

Gewerblicher Immobilienmarkt 2023/2024



Aachen und StädteRegion Aachen

Mietspiegel und Standortanalyse



Foto: © DIERA/KM



UNSERE SPEZIALISTEN FÜR GEWERBE, INVESTMENT UND EXKLUSIVE WOHNIMMOBILIEN

Gemeinsam zum Ziel

Bei unserer individuellen Beratung stehen langfristige Kundenbeziehungen über den Notartermin und die Zählerablesung hinaus im Vordergrund. Zu Beginn einer jeden Vermarktung erstellen wir eine Vertriebsstrategie und analysieren sehr genau Ihre Ziele und Wünsche. Wir kennen jede Mikrolage, verfügen über nahezu 30 Jahre Erfahrung am lokalen Immobilienmarkt und unzählige Referenzobjekte in der gesamten Städtereion. Mit besten Marktkenntnissen bewerten wir detailliert und marktgerecht in Bezug auf den Standort, den technischen Zustand, rechtliche Themen und mögliche Zukunftspotenziale. Ein kontinuierlicher Austausch mit unserem Eigentümer hat oberste Priorität – damit Sie immer im Bilde sind. Darüber hinaus erreichen wir eine jährlich steigende Marktdurchdringung und fühlen uns mit unserer Mitgliedschaft im Immobilienverband Deutschland (IVD) und laufenden Weiterbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter höchsten Qualitätsansprüchen verpflichtet. Wir bieten Immobilienvermittlung in Sparkassenqualität.



V.l.n.r.: Marc Nellesen, Immobilienökonom IRE|BS, Vertriebsleiter
Guido Schäfer, Diplom-Ingenieur, zertifizierter Immobilienberater (IHK)
Susanne Schmitz, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Erfolge für unsere Eigentümer

Verkaufserfolge sind zugleich auch Käuferfolge. Ein gelungener Abschluss erfreut gleich drei Beteiligte: den Eigentümer, den Käufer und uns. Sind unsere Kunden mit uns gemeinsam erfolgreich, so war auch dieser Auftrag für uns ein voller Erfolg. Wenn auch Sie eine unverbindliche Erstberatung wünschen, sprechen Sie uns gerne an.

Untenstehend sehen Sie einen kleinen Auszug unserer Referenzen der letzten Monate:

„Wir vertreten Sie als Kunden persönlich und verantwortungsvoll, wie Sie es auch von Ihrer Sparkasse gewohnt sind – dies ist unser Anspruch.“

Tobias Hermanns, Geschäftsführer



Sparkassen Immobilien GmbH

Monnetstraße 24
52146 Würselen

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

11 Stadt Aachen und StädteRegion - Potentiale für die Zukunft

Entscheidungen für einen Standort, für Investitionen zur Ansiedlung von Gewerbe, für die Nutzung vorhandener gewerblicher Immobilien, für die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der damit einhergehenden Infrastruktur (Wohnen, Bildung Dienstleistungen, ...) benötigen verlässliche, belastbare Daten, um geplante Investitionen fundiert abzusichern.

Die vorliegende Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt für die StädteRegion Aachen mit ihrem Oberzentrum Aachen schafft die entscheidungsrelevante Transparenz für den gewerblichen Immobilienmarkt in Stadt und StädteRegion Aachen – segmentiert nach den Flächenmärkten Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Lager und Produktion.

Diese seit 20 Jahren jährlich aufs Neue erhobenen Werte erweisen sich als Spiegel der nationalen und regionalen Wirtschaft und zeigen Trends auf. Das gilt auch für die vorliegende Studie, deren Basis eine umfangreiche Datenerhebung bei den Marktteilnehmern im gewerblichen Immobilienmarkt ist. Zur anschließenden Prüfung der Plausibilität werden Fachgespräche mit namhaften Immobilien-Experten, dem Gutachterausschuss und der Industrie- und Handelskammer Aachen geführt. Dabei stehen die Unabhängigkeit und Neutralität dieser Daten im Vordergrund.

INITIATIVE AACHEN

Mit der jährlichen gewerblichen Immobilienmarktanalyse schafft die Initiative Aachen eine einzigartige Entscheidungsgrundlage in Erfüllung ihres Auftrags, für Stadt und Region Aachen Initiative zu ergreifen. 1997 von interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Institutionen, Hochschulen und Unternehmen aus Stadt und heutiger Städteregion Aachen gegründet verfolgt die Initiative Aachen als politisch neutraler und finanziell unabhängiger Bürgerverein das Ziel, die Stärken und Qualitäten der Region Aachen nach innen und außen deutlich zu machen. Dabei fungiert sie als Kommunikationsplattform für ihre Mitglieder, interessierte Bürger, Unternehmen und Institutionen. Sie begleitet Projekte zur Stadtentwicklung und initiiert Ideen, Vorschläge und Konzepte, um Stadt und Region Aachen liebens- und lebenswerter zu machen.

Der Transformationsprozess des Aachener Stadtteils Rothe Erde sowie das Zukunftsprojekt der StädteRegion Aachen mit dem Luftfahrt-Cluster Merzbrück, Aeropark I (siehe Titelbild), werden in dieser Ausgabe ausführlich vorgestellt. So erfährt der seit dem 19. Jahrhundert industriegeprägte

Stadtteil Rothe Erde in den kommenden Jahren einen Erneuerungsprozess, den Dieter Begaß, Leiter der Wirtschaftsförderung Aachen, folgendermaßen beschreibt:

„Unser Fokus liegt auf modernen, innovativen und urbanen Produktionsformen etwa in der Energie-, Kreislauf- und Umweltwirtschaft sowie weiteren Transformationsbranchen. Wir wollen Bürger:innen und Unternehmen gleichermaßen einbinden und daran beteiligen, in Rothe Erde ein lebendiges Stadtviertel zu entwickeln, das industrielle Ausrichtung mit sozialer Nachhaltigkeit vereint.“

Das Zukunftsprojekt der StädteRegion Aachen, das in enger



Kooperation mit der FH Aachen, der RWTH Aachen sowie Partnern aus der flugaffinen Wirtschaft entwickelt wurde und sich in Umsetzung befindet, geht sprichwörtlich „in die Luft“. Der Flughafen Merzbrück wird zum Luftfahrt-Cluster Merzbrück mit dem Gewerbepark Aeropark I (ab S. 36). Diesen für die Wissenschaft wichtigen Ort beschreibt Prof. Dr.-Ing. Frank Janser, FH Aachen, Lehrgebiet Strömungsmechanik und Industriaerodynamik folgendermaßen:

„Der geplante Aeropark, das geplante Cluster Flughafen Merzbrück, hat die Voraussetzung, nicht nur der wichtigste Kristallisationspunkt für die Erforschung und Entwicklung innovativer Luftantriebe, -kraftstoffe und Luftfahrzeuge sowie deren Herstellung in Deutschland zu werden, sondern auch der größte Ausbilder für die (private) Luftfahrt.“ Und er macht weiter deutlich, dass es „in Deutschland keinen Ort gibt, an dem die Rahmenbedingungen für Hochschulen, Lehrende, Studierende und Unternehmen für die Bereiche der Luftfahrt so gut sind, wie am Flughafen Merzbrück.“

Last but not least gilt der ganz besondere Dank allen Datengebern, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der StädteRegion, der Industrie- und Handelskammer Aachen und dem Medienhaus Aachen für ihre essentielle Unterstützung bei der Verwirklichung der vorliegenden Analyse.

Industrie- und Handelskammer Aachen





INHALT

Kapitel	Seite	Kapitel	Seite
➤1 Stadt Aachen und StädteRegion - Potential für die Zukunft	3	➤10 Stimmungsbarometer für den Standort Aachen	24
➤2 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion	6	➤11 Stadtentwicklungen in Aachen	26
➤3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick	8	11.1 Rothe Erde –Modellstandort für urbane Produktion	26
➤4 Methodik der Analyse	9	11.2 RWTH Aachen Campus	30
➤5 Einzelhandelsstandort Aachen	10	➤12 Gewerblicher Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen	32
➤6 Gastronomiefächenmarkt der Stadt Aachen	14	12.1 Zukunftsprojekt der StädteRegion Aachen- Luftfahrt-Cluster Merzbrück	36
➤7 Büroflächenmarkt der Stadt Aachen	16	➤13 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	44
➤8 Aachener Hotelmarkt der Stadt Aachen	20	➤14 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	49
➤9 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen	22	➤15 Impressum	66

Das n steht auch für nachhaltig

Zukunftsorientiertes
Wirtschaften mit der
nesseler Gruppe

Sagen was ist. Und zeigen was drin ist.

Konsistent, verantwortungsvoll, der Region und ihrer Umgebung verpflichtet. Nachhaltiges Wirtschaften ist tief in der DNA der nessler Gruppe verankert. Dieses Erbgut nutzen wir, um Lösungen für die großen Aufgaben der Zukunft zu finden.

*Für das HangarDrei wird DGNB gold angestrebt. nessler.de

12 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion

Im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien - liegt die StädteRegion Aachen. Sie ist ein innovativer 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 Leistungen rund um die Themen Lernen, Leben, Soziales und Freizeit mit dem Ziel, die Lebensqualität seiner Einwohner stetig zu verbessern.

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

Eine hohe Gründungsintensität sowie eine Vielzahl technologieorientierter Unternehmen mit F&E-Spezifizierung prägen das Wirtschaftsleben in der StädteRegion.

2.1 Der Wirtschaftsraum - Daten und Fakten

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

Euregio Maas-Rhein							
Fläche	10.478 km ²	darunter	Deutsche Region	1,30 Millionen	davon	Deutschsprachige Gemeinschaft	0,08 Millionen
Einwohner insgesamt	3,93 Millionen		Belgische Region	1,90 Millionen		Niederländische Region	0,74 Millionen

STRUKTURDATEN	StädteRegion Aachen	Stadt Aachen
Fläche	707 km ²	161 km ²
Bevölkerung/Einwohner	559.682 (Stand 30.06.2022) ***	262.040 (Stand 31.12.2022) *
Einwohner pro km ²	785	1.628
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Beschäftigung		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand 30.6.2022)	224.509 **	139.194 **
Gewerbegrundstücke (Stand 01.01.2023)		
Dargestellt unter	www.gistra.de	www.gistra.de
verfügbare Gewerbegrundstücksflächen	147,0 ha ****	46,5 ha ****
Davon sofort verfügbar	20,5 ha ****	6,6 ha ****
Preis Gewerbegrundstücksfläche pro m ²	20,- – 130,- EURO ****	95,- – 125,- EURO ****
Weitere Informationen		
Internet:	www.staedteregion-aachen.de	www.aachen.de
Weitere Informationen zum	www.gistra.de (für Region Aachen)	www.gistra.de (für Region Aachen)
Gewerblichen Immobilienmarkt	www.the-locator.eu (für EUREGIO)	www.the-locator.eu (für EUREGIO)
in Stadt und Städteregion Aachen	www.initiative-aachen.de	www.initiative-aachen.de

Quellen: * Stadt Aachen, ** Bundesagentur für Arbeit, *** IT NRW, **** AGIT

Nachfolgende Zahlen belegen die hervorragende Erreichbarkeit:

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

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, formen die ebenfalls technisch ausgerichtete Fachhochschule Aachen, die Katholische Hochschule, Abteilung Aachen, die Musik-



hochschule 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.

Die Hochschulen erzeugen eine enorme Kaufkraft: Das Budget der RWTH Aachen, bestehend aus Landesfinanzierung, Drittmitteln und Sondermitteln liegt bei ca. 1,2 Milliarde Euro (RWTH Aachen 2022). Sie zählt zu den renommiertesten technischen 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
- ca. 10.000 Absolventen verlassen jährlich die Aachener Hochschulen
- Mehr als 920 Professuren
- Über 360 Institute und Lehrstühle



Gesucht? Gefunden!

Städtische Gewerbegrundstücke, Standortsuche, Unternehmensgründung & Unternehmenswachstum

Kontaktieren Sie uns:

Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken in unterschiedlichen Lagen und Größen
 Fachbereich Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2328, gewerbeflaechen@mail.aachen.de

Umfassende Unterstützung bei Standortsuche, Unternehmensgründung und -wachstum
 Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa
 Tel.: 0241 432-7657, wifoe@mail.aachen.de

www.aachen.de/gewerbe

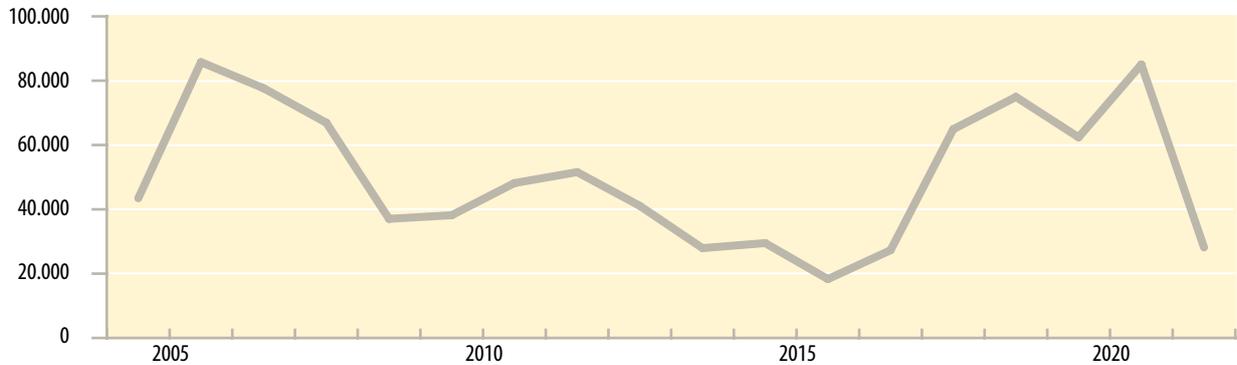


3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick

Die in der Datenerhebung angegebene Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2022

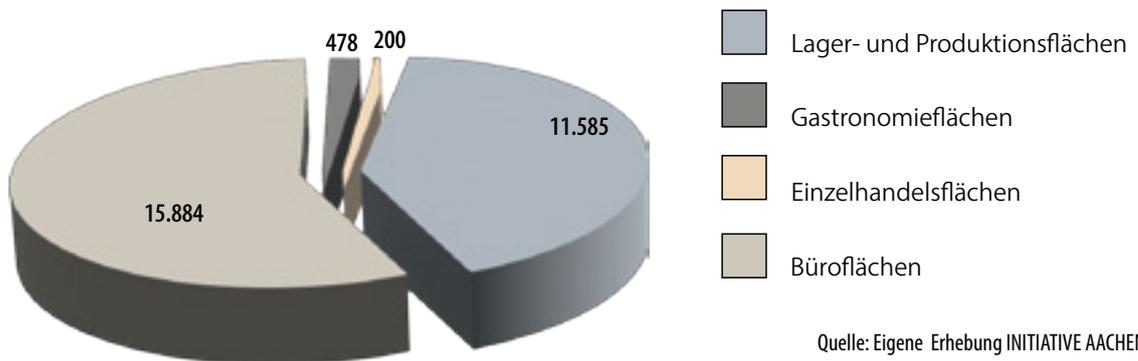
28.147 m²

Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2004 bis 2022



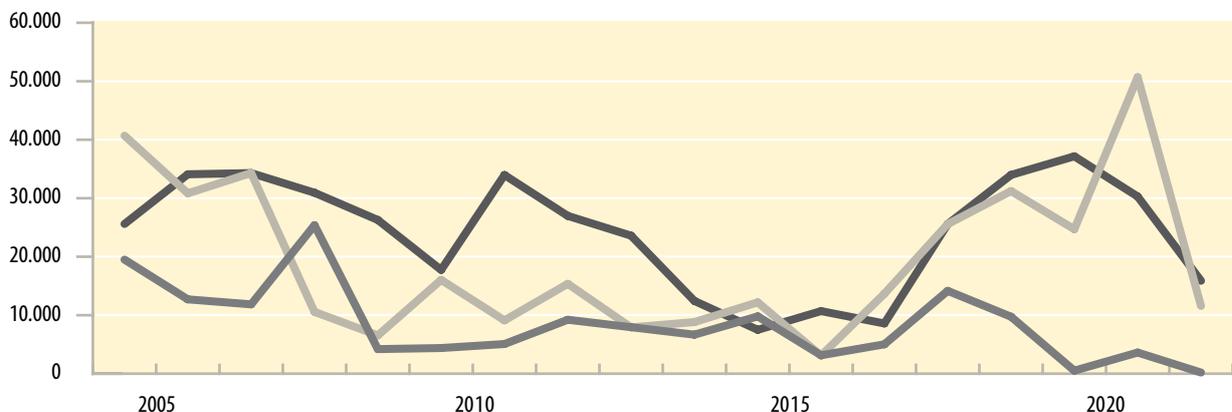
Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

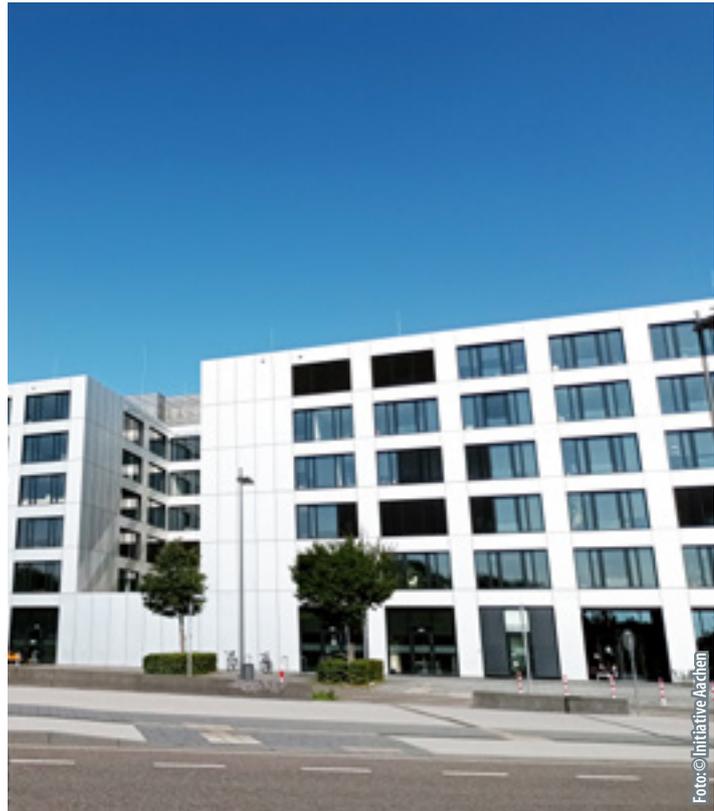
7.4 Methodik der Analyse

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.



- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung
- Gutachten

Rössler Immobilien GmbH

seit 1983 die Kompetenz für Immobilien in Aachen



Viktoriaallee 22
52066 Aachen
www.roessler.de

75 Einzelhandelsstandort Aachen



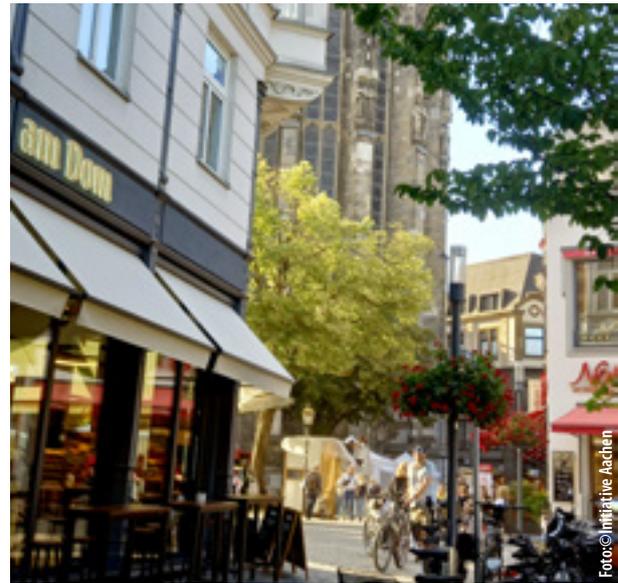
Wandel ist das Stichwort für die Situation der Innenstädte. Ein Wandel, der durch die Veränderung des Konsumverhaltens der Besucher in den Städten deutliche Spuren beim Einzelhandel hinterlassen hat und noch hinterlässt.

Zu den Auslösern des veränderten Konsumverhaltens bei Produkten des aperiodischen Bedarfs zählt neben den Lockdowns der Corona-Pandemie die wachsende Nutzung des Online-Handels.

Aachen bietet seinen BesucherInnen und BürgerInnen neben seiner historischen Altstadt, Plätze und einen Park mit Aufenthaltsqualität. Die ehemals hoch frequentierten, innerstädtischen Einzelhandelslagen zeigen Leerstände. Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist aktuell kaum vorhanden. In neuen, ehemaligen b- und c-Lagen erweisen sich Ansiedlungen gefragter Gastronomiekonzepte als Magnet für die positive Entwicklung einer gesamten Straße. Dazu gehört auch, dass z.B. leerstehende Einzelhandelsflächen u.a. eine Umnutzung als Bürofläche erfahren.

Das zeigt, dass für die Gastronomie ein ansprechendes Ein-

zelhandelsangebot in der Nachbarschaft, bzw. fußläufigen Umgebung vorteilhaft und umgekehrt für den Einzelhandel ein gutes gastronomisches Angebot wichtig ist.



5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2023

	Stadt Aachen		StädteRegion Aachen	
	2022	2023	2022	2023
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	112,8	113,2	104,9	105,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.707,8	1.788,4	3.809,5	3.987,2
Umsatz (in Mio. EURO)	1.685,1	1.790,8	3.491,2	3.722,0
Einzelhandelszentralität	120,3	118,8	111,7	110,7

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023, Kennziffern sind Indexwerte mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt (=100))

5.1 Der gewerbliche Mietspiegel

Für mehr Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

Die Datengrundlagen des gewerblichen Mietspiegels sind die Werte, die 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 ebenfalls, ob eine Handels- oder Dienstleistungsnutzung angestrebt wird.

Nebenlagen im Sinne dieses Mietspiegels sind Stadtrand- oder Stadteillagen 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 Stadteillagen, die neben der kartografischen Darstellung aufgeführt werden, Mieten zwischen 10 Euro und 25 Euro pro Quadratmeter erreicht.

**BONENKAMP
GRUPPE.**

- Verkauf
- Vermittlung
- Verwaltung
- Bewertung

Immobilien. Experten.
Die Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

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

Tel 02407 - 7977
Fax 02407 - 3558



Feuer und Rettungswache Richterich

Architekten | info@mescherowsky.de
Diplom-Ingenieure | Tel.: 0241-477810
BIM-Spezialisten | Bachstraße 22
Sachverständige | 52066 Aachen

mescherowsky GmbH architekten

Unsere Leistungen

BIM - Planung
Objektplanung
Projektsteuerung

Holzbauweise
nachhaltiges Bauen
DGNB Zertifizierung
Gold



5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2023/2024

Der im Folgenden vorgestellte gewerbliche Mietspiegel basiert auf Kenntnissen der Marktteilnehmer zu aktuellen Abschlüssen, die jährlich neu abgefragt werden. Die Mietpreisspannen sind in den Grafiken unten sowie auf der folgenden Seite in den farblich gekennzeichneten Lagen dargestellt und dienen als Orientierungshilfe.

Nach der Neubewertung der Einzelhandelsrelevanz der innerstädtischen Lagen verständigte sich die Expertenrunde 2020 darauf, die Bewertung der 1a-Lage auf ca. 50,00 €/m² zu senken. Mit einer erneuten Bestätigung der Mietzinsen reagierte die Expertenrunde im Sommer 2023 darauf, dass eine Erholung im Einzelhandelsflächenmarkt weiterhin auf sich warten lässt. Im Einzelnen stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

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

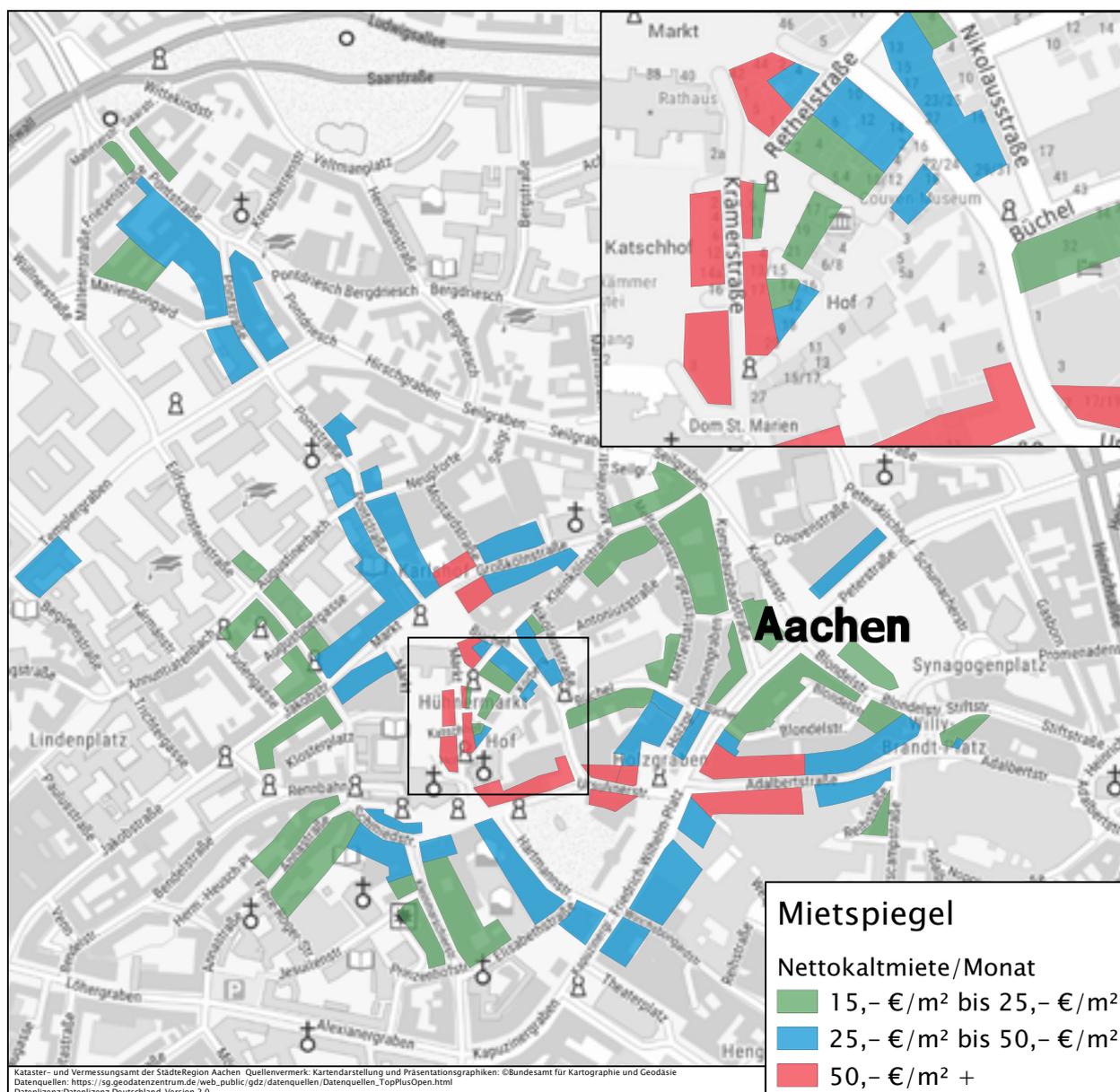
Im vorliegenden Mietspiegel sind die Spezialobjekte, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement, nicht einbezogen. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar. Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen 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 2023/2024 ab 15,00 € / m²



Mieten in weiteren einzelhandelsrelevanten Bereichen der Stadt Aachen

Aachen	Schanz/Lütticher Straße	10,- €/m ² bis 20,- €/m ²
Burtscheid	Burtscheider Markt	10,- €/m ² bis 20,- €/m ²
	Kapellenstraße	15,- €/m ² bis 25,- €/m ²
Brand	Trierer Str. / Freunder Landstr.	10,- €/m ² bis 20,- €/m ²
Walheim	Prämienstraße	10,- €/m ² bis 20,- €/m ²

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

5.4 Nachfrage und Angebot im Einzelhandelsflächenmarkt

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des Geoservice des Kataster- und Vermessungsamtes der StädteRegion Aachen bildet neben Datenerhebung und Befragung der Experten die

Basis der dargestellten Mietpreisspannen. Die gewerblichen Mietspiegel gelten als gefragte Orientierungs- und auch Entscheidungshilfen.

Größtes Angebot

Alle Flächen in allen Qualitäten in der Innenstadt und den Nebenlagen des Stadtgebietes in allen Größen.

Größte Nachfrage

Aktuell ist fast keine Nachfrage zu verzeichnen, lediglich kleine (<100m²) Einzelhandelsflächen in direkter City-Lage bilden eine Ausnahme.

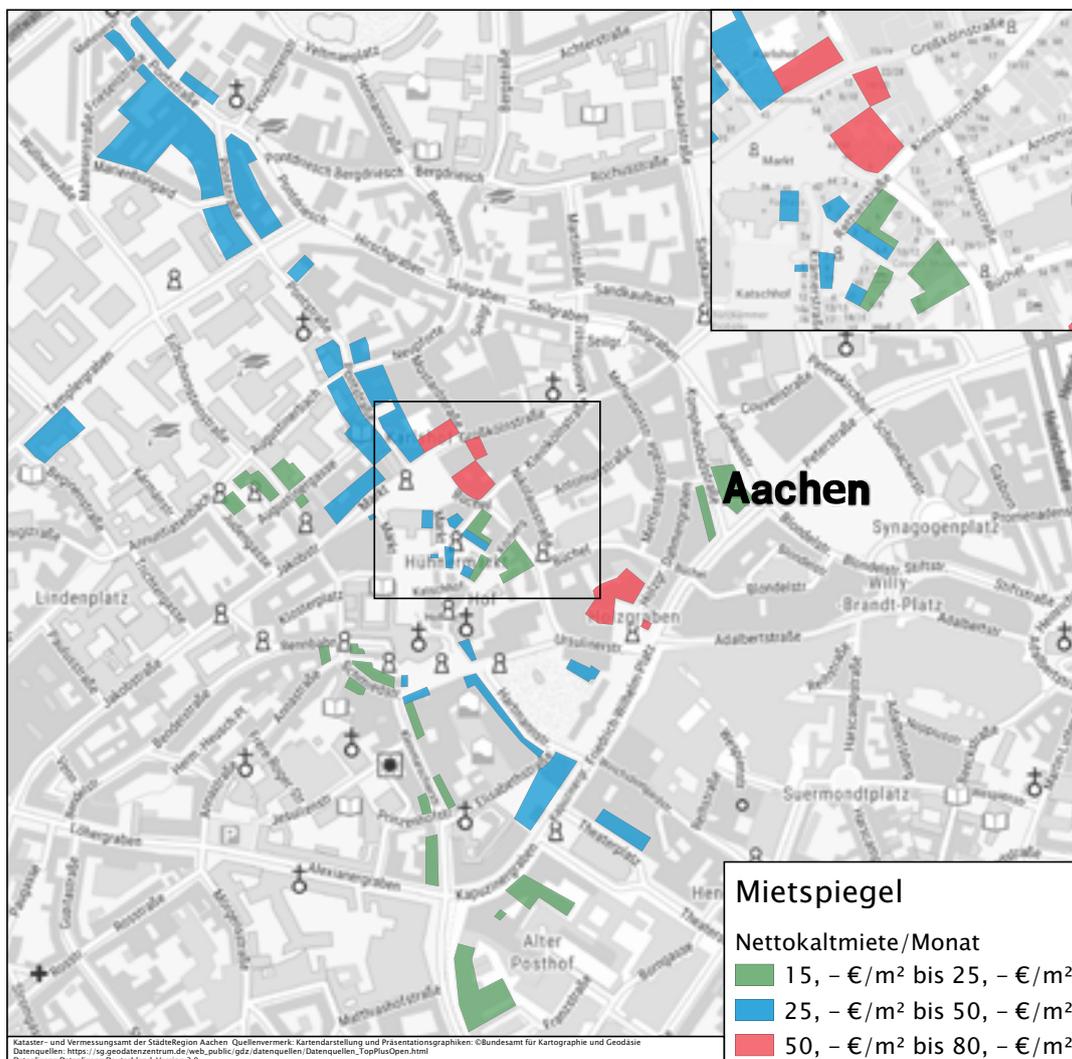
Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Flächen in City-Lagen mit touristischem Bezug sowie Einzelhandelsflächen in beliebten Stadtquartieren (z. B. Frankenberger Viertel und Burtscheid), jeweils mit Nähe zu gefragten gastronomischen Angeboten und Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

16 Gastronomieflächenmarkt der Stadt Aachen

Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2023/2024 in €/m²



Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Frankenberger Viertel

bis 20,- €/m²

Burtscheid, Kapellenstraße

15,- € bis 20,- €/m²

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE 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.

Definition

Bei der Einordnung gastronomisch genutzter Flächen spielen folgende Faktoren eine entscheidende Rolle: Lage, Aus-

stattung (z.B. Konzession für Küchenbereich, vorhandene Fettabseideanlage), Außenterrasse (Sondernutzungsrecht) und Größe (100 m² bis 300 m²). Hinzu kommt, dass die in diesem Mietspiegel aufgeführten Werte auch für die Systemgastronomie gelten.



Angebot und Nachfrage

Größtes Angebot

Flächen in Nebenlagen und Flächen die nicht die aktuellen Anforderungen zur Lebensmittelverarbeitung erfüllen.

Größte Nachfrage

Die Nachfrage ist zurückhaltend und betrifft Flächen rund um das Pontviertel und in Burtscheid (Fußgängerzone).

Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?

Flächen in einem ansprechenden, gut erreichbaren und gepflegten Umfeld in der historischen Altstadt sowie in den Bereichen rund um den Elisengarten, in Burtscheid und im Frankenberger Viertel.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

phi commercial

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Gewerbeimmobilie?
In nur 3 Schritten den Marktwert Ihrer Immobilie erfahren!

QR Code

Haus

Wohnung

Grundstück

Gewerbeimmobilie

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

17 Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

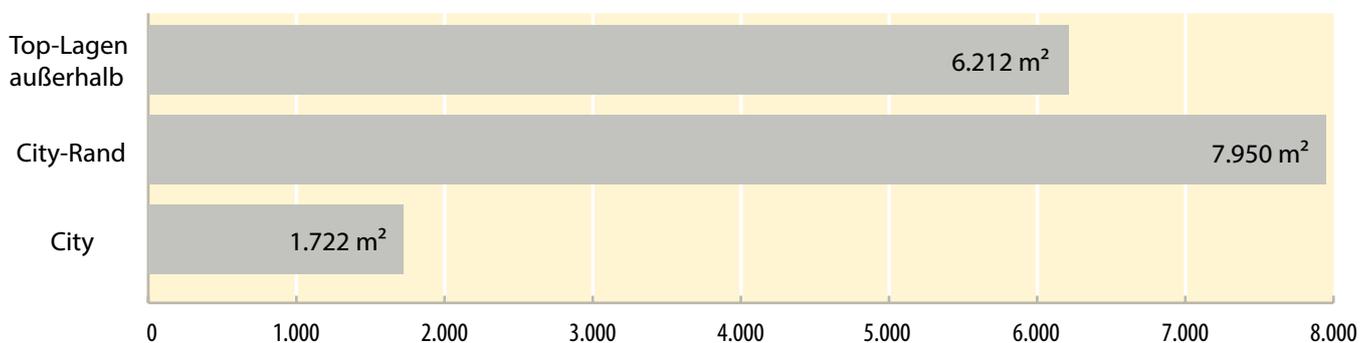
Mit der Entstehung des RWTH Aachen Campus, der Neuausrichtung der Krefelder Str. und neuer Bereiche in der Aachener City hat der Aachener Büromarkt begehrte Lagen erhalten.

Die Projektentwicklungen der Aachener Hochschulen werden durch das Immobilienmanagement des Landes Nord-

rhein-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 2022 nach Lagen und m²



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

7.2 Mietspiegel für den Aachener Büromarkt 2023/2024

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: 8,00 €/m² bis 10,00 €/m² netto	
Bestandbüros – mittel –	einfacher oder gegliederter Baukörper, 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: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m² netto	
Bestandbüros – hoch –	Bestandbüros (hochwertig modernisiert) gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge, ESG-konform, bis 1000 m ²
je nach Lage und Stellplätzen: 16,00 €/m² bis 22,00 €/m² netto	
Neubaubüros	einfacher oder gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente, ESG-konform, bezieht sich auf Regelgrößen ab 200 m ²
je nach Lage und Stellplätzen: 19,00 €/m² bis 25,00 €/m² netto	

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

7.3 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

Größtes Angebot >>> Büroflächen

Veralteter, unmoderner, wenig flexibel nutzbarer und meist verkehrsgünstig gelegener Bestand in allen Flächengrößen

Größte Nachfrage >>> Büroflächen

Alle neuen, modernen, hochwertigen oder hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen und guter IT-Struktur für die flexible Nutzung bis 200 m² und große Flächen zwischen 500 m² und 1.500 m². Neben einem ausreichenden Parkplatzangebot, auch mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Auto wie auch Fahrrad und Roller), spielt die gute Anbindung an den ÖPNV eine zunehmend wichtige Rolle.

Welche Lagen entwickeln sich zukünftig am besten?

Hochwertige, moderne und flexible 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, auch mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Auto wie auch Fahrrad und Roller), und gute ÖPNV-Anbindung)

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Während der Büroflächenmarkt in den Jahren 2020 und 2021 nahezu unberührt blieb von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben sich die Vermietungsleistungen im Jahr 2022 nahezu halbiert.

Mit den Erkenntnissen aus der Pandemiezeit haben die

Merkmale Flexibilität der Flächen und schnelles Internet für neue oder bestehende Flächenentwicklungen an Bedeutung gewonnen. Home Office und Desk Sharing sind bereits heute und in der Zukunft ebenfalls wichtige Bestandteile der Büroflächenplanung.

**WIR ERSTELLEN GUTACHTEN
UND VERMARKTEN IHRE:**

- INDUSTRIEFLÄCHEN
- PRODUKTIONSFLÄCHEN
- BÜROFLÄCHEN
- WOHNFLÄCHEN

SOLVEIG DÜRRWÄCHTER
Geschäftsführende Gesellschafterin
EU-zertifizierte Sachverständige
European Recognised Valuer
CIS HypZert (F)

www.courte-immobilien.com | 0241 40 14 591 | office@courte-ci.com

courte
Immobilien

7.4 Coworking in der Stadt Aachen und StädteRegion Aachen 2023

Das Thema Coworking hat sich im Büroflächenmarkt in den vergangenen Jahren als neues Nutzungskonzept verbreitet und gefestigt. 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 eines einzelnen Arbeitsplatzes bis hin zum Dauerarbeitsplatz mit Geschäftsadresse, Empfang und weiteren Services erstrecken. Voraussetzung ist in der Regel die Mitgliedschaft beim jeweiligen Coworking-Anbieter.



Mit dem Coworking-Segment werden Start-ups, Selbstständige – teilweise auch aus dem benachbarten Ausland –, Freelancer, Unternehmen und hier in Aachen auch Institute der Hochschulen angesprochen. Dabei gehören nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Meetingräume, Launches mit Kaffeebars und das Angebot von Tagungsflächen in das Konzept vieler Coworking-Anbieter. In der Regel verfügen die Angebote über hohe technische Standards.



Auch wenn die Coworking-Branche in der Zeit der Corona-Pandemie mit räumlichen Veränderungen der angebotenen Arbeitsplätze den Auflagen zu Pandemiezeiten gerecht wurde, zeigte sich im Ergebnis ein Stillstand bei der zahlenmäßigen Entwicklung der Coworking-Arbeitsplätze.

Mittlerweile erholt sich die Coworking-Branche und die Nachfrage steigt. Dies hat die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Aachen wie auch in Kommunen der StädteRegion zur Folge.

Durch die Corona-Pandemie ist es zu einer verstärkten Beschäftigung mit neuen Büroarbeitskonzepten gekommen. Dazu gehört die Bedeutung der flexiblen Nutzung von Büroflächen unter Beachtung verschiedener Auflagen. Und hier werden die Coworker zukünftig eine wichtige Nische ausfüllen.

Dennoch bleibt der Büroarbeitsplatz in den Unternehmen zukünftig eine feste Größe für den Büroflächenmarkt. Das machen die Vermietungsleistungen im Jahr 2022 wieder deutlich.

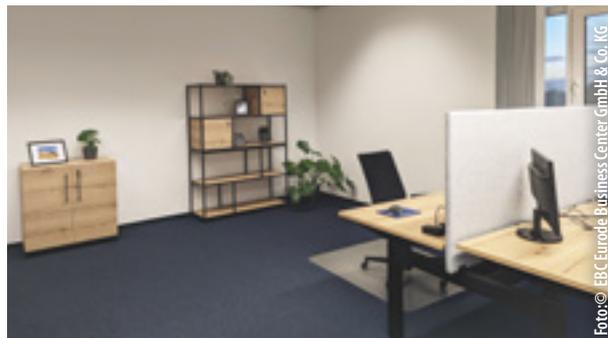
In Aachen und der StädteRegion Aachen ist die Anzahl der Coworking-Anbieter noch überschaubar. Die Coronakrise hatte sich auf diese Nutzungsform aufgrund der hochflexiblen Nutzungsangebote mit geringer vertraglicher Bindung negativ ausgewirkt. Dennoch hat sich das Coworking-Angebot in Aachen vergrößert und neue Anbieter kommen gerade auf den Markt oder stehen in den Startlöchern.



Angebot und Ausstattung der Coworking-Flächen in Aachen

Angebot und Ausstattung		N = 12	
Coworkingfläche 2023 gesamt	6.600 m ²	Tagungsangebote und -technik	9 Anbieter
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	>700	Verpflegungsangebote F&B	alle
Angebot Sozialbereiche (Lounge, Küche, Bar)	alle	Vor-Ort-Service wie Geschäftsadresse, Post- u. Paketannahme, Reinigung	alle
Grundausrüstung Arbeitsplatz: Mobiliar, W-Lan- und Stromanschlüsse	alle	Werkstattangebote für Holz Verarbeitende	1
Meetingräume von <50 m ² bis >100 m ²	49	Metall Verarbeitende	1

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



Für die Kommunen der StädteRegion Aachen wurden Coworking-Angebote in den Kommunen Simmerath, Roetgen sowie im Eurode Business Center (EBC) in Herzogenrath angegeben. Diese Einrichtungen verfügen

insgesamt über 35 Arbeitsplätze zur flexiblen Nutzung bei kompletter technischer Ausstattung und Tagungsangeboten für kleine Gruppen. Ein weiteres Coworking-Angebot ist für 2024 in Baesweiler geplant.



IMMOBILIEN
KOMPETENZZENTRUM
AACHEN

Kompetenz auf ganzer Linie – Ihre Immobilienprofis für die StädteRegion Aachen!

Mit **über 35 Jahren Erfahrung** sind wir Ihr kompetenter Partner
rund um **Wohn- und Gewerbeimmobilien**.

Ob **Verwaltung, Vermietung, Bewertung** oder **Verkauf** – Sie erhalten
von uns eine **ganzheitliche und professionelle Betreuung**.

Kontaktieren Sie uns gerne für ein
persönliches Beratungsgespräch.
Wir freuen uns auf Sie!



Kostenfreie und unverbindliche
Immobilienbewertung starten!



CEO: Thorsten Kotzur & Stefan Herff

Ottostraße 80 • 52070 Aachen • www.ik-aachen.de • 0241 44520-0 • info@ik-aachen.de

8 Aachener Hotelmarkt der Stadt Aachen

Trotz weiterer Herausforderungen erholt sich die Tourismusbranche und nähert sich hinsichtlich der Ankünfte und Übernachtungen dem Vorkrisenniveau. Erweitert wurde der Aachener Hotelmarkt im Jahr 2023 durch die Neueröffnung des motel one, welches mit 259 Betten den größten Beherbergungsbetrieb in Aachen darstellt. Weitere Hoteleröffnungen sind für die nächsten Jahre geplant.

Die Gründe für die Nachfrage von Gästen sind vielfältig. Neben der Bedeutung als historischer Hotspot ist Aachen bekannt als wegweisendes Zukunftslabor und damit im Tagungs- und Kongressbereich sowie für Wirtschaft und Wissenschaft attraktiv. Darüber hinaus ist Aachen Austragungsort internationaler Veranstaltungen und Events.

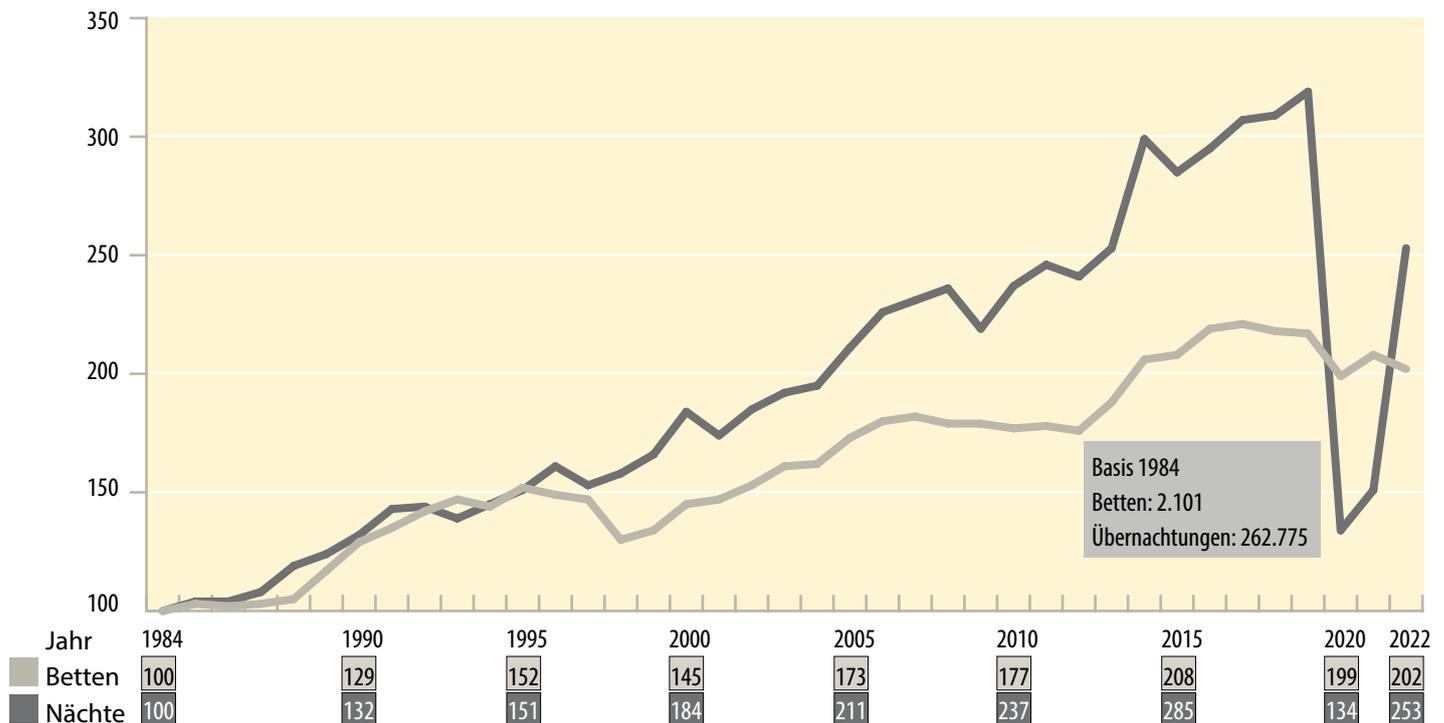
8.1 Der Tagungsstandort Aachen

Aachen ist ein gefragter Tagungs- und Kongressstandort. Die Anforderungen einer modernen Kongress- und Tagungsinfrastruktur sind hoch und können vom Kongress-



Foto: © Pexels Max Raubovskiy

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2022



Quelle: Aachen Tourist Service e.V.

Hoteleröffnungen:

01.12.2012: Ibis budget Aachen
01.03.2014: A&O Hotel und Hostel
01.05.2016: Ininside by Melia Aachen

04.07.2017: Hampton by Hilton
29.09.2020: B&B Aachen City
Herbst 2022: Motel One

Kommende Hoteleröffnungen:

2026: Premier Inn

zentrum Eurogress Aachen allein nicht bewältigt werden.

Neben den Unternehmen haben auch die Hochschulen wachsenden Bedarf. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Exzellenz-Universität ist er besonders hoch. Neue Tagungskapazitäten sind beim Bau neuer Gebäude auf dem Campus Melaten entstanden.

Zudem zeigen Entwicklungen in Aachen-Nord, wie die Schaffung von Tagungs- und Veranstaltungsräumen im Bestand angegangen werden kann. So wurde eine entwidmete Kirche zur DIGITAL CHURCH, eine ehemalige Großdiskothek zum Tagungszentrum DAS LIEBIG und ein Technologiezentrum wandelt sich unter Berücksichtigung der neuen Bedarfe zum Urban Village mit entsprechendem Tagungs- und Seminarraumangeboten.

Weitere Infos und Daten bei aachen tourist service e. V.
Ansprechpartnerin: Anna Kysil
Tel.: +49 241 18029-47
E-Mail: a.kysil@aachen-tourismus.de



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

19 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen

Die Flächenpotentiale für zukünftige Gewerbeentwicklungen auf dem Aachener Stadtgebiet haben einen geringen Umfang und müssen aufgrund ihrer Nähe zu lange bestehenden Wohnquartieren mit ihrer Infrastruktur umsichtig entwickelt werden. Ein Beispiel dafür kann der Stadtteil Rothe Erde liefern. Hier können Flächen für eine Um- und Weiternutzung schnell verfügbar gemacht werden (siehe Kap. 11, Seite 26)



9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2022/23

LAGERFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*		EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 4,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	
	gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 11,00 €/m ²	
	gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²	
Gute Lage*	kl. Fl.	bis 8,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 12,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 15,00 €/m ²	
	Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	
			sehr gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	

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

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

PRODUKTIONSFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*		EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 4,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 4,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 10,00 €/m ²	
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 14,00 €/m ²	
	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 11,00 €/m ²	
Gute Lage*	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 12,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 16,00 €/m ²	
	gr. Fl.	bis 7,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 13,00 €/m ²	
			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 (z.B. vorhandene Kranbahnanlagen).

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.

Für befestigte Freiflächen, die als zusätzliche Fläche (nicht Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind, gilt als grober Richtwert 1,50 €/m².

9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt

So sind im citynahen Stadtteil Rothe Erde für die aktuell freierwerdenden Flächen des Unternehmens Continental neue Nutzungskonzepte gefragt. In der Zukunft könnte hier ein Modellstandort für urbane Produktion entstehen. Damit ist die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten, städtischen Gebieten gemeint.

Dabei geht es um den Weg der Stadt Aachen zur Circular City.

Die Flächen für die Lager-, Produktions- und Logistikmarkt in der Stadt Aachen wie auch in den Kommunen der Städte-Region 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.

Größte Nachfrage >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

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

Größtes Angebot >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Kleine, flexible sowie kombinierte Büro- und Lagerflächen, Lager- und Produktionsflächen bis 1.000 m², alles verkehrsgünstig gelegen, große Flächen möglichst mit BAB-Anschluss. Reine, moderne, ebenerdige Lagerflächen citynah zwischen 50 m² und 1.000 m² und sehr große Logistikflächen außerhalb in gut erreichbaren Lagen.

Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Alle verkehrsgünstigen Lagen mit guter Erreichbarkeit über BAB, Straße und Schiene sowie mit guter Anbindung zu Innenstadt und Hochschulen; modern und flexibel für Kombilösungen und –nutzung; teilbare Flächen und ausreichendes Freiflächenangebot.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

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

10 Stimmungsbarometer für den Standort Aachen

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 des kommenden Jahres an.

10.1 Die Entwicklung der Preissegmente im gewerblichen Immobilienmarkt

Immobilienbereiche	Unteres Preissegment		Mittleres Preissegment		Oberes Preissegment		
	aktuell	bis 2024	aktuell	bis 2024	aktuell	bis 2024	
Einzelhandelsflächen	↘	↘	↘	↘	↘	↘	= ausgewogen ↘ weniger nachgefragt
Büroflächen	=	=	= bis ↗	= bis ↗	= bis ↗	= bis ↗	↘ gar nicht nachgefragt
Lager- und Produktionsflächen	↗ bis ↑	↗ bis ↑	↗ bis ↑	↗ bis ↑	↗ bis ↑	↗ bis ↑	↗ nachgefragt ↑ sehr nachgefragt

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

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

Während die aktuellen Werte zu den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt die Angaben der Vorjahre bestätigen bzw. nach oben korrigieren, zeigen die Angaben im Einzelhandelsflächenmarkt bis 2024 weiterhin eine geringe Nachfrage.

10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2023 bis 2024 muss differenziert betrachtet werden. Während der innerstädtische Einzelhandelsflächenmarkt, der vorwiegend die aperiodischen Bedarfe abdeckt,

eine sehr geringe Nachfrage aufweist, zeigen sich der Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt auf einem gleichbleibend guten bis verbesserten Niveau.

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt stellt sich von 2023 bis 2024 folgendermaßen dar:

Immobilienbereiche	aktuell	bis 2024	
Einzelhandelsflächen	↓	↘	= unverändert ↗ verbessert ↑ sehr verbessert ↘ verschlechtert ↓ sehr verschlechtert
Büroflächen	=	=	
Lager- und Produktionsflächen	= bis ↗	= bis ↗	

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

10.3 Stimmungsbarometer: Rahmenbedingungen des Standortes Aachen

Die seit dem Jahr 2000 erhobenen und für die Jahre 2010 bis 2024 detaillierter abgebildeten Verläufe in der Darstellung der Rahmenfaktoren des Standortes Aachen lassen deut-

liche Differenzierungen der Wahrnehmung des Standortes über diesen Zeitraum hinweg durch die Marktteilnehmer erkennen.

Rahmenbedingungen des Standortes Aachen

Rahmenfaktoren	Bewertung für 2000	Bewertung für 2010	Bewertung für 2020	Bewertung für 2021	Bewertung für 2022	Bewertung für 2023	Bewertung für 2024
Stadtimage insgesamt	↗	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗	↗	↗	↗
Image als Büro-/ Produktionsstandort	↗	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗
Image als Einkaufsstadt	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘				
Planungssicherheit für Investoren	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗	↘	↘
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	↗ bis ↘	↘
Investitionsbereitschaft am Standort	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Entwicklung der Nebenkosten		↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	↓	↓
Verfügbarkeit von Bauland		↘ bis ↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↓	↘ bis ↘	↓
Verkehrliche Erreichbarkeit	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↓
Parkplatzangebote	↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘ bis ↘	↓
Aufenthaltsqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗ bis ↘
Lebens- und Wohnqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗

= unverändert ↘ verschlechtert ↓ sehr verschlechtert ↗ verbessert ↑ sehr verbessert

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

**Das Beste an
 schlechten Gutachtern?
 Sie arbeiten nicht bei uns.**

Bewertung von Immobilien,
 Baugutachten & mehr
www.witte-ingenieurbuero.de
 +49 (0) 241 – 900 86 47



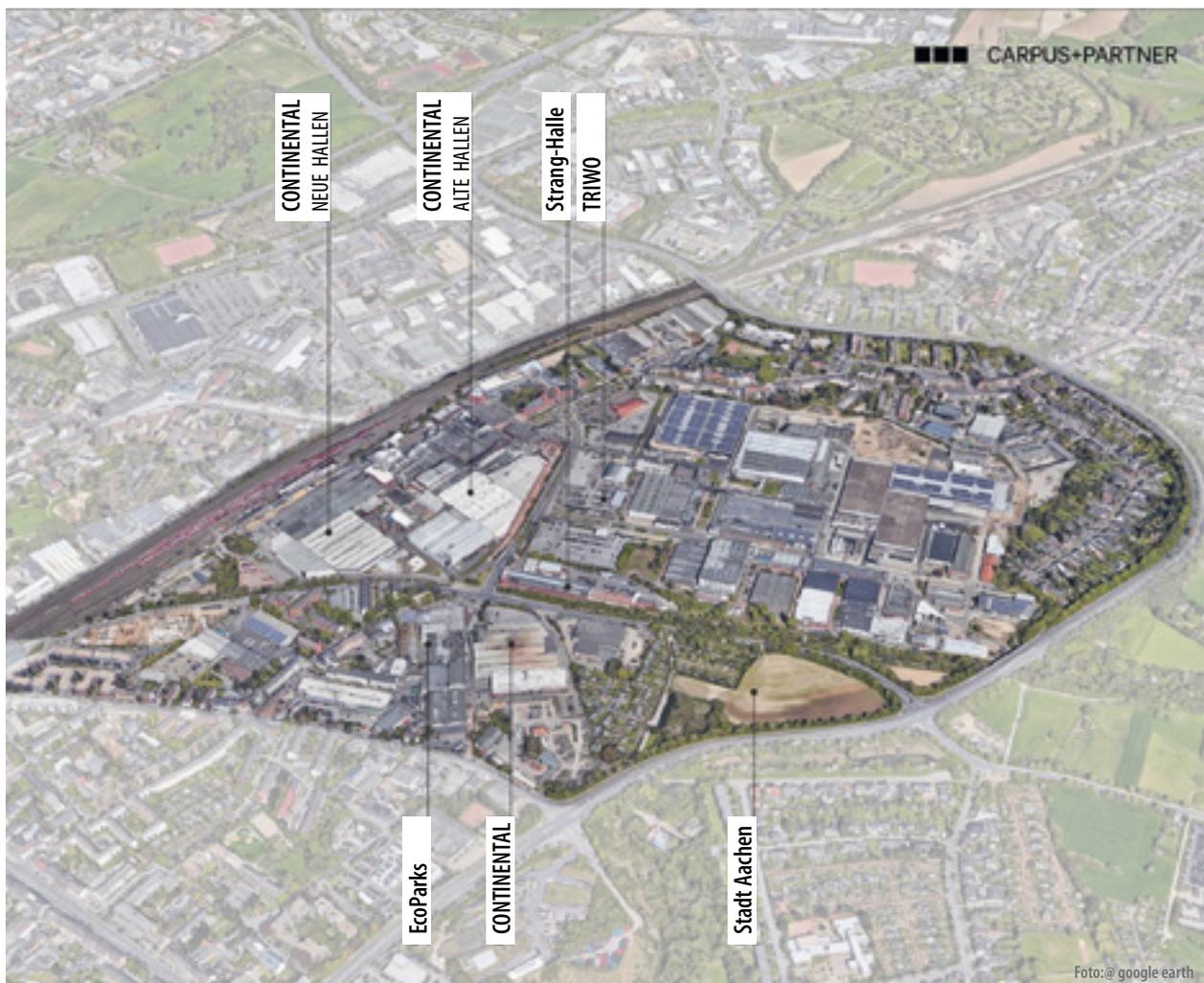
11 Stadtentwicklungen in Aachen

11.1 Rothe Erde - Modellstandort für Urbane Produktion

Transformation birgt Zukunftschancen

Mit einem echten Leuchtturmprojekt unterstreicht die Stadt Aachen ihre Vorreiterrolle in punkto Klimaverträglichkeit, Ressourcenverantwortung, Digitalisierung, intelligente Energiesysteme, smarte Mobilität und urbane Kreislaufwirtschaft: Unter Berücksichtigung der integrierten Stadtlage hat es sich die Stadt Aachen zur Aufgabe gemacht, das Industriegebiet Rothe Erde zu einem Modellstandort für urbane Produktion zu transformieren. Sie hat hierzu in einem partizipativen Prozess mit verschiedenen Stakeholdern ein tragfähiges und zukunftsorientiertes Nutzungskonzept erarbeitet.

Laut Berechnungen der Bezirksregierung Köln fehlen im Stadtgebiet Aachen für die nächsten 25 Jahre rund 205 Hektar Gewerbefläche. Dieser Bedarf zeigt die Bedeutung des Standortes Rothe Erde, der allein mehr als 30 Hektar Potenzialfläche umfasst. Seit mehr als 175 Jahren von der Großindustrie geprägt, beherbergte der Aachener Stadtteil Europas größtes Thomasstahlwerk, gefolgt von der Philips Fabrikation für Bildröhren- und Beleuchtungskomponenten sowie der Gummi- und Reifenproduktion von Continental. Ende 2022 rollte dort der letzte Reifen vom Produktionsband. Damit bieten sich in zentraler Lage große Chancen für neue Nutzungskonzepte, die ökonomische, ökologische, städtebauliche und soziokulturelle Anforderungen berücksichtigen. Gleichzeitig stärken sie Aachens Profil als wirtschaftsnaher Forschungsstandort und als eine der führenden Innovations- und Startup-Regionen in Deutschland. Ziel ist es, neue Arbeitsplätze vor allem für Gering- und Mittelqualifizierte zu schaffen und den Menschen aus der Region neue Perspektiven zu eröffnen.



Aachen Rothe Erde wird Modellstandort für urbane Produktion und vereint als visionäres Stadtentwicklungsprojekt Klimaschutz, Digitalisierung, intelligente Mobilität und urbane Kreislaufwirtschaft.

NACHHALTIGE
& DIGITALE
LÖSUNGEN

■■■■ CARPUS+PARTNER



Visionäre
Lösungen durch
Partizipation.

AGILE
ARBEITS-
METHODEN

EINZIGARTIGE
GENERALPLANUNG



INNOVATIVE
PLANUNGSPROZESSE



LANGJÄHRIGE
ERFAHRUNG



FACHLICHE
EXZELLENZ

In dem partizipativen Entwicklungsprozess unter der Leitung eines erfahrenen Expertenteams der in Aachen ansässigen Carpus+Partner AG, einem internationalen Beratungs- und Planungsunternehmen für visionäre Gebäude, Infrastrukturen und Masterpläne, wurden bereits 2021 verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet. Die Grundlage dafür waren eine intensive Standortanalyse sowie Interviews mit Verantwortlichen und Experten der Stadt, den Hochschulen sowie beteiligter Unternehmen. „Unser Fokus liegt auf modernen, innovativen und urbanen Produktionsformen etwa in der Energie-, Kreislauf- und Umweltwirtschaft sowie weiteren Transformationsbranchen. Wir wollen Bürger:innen und Unternehmen gleichermaßen einbinden und daran beteiligen, in Rothe Erde ein lebendiges Stadtviertel zu entwickeln, das industrielle Ausrichtung mit sozialer Nachhaltigkeit vereint“, erläutert Dieter Begaß, Leiter der Wirtschaftsförderung Aachen, die Zielsetzung.

Ein Kompetenzzentrum für Urbane Produktion soll im Herzstück des Gebietes, zukünftig als physische Anlaufstelle für

interessierte Unternehmen und als Katalysator für Innovationen fungieren.

Die geplante vertikale, mehrgeschossige Nutzung der Gebäude ermöglicht Synergien zwischen emissionsarmer, ressourceneffizienter Industrie-4.0-Produktion und Unternehmen aus der Next Technology Generation, die innovative Lösungen beispielsweise für die Energie-, Ressourcen- und Mobilitätswende entwickeln.

Für eine CO₂-neutrale Güterlogistik im Quartier kann ein Schienenanschluss sorgen – ein Standortvorteil gerade mit Blick auf das Erfordernis, zunehmend klimaneutral zu produzieren. Intelligente, nutzungssensitive und nachhaltige Ver- und Entsorgungsstrukturen halten Energiekosten gering und stärken den Wandel des Standortes hinzu mehr Unabhängigkeit und Resilienz. Als multimodale Knotenpunkte schaffen Mobility Hubs ein autofreies Quartier und stellen die Erreichbarkeit der einzelnen Produktionsstandorte mit Smart Vehicles und anderen innovativen Mobilitätskonzepten sicher.

Rothe Erde – Modellstandort für Urbane Produktion



Die Umweltwirtschaft mit Bio-, Life- und Health Sciences, die Digitalwirtschaft mit Halbleitern, Sensoren und Batterien sowie die Zirkuläre Produktion mit Recycling und Mobilität bieten ideale Synergien für eine Urbane Produktion.



Mit der Öffnung des Quartiers – hin zu erlebbarer urbaner Produktion in Verbindung mit nachhaltiger Quartiersgestaltung – können die bestehenden Gewerbeflächen in Rothe Erde schnell für eine Um- und Weiternutzung verfügbar gemacht werden. Neben der hohen Lebens- und Arbeitsqualität macht auch das qualitative und quantitative Arbeitskräfteangebot, das ehemalige Mitarbeiter:innen von

Continental oder aus dem Rheinischen Revier ebenso umfasst wie Absolvent:innen der Hochschulen, den Standort für innovative und wachstumsstarke Unternehmen äußerst attraktiv. Deshalb setzt die Stadt Aachen auf eine offene und transparente Kommunikation, um alle Beteiligten in die weitere Gestaltung und die Entwicklung moderner Arbeitskonzepte in Aachen Rothe Erde miteinzubeziehen.



Unterstützungsfonds für Unternehmen

Nachhaltige und effiziente Wirtschaft

Beantragen Sie finanzielle Unterstützung

für die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen und die Durchführung von Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz, nachhaltige Wirtschaft und Sonderanlagen erneuerbare Energien

**Kontaktieren Sie uns im Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa
Team Wirtschaft und Standort**

Sophia Koch, Tel.: 0241 432-7624, sophia.koch@mail.aachen.de

www.aachen.de/nachhaltige_wirtschaft



11.2 RWTH Aachen Campus

Das Campus- und Hochschulareal der RWTH Aachen University erstreckt sich auf insgesamt 2,5 Quadratkilometer und entwickelt sich zu einer der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas. Mit dem Campus Melaten und dem Campus West bietet der RWTH Aachen Campus auf einer Fläche von 800.000m² mit bis zu 16 For-

schungsclustern ein einzigartiges Ökosystem aus Wissenschaft und Wirtschaft. Über 450 Unternehmen vertrauen bereits in langfristigen Forschungs Kooperationen auf die gemeinsame Forschung vor Ort, um Ideen schneller umzusetzen und zur Marktreife zu bringen. Die Bebauung der beiden Campus-Areale beinhaltet Forschungsgebäude und Hochschulbauten, die durch Investoren oder die RWTH realisiert werden.



Foto: © Campus GmbH/Peter Wimandy

Campus Melaten

Seit 2009 befinden sich in der ersten Aufbaustufe des Campus Melaten sechs Cluster in Realisierung und belegen bereits rund die Hälfte der verfügbaren Fläche: Biomedizintechnik, Nachhaltige Energie, Photonik, Produktionstechnik, Schwerlastantriebe und Smart Logistik. Internationale Investoren- und Architektenteams errichten die Clustergebäude mittels Baukonzession. Dieses Modell nimmt bereits eine Vorreiterrolle bei der Etablierung der Asset-Klasse Wissenschaftsimmobilie ein.

Aktuell steht für das Cluster Nachhaltige Energie das EU-

weite Ausschreibungsverfahren zur Vergabe einer Baukonzession an: ein 6-geschossiges Gebäude mit 8.000 m² BGF. Als erstes Clustergebäude wurde 2023 das Center for Ageing, Reliability and Lifetime Prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL), ein im weltweiten Maßstab einmaliges Forschungszentrum für Batterien und Leistungselektronik auf dem Bau. Das Cluster Nachhaltige Energie eröffnet.

Die Unternehmensgruppe Frauenrath (Heinsberg) investiert aktuell in einen weiteren Gebäudekomplex auf dem Cluster Biomedizintechnik mit rund 8.600 m² Mietfläche nach dem Entwurf von sop architekten (Düsseldorf). Das neue

Gebäudeensemble, das 2025 fertig gestellt wird, entsteht neben dem ebenfalls von Frauenrath und sop architekten realisierten CT² Center for Teaching and Training, welches als sogenanntes „Campus-Tor“ den städtebaulichen Auftakt des Clusters Biomedizintechnik bildet.

Die Landmarken AG (Aachen) investiert in den dritten und letzten Bauabschnitt des Clusters Smart Logistik. Es ist das erste Cluster auf dem Campus Melaten, dessen bauliche Entwicklung zu einem thematischen Forschungsquartier abgeschlossen sein wird. Das Gebäude mit ca. 11.000 m² Mietfläche bildet mit dem ersten Investoren-Gebäude, das ebenfalls von der Landmarken AG mit Meyer & van Schooten (Amsterdam) realisiert wurde, ein architektonisch einheitliches Gebäudeensemble in prominenter Lage am Campus-Boulevard.



Campus West

In einer zweiten Ausbaustufe werden auf Campus West fünf Forschungscluster entwickelt. Mit der Verbindung des Campus Melaten und Campus West durch eine Brücke entsteht ein zusammenhängender Campus, der in das öffentliche Le-

ben integriert ist und die städtebauliche Wahrnehmbarkeit der RWTH signifikant stärkt. Zugleich wird der Campus West ein innovatives, nachhaltiges Quartier, das in der baulichen Entwicklung die Themen Energie und Umwelt, Quartier und Gesellschaft, Mobilität und Verkehr sowie IT-Infrastruktur integriert. Erste Hochbauten sind ab 2025 geplant.

Quelle: DWS Architekten PartGmbH



AGIT
Gründen. Anstoßen. Fördern.
40 Jahre



AGIT - Ihr starker Partner in der Region Aachen


Für Start-ups


Für Unternehmen


Für die Region



gisTRA[®]
Gewerbeflächen-Informationssystem
der Technologieregion Aachen

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

12 Gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2023 beteiligten sich bereits zum vierzehnten 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 meisten Kommunen der StädteRegion.

Befragt wurden die Kommunen und die gewerblichen Marktteilnehmer. Fast 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.

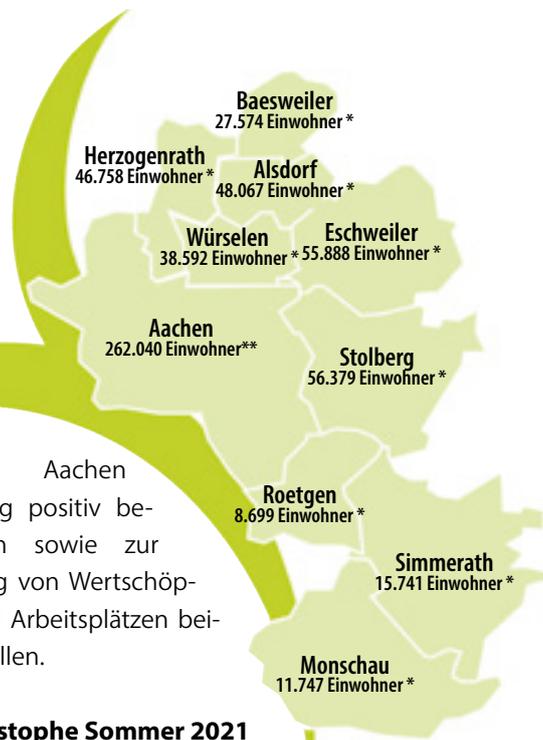
Als Teil des vom Strukturwandel betroffenen Rheinischen Reviers arbeitet die StädteRegion Aachen mit ihren Partnern aktiv an strukturelevanten Projekten, die den Standort Städ-

teRegion Aachen nachhaltig positiv beeinflussen sowie zur Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen beitragen sollen.

Flutkatastrophe Sommer 2021

Im Juli 2021 wurden durch schwere Überschwemmungen die Innenstädte von Eschweiler und Stolberg sehr stark verwüstet. Das innerstädtische Einzelhandels- und Gastronomie-Angebot wurde nahezu vollständig verwüstet. Der Aufbau ist immer noch nicht abgeschlossen.

Quelle: *IT NRW, Stand 30.06.2022
** Stadt Aachen, Stand 31.12.2022



Beurteilung der Rahmenfaktoren durch die Marktteilnehmer

Rahmenfaktoren – Beurteilung – Trend bis 2024

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

= unverändert ↘ verschlechtert ↓ sehr verschlechtert ↗ verbessert ↑ sehr verbessert

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

**# GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN**



Die Wirtschaftsförderung der StädteRegion Aachen

staedteregion-aachen.de/wirtschaftsfoerderung



Susanne Lauffs
Stabsstellenleiterin
Telefon 0241 5198-2335
susanne.lauffs@staedteregion-aachen.de



Jan Pontzen
stv. Stabsstellenleiter
Telefon 0241 5198-2162
jan.pontzen@staedteregion-aachen.de



Sebastian Albring
Strukturwandelmanager
Telefon 0241 5198-2179
sebastian.albring@staedteregion-aachen.de



Tanja Fabian
Mobilfunkkoordinatorin
Telefon 0241 5198-2334
tanja.fabian@staedteregion-aachen.de



Iris Gerdom
Veranstaltungsmanagerin
Telefon 0241 5198-2132
iris.gerdom@staedteregion-aachen.de



**Patrick Hahne, Fördermittelberater/
euregionaler Koordinator**
Telefon 0241 5198-2529
patrick.hahne@staedteregion-aachen.de



Lars Kleinsteuber
Gigabitkoordinator
Telefon 0241 5198-2128
lars.kleinsteuber@staedteregion-aachen.de

seminarportal.staedteregion-aachen.de

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, Mobilfunk, 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.

Wir entwickeln die Büros der Zukunft.

Nachhaltig, gesund und smart.
So wie das AlphaSpace Aachen.

Entdecken Sie diese und weitere
inspirierende Arbeitswelten auf
landmarken.de.



AlphaSpace: Das erste Spirit-Office in Aachen

Das Spirit-Offices-Konzept der Landmarken passt perfekt zum Wesen der Stadt Aachen. Der erste Wow-Eindruck entsteht schon im Foyer. Hier hatte Star-Architekt Matthias Hollwich aus New York freie Hand. Unser neuer Bürostandard ist die perfekte Antwort auf die Frage, was ein Büro heute bieten muss, um die besten Talente an Ihr Unternehmen zu binden.



12.1 Zukunftsprojekt der StädteRegion Aachen

Luftfahrt-Cluster Merzbrück

Die gesamte Wirtschaft und somit auch die Luftfahrt stehen aktuell vor großen Herausforderungen - insbesondere vor dem Hintergrund der Einhaltung der ambitionierten nationalen und internationalen Klimaschutzziele.

Der Entwicklung und Erprobung neuer Antriebstechniken, Materialien und Treibstoffe kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu und soll die Möglichkeit bieten, den Umbruch auch als eine einmalige Chance auf dem Weg zur Umsetzung eines klimaneutralen Fliegens zu verstehen. Das Ziel ist es, auf Merzbrück ein innovatives, zukunftsfähiges und nachhaltiges Wirtschaftsökosystem Luftfahrt zu errichten, mit dem eine grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung wie auch Produktion und Vermarktung von Aviation-Produkten und Aviation-Dienstleistungen unterstützt werden soll. Die Standortentwicklung Merzbrück ist ein Projekt mit Leuchtturmcharakter des Strukturwandels im Rheinischen Revier.

Am Standort Merzbrück werden nördlich und südlich des Verkehrslandeplatzes in mehreren Bauabschnitten bis zum Jahr 2037 neue Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 80 ha für die Errichtung eines Aviation-Clusters durch die Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG entwickelt.

Als ein erster Baustein zur Standortentwicklung Merzbrück entsteht nördlich des Forschungsflugplatzes Aachen-Merzbrück auf einer Fläche von rund 19 ha der Aero-Park 1 Merzbrück.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von der K 34, der L 223 im Norden und dem Forschungsflugplatz Aachen-Merzbrück im Osten und Süden. Neben der bereits vorhandenen Bestandsbebauung werden rund 16 ha an neuer Gewerbefläche erschlossen.

Im Aero-Park 1 sollen mehr als 1.000 neue Arbeitsplätze zum Thema Aviation zur Kompensation entfallender Arbeitsplätze durch den Strukturwandel im Rheinischen Revier entstehen. Dadurch soll zusätzlich erreicht werden, dass viele hochausgebildete Menschen nach Abschluss ihres Studiums in der Region gehalten werden können, was wiederum der Innovationskraft weiteren An Schub geben wird. Auch soll den veränderten Rahmenbedingungen durch die Digitalisierung und den Klimawandel



Foto: © LVA

entsprochen werden.

Dabei wird das Forschen und Entwickeln neuer Technologien und Materialien im Vordergrund stehen. Der Standort soll dazu die perfekten Rahmenbedingungen schaffen, damit moderne, innovative Hangars, Labore, Produktions- und Büroräume entstehen können.

Direkt entlang der Flightline im Aero-Park 1 Merzbrück steht zunächst eine Fläche von rund 5 ha den Forschungseinrichtungen und Unternehmen zur Verfügung, die für ihre Arbeit einen unmittelbaren Zugang zum Verkehrslandeplatz benötigen.

Der Standort wird seine Bedeutung nicht nur durch die Ansiedlung innovativer Einrichtungen und Unternehmen mit einem unmittelbaren Aviation-Bezug zum Ausdruck bringen, sondern darüber hinaus durch seine gehobene architektonisch und städtebauliche Gestaltung.

Insofern wird der architektonischen und städtebaulichen Innovativität und Attraktivität der Einzelvorhaben einschließlich der Gestaltung und Klimaanpassung von Grünflächen

und begrünten Dachflächen unter dem Aspekt einer Nachhaltigkeit der Vorhaben ein besonderer Stellenwert zukommen.

Daneben wird der Bereich „Innovation Village“ weitere Nutzungsschwerpunkte wie Co-Working-Spaces, KiTa, Nahversorgung und Gastronomie ermöglichen und von einer hohen Aufenthaltsqualität geprägt sein. Gleichzeitig bietet es somit nicht nur den dort Beschäftigten, sondern auch Interessierten die Möglichkeit einer Begegnungs- und Kommunikationsstätte.

Auch das Thema Mobilität wird im Plangebiet besonders fokussiert, um den Veränderungen in der individuellen Mobilität in den kommenden Jahrzehnten nachhaltig Rechnung zu tragen.

Das übliche Maß an Stellplätzen auf den Einzelgrundstücken wird zu Gunsten einer großzügigen Gestaltung von Frei- und Grünflächen limitiert sein.

Da zudem auf Merzbrück die unterschiedlichsten Mobili-



tätsarten mit Straße (A44, L 223, K 34), mit Schiene (Euro-gio-Bahn und geplante Regio-Tram) und mit Luft (Verkehrslandeplatz) auf einem sehr engen Raum zusammentreffen, empfiehlt sich der Standort Merzbrück darüber hinaus für die Errichtung eines Mobilitäts-HUBs. Dieser dient der Aufnahme des überregionalen, regionalen und kommunalen Verkehrs, der an dieser bedeutenden Schnittstelle zukünftig gebrochen und durch einen Wechsel des Verkehrsmittels zielgerichtet in die Region fortgeführt und somit besser gelenkt werden soll.

 Aerial view of a futuristic airport terminal with a high-speed train and a drone-like aircraft flying over the runway. The text "AERO-PARK 1 Merzbrück" is overlaid on the image.

AERO-PARK 1 Merzbrück

Aachener Kreuz Merzbrück
GmbH & Co. KG

Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG
www.akm-wuerselen.de

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



Foto: © Business Park Alsdorf

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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen	3,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	5,00 € bis 5,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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 200 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 Feuerwehrturn“ im Stadtzentrum von Baesweiler hat die Kaufkraftbindung in



Foto: © Sebastian Fiebak

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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 4,00 €
Produktionsflächen	3,50 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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. Inter-

kommunales 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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN



NetAachen

Mit Glasfaser sicher in die Zukunft.

Die beste Lösung für Ihre Immobilie:
Internet, Telefon und TV aus einer Hand.

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

verbindet mehr.

Herzogenrath

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



Foto: ©Stadt Herzogenrath

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). Deswegen wird an einer Erweiterung gearbeitet.

Der Innovations- und GewerbePark Herzogenrath ist das aktuelle 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) attraktive Rahmenbedingungen für innovative 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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 7,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	4,00 € bis 6,00 €
Produktionsflächen	7,00 € bis 10,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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



Foto: ©Stadt Monschau

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 Unternehmen 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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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 Hauptver-



sorgungszentrum zur Verfügung. Zudem gibt es ein dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche

Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz. Florierende 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 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 - 2022	
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Alles Wichtige zu Immobilien, Einzelhandel und Stadtent- wicklung in Aachen erfahren

Mit dem Digital-Extra-Angebot
der Aachener Zeitung:

- ✓ Digitale Ausgabe der Tageszeitung
- ✓ Zugriff auf alle Online-Artikel auf aachener-zeitung.de
- ✓ Newsletter „Der Tag“
- ✓ Alle Vorteile im „Freundeskreis“

Nur **6 €**/Woche



Direkt zum Angebot

aachener-zeitung.de/abo

 Aachener Zeitung



Stolberg

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 der gestiegenen Nachfrage an attraktiven Gewerbestandorten gerecht zu werden,

hat die Erschließung von neuen Gewerbeflächen auf dem Kupferstädter Stadtgebiet aktuell höchste Priorität, insbesondere etwa im Stolberger Ortsteil Münsterbusch. 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 und Logistic Mobility Campus Stolberg (LMCS) soll der Güterbereich rund um den Hauptbahnhof perspektivisch zu einem leistungsstarken bi-modalen Umschlagplatz entwickelt werden. 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.

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 - 2022
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN



Der Tag

Der Newsletter mit allem, was Sie wissen müssen:

- ▶ Das Wichtigste der Woche von Ihrer Lokalredaktion für Sie zusammengefasst – immer samstags um 7 Uhr morgens
- ▶ Tägliches News-Update am Morgen, Mittag und Abend aus Aachen, Düren und Heinsberg inklusive
- ▶ Optimiert für Desktop, Tablet und Smartphone





Immer zuverlässig informiert.

aachener-zeitung.de/dertag



Aachener Zeitung

Würselen

Die Stadt Würselen feiert im Jahr 2024 das 100-jährige Jubiläum zur Verleihung der Stadtrechte. Würselen ist äußerst vielfältig. Mittlerweile bietet sie knapp 39.000 Menschen eine Heimat, in der man nicht nur wohnt oder arbeitet, sondern wunderbar leben kann.

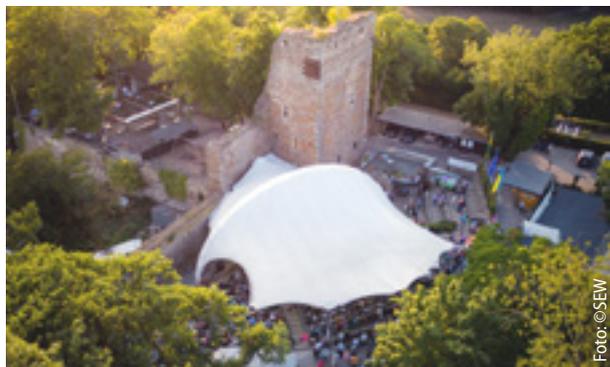


Foto: ©SEW

Durch seine besonders gute verkehrsinfrastrukturelle Lage direkt an der nördlichen Stadtgrenze zum Oberzentrum Aachen wirkt Würselen für gewerbliche Ansiedlungen stark anziehend. Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz weist eine Vielzahl an hochwertigen Arbeitsplätzen aus einem breitgefächerten Branchenmix auf, das in naher Zukunft perfekt durch das gerade entstehende, wegweisende Gewerbegebiet (Aero-Park 1) rund um den Forschungsflugplatz in Merzbrück, das als Cluster für Forschung, Entwicklung und Produktion des Fliegens von morgen konzipiert und angenommen wird, ergänzt wird. Der Forschungsflugplatz Merzbrück besteht in seinen Urzügen bereits seit 1914 und hat sich im Laufe der Jahre zu einem der besten Ausbildungsstandorte in Deutschland für Piloten von Klein- und Privatflugzeugen entwickelt.

Würselen punktet zusätzlich mit einem vitalen Stadtzentrum, gut funktionierenden Ortsteilen, einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot, hier besonders auf der auch überregional sehr gut angenommenen Burg Wilhelmstein mit ihrer einzigartigen Atmosphäre, sowie dem Rhein-Maas-Klinikum als das medizinische Versorgungszentrum außerhalb der Stadt Aachen, um das sich herum eine hohe Dichte von fachmedizinischen Einrichtungen gebildet hat.

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

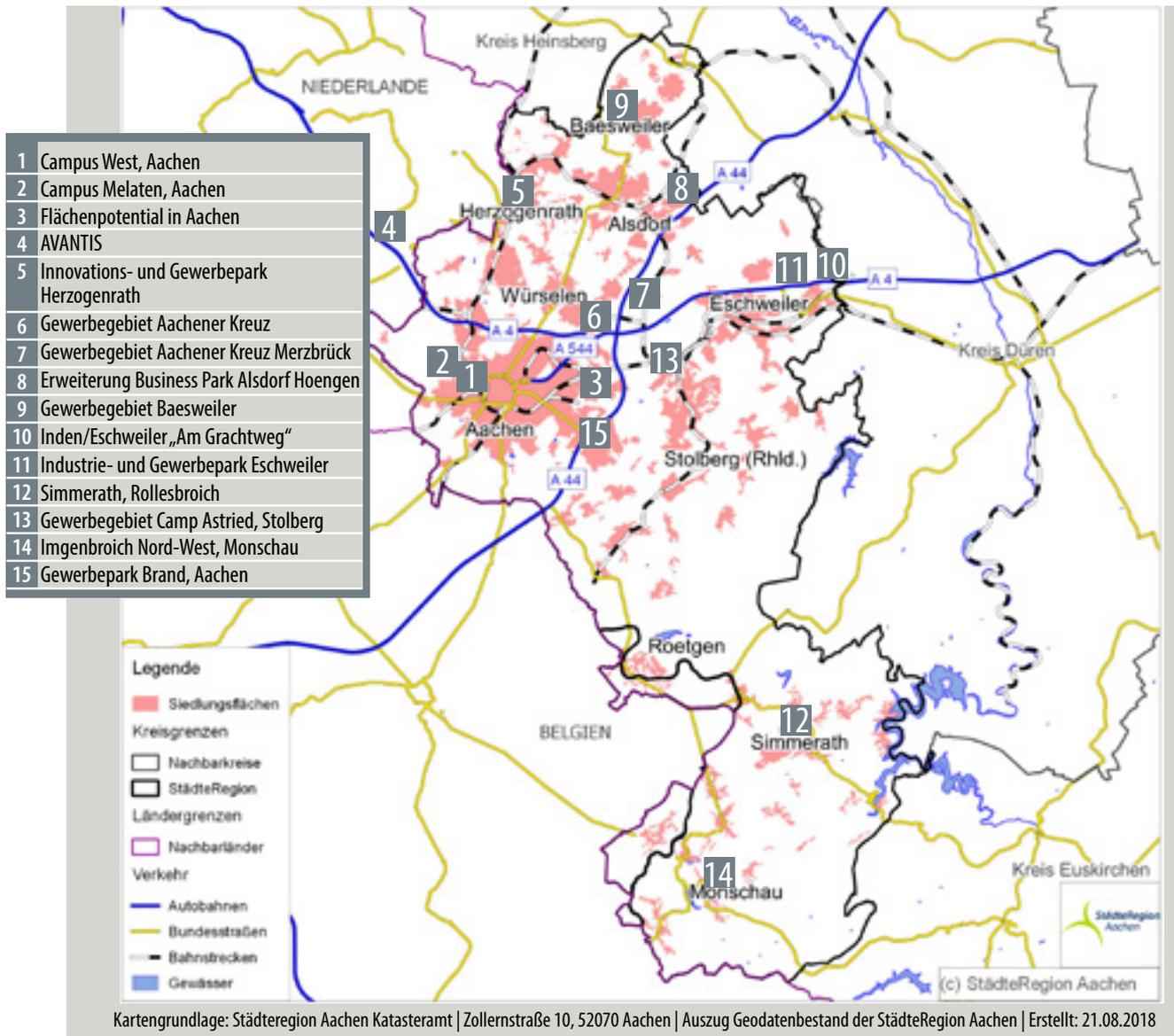
WÜRSELEN	Mieten (netto, kalt) je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2015 - 2022
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	4,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	5,00 € bis 8,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

**STARKE
TECHNIK
FÜR STARKE
BAUHERREN**

Deubner
BAUMASCHINEN
www.deubner-bau.de

13 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen



1

RWTH Aachen Campus - Campus West, Aachen



Grundfläche:	325.000 m ² (Gesamtfläche inkl. BLB, Waldflächen) 170.000 m ² (RWTH Aachen University)
Masterplan:	RKW Architektur+, Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West
Baubeginn:	erste Hochbauten ab 2025
Nutzung:	Forschungscluster mit Büro-, Labor-, Hallenflächen, ergänzende Infrastruktur mit Bibliothek, Gastronomie, Hotel, Handel, Dienstleistung, Wohnen u.a.
Weiteres Vorgehen:	Erschließung geplant ab 2024
Investitionsvolumen:	bis 1 Milliarde Euro
Bauherr:	unterschiedliche Bauherren
Vermarktung:	RWTH Aachen Campus GmbH

2

RWTH Aachen Campus - Campus Melaten, Aachen



Foto: © Campus GmbH/Peter Winandy

Grundfläche:	473.000 m ²
Städtebaulicher Wettbewerb:	Dezember 2007, reicher haase architekten Bebauungsplan Nr. 915 – Seffent/Melaten
Nutzung:	Forschungcluster mit Büro-, Labor- und Hallenflächen, Infrastruktur mit Weiterbildungszentren, Gastronomie, Dienstleistung, Handel, Kita u.a.
Weiteres Vorgehen:	Erschließung weiterer Bauabschnitte
Investitionsvolumen:	bis 1 Milliarde Euro
Bauherr:	unterschiedliche Bauherren
Vermarktung:	RWTH Aachen Campus GmbH

3

Flächenpotentiale in Aachen



Foto: ©Continental AG

Flächenpotential Rothe Erde = 298.000 m² - bestehend aus
Continental I 129.000 m ²
Continental II 24.000 m ²
EcoParks 31.000 m ²
TRIWO 32.000 m ²
Stadt Aachen 77.000 m ²
Strang-Halle 5.000 m ²

4

Gewerbegebiet Avantis, Aachen/Heerlen (NL)



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 5.000 m ² - 30.000 m ²
Nutzung:	Gewerbegebiet GE - GRZ 0,8 Betrieb 24/7 Redundante Glasfaseranbindung möglich
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

5

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

6

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

Aero-Park 1 Merzbrück



Grundfläche: 20 ha
Nutzung: Aviation-Forschungscluster in Kombination mit der Ausrichtung des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück zum Forschungsflugplatz, luftfahrtaffines Gewerbe
Glasfaseranschluss: ja
Baubeginn: Sommer 2022 Erschließung
Bauende: Frühjahr 2024 Erschließung
Projektentwicklung: Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG, Klosterstraße 33, 52146 Würselen, www.akm-wuerselen.de
Vermarktung: ab Sommer 2022

8

Erweiterung Business Park Alsdorf Hoengen



Gesamtfläche: insgesamt rund 1.120.000 m²
Geplante Erweiterung: Nördliche Erweiterung in Kooperation mit der Gemeinde Aldenhoven als interkommunales Gewerbegebiet
Nutzung: Branchenmix, Gewerbe und Industrie (24 h-Betrieb möglich)
Baubeginn: 2024/2025
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:** 100 ha + 10 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 AG

- 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
 René Schulz, Tel. 02403/71-452,
 rene.schulz@eschweiler.de

11

Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP) mit Erweiterung



Foto: ©RWE Power AG

- Grundfläche:** 100 ha
Nutzung: Gewerbe- und Industriegebiet (GE + GI);
 Über 30 angesiedelte Unternehmen aus verschiedenen Branchen, wie z.B. Maschinenbau, Logistik, IT, Chemie
Glasfaseranschluss: vorhanden
Weiteres Vorgehen: Flächenvermarktung
Bauherr/Eigentümer: RWE Power AG
Vermarktung: aktuell stehen 5 ha zur Verfügung
 Stadt Eschweiler, Wirtschaftsförderung,
 René Schulz, Tel.: 02403/71-452, rene.schulz@eschweiler.de

12

Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich, Simmerath



Foto: ©Gemeinde Simmerath

- Grundfläche:** ca. 48 ha, davon 1,0 ha Flächen frei
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

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
Vermittelt durch:	Camp Astrid GmbH & Co. KG
Vermarktung:	Camp Astrid GmbH & Co. KG, Zweifaller Str. 277, Geschäftsführer Christoph Küppers, Tel.: 02402/90665-20; E-Mail: imprint@camp-astrid.de

14

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

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, immobilienmanagement@mail.aachen.de www.gewerbepark-brand.de

14 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

Prager Ring



Foto: ©PIXEL ENLARGEMENT

Ort: Aachen
Grundstücksfläche: ca. 4.071 m²
Nutzfläche: ca. 9.200 m²
Nutzung: Büro
Investitionsvolumen: GIK ca. 40 Millionen Euro
Bauende: 2026
Bauherr: Landmarken AG
Architekt: pbs architekten, Aachen

Quellwerk/Haus der Neugier, Aachen



Foto: © kadawittfeldarchitektur GmbH

Ort: Aachen
Grundstücksfläche: 3.200 m²
Nutzfläche: 13.500 m²
Nutzung: Revitalisierung in Entwicklung (Mixed Use)
Bauende: 2027
Bauherr: Landmarken AG
Architekt: kadawittfeldarchitektur GmbH
Vermarktung: Landmarken AG

AlphaSpaceAachen, Aachen



Foto: ©HWKN

Ort: Gut-Dämme-Str. 10-12, 52070 Aachen
Grundstücksfläche: ca. 7.390 m²
Nutzfläche: ca. 10.500 m²
Nutzung: Büro
Investitionsvolumen: GIK ca. 35 Millionen Euro
Bauende: 2025
Bauherr: Landmarken AG
Architekten: HWKN, New York und pbs architekten, Aachen

Bankhaus am Theater, Aachen



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

Werkquartier III, Aachen



Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 2.650 m ²
Nutzfläche:	ca. 4.500 m ²
Nutzung:	Büronutzung
Parken:	50 Parkplätze werden zur Verfügung gestellt
Baubeginn:	Q2 2024
Bauende:	ca. Q4 2025
Bauherr:	Guter Freund Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Architekt:	pbs architekten
Vermarktung:	Landmarken AG

WE PARTMENT – Leben am Elisengarten, Aachen



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:	2022
Bauherr:	Theaterplatz Vermögensverwaltung GbR, Aachen
Architekt:	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung)
Projektentwicklung:	Landmarken AG

Tuchmacherviertel, Aachen



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

Ort:	An der alten Tuchfabrik, 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 Nogales Architekten GmbH, Düsseldorf

5-gruppige Kita, Wohnungen, Denkmal in AC-Eilendorf



Foto:© nessler plan gmbh, Aachen

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

Wohnen an der Burtscheider Brücke



Foto:©loomilux für kadawittfeldarchitektur

Ort:	Aachen Innenstadt
Grundstücksfläche:	rd. 4.900 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 5.500 m ² Studentisches Wohnen ca. 2.830 m ² Gewerbe ca. 200 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Parken:	TG mit 60 Stellplätzen zzgl. 3 Stellplätze im Außenbereich
Investitionsvolumen:	rd. 40 Mio.
Baubeginn:	2023
Bauende:	2025/2026
Bauherr:	gewoge AG
Architekt:	vonhoegen.architekten gmbh, kadawittfeldarchitektur gmbh
Vermarktung:	gewoge AG

Neubaubereich „Blumenrath“



Ort:	Alsdorf, Blumenratherstraße
Grundstücksfläche:	ca. 31.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen, Nettobauland ca. 19.500 m ² , 36 Grundstücke
Glasfaseranschluss:	in Planung
Nutzung:	Wohngebiet mit EFH / DHH (31), MFH (5)
Parken:	ca. 35 Parkplätze (im öffentlichen Bereich)
Investitionsvolumen:	ca. 4,9 Millionen Euro Entwicklungs- und Erschließungskosten
Baubeginn:	Herbst 2023, Erschließung B-Plan Nr. 355 „Am Alten Hertha Sportplatz“
Bauende:	Frühjahr 2024
Bauherr:	Alsdorfer Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Stadt Alsdorf (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaubereich „Stadtrandsiedlung, 2. Bauabschnitt“



Ort:	Stolberg, Stadtrandsiedlung / Höhenstraße
Grundstücksfläche:	ca. 87.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 46.000 m ² Nettobauland, 79 Baugrundstücke
Glasfaseranschluss:	in Planung
Nutzung:	Wohngebiet mit 65 EFH/DHH und 14 MFH
Parken:	ca. 61 Parkplätze im öffentlichen Bereich
Investitionsvolumen:	ca. 9,2 Mio. € Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	November 2023 (Beginn der Erschließung)
Bauende:	Mitte 2024 (Fertigstellung der Erschließung)
Bauherr:	Stolberger Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Raumplan Aachen (Bebauungsplan Nr. 167/2)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaubereich Eschweiler „Südlich Patternhof“



Ort:	Eschweiler, Patternhof
Nutzfläche:	Wohnen ca. 20.000 m ² Nettobauland - 26 Baugrundstücke, davon 9 MFH
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Wohngebiet mit Kindertagesstätte
Parken:	27 Parkplätze (im öffentlichen Bereich)
Investitionsvolumen:	ca. 5,8 Mio € Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	Herbst 2023
Bauende:	Frühjahr 2024, Erschließung
Bauherr:	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG
Architekt:	Stadt Eschweiler (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Luisenhöfe Aachen, Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße



Ort:	Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 11.000 m ²
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:	voraussichtlich 2025
Projektentwicklung:	Luisenhöfe GmbH
Bauherr:	Luisenhöfe GmbH
Vermarktung:	Luisenhöfe GmbH
Internet:	www.luisenhoefe.de



■ Beraten

■ Planen

■ Prüfen



TRAGWERKSPLANUNG
STATISCHE PRÜFUNG
PRODUKTENTWICKLUNG
GUTACHTENERSTELLUNG

www.huping.de



Aachen Düsseldorf
H+P Ingenieure GmbH

München
■ Kackertstr. 10

Köln
■ 52072 Aachen

Münster
■ Tel. 02 41 - 44 50 30

Darmstadt
■ info@huping.de

RWTH Aachen Campus Melaten – 2. Bauabschnitt Cluster Bio-Medizintechnik



Foto:© sop GmbH & Co. KG

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 5.700 m ²
Nutzfläche:	9.000 m ² mit Tiefgarage
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Forschungs-, Lehr- und Weiterbildungsgebäude Innovationszentrum Digitale Medizin / Bildungsakademie der RWTH Aachen mit Tiefgarage
Parken:	257 Parkplätze in der Tiefgarage 29 Parkplätze im Außenbereich
Bauende:	2023
Bauende:	2025
Bauherr:	CampusTor GmbH
Architekt:	sop GmbH & Co. KG

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 2023
Bauende:	voraussichtlich 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:	3. Quartal 2023
Bauherr:	D 3 Immobilien GmbH
Architekt:	Architektur Hammers

Dritter Bauabschnitt Cluster Smart Logistik (Melaten)



Foto: ©Landmarken AG / rendertaxi

Ort:	Campus Boulevard 55, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	3.876 m ²
Nutzfläche:	Büro 9.400 m ² , Werkstatt / Labor 900 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, Parkhaus 375 Stellplätze, 213 Fahrradstellplätze
Baubeginn:	Q3 2022
Bauende:	Q3 2025
Bauherr:	Landmarken Campus AC Cluster Logistik 3.BA GmbH
Architekt:	agn Niederberghaus & Partner GmbH (LPH 1-4)
Vermarktung:	Campus GmbH



Neubau Einfamilienhaus, Aachen



Neubau MFH in Holzbauweise, Inden



Sanierung Sparkassenfiliale, Kornelimünster



Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Aachen

ARCHITEKTUR HAMMERS

Inh. Astrid Thormählen

Melatener Strasse 82

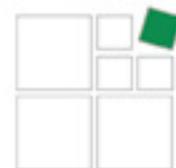
D-52074 Aachen

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

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

mail@architektur-hammers.de

www.architektur-hammers.de



Astrid Thormählen

Dipl.-Ing. Architektin

Neubau Rettungswache und Feuerwehrgerätehaus Richterich



Foto: © Mescherowsky Architekten GmbH

Ort:	Roder Weg 7, Aachen-Richterich
Grundstücksfläche:	3.900 m ²
Nutzfläche:	1.365 m ² Gesamt Rettungsdienst 615 m ² Feuerwache 600 m ² Allgemein 150 m ²
Nutzung:	Rettungsdienst 24/7 und Freiwillige Feuerwehr, Katastrophenstützpunkt der Stadt Aachen
Baubeginn:	2025
Bauherr:	Stadt Aachen
Architekt:	Mescherowsky Architekten GmbH
Nachhaltigkeit:	Holzbau / DGNB Gold Zertifizierung / Klimaneutralität / Pilotprojekt der Stadt Aachen

Produktion Launch Center Aviation, Merzbrück



Foto: © Architekten K2

Ort:	Forschungsflugplatz Aachen Merzbrück (Aero-Park 1)
Grundstücksfläche:	15.664 m ²
Nutzfläche:	Büro 2.000 m ² , Produktion/F&E 6.000 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Technologieentwicklung für Luftfahrtkomponenten/Digitalisierung
Parken:	Parkordnung der Stadt Würselen ist noch offen
Baubeginn:	2024
Bauende:	2026
Bauherr:	Access e.V.
Architekt:	K2 Architekten (Vorentwurfsplanung)
Vermarktung:	Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG www.akm-wuerselen.de Ansprechpartner: Herr Geschäftsführer Marc Knisch, knisch@sew-wuerselen.de

Motel One, Aachen



Foto: © Werrrens & 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:	Mitte 2022
Bauherr:	Elysée-Palast Aachen Immobilien GmbH, Aachen
Architekt:	Werrrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungs- planung), SUPERGELB ARCHITEKTEN GmbH (Fassade)
Projektentwicklung:	Landmarken AG

Landmarken – Kühlwetterstr., Aachen



Foto: ©rendertaxi

Ort:	Kühlwetterstraße 46, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.800 m ²
Nutzfläche:	zw. 3.500 m ²
Nutzung:	Büro und Seminar
Investitionsvolumen:	GfK ca. 26 Mio. EUR
Bauende:	ca. 2026
Bauherr:	pbs Architekten, Aachen
Architekt:	Landmarken AG

Landesbad 1912 im Quartier 74 Grad



Foto: ©Peter Winandy

Ort:	Burtscheider Markt 24, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 9.000 m ²
Nutzfläche:	10.000 m ² Büro
Glasfaseranschluss:	vrstl. 10Gbit/s durch RelAix
Nutzung:	Büro- und Gewerbeflächen
Parken:	ca. 120 PKW- u. ca. 130 Fahrrad-Stellplätze
Investitionsvolumen:	bis zur Fertigstellung ca. 40 Millionen Euro
Baubeginn:	September 2022
Bauende:	Mitte 2024
Bauherr:	Quartier 74 Grad GmbH
Architekt:	ASH Architekten - Generalplan
Vermarktung:	REAQ Immobilien GmbH

Neubau AGIT am Campus Melaten



Foto: ©DWS-Architekten PartGmbH

Ort:	Campus Melaten, Forckenbeckstraße
Grundstücksfläche:	ca. 1.100 m ²
Nutzfläche:	5.800 m ² (BFG)
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Innovationszentrum (Büro- und Co-Workingflächen)
Baubeginn:	2023
Bauende:	2025
Bauherr:	AGIT mbH
Architekt:	DWS-Architekten PartGmbH

Wohnen am Campus West



Foto:©pbs Architekten

Ort:	Süsterfeldstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 32.000 m ²
Nutzfläche:	ca. 25.000 m ²
Nutzung:	Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser, studentisches Wohnen, KiTa
Investitionsvolumen:	85 Millionen Euro
Baubeginn:	2017
Bauende:	frühestens 2025
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch GmbH
Architekt:	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	Bausch Immobilien GmbH

Office West



Foto:©Office West Süsterfeld GmbH & Co KG

Ort:	Im Süsterfeld, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 9.200 m ²
Nutzfläche:	Büro ca. 11.600 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büro und Prüfungspool
Parken:	ca. 150 oberirdische Parkplätze ca. 180 Fahrrad-Stellplätze
Investitionsvolumen:	75 Millionen Euro
Baubeginn:	2022
Bauende:	Q1/Q2 2025
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH & Co. KG und FAMOS Immobilien GmbH
Architekt:	Otten Architekten
Vermarktung:	intern

Emil – Erlebe die Vielfalt



Foto:©HHVISION

Ort:	Lochnerstraße 52-54, Aachen
Grundstücksfläche:	2.466 m ²
Nutzfläche:	KiTa 708 m ² , Einzelhandel 195 m ² , Wohnen 3.546 m ²
Glasfaseranschluss:	Nein
Nutzung:	Wohngebäude mit 71 Wohneinheiten, einer städtischen KiTa und einer Gewerbeeinheit
Parken:	32 Parkplätze
Investitionsvolumen:	ca. 30.000.000,00 Euro
Baubeginn:	ca. 2024
Bauende:	ca. 2026
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH
Architekt:	pbs architekten Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH

Monheimsallee Aachen



Foto: ©kadawittfeldarchitekten

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	4.949 m ²
Nutzfläche:	ca. 9.100 m ² , Büro 4.406 m ² , Wohnen 4.694 m ²
Nutzung:	Gemischt genutztes Quartier (Gewerbe (Büro), Wohnen (freifinanziert und gefördert), Gastronomie)
Parken:	Tiefgarage
Investitionsvolumen:	ca. 60 Millionen Euro
Baubeginn:	in Planung
Bauherr:	DEKQ Projektentwicklung GmbH & Co. KG Gemeinschaftsprojekt der DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung u. REAQ Immobilien GmbH
Architekt:	kadawittfeldarchitekten
Vermarktung:	voraussichtlich Mischkonzept (Gewerbe als Globalvertrieb, freifinanzierte Wohnungen im Einzelvertrieb und geförderte Wohnungen im Bestand)



DERICHSuKONERTZ GRUPPE

PROJEKTENTWICKLUNG | PLANUNG | BAUGESELLSCHAFT | PROJEKTMANAGEMENT

AACHEN
Oranienstraße 27-31
52066 Aachen

KREFELD
Magdeburger Straße 81
47800 Krefeld

KÖLN
Am Wassermann 36
50829 Köln

BERLIN
Bundesallee 215 a
10719 Berlin

Einfach besser bauen.

www.DERICHSuKONERTZ.de

Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten plus Tiefgarage



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Würselen
Grundstücksfläche:	3.412 m ²
Wohn/Nutzfläche:	3.755 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Mehrfamilienhäuser
Parken:	34 Stellplätze (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze)
Investitionsvolumen:	12.000.000,00 Euro
Baubeginn:	2022
Bauende:	2023-2024
Bauherr:	WM Holding GmbH // Storms Schlüsselfertig GmbH
Architekt:	Storms Architektur
Vermarktung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

Erweiterung Firmenzentrale Wark e.K. – Versandhandel



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Alsdorf
Grundstücksfläche:	3.000 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.050 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Bürogebäude mit Lagerhalle
Parken:	7 Stellplätze
Investitionsvolumen:	1.400.000,00 Euro
Baubeginn:	2023
Bauende:	ca. Ende August 2023
Bauherr:	Hans-Juergen Wark e.K.
Architekt:	Storms Architektur

Arne Berger – Logistik- u. Lagerhallen



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	4.992 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.476 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	2 Lagerhallen
Parken:	20 Stellplätze
Investitionsvolumen:	1.050.000,00 Euro
Baubeginn:	Juni 2023
Bauende:	Dezember 2023
Bauherr:	Herr Dr. Ing. Arne Berger
Architekt:	Storms Architektur

Firmenzentrale Imageland Neubau eines Bürogebäudes mit Logistikhalle



Foto:©Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	9.217 m ²
Nutzfläche:	Büro u. Lagerfläche ca. 4.800 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Bürogebäude mit Logistikhalle
Parken:	24 Stellplätze
Investitionsvolumen:	5.4.000.000 €
Baubeginn:	2022
Bauende:	Herbst 2023
Bauherr:	ImageLAND Deus GmbH
Architekt:	Storms Architektur



STORMS^{•DE}
wohnungsbau

WOHNUNGSBAU

renditestark
maßgeschneidert
zum Festpreis



DIRK GOBE RAINER DOHMEN HANS MONTAG
ihre Spezialisten für individuellen Schlüsselfertigbau

STORMS^{•DE}
gewerbebau

**INDUSTRIE- und
GEWERBEBAU**

die beste Beratung
das beste Produkt
zum besten Festpreis



Ort:	Lichtenbusch Raafstraße/ Sanddornweg
Grundstücksfläche:	ca. 15.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 11.000 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen
Parken:	72 Parkplätze
Investitionsvolumen:	ca. 36 Millionen Euro
Baubeginn:	2024
Bauende:	2027
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung / ASTOC Architects and Planners GmbH



Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	ca. 2.500 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 2.900 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen
Parken:	43 Parkplätze
Investitionsvolumen:	12 Millionen Euro
Baubeginn:	2022
Bauende:	2024
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung / Zimmermann Architekten GmbH
Vermarktung:	MAT Immobilien



Ort:	Aachen Laursberg
Grundstücksfläche:	ca. 1.700 m ²
Nutzfläche:	Wohnen 1.200 m ²
Nutzung:	Wohnen
Parken:	9 Stellplätze
Investitionsvolumen:	6.500.000 Euro
Baubeginn:	2024
Bauende:	2025
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Vermarktung:	MAT Immobilien

Leo, Aachen



Ort:	Leonhardstraße Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 4.700 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 10.000 m ²
Nutzung:	Wohnen / Mischnutzung
Investitionsvolumen:	ca. 50 Millionen Euro
Baubeginn:	offen
Bauende:	offen
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	offen

o.live, Aachen



Ort:	Oligsbendengasse
Nutzfläche:	Büro 350 m ² , Wohnen 2.500 m ²
Glasfaseranschluss:	vorhanden
Nutzung:	Wohnen / Gewerbe
Parken:	28 unterirdische Parkplätze
Investitionsvolumen:	12,5 Millionen Euro
Baubeginn:	2020
Bauende:	2022
Bauherr:	Oligsbendengasse 20 GbR
Architekt:	ZHAC / Architektur Schillings-Och
Vermarktung:	MAT Immobilien



entwickeln | planen | realisieren

G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung

www.gquadflieg.de

Wohnen am Südpark, Alsdorf



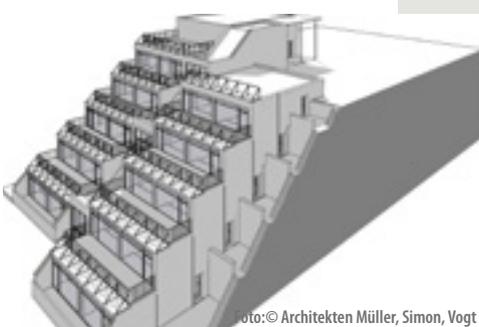
Ort:	Alsdorf Hoengen
Grundstücksfläche:	ca. 3.500 m ²
Nutzfläche:	Wohnen 1.800 m ²
Nutzung:	Wohnen
Parken:	14 Garagen, 6 Stellplätze
Baubeginn:	2022
Bauende:	2023
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Vermarktung:	MAT Immobilien

Ersatzneubau Sportkomplex Königshügel



Ort:	Mies-van-der-Rohe-Straße 9, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	93.230 m ² (Gesamtfläche der Wirtschaftseinheit)
Nutzfläche:	2.912 m ²
Nutzung:	Sportstätte
Parken:	50 Parkplätze, 51 Fahrradstellplätze
Baubeginn:	05/2023
Bauende:	06/2025
Bauherr:	BLB NRW - Niederlassung Aachen
Architekt:	planbar.architektur Krämer Faber Architekten PartmbB

Grundsanierung Terrassengästehaus der RWTH Aachen University



Ort:	Melatenerstraße 32, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	21.183 m ² (Gesamtfläche der Wirtschaftseinheit)
Nutzfläche:	Wohnen 1.020 m ² (ohne Technik- u. Verkehrsfläche)
Glasfaseranschluss:	nein
Nutzung:	Appartementvermietung für Hochschulangehörige
Parken:	Nachweis der Parkplätze im Rahmen des Parkraumkonzepts der RWTH Aachen
Baubeginn:	15.05.2023
Bauende:	31.12.2024
Bauherr:	BLB NRW - Niederlassung Aachen
Architekt:	Müller, Simon, Vogt Architekten
Vermarktung:	keine (Vermietung nur durch die RWTH Aachen)



Foto: © FC-Moto Marketing

Ort:	Avantisallee 90, 52072 Aachen
Grundstücksfläche:	36.000 m ²
Nutzfläche:	Lagerhalle 1 mit Einbauten ca. 10.530 m ² (EG: 9.637 m ² , 1.OG: 893 m ²) Lagerhalle 2 mit Einbauten ca. 10.480 m ² (EG: 9.637 m ² , 1.OG: 894 m ²) Sprinklerzentrale ca. 75 m ² Verwaltung mit Verbindungsgang ca. 1.732 m ² Außenanlagen befestigte Fläche ca. 7.088 m ² , Rasengittersteine ca. 2.370 m ² Grünanlage inkl. Becken ca. 6.321 m ²
Glasfaseranschluss:	ja, 1 GB
Nutzung:	Logistikzentrum mit Verwaltung
Parken:	129 Parkplätze
Investitionsvolumen:	Grundstück 3,2 Mio. EUR Gebäude 17,5 Mio. EUR Betriebsvorrichtungen und Einrichtungen 8,0 Mio. EUR Investitionsvolumen 28,7 Mio. EUR soweit alle 3 Elemente angesprochen sind
Baubeginn:	KW 33/2021
Bauende:	KW 23/2023
Bauherr:	Herr Farshid Chalabari
Architekt:	VALERES Industriebau GmbH

Ihr Standort

Forschung und Entwicklung
Elektromobilität
Gesundheitswesen
Logistik
Dienstleistungen

2.000 m² bis 25.000 m²
Gewerbeflächen



AVANTIS
OPENING NEW HORIZONS.

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

15 Impressum

Herausgeber:

Initiative Aachen e.V.
Dennewartstr. 25
52068 Aachen
info@initiative-aachen.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: @ Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG

@ Initiative Aachen @ Peter Winandy, @ Photowahn – Fotalia.com, @ continental AG, @ Andreas Steindl, @ carpus + partner, @ Deutsche Lust- und Raumfahrtgesellschaft, @ LVA, Aachen, @ coworking worqs, @ Stadt Aachen, @ RKW + Architektur, @ Business Park Alsdorf GmbH, @ Eurode Business Center GmbH & Co. KG, @ Pexels Max Rahubovskiy, @ Sebastian Fiebak, @ Stadt Eschweiler, @ Stadt Herzogenrath, @ Stadt Monschau, @ Gemeinde Simerath, @ Johannes Kassenberg, Opterix, @ Stadt Stolberg, @ SEW GmbH & Co. KG, @ Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG, @ RWTH Aachen Campus GmbH/ Peter Winandy, @ RWTH Aachen Campus GmbH/ Peter Winandy, @ Vision 2025 + Aachen

Rothe Erde @ AVANTIS GOB N.V., @ its Baesweiler GmbH, @ RWE Power AG, @ Horst Schädlich, @ Camp Astrid GmbH & Co. KG, @ Stadt Aachen, @ loomilux für kadawittfeldarchitektur, @ PIXEL ENLARGEMENT, @ Stolberger Bauland GmbH, @ rendertaxi, @ kadawittfeldarchitektur GmbH, @ HWKN, @ Werrens und Hansen Architekten, @ Viertuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, @ nesseler plan gmbh, @ Stadt Alsdorf, @ Stolberger Bauland GmbH, @ S-Immo Aachen GmbH, @ Landmarken AG/rendertaxi, @ <https://www.luisenhoefe.com>, @ Architektur Hammers, @ sop GmbH & Co. KG, @ Mescherowsky Architekten GmbH, @ Architekten K2, @ DWS Architekten PartGbmB, @ pbs Architekten, @ Office West Süsterfeld GmbH u Co. KG, @ HHVISION, @ Storms Schlüsselfertig GmbH, @ ASTOC Architects and Planners GmbH. @ google maps, @ Jörg Hempel, @ pba.ac/ Krämer Faber Architekten, @ Architekten Müller, Simon, Vogt, @ FC-Moto Marketing



Wir drucken die besten Exposés der Stadt, weil...



... Zuhause ist ein Gefühl.

Quadratisch
Praktisch
Haptisch
Gut

image.
DRUCK + MEDIEN

ÖCHERPRINT.DE

ÖCHERPRINT
UNSER ONLINE SHOP FÜR DIE REGION

 Aachener Zeitung präsentiert:



Aachener Immobilien messe

Erwerben • Mieten • Verkaufen

Samstag, 4. Mai 2024 von 11.00 bis 17.00 Uhr

Medienhaus Aachen | Forum
Dresdener Straße 3 | 52068 Aachen

Jetzt Aussteller werden!

Tel.: 0241 - 5101 233

immobilienmesse@medienhausaaachen.de

aachener-immobilienmesse.de



Zuhause ankommen!

Morgen
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Wir begleiten Sie in die eigenen vier Wände als Ihr regionaler Finanzpartner und regionaler Makler

persönlich • nachhaltig • jetzt.



VOBA IMMOBILIEN eG

Aachener Bank

