

Gewerblicher Immobilienmarkt 2025/2026



Aachen und StädteRegion Aachen

Mietspiegel und Standortanalyse

AUF

DEM

WEG

ZUR

STARTUP-
EXZELLENZ



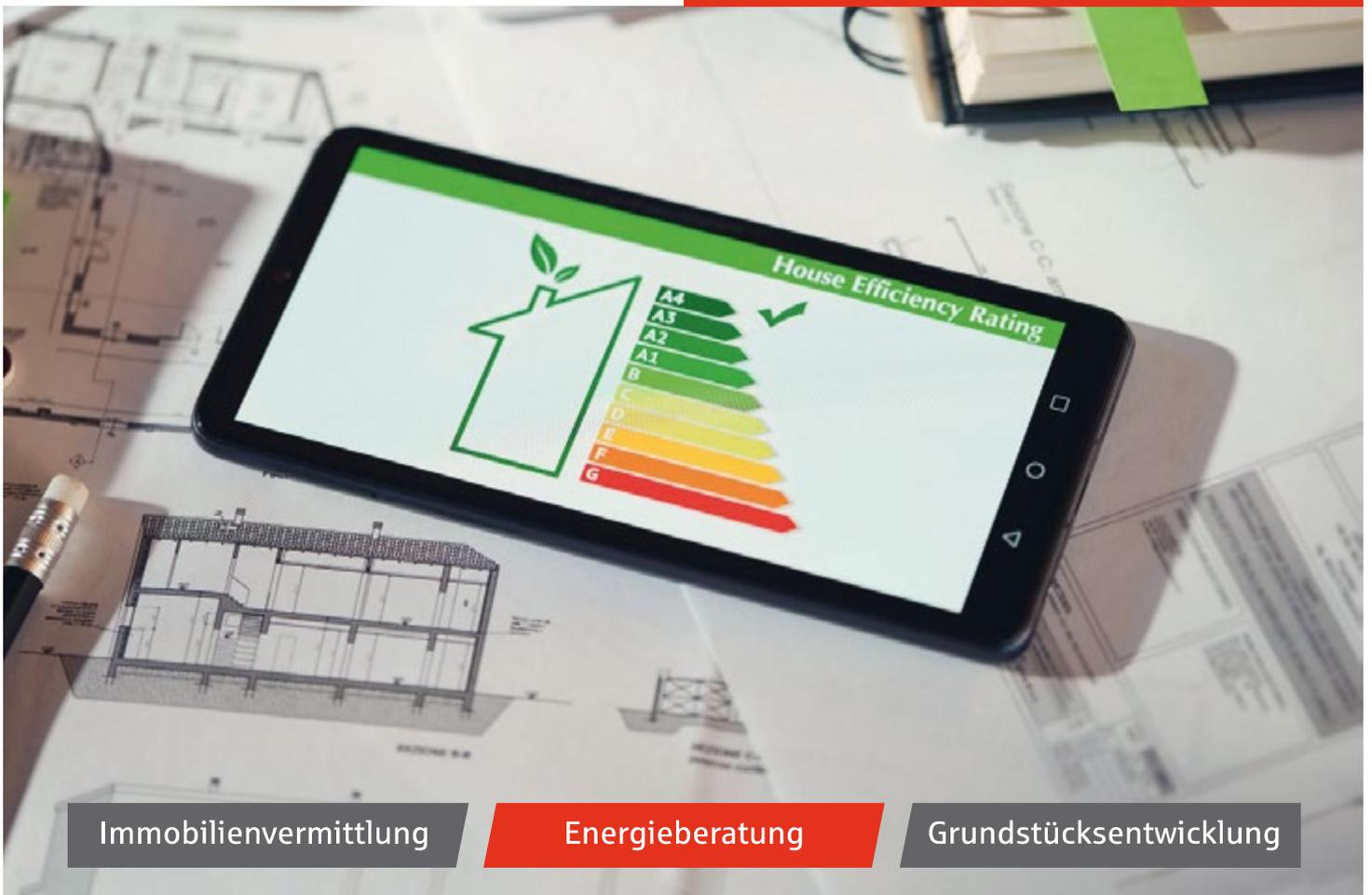
KOMPETENZ MACHT DEN UNTERSCHIED



Vertrauen Sie auf unsere Expertise in der Energieberatung. Gerne erstellen zertifizierte Energieberater Ihren individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP).

02405 49800 39
energieberatung@s-immo-aachen.de

s-immo-aachen.de/energieberatung



Immobilienvermittlung

Energieberatung

Grundstücksentwicklung



Sparkassen Immobilien GmbH

Monnetstraße 24
52146 Würselen

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

IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE



11 Stadt Aachen und StädteRegion - Potentiale für die Zukunft

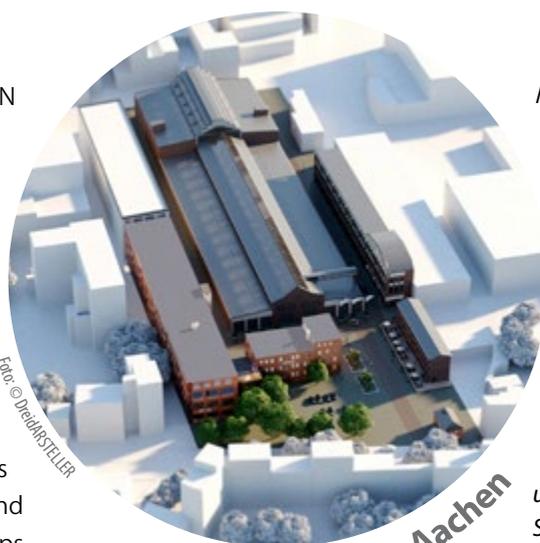
AACHEN MACHT SICH AUF DEN WEG... ein gefragter und exzellenter Startup-Standort zu werden.

Die Herausforderungen sind groß und Aachen hat mit seinen Hochschulen als herausragender Forschungsstandort die beste Expertise, sich in Zukunft als Place to be für Startups bundesweit zu etablieren.

Dabei gilt die Perspektive Aachens den Ansprüchen des inhaltlichen und räumlichen Spektrums aller Startups gerecht zu werden. Visionen, Planungen, aktuelle und bereits umgesetzte Bauvorhaben der Immobilienwirtschaft gehen auf diese stetig wachsenden Bedarfe der Startups ein und werden dem in vielfältigen Projekten gerecht. Wie sie das tut, zeigen die nebenstehenden Projekte im Schwerpunktthema dieser Studie im Kap. 11, ab Seite 24.

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 22 Jahren jährlich erhobenen Werte sind ein Spiegel der nationalen und regionalen Wirtschaft, zeigen Trends auf und sind Basis für die vorliegende Studie. Zur Prüfung der Plausibilität werden Fachgespräche mit Immobilienmarkt-Experten geführt. Dabei stehen die Unabhängigkeit und Neutralität dieser Daten im Vordergrund.



AT THE PARK, Aachen



KRAFTWERK, Aachen



ACAT, Aachen

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 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, Bürger, Unternehmen und Institutionen. Sie begleitet Projekte zur Stadtentwicklung und initiiert Ideen, Vorschläge und Konzepte, um Stadt und Region Aachen liebens- und lebenswerter zu machen.

Der 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.



Für Informationen und Anregungen zu dieser Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes für die Stadt Aachen und die StädteRegion Aachen steht das Team des Initiative Aachen e.V. zur Verfügung unter info@initiative-aachen.de.



INHALT

Kapitel	Seite	Kapitel	Seite
↗1 Stadt Aachen und StädteRegion - Potential für die Zukunft	3	↗10 Stimmungsbarometer für den Standort Aachen	22
↗2 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion	6	↗11 Stadtentwicklungen in Aachen	24
↗3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick	8	11.1 Der Hochschul- und Startupstandort	24
↗4 Methodik der Analyse	9	11.2 AT THE PARK	26
↗5 Einzelhandelsstandort Aachen	10	11.3 KRAFTWERK Aachen	28
↗6 Gastronomiefächenmarkt der Stadt Aachen	14	11.4 AGIT im Wandel	30
↗7 Büroflächenmarkt der Stadt Aachen	16	11.5 SmartLog 3.0	32
↗8 Hotelmarkt der Stadt Aachen	18	11.6 RWTH Aachen Campus	33
↗9 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen	20	↗12 Gewerblicher Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen - Übersicht	36
		12.1 Zukunftsprojekt der StädteRegion Aachen: Aero-Park Forschungsplatz Würselen-Aachen	37
		12.2 Die Kommunen der StädteRegion Aachen:	40
		12.3 Impressum	43
		↗13 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	44
		↗14 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	49



Kompetenz
über den gesamten
Lebenszyklus
der Immobilie

Entwickeln und Vermarkten
Planen und Bauen
Betreiben

12 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion

Im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien liegt die StädteRegion Aachen. Sie ist ein innovativer Verband aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen. Seit 2009 hat sie die Stelle des Kreises Aachen eingenommen und bündelt viele Leistungen rund um die Themen Lernen, Leben, Soziales und Freizeit mit dem Ziel, die Lebensqualität seiner Einwohner stetig zu verbessern.

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

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

2.1 Der Wirtschaftsraum - Daten und Fakten

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

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

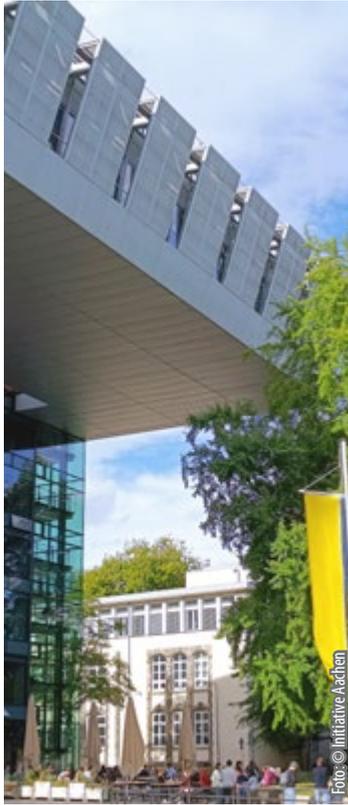
STRUKTURDATEN	StädteRegion Aachen	Stadt Aachen
Fläche	707 km ²	161 km ²
Bevölkerung/Einwohner	582.410 (31.12.24)*	262.670 (Stand 31.12.2024) *
Einwohner pro km ²	823,8	1.624
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Beschäftigung		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	228.030 **(30.06.2024)	139.348 **(30.06.2024)
Gewerbegrundstücke (Stand 01.01.2025)		
Dargestellt unter	www.gistra.de	www.gistra.de
verfügbare Gewerbegrundstücksflächen	121,4 ha ***	44,7 ha ***
Davon sofort verfügbar	18,8 ha ***	4,2 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: * IT NRW, ** Bundesagentur für Arbeit, *** 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 Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen, die europäische Fachhochschule, die Hochschule für Ökonomie & Management, die Hoch-

schule 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 2024). 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, immobilienmanagement-ac@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

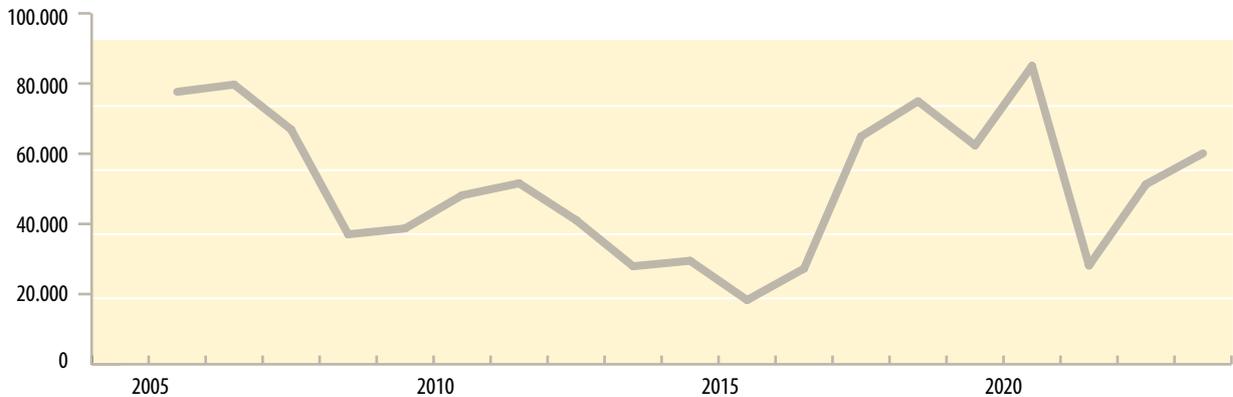


3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick

Die in der Datenerhebung angegebene Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2024

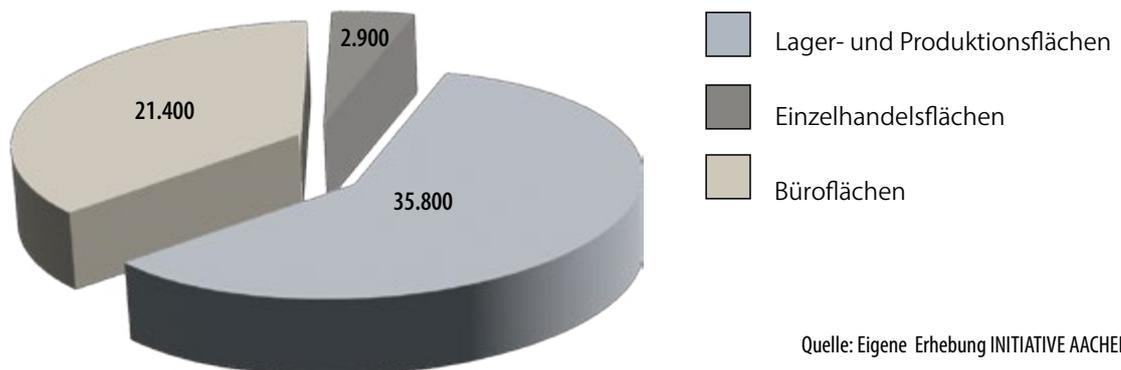
60.100 m²

Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2004 bis 2024



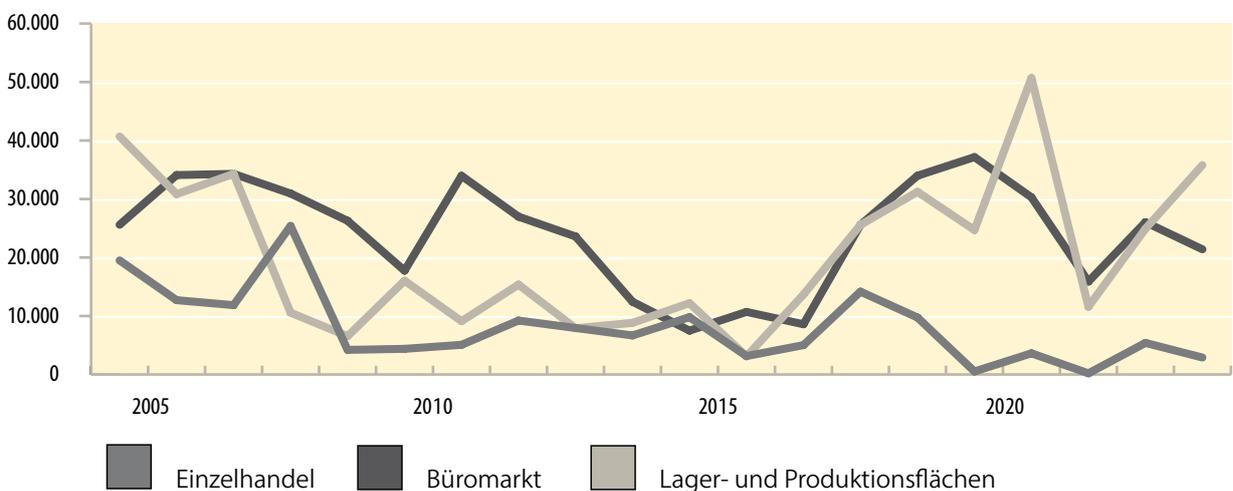
Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen im Jahr 2024



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert bis 2024



Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

7.4 Methodik der Analyse

Unternehmen, die aus verschiedenen Gründen neue Gewerbeflächen suchen, wie auch die in ihrem Auftrag agierenden Immobilienunternehmen benötigen Basisinformationen zum örtlichen gewerblichen Immobilienmarkt als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe. Seit 1999 erhebt die Initiative Aachen jährlich die Daten zu aktuellen Abschlüssen in der Vermietung in den Flächenmärkten Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion, seit 2017 Gastronomie sowie die Bewertungen zu Angebot, Nachfrage und Standortentwicklung.

Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf Primärdatenmaterial.

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

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

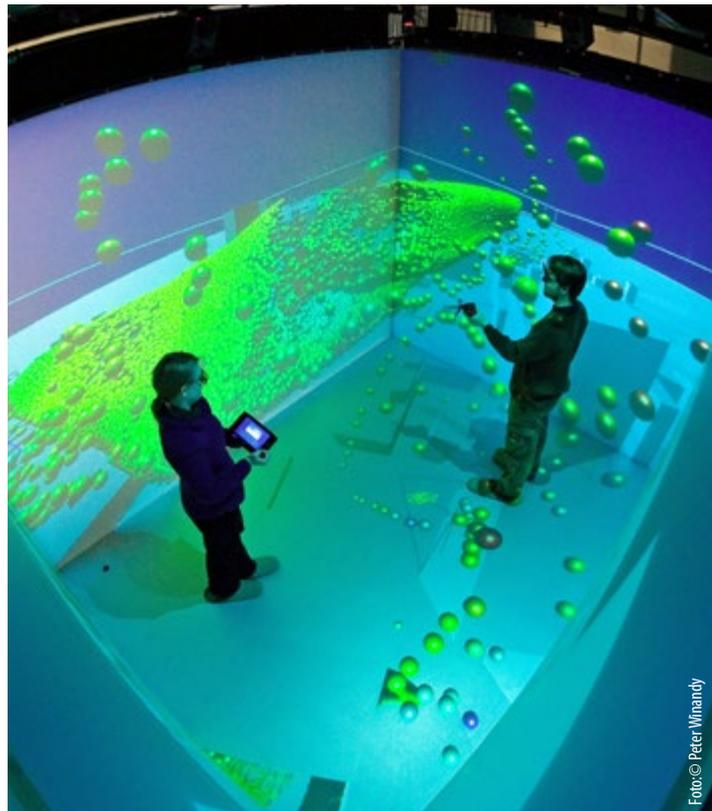


Foto: © Peter Wandy

Jetzt noch bequemer lesen mit der „Aachener Zeitung News“-App



Alle Infos zur App und zum Download.



aachener-zeitung.de

Aachener Zeitung

75 Einzelhandelsstandort Aachen

Obwohl in den vergangenen Jahren festgestellt werden kann, dass mit dem Abwärtstrend der Vermietungsleistungen im Aachener Einzelhandel auch ein Abwärtstrend der erzielten Mieten einhergeht, steht die Aachener Innenstadt vor einer großen Chance.

Östliche Innenstadt

Das Projekt „Östliche Innenstadt“, ein Stadt-sanierungsprojekt der Stadt Aachen, zielt darauf ab, das einzelhandelsrelevante zentrale Viertel zu erneuern und aufzuwerten. Wichtige Ziele sind die Anpassung an den Klimawandel, die Stärkung des öffentlichen Raums und der Verkehrswende, die Schaffung von Grünflächen und bezahlbarem Wohnraum sowie die Belebung des Einzelhandels. Seit Ende 2021 laufen vorbereitende Untersuchungen, um die Herausforderungen in

diesem Bereich anzugehen. Diese sind mit verursacht durch den Strukturwandel im Einzelhandel, d.h. dem veränderten Nachfrage- und Kaufverhalten der Kunden, und den Auswirkungen auf die betroffenen Immobilien.

Mit Fragen nach den zukünftigen Eigenschaften, die zentrale City-Immobilie wieder zum Anziehungspunkt für Kunden, Bürger und Besucher machen und so zu neuen Magneten im Oberzentrum Aachen werden lassen, sowie den Qualitäten, die zur Aufwertung der gesamten Innenstadt führen, setzen sich alle Beteiligten auseinander. So gibt es beispielsweise Ansätze auf dem Weg neuer Projektentwicklungen wie in der Adalbertstraße durch das Unternehmen MIDS-TAD und im ehemaligen Hortenhaus das „Haus der Neugier“ durch die Stadt Aachen.



5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2025

	Stadt Aachen		StädteRegion Aachen	
	2024	2025	2024	2025
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	113,1	109,7	104,5	102,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.817,7	1.955,8	4.020,6	4.289,5
Umsatz (in Mio. EURO)	1.882,1	1.994,1	3.878,6	4.096,5
Einzelhandelszentralität	118,8	116,7	110,7	109,3

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2025, 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 Stadtteillagen ohne für gewerbliche Immobilien relevante Bedeutung. Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Lagen in Aachen wurde auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Dabei geht es hier um markante Bereiche, zu denen für Auswertung und Darstellung ausreichendes Datenmaterial vorliegt.

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

**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



Studierendenwohnheim Kullenhof - Aachen

Unsere Leistungen

Energetische Fassadenerneuerung

Direkte Wiederverwendung der
Fassadensteine 

Urban Mining

Durch zirkuläres Bauen Emissionen
und Abfall einsparen 

Fördermaßnahmen

Bauherrenorientierte Betreuung und
Beratung 

mescherowsky | architekten GmbH



Architekten

Diplom-Ingenieure

BIM-Spezialisten

Sachverständige

Unser Büro:

Bachstraße 22, 52066 Aachen

info@mescherowsky.de

Tel.: 0241-477810

5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2025/2026

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 im Jahr 2024 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 und 2024 unterstützt.

Im Einzelnen stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

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

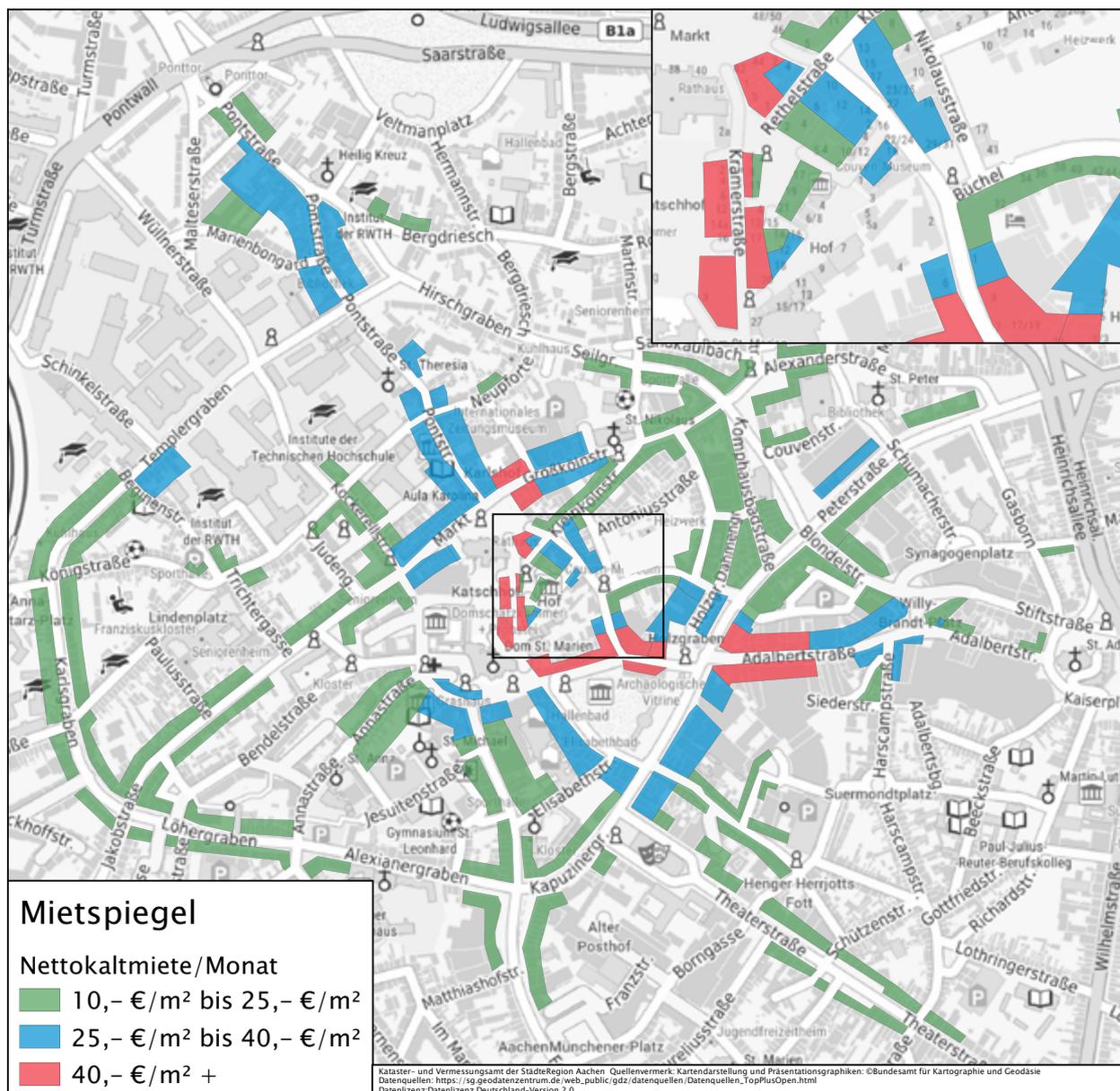
In den dargestellten Mietspiegeln sind die Spezialobjekte, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement, nicht einbezogen. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar. Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen 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 2025/2026



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

Größte Nachfrage

Vorwiegend kleine Flächen bis 200 m² in 1a-Lage und 1b-Lage in der Innenstadt und den Nebenkernen des Stadtgebietes.

Größtes Angebot

Große Einzelhandelsflächen mit einer Größe von über 600 m² in der Innenstadt.

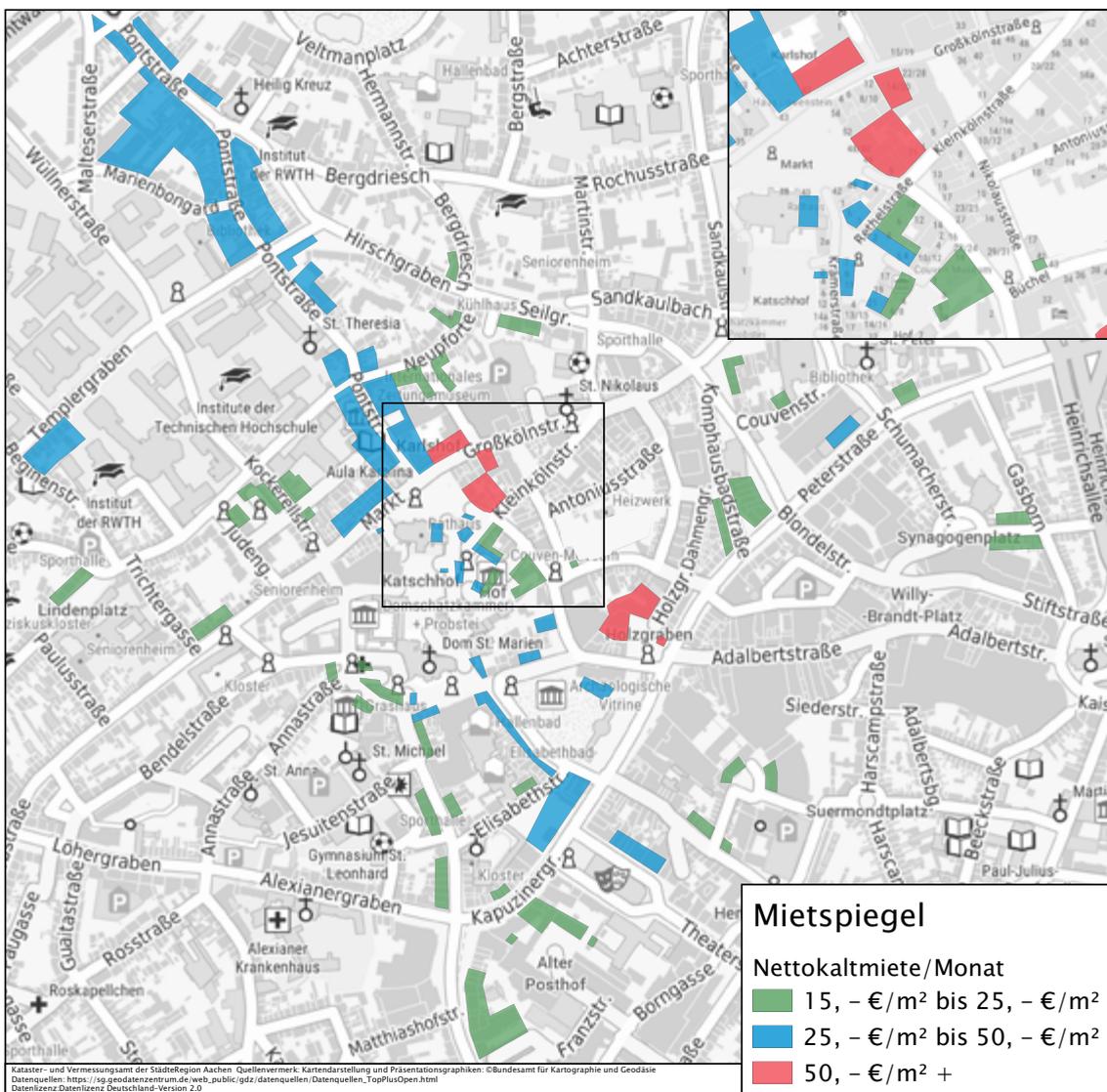
Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Flächen in City-Lagen (1a und 1b) - gerne mit touristischem Bezug - sowie Einzelhandelsflächen in beliebten Stadtquartieren (z. B. Frankenberger Viertel, Burtscheid, Brand), jeweils mit Nähe zu gefragten gastronomischen Angeboten und Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

76 Gastronomieflächenmarkt der Stadt Aachen

Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2025/2026 in €/m²



Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Frankenberger Viertel

bis 20,- €/m²

Burtscheid, Kapellenstraße

15,- € bis 20,- €/m²

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

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

Definition

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

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



Foto: © Aachen Tourist Service e.V.

6.1 Nachfrage und Angebot

Größte Nachfrage

Die Nachfrage ist zurückhaltend, Flächen in der Innenstadt (z.B. historische Altstadt rund um das Pontviertel) und in attraktiven Stadtrandlagen mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. Burtscheider Fußgängerzone) werden nachgefragt.

Größtes Angebot

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

Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?

Flächen in einem ansprechenden, gut erreichbaren und gepflegten Umfeld im gesamten Stadtgebiet und 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

**STRATEGISCH INVESTIEREN.
SICHER VERMITTELN.**

Ihr Begleiter
für erfolgreiche
Investitionen!

✓ Hotel- &
Gastronomieobjekte

✓ Büro-, Praxis- &
Einzelhandelsobjekte

✓ Kapitalanlagen &
Logistikobjekte



Jetzt scannen &
Angebote entdecken!

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

Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

7.1 Mietspiegel für den Aachener Büromarkt 2025/2026

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 12,00 €/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 16,00 €/m² netto	
Bestandbüros – hoch –	Bestandbüros (hochwertig modernisiert), ggf. ESG-konform. gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 16,00 €/m² bis 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, in der Regel klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente, ggf. ESG-konform.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 23,00 €/m² netto	

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

7.2 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

Größte Nachfrage

Alle neuen, modernen, hochwertigen oder hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen, guter IT-Struktur für die flexible Nutzung und sehr guter Ausstattung; entweder kleinteilig bis 400 m² oder große Flächen bis 1.000 m². Eine steigende Nachfrage nach Coworking- und Startup-Flächen ist zu verzeichnen. Neben einem ausreichenden Parkplatzangebot spielt die gute Anbindung an den ÖPNV eine wichtige Rolle.

Größtes Angebot

Veralteter, unmoderner, wenig flexibel nutzbarer und meist verkehrsgünstig gelegener Bestand in allen Flächengrößen; Bestandsgebäude großer Unternehmen als Folge von Homeoffice..

Welche Lagen entwickeln sich zukünftig am besten?

Hochwertige und moderne Flächen in den Bereichen der RWTH Aachen Campus-Lagen, der City und außerhalb gelegenen und sich gut entwickelnden Bürostandorten (z.B. Krefelder Str., Jülicher Str.), kombiniert mit guter Infrastruktur (u.a. schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Parkplatzangebote 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. Im Jahr 2024 war die Expertenrunde übereingekommen den umfangreichen Angaben aus den Erhebungen zu den Vermietungen seit 2022 zu folgen und die Mietzinsen anzupassen.



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.

7.8 Der Hotelmarkt in Aachen

Aachen hat im Jahr 2024 einen neuen Rekordwert erreicht! Die Zahlen zeigen ein deutliches Wachstum: Von Januar bis Dezember 2024 wurden insgesamt 565.735 Ankünfte (+8 % gegenüber 2023) registriert. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf 1.080.307 (+6,5 % gegenüber 2023).

). Aachen erfreut sich auch wachsender internationaler Beliebtheit: Die Ankünfte aus dem Ausland stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 14,3 Prozent, die Übernachtungen legten um 10,5 Prozent zu. Insgesamt wurden 210.828 internationale Ankünfte und 344.854 Übernachtungen verzeichnet.

Diese aktuellen Zuwächse verdeutlichen den positiven Trend im Aachener Tourismus. Besonders in den Monaten Juni bis August sowie im Dezember wurden herausragende Übernachtungszahlen erzielt – zurückzuführen auf zahlreiche Veranstaltungen und eine hohe Reisebereitschaft.



Foto: © Pexels/Andrea Davis

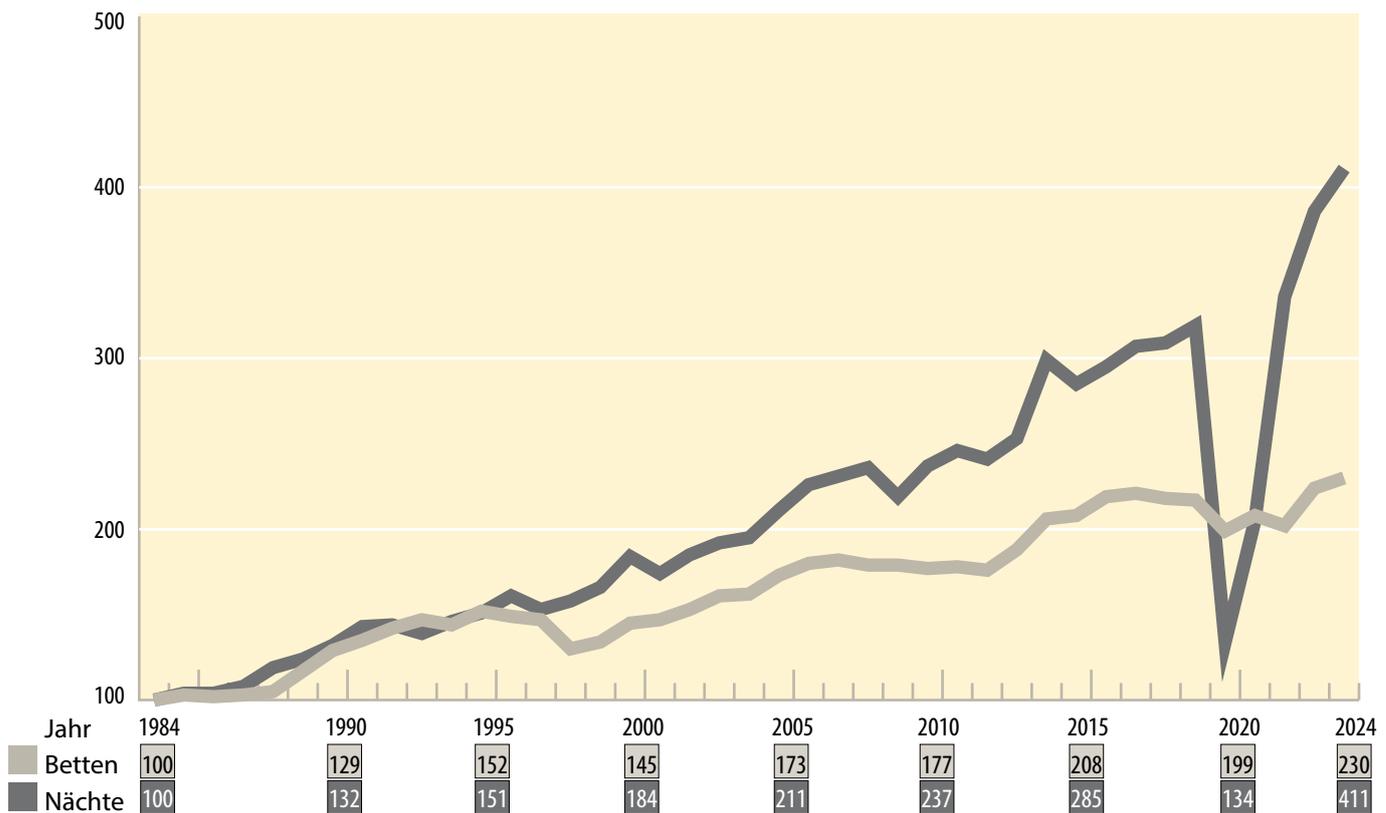
Weitere Infos und Daten bei aachen tourist service e. V.

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 2024



Quelle: aachen tourist service e.V.

Hoteleröffnungen:

03.2014: A&O Hotel und Hostel
05.2016: Ininside 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:

2027: Holiday Inn – the niu

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, das Aachener Fußballstadion TIVOLI, ...) über eine umfangreiche Anzahl modernisierter Bestandsflächen bis hin zu den vielfältigen Flächenangeboten der Hotellerie in Aachen und dem grenznahen Ausland.



Foto: © Aachen Congress



Foto: © Eurogress Aachen

An- und Verkauf von Immobilien von klein bis groß



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

Bevorzugt in den Regionen NRW und Leipzig

DR. SAUREN GmbH

Aachen-Aken-Aix-la-Chapelle

Erfolg ist planbar

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

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

Alle Flächen in allen Größen in verkehrsgünstiger Lage sind gefragt, insbesondere flexible sowie kombinierte Büro- und Lagerflächen oder Lager- und Produktionsflächen.

Sehr große Flächen sind gefragt mit Lage BAB-Anschluss sowie citynahe, moderne, ebenerdige Lagerflächen bis 1.000 m².

Größtes Angebot

Angebot ist kaum vorhanden; wenn, dann aktuell im Umfeld des C-Werks (Rothe Erde), meist Kaltlager, unmoderne und schlecht erreichbare Flächen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen in verschiedenen Größen.

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 Gewerbeentwicklungen auf dem Aachener Stadtgebiet haben einen geringen Umfang und müssen aufgrund Ihrer Nähe zu lange bestehenden Wohnquartieren mit ihrer Infrastruktur umsichtig entwickelt werden. Ein Beispiel dafür kann der Stadtteil Rothe Erde liefern. Hier können Flächen für eine Um- und

Weiternutzung schnell verfügbar gemacht werden.

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



Foto: © C-Werk 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 2026	aktuell	bis 2026	aktuell	bis 2026	
Einzelhandelsflächen	↘	↘	↘	↘	↘	↘	= ausgewogen ↘ weniger nachgefragt
Büroflächen	↘	↘	=	=	= bis ↗	= bis ↗	↘ gar nicht nachgefragt ↗ nachgefragt
Lager- und Produktionsflächen	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑ 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 2025 bis 2026 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 2025 bis 2026 folgendermaßen dar:

Immobilienbereiche	aktuell	bis 2026	
Einzelhandelsflächen	= bis ↘	= bis ↘	= unverändert ↗ verbessert ↑ sehr verbessert
Büroflächen	=	=	↘ verschlechtert ↘ sehr verschlechtert
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 2026 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 2022	Bewertung für 2023	Bewertung für 2024	Bewertung für 2025	Tendenz für 2026
Stadtimage insgesamt	↗	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗	↗	↗	= bis ↗	= bis ↗
Image als Büro-/Produktionsstandort	↗	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	= bis ↗	= bis ↗
Image als Einkaufsstadt	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↘				
Planungssicherheit für Investoren	↘	↗	↗ bis ↘	↗	↘	↘	= bis ↘	= bis ↘
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↘	↗ bis ↘	↘	= bis ↘	↗ bis ↘
Investitionsbereitschaft am Standort	↘	↗	↗ bis ↘	↗	= bis ↘	↗ bis ↘	= bis ↘	↗ bis ↘
Entwicklung der Nebenkosten		↘	↗ bis ↘	↘	↓	↓	↓	↘
Verfügbarkeit von Bauland		↘ bis ↗	↗ bis ↘	↓	↘ bis ↘	↓	↓	↘
Verkehrliche Erreichbarkeit	↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↓	= bis ↘	↗ bis ↘
Parkplatzangebote	↘	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘ bis ↘	↓	= bis ↘	↗ bis ↘
Aufenthaltsqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Lebens- und Wohnqualität	↗	↗ bis ↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗

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

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



WITTE

INGENIEURBÜRO

Altes Forsthaus Aachen - Die 1. Adresse für Ihre Immobilie!

Gutachter & Sachverständige für:

- Immobilienbewertung
- Bauschäden
- Baubiologie



Monschauer Str. 12 | 52076 Aachen | 0241 - 900 86 47
 info@witte-ingenieurbuero.de | www.witte-ingenieurbuero.de

11 Stadtentwicklungen in Aachen

11.1 Der Hochschul- und Startupstandort

Bundesweit bietet kaum eine Stadt bessere Voraussetzungen für die Verknüpfung der exzellenten Lehre, Forschung und Entwicklung an den Hochschulen RWTH Aachen und FH Aachen mit einer zukunftsweisenden Startupszene als Aachen.



Und Startups benötigen Coworking Spaces. Denn sie sind ein wichtiger Bestandteil von Startup-Ökosystemen, in-

dem sie eine kollaborative und ressourcenreiche Umgebung für Gründer bieten, um zu arbeiten, zu netzwerken, zu lernen und in Ansätzen zu produzieren (Pilotproduktion). Sie bieten flexible, oft kostengünstige Arbeitsplätze und fördern die Zusammenarbeit und den Wissensaustausch unter Gründern, was zu Innovation und schnellem Wachstum beiträgt.



Die Nachfrage in Aachen ist groß und zeigt zugleich die Flexibilität und Kreativität der Startups. So entwickelte sich beispielsweise aus einer entwidmeten Kirche der digital-HUB Aachen e.V., der Startups einerseits Raum und Unterstützung in der kreativen Phase und andererseits die Vernetzung mit etablierten Unternehmen bietet.

Es ist festzustellen, dass die vorhandenen Angebote für Startups nicht ausreichen. Im Bereich Coworking konnten für 2025 für Aachen folgende Angaben erhoben werden:

Angebot und Ausstattung der Coworking-Flächen in Aachen

Angebot und Ausstattung		N = 14	
Coworkingfläche 2024 gesamt	9.300 m ²	Tagungsangebote und -technik	10 Anbieter
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	>830	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

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





Foto: © Urban Village

Aus der Aachener Startupszene haben sich in der Vergangenheit erfolgreiche Unternehmen entwickelt und das möchten die Aachener Hochschulen mit der Stadt Aachen und weiteren Partnern auch zukünftig unterstützen. Die thematischen Schwerpunkte der Startupszene sind breit aufgestellt; sie führen u.a. von digitalen über technologische Innovationen hin zu Erforschung und Entwicklung von Energieressourcen der Zukunft.

Diese Innovationen benötigen Raum, d.h. sie brauchen die passenden Immobilien. Exemplarisch werden hierzu drei aktuelle oder in Planung befindliche Projekte vorgestellt. Das sind das ACAT (AGIT Center for Advanced Technology) in unmittelbarer Nähe zum RWTH Campus Melaten gelegen, das in der City auf dem Bushof geplante KRAFTWERK, ein Grün-

derzentrum für den Bereich Zukunftstechnologien, und AT THE PARK, eine Projektentwicklung für Hochschule und Startups in historischen, denkmalgeschützten, altindustriellen Gebäuden. Hier ist der COLLECTIVE INCUBATOR bereits eine von Startups gefragte Fläche, die aktuell erweitert wird, um dann auch Pilotproduktionen zu ermöglichen.



Foto: © HPP Generalplanung GmbH



**IMMOBILIEN
KOMPETENZZENTRUM
AACHEN**



CEO: Stefan Herff u. Thorsten Kotzur

Im Herzen Aachens zu Hause!

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

Immobilien-
verkauf

Immobilien-
vermietung

Immobilien-
verwaltung

Immobilien-
bewertung

Bauprojekt-
entwicklung

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

11.2 Innovationen in einem historischen Umfeld

Historie:

Im heutigen Gewerbegebiet von Aachen-Nord legte 1886 der Kaufmann Heinrich Garbe zusammen mit seinem Partner dem Elektro-Ingenieur Wilhelm Lahmeyer den Grundstein für ein prosperierendes Unternehmen auf der Basis von patentierten Erfindungen. Sie erkannten die innovativen und technischen Erfolge ihrer Zeit und nutzten erfolgreich Strom zur Erzeugung von Licht- und Antriebsenergie.

Die erste überhaupt in Deutschland gefertigte Hauptantriebsmaschine für ein U-Boot entstand bei Garbe, Lahmeyer & Co. Wilhelm Lahmeyer war im Rahmen seiner wissenschaftlichen Laufbahn Assistent am 1870 gegründeten Polytechnikum in Aachen. Von dort startete er seine umfangreiche Gründer-Karriere.

Diese historischen Lebenläufe aus Aachen sind eng verbunden mit einem erfolgreichen Transfer von Innovationen aus der Lehre und der Forschung in die Produktion.

Auch 140 Jahre später ist dieser "Akademische Dreiklang" weitestgehend aktuell und findet eine ähnliche Fortführung im Collective Incubator der RWTH.

Der Incubator wurde im Juni 2025 in der Werkhalle-Nord eröffnet. Dieser fördert Innovationen und Gründungen an der Hochschule. Im Rahmen der Initiative „Exzellenz Start-up Center.NRW“ ist auf über 4000 Quadratmetern eine zentrale



Plattform für Gründungsinteressierte, Startups, studentische Initiativen sowie Unternehmen entstanden, ausgestattet mit modernsten Coworking-Flächen, einem umfangreichen Maker Space und professioneller Event- und Medieninfrastruktur.

Kadans Science Partner legt besonderen Wert auf die historische Atmosphäre in Verbindung mit einem Campus-Konzept. Das Ökosystem soll den Wissensaustausch und die Syn-

ergien zwischen lokalen und überregionalen Unternehmen ergänzen. Ein Gründer-Umfeld für die Verwirklichung verschiedenster möglichst wissenschaftlich geprägter Geschäftsideen im Umfeld der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule und der Fachhochschule Aachen.

Werden Sie ein Teil dieses Campus-Konzeptes?

Kadans **entwickelt** und **betreibt** das 3,7 ha große Areal an der Jülicher Straße. Die insgesamt ca. 50.000 m² Mietflächen verteilen sich auf 8 überwiegend denkmalgeschützte Gebäude. Diese bieten Platz für moderne und nachhaltige Büros, Tech-Labore, Werkstätten und Produktionsartige Nutzungen ergänzt um Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auf den Flächen sollen technisch kreative Produkte gebaut und getestet sowie entsprechende und neuartige Dienstleistungen entwickelt werden, wenn möglich bis zur marktfähigen Umsetzung.

Durch die attraktive Lage an der Jülicher Straße und der Nähe zum historischen Stadtzentrum von Aachen sind die Gebäude ein begünstigter Standort für Startups, Scale-ups und etablierte Unternehmen aus den Vorzugs-Bereichen Energie und Innovative Materialien.

Dieser Nutzermix sorgt für eine sensible Umgebung in einem charakteristischen Umfeld.

Zeitgemäß werden E-Ladestationen für Fahrräder und Autos installiert und durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept ergänzt.

At the Park verfügt über eine sehr gute und unmittelbare Anbindung an den ÖPNV Richtung Innenstadt und den Großraum Aachen sowie zu den lokalen Autobahnzubringern A4 und A44 in das angrenzende Dreiländereck Holland und Belgien.

Zudem wird die Jülicher Straße langfristig umgebaut und an eine zeitgemäße Verkehrsführung angepasst.

Flächenaufteilung

Die städtebaulich kompakte Campusarchitektur verbindet über kurze Wege die unterschiedlichsten Arbeitswelten, Gründer-Modelle, Kommunikationszonen Gastronomie- und Event-Bereiche.

Die einzelnen und begrünten Zonen im Außen- und Innenbereich bilden die Basis für eine nachhaltige und differenzierte Quartiersqualität zu allen Tages- und Nachtzeiten im Gewerbegebiet von Aachen-Nord.

Die historische und langegezogene Haupthalle/Montagehalle mit ihrem lichten Stahlfachwerk - ergänzt um einen zum Außenraum hin abschirmenden Stahlbetonbau aus den letzten Kriegsjahren - bildet dabei den charakteristischen Mittelpunkt der 8 Baukörper.

At the Park Aachen

Innovatives Arbeiten in historischer Architektur



In Entwicklungsschritten verfügbar:

Büros

Tech-Labore/ Werkstattflächen

Nahversorgung

Eventflächen

Infos & Vermietung:

Projektmailadresse:

atp.aachen@kadans.com

Link zur Sales-Broschüre
At the Park Aachen:



11.3 KRAFTWERK Aachen – wo Wissen Zukunft wird

Ein Bushof, der sich in ein pulsierendes Zentrum für Ideen, Start-ups und Wissenschaft verwandelt – klingt nach Vision? In Aachen kann daraus Realität werden. Mit dem „KRAFTWERK Aachen“ entsteht ein Vorzeigeprojekt, das Forschung, Gründungskultur und Stadtentwicklung neu zusammendenkt.

Wissen als Rohstoff

Kaum eine deutsche Stadt bündelt so viel wissenschaftliches Potenzial auf engem Raum wie Aachen. Über 60.000 Studierende an der RWTH Aachen – einer der führenden Exzellenzuniversitäten – und der FH Aachen bilden ein Reservoir an Ideen und Talenten, das europaweit seinesgleichen sucht. Genau dieses Potenzial will das KRAFTWERK nutzbar machen: indem es Wissen in erfolgreiche Gründungen überführt, neue Wertschöpfung generiert und hochqualifizierte Absolventinnen und Absolventen dauerhaft in der Region hält.

„Wir wollen die Zahl und Qualität technologiegetriebener Start-ups deutlich steigern und Aachen als Magnet für Gründerinnen und Gründer sichtbar machen“, heißt es von den Initiatoren. Gleichzeitig trägt das Projekt zur Transformation des Rheinischen Reviers bei – einer Region, die im Zuge des

Strukturwandels neue Impulse dringend braucht.

Vision und Konzept

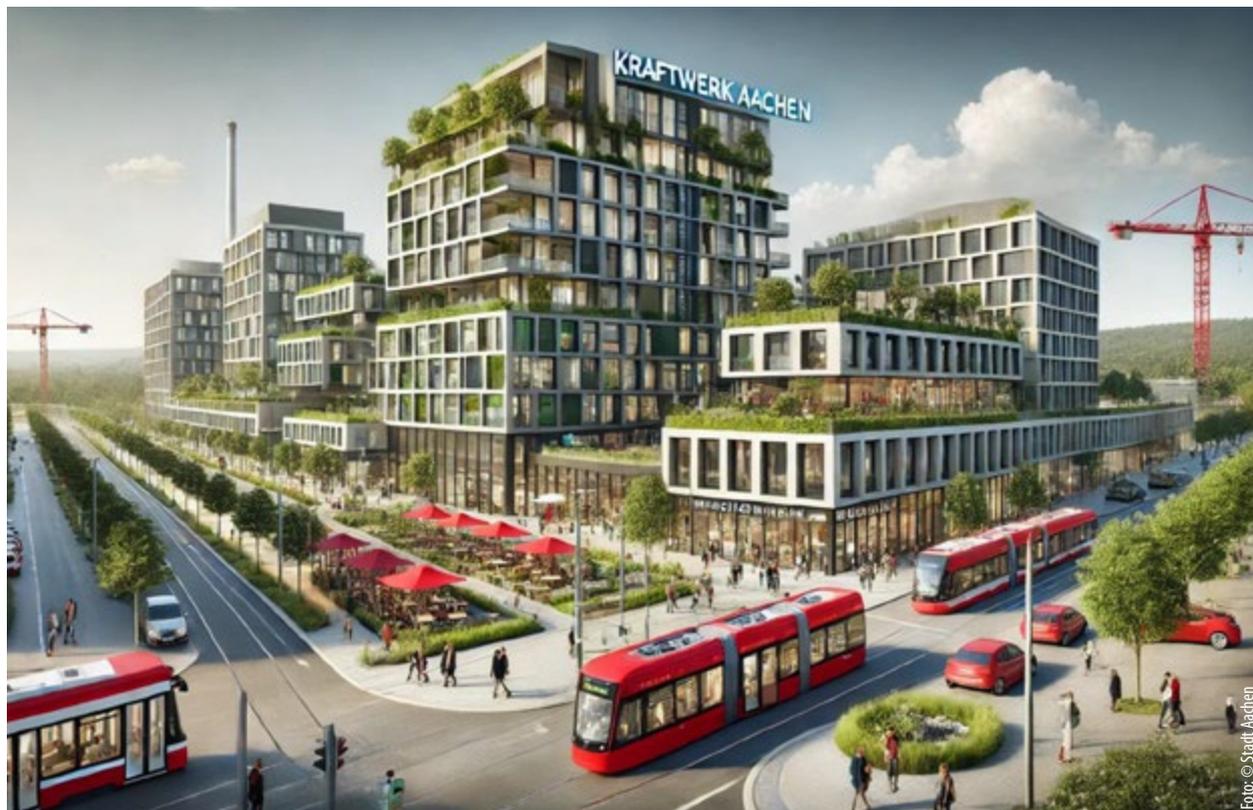
Das KRAFTWERK wird als moderner Inkubator und Technologiezentrum für sogenannte DeepTech-Innovationen entwickelt. Im Fokus stehen Zukunftsfelder wie Künstliche Intelligenz, Energiewende, nachhaltige Mobilität, Medizintechnik, Produktionstechnologien und Batteriesysteme.

Dazu entsteht ein vielfältiges Raumangebot:

- **Co-Working-Spaces und flexible Büros**, die Start-ups dynamisch nutzen können
 - **FabLabs und Kreativlabore**, in denen Prototypen entwickelt und getestet werden
 - ein **„Museum der Zukunft“**, das als Schaufenster in die Stadtgesellschaft wirkt
 - **Beratungs- und Netzwerkangebote**, die Gründerinnen und Gründer in allen Phasen unterstützen
 - **Veranstaltungsflächen und Gastronomie**, die für Austausch, Begegnung und urbane Lebendigkeit sorgen
- So soll ein Ort entstehen, an dem Wirtschaft, Wissenschaft und Stadtgesellschaft nicht nebeneinander, sondern miteinander arbeiten.

Lage mit Strahlkraft

Der Standort Bushof ist mehr als nur zentral gelegen. Er ist ein Verkehrsknotenpunkt mit exzellenter Anbindung an den ÖPNV, liegt fußläufig zu den Hochschulen und wird derzeit umfassend neu gedacht. Neuer Wohnungsbau, öffentliche



Räume und das KRAFTWERK sollen hier ein lebendiges, gemischtes Quartier formen.

Das KRAFTWERK wird rund 20 Prozent der bebaubaren Fläche am Bushof einnehmen und sich harmonisch in die Gesamtentwicklung einfügen. Gemeinsam mit Projekten wie dem Altstadtquartier Büchel, dem „Haus der Neugier“ oder der geplanten RegioTram entsteht so eine neue Achse der Transformation in der östlichen Innenstadt.

Beitrag zur Transformation

Finanziert werden soll das KRAFTWERK aus Mitteln des Strukturwandels im Rheinischen Revier. Es bietet eine strukturierte Plattform, um Gründungen systematisch zu fördern – und wirkt weit über Aachen hinaus. Start-ups erhalten die Möglichkeit, frühzeitig mit Unternehmen und Institutionen aus der Region in Kontakt zu treten. Damit eröffnen sich ihnen Perspektiven, ihre Geschäftstätigkeit im gesamten Rheinischen Revier auszubauen.

Für die Stadt Aachen bedeutet das Projekt zudem, die Innenstadt als kreativen Innovationsstandort zu positionieren. Aus dem ehemaligen Bushof wird ein Schmelztiegel für Ideen, Talente und Technologien, der positive Effekte bis weit über die Stadtgrenzen hinaus entfalten soll.

Zeitplan und Umsetzung

Die Umsetzung erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase bis Ende 2029 werden der Grunderwerb gesichert und die detaillierten Planungen abgeschlossen. Abhängig vom Projektfortschritt können in diesem Zeitraum auch bereits erste Rückbauarbeiten beginnen. Ab 2030 schließt sich die zweite Phase an, in der der Rückbau vollständig abgeschlossen wird und anschließend der Hochbau sowie die Ausstattung des KRAFTWERKs erfolgen.

Symbol für Aufbruch

Mit dem KRAFTWERK erhält Aachen nicht nur ein neues Gebäude, sondern ein weithin sichtbares Symbol für Aufbruch, Zusammenarbeit und Zukunftsgestaltung. Die Verbindung von Wohnen, Innovation und Gründung am Bushof schafft ein Quartier mit besonderer Strahlkraft – und macht die Region zu einem zentralen Knotenpunkt für den Transfer von Forschung in Wirtschaft.

Kurz gesagt: Wo heute noch Busse halten, wird morgen die Zukunft angeschoben. Das KRAFTWERK Aachen wird zum Kristallisationspunkt für Gründergeist, Forschungstransfer und wirtschaftliche Dynamik – und zeigt, wie aus Wissen Wohlstand entsteht.



**EcoFonds
Aachen**

**Jetzt
Fördergelder
sichern!**

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

www.aachen.de/ecofonds

stadt aachen


11.4 AGIT im Wandel: Neue Strukturen, neue Räume, neue Impulse für den Aachener Immobilienmarkt

Die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer mbH – kurz AGIT – steht seit über vier Jahrzehnten für wirtschaftliche Dynamik und technologischen Fortschritt in der Region Aachen. Jetzt markiert die AGIT einen weiteren Meilenstein ihrer Entwicklung: Mit einer neuen Gesellschafterstruktur und dem entstehenden „AGIT Center for Advanced Technology“ (ACAT), setzt sie frische Impulse für den gewerblichen Immobilienmarkt und die Innovationslandschaft der Region.

Die AGIT hat ihre Gesellschafterstruktur neu ausgerichtet, um einer zunehmend vernetzten, dynamischen und technologiegetriebenen Wirtschaft gerecht zu werden. Neben den nun paritätischen Hauptgesellschafterinnen Stadt und StädteRegion Aachen, zählen die Kreise Düren und Euskirchen sowie die IHK Aachen, die HWK Aachen, die Sparkassen der Region Aachen, die FH Aachen und nun neu auch die RWTH Aachen sowie das Forschungszentrum Jülich zum Gesellschafterkreis. Diese breite Basis stärkt die AGIT vor allem strategisch: Sie ermöglicht eine engere Verzahnung von Wirtschaftsförderung, Forschung und kommunaler Entwicklung.



Die AGIT versteht sich als zentrale technologieorientierte Wirtschaftsförderung für die Region Aachen, Düren und Euskirchen. Ihr Leistungsspektrum reicht von der Beratung von Start-ups, Scale-ups und KMU über Ansiedlungs- und Investorenberatung, Technologie-Transfer, Unternehmensnetzwerke sowie Begleitung von Innovationsprojekten (z.B. aus den Bereichen Medizintechnik, Bioökonomie, Neuro-morphes Computing) bis hin zu Standortentwicklung und -informationen. Ein besonderer Fokus liegt auf der Unterstützung von sog. Deep Tech-Unternehmen. Dabei spielt die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft eine zentrale Rolle, sodass die AGIT den Technologietransfer zwischen Hochschulen und Unternehmen aktiv unterstützt.

Bereits 1984 eröffnete die AGIT das erste Technologiezentrum Westdeutschlands, damals an der Jülicher Straße in Aachen. Darauf folgten ein Zentrum an der Metzger Straße, das TZA am Europaplatz, das MTZ sowie das ZBMT am Campus Melaten und schließlich das ACAT.

ACAT: Ein Leuchtturmprojekt auf dem Campus Melaten

Mit dem ACAT entsteht derzeit auf dem Campus Melaten ein neues Innovationszentrum, das nicht nur als neuer Firmensitz der AGIT dient, sondern auch als Inkubator für technologieorientierte Unternehmen.

Vor einem Jahr konnte der feierliche Spatenstich begangen werden, bereits in diesem Jahr soll das ACAT fertiggestellt werden. Es entsteht direkt neben dem Zentrum für Bio-Medizintechnik (ZBMT) der AGIT. Gemeinsam werden beide Gebäude mehr als 11.900 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Startups, Scale-ups und etablierte Unternehmen bereitstellen, die von der Nähe zur RWTH Aachen, zur Uniklinik und zu weiteren Forschungseinrichtungen profitieren. Das ACAT bietet flexible Büro-, Co-Working- und Werkstattflächen sowie Veranstaltungsräume und ein Bistro.

Mit dieser strategischen Erweiterung investiert die AGIT in die Zukunft der Region – ein klares Bekenntnis zum Standort und zur Innovationskraft seiner Unternehmen.

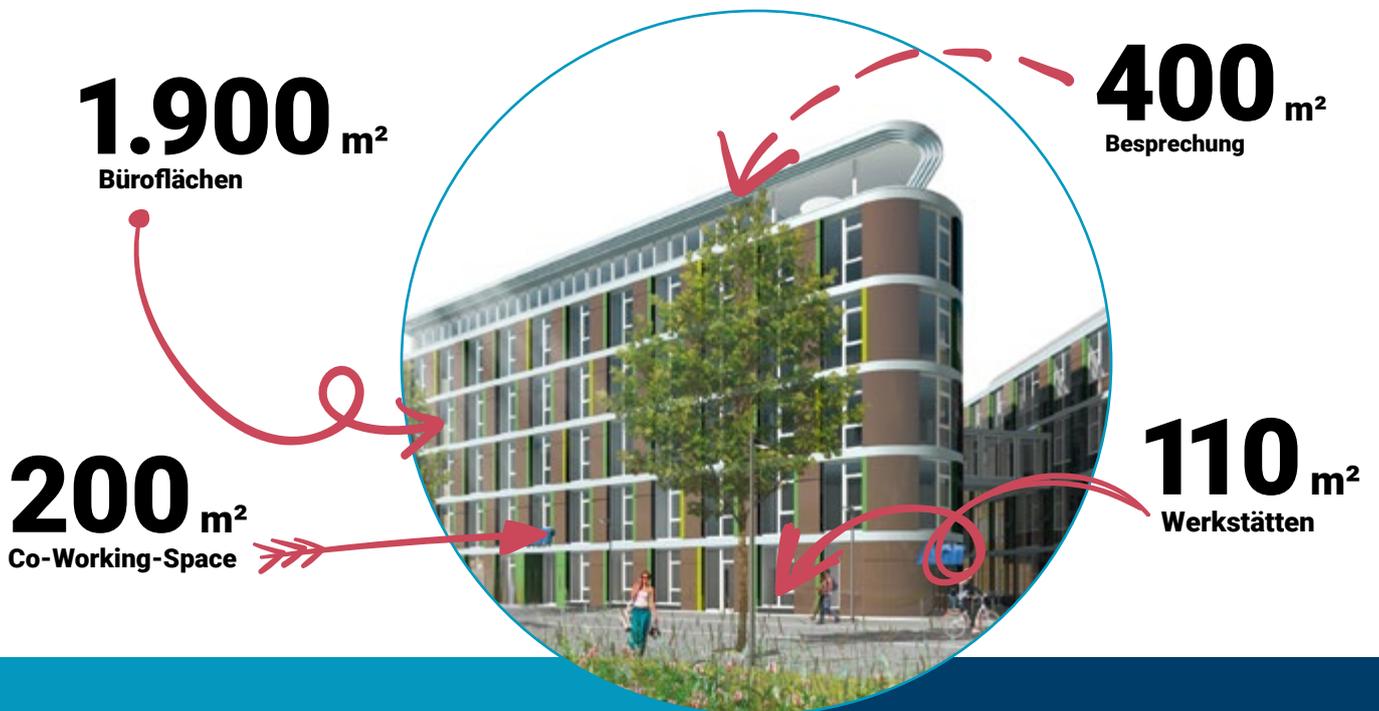
AGIT als Motor für Strukturwandel und Immobilienentwicklung

Die AGIT zeigt eindrucksvoll, wie Wirtschaftsförderung, Betrieb von Technologiezentren und Innovationsmanagement ineinandergreifen können. Mit ihrer neuen Gesellschafterstruktur und dem erweiterten Leistungsspektrum schafft sie nicht nur Räume für Ideen, sondern auch Perspektiven für die wirtschaftliche Zukunft der Region. Für den gewerblichen Immobilienmarkt bedeutet das: neue Start-rampe für innovative Ideen und ein wachsendes Innovationsökosystem – mitten im Herzen einer der dynamischsten Technologieregionen Deutschlands.



AGIT Center for Advanced Technology:

ACAT by AGIT



büro c29 | Foto ©DWS-Architekten-PartGmbH, AGIT mbH

Flexible Flächen, perfekte Lage auf dem RWTH Campus Melaten, starke Community.

- Flexible Flächenanmietung.
- Individuelle Vertragslaufzeiten.
- Vergünstigte Mieten für Start-ups.
- Innovatives Arbeitsumfeld.
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung.

Jetzt mieten!

Für Start-ups. Für Scale-ups.
Für Unternehmen.



agit.de/acat



Carmen Angelmann



Lisa Böttges



Patricia Orszulak

11.5 SmartLog 3.0 –smartes Building für smarte Köpfe und Unternehmen

Hier gehen Wirtschaft und Forschung Hand in Hand: Mit der Fertigstellung des SmartLog 3.0 im Jahr 2025 ist das Cluster Smart Logistik das erste Cluster auf dem RWTH Aachen Campus Melaten, dessen bauliche Entwicklung abgeschlossen wird. Der Landmarken-Neubau ist der dritte und finale Bauabschnitt des Clusters. Interessant als Standort für Unternehmen wie Forschungseinrichtungen, setzt er auf intelligente Gebäudetechnologie, die nicht nur modernste Standards erfüllt, sondern auch konkrete Vorteile für alle Nutzerinnen und Nutzer bietet. Die Digitalisierung der Gebäudeinfrastruktur ermöglicht eine



Foto: © Heiter Dialog Aachen

besonders wirtschaftliche, ressourcenschonende und komfortable Flächennutzung!

Ein intelligentes Gebäude, das hochmoderne Büroflächen mit Werkstattbereichen, Meetingräumen und Eventflächen kombiniert. Wer es betritt, erreicht über ein helles Foyer mit großzügiger Sitztreppe ein großes, helles Atrium im 1. OG, das als multifunktionale Begegnungs- und Ausstellungsfläche genutzt werden kann. Kernelement des Erdgeschosses ist der mehr als 800 m² große Demonstrator, eine Multifunktionsfläche für die Anwendung und Testung von digitalen Komponenten. Die Erschließung der flexiblen

Büroflächen in den Obergeschossen erfolgt über versetzt um das Atrium angeordnete Galerien – ein architektonisches Highlight!

Der von agn Niederberghaus & Partner entworfene Neubau wird mit selbst erzeugtem Strom von der 900 m² großen Photovoltaikanlage auf dem Dach des zugehörigen Parkhauses versorgt. Dank polyvalenter Wärmepumpe, einem Smart Lightning Konzept und sensorbasierter Flächensteuerung überzeugt das Gebäude mit reduziertem CO₂-Footprint und niedrigen Betriebskosten.

Die maximale Benutzerfreundlichkeit wird durch smarte Gebäudesteuerung erzielt, die für ein optimales Raum-

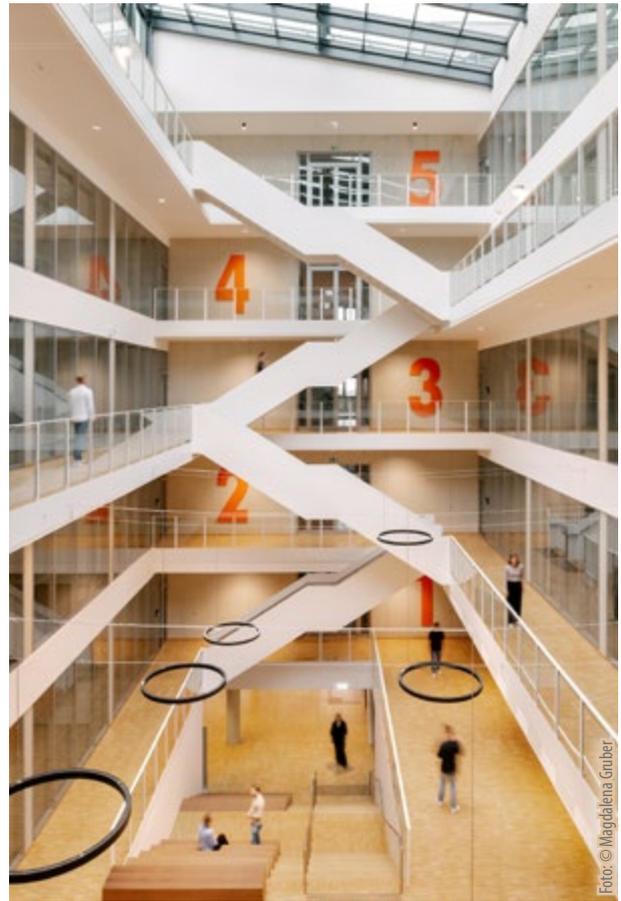


Foto: © Magdalena Gruber

klima sorgt. Hinzu kommen zahlreiche Services, wie z.B. smarte Paketboxen für Lieferungen, und die Option, eine App zur Gebäudesteuerung anzubinden.

In der Forschungs- und Büroimmobilie wird das Community-Prinzip des RWTH Aachen Campus gelebt. Industrie, Start-ups und Wissenschaft arbeiten in enger Nachbarschaft zusammen – in einem einzigartigen Ökosystem, das den Wissens- und Technologietransfer erheblich beschleunigt. Flexibel anmietbare Flächen sind im SmartLog 3.0 noch verfügbar.

11.6 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 ein einzigartiges Ökosystem aus Wissenschaft und Wirtschaft. Über 400 Unternehmen

vertrauen bereits in langfristigen Forschungs Kooperationen auf die gemeinsame Forschung vor Ort, um Ideen schneller umzusetzen und zur Marktreife zu bringen. Die Bebauung der beiden Campus-Areale beinhaltet Forschungsgebäude und Hochschulbauten, die durch Investoren oder die RWTH realisiert werden.

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 läuft derzeit ein EU-weites Ausschreibungsverfahren. Die Vergabe ist Anfang 2026 geplant. Vorgesehen ist ein 6-geschossiges Gebäude mit 8.000 m² BGF. Als erstes Clustergebäude wurde 2023 das Center for Ageing, Reliability and Lifetime Prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL), ein im weltweiten Maßstab einmaliges Forschungszentrum für Batterien und Leistungselektronik auf dem Bau Feld 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 Gebäude befindet sich bereits kurz vor der Fertigstellung und entsteht in direkter Nachbarschaft zum CT² Center for Teaching and Training, das als „Campus-Tor“ den städtebaulichen Auftakt des Clusters Biomedizintechnik bildet.

Auch der dritte Bauabschnitt des Clusters Logistik, den die Landmarken AG (Aachen) realisiert, steht kurz vor der Bezugsfertigkeit. Damit wird das erste Cluster auf dem Campus Melaten seine bauliche Entwicklung zu einem thematischen Forschungsquartier vollständig abgeschlossen haben. Das neue Gebäude mit ca. 11.000 m² Mietfläche ergänzt das erste Investoren-Gebäude, das ebenfalls von der Landmarken AG gemeinsam mit Meyer & van Schooten (Amsterdam) realisiert wurde, zu einem architektonisch einheitlichen 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 2026 geplant.

SmartLog 3: die smartesten Arbeitswelten der Stadt

Spitzenstandort mit Benefits am
RWTH Aachen Campus Melaten:

Reduzierter CO₂-Footprint und niedrige
Betriebskosten dank

- 900 m² Photovoltaikfläche
- polyvalenter Wärmepumpe
- Smart Lighting Konzept
- sensorbasierter Flächensteuerung

Maximale Benutzerfreundlichkeit dank

- smarter Gebäudesteuerung für
optimales Raumklima
- optionaler App-Anbindung
- Services wie z.B. smarte Paketboxen
für Lieferungen

LANDMARKEN

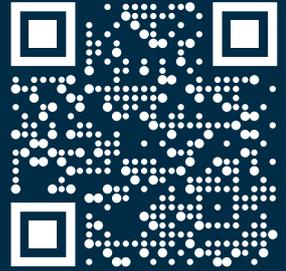


DIESE UND WEITERE
GEWERBEFLÄCHEN AUF
MIETEN-IN-AACHEN.DE!



**mieten-in-
aachen.de**

AACHENS ADRESSE FÜR BÜROS,
LADENLOKALE & PRAXISFLÄCHEN



12 Gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2025 beteiligten sich bereits zum sechzehnten 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 macht exemplarisch in dieser Ausgabe das vorgestellte Projekt das Luftfahrt Cluster Merzbrück mit dem Aero-Park 1 deutlich.



Quelle: *IT NRW, Stand 31.12.2024

Beurteilung der Rahmenfaktoren durch die Marktteilnehmer

Rahmenfaktoren – Beurteilung – Trend bis 2026	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

12.1 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen

Aero-Park Forschungsflugplatz Würselen-Aachen

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

Um Fliegen signifikant attraktiver, effizienter und nachhaltiger zu gestalten, muss sich die Luftfahrt auf bisher nie dagewesene Art und Weise technologisch weiterentwickeln. Der Entwicklung und Erprobung neuer Antriebstechniken, Materialien und Treibstoffe kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Der Forschungsflugplatz Würselen-Aachen, landläufig auch Verkehrslandeplatz „Merzbrück“ genannt, ist durch seine exzellenten wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Kompetenzen prädestiniert, maßgeblicher Luftfahrtstandort der Zukunft zu werden. Das Ziel ist es, am Forschungsflugplatz ein innovatives, zukunftsfähiges und nachhaltiges Wirtschaftsökosystem bestehend aus wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen aus der Luftfahrt aufzubauen, um eine grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung wie auch Produktion und Vermarktung von Luftfahrtkomponenten und Aviation-Dienst-



Foto: © Sylwia C. Schuster

leistungen zu ermöglichen. Als Ankerprojekt des Landes Nordrhein-Westfalens leistet diese Standortentwicklung zudem einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels im Rheinischen Revier.

Am Standort Merzbrück werden nördlich und südlich des Verkehrslandeplatzes in mindestens drei Bauabschnitten (Aeroparks) bis zum Jahr 2035 neue Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 80 ha für die Errichtung eines Aviation-Clusters durch die Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG entwickelt. Dabei werden im bereits vollständig erschlossenen und weitgehend vermarkteten Aeropark 1 (19 ha) nördlich der Start- und Landebahn innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen neue Technologien und Komponenten für die Luftfahrt entwickeln, welche

**#GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN**



Die Strukturentwicklung der StädteRegion Aachen

staedteregion-aachen.de/strukturentwicklung



Zum Seminarportal

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. E-Mail: wirtschaftsfoerderung@staedteregion-aachen.de | Telefon: 0241 5198-2162

sodann am Verkehrslandeplatz erprobt und nach erfolgreichen Tests in den weiteren Aeroparks südlich der Start- und Landebahn durch Produktionsunternehmen in eine serielle Fertigung gebracht werden.

Neben den Produktionsunternehmen sollen insbesondere auch die nötigen Zulieferer der Luftfahrtbranche ihren Platz finden, sodass Wertschöpfungsketten vollständig und effektiv am Standort abgebildet werden können. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen in jedem Qualifizierungssegment wird in den Aeroparks insbesondere auch den zahlreichen in der Region ausgebildeten hochqualifizierten (Fach-) Hochschulabsolventen nach Abschluss ihres Studiums die Perspektive eröffnet, unmittelbar vor Ort die Zukunft der Luftfahrt aktiv mitzugestalten. Neben der Ansiedlung von etablierten Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die teilweise über die Möglichkeit direkter Zugänge zur Start- und Landebahn verfügen, wird diesbezüglich mit dem Aviation Innovation Center (AIC) eine auf Start- und Scale-Ups ausgerichtete Infrastruktur im Aeropark 1 geschaffen, mit der nicht nur moderne und innovative Büro-, Labor-, Werkstatt- und Veranstaltungsflächen zur Verfügung gestellt werden, sondern auch Gründungsberatungen und Netzwerkmanagement die Gründung innovativer Aviation Start-Ups unterstützen.

Der Standort wird seine Bedeutung dabei nicht nur durch die Ansiedlung innovativer Einrichtungen und Unterneh-

men mit einem unmittelbaren Aviation-Bezug im Kontext einer nachhaltigen Transformation der Luftfahrt zum Ausdruck bringen, sondern darüber hinaus auch durch eine nach dem „state of the art“ ausgerichtete Struktur und architektonische sowie städtebauliche Gestaltung einen Prototyp moderner nachhaltiger gewerblicher Entwicklung darstellen. Mit dem Schwerpunkt auf „grün-blauem“ Städtebau wird dem Aspekt der Nachhaltigkeit dabei ein besonderer Stellenwert zukommen.

In Kombination mit dem im Aeropark 1 integrierten Bereich des „Innovation Village“, in dem Nutzungsschwerpunkte wie Co-Working-Spaces, KiTa, Nahversorgung und Gastronomie etabliert werden, wird dadurch eine besonders hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes erzielt und für die Beschäftigten und Interessierten eine attraktive Begegnungs- und Kommunikationsstätte geschaffen.

Auch das Thema Mobilität wird im Plangebiet besonders fokussiert, um den Veränderungen in der individuellen Mobilität in den kommenden Jahrzehnten nachhaltig Rechnung zu tragen. Das erforderliche Maß an Stellplätzen auf den Einzelgrundstücken wird u.a. zu Gunsten einer großzügigen Gestaltung von Frei- und Grünflächen limitiert sein. Insofern wird mit dem zentral im Aeropark verstandorteten Mobilitäts-Hub ein multimodaler Mobilitäts-Hot-spot geschaffen, der die unterschiedlichen Verkehrsarten miteinander verbindet und zur standortbezogenen, kommunalen und (über-) regionalen Wegekettenuptimierung beiträgt.





Foto: © Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG

Eine enge Verzahnung besteht dabei zum Luftverkehr als dritter Dimension der Mobilität. Am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück werden dabei künftig dem Markt und der Nachfrage entsprechend zusätzlich zum Angebot an fossilen Energiestoffen das elektrische Laden sowie die Be-

tankung von Luftfahrzeugen mit Wasserstoff angeboten werden. Damit wird sich der Verkehrslandeplatz wettbewerbsfähig aufstellen und im regionalen Luftverkehrsnetz eine Vorreiterrolle übernehmen.

AERO-PARK 1 Merzbrück

Aachener Kreuz Merzbrück
GmbH & Co. KG

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

Alsdorf

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

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

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. Über 200 Unternehmen profitieren vom besonderen industriellen Umfeld und von der unterstützenden Infrastruktur des Standortes.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am Feuerwehrturm“ im Stadtzentrum von Baesweiler hat die Kaufkraftbindung in Baesweiler deutlich erhöht. Von dieser Frequenzsteigerung profitieren alle Einzelhandelsgeschäfte in der Baesweiler Innenstadt. Gleiches gilt für die Einzelhändler in Setterich durch

Eschweiler

Mit dem beschlossenen Kohleausstieg und der damit verbundenen Abschaltung des Kraftwerkes Weisweiler im Jahr 2029 steht Eschweiler vor einer bedeutsamen Herausforderung im fortwährenden Strukturwandel. Ziel wird es sein, mithilfe guter Konzepte Eschweiler als Wirtschaftsstandort unter Berücksichtigung nachhaltiger, ressourcen- und klimaschonender Aspekte zu stärken. Um die Chance zu nutzen, werden u.a. weitere Gewerbegebiete (u.a. Interkommunales Gewerbegebiet Aachen - Eschweiler) ausgewiesen, der Kraftwerksstandort in Weisweiler umstrukturiert (Industriedrehkreuz Weisweiler) sowie ein Innovations- und Kompetenzzentrum (Change Factory Eschweiler) entstehen. Die Schaffung von attraktiven, interessanten und sicheren Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke erfolgt über die Business Park Alsdorf GmbH, kurz BPA.

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 - 2024
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

den Betrieb des Fachmarktzentums „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 - 2024
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

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 - 2024
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Herzogenrath

Mit direkter Stadtgrenze zum Oberzentrum Aachen, zentraler Lage in der StädteRegion Aachen und Grenzstadt zu den Niederlanden bietet Herzogenrath optimale Rahmenbedingungen und kurze Wege.

Besonders hervorzuheben ist der Technologiepark Herzogenrath (TPH). In Herzogenrath-Kohlscheid entsteht mit dem Projekt „TPH IV“ auf rund 7.000 m² eine bedeutende Erweiterung des bestehenden Technologieparks als prägnanter Neubau am Ortseingang. Ziel ist die Bereitstellung flexibel nutzbarer Werkstatt- und Engineeringflächen für technologieorientierte Gründerinnen und Gründer, kleine innovative Unternehmen sowie – nachrangig – mittelständische Betriebe. Der Fokus liegt auf Ausgründungen aus der regionalen Hochschullandschaft, denen ein erster Entwicklungsstandort geboten werden soll. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, bei wachsendem Flächenbedarf innerhalb des bestehenden Technologieparks umzuziehen und die vorhandene Infrastruktur weiter zu nutzen.



Foto: ©Stadt Herzogenrath

Dies wird ein sichtbarer Beitrag zur gewerblichen Standortentwicklung und zur Transformation des Wirtschaftsraums im Rahmen des regionalen Strukturwandels.

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 - 2024
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

über 75 Jahre
Deubner

**STARKE
LÖSUNGEN
FÜR STARKE
BAUHERREN**

hilft immer!

Deubner

BAUMASCHINEN

www.deubner-bau.de

Monschau

Auf ca. 45 ha großen Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren in modernen und innovativ ausgerichteten Betrieben ca. 1.300 neue Arbeitsplätze geschaffen. Mit dem Handwerker-Innovationszentrum Monschau (HIMO) konnte ein einzigartiges Modellprojekt des Landes NRW geschaffen werden. 7.000 m² Büro-, Produktions- und Lagerfläche mit individueller Raumaufteilung stehen im Gewerbezentrum Existenzgründern für die Realisierung ihrer Ideen oder Unternehmern in der Eifel zur Verfügung. In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil Monschau-Imgenbroich zu einem Nahversorgungszentrum mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs entwickelt. Hier

Simmerath

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

Stolberg

Die Kupferstadt Stolberg verbindet Geschichtsträchtigkeit und kulturelle Vielfalt mit den Erfordernissen eines modernen Wirtschaftsstandortes mit guter Infrastruktur. Innovative Unternehmen – oft entstanden in enger Kooperation mit der RWTH oder FH Aachen – bieten jungen Fachkräften ausgezeichnete Karrierechancen. Um der gestiegenen Nachfrage an attraktiven Gewerbestandorten gerecht zu werden, hat die Erschließung von neuen Gewerbeflächen auf dem Kupferstädter Stadtgebiet aktuell höchste Priorität, insbesondere etwa im Stolberger Ortsteil Münsterbusch. Die Nähe zum Autobahnkreuz Aachen ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Niederlande, Belgien, Frankreich, die Städte der Rhein-schiene (Köln/Bonn) sowie die Metropolregion Ruhr. Mit

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 - 2024
Einzelhandel		< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt		< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen		2,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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 - 2024
Einzelhandel		< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt		< 6,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen		3,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

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.

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 - 2024
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

Würselen zieht durch seine gute verkehrsinfrastrukturelle Lage und direkt an die nördliche Stadtgrenze Aachens gelegenen gewerblichen Ansiedlungen an. 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 - 2024
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

12.3 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

Fotos/Ansichten:

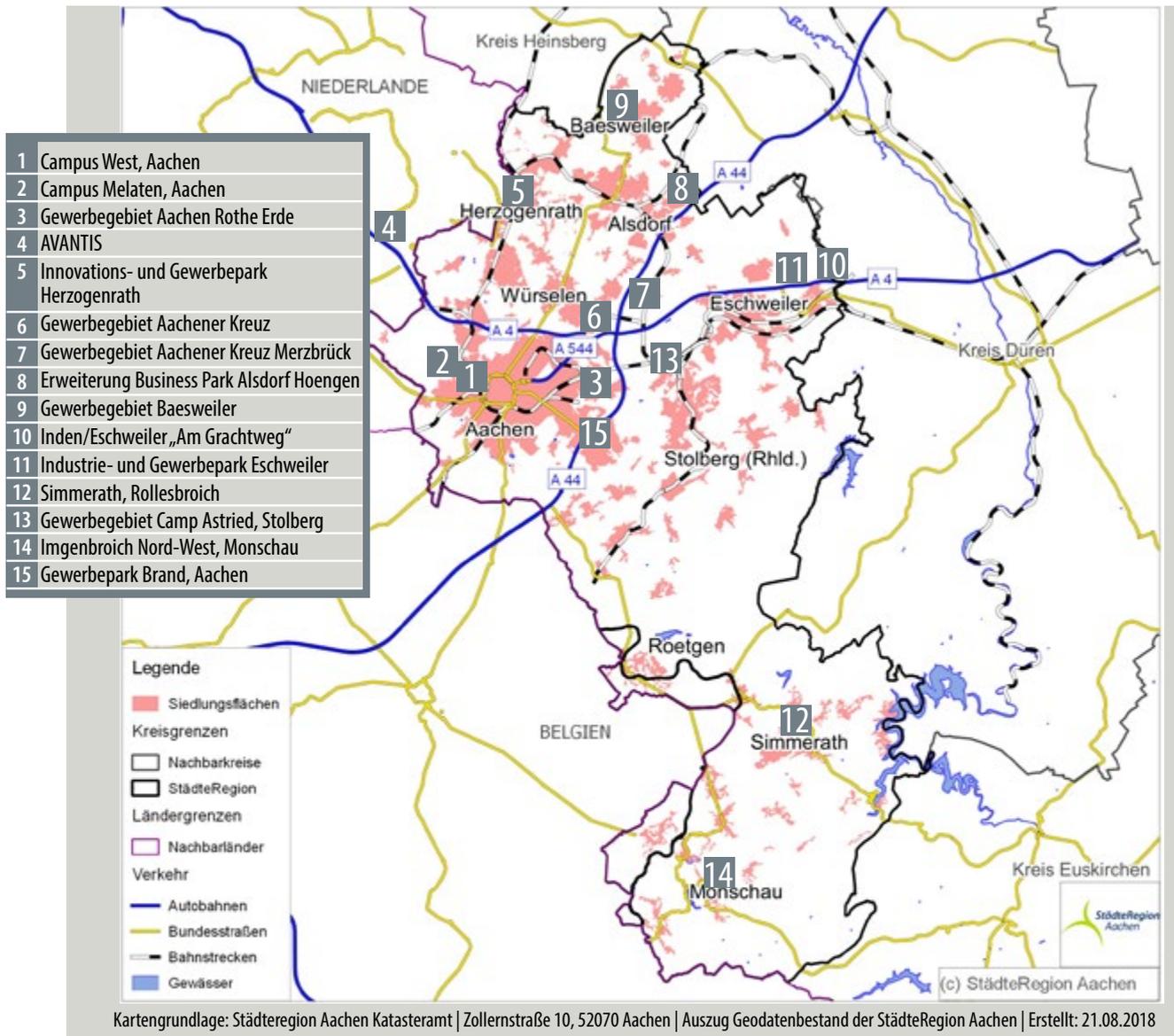
Titelseite: © Stadt Aachen, © DWS Architekten PartGmbH, © DreidARSTELLER

© Initiative Aachen, © Peter Winandy, © aachen congress, © aachen tourist service e.V., © Eurogress Aachen, © Stadt Aachen, © HPP Generalplanung GmbH,

© 360pixel KG, B-Eupen, ©V Viertuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, ©nesseler plan gmbh, Aachen, © Sylvia C. Schuster, © DWS Architekten PartGmbH, © pbs Architekten, © Stadt Alsdorf, © Stolberger Bauland GmbH, © S-Immo Aachen GmbH, © KMH-Marketingentwicklung, © :Landmarken AG, © Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH, © Camp Astrid GmbH & Co. KG, © Stadt Monschau, © RWTH Aachen Campus GmbH/Peter Winandy, © 3DRM, © AVANTIS GOB N.V., ©Jo Fober, © RKW Architektur+, © PIXEL ENLARGEMENT, © Andreas Steindl, © Stolberger Bauland GmbH, © rendertaxi, © Mescherowsky Architekten GmbH, © Storms Schlüsselfertig GmbH, © The Urban Village GmbH, © C-Werk GmbH, © Theonet.de, © DreidARSTELLER, © Pexels Andrea Davis, © 2025 Christian van't Hoen - birdsonaplane.de, © AGIT mbH, © Werrens & Hansen Architekten, © Aachener Kreuz Merzbrück

GmbH & Co. KG, © Heuer Dialog Aachen, © Magdalena Gruber, © Stadt Herzogenrath, ©Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co, © Stadtentwicklung Würselen GmbH, © its Baesweiler GmbH, © RWE Power AG, © Horst Schädlich, © Camp Astrid GmbH & Co. KG, © Gemeinde Simmerath, © loomilux für kadawittfeldarchitektur, © PIXEL ENLARGEMENT, © CROSS Architecture & Karres en Brands, ©Viertuell Format Korczowski / nesseler projektidee gmbh, ©V Viertuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, © nesseler plan gmbh, © sop GmbH, © Dornieden Gruppe, © HHVISION, © Storms Schlüsselfertig GmbH, © kadawittfeldarchitektur GmbH, © ASTOC Architects and Planners GmbH, © G. Quadflieg GmbH, © RKW Architektur+, © PIXEL ENLARGEMENT, Wurst Stahlbau GmbH, © Acemo GmbH, © Molestina Architekten + Stadtplaner, Atelier Le Balto, © carpus + partner

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 2026
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

Gewerbegebiet Aachen Rothe Erde



Potenzialfläche:	ca. 30 ha
Nutzung:	Urbane Produktion
Weiteres Vorgehen:	Mehrstufiger Revitalisierungsprozess
Eigentümer:	Stadt Aachen und privatwirtschaftliche Investoren
Vermarktung:	Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa Tel. 0241 432 7615 Ansprechpartner: Samuel Engel, wifoe@mail.aachen.de



4

Gewerbegebiet Avantis, Aachen/Heerlen (NL)



Grundfläche:	100 ha, 60% BRD, 40% NL, 70% Bauland, 30% Grünflächen Vermarktbarer 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: Erfolgreiche Vermarktung des Gebietes

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: Erfolgreiche Vermarktung des Gebietes

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
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 2309, immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de

14 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

Leben am Südpark , Aachen



Ort:	Weißhausstraße Aachen
Nutzfläche:	214 Apartments
Nutzung:	Wohnen für Studierende
Parken:	Stellplätze Tiefgarage: 18, Stellplätze außen: 74
Baubeginn:	2024
Bauende:	03/2027
Bauherr:	Südpark Aachen Immobilien GmbH & Co.KG
Architekt:	pbs Architekten, Aachen
Vermarktung:	(AC) Immobilien GmbH Landmarken AG nesseler projektidee gmbh

Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals, Aachen



Ort:	Innenblock Eisenbahnweg, Zeppelinstraße, Freunder Weg, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 30.000 m ²
Nutzfläche:	55.000 m ²
Nutzung:	Gewerbe-Lofts, Werkstätten, Büro, urbane Produktion, Gefördertes und freifinanziertes Wohnen, Gemeinschaftsflächen, Senioren Tagespflege
Bauende:	noch nicht bekannt
Vorhabenträger:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH, Studio Grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH
Vermarktung:	Landmarken AG

C-Werk, Aachen



Ort:	Philipsstraße / Eisenbahnweg / Hüttenstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	120.000 m ²
Nutzfläche:	Büro 4.500 m ² , Produktion 60.000 m ²
Nutzung:	27 Hallen mit insgesamt 60.000 Quadratmetern Fläche stehen zum sofortigen Bezug bereit. Das C-WERK bietet flexible Mietmöglichkeiten, wobei sowohl ganze Hallen als auch Teilflächen ab einer Größe von mindestens 500 Quadratmetern angemietet werden können. Zusätzlich stehen auch Büroflächen zur Vermietung zur Verfügung, die flexibel auf die Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten werden können.
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
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

Flächenentwicklung Grenze Vaals, Aachen



Ort:	Grensstraat, Aachen
Grundstücksfläche:	18.400 m ²
Nutzfläche:	ca. 19.400 m ²
Nutzung:	Wohnen
Parken:	Quartiersgarage
Weiteres Vorgehen:	Start des Bebauungsplanverfahrens
Projektentwickler:	nesseler projektidee gmbh
Architekt:	CROSS Architecture Sporer Wens Architekten PartGmbB

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



Ort:	Karlstraße, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.700 m ²
Nutzung:	Wohnungen und eine Kindertagesstätte
Glasfaseranschluss:	ja
Baubeginn:	ist erfolgt
Bauende:	2025
Projektentwickler:	nesseler projektidee gmbh
Architekt:	nesseler plan gmbh, Aachen

Tuchmacherviertel, Aachen



Ort:	Webergasse, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 2.202 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.650 m ²
Glasfaseranschluss:	ja, Bestandteil der Erschließungsplanung
Nutzung:	5 Einfamilienhäuser und 10 Wohnungen
Parken:	Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, 31 Fahrradstellplätze, 4 Garagen
Baubeginn:	ist erfolgt
Bauende:	2026/2027
Bauherr:	Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG
Architekt:	pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen
Vermarktung:	nesseler home gmbh

Flächenentwicklung FORST!, Aachen



Ort:	Sittarder Straße, Aachen
Grundstücksfläche:	10 ha
Nutzung:	gemischt genutztes Quartier bestehend aus Nahversorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Büroflächen und Wohnnutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen
Parken:	Realisierung eines möglichst autoarmen Quartiers mit Quartiersgaragen
Glasfaseranschluss:	geplant
Bauende:	in Bauabschnitten
Weiteres Vorgehen:	Rahmenplanung mit Bauleitplanung
Projektentwickler:	FORST! gmbh & co kg
Stadtplaner:	ulrich hartung gmbh, Bonn

Neubau Fertigteilwerk und Bürogebäude, Eschweiler



Ort:	Eschweiler, Indelandstraße 1
Grundstücksfläche:	ca. 120.000 m ²
Bürogebäude:	ca. 4.868 m ² MFG
Glasfaseranschluss:	Redundante Glasfaserversorgung durch zwei Anbieter
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, nesseler plan gmbh, Aachen

Neubaugebiet „Blumenrath“, Alsdorf



Foto: ©Stadt Alsdorf

Ort:	Alsdorf, Blumenratherstraße
Grundstücksfläche:	ca. 31.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen, 36 Grundstücke
Glasfaseranschluss:	Ja
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

Neubaugebiet „Stadtrandsiedlung, 2. Bauabschnitt“, Stolberg



Foto: ©Stolberger Bauland GmbH

Ort:	Stolberg, Stadtrandsiedlung / Höhenstraße
Grundstücksfläche:	ca. 87.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen, 85 Baugrundstücke
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Wohngebiet mit 52 EFH/DHH und 14 MFH, 19 Reihenhäuser
Parken:	ca. 61 Parkplätze im öffentlichen Bereich
Investitionsvolumen:	ca. 9,2 Mio. € Erschließungs- und Entwicklungskosten
Baubeginn:	Anfang 2024
Bauende:	September 2025
Bauherr:	Stolberger Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	Raumplan Aachen (Bebauungsplan Nr. 167/2)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

Neubaugebiet 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) Juni 2025
Bauherr:	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG
Architekt:	Stadt Eschweiler (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH

At the Park, Aachen



Foto: © RKW Architektur+

Ort:	Jülicher Straße 209 a-v, 52070 Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 37.000 m ²
Nutzfläche:	ca. 50.000 m ² , Büro und Tech-Labs ca. 31.061 m ² , Ebenerdige Werkstattflächen im Erdgeschoß ca. 13.023 m ² , Nahversorgung ca. 1.200 m ² , Gastro ca. 791 m ² , Lager ca. 945 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja (3 Netzbetreiber)
Nutzung:	Gewerbe, Forschung & Entwicklung, Büro/Werkstatt, Conferencing, Co-Working, Nahversorgung, Gastro, Fitness, Eventflächen im Außenbereich
Parken:	ca. 340 Parkplätze in Verbindung mit Mobilitätskonzept Bushaltestelle direkt vor dem Haupteingang
Beginn Revitalisierung:	2019
Fertigstellung	
Revitalisierung:	Werkhalle Nord - Oktober 2024 - ca. 1.708 m ² verfügbar weitere Fertigstellungen geplant von ca. Q1/2026 bis ca. Q2/2030 auf ca. 43.000 m ² für verschiedene Nutzungen
Eigentümer:	Kadans Science Partner III GE GmbH (Minden) Kadans Science Partner IV GE GmbH (Minden)
Vermarktung:	Kadans Science Partner Germany GmbH (Düsseldorf), Inwert Real Estate (Aachen)



■ Beraten

■ Planen

■ Prüfen



© heinlewischer



© kadawittfeldarchitektur

TRAGWERKSPLANUNG
STATISCHE PRÜFUNG
PRODUKTENTWICKLUNG
GUTACHTENERSTELLUNG

www.huping.de



© hammeskrause architekten



© HENN



© nessler Gruppe

Aachen Düsseldorf
H+P Ingenieure GmbH

München Köln Münster
■ Kackertstr. 10 ■ 52072 Aachen

Pullach Darmstadt
■ Tel. 02 41 - 44 50 30

Bernkastel-Kues
■ info@huping.de

Kühlwetterstr., Aachen



Ort:	Kühlwetterstraße 46, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 1.800 m ²
Nutzfläche:	3.500 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büro, genauso wie bspw. Hotelnutzung möglich
Baubeginn:	2026
Bauende:	2028
Bauherr:	Landmarken AG
Architekt:	pbs Architekten, Aachen
Vermarktung:	Landmarken AG

ecoCraft Aachen Trierer Platz, Aachen



Ort:	Trierer Straße 393, Aachen
Grundstücksfläche:	14.338 m ²
Nutzfläche:	Büro nach Bedarf, Lager & Produktion 5.873 m ²
Nutzung:	Handwerkerhof, Produktion, Light-Industrial, Lager, Last-Mile
Parken:	ca. 51 Stellplätze
Baubeginn:	Q2 2026
Bauende:	Q2 / Q3 2027
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Vermarktung:	Landmarken AG

SmartLog 3 auf dem Campus Melaten, Aachen



Ort:	Campus Boulevard 55, 52074 Aachen
Grundstücksfläche:	3.876 m ²
Nutzfläche:	Büro 10.200 m ² , Einzelhandel 180 m ² , Lager 1.100 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:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	agn Niederberghaus & Partner GmbH (LPH 1-4)
Vermarktung:	Landmarken AG

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

Energetische Fassadenerneuerung am Studierendenwohnheim Kullenhof, Aachen



Foto:© Mescherowsky Architekten GmbH

Ort:	Kullenhofstr. 56-66, 52074 Aachen
Unsere Leistungen:	Energetische Fassadenerneuerung Urban Mining und Zirkuläres Bauen: Wiederverwendung der Fassadensteine, Zwischenlagerung vor Ort
Besonderheiten:	KFW Fördermaßnahmen für Dach und Fassade Rohstoffrückgewinnung Hohe Co2 Einsparung
Grundstücksfläche:	8.139,27 m ²
Nutzung:	Studentisches Wohnen
Baubeginn:	Ende 2025
Bauende:	2026
Investitionsvolumen:	7 Mio. Euro
Bauherr:	Studierendenwerk Aachen
Architekt:	Mescherowsky Architekten GmbH

TPH IV, Herzogenrath



Foto:© pbs Architekten

Ort:	Herzogenrath - Kohlscheid
Grundstücksfläche:	ca. 7005 m ²
Nutzfläche:	Produktion ca. 3.780 m ²
Nutzung:	Werkstattflächen mit nachgelagerten Büroflächen für kleine und kleine innovative Unternehmen, nachrangig für mittlere Unternehmen
Parken:	63 Parkplätze
Baubeginn:	2024
Bauende:	2026
Bauherr:	Stadt Herzogenrath
Architekt:	pbs Architekten

Luisenhöfe, Aachen



Foto: © rendertaxi

Ort:	Innenblock Boxgraben, Südstraße, Mariabrunnstraße, Reumontstraße
Grundstücksfläche:	ca. 15.000 m ²
Nutzfläche:	15.500 m ² Büro 4.400 m ² , Wohnen 10.200 m ² , Kita 900 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Gefördertes und freifinanziertes sowie Senioren Wohnen, Gemeinschaftsflächen, Kindertagesstätte, Büro, Arztpraxen
Parken:	ca. 103 Stellplätze
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Joint Venture Partner:	Aixact Immobilien GmbH, Landmarken AG
Architekt:	BKR Aachen Noky & Simon, hector3 architekten Schneider Breuer PartmbB, Architektur Hammers, smaa Studio für Architektur

Neubau PLCA im Aero-Park Würselen Aachen, für Access e.V., Würselen



Foto: ©DWS-Architekten PartGmbH

Ort:	52146 Würselen
Grundstücksfläche:	15.664 m ²
Nutzfläche:	Büro 1.910,81m ² , Lager 136,82m ² , Produktion 4841,84m ² (nicht Produktion, sondern industriennahe Forschung)
Nutzung:	Forschung und Entwicklung für neue metallische Werkstoffe und Fertigungsprozesse in der Luft- und Raumfahrtindustrie
Parken:	40 Parkplätze (9 Parkplätze auf dem Grundstück)
Investitionsvolumen:	Gesamtinvestitionsvolumen rd. 77,5 Mio. Euro, Baukosten voraussichtlich ca. 40 Mio. Euro.
Baubeginn:	Frühjahr 2026
Bauende:	Ende 2027
Bauherr:	Access e.V.
Architekt:	DWS Architekten PartGmbH
Vermarktung:	Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG www.akm-wuerselen.de Ansprechpartner: Marvin Kouchen (Geschäftsführer) marvin.kouchen@wuerselen.de

ACAT – AGIT Center for Advanced Technology, Aachen



Foto: ©DWS-Architekten PartGmbH

Ort:	Campus Melaten, Forckenbeckstraße 66
Grundstücksfläche:	ca. 1.100 m ²
Nutzfläche:	ca. 5.800 m ² (BGF)
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

Mauerfeldchen, Würselen



Ort:	Mauerfeldchen, Würselen
Nutzung:	Miet- und Eigentumswohnungen
Anzahl Wohneinheiten:	90
Baubeginn:	2023
Bauende:	2024
Status:	Fertiggestellt
Bauherr:	FAIRHOME GmbH (eine Marke der Dornieden Gruppe)



Die DORNIEDEN Gruppe zählt in Nordrhein-Westfalen zu den größten Projektentwicklern. Wir realisieren bundesweit mit unseren Bauträgermarken die ganze Bandbreite des Wohnens. Mit Städten und Gemeinden entwickeln wir innovative, zukunftsorientierte Quartiere.



Kontakt: Dr. Sebastiaan Gerards
Niederlassungsleiter Region Mitte

DORNIEDEN GRUPPE

Wohnen am Campus West , Aachen



Ort:	Süsterfeldwinkel, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 32.000 m ²
Nutzfläche:	ca. 25.000 m ²
Nutzung:	Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser, studentisches Wohnen, KITA
Parken:	Tiefgarage
Investitionsvolumen:	ca. 85 Millionen Euro
Baubeginn:	2017
Bauende:	2026
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch Immobilien GmbH
Architekt:	pbs Architekten
Vermarktung:	intern

Elsassstrasse, Aachen



Ort:	Aachen
Grundstücksfläche:	10.350 m ²
Nutzfläche:	ca. 12.400 m ²
	Kindertagesstätte ca. 900 m ² , Wohnen ca. 11.500 m ²
Nutzung:	Quartier mit Wohnen (freifinanziert und gefördert) sowie Kindertagesstätte
Parken:	Tiefgarage
Investitionsvolumen:	ca. 50 Millionen Euro
Baubeginn:	in Planung
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH
Architekt:	pbs Architekten

Emil – Erlebe die Vielfalt, Aachen



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	Ja
Nutzung:	Wohngebäude mit 71 Wohneinheiten, einer städtischen KiTa und einer Gewerbeeinheit
Parken:	Tiefgarage
Investitionsvolumen:	ca. 30 Millionen Euro
Baubeginn:	in Planung
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH
Architekt:	pbs Architekten
Vermarktung:	DERICHS u KONERTZ Wohnbau GmbH

Monheimsallee, Aachen



Ort:	Monheimsallee 22-24, Aachen
Grundstücksfläche:	4.949 m ²
Nutzfläche:	ca. 9.100 m ² , Büro 4.406 m ² , Wohnen 6.964 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Gemischt genutztes Quartier (Gewerbe (Büro), Wohnen (freifinanziert und gefördert), Gastronomie)
Parken:	Tiefgarage
Investitionsvolumen:	ca. 60 Millionen Euro
Baubeginn:	in Planung
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und REAQ Immobilien GmbH
Architekt:	kadawittfeldarchitekten
Vermarktung:	intern



STARKE LEISTUNGEN. EINE GRUPPE.

ENTWICKELN | PLANEN | MANAGEN | BAUEN

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 m²
Nutzfläche: Büro 842 m²
 Lagerhalle 3.028 m²
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 m²
Nutzfläche: Büro u. Lagerhalle 2.091 m²
Glasfaseranschluss: ja
Nutzung: Gewerbe/ Büro und Produktion
Parken: 38 Parkplätze + 7 Fahrradstellplätze
Investitionsvolumen: 3,3 Mio. Euro
Baubeginn: 23.09.2024
Bauende: 30.06.2025 (3 Monate VOR vereinbartem Fertigstellungstermin)
Bauherr: Achenbach Buschhütten Holding GmbH
Architekt: Storms Architektur

Batzkuhler Weg Nr. 2, Würselen



Ort: Würselen
Grundstücksfläche: 1.002 m²
Nutzfläche: 881,08 m²
Glasfaseranschluss: ja
Nutzung: Mehrfamilienhaus
Parken: 8 Tiefgaragenparkplätze + 1 Außenstellplatz
Investitionsvolumen: 4 Mio. Euro
Baubeginn: Juni 2025
Bauende: August 2026
Bauherr: Storms Schlüsselfertig GmbH
Architekt: Storms Architektur
Vermarktung: Storms Schlüsselfertig GmbH



Ort: Stolberg
Grundstücksfläche: 4.356 m²
Nutzfläche: Büro u. Halle 1.150 m²
Glasfaseranschluss: Ja
Nutzung: Büro und Lagerhalle
Parken: 15 Parkplätze + 13 Fahrradstellplätze
Investitionsvolumen: 1,75 Mio Euro
Baubeginn: Herbst 2025
Bauende: Herbst 2026
Bauherr: AixTEC Components GmbH
Architekt: Storms Architektur

BERATEN PLANEN SCHLÜSSELFERTIG

MIT FESTPREIS- UND
BAUZEITGARANTIE

STORMS
SCHLÜSSELFERTIG GMBH
 ALFRED-WIRTH-STRASSE 12
 41812 ERKELENZ
 TEL: +49 (0)2431 96 96 0
 INFO@STORMS.DE





Foto:© ASTOC Architects and Planners GmbH

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

Rodehof, Herzogenrath



Foto:© rendertaxi

Ort:	Herzogenrath
Grundstücksfläche:	ca. 3.300 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

Reutershagweg, Aachen



Foto:© rendertaxi

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

LEO, Aachen



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



entwickeln | planen | realisieren

G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung

www.gquadflieg.de

Werkquartier III, Aachen



Foto: © rendertaxi

Ort:	Werkquartier III, Aachen
Grundstücksfläche:	2.650 m ²
Nutzfläche:	Büro 4.500 m ²
Glasfaseranschluss:	ja
Nutzung:	Büro, Forschung, Gastro
Parken:	65 Stellplätze
Baubeginn:	bei einer angemessenen Vermietungsquote: 4 Monate nach Mietvertragsabschluss. Baugenehmigung wird im Q3 2025 erwartet.
Bauende:	1 Jahr nach Baubeginn
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	pbs architekten
Vermarktung:	Landmarken AG

TZA 2, Aachen

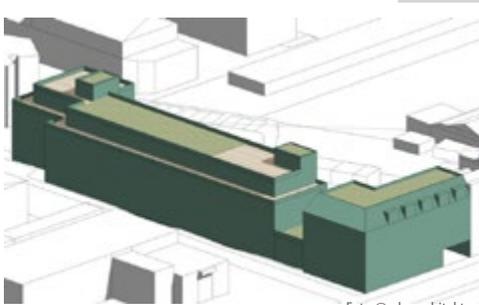


Foto: © pbs architekten

Ort:	Jülicher Str. 318-320, Aachen
Grundstücksfläche:	2.720 m ²
Nutzfläche:	8.749 m ² , Büro ca. 6.000 m ² , Lager ca. 800 m ² , Produktion ca. 1300 m ² , Wohnen ca. 650 m ²
Glasfaseranschluss:	noch nicht beauftragt
Nutzung:	noch unklar, Büro- und Gewerbenutzung ist geplant
Parken:	85 Stellplätze, 15 oberirdisch und 70 unterirdisch
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	noch nicht beauftragt

Prager Ring, Aachen



Foto: © PIXEL ENLARGEMENT

Ort:	Prager Ring/ Gut-Dämme-Str. 1, Aachen
Grundstücksfläche:	4.000 m ²
Nutzfläche:	9.054 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büro
Parken:	30 Parkplätze am Gebäude, 110 im PH
Baubeginn:	Q1/2025
Bauende:	Q4/2026
Bauherr:	Landmarken AG
Architekt:	pbs architekten, Aachen
Vermarktung:	Landmarken AG

Schnellladepark Acemo, Aachen



Foto: © Acemo GmbH

Ort:	Avantis, Avantisallee 221-227
Grundstücksfläche:	ca. 5.200 m ²
Glasfaseranschluss:	in Vorbereitung
Nutzung:	Schnellladepark für Elektrofahrzeuge, sowie 360 m ² Gastronomie mit Event- und Besprechungsräumen
Parken:	lieber Laden 40 überdachte Ladeplätze und weitere 13 PkW- Parkplätze sowie 23 Fahrradstellplätze für Gastronomie
Investitionsvolumen:	ca. 6 Millionen Euro
Baubeginn:	04/2025
Bauende:	11/2025
Bauherr:	ACM GbR
Architekt:	Francesco Montanes Aldaz, Mass Architekten
Vermarktung:	Acemo GmbH

ENGIRO, Aachen



Foto: © Wurst Stahlbau GmbH

Ort:	Avantisallee 75, Aachen
Grundstücksfläche:	16.893 m ²
Nutzfläche:	Büro 1100 m ² , Lager 1300 m ² , Produktion 3200 m ²
Nutzung:	Produktion von ENGIRO Motoren + Erweiterung der bestehenden Bürokapazitäten der ENGIRO GmbH
Parken:	48 Stellplätze + 50 Ausbau Schotterfläche
Baubeginn:	Q4/2024
Bauende:	Q2/2026
Bauherr:	HYDAC Grundstücksverwaltung GmbH
Architekt:	WURST Stahlbau GmbH



Ihr Standort

Forschung und Entwicklung | Elektromobilität | Gesundheitswesen | Logistik | Dienstleistungen



AVANTIS
OPENING NEW HORIZONS.

2.000 m² bis 16.000 m²
Gewerbeflächen in den
Niederlanden

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

Bestandsentwicklung im Quartier Nord, Aachen



Ort:	Gut-Dämme-Str. 8, 52070 Aachen
Grundstücksfläche:	4.330 m ²
Nutzfläche:	6.300 m ²
Nutzung:	Einzelhandel, Büro, Fitness
Parken:	60 Parkplätze
Baubeginn:	Q3/2025
Bauende:	Q1/2026
Bauherr:	Landmarken AG
Architekt:	Zimmermann Architekten
Vermarktung:	Landmarken AG

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:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	Lievens & Partner / Projektsteuerung Schäfer Ingenieurbüro
Vermarktung:	The Urban Village GmbH

Singer Areal, Würselen



Ort:	Bahnhofstr. / Kaiserstr., Würselen
Grundstücksfläche:	ca. 29.000 m ²
Nutzfläche:	Einzelhandel ca. 2.000 m ² , Wohnen ca. 21.000 m ² , Kita ca. 600 m ² sonstige Gemeinschafts- und Gewerbeflächen: ca. 3.000 m ²
Nutzung:	Gemischtes Wohnquartier mit Kita, Einzelhandel und anderen ergänzenden Nutzungen
Parken:	In Hochgarage (Mobility Hub) und Tiefgarage
Baubeginn:	Ende 2026
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	Molestina Architekten + Stadtplaner



Foto: ©Carpus+Partner AG

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. 7.500 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:	ca. 2026
Bauherr:	Liebig Höfe Aachen GmbH & Co. KG
Architekt:	Carpus+Partner AG

creating
values.

office
techspace
labs/retail
warehouse
industry



INWERT
Real Estate

Entdecke, wie wir
Mehrwert für
Gewerbeimmobilien
schaffen.

www.inwert.de
info@inwert.de

HS 02



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

