

AACHEN

StädteRegion Aachen



Der gewerbliche Immobilienmarkt mit gewerblichen
Mietspiegeln und Standortanalyse 2021/2022



Foto: @RKW - Architektur



IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE

 Sparkasse
Aachen

 **s-immo.**
REGION AACHEN

SETZEN SIE AUF FACHWISSEN STATT AUF FLOSKELN

Als Marktführer in der StädteRegion Aachen stehen wir Ihnen gerne für alle Fragen rund um den Immobilienverkauf und die -verwaltung zur Seite. **Profitieren Sie von den Kenntnissen unserer Spezialisten-Teams.**

**Immobilie
zu verkaufen oder
zu verwalten?**

info@s-immo-aachen.de
02405 – 498 00-0

www.s-immo-aachen.de

1

Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

der StädteRegion Aachen mit ihrem Oberzentrum Aachen

Seit 1999 erhebt die Initiative Aachen jährlich Daten und Trends für die Flächenmärkte Einzelhandel, Büro, Lager, Produktion, Gastronomie, Hotel und Coworking für die Stadt Aachen und seit zwölf Jahren - mit Gründung der StädteRegion Aachen - ebenfalls die Werte zu den gewerblichen Flächen der zugehörigen Kommunen. Mit diesen Standortanalysen leisten wir einen Beitrag zur Markttransparenz für Standort- und Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus bilden die Daten der aussagekräftigen, gewerblichen Mietspiegel für die Stadt Aachen eine wichtige Orientierungshilfe.

Unabhängigkeit und Neutralität stehen bei dieser Studie im Vordergrund. Die aktuellen Zahlen stellt die Initiative Aachen gemeinsam mit ihren Partnern der Expertenrunde sowie der Industrie- und Handelskammer Aachen vor.



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



Rössler Immobilien
www.roessler.de

- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung
- Gutachten



Rössler Immobilien GmbH
Viktoriaallee 22
52066 Aachen

Telefon: 0241/900900-0
eMail: info@roessler.de

ivd24immobilien.de - Das Portal der Immobilienprofis.





INHALT

1	Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt	3
2	Die StädteRegion Aachen- eine europäische Wissenschaftsregion	6
	2.1 Der Wirtschaftsraum Stadt Aachen und StädteRegion Aachen – Daten und Fakten	6
	2.2 Die Hochschulstadt Aachen	7
3	Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen	8
4	Die Methodik der Analyse	10
5	Der Einzelhandelsstandort	10
	5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen 2021	10
	5.2 Der gewerbliche Mietspiegel	11
	5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2021/2022	12
	5.4 Nachfrage und Angebot im Einzelhandelsflächenmarkt	14
6	Der Gastronomiefächenmarkt der Stadt Aachen	14
	6.1 Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2021/2022	15
	6.2 Nachfrage und Angebot im Gastronomiefächenmarkt	18
7	Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen	16
	7.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2020 nach Lagen	16
	7.2 Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2021/2022	16
	7.3 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt	17
	7.4 Coworking in Aachen und der StädteRegion Aachen	18



INHALT

8	Der Aachener Hotelmarkt	20
9	Der Lager- und Produktionsflächenmarkt	22
	9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2021/22	22
	9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt	22
10	Die Trends für den Standort Aachen - ein Stimmungsbarometer	24
	10.1 Die Entwicklung der Preissegmente	24
	10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas	24
	10.3 Die Rahmenbedingungen des Standortes Aachen	24
11	Stadtentwicklung in Aachen	26
	11.1 Der RWTH Aachen Campus	26
	11.1.1 Campus Melaten	26
	11.1.2 Campus West	26
	11.1.3 Einzigartiges Immobilien-Modell	27
	11.2 Aachen-Nord	27
	11.3 Wohnen in Aachen	27
12	Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen	28
13	Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	40
14	Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	45
15	Teilnehmer Erhebung 2020 - Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	62
	Teilnehmer Expertengespräche 2021	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 km². 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 ²	161 km ²
Bevölkerung/Einwohner	569.211 (Stand 31.12.2020) ***	258.828 (Stand 31.12.2020) *
Einwohner pro km ²	805	1.608
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Beschäftigung		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand 30.6.2020)	217.778 **	134.929 **
Gewerbeflächen (Stand 01.01.2021)		
Dargestellt unter	www.gjstra.de	www.gjstra.de
Insgesamt verfügbare Gewerbeflächen	162,9 ha ****	33,3 ha ****
Davon sofort verfügbar	33,3 ha ****	8,7 ha ****
Preis Gewerbefläche pro m ²	20,- – 95,- EURO ****	80,- – 120,- EURO ****
Marketing		
Internet: Weitere Informationen zum Gewerblichen Immobilienmarkt in Stadt und Städtereion Aachen	www.staedtereion-aachen.de www.gjstra.de (für Region Aachen) www.the-locator.eu (für EUREGIO) www.initiative-aachen.de	www.aachen.de www.gjstra.de (für Region Aachen) www.the-locator.eu (für EUREGIO) www.kalaydo.de www.initiative-aachen.de
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 ²
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 in Deutschland ist in ihrer Entwicklung so nachhaltig von ihren Hochschulen geprägt wie Aachen. Neben der Exzellenz-Universität, der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen, prägen die ebenfalls technisch ausgerichtete Fachhochschule Aachen, die Katholische Hochschule, Abteilung Aachen, die Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen, die europäische Fachhochschule, die Hochschule für Ökonomie & Management, die Hochschule für Öffentliche Verwaltung und die Hochschule für Berufstätige mit insgesamt ca. 65.000 Studierenden das Stadtbild.

Wenn - wie während der Corona-Pandemie geschehen - viele Studierende ihr Studium dann ausschließlich digital am Heimatort fortsetzen, hat das unmittelbare Auswirkungen auf viele Wirtschaftsbereiche in der Stadt. Mit dem WS 2021/22 wird sich das studentische Leben in Aachen wieder normalisieren.

Die Hochschulen erzeugen eine enorme Kaufkraft: Das Budget der RWTH Aachen, bestehend aus Landesfinanzierung, Drittmitteln und Sondermitteln liegt bei ca. 1 Milliarde Euro (RWTH Aachen 2020). Sie zählt zu den renommiertesten Universitäten weltweit und erhielt im Juli 2019 erneut für weitere sieben Jahre den begehrten Status einer Exzellenz-Universität. Nirgendwo in Europa existieren so viele



anerkannte und anwendungsnah forschende Großinstitute wie an der RWTH Aachen.

Die Aachener Hochschulen gehören zu den größten Arbeitgebern in der Stadt 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:

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

www.aachen.de/gewerbe





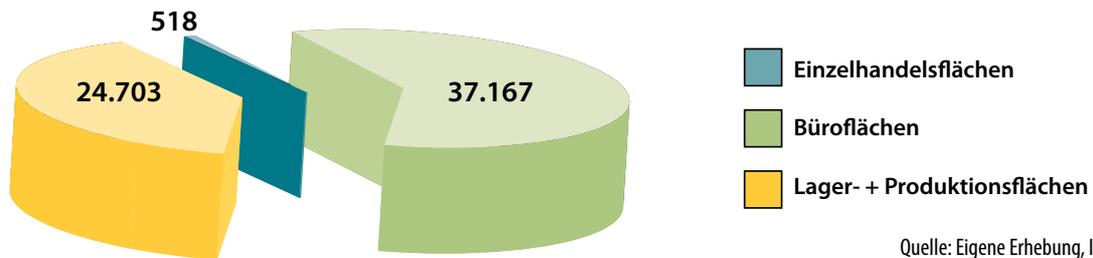
3

Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen

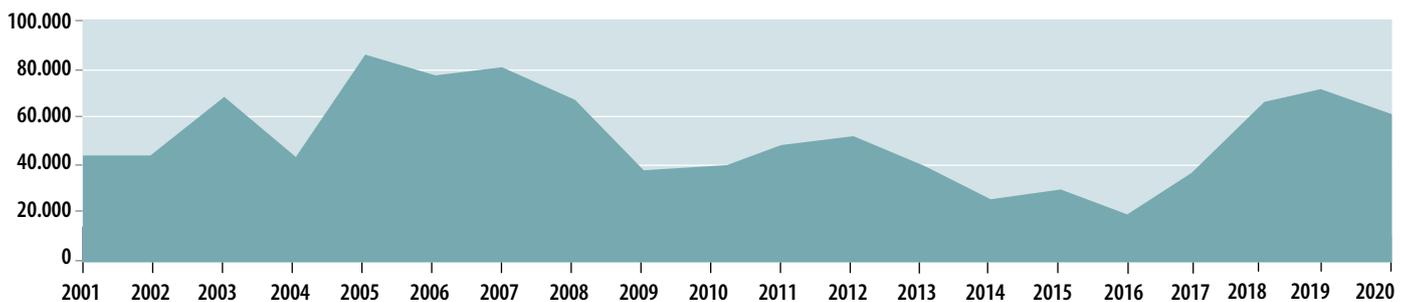
Die in der Datenerhebung angegebene gesamte Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2020

62.388 m²

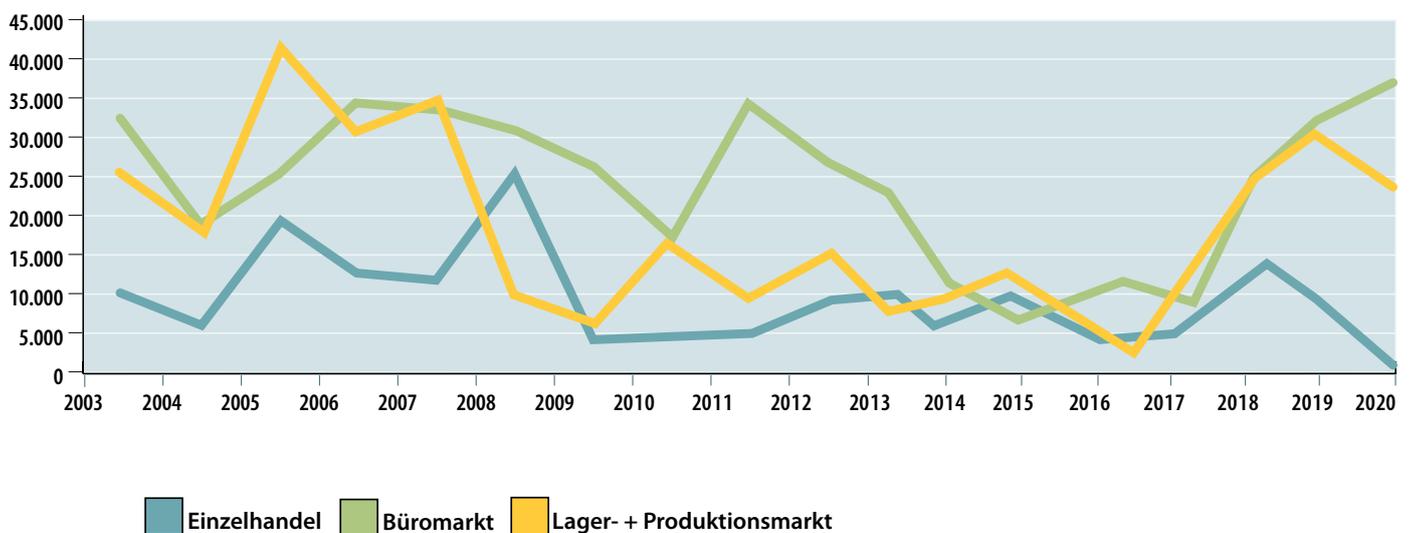
Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen in m²



Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2001 bis 2020 in m²



Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert in m²



Werte erhalten und langfristig managen.

Ihr Immobilien-Experte in Aachen.



Buchhaltung

Mietverwaltung

Objektübergabe

Maklerleistungen

Vertragsmanagement

Zahlungsmanagement

bauerbuchholz.de

Römer Immobilien ist seit 15 Jahren Ihr zuverlässiger Partner für den gewerblichen und privaten Immobilienbereich. Ob werthaltige Maklerleistungen, 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

RÖMER  Immobilien GmbH



4 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, seit 2017 Gastronomie 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.

5 Der Einzelhandelsstandort Aachen

Im Jahr 2020 hat die Corona-Pandemie den aperiodischen, stationären Einzelhandel sehr hart getroffen. Durch die verordneten Shut-Downs und Lock-Downs kam das gesellschaftliche Leben zu erliegen.

Bis dahin konnten Händler ihren Kunden vor Ort Warenangebote machen und damit einen bedeutenden Beitrag zur Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt leisten. Das war nun nicht mehr möglich.

Die Folgen waren neben Umsatzeinbußen und einem deutlichen Rückgang der Einzelhandelswerte Geschäftsaufgaben. Parallel dazu stiegen die Umsätze im Onlinehandel.

Ganz im Gegensatz zu den typisch innerstädtischen aperiodischen Handelsangeboten erfreuten sich die Waren des periodischen Bedarfs sehr großer Nachfrage, da Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Apotheken von Schließungen ausgenommen waren.

Wie sehr sich stationärer Einzelhandel und Gastronomie ergänzen wurde während der verschiedenen Phasen der Corona-Pandemie deutlich. Waren beispielsweise die Geschäfte geöffnet und die Gastronomie ge-



Foto: © Initiative Aachen - Andrea Trebschuh

schlossen, klagte der Einzelhandel über geringe Kundenfrequenzen. Das änderte sich mit Öffnung der gastronomischen Angebote.

5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2021

	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. 440.000 m²

(Stand 31.12.2015)

Ausführlich informiert das „Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015“ der Stadt Aachen.

Kostenloser Download unter www.aachen.de und www.initiative-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

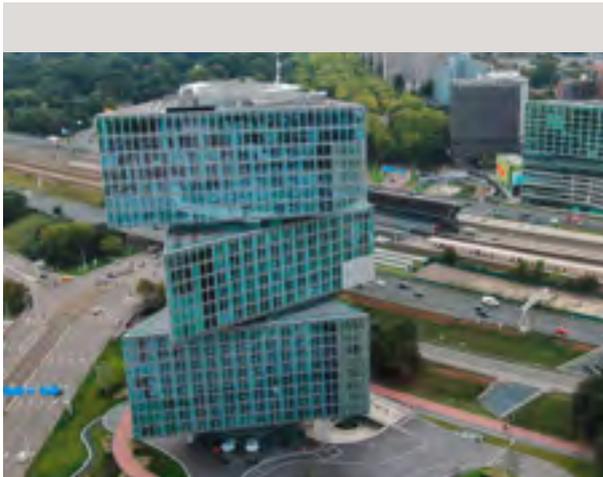
5.2 Der gewerbliche Mietspiegel Für mehr Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

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.



Hotel nhow Amsterdam RAI

Entwurf | OMA Rem Koolhaas
 Auftraggeber | Pleijsier Bouw B.V.
 BIM-Planung + BIM-Management |
 Van den Berg Bouwkundigen B.V.
 Hotelzimmer | 650 Parkhaus | 200 PKWs
 Höhe | 91m Fertigstellung | 2019

Unsere BIM-Leistungen in diesem Projekt

BIM - Planung
 BIM - Management
 BIM - Koordination

BIM - 13 Jahre Erfahrung

DENED

DeNed Planungs GmbH

Architekten | info@dened.eu
 Diplom - Ingenieure | Telefon 0211-36795527
 BIM- Spezialisten | Kurfürstenstrasse 30
 Projektsteuerung | 40211 Düsseldorf



VAN DEN BERG

Joint Venture mescherowsky | architekten GmbH

5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2021/2022

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, farblich gekennzeichneten Lagen in der Grafik auf der folgenden Seite zusammengefasst und dienen als Orientierungshilfe.

Nach der Neubewertung der Einzelhandelsrelevanz der innerstädtischen Lagen im Jahr 2018 verständigte sich die Expertenrunde im Jahr 2019 darauf, die Bewertung der 1a-Lage auf ca. 80,00 €/m² zu senken. Mit einer erneuten Anpassung der Mietzinsen reagierte die Expertenrunde im Sommer 2021 auf die extremen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Trotz staatlicher Unterstützung, den sog. Coronahilfen, war der Handel von vielen Schließungen bzw. von Anpassungen der Mietverhältnisse betroffen, der Mietzins sank erneut.

Im Einzelnen stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

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

In den verschiedenen Pandemie-Phasen, den Shut-Downs und Lock-Downs, in denen das öffentliche Leben zum Erliegen kam und in den folgenden Phasen des Wiedereintritts in das gesellschaftliche Miteinander zeigte sich, dass die lebendige Einzelhandelslage ein lebendiges Gastronomieangebot braucht.

In den dargestellten Mietspiegeln sind die Spezialobjekte, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement, nicht einbezogen. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar.

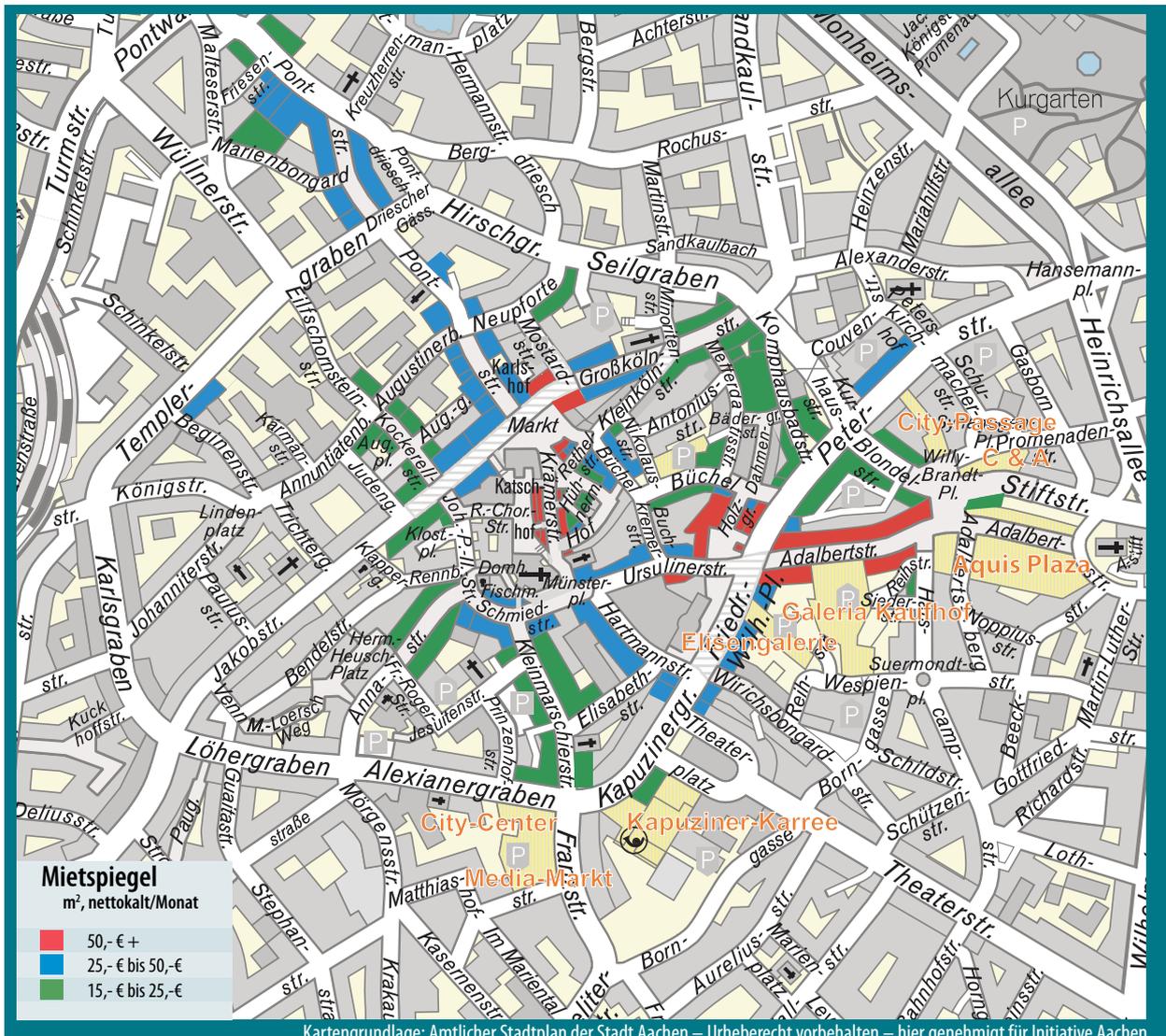
Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen Lagen aufgebaut. Er gibt so durchschnittliche Erfahrungswerte, d.h. Werte für durchschnittliche Objekte, wieder.

Definition der Einzelhandelsfläche

Für die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgte eine Erhebung der Werte für weitere einzelhandelsrelevante Bereiche im Aachener Stadtgebiet. Es konnten für Burtscheid, Schanz/Lütticher Straße,

Brand und Walheim belastbare Daten zusammengetragen werden. Für die Vergleichbarkeit und Zuordnung der Werte ist die Einzelhandelsfläche dabei mit einer Größe von 100 m², sechs Metern Schaufensterfront, im Erdgeschoß gelegen und modernisiertem Zustand mit angemessenen Nebenflächen (Toilette und Sozialraum) definiert. Ebenso wertet die Nähe zu gastronomischen Angeboten die Lage auf.

Mietspiegel für den Aachener Einzelhandelsflächenmarkt ab 15,00 € / m²



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



5.4 Nachfrage und Angebot im Einzelhandelsflächenmarkt

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

Die Corona-Pandemie zeigt hier besonders deutlich ihre Spuren. Die Lockdown-Maßnahmen während der verschiedenen Phasen der Pandemie wirkten sich mit einer sehr geringen Nachfrage in allen Flächen-segmenten aus.

Größtes Angebot >>> Einzelhandelsflächen

Alle Flächen in allen Qualitäten 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 Burt-scheid), jeweils mit Nähe zu gefragten, gastronomischen Angeboten und Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten. Darüber hinaus werden sich Flächen mit Nahversorgungsfunktion gut entwickeln.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

6

Der Gastronomiefächenmarkt der Stadt Aachen

Die Bürger und Gäste Aachens wie auch die Studierenden der Aachener Hochschulen schätzen die Vielfalt der Gastronomie. Während Touristen das Angebot in der historischen Altstadt genießen, sind die jungen Leute – darunter in großer Zahl die Studierenden – vielfach im sogenannten „Pontviertel“ anzutreffen. Dieses ist unmittelbar am RWTH Aachen Campus City gelegen – dem ältesten Teil der RWTH Aachen. Darüber hinaus bietet das Aachener Stadtgebiet abwechslungsreiche Gastronomie in besonderen Locations.

Die Gastronomie hat im Aachener Stadtgebiet in den letzten Jahren Veränderungen erfahren. Die daraus resultierende Kenntnis aktueller Abschlüsse ermöglicht ihre Darstellung in einem Mietpiegel.

Definition

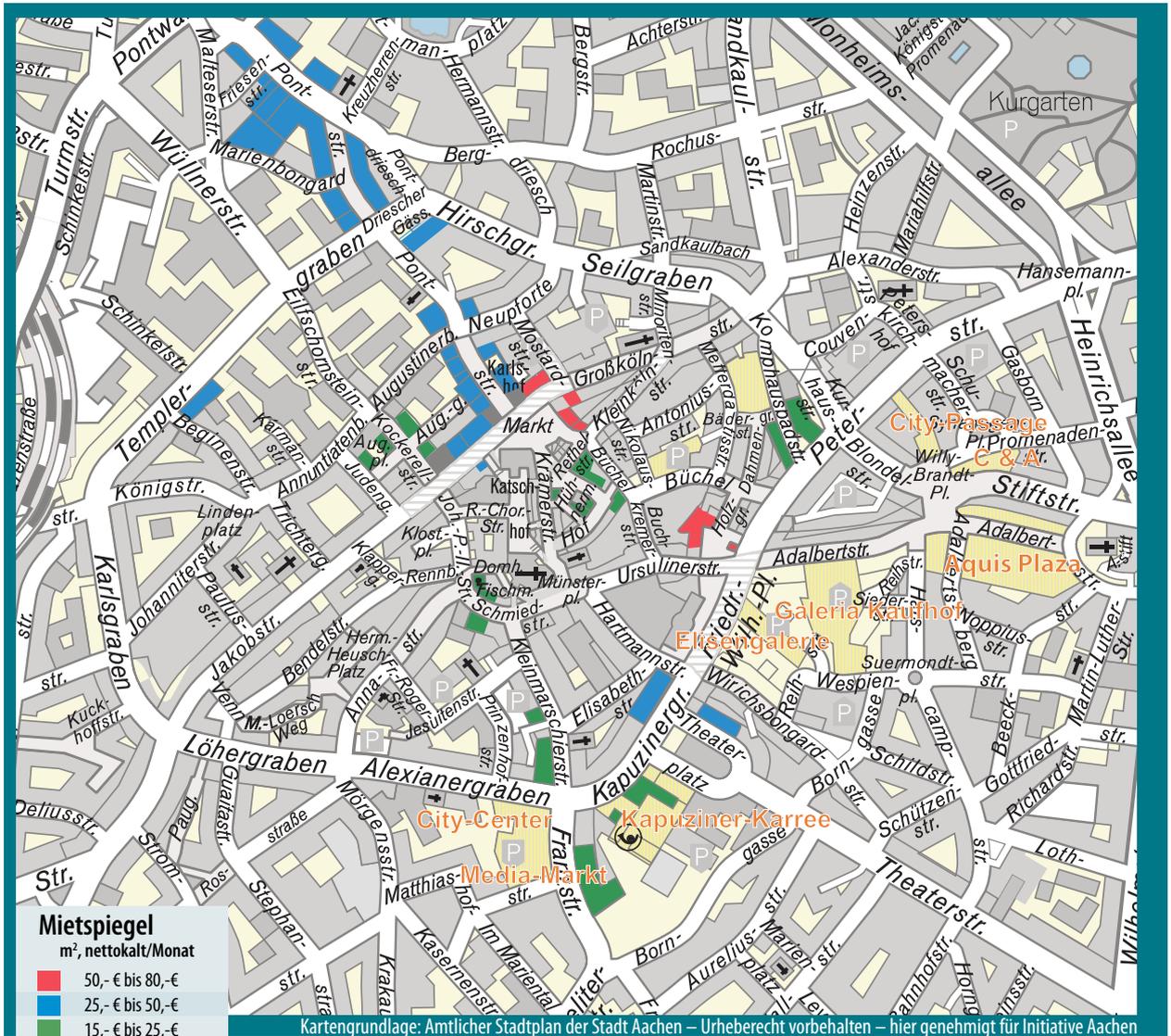
Bei der Einordnung gastronomisch genutzter Flächen spielen folgende Faktoren eine entscheidende Rolle: Lage, Ausstattung (z.B. Konzession für Küchenbereich, vorhandene Fettabscheideanlage), Außenterrasse (Sondernutzungsrecht) und Größe (100 m² bis 300 m²). Hinzu kommt, dass die in diesem Mietpiegel aufgeführten Werte auch für die Systemgastronomie gelten.



Foto:©Initiative Aachen - Andrea Trebschuh

Die Corona-Pandemie ist nicht spurlos an der Gastronomie vorbei gegangen. Durch die erheblichen Einschränkungen waren die Gastronomen gezwungen neue Geschäftsmodelle zu erproben. Letztendlich leisteten die Coronahilfen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der meisten Gastronomie-Angebote im Aachener Stadtgebiet.

6.1 Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2021/2022



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Frankenberger Viertel

bis 20,- €

Burtscheid, Kapellenstraße

15,- € bis 20,- €

6.1 Nachfrage und Angebot im Gastronomiefächenmarkt

Größte Nachfrage

Nachgefragt sind trotz Corona-Pandemie Flächen rund um das Pontviertel, in Burtscheid (Fußgängerzone) und Flächen an Ausfallstraßen.

Größtes Angebot

alle Flächengrößen insbesondere in der City

Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?

Die historische City und besonders der Bereich rund um den Elisengarten, Burtscheid und das Frankenberger Viertel.



7 Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

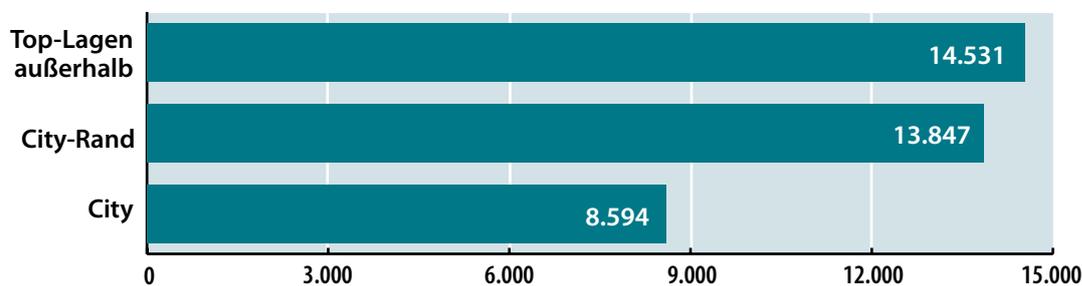
Der Bürostandort Aachen hat in den vergangenen Jahren mit dem RWTH Aachen Campus und der Krefelder Straße neue Lagen erhalten. Zudem werden neue Entwicklungen in der Aachener City diese begehrte und nachgefragte Lage stärken.

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

und verwaltet. 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.

Exemplarisch werden Flächen- und Projektentwicklungen in Größe und Umfang in den Kapiteln 13 und 14 dieser Analyse vorgestellt.

7.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2020 nach Lagen und m²



Quelle: Eigene Erhebung, INITIA7IVE AACHEN

7.2. Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2021/2022

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.

Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2021/22	
Bestandbüros – einfach –	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen ab 200 m ² je nach Lage und Stellplätzen: 6,50 € bis 8,50 € netto
Bestandbüros – mittel –	einfacher oder gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen ab 200 m ² je nach Lage und Stellplätzen: 7,50 € bis 12,50 € netto
Bestandbüros – hoch –	Neubau (bis vier Jahre alt) + Bestandbüros (hochwertig modernisiert) gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert, innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge bis 1000 m ² je nach Lage und Stellplätzen: 12,50 € bis 20,00 € netto

Quelle: Eigene Erhebung, INITIA7IVE AACHEN - Vermietung nach gif = www.gif-ev.de

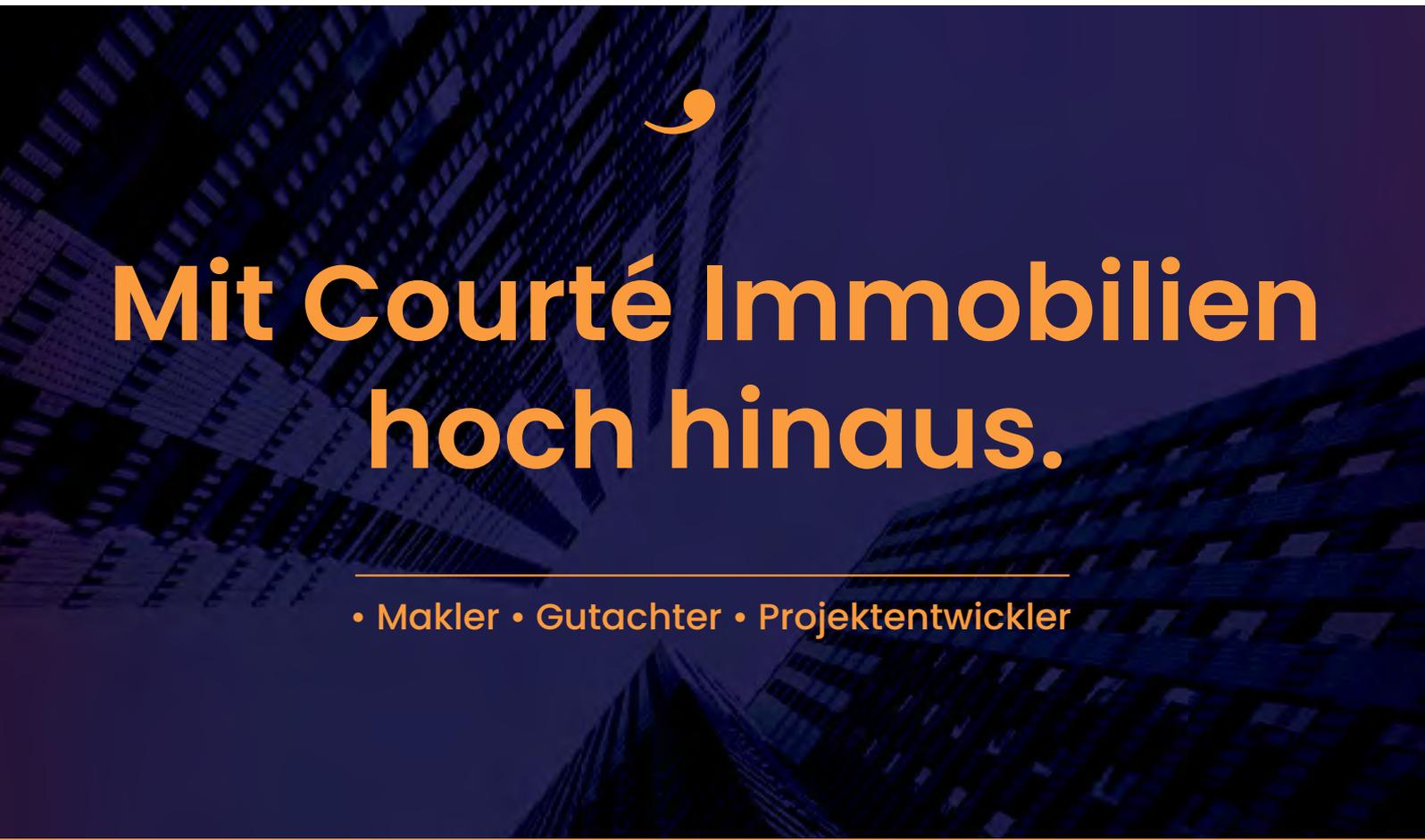
7.3 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

Größte Nachfrage >>> Büroflächen	<p>Alle neuen, modernen, hochwertigen oder hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen und guter IT-Struktur für die flexible Nutzung in allen Flächengrößen sind gefragt. Neben einem ausreichenden Parkplatzangebot spielt die gute Anbindung an den ÖPNV eine zunehmend wichtige Rolle.</p>
Größtes Angebot >>> Büroflächen	<p>Veralteter, unmoderner, wenig flexibel nutzbarer und meist verkehrungünstig gelegener Bestand in allen Flächengrößen</p>
Welche Lagen entwickeln sich zukünftig am besten?	<p>Hochwertige und moderne Flächen in den Bereichen der RWTH Aachen Campus-Lagen, der City und außerhalb gelegenen Bürostandorten, kombiniert mit guter Infrastruktur (u.a. schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Parkplatzangebote und gute ÖPNV-Anbindung)</p>

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Bereichen der Einzelhandels- und Gastronomieflächenentwicklung deutliche Spuren hinterlassen und diese Märkte mit Verlusten zu kämpfen haben, bleibt der Büroflächenmarkt im Jahr 2020 nahezu unberührt davon.

Das Merkmal der Flexibilität der Flächen wird mit den Erkenntnissen aus der Pandemiezeit für neue oder bestehende Flächenentwicklungen von Bedeutung sein. Home Office und Desk Sharing werden ebenfalls ein zukünftiger Bestandteil der Büroflächenplanung.



Mit Courté Immobilien
hoch hinaus.

• Makler • Gutachter • Projektentwickler



7.4. Coworking in Aachen 2021

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.

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 und das Angebot von Tagungsflächen in das Konzept vieler Coworking-Anbieter.

Auch wenn die Coworking-Branche coronabedingt seit 2020 einen Einbruch zu verzeichnen hat, blickt sie grundsätzlich zuversichtlich in die Zukunft und rechnet bis 2023 mit einem deutlichen Anstieg.

Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat aktuell zu einer verstärkten Beschäftigung mit neuen Büroarbeitskonzepten geführt. Dazu gehört die Bedeutung der flexiblen Nutzung der Büroflächen unter Beachtung verschiedener Auflagen. Und hier können die Coworker zukünftig eine wichtige Nische ausfüllen.

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



Foto:© cowork AG

In Aachen und der StädteRegion 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 hat sich in diesem Jahr das Coworking-Angebot in Aachen vergrößert und neue Anbieter stehen in den Startlöchern.

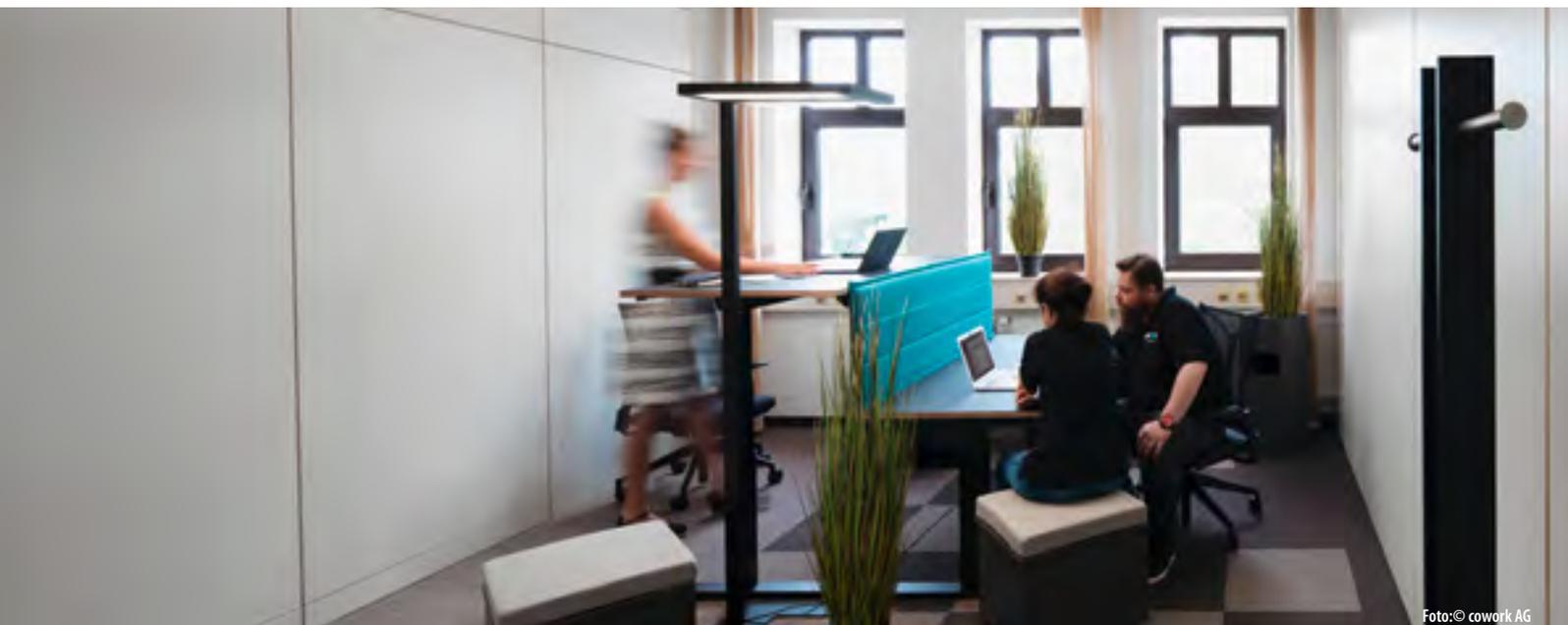


Foto:© cowork AG



Mit über 35 Jahren Erfahrung sind wir Ihr kompetenter Partner in der Städtereion Aachen rund um Gewerbeimmobilien. Ob Verwaltung, Vermietung oder Verkauf – Sie erhalten von uns eine ganzheitliche und professionelle Betreuung.

Kontaktieren Sie uns gerne für ein persönliches Beratungsgespräch.
Wir freuen uns auf Sie! Tel.: 0241 44520-0

www.ik-aachen.de

Coworking Angebot Stadt Aachen 2021

Angebot und Ausstattung	N = 9
Coworkingfläche gesamt	5.880 m ²
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	>630
Angebot Sozialbereiche (Lounge, Küche, Bar)	alle
Grundausstattung Arbeitsplatz: Mobiliar, W-Lan- und Stromanschlüsse	alle
Meetingräume von <50 m ² bis >100 m ²	33
Tagungsangebote und -technik	6 Anbieter
Verpflegungsangebote F&B	alle
Vor-Ort-Service wie Geschäftsadresse, Post- u. Paketannahme, Reinigung	alle
Werkstattangebote für Holz Verarbeitende	1
Metall Verarbeitende	1

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Für die Kommunen der StädteRegion Aachen wurden Coworking-Angebote in den Kommunen Simmerath und Roetgen angegeben. Sie verfü-

gen insgesamt über 23 Arbeitsplätze zur flexiblen Nutzung bei kompletter technischer Ausstattung und Tagungsangeboten für kleine Gruppen.



8 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 Aachen Campus (siehe Kap. 11.1) zu suchen.

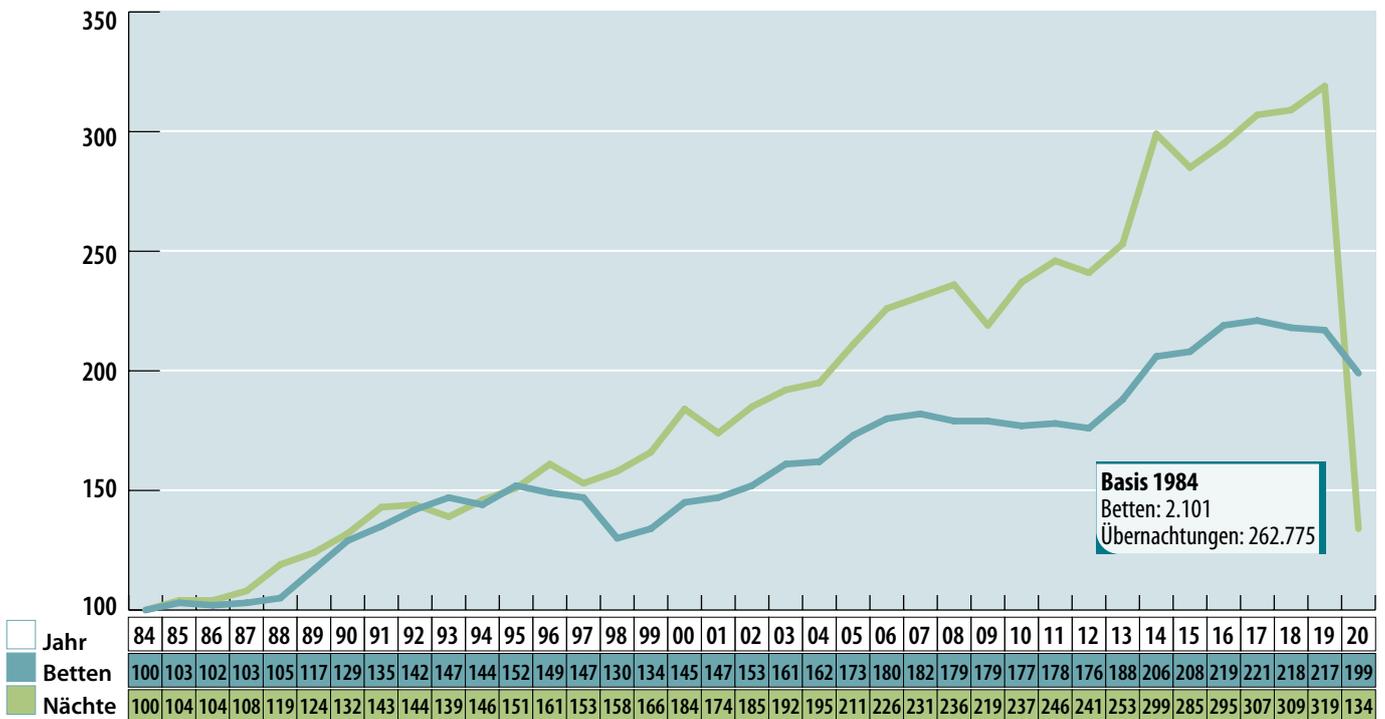
Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Aachener Hotelmarkt sind seit 2020 erheblich und zeigen sich im starken Rückgang der Übernachtungen.



Weitere Infos und Daten bei Ansprechpartnerin:
Dr. Kathrin Steinhauer-Tepütt
Tel. 0 241 18029 41

Foto: © photowahr-Fotolia.com

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2020



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	29.09.20: B&B Aachen City
01.08.90: Hotel Pannonia	15.10.04: Dorint Novotel Aachen City	Kommende Hotelöffnungen:
01.05.92: Holiday Inn	01.04.06: Art Hotel Superior	Herbst 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 Bismarckturn	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



Schindler

Ihr Partner für
GEWERBEIMMOBILIEN

phi commercial

729.000 €

1.490.000 €

?

Erfahren Sie, welchen
Preis Interessenten
für Ihre Immobilie zahlen!

Telefon: 0241-400 870
www.phi-commercial.de



9 Der Lager- und Produktionsflächenmarkt

Die Flächen für die Lager-, Produktions- und Logistikmarkt in der Stadt Aachen wie auch in den Kommunen der StädteRegion Aachen mit Nähe zu Autobahnanschlüssen wurden bereits in den vergangenen Jahren stark nachgefragt. Dieser Trend verstärkte sich für den Markt der Lager- und Logistikflächen seit der Corona-Pandemie. Als Auslöser ist hier vor allem die Zunahme des Online-Handels zu sehen.

Das neue Gewerbegebiet Aero-Park 1 Merzbrück wird aktuell unmittelbar am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück auch für die Aachener Hochschulen entwickelt. Der erste Abschnitt umfasst dabei ein Flächenpotential von ca. 19 ha. Es ist als Leuchtturmvorhaben mit zukunftsweisenden Mobilitätsangeboten im Rahmen des Strukturwandels im Rheinischen Revier geplant.

9.1 Mietspiegel für den Lager- und Produktionsflächenmarkt 2021/2022

L=Lager P=Produktion	Nutzungswert/Qualität*		
	EINFACH*	MITTEL *	GUT*
Einfache Lage**	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,00 €/m ²	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,50 €/m ²	L + P k. A.
Mittlere Lage**	L + P kl. u. gr. Fl. bis 7,00 €/m ²	L+P kl. Fl. bis 10,00 €/m ² L+P gr. Fl. bis 7,50 €/m ²	L kl. Fl. bis 7,00 €/m ² P k. A.
Gute Lage**	L gr. Fl. bis 4,00 €/m ² P gr. Fl. bis 4,50 €/m ²	L + P kl. Fl. bis 7,00 €/m ² L gr./sehr gr. Fl. bis 4,00 €/m ² P gr./sehr gr. Fl. bis 4,50 €/m ²	L kl. Fl. bis 10,00 €/m ² L gr. Fl. bis 6,00 €/m ² L sehr gr. Fl. bis 5,00 €/m ² P kl. Fl. bis 15,00 €/m ² P gr. Fl. bis 8,00 €/m ² P sehr gr. Fl. bis 6,00 €/m ²

Kleine Flächen = < 200 m² Große Flächen = bis 5.000 m² sehr große Flächen = > 5.000 m²

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

***Nutzungswert / 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 €/m².

9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt

Größte Nachfrage >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Kombinierte Lager- und Büroflächen sowie kombinierte Produktions- und Büroflächen in allen Flächengrößen; reine, moderne, ebenerdige Lagerflächen citynah zwischen 50 m² und 500 m² und sehr große Logistikflächen außerhalb in guten Lagen; 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



Jetzt
einfach
wechseln!

Heiz- und Wasserkostenabrechnung

Abrechnung mit Service!

Sie sind unzufrieden mit Ihrem Messdienstleister? Als kompetenter, erfahrener und zuverlässiger Partner erstellen wir die Heiz- und Wasserkostenabrechnung für Sie. Wie das funktioniert, erklären wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Lassen Sie sich jetzt von uns beraten – wir freuen uns auf Sie!

stawag.de/heizkostenabrechnung

Wir für das Klima

 **STAWAG**



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 seit 2020 unter dem Eindruck der Corona-Pandemie steht, bis einschließlich 2022 an.

10.1 Die Entwicklung der Preissegmente

Immobilienbereiche						
	Unteres Preissegment		Mittleres Preissegment		Oberes Preissegment	
	aktuell	bis 2022	aktuell	bis 2022	aktuell	bis 2022
Einzelhandelsflächen	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroflächen	=	=	=	=	=	=
Lager- und Produktionsflächen	↗ bis ↗	↗ bis ↗	↗ 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. Grund hierfür ist die Verschiedenartigkeit der Objekte hinsichtlich Lage, Ausstattung, Qualität und Größe. Daher einigte sich die Expertenrunde auf eine Unterteilung in unteres, mittleres und oberes Preissegment.



Die aktuellen Werte zu den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt bestätigen die Angaben der Vorjahre. Die Angaben zur Entwicklung des Einzelhandelsflächenmarktes, der im vergangenen Jahr bedingt durch die Corona-Pandemie keine Nachfrage vorzuweisen hatte, sehen bis 2022 eine geringe Zunahme der Nachfrage.



10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2021 bis 2022 muss differenziert betrachtet werden. Während der Einzelhandelsflächenmarkt weiterhin einen Abwärtstrend zeigt, bestätigen der Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt die positiven Einschätzungen der Vorjahre.

Die aktuellen Entwicklungen im Aachener Stadtgebiet unterstreichen dies mit Projektentwicklungen oder Flächennachfragen im Bürosektor (siehe Kap. 14) sowie Lager-, Logistik- und Produktionsbereich, in dem lediglich

Restflächen auf dem Aachener Stadtgebiet im Angebot sind. In den Bereichen Aachen-Ost und Aachen-Nord sind die e-mobilen Produktionen zu finden, die ihren Ursprung in der RWTH Aachen haben.

Zudem entwickeln sich in Aachen-Nord auf altindustriellen Flächen, dem ehemaligen Garbe-Lahmeyer-Gelände mit der Jahrhunderthalle – jetzt „At the Park Aachen“ -, dem ehemaligen Starfish-Gelände an der Liebigstraße und dem bereits vorhandenen Technologiezentrum Aachen (TZA) am Europaplatz (siehe Kap. 11.2), neue Flächenangebote für Start-ups, Coworking, Veranstaltungen, Forschung, Entwicklung, Produktion und Dienstleistungen. Zudem sollen zukünftig Kultur- und Gastronomieangebote die Aufenthaltsqualitäten stärken.

Immobilienbereiche			
	aktuell	bis 2022	
Einzelhandelsflächen	↘	↘	= unverändert
Büroflächen	=	=	↗ verbessert
Lager- und Prod.-flächen	= 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 2022 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 für 2000	Tendenz bis für 2010	Bewertung für 2017	Bewertung für 2018	Bewertung für 2019	Bewertung für 2020	Bewertung für 2021	Tendenz für 2022
Stadtimage insgesamt	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= + bis +	= + bis -	= +	= +
Image als Büro-/ Produktionsstandort	= +	= +	= +	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= +
Image als Einkaufsstadt	= -	= + bis +	= + bis +	= + bis =-	= +	= + bis -	= - bis -	= - bis -
Planungssicherheit für Investoren	= -	= +	= +	= +	= +	= + bis =-	= +	= +
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	= -	= + bis +	= + bis =-	= + bis =-	= + bis =-	= + bis -	= + bis =-	= -
Investitionsbereitschaft am Standort	= -	= +	= + bis +	= +	= + bis +	= + bis =-	= +	= +
Entwicklung der Nebenkosten	-	= -	= - bis -	= + bis =-	= -			
Verfügbarkeit von Bauland	-	= - bis +	= - bis -	= -	= - bis -	= - bis -	= - bis -	-
Verkehrliche Erreichbarkeit	= -	= +	= +	= +	= + bis =-	= + bis =-	= +	= + bis =-
Parkplatzangebote	= -	= +	= + bis =-	= +	= + bis =-	= + bis =-	= + bis =-	= + bis =-
Aufenthaltsqualität	= +	= + 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
 Matthiahofstr. 28-30 | 52064 Aachen
 Fon 0241-90 08 647
 Fax 0241-90 08 648
 info@witte-ingenieurbuero.de

www.witte-ingenieurbuero.de | www.baugutachten-aachen.de



11

Stadtentwicklung in Aachen

11.1 Der RWTH Aachen Campus

An der RWTH Aachen entsteht auf einer Fläche von 800.000 Quadratmetern eine der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas. Megatrends wie Digitalisierung, Mobilität, Klimawandel, Gesundheit, Globalisierung oder demografischer Wandel stellen Wissenschaft und Wirtschaft vor große Aufgaben. Um diese komplexen Fragestellungen zu lösen, ist der Zusammenschluss von verschiedenen wissenschaftlichen Disziplinen und Unternehmen erforderlich. Auf dem

RWTH Aachen Campus wächst das einzigartige Ökosystem aus Wissenschaft und Wirtschaft stetig und bietet seinen über 420 Mitgliedsunternehmen das Umfeld, gemeinsam im Team Ideen schneller umzusetzen und zur Marktreife zu bringen.

Dies wird durch das umfassende Expertennetzwerk sowie die moderne Forschungsinfrastruktur – bestehend aus Gebäuden mit Büros, Laboren, Hallen und Prüfständen – ermöglicht.

11.1.1 Campus Melaten

Derzeit befinden sich sechs Cluster auf dem Campus Melaten in der baulichen Realisierung: Biomedizintechnik, Nachhaltige Energie, Photonik, Produktionstechnik, Schwerlastantriebe und Smart Logistik. Ein Cluster repräsentiert jeweils einen langlebigen Themenbereich und stellt den Rahmen für die bauliche Entwicklung dar. Die zugehörigen Baufelder werden zunehmend verdichtet und fortschreitend weitere Cluster- sowie Solitärgebäude mit forschungsunterstützenden Einrichtungen im Campus-Park errichtet:

- Im Cluster Nachhaltige Energie wird derzeit das Center for Ageing, Reliability and Lifetime Prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL) realisiert. Die Fertigstellung ist für Ende

2021 geplant.

- Auf der so genannten Parkspange, den ehemaligen Stellplätzen entlang der Forckenbeckstraße, entsteht der erste Bauabschnitt Georesourcen mit Labor- und Büroflächen für das Institut für Gesteinshüttenkunde (GHI). Die Fertigstellung ist für Oktober 2021 geplant.
- Der Ersatzneubau Maschinenhalle des WZL ist fertiggestellt.
- Der Neubau für die technologie-orientierten elektrotechnischen Institute befindet sich seit Ende 2018 im Bau, die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

11.1.2 Campus West

Auf dem Campus West wachsen ein Forschungsareal und Leuchtturmprojekt für ein innovatives, nachhaltiges Quartier heran, das auf den vier Entwicklungsdimensionen Energie und Umwelt, Quartier und Gesellschaft, Mobilität und Verkehr sowie IT-Infrastruktur basiert. Das Bauleitplanverfahren Campus West (Bebauungsplan Nr. 923 und Flächennutzungsplan Nr. 118) ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan für

das Areal auf der Grundlage der Masterstudie des Büros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky wurde im Juni 2021 von der Stadt verabschiedet. Die Stadt wird mit der Erschließung des Areals voraussichtlich ab dem Jahr 2022 beginnen. Temporär ist auf dem Campus West für das Cluster Bauen eine Referenzbaustelle zur Erforschung der Baustelle der Zukunft eingerichtet.



11.1.3 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.

11.2. 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. Diese hohe Nachfrage nach Wachstums- und Ansiedlungsflächen, von sowohl High-Tech Unternehmen als auch dem produzierenden Gewerbe und Handwerk muss begegnet werden.

Innovative Flächenrevitalisierungen können ein Teil der Lösung sein. Der Standort Aachen-Nord bietet hierfür ein enormes Potenzial, um auch weiterhin die erfolgreiche Symbiose zwischen Wirtschaft und Wissenschaft in einer Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen.

Der altindustriell geprägte Traditionsstandort für gewerbliche Nutzungen erfährt in den letzten Jahren wieder einen starken Aufschwung. Die Entwicklung des Alten Schlachthofs hat viele neue und moderne Unternehmen in das Gebiet gebracht. Innovative Ingenieur- und Medienstleister, kulturelle Einrichtungen, Veranstaltungsorte und handwerkliche Betriebe finden sich in einer Reihe mit Traditionsunternehmen.

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

1. das neu gedachte Technologiezentrum Aachen am Europaplatz der Stadtmarken Familie, steht mit dem Urban Village Gedanken für moderne Bürowelten, flexibles Coworking, Conferencing und viele Service- und Dienstleistungsangebote,
2. „At the Park Aachen“ - mit dieser Namensänderung (vormals Campus Jahrhunderthalle) macht Kadans Science Partner einen Schritt in Richtung Bildung eines großen internationalen Netzwerks, in dem die Zusammenarbeit zwischen Industrie, Hochschulen, Wissenschaftsparks und Behörden angestrebt wird,

3. die Liebhöfe, einem „Meetingpoint“, in dem zukünftig neben Büros und Werkstätten, Veranstalter und Gastronomen Aachener und Besucher willkommen heißen.

Informationen über die aktuellen Entwicklungen zum Standort Aachen-Nord sind unter www.aachen.de/ac-nord zu finden.



Foto: © DreidARSTELLER

11.3. Wohnen in Aachen

Wohnraum in Aachen ist gefragt. Ob Wohnflächen zur Miete oder zum Kauf, ob Mikroapartments, Wohnungen, Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, ob bezahlbarer oder hochpreisiger Wohnraum. Während der Corona-Pandemie zeigte sich, dass die Nachfrage in den meisten Kate-

gorien höher ist als das Angebot.

Weiter Informationen und Services zum Thema Wohnen sind im qualifizierten Mietspiegel für Aachen unter <https://initiative-aachen.de/mietspiegel/> und im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen.



12 Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2020 beteiligten sich bereits zum elften 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 und zur Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen beitragen sollen.



Quelle: Kommunen Stand 31.12.20

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

Rahmenfaktoren – Beurteilung – Trends bis 2022

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

= + 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. + 49 241 5198-2162
jan.pontzen@staedteregion-aachen.de



Iris Gerdom
Tel. + 49 241 5198-2132
iris.gerdom@staedteregion-aachen.de



Patrick Hahne
Tel. + 49 241 5198-2529
patrick.hahne@staedteregion-aachen.de



Sebastian Albring
Tel. + 49 241 5198-2179
sebastian.albring@staedteregion-aachen.de



Katharina Fortak
Tel. + 49 241 5198-2160
katharina.fortak@staedteregion-aachen.de



Lars Kleinsteuber
Tel: + 49 241 5198-2128
lars.kleinsteuber@staedteregion-aachen.de

Soziale Region

BildungsRegion

Nachhaltige Region

Aktive Region

Weitere Informationen finden Sie unter
www.staedteregion-aachen.de/wirtschaftsfoerderung



Foto: ©Business Park Alsdorf

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.

Die zwei Business Parks Alsdorf erstrecken 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 der 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

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

ALSDORF	Mieten (netto, kalt)
	je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2020
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 unter „Standortangebote“ dargestellt.

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

BAESWEILER	Mieten (netto, kalt)
	je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2020
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind große Einzelhandelsflächen (> 800 m²), sehr kleine (<50 m²) und große (> 500 m²) flexible Büroeinheiten sowie Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet.



Foto: ©Sebastian Fiebak

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



klimaschonender Aspekte zu stärken. Um die Chance zu nutzen, werden u.a. weitere Gewerbegebiete (u.a. Interkommunales Gewerbegebiet Aachen - Eschweiler) 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.

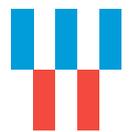
Der Glasfaserausbau im Stadtgebiet schafft hervorragende Voraussetzungen für zukunftsorientierte Unternehmen, ebenso wie die gute verkehrliche Anbindung zur A 4 der Nähe zur A 44. Dies belegen zudem die zunehmende Bevölkerungsentwicklung sowie der Zuwachs an modernen und innovativen Unternehmen im Stadtgebiet.

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

ESCHWEILER	
Mieten (netto, kalt) je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit	
2015 - 2020	
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
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. Dieser Trend wird sich auch zukünftig positiv entwickeln.



NetAachen

Mit Glasfaser sicher in die Zukunft.

Bestes Kabel-TV, Internet und
Telefon für Ihre Immobilie.

business@netaachen.com • 0241 91852 818
netaachen.com/immobilien

Uns verbindet mehr.



Die Landmarken. Damit Städte zu besseren Orten werden.

Wir wollen Menschen inspirieren und begeistern, indem wir lebendige und identitätsstiftende Orte entwickeln, die Städte attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähig machen.

www.landmarken-ag.de





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, dass 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 ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2020
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 m² 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 ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2020
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 10,00 €
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 belastigende 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 ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2015 - 2020
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.



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!**





www.cia-aachen.de



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

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 ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2015 - 2020
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 m² 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 ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
		2015 - 2020
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





Wissen, was in Aachen und Umgebung passiert

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



Voller Zugriff auf alle Artikel der **AZ/AN-Newsportale** unter aachener-zeitung.de bzw. 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**

**Jetzt
4 Wochen
kostenlos
testen¹⁾**

Danach ab **6,99 €²⁾**
im Monat weiterlesen.

Gleich online bestellen unter:
aachener-zeitung.de/digitalpaket
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



Würselen

Die Stadt Würselen erfreut sich sowohl für Wohnbauland als auch für Gewerbeflächen einer regen Nachfrage. Allerdings kann sie in Ermangelung geeigneter Flächen aktuell dem Flächenbedarf nicht entsprechen. Die Stadt Würselen bzw. Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG verfügen 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 seiner Rechtskraft im September 2020 wird aktuell unmittelbar am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück liegend das neue Gewerbegebiet Aero-Park 1 Merzbrück entwickelt. Der erste Abschnitt umfasst dabei ein Flächenpotential von ca. 19 ha.

Die Standortentwicklung Merzbrück korrespondiert eng mit dem Ausbau des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück und der Verschwenkung sowie Verlängerung der neuen Start- und Landebahn. Mit seiner Ausrichtung zum Forschungsflugplatz, die seit Spätsommer 2020 weitgehend abgeschlossen ist, wird er das zentrale Bindeglied für eine gewerbliche Nutzung der nördlich und südlich gelegenen Flächen darstellen.



Foto: ©SEW GmbH & Co. KG



Foto: © Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG

Mit der Ausrichtung des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück zum Forschungsflugplatz insbesondere für die Aachener Hochschulen erfolgt die Flächenentwicklung auf Merzbrück als ein Leuchtturmvorhaben im Rahmen des Strukturwandels im Rheinischen Revier.

Dabei soll der Schwerpunkt der Nutzung im geplanten Aufbau eines luftfahrtbezogenen Wirtschaftsökosystems ECO²-Air erfolgen, um eine grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung wie auch Produktion und Vermarktung im Umfeld des Forschungsflugplatzes Aachen-Merzbrück zu ermöglichen.

Ziel ist es, eine einzigartige Forschungslandschaft für öffentliche und private Akteure aus dem Bereich der Luftfahrt auf Merzbrück zu schaffen.

Ergänzend dazu ist vorgesehen, auf Merzbrück einen Mobilitäts-HUB zu entwickeln, mit dem ein auf den Standort abgestimmtes zukunftsfähiges Konzept zur Verknüpfung der hier zusammentreffenden Verkehrsmittel erarbeitet werden soll.

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

WÜRSELEN je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit	Mieten (netto, kalt)
	2015 - 2020
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis >10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 10,00 €
Produktionsflächen	3,00 € bis 7,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind verkehrsgünstig gelegene, flexible Lagerflächen in allen Größen..

RWTH Aachen Campus - Campus Melaten, Aachen

2



Foto: ©Campus GmbH/Andreas Steindl

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

Quartier Nord: AlphaSpaceAachen, Aachen

3



Foto: ©HWKN

Ort:	Gut-Dämme-Str. 10-12, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 7.390 m ²
Nutzfläche:	ca. 12.000 m ²
Nutzung:	Büro
Investitionsvolumen:	GIK ca. 35 Millionen Euro
Bauende:	4. Quartal / 2023
Architekten:	HWKN, New York und pbs architekten, Aachen
Projektentwicklung:	Landmarken AG

Gewerbegebiet Avantis, Aachen/Heerlen (NL)

4



Foto: ©Avantis GOB N.V.

Grundfläche:	100 ha, 60% BRD, 40% NL, 70% Bauland, 30% Grünflächen Vermarktbare Gewerbefläche: ca. 150.000 m ² Grundstücke von 2.000 m ² - 30.000 m ²
Nutzung:	Gewerbegebiet GE - GRZ 0,8 Betrieb 24/7 Redundante Glasfaseranbindung möglich
Lage:	Der Gewerbepark Avantis liegt in direkter Anbindung zur A4/A76 (eigene Autobahnauffahrt). Das Zentrum von Aachen ist 8 Autominuten entfernt.
Weiteres Vorgehen:	Vermarktung der Gewerbeflächen, Ausbau der Infrastruktur
Eigentümer:	Avantis GOB N.V.
Projektentwicklung:	Avantis GOB N.V.
Vermarktung:	Avantis GOB N.V., 0049 (0)241/93600, info@avantis.org
Vermittelt durch:	www.avantis.org



5



Foto: ©Stadt Herzogenrath

Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath

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

6



Foto: ©SEW Würselen

Gewerbegebiet Aachener Kreuz

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

7



Foto: ©SEW Würselen

Aero-Park 1 Merzbrück

Grundfläche:	20 ha
Nutzung:	Aviation-Forschungscluster in Kombination mit der Ausrichtung des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück zum Forschungsflugplatz, luftfahrtaffines Gewerbe
Baubeginn:	Ausführung der Erschließung in 2022 / 2023
Vermarktung:	ab Mitte 2021
Projektentwicklung:	Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG (in der Geschäftsbesorgung durch die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG) www.akm-wuerselen.de Telefon 02405/67-5 80

8



Foto: © Horst Schädlich

Erweiterung Business Park Alsdorf Hoengen

Gesamtfläche:	insgesamt rund 1.120.000 m ²
Geplante Erweiterung:	Nördliche Erweiterung in Kooperation mit der Gemeinde Aldenhoven als interkommunales Gewerbegebiet
Nutzung:	Branchenmix, Gewerbe und Industrie (24 h-Betrieb möglich)
Baubeginn:	2022 / 2023
Bauherr:	Stadt Alsdorf / Business Park Alsdorf GmbH
Vermarktung:	Business Park Alsdorf GmbH, www.businesspark-alsdorf.de
Ansprechpartner:	Business Park Alsdorf GmbH, Telefon 02404/599010 E-Mail: info@businesspark-alsdorf.de

9

Gewerbegebiet Baesweiler



Foto:©its Baesweiler GmbH

Gesamtfläche: 90 ha + 20 ha Erweiterung (im Bau)
Nutzung : Gewerbegebiet (GE) | diversifizierte Branchenstruktur mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Medizin und Biotechnologie, Oberflächentechnologie sowie Automotive | > 200 Unternehmen
Glasfaseranschluss ja - redundanter Glasfaseranschluss
Baubeginn: 1. Quartal 2019 – Gewerbegebietserweiterung 1. Phase
Projektentwicklung: Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH
Bauherr: Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH
Vermarktung: Stadt Baesweiler | Wirtschaftsförderung, Dirk Pfeifferling, Tel. 02401/805-402, d.pfeifferling@its-center.de

10

Interkommunales Gewerbegebiet Inden/Eschweiler „Am Grachtweg“



Foto:©RWE Power

Grundfläche: 310.000 m²
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 m²
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, Simmerath



Foto: ©Gemeinde Simmerath

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 Simmerath ist vorgesehen
Vermarktung: Gemeinde Simmerath, Wirtschaftsförderung, Rathaus, 52152 Simmerath, Tel. 02473/607 174 + 177



13



Foto: ©Camp Astrid GmbH & Co. KG

Gewerbegebiet Camp Astrid, Stolberg

Grundfläche:	320.000 m ² , reine Gewerbeflächen 228.000 m ²
Nutzung :	Gewerbegebiet GE
Baubeginn:	2005
Bauende:	nördlicher Teil 2009/2010 südlicher Teil ehemalige Flächen der DB AG bis Ende 2015
Investitionsvolumen:	rd. 23 Millionen Euro
Projektentwicklung:	Camp Astrid GmbH & Co. KG
Bauherr:	Camp Astrid GmbH & Co. KG
Vermarktung:	Camp Astrid GmbH & Co. KG, Cockerillstr. 100 Geschäftsführer Peter Wackers Tel. 02402/125115, www.campastrid.de
Vermittelt durch:	Camp Astrid GmbH & Co. KG

14



Foto: ©Stadt Monschau

Imgenbroich Nord-West, Monschau

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

15



Foto: ©Stadt Aachen

Gewerbepark Brand, Aachen

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

14

Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

ANNA Gesundheitszentrum, Asdorf



Foto: © Gronau plan GbR

Ort: Alsdorf, Anna-Gelände, Steigerweg 5
Grundstücksfläche: rd. 5.600 m²
Nutzfläche: rd. 3.250 m² inkl. Nebenflächen mit bis zu 12 Nutzungseinheiten
Nutzung: Gesundheits- und Dienstleistungszentrum
Parken: 96 PKW-Parkplätze / 18 Fahrrad-Parkplätze
ÖPNV: in unmittelbarer Nähe zum Bf (Euregio-Bahn) / Bushaltestelle „Annapark“
Bauherr: Gronau plan GbR, Wegberg
Architekt: Benjamin Gronau, Architekt

Luisenhöfe Aachen, Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße



Foto: © <https://www.luisenhoefe.com>

Ort: Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße, Aachen
Grundstücksfläche: ca. 11.000 m²
Städtebaulicher Wettbewerb: Einladungswettbewerb mit 5 Teilnehmern, Auslobung am 22.05.2018 Preisgerichtssitzung am 04.09.2018
Nutzung: Wohnen sowie ergänzende Nutzungen, in geringem Umfang Gewerbe
Baubeginn: Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Aufstellung des Bebauungsplans, voraussichtlich 2022 / 2023
Bauende: 2024 / 2025
Projektentwicklung: Luisenhöfe GmbH
Bauherr: Luisenhöfe GmbH
Vermarktung: Luisenhöfe GmbH
Internet: www.luisenhoefe.de

Stadtpalais T75, Aachen



Foto: © Manfred Kistermann

Ort: Theaterstraße 75, 52062 Aachen
Grundstücksfläche: 1.094 m²
Mietfläche: 980 m²
Nutzung: Repräsentatives Büro der RWTH Aachen
Baubeginn: 3. Quartal 2019
Bauende: Fertiggestellt
Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Theaterstraße 75
Architekt: Casademont Architekten



Bankhaus am Theater, Aachen



Foto:©kadawittfeldarchitektur

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.340 m ²
Nutzfläche:	ca. 5.900 m ²
Nutzung:	Büro, Handel, Gastronomie (EG)
Baubeginn:	4. Quartal 2018
Bauende:	Frühjahr 2022
Architekt:	kadawittfeldarchitektur
Projektentwicklung:	Landmarken AG
Bauherr:	Theaterplatz Vermögensverwaltung GbR, Aachen

Motel One, Aachen



Foto:©Werrens & Hansen Architektur

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

WE PARTMENT – Leben am Elisengarten, Aachen



Foto:©Werrens & Hansen Architektur

Ort:	Elisabethstraße 13-15, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 361 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 2.137 m ² BGF (81 Zimmer)
Nutzung:	Studentenwohnungen
Baubeginn:	4. Quartal 2018
Bauende:	Sommer 2021
Bauherr:	Theaterplatz Vermögensverwaltung GbR, Aachen
Architekt:	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung)
Projektentwicklung:	Landmarken AG



Viktoria, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee

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

Tuchmacherviertel, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee

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

Maria-Montessori-Kita Eilendorf, Aachen



Foto:©Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee

Ort:	Karlstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.700 m ²
Nutzung:	Wohnungen und eine Kindertagesstätte
Glasfaseranschluss:	ja
Baubeginn:	2022
Bauende:	2024
Projektentwickler:	nesseler projektidee gmbh
Architekt:	nesseler plan gmbh, Aachen



3. BA Cluster Logistik Aachen (Melaten)



Foto: © Landmarken AG / rendertaxi

Ort:	Campus Boulevard 57, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	3.876 m ²
Nutzfläche:	Büro 9.440 m ² Werkstatt / Labor 860 m ² Ausstellung / Konferenz 800 m ² Gastronomie / Café 180 m ² Lager 200 m ²
Glasfaseranschluss	Ja
Nutzung:	Büro-, Konferenz-, Labor- und Werkstattflächen
Parken:	275 KFZ-Stellplätze, 213 Fahrradstellplätze
Baubeginn:	ca. 2. Quartal 2022
Bauende:	ca. 4. Quartal 2023
Bauherr:	Landmarken Campus AC Cluster Logistik 3.BA GmbH
Architekt:	agn Niederberghaus & Partner GmbH (LPH 1-4)
Vermarktung:	Campus GmbH

Babor Beauty Cluster (BBC), Eschweiler



Foto: ©H.Daniel, FSP architektur GmbH

Ort:	Indelandstraße 8, 52249 Eschweiler
Grundstücksfläche:	60.000 m ²
Nutzfläche:	Büro 600 m ² Lager 3.500 m ² Produktion 5.000 m ²
Nutzung:	Büro, Produktionsstandort und Logistik
Parken:	250 Parkplätze
Investitionsvolumen:	62 Mio. €
Baubeginn:	05.07.2021
Bauende:	Ende 2022
Bauherr:	Femia Immobilienverwaltungs GmbH
Architekt:	FSP Architekten

CAP1 Boardinghouse, Baesweiler



Foto: ©Architekturvisualisierung Andreas Matzerath

Ort:	Zum Carl-Alexander-Platz 1, 52499 Baesweiler
Grundstücksfläche:	ca. 6.500 m ²
Nutzfläche:	Büro 700 m ² , Gastronomie 300 m ² , Wohnen 1.400 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	2 Etagen Boardinghouse, sowie im EG ein Restaurant und im Penthouse Büros und eine Zahnarztpraxis
Parken:	50 Parkplätze
Baubeginn:	4. Quartal 2019
Bauende:	2. Quartal 2021
Bauherr:	Grundstücksgem. Tom Virt u. Volker Lienesch
Architekt:	Claudia Lambertus
Vermarktung:	Grundstücksgem. Tom Virt u. Volker Lienesch

Neubaugebiet Alsdorf „Saarstraße“

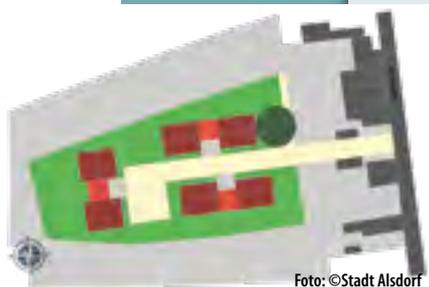


Foto: ©Stadt Alsdorf

Ort:	Alsdorf, Römerstraße
Grundstücksfläche:	3100 m ²
Nutzfläche:	Wohnen 2570 m ² Nettobauland, 6 Baugrundstücke
Glasfaseranschluss:	in Planung
Nutzung:	Wohngebiet
Parken:	4 Parkplätze, öffentliche Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 400.000,00 € Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	September 2021
Bauende:	Erschließung Dezember 2021
Bauherr:	Alsdorfer Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Städtebau – VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaugebiet Herzogenrath-Kohlscheid „Kämpchenstraße 2. BA



Foto: ©Heins Architekten

Ort:	Herzogenrath, Kämpchenstraße
Grundstücksfläche:	ca. 58.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 37.000 m ² Nettobauland, 75 Baugrundstücke, davon 8 MFH
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Wohngebiet
Parken:	56 Parkplätze, öffentliche Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 6,5 Millionen €, Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	Juni 2021 für Erschließung
Bauende:	Oktober 2021 für Erschließung
Bauherr:	Grundstücksentwicklung Herzogenrath GmbH und Heins Wohnungsbau GmbH
Architekt:	Architekturbüro Heins
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH und Heins Wohnungsbau GmbH

Neubaugebiet Eschweiler „Südlich Patternhof“



Foto: ©S-Immo Aachen GmbH

Ort:	Eschweiler, Patternhof
Nutzfläche:	Wohnen 20.000 m ² , Nettobauland - 26 Baugrundstücke, davon 9 MFH
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Wohngebiet
Parken:	27 Parkplätze, öffentliche Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 5,5 Mio € Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	Frühjahr 2022, Erschließung
Bauende:	Sommer 2022, Erschließung
Bauherr:	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG und Sparkassen Immobilien GmbH
Architekt:	Stadt Eschweiler
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH



KiTa + Wohngebäude Luisenhöfe, Aachen



Foto: ©Architektur Hammers, Aachen

Ort:	Luisenhöfe Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 2.500 m ²
Nutzfläche:	Kindertagesstätte ca. 880 m ² , Wohnen ca. 1.670 m ²
Nutzung:	5-Zügige Kindertagesstätte mit Wohnungen in den Obergeschossen
Baubeginn:	Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Aufstellung des Bebauungsplans, voraussichtlich 2022 / 2023
Bauende:	2024 / 2025
Bauherr:	Luisenhöfe GmbH
Architekt:	Architektur Hammers
Vermarktung:	Luisenhöfe GmbH

Boardinghouse am Dahmengraben, Aachen



Foto: ©PIXEL ENLARGEMENT

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

Königswinkel, Brüsseler Ring, Aachen



Foto: ©Dr. M. Sauren

Ort:	Brüsseler Ring 53-55, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	6.500 m ²
Nutzfläche:	Büro ca. 2.500 m ²
Nutzung:	Büros, Praxen
Parken:	54 Parkplätze
Bauende:	2021
Architekt:	OX2 Architekten
Vermarktung:	hausverwaltung3@dr-sauren.de 0241/7755024



Neubau Studentenwohnungen, Aachen



Erweiterung eines Pflegeheims, Erkelenz



Neubau Mehrfamilienhaus, Aachen



Neubau Ergänzungsgebäude Waldorfschule, Aachen

ARCHITEKTUR HAMMERS

Melatener Strasse 82

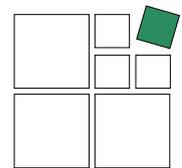
D-52074 Aachen

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

Ort:	Aachen, am Campus West
Grundstücksfläche:	ca. 32.000 m ²
Nutzfläche:	ca. 25.000 m ²
Nutzung:	Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser, studentisches Wohnen, KiTa
Parken:	ca. 320 Parkplätze
Investitionsvolumen:	85 Mio. €
Baubeginn:	2017
Bauende:	2023
Projektentwicklung & Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch Immobilien GmbH
Architekt:	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	Bausch Immobilien GmbH

Office West, Aachen



Foto: ©Office West Süsterfeld GmbH & Co KG

Ort:	Im Süsterfeld, 52072 Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 9.200 m ²
Nutzfläche:	Büro ca. 11.400 m ²
Nutzung:	Büro
Parken:	149 oberirdische Parkplätze
Investitionsvolumen:	ca. 50 Mio. €
Baubeginn:	voraussichtlich 2022
Bauende:	voraussichtlich 2023
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH, FAMOS Immobilien GmbH
Architekt:	Otten Architekten
Vermarktung:	intern

Emil - Erlebe die Vielfalt, Aachen



Foto: ©HHVISION

Ort:	Lochnerstraße 52-54 in 52064 Aachen
Grundstücksfläche:	2.466 m ²
Nutzfläche:	KiTa 708 m ² Einzelhandel 195 m ² Wohnen 3.546 m ²
Nutzung:	Wohngebäude mit 71 Wohneinheiten, einer städtischen KiTa und einer Gewerbeeinheit
Parken:	32 Parkplätze
Investitionsvolumen:	ca. 21 Mio. €
Baubeginn:	2022
Bauende:	2023
Bauherr:	Derichs u Konertz Wohnbau GmbH
Architekt:	pbs architekten
Vermarktung:	Derichs u Konertz Wohnbau GmbH



Einfach besser bauen.



PROJEKTENTWICKLUNG

Oranienstraße 31
52066 Aachen

BAUUNTERNEHMUNG

Niederlassung Aachen
Oranienstraße 31
52066 Aachen

Niederlassung Krefeld
Magdeburger Straße 81
47800 Krefeld

Niederlassung Köln
Mathias-Brüggen-Str. 41
50827 Köln

PROJEKTMANAGEMENT

Mathias-Brüggen-Str. 41
50827 Köln

www.DERICHSuKONERTZ.de

Velocity E-Bike-Sharing
Station smart in
Immobilienprojekte
integrieren

Lassen Sie sich von Velocity
zu Kostenvorteilen für
Immobilienprojekte beraten.

www.velocity-aachen.de



o.live, Aachen



Foto: © rendertaxi

Ort:	Oligsbendengasse
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen / Gewerbe
Parken:	28 Parkplätze
Investitionsvolumen:	12,5 Mio. €
Baubeginn:	2020
Bauende:	2022
Bauherr:	Oligsbendengasse 20 GbR
Architekt:	ZHAC / Architektur Schillings-Och
Vermarktung:	MAT Immobilien

GKS, Herzogenrath



Foto: © G. Quadflieg GmbH

Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	3.500 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen
Parken:	43 Parkplätze
Investitionsvolumen:	12 Mio. €
Baubeginn:	2022
Bauende:	2024
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung / Zimmermann Architekten GmbH

B12 Living on Campus, Aachen



Foto: © rendertaxi

Ort:	Brüggemannstraße
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Studentenappartements
Parken:	16 Parkplätze
Investitionsvolumen:	6 Mio. €
Baubeginn:	2019
Bauende:	2020
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Vermarktung:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung



entwickeln | planen | realisieren

G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung

www.gquadflieg.de

LTB, Aachen



Foto: ©ASTOC Architects and Planners GmbH

Ort:	Lichtenbusch Raafstraße / Sanddornweg
Grundstücksfläche:	15.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 11.000 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen
Parken:	80 Parkplätze
Investitionsvolumen:	36 Mio. €
Baubeginn:	2022
Bauende:	2025
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH
Architekt:	Projektentwicklung ASTOC Architects and Planners GmbH



Werkquartier am Eisenbahnweg, Aachen



Foto: © rendertaxi

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

Florianquartier Eschweiler



Foto: ©Martin Schrennen

Ort:	Ringofen 1-7, Eschweiler
Grundstücksfläche:	5.700 m ²
Nutzfläche:	Wohnen 3.400 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Altengerechtes Wohnen
Parken:	40 Parkplätze
Investitionsvolumen:	10 Mio. €
Baubeginn:	01.10.2021
Bauende:	November 2022
Bauherr:	Daniel Kozcyba, Marc Müller
Architekt:	APB Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	Müller Immobilien GmbH & Co KG, www.mueller-partner.de , 0241-51 88 66 77

Neubaugelbiet „Westlich Vöckelsberg“, Eschweiler



Foto: ©SFE Eschweiler

Ort:	Eschweiler
Grundstücksfläche:	ca. 4,2 ha Bebauungsplangebiet, davon ca. 1,8 ha Nettobaulandfläche
Nutzfläche:	Wohnen ca. 18.000 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	33 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (freistehend u. Doppelhaushälften) sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohneinheiten
Bauende:	Fertigstellung Baustraße III. Quartal 2021
Bauherr:	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH Co. KG & RWE Power AG
Vermarktung:	Alle Grundstücke vermarktet

■ 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

Neues Quartier am Florianweg, Eschweiler



Foto: ©Architektur Galerie Greven

- Ort:** Eschweiler
- Grundstücksfläche:** ca. 5.260 m²
- Nutzfläche:** Wohnen 3.036 m²
- Glasfaseranschluss:** nein
- Nutzung:** 16 Reihenhäuser (10 RH öffentlich gefördert: à 97 m² / 112 m²)
(6 RH freifinanziert: à 120 - 140 m²)
24 preisgedämpfte Wohnungen (barrierefrei)
- Parken:** 36 Parkplätze (davon 8 Garagen + 28 Stellplätze)
- Investitionsvolumen:** 8,5 Mio. €
- Baubeginn:** I. Quartal 2021
- Bauende:** II. Quartal 2022
- Bauherr:** Eheleute Greven
- Architekt:** Architektur Galerie Greven, Wildauer Platz 9, 41836 Hückelhoven
- Vermarktung:** über Greven Living Future Projektmanagement GmbH & Co. KG, Wildauer Platz 9, Hückelhoven, 02433-9052 200



FC-Moto E-Commerce Headquarter & Logistikcenter, Avantis



Foto: © Valeres Industriebau GmbH

Ort:	Gewerbegebiet Avantis, 52072 Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 36.000 m ²
Nutzfläche:	Büro 2.300 m ² Lager 20.000 m ²
Nutzung:	Logistikzentrum und Verwaltung
Parken:	128 Parkplätze
Investitionsvolumen:	ca. 25.000.000 €
Baubeginn:	09/2021
Bauende:	Ende 2023
Bauherr:	FC-Moto GmbH & Co.KG
Architekt:	Valeres Industriebau GmbH
Vermarktung:	Eigennutzung

At the Park Aachen (vorm. Campus Jahrhunderthalle)



Foto: © DreidARSTELLER

Ort:	Jülicher Strasse 191-209, Aachen
Grundstücksfläche:	35.000 m ²
Nutzfläche:	41.700 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büros, Coworking, Innovation Space, Prototyping space, Laborflächen
Parken:	voraussichtlich ca. 600 Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 100 Mio. €
Baubeginn:	2019
Bauende:	2024, verschiedene Bauabschnitte – teilweise vermietet, weitere Flächen in 2022 verfügbar. Werkhalle-Nord, ca. 4500 m ² Bezugsfertig Mitte 2022 bereits voll vermietet. Schreiner- und Schmiedehaus Ende 2022. Haupthalle wird ca. 2024 fertiggestellt mit ca. 25.000 m ² Mietfläche.
Vermarktung:	Kadans Science Partner, www.at-the-park.de Fabian Voges, f.voges@kadans.com




AVANTIS
 OPENING NEW HORIZONS.

2.000 m² bis 30.000 m² Gewerbeflächen für Industrie,
 Logistik, Handwerk und Dienstleistung. Im Herz Europas.

AVANTIS | Snellius 11 | 52072 Aachen | Tel 0241 - 93 60 00 | www.avantis.org



AGIT
 Gründen. Ansiedeln. Fördern.

AGIT – Ihr starker Partner in der Region Aachen


 Für Start ups


 Für Unternehmen


 Für die Region


Gewerbeflächen-Informationssystem
der Technologieregion Aachen

www.agit.de/fuer-die-region/standortinformationen



Ersatzneubau Elektrotechnik Melaten (ETM), 2. BA, Aachen



Foto: ©kadawittfeldarchitektur

Ort:	Otto-Blumenthal-Straße, 52074 Aachen
Nutzfläche:	ca. 4.000 m ²
Reinraumfläche:	ca. 2.000 m ²
Nutzung:	Labor- und Institutsgebäude mit einem der modernsten Reinraumzentren Deutschlands zur Grundlagenforschung in der Mikro- und Nanoelektronik
Bauende:	2022
Bauherr:	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
	Niederlassung Aachen
Architekt:	kadawittfeldarchitektur, Aachen

BlueGate, Aachen



Foto: ©ARGE Ohlmeier Architekten/Croonen BV

Ort:	Zollamtstrasse, Aachen
Grundstücksfläche:	10.280 m ²
Nutzfläche:	Bürofläche 7.537 m ² , Retail 3.676 m ² , Wohnen 300 Apartments, Hotel 160 Zimmer
Nutzung:	Büro, Holiday Inn Express-Hotel, Studentisches Wohnen BaseCamp, Einzelhandel, Gastronomie, Parken in direkter Nachbarschaft zum Aachener Hauptbahnhof
Parken:	219 TG-Stellplätze und 6 Außenstellplätze
Investitionsvolumen:	rund 90 Millionen Euro
Baubeginn:	2. Quartal 2019
Bauende:	2. Quartal 2022
Bauherr:	Blue Gate Aachen GmbH, Berlin
Architekt:	ARGE Ohlmeier Architekten, Kassel / Croonen BV, Maastricht

Neubau JobCenter für den Nordkreis der StädteRegion, Alsdorf



Foto: ©Stadtentwicklungsgesellschaft Alsdorf mbH

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

Center for Ageing, Reliability and Lifetime Prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL), Aachen

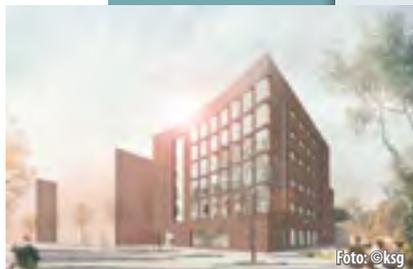


Foto: ©ksg

Ort:	RWTH Aachen Campus (Melaten), 52074 Aachen
Nutzfläche:	5.000 m ²
Nutzung:	Von Bund und Land gefördertes Forschungsgebäude zu den Fragestellungen der Alterung, Lebensdauer und Zuverlässigkeit von Leistungselektronik und Batterien
Baubeginn:	2020
Bauherr:	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
Architekt:	kister scheidtauer gross, Köln

Sanierung Kármán-Auditorium, RWTH Aachen



Foto: ©SSP

Ort:	Eilfschornsteinstraße, 52056 Aachen
Nutzfläche:	8 Hörsäle mit knapp 2000 Sitzplätzen
Nutzung:	Der BLB NRW plant mit der RWTH Aachen eine so genannte 1:1 Sanierung mit dem Ziel, in dem denkmalgeschützten Gebäude wieder Hörsaalplätze anbieten zu können und die Druckerei aus dem Hauptgebäude darin unterzubringen.
Baujahr Gebäude:	1977
Beginn Sanierung:	Ende 2021
Bauherr:	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
Architekt:	SSP AG, Bochum

Ersatzneubau Maschinenhalle WZL/ifas, RWTH Aachen



Foto: ©Bernd Klass, BLB NRW

Ort:	Steinbachstraße, 52074 Aachen
Nutzfläche:	3.650 m ² Laborfläche
Nutzung:	Die ehemalige Maschinenhalle auf dem Campus Melaten wurde 2016 durch einen Brand zerstört. Mit einem Ersatzneubau und einem grundsanierten Bestandsriegel stellt der BLB NRW den Forschern in Aachen nun eine neue hochmoderne Infrastruktur zur Verfügung.
Fertigstellung:	Ende 2020
Bauherr:	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen
Architekt:	SSP AG, Bochum



Teilnehmer Erhebung Aachen 2020

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

gewoge AG
Industrie- und Handelskammer Aachen
H. Krantz GmbH
Landmarken AG
Müller & Partner
nesseler projektidee gmbh
PH Immobiliengesellschaft GmbH
REAQ

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

Teilnehmer Erhebung StädteRegion Aachen 2020

Business Park Alsdorf GmbH
CIA – City Immobilien Aachen GmbH
Industrie- und Handelskammer zu Aachen
its – Internationales Technologie- und
Service-Center Baesweiler GmbH

Landmarken AG
Müller & Partner
PH Immobiliengesellschaft GmbH
SEW – Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co. KG
Sparkassen Immobilien GmbH

Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement
Technologiepark Herzogenrath GmbH
TRIWO AG

Teilnehmende Kommunen der StädteRegion Aachen:

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

Teilnehmer Expertengespräche 2021

Aachener Immobilien Gesellschaft mbH
AGIT mbH
AVANTIS
Dipl.-Ing. R. Bachmann - Gutachter /
Sachverständiger
Dr.-Ing. Florian Bonenkamp - Gutachter /
Sachverständiger
CIA – City Immobilien Aachen GmbH
Courté Immobilien GmbH

Derichs&Konertz Projektentwicklung GmbH
GQuadflieg GmbH
Industrie- und Handelskammer zu Aachen
Kotzur Immobilien GmbH
Landmarken AG
Mescherowsky Architekten
Müller & Partner
Nesseler Projektidee GmbH
PH Immobiliengesellschaft GmbH

Römer Immobilien
Dr. jur. Marcel M. Sauren
Stadt Aachen - Wirtschaftsförderung
StädteRegion Aachen –
Wirtschaftsförderung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Sparkassen Immobilien GmbH

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
Medienhaus Aachen

Druck:

image DRUCK + MEDIEN GmbH

Fotos/Ansichten:

Titelseite: RWTH Aachen Campus West, © RKW +
Architektur

© Initiative Aachen/Andrea Trebschuh © Peter
Winandy, © aachen tourist service e.V Bernd Schröder,
© Photowahn – Fotalia.com, © cowork AG,
© Credit Mario Irmischer, © DreiDARSTELLER, ©
RKW + Architektur, © Business Park Alsdorf GmbH,
© Sebastian Fiebak, © 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, © RWTH Aachen Campus GmbH/ Andreas
Steindl, © HWKN, © AVANTIS GOB N.V., © its Baesweiler
GmbH, © RWE Power, ©Horst Schädlich,
© Camp Astrid GmbH & Co. KG, © Stadt Aachen,
© Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o

Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG, ©Gro-
nau plan GbR, © <https://www.luisenhoefe.com>, ©
Manfred Kistermann, © kadawittfeldarchitektur, ©
Werrens und Hansen Architekten, © Landmarken
AG Aachen, © Virtuell Format Korczowski / nesseler
projektidee gmbh, © Landmarken AG/rendertaxi , H.
Daniel_FSP architektur GmbH, © Architekturvisua-
lisierung Andreas Matzerath, © Sparkassen Immo-
bilien GmbH, ©Heins Architekten, © Architektur
Hammers, © PIXEL ENLARGEMENT, © Dr. M. Sauren,
© pbs Architekten, © Office West Süsterfeld GmbH
u Co. KG, © HHVISION, © rendertaxi, © G.Quadflieg
GmbH, © ASTOC Architects and Planners GmbH, ©
Martin Schrennen, © SFE Eschweiler, ©Architektur
Galerie Greven, © VALERES Industriebau GmbH, ©
ARGE Ohlmeier Architekten / Croonen BV, © Stadt-
entwicklung Alsdorf mbH (SEA), © ksg, © SSP, ©
Bernd Klass BLB NRW



**DENKEN.
DESIGNEN.
DRUCKEN.**

image.
DRUCK+MEDIEN

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



Aachener
Immobilien
messe

Erwerben • Mieten • Verkaufen

Samstag, 7. Mai 2022 von 11.00 bis 17.00 Uhr
Halle 60 | Metzgerstraße 60 | 52070 Aachen

Jetzt Aussteller werden!

Tel.: 0241 - 5101 233

immobilienmesse@medienhausachen.de

www.aachener-immobilienmesse.de

Eine Veranstaltung 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



VOBA IMMOBILIEN eG

Aachener Bank

