

Gewerblicher Immobilienmarkt 2024/2025



Aachen und StädteRegion Aachen

Mietspiegel und Standortanalyse



UNSERE SPEZIALISTEN FÜR GEWERBE, INVESTMENT UND EXKLUSIVE WOHNIMMOBILIEN

Mit unserem Expertenteam auf der sicheren Seite!

Immobilien bleiben auch in schwierigen Zeiten eine attraktive Option, da sie als Sachwert in der langfristigen Betrachtung immer eine solide Wertentwicklung vorweisen können und als Kapitalanlage eine stabile Rendite bieten. Wie bei jeder Anlageform ist es für eine fundierte Kaufentscheidung wichtig, eine gründliche Marktanalyse durchzuführen und den richtigen Berater an der Seite zu wissen. Heute gilt nicht mehr nur „Lage, Lage, Lage“ – Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz oder mögliche Optimierungen im Bestand stehen heute zusätzlich im Fokus.

Mit einem breiten Angebotsspektrum und einer umfassenden Marktkennntnis aus weit über 10.000 vermittelten Immobilien finden wir für Sie das perfekte Objekt, das Ihren individuellen Anforderungen entspricht. Egal ob Sie auf der Suche nach einem interessanten Anlageobjekt sind, eine repräsentative Gewerbeimmobilie benötigen oder Ihren Traum vom exklusiven Eigenheim verwirklichen möchten – wir sind Ihr verlässlicher Partner in allen Immobilienfragen.

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Unser Expertenteam zeichnet sich durch hohe Professionalität, langjährige Erfahrung und beste persönliche Betreuung aus. Ihr Verkaufserfolg ist unser Anspruch. Wir nehmen uns Zeit, um Ihre Bedürfnisse zu verstehen und gemeinsam maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln.

Vertrauen Sie auf die Expertise des Marktführers in der StädteRegion Aachen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über unsere aktuellen Angebote und Dienstleistungen zu erfahren. Wir freuen uns auf Sie!



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

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

Tobias Hermanns, Geschäftsführer



1 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 21 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 Immobilienmarkt-Experten 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 Städtereion 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.

Dieses Jahr präsentiert die Analyse ab Seite 26 für Aachen das Projekt „Liebig“, das sich mit dem ersten Bauabschnitt „Werkscheune“ im Aachener Norden als Werkraum für ein „hippes“ Quartier sieht (siehe Titelbild) und das „C-Werk“,



Foto: © C-Werk GmbH

das Bestandteil des Transformationsprozesses des Aachener Stadtteils Rothe Erde ist.

Die Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen „Singer-Areal“ in Würselen und das Luftfahrt-Cluster Merzbrück, Aeropark 1, werden in dieser Ausgabe ab Seite 36 vorgestellt.

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
71 Stadt Aachen und StädteRegion - Potential für die Zukunft	3	710 Stimmungsbarometer für den Standort Aachen	24
72 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion	6	711 Stadtentwicklungen in Aachen	26
73 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick	8	11.1 Erster Bauabschnitt der Liebig-Höfe: Die Werkscheune	26
74 Methodik der Analyse	9	11.2 Mit dem C-Werk in die Transformation eines ganzen Stadtteils	28
75 Einzelhandelsstandort Aachen	10	11.3 RWTH Aachen Campus	30
76 Gastronomiefächenmarkt der Stadt Aachen	14	712 Gewerblicher Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen	32
77 Büroflächenmarkt der Stadt Aachen	16	12.1 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen: Singer-Areal Würselen	36
78 Hotelmarkt der Stadt Aachen	20	Luftfahrt-Cluster Merzbrück	37
79 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen	22	713 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	44
		714 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	49
		715 Impressum	66



Kompetenz
über den gesamten
Lebenszyklus
der Immobilie

Entwickeln und Vermarkten
Planen und Bauen
Betreiben

2 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	571.515 *(31.12.23) *** (30.06.23)	261.178 (Stand 31.12.2023) *
Einwohner pro km ²	808,4	1.622
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Beschäftigung		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	226.129 **(30.06.2023)	140.803 **(12-2023)
Gewerbegrundstücke (Stand 01.01.2024)		
Dargestellt unter	www.gistra.de	www.gistra.de
verfügbare Gewerbegrundstücksflächen	143,7 ha ****	47,4 ha ****
Davon sofort verfügbar	37,3 ha ****	6,6 ha ****
Preis Gewerbegrundstücksfläche pro m ²	20,- – 130,- EURO ****	95,- – 125,- EURO ****
Weitere Informationen		
Internet:		
Weitere Informationen zum	www.staedtereion-aachen.de	www.aachen.de
Gewerblichen Immobilienmarkt	www.gistra.de (für Region Aachen)	www.gistra.de (für Region Aachen)
in Stadt und Städtereion Aachen	www.initiative-aachen.de	www.initiative-aachen.de

Quellen: * Stadt Aachen, ** Bundesagentur für Arbeit, *** IT NRW f. Kommunen der StädteRegion ausser Stadt Aachen, **** 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. 61.000 Studierenden das Stadtbild.

Die Hochschulen erzeugen eine enorme Kaufkraft: Das Budget der RWTH Aachen, bestehend aus Landesfinanzierung, Drittmitteln und Sondermitteln liegt bei über 1,2 Milliarden Euro (RWTH Aachen 2023). 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 anwendungsnahe 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 900 Professuren
- Über 360 Institute und Lehrstühle



Gesucht? Gefunden!

Städtische Gewerbegrundstücke, Standortsuche, Unternehmensgründung & Unternehmenswachstum

Kontaktieren Sie uns:

Verkauf von städtischen Gewerbegrundstücken in unterschiedlichen Lagen und Größen
 Fachbereich Immobilienmanagement
 Tel.: 0241 432-2309, gewerbegrundstuecke@mail.aachen.de

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

www.aachen.de/gewerbe

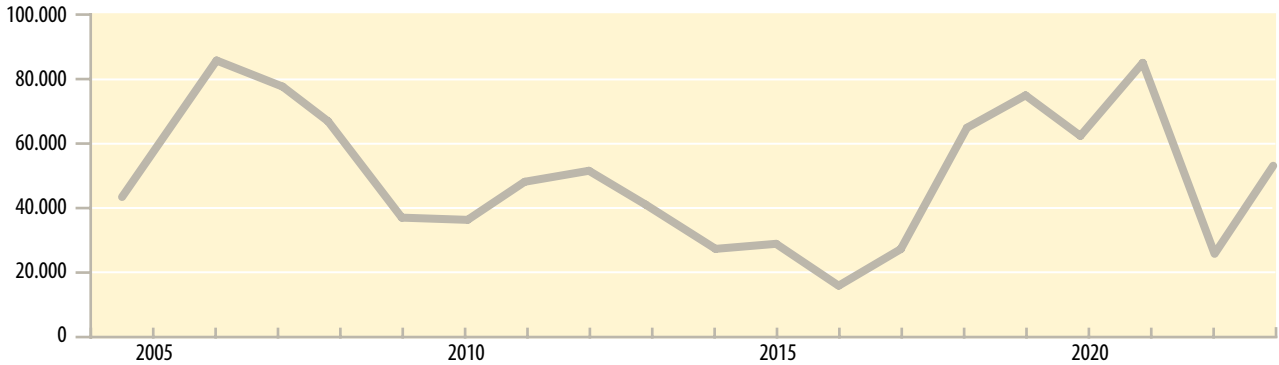


7.3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick

Die in der Datenerhebung angegebene Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2023

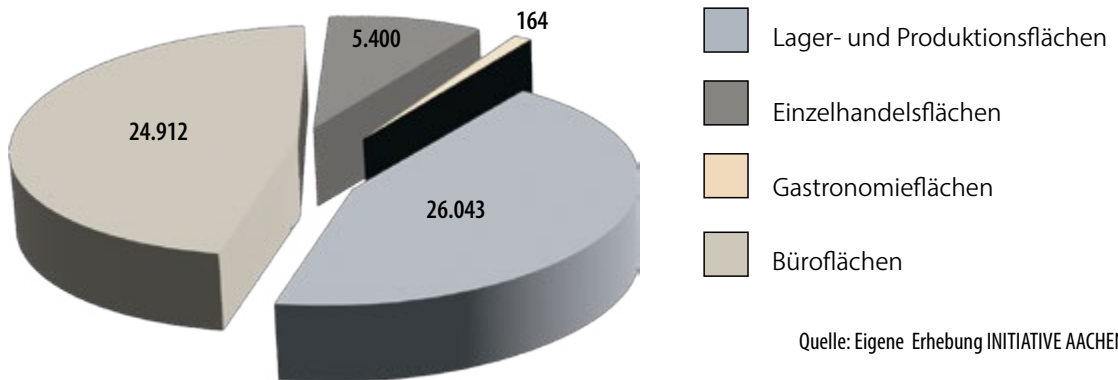
56.519 m²

Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2004 bis 2023



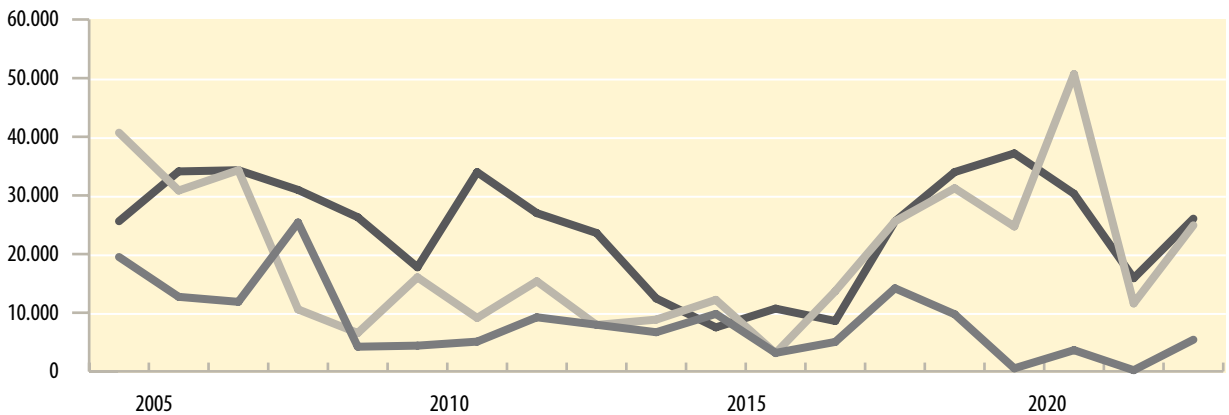
Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen im Jahr 2023



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert im Jahr 2023



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

74 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.

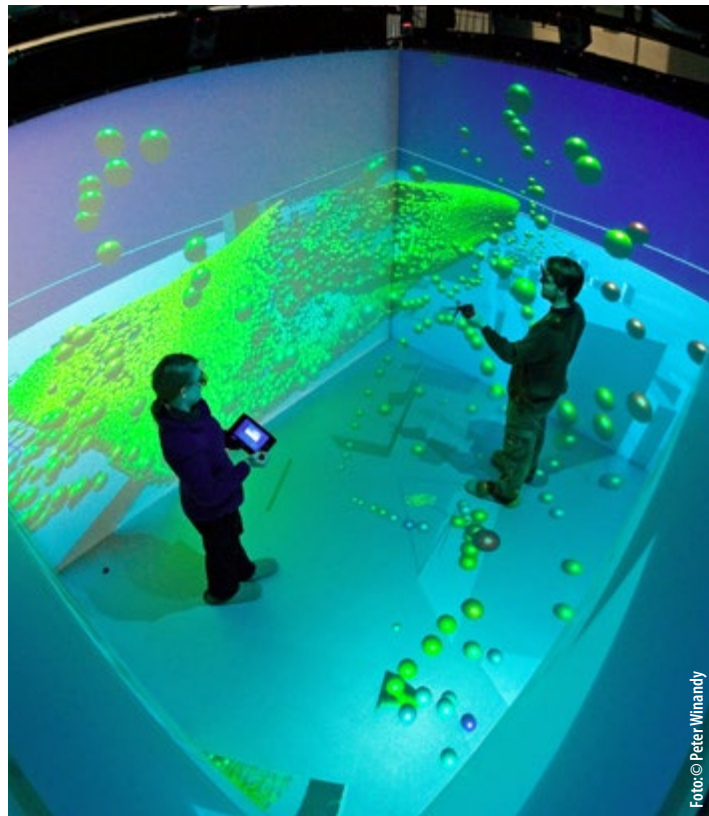


Foto: © Peter Winandy

Alles Wichtige zu Immobilien, Einzelhandel und Stadtentwicklung in Aachen erfahren

Mit dem Digital-Extra-Angebot der Aachener Zeitung:

- ✓ Digitale Ausgabe der Tageszeitung
- ✓ Zugriff auf alle + -Artikel auf aachener-zeitung.de
- ✓ Newsletter „Der Tag“
- ✓ Digitales Magazin „Der Sonntag“
- ✓ Zahlreiche E-Paper-Sonderausgaben

Nur **7 €**/Woche

Direkt zum Angebot ▶



aachener-zeitung.de/abo

 Aachener Zeitung

75 Einzelhandelsstandort Aachen

Die Situation der Innenstädte verändert sich zunehmend. Ein Wandel, der durch die Veränderung des Konsumverhaltens der Besucher in den Städten deutliche Spuren beim Einzelhandel hinterlässt prägt zunehmend ganze Innenstadtquartiere.

Zu den Auslösern des veränderten Konsumverhaltens des aperiodischen Bedarfs ist die stetig wachsende Nutzung des Online-Handels.

Die Aachener City bietet seinen BesucherInnen und BürgerInnen neben seiner historischen Altstadt mit ansprechender Gastronomie, Plätze und einen Park mit Aufenthaltsqualität. Die ehemals hoch frequentierten, innerstädtischen Einzelhandelslagen zeigen Leerstände. Nachfrage nach Einzel-

handelsflächen ist hier aktuell wenig vorhanden. In neuen, ehemaligen b- und c-Lagen erweisen sich Ansiedlungen gefragter Gastronomiekonzepte als Magnet für die positive Entwicklung einer gesamten Lage. Dazu gehört auch, dass z.B. leerstehende Einzelhandelsflächen eine andere Nutzung erfahren.

Die Nebenkern der Stadt Aachen konnten im vergangenen Jahr nennenswerte Vermietungen von Einzelhandelsflächen vermelden.

Geplant ist, die Aachener City zukünftig mit innerstädtischen Projekten wie dem Büchelprojekt, dem Haus der Neugier, der Gestaltung des zentralen Bushofes und dem Transformationsprozess östliche Innenstadt aufzuwerten.



Fotos © David Engel

5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2024

	Stadt Aachen		StädteRegion Aachen	
	2023	2024	2023	2024
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	113,2	113,1	105,2	104,5
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.788,4	1.817,7	3.987,2	4.020,6
Umsatz (in Mio. EURO)	1.790,8	1.882,1	3.722,0	3.878,6
Einzelhandelszentralität	118,8	118,8	110,7	110,7

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2024, 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



Wohnquartier am Weiher Aldorf - Tierpark

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

mescherowsky | architekten GmbH

Unsere Leistungen

BIM - Planung
Objektplanung
Projektsteuerung

nachhaltiges Bauen

barrierefreie
Mehrfamilienhäuser

generationsüber-
greifendes Wohnen



5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2024/2025

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 im Jahr 2020 erfolgte in diesem Jahr eine weitere Neubewertung durch die Expertenrunde. Die Bewertung der 1a-Lage sinkt demnach auf 40,00 €/m²+. Ebenso sinkt der Mietzins in der 1c-Lage und 2er Lage und beginnt nun bei 10,00 €/m². Diese Werte werden durch die Ergebnisse der Vermietungen in 2023 unterstützt.

Im Einzelnen stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

1a-Lage	40,- € +
1b-Lage	25,- bis 40,- €
1c + 2er Lage	10,- bis 25,- €

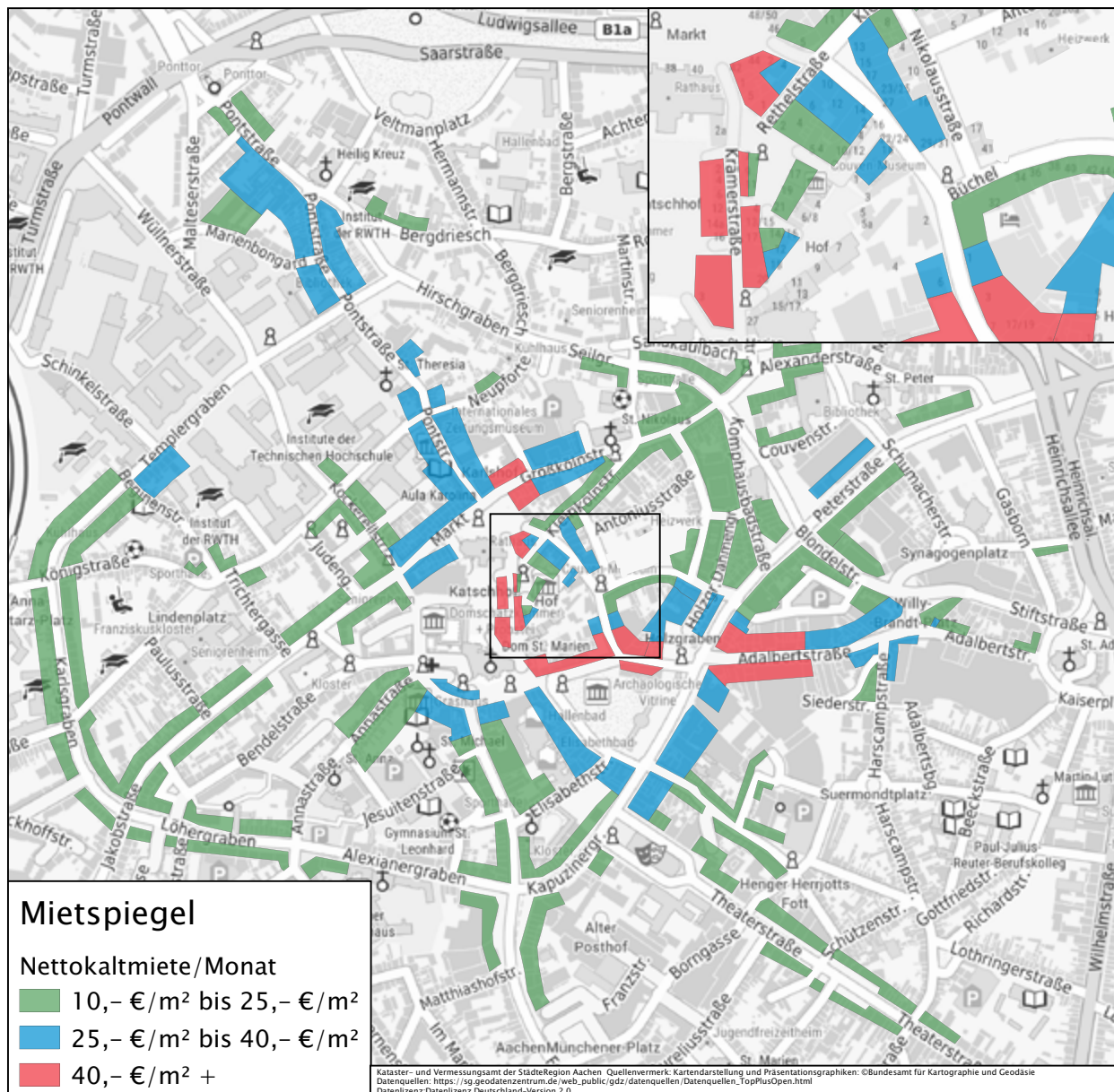
In den dargestellten Mietspiegeln sind die Spezialobjekte, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement, nicht einbezogen. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar. Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen Lagen aufgebaut. Er gibt so durchschnittliche Erfahrungswerte, d.h. Werte für durchschnittliche Objekte, wieder.

Definition der Einzelhandelsfläche

Für die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgte eine Erhebung der Werte für weitere einzelhandelsrelevante Bereiche im Aachener Stadtgebiet. Es konnten für Burtscheid, Schanz/Lütticher Straße, Brand und Walheim belastbare Daten zusammengetragen werden.

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

Mietspiegel für den Aachener Einzelhandelsflächenmarkt 2024/2025



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

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.

5.4 Nachfrage und Angebot im Einzelhandelsflächenmarkt

Größtes Angebot

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

Größte Nachfrage

Aktuell ist die Nachfrage sehr gering. Lediglich Flächen mit einer Größe zwischen 200 m² bis 400 m² in City-Lage und Flächen >800 m² in den Nebenkerne erfahren Interesse.

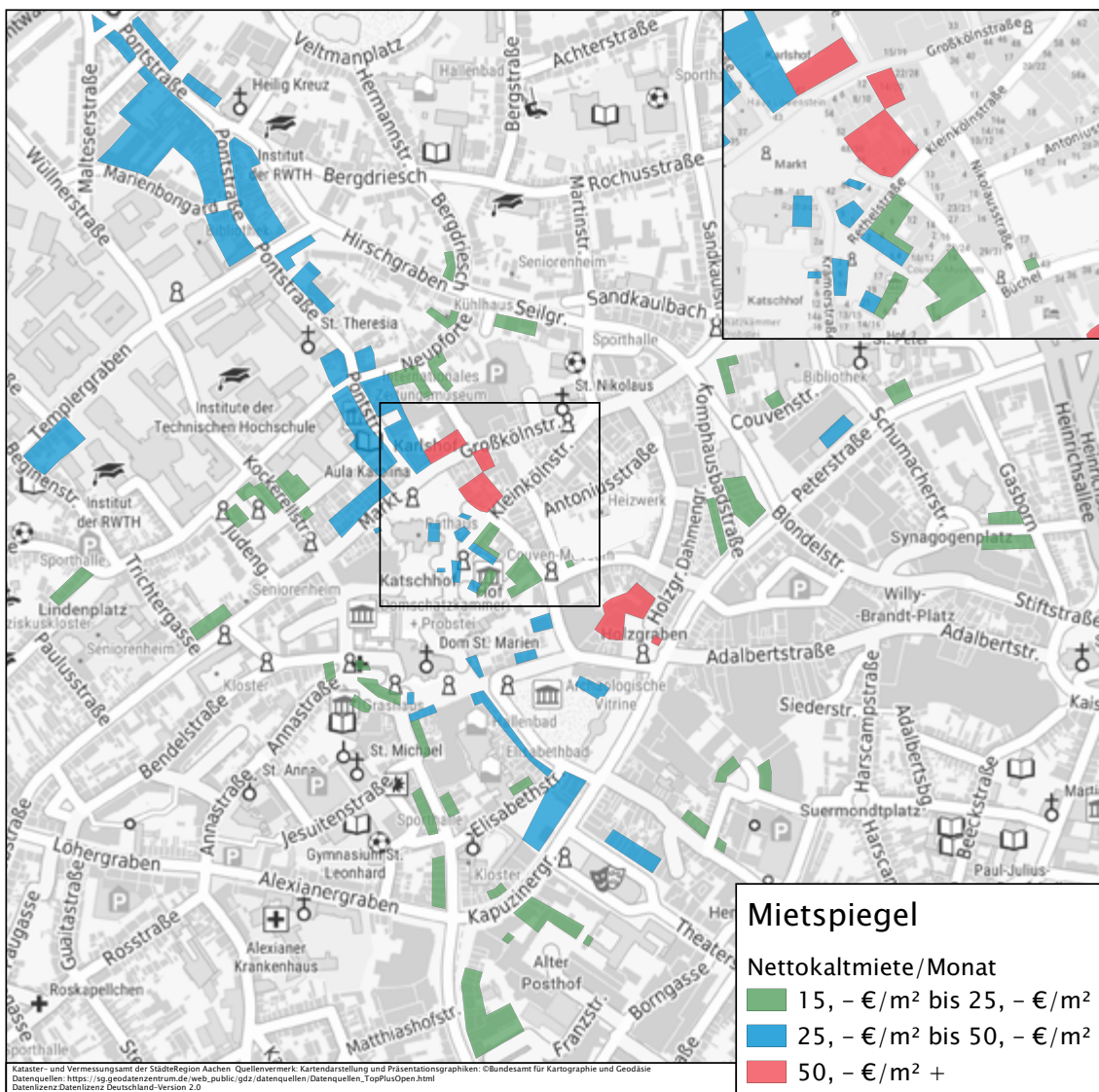
Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Flächen in City-Lagen mit touristischem Bezug sowie Einzelhandelsflächen in beliebten Stadtquartieren (z. B. Frankenger Viertel und Burtscheid), jeweils mit Nähe zu gefragten gastronomischen Angeboten und Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten. Als weitere Lagen werden sich Flächen mit Parkplatzangeboten am City-Rand und in den Nebenkerne entwickeln.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

76 Gastronomieflächenmarkt der Stadt Aachen

Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2024/2025 in €/m²



Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Frankenger 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 in der historischen Altstadt und dem „Pontviertel“. Darüber hinaus bietet das Aachener Stadtgebiet gefragte Gastronomie in besonderen Locations.

Der nebenstehende Mietpreisspiegel für gastronomische Flächen in Aachen gibt einen Überblick zu den verschiedenen Mietpreisspannen in verschiedenen Lagen der Stadt Aachen.

Definition

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

stattung (z.B. Konzession für Küchenbereich, vorhandene Fettabscheideanlage), 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

Ihr Begleiter für erfolgreiche Investitionen:

Kapitalanlagen | Off-Market | Gastronomieobjekte |
Büros & Praxen | Logistikkimmobilien | Retailimmobilien

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

Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

7.1 Mietspiegel für den Aachener Büromarkt 2024/2025

Bestandbüros – einfach –	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 8,00 €/m² bis 11,00 €/m² netto	
Bestandbüros – mittel –	einfacher oder gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m² netto	
Bestandbüros – hoch –	Bestandbüros (hochwertig modernisiert) gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 16,00 €/m² bis 22,00 €/m² netto	
Bestandbüros – hoch–	ESG-konform.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, in der Regel klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 19,00 €/m² bis 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	ESG-konform ja nach Ausstattung.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 40,00 €/m² netto	

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

7.2 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

Größtes Angebot >>> Büroflächen

Veralteter, unmoderner, wenig flexibel nutzbarer und meist verkehrsunünstig 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

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

Das hat sich im Laufe der letzten Jahre auch im Mietspiegel für Büroflächen auf den zu erwartenden Mietzins niedergeschlagen. In diesem Jahr ist die Expertenrunde übereingekommen den umfangreichen Angaben aus den Erhebungen zu den Vermietungen in den Jahren 2022 und 2023 zu folgen und die Mietzinsen anzupassen.

Das bedeutet eine weitere Differenzierung der Bürotypen (Aufnahme von ESG-konform) und Erhöhung der Mietpreisspannen.

Die Projektentwicklungen der Aachener Hochschulen werden durch das Immobilienmanagement des Landes Nordrhein-Westfalen, den Bau- und Liegenschaftsbetrieben (BLB) NRW, verantwortlich entwickelt und verwaltet. Da die großen Flächenumsätze des BLB NRW bisher ausschließlich der Nutzung landeseigener Betriebe dienen, finden diese Daten keinen Eingang in die Darstellung der aktuellen Vermietungsleistungen. Dies gilt auch für die Eigennutzung neuer Projektentwicklungen durch private Bauherren.

Durchgesetzt haben sich seit der Pandemiezeit die Merkmale Flexibilität der Flächen und schnelles Internet für neue oder bestehende Flächenentwicklungen. Home-Office und Desk Sharing sind wichtige Bestandteile der Büroflächenplanung und -nutzung.

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



courte
Immobilien

**wir bewegen
immobilien.**

#immopathisch seit 10.523.520 minuten

c
courte-immobilien.com

7.4 Coworking in der Stadt Aachen und StädteRegion Aachen 2024

Coworking hat sich als Nutzungskonzept des Büroflächenmarktes durchgesetzt.

Im Vordergrund dieses Nutzungskonzeptes steht 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

ständige – 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. 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

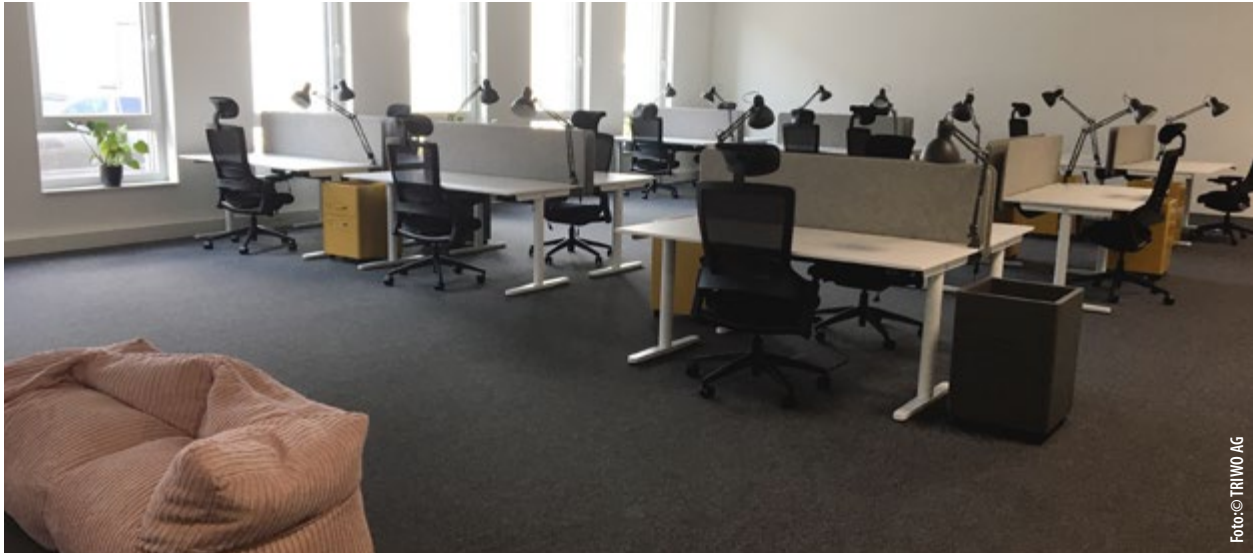


Foto: © TRIWO AG

einzelnen Arbeitsplatzes bis hin zum Dauerarbeitsplatz mit Geschäftsadresse, Empfang und weiterer Services erstrecken. Voraussetzung ist in der Regel die Mitgliedschaft beim jeweiligen Coworking-Anbieter.

Mit dem Coworking-Segment werden Start-ups, Selbst-

hier füllen die Coworker eine wichtige Nische aus.

Dennoch bleibt der Büroarbeitsplatz in den Unternehmen zukünftig eine feste Größe für den Büroflächenmarkt. Das machen die Vermietungsleistungen und der steigende Mietzins deutlich.



Foto: © TRIWO AG

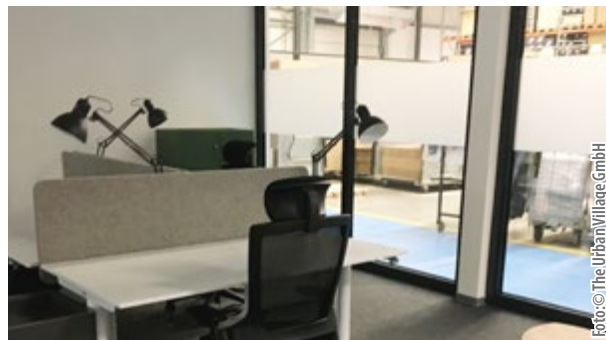
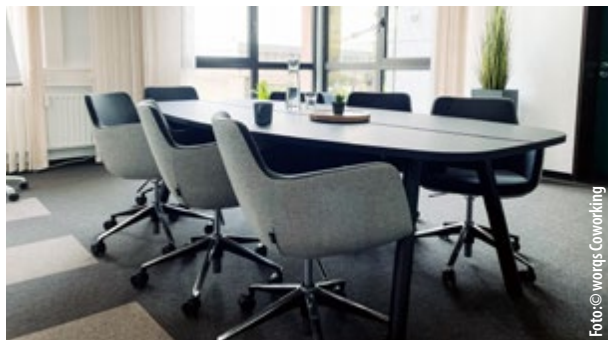


Foto: © Urban Village mbH

Angebot und Ausstattung der Coworking-Flächen in Aachen

Angebot und Ausstattung		N = 13	
Coworkingfläche 2024 gesamt	9.000 m ²	Tagungsangebote und -technik	10 Anbieter
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	>800	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	ca. 60	Metall Verarbeitende	1

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



Für die Kommunen der StädteRegion Aachen wurden Coworking-Angebote in den Kommunen Simerath, Baesweiler (ITS-Center) und Herzogenrath (Eurode Business Center) an-

gegeben. Diese Einrichtungen verfügen alle über Arbeitsplätze zur flexiblen Nutzung bei kompletter technischer Ausstattung und Tagungsangeboten für kleine Gruppen.

IK IMMOBILIEN KOMPETENZZENTRUM AACHEN

CEO: Stefan Herff & Thorsten Kotzur

Im Herzen Aachens zu Hause.

Seit über 36 Jahren sind wir Ihr kompetenter Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Ottostraße 80 · 52070 Aachen · www.ik-aachen.de

18 Hotelmarkt der Stadt Aachen

Obwohl der Tourismus in Aachen das Vor-Corona-Niveau bei den Ankünften und Übernachtungen noch nicht vollständig erreicht hat, ist die Entwicklung äußerst erfreulich. Im Jahr 2023 konnte Aachen die Zahl der Ankünfte im Vergleich zu 2022 um beeindruckende 19,03 % steigern, während die Übernachtungen um 15,04 % zunahmen und erstmals seit 2019 wieder die Millionengrenze überschritten. Diese Zuwächse zeigen deutlich, dass sich der Tourismus in der Stadt spürbar erholt. In den kommenden Jahren wird diese positive Entwicklung durch geplante Hoteleröffnungen weiter gefördert.

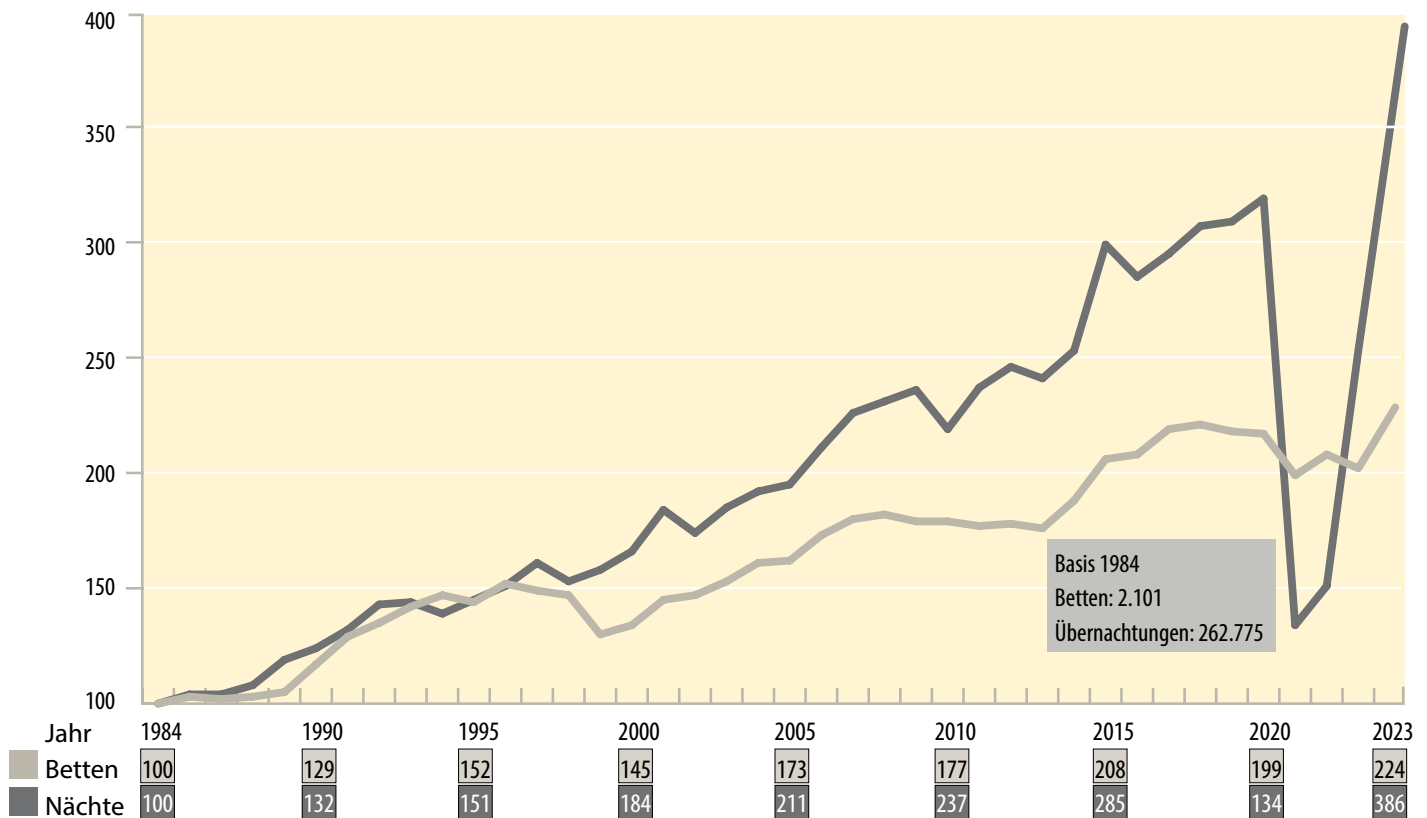
Die Gründe für die Nachfrage von Gästen sind vielfältig. Neben der Bedeutung als historischer Hotspot ist Aachen bekannt als wegweisendes Zukunftslabor und damit im Tagungs- und Kongressbereich sowie für Wirtschaft und Wissenschaft attraktiv. Darüber hinaus ist Aachen Austragungsort internationaler Veranstaltungen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



Foto: © Petrils Max Ivanovsky

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

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2023



Quelle: aachen tourist service e. V.

Hoteleröffnungen:

03.2014: A&O Hotel und Hostel
05.2016: Inside by Melia Aachen
07.2017: Hampton by Hilton

09.2020: B&B Aachen City
03.2022: Motel One
12.2023: B&B Aachen Ost

Kommende Hoteleröffnungen:

2026: Premier Inn

8.1 Der Tagungsstandort Aachen

Als gefragter Tagungs- und Kongressstandort haben sich in Aachen neben dem Eurogress Aachen vielfältige Angebote entwickelt. Die Bedarfe sind groß und rekrutieren sich vorwiegend aus der großen Nachfrage von Wissenschaft und Wirtschaft. Mit der günstigen Lage in der Euregio, im Dreiländereck Deutschland, Belgien und Niederlande, bietet Aachen ein hohes Maß an Internationalität und gute Erreichbarkeit.

Die Angebote moderner Kongress- und Tagungsmöglichkeiten verschiedener Größe reichen von besonderen Locations (altindustrielle Produktionshallen, entwidmete Kirchen, historische Säle, ...) über eine umfangreiche Anzahl modernisierter Bestandsflächen bis hin zu den vielfältigen Flächenangeboten der Hotellerie in Aachen und dem grenznahen Ausland.



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

19 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen

9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2024

LAGERFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*						
	EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²
Gute Lage*	kl. Fl.	bis 8,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 11,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 14,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 11,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

PRODUKTIONSFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*						
	EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 6,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 5,50 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 6,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 5,50 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/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
	mittl. Fl.	bis 8,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 14,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 7,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 9,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 13,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 12,00 €/m ²

Kleine Flächen = < 200 m² | Mittlere Fläche = bis 1.500 m² | Große Flächen = 1.500 m² bis 3.000 m² | sehr große Flächen = > 3.000 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

Größte Nachfrage

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

Größtes Angebot

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

Die Flächenpotentiale für zukünftige Gewerbeerwicklungen 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 28)

So könnte Rothe Erde in Zukunft ein Modellstandort für urbane Produktion, damit ist die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten, städtischen Gebieten gemeint, werden.

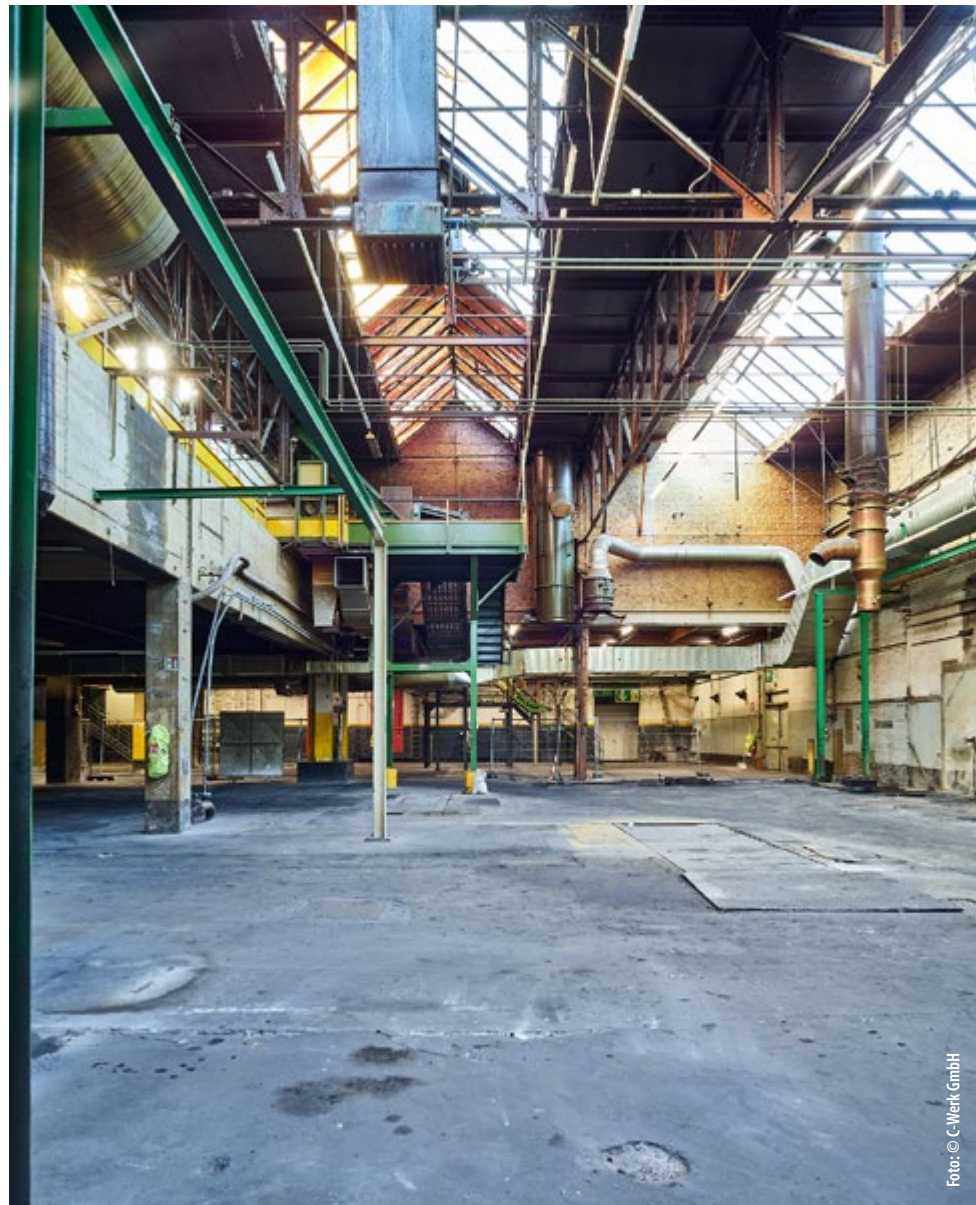


Foto: © C Weerk GmbH

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 2025	aktuell	bis 2025	aktuell	bis 2025	
Einzelhandelsflächen	↘	↘	↘	↘	↘	↘	= ausgewogen ↘ weniger nachgefragt
Büroflächen	=	=	↗	↗	= bis ↗	= bis ↗	↘ gar nicht nachgefragt ↗ nachgefragt
Lager- und Produktionsflächen	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗	↑ 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.

10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2024 bis 2025 ist differenziert zu betrachten werden. Während der innerstädtische Einzelhandelsflächenmarkt, der vorwiegend die aperiodischen Bedarfe abdeckt, eine sehr geringe Nachfrage aufweist, zeigen sich der Büro-, Lager- und Produktions-



flächenmarkt auf einem gleichbleibend guten bis verbesserten Niveau.

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt stellt sich von 2024 bis 2025 folgendermaßen dar:

Immobilienbereiche	aktuell	bis 2025	
Einzelhandelsflächen	= bis ↘	= bis ↘	= 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	Tendenz für 2025
Stadtimage insgesamt	↗	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗	↗	↗	↗	= bis ↗
Image als Büro-/ Produktionsstandort	↗	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	= bis ↗
Image als Einkaufsstadt	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Planungssicherheit für Investoren	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗	↘	↘	= bis ↘
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	↗ bis ↘	↘	= bis ↘
Investitionsbereitschaft am Standort	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	= bis ↘
Entwicklung der Nebenkosten		↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	↓	↓	↓
Verfügbarkeit von Bauland		↘ bis ↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↓	↘ bis ↘	↓	↓
Verkehrliche Erreichbarkeit	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↓	= bis ↘
Parkplatzangebote	↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘ bis ↘	↓	= bis ↘
Aufenthaltsqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Lebens- und Wohnqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗

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

Quelle: Eigene Erhebung, INITIAIVE AACHEN

Damit Ihnen die Decke nicht auf den Kopf fällt.

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


WITTE
 INGENIEURBÜRO

11 Stadtentwicklungen in Aachen

11.1 Erster Bauabschnitt der Liebig Höfe: Die Werkscheune

Im Aachener Norden vollzieht sich ein dynamischer Wandel – vom früheren Arbeiterviertel mit teils vernachlässigten Gebäudestrukturen hin zu einem „hippen“ Quartier mit erschwinglichen Gewerbe- und Immobilienpreisen. Eine besondere Transformation findet dabei auf dem ehemaligen Starfish Areal statt, wo sich die Liebig Höfe zum Werkraum des Quartiers wandeln. Der ehemalige Schlachthof ist ein wahres Schmuckstück mit großem Potenzial, ein lebendiges Herz in einem kreativ-produktiven, vitalen und nachhaltigen Stadtteil zu werden. 2020 erwarben die Investoren Thomas Prefi und Michael Tobias die einzigartige Fläche inklusive des historischen Gebäudebestandes. Von Anfang an verfolgten sie das Ziel, das gesamte Gebiet nachhaltig zu entwickeln, gleichzeitig den Charme der alten Bausubstanz zu erhalten und mit moderner Architektur zu verbinden.

Die Vision der beiden Investoren realisieren die erfahrenen Architekt:innen und Planer:innen von Carpus+Partner in ihrem Ensemble-Konzept für das 2,5 ha große Plangebiet, mit dem sie den städtebaulich-freiraumplanerisch-hochbaulichen Wettbewerb im Juni 2023 gewonnen haben.

Der Entwurf baut auf der historischen Grundsubstanz auf und ergänzt diese mit wandlungsfähigen, umnutzbaren und flexiblen Gebäudestrukturen. Dabei wird die historische Bausubstanz weitgehend erhalten und die Neubauten werden nach zirkulären Prinzipien und mit natürlichen Materialien gestaltet.

In den vergangenen Jahren wurden zunächst die denkmalgeschützte Kälbermarkthalle – Heimat der früheren Starfish Diskothek - sowie die Hallen Talbot Nord 1 und Nord 3 behut-



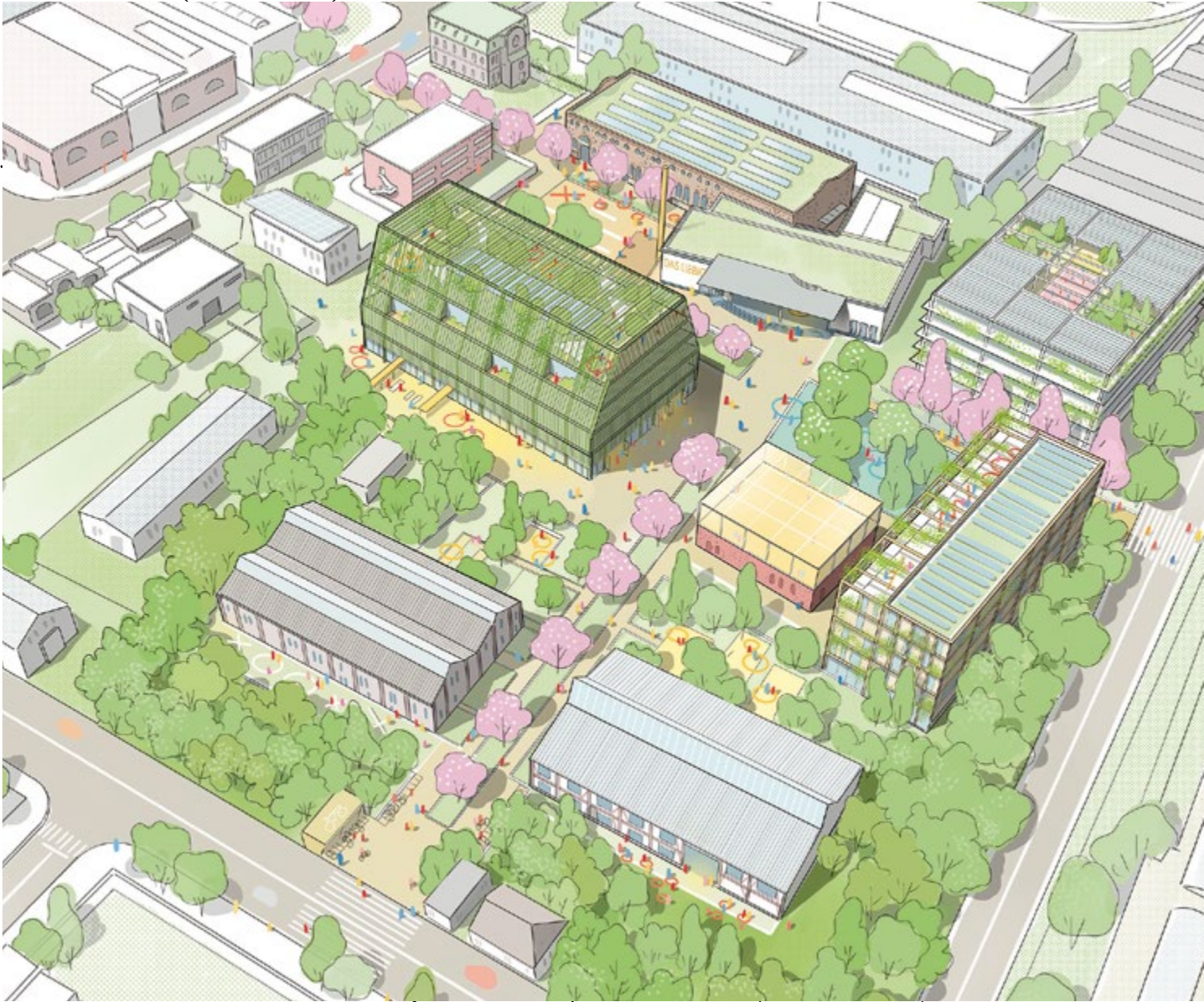
Perspektive 1. Bauabschnitt „Werkscheune“

sam - unter der Federführung von Leufen Stamm Architekten Ingenieure - saniert und zum modernen Veranstaltungs- und Konferenzzentrum „Das Liebig“ ausgebaut. Daneben entstehen nun drei neue Gebäude: Der erste Bauabschnitt umfasst die Werkscheune. In weiteren Phasen folgen der Mobility Hub, der das Gelände autofrei hält, für gute Erreichbarkeit sorgt und umweltschonende Mobilität ermöglicht sowie das Stadtrregal, das mit einer Holz-Modul-Konstruktion eine eigene Identität im Ensemble der Liebig Höfe erzeugt und flexibel an zukünftige Nutzungsanforderungen angepasst werden kann.



In der jetzt beginnenden Neubauphase entsteht mit der Werkscheune ein besonderer Baustein, der mit seinem unverwechselbaren, fast archaischen Design einen spannenden Akzent im heterogenen Stadtraum setzt. Über die zulaufende, zurückspringende Form in den oberen Geschossen schafft der Neubau eine besondere architektonische Verbindung zur denkmalgeschützten Kälbermarkthalle. Das innovative Nutzungskonzept sieht einen Mix aus modernen Bürowelten und handwerklich-robusten Produktionsstätten vor. Im Erdgeschoss sind Ausstellungs- und Versuchsflächen vorgesehen, die aber auch als (technische) Labore, Montage- oder Werkstatträume genutzt werden können. Außergewöhnlich ist die Möglichkeit, den Außenraum zusätzlich - zum Beispiel als Werkhöfe oder Prototyping-Bereiche - zu bespielen. Für die oberen Etagen sind Büros, Entwicklungs-Arbeitsräume und (z.B. Elektronik-) Laborflächen geplant. Die flächeneffiziente Grundstruktur und die optimierte Bautiefe ermöglichen eine flexible Einteilung in große wie auch kleine Einheiten und Funktionsbereiche mit einfacher Um-

AGILE
ARBEITS-
METHODEN



NACHHALTIGE
& DIGITALE
LÖSUNGEN

EINZIGARTIGE
GENERALPLANUNG

Visionäre Lösungen durch kreative Konzepte.



INNOVATIVE
PLANUNGSPROZESSE



LANGJÄHRIGE
ERFAHRUNG

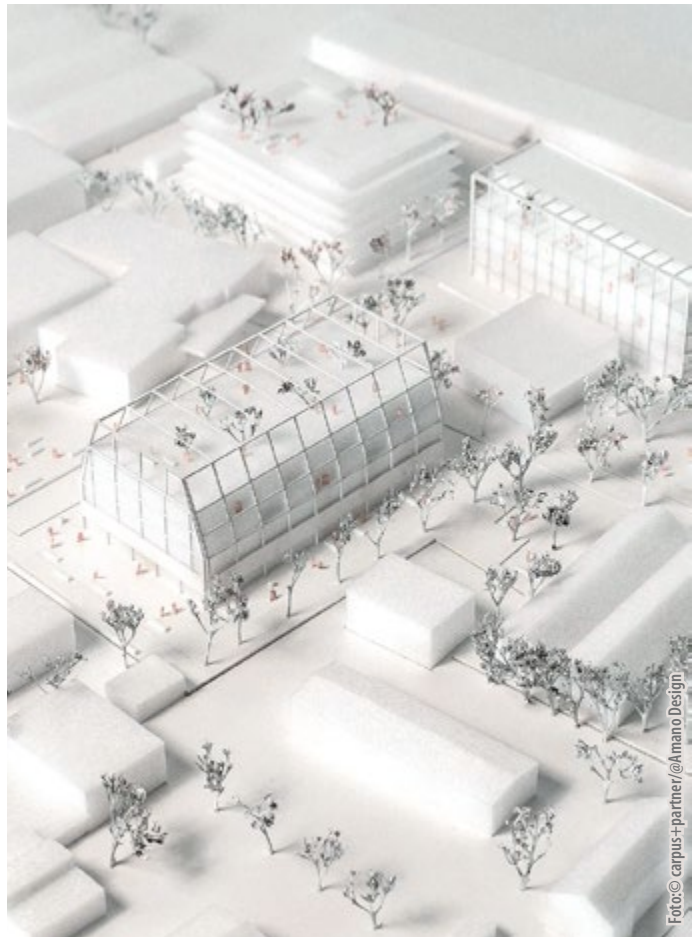


FACHLICHE
EXZELLEENZ

nutzung - zum Beispiel vom Büro zum Labor. Diese Multifunktionalität führt zu einer hohen Wirtschaftlichkeit über den gesamten Gebäudelebenszyklus und macht die Werkscheune resilient für zukünftige Entwicklungen.

Die abwechslungsreichen Grünanlagen zwischen den Gebäuden bieten zahlreiche Orte, an denen man arbeiten, sich treffen, aber auch zur Ruhe kommen kann. Die nachhaltige Quartiersgestaltung zeigt sich auch im geringen Versiegelungsgrad, im Regenwassermanagement und im Energiekonzept, das auf Energieeffizienzoptimierung, Geothermie und Nutzung der Gebäudeabwärme setzt.

So entsteht aktuell im Aachener Norden mit den Liebig Höfen ein besonders nachhaltiges und klimaresilientes Revier mit einer eigenen Identität, das den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt – für eine hoffnungsvolle, gesunde und lebenswerte Zukunft. Aus der Verbindung von ursprünglichem Charakter mit visionärer Gestaltung entsteht ein Ort mit hohem Wiedererkennungswert und großer Impulswirkung für die zukünftige Entwicklung des Aachener Nordens.



11.2 Mit dem C-WERK in die Transformation eines ganzen Stadtteils

Die C-Werk GmbH, eine Landmarken-Schwestergesellschaft, hat das Grundstück des ehemaligen Reifenwerks der Continental AG in Aachen erworben und wird dieses Schritt für Schritt entwickeln. Die Fläche wurde am 1. Juli 2024 übergeben. Nun wird das Areal in zwei Geschwindigkeiten entwickelt: Während kurzfristig produzierende Unternehmen angesiedelt werden, soll langfristig ein attraktives, nachhaltiges Quartier entstehen – ergänzt um das Hutchinson-Areal nebenan.



Als die Continental AG 2020 ankündigte, das große Reifenwerk nach 90 Jahren aufzugeben, war das ein schwerwiegender Einschnitt für Aachen. Doch eine solche Schließung kann auch Türen für neue Perspektiven öffnen:

„Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags kann das traditionsreiche Werksgelände in eine neue, vielversprechende Zukunft starten“, sagte Manfred Moll, Leiter des ehemaligen

Continental-Reifenwerks. „Landmarken verfügt über ausgewiesene Expertise in der Entwicklung von industriellen Quartieren und hat bereits viele Projekte in der Region Aachen und darüber hinaus überzeugend und erfolgreich umgesetzt.“

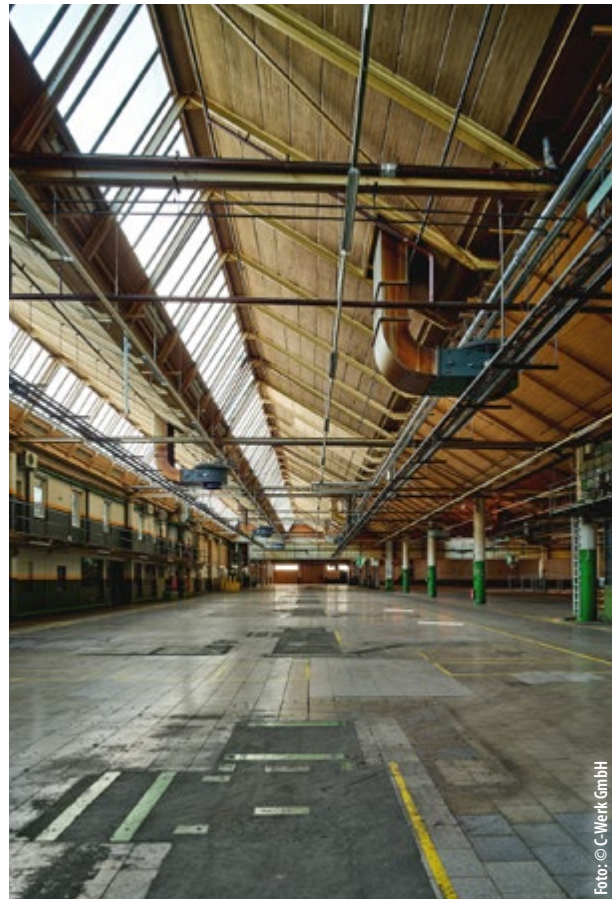
Seit Übergabe des Grundstücke im Juli steht das Areal zur Bewirtschaftung bereit. „Wir

können in der vorhandenen Infrastruktur bereits ab dem Sommer attraktive Produktionsflächen für Unternehmen aller Branchen in Aachen anbieten“, sagt Yannick Reichelt, Pro-

jektverantwortlicher der Stadtmarken GmbH, die das Gelände betreibt und vermarktet. 27 Hallen mit insgesamt 70.000 Quadratmetern Fläche können schnell bezogen werden, darunter einige, die speziell für die Herstellung, Verarbeitung oder Lagerung von Kautschukprodukten geeignet sind. „Wir freuen uns, hier kurzfristig Möglichkeiten für neue Beschäftigung zu schaffen und Unternehmen in ihrer Expansion zu unterstützen“, so Yannick Reichelt weiter.

Neben der Continental AG, die selbst noch einige Flächen gemietet hat, ist ein erster neuer Mieter bereits eingezogen. Der Online-Fachhändler hat rund 2.000 m² Fläche bezogen. Weitere Nutzer stehen in den Startlöchern. Interessenten kommen unter anderem aus der Kreislaufwirtschaft, Energiewirtschaft, Elektrotechnik, Forschung und Entwicklung sowie dem Handwerk.

Langfristiges Ziel ist es, das C-WERK als vitales Quartier zu einem wichtigen Baustein der Stadtentwicklung zu machen. Das Areal soll Zug um Zug entwickelt und durch Neubauten ergänzt werden. Studien werden gerade geprüft. „Dazu befinden wir uns im engen Austausch mit der Stadt Aachen und ihrer Wirtschaftsförderung“, sagt Wilm Schwarzpaul, geschäftsführender Gesellschafter der ecoPARKS GmbH, die



EcoFonds Aachen

Jetzt
Fördergeldern
sichern!

Das Förderprogramm für nachhaltige und effiziente Wirtschaft in Aachen.
Wir fördern alle Aachener Unternehmen: einfach – schnell – direkt!

www.aachen.de/ecofonds



gemeinsam mit dem Quartiersentwicklungsteam der Landmarken das Projekt vorantreibt. „Wir bündeln unsere jeweiligen Stärken, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.“

Überzeugt von dem Standort, der langfristig im Bestand der Unternehmensfamilie bleiben wird, ist auch Dr. Sebastiaan Gerards: „Das C-WERK mit seiner exzellenten Anbindung entwickeln wir zu einem nachhaltigen Quartier für urbane Produktion, Light Industrial und Gewerbe“, sagt der Leiter der

Landmarken-Unit Quartiersentwicklungen. „Mit unserem Know-how und in enger Abstimmung mit der Stadt Aachen wird die Transformation gelingen. Wir werden hier ein Umfeld schaffen, in dem neue Arbeitsplätze in der Produktion entstehen, verbunden mit ergänzenden Nutzungen wie Büro, Gastronomie oder Kultur.“ So kann die Entwicklung zu einem echten Mehrwert für Rothe Erde und damit für die ganze Stadt Aachen werden.

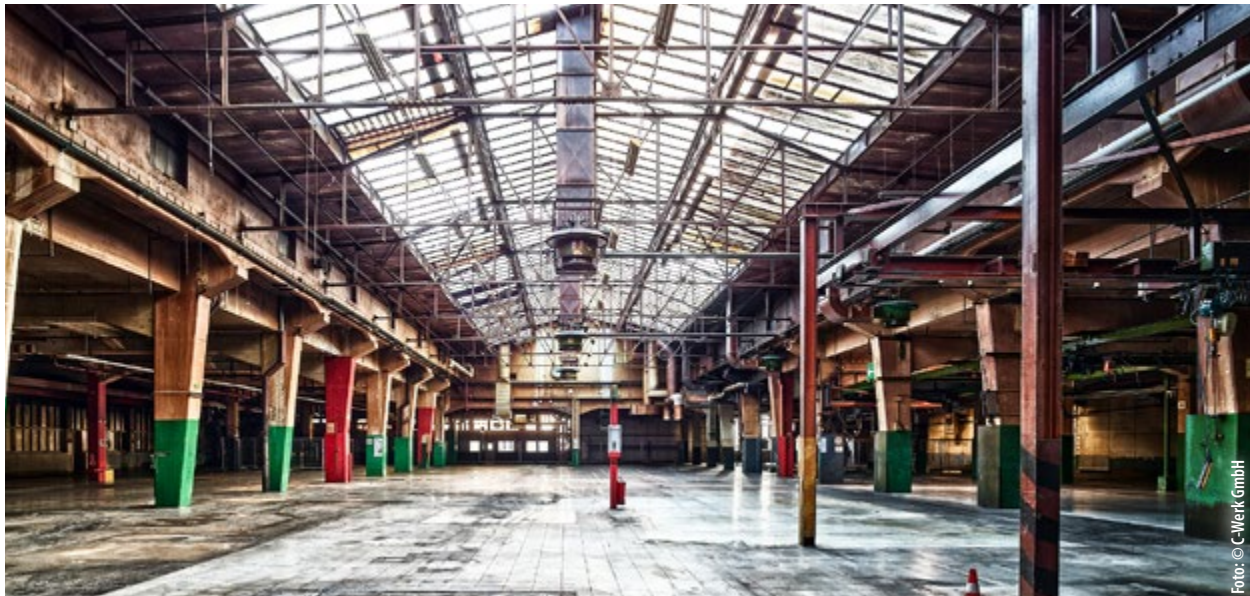


Foto: © C-Werk GmbH

11.3 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 Forschungsclustern ein einzigartiges Ökosystem aus Wissen-

schaft und Wirtschaft. Über 450 Unternehmen vertrauen bereits in langfristigen Forschungsk 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.

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.

Für das Cluster Nachhaltige Energie steht ein EU-weites Aus-

schreibungsverfahren 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 Baufeld des Clusters 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 Leben 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. Die bauvorbereitenden Maßnahmen sind ab 2025 geplant.

GESUCHT? GEFUNDEN!

SIE ...

- ... sind auf der Suche nach aktuell verfügbaren Gewerbegrundstücken?
- ... suchen in der Technologieregion Aachen?
- ... benötigen Infos zur Flächenverfügbarkeit oder individuelle Analysen?
- Unsere **Standortinformationssysteme** helfen Ihnen bei Ihrer Gewerbeflächensuche.

Gewerbeflächen
in
der Region
Aachen

Sprechen Sie uns gerne an:
www.agit.de

AGIT

Gründen. Ansiedeln. Fördern.

12 Gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2024 beteiligten sich bereits zum fünfzehnten 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 StädteRegion Aachen nachhaltig positiv beeinflussen

sowie zur Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen beitragen sollen. Dies machen exemplarisch in dieser Ausgabe die vorgestellten Projekte „Singer-Areal“ in Würselen und das Luftfahrt Cluster Merzbrück mit dem Aero-Park 1 deutlich.

Flutkatastrophe im Sommer 2021 hat mit schweren Überschwemmungen die Innenstädte von Eschweiler und Stolberg sehr stark verwüstet. Der Wiederaufbau ist noch nicht abgeschlossen.

Quelle: *IT NRW, Stand 30.06.2023
** Stadt Aachen, Stand 31.12.2023



Beurteilung der Rahmenfaktoren durch die Marktteilnehmer

Rahmenfaktoren – Beurteilung – Trend bis 2025

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

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

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

**# GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN**



Die Strukturentwicklung der StädteRegion Aachen

staedteregion-aachen.de/strukturentwicklung



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 inspirierende Arbeitswelten für Aachen.

Nachhaltig, gesund und smart.
So wie unser attraktiver
Büroneubau am Prager Ring.

Entdecken Sie diese und weitere
attraktive Flächenangebote auf:
landmarken.de



Noch 3.300 M²
(VON 9.000 M²) VERFÜGBAR!

- Top-Anbindung
- Attraktive Gemeinschaftsflächen
- Grüne Oase im Innenhof



12.1 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen

Singer-Areal Würselen: Neues Quartier entsteht im Herzen der Stadt

Vor 105 Jahren gründeten die Herren Karl Schiffer und Heinrich Reiss in Würselen eine Nadelfabrik, die so erfolgreich arbeitete, dass sie bereits drei Jahre später an die berühmte amerikanische Firma Singer verkauft wurde. Es folgte eine jahrzehntelange Erfolgsgeschichte: In den 1970er-Jahren lag der Weltmarktanteil der in Würselen hergestellten Nähmaschinenadeln mit über 200 Millionen Stück pro Jahr bei 25 %, in den 1980ern wuchs die Belegschaft auf über 500 Personen an. Irgendwann jedoch wurde die Billigkonkurrenz aus Asien zu stark und 2005 wurde das Werk geschlossen.

Lange lag das Singer-Areal im Zentrum Würselens brach, doch nun nimmt seine Entwicklung Formen an. Nach einigen zuvor gescheiterten Planungsanläufen anderer Entwickler, hat vor einiger Zeit die Landmarken-Unternehmensgruppe das Grundstück übernommen. Und weil gute Stadtentwicklung im Dialog entsteht, setzt Landmarken als Entwickler ein Konzept um, das aus mehreren Bausteinen einer langfristigen Kommunikationsstrategie besteht.

Das dialogisch-kollaborative Werkstattverfahren, das die Stadt Würselen, Landmarken und das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung gemeinsam ausgerichtet haben,

wurde mit einem einstimmigen Ergebnis abgeschlossen. Der siegreiche Entwurf von Molestina Architekten und Stadtplaner aus Köln dient nun als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Auf dem so lange brachliegenden Areal im Herzen der Stadt entsteht ein neues Quartier mit Wohnraum und ergänzenden Nutzungen.

Das Verfahren mit vier teilnehmenden Büros – neben Molestina Architekten + Stadtplaner lieferten auch die Büros zanderroth aus Berlin, Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure aus Düsseldorf und pbs Architekten aus Aachen überzeugende Entwürfe – war von einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung geprägt. Angefangen mit einer Befragung der direkten Nachbarschaft per Postkarte, wurden auf dem Grundstück selbst mehrere Informations- und Beteiligungsformate ausgerichtet, darunter ein Gesprächsabend für nahe gelegene Gewerbetreibende und eine separate Kinder- und Jugendbeteiligung. Auch im Rahmen des Werkstattverfahrens waren Bürgerinnen und Bürger eingeladen, ihre Wünsche zu platzieren und Anregungen zu den Zwischenentwürfen zu geben, die dann von den teilnehmenden Büros aufgegriffen wurden.



Foto: © Molestina Architekten und Stadtplaner

„Das Werkstattverfahren war auf maximale Transparenz und Partizipation der Öffentlichkeit ausgelegt. Es diente dazu, Zielkonflikte zu überwinden und für dieses zentrale Stück Stadt einen konsensfähigen Entwurf zu finden“, sagt Dr. Friederike Fugmann, Projektleiterin für die Quartiersentwicklung auf dem Singer-Areal bei der Landmarken AG, die sich beeindruckt davon zeigt, „wie im Dialog zwischen lokaler Bewohnerschaft und Planungsexpertinnen und -experten gute Ideen für das Areal entstanden sind“.

Der Siegerentwurf, zustande gekommen in Zusammenarbeit von Molestina Architekten + Stadtplaner aus Köln mit dem Atelier Le Balto



Foto: © LandmarkenAG

aus Berlin, sieht vielfältige Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine Kita vor und ermöglicht einen Einzelhandels-Baustein zur Kaiserstraße hin. „Das Siegerbüro hat eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung erarbeitet, die einzigartig ist und eine gewisse Poesie innehat, und gleichzeitig den Würselener Maßstab aufgreift“, lobt Jury-Vorsitzender Prof. Rolf Westerheide. Auf dem rund 29.000 m² großen Grundstück wird ein Quartier entstehen, das sich in die bestehende bauliche Situation sowie in die umliegenden Strukturen harmonisch einfügt. Auf Basis von Überarbeitungsempfehlungen des Empfehlungsgremiums wurde der Entwurf mittlerweile weiterentwickelt und dient nun als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Für Bürgermeister Roger Nießen hat das Verfahren „im konstruktiven Austausch miteinander zu einem gelungenen Ergebnis geführt, das wir nun gern gemeinsam mit allen Beteiligten weiterentwickeln möchten“.

Die Nadelherstellung in Würselen ist längst Geschichte. Aber ein neues Kapitel für das Grundstück im Herzen der Stadt ist bereits aufgeschlagen.

Luftfahrt Cluster Merzbrück – Aero-Park 1

Auf Merzbrück sollen neue Arbeitsplätze zum Thema Aviation zur Kompensation entfallender Arbeitsplätze durch den Strukturwandel im Rheinischen Revier entstehen. Auch soll den veränderten Rahmenbedingungen durch die Digitalisierung und den Klimawandel entsprochen werden.

Dabei wird das Forschen und Entwickeln neuer Technologien im Vordergrund stehen. Der Standort soll dazu gute Rahmenbedingungen schaffen, damit moderne, innovative Hangars, Labore, Produktions- und Büroräume entstehen können. Daneben wird der Bereich „Innovation Village“ weitere Nutzungsschwerpunkte wie Co-Working, KiTa, Nahversorgung und Gastronomie ermöglichen und von einer hohen Aufenthaltsqualität geprägt sein. Seine Bedeutung wird der Standort nicht nur durch die Ansiedlung innovativer Ein-

richtungen und Unternehmen mit einem unmittelbaren Aviation-Bezug zum Ausdruck bringen, sondern darüber hinaus durch seine gehobene architektonische und städtebauliche Gestaltung.



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

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 - 2023
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 - 2023
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 - 2023
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 - 2023
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 - 2023
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-



Foto: ©Gemeinde Simmerath

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 - 2023
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

75 Jahre Deubner

STARKE MASCHINEN FÜR STARKE HANDWERKER

hilft immer!

Deubner

BAUMASCHINEN

www.deubner-bau.de

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



Foto: © Johannes Kassenberg, Opterix

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 - 2023
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Würselen

Die Stadt Würselen hat im Juni 2024 das 100-jährige Jubiläum zur Verleihung der Stadtrechte mit einem großen Stadtfest gebührend gefeiert. Unter Beteiligung der großen Vereinslandschaft und durch das großzügige Sponsoring vieler mit Würselen verbundenen Unternehmen konnte allen Anwesenden über zwei Tage eine einmalige Party geboten werden. 2025 ist Würselen Partnerstadt bei der Euregio-Wirtschaftsschau und wird sich dort als starker Wirtschaftsstandort in der StädteRegion Aachen präsentieren.



Foto: © SEW

Denn gerade durch seine besonders gute verkehrsinfrastrukturale 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 Grundzügen 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 Stadt Würselen und ihre Tochtergesellschaft SEW investieren fortlaufend in eine funktionierende Stadt, sei es in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Gebiets- und Innenstadtentwicklung, Schule, Kultur oder Vereinsleben. So kann Würselen auch in Zukunft weiterhin alles bieten, was eine lebenswerte Stadt ausmacht.

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 - 2023
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

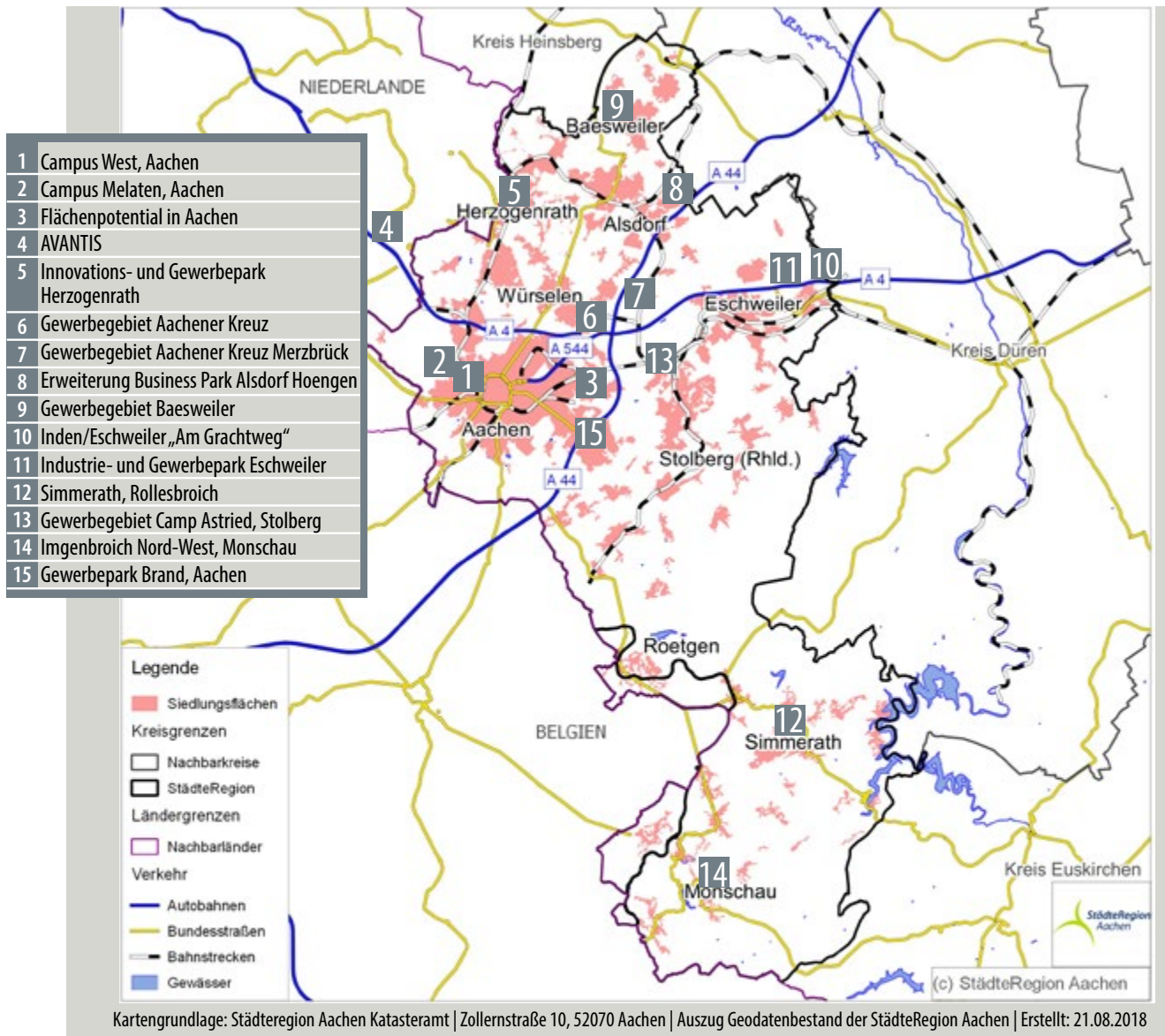


AERO-PARK 1 Merzbrück



Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG
www.akm-wuerselen.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
Nutzung:	Forschungscluster mit Büro-, Labor-, Hallenflächen, ergänzende Infrastruktur mit Bibliothek, Gastronomie, Hotel, Handel, Dienstleistung, Wohnen u.a.
Weiteres Vorgehen:	Bauvorbereitende Maßnahmen geplant ab 2025
Investitionsvolumen:	bis 1 Milliarde Euro
Bauherr:	unterschiedliche Bauherren
Vermarktung:	RWTH Aachen Campus GmbH

2

RWTH Aachen Campus - Campus Melaten, Aachen



Grundfläche:	473.000 m ²
Städtebaulicher Wettbewerb:	Dezember 2007, reicher haase architekten Bebauungsplan Nr. 915 – Seffent/Melaten
Nutzung:	Forschungscluster 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



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)



Grundfläche:	100 ha, 60% BRD, 40% NL, 70% Bauland, 30% Grünflächen Vermarktbare Gewerbefläche: ca. 150.000 m ² Grundstücke von 2.000 m ² - 25.000 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 0,2 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, Aachen



Foto: ©PIXEL ENLARGEMENT

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 4.071 m ²
Nutzfläche:	ca. 9.200 m ²
Nutzung:	Büro
Bauende:	3/2026
Bauherr:	Landmarken AG
Architekt:	pbs architekten, Aachen

Quellwerk/Haus der Neugier, Aachen



Foto: © kadawittfeldarchitektur GmbH

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	3.200 m ²
Nutzfläche:	13.500 m ²
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 m ²
Nutzfläche:	ca. 10.500 m ²
Nutzung:	Büro
Bauende:	8/2025
Bauherr:	Landmarken AG
Architekten:	HWKN, New York und pbs architekten, Aachen

Karlshof II, Aachen



Ort:	Mostardstraße 3/Pontstraße 14, Aachen
Grundstücksfläche:	2.603 m ²
Nutzfläche:	Büro 3.033 m ² Lager 509 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Büro
Parken:	9 Parkplätze oberirdisch
Baubeginn:	Q2/2024
Bauende:	Q2/2025
Bauherr:	Stadtmarke am Markt HG GmbH
Architekt:	Lievens & Partner / Projektsteuerung Schäfer Ingenieurbüro
Vermarktung:	The Urban Village GmbH

5. Riegel TZA , Aachen



Ort:	Dennewartstraße 25-27, Aachen
Grundstücksfläche:	2.776 m ²
Nutzfläche:	Büro 4.863 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Büro- und Schulungsfläche
Parken:	Tiefgarage, 23 Parkplätze
Baubeginn:	10/2023
Bauende:	08/2025
Bauherr:	TZA am Europaplatz GmbH
Architekt:	DWS Architekten
Vermarktung:	The Urban Village GmbH

Wohnen an der Burtscheider Brücke, Aachen



Ort:	Aachen Innenstadt
Grundstücksfläche:	rd. 5.600 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 5.650 m ² Studentisches Wohnen ca. 2.830 m ² Gewerbe ca. 230 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Parken:	TG mit 60 Stellplätzen zzgl. Fahrrad-TG mit rd. 350 Plätzen
Investitionsvolumen:	rd. 40 Mio.
Baubeginn:	2023
Bauende:	2025/2026
Bauherr:	gewoge AG
Architekt:	vonhoegen.architekten gmbh, kadawittfeldarchitektur gmbh
Vermarktung:	gewoge AG

Tuchmacherviertel, Aachen



Foto:©Virtuell 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

Kita, Wohnungen, Denkmal in Eilendorf, Aachen



Foto:© Virtuell Format Korczowski / nessler projektidee gmbh

Ort:	Karlstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.700 m ²
Nutzung:	Wohnungen und eine 5-gruppige Kindertagesstätte
Glasfaseranschluss:	ja
Projektentwickler:	nesseler projektidee gmbh
Architekt:	nesseler plan gmbh, Aachen

Neubau Fertigteilwerk und Bürogebäude, Eschweiler



Foto:©nesseler plan gmbh, Aachen

Ort:	Eschweiler, Indelandstraße 1
Grundstücksfläche:	ca. 120.000 m ²
Bürogebäude:	ca. 4.868 m ² MFG
Glasfaseranschluss:	Redundante Glasfaserversorgung durch zwei Anbieter
Investitionsvolumen:	ca. 85 Mio.
DGNB-Zertifizierung:	Platin wird angestrebt für Bürogebäude
Haustechnisches System:	Prozesswärme - Heizung - Kühlung - Klimatisierung: Wärmepumpen, Eisspeicher, PV-Anlagen, Batteriespeicher, ohne Einsatz fossiler Energieträger
Baubeginn:	2024
Bauende:	09/2025
Bauherr:	nesseler Gruppe
Architekt:	Bürokonzept n.Office, nessler plan gmbh, Aachen

Neubaubereich „Blumenrath“, Alsdorf

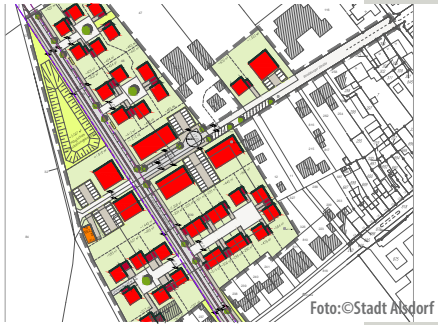


Foto: ©Stadt Alsdorf

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:	Frühjahr 2024
Bauende:	November 2024
Bauherr:	Alsdorfer Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Stadt Alsdorf (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaubereich „Stadtrandsiedlung, 2. Bauabschnitt“, Stolberg



Foto: ©Stolberger Bauland GmbH

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:	Anfang 2024
Bauende:	Mitte 2025
Bauherr:	Stolberger Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Raumplan Aachen (Bebauungsplan Nr. 167/2)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaubereich Eschweiler „Südlich Patternhof“, Eschweiler



Foto: ©S-Immo Aachen GmbH

Ort:	Eschweiler, Patternhof
Nutzfläche:	Wohnen, Nettobauland: ca. 20.000 m ² - 26 Baugrundstücke, davon 9 MFH, eine Kita
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Wohngebiet mit Kindertagesstätte
Parken:	27 Parkplätze (im öffentlichen Bereich)
Investitionsvolumen:	ca. 5,2 Mio € Entwicklungs- und Erschließungskosten
Baubeginn:	(Erschließung) Frühjahr 2024
Bauende:	(Erschließung) Frühjahr 2025
Bauherr:	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG
Architekt:	Stadt Eschweiler (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

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

Kühlwetterstr., Aachen



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



■ 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



Foto: © Land NRW

Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 25.000 m ²
Nutzfläche Bestand:	„Das Liebig“, Konferenzen & Veranstaltungen ca. 2.700 m ² „Charles“, Veranstaltungen ca. 600 m ² Halle „Nord 3 & 1“, Ausstellung, Lager ca. 2.000 m ²
Nutzfläche Neubau:	„Werkscheune“ Büro, Werkstätten, (technische) Labore ca. 5.400 m ² „Stadtregal“ Werkstätten, Montageräume, Büro ca. 3.000 m ² „Mobility Hub“ ca. 300 Plätze für Fahrräder, PKW mit Ladeinfrastruktur
Glasfaseranschluss:	ja (mehrere Anbieter)
Nutzung:	Mischnutzung: Veranstaltungen, Gewerbe, Produktion
Parken:	ca. 300 PKW, ca. 300 Fahrräder im MobilityHub
Investitionsvolumen:	ca. 33.7 Millionen €
Baubeginn:	2026
Bauherr:	Liebig Höfe Aachen GmbH & Co. KG
Architekt:	Carpus+Partner AG

Dritter Bauabschnitt Cluster Smart Logistik (Melaten), Aachen



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:	08/2025
Bauherr:	Landmarken Campus AC Cluster Logistik 3.BA GmbH
Architekt:	agn Niederberghaus & Partner GmbH (LPH 1-4)
Vermarktung:	Campus GmbH

RWTH Aachen Campus Melaten – 2. Bauabschnitt Cluster Biomedizintechnik, Aachen



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
Baubeginn:	2023
Bauende:	Q4 2025
Bauherr:	CampusTor GmbH
Architekt:	sop GmbH & Co. KG



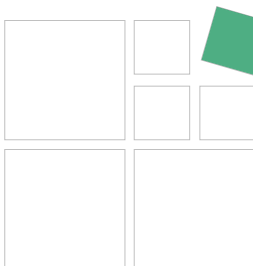
Neubau Wohn- u. Geschäftshaus, Aachen



Umbau Boardinghouse, Aachen



Neubau Einfamilienhaus, Aachen Hörn



ARCHITEKTUR HAMMERS
inh. astrid thormählen

melatener strasse 82 | 52074 aachen | 0241 877 937
architektur-hammers.de | mail@architektur-hammers.de

Neubau Rettungswache und Feuerwehrgerätehaus Richterich, Aachen



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
Bauherr:	Stadt Aachen
Architekt:	Mescherowsky Architekten GmbH
Nachhaltigkeit:	Holzbau / DGNB Gold Zertifizierung / Klimaneutralität / Pilotprojekt der Stadt Aachen

Produktion Launch Center Aviation Merzbrück, Würselen



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

Neubau AGIT am Campus Melaten, Aachen



Foto: © DWS-Architekten PartGmbH

Ort:	Campus Melaten, Forckenbeckstraße
Grundstücksfläche:	ca. 1.100 m ²
Nutzfläche:	ca. 5.700 m ² (BFG)
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Innovationszentrum (Büro- und Co-Workingflächen)
Parken:	39 PKW-Stellplätze, 143 Fahrrad-Abstellplätze & E-Ladeinfrastruktur
Baubeginn:	2024
Bauende:	2025
Bauherr:	AGIT mbH
Architekt:	DWS-Architekten PartGmbH
Bauunternehmung:	Köster GmbH
Vermarktung:	AGIT mbH, www.agit.de
Nachhaltigkeit:	DGNB Gold Zertifizierung angestrebt

Luisenhöfe, Aachen



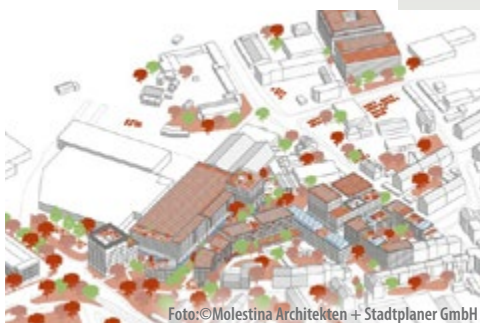
- Art und Projektstatus:** Quartiersentwicklung, Vorbereitung Satzungsbeschluss 2024
Standort: Innenblock Boxgraben, Südstraße, Mariabrunnstraße, Reumontstraße
Grundstücksfläche: ca. 15.000 m²
Bruttogeschossfläche: 21.000 m²
Nutzungsmix: Gefördertes und freifinanziertes Wohnen, Gemeinschaftsflächen, Kindertagesstätte, Büro, Arztpraxen
Besonderheiten: Durchführung von zwei qualitätssichernden Verfahren (Städtebau und Hochbau), Umnutzung denkmalgeschützter Bunker
Bauherr: Luisenhöfe GmbH
Planungsteam: BKR Aachen Noky & Simon, hector3 architekten Schneider Breuer PartmbB, Architektur Hammers, smaa Studio für Architektur

Singer-Areal, Würselen



- Art und Projektstatus:** Quartiersentwicklung, Einleitung Bebauungsplanverfahren
Standort: Kaiserstraße, Bahnhofstraße, Kreuzstraße
Grundstücksfläche: ca. 29.000 m²
Bruttogeschossfläche: ca. 43.500 m²
Nutzungsmix: Gefördertes und freifinanziertes Wohnen, Seniorenwohnen, Einzelhandel, Büro- & Gewerbeflächen, Gemeinschaftsflächen, Kinderbetreuung
Besonderheiten: Stark ausgeprägter Dialogprozess: Kooperatives Werkstattverfahren, Kinder- und Jugendbeteiligung, viele weitere Formate zur Einbindung relevanter AkteurInnen
Bauherr: Wohnen unter Freunden an der Bahnhofstraße GmbH
Planungsteam: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH, Atelier Le Balto, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung

Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals, Aachen



- Art und Projektstatus:** Quartiersentwicklung, Einleitung Bebauungsplanverfahren
Standort: Innenblock Eisenbahnweg, Zeppelinstraße, Freunder Weg
Grundstücksfläche: ca. 30.000 m²
Bruttogeschossfläche: 55.000 m²
Nutzungsmix: Gewerbe-Lofts, Werkstätten, Büro, Gefördertes und freifinanziertes Wohnen, Gemeinschaftsflächen, Kindertagesstätte
Besonderheiten: Einstieg in Verfahren anhand eines Studentischen Wettbewerbs, weitere Qualitätssicherung durch Zusammenarbeit mit Projektbeirat
Bauherr: Eco Business Park Aachen GmbH
Planungsteam: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH

Wohnen am Campus West , Aachen



Foto: © DERICHSuKONERTZ

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:	2025
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch GmbH
Architekt:	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	Bausch Immobilien GmbH

Office West, Aachen



Foto: © DERICHSuKONERTZ

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 Pkw-Parkplätze ca. 180 Fahrrad-Stellplätze
Investitionsvolumen:	75 Millionen Euro
Baubeginn:	2022
Bauende:	Q1/2025
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH & Co. KG und FAMOS Immobilien GmbH
Architekt:	Otten Architekten
Vermarktung:	intern

Emil – Erlebe die Vielfalt, Aachen



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. 2025
Bauende:	ca. 2027
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH
Architekt:	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
Vermarktung:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH

Monheimsallee, Aachen



Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	4.949 m ²
Nutzfläche:	ca. 9.100 m ² , Büro 4.406 m ² , Wohnen 6.964 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

2U Immobilien, Herzogenrath



Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	7.425 m ²
Nutzfläche:	Büro 842 m ² Lagerhalle 3.028 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Parken:	32 Parkplätze + 12 Fahrradstellplätze
Investitionsvolumen:	4,5 Mio. Euro
Baubeginn:	15.01.2024
Bauende:	28.02.2025
Bauherr:	2U Immobilien GmbH & Co. KG
Architekt:	Storms Architektur

Achenbach, Baesweiler



Ort:	Baesweiler
Grundstücksfläche:	7.070 m ²
Nutzfläche:	Büro u. Lagerhalle 2.091 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Parken:	38 Parkplätze + 7 Fahrradstellplätze
Investitionsvolumen:	3,3 Mio. Euro
Baubeginn:	23.09.2024
Bauende:	30.09.2025
Bauherr:	Achenbach Buschhütten Holding GmbH
Architekt:	Storms Architektur

Batzkuhler Weg Nr. 2, Würselen



Ort:	Würselen
Grundstücksfläche:	1.002 m ²
Nutzfläche:	881,08 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Mehrfamilienhaus
Parken:	8 Tiefgaragenparkplätze + 1 Außenstellplatz
Investitionsvolumen:	4 Mio. Euro
Baubeginn:	2024
Bauende:	2025/2026
Bauherr:	Storms Schlüsselfertig GmbH
Architekt:	Storms Architektur
Vermarktung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

Berger, Herzogenrath



Ort: Herzogenrath
 Grundstücksfläche: 4.992 m²
 Nutzfläche: Lagerhalle-Erweiterung 1.402 m²
 Glasfaseranschluss: Ja
 Parken: 20 Parkplätze
 Investitionsvolumen: 1,1 Mio. Euro
 Baubeginn: 20.06.2023
 Bauende: 29.05.2024
 Bauherr: Fr. Hao u. H. Dr. Ing. Arne Berger
 Architekt: Storms Architektur

Nowak, Eschweiler



Ort: Eschweiler
 Grundstücksfläche: 2.498 m²
 Nutzfläche: Lagerhalle-Erweiterung 525 m²
 Glasfaseranschluss: Ja
 Parken: 6 Parkplätze + 4 Fahrradstellplätze
 Investitionsvolumen: ca. 400.000 Euro
 Baubeginn: 18.04.2024
 Bauende: 05.09.2024
 Bauherr: Guido Nowak
 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:	2025
Bauende:	2027
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung / ASTOC Architects and Planners GmbH

Reutershagweg, Aachen



Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.800 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.800 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Parken:	21 Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 10 Millionen Euro
Baubeginn:	2025
Bauende:	2027
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	Hahn Helten Architekten
Vermarktung:	MAT Immobilien

Karl & Friedrich, Aachen



Ort:	Aachen Laurensberg
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:	2026
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Vermarktung:	MAT Immobilien



Foto:© rendertaxi

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:	2025
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung / Zimmermann Architekten GmbH
Vermarktung:	MAT Immobilien




Quadflieg

entwickeln | planen | realisieren

G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung

www.gquadflieg.de

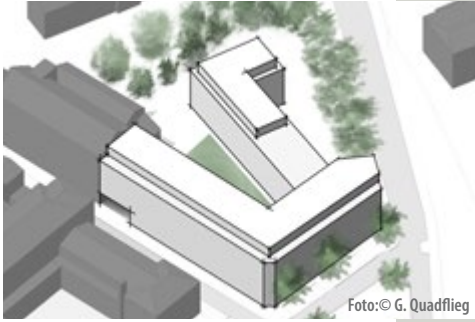


Foto: © G. Quadflieg

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

Wohnen am Südpark, Alsdorf



Foto: © rendertaxi

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:	2024
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Vermarktung:	MAT Immobilien

Schnellladepark Acemo, Aachen



Foto: © Acemo GmbH

Ort:	Avantis, Avantisallee 221
Grundstücksfläche:	ca. 5.200 m ²
Glasfaseranschluss:	in Vorbereitung
Nutzung:	Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, sowie Gastronomie mit Besprechungsräumen
Parken:	lieber Laden (54 überdachte Ladeplätze) 13 PkW- Parkplätze sowie 23 Fahrradstellplätze für Gastronomie
Investitionsvolumen:	ca. 6 Millionen Euro
Baubeginn:	07/2024
Bauende:	06/2025
Bauherr:	ACM GbR
Architekt:	Francesco Montanes Aldaz, Mass Architekten
Vermarktung:	Acemo GmbH



Foto: © KLEICKER. architektur.

Ort:	Avantisallee 217, 52072 Aachen
Grundstücksfläche:	9.353 m ² brutto
Nutzfläche:	Büro 1.115 m ² brutto Produktion 3.017 m ² brutto Einbauten in Produktion 638 m ² brutto
Glasfaseranschluss:	ja, redundant
Nutzung:	Büro und Testlabor
Parken:	48 Parkplätze
Baubeginn:	KW 16 / 2023
Bauende:	Ende 2025
Bauherr:	BatterieIngenieure GmbH
Architekt:	KLEICKER. architektur.



Ihr Standort

Forschung und Entwicklung | Elektromobilität | Gesundheitswesen | Logistik | Dienstleistungen



2.000 m² bis 25.000 m²
Gewerbeflächen

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
Mediahuis Aachen

Druck:

image DRUCK + MEDIEN GmbH

Fotos/Ansichten:

Titelseite: © carpus+partner/@Amano Design

© Initiative Aachen © Peter Winandy, © aachen tourist service e.V., © Photowahn – Fotalia.com, © C-Werk GmbH, © Andreas Steindl, © carpus + partner, © carpus+partner/@Amano Design, © David Engel, © Stock Snap, © TRIWO AG, © The Urban Village GmbH, © JOY Media, © Pexels Max Rahubovskiy, © Stadt Aachen, © Landmarken AG, © Business Park Alsdorf GmbH, © Stadt Eschweiler, © Stadt Herzogenrath, © Stadt Monschau, © Gemeinde Simmerath, © 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, © 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, Architekten, © Viertuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, © Viertuell Format Korczowski / nessler projektidee gmbh, © nessler plan gmbh, © Stadt Alsdorf, © Stolberger Bauland GmbH, © S-Immo Aachen GmbH, © Landmarken AG/rendertaxi, © sop GmbH & Co. KG, © Mescherowsky Architekten GmbH, © Architekten K2, © DWS Architekten PartGmbH, © pbs Architekten, © HHVISION, © Storms Schlüsselfertig GmbH, © ASTOC Architects and Planners GmbH., © Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH, Atelier Le Balto, © DERICHSuKONERTZ, © KLEICKER. architektur., © LEO Redaktion, © Acemo GmbH, © Hahn Helten Architekten



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



... Zuhause ist ein Gefühl.

image.
DRUCK + MEDIEN

ÖCHERPRINT.DE

ÖCHERPRINT
UNSER ONLINE SHOP FÜR DIE REGION

 Aachener Zeitung präsentiert:



Dürener
Immobilienmesse

12.10.2024 · Eintritt frei

Verkauf · Kauf · Vermietung
neu: Energieberatung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!
Dorint Hotel Düren, Moltkestraße 35, 52351 Düren
Öffnungszeiten: 11:00 – 17:00 Uhr

www.duerener-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 