

# Zusammenfassung

## Sozialökonomische Entwicklungen

Am 1. Januar 2006 hatten die zwanzig KAN-Gemeinden 719.558 Einwohner. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Berufsbevölkerung um circa 15 %; ungefähr drei Mal so schnell wie der Bevölkerungszuwachs. Trotz dieses großen Anstiegs sank Ende der neunziger Jahre die Arbeitslosigkeit, nahm jedoch nach 2000 wieder zu. Ab 2001 sehen wir eine Verschiebung der Beschäftigungsmöglichkeiten vom Marktsektor – wie Landwirtschaft, Industrie, Bau, Handel, kommerzielle Dienstleistung (- 5 %) hin zum (halb-)staatlichen Sektor – wie Behörden, Bildungs-, Gesundheits- sowie Sozial- und Gesellschaftseinrichtungen (+ 9 %). Aller Erwartung nach wird sich diese Verschiebung in den kommenden Jahrzehnten noch fortsetzen. Der zukünftige Zuwachs der Berufsbevölkerung zeichnet sich in der Stadtregion Arnheim-Nimwegen gegen die Niederlande als Ganzes ziemlich günstig ab.

## Infrastruktur

“Beter Bereikbaar KAN (BBKAN)” ist eine Arbeitsgemeinschaft der KAN-Gemeinden, der Provinz Gelderland, der obersten Straßen- und Wasserbaubehörde – Direktion Ostniederlande – und dem Knotenpunkt Arnheim-Nimwegen. Zielsetzung ist es, die Erreichbarkeit der Stadtregion auf einem akzeptablen Niveau zu garantieren. Schwerpunkte dabei sind unter anderen: Die Verbreiterung der A 50, die Weiterführung der A 50 bis zur A 12, eine bessere Abstimmung der Ampelanlagen, eine zweite Stadtbrücke in Nimwegen, die Erschließung des Waalsprongs über die A 325 und die Investition in den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Schuytgraaf und Westervoort, Arnheim Hauptbahnhof, die Achse Waalsprong – Innenstadt – Hauptbahnhof – Heyendaal Nimwegen).

## Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Kaufsumme einer Wohnung im KAN-Gebiet stieg in 2005 gegenüber dem Vorjahr geringer als im nationalen Durchschnitt. Eine Steigerung von 1,5 % auf € 220.595 gegenüber 4,7 % im nationalen Vergleich. Lediglich ein Appartement ist in der KAN-Region stärker im Preis gestiegen. Die durchschnittliche Verkaufszeit einer Wohnung in der Stadtregion ist im Jahre 2005 um 13 Tage auf 91 Tage gestiegen; dies ist länger als in den Niederlanden bzw. der Provinz Gelderland. Das Angebot der Kaufwohnungen zum 1. Januar 2006 sank um 37 % auf 4.212 Wohnungen. Fiel im letzten Jahr die Anzahl der Transaktionen noch um 2,6 % gegenüber dem Vorjahr, so ist die Anzahl der Transaktionen in 2005 um 11,3 % auf 8.667 gestiegen. Reihenhäuser und Appartements fanden das meiste Interesse. Doppelhäuser und freistehende Häuser wurden weniger verkauft.

Die Provinz Gelderland hat den höchsten Wohnungsmangel der gesamten Niederlande. Der Staat hat mit dem KAN-Vorstand, der Provinz Gelderland und den Gemeinden Arnheim, Overbetuwe und Nimwegen Vereinbarungen für den Wohnungsbau getroffen, um bis 2009 24.600 Wohnungen zu schaffen. In 2005 wurde die Zielsetzung zwar nicht erreicht, es wurden aber gut 40 % mehr neue Wohnungen als im Vorjahr gebaut.

## Büroraummarkt

Die positiven Stimmen, die auf dem nationalen Büroraummarkt durchwegs zu hören waren, sind auch innerhalb der KAN-Region zu vernehmen. In 2005 ist der Markt durch das zurückgehende Angebot (- 3,5% auf gut 248.000 m<sup>2</sup>) und die zunehmenden Anmietung (+ 32 % auf 82.500 m<sup>2</sup>) etwas mehr ins Gleichgewicht gekommen. Auf nationalem Niveau stieg in 2005 die Anmietung um 2,3 % auf gut 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Das Angebot stieg um 10 % auf gut 5,3 Mio. m<sup>2</sup>.

In Arnheim liegt die Anmietungszahl in 2005 seit 2001 am höchsten und kommt auf ca. 58.500 m<sup>2</sup>.

Ursache hierfür sind einige große Transaktionen. Das Angebot ging von rund 158.000 m<sup>2</sup> auf annähernd 154.000 m<sup>2</sup> zum 1. Januar 2006 zurück. Da, wo Nimwegen im letzten Jahr eine historisch niedrige Anmietungsrate verzeichnete, ist in diesem Jahr eine deutliche Erholung festzustellen, die durch eine einzige große Anmietung von Philips verursacht wird. In 2004 lag der Anmietungsrate bei 9.000 m<sup>2</sup> gegenüber 24.000 m<sup>2</sup> im vergangenen Jahr. Ebenso wie in Arnheim lief auch in Nimwegen das Angebot von 97.000 m<sup>2</sup> auf 94.000 m<sup>2</sup> zurück.

Aufgrund des hohen Leerstands (im KAN-Gebiet liegt dieser zurzeit bei 15 % des Angebots) ergeben sich immer mehr Signale, dass eine Neuentwicklung oder ein Abbruch unverkäuflicher Bürogebäude erforderlich ist, den gesunden Markt wiederherzustellen. Die Finanzierung ist jedoch oftmals ein Problem.

### Ladenflächenmarkt

Ebenso wie der Büroraum- ist auch der Ladenflächenmarkt wieder positiv gestimmt. Auf nationalem Niveau ist seit langer Zeit wieder ein Umsatzanstieg zu verzeichnen. Das Angebot an Ladenfläche ist in den vergangenen Jahren gestiegen und beträgt im KAN-Gebiet zurzeit gut 1 Mio. m<sup>2</sup>. Die A1-Standorte sowohl in Arnheim als auch in Nimwegen sind noch immer sehr gewollt und daher sind die Mietpreise auch gleich geblieben.

In Arnheim lag der Anmietungsrate in 2005 höher als in den letzten zwei Jahren und beläuft sich auf 15.437 m<sup>2</sup>. Annähernd 60% befand sich im Geschäftszentrum, wodurch die Attraktivität von Arnheim als Geschäftsstadt bestätigt wird. Als Erweiterung des A1-Geschäftszentrum wird in diesem Jahr das Musisquartier eingeweiht. Das Angebot an Ladenfläche in Arnheim sank um 33 % auf 7.511 m<sup>2</sup>.

In Nimwegen ging in 2005 der Anmietungsrate um 45 % auf 5.154 m<sup>2</sup> zurück. Aufgrund verschiedener Neubautwicklungen (Marikenstraat und Moenenstraat) weiß sich Nimwegen stärker als Geschäftsstadt zu profilieren.

### Gewerberäume

Der Markt an Gewerberäumen ist empfindlich vor wirtschaftlichen Schwankungen; der Immobilienzyklus ist immer gut sichtbar. Aufgrund der wirtschaftlichen Stagnation hat das Angebot in 2005 um gut 6 % auf circa 8,5 Mio. m<sup>2</sup> zugenommen. Der Anmietungsrate blieb mit 2,7 Mio. m<sup>2</sup> ziemlich stabil. Das Angebot an Gewerberäumen im KAN-Gebiet nahm in 2005 um 10,5 % auf 411.260 m<sup>2</sup> zu und erreichte damit das höchste Niveau der vergangenen zehn Jahre. Gleichzeitig lag die Anmietung von Gewerberäumen in zehn Jahren nicht zu niedrig: Sie fiel um 21 % auf 89.965 m<sup>2</sup>. Die Bandbreite der Mietpreise hat sich auf einer Reihe von Industriegeländen sowohl nach oben als auch nach unten verschoben. Der Mietpreis für veraltete Gebäude sank und die Spitzenmieten stiegen.

### Industriegelände

Nach vier Jahren Rückgang stieg die nationale Bereitstellung von Industriegelände in 2004 um 8 % auf 650 ha. Anders als auf dem Büroraummarkt führte die niedrige Konjunktur für Industriegelände nicht zu einem umfangreichen Anstieg des Angebots; die Kommunen warten mit der Erschließung. In der KAN-Region sank wie in 2004 so auch in 2005 die Anzahl Hektar des bereitgestellten Industriegeländes; 14,8 in 2004 gegenüber 10,6 in 2005. Das KAN-Gebiet hat zum 1. Januar 2006 circa 118,3 ha Industriegebiet (netto) direkt für die Bereitstellung parat. Dieser Vorrat entspricht annähernd dem zum Stichtag 1. Januar 2005. In der Stadregion Arnheim-Nimwegen variieren die Grundstückspreise von € 30 / m<sup>2</sup> (Industriegelände Dieren Ost) bis zu € 220 / m<sup>2</sup> (Westervoortsedijk in Arnheim).