



Der gewerbliche Immobilienmarkt mit gewerblichen  
Mietspiegeln und Standortanalyse 2020/2021

# AACHEN

## StädteRegion Aachen

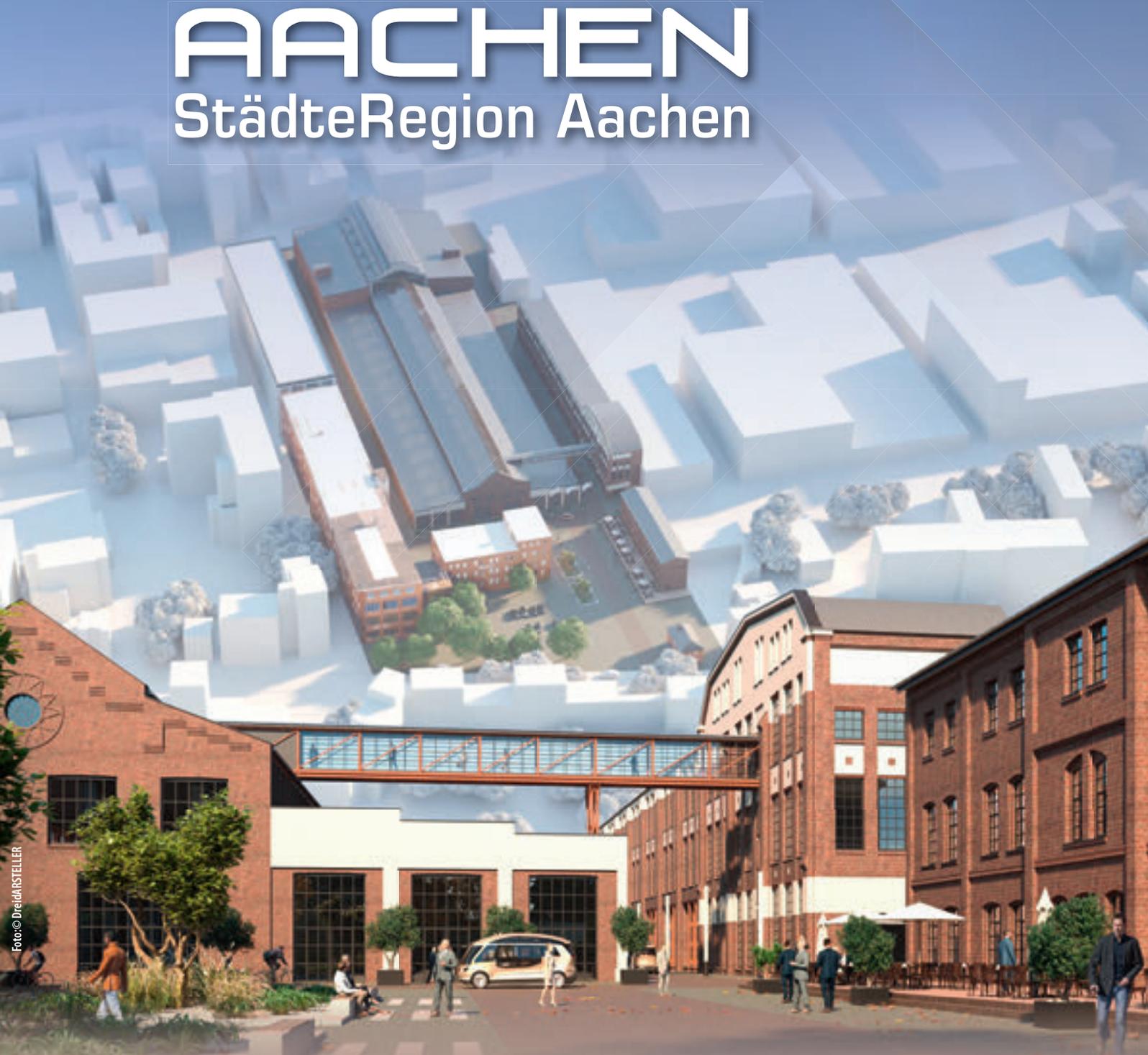


Foto: © DreidARSTELLER



# PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG

IMMOBILIEN  
SIND UNSER  
ZUHAUSE

## Ein guter Navigator, auch in stürmischer See

Eigentümer vermieteter Immobilien stellt das Jahr 2020 bislang vor große Herausforderungen. Begonnen hat alles mit einem neuen Mietspiegel in Aachen. Es folgten die Corona-Pandemie mit dem Thema Lockdown, Mietstundungen und Mietausfälle rückten in den Fokus. Und nun auch noch die temporäre Mehrwertsteuersenkung, mit den Auswirkungen auf gewerbliche Mietverhältnisse. Und wer weiß, was noch alles auf die Vermieter zukommt. Es war in der Tat bislang kein leichtes Jahr.

Glücklich schätzen konnten sich allerdings die Eigentümer, die eine gute Hausverwaltung an ihrer Seite wussten. Gerade in solch außergewöhnlichen Situationen macht es sich bezahlt, wenn externe Profis vieles abfedern, sei es als Mittler zwischen den Parteien oder als erfahrener Administrator, der schnell auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren kann.

Eine Einschätzung hierzu von Alexander Boßeler, Leiter der Abteilung Immobilienverwaltung der Sparkassen Immobilien GmbH (S-Immo).

### Wie war Ihr Jahr bis jetzt?

Der Lockdown hat uns allen zugesetzt und für Vermieter wurde es kompliziert. Bei

manchen gewerblichen Mietern brach von heute auf morgen der Umsatz ein. Einige waren froh über eine kurzfristige Stundung der Miete. Aber ich muss sagen, es gab bei dem von uns verwalteten Bestand in der Regel kaum Ausfälle, bei privaten Mietern nur sehr vereinzelt. Bei der Verwaltung von Wohnungseigentum liegen die besonderen Herausforderungen im Bereich der Organisation von Kassenprüfungen, Beiratsitzungen und Eigentümerversammlungen im Hinblick auf die Einhaltung der covidbedingten Hygiene- und Abstandsregelungen. Erfreulicherweise können wir die meisten Versammlungen unter Berücksichtigung der Hygienebestimmungen in gewohnter Weise in unserem Hause durchführen.

Bei der Mehrwertsteuer wurde es für unsere Kunden dann doch kompliziert. Und das nicht nur auf der Einnahmenseite, die ausschließlich Gewerbe- und Büroflächen betraf, sondern auch auf der Ausgabenseite. Hier betrifft die Mehrwertsteuersenkung alle Kosten im Zusammenhang mit einem Objekt und wurde damit auch zu einem wichtigen Thema für die privaten Vermieter. Das alles war eine nicht zu unterschätzende Schreib- und Rechenarbeit. Und zum Ende des Jahres kommt das Ganze erneut auf die Vermieter zu und ist bereits jetzt vorzubereiten.



### Und dann läuft alles wieder in normalen Bahnen...

...wie man es nimmt. Der geänderte Mietspiegel ermöglicht Anpassungen bei der Neuvermietung, auch aufgrund der Mieterschutzverordnung in NRW, und im kommenden Jahr steht Zensus 2021 an, bei dem die Bundesregierung unter anderem umfangreiche Daten zu Gebäude- und Wohnungsbestand sowie der Wohnsituation der Haushalte ermittelt. Sofern dieser aufgrund der aktuellen Coronakrise nicht verschoben werden sollte, kommt nochmals viel Arbeit auf die Vermieter oder eben die Verwalter zu.

### Das hört sich an, als sei der Verwalter aktuell hauptsächlich „Feuerwehrmann“...

Keineswegs. Hauptaufgabe ist und bleibt die Optimierung der Immobilie und der Mieteinnahmen, damit eine Investition in diesem Segment nachhaltig rentabel ist und der Bestand langfristig wertstabil bleibt. Wir setzen dazu unser auf dem neuesten Stand befindliches Fachwissen ein und navigieren den Immobilienbesitz um alle mietrechtlichen, behördlichen und technischen Klippen, damit es ein sorgloser Vermögensbaustein ist und bleibt.

Immobilien- Vermittlung	Grundstücks- Entwicklung
Immobilien- Bewertung	Haus-und- Grundstücks- Verwaltung

Sparkassen Immobilien  
GmbH

Monnetstraße 24  
52146 Würselen

Tel.: 02405 - 49800-0

info@s-immo-aachen.de  
www.s-immo-aachen.de

 Sparkasse  
Aachen

 **S-Immo.**  
REGION AACHEN

1

## Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

### der StädteRegion Aachen mit ihrem Oberzentrum Aachen

Seit 1999 erhebt die Initiative Aachen e.V. jährlich Daten und Trends für die Stadt Aachen in den Flächenmärkten Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion. Diese Datenerhebung wurde 2009 auf die Kommunen der StädteRegion Aachen ausgeweitet und leistet seitdem einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz für Standort- bzw. Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus bilden die Daten die Basis der mittlerweile sehr aussagekräftigen, gewerblichen Mietspiegel für die Stadt Aachen.

Die Initiative Aachen e.V. stellt gemeinsam mit ihren Partnern aus der Expertenrunde und der Industrie- und Handelskammer Aachen die aktuellen Zahlen zur Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes vor. Dabei stehen die Unabhängigkeit und Neutralität dieser Informationen im Vordergrund.

**Der ganz besondere Dank gilt allen Partnern und Datengebern, der Expertenrunde, der Industrie- und Handelskammer Aachen sowie dem Medienhaus Aachen für ihre Mitwirkung und Unterstützung.**



Informationen und Fragen bitte an [initiative-aachen@t-online.de](mailto:initiative-aachen@t-online.de)

**Rössler**  
**Immobilien**  
GmbH  
[www.roessler.de](http://www.roessler.de)



Seit 1983 die Kompetenz für Immobilien in Aachen

- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung
- Gutachten



Rössler Immobilien GmbH  
Viktoriaallee 22  
52066 Aachen

Telefon: 0241/900900-0  
Telefax: 0241/900900-55  
eMail: [info@roessler.de](mailto:info@roessler.de)





## INHALT

1	<b>Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt</b>	3
2	<b>Stadt Aachen und die StädteRegion Aachen</b>	6
	2.1 Der Wirtschaftsraum Stadt Aachen und StädteRegion Aachen – Daten und Fakten	6
	2.2 Die Hochschulstadt Aachen	7
	2.3 Der RWTH Aachen Campus	8
	2.3.1 Einzigartiges Immobilienmodell	8
	2.3.2 Entwicklung Campus Melaten und Campus West	8
	2.4 Zukunftsstandort Aachen Nord	9
	2.4.1 Campus Jahrhunderthalle	11
	2.4.2 Liebig Höfe	12
	2.4.3 Das Technologiezentrum Aachen (TZA)	14
3	<b>Die Methodik der Analyse</b>	14
4	<b>Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen</b>	15
5	<b>Der Einzelhandelsstandort</b>	16
	5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2020	16
	5.2 Der gewerbliche Mietspiegel	17
	5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2020/2021	18
	5.4 Nachfrage und Angebot im Einzelhandelsflächenmarkt	20



**wann bauen  
wir ihre  
ideen?**

## INHALT

<b>6</b>	<b>Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen</b>	20
	6.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2019 nach Lagen	20
	6.2 Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2020/2021	21
	6.3 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt	22
	6.4 Coworking in Aachen 2020	22
<b>7</b>	<b>Der Aachener Hotelmarkt</b>	24
<b>8</b>	<b>Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen</b>	26
<b>9</b>	<b>Der Lager- und Produktionsflächenmarkt</b>	27
	9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2020/21	27
	9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt	27
<b>10</b>	<b>Die Trends für den Standort Aachen - ein Stimmungsbarometer</b>	28
<b>11</b>	<b>Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen</b>	30
<b>12</b>	<b>Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen</b>	42
<b>13</b>	<b>Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen</b>	47
<b>14</b>	<b>Teilnehmer Erhebung 2019</b>	62
	<b>Teilnehmer Expertengespräche 2020</b>	62
	Impressum	62



## Tutto completo

### Wenn ein Partner alles regelt

Sie benötigen einen auf ihren Bedarf zugeschnittenen individuellen Entwurf. Sie erwarten ein Optimum an Funktion, Gestaltung und Kosten. Sie suchen einen einzigen Partner, der alles komplett für Sie erledigt. Wir bieten Ihnen die Komplettleistung aus einer Hand. Von der Projektentwicklung über Planung, Bauausführung bis zum Betrieb. Wir realisieren Wohn- und Zweckbauten. Schlüsselfertig, innovativ, auf modellbasierter und digitaler Planung. Mit unserer mobilen Prüfsystem-App **nQ** gewährleisten wir Bauqualität auf höchstem Niveau.

**Wir bauen Ideen. Bauen Sie Ihre Ideen mit uns!**



## 2

## Die StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion

Im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien liegt die StädteRegion Aachen. Es handelt sich dabei um einen innovativen Verband aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen. Seit 2009 hat sie die Stelle des Kreises Aachen eingenommen und bündelt viele behördliche Leistungen rund um die Themen Wirtschaft, Bildung, Leben, Soziales und Freizeit mit dem Ziel, die Lebensqualität ihrer Einwohner stetig zu verbessern.

In der StädteRegion Aachen leben mehr als 573.000 Menschen auf ca. 700 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen mit ihren rund 257.000 Einwohnern erledigt ihre Aufgaben als kreisfreie Kommune.

Regionale Schwerpunkte in der Wirtschaftsstruktur sind Automobiltechnik, Medizin- und Biotechnologie, Kommunikationstechnologie sowie Maschinenbau und die untrennbar damit verbundene Wissenschaftslandschaft. Im Zentrum stehen eine der wenigen deutschen Exzellenzuniversitäten sowie eine der größten und renommiertesten Fachhochschulen Deutschlands und weitere Hochschulen.

In der Folge verfügt die StädteRegion Aachen über eine besonders technologieorientierte Unternehmensstruktur. Dies zeigt sich in einer hohen Gründungsintensität und einer Vielzahl technologieorientierter Unternehmen mit F&E-Spezifizierung.

### 2.1 Der Wirtschaftsraum Stadt Aachen und StädteRegion Aachen – Daten und Fakten

	StädteRegion Aachen*	Stadt Aachen
Fläche	707 km <sup>2</sup>	161 km <sup>2</sup>
Bevölkerung/Einwohner	573.293 (Stand 31.12.2019) ***	258.816 (Stand 31.12.2019) *
Einwohner pro km <sup>2</sup>	811	1.608
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
<b>Beschäftigung</b>		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand 30.6.2019)	219.517 **	85.767 **
<b>Gewerbeflächen</b> (Stand 01.01.2017)		
Dargestellt unter	<a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a>	<a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a>
Insgesamt verfügbare Gewerbeflächen	170,07 ha ****	73,6 ha ****
Davon sofort verfügbar	37,6 ha ****	18,6 ha ****
Preis Gewerbefläche pro m <sup>2</sup>	20,- – 95,- EURO ****	80,- – 125,- EURO ****
<b>Marketing</b>		
Internet: Weitere Informationen zum Gewerblichen Immobilienmarkt in Stadt und Städtereion Aachen	<a href="http://www.staedtereion-aachen.de">www.staedtereion-aachen.de</a> <a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a> (für Region Aachen) <a href="http://www.the-locator.eu">www.the-locator.eu</a> (für EUREGIO) <a href="http://www.initiative-aachen.de">www.initiative-aachen.de</a>	<a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a> <a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a> (für Region Aachen) <a href="http://www.the-locator.eu">www.the-locator.eu</a> (für EUREGIO) <a href="http://www.kalaydo.de">www.kalaydo.de</a> <a href="http://www.initiative-aachen.de">www.initiative-aachen.de</a>
Stadtmarketing	In 8 Kommunen	vorhanden

Quellen: \* Stadt Aachen, \*\* Bundesagentur für Arbeit, \*\*\* Direktabfrage der Kommunen der StädteRegion, \*\*\*\* AGIT

Nachfolgende Zahlen belegen die hervorragende Erreichbarkeit:

Statistische Daten zur Größe und Bevölkerungsdichte des Wirtschaftsraumes Euregio Maas-Rhein:

#### Mobilität/Erreichbarkeit

Airports: Düsseldorf (1h), Köln/Bonn (1h), Lüttich (B) (0,45h), Brüssel (B) (1,5h), Maastricht-Aachen-Airport (0,5h),  
Autobahnschnittpunkte, TGV-Anbindung

#### Euregio Maas-Rhein

Fläche	10.478 km <sup>2</sup>
Einwohner insgesamt	3,93 Millionen
darunter Deutsche Region	1,30 Millionen
Belgische Region	1,90 Millionen
davon Deutschsprachige Gemeinschaft	0,08 Millionen
Niederländische Region	0,74 Millionen

## 2.2 Die Hochschulstadt Aachen

Kaum eine andere Stadt ist in ihrer Entwicklung so nachhaltig von ihren Hochschulen geprägt. Neben der größten Hochschule, der Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, prägen u.a. die ebenfalls technisch ausgerichtete Fachhochschule Aachen, die Katholische Hochschule, Abteilung Aachen, und die Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen, die europäische Fachhochschule, die Hochschule für Ökonomie & Management, die Hochschule für Öffentliche Verwaltung und die Hochschule für Berufstätige mit über 63.000 Studierenden das Stadtbild.

Die Hochschulen erzeugen eine enorme Kaufkraft: Das Budget der RWTH Aachen, bestehend aus Landesfinanzierung, Drittmitteln und Sondermitteln liegt bei ca. 1 Milliarden Euro (RWTH Aachen 2018). Die Studierenden aller Aachener Hochschulen verfügen jährlich über eine Kaufkraft von mehr als 200 Millionen Euro.

Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule zählt zu den renommiertesten Universitäten weltweit und erhielt auch im Juli 2019 für sieben Jahre den begehrten Status einer Exzellenz-Universität. Nirgendwo in Europa existieren so viele anerkannte und anwendungsnahe forschende Großinstitute wie an der RWTH Aachen.



Foto: ©Harald Krömer

Die Aachener Hochschulen gehören zu den größten Arbeitgebern in Stadt und StädteRegion Aachen. Sie sind heute der wichtigste Standortfaktor.

Folgende Daten und Fakten machen dies deutlich:

- Einmaliges Forschungs- und Entwicklungspotenzial
- über 9.500 Absolventen verlassen jährlich die Aachener Hochschulen
- Mehr als 870 Professoren
- Über 350 Institute und Lehrstühle



## Gesucht? Gefunden!

### Städtische Gewerbegrundstücke, Standortsuche, Unternehmensgründung & Unternehmenswachstum

#### Kontaktieren Sie uns:

Verkauf von städtischen Gewerbegrundstücken in unterschiedlichen Lagen und Größen  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Sascha Nepomuck, Tel.: 0241 432-2328, sascha.nepomuck@mail.aachen.de

Umfassende Unterstützung bei Standortsuche, Unternehmensgründung und -wachstum  
Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa  
Michael Schmitz, Tel.: 0241 432-7645, michael.schmitz@mail.aachen.de

[www.aachen.de/gewerbe](http://www.aachen.de/gewerbe)





## 2.3 Der RWTH Aachen Campus

Mit 16 Forschungsclustern entsteht an der RWTH Aachen auf einer Fläche von 800.000 Quadratmetern eine der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas.

Das Campus-Projekt schafft einen Verbund aus Wissenschaft und Wirtschaft mit dem Ziel, Forschung zu definierten, relevanten Themen zu betreiben. Die langlebigen Themenbereiche werden durch die Cluster repräsentiert, die auch den Rahmen für die bauliche Entwicklung darstellen. In den Centern der Cluster arbeiten jeweils interdisziplinäre Wissenschaftlerteams und Industrie-Konsortien gemeinsam an relevanten Zukunftsfragen mit visionären Lösungsansätzen. Über 400 Unterneh-

men engagieren sich bereits auf dem RWTH Aachen Campus.

Mit den Erweiterungsflächen Melaten und West, die in ihrer Ausdehnung mit der Aachener Innenstadt vergleichbar sind, und dem Campus Mitte entsteht ein zusammenhängender Campus, der in das öffentliche Leben integriert ist. Derzeit befinden sich sechs Cluster auf dem Campus Melaten in der baulichen Realisierung: Biomedizintechnik, Nachhaltige Energie, Photonik, Produktionstechnik, Schwerlastantriebe und Smart Logistik. Auf dem Campus West ist temporär für das Cluster Bauen eine Referenzbaustelle zur Erforschung der Baustelle der Zukunft eingerichtet.

### 2.3.1 Einzigartiges Immobilien-Modell

In Zusammenarbeit von privatwirtschaftlichen Investoren mit international renommierten Architekten werden Forschungsbauten und -Infrastrukturen errichtet. Die Baukonzession für ein Cluster wird durch eine europaweite Ausschreibung über einen Teilnahmewettbewerb und ein Verhandlungsverfahren vergeben. Dieses Immobilien-Modell einer Hochschule ist weltweit einzigartig, sodass die RWTH Aachen eine Vorreiterrolle bei der Etablierung der neuen Asset-Klasse Wissenschaftsimmobilie einnimmt. Ausgewählt wurden bisher folgende Investoren- und Architektenteams:

- Cluster Smart Logistik: ante4C GmbH (Aachen) | Architekturbüro Meyer & van Schooten (Amsterdam)
- Cluster Produktionstechnik: IMMOFINANZ (Wien) | Henn Architekten (München)
- Cluster Photonik: ante4C GmbH (Aachen) | KPF Architekten (New York)
- Cluster Biomedizintechnik: Unternehmensgruppe Frauenrath (Heinsberg) | Architekturbüro sop GmbH & Co. KG (Düsseldorf)

### 2.3.2 Entwicklung Campus Melaten und Campus West

In der zweiten Entwicklungsstufe des Campus Melaten werden die bestehenden Cluster zunehmend verdichtet und fortschreitend weitere Cluster- sowie Solitargebäude mit forschungsunterstützenden Einrichtungen im Campus-Park entstehen. 2020 erfolgte die Inbetriebnahme des Gebäudes Center for Digital Photonic Production (CDPP) als zweiter Bauabschnitt des Clusters Photonik. Baubeginn für das Center for Ageing, Reliability and Lifetime Prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL) im Cluster Nachhaltige Energie war Anfang 2020. Auf der so genannten Parkspange, den ehemaligen Stellplätzen entlang der Forckenbeckstraße, entsteht derzeit der erste Bauabschnitt Georesourcen mit Labor- und Büroflächen für das Institut für Gesteinshüttenkunde (GHI). Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für Oktober 2020 geplant. Nach dem Großbrand der Maschinenhalle des Werkzeugmaschi-

nenlabors WZL der RWTH Aachen im Februar 2016 fanden im Oktober 2019 die letzten Arbeiten statt, so dass die Sanierung dann vollends abgeschlossen wurde. Parallel befindet sich der Ersatzneubau Maschinenhalle des WZL im Bau. Die Baufertigstellung ist für den Herbst 2020 anvisiert. Seit Baubeginn Ende 2018 entsteht in der Nähe zur Physik, zu der eine große thematische und forschungstechnische Schnittmenge besteht, ein Neubau für die technologie-orientierten elektrotechnischen Institute. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Aktuell läuft das Bauleitplanverfahren Campus West (Bebauungsplan Nr. 923 und Flächennutzungsplan Nr. 118). Der Bebauungsplan für das Areal wird gemeinsam von der Stadt Aachen und der RWTH Aachen Campus GmbH auf der Grundlage der Masterstudie des Büros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky erarbeitet. Dieser soll 2020 verabschiedet werden.

## 2.4 Zukunftsstandort Aachen Nord

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Aachen hat in den letzten Jahren eine ungekannte Dynamik ausgebildet, die eine entsprechend dynamische Entwicklung passender Flächen erforderlich macht. Die hohe Nachfrage nach Wachstums- und Ansiedlungsflächen, von sowohl High-Tech Unternehmen als auch dem produzierenden Gewerbe und Handwerk muss begegnet werden.

Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung ist eine ausreichende, zeit- und nachfragegerechte Versorgung mit Gewerbeflächen. Ein sich immer größer abzeichnendes Wachstum ist nur dann mit einem knappen Flächenangebot in Einklang zu bringen, wenn intelligente Konzepte und Ideen zur Flächennutzung entwickelt werden. Wie in vielen Großstädten sind die Flächenressourcen begrenzt. Ein Mix aus Flächenneuausweisung, interkommunalen Gewerbegebieten und innovativen Flächenrevitalisierungen bietet die Lösung. Gerade die Revitalisierung ist für Aachen von entscheidender Bedeutung, um auch weiterhin die erfolgreiche Symbiose zwischen Wirtschaft und Wissenschaft in einer Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen.

### Standort Aachen Nord

Der Standort Aachen Nord bietet hierfür ein enormes Potenzial.

Der altindustriell geprägte Traditionsstandort für gewerbliche Nutzungen erfährt in den letzten Jahren wieder einen starken Aufschwung. Die Ent-

wicklung des Alten Schlachthofs hat viele neue und moderne Unternehmen in das Gebiet gebracht. Innovative Ingenieur- und Mediendienstleister, kulturelle Einrichtungen, Veranstaltungsorte und handwerkliche Betriebe finden sich in einer Reihe mit Traditionsunternehmen.

Seit 2017 befindet sich der digitalHUB an der Jülicher Straße und bringt Start-ups mit Mittelstand und Industrie zusammen. Auch digitale Geschäftsmodelle benötigen Fläche für neu für neu entstehende Arbeitsplätze und so werden für die Umsetzung weitere Räume benötigt.

Aber Aachen-Nord ist mehr als nur ein Gewerbestandort. Der Startschuss für ein lebendiges, digitales und smartes Quartier ist gefallen. Dies verdeutlichen auch die drei aktuellen HOT SPOT Projekte mit ganz unterschiedlichen Schwerpunkten an diesem Standort:

### Aktuelle Entwicklungen

Das ist zum einen das neu gedachte Technologie Zentrum Aachen am Europaplatz, der Stadtmarken AG, mit seinem Urban Village Gedanken. Service- und Dienstleistungsangebote stehen hier im Vordergrund. Für die Mitarbeiter\*innen soll ein urbanes Dorf direkt am Europaplatz entstehen. Mit Technologie im Zentrum, herzlicher Atmosphäre und außergewöhnlicher Atmosphäre. Hier gibt es Platz für flexibles und einfaches Arbeiten in Workspaces oder eigenen Büroräumen, umgarnt von vielfältigen Services.



## Aachen Nord Standortmanagement

Gewerbeflächenentwicklung, Standortsuche, Standortmanagement, Vernetzung

Kontaktieren Sie uns im Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa  
Standortmanagement

Katrin Futterlieb, Tel.: 0241 432-7611, katrin.futterlieb@mail.aachen.de

Unterstützung bei Standortsuche, Unternehmensgründung und -wachstum

Michael Schmitz, Tel.: 0241 432-7645, michael.schmitz@mail.aachen.de

[www.aachen.de/ac-nord](http://www.aachen.de/ac-nord)





Die Entwicklung der 55.000 qm<sup>2</sup> großen Flächen auf dem ehemaligen Garbe-Lahmeyer-Komplexes inklusive der Jahrhunderthalle verfolgt vor allem den Science und Campus Gedanken. Die Kadans Science Partner Germany GmbH lässt hier moderne Laborflächen, Büros, Werkstätten, Prüfanlagen sowie Hochtechnologien und Innovation auf Gastronomieeinrichtungen und Lebensart treffen. Wissenschaft und Wirtschaft mit etablierten Unternehmen und jungen Start-ups werden in den alten neuen Räumlichkeiten eine neue Heimat finden

Auf dem ehemaligen Starfish Gelände sollen die Liebig Höfe entstehen. Ein „Meetingpoint“ für Alle. Die Investoren Tobias Prefi und Michael Tobias planen hier gemeinsam mit der Carpus+Partner GmbH ein New Work Quartier. Zukünftig sollen hier Veranstalter, Gastronomen, Aachener und Besucher zusammen kommen, sowie Büros, Werkstätten und Parkplätze entstehen. Sie sollen nachhaltig gestaltet werden, die Liebig Höfe und alte Bausubstanz mit innovativer Architektur kombinieren.

Neben diesen HOT SPOTS gibt es noch acht weitere Aktivierungsflächen im Kerngebiet Aachen Nords. Insgesamt ergibt sich somit eine Gesamtfläche von 16,2 ha, die ein Entwicklungspotenzial darstellt, wie es in dieser Form in keinem anderen Stadtteil Aachens zu finden ist

#### **Ganzheitliches Nutzungs- und Vermarktungskonzept**

Aktuell wird in enger Zusammenarbeit mit einem beauftragten Beratungsunternehmen, der CIMA Beratung + Management GmbH Köln, Investoren und weiteren Partnern an einem ganzheitlichen Nutzungs- und Vermarktungskonzept der Gewerbeflächen in Aachen Nord gearbeitet. Mit dem Ziel den Standort Aachen Nord als „Creative Aachen Nord“ zu etablieren. Aachen Nord soll zu einem Pilotstandort werden. Neuste Technologien und Innovationen, insbesondere im Bereich Smart City Lösungen, sollen hier zum Einsatz kommen und erlebbar werden. Unternehmen jeglicher Art und in jeder Phase sollen hier ansässig sein. Innovative Mobilitätskonzepte und nachhaltige Architektur sollen diesen Zukunftsstandort prägen. Plätze zum Verweilen, Zusammenkommen

und Erleben sollen die Lebensqualität an diesem Standort erhöhen - Arbeiten, Wohnen und Leben wird hier zusammen gedacht.

#### **Entwicklungsdynamik**

Diese Entwicklungsdynamik an sich beruht allerdings nicht nur auf den Flächenpotenzialen, sondern vor allem auf den bereits vorhandenen Aktivitäten an diesem Standort. Angefangen mit den Entwicklungen im Rahmen des sozialen Stadt Programms Aachen Nord, über zahlreiche Unternehmenskontakte im Zusammenhang mit dem Projekt „MIA – urbane Produktion“ wurden Potenziale aufgegriffen, gestärkt und gemeinsam weiter gedacht. Zusätzlich führten Veranstaltungen wie „Entwicklung entlang der Jülicher Straße“ oder „all eyes on Talbothöfe“, die im großen Maße zu einer Vernetzung der einzelnen Akteure beitragen, zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung des Standortes bei.

Auch derzeit werden gemeinsame Ideen und Kooperationsmöglichkeiten, wie bspw. gemeinsame Flächennutzung, digitale Geschäftsmodelle und Vermarktungsk Kooperationen verfolgt und vorangetrieben.

#### **Standortmanagement Aachen Nord**

In der Summe ergibt sich derzeit die Chance einer Neugründung des Standortes Aachen Nords – vom Industriestandort hin zu einem innovativen, kreativen und attraktiven Standort - und damit für eine konsequente Standortvermarktung. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde das Standortmanagement Aachen Nord im Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa als Funktion eingerichtet. Es dient als Anlauf- und Koordinierungsstelle für Unternehmen, Investoren und weitere Akteuren und sorgt im Rahmen des Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für eine gemeinsame, nachhaltige Entwicklung des Standorts Aachen Nord.

Informationen über die aktuellen Entwicklungen zum Standort Aachen Nord sind in Kürze unter [www.aachen.de/ac-nord](http://www.aachen.de/ac-nord) zu finden.



## 2.4.1 Campus Jahrhunderthalle

Unter diesem Namen und im Aachener Norden an der Jülicher Straße gelegen entsteht aktuell auf den Grundmauern eines monumentalen und denkmalgeschützten Industriekomplexes ein innovatives und wissenschaftsorientiertes Campus-Projekt. Im Herzen des Dreiländerecks und in unmittelbarer Nähe zur Eliteuniversität RWTH Aachen entwickelt sich im Verlauf der nächsten Monate ein exklusiver Raum für die Forschung, Entwicklung und Produktion von zukunftsorientierten Produkten und Dienstleistungen, ergänzt durch individualisierte und moderne Büroarbeitswelten.

Das 50.000 Quadratmeter große Areal wird dabei durch folgende Gebäude erschlossen: Die Jahrhunderthalle, Werkhalle Nord, Werkhalle Süd, das Schmiedehaus, ein Verwaltungsgebäude sowie ein eigenes Parkhaus. Die attraktive Lage sowie die Nähe zur historischen Innenstadt machen die Liegenschaft zu einem idealen Standort für etablierte und jüngere Unternehmen. Durch die Kombination von Laboratorien, Reinräumen, Forschungsbereichen sowie Loft- und Coworking Flächen entsteht unter der Leitung der KADANS Science Partner diese beeindruckende und innovative Arbeitsumgebung mit

modernster Infrastruktur.

Das sich entwickelnde campuseigene Ecosystem ist darauf ausgerichtet, Wissensaustausch und Synergien der dort ansässigen Unternehmen zu fördern und somit eine perfekte Basis zur Umsetzung unterschiedlichster Geschäftsmodelle zu schaffen. Neben der idealen Verkehrsanbindung und Infrastruktur befindet sich neben einer E-Bike- und PKW-Ladestation auch ein attraktives Gastronomiekonzept in Planung. Darüber hinaus steht interessierten Unternehmen / Mietern mit dem Campus-Management dauerhaft ein professioneller Ansprechpartner mit eigenem Büro vor Ort zur Seite. Nach aktueller Planung wird die Fertigstellung dieses einzigartigen Projekts, das, wie kaum ein anderes, historische Industriearchitektur mit modernster Gebäudetechnik verbindet, bis voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

Der einzigartige Fokus von Kadans Science Partner konzentriert sich auf die Entwicklung und den Betrieb inspirierender Unternehmens- und Bürogebäude in Verbindung mit sowohl mehrwertschaffenden als auch nutzerorientierten Rahmenbedingungen. Ein Schwerpunkt liegt dabei in der Kombination von Laboratorien, Reinräumen, Forschungs-



Raum für Visionen.  
Raum für Wachstum.

Campus  
Jahrhunderthalle  
Aachen



bereichen, konditionierten Räumen sowie Versuchsanlagen für F&E-Abteilungen. Kadans kooperiert dazu u.a. mit Wissensinstituten und Bildungseinrichtungen sowie wissensintensiven Unternehmen, deren Ausrichtung sich auf innovative und zukunftsweisende Branchen und Geschäftsfelder konzentriert. Dazu gehören u.a. die Sektoren Pharma, Medizintechnik, Life Sciences, Health, Biotechnology und Hightech. Aufgrund langjähriger Erfahrungen und dem daraus resultierenden Ex-

pertenwissen ist Kadans Science Partner in der Lage, komplexe Anforderungen zu identifizieren, spezifische Wünsche zu berücksichtigen und entsprechend individuelle Lösungen anzubieten. Mieter profitieren von dieser konsequenten Kundenorientierung sowie den qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Einrichtungen, die, neben einer optimalen Infrastruktur, perfekte Brutto-Netto-Verhältnisse (Funktionsfläche) und ideale Grundrisse umfassen.

## 2.4.2 Liebighöfe

### New Work Quartier auf dem ehemaligen Starfish-Gelände: Good Vibes für die neuen Liebighöfe

Arbeiten, wo Generationen feierten: der Masterplan zur Entwicklung des ehemaligen Geländes der Großraumdisco Starfish steht. In den Liebighöfen kommen zukünftig Unternehmen, Gastronomen, Veranstalter, Aachener und Besucher zusammen. Mit der Erstellung des Masterplans wurde Carpus+Partner beauftragt.

Die architektonische Ausgestaltung und die Verknüpfung von Flächen, Kennwerten und Nutzungen charakterisieren das Vorzeigeprojekt. Sieben Bausteine sind vorgesehen: Büro, Werkstätten, Gewerbe- und Ausstellungsflächen, Gastronomie, Event und Parken. Dienstleister, Handwerksbetriebe und Start-Ups, Restaurantbetreiber, Veranstalter



Fotos: © CARPLUS + PARTNER AG

und Aachener Bürger erhalten ein neues Quartier mit hohen Work-Life-Qualitäten. In den Liebighöfen entstehen räumliche Kapazitäten und Flächen für professionelles, visionäres und vernetztes Arbeiten. Flächen zur Regeneration und bezahlbare Mieten sind ebenso Teil des wirtschaftlichen, nachbarlichen Konzepts.

Der von Carpus+Partner dafür entwickelte Masterplan beinhaltet die Definition konkreter Baufelder. Die Aufmerksamkeit liegt auf einer Achsenbildung im städtebaulichen Kontext, der Flexibilität in der Ausgestaltung der Nutzungseinheiten sowie darauf, einen alternativen Umgang mit Flächen und Baukörpern aufzuzeigen. Innenhöfe, Gärten sowie ein Durchgrünungsaspekt sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität aber auch Bestandserhalt, die Wegeführung als Verbindung der



Baukörper untereinander und zum Gelände „Alter Schlachthof“ mit der Bahntrasse als „Rückgrat“ gehören zur Inszenierung.

Carpus erstellte den Masterplan in einem partizipativen Prozess mit Auftraggeber, Stakeholdern und der Stadt Aachen. Mit der Mission, Gebäude zu schaffen, die Wissen vermehren, hinterfragt und revolutioniert der Aachener Generalplaner bestehende Arbeitswelten. Für die Liebighöfe hat ein visionär denkendes Team aus Architekten und Wirtschaftsingenieuren die New Work Kompetenz nach außen gekehrt und mit anspruchsvoller Gewerbeflächen- und Städtebauplanung verbunden. Über CoLab-Workshops, Interviews und Leitlinienentwicklungen entstand schrittweise ein zukunftssicheres Konzept.

Denn Ziel ist es, das Areal nachhaltig zu gestalten. Die Liebighöfe kombinieren den Charme der alten Bausubstanz mit moderner Architektur. „Dieser Spannungsbogen bildet die Grundlage für Arbeits- und Lebensqualität und wird dem Aachener Norden ein neues Gesicht geben“ erklären die Investoren Thomas Prefi und Michael Tobias, die Anfang 2020 die 25.000 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Gebäude von der Familie Limburg erworben haben - einzigartige Flächen. Den Start bildet das neue Event- und Konferenzzentrum „Das Liebig“ in der historischen Kälbermarkthalle. Weitere Entwicklungen mit Interessierten stehen in den Startlöchern. Es bleibt spannend.





Eine kluge **strategische Masterplanung** denkt die permanente Veränderung mit. Nur außergewöhnliche Ansätze führen zu außergewöhnlichen Ergebnissen.

Mit unseren **moderierten interaktiven Workshops** entwickeln wir eine begeisternde Vision und machen Betroffene zu Beteiligten.

# GANZHEITLICHE LÖSUNGEN DURCH PARTIZIPATION!

Gemeinsam mit unseren Kunden entwickeln wir nachhaltig erfolgreiche Lösungen für komplexe Projektaufgaben: **C+P Business** **®**Evolution

Wir entwickeln Gebäude, die Wissen vermehren. Partizipativ entwickelte **neue Arbeitswelten** werden zum Innovationsmotor unserer Kunden.

**We Care** - Wir betrachten unsere Projekte ganzheitlich und stellen das Thema Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt.  
Mit unseren **Mobilitätskonzepten** hören wir dabei nicht an der Grundstücksgrenze auf.

Wir entwickeln Gebäude,  
die Wissen vermehren!

[www.carpus.de/next-business](http://www.carpus.de/next-business)

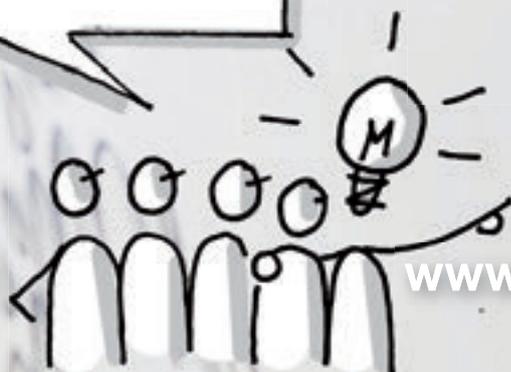




Foto: © Mario Irmischer

### 2.4.3 Das Technologiezentrum Aachen (TZA)

„Das TZA wird die branchenübergreifende Zusammenarbeit zwischen Start-Ups, Gründerunternehmen sowie bereits etablierten Hightech-Firmen möglich machen. Unser Ziel ist es, das TZA zum Leben zu erwecken und eine Stadtmarke für Aachen zu entwickeln“, sagt Julia Hesse, Geschäftsführerin der Stadtmarken Business GmbH, die das Gebäude in einem siebenköpfigen Team mit derzeit rund 70 Mietern bei einer Flächenauslastung von 93% verwaltet.

Ca. 18.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche verteilen sich auf fünf Etagen Büroeinheiten mit verschiedenen variablen Größen, die ebenerdigen Fertigungshallen, sechs Konferenzräume unterschiedlicher Größe, das Auditorium mit zwei Veranstaltungssälen sowie die Ausstellungs- bzw. Veranstaltungsflächen im Foyer. „Wir bieten auf unserer schönen Grünfläche Sport an und arbeiten schon mit einem Fitnessstudio zusammen. Es entsteht ein Wohlgefühl im ganzen Haus, der das Gefühl vermittelt, dass man automatisch dazugehört“, sagt Community Managerin Priscilla Merstein-Jankowski. Sie wird auch Ansprechpartnerin für den TZA Co-Working Bereich sein, der im Erdgeschoss eingerichtet wird. Darüber hinaus wird bereits in Kürze Aachens erstes online buchbares Conferencing entstehen.

Das Technologiezentrum, das seit Ende 2019 durch die Stadtmarken gemanagt wird, soll mit einem umfassenden Facelift zu Aachens digitalstem Gebäude im Betrieb werden. Im Technologiezentrum soll alles Alltägliche möglich sein, außer zu übernachten. Per App können Services direkt vor Ort gebucht werden: ein Brief- und Paketdienst, die Wä-

scherei, ein Schneider, Friseure und Supermärkte, die den vorbestellten Einkauf pünktlich zum Feierabend für den TZA-Mieter zum Mitnehmen bereitstellen. Aus dem Gründerzentrum am Europaplatz in Aachens Norden werden die Macher der Stadtmarken Business GmbH nichts anderes als ein Gebäude machen, das zum Influencer der Stadt wird. Das Technologiezentrum wird zu einem Urban Village. Ein Dorf, in dem man sich kennt, Erlebnisse und Erfahrungen teilt und zusammenhält.

Wie die Services wird auch die erneuerte Haustechnik digital steuerbar. Das wird insbesondere für neu geschaffene Flächen gelten. Denkbar ist eine Steuerung, die einzelne Nutzer über ihr Smartphone bereits beim Betreten des Gebäudes erkennt und sie entsprechend empfängt: Vom Aufzug, der bereits auf die Zieletage eingestellt ist, über die Beleuchtung nach individueller Vorliebe bis hin zu Stuhl und Tisch, die bereits auf die jeweilige Statur und Sitzposition ausgerichtet sind. Klar, dass Konferenzräume per App gebucht und per Smartphone bezahlt werden können.

„Aachen kann durch das TZA so bedeutend werden, dass größer werdende Start-ups nicht irgendwann das Gefühl haben, nach Köln oder Berlin gehen zu müssen“, sagt Julia Hesse. Der neue Look, das Wir-Gefühl und die vielen digitalen Angebote werden dazu führen, dass es keinen Grund für Unternehmen gibt, aus Aachen wegzugehen, sondern zu bleiben. Das TZA kann als Urban Village den Nukleus eines echten Start-up-Gründerquartiers in Aachens Norden bilden.

## 3

### Die Methodik der Analyse

Unternehmen, die aus verschiedenen Gründen neue Gewerbeflächen suchen, wie auch die in ihrem Auftrag agierenden Immobilienunternehmen benötigen Basisinformationen zum örtlichen gewerblichen Immobilienmarkt als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe. Seit 1999 erhebt die Initiative Aachen jährlich die Daten zu aktuellen Abschlüssen in der Vermietung in den Flächenmärkten Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion sowie die Bewertungen zu Angebot, Nachfrage und Standortentwicklung.

Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf Primärdatenmaterial.

Der Erhebungsbogen wird einem von der regelmäßig tagenden Expertenrunde festgelegtem Personenkreis zugestellt. Die Angaben sind freiwillig und unter Umständen nicht in allen Bereichen vollständig.

Die Auswertung erfolgt durch Kumulierung der numerischen Angaben und Mitteln der Häufigkeit der genannten Trends und Standorteinschätzungen.

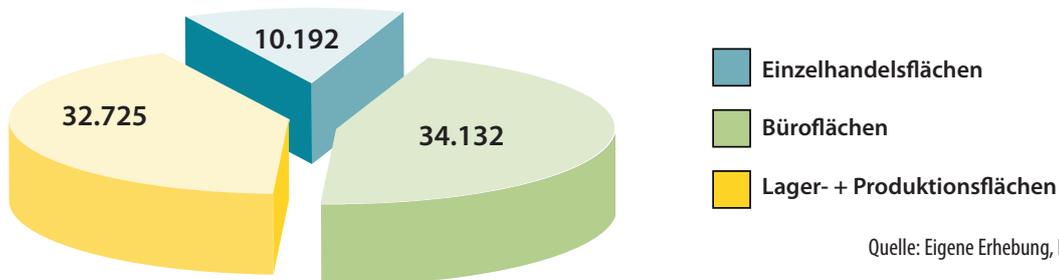


# 4 Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen

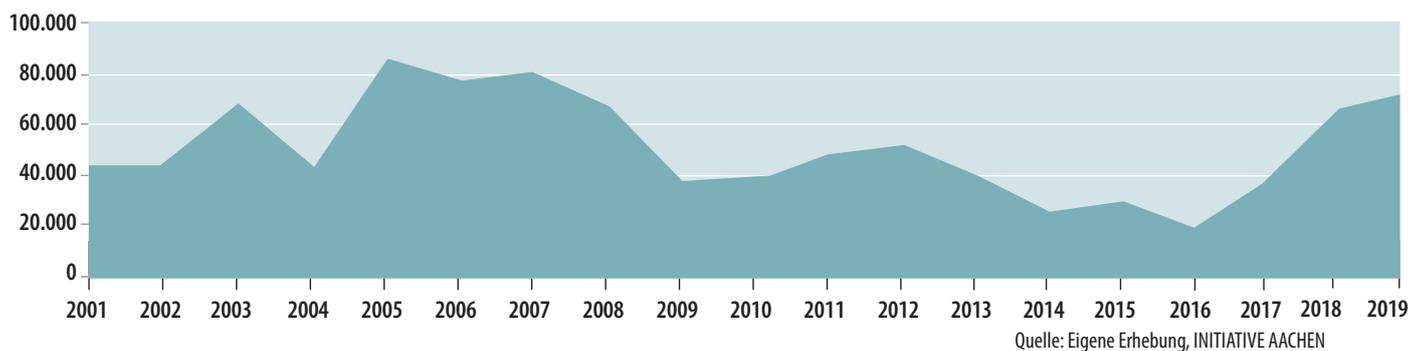
Die in der Datenerhebung angegebene gesamte Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2019

77.049 m<sup>2</sup>

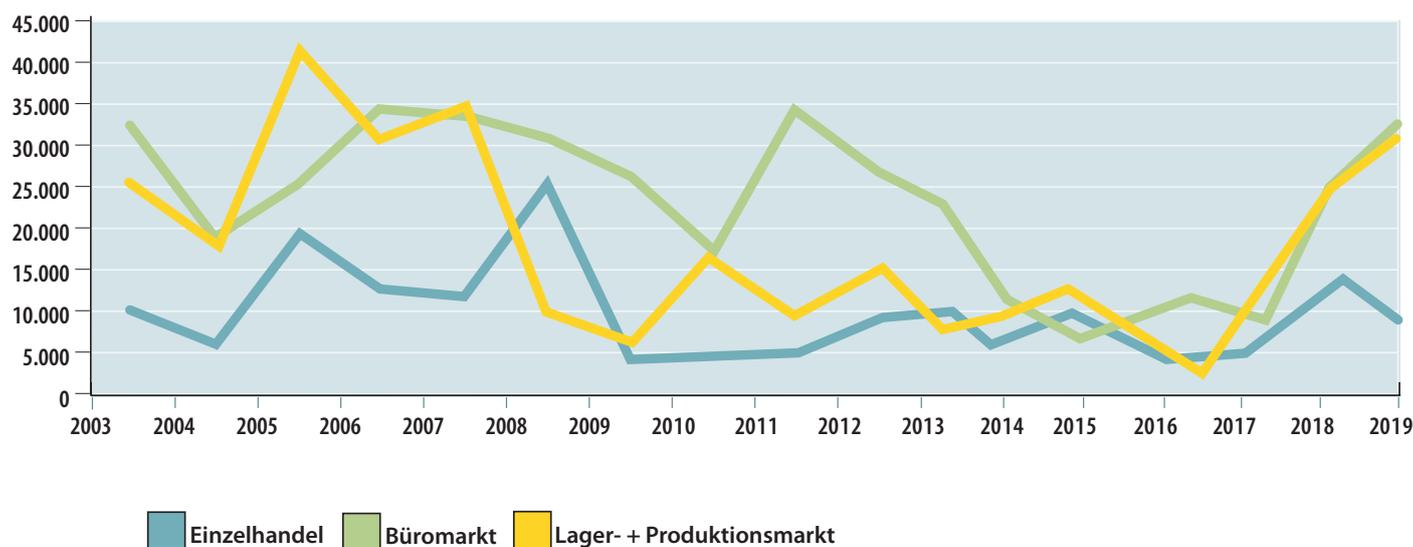
Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen



Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2001 bis 2019



Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert





## 5 Der Einzelhandelsstandort Aachen

Das Käuferverhalten hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Je jünger die Kunden sind, umso digitaler ist ihr Verhalten. So finden das Infomieren über die Ware und zunehmend das Bestellen der Ware online statt. Der stationäre Einzelhandel der Aachener City mit seinen vorwiegend aperiodischen Produkten hat im Onlinebereich Nachholbedarf.



Foto: ©Initiative Aachen - Andrea Trebschuh

Das zeigt sich während der Corona-Pandemie und hier insbesondere während des Lockdowns. Die Folge, dass Umsatzeinbußen zu einem deutlichen Rückgang der Einzelhandelswerte führen.

### 5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2020

	Stadt Aachen		StädteRegion Aachen	
	2019	2020	2019	2020
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	120,4	116,5	106,3	104,9
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.684,2	1.624,5	3.748,3	3.619,7
Umsatz (in Mio. EURO)	1.842,3	1.711,3	3.652,0	3.452,0
Einzelhandelszentralität	125,0	121,6	111,3	110,1

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020)

#### Einzelhandelsflächen in der Stadt Aachen

Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet	ca. 427.000 m <sup>2</sup>
--	----------------------------

(Stand 31.12.2018)

Ausführlich informiert das „Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015“ der Stadt Aachen. Kostenloser Download unter [www.aachen.de](http://www.aachen.de).

**E-BIKE SHARING VON VELOCITY**

Lernen Sie die Unternehmensvorteile von Velocity kennen und lassen Sie sich kostenlos beraten

[www.velocity-aachen.de](http://www.velocity-aachen.de)

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Die sachverständigen Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie:

**Verkehrswertgutachten**

**Mietgutachten**

**Beleihungswertermittlungen**



Dipl.-Ing. Architekt (TH)  
**Heinz Bonenkamp**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger



Dr.-Ing. Architekt (TH)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
**Florian Bonenkamp**  
Zertifizierter Sachverständiger  
(HypZert)

Kaiserstraße 34  
52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977  
Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de  
www.bonenkamp-gruppe.de

## 5.2 Der gewerbliche Mietspiegel

### Für mehr Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

Die Datengrundlagen des gewerblichen Mietspiegels sind die Werte, welche die Initiative Aachen im Rahmen ihrer jährlichen Befragung der maßgebenden Immobilienmarktteilnehmer erhebt. Eine Expertenrunde fasst die vorliegenden Werte in Mietpreisspannen für den Einzelhandels-, Büro-, Lager-, Produktion- und Gastronomieflächenmarkt zusammen. Die Mietangaben können nicht pauschal auf bestimmte Objekte übertragen werden. Es müssen vielmehr in jedem Einzelfall die konkrete Lage des Objektes, die Größe, die Beschaffenheit, die Straßenfront usw. berücksichtigt werden. Die vorliegenden Angaben sind daher nur Anhaltspunkte, die eine Einschätzung erleichtern können.

Standardisierte Definitionen, die bestimmte Lagen beschreiben und damit festlegen, existieren nicht. Für die Einschätzung spielen die fußläufige, aber auch allgemeine Erreichbarkeit, die Frequenz potentieller Kunden, die umgebende Infrastruktur, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Erreichbarkeit von Parkplätzen und weitere Faktoren eine entscheidende Rolle. Relevant für die Einschätzung ist eben-

falls, ob eine Handels- oder Dienstleistungsnutzung angestrebt wird. Nebenlagen im Sinne dieses Mietspiegels sind Stadtrand- oder Stadtteillagen ohne für gewerbliche Immobilien relevante Bedeutung. Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Lagen in Aachen wurde auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Dabei geht es hier um markante Bereiche, zu denen für Auswertung und Darstellung ausreichendes Datenmaterial vorliegt.

Bei anderen nicht benannten Lagen spielt die Besitzstruktur eine große Rolle. Hier befinden sich die Immobilien vorwiegend in Privatbesitz und werden im Falle eines Mieterwechsels dann auch privat vermietet. Die Transparenz der hier getroffenen Vereinbarungen ist sehr gering, so dass in diesem Mietspiegel zu diesen Lagen bzw. diesen Objekten keine Aussagen gemacht werden können. In der Regel werden in den Stadtteillagen, die neben der kartografischen Darstellung aufgeführt werden, Mieten zwischen 10 Euro und 25 Euro pro Quadratmeter erreicht.



Molestina Architekten  
IGIS - Integrierte Gesamtschule Innenstadt - Severinswall 40, Köln  
Entwurf + GP : Molestina Architekten Ges. für Architektur mbH  
TU : Fritz Meyer Bauunternehmung GmbH

## Unsere BIM - Leistungen in diesem Projekt

BIM - Beratung / BIM - Management /  
BIM - Gesamtkoordination für Neubau

Bauabwicklungsplan (BAP)  
BIM Gesamtmodell aus Fachmodellen

BIM Qualitätsmanagement  
BIM Kollaborationsmanagement

BIM AsBuilt-Modell aus Fachmodellen

CAFM - Modellüberführung

BIM - Unterstützung für Fachplaner

BIM - 13 Jahre Erfahrung

# DENED

DeNed Planungs GmbH

Architekten  
Diplom - Ingenieure  
Sachverständige  
Projektsteuerung

info@dened.eu  
Telefon 0211-36795527  
Kurfürstenstrasse 30  
40211 Düsseldorf

Joint Venture



VAN DEN BERG GROEP

adviseurs, architecten, bouwkundigen

mescherowsky | architekten GmbH

## 5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2020/2021

Der im Folgenden vorgestellte gewerbliche Mietspiegel basiert auf Kenntnissen der Marktteilnehmer zu aktuellen Abschlüssen, die jährlich neu abgefragt werden. Sie sind in Mietpreisspannen zu den dargestellten, farbig gekennzeichneten Lagen zusammengefasst und dienen als Orientierungshilfe.

Im Jahr 2018 verständigte sich die Expertenrunde darauf, die Einzelhandelsrelevanz aller bestehenden innerstädtischen Lagen neu zu bewerten. Das Ergebnis: viele 2er-Lagen fielen weg und weiterhin bestehende Lagen wurden teilweise abgewertet. Eine Ausnahme bildeten die 1a-Lagen. Das hat sich im Jahr 2019 geändert. Die Kenntnisse aus den Abschlüssen bestätigen nicht mehr den Mietzins von mehr als 100,00 €/m<sup>2</sup>. Der Wert liegt bei ca. 80,00 €/m<sup>2</sup> für die Bereiche Adalbertstraße und Holzgraben.

Da die Corona-Pandemie mit ihren extremen Auswirkungen auf den Handel für 2020 keine faire Bewertung einer dauerhaften, nachhaltigen Entwicklung zulässt, einigt sich die Expertenrunde darauf, den Mietspiegel von 2019 zu übernehmen. So stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

1a-Lage	80,- € +
1b-Lage	50,- bis 80,- €
1c-Lage	25,- bis 50,- €
2er Lage	15,- bis 25,- €

Nicht einbezogen sind hier Spezialobjekte der Aachener Innenstadt wie AQUIS PLAZA, Galeria Kaufhof, Elisengalerie, Kapuziner Karree, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar.

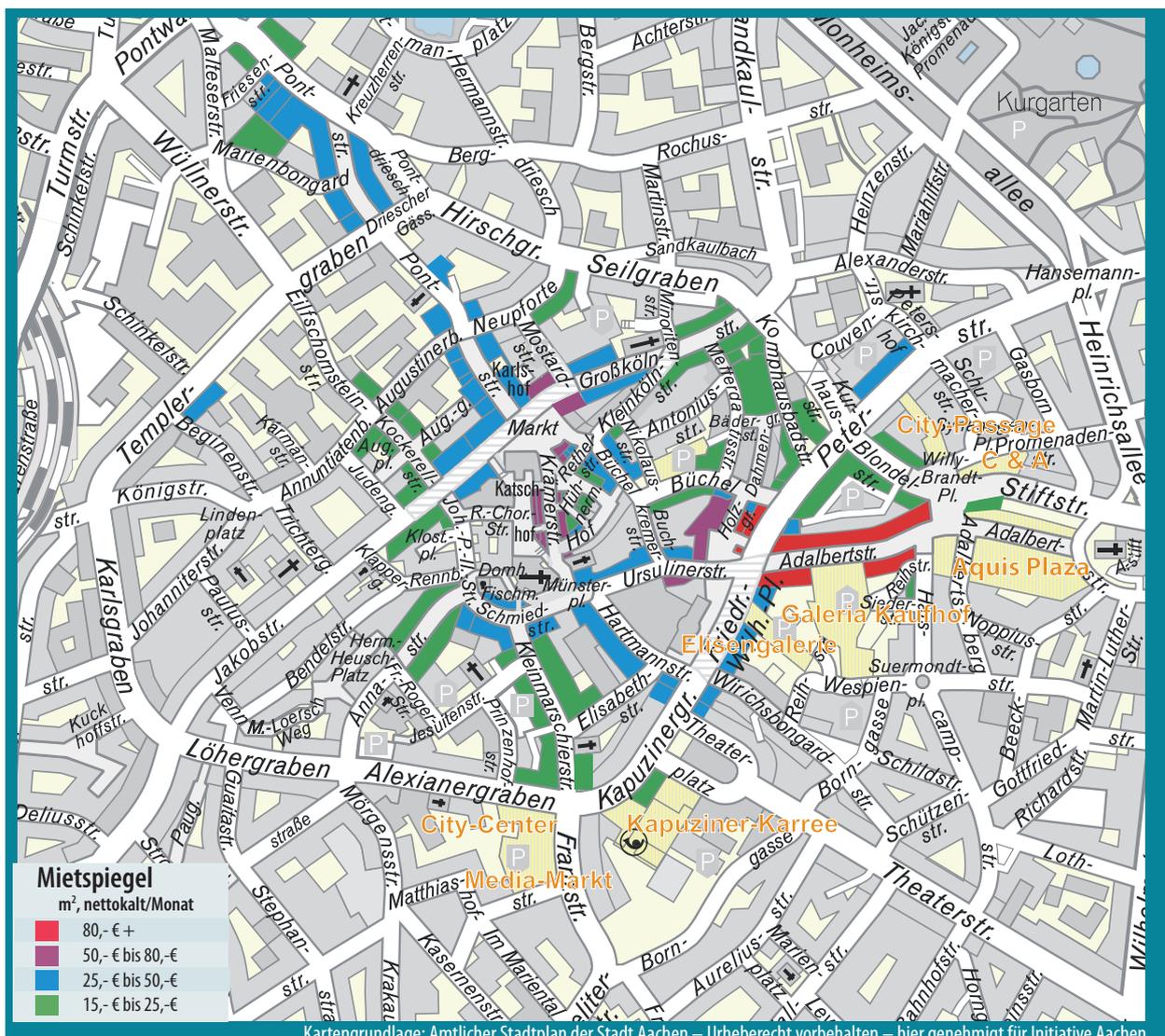
Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen Lagen aufgebaut. Er gibt so durchschnittliche Erfahrungswerte, d.h. Werte für durchschnittliche Objekte, wieder.

### Definition der Einzelhandelsfläche

Für die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgte eine Erhebung der Werte für weitere einzelhandelsrelevante Bereiche im Aachener Stadtgebiet. Es konnten jedoch nur für Burtscheid, Schanz/Lütticher Straße, Brand und Walheim belastbare Daten zusammengetragen werden. Dabei ist die Einzelhandelsfläche mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sechs Metern Schaufensterfront, im Erdgeschoß gelegen und modernisiertem Zustand mit angemessenen Nebenflächen (Toilette und Sozialraum) definiert. Dies ist für die Vergleichbarkeit und Zuordnung der Werte von besonderer Bedeutung.



**Mietspiegel für den Aachener Einzelhandelsflächenmarkt ab 15,00 € / m<sup>2</sup>**  
 Unverändert, da Bewertung des Einzelhandelsflächenmarktes für 2020 coronabedingt nicht möglich



Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan der Stadt Aachen – Urheberrecht vorbehalten – hier genehmigt für Initiative Aachen

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

**Mieten in weiteren einzelhandelsrelevanten Bereichen der Stadt Aachen**

Aachen	Schanz/Lütticher Straße	10,- € bis 20,- €
Burtscheid	Burtscheider Markt	10,- € bis 20,- €
	Kapellenstraße	15,- € bis 25,- €
Brand	Trierer Str. / Freunder Landstr.	10,- € bis 20,- €
Walheim	Prämienstraße	10,- € bis 20,- €

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Eine weitere Grundlage bei der Ermittlung der Daten ist die Aufteilung der Aachener Innenstadt in 60 einzelhandelsrelevante Bereiche, deren Basis die aktualisierte Bodenrichtwertkarte der Stadt Aachen bildet. Zu diesen Bereichen gaben alle befragten Fachleute ihre Kenntnisse wie-

der, wobei sich große Übereinstimmungen in den Werten abzeichneten. Seit ihrem Erscheinen im Oktober 2005 zeigt sich der gewerbliche Mietpiegel als äußerst gefragte Entscheidungs- und Orientierungshilfe für alle Beteiligten bei der Ermittlung angemessener gewerblicher Mieten.

**Größte Nachfrage >>> Einzelhandelsflächen**  
 Für moderne, flexible und qualitativ hochwertige Flächen mit einer Größe bis zu 200 m<sup>2</sup> in 1a-Lagen und guten 1-b-Lagen der City, wie auch an den Ausfallstraßen gelegene größere Flächen wird trotz der Auswirkungen von Covid 19 eine Nachfrage angegeben.

**Größtes Angebot >>> Einzelhandelsflächen**  
 Unmoderne Flächen minderer Qualität in der Innenstadt und den Nebenlagen des Stadtgebietes in allen Größen.

**Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten ?**  
 Flächen in City-Lagen mit touristischem Bezug sowie Einzelhandelsflächen in beliebten Stadtquartieren (z. B. Frankenberger Viertel und Burtscheid) und Bereichen mit Nahversorgungsfunktion.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 6 Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

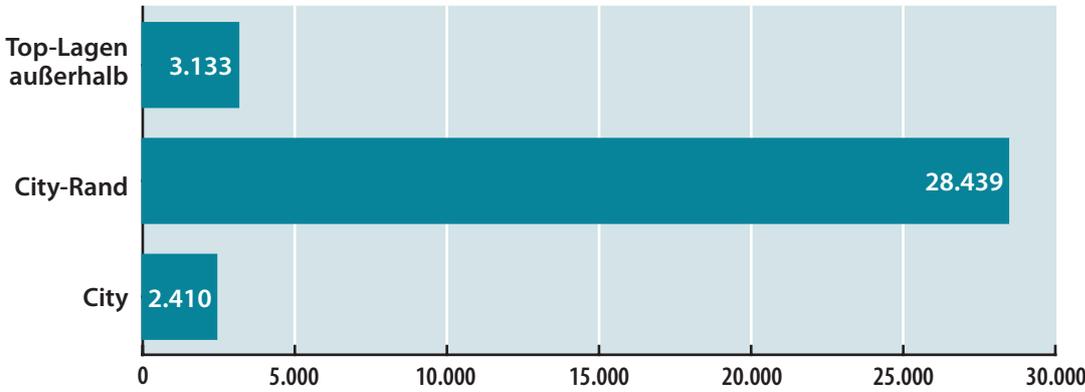
Der Bürostandort Aachen hat in den vergangenen Jahren mit dem RWTH Aachen Campus und der Krefelder Straße neue Lagen erhalten. Zudem werden neue Entwicklungen in der Aachener City diese begehrte und nachgefragte Lage stärken.

Da die großen Flächenumsätze des BLB NRW bisher ausschließlich der Nutzung landeseigener Betriebe dienen, finden diese Daten keinen Eingang in die Darstellung der aktuellen Vermietungsleistungen. Dies gilt auch für die Eigennutzung neuer Projektentwicklungen durch private Bauherren.

Die Projektentwicklungen der Aachener Hochschulen werden durch das Immobilienmanagement des Landes Nordrhein-Westfalen, den Bau- und Liegenschaftsbetrieben (BLB) NRW, verantwortlich entwick-

Exemplarisch werden Flächen- und Projektentwicklungen in Größe und Umfang in den Kapiteln 12 und 13 dieser Analyse vorgestellt.

### 6.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2019 nach Lagen und m<sup>2</sup>



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 6.2 Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2020/2021

Zur Darstellung der Mietpreisspannen im Büromarkt ist die Gliederung der Objekttypen in drei Kategorien – einfach, mittel, hoch - sinnvoll. Dabei stehen die Ausstattungsmerkmale, die den jeweiligen Kategorien zugeordnet sind, im Vordergrund. Über diese Form der Definition erfolgt die Zuordnung der Mietpreisspannen. Basis dieser Werte ist auch hier die Kenntnis aktueller Abschlüsse.

Die aufgeführten Ausstattungsmerkmale müssen nicht zwingend gleichzeitig erfüllt sein.

Im Gegensatz zum Einzelhandel konzentriert sich das Bürogewerbe nicht an einem bevorzugten Standort, der Büromarkt ist räumlich flexibel.

Unverändert, da Bewertung des Büroflächenmarktes für 2020 coronabedingt nicht möglich	
<b>Bestandbüros – einfach –</b>	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen um 200 m <sup>2</sup> <b>je nach Lage und Stellplätzen: 6,50 € bis 8,50 €</b>
<b>Bestandbüros – mittel –</b>	einfacher oder gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen um 200 m <sup>2</sup> <b>je nach Lage und Stellplätzen: 7,50 € bis 10,50 €</b>
<b>Bestandbüros – hoch –</b>	<b>Neubau (bis vier Jahre alt) + Bestandbüros (hochwertig modernisiert)</b> gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge <b>je nach Lage und Stellplätzen: 12,50 € bis 20,00 €</b>

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

# Courté Immobilien – Mehr als nur ein Makler!

**Wir sind für Sie da.**

Nicht nur als Makler, sondern auch als Gutachter und Projektentwickler. Kompetenz auf allen Ebenen.

**Sprechen Sie uns gerne an!**

www.courte-immobilien.com • 0241.40 14 591 • office@courte-ci.com



## 6.3 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

<b>Größte Nachfrage &gt;&gt;&gt; Büroflächen</b>	Alle neuen, modernen, hochwertigen oder hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen und guter IT-Struktur für die flexible Nutzung, z.B. Co-Working . Gefragt sind alle Flächengrößen mit guter Erreichbarkeit, auch ÖPNV, und einem ausreichenden P-Angebot.
<b>Größtes Angebot &gt;&gt;&gt; Büroflächen</b>	Alter, unmoderner und meist verkehrsgünstig gelegener Bestand in allen Flächengrößen.
<b>Welche Lagen entwickeln sich zukünftig am besten?</b>	Hochwertige und moderne Flächen in den Bereichen auf und um den RWTH Aachen Campus, der City und außerhalb gelegenen Bürostandorten mit guter Infrastruktur (u.a. gute Erreichbarkeit, P-Angebot und gute ÖPNV-Anbindung)

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Mit der Entwicklung des RWTH Aachen Campus und weiteren aktuellen Projekten im Stadtgebiet ist für den Aachener Büromarkt ein Flächenwachstum zu verzeichnen. Die umfangreichen aktuellen und geplanten Projektentwicklungen sind im Kapitel 13 dieser Analyse aufgeführt. So wird nicht nur für den Eigenbedarf entwickelt, sondern auch für den

freien Markt. Für attraktive Flächen in attraktiven Lagen können angemessene Mietzinsen erzielt werden. Bei hochwertigen Flächen ist in den vergangenen Jahren ein beständiger und nun aktuell starker Anstieg zu verzeichnen. Das ist besonders bei City-Lagen zu beobachten.

## 6.4 Coworking in Aachen 2020

Im Büroflächenmarkt hat sich in den vergangenen Jahren ein neues Nutzungskonzept verbreitet - Coworking. Im Vordergrund steht hier die flexible Anmietung komplett möblierter und technisch ausgestatteter Arbeitsplätze mit Raum zur sozialen Interaktion. Es werden verschiedene Mietvertragsvarianten angeboten, die sich von der tageweisen Buchung bis hin zum Dauerarbeitsplatz erstrecken. Voraussetzung ist in der Regel die Mitgliedschaft beim jeweiligen Coworking-Anbieter.

Aktuell gibt es ca. 1270 Coworking-Spaces in Deutschland. Dieser Wert zeigt, dass sich das Angebot allein in den vergangenen zwei Jahren vervierfacht hat.

Mit dem Coworking-Segment werden Start-ups, Selbstständige, Freelancer, Unternehmen und hier in Aachen auch Institute der Hochschulen angesprochen. Dabei gehören nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Meetingräume in das Konzept vieler Coworking-Anbieter.

Dennoch bleibt der Büroarbeitsplatz in den Unternehmen zukünftig eine feste Größe für den Büroflächenmarkt.



Foto: © digitalHUB Aachen

Kompetenz auf ganzer Linie - Sie erhalten bei uns eine exzellente und ganzheitliche Betreuung Ihrer Immobilie. Denn für jede Sparte haben wir Spezialisten in unserem Team.



Verkauf

Vermietung

Haus-  
verwaltung

Verwaltung  
von Eigentümer-  
gemeinschaften

Immobilien-  
bewertung

Bauprojekt-  
entwicklung



**IMMOBILIEN  
KOMPETENZZENTRUM  
AACHEN**

Ottostraße 80 · 52070 Aachen · Tel.: 0241 44520-0 · [www.ik-aachen.de](http://www.ik-aachen.de)

In Aachen ist die Anzahl der Coworking-Anbieter noch überschaubar. Die Coronakrise hat sich auf diese Nutzungsform aufgrund der hochflexiblen Nutzungsangebote mit geringer vertraglicher Bindung

negativ ausgewirkt. Dennoch wird sich in naher Zukunft das Coworking-Angebot in Aachen vergrößern – neue Anbieter stehen in den Startlöchern.

Angebot und Ausstattung	N = 6
Coworkingfläche 2020 gesamt	4300 m <sup>2</sup>
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	>520
Angebot Sozialbereiche (Lounge, Küche, Bar)	alle
Grundausrüstung Arbeitsplatz: Mobiliar, W-Lan- und Stromanschlüsse	alle
Meetingräume von <50 m <sup>2</sup> bis >100 m <sup>2</sup>	23
Tagungsangebote und -technik	4 Anbieter
Verpflegungsangebote F&B	alle
Vor-Ort-Service wie Geschäftsadresse, Post- u. Paketannahme, Reinigung	alle

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



## 7 Der Aachener Hotelmarkt

Der Hotelmarkt der Stadt Aachen ist seit einigen Jahren in Bewegung. Neue konkrete Hotelstandorte sind in Planung. Die Gründe für die zunehmende Nachfrage nach Übernachtungs- und Tagungsangeboten sind vielfältig. Neben den bis einschließlich 2019 steigenden Besucherzahlen im Stadttourismus sind sie zudem in zahlreichen Veranstaltungen von überregionalem Interesse und in der fortschreitenden Entwicklung des RWTH Campus (siehe Kap. 2.2.) zu suchen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Aachener Hotelmarkt werden 2020 erheblich sein. Es ist mit einem starken Rückgang der Übernachtungen zu rechnen.



Weitere Infos und Daten bei Aachen Tourist Service e.V.  
 Ansprechpartnerin: Katrin Hissel, Tel. 0241-1802921,  
 k.hissel@aachen-tourismus.de.

Foto: © weikeong - Fotolia.com

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2019



Quelle: Aachen Tourist Service e.V.

### Hotelneueröffnungen seit 1984:

01.05.89: Hotel Ibis	05.11.98: Schließung Quellenhof	02.05.16: Ininside by Melia Aachen
01.05.90: Hotel Regence	01.09.99: Eröffnung Quellenhof	04.07.17: Hampton by Hilton
01.07.90: Hotel Arcade	01.11.02: Dorint am Graben	Kommende Hotelöffnungen:
01.08.90: Hotel Pannonia	15.10.04: Dorint Novotel Aachen City	Herbst 2020: B&B Hotel
01.05.92: Holiday Inn	01.04.06: Art Hotel Superior	Mitte 2021: Motel One
01.01.93: Erweiterung Arcade	01.10.06: Rosenpark Laurensberg	Nicht bekannt: Holiday Inn Express
20.05.94: Hotel Formule 1 (Etap)	01.12.12: Ibis budget Aachen	
19.08.95: Hotel Bismarckturm	01.03.14: A&O Hotel und Hostel	



## Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH

Mit uns bleiben Sie immer in Bewegung – auch in Aachen

Aufzüge und Fahrtreppen von Schindler befördern täglich eine Milliarde Fahrgäste weltweit. In Wohn- und Geschäftshäusern, auf Flughäfen, Bahnhöfen, Kreuzfahrtschiffen – überall, wo Mobilität gefragt ist. Mit mehr als 140 Jahren Erfahrung zählt Schindler heute zu den führenden Aufzugs- und Fahrtreppen-Unternehmen der Welt. Jetzt auch in Aachen erreichbar.

Region West, Service Center Aachen/Düren  
Im großen Tal 5  
52353 Düren  
Tel.: 02421 44030  
[www.schindler.de](http://www.schindler.de)



**Schindler**

„Meine  
Gewerbeimmobilie  
war mehr wert,  
als ich dachte.“

Erfahren Sie hier, welchen  
Preis Interessenten für Ihre  
Gewerbeimmobilie zahlen!

[www.phi-commercial.de](http://www.phi-commercial.de)

phi commercial

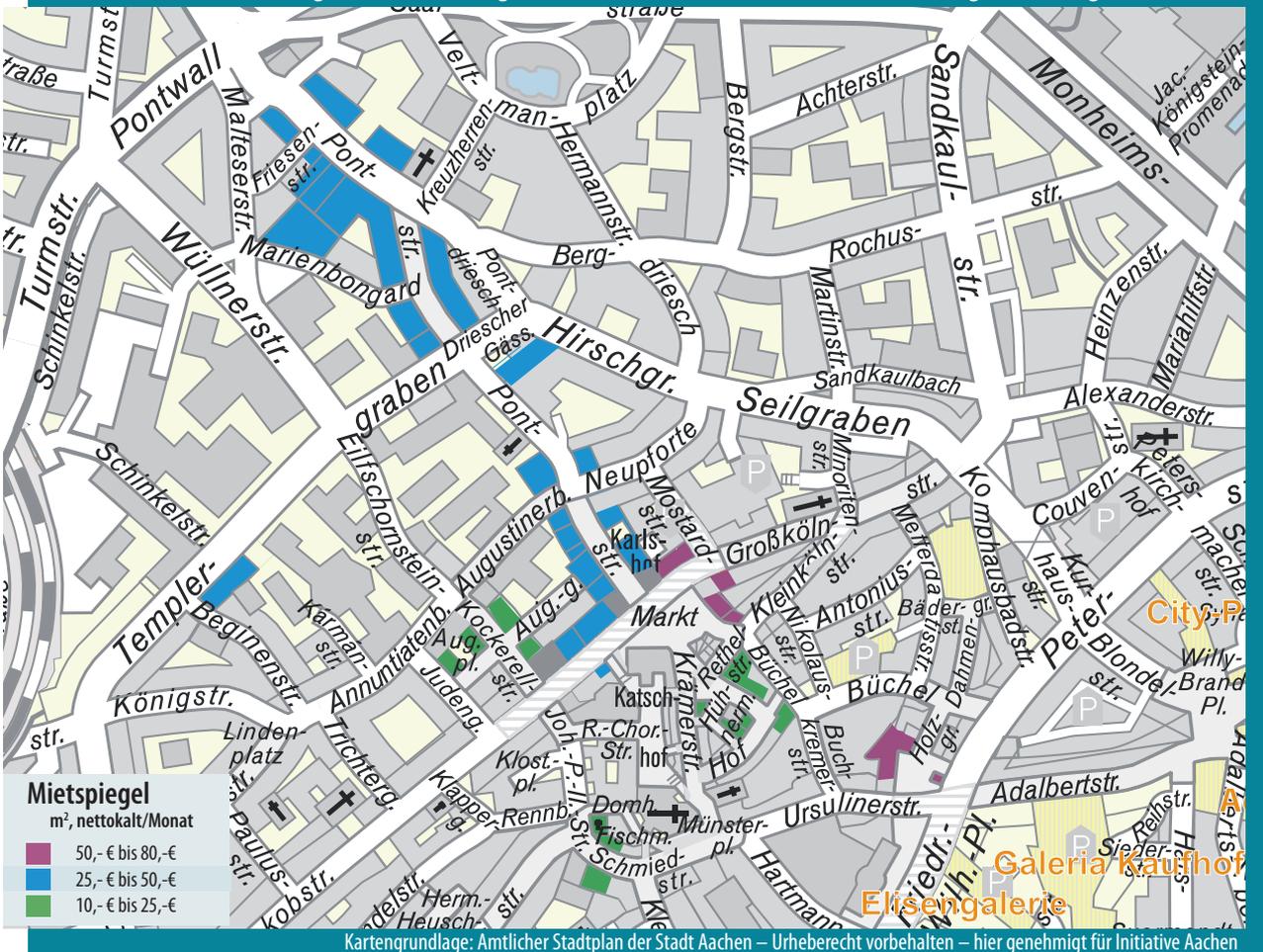
Persönliche Beratung?

Telefon: 0241-400 870



# 8 Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen

Unverändert, da Bewertung des Marktes für gastronomische Flächen in 2020 coronabedingt nicht möglich



## Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Frankenberger Viertel	bis 15,- €
Burtscheid, Kapellenstraße	15,- € bis 20,- €

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Die Gastronomie hat im Aachener Stadtgebiet in den letzten Jahren Veränderungen erfahren. Die daraus resultierende Kenntnis aktueller Abschlüsse ermöglicht ihre Darstellung in einem Mietspiegel. Bei der Einordnung gastronomisch genutzter Flächen spielen folgende Faktoren eine entscheidende Rolle: Lage, Ausstattung (z.B. Konzession für Küchenbereich, vorhandene Fettabscheideranlage), Außenterrasse (Sondernutzungsrecht) und Größe (100 m² bis 300 m²). Hinzu kommt, dass die in diesem Mietspiegel aufgeführten Werte auch für die Systemgastronomie gelten.

Die Corona-Pandemie lässt für die Gastronomie in 2020 keine faire Bewertung der Lagen zu und so einigt sich die Expertenrunde auf die Übernahme des Mietspiegels 2019.



Foto: © ats/Bernd Schröder

# 9 Der Lager- und Produktionsflächenmarkt

Mit ihrer zentraleuropäischen Lage und der optimalen Erreichbarkeit auf Schiene und Straße entwickelt sich die StädteRegion Aachen zunehmend zu einer strategisch wertvollen Adresse für die Lager- und Logistikwirtschaft. Das zeigt sich besonders am sehr stark zurückgegangenen Flächenangebot in direkter Autobahnnähe, wie z.B. in Eschweiler, am Autobahnkreuz Aachen und auf AVANTIS.

Hinzu kommt der Aufschwung im Produktionsflächenmarkt, der u.a. durch die neuen Entwicklungen im Bereich der E-Mobilität hervorgerufen wird.

Seit 2016 folgt die Datenerhebung einer von der Expertenrunde verabschiedeten Neudefinition und –gliederung von Lagen und Nutzwert für die Flächen im Lager- und Produktionsflächenmarkt.

## 9.1 Mietspiegel für den Lager- und Produktionsflächenmarkt 2020/2021

L=Lager P=Produktion	Nutzwert/Qualität*		
	EINFACH*	MITTEL*	GUT*
<b>Einfache Lage**</b>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	L + P k. A.
<b>Mittlere Lage**</b>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 7,50 €/m <sup>2</sup>	L kl. Fl. bis 7,00 €/m <sup>2</sup> P k. A.
<b>Gute Lage**</b>	L gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup> P gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. Fl. bis 7,00 €/m <sup>2</sup> L gr./sehr gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup> P gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	kl. Fl. bis 10,00 €/m <sup>2</sup> gr. Fl. bis 6,00 €/m <sup>2</sup> sehr gr. Fl. bis 5,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

**Kleine Flächen** = < 200 m<sup>2</sup>    **Große Flächen** = bis 5.000 m<sup>2</sup>    **sehr große Flächen** = > 5.000 m<sup>2</sup>

### \*Nutzwert / Objektqualität

\*Einfach: Kalthalle inkl. alter Fabrikhallen; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten.

\*Mittel: Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Sozialräume vorhanden, Büro möglich.

\*Gut: Warmhalle; uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Außenbereich für uneingeschränkte An- und Abfahrt, zeitgemäße Büro- und Sozialräume (auch Modulbauweise), ausreichend Parkflächen.

### \*\*Lage

\*\*Einfach: Dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung.

\*\*Mittel: Günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen.

\*\*Gut: Gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (u.a. mit BAB-Anschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten (z.B. vorhandene Kranbahnanlagen).

Für befestigte Freiflächen, die als zusätzliche Fläche (nicht Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind, gilt als grober Richtwert 0,50 €/m<sup>2</sup>.

## 9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt

### Größte Nachfrage >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Kombinierte Lager- und Büroflächen bis 1.500 m<sup>2</sup> sowie kombinierte Produktions- und Büroflächen bis 10.000 m<sup>2</sup>; reine, moderne, ebenerdige Lagerflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> und sehr große Logistikflächen außerhalb in guten Lagen; kleine Flächen citynah, alles verkehrsgünstig gelegen, große Flächen möglichst mit BAB-Anschluss

### Größtes Angebot >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Angebot kaum vorhanden; wenn, dann meist Kaltlager, unmoderne und schlecht erreichbare Flächen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen in verschiedenen Größen

### Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Alle verkehrsgünstigen Lagen in BAB-Anschluss-Nähe mit guter Anbindung zur Innenstadt sowie in Hochschulnähe; modern und flexibel für Kombilösungen und –nutzung; teilbare Flächen und ausreichendes Freiflächenangebot

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



# 10 Die Trends für den Standort Aachen – ein Stimmungsbarometer

Neben der Darstellung der Daten und Fakten zu aktuellen Vermietungsleistungen, u.a. als Mietspiegel, ist die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Standortes Aachen in den gewerblichen Immobilienbereichen ein weiterer Schwerpunkt dieser Analyse.

Die Teilnehmer dieser Erhebung gaben zu den Themen Preisentwicklung, Investitionsklima und Rahmenbedingungen des Standortes ihre aktuelle Wahrnehmung sowie ihre Einschätzung der Entwicklung, die in diesem Jahr unter dem Eindruck der Corona-Pandemie steht, bis einschließlich 2021 an.

## 10.1 Die Entwicklung der Preissegmente im gewerblichen Immobilienmarkt

Immobilienbereiche	Unteres Preissegment		Mittleres Preissegment		Oberes Preissegment	
	aktuell	bis 2021	aktuell	bis 2021	aktuell	bis 2021
Einzelhandelsflächen	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Büroflächen	=↗	=↗	=↗	=↗	=	=
Lager- und Produktionsflächen	↑	↑	↗bis↑	↗bis↑	↗bis↑	↗bis↑

= ausgewogen    ↘ weniger nachgefragt    ↓ gar nicht nachgefragt    ↗ nachgefragt    ↑ sehr nachgefragt  
 Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Die Beurteilung der Preisentwicklung erfolgt nach Preissegmenten. Dies hängt mit der Verschiedenartigkeit der Objekte hinsichtlich Lage, Ausstattung, Qualität und Größe zusammen. Daher einigte sich die Expertenrunde auf eine Unterteilung in unteres, mittleres und oberes Preissegment.

Während die aktuellen Werte zu den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt die Angaben der Vorjahre bestätigen bzw. nach oben korrigieren, zeigen die Angaben im Einzelhandelsflächenmarkt coronabedingt bis 2021 fast keine Nachfrage

## 10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2020 bis 2021 muss differenziert betrachtet werden. Der Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt zeigen sich deutlich verbessert. Die aktuellen Entwicklungen im Aachener Stadtgebiet unterstreichen dies mit Projektentwicklungen im Bürosektor (siehe Kap. 13), im Produktionsbereich der E-Mobilitätsangebote (Streetscooter, e.Go, e.Mover, u.m.) in Rothe Erde und den neuen Entwicklungen in Aachen Nord.

Diese zeichneten sich bereits im Jahr 2019 ab und umfassen das Technologiezentrum Aachen (TZA) am Europaplatz, das ehemalige Garbe-Lahmeyer-Gelände mit der Jahrhunderthalle, an Jülicher Str. und Kranzstr. gelegen, sowie das Starfish-Gelände an der Liebigstraße. (siehe Kap. 2.4)



Foto: © e.GO life - Next.e.GO Mobile SE

Die Coronakrise hat den Einzelhandel mit Ausnahme der Bereiche Nahversorgung, Drogeriemärkte, Apotheken und Heimwerkermärkte durch den mehrwöchigen Lockdown sehr stark getroffen. Dennoch räumen die Marktteilnehmer diesem Segment Chancen für eine zukünftig positive Entwicklung ein. Entscheidend hierfür ist die zeitnahe städtebauliche Aufwertung wichtiger Lagen.

Immobilienbereiche	aktuell		bis 2021		Legende
	aktuell	bis 2021	aktuell	bis 2021	
Einzelhandelsflächen	↘	↘	=	=	= unverändert
Büroflächen	bis↗	bis↗	↗	↗	↗ verbessert
Lager- und Büroflächen	bis↗	bis↗	↗	↗	↗ sehr verbessert
			↘	↘	↘ verschlechtert
			↘	↘	↘ sehr verschlechtert

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 10.3 Die Rahmenbedingungen des Standortes Aachen

Die seit dem Jahr 2000 erhobenen und für die Jahre 2010 bis 2021 detaillierter abgebildeten Verläufe in der Darstellung der Rahmenfaktoren

des Standortes Aachen lassen deutliche Differenzierungen in der Wahrnehmung des Standortes durch die Marktteilnehmer erkennen.



**Rahmenfaktoren**

	Bewertung 2000	Tendenz bis 2010	Bewertung 2016	Bewertung 2017	Bewertung 2018	Bewertung für 2019	Tendenz für 2020
Stadtimage insgesamt	= +	= + bis +	= + bis +	= + bis +	= +	= + bis +	= + bis -
Image als Büro-/ Produktionsstandort	= +	= +	= +	= +	= +	= + bis +	= + bis +
Image als Einkaufsstadt	= -	= + bis +	+	= + bis +	= + bis = -	= +	= + bis -
Planungssicherheit für Investoren	= -	= +	= +	= +	= +	= +	= + bis = -
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	= -	= + bis +	= + bis = -	= + bis -			
Investitionsbereitschaft am Standort	= -	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= + bis +	= + bis = -
Entwicklung der Nebenkosten	-	= -	= - bis -	= - bis -	= + bis = -	= + bis = -	= + bis = -
Verfügbarkeit von Bauland	-	= - bis +	= - bis -	= - bis -	= -	= - bis -	= - bis -
Verkehrliche Erreichbarkeit	= -	= +	= + bis = -	= +	= +	= + bis = -	= + bis = -
Parkplatzangebote	= -	= +	= + bis = -	= + bis = -	= +	= + bis = -	= + bis = -
Aufenthaltsqualität	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= +	= +	= +
Lebens- und Wohnqualität	= +	= + bis +	= +	= +	= +	= +	= +

= + gleich gut | = - gleich schlecht | + verbesserte Situation | - verschlechterte Situation

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



**Immobilienbewertung  
Verkehrswertgutachten  
Kaufberatung**

**Gerhard Witte**  
**Dipl.-Ing., Dipl. Wirt.-Ing.**  
Sachverständiger

Jakobstraße 80 | 52064 Aachen  
Fon 0241-90 08 647  
Fax 0241-90 08 648  
info@witte-ingenieurbuero.de

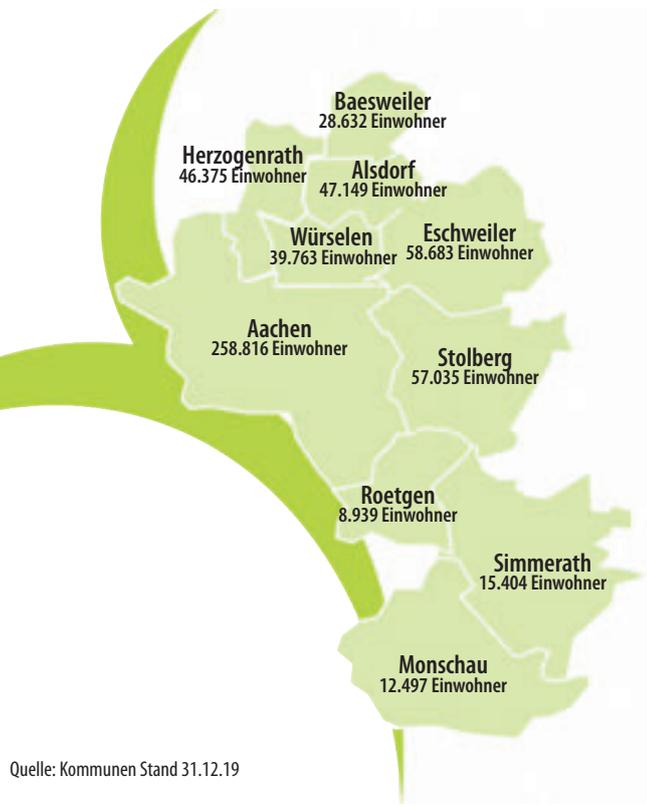
[www.witte-ingenieurbuero.de](http://www.witte-ingenieurbuero.de) | [www.baugutachten-aachen.de](http://www.baugutachten-aachen.de)

# 11 Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2019 beteiligten sich bereits zum zehnten Mal die Kommunen und die Akteure des gewerblichen Immobilienmarktes der StädteRegion Aachen. Die so entstandene Datengrundlage ermöglicht die Darstellung von Mietpreisspannen in mittlerweile allen gewerblichen Flächenmärkten der Kommunen der StädteRegion Aachen.

Befragt wurden die Kommunen und die gewerblichen Marktteilnehmer. Alle Kommunen haben sich diesem Projekt zur Schaffung von Transparenz in ihren gewerblichen Immobilienmärkten angeschlossen. Während die gewerblichen Marktteilnehmer auch Angaben zu Abschlüssen sowie zur Angebots- und Nachfragesituation machten, bewerteten die Kommunen schwerpunktmäßig die Entwicklung der Rahmenfaktoren ihres Standortes für den Immobilienmarkt, für Ansiedlung, Erreichbarkeit und Lebensqualitäten. Die angegebenen Mietpreisspannen stellen Orientierungshilfen dar.

Als Teil des vom Strukturwandel betroffenen Rheinischen Reviers arbeitet die StädteRegion Aachen mit ihren Partnern aktiv an strukturelevanten Projekten, die den Standort StädteRegion Aachen nachhaltig positiv beeinflussen sollen und zur Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen beitragen sollen



Quelle: Kommunen Stand 31.12.19

## Beurteilung der Rahmenfaktoren durch die Kommunen der StädteRegion Aachen und die Immobilienmarktteilnehmer

### Rahmenfaktoren – Beurteilung– Trends bis 2020

	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Stadtimage insgesamt	+	= +	= +	= +	= +	k.A.	+	+	= +
Image als Büro-/ Produktionsstandort	+	= +	= +	= +	+	k.A.	+	= +	= +
Image als Einkaufsstadt	= +	+	= -	= -	= +	k.A.	+	+	= -
Planungssicherheit für Investoren	= +	= +	= +	= +	= +	k.A.	= +	= +	= +
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	+	+	= +	= +	= +	k.A.	+	+	= +
Investitionsbereitschaft am Standort	+	= +	= +	= +	= +	k.A.	+	+	= +
Entwicklung der Nebenkosten	= +	= -	= +	= -	= +	k.A.	= +	= +	= +
Verfügbarkeit von Bauland	= +	+	= -	= -	-	k.A.	+	= +	= +
Verkehrliche Erreichbarkeit	+	= +	= +	= +	= +	k.A.	= +	= +	= +
Parkplatzangebote	= +	= +	= -	= +	= +	k.A.	= +	= -	= +
Aufenthaltsqualität	= +	+	= +	= +	= +	k.A.	= +	= +	= +
Lebens- und Wohnqualität	= +	+	= +	= +	= +	k.A.	= +	= +	= +

= + gleich gut | = - gleich schlecht | + verbesserte Situation | - verschlechterte Situation | k.A. keine Angabe

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

# Die Wirtschaftsförderung der StädteRegion Aachen



## Partner der regionalen Wirtschaft und der Kommunen!

Durch zielgerichtete Maßnahmen und ausgewählte Veranstaltungsformate bauen wir ein starkes Netzwerk zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen sowie weiteren Akteuren auf und stärken die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Unsere Leistungen für Unternehmen:

- Beratungsangebote rund um die Themen Gründung, Fördermittel sowie Unternehmensberatung
- Koordination der digitalen Strukturentwicklung (Breitband, 5G etc.)
- Projektentwicklung und Teilnahme an Förderprogrammen mit regionalen Partnern
- Begleitung des Strukturwandels in der StädteRegion Aachen
- (Eu)regionale Vernetzung im Rahmen grenzüberschreitender Projekte
- Organisation von Unternehmensseminaren und Veranstaltungsreihen

Sie möchten unsere Beratung in Anspruch nehmen oder haben Interesse an unseren Netzwerk-Veranstaltungen? Dann sprechen Sie uns an:



**Jan Pontzen**  
stv. Stabsstellenleiter  
Tel. +49 (0) 241 5198-2162  
jan.pontzen@staedteregion-aachen.de



**Iris Gerdom**  
Veranstaltungsmanagerin  
Tel. +49 (0) 241 5198-2132  
iris.gerdom@staedteregion-aachen.de



**Patrick Hahne**  
Breitbandkoordinator  
Tel. +49 (0) 241 5198-2529  
patrick.hahne@staedteregion-aachen.de



**Gerti Steffens, Existenzgründungs- und Unternehmensberaterin**  
Tel. +49 (0) 241 5198-2131  
gerti.steffens@staedteregion-aachen.de



**Sebastian Albring**  
Projektmanager  
Tel. +49 (0) 241 5198-2179  
sebastian.albring@staedteregion-aachen.de



**Katharina Fortak, Projektmanagerin Care and Mobility Innovation**  
Tel. +49 (0) 241 5198-2160  
katharina.fortak@staedteregion-aachen.de

Soziale Region

BildungsRegion

Nachhaltige Region

Aktive Region

Weitere Informationen finden Sie unter [www.staedteregion-aachen.de/wirtschaftsfoerderung](http://www.staedteregion-aachen.de/wirtschaftsfoerderung)

# Wir entwickeln die Zukunft der Städte



Mutig das  
Besondere erfinden

Stabil bleiben,  
agil handeln



Die Prinzipien  
unseres Denkens  
und Handelns



Den Menschen  
begeistern

Gesellschaftlichen  
Nutzen schaffen



© kadawittfeldarchitektur

Projektentwicklung am Theaterplatz, Aachen: Bankhaus am Theater, Motel One und WE PARTMENT – Leben am Elisengarten



© kadawittfeldarchitektur

Designhotel am Erzbergerufer, Bonn



© kadawittfeldarchitektur

Hansator, Münster



kite Butzweilerhof, Köln



Hafenforum, Dortmund

### Menschen inspirieren und begeistern

Mit erfolgreichen Projekten und Quartiersentwicklungen in ganz NRW und darüber hinaus schaffen wir intelligente, gesunde und nachhaltige Lebens- und Arbeitswelten. Unsere Projekte sind identitätsbildend, hinterlassen Spuren und gestalten Lebensräume mit. Wir wollen Menschen inspirieren und begeistern, indem wir lebendige und identitätsstiftende Orte entwickeln, die Städte attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähig machen.

### Partnerschaft, Vertrauen und Kooperation auf Augenhöhe

Als Partner für Städte und Gemeinden gestalten wir moderne sowie öffentlich geförderte Wohnquartiere und liefern ideenreiche Konzepte für zukunftsorientierte Innenstadtentwicklungen. Bei Konzeption und Bau für die öffentliche Hand liefern wir mit unserer Kreativität und Erfahrung in Ausschreibungsverfahren hochwertige Qualität im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen.

Landmarken AG  
Karmeliterstr. 10, 52064 Aachen  
T. +49 (0)241 1895-100  
info@landmarken-ag.de  
www.landmarken-ag.de

Niederlassung Münster  
Hafenplatz 4  
48155 Münster  
T. +49 (0)251 208353-10  
muenster@landmarken-ag.de

Büro Bochum  
Universitätsstr. 60  
44789 Bochum  
T. +49 (0)234 415665-00  
metropoleruhr@landmarken-ag.de



Foto: ©Horst Schädlich

## Alsdorf

Alsdorf bietet ca. 10 km vor den Toren des Oberzentrums Aachen attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmensansiedlungen in der nördlichen StädteRegion Aachen. Mit direkter Anbindung an die wichtigen Hauptverkehrsachsen der Region und einem internationalen industriellen, aber auch mittelständischen Unternehmensbestand gibt Alsdorf Unternehmen attraktive Potenziale für Synergien und Kooperationsmöglichkeiten.

Der Business Park Alsdorf erstreckt sich über die Stadtteile Schaufenberg und Hoengen und bietet ein grünes parkähnliches Umfeld mit Industrieausweisung und direkter Autobahnanbindung. Die Branchenschwerpunkte liegen derzeit im Bereich Automotive, Logistik und Maschinenbau.

Im Business Park Alsdorf Schaufenberg können moderne Büro- und Hallenflächen flexibel angemietet werden. Das Centermanagement erfolgt über die Wohnungsbaugesellschaft Alsdorf – kurz WBA.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke erfolgt über die Business Park Alsdorf GmbH, kurz BPA. Die BPA versteht sich als „Kümmerer und Netzwerker“ des vorhandenen Unternehmensbestandes und betreut die Unternehmen ganzheitlich nach ihrer Ansiedlung. Seit 2018 treibt die BPA auch die Weiterentwicklung und Attraktivierung die Innenstadt in Alsdorf gemeinsam mit SEA und WBA voran.

Aktuelle Entwicklungen und Neuigkeiten zu den Geschäftsfeldern der BPA sowie Ansprechpartner und Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Homepage der BPA: [www.businesspark-alsdorf.de](http://www.businesspark-alsdorf.de)

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Alsdorf stellen sich wie folgt dar:

ALSDORF	Mieten (netto, kalt)
	je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2019
Einzelhandel	< 5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind flexible Büroeinheiten unterschiedlicher Größe sowie Produktionsflächen und flexibel kombinierbare Logistikflächen.

## Baesweiler

Baesweiler, eine Stadt mit rund 28.000 Einwohnern, und das Technologie- und Gründerzentrum its liegen etwa 16 km nördlich von Aachen und bieten die perfekte Umgebung sowohl für deutsche als auch internationale Ansiedlungen. Rund 200 Unternehmen profitieren vom besonderen industriellen Umfeld und von der unterstützenden Infrastruktur des Standortes.

In den beiden Einzelhandelszentren Baesweiler und Setterich befinden sich über 250 Fachgeschäfte. Sie bieten vielfältige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Lage der gesamten Einzelhandelsbetriebe in den traditionellen Ortskernen Baesweiler und Setterich erleben die Kunden ein besonderes Einkaufsflair, welches der Einkauf außerhalb der Zentren - auf der Grünen Wiese - nicht bieten kann. Der Begriff „Erlebniseinkauf“ erhält hier eine völlig neue Bedeutung, denn die Kunden werden durch ein qualitativ hochwertiges Angebot, durch fachmännische Beratung und umfangreiche Dienstleistungen verwöhnt. Das ausgedehnte kostenfreie Parkplatzangebot im gesamten Stadtgebiet lädt zum mobilen Einkauf ein.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am Feuerwehrturm“ im Stadtzentrum von Baesweiler hat die Kaufkraftbindung in Baesweiler deutlich erhöht. Von dieser Frequenzsteigerung profitieren alle Einzelhandelsgeschäfte in der Baesweiler Innenstadt. Gleiches gilt für die Einzelhändler in Setterich durch den Betrieb des Fachmarktzentrums „Neuer Markt Setterich“. Freie Gewerbeimmobilien sind auf der Homepage [www.wirtschaft.baesweiler.de](http://www.wirtschaft.baesweiler.de) unter „Standortangebote“ dargestellt.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Baesweiler stellen sich wie folgt dar:

BAESWEILER	Mieten (netto, kalt)
	je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind große Einzelhandelsflächen (> 800 m<sup>2</sup>), sehr kleine (<50 m<sup>2</sup>) und große (> 500 m<sup>2</sup>) flexible Büroeinheiten sowie Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet.



## Eschweiler

Mit dem beschlossenen Kohleausstieg und der damit verbundenen Abschaltung des Kraftwerkes Weisweiler im Jahr 2029 steht Eschweiler vor einer bedeutsamen Herausforderung im fortwährenden Strukturwandel. Ziel wird es sein, mithilfe guter Konzepte Eschweiler als Wirtschaftsstandort unter Berücksichtigung nachhaltiger, ressourcen- und



Foto: ©Stadt Eschweiler

klimaschonender Aspekte zu stärken. Um die Chance zu nutzen, werden u.a. weitere Gewerbegebiete (u.a. Interkommunales Gewerbegebiet Kinzweiler) ausgewiesen, der Kraftwerksstandort in Weisweiler umstrukturiert (Industriedrehkreuz Weisweiler) sowie ein Innovations- und Kompetenzzentrum (Change Factory Eschweiler) entstehen. Die Schaffung von attraktiven, interessanten und sicheren Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund.

Der Glasfaserausbau im Stadtgebiet schafft hervorragende Voraussetzungen für zukunftsorientierte Unternehmen, ebenso wie die gute verkehrliche Anbindung zur A 4 der Nähe zur A 44. Dies belegen zudem die zunehmende Bevölkerungsentwicklung sowie der Zuwachs an modernen und innovativen Unternehmen im Stadtgebiet.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Eschweiler stellen sich wie folgt dar:

ESCHWEILER je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit	Mieten (netto, kalt) 2009 - 2019
	Einzelhandel
Büromarkt	<6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind in Eschweiler neben hochwertigen Einzelhandelsflächen auch Büro-, Lager- und Produktionsflächen mit gutem Standard und BAB-Anschluss.

# Sie sind da. Wir sind da. Passt!

Internet, Telefonie und IT:  
Verfügbar. Sicher. Unglaublich schnell  
und bereits vor Ihrer Tür.

Ihr erfolgreiches Business und unsere  
leistungsstarken Lösungen – die  
perfekte Verbindung für die Zukunft.

business@netaachen.com • 0241 91852 818  
[netaachen.de/geschaeftskunden](https://netaachen.de/geschaeftskunden)



**NetAachen**

**Uns verbindet mehr.**



## Herzogenrath

Mit direkter Stadtgrenze zum Oberzentrum Aachen und der zentralen Lage in der StädteRegion Aachen bietet Herzogenrath optimale infrastrukturelle Rahmenbedingungen und kurze Wege.

Als Grenzstadt zu den Niederlanden wird hier seit Jahrzehnten Europa gelebt. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat sogar das European Business Center (EBC) hervorgebracht, das zur Hälfte auf niederländischem und zur Hälfte auf deutschem Boden erbaut wurde. Der Wirtschaftsstandort Herzogenrath bietet mit seinem mittelständischen und internationalen Unternehmensbestand ein hervorragendes Umfeld und sehr gute Ansiedlungsvoraussetzungen sowohl für Industrie- als auch Hochtechnologieunternehmen. Besonders hervorzuheben ist das an die Unternehmensentwicklung angepasste Konzept des Technologie Park Herzogenrath (TPH): Starten, auf flexiblen Mietflächen wachsen und später im Gewerbegebiet, bspw. im Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath, in eine eigene Immobilie investieren. Der Technologie Park Herzogenrath vereint am Standort ca. 80 Technologieunternehmen mit ca. 2.500 Mitarbeitern aus 28 Ländern und besticht durch die Synergien stiftende hohe Ansammlung an Techunternehmen und seine zentrale Lage. Insbesondere die Nähe zum Aachener Campus begeistert Technologieunternehmen sämtlicher Branchen (Fahrzeit ca. 7 Minuten).

Der Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath ist das neueste Gewerbegebiet im Herzogenrather Stadtgebiet. Der Standort bietet auf ca. 4,5 ha Fläche in direkter Nähe zum Herzogenrather Bahnhof (ca. 15 Minuten Fahrzeit zur RWTH Aachen mit Euregiobahn) genügend Potenzial und Platz für interessierte Unternehmen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Herzogenrath stellen sich wie folgt dar:

HERZOGENRATH	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	6,50 € bis > 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 4,00 € 4,00 € bis 8,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind vorwiegend Gewerbeflächen in Herzogenrath-Kohlscheid.



Foto: ©Stadt Monschau

## Monschau

Auf ca. 45 ha großen Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren in modernen und innovativ ausgerichteten Betrieben ca. 1.300 neue Arbeitsplätze geschaffen. Mit dem Handwerker-Innovationszentrum Monschau (HIMO) konnte ein einzigartiges Modellprojekt des Landes NRW geschaffen werden. 7.000 m<sup>2</sup> Büro-, Produktions- und Lagerfläche mit individueller Raumaufteilung stehen im Gewerbezentrum Existenzgründern für die Realisierung ihrer Ideen oder Unternehmern in der Eifel zur Verfügung. In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil Monschau-Imgenbroich zu einem Nahversorgungszentrum mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs entwickelt. Hier haben sich vorwiegend Einzelhandelsketten angesiedelt. Aktuell entsteht hier ein neues Gewerbegebiet mit einer Größe von 6,34 ha.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Monschau stellen sich wie folgt dar:

MONSCHAU	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

## Roetgen

Der gewerbliche Immobilienmarkt der Gemeinde Roetgen wird vornehmlich durch das verkehrsgünstig an der B 258 liegende Gewerbegebiet „Zum genagelten Stein“ geprägt.

Mittlerweile sind alle im kommunalen Besitz befindlichen Flächen vermarktet, so dass es auch im Interesse der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Roetgen gilt, das Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Betriebe zur Sicherung und Entwicklung von Roetgener Betrieben sowie für die Ansiedlung auswärtiger Betriebe zu erweitern.



Foto: ©Stadt Herzogenrath

Die nach dem neuen Flächennutzungsplan vorgegebenen Erweiterungen der Gewerbegebietsflächen gilt es zu entwickeln.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Gemeinde Roetgen stellen sich wie folgt dar:

ROETGEN	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	5,00 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.



Foto: © Gemeinde Simmerath

## Simmerath

Über 120 Geschäfte bieten im Zentralort Simmerath ein breites Angebot. Ob Lebensmittel-, Technik- oder Baumarkt, ob Kleidung oder Kosmetik – hier gibt es nicht nur die Dinge des täglichen Bedarfs, sondern alles, was man sonst zum Leben braucht. Damit wird nicht nur der Bedarf der eigenen Bevölkerung gedeckt, sondern Simmerath steht darüber hinaus auch den Bewohnern der Umgebung als Hauptversorgungszentrum zur Verfügung. Zudem gibt es ein dichtes Angebot an

flourierende Gewerbegebiete – interessanter Branchenmix  
Auch die Gewerbegebiete der Gemeinde bieten verschiedensten Betrieben aus Handel, Handwerk und Industrie ein Zuhause. In Simmerath sind derzeit alle Flächen belegt und in Rollesbroich können nur noch vereinzelt Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit einem Quadratmeterpreis von derzeit 23,00 Euro für das Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich sind die Kosten für den Grundstückserwerb

**Sie möchten eine Gewerbefläche mieten oder kaufen?  
Sie suchen einen Mieter oder Käufer für Ihre  
Gewerbeimmobilie?  
Dann sprechen Sie uns an!**



**cja**  
City  
Immobilien  
Aachen GmbH  
[www.cia-aachen.de](http://www.cia-aachen.de)

**REAQ**  
[www.raq.eu](http://www.raq.eu)

Mit über 30 Jahren Erfahrung sind wir Ihr kompetenter Ansprechpartner rund um die Gewerbeimmobilie

**Annastraße 58 - 60 · 52062 Aachen · Tel 0241 400 40**



# Zukunftsstark werden



- > Coachings
  - > Seminare
  - > Vorträge
  - > Workshops
  - > Expertentreffen
- Online und vor Ort

Ihr Weiter- & Fortbildungspartner in Aachen, Düren und Heinsberg

Unser vielfältiges Programm finden Sie unter:  
[www.medienhausachen-akademie.de](http://www.medienhausachen-akademie.de)

**MEDIENHAUSAKADEMIE**

im regionalen Vergleich sehr günstig. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage ist eine Flächenerweiterung in Simmerath im nächsten Jahr vorgesehen. Die Gemeindeverwaltung unterstützt die Neuansiedlung mit optimaler Beratung und vermittelt auch Kontakte zu möglichen Fördergebern.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Gemeinde Simmerath stellen sich wie folgt dar:

SIMMERATH	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

## Stolberg

Die Kupferstadt Stolberg schafft heute den Spagat zwischen der historisch begründeten Schwerindustrie und der Ansiedlung neuer und innovativer Unternehmen.

Mit dem Dienstleistungszentrum Stolberg bietet die Stadt dazu jungen, innovativen, industrie- und produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen und Start Up's auf rund 3000 m<sup>2</sup> ideale Rahmenbedingungen. Die Kupferstadt Stolberg verbindet Geschichtsträchtigkeit und kulturelle Vielfalt mit den Erfordernissen eines modernen Wirtschaftsstandortes mit guter Infrastruktur. Innovative Unternehmen - oft entstanden in enger Kooperation mit der RWTH oder FH Aachen - bieten jungen Fachkräften ausgezeichnete Karrierechancen.

Um den Wirtschaftsstandort künftig weiter zu stärken und zu entwickeln, werden rund 35 Millionen Euro u.a. aus Fördergeldern, Eigenmitteln und privaten Investoren in den Jahren 2014 bis 2022 in die Aufwertung und strukturelle Verbesserung der Stadt investiert, dies beinhaltet ebenfalls die Erschließung aller Stolberger Gewerbegebiete mit Glasfaser. Darüber hinaus erhält die Kupferstadt Stolberg weitere rund 15 Millionen Euro Städtebaufördermittel und Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung im Rahmen der Sanierung der Innenstadt und innenstadtnaher Stadtteile.

Mit dem Gewerbegebiet Camp Astrid bietet die Kupferstadt einen attraktiven Unternehmensstandort im Zentrum der Euregio Maas-Rhein.





Foto: ©Stadt Stolberg

Um der gestiegenen Nachfrage an attraktiven Gewerbestandorten gerecht zu werden, hat die Ausweisung und Erschließung von neuen Gewerbeflächen auf dem Kupferstädter Stadtgebiet aktuell höchste Priorität, insbesondere im Bereich Münsterbusch mit der perspektivisch guten Autobahnbindung durch die geplante Anschlussstelle „Eilendorf“ an die A 44. Die Nähe zum Autobahnkreuz Aachen ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Niederlande, Belgien, Frankreich, die Städte der Rheinschiene (Köln, Bonn) sowie die Metropolregion Ruhr.

Mit dem Infrastrukturprojekt EUREGIO-Railport wird ein zusätzlicher Baustein zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Stolberger Wirtschaftsstandorts gelegt. Der Güterbereich im Hbf. Stolberg soll perspektivisch zu einem leistungsstarken bimodalen Umschlagplatz entwickelt werden. Dem Rheinischen Revier soll ein Zugang zum internationalen Schienengüterverkehr sowie zum TEN-T Netz der EU zur Verfügung gestellt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf einer umweltschonenden Verbindung zu den ZARA-Häfen und dem Angebot eines leistungsstarken Hinterlandterminals.

Stolberg ist jedoch nicht nur ein Wirtschaftsstandort, sondern bietet mit der sorgfältig restaurierten Altstadt und der Nähe zur Kaiserstadt Aachen, der Eifel, zu Belgien und den Niederlanden attraktive Lebensbedingungen. Industrie, Natur, Kultur und Tourismus schließen sich nicht aus.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Stolberg stellen sich wie folgt dar:

STOLBERG		Mieten (netto, kalt)
je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit		2009 - 2019
Einzelhandel		5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt		<6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen		3,00 € bis 6,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

# STARKE TECHNIK FÜR STARKE BAUHERREN



## Deubner

### BAUMASCHINEN

[www.deubner-bau.de](http://www.deubner-bau.de)



## Würselen

Die Stadt Würselen kann weiterhin von einem positiven Trend profitieren. Der Einwohnerzuwachs hat sich auch in 2019 leicht fortgesetzt und wies zum 31.12.2019 39.763 Einwohner auf.

In Würselen kann der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und Gewerbeflächen derzeit in Ermangelung entsprechender Flächenangebote nicht entsprochen werden.

Die Stadt Würselen bzw. Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG verfügt in dem überregional bedeutsamen Gewerbegebiet Aachener Kreuz, das unmittelbar am Autobahnkreuz Aachen gelegen ist und damit an eine der wichtigsten Schnittstellen im europäischen Autobahnnetz grenzt, nicht mehr über eigene Gewerbeflächen, so dass die dortige Flächenvermarktung abgeschlossen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 und der voraussichtlichen Rechtskraft im September 2020 soll unmittelbar am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück liegend das neue Gewerbegebiet Aero-Park 1 Merzbrück entwickelt werden.

Die Entwicklung dieses neuen Standortes ist eng mit dem Ausbau des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück mit der Verschwenkung sowie Verlängerung der Start- und Landebahn und seiner Ausrichtung zum Forschungsflugplatz verbunden, der im Spätsommer 2020 abgeschlossen sein wird.

Die Flächen im neuen Gewerbegebiet, die über einen unmittelbaren Zugang zum Verkehrslandeplatz verfügen, stehen vor diesem Hintergrund auch ausschließlich zur Ansiedlung der geplanten Forschungscluster der Fachhochschule Aachen und der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen zum Thema der Elektromobilität in der Luftfahrt zur Verfügung. Entstehen wird dort eine europaweit mit



Foto: ©SEW GmbH & Co. KG



# Wissen, was in Aachen und Umgebung passiert

Überall und jederzeit. Mit dem Digitalpaket von  
Aachener Zeitung und Aachener Nachrichten.

**Jetzt  
4 Wochen  
kostenlos  
testen <sup>1)</sup>**  
Danach ab **6,99 €<sup>2)</sup>**  
im Monat weiterlesen.

Voller Zugriff auf alle Artikel der **AZ/AN-Newsportale** unter [aachener-zeitung.de](http://aachener-zeitung.de) bzw. [aachener-nachrichten.de](http://aachener-nachrichten.de)

Zusätzlich das **ePaper** Ihrer gewünschten Lokalausgabe inkl. Vorabendausgabe schon ab 20 Uhr

Kostenlose **AZ/AN-ePaper-App** bzw. **AZ/AN-News-App**

**Gleich online bestellen unter:**  
[aachener-zeitung.de/digitalpaket](http://aachener-zeitung.de/digitalpaket)  
[aachener-nachrichten.de/digitalpaket](http://aachener-nachrichten.de/digitalpaket)

1) Nur möglich, wenn in Ihrem Haushalt in den letzten 13 Monaten noch kein kostenloses vierwöchiges ePaper-Angebot genutzt wurde

2) Wenn ich mit der digitalen Ausgabe zufrieden bin, brauche ich nichts weiter tun und mein Abonnement verlängert sich zum z. Zt. gültigen Preis von 6,99 € pro Monat bei einem aktiven Abonnement einer gedruckten Lokalausgabe der Aachener Zeitung oder Aachener Nachrichten bzw. 27,99 € pro Monat für Neukunden ohne aktives Abonnement unserer gedruckten Lokalausgaben. Ohne Verpflichtung und mit jederzeit garantierter Kündigungsfrist zum Ende des Folgemonats.

Ein Produkt aus dem





Foto: ©SEW GmbH & Co. KG

einem Alleinstellungsmerkmal verbundene Forschungslandschaft mit innovativen Gebäuden und Hangars in einer modernen Kombination von Büro-, Werkstatt- und Nebenflächen. Darüber hinaus soll das neue Gewerbegebiet der Ansiedlung flugplatzaffinen Gewerbes dienen, aber auch anderen Branchen offen stehen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Würselen stellen sich wie folgt dar:

WÜRSELEN	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2009 - 2019
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	3,00 € bis 7,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind Einzelhandelsflächen < 500 m<sup>2</sup>, moderne und flexible Büroflächen < 200 m<sup>2</sup> sowie verkehrsgünstig gelegene, flexible, kleinteilige Lagerflächen mit einer Höhe von 5 m.



Jetzt 100 Euro  
Reisegutschein  
sichern!

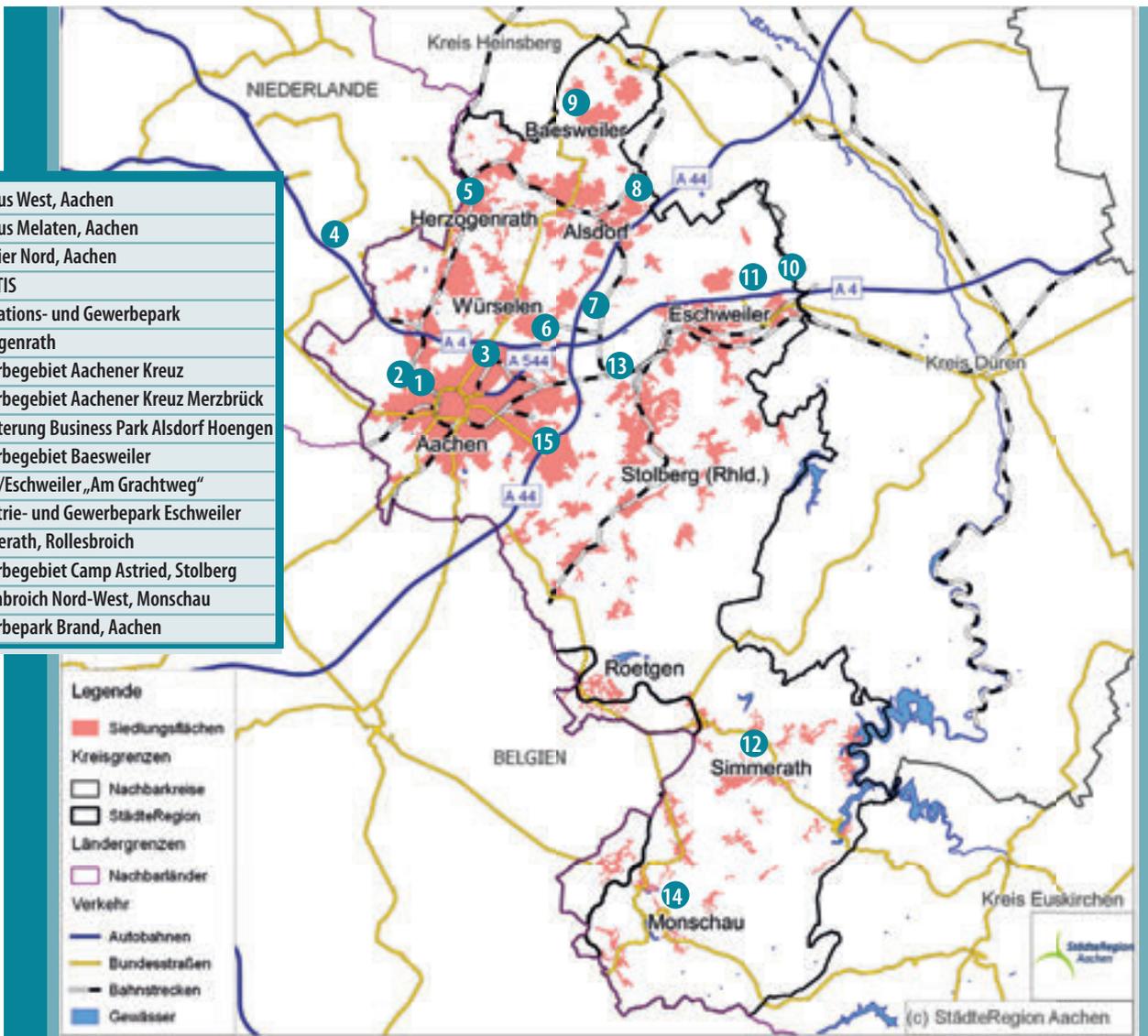
## Mieten Sie Ihre neue Gasheizung!

- ✓ Keine Investitionskosten
- ✓ Schornsteinfeger inklusive
- ✓ Wartung und Instandhaltung inklusive

Informieren Sie sich jetzt unter **0241 181-1293** oder auf **stawag.de/gasheizung**

# 12 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

- 1 Campus West, Aachen
- 2 Campus Melaten, Aachen
- 3 Quartier Nord, Aachen
- 4 AVANTIS
- 5 Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath
- 6 Gewerbegebiet Aachener Kreuz
- 7 Gewerbegebiet Aachener Kreuz Merzbrück
- 8 Erweiterung Business Park Alsdorf Hoengen
- 9 Gewerbegebiet Baesweiler
- 10 Inden/Eschweiler „Am Grachtweg“
- 11 Industrie- und Gewerbepark Eschweiler
- 12 Simmerath, Rollesbroich
- 13 Gewerbegebiet Camp Astried, Stolberg
- 14 Imgenbroich Nord-West, Monschau
- 15 Gewerbepark Brand, Aachen



Kartengrundlage: Städteregion Aachen Katasteramt | Zollernstraße 10, 52070 Aachen | Auszug Geodatenbestand der Städteregion Aachen | Erstellt: 21.08.2018

## RWTH Aachen Campus - Campus West, Aachen



Foto: ©RWTH Aachen Campus GmbH/Peter Winandy

<b>Grundfläche:</b>	325.000 m <sup>2</sup> (Gesamtfläche inkl. BLB, Waldflächen) 170.000 m <sup>2</sup> (RWTH Aachen University)
<b>Masterplan:</b>	RKW Rhode Kellermann Wawrowsky
<b>Nutzung:</b>	5 Forschungscluster mit Büro-, Labor-, Hallenflächen, Infrastruktur mit Mehrzweckhalle, Bibliothek, Gastronomie, Hotel, Handel, Dienstleistung, Kita, Wohnen u.a.
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellung Bebauungsplan durch RWTH Aachen Campus GmbH und Stadt Aachen Erschließung geplant ab 2021
<b>Investitionsvolumen:</b>	bis 1 Milliarde Euro
<b>Bauherr:</b>	unterschiedliche Bauherren
<b>Vermarktung:</b>	RWTH Aachen Campus GmbH

## RWTH Aachen Campus - Campus Melaten, Aachen

2



Foto: ©Campus GmbH/Andreas Steindl

<b>Grundfläche:</b>	473.000 m <sup>2</sup>
<b>Städtebaulicher Wettbewerb:</b>	Dezember 2007, reicher haase architekten
<b>Nutzung:</b>	11 Forschungscluster mit Büro-, Labor- und Hallenflächen, Infrastruktur mit Weiterbildungszentrum, Gastronomie, Dienstleistung, Handel, Hotel, Kita u.a.
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erschließung weiterer Bauabschnitte
<b>Investitionsvolumen:</b>	bis 1 Milliarde Euro
<b>Bauherr:</b>	unterschiedliche Bauherren
<b>Vermarktung:</b>	RWTH Aachen Campus GmbH

## Quartier Nord: AlphaSpaceAachen, Aachen

3



Foto: ©HHVISION

<b>Ort:</b>	Gut-Dämme-Str. 10-12, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 7.390 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2 Gebäude à ca. 7.200 m <sup>2</sup> - insgesamt ca. 14.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro
<b>Investitionsvolumen:</b>	GIK ca. 40 Millionen Euro
<b>Bauende:</b>	1.BA 1. Quartal 2023 / 2.BA 2. Quartal 2024
<b>Architekten:</b>	HWKN, New York und pbs architekten, Aachen
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

## Gewerbegebiet Avantis, Aachen/Heerlen (NL)

4



Foto: ©Avantis GOB N.V.

<b>Grundfläche:</b>	100 ha, 60% BRD, 40% NL, 70% Bauland, 30% Grünflächen Vermarktbare Gewerbefläche: ca. 250.000 m <sup>2</sup> Grundstücke von 2.000 m <sup>2</sup> - 70.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Gewerbegebiet GE - GRZ 0,8 Betrieb 24/7 Redundante Glasfaseranbindung möglich
<b>Lage:</b>	Der Gewerbepark Avantis liegt in direkter Anbindung zur A4/A76 (eigene Autobahnauffahrt). Das Zentrum von Aachen ist 8 Autominuten entfernt.
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Vermarktung der Gewerbeflächen, Ausbau der Infrastruktur
<b>Eigentümer:</b>	Avantis GOB N.V.
<b>Projektentwicklung:</b>	Avantis GOB N.V.
<b>Vermarktung:</b>	Avantis GOB N.V., 0049 (0)241/93600, info@avantis.org
<b>Vermittelt durch:</b>	www.avantis.org



### Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath

5

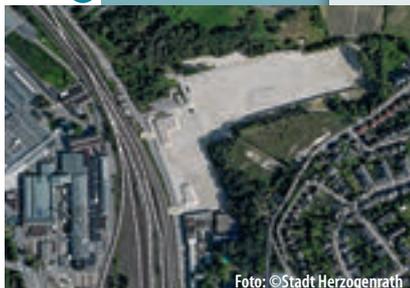


Foto: ©Stadt Herzogenrath

<b>Grundstücksfläche:</b>	2,5 ha
<b>Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Baubeginn:</b>	Baureife 2020
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	B-Plan ist rechtskräftig, GRZ 0,8, Erschließung ist abgeschlossen, Vermarktung läuft
<b>Projektentwicklung:</b>	Stadt Herzogenrath
<b>Bauherr:</b>	Stadt Herzogenrath
<b>Vermarktung:</b>	Stadtentwicklungsgesellschaft Herzogenrath Michael Eßers M.A. Telefon 02407/958310 me@stadtentwicklung-herzogenrath.de

### Gewerbegebiet Aachener Kreuz

6



Foto: ©SEW Würselen

<b>Ort:</b>	Würselen
<b>Grundfläche:</b>	169 ha
<b>Entwicklung:</b>	Flächenvermarktung abgeschlossen
<b>Nutzung:</b>	verschiedene Branchen
<b>Lage:</b>	verkehrsgünstig gelegen, direkt am Autobahnkreuz Aachen mit Anschluss an die A4 (Köln – Antwerpen) und die A 44 (Düsseldorf – Brüssel)
<b>Vermarktung:</b>	Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG, www.sew-wuerselen.de Telefon 02405/67-5 80

### Aero-Park 1 Merzbrück

7



Foto: ©SEW Würselen

<b>Grundfläche:</b>	20 ha
<b>Nutzung:</b>	Forschungscluster FH und RWTH Aachen zum Schwerpunkt Elektromobilität in der Luftfahrt in Kombination mit der Ausrichtung des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück zum Forschungsflugplatz, flugplatzaffines Gewerbe, ansonsten verschiedene Branchen
<b>Baubeginn:</b>	Ausführung der Erschließung in 2021
<b>Vermarktung:</b>	voraussichtlich ab Mitte 2020
<b>Projektentwicklung:</b>	Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG (in der Geschäftsbesorgung durch die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG) Telefon 02405/67-5 80

### Erweiterung Business Park Alsdorf Hoengen

8



Foto: ©Businesspark Alsdorf GmbH

<b>Gesamtfläche:</b>	insgesamt rund 1.120.000 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Erweiterung:</b>	Nördliche Erweiterung in Kooperation mit der Gemeinde Aldenhoven als interkommunales Gewerbegebiet
<b>Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Baubeginn:</b>	voraussichtlich 2022
<b>Bauherr:</b>	Stadt Alsdorf / Business Park Alsdorf GmbH
<b>Vermarktung:</b>	Business Park Alsdorf GmbH, www.businesspark-alsdorf.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Business Park Alsdorf GmbH, Telefon 02404/599010 E-Mail: info@businesspark-alsdorf.de

9

**Gewerbegebiet Baesweiler**



Foto:©its Baesweiler GmbH

**Gesamtfläche:** 82 ha + 10 ha Erweiterung (im Bau)  
**Nutzung :** Gewerbegebiet (GE) | diversifizierte Branchenstruktur mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Medizin und Biotechnologie, Oberflächentechnologie sowie Automotive | > 190 Unternehmen  
**Glasfaseranschluss** ja - redundanter Glasfaseranschluss  
**Baubeginn:** 1. Quartal 2019 – Gewerbegebietserweiterung 1. Phase  
**Bauende:** 3. Quartal 2019  
**Projektentwicklung:** Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Bauherr:** Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Vermarktung:** Stadt Baesweiler | Wirtschaftsförderung  
**Vermittelt durch:** Stadt Baesweiler | Wirtschaftsförderung

10

**Interkommunales Gewerbegebiet Inden/Eschweiler „Am Grachtweg“**



Foto:©RWE Power

**Grundfläche:** 310.000 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Industriegebiet (GI) Betrieb 24/7  
**Glasfaseranschluss:** Redundante Anbindung möglich  
**Lage:** 0,5 km Entfernung zur Autobahn A4 Aachen-Köln  
**Baubeginn:** 2018  
**Weiteres Vorgehen:** Entwicklung einer Erweiterungsfläche von 12 ha in 2018  
**Eigentümer:** RWE Power AG  
**Vermarktung:** Stadt Eschweiler, Wirtschaftsförderung  
 Dieter Kamp, Tel. 02403/71-294, dieter.kamp@eschweiler.de

11

**Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)**



Foto:©Stadt Eschweiler

**Grundfläche:** 820.000 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Gewerbe- und Industriegebiet (GE + GI);  
 Über 30 angesiedelte Unternehmen aus verschiedenen Branchen, wie z.B. Maschinenbau, Logistik, IT, Chemie.  
**Baubeginn:** Entwicklung einer 12 ha großen Erweiterung in 2016  
**Vermarktung:** Stadt Eschweiler, Wirtschaftsförderung  
 Dieter Kamp, Tel. 02403/71-294,  
 E-Mail: dieter.kamp@eschweiler.de

12

**Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich, Simerath**



Foto: ©Gemeinde Simerath

**Grundfläche:** ca. 48 ha, davon noch ca. 8 ha freie Fläche  
**Nutzung :** Gewerbe- und Industriegebiet GE und GI  
**Baubeginn:** 1989  
**Weiteres Vorgehen:** Erweiterung der Flächen im Gewerbegebiet Simerath ist vorgesehen  
**Vermarktung:** Gemeinde Simerath, Wirtschaftsförderung, Rathaus,  
 52152 Simerath, Tel. 02473/607 174 + 177



13



Foto: ©Camp Astrid GmbH &amp; Co. KG

### Gewerbegebiet Camp Astrid, Stolberg

<b>Grundfläche:</b>	320.000 m <sup>2</sup> , reine Gewerbeflächen 228.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung :</b>	Gewerbegebiet GE
<b>Baubeginn:</b>	2005
<b>Bauende:</b>	nördlicher Teil 2009/2010 südlicher Teil ehemalige Flächen der DB AG bis Ende 2015
<b>Investitionsvolumen:</b>	rd. 23 Millionen Euro
<b>Projektentwicklung:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG
<b>Bauherr:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG
<b>Vermarktung:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG, Cockerillstr. 100 Geschäftsführerin Nathalie Becker M.A. Tel. 02402/125103, <a href="http://www.campastrid.de">www.campastrid.de</a>
<b>Vermittelt durch:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG

14



Foto: ©Stadt Monschau

### Imgenbroich Nord-West, Monschau

<b>Ort:</b>	Monschau, Imgenbroich
<b>Grundstücksfläche:</b>	nach vollständiger Umlegung und Erschließung 13, 25 ha (GE, SO, Grünflächen, Verkehrsflächen)
<b>Nutzung:</b>	Gewerbegebiet u. Sondergebiet
<b>Glasfaseranschluss:</b>	in Vorbereitung
<b>Baubeginn:</b>	ist erfolgt
<b>Bauende:</b>	nach Abschluss des Umlegungsverfahrens
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	schrittweise Erschließung
<b>Projektentwicklung:</b>	teils privat, teils Stadt Monschau
<b>Vermarktung:</b>	teils privat, teils Stadt Monschau, nach Abschluss des Umlegungsverfahrens
<b>Bauherr:</b>	teils privat, teils Stadt Monschau

15



Foto: ©Stadt Aachen

### Gewerbepark Brand, Aachen

<b>Grundfläche:</b>	132.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	verschiedene Gewerbe
<b>Entwicklungs- investitionen:</b>	9,4 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Sommer 2014
<b>Bauende:</b>	ca. 2022
<b>Projektentwicklung:</b>	Stadt Aachen
<b>Bauherr:</b>	Stadt Aachen
<b>Vermarktung:</b>	Stadt Aachen, Fachbereich Immobilienmanagement Tel 0241/432-2328, E-Mail: <a href="mailto:immobilienmanagement@mail.aachen.de">immobilienmanagement@mail.aachen.de</a> <a href="http://www.gewerbepark-brand.de">www.gewerbepark-brand.de</a>

## 13

## Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

## Neubau dreischiffige Logistikhalle mit einer dreigeschossigen, vorgelagerten Verwaltung, Alsdorf – Hoengen



Foto: © VALERES Industriebau GmbH

<b>Ort:</b>	Alsdorf – Hoengen, Business Park Alsdorf, Konrad-Zuse-Straße
<b>Grundstücksfläche:</b>	rd. 30.000 m <sup>2</sup> inkl. Erweiterungsfläche
<b>Nutzfläche:</b>	Büro rd. 1.600 m <sup>2</sup> , Lager rd. 10.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	eRocket GmbH, Europazentrale E-Commerce
<b>Baubeginn:</b>	10/2019
<b>Bauende:</b>	10/2020
<b>Bauherr:</b>	VALERES Industriebau GmbH
<b>Architekt:</b>	WBS GmbH
<b>Vermarktung:</b>	einziger Nutzer eRocket GmbH

## Gut Dämme-Straße / Prager Ring, Aachen



Foto: © Rendertaxi

<b>Ort:</b>	Gut Dämme-Straße / Ecke Prager Ring, 52070 Aachen
<b>Grundfläche:</b>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche:</b>	8.615 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro und Dienstleistung
<b>Projektentwicklung</b>	Landmarken AG
<b>Architekt:</b>	PBS Architekten

## Stadtpalais T75, Aachen



Foto: © Manfred Kistermann

<b>Ort:</b>	Theaterstraße 75, 52062 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.094 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche:</b>	980 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Repräsentatives Büro
<b>Baubeginn:</b>	3. Quartal 2019
<b>Bauende:</b>	4. Quartal 2020
<b>Bauherr:</b>	Grundstücksgemeinschaft Theaterstraße 75
<b>Architekt:</b>	Casademont Architekten



### Bankhaus am Theater, Aachen



Foto:©kadawittfeldarchitektur

<b>Ort:</b>	Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 5.900 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro, Handel, Gastronomie (EG)
<b>Baubeginn:</b>	4. Quartal 2018
<b>Bauende:</b>	Herbst 2021
<b>Architekt:</b>	kadawittfeldarchitektur
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### Quartier Nord: Pick-Up, Aachen



Foto:©Landmarken AG

<b>Ort:</b>	Krefelder Straße 218, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.730 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro: ca. 3.790 m <sup>2</sup> , Showroom / Gastronomie ca. 1.260 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro, Physiotherapie und Gastronomie
<b>Investitionsvolumen:</b>	GIK ca. 13 Millionen Euro
<b>Bauende:</b>	1. Quartal 2020
<b>Architekt:</b>	GOLDBECK GmbH
<b>Projektentwicklung:</b>	Projektgesellschaft Krefelder Straße mbH

### WE PARTMENT – Leben am Elisengarten, Aachen



Foto:©Werrens & Hansen Architektur

<b>Ort:</b>	Elisabethstraße 13-15, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 361 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen ca. 2.137 m <sup>2</sup> BGF (82 Zimmer)
<b>Nutzung:</b>	Studentenwohnungen
<b>Baubeginn:</b>	4. Quartal 2018
<b>Bauende:</b>	Frühjahr 2021
<b>Bauherr:</b>	Theaterplatz Vermögensverwaltung GbR, Aachen
<b>Architekt:</b>	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung)

### Viktoria, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee gmbh

<b>Ort:</b>	Frankenberger Viertel, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	insgesamt ca. 19.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Einzelhandelsflächen, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen, Studentenappartements, Ärztehaus, Büros, Kindertagesstätte
<b>Parken:</b>	ca. 225 PKW-Stellplätze, ca. 320 Abstellplätze für Fahrräder
<b>Baubeginn:</b>	ist erfolgt
<b>Bauende:</b>	2022
<b>Bauherr:</b>	np3 gmbh & co kg / nessler projektidee gmbh
<b>Architekt:</b>	HPP Architekten GmbH, Düsseldorf / nessler plan gmbh
<b>Architekt:</b>	HPP Architekten GmbH, Düsseldorf / nessler plan gmbh
<b>Käuferin:</b>	Vivawest Wohnen GmbH
<b>Mieter:</b>	REWE, dm, Stadt Aachen (Kindertagesstätte)

### Tuchmacherviertel, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG

<b>Ort:</b>	Niederforstbacher Straße, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 54.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Wohnungen und einer Kindertagesstätte
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Bestandteil der Erschließungsplanung
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 120 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2020
<b>Bauende:</b>	2025
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erschließungsbau, Hochbauarbeiten in Bauabschnitten
<b>Bauherr:</b>	Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG / nessler projektidee gmbh
<b>Architekt:</b>	pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen gna Grimbacher Nogales Architekten GmbH, Düsseldorf

### „Wohnen im Viertel“, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski // nessler projektidee gmbh

<b>Ort:</b>	Zehntweg, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 2.250 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	5-zügige Kindertagesstätte, 22 Wohnungen
<b>Parken:</b>	25 PKW-Stellplätze in Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 10 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	ist erfolgt
<b>Bauende:</b>	2021
<b>Projektentwickler:</b>	nesseler projektidee gmbh
<b>Architekt:</b>	nesseler plan gmbh



## Campus Jahrhunderthalle, Aachen



Foto: © DreidARSTELLER

<b>Ort:</b>	Jülicher Strasse, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	JA
<b>Nutzung:</b>	Gewerberaum, Innovation Space, Büro- und Laborflächen, Conferencing, Co-Working
<b>Parken:</b>	ca. 1.000 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 90 Mio Euro
<b>Baubeginn:</b>	2019
<b>Bauende:</b>	2023 / verschiedene Bauabschnitte
	<b>Werkshalle Süd ab sofort verfügbar</b>
	ca. 14.700 m <sup>2</sup>   teilbar ab 400 m <sup>2</sup>
	<b>Verwaltungsgebäude ab sofort</b>
	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
	<b>Schmiedehaus geplant 2021</b>
	ca. 1.000 m <sup>2</sup> Bürofläche   teilbar ab 500 m <sup>2</sup>
	ca. 500 m <sup>2</sup> Gastronomiefläche (zzgl. Terrasse) verfügbar ab ca. 2021
	<b>Werkhalle Nord geplant 2021</b>
	ca. 4.500 m <sup>2</sup> teilbar ab 1.000 m <sup>2</sup> verfügbar ab ca. 2021
	<b>Parkhaus geplant 2021</b>
	Mit E-Ladesäulen
	<b>Jahrhunderthalle geplant 2023</b>
	ca. 25.000 m <sup>2</sup> Bürofläche   teilbar ab 5.000 m <sup>2</sup> verfügbar ab ca. 2023
<b>Vermarktung:</b>	Kadans Science Partner

## Liebighöfe, Aachen



Foto: © Carpus+Partner AG

<b>Ort:</b>	Liebigstraße 19, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	24.900 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro: 5.700 m <sup>2</sup> BGF, Gastronomie & Event: 4.000 m <sup>2</sup> BGF, Gewerbe & Lager: 2.000 m <sup>2</sup> BGF, Produktion: 3.300 m <sup>2</sup> BGF, Parken: 5.000 m <sup>2</sup> BGF
<b>Glasfaseranschluss:</b>	JA
<b>Nutzung:</b>	Umnutzung von hochwertigen Bestandsimmobilien für Gewerbe & Ausstellungsflächen, flexible Büronutzung durch Unternehmen & Start-Ups (technikaffin), Werkstätten, Gastronomie & Event, Außenräume mit Hofcharakter und hoher Aufenthaltsqualität
<b>Parken:</b>	400 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	26,7 Mio.€
<b>Baubeginn:</b>	2020
<b>Bauende:</b>	offen
<b>Bauherr:</b>	Starfish GmbH & Co. KG; Prof. Thomas Prefi, Dr. Michael Tobias
<b>Architekt:</b>	Carpus+Partner AG
<b>Sanierung Bestand:</b>	leufen stamm architekten ingenieure gmbh
<b>Vermarktung:</b>	starfish GmbH & Co. KG

Moderne Arbeitswelten  
in historischer Architektur.

Ab sofort verfügbar:

**Offices**  
**Labs**  
**Think tanks**

Infos & Vermietung:

**0171 766 44 48**



[campus-jahrhunderthalle.de](http://campus-jahrhunderthalle.de)



### Luisenhöfe Aachen, Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße



Foto:© <https://www.luisenhoefe.com>

<b>Ort:</b>	Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 11.000 m <sup>2</sup>
<b>Städtebaulicher Wettbewerb:</b>	Einladungswettbewerb mit 5 Teilnehmern, Auslobung am 22.05.2018 Preisgerichtssitzung am 04.09.2018
<b>Nutzung:</b>	Wohnen sowie ergänzende Nutzungen, in geringem Umfang Gewerbe
<b>Baubeginn:</b>	Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Aufstellung des Bebauungsplans, voraussichtl. 2021/2022
<b>Bauende:</b>	Voraussichtl. 2023/2024
<b>Projektentwicklung:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Bauherr:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Vermarktung:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.luisenhoefe.de">www.luisenhoefe.de</a>



### KiTa + Wohngebäude Luisenhöfe, Aachen



Foto: ©Architektur Hammers, Aachen

<b>Ort:</b>	Luisenhöfe Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Kindertagesstätte ca. 880 m <sup>2</sup> , Wohnen ca. 1.670 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	5-Zügige Kindertagesstätte mit Wohnungen in den Obergeschossen
<b>Baubeginn:</b>	Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Aufstellung des Bebauungsplans, voraussichtl. 2021/2022
<b>Bauende:</b>	voraussichtl. 2023 / 2024
<b>Bauherr:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Architekt:</b>	Architektur Hammers
<b>Vermarktung:</b>	Luisenhöfe GmbH

### Boardinghouse am Dahmengraben, Aachen



Foto: ©PIXEL ENLARGEMENT

<b>Ort:</b>	Dahmengraben 3-5 / Mefferdatisstr. 23, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 430 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Einzelhandel: 310 m <sup>2</sup> , Boardinghouse ca. 1000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Boardinghouse, im EG zwei Gewerbeeinheiten
<b>Investitionsvolumen:</b>	rund 9 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2020
<b>Bauende:</b>	4. Quartal 2022
<b>Bauherr:</b>	D 3 Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	Architektur Hammers

### Königswinkel, Brüsseler Ring, Aachen

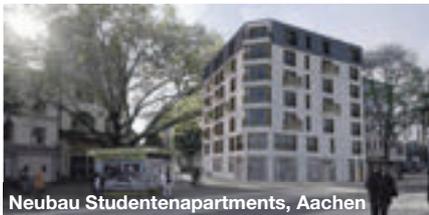


Foto: ©Dr. M. Sauren

<b>Ort:</b>	Brüsseler Ring 53-55, 52074 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	6.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büros, Praxen
<b>Parken:</b>	54 Parkplätze
<b>Bauende:</b>	2019
<b>Architekt:</b>	OX2 Architekten
<b>Vermarktung:</b>	hausverwaltung3@dr-sauren.de   0241/7755024



Neubau Ergänzungsgebäude Waldorfschule



Neubau Studentenapartments, Aachen



Neubau Mehrfamilienhaus, Aachen



Erweiterung eines Pflegeheims, Erkelenz

### ARCHITEKTUR HAMMERS

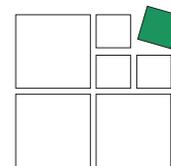
Melatener Strasse 82  
D-52074 Aachen

Tel.: +49 (0) 241 / 87 79 37

Fax: +49 (0) 241 / 87 78 37

mail@architektur-hammers.de

www.architektur-hammers.de



**Manfred Hammers**

Dipl.-Ing. + Ing.(grad.)  
Architekt, BDA

## An- und Verkauf von Immobilien von klein bis groß



- Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Wohnanlagen
- Immobilienpakete

Bevorzugt in den Regionen NRW und Leipzig

### DR. SAUREN GmbH

Aachen-Aken-Aix-la-Chapelle

**Erfolg ist planbar**

Brüsseler Ring 51 | Aachen | T: +49(0)241 77550-0 | sauren@haus-ac.de | www.haus-ac.de



### Wohnen am Campus West, Aachen



Foto: ©pbs Architekten

<b>Ort:</b>	Aachen, am Campus West
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser, studentisches Wohnen, KITA
<b>Parken:</b>	ca. 320 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	85 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2017
<b>Bauende:</b>	2022
<b>Projektentwicklung &amp; Bauherr:</b>	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
<b>Vermarktung:</b>	Bausch Immobilien GmbH

### Lochnerstraße, Aachen



Foto: © pbs Architekten

<b>Ort:</b>	Lochnerstraße 52-54 in 52064 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	2.466 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	KiTa 715 m <sup>2</sup> , Einzelhandel 200 m <sup>2</sup> , Wohnen 3.600 m <sup>2</sup>
<b>Parken:</b>	34 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 21 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2021
<b>Bauende:</b>	2023
<b>Bauherr:</b>	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH
<b>Architekt:</b>	pbs architekten Planungsgesellschaft mbH
<b>Vermarktung:</b>	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH

### Brander Heide Aachen



Foto: ©RaumPlan Aachen

<b>Ort:</b>	Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 18.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 80 Wohneinheiten
<b>Nutzung:</b>	Wohnen- Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
<b>Investitionsvolumen:</b>	25 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2016
<b>Bauende:</b>	2021
<b>Projektentwicklung &amp; Bauherr:</b>	Projektgesellschaft: Bausch Projektbau GmbH, DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH Geulen Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	RaumPlan Aachen / Bausch Planungsgruppe
<b>Vermarktung:</b>	Bausch Immobilien GmbH



## Office West, Aachen



Foto: © Office West Süsterfeld GmbH u. Co. KG

<b>Ort:</b>	Im Süsterfeld, 52072 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 9.200 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 11.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro
<b>Glasfaseranschluss:</b>	noch zu planen
<b>Parken:</b>	oberirdisch 193 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	50 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2021
<b>Bauende:</b>	2023
<b>Bauherr:</b>	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH, Famos Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	Otten Architekten
<b>Vermarktung:</b>	intern

# Einfach besser bauen.



DERICHSuKONERTZ

### PROJEKTENTWICKLUNG

Oranienstraße 31  
52066 Aachen  
T 0241 51 80 80

### BAUUNTERNEHMUNG

Niederlassung Aachen  
Oranienstraße 31  
52066 Aachen  
T 0241 51 80 80

Niederlassung Krefeld  
Magdeburger Straße 81  
47800 Krefeld  
T 02151 44 18 0

Niederlassung Köln  
Mathias-Brüggen-Str. 41  
50827 Köln  
T 0224 37 90 23 0

### PROJEKTMANAGEMENT

Mathias-Brüggen-Str. 41  
50827 Köln  
T 0224 37 90 23 0



### Neubau JobCenter für den Nordkreis der StädteRegion, Alsdorf



Foto: ©Stadtentwicklungsgesellschaft Alsdorf mbH

<b>Ort:</b>	Alsdorf Zentrum, Hubertusstraße, ehemalige Parkplatzfläche in direkter Nähe zum Rathaus
<b>Grundstücksfläche:</b>	rd. 2.850 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	rd. 5.000 m <sup>2</sup> / 150 Büros
<b>Nutzung:</b>	öffentl. Verwaltung / JobCenter / rd. 150 Mitarbeiter betreuen ca. 13.000 Kunden
<b>Parken:</b>	100 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	15 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	08/2020
<b>Baubeginn:</b>	12/2021
<b>Bauherr:</b>	Stadtentwicklungsgesellschaft Alsdorf mbH (SEA)
<b>Vermarktung:</b>	einzigster Mieter JobCenter StädteRegion Aachen

### BlueGate, Aachen



Foto: ©ARGE Ohlmeier Architekten/Croonen BV

<b>Ort:</b>	Zollamtstrasse, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	10.280 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 6.000 m <sup>2</sup> , Einzelhandel, Service, Gastronomie 5.200 m <sup>2</sup> , Wohnen 300 Apartments, Hotel 160 Zimmer
<b>Nutzung:</b>	Büro, Holiday Inn Express-Hotel, Studentisches Wohnen BaseCamp, Einzelhandel, Gastronomie, Parken in direkter Nachbarschaft zum Aachener Hauptbahnhof
<b>Parken:</b>	219 TG-Stellplätze und 6 Außenstellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	rund 90 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2019
<b>Bauende:</b>	2. Quartal 2022
<b>Bauherr:</b>	Blue Gate Aachen GmbH, Berlin
<b>Architekt:</b>	ARGE Ohlmeier Architekten, Kassel / Croonen BV, Maastricht

### CAP1 Boardinghouse, Baesweiler



Foto: ©Architekturvisualisierung Andreas Matzerath

<b>Ort:</b>	Zum Carl-Alexander-Platz 1, 52499 Baesweiler
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 700 m <sup>2</sup> , Gastronomie 300 m <sup>2</sup> , Wohnen 1.400 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	vorhanden
<b>Nutzung:</b>	2 Etagen Boardinghouse, sowie im EG ein Restaurant und im Penthouse Büros und eine Zahnarztpraxis
<b>Parken:</b>	50 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	4. Quartal 2019
<b>Bauende:</b>	1. Quartal 2020
<b>Bauherr:</b>	Grundstücksgem. Tom Virt u. Volker Lienesch
<b>Architekt:</b>	Claudia Lambertus
<b>Vermarktung:</b>	Grundstücksgem. Tom Virt u. Volker Lienesch

■ Beraten

■ Planen

■ Prüfen



TRAGWERKSPLANUNG  
STATISCHE PRÜFUNG  
PRODUKTENTWICKLUNG  
GUTACHTENERSTELLUNG



Aachen  
H+P Ingenieure GmbH

München  
■ Kackertstr. 10

Düsseldorf  
■ 52072 Aachen

Köln  
■ Tel. 02 41 - 44 50 30

Münster  
■ [info@huping.de](mailto:info@huping.de)

# Mietverwaltung perfekt organisiert.

Römer Immobilien ist seit 15 Jahren Ihr zuverlässiger Partner für den gewerblichen und privaten Bereich. Ob klassische Mietverwaltung mit Objektübergabe, Vertrags- und Zahlungsmanagement oder Buchhaltung. Wir sind im Raum Aachen sowie überregional für Sie da. Mehr Infos unter [www.immoroemer.de](http://www.immoroemer.de)



**RÖMER**  **Immobilien GmbH**

Dresdener Straße 8 // 52068 Aachen  
Telefon +49 241-50 50 23 // [service@immoroemer.de](mailto:service@immoroemer.de)  
[www.immoroemer.de](http://www.immoroemer.de)



### Heylen Warehouses, AVANTIS



Foto: © Janssen-Wuts architecten

<b>Ort:</b>	Gewerbepark Avantis, Urey 1 - 6422 RH Heerlen
<b>Grundstücksfläche:</b>	40.000 m <sup>2</sup> / 28.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 400 m <sup>2</sup> , Lager 25.000 m <sup>2</sup> , Zwischengeschoss 2.900 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Vorhanden
<b>Nutzung:</b>	Logistik, Lager und Büro
<b>Parken:</b>	50 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	Juli 2018
<b>Bauende:</b>	Januar 2019
<b>Architekt:</b>	Janssen-Wuts architecten
<b>Bauherr:</b>	Heylen Warehouses
<b>Vermarktung:</b>	Heylen Warehouses

### Neubau einer Logistikhalle mit Bürogebäude, sowie Außenanlagen, AVANTIS



Foto: © Graf Wawra bau ART GmbH

<b>Ort:</b>	Gewerbepark Avantis, Avantisalle, D-52072 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	9.612 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 779,85 m <sup>2</sup> , Lager 1.742,20 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Ja
<b>Nutzung:</b>	Vertrieb von Süßwaren, sowie Kommissionierung und Versand
<b>Parken:</b>	30 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	3,7 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Halle: 08.07.2019, Bürogebäude: Ende 2019
<b>Bauende:</b>	Halle: Nov. 2019, Bürogebäude: Mitte 2020
<b>Bauherr:</b>	Alexandros Ageloussis, Rathausstraße 41b, D-52072 Aachen
<b>Architekt:</b>	Genehmigungsplanung: Halle und Bürogebäude, Ausführungsplanung und Bauausführung: Halle VALERES Industriebau GmbH, Karl-Carstens-Straße 11, D-52146 Würselen Entwurfs- und Ausführungsplanung: Bürogebäude Graf Wawra bau ART GmbH, Ronheider Weg 67, D-52066 Aachen

### Smart Mobility Solution Campus (SMS) bei ConAC, AVANTIS



Foto: © David Engel

<b>Ort:</b>	Gewerbepark Avantis, Bohr 12, 52072 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	35.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 3.000 m <sup>2</sup> , Lager- oder Produktionsflächen 10.000 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Ja
<b>Nutzung:</b>	Wir bieten großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für produzierende Betriebe und Forschung. Es stehen ebenfalls Lagermöglichkeiten sowie Büroflächen zur Verfügung. Mit unserem nachhaltigen Gebäudemanagement und digitalen Services ermöglichen wir modernes Arbeiten.
<b>Parken:</b>	Parkplätze: 60
<b>Baubeginn:</b>	2003
<b>Bauende:</b>	2005 Gebäude 1 / 2007 Gebäude 2
<b>Bauherr:</b>	BAM
<b>Architekt:</b>	Herr Palte
<b>Vermarktung:</b>	ab sofort



**AVANTIS**  
OPENING NEW HORIZONS.

2.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für Industrie,  
Logistik, Handwerk und Dienstleistung. Im Herz Europas.

AVANTIS | Snellius 11 | 52072 Aachen | Tel 0241 – 93 60 00 | [www.avantis.org](http://www.avantis.org)

### Werkquartier am Eisenbahnweg, Aachen

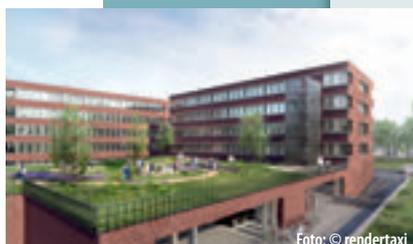


Foto: © rendertaxi

<b>Ort:</b>	Eisenbahnweg, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 7.590 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Bauteil 1: 11.320 m <sup>2</sup> BGF / Mietfläche 9.550 m <sup>2</sup> inkl. Keller Bauteil 2: Mietfläche 2428 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro, Verwaltung, Dienstleistung und Praxis
<b>Parken:</b>	Tiefgarage mit ca. 181 Stellplätzen
<b>Baubeginn:</b>	05.11.2019
<b>Bauende:</b>	Bauteil 1: 15.12.2020 / Bauteil 2: 15.06.2021
<b>Bauherr:</b>	Guter Freund Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
<b>Architekt:</b>	pbs architekten
<b>Vermarktung:</b>	Landmarken AG



### Motel One, Aachen



Foto:©Werrens & Hansen Architektur

<b>Ort:</b>	Kapuzinergraben 6 – 10, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.365 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 8.800 m <sup>2</sup> BGF (259 Zimmer)
<b>Nutzung:</b>	Hotel
<b>Baubeginn:</b>	4. Quartal 2018
<b>Bauende:</b>	Sommer 2021
<b>Bauherr:</b>	Elysée-Palast Aachen Immobilien GmbH, Aachen
<b>Architekt:</b>	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung), SUPERGELB ARCHITEKTEN GmbH (Fassade)
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### Quartier Guter Freund, Aachen



Foto:© Andreas Horský

<b>Ort:</b>	Freunder Weg / Eisenbahnweg / An der Birk, Aachen-Forst
<b>Grundstücksfläche :</b>	insgesamt ca. 25.500 m <sup>2</sup> , davon ca. 15.500 m <sup>2</sup> für Wohnnutzung, weitere 10.000 m <sup>2</sup> für spätere nichtstörende gewerbliche Nutzungen
<b>Nutzfläche:</b>	Tagespflege ca. 250 m <sup>2</sup> , Verwaltungsbüro ca. 70 m <sup>2</sup> , Kita ca. 875 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	ein großes Mietwohnungsbauvorhaben, das bezahlbaren Wohnraum für Singles, Senioren bis hin zu Familien schafft; 183 der 248 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Eine fünfgruppige Kindertagesstätte sowie eine Tagespflegestation für Senioren sind in dem Projekt integriert.
<b>Parken:</b>	ca. 250 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 46 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2016
<b>Bauende:</b>	2018
<b>Bauherr:</b>	Guter Freund Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
<b>Architekt:</b>	pbs architekten, Aachen
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### Geschäftshaus Aachen



Foto:©pbp prasch buken partner architekten partG mbB

<b>Ort:</b>	<b>Großkölnstraße</b>
<b>Grundstücksfläche:</b>	Gesamt ca. 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Hotel ca. 5.880 m <sup>2</sup> , Einzelhandel ca. 690 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	B&B Hotel, dm-drogerie markt
<b>Tiefgarage:</b>	18 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	Januar 2019
<b>Bauende:</b>	August/September 2020
<b>Bauherr:</b>	LIST Develop Commercial
<b>Architekt:</b>	prasch buken partner architekten partG mhb

### Lesesaal für die Bibliothek der FH Aachen



Foto:©FH Aachen/Arnd Gottschalk

<b>Ort:</b>	Eupener Straße, 52066 Aachen
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Barrierefreier Lesesaal mit 150 Leseplätzen
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 2,7 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2018
<b>Bauende:</b>	2019
<b>Bauherr:</b>	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
<b>Architekt:</b>	MONATH - Ingenieurbüro für Bauwesen, Düren

### Ersatzbau Institut für Gesteinshüttenkunde (EGHI) der RWTH Aachen



Foto:©pbr

<b>Ort:</b>	Forckenbeckstraße, 52074 Aachen
<b>Nutzfläche:</b>	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Laborfläche:</b>	1.400 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Lehr- und Forschungsgebäude zur Entwicklung, Herstellung, Verarbeitung und Recycling mineralischer Werkstoffe
<b>Baubeginn:</b>	2017
<b>Bauende:</b>	2020
<b>Bauherr:</b>	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
<b>Architekt:</b>	Planungsbüro Rohling, Düsseldorf

### Ersatzneubau der Maschinenhalle für das Werkzeugmaschinenlabor (WZL) der RWTH Aachen



Foto:©SSP

<b>Ort:</b>	Steinbachstraße, 52074 Aachen
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die ehemalige WZL-Halle auf dem Campus Melaten wurde 2016 größtenteils durch einen Brand zerstört. Diese Flächen werden durch Instandsetzung und einen Ersatzneubau wieder hergestellt.
<b>Baubeginn Halle:</b>	2019
<b>Bauende:</b>	2020
<b>Bauherr:</b>	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
<b>Architekt:</b>	SSP AG, Bochum



### Teilnehmer Erhebung Aachen 2019

Aachener Bank eG  
Aachener Immobilien Gesellschaft mbH  
AGIT mbH  
Arenberg-Recklinghausen GmbH  
AVANTIS GOB  
CB RICHARD ELLIS GmbH  
CIA – City Immobilien Aachen GmbH  
Courté Immobilien GmbH  
Derichs&Konertz Projektentwicklung GmbH

Evicon GmbH  
gewoge AG  
Herff&Herff Verwaltungsgesellschaft mbH  
Industrie- und Handelskammer Aachen  
Karrasch & Partner Immobilien  
H. Krantz GmbH  
Landmarken AG  
nesseler projektidee gmbh  
PH Immobiliengesellschaft GmbH

RWTH Aachen - Dezernat Facility Management  
Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement  
Sparkassen Immobilien GmbH  
Stadt Aachen  
- Fachbereich Wirtschaftsförderung  
- Fachbereich Immobilienmanagement  
TRIWO AG

### Teilnehmer Erhebung StädteRegion Aachen 2019

AVANTIS GOB  
Business Park Alsdorf GmbH  
CIA – City Immobilien Aachen GmbH  
Herff&Herff Verwaltungsgesellschaft mbH  
Industrie- und Handelskammer zu Aachen

its – Internationales Technologie- und  
Service-Center Baesweiler GmbH  
Landmarken AG  
PH Immobiliengesellschaft GmbH  
Schnittler Consulting GmbH

SEW – Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co. KG  
S-Immo Sparkassen Immobilien GmbH,  
Region Aachen  
Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement  
Technologiepark Herzogenrath GmbH

### Teilnehmende Kommunen der StädteRegion Aachen:

Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Simmerath, Stolberg, Würselen

### Teilnehmer Expertengespräche 2020

Aachener Immobilien Gesellschaft mbH  
AGIT mbH  
Dipl.-Ing. R. Bachmann - Gutachter /  
Sachverständiger  
CIA – City Immobilien Aachen GmbH  
Courté Immobilien GmbH  
Industrie- und Handelskammer zu Aachen

Jonathan Immobilien  
Kotzur Immobilien GmbH  
Landmarken AG  
nesseler projektidee gmbh  
PH Immobiliengesellschaft GmbH  
RWTH Aachen – Facility Management  
Dr. jur. Marcel M. Sauren

Stadt Aachen - Immobilienmanagement  
Stadt Aachen - Wirtschaftsförderung  
StädteRegion Aachen – Geschäftsstelle des Gutach-  
terausschusses  
S-Immo Sparkassen Immobilien GmbH,  
Region Aachen

### Coworking Aachen - Teilnehmer Expertengespräche 2020

digitalHUB Aachen e.V., H. Krantz GmbH, NUNZIG – Coworking Aachen, Stadtmarken GmbH, WORQS Coworking Aachen

### Impressum

#### Herausgeber:

Initiative Aachen e.V.  
Karmeliterhöfe  
Karmeliterstraße 10  
52064 Aachen  
initiative-aachen@t-online.de  
www.initiative-aachen.de

#### Redaktion:

Andrea Trebschuh  
Initiative Aachen e.V.

#### Grafik:

Bettina Hilgers und Petra Schneiders  
Medienhaus Aachen

#### Druck:

image DRUCK + MEDIEN GmbH

#### Fotos/Ansichten:

Titelseite: © DreiDARSTELLER

© Initiative Aachen/Andrea Trebschuh, © Harald Krömer, © aachen tourist service e.V. Bernd Schröder, © aachen tourist service e.V./weikeong Fotolia, © Campus GmbH/Andreas Steindl, © Kadans Science Partner, © CARPUS + PARTNER AG, © Credit Mario Irmischer, © digitalHUB Aachen, © e.Go life/e.GO Mobile AG, © DreiDARSTELLER, © Business Park Alsdorf GmbH, © Horst Schädlich, © Stadt Baesweiler/Günter Köbernik, © Stadt Eschweiler, © Stadt Herzogenrath, © Stadt Monschau, © Gemeinde Simmerath, © Johannes Kassenberg, © Opterix, © Stadt Stolberg, © Stadt Würselen, SEW GmbH & Co. KG, © RWTH Aachen Campus GmbH/ Peter Winandy, © HHVISION, © AVANTIS GOB N.V., © its Baesweiler

GmbH, © RWE Power, © Camp Astrid GmbH & Co. KG, © Stadt Aachen, © VALERES Industriebau GmbH, © rendertaxi, © Manfred Kistermann, © kadawittfeldarchitektur, © Landmarken AG Aachen, © Werrens und Hansen Architekten, © Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee gmbh, © CARPUS+Partner, © https://www.luisenhoefe.com, © Architektur Hammers, © PIXEL ENLARGEMENT, © Dr. M. Sauren, © pbs Architekten, © Büro Raumplan, © Office West Süsterfeld GmbH u Co. KG, © Stadtentwicklung Alsdorf mbH (SEA), © ARGE Ohlmeier Architekten / Croonen BV, © Janssen-Wuts architecten, © Graf Wawra bau ART GmbH, © Daniel Engel, © Andreas Horsky, © prasch buken partner architekten part GmbH, © FH Aachen/Arnd Gottschalk, © Planungsbüro Rohling, Düsseldorf, © SSP AG, Bochum



# LÖSUNGS MACHER UM'S ECK

imagedruck.de · Karl-Friedrich-Str. 76 · 52072 Aachen

**image.**  
DRUCK+MEDIEN



donnerstags  
13 Uhr



**vierpunkteins**

Der Wirtschafts-Newsletter  
für die Region

Jetzt kostenlos anmelden  
und jeden Donnerstag um 13 Uhr die regionalen Wirtschafts-Nachrichten per Mail erhalten.

[aachener-zeitung.de/vierpunkteins](http://aachener-zeitung.de/vierpunkteins)  
[aachener-nachrichten.de/vierpunkteins](http://aachener-nachrichten.de/vierpunkteins)

Ein Produkt aus dem

**MEDIENHAUS**  
AACHEN

persönlich • nachhaltig • jetzt



# Wenn Wohnträume wahr werden.

**Morgen  
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Wir begleiten Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause. Neben aktuellen Kaufangeboten aus der Region bietet Ihnen unser Partner, die VOBA IMMOBILIEN eG, kompetente Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Nutzen Sie gleich die kostenlose Online-Wertermittlung:  
[www.vobaimmo.de/bewerten](http://www.vobaimmo.de/bewerten)



VOBA IMMOBILIEN eG

**Aachener Bank** 