpich, Blankenheim, Hellenthal, Nettersheim und Schleiden mit je einem.

Abb. 21

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

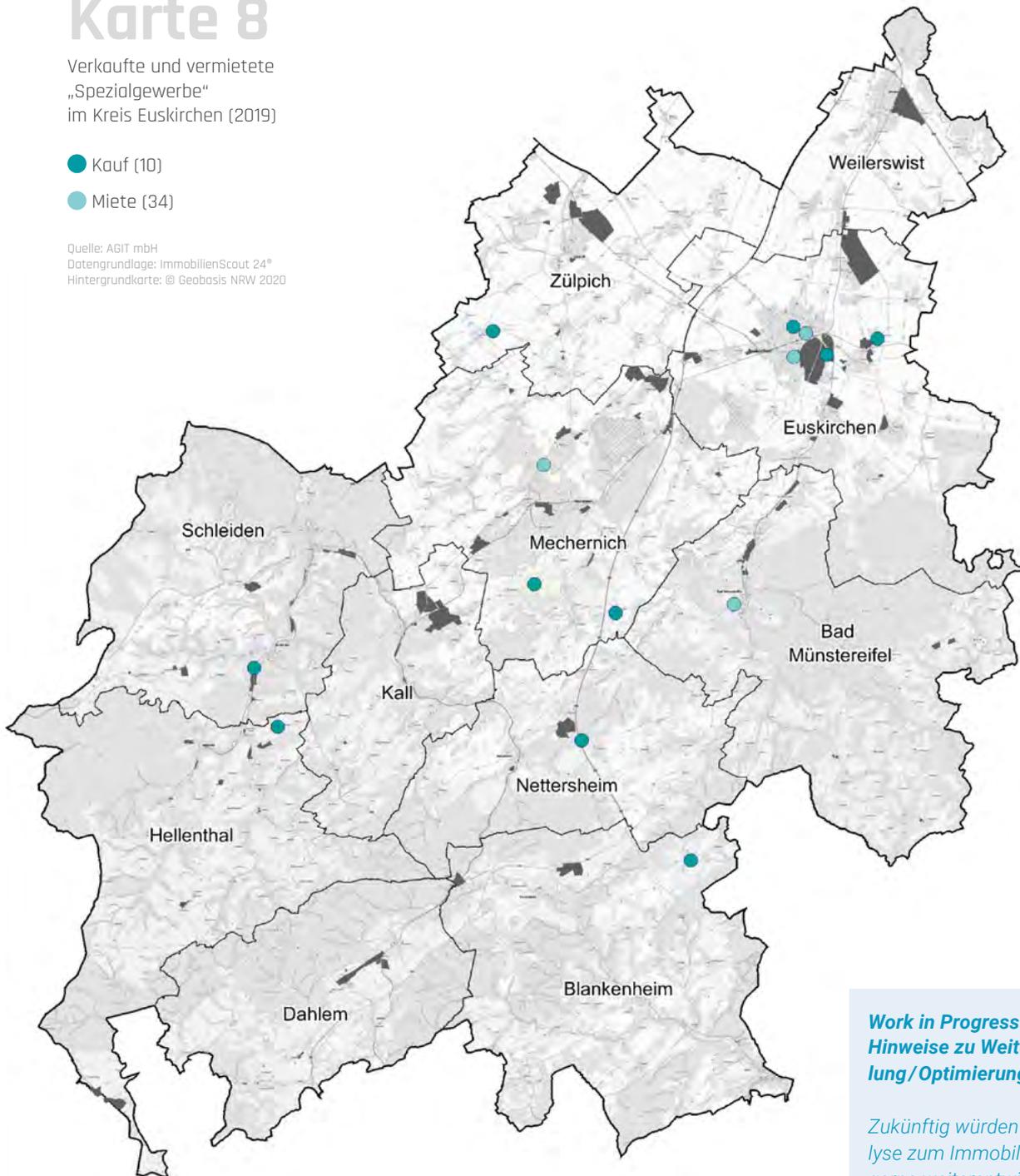


Karte 8

Verkaufte und vermietete
„Spezialgewerbe“
im Kreis Euskirchen (2019)

- Kauf (10)
- Miete (34)

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



Work in Progress:
Hinweise zu Weiterentwicklung/
Optimierungsbedarf

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

3

Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen

Erstmalig im „Standort im Fokus“ wird ein gesonderter Blick auf die Technologie- und Gründerzentren (TGZ) der Region geworfen. Diese haben die Aufgabe, technologieorientierte Unternehmensansiedlungen durch Beratungs- und Informationsleistungen sowie durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur zu unterstützen. Das Hauptziel ist die Förderung des Wissens-, Informations- und Technologietransfers der eingemieteten (technologieorientierten) Unternehmen durch Synergieeffekte aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und zu externen Forschungseinrichtungen. Die Träger der TGZs sind überwiegend kommunale Gebietskörperschaften und weisen die Rechtsform einer GmbH auf.

Um mehr über die Struktur der 13 TGZ in der Region zu erfahren, wurde eine Onlinebefragung aller 13 Zentren durchgeführt. Diese Befragung dient dem folgenden Kapitel als Grundlage. Die resultierenden Ergebnisse werden darin veranschaulicht und interpretiert, wodurch sich die derzeitige Positionierung der Zentren in der Region Aachen ergibt (Fragebogen siehe Anhang).

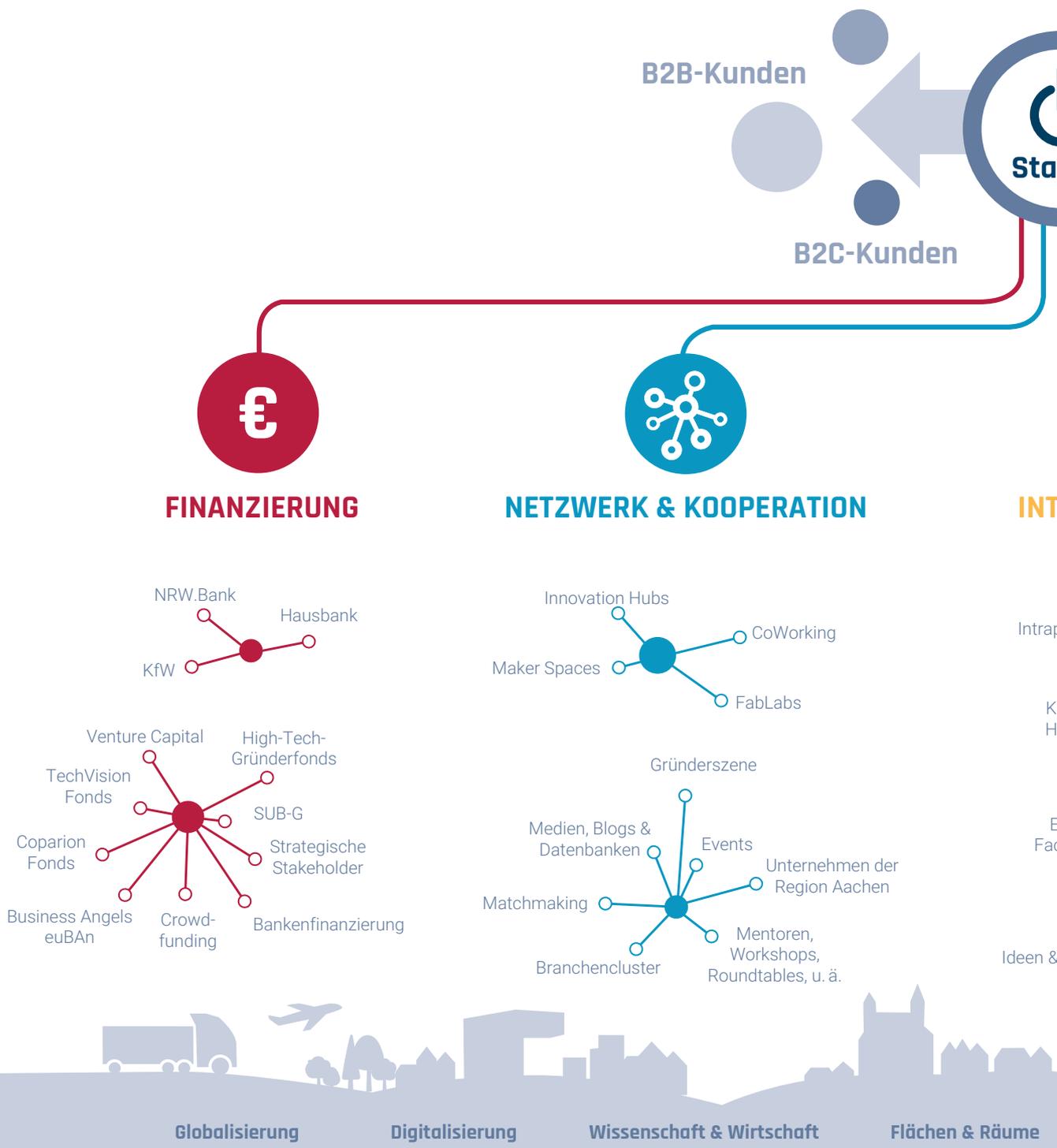
Karte 9

Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen:



3.1 Einleitung

In der Region Aachen wurde die Wichtigkeit und das große Potenzial einer technologieorientierten Wirtschaftsstruktur – sowie der gezielten Förderung dieser – früh erkannt. So gründete die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) im Jahr 1984 das erste Technologiezentrum Westdeutschlands an der Jülicher Straße und nahm damit eine Vorreiterrolle ein. In den späteren 1980er Jahren starteten in der Region zahlreiche Baumaßnahmen für Technologie- und Gründerzentren, in deren Folge sich ein ganzes TGZ-Netzwerk in der Region Aachen etablierte. Seit Mitte der 1990er Jahre haben daraufhin Gründungsaktivitäten im Bereich technologieorientierter Unternehmen deutlich und systematisch zugenommen – insbesondere aus dem universitären Umfeld.



Die Technologie- und Gründerzentren stellen einen elementaren Bestandteil der gesamten Unterstützungslandschaft für Start-ups in der Region Aachen dar. Sie unterstützen Start-ups u. a. durch die Bereitstellung von Flächen mit vergünstigten Mietkonditionen sowie Service- und Beratungsdienstleistungen. Darüber hinaus sind in der Region alle weiteren notwendigen Akteure und attraktive Infrastrukturen sowie umfangreiche Ressourcen für ein gut funktionierendes Start-up-Ökosystem gegeben.

Inwiefern die vorhandenen Potenziale der Region genutzt und ausgeschöpft werden können, lässt sich nicht allgemeingültig feststellen. Beispielsweise ist anzumerken, dass sich aufgrund der öffentlichen Finanzierung der Zentren teilweise Hindernisse bei der Durchführung neuer Vorhaben ergeben. Zudem könnte durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure eine Effektivitätssteigerung des gesamten Start-up Ökosystem in der Region Aachen erzielt werden.

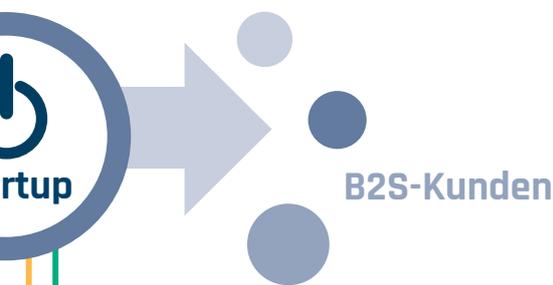
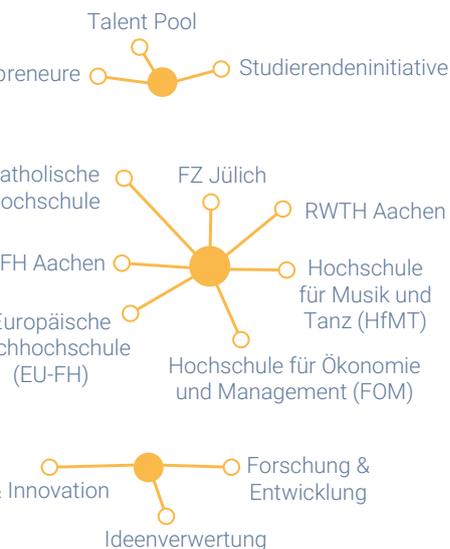


Abb 22:

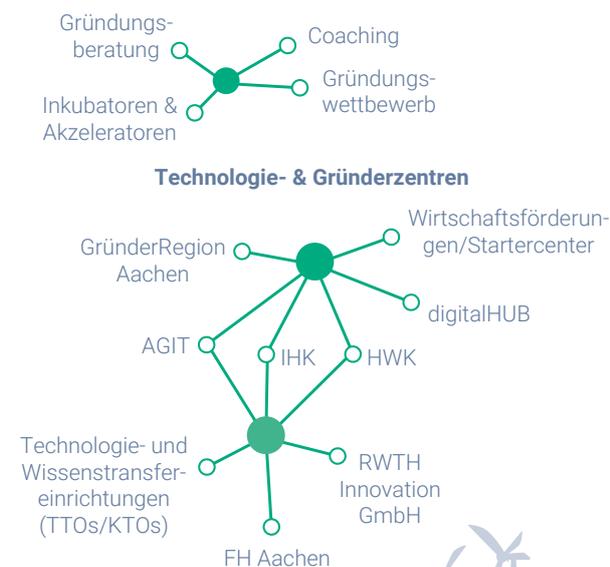
Start-up-Ökosystem in der Region Aachen

Quelle: AGIT / gfm* 2020

INTELLEKTUELLE RESOURCEN



UNTERSTÜTZUNG & EXPERTISE



Technische Infrastruktur

Strukturelle Voraussetzungen & Regulatorischer Rahmen

3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ

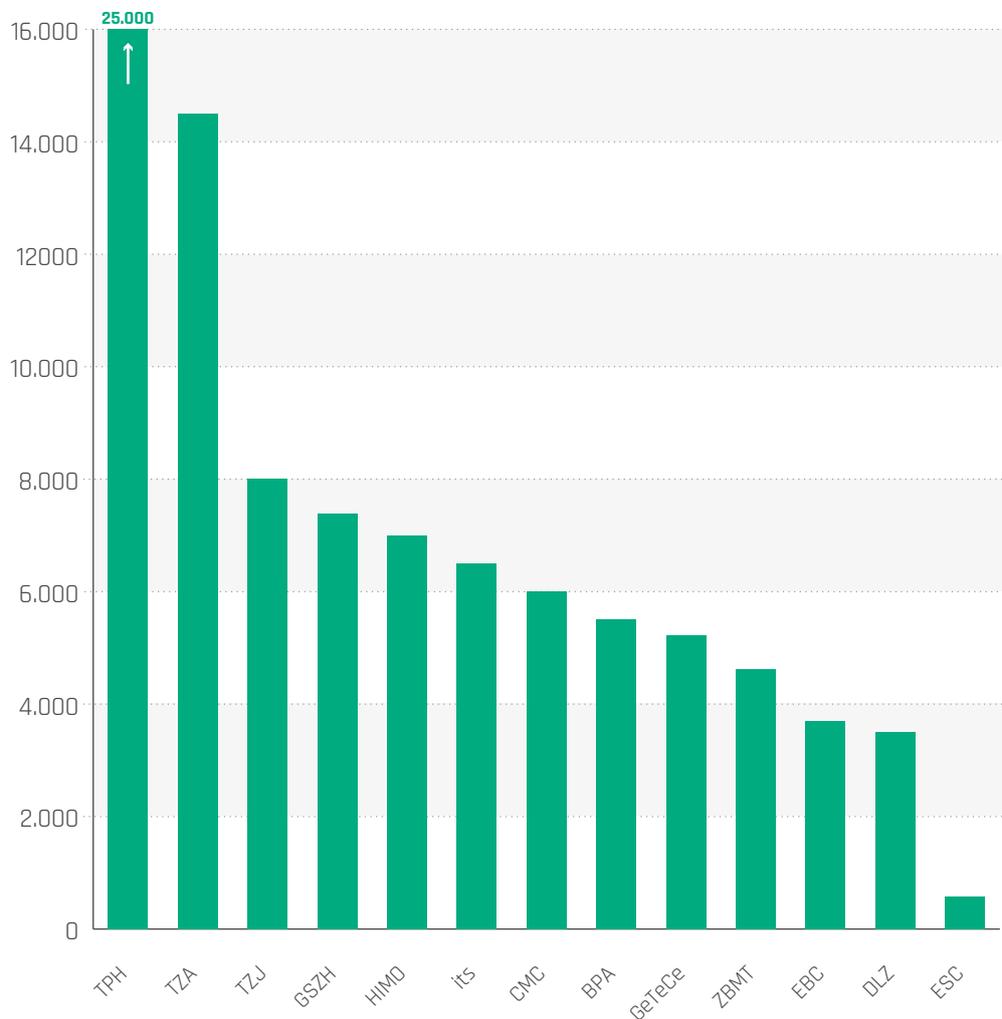
Nutzfläche

Die Technologie- und Gründerzentren unterscheiden sich stark in Bezug auf ihre Nutzfläche, die zwischen weniger als 4.000 m² und ca. 25.000 m² variiert. Auf insgesamt ca. 97.500 m² haben Unternehmen und Start-ups in den TGZ der Region Aachen Platz ihrer unternehmerischen Tätigkeit nachzugehen. Während insbesondere Büroräume sowie Werkstätten einen verhältnismäßig großen Anteil an der Gesamtfläche der einzelnen Technologie- und Gründerzentren einnehmen, sind Co-Working Spaces und Labore ebenso wie Lager- und Seminarräume prozentual kaum vorhanden.

Abb. 23

Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2019 (in m²)

Quelle: AGIT mbH



Verfügbarkeit der Flächentypen

Folgendes Diagramm stellt die Verfügbarkeit der Flächentypen der TGZ in der Region Aachen dar. Der TPH fließt hier nur in den Kategorien Co-Working und Seminarräume mit ein, da das Raumkonzept in diesem Zentrum ansonsten grundsätzlich ein flexibles Gestalten der Mietflächen je nach Nutzungswunsch zulässt. Demnach können die Flächen nicht in Büro, Lager, etc. geclustert werden, sondern sind grundsätzlich in jeder Variante nutzbar. Lediglich der TPH bietet somit alle Flächentypen, inklusive Co-Working, an. Co-Working gibt es außerdem auch im HIMO. Die restlichen 11 der 13 Zentren in der Region bieten hingegen keine Co-Working-Flächen an, was zumeist an begrenzten Kapazitäten sowie der Struktur und dem Konzept der Gebäude liegt, die zwischen 1989 und 2011 erbaut wurden. Im Schnitt sind die TGZ über 25 Jahre alt. Daraus ergibt sich in den Technologiezentren der Region ein Mangel an Co-Working-Angeboten, die sich in den letzten Jahren als Trend etabliert haben. Dieser Trend wird jedoch durch diverse private Anbieter in der Region Aachen bedient und sukzessiv ausgebaut. Da ein flexibles Raumkonzept in Form von Co-Working vor allem bei Start-ups weiterhin sehr gefragt ist, empfiehlt es sich, diese Idee auch im Rahmen der TGZ aufzugreifen, wobei Co-Working als Teil eines gesamten Konzeptes verstanden werden muss.

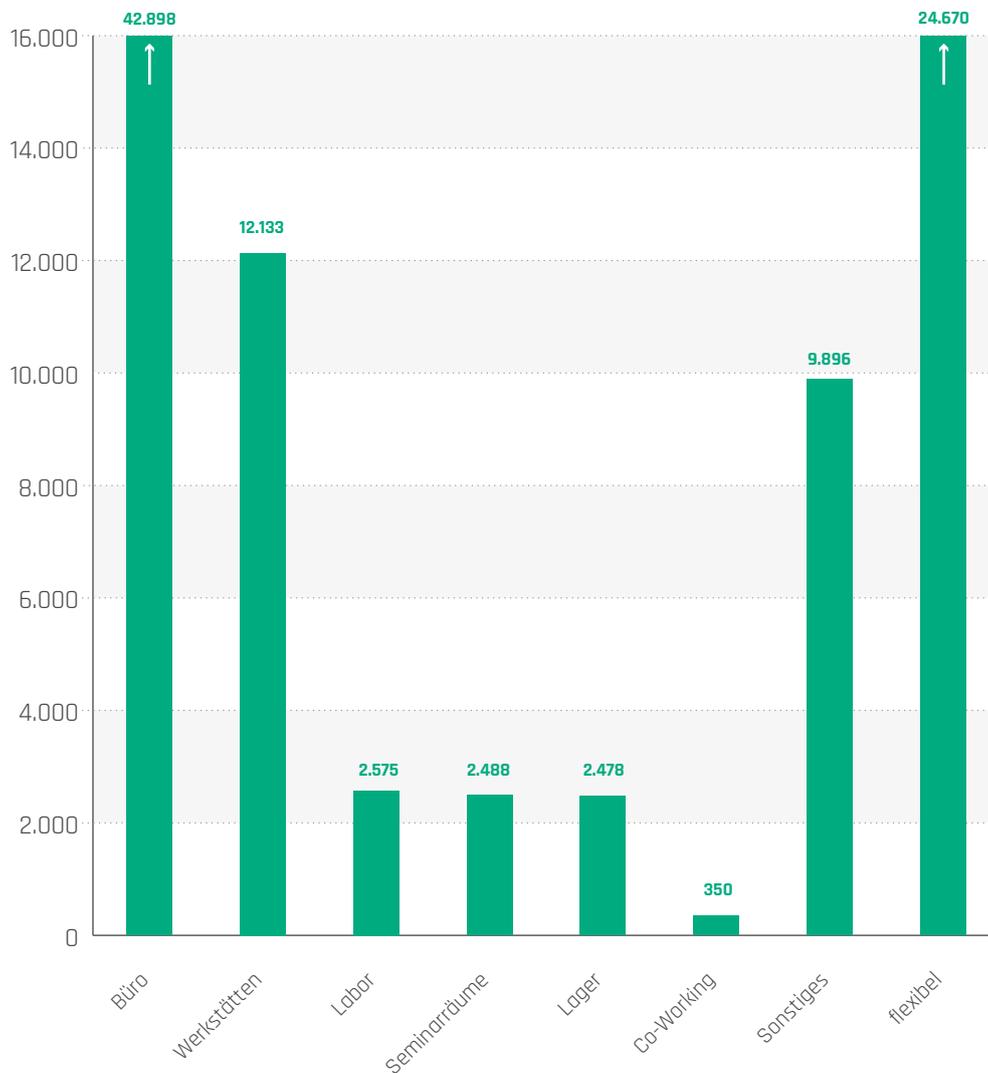


Abb. 24

Flächenangebot
nach Nutzungstyp
im Jahr 2019 (in m²)

Quelle: AGIT mbH

Verteilungen der Mieter

Trotz der unterschiedlichen Größe der TGZ, sind die Verteilungen der Mieter miteinander vergleichbar. In fast jedem der Zentren sind sowohl Unternehmen als auch Start-ups vertreten, wobei der Anteil an Unternehmen mit 86% deutlich überwiegt. Im ESC sind keine Start-ups ansässig. Spin-offs sind in ca. 46% der befragten Zentren vorhanden, die insbesondere der RWTH Aachen, der FH Aachen und dem Forschungszentrum Jülich (FZJ) entstammen. Unter Spin-Offs sind für gewöhnlich Ausgründungen aus Hochschulen zu verstehen. Für sie ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig. Die Idee eines Technologie- und Gründerzentrums ist nicht nur für Start-ups bzw. Gründer sehr interessant um ihre Ideen zu verwirklichen, sondern bietet auch Unternehmen genügend Raum für ein mögliches Wachstum. Die räumliche Bündelung von Start-ups und Unternehmen in einem Zentrum ermöglicht außerdem wünschenswerte Synergieeffekte.

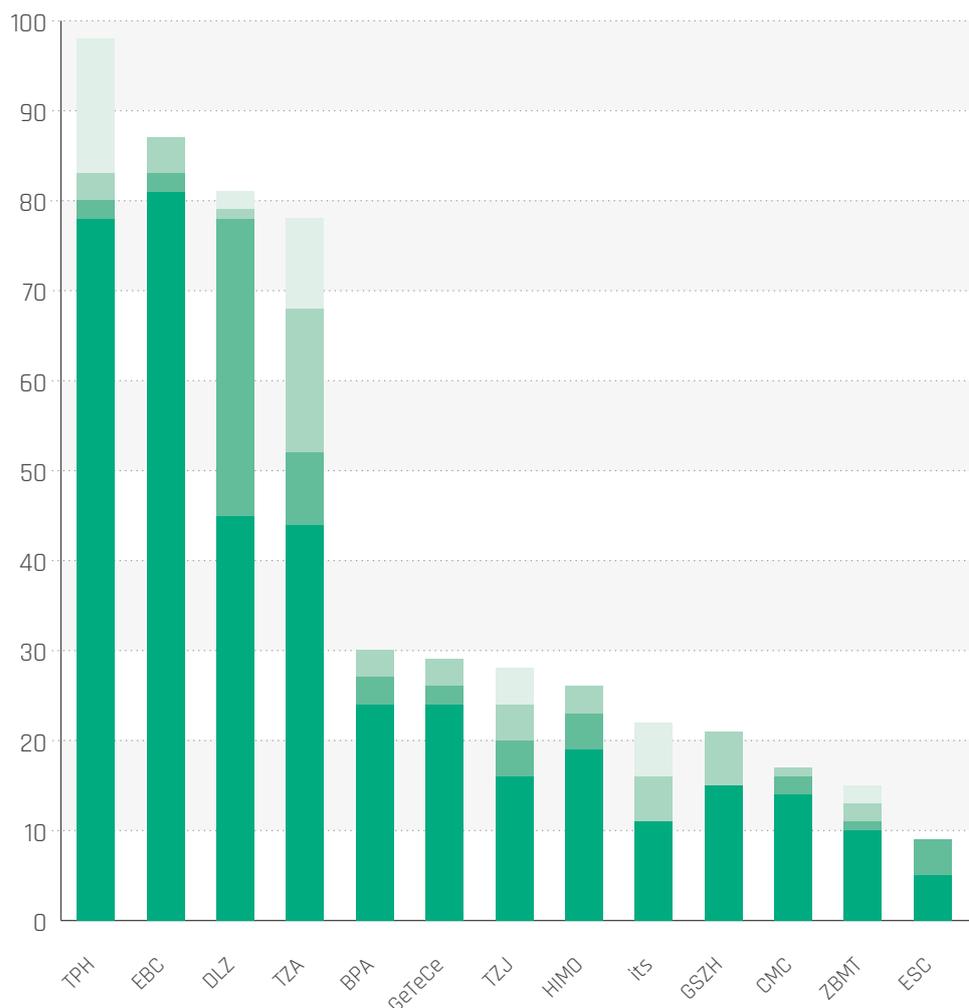
386 Unternehmen, 61 Organisationen und 55 Start-ups (davon 39 Spin-offs) mit insgesamt über 5.000 Mitarbeitern*innen haben sich in die TGZ eingemietet. Besonders stechen der TPH sowie das TZA heraus, die aufgrund der erheblichen Gesamtnutzfläche überdurchschnittlich viele Mieter beherbergen. Auffällig sind außerdem das DLZ und das EBC, bei denen trotz geringer Größe verhältnismäßig viele Mieter ansässig sind, was durch die Vermietung kleinerer Einheiten ermöglicht wird.

Abb. 25

Verteilung der Mieter in den einzelnen Zentren (2019)

- Unternehmen
- Organisationen
- Gründer/Start-ups
- Spin-offs

Quelle: AGIT mbH



Internationale Unternehmen

Weiterhin ist auffällig, dass nur 6 TGZ internationale Unternehmen und noch weniger internationale Start-ups beherbergen. Lediglich im EBC sind durch die grenzüberschreitende Lage überdurchschnittlich viele internationale Unternehmen vertreten. Der TPH und das its schließen sich mit einigem Abstand an. Internationale Start-ups gibt es nur im TPH, im TZA sowie im its.

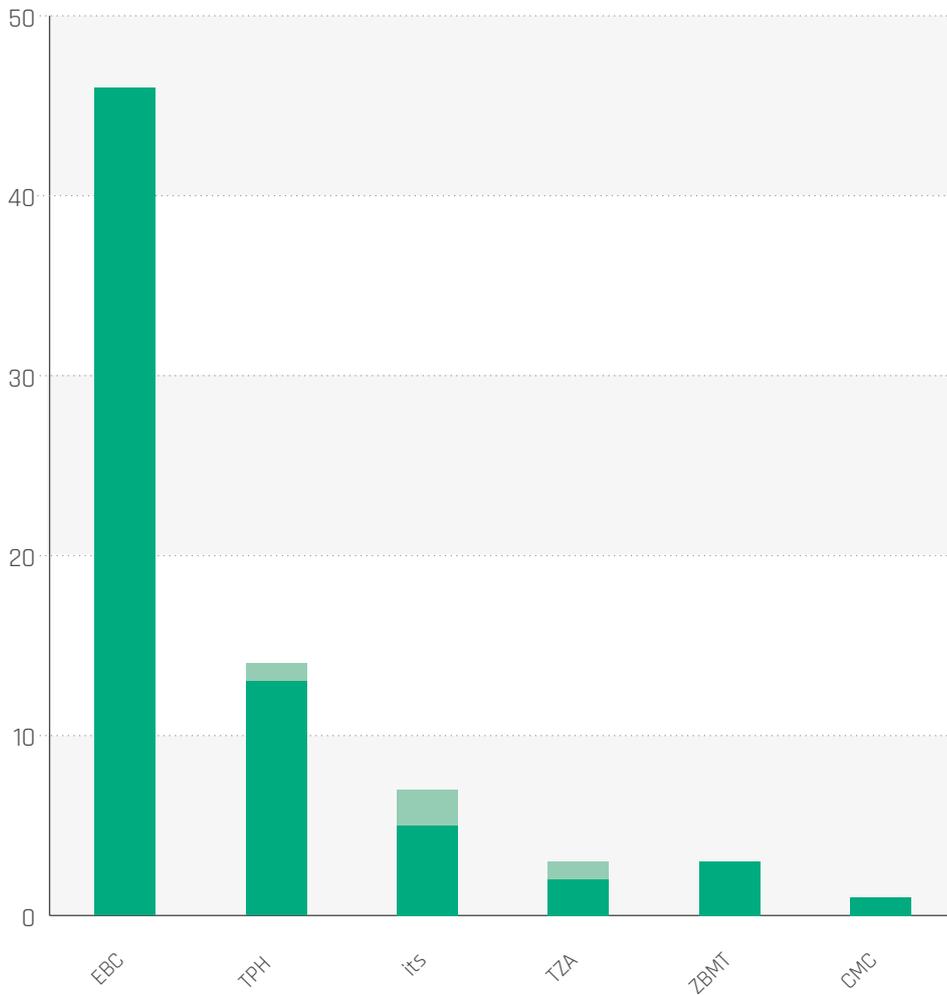


Abb. 26

Anzahl internationaler Unternehmen in den Zentren (2019)

■ Unternehmen
■ Spin-offs

Quelle: AGIT mbH

Vollauslastung

10 der 13 TGZ waren 2019 vollausgelastet. Bei Technologiezentren wird nicht erst bei 100% von einer Vollauslastung gesprochen, sondern bereits bei 95%. Die 5% Reserve werden freigehalten, um „im Fall der Fälle“ für ein attraktives Unternehmen ein Angebot unterbreiten zu können und keine Absage übermitteln zu müssen. 5% Minderauslastung treten auch bei einer „gesunden“ Fluktuation ein. Der durchschnittliche Auslastungsgrad der befragten TGZ beträgt basierend auf den zugrundeliegenden Analysen ca. 93%.

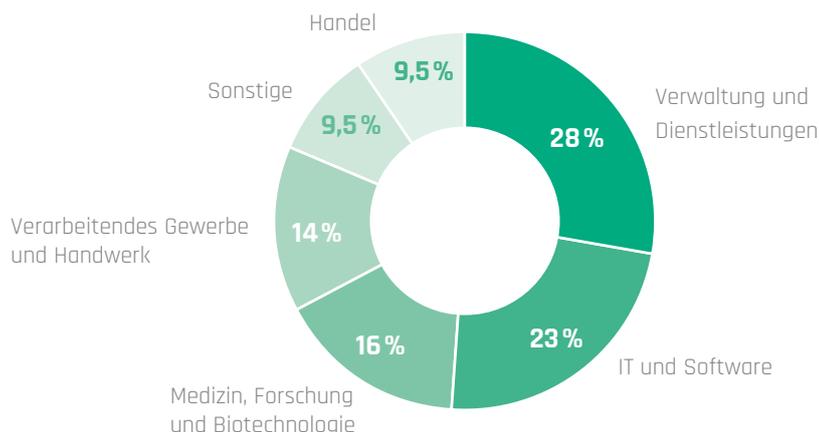
Branchenverteilung

Betrachtet man die Branchenverteilung der Unternehmen und Start-ups in den Zentren genauer, so kristallisiert sich heraus, dass vor allem Unternehmen aus dem Bereich IT und Software sowie verwaltungs- und dienstleistungsorientierte Unternehmen in den TGZ vertreten sind. Darüber hinaus sind Unternehmen/Organisationen/Start-ups aus Handel, Forschung und Medizin, ebenso wie aus dem verarbeitenden Gewerbe und Handwerk, in den Zentren ansässig. In einzelnen TGZ liegen die Branchenschwerpunkte außerdem in den Bereichen Lasertechnik/Photonik, Automotive sowie Logistik, welche in der Auswertung unter „Sonstige“ geclustert werden.

Abb. 27

Branchenverteilung
in den Zentren
im Jahr 2019 (in %)

Quelle: AGIT mbH



Im Jahr 2016 wurden durch eine Studie der Prognos AG insgesamt 6 Leitmärkte ermittelt (1. Informations- & Kommunikationswirtschaft, 2. Produktionstechnik & Werkstoffe, 3. Mobilität & Logistik, 4. Energie-, Wasser- & Abfallwirtschaft, 5. Gesundheitswirtschaft & Life Science, 6. Bildung & Forschung). Auffällig ist, dass sich in den TGZ hauptsächlich der Leitmarkt Informations- & Kommunikationswirtschaft wieder spiegelt. Auch die Leitmärkte Gesundheitswirtschaft & Life Science sowie Produktionstechnik & Werkstoffe sind mit einem kleineren Anteil vertreten. Die am häufigsten vertretene Kategorie Verwaltung und Dienstleistung lässt sich nicht ohne weiteres einem Leitmarkt zuordnen. Die übrigen Leitmärkte sind in den TGZ derzeit unterrepräsentiert. In diesem Gesamtkontext bietet sich eine Entwicklungschance basierend auf den Ergebnissen der Studie, welche auf wachstumsstarke Branchen der Region unter dem Motto „Stärken stärken“ setzt. Abzuleiten ist folglich auch ein potenzieller Handlungsansatz für die regionalen TGZ, welche durch eine zukünftige Konzentration bzw. Spezialisierung ihre Aktivitäten bündeln und für bestimmte Leitmärkte stehen könnten, u. a. wie das geplante Aviation-Technologiezentrum in Merzbrück.

Zusammenarbeit

7 und damit nur etwa die Hälfte der TGZ arbeiten aktiv mit Forschungseinrichtungen zusammen. Hauptsächlich sind im Rahmen dieser Zusammenarbeit die FH, die RWTH Aachen und das FZJ zu nennen. 6 Zentren geben an, nicht mit Forschungseinrichtungen zusammenzuarbeiten. Hier zeigt sich Verbesserungspotenzial, um Unternehmen und vor allem Start-ups, die sich in den Zentren einmieten, den Zugang zu Hochschule und Forschung zu erleichtern und so deren Entwicklung und Wachstum zu fördern. Eine enge Verzahnung zwischen Wirtschaftszentren und Forschungseinrichtungen ist nicht nur empfehlenswert, sondern erzeugt eine besondere Dynamik.

Verweildauer

In den meisten Zentren gibt es eine Mietpreisstaffelung (Verhältnis 8:5). Im Mittel beträgt die Verweildauer von Start-ups 4 Jahre und von Unternehmen 6 Jahre. Die Mietverträge sind im Durchschnitt auf ca. 4 Jahre ausgelegt, was zeigt, dass Unternehmen im Gegensatz zu Start-ups in der Regel länger in den Zentren verweilen, als es durch die Gestaltung der Mietverträge beabsichtigt ist. Dies könnte daran liegen, dass Mietverträge von Unternehmen ggf. älter sind und daher andere Konditionen enthalten.

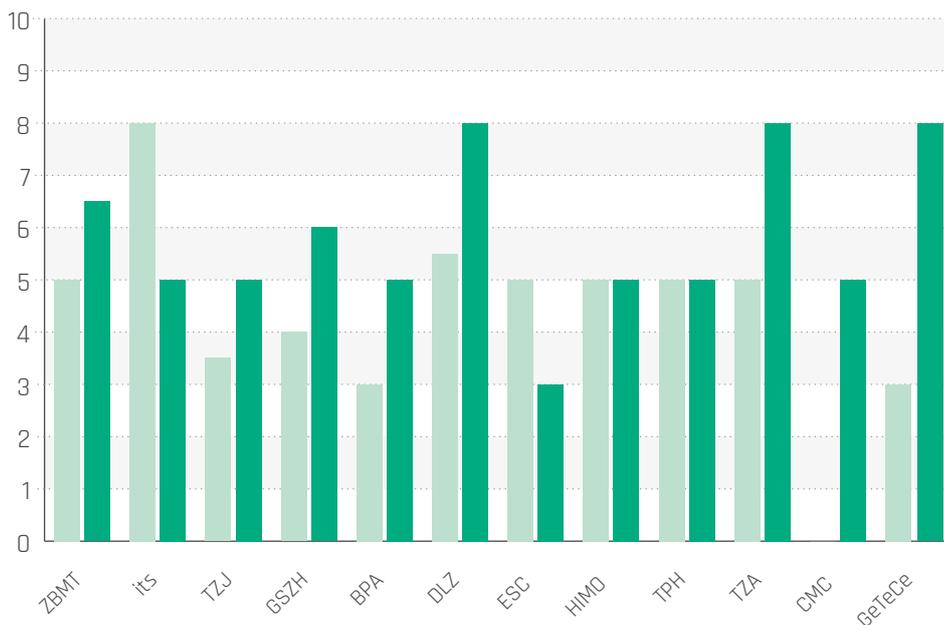


Abb. 28

Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)

■ Unternehmen
■ Start-ups

Quelle: AGIT mbH

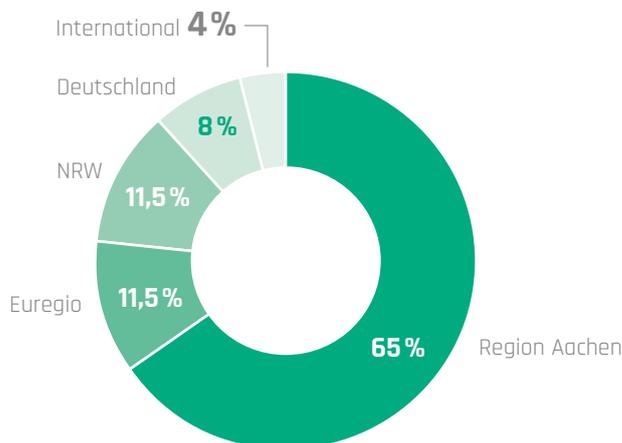
Herkunft

Die Herkunft der in den Zentren ansässigen Unternehmen ist breitgefächert. Hauptsächlich stammen sie aus der Region Aachen (65%), aber auch aus der Euregio Maas-Rhein (EMR) und anderen Regionen in NRW bzw. Deutschland. Ein geringer Anteil stammt aus dem internationalen Ausland. Auch die Start-ups stammen hauptsächlich aus der Region Aachen sowie der Euregio Maas-Rhein (EMR), die den gemeinsamen Grenzraum Belgiens, Deutschlands und der Niederlande darstellt.

Abb. 29

Herkunft der insgesamt in den Zentren ansässigen Unternehmen

Quelle: AGIT mbH



Aus- und Zuzüge

Insgesamt verzeichnen die TGZ in der Region Aachen etwa gleich viele Aus- und Zuzüge. Ein Großteil der Zuzüge sind Unternehmen, im Gegensatz dazu stehen Start-ups mit einem verhältnismäßig geringen Anteil (87 % zu 13%). Etwa die Hälfte der Unternehmen, die 2019 ausgezogen sind, taten dies aufgrund fehlender Vergrößerungsmöglichkeiten. Das reflektieren die Zentren auch in ihrer Einschätzung in Bezug auf die Gründe, aus denen Unternehmen Zentren verlassen: Die am häufigsten genannten Gründe für den Auszug von Unternehmen sind einerseits Vergrößerungs-/Verlagerungspläne oder die Errichtung einer eigenen Immobilie, andererseits aber auch Insolvenzen. Insgesamt verzeichneten die Zentren 50 Unternehmensschließungen in den letzten 5 Jahren mit einer durchschnittlichen Anzahl von ca. 4 Schließungen pro Zentrum. Positiv im Sinne der Regionalentwicklung ist, dass ein Großteil der aus den Zentren ausziehenden Unternehmen ihren Sitz vornehmlich innerhalb der Region verlagert und damit regional ansässig bleibt.

Bei der Einschätzung, mit welchen Problemen sich Unternehmen in Bezug auf eine geplante Vergrößerung in einem TGZ konfrontiert sehen, zeigt sich die Verfügbarkeit von (zusammenhängenden) Flächen mit entsprechender Ausstattung folglich als größte Hürde (siehe Abbildung). Den Einschätzungen der TGZ zufolge messen sowohl Unternehmen als auch Start-ups dem Flächenangebot die höchste Bedeutung bei.

Daraus ergibt sich ein allgemeines Defizit an Flächenkapazitäten in geeigneter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung. Die vorhandenen Kapazitäten scheinen hier die bestehende Nachfrage nicht abzudecken, zumal die Flächen häufig wenig flexibel gestaltet sind.

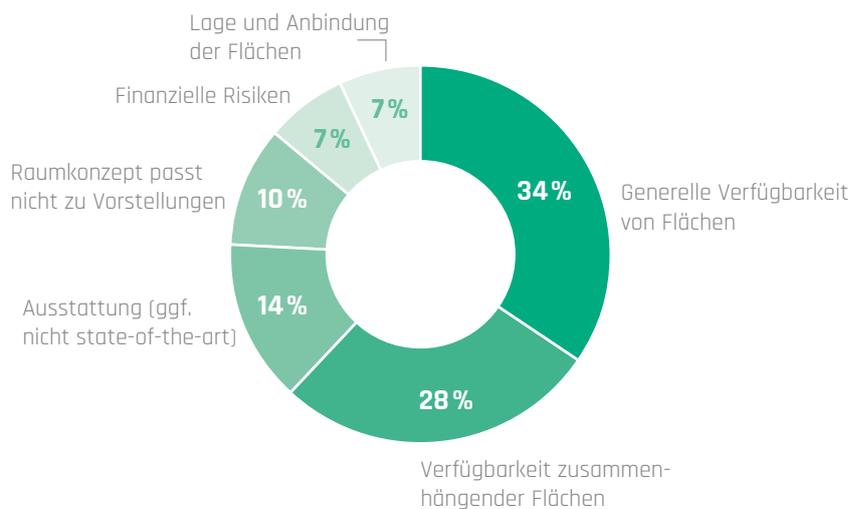


Abb. 30

Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

Quelle: AGIT mbH

Bedarf

Als aktueller Bedarf wird durch die TGZ hauptsächlich ein allgemein größeres Flächenangebot, insbesondere an Co-Working-Spaces, Laborflächen sowie Werkshallen identifiziert. Auch die Hochschulnähe sowie ein umfassenderes Angebot an Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups werden als Bedarfe genannt. Damit korrespondieren die ermittelten Bedarfe mit den Vorstellungen zur zukünftigen Gestaltung der Zentren. Hier werden neben einem Nutzermix aus Start-ups und KMU sowie Forschungseinrichtungen außerdem flexibel gestalt- und nutzbare Raumkonzepte und Mietflächen (z. B. Co-Working und Maker-Spaces) genannt. Allgemein sollen also mehr und insbesondere flexibler nutzbare Flächen entstehen, die die Bedürfnisse der Start-ups und Unternehmen gezielter abdecken. Konkrete Planungen zur Erweiterung bzw. Erneuerung des Flächenangebots gibt es derzeit jedoch nur bei weniger als der Hälfte der Zentren. Lediglich in 3 Zentren sind umfangreiche Umbau- und Neuerungsmaßnahmen geplant, die auf einem gemischten Flächenkonzept basieren, das insbesondere auf Start-ups abzielen soll.

Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen

Die meisten Zentren bieten diverse Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups und Unternehmen. Gründungs-, Wachstums- und Finanzierungsberatungen, Servicedienstleistungen sowie Seminar- und Konferenzraumservice stellen die meistgenutzten Dienstleistungen dar. Weitere Leistungen sind u. a. die Erleichterung des Zugangs zu Partnernetzwerken aus Politik, Wirtschaft, Industrie, Forschung und Hochschule sowie Veranstaltungsmanagement.

Die derzeit angebotenen Dienstleistungen reichen laut Einschätzung der meisten Zentren aus; der Großteil wünscht sich keine weiteren Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung. Nur 4 der Zentren wünschen sich weitere Maßnahmen, wie etwa Inkubations- und Acceleratorprogramme, Start-up Camps & Kooperationssysteme, finanzielle Beteiligung an Start-ups, quartalsmäßige fixe Sprechstunden oder Versicherungen für Start-ups.

Von einer noch engeren Zusammenarbeit zwischen den Technologiezentren versprechen sich etwas mehr als die Hälfte der Zentren wünschenswerte Synergieeffekte (Verhältnis 8 zu 5). Insbesondere werden hier gemeinsame Strukturen, Projekte und Veranstaltungen zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit und regelmäßiger Erfahrungsaustausch zur Verringerung des Konkurrenzgedankens genannt. Darüber hinaus werden regelmäßigen, quartalsbezogenen Treffen der Technologiezentrenleiter für einen produktiveren und nutzenstiftenden Erfahrungsaustausch eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

Coronakrise

Allgemein erwarten die Zentren aufgrund der Coronakrise überwiegend negative Konsequenzen für ihr Zentrum. 3 Zentren erwarten gar keine Auswirkungen. 2 der Zentren erwarten kurzfristige Auswirkungen in Form möglicher Mietrückstände und Kündigungen. Negative, mittelfristige Auswirkungen erwarten 6 Zentren in Form von allgemeinen wirtschaftlichen Problemen für Mieter aufgrund einer weltweiten Rezession (z. B. Umsatzrückgänge bei den Mietern durch das Wegbrechen von Kunden und Absatzmärkten, Probleme bei der Generierung von VC-Kapital für F&E Start-ups). Hier werden auch Mietrückstände, mögliche Insolvenzen sowie Konsequenzen für den Büroflächenmarkt befürchtet, die sich durch die Homeoffice-Offensive zu Corona-Zeiten ergeben. Mittelfristig erwarten 2 Zentren jedoch auch positive Auswirkungen in Form einer möglichen Steigerung der Anzahl an Unternehmensgründungen. Damit verbunden erwartet 1 Zentrum wegen des Konjunkturreinbruchs auch eine erhöhte Flächennachfrage in den Zentren. Dem steht die Erwartung eines anderen Zentrums entgegen, das in Bezug auf die langfristigen Auswirkungen einen Einbruch der Mietflächennachfrage sowie Mietausfälle, Stundungen und Problemen bei dem Betrieb von Gastronomie erwartet.

3.3 Fazit

Neben den Technologie- und Gründerzentren sind in der Region Aachen alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up-Ökosystem vorhanden. Durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure und durch strategische Allianzen könnte jedoch eine Effektivitätssteigerung des gesamten Ökosystems erzielt werden, welche zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beitragen würde. Diese Erkenntnis lässt sich von den Ergebnissen der durchgeführten Umfrage ableiten.

Außerdem hat sich einer Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, 2020) zufolge, der Megatrend Co-Working leicht abgeschwächt. Auch im Hinblick auf die Entwicklung in der Coronakrise und der damit einhergehenden Home-Office-Offensive sowie dem Einfluss digitaler Datenräume (u. a. für virtuelle Meetings) liegt die Vermutung nahe, dass reine Co-Working-Konzepte nicht als „Allheilmittel“ angesehen werden können. Obwohl der Bedarf an Co-Working nach wie vor groß ist, rücken aktuell andere Konzepte in den Vordergrund. Die neuen Bedarfe erfordern flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Flex-Büros, Kombination aus Co-Working und privaten Büros). Diese Erkenntnisse verdeutlicht Dr. Stefan Rief (IAO) auch in seiner Analyse mit dem Titel „Covid-19-Folgen: Jetzt beginnt eine neue Epoche für das Büro“ (<https://blog.iao.fraunhofer.de/covid-19-folgen-jetzt-beginnt-eine-neue-epoche-fuer-das-buero/>). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Aufgrund sinkender Büropräsenz und differenzierter Raumnutzungsbedarfe werden fest zugeordnete Arbeitsplätze langfristig wirtschaftlich nicht ausreichen. Auch eine strenge räumliche Zuordnung von Abteilungen und Etagen könnte sich zukünftig aufgrund des Arbeitens in verschiedenen Teams auflösen. Hybride, smarte und intelligent vernetzte Räume für die Zusammenarbeit einer Gruppe vor Ort mit weiteren räumlich verteilten Gruppen werden die Bürolandschaft im Wesentlichen prägen. Ein bedeutender „neuer“ Faktor wird außerdem über den zunehmenden Bedarf an Rückzug für konzentriertes und fokussiertes Arbeiten definiert, womit der Anteil an geschlossenen, zellularen Strukturen wieder massiv ansteigen wird. Damit einhergehend sollten funktionierende, digitale Buchungssysteme etabliert werden, welche die Auslastung der unterschiedlichen Arbeitsplatz- und Raumangebote wirtschaftlich und (infektions-)sicher steuert. Ziel ist es, durch attraktive Services im Gebäude bzw. in dessen unmittelbarer Nähe dazu beizutragen, dass Menschen sich bewusst und gerne für den Weg ins Büro entscheiden. Hier gilt: Der Bedarf an Bürofläche sinkt, aber der Büroflächenbedarf pro Nutzer steigt.

Insbesondere für Start-Ups sind flexible Konzepte wichtig. Durch einen kreativen Austausch auf kostengünstigen Co-Working-Flächen können sie von Synergieeffekten profitieren, sich in einer konkreten Planungsphase für ein fokussiertes Arbeiten jedoch in ein separates Büro zurückziehen. Um diese Bedarfe abzudecken, ist der Aus- und Umbau der etablierten Struktur der TGZ in flexible Flächenkonzepte notwendig. Das starre, unzeitgemäße Raumkonzept ist ein entscheidender Grund für den geringen Anteil an Start-ups in den TGZ der Region Aachen.

Die vorliegende Umfrage zeigt darüber hinaus, dass in den TGZ im Allgemeinen die Wichtigkeit von Beratungsdienstleistungen unterschätzt wird. Dem Flächenbedarf wird eindeutig eine deutlich höhere Bedeutung zugesprochen. Diese daraus resultierende, nicht ausreichend ausgebaute Beratungs- und Förderungslandschaft stellt einen weiteren möglichen Grund für die geringe Start-up-Quote von insgesamt nur 12% dar. Eine zukünftig konkretere Ausrichtung auf Gründer und deren Bedarfe, was zum einen eine Überarbeitung des Flächenkonzepts, zum anderen aber auch eine Erweiterung der Beratungsdienstleistungen erfordert, wäre aus Standortentwicklungsgründen zielführend.

Unter dieser Prämisse will auch die AGIT mbH im Zuge des geplanten Neubaus eines Gründerzentrums auf dem Campus Melaten ab sofort einen Schwerpunkt auf Gründer und Start-ups setzen und durch eine Änderung des Konzepts den aktuellen Bedarfen gerecht werden. Hierbei wird auch die räumliche Nähe zur Hochschule von Vorteil sein.



WEILERSWIST

ZÜLPICH

EUSKIRCHEN

MECHERNICH

SCHLEIDEN

BAD MÜNSTEREIFEL

KALL

NETTERSHEIM

HELLENTHAL

DAHLEM

BLANKENHEIM



Mit der zum zweiten Mal erschienen Publikation „Standort im Fokus“ bietet die AGIT für die Kreise Düren und Euskirchen sowie die StädteRegion Aachen ein neues Informationsangebot, das sich an politische Entscheider, Wirtschaftsförderer, Planer und alle übrigen an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten richtet. „Standort im Fokus“ bietet nicht nur ein völlig neu gestaltetes Layout, sondern enthält über eine gestraffte Analyse des Gewerbeflächenmarktes auch interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt sowie zu Technologie- und Gründerzentren in relevanten regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden.

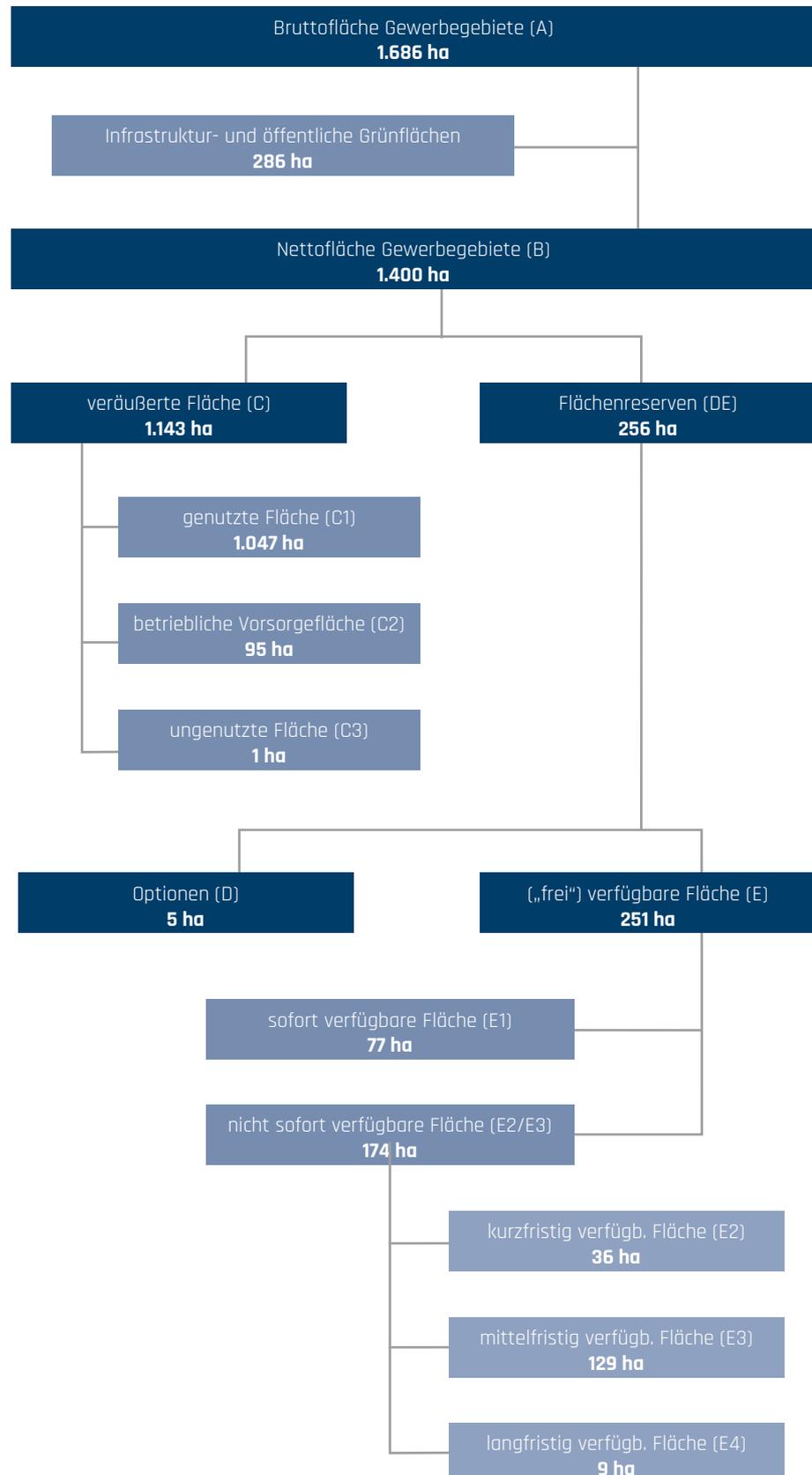
Gern hören wir Ihre Meinung zu unserem Produkt: Haben Sie Anmerkungen, Verbesserung- oder Ergänzungsvorschläge? Ihr Feedback zu den Standortberichten richten Sie bitte an Herrn Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit, Tel.: 0241-963-1030). Der Qualitätsgehalt dieser Publikation hängt maßgeblich von den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

Wir werden nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiterentwickeln, sondern ebenfalls unser multifunktionales Standortinformationssystem gisTRA®, dem mittlerweile viele Regionen, Kreise und Gemeinden in Deutschland naheifern, ausbauen. Neben einem völlig modernisierten Portaldesign, wird gisTRA® auch für die Nutzung auf mobilen Endgeräten (responsive Webdesign) optimiert – ob auf dem PC, dem Tablet oder dem Smartphone. Um die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen, wird die Navigation auf der Plattform übersichtlicher und die Bedienung intuitiver gestaltet. Der Launch ist für August 2020 geplant.

Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Wir werden dazu im November 2020 zum zweiten Mal das AGIT-Forum ausrichten, welches sich an alle Interessierten richtet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Die Veranstaltung wird vornehmlich aktuelle Entwicklungstrends in der Unterstützungslandschaft für Start-ups beleuchten, d. h. wie müssen TGZs oder Inkubatoren aufgestellt sein, um den Bedarfen von Gründern/Start-ups gerecht zu werden und diese bestmöglich unterstützen zu können.

Außerdem haben wir im Rahmen des Bundesmodellvorhabens Unternehmen Revier eine Skizze eingereicht. Das Projektvorhaben „Multifunktional, flächeneffizient, klimaresilient – Das Rheinische Revier auf dem Weg zum „Gewerbegebiet der Zukunft“ soll gemeinsam mit den RWTH-Instituten für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) und dem Werkzeugmaschinenlabor WZL durchgeführt werden und regional flächendeckend und strukturiert Handlungsbedarfe aufzeigen, die zu einer Optimierung der Flächeneffizienz in bestehenden Gewerbegebieten und im industriell-gewerblichen Gebäudebestand führen.

Anhang 1:
Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020



Quelle: AGIT/gfm® 2019

Anhang 2:

Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 1/3**Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen**

1. Tragen Sie hier bitte den Namen Ihres Technologiezentrums ein.

2. In welchem Jahr wurde das Zentrum errichtet / gegründet?

3. Wie groß ist die gesamte Nutzfläche des Zentrums? Wenn z.B. kein Labor vorhanden ist, tragen Sie bitte 0 ein. (Angaben in m²)

Gesamt: Büro: Co-Working: Werkstätten:
Labor: Lager: Seminar-/ Konferenzräume:

4. Wie viele Unternehmen / Start-ups / Organisationen sind im Zentrum ansässig?

Unternehmen (ohne Start-ups) Gründer/Start-ups
Organisationen

5. Wie viele der in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups sind Spin-offs?

6. Woher stammen diese Spin-offs?

Forschungszentrum Jülich RWTH-Ausgründungen FH-Ausgründungen Industrie
F&E (bitte konkretisieren)

7. Wie hoch ist der Grad der Auslastung im Zentrum? (Stichtag 31.12.19) %

8. Wie viele Personen sind derzeit insgesamt bei den Mietern in Ihrem Zentrum beschäftigt?

9. Falls Sie in Ihrem Zentrum eine Branchenpräferenz ausmachen können, welche Branchen sind überwiegend vertreten?

Handel Logistik Dienstleistungen Verarbeitendes Gewerbe Handwerk
IT und Software Medizin Forschung Verwaltung Sonstiges (bitte angeben)

10. Wie viele internationale Unternehmen (Hauptsitz im Ausland) gibt es in Ihrem Zentrum?

11. Wie viele aus dem Ausland stammende Start-ups gibt es in Ihrem Zentrum?

12. Arbeitet ihr Zentrum mit regionalen, nationalen oder internationalen Hochschul- & Forschungseinrichtungen, um so den ansässigen Unternehmen den Zugang zur Forschungs- und Hochschullandschaft zu erleichtern? Falls ja, mit welchen?

Ja Nein Mit welchen Einrichtungen arbeiten Sie zusammen?

13. Gibt es in Ihrem Zentrum eine Mietpreisstaffelung? Ab welchem Jahr zahlen Unternehmen den vollen Preis?

Ja Nein Vollpreis ab (Jahr):

14. Auf wie viele Jahre sind die Mietverträge durchschnittlich ausgelegt?

15. Wie hoch ist die durchschnittliche Verweildauer (Angaben in Jahren) der ansässigen Start-ups (jünger als 5 Jahre) und Unternehmen (älter als 5 Jahre)?

Start-ups: Unternehmen:

16. Wie viele Zuzüge hatten Sie im Jahr 2019 zu verzeichnen? (Anzahl Gewerbemietler / Start-ups / Organisationen)

Gewerbemietler Start-ups Organisationen

17. Wie viele Prozent der Einzüge in Ihr Zentrum sind Start-ups, wie viele sind Unternehmen?

Start-ups: Unternehmen:

18. Wie viele Mieter konnten sich in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum vergrößern?

19. Sind Mieter wegen fehlender Vergrößerungsmöglichkeit aus Ihrem Zentrum ausgezogen?

Ja Nein Fall Ja, wie viele?

20. Wie viele Unternehmen sind 2019 insgesamt aus Ihrem Zentrum ausgezogen?

21. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Unternehmen überwiegend? (Geografische Herkunft)

Stadt Aachen StädteRegion Aachen Kreis Euskirchen Kreis Heinsberg Kreis Düren
Euregio Maas-Rhein NRW Deutschland europäisches Ausland international

22. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups überwiegend? (Geografische Herkunft)

Stadt Aachen StädteRegion Aachen Kreis Euskirchen Kreis Heinsberg Kreis Düren
Euregio Maas-Rhein NRW Deutschland europäisches Ausland international

23. Was sind mögliche Gründe warum ein Unternehmen das Zentrum verlässt?

Nähe eines direkten urbanen Umfelds / Stadtgebiets Errichtung einer eigenen Immobilie Verlagerung in ein anderes Technologiezentrum Vergrößerung / Verlagerung in eine größere Immobilie
Sonstiger Grund

24. Mit welchen Dienstleistungen unterstützen Sie Unternehmen / Start-ups? (z.B. Gründer-/ Wachstumsberatung, Unternehmensentwicklung, Büromaterial & -ausstattung)

25. Was ist die in Ihrem Zentrum meistgenutzte bzw. am häufigsten nachgefragte Dienstleistung?

26. Wie viele Unternehmensschließungen gab es in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum? (Anzahl)

Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 3/3

27. Wenn Unternehmen in Ihrem Zentrum wachsen wollen, mit welchen Schwierigkeiten sehen sich die Unternehmen aus Ihrer Sicht häufig konfrontiert?

Finanzielle Risiken Generelle Verfügbarkeit von Flächen Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen Lage und Anbindung der Flächen Ausstattung (ggf. nicht state-of-the-art) Raumkonzept passt nicht zu Vorstellungen Sonstiges (bitte angeben)

8. Gibt es Planungen/Überlegungen zur Erweiterung/Erneuerung des Flächenangebotes des Zentrums?

Ja Nein Falls Ja, welche? (bitte angeben)

29. Was sind aus Ihrer Sicht aktuelle Bedarfe bei Start-ups, die in Ihrem Zentrum zurzeit nicht bedient werden (können)?**30. Welchem Aspekt messen Unternehmen aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?**

Beratungsleistung Flächenangebot

31. Welchem Aspekt messen Start-ups aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?

Beratungsleistungen Flächenangebot

32. Wie sieht Ihr Technologiezentrum in 10 Jahren aus? Was stellen Sie sich für die Zukunft vor? (z.B. Nutzermix, Raumkonzept oder spezielle Branchenausrichtung etc.)**33. Wünschen Sie sich in Ihrem Zentrum weitere Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung? Falls Ja, welche beispielsweise?**

Ja Nein Falls Ja, welche?

34. Können Sie sich eine noch engere Zusammenarbeit der Technologiezentren der Region vorstellen (z.B. neue Austauschformate oder gemeinsame Geschäftsbereiche, wie etwa eine gemeinsame Buchführung)? Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz.

Ja Nein Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz. (100 Zeichen)

35. Erwarten Sie kurz-, mittel- oder langfristige Auswirkungen der Coronakrise auf den Betrieb Ihres Technologiezentrums? Wie ist hier Ihre Einschätzung?

Ja, kurzfristige Auswirkungen Ja, mittelfristige Auswirkungen

Ja, langfristige Auswirkungen Nein

Erläutern Sie bitte kurz Ihre Einschätzung. (100 Zeichen)

36. Haben Sie weitere Anmerkungen oder allgemeine Hinweise?

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Deutschland

Redaktion: Dr. Lothar Mahnke
Sven Pennings
Nina Walkenbach
Nicolas Gastes
Karl Büsing
Anja Schultheis
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: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Datensatz (URI): www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop

Kartengrundlagen: © Land NRW (2020), 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 (2020),
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.agit.de