

Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Aachen

Entwicklungen, Trends und nachfrageorientierte Prognosen

Dipl.-Ing. Ralf P. Meyer

Bereichsleiter „Business Development Support / Technologietransfer“
bei der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer mbH – AGIT

Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft der Stadt Aachen am 09.09.2015

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen.“

Niels Bohr, 1885 – 1962, dänischer Physiker und Nobelpreisträger

Wie lässt sich der künftige Gewerbeflächenbedarf zuverlässig ermitteln?

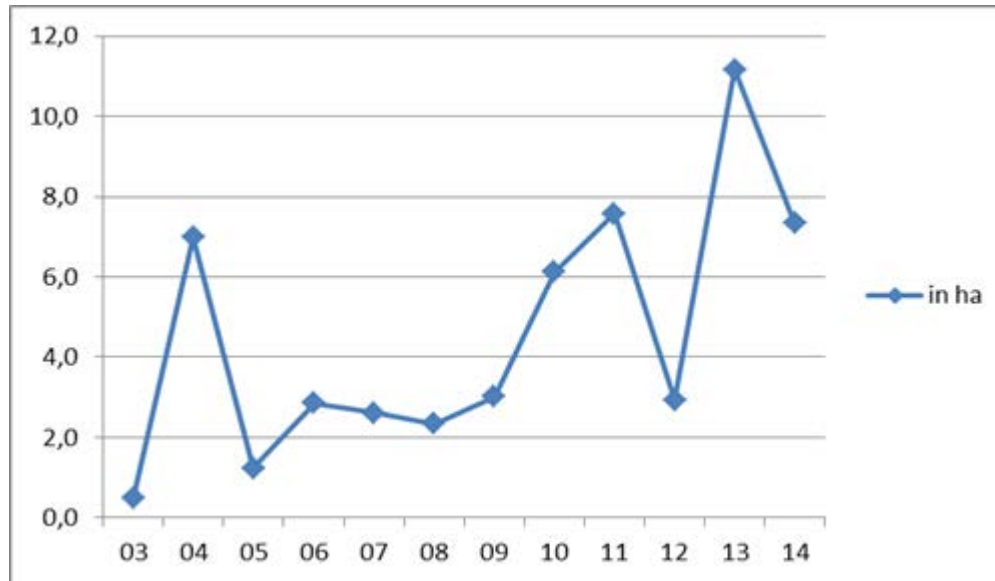
1. Durch **Beobachtung von Entwicklungen und Trends** auf dem Gewerbeflächenmarkt im Zeitraum 2003 – 2014
2. Durch eine **trendbasierte Fortschreibung** auf Basis des Gewerbeflächen-Monitorings (gfm®)
3. Durch eine **Modellrechnung zukünftiger Nachfrage- bzw. Bedarfsanlässe** in Form einer trendbasierten standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (TBS-GIFPRO)

1

Entwicklungen & Trends in Aachen

Entwicklungen & Trends in Aachen

Gewerbeflächenveräußerungen in Aachen 2003 – 2014 (in ha)



Quelle: AGIT mbH

Kennzahlen Stadt Aachen 2003 – 2014:

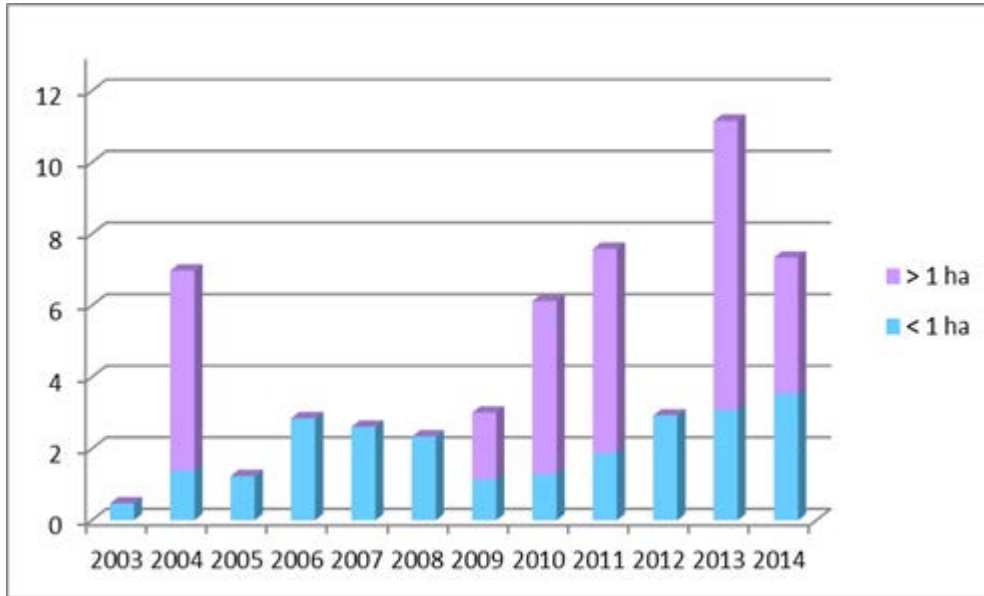
- 124 verkaufte Grundstücke
- 54,6 ha verkaufte Fläche
- Ø 10 Grundstücke p.a.
- Ø 4,6 ha p.a.

Starke konjunkturbedingte Nachfrageschwankungen auf städtischem Gewerbeflächenmarkt: Spannbreite zwischen 0,5 ha (2003) und 11,2 ha (2013) d.h. Faktor 24; allerdings deutlicher Nachfrageanstieg in den letzten fünf Jahren

⇒ Hinsichtlich zukünftiger Gewerbeflächennachfrage besteht hohes Maß an Unsicherheit!

Entwicklungen & Trends in Aachen

Groß- und Kleinveräußerungen in Aachen 2003 – 2014 (in ha)



Quelle: AGIT mbH

Kennzahlen Stadt Aachen 2003 – 2014:

- 29,9 ha große Grundstücksflächen (55%)
- 24,8 ha kleine Grundstücksflächen (45%)
- 11 große Grundstücke (> 1 ha)
- 113 kleine Grundstücke (< 1 ha)

Aachens **Gewerbeflächennachfrage** ist bezogen auf die Fläche **zweigeteilt** in große Grundstücke (> 1 ha) auf der einen und kleine Grundstücke (< 1 ha) auf der anderen Seite.

Aber: Von zehn Verkäufen entfallen 9 auf kleine und nur 1 auf große Grundstücke

⇒ Umfang künftiger Gewerbeflächennachfrage hängt stark vom schwer vorhersehbaren Eintreffen bzw. Nichteintreffen von Großveräußerungen ab!

Entwicklungen & Trends in Aachen

Die „Big 11“ der Gewerbeflächenverkäufe in Aachen 2003 – 2014

Nr.	Gebiet	Branche	Jahr	Größe (in ha)
1.	Avantis	Verkehr / Logistik	2013	8,08
2.	Eilendorf Süd	Einzelhandel (inkl. Kfz-Handel)	2011	3,64
3.	Avantis	Unt.bez. Dienstleistg. (inkl. F&E)	2010	3,59
4.	Anton-Kurze-Allee	Finanz- und Immobilienwesen	2004	3,19
5.	Eilendorf Süd	Einzelhandel (inkl. Kfz-Handel)	2004	2,40
6.	Avantis	Unt.bez. Dienstleistg. (inkl. F&E)	2014	2,06
7.	CMC-Gelände	Einzelhandel (inkl. Kfz-Handel)	2009	1,87
8.	Charlottenburger Allee	Handwerk & Baugewerbe	2014	1,74
9.	Eilendorf Süd	Verarb. Gewerbe & Industrie	2010	1,25
10.	Eilendorf Süd	Einzelhandel (inkl. Kfz-Handel)	2011	1,04
11.	Alter Tivoli	Einzelhandel (inkl. Kfz-Handel)	2011	1,03

Quelle: AGIT mbH

Kennzahlen Stadt Aachen 2003 – 2014:

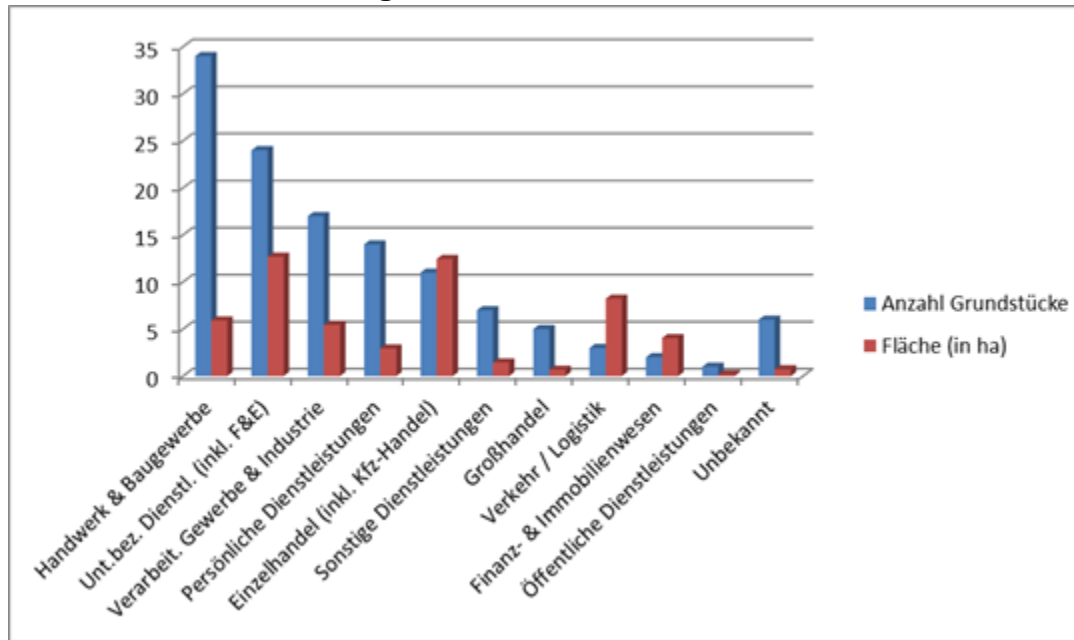
- Kleinstgrundstücke (< 0,2 ha): 60% der Verkäufe / 14% der Fläche
- Kleingrundstücke (0,2 < 0,5 ha): 20% der Verkäufe / 13% der Fläche)
- Großgrundstücke (> 1 ha): Nur 9% der Verkäufe, aber 56% der Fläche!

Immense Spannweite nachgefragter Grundstücksgröße in Aachen (von 57 m² bis 8,1 ha), durchschnittliche Größe in letzten zwölf Jahren bei 4.400 m²; Wichtig: 80% der verkauften Grundstücke sind Kleinst- und Kleingrundstücke

⇒ Zahlenmäßig geringe Großgrundstücke dominieren den Flächenverbrauch!

Entwicklungen & Trends in Aachen

Gewerbeflächennachfrage in Aachen 2003 – 2014 nach Branchen

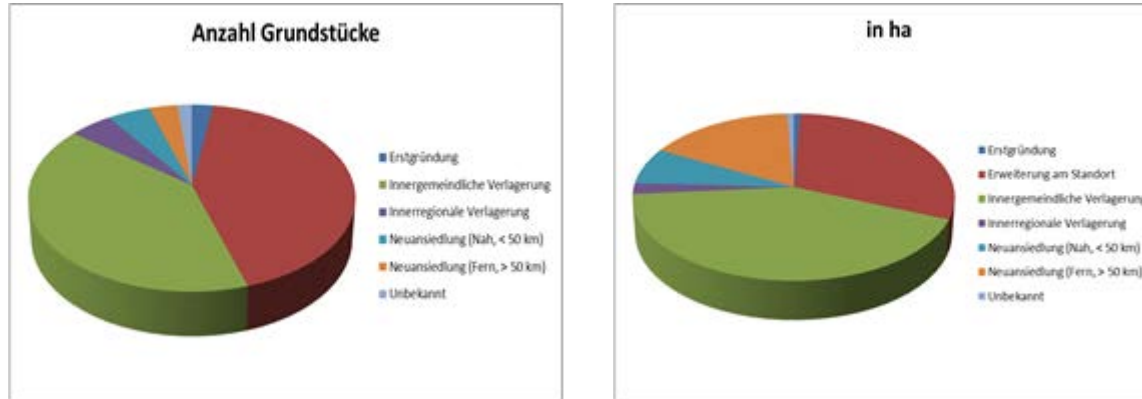


Quelle: AGIT mbH

Dominierende Branchen – gemessen an Anzahl verkaufter Grundstücke – sind Handwerk & Baugewerbe (34), Unternehmensbezogene Dienstleistungen (inkl. FuE - 24), gefolgt von Verarbeitendes Gewerbe / Industrie (17), Persönliche Dienstleistungen (14) und Einzelhandel (einschl. Kfz-Handel - 11); **höchsten Flächenbedarf** weisen Unternehmensbezogene Dienstleistungen (12,7 ha), Einzelhandel (einschl. Kfz-Handel - 12,4 ha), gefolgt von Verkehr / Logistik (8,2 ha) auf.

Entwicklungen & Trends in Aachen

Gewerbeflächennachfrage in Aachen 2003 – 2014 nach Herkunft

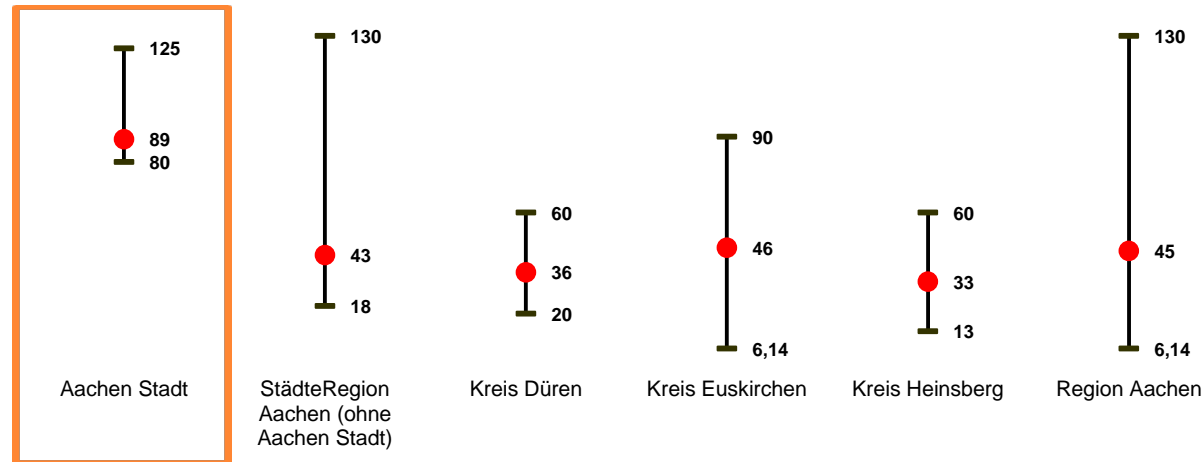


Quelle: AGIT mbH

„Endogen“ bestimmte Gewerbeflächennachfrage: 85% der Unternehmen, die Gewerbeflächen in Aachen erwarben, stammten aus eigenem Stadtgebiet; Erweiterungen am Standort (53) und innergemeindliche Verlagerungen (50) hielten sich die Waage; es folgen Neuan-siedlungen von außerhalb der Region (10), bei denen regionsferne (inter)nationale Ansied-lungen das Gros der Flächennachfrage stellten

Entwicklungen & Trends in Aachen

Gewerbegrundstückspreise (Minimum/Maximum/gewichteter Mittelwert) in der Region Aachen 2014 (Netto, in €/m²)



Quelle: AGIT mbH

Hohes Preisniveau für Gewerbegrundstücke: Aachens Grundstückspreise sind regional betrachtet die höchsten (Mittelwert 2014: 89 €/m² netto); nach langer Stagnationsphase haben Preise gegenüber Vorjahr (78 €/m²) deutlich / regional am stärksten angezogen
⇒ Indiz für fortschreitende Flächenverknappung in Aachen (wie in gesamter Region)!

2

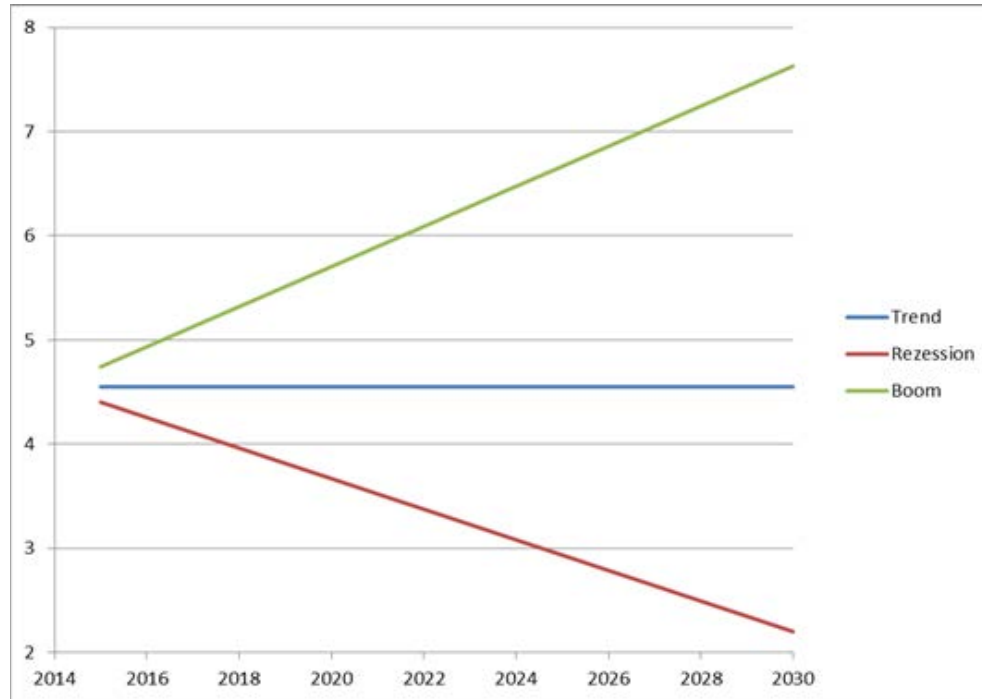
Trendbasierte Fortschreibung auf gfm[®]-Basis

Trendbasierte gfm[®]-Fortschreibung

Trendfortschreibung Gewerbeflächennachfrage Stadt Aachen 2014 – 2030 (in ha) auf Basis der gfm[®]-Daten (Variante 1: Linearer Verlauf)

Szenario „Trend“

Gewerbeflächennachfrage entwickelt sich wie in Gesamtperiode 2003 – 2014, d. h. Nachfrage beträgt 4,6 ha p.a.



Quelle: AGIT mbH

Szenario „Boom“

Gewerbeflächennachfrage nimmt stärker zu, vergleichbar starker Nachfrageperiode 2009 – 2014, d. h. zunächst bis zu den Jahren 2023/24 auf 6,4 ha p.a., danach bis 2030 sogar auf 7,6 ha p.a.

Szenario „Rezession“

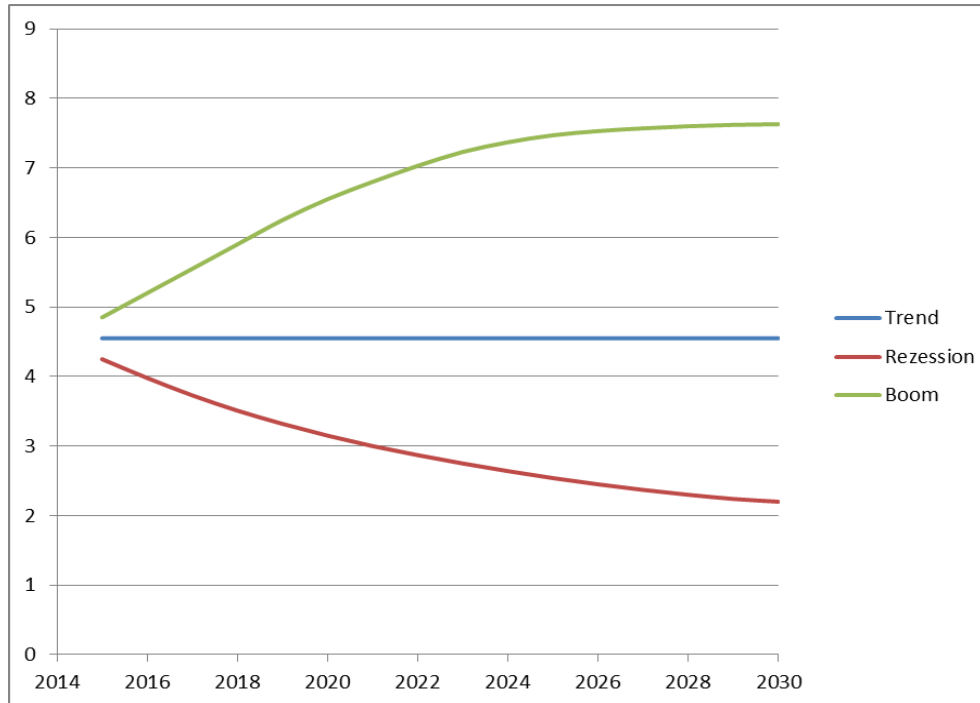
Gewerbeflächennachfrage entwickelt sich rückläufig, vergleichbar schwacher Nachfrageperiode 2003 – 2008; danach schrumpft der Bedarf bis 2026/27 auf 2,8 ha p.a. u. geht bis 2030 auf 2,2 ha noch weiter zurück

Trendbasierte gfm[®]-Fortschreibung

Trendfortschreibung Gewerbeflächennachfrage Stadt Aachen 2014 – 2030 (in ha) auf Basis der gfm[®]-Daten (Variante 2: Logarithm. Verlauf)

Szenario „Trend“

Gewerbeflächennachfrage entwickelt sich wie in Gesamtperiode 2003 – 2014, d. h. Nachfrage beträgt 4,6 ha p.a.



Quelle: AGIT mbH

Szenario „Boom“

Stärkere Gewerbeflächennachfrage, vergleichbar der Periode 2009 – 2014, Zuwachs auf 6,4 ha p.a. wird jedoch bereits 2019/2020 erreicht, danach moderaterer Zuwachs.

Szenario „Rezession“

Rückläufige Gewerbeflächennachfrage, vergleichbar schwächerer Periode 2003 – 2008; die Schrumpfung auf 2,8 ha p.a. wird jedoch bereits 2019/2020 erreicht und geht danach moderater zurück

Trendbasierte gfm[®]-Fortschreibung

Trendbasierte gfm[®]-Fortschreibung: Korridore der Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Aachen 2014 – 2030 (in ha)

Trendfortschreibung	Rezession	Trend	Boom
Variante 1 (linear)	52,8	72,8	99,0
Variante 2 (logarithm.)	47,3		108,2

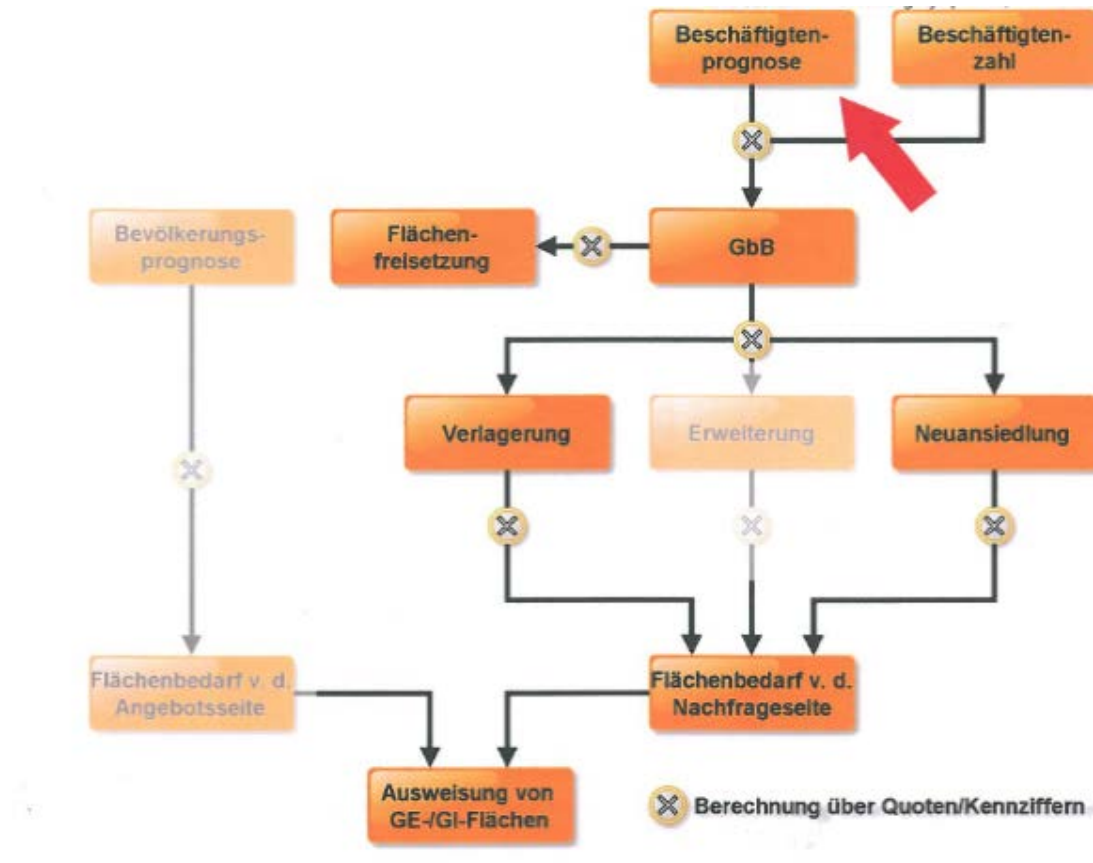
Quelle: AGIT mbH

3

Modellrechnung TBS-GIFPRO

Modellrechnung TBS-GIFPRO

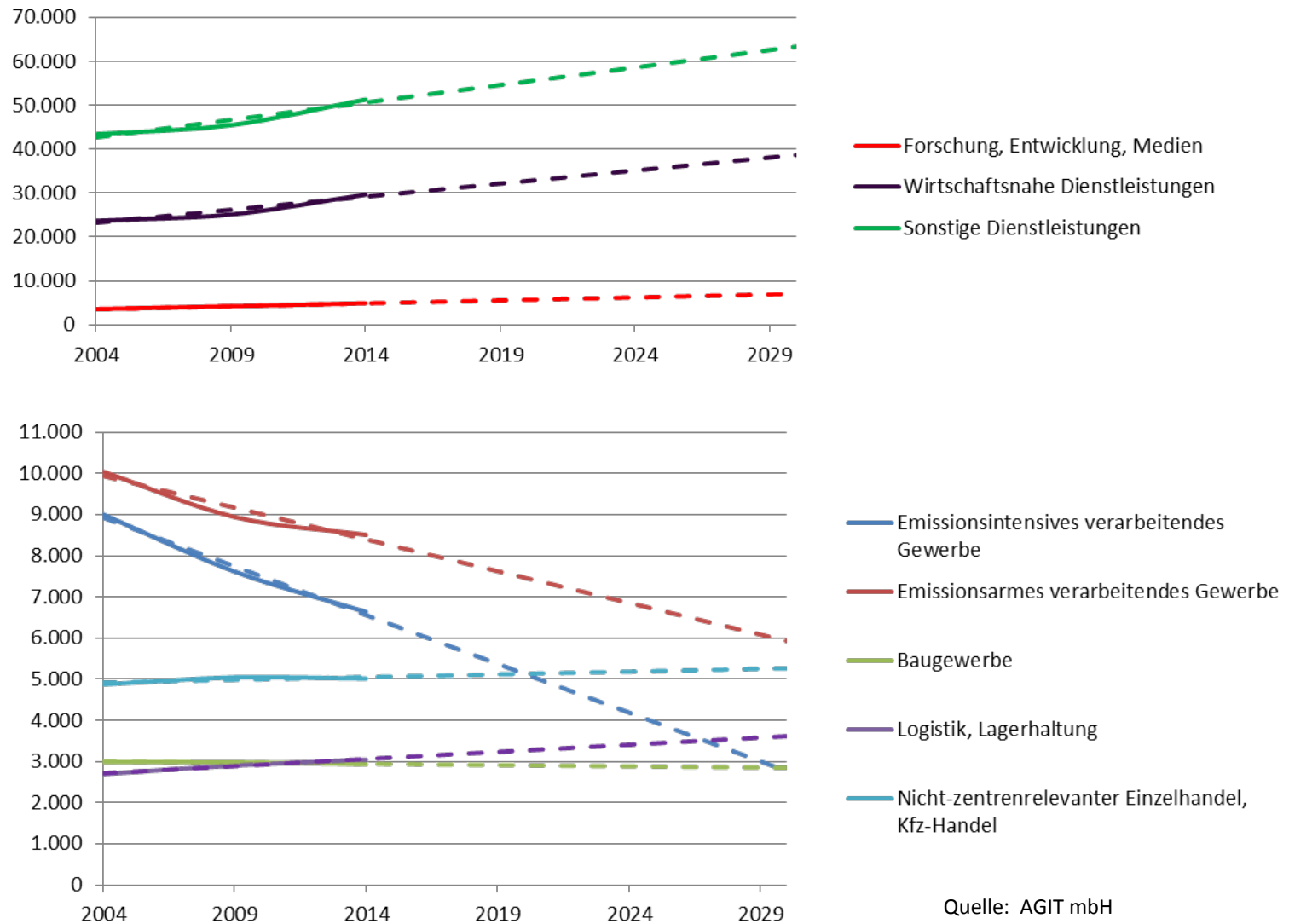
Nachfrageorientierte Prognose auf Basis der trendbasierten standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (TBS-GIFPRO)



Quelle: Rusche, Karsten / Mayr, Alexander: Gewerbeflächenprognosen – methodische Zugänge und Forschungsbedarf. In: 3. Dresdner Flächennutzungssymposium. Dresden, Mai 2011.

Modellrechnung TBS-GIFPRO

Beschäftigtenprognose nach Wirtschaftsgruppen in der Stadt Aachen 2014 – 2030



Entwicklung der Beschäftigten und der zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen in der Stadt Aachen 2004 – 2030

	2004	2009	2014	Trend	2030	
					GE-Flächen beanspr. Beschäftigte	Zusätzliche GE-Flächen beanspr. Beschäftigte
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	9.005	7.616	6.635	3.740	3.740	743
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	10.043	8.942	8.506	6.578	5.920	857
Baugewerbe	2.988	2.981	2.933	2.850	2.565	296
Logistik, Lagerhaltung	2.694	2.904	3.044	3.610	3.610	907
Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	4.872	5.044	5.014	5.275	3.693	576
Forschung, Entwicklung, Medien	3.604	4.238	4.902	6.975	2.093	787
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	23.681	25.115	29.616	35.605	7.121	1.861
Sonstige Dienstleistungen	43.390	45.438	51.251	59.217	11.843	2.741
	100.277	102.278	111.901	123.850	40.585	8.768

Quelle: Eigene Berechnungen nach WZ 2003 auf der Basis der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit vom 30.06.2004, 30.06.2009 und 30.06.2014. Annahmen zum Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nach DIFU (2010) in Erweiterung u.a. von BMV/BS/BBR (2007), Bonny (2002) und ILS (2002).

Modellrechnung TBS-GIFPRO

Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2030 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in der Stadt Aachen

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2030	Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	743	200	14,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	857	150	12,9
Baugewerbe	296	75	2,2
Logistik, Lagerhaltung	907	250	22,7
Nicht-zentrenrelev. Einzelhandel, Kfz-Handel	576	250	14,4
Forschung, Entwicklung, Medien	787	150	11,8
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.861	100	18,6
Sonstige Dienstleistungen	2.741	50	13,7
Gesamt	8.768		111,1

Quelle: AGIT mbH; geschätzte Flächenkennziffern u.a. nach ILS (1981), ILS (2002, S. 33 ff), Bonny (2002, S. 31ff), Kihm/Wrede (2002), RWI (2005), S. 49f).

Modellrechnung TBS-GIFPRO

Potenziell wieder nutzbare Gewerbeflächen bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen in der Stadt Aachen (in ha)

	Gewerbeflächen- freigaben ¹		Potenziell wieder nutzbare Gewerbeflächen gesamt	Nicht wieder genutzte Gewerbeflächen
		Wiederverwertungs- quote		
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	79,1	25%	19,8	59,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	47,3	25%	11,8	35,5
Baugewerbe	3,8	50%	1,9	1,9
Logistik, Lagerhaltung	8,5	50%	4,3	4,3
Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	9,8	90%	8,8	1,0
Foschung, Entwicklung, Medien	2,5	90%	2,2	0,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	6,6	90%	6,0	0,7
Sonstige Dienstleistungen	5,7	90%	5,2	0,6
Gesamt	163,4		60,0	103,4
¹ Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte mal Flächenkennziffer				

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

1. Sofern sich die Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Aachen wie in der Vergangenheit entwickelt, wird der **Bedarf an gewerblichen Bauflächen** für den Zeitraum **2014 – 2030** in einer Größenordnung von etwa **73 ha** liegen (Basis: gfm[®]-Trend).
2. Gemäß nachfrageorientierter **Prognose** beträgt der **Gewerbeflächenbedarf 2014 – 2030** in der Stadt Aachen etwa **111 ha** (Basis: TBS-GIFPRO). Diese Größenordnung könnte auch nach Trendfortschreibung (Basis: gfm[®]-Trend) dann erreicht werden, wenn sich die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten fünf Jahre im Prognosezeitraum fortsetzt (108 ha), bei stark rezessiver Entwicklung kann sie sich aber auch mehr als halbieren (47 ha).
3. Aufgrund von Unternehmensschrumpfungen, Betriebsaufgaben und Verlagerungen werden gemäß der Prognose bis 2030 im Stadtgebiet ca. 163 ha Gewerbeflächen frei gegeben, von denen etwa **60 ha** für eine **gewerbliche Wiedernutzung** bereitstehen, darunter bilden mit 32 ha die Industrie-/Gewerbeflächen, auf denen Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes angesiedelt sind, das größte Potenzial für die Reaktivierung von Flächen im Bestand (Basis: TBS-GIFPRO).

Ihr Ansprechpartner



Foto: Peter Braatz / photon-pictures.com



Dipl.-Ing. Ralf P. Meyer
Bereichsleiter
Business Development Support /
Technologietransfer (BDS / TT)
Tel. +49 (0)241 / 963-1039
e-mail: r.meyer@agit.de

www.agit.de