



PORADNIK ROZBIÓRKA · 8 MIN CZYTANIA

Zmiany strukturalne w niemieckim przemyśle — analiza rynku

Analiza zmian strukturalnych w niemieckim przemyśle: dotknięte branże, przyczyny, skutki i szanse dla zagospodarowania terenów poprzemysłowych.

Aktualna sytuacja niemieckiego przemysłu

Niemiecki przemysł znajduje się w procesie głębokiej transformacji. Rosnące koszty energii, zaostrzone wymagania regulacyjne, zawirowania geopolityczne oraz wymogi dekarbonizacji zmuszają liczne przedsiębiorstwa do przenoszenia lokalizacji, ograniczania produkcji lub całkowitego zamykania zakładów. Udział przemysłu w produkcie krajowym brutto od zjednoczenia Niemiec systematycznie spada.

- Udział przemysłu w PKB: spadek z ponad 30 % (1991) do poniżej 20 % (2025)
- Zatrudnieni w przetwórstwie przemysłowym: wyraźny spadek od 2018 r.
- Stopa inwestycji: spadkowa, rosnące przenoszenie inwestycji za granicę
- Branże energochłonne: szczególnie mocno dotknięte wzrostem cen energii

Wskazówka: Transformacja zamiast schyłku — Zmiany strukturalne nie oznaczają końca niemieckiego przemysłu, lecz przesunięcie w stronę procesów produkcyjnych bardziej wiedzochłonnych i mniej energochłonnych. Dla sektora demontażu powstaje w ten sposób rosnący rynek profesjonalnego porządkowania lokalizacji i rewitalizacji terenów.

Branże szczególnie dotknięte

Nie wszystkie sektory przemysłu są w równym stopniu dotknięte zmianami strukturalnymi. Branże energochłonne znajdują się pod szczególną presją, podobnie jak sektory o wysokiej intensywności konkurencji międzynarodowej i niskiej marży. Poniższy przegląd pokazuje branże o największym zapotrzebowaniu na demontaż.

- Przemysł stalowy: lokalizacje z wielkimi piecami są likwidowane na rzecz stalowni elektrycznych, rozległe projekty demontażowe w tradycyjnych ośrodkach hutniczych
- Przemysł chemiczny: zamykanie instalacji o przestarzałej technologii, wysokie wymagania w zakresie usuwania substancji szkodliwych i dekontaminacji gruntu
- Dostawcy motoryzacyjni: transformacja w kierunku elektromobilności sprawia, że lokalizacje produkujące komponenty silników spalinowych stają się zbędne
-

Elektrownie węglowe: politycznie przesądzone odejście od węgla do 2038 r., liczne lokalizacje wymagają demontażu

- Rafinerie i petrochemia: spadek produkcji paliw kopalnych, złożone projekty demontażowe
- Przemysł tekstylny: długofalowe zmiany strukturalne, wiele starych lokalizacji wymagających sanacji
- Przemysł szklarski i ceramiczny: zamykanie lokalizacji z powodu kosztów energii, wyłożenia ogniotrwałe jako temat demontażowy

Wskazówka: Koncentracja regionalna — Zmiany strukturalne szczególnie mocno dotyczą określone regiony: Zagłębie Ruhry (stal, chemia), Łużyce (węgiel), Kraj Saary (stal, motoryzacja), części Bawarii i Badenii-Wirtembergii (dostawcy motoryzacyjni). Tam powstają największe tereny poprzemysłowe i największe zapotrzebowanie na demontaż.

Motory zmian strukturalnych

Przyczyny transformacji niemieckiego krajobrazu przemysłowego są wielowarstwowe i działają kumulatywnie. Żaden pojedynczy czynnik sam w sobie nie tłumaczy tej zmiany — decyduje kombinacja presji kosztowej, zaostrzenia regulacji i zmienionej globalnej sytuacji konkurencyjnej.

- Koszty energii: ceny prądu dla przemysłu w Niemczech dwu- do trzykrotnie wyższe niż w USA czy Chinach
- Wycena emisji CO₂: unijny system handlu uprawnieniami (EU ETS) i CBAM podnoszą koszty produkcji energochłonnej
- Biurokracja i postępowania o zezwolenia: długie okresy planowania, wysokie koszty zapewnienia zgodności
- Niedobór wykwalifikowanych kadr: w szczególności w zawodach technicznych i w regionach słabych strukturalnie
- Ryzyka geopolityczne: zależność od łańcuchów dostaw, rozdzielenie rynków
- Dekarbonizacja: zapotrzebowanie inwestycyjne na produkcję neutralną klimatycznie przekracza możliwości kapitałowe wielu przedsiębiorstw
- Zmiana technologiczna: cyfryzacja i automatyzacja wymagają nowych koncepcji lokalizacyjnych

Skutki dla lokalizacji i gmin

Zamknięcie lokalizacji przemysłowej ma dalekosiężne konsekwencje wykraczające poza bezpośrednią utratę miejsc pracy. Gminy tracą wpływy z podatku od działalności gospodarczej, dostawcy tracą zlecenia, a powstające nieużytki bez profesjonalnego przygotowania nie nadają się do dalszego wykorzystania.

- Utrata miejsc pracy i spadek regionalnej siły nabywczej
- Ubytek wpływów z podatku od działalności gospodarczej w dotkniętych gminach
- Powstawanie nieużytków przemysłowych z podejrzeniem zanieczyszczeń historycznych
- Szkoda wizerunkowa dla lokalizacji i regionu
- Degradacja infrastruktury: zakładowe bocznice kolejowe, sieci zasilające, drogi

Wskazówka: Profesjonalny demontaż jako szansa — Fachowo zdemontowana i zrekultywowana lokalizacja nie jest problemem, lecz wartością. Tereny gotowe do zabudowy w uzbrojonym położeniu są — wobec celu rządu federalnego dotyczącego ograniczenia zużycia powierzchni (poniżej 30 ha dziennie do 2030 r.) — pożądanym dobrem dla inwestorów, gmin i deweloperów.

Szanse zagospodarowania terenów poprzemysłowych

Dawne lokalizacje przemysłowe oferują znaczny potencjał ekonomicznego dalszego wykorzystania. Z reguły dysponują istniejącym połączeniem komunikacyjnym, infrastrukturą zasilającą i przesłankami planistyczno-prawnymi dla użytkowania usługowego lub przemysłowego. Rewitalizacja terenów poprzemysłowych stanowi ponadto wkład w oszczędne gospodarowanie powierzchnią i ochronę użytków rolnych.

- Zalety lokalizacyjne: istniejące uzbrojenie (droga, kolej, woda), przyłącza sieciowe, prawo planistyczne
- Zaleta w zakresie zrównoważonego rozwoju: ponowne wykorzystanie zamiast nowego uszczelniania terenów zielonych
- Środki wsparcia: państwo federalne i kraje związkowe wspierają rewitalizację nieużytków i remediację zanieczyszczeń historycznych
- Popyt: terenów usługowych w uzbrojonych lokalizacjach brakuje w aglomeracjach
- Wzrost wartości: różnica między obciążoną nieruchomością a zrekultywowanym terenem stanowi motor ekonomiczny

Wskazówka: Demontaż jako element łańcucha wartości — Profesjonalny demontaż jest ogniwem łączącym wyłączoną z eksploatacji lokalizację przemysłową z terenem nadającym się do wykorzystania gospodarczego. Inwestorzy i deweloperzy potrzebują partnera panującego nad całym procesem — od inwentaryzacji, przez usunięcie substancji szkodliwych, po przekazanie terenu gotowego do zabudowy.

Często zadawane pytania

Ile lokalizacji przemysłowych zostanie zdemontowanych w najbliższych latach?

Wiarygodne dane łączne nie istnieją. Ekspertsi branżowi spodziewają się wyraźnie rosnącego wolumenu prac demontażowych, w szczególności za sprawą odejścia od węgla, transformacji motoryzacji i konsolidacji w przemyśle chemicznym. Niemiecki Federalny Urząd Ochrony Środowiska szacuje liczbę terenów podejrzewanych o zanieczyszczenia historyczne w Niemczech na ponad 300 000.

Czy zmiany strukturalne są odwracalne?

Częściowo tak — na przykład dzięki obniżeniu kosztów energii lub przyspieszeniu postępowań o zezwolenia. Transformacja w kierunku produkcji neutralnej klimatycznie oraz cyfryzacja doprowadzą jednak w każdym scenariuszu do zmiany struktury przemysłu. Zapotrzebowanie na demontaż starych lokalizacji pozostaje aktualne.

Jaką rolę odgrywają gminne programy wsparcia?

Gminy i kraje związkowe oferują różne programy wsparcia rewitalizacji nieużytków. Obejmują one zarówno remediację zanieczyszczeń historycznych, jak i fundusze recyklingu terenów oraz dotacje inwestycyjne na lokowanie działalności na dawnych terenach przemysłowych. Programy silnie różnią się w zależności od kraju związkowego.

Porozmawiajmy o Państwa projekcie

Odpowiedź w ciągu 24 godzin w dni robocze.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209

Wizyta online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/deindustrialisierung-deutschland