

Gewerblicher Immobilienmarkt 2026/2027



Aachen und StädteRegion Aachen Mietspiegel und Standortanalyse



UNSERE SPEZIALISTEN FÜR GEWERBE, INVESTMENT UND EXKLUSIVE WOHNIMMOBILIEN

Marc Nellessen
Vertriebsleiter

IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE

Dominik
Breidt

Susanne
Schmitz

Niklas
Tourney

IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE

s immo.
REGION AACHEN

**s Sparkasse
Aachen**

Sparkassen Immobilien GmbH

Monnetstraße 24
52146 Würselen

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

11 Stadt Aachen und StädteRegion - Potentiale für die Zukunft

AACHEN MACHT PLATZ... für Ideen, die noch keinen Ort hatten. Wo gestern noch Kaufhaus, Fabrikhalle oder Industriebrache war, entstehen heute Orte für Gründung, Forschung und Begegnung. Die Herausforderungen sind groß, doch die Region hat mit ihren Hochschulen, ihrer industriellen Geschichte und ihren besonderen Flächenangeboten die besten Voraussetzungen, den Strukturwandel als Chance zu nutzen.

Dabei gilt die Perspektive, den Ansprüchen von Unternehmen, Start-ups und Stadtgesellschaft gleichermaßen gerecht zu werden – innerstädtisch ebenso wie städteregional. Aus dem ehemaligen Kaufhaus Horten wird bis 2029 das Haus der Neugier, am Bushof soll mit dem KRAFTWERK ein Gründungszentrum entstehen, auf dem historischen Areal von Garbe, Lahmeyer & Co. wächst mit At the Park Aachen und dem Collective Incubator ein Wissenschaftscampus. Besonders eindrucksvoll zeigt sich die geplante Umnutzung am C-WERK, auf dessen ehemaligem Continental-Gelände ein zukunftsorientiertes Quartier für urbane Produktion und Gewerbe entsteht. In der StädteRegion entwickeln sich die AERO-Parks I bis III am Forschungsflugplatz Merzbrück zum Luftfahrt-Cluster, in dessen Innovation Village mit dem Aviation Innovation Center (AIC) das Herzstück für eine urbane Infrastruktur entsteht, während sich das brachliegende Zincolli-Areal in Stolberg zu einem neuen Gewerbequartier entwickelt.

Diese Projekte geben einen Eindruck zu den Entwicklungen, die diese Studie in den kommenden Kapiteln aufgreift.

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



Diese seit 23 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-Expert*innen geführt. Dabei stehen die Unabhängigkeit und Neutralität dieser Daten im Vordergrund.

INITIATIVE AACHEN

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



INHALT

Kapitel	Seite
➤1 Stadt Aachen und StädteRegion - Potential für die Zukunft	3
➤2 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion	6
➤3 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick	8
➤4 Methodik der Analyse	9
➤5 Einzelhandelsstandort Aachen	10
➤6 Gastronomieflächenmarkt der Stadt Aachen	14
➤7 Büroflächenmarkt der Stadt Aachen	16
➤8 Der Hotelmarkt in Aachen	20
➤9 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen	22

Kapitel	Seite
➤10 Stimmungsbarometer für den Standort Aachen	24
➤11 Stadtentwicklungen in Aachen	26
11.1 At the Park	26
11.2 KRAFTWERK Aachen	28
11.3 Haus der Neugier	28
11.4 C-Werk	30
11.5 RWTH Aachen Campus	31
➤12 StädteRegion Aachen Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen	32
12.1 Aero-Park Forschungsplatz Würselen-Aachen	36
12.2 Aviation Innovation Center	38
12.3 Gewerbegebiet Zincoli	40
12.4 Die Kommunen der StädteRegion Aachen	42
➤13 Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	45
➤14 Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen	50
Impressum	19

FORST!

neu entwickeln – urban leben



Neues Wohnen für alle Generationen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Grün vor der Tür – so entwickeln wir ein zukunftsfähiges Quartier in Aachen-Forst. *Mehr Informationen auf Seite 53.*



100.000 m²



Projektentwicklung:
nesseler projektidee gmbh

ideen bauen

nesseler.de

12 StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion

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

Regionale Schwerpunkte in der Wirtschaftsstruktur sind Automobiltechnik, Medizin- und Biotechnologie, Kommunikationstechnologie sowie Maschinenbau. Untrennbar damit verbunden ist die herausragende Wissenschaftslandschaft. Im Zentrum stehen eine der wenigen deutschen Exzellenzuniversitäten sowie eine der größten und renommiertesten Fachhochschulen Deutschlands und 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	583.325 (31.12.25) *	263.703 (Stand 31.12.2025) *
Einwohner pro km ²	825	1.638
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Beschäftigung		
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	228.365 ** (30.06.2026)	140.526 ** (30.06.2026)
Gewerbegrundstücke (Stand 01.01.2026)		
Dargestellt unter	www.gistra.de	www.gistra.de
verfügbare Gewerbegrundstücksflächen	120,5 ha ***	26,2 ha ***
Davon sofort verfügbar	11,9 ha ***	4,0 ha ***
Preis Gewerbegrundstücksfläche pro m ²	20,- – 130,- EURO ***	120,- – 150,- 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*, IHK Jahresbericht 2025: Statistik**, AGIT mbH ***

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 deutsche Stadt ist so stark durch ihre Hochschullandschaft geprägt wie Aachen. Neben der Exzellenzuniversität RWTH Aachen tragen auch die technisch ausgerichtete FH Aachen, die Katholische Hochschule, Abteilung Aachen, die Hochschule für Musik und Tanz Köln, Abteilung Aachen, die Hochschule für Berufstätige für Ökonomie & Management, Standort Aachen, die Hochschule für öffentliche Verwaltung, sowie die Internationale Hochschule, Standort Aachen (Fernuniversität), maßgeblich zum Stadtbild bei. Insgesamt studieren rund 62.000 Menschen an den Aachener Hochschulen. Jährlich



absolvieren ca. 10.000 Studierende einen Hochschulabschluss. Mit ihrer hohen Zahl an Studierenden und Beschäftigten generieren die Hochschulen eine enorme regionale Kaufkraft. Allein das Budget der RWTH Aachen, das sich aus Landesmitteln, Drittmitteln und Sondermitteln zusammensetzt, beläuft sich auf mehr als 1,3 Milliarden Euro (RWTH Aachen 2025). Als eine der renommiertesten technischen Universitäten weltweit verfügt die RWTH über eine herausragende internationale Sichtbarkeit. Im März 2026 wurde ihr Exzellenzstatus für weitere sieben Jahre bestätigt.

Darüber hinaus ist Aachen durch eine außergewöhnlich hohe Dichte an anerkannten und anwendungsorientierten Forschungseinrichtungen geprägt. Die Institute der RWTH und der

FH Aachen leisten einen wichtigen Beitrag zu Innovation, Technologietransfer und wirtschaftlicher Entwicklung. Gemeinsam zählen die Aachener Hochschulen zu den größten Arbeitgebern der Stadt und prägen deren wirtschaftliche, gesellschaftliche und städtebauliche Entwicklung nachhaltig. Sie sind damit heute der bedeutendste Standortfaktor Aachens.



7

Universitäten / Hochschulen

310

Studiengänge

~62.000

Studierende

~290

Institute und Lehrstühle

~900

Professuren

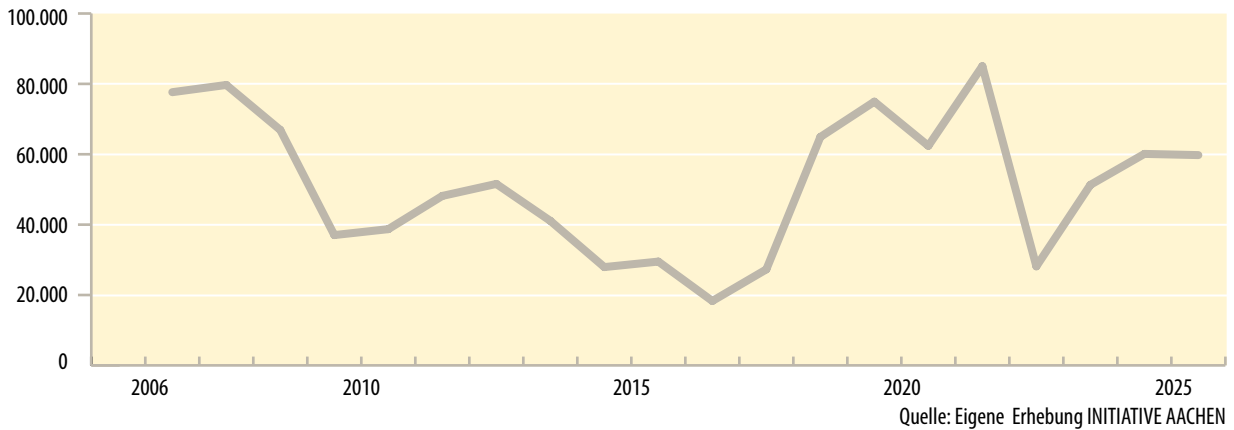
Quelle: RWTH Aachen, Zahlenspiegel 2025

73 Ergebnisse der Stadt Aachen im Überblick

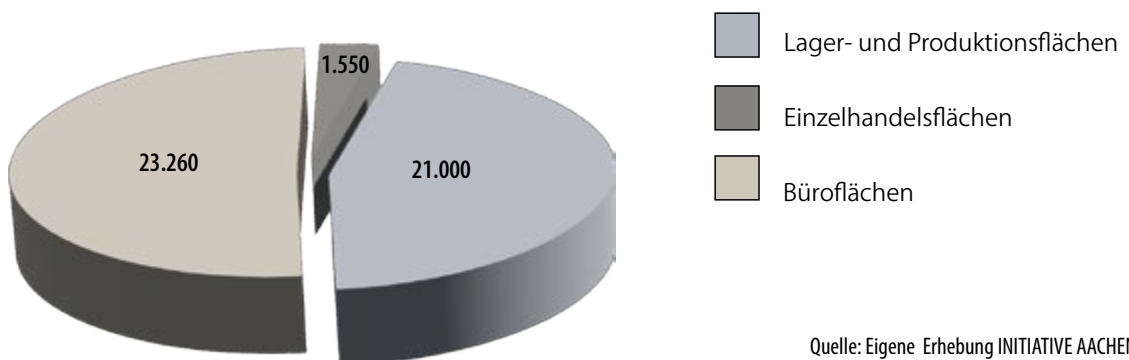
Die in der Datenerhebung angegebene Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen betrug im Jahr 2025

59.760 m²

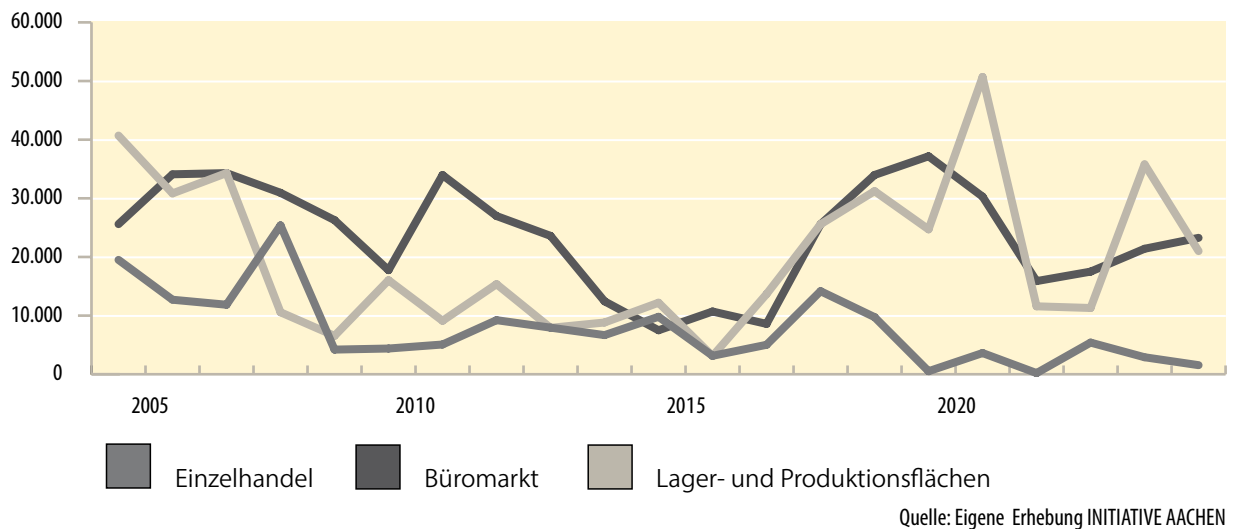
Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2006 bis 2025



Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen im Jahr 2025



Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert bis 2025



74 Methodik der Analyse

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

Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf Primärdatenmaterial.

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

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

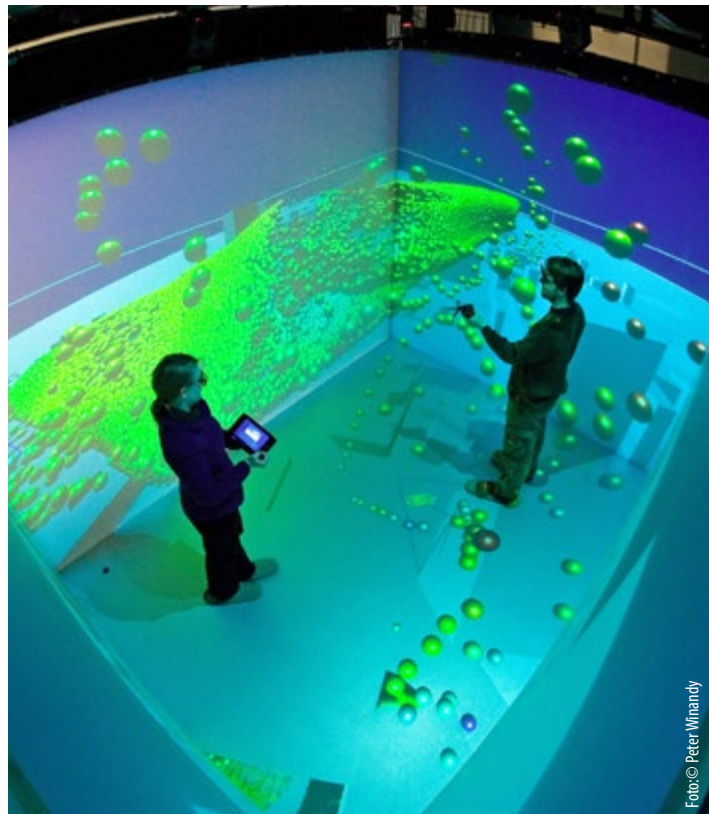


Foto: © Peter Wandy

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



Alle Infos zur App
und zum Download.



aachener-zeitung.de

 Aachener Zeitung

5 Einzelhandelsstandort Aachen

Obwohl in den vergangenen Jahren festgestellt werden konnte, 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 Stadtsanierungsprojekt 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 die 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.



Foto: © Initiative Aachen



Foto: © Initiative Aachen

5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2026

	Stadt Aachen		StädteRegion Aachen	
	2025	2026	2025	2026
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	109,7	95,1	102,1	96,0
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.955,8	1.955,8	4.289,5	4.377,2
Umsatz (in Mio. EURO)	1.994,1	2.010,4	4.096,5	4.168,4
Einzelhandelszentralität	116,7	113,0	109,3	104,7

Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2026. Angaben ohne Gewähr.

5.2 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-, Produktions- 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



mescherowsky | architekten GmbH

Sozialer Wohnungsbau in Eschweiler

Projektübersicht:

BGF: 1015 m²
 Bauherr: Vöckelsberg Wohnungs eGbR
 Adresse: Am Vöckelsberg, 52249 Eschweiler
 Status: Aktuell im Bau
 LPH: Leistungsphasen 1-8
 Extras: Holz-Hybrid Gebäude
 Faktor X Standard

Unser Büro

Spezialisierung: Wohnungsbau
 Verwaltungsbauten
 Sonderbauten
 Holzbau
 Erfahrung: seit über 30 Jahren für
 private und öffentliche
 Auftraggeber
 Referenzkunden: Stadt Aachen, Stadt
 Eschweiler, BLB Bund,
 BLB Land, Boels GmbH,
 RWTH Aachen,
 Studierendenwerk Aachen
 u.v.m.

Architekten

Unser Büro:

Diplom-Ingenieure Bachstraße 22, 52066 Aachen

BIM-Spezialisten info@mescherowsky.de

Sachverständige Tel.: 0241-477810

www.mescherowsky.de

5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2026/2027

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 35,00 €/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 2025 und 2026 unterstützt.

Im Einzelnen stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

1a-Lage	35,- € +
1b-Lage	20- bis 35,- €
1c + 2er Lage	10,- bis 20,- €

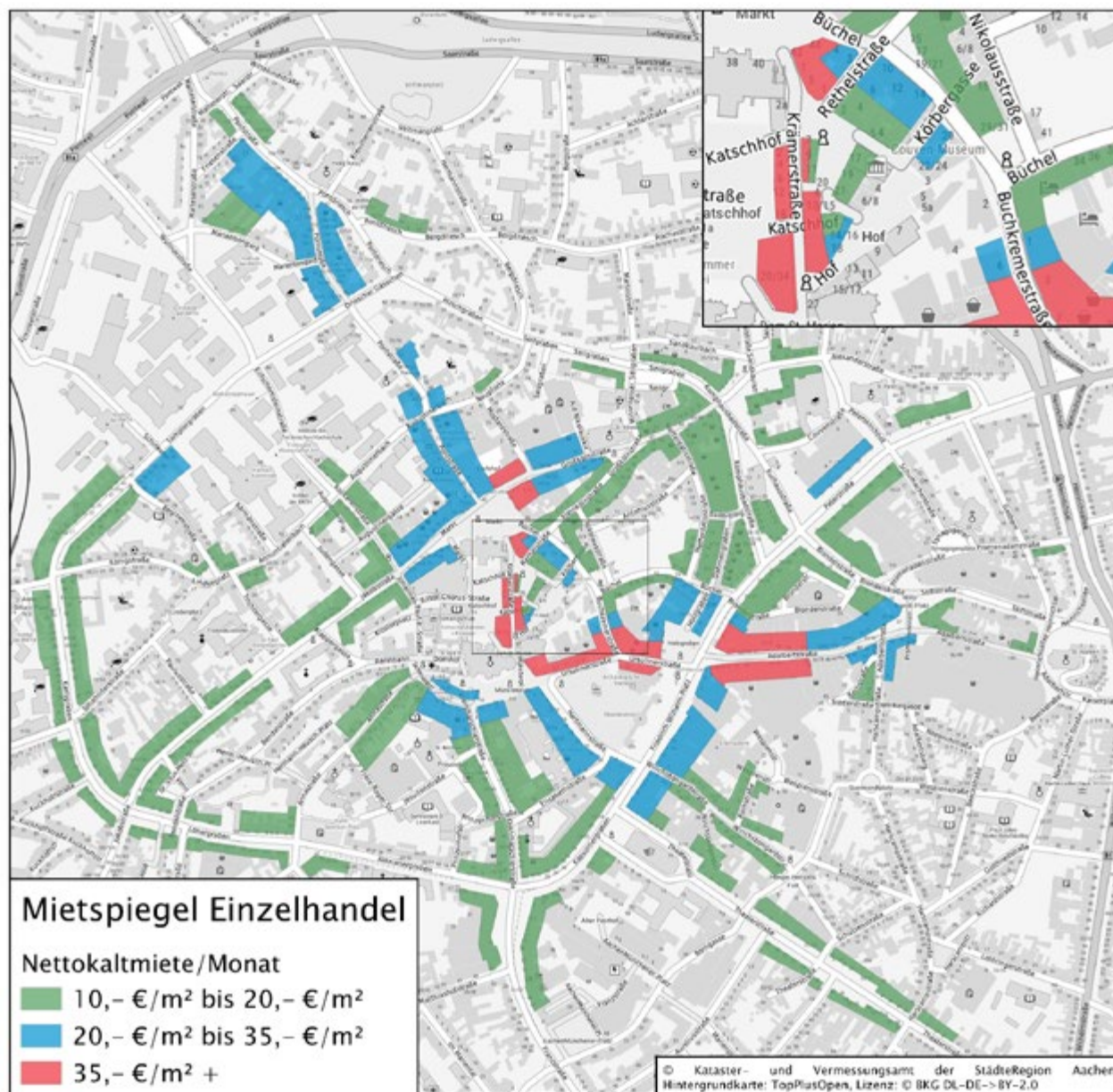
In den dargestellten Mietspiegeln sind die Spezialobjekte, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement, nicht einbezogen. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar. Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen 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 Burt-scheid, 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 2026/2027



Mieten in weiteren einzelhandelsrelevanten Bereichen der Stadt Aachen

Aachen	Schanz/Lütticher Straße	10,- €/m² bis 20,- €/m²
Burtscheid	Burtscheider Markt	10,- €/m² bis 20,- €/m²
	Kapellenstraße	15,- €/m² bis 25,- €/m²
Brand	Trierer Str. / Freunder Landstr.	10,- €/m² bis 20,- €/m²
Walheim	Prämienstraße	10,- €/m² bis 20,- €/m²

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

Kleine bis mittlere Flächen zwischen 100 und 400 m², insbesondere für den Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel sowie die Fitness- und Gesundheitsbranche.

Größtes Angebot

Kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Ladenlokale bis 200 m² sowie mittelgroße Einheiten zwischen 200 und 600 m².

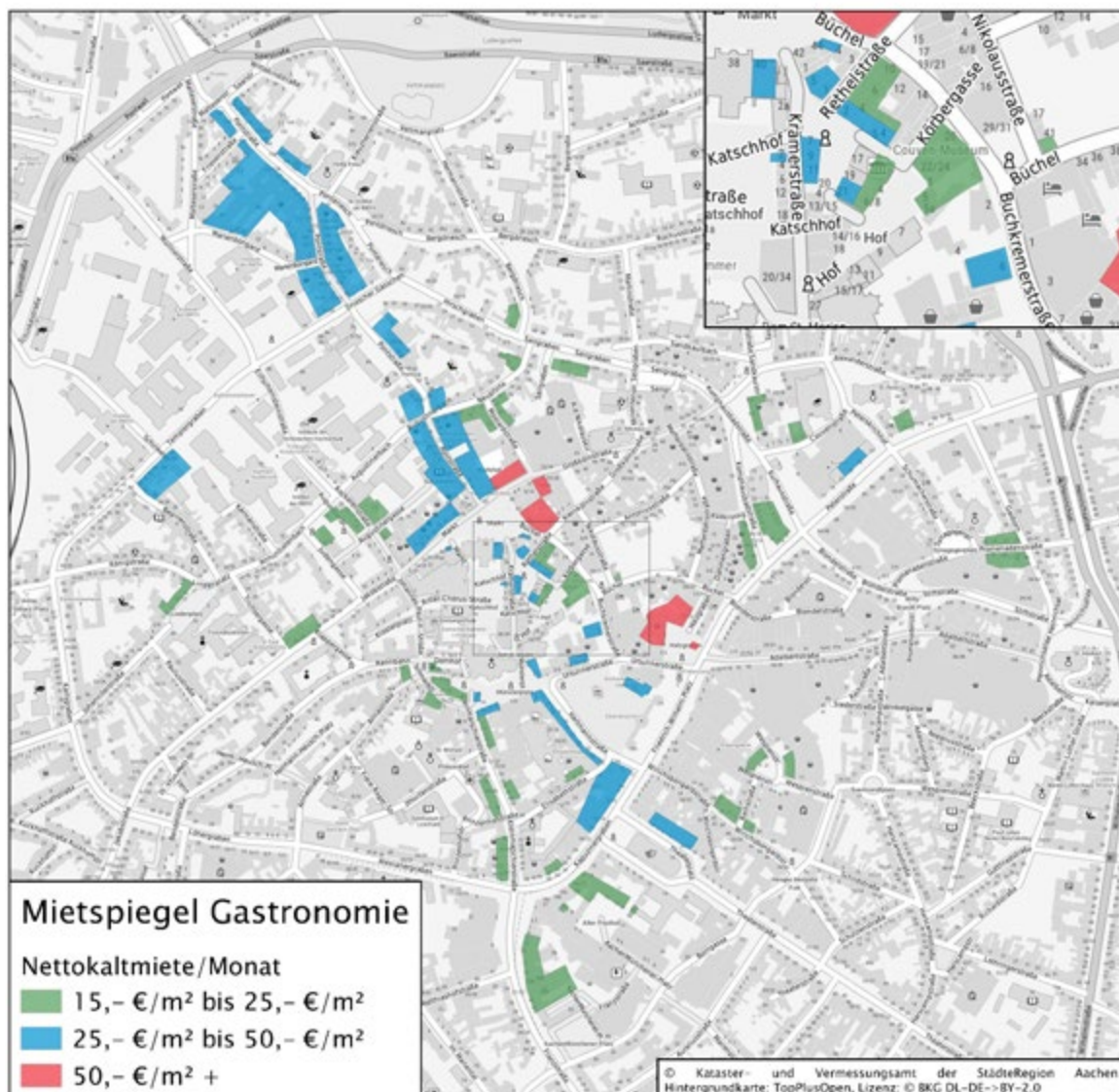
Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?

Innerstädtische 1a- und 1b-Lagen mit guter bis sehr guter Qualität, guter Erreichbarkeit über den ÖPNV und Nähe zu den Bahnhöfen sowie entlang der Touristenwege.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

16 Gastronomieflächenmarkt der Stadt Aachen

Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2026/2027 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,



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

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

**Der Markt verändert sich.
Was bedeutet das für Ihre
Gewerbeimmobilie?**

Wir kennen Marktwerte und Nachfrage in Aachen und der Städteregion – und entwickeln daraus die passende Vermarktungsstrategie.



**Marktwert-
Einschätzung**



**Käufer & Nutzer
gezielt erreichen**



**Professionell
vermarkten**

Für Büro-, Logistik-, Einzelhandels- und Spezialimmobilien

☎ 0241-400 870

✉ welcome@phi24.de

🌐 www.phi-commercial.de



Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

7.1 Mietspiegel für den Aachener Büromarkt 2026/2027

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
Moderne bzw. hochwertig revitalisierte Büroflächen mit flexiblen Grundrissen, guter Mikrolage und Anbindung im kleinen bis mittleren Größensegment ab 20 m ² bis knapp 1.000 m ² , bei gleichzeitig bezahlbarem Mietniveau.
Größtes Angebot
Ältere, nicht modernisierte Bestandsflächen der 1960er- bis 1980er-Jahre mit geringer Flächeneffizienz und erhöhtem Investitionsbedarf sowie größere, auch hochwertige Büroflächen ab 400 m ² bis über 1.000 m ² .
Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?
Zentrumsnahe Lagen sowie City-Rand- und Stadtrandlagen mit ausreichendem Stellplatzangebot, jeweils bei guter Autobahn- und ÖPNV-Anbindung.

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Mit der Ersterung des RWTH Aachen Campus, der Neuausrüstung 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.



Foto: © Initiative Aachen

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 geworden.

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



wir bewegen immobilien.

#immopathisch seit 11.728.800 minuten





courte-immobilien.com

7.3 Das Coworkingangebot am Hochschul- und Startupstandort Aachen

Bundesweit bietet kaum eine Stadt bessere Voraussetzungen, um die exzellente Lehre sowie die Forschungs- und Entwicklungsleistungen der RWTH Aachen und der FH Aachen mit einer dynamischen Startup-Szene zu verbinden als Aachen.

Coworking Spaces sind ein wichtiger Bestandteil von Startup-Ökosystemen. Sie bieten flexible und kostengünstige Arbeitsplätze, erleichtern den Austausch zwischen Gründerinnen und Gründern und unterstützen die Entwicklung neuer Ideen und Geschäftsmodellen. Diese intensive Vernetzung fördert Innovationen und beschleunigt das Wachstum junger Unternehmen.

Die Nachfrage in Aachen ist entsprechend groß. Ein Beispiel ist der digitalHUB Aachen e. V., der aus einer ehe-



maligen Kirche hervorgegangen ist und Startups einerseits Raum und Unterstützung in der kreativen Phase, andererseits Kontakte zu etablierten Unternehmen bietet. Zugleich zeigt sich, dass die bestehenden Angebote den Bedarf bislang nicht vollständig decken.

Für das Jahr 2026 konnten im Bereich Coworking folgende Angebote in Aachen ermittelt werden:

Angebot und Ausstattung der Coworking-Flächen in Aachen

Angebot und Ausstattung		N = 15	
Coworkingfläche 2026 gesamt	13.300 m ²	Tagungsangebote und -technik	11 Anbieter
Anzahl der Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungsangeboten	1.450	Verpflegungsangebote F&B	alle
Angebot Sozialbereiche (Lounge, Küche, Bar)	alle	Vor-Ort-Service wie Geschäftsadresse, Post- u. Paketannahme, Reinigung	alle
Grundausstattung Arbeitsplatz: Mobiliar, W-Lan- und Stromanschlüsse	alle	Werkstattangebote für Holz Verarbeitende	2
Meetingräume von <50 m ² bis >100 m ²	>35	Metall Verarbeitende	2

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



Das Coworking-Segment richtet sich längst nicht mehr nur an Startups. Angesprochen werden ebenso Selbstständige und Freelancer, zum Teil auch aus dem benachbarten Ausland, außerdem etablierte Unternehmen und zudem Institute der Aachener Hochschulen. Zum Konzept vieler Anbieter gehören dabei neben klassischen Arbeitsplätzen auch Meetingräu-

me, Lounges mit Kaffeebar sowie Tagungsflächen. Üblich sind hohe technische Standards und flexible Nutzungsmodelle mit möblierten, voll ausgestatteten Arbeitsplätzen und Raum für den informellen Austausch.

Aus der Aachener Startup-Szene sind in den vergangenen Jahren mehrfach erfolgreiche Unternehmen hervorgegangen. Diese Entwicklung wollen die Aachener Hochschulen gemeinsam mit der Stadt Aachen und weiteren Partnern auch künftig unterstützen. Thematisch ist die Szene breit aufgestellt: Das Spektrum reicht u. a. von digitalen und technologischen Innovationen bis zur Erforschung und Entwicklung der Energieressourcen von morgen.

Solche Innovationen brauchen Raum und damit die passenden Immobilien. Exemplarisch für diese Entwicklung stehen drei aktuelle Projekte: Das ACAT (AGIT Center for Advanced Technology) in unmittelbarer Nähe zum RWTH Campus Me-

laten wurde Ende 2025 eröffnet und verbindet Büro-, Co-working- und Werkstattflächen, sowie Besprechungs- und Veranstaltungsflächen. In der Innenstadt ist am Bushof mit dem KRAFTWERK ein Gründungszentrum für den Bereich Zukunftstechnologien geplant, das sich derzeit in der Konzeptphase befindet. Mit AT THE PARK entsteht in historischen, denkmalgeschützten Industriegebäuden eine Projektentwicklung für Hochschule und Startups: Der dort ansässige COLLECTIVE INCUBATOR ist bereits eine gefragte Fläche und wird aktuell erweitert, um künftig auch Pilotproduktionen zu ermöglichen.



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.



IMPRESSUM

Herausgeber:

Initiative Aachen e.V.
Dennewartstr. 25
52068 Aachen
info@initiative-aachen.de
www.initiative-aachen.de

Redaktion:

Initiative Aachen e.V.
Andrea Trebschuh
Vincent Gansert

Grafik:

Bettina Hilgers, Mediahuis Aachen GmbH

Anzeigenverkauf:

Michael Eichmann, Mediahuis Aachen GmbH

Verantwortlich für den Anzeigenteil:

Fabian Georg, Mediahuis Aachen GmbH

Fotos/Ansichten:

Titelseite: © Haus der Neugier Aachen,
Entwurf und Illustration: kadawittfeld-architektur

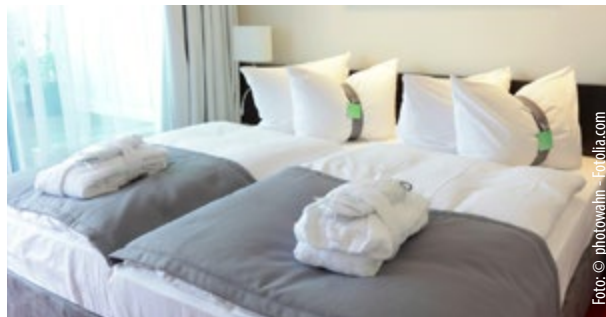
Inhalt: © Initiative Aachen © Peter Winandy © The Urban Village GmbH © photowahn – Fotolia.com © Andreas Steindl © C-Werk GmbH © HPP Generalplanung GmbH © KMH S.Hene © KRAFT.RAUM © kadawittfeldarchitektur © DWS Architekten © thirdimages © Dominik Ketz © Denise Stratmann © Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG © Kempen Krause Ingenieure GmbH © STUDIO-MRA, © Campus GmbH/Peter Winandy © Stadt Aachen © Avantis GOB N.V. © Stadt Herzogenrath © SEW Würselen © Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG c/o Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co © Horst Schädlich

© its Baesweiler GmbH © RWE Power AG © Gemeinde Simmerath © AGIT mbH © Stadt Monschau © Landmarken AG © Molestina Architekten + Stadtplaner © S-Immo Aachen GmbH © PIXEL ENLARGEMENT © CROSS Architecture & Karres en Brands © nessler home gmbh & co. kg © Viertuell Format Korczowski / Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG © 360pixel KG, B-Eupen © Landmarken AG © 3DRM © Jo Fober © sop GmbH & Co. KG © Mescherowsky Architekten GmbH © pbs Architekten © DWS Architekten Part GmbH © Office West Süsterfeld GmbH & Co KG © HHVISION © kadawittfeldarchitekten © Storms Schlüsselfertig GmbH © ASTOC Architects and Planners GmbH © rendertaxi © G. Quadflieg GmbH © Acemo GmbH © Wurst Stahlbau GmbH © Molestina Architekten + Stadtplaner, Atelier Le Balto © Theonet.de

78 Der Hotelmarkt in Aachen

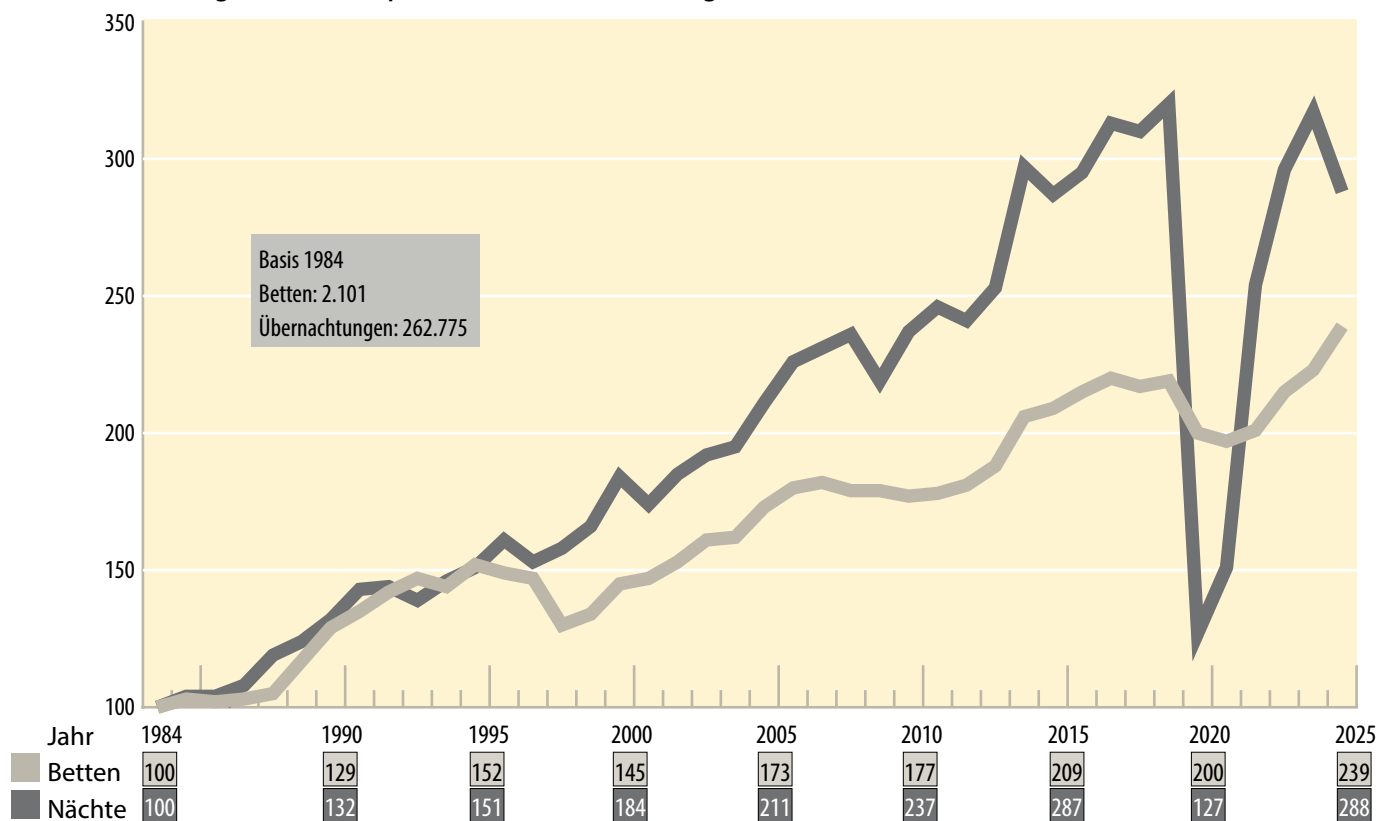
Aachen hat 2025 den Rekord des Vorjahres übertroffen und sowohl bei den Ankünften als auch bei den Übernachtungen neue Höchstwerte erzielt! Von Januar bis Dezember 2025 wurden insgesamt 599.183 (+5,9 % gegenüber 2024) Ankünfte registriert. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf insgesamt 1.124.732 (+ 4,1 % gegenüber 2024). Aachen erfreut sich besonders international zunehmender Beliebtheit: Die ausländischen Ankünfte stiegen 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %, die ausländischen Übernachtungen legten um 10,8 % zu. Insgesamt kamen rund 34 % aller Aachen-Gäste aus dem Ausland, in den Sommermonaten Juli und August sogar etwa 40 %.

Die aktuellen Tourismuszahlen unterstreichen Aachens wachsende Attraktivität als internationales Reiseziel. Aachen vereint historisches Erbe mit zukunftsorientierter Ausrichtung und gilt als innovativer Standort für Wissenschaft, Wirtschaft sowie Kongresse und Tagungen. Zusätzlich sorgen internationale Events und Veranstaltungen regelmäßig für ein starkes Besucherinteresse.



chen vereint historisches Erbe mit zukunftsorientierter Ausrichtung und gilt als innovativer Standort für Wissenschaft, Wirtschaft sowie Kongresse und Tagungen. Zusätzlich sorgen internationale Events und Veranstaltungen regelmäßig für ein starkes Besucherinteresse.

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2025



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

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 guter Erreichbarkeit.

Die Angebote moderner Kongress- und Tagungsmöglichkeiten verschiedener Größe reichen von besonderen Locations (alt-industrielle 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.

Ein konkretes Beispiel ist das Technologiezentrum Aachen (TZA) mit dem Konzept „The Urban Village“. Dieses bietet flexibel nutzbare Räume für Tagungen, Meetings, Workshops, Vorlesungen und weitere Veranstaltungen.



Foto: © Andreas Steindl

Dürfen wir Sie auch begeistern?

Wir schaffen für Abonnenten exklusive Vorteile und laden zu Events und Foren ein, die in unserer Region spielen und die es in dieser Form sonst nirgends gibt!



Jetzt QR Code
scannen und Freundes-
kreis-Mitglied werden!

aachener-zeitung.de/freundeskreis

 **Freundeskreis**

9 Lager- und Produktionsflächenmarkt der Stadt Aachen

9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2026/2027

LAGERFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*								
	EINFACH*			MITTEL*			GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis	7,00 €/m²	kl. Fl.	bis	7,00 €/m²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	5,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	6,00 €/m²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	gr. Fl.	bis	5,00 €/m²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	3,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis	7,00 €/m²	kl. Fl.	bis	7,00 €/m²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	5,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	6,00 €/m²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	gr. Fl.	bis	5,00 €/m²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	3,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m²
Gute Lage*	kl. Fl.	bis	8,50 €/m²	kl. Fl.	bis	11,00 €/m²	kl. Fl.	bis 14,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	7,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	9,00 €/m²	mittl. Fl.	bis 11,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	6,00 €/m²	gr. Fl.	bis	7,00 €/m²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	5,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m²

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

PRODUKTIONSFLÄCHEN

Nutzungswert/Qualität*								
	EINFACH*			MITTEL*			GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis	6,00 €/m²	kl. Fl.	bis	6,50 €/m²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	5,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	5,50 €/m²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	gr. Fl.	bis	4,50 €/m²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	4,50 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis	6,00 €/m²	kl. Fl.	bis	6,50 €/m²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	5,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	5,50 €/m²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	gr. Fl.	bis	4,50 €/m²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	4,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	4,50 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m²
Gute Lage*	kl. Fl.	bis	10,00 €/m²	kl. Fl.	bis	12,00 €/m²	kl. Fl.	bis 16,00 €/m²
	mittl. Fl.	bis	8,00 €/m²	mittl. Fl.	bis	10,00 €/m²	mittl. Fl.	bis 14,00 €/m²
	gr. Fl.	bis	7,50 €/m²	gr. Fl.	bis	9,00 €/m²	gr. Fl.	bis 13,00 €/m²
	sehr gr. Fl.	bis	7,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis	8,00 €/m²	sehr gr. Fl.	bis 12,00 €/m²

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

Kleine bis mittelgroße Hallen- und Lagerflächen von rund 100 bis 1.500 m², zum Teil als Werkshallen mit angeschlossenen Büroräumen.

Größtes Angebot

Größere, ältere Lager- und Produktionshallen ab etwa 1.500 m² bis über 3.000 m².

Welche Lagen werden sich zukünftig am besten entwickeln?

Der Bereich Aachen Rothe Erde, insbesondere mit gut ausgestatteten Produktionshallen, sowie Randlagen mit guter Autobahn- und Landstraßenanbindung.

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. Dies

schafft gute Voraussetzungen für eine zeitnahe gewerbliche Entwicklung.

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 2027	aktuell	bis 2027	aktuell	bis 2027	
Einzelhandelsflächen	=	=	=	=	↘	↘	= ausgewogen ↘ weniger nachgefragt
Büroflächen	↘	↘	= bis ↘	= bis ↘	= bis ↗	= bis ↗	↘ gar nicht nachgefragt ↗ nachgefragt
Lager- und Produktionsflächen	= bis ↗	= bis ↗	↗	↗	↗	↗	↗ sehr nachgefragt

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

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

10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2026 bis 2027 ist differenziert zu betrachten. Während der innerstädtische Einzelhandelsflächenmarkt, der vorwiegend die aperiodischen Bedarfe abdeckt, eine sehr geringe Nachfrage aufweist, zeigen sich der Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt



auf einem gleichbleibend guten bis verbesserten Niveau.

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt stellt sich von 2026 bis 2027 folgendermaßen dar:

Immobilienbereiche	aktuell	bis 2027	
Einzelhandelsflächen	↘	= bis ↘	= unverändert ↗ verbessert ↗ sehr verbessert
Büroflächen	= bis ↘	=	↘ verschlechtert ↘ sehr verschlechtert
Lager- und Produktionsflächen	=	=	

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 2023	Bewertung für 2024	Bewertung für 2025	Bewertung für 2026	Tendenz für 2027
Stadtimage insgesamt	↗	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗	↗	= bis ↗	= bis ↗	↗
Image als Büro-/ Produktionsstandort	↗	↗	↗ bis ↑	↗	↗	= bis ↗	= bis ↗	↗
Image als Einkaufsstadt	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	↘
Planungssicherheit für Investoren	↘	↗	↗ bis ↘	↘	↘	= bis ↘	= bis ↘	↗ bis ↘
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	↘	↗ bis ↑	↗ bis ↘	↗ bis ↘	↘	= bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Investitionsbereitschaft am Standort	↘	↗	↗ bis ↘	= bis ↘	↗ bis ↘	= bis ↘	↗ bis ↘	↗ bis ↘
Entwicklung der Nebenkosten		↘	↗ bis ↘	↓	↓	↓	↘	↘
Verfügbarkeit von Bauland		↘ bis ↗	↗ bis ↘	↘ bis ↘	↓	↓	↘	↘
Verkehrliche Erreichbarkeit	↘	↗	↗ 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 At the Park Aachen – Raum für Innovation, Entwicklung und Produktion

Auf dem ehemaligen Garbe-Lahmeyer-Gelände an der Jülicher Straße in Aachen-Nord entwickelt Kadans Science Partner den innovativen Gewerbestandort At the Park Aachen. Auf rund 3,7 ha entstehen in sieben denkmalgeschützten Gebäuden insgesamt ca. 50.000 m² vermietbare und flexibel nutzbare Gewerbefläche für sämtliche gewerbliche Nutzungen.

Der Standort richtet sich an alle gewerblichen Nutzer aus den Bereichen Technologie, Forschung und Entwicklung und insbesondere auch an kleine und mittelständische Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen.

Die Mietflächen bieten vielfältige bezugsfertige Möglichkeiten für Büros, Schulungen, Werkstätten und produktionsnahe Nutzungen.

Besonders attraktiv sind die ebenerdigen Flächen, die sich hervorragend für Werkstatt- und Produktionsnutzungen eignen und durch darüberliegende Büroflächen ergänzt werden können.



Ein wesentlicher Bestandteil des Standorts ist bereits der RWTH Collective Incubator, der seit 2024 auf mehr als 4.000 m² in der Werkhalle Nord als Ankermieter vertreten ist. Mit Schweiß- und Metallwerkstatt, Holzwerkstatt, Filmstudio sowie Coworking- und Eventflächen schafft er ein innovationsorientiertes Umfeld und vernetzt Studierende und Forschende, Projekte sowie Startups der FH Aachen und der RWTH Aachen.



Einige Flächen sind aktuell sofort verfügbar und dabei werden die Mietflächen nutzer- und mieterspezifisch geplant, ausgebaut und bezugsfertig übergeben.

Die Vermietung erfolgt für den Mieter provisionsfrei.

Die Mietpreise beginnen bei 18,50 €/m² nettokalt zzgl. USt. Weitere ausführliche Informationen sind über atp.aachen@kadans.com erhältlich.

Die Lage an der Jülicher Straße bietet eine hervorragende Anbindung an die Aachener Innenstadt, den regionalen ÖPNV sowie die Autobahnen A4 und A44. Gleichzeitig profitieren die Nutzer von der Nähe zum Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande.

Die Entwicklung des Standorts schreitet weiter voran. Neben weiteren technologieorientierten Unternehmen befindet sich der Eigentümer aktuell in Vertragsverhandlungen mit einem Nahversorger sowie einer Physiotherapieschule. Ergänzend werden derzeit ein Mobilitätskonzept und die Gestaltung der Außenanlagen entwickelt.



At the Park Aachen steht für einen modernen Innovationsstandort in industriellem Umfeld und historischem Ambiente. Der Standort verbindet Arbeiten, Forschen, Entwickeln und Produzieren an einem Ort und schafft damit ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung und Weiterentwicklung zukunftsorientierter Unternehmen.

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:



11.2 KRAFTWERK Aachen – der regionale Innovationsmotor im neuen Bushofquartier

Mit dem Projekt „Bushofquartier“ verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, den Bushof zu einem urbanen und zukunftsfähigen Stadtquartier weiterzuentwickeln. Die Projektentwicklung berücksichtigt die zentralen Bausteine urbanes Wohnen (gefördert sowie freifinanziert), Mobilität und das KRAFTWERK. Mit dem KRAFTWERK Aachen entsteht ein zentraler Innovationsstandort, der Wissenschaft, Gründungskultur und wirtschaftliche Entwicklung miteinander verbindet. Das Vorhaben ist Teil der umfassenden Neugestaltung des Bushofquartiers. Neben dem Bushof selbst werden auch der aktuelle Standort der Zentralbibliothek in der Couvenstraße sowie der Bereich rund um St. Peter in die Gesamtentwicklung einbezogen. Ziel ist es, ein zukunftsfähiges innerstädtisches Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, innovativen Nutzungen und neuen wirtschaftlichen Impulsen zu schaffen.

Im Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung steht das KRAFTWERK als Technologie- und Gründungszentrum für wissensbasierte Unternehmen. Aachen verfügt mit der RWTH Aachen, der FH Aachen sowie zahlreichen weiteren Instituten über eine europaweit einzigartige Forschungs- und Wissenschaftslandschaft. Dieses Potenzial soll künftig noch stärker in innovative Unternehmensgründungen und wirtschaftliche Wertschöpfung überführt werden. Es entsteht ein Ökosystem, an dem Forschung, Wirtschaft und

potenzielle Investoren eng miteinander vernetzt und Innovationen schneller in marktfähige Anwendungen überführt werden. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zum Strukturwandel im Rheinischen Revier.

Geplant sind moderne Co-Working- und Büroflächen, Werkstätten und Prototyping-Bereiche, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen sowie Angebote für Beratung, Transfer und Kooperation. Ergänzt werden diese Nutzungen durch weitere öffentliche, Gemeinschaft, Transparenz, Sichtbarkeit und Vernetzung fördernde Flächen, wie z.B. Gastronomie oder ein Museum der Zukunft.

Der Standort am Bushof bietet hierfür ideale Voraussetzungen. Als zentraler Mobilitätsknoten mit hervorragender ÖPNV-Anbindung und einer direkten Nähe zu Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Innenstadt verbindet er Erreichbarkeit mit Frequenz und urbaner Lage. Im Rahmen der Quartiersentwicklung entstehen zudem neue öffentliche Räume sowie attraktive Wegeverbindungen, die das Bushofquartier u.a. mit dem Altstadtquartier Büchel und dem Haus der Neugier verbinden.

Das Projekt befindet sich aktuell in der ersten Planungsphase. Darin erfolgt u.a. die Grundlagenermittlung, die Durchführung von Machbarkeitsstudien und die Sicherstellung von Fördermitteln. Ein Baustart ist frühestens für 2030 geplant und u.a. abhängig vom Umzug der VHS, die bis zur Fertigstellung der neuen Flächen im nahegelegenen „Haus der Neugier“ Ankermieterin des Bushofes ist.

11.3 Haus der Neugier

Es ist das größte Bauprojekt der Aachener Nachkriegsgeschichte: die Umwidmung des Horten-Hauses im Herzen der Stadt. Aus dem 1962 eröffneten Konsumtempel wird nach Jahren des Leerstands ein Dritter Ort, ein lebendiger Treffpunkt für Bildung, Begegnung und Kultur, mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Angebot für alle Menschen aus Aachen und der Region.

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in der Zusammenführung von Volkshoch-



schule und Stadtbibliothek. Ein erweitertes inhaltliches und architektonisches Konzept soll die schon jetzt vielfältigen Angebote der beiden Einrichtungen stärker verknüpfen. Statt abgegrenzter Bereiche wird es offene Etagen geben, die zum Spielen, Lernen, Debattieren, Arbeiten oder einfach nur zum Austausch einladen. Ein barrierefreier Ort, an dem alle willkommen sind, ob mit Bildungsabsicht oder ohne.

Erweitertes Portfolio

Herz des Hauses wird der Weg der Neugier sein, ein weitläufiger Treppenzug, der sich mit Blick Richtung Himmel durchs Atrium zieht. Flexible Veranstaltungsbereiche für wahlweise 100 oder 350 Personen werden neue Möglichkeiten bieten, zwei Cafés – davon eins mit Außenterrasse und Blick auf Dom und Rathaus – werden weitere Menschen ins Haus ziehen. Eine Potenzialfläche mit rund 1.500 qm für einen Nahversorger ergänzt das Portfolio. Schon heute besuchen in Summe bis zu 1.500 Personen die beiden Einrichtungen. Mit Eröffnung des Hauses werden bis zu 2.500 Besucher*innen erwartet.

Klimafreundliche Energieversorgung

Dass die vorhandene Struktur weiter genutzt werden kann, spart nach Rechnung der Architekten 4.800 Tonnen CO₂-Äquivalent ein, die bei einem Abriss des Gebäudes neben Zeit und Kosten für einen neuen Planungsprozess ange-

fallen wären. Das 47 Grad heiße Wasser der unter dem Gebäude liegenden Rosenquelle wird das Gebäude mit Wärme versorgen. Solarenergieflächen auf dem Dach tragen ebenfalls zur klimafreundlichen Energieversorgung bei. Auch die Begrünung des Dachs und in Teilen der Fassade wird sich positiv auf die Klimabilanz auswirken.

Polis Award 2026

Der Entwurf des Aachener Büro kadawittfeldarchitektur wurde beim polis Award 2026 mit dem 3. Platz in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet. Aktuell übernimmt BM+P als Generalplaner die Detailplanung. Die Bautätigkeit soll in der zweiten Jahreshälfte 2027 beginnen und Ende 2029 abgeschlossen sein.

Neuausrichtung der östlichen Innenstadt

Das Projekt ist ein bedeutender Baustein in der Entwicklung und Neuausrichtung der östlichen Innenstadt. Es trägt wesentlich dazu bei, das städtebauliche Umfeld aufzuwerten und die dort schon während der Planung entstandene Dynamik weiter zu befördern. Insgesamt investiert die Stadt Aachen 120 Millionen Euro in dieses außergewöhnliche Projekt. Betreiberin des Hauses ist zurzeit ein Unternehmen der Stadt Aachen, die Haus der Neugier GmbH.

Weitere Infos: www.hausderneugier.de



11.4 C-WERK wird zum urbanen Standort für Gewerbe, Produktion und Büro

Vom verlassenen Werksgelände zum vitalen Quartier in mehreren Metamorphosen – das ist die Geschichte, die das C-WERK in Aachen gerade schreibt. Das Areal soll zu einem modernen, nachhaltigen Wirtschaftsstandort entwickelt werden.

Im ehemaligen Continental-Werk Aachen wurden bis zu seiner Schließung Ende 2022 Reifen für die Autoindustrie hergestellt. Wo früher rund 1.800 Mitarbeitende beschäftigt waren, nutzen heute schon mehr als 20 Mieter Flächen im neuen C-WERK, Hallen genau wie Büros. Darunter sind Start-ups, Vereine, Einzelpersonen, aber auch etablierte Unternehmen. Diese ersten Neunutzungen markieren das erste Kapitel der Transformation: Leben kehrt auf das Gelände zurück, neue Arbeitsplätze entstehen.

Doch das ist erst der Anfang: In enger Abstimmung mit der Stadt und ihrer Wirtschaftsförderung wird die Metamorphose vorangetrieben – als Teil einer ganzheitlichen Stadtteilentwicklung für Aachen-Rothe Erde. Denn das C-WERK-Areal ist eines der größten zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im innerstädtischen Bereich von Aachen. Hier soll die einmalige Chance genutzt werden, ein bislang geschlossenes Industrieareal zu öffnen und in ein zukunftsorientiertes Quartier für Gewerbe, Produktion, Büro, Sport, Freizeit und Gastronomie zu transformieren.

Der Rahmenplan – abgestimmt mit der Stadt und eingebettet in die Gesamtentwicklung des Stadtteils Rothe Erde – bildet die Grundlage für eine schrittweise Umstrukturierung, die eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung ermöglicht.

Dafür wird nun Platz geschaffen: Im nördlichen Teil des Areals werden Ende 2026, spätestens Anfang 2027 erste Hallen abgerissen, die aufgrund ihrer Schadstoffbelastung nicht mehr nutzbar sind. Hier soll Platz für produzierendes Gewerbe entstehen. Als Antwort auf eine spürbar hohe Nachfrage sollen ebenfalls im nördlichen Teil Handwerkerhöfe entstehen. Dafür wird der dortige Bestand zu kleineren Hallenflächen mit Büro-, Gemeinschafts- und Nebenflächen umgebaut.

Der erste Umbau wird jedoch den C-WERK-Eingang betreffen. Haus 28 – so der offizielle



Name – wird zum markanten Entrée mit Büro, Co-Working und Gastronomie. Das nah am Kreisverkehr Hüttenstraße / Philipsstraße gelegene Gebäude schafft Raum für Konferenzen, Events und Ateliers – ein sichtbares Signal des Aufbruchs.

So wird das C-WERK zum urbanen Gewerbestandort, der die Verbindung von Industrie, Handwerk, Kreativwirtschaft und Büroflächen in einer nachhaltigen Quartiersstruktur neu interpretiert – ein lebendiger, durchmischter Ort für Gewerbe, Produktion und Büro. Um das Quartier attraktiver für die Mieter zu machen, werden Sport-, Freizeit- und Gastronomieangebote von Beginn an mitgedacht und mitentwickelt. Mit der guten ÖPNV-Anbindung, neuen Wegen für Fußgänger und Radfahrer sowie einer klar gegliederten Erschließung für Lkw und Pkw entsteht ein robustes, flexibles und zukunftsfähiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.



11.5 RWTH Aachen Campus

Auf 2,5 Quadratkilometern zählt das Campus- und Hochschulareal der RWTH Aachen University zu den größten technologieorientierten Forschungsstandorten Europas. Mit dem Campus Melaten und dem Campus West bietet der RWTH Aachen Campus auf 800.000 m² ein Ökosystem aus Wissenschaft und Wirtschaft: Unternehmen und Forschungseinrichtungen arbeiten eng zusammen und teilen sich die Forschungsinfrastruktur der RWTH. Über 400 Unter-

nehmen vertrauen bereits in langfristigen Forschungsoperationen auf die gemeinsame Forschung vor Ort, um Ideen schneller umzusetzen und zur Marktreife zu bringen. Die Forschungsgebäude und Hochschulbauten realisieren private Investoren oder der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW). So ergänzen privatwirtschaftliche Mittel die öffentlichen zu einem einzigartigen Finanzierungsmodell.

Campus Melaten

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

Aktuell entsteht das Fraunhofer-Zentrum für Digitale Energie (ZDE), dessen Bau im Juli 2026 begonnen hat. Der viergeschossige Neubau nach dem Entwurf von Sehwa Architektur (Berlin) bietet Räume für neue Arbeitswelten, Kommunikation, Wissenstransfer und Prüfanordnungen im Forschungsbereich. Ein Bereich, in dem IT-Hackerangriffe simuliert werden, wird als gesonderter Sicherheitsbereich konzipiert.

Seminarräume und Foyer lassen sich zu einer Fläche zusammenschalten, um Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft das Know-how des Instituts zu präsentieren. Eine begrünte, mit gespeichertem Regenwasser bewässerte Fassade macht das Gebäude klimaresilient. Geplant ist die Fertigstellung für Sommer 2028.

Ebenfalls im Bau ist ein sechsgeschossiges KiTa- und Bürogebäude der RWTH, das Kinderbetreuung und Wissenschaft verbindet. In die unteren beiden Etagen zieht auf rund 1.500 m² eine KiTa für 120 Kinder in acht Gruppen ein, betrieben vom Studierendenwerk. Die oberen vier Etagen nehmen auf 2.500 m² fünf Institute der RWTH-Geographie auf, ergänzt um eine Wetter- und Messstation auf dem Dach. Der Entwurf von Heinle Wischer Architekten setzt auf eine Holz-Hybridbauweise und den Standard "Effizienzhaus 40 EE", dessen Energiebedarf bei 40 % eines vergleichbaren Standardhauses liegt; Wärmepumpe und Photovoltaik ergänzen das Konzept. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant.



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. Bauvorbereitende Maßnahmen sind ab 2026 geplant.

12 Gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Die StädteRegion Aachen ist ein innovationsstarker Wirtschafts- und Forschungsstandort im Herzen Europas, der sich durch eine enge Symbiose aus exzellenten Hochschulen, Tech-Start-ups und etabliertem Mittelstand auszeichnet. Neben dem „Innovations-Zentrum“ Aachen, das durch die Hochschullandschaft als Wirtschaftsmotor und Innovations-treiber für die gesamte Region wirkt, ist die wirtschaftliche Struktur in der StädteRegion Aachen deutlich diversifiziert. So konzentriert sich insbesondere das verarbeitende Gewerbe auf die Umlandkommunen des Altkreises Aachen. Die nördlichen Kommunen Alsdorf, Baesweiler und Herzogenrath sind dabei geprägt durch den erfolgreichen Strukturwandel nach dem Ende des Steinkohlebergbaus im Wurm- und Inderevier. Heute dominieren hier insbesondere Gewerbeparks mit den Schwerpunkten Biomedizin, Medizintechnik, Lasertechnik und neue Materialien. Durch ihre Grenznachbarschaft zur Stadt Aachen sowie

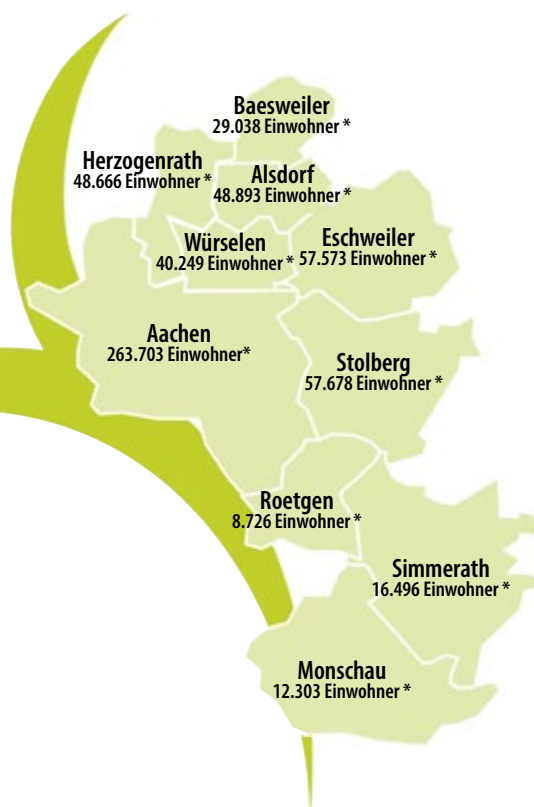


Foto: © Dominik Ketz

unmittelbare Anbindung an die überregionalen Verkehrsknoten nimmt die Kommune Würselen die Rolle einer zentralen Logistik- und Dienstleistungsdrehscheibe sowie eines wirtschaftlichen Scharniers in die Region ein. In den östlichen Kommunen der StädteRegion Aachen, Eschweiler und Stolberg befindet sich die traditionelle Industriearchitektur mit historischer Verwurzelung in der Metallherzeugung, Zink-/Bleiverarbeitung und Chemie. Durch einen stetigen strukturellen



Foto: © Dominik Ketz



Quelle: *IT NRW, Stand 31.12.2025

Wandel hat sich ein Branchenmix aus starkem industriellem Mittelstand und globalen Marktführern etabliert. Der städtereigene Süden weist wiederum eine geographische Sonderstellung auf. Die Eifelkommunen Monschau, Roetgen und Simmerath sind ländlich geprägt, zeichnen sich jedoch

durch eine starke mittelständische Wirtschaft (KMU), Handwerk sowie Tourismus und Naherholung aus.

Als Teil des vom Strukturwandel durch den Ausstieg aus der Braunkohleverstromung betroffenen Rheinischen Reviers arbeitet die StädteRegion Aachen gemeinsam mit Partnern aus den regionsangehörigen Kommunen aktiv an der Umsetzung struktureller Projekte. Ziel ist es den Transformationsprozess in der Region positiv zu gestalten und die Wirtschaftskraft durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung dauerhaft zu sichern. Im Fokus steht dabei die Entwicklung von neuen Gewerbeparks und wirtschaftsnaher Infrastruktur,



Foto: © Dennis Stratmann

die es ermöglichen Zukunftsthemen wie Aviation, Bioökonomie, Erneuerbare Energien, neue Mobilität und digitale Technologien in der Region zu etablieren.

**#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

Wir entwickeln inspirierende Arbeitswelten für Aachen.

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

Entdecken Sie diese und weitere
attraktive Flächenangebote auf:
mieten-in-aachen.de

LANDMARKEN
GROUP

LANDMARKEN 

Stadtmarken 

PO
HA

org
PA
RK
S



DIESE UND W
AUF MIETEN-

AACHENS AD
LADENLOKA

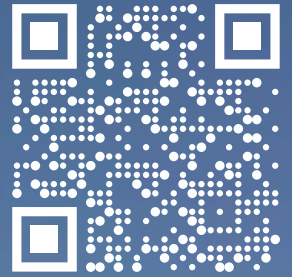


WEITERE GEWETZBEFLÄCHEN
-IN-AACHEN.DE

ADRESSE FÜR BÜROS,
LE & PRAXISFLÄCHEN

mieten-in-

aachen.de



12.1 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen

Aero-Park Forschungsflugplatz Würselen-Aachen

Am Standort Merzbrück werden rund um den Forschungsflugplatz mit dem AeroPark 1-3 neue Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 80 ha zum Aufbau eines zukunftsweisenden Aviation-Clusters durch die Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG entwickelt.

Der Standort ist dabei wichtiger Anker im Strukturwandel und rückt landes- und bundesweit immer mehr in den Fokus. In den vergangenen Monaten konnten große Fortschritte in der Entwicklung des Luftfahrt-Areals erzielt werden: So durfte sich die Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG innerhalb kürzester Zeit gleich über drei große Förderbescheide aus dem Strukturwandel freuen. Bereits im Dezember 2025 wurde ein Förderbescheid über 18 Millionen Euro für die Planung der AeroParks 2 und 3 überreicht. Im Februar 2026 folgten dann 4,3 Millionen Euro für die Planungen des Aviation Innovation Centers (AIC). Da die Entwicklung der AeroParks 2 und 3 zügiger voranschreitet als geplant, konnten im Juli 2026 weitere 20 Millionen Euro Fördermittel für den Standort gewonnen werden.

Mit den Mitteln können die nächsten Entwicklungsschritte für den mehr als 60 Hektar großen Bereich südlich der Start- und Landebahn zügig umgesetzt werden und die Planungen des AIC als wichtigem Zentrum für Start- und Scale-Ups sowie innovativen Mittelstand im AeroPark 1 vorangetrieben werden (vgl. Bericht AIC).

Die dynamische Entwicklung des Standortes ist von großer Bedeutung für die Aachener Region: Die Luftfahrt steht aktuell vor großen Herausforderungen insbesondere vor dem Hintergrund der Einhaltung der ambitionierten nationalen und internationalen Klimaschutzziele. Der Entwicklung und Erprobung neuer Antriebstechniken, Materialien und Treibstoffe kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Der AeroPark bietet ideale Voraussetzungen dafür, sich durch eine Bündelung der exzellenten wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Kompetenzen in der Region Aachen als ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung des Landes NRW zum Thema Aviation zu etablieren. Auf Merzbrück entsteht ein innovatives, zukunftsfähiges und nachhaltiges Wirtschaftsökosystem der Luftfahrt, mit dem eine grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung wie auch Produktion und Vermarktung von Aviation-Produkten umgesetzt werden soll. Das Projekt schafft dabei immense Arbeitsplatz- und Wertschöpfungspotenziale für die Menschen der Region.



Foto: © : Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG

Unübersehbar ist, dass im AeroPark 1 nicht mehr ausschließlich geplant, sondern inzwischen immer mehr gebaut wird. Verschiedene Vorhabenträger sind bereits intensiv in der Bauphase. So wird derzeit auf rd. 15.000 m² Fläche das vom Access e.V., Fraunhofer IPT und dem MTI der RWTH Aachen vorangetriebene Production Launch Center Aviation (PLCA) errichtet. Hier entstehen die digitalisierten Fertigungstechnologien für die Luftfahrtantriebe der Zukunft, entwickelt in einem Netzwerk aus Unternehmen und Forschungseinrichtungen in diversen Forschungs- und Entwicklungsprojekten. Das Vorhaben des Maschinenbauspezialisten AMK ist zudem bereits weit vorangeschritten und soll noch dieses



Foto: ©: Aachener Kreuz-Merzbrück GmbH & Co. KG

Jahr fertiggestellt werden. Neben dem nunmehr vollständig errichteten Mobility-Hub, befinden sich zudem vier weitere Vorhaben an der Flightline im Bau.

Die Planungen weiterer Großvorhaben sind zudem weit vorangeschritten: Neben dem AIC betrifft dies insbesondere den neuen Standort des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) und die Ansiedlung der Fachhochschule Aachen unter dem Namen „FH Aero Science“ im AeroPark 1. Die Planungen für alle drei Vorhaben müssen aufgrund der Förderrichtlinien bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein, Anfang 2027 startet die Bauphase für alle.

Während die Bebauung im AeroPark 1 somit konsequent voranschreitet, ist angesichts der sehr guten Nachfragesituation für den Standort und der immer weiter steigenden Bekanntheit in der Luftfahrtbranche die zügige Entwicklung weiterer Flächen im Süden des Forschungsflugplatzes nun von besonderer Bedeutung. Mit den Fördermitteln wird daher die erforderliche technische und verkehrliche Infrastruktur für weitere Ansiedlungen in den zusätzlichen Abschnitten vorbereitet. Hierzu zählen auch wichtige Untersuchungen, Konzepte und Fachgutachten. Durch eine schnelle Konzeption und Baurechtsschaffung sollen schon bald weitere Ansiedlungen in den AeroParks 2 und 3 ermöglicht werden.



Forschung. Entwicklung. Produktion.



AI GENERATED

akm-wuerselen.de

Gefördert durch:



Die Bundesregierung

Gefördert durch:

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen



RHEINISCHES
REVIER

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

12.2 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen

Aviation Innovation Center: Zukunftsstandort für klimaneutrale Luftfahrt

Am Forschungsflugplatz Würselen-Aachen entsteht mit dem Aviation Innovation Center (AIC) ein neuer Ankerpunkt für Innovation, Technologietransfer und wirtschaftliche Entwicklung. Das in enger Zusammenarbeit von der Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG als Standortentwicklungsgesellschaft und der AGIT mbH als regionaler Wirtschaftsförderung entwickelte Gebäude wird die zentrale Anlaufstelle des Innovation Village im AeroPark 1 in Merzbrück. Als Herzstück des Innovationsökosystems soll das AIC dazu beitragen, die Technologieregion Aachen als führenden Standort für klimaneutrale Luftfahrttechnologien zu etablieren.

Das Gebäude wird als Technologiezentrum der neuen Generation konzipiert und vereint Forschung, Start-ups, Unternehmen und Investoren an einem Standort. Auf über 9.000 m² Nutzfläche entstehen flexible Büro- und Co-Working-Bereiche, Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie Werkstatt- und Hallenflächen. Eine Kantine und offene Begegnungszonen ergänzen das Konzept. Die hohe Flächenflexibilität ermöglicht die Anpassung an unterschiedliche Anforderungen von jungen Wachstumsunternehmen bis hin zu etablierten Industriepartnern.

Thematisch konzentriert sich das Innovationsökosystem am Standort auf die Zukunft der Luftfahrt. Im Fokus stehen unter anderem alternative Antriebssysteme, digitale Technologien, nachhaltige Flugkonzepte und innovative Werkstoffe. Das AIC bietet hierfür die räumliche und infrastrukturelle Grundlage und fördert den Austausch zwischen Wissen-

schaft und Wirtschaft. Ziel ist es, Entwicklungsprozesse zu beschleunigen und Innovationen schneller in marktfähige Produkte und Dienstleistungen zu überführen.

Damit schließt das AIC eine wichtige Lücke zwischen Forschung und wirtschaftlicher Anwendung. Unternehmen profitieren nicht nur von modernen Flächen, sondern auch vom Zugang zu Netzwerken, Kooperationen, Veranstaltungen und Beratungsangeboten. Die enge Vernetzung der Akteure schafft ideale Voraussetzungen für gemeinsame Entwicklungsprojekte und neue Geschäftsmodelle.

Die Zielgruppe umfasst technologieorientierte Start-ups, kleine und mittlere Unternehmen, Industriepartner sowie Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Durch diese Mischung entsteht ein innovationsförderndes Umfeld, das Wissenstransfer, Wachstum und Unternehmensgründungen unterstützt.

Auch für den Wirtschaftsstandort Aachen und das Rheinische Revier besitzt das Projekt hohe Bedeutung. Als Baustein des regionalen Strukturwandels soll das AIC neue Wertschöpfung, qualifizierte Arbeitsplätze und zusätzliche Ansiedlungen ermöglichen. Gleichzeitig stärkt es die Sichtbarkeit der Region als international wettbewerbsfähigen Technologie- und Innovationsstandort.

Mit seiner Kombination aus moderner Infrastruktur, thematischer Spezialisierung und starkem Netzwerkansatz steht das Aviation Innovation Center beispielhaft für die erfolgreiche Verbindung von Forschung, Unternehmertum und Innovation. Es schafft die Voraussetzungen dafür, die Zukunft der Luftfahrt aktiv mitzugestalten und die Technologieregion Aachen langfristig als Standort für „Aviation Made in NRW“ zu etablieren.

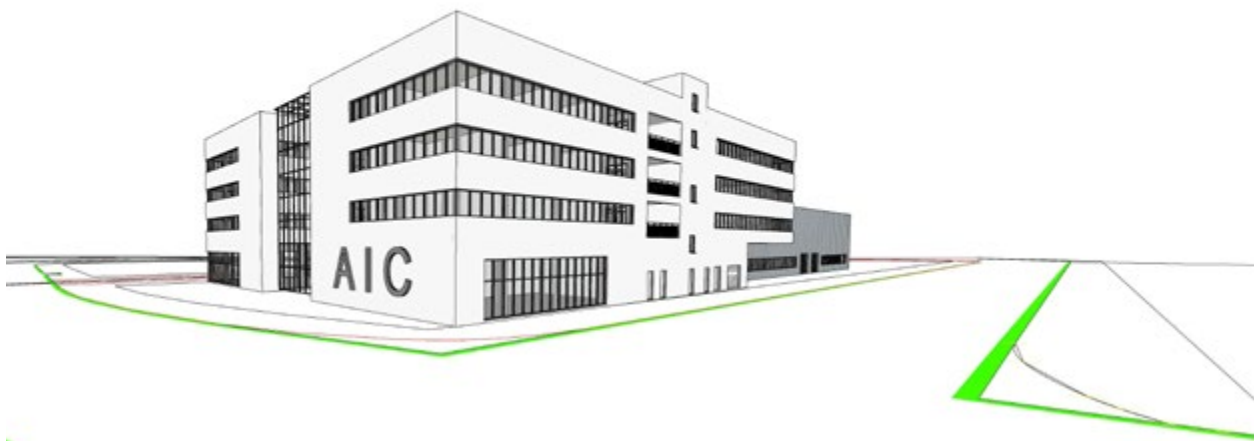


Foto: © Kempen Krause Ingenieure GmbH

**CAMPUS
HERE
WE GO**

ACAT by AGIT

28 Arbeitsplätze
im Coworking-Space

**7 Besprechungs-
räume**
mit Medienaustattung

Aktuell noch frei:

355 qm
Büroflächen

52 qm
Werkstattflächen



JETZT MIETEN!

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

12.3 Zukunftsprojekte der StädteRegion Aachen

Gewerbegebiet Zincoli – Stolbergs neuer Zukunftsstandort

Mit dem Gewerbegebiet Zincoli entwickelt die Kupferstadt Stolberg einen ehemaligen Industriestandort zu einem zukunftsorientierten Unternehmensstandort. Das Projekt verbindet Flächenrecycling mit hochwertiger Stadtentwicklung und schafft Raum für innovative Unternehmen.

Vom Industrie- zum Zukunftsstandort

Wo über 150 Jahre Zink verarbeitet wurde, entsteht heute ein Gewerbequartier für die Unternehmen von morgen. Mit der Entwicklung des ehemaligen Zincoli-Geländes schlägt die Kupferstadt Stolberg ein neues Kapitel ihrer Industriegeschichte auf und zeigt zugleich, wie zukunftsorientierte Flächenentwicklung im Strukturwandel gelingen kann.

Statt neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese auszuweisen, wird eine rund 3,4 Hektar große Industriebrache revitalisiert und für eine neue Nutzung vorbereitet. Herzstück bleibt der rund 80 Meter hohe Zincoli-Kamin, der als Wahrzeichen des ehemaligen Industriestandorts erhalten wird und künftig als identitätsstiftende Landmarke den Mittelpunkt des neuen Quartiers bildet. Ein städtebaulicher Wettbewerb legte den Grundstein für ein Quartier, das moderne Gewerbeflächen, hochwertige Freiräume und industrielle Identität miteinander verbindet. Entlang einer zentralen Grünachse entstehen flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke.

Raum für Unternehmen

Zincoli richtet sich insbesondere an kleine und mittlere Unternehmen, technologieorientierte Betriebe sowie Unternehmen aus Forschung, Entwicklung und unternehmensnahen Dienstleistungen. Gleichzeitig bietet das Gewerbegebiet ortsansässigen Unternehmen neue Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Ziel ist der Auf-



Foto: © STUDIO-MRA

bau einer vielfältigen Unternehmenslandschaft, die Innovation, Beschäftigung und wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen stärkt.

Auch bei der Vermarktung geht die Kupferstadt Stolberg neue Wege. Die Grundstücke werden bewusst nicht nach Höchstgebot vergeben. Stattdessen erfolgt die Grundstücksvergabe anhand transparenter Kriterien. Bewertet werden unter anderem ökologische Qualität, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und der Beitrag zur Quartiersentwicklung. Ziel ist die Ansiedlung von Unternehmen, die langfristig Arbeitsplätze schaffen, die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts stärken und gleichzeitig den hohen Qualitätsanspruch des Quartiers mittragen.

Qualität als Standortfaktor

Architektur, Freiraumgestaltung und Nachhaltigkeit sind zentrale Bestandteile des Quartierskonzepts. Dachbegrünungen, Photovoltaik, klimaangepasste Freiräume und Regenwassermanagement schaffen einen modernen Un-



Foto: © STUDIO-MRA

ternehmensstandort mit hoher Aufenthaltsqualität. So entsteht ein Gewerbegebiet, das wirtschaftliche Entwicklung und Klimaschutz gleichermaßen berücksichtigt. Mit Zincoli entsteht damit weit mehr als ein neues Gewerbegebiet. Das Projekt zeigt, wie die Revitalisierung historischer Industrieflächen wirtschaftliche Entwicklung, hochwertige Stadtentwicklung und Klimaschutz miteinander verbinden kann. Wo einst Zink produziert wurde, entstehen künftig Innovationen, Arbeitsplätze und neue Perspektiven für die Kupferstadt Stolberg.



Stolberg. Raum für Zukunft.

Mit **Zincoli** entsteht ein modernes Gewerbequartier für Industrie, Technologie und Innovation – nachhaltig entwickelt und zentral im Dreiländereck gelegen.

Jetzt Standortchancen checken:



12.4 Die Kommunen der StädteRegion Aachen

Alsdorf

Alsdorf liegt rund 10 km nördlich des Oberzentrums Aachen mit direkter Anbindung an die regionalen Hauptverkehrsachsen. Ein Mix aus international tätigen Industrieunternehmen und mittelständischen Unternehmen schafft Potenziale für Synergien und Kooperationen. Die beiden Business Parks in Schaufenberg und Hoengen verbinden ein parkähnliches Umfeld mit industrieller Ausweisung und direkter Autobahnanbindung. Branchenschwerpunkte bilden der-

zeit Automotive, Logistik und Maschinenbau. Weitere Infos und Vermarktung unter 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
	2016 - 2025
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen	3,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	5,00 € bis 5,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Baesweiler

Baesweiler, 16 km nördlich von Aachen gelegen, bietet mit dem Technologie- und Gründerzentrum geeignete Rahmenbedingungen für nationale und internationale Unternehmensansiedlungen. Mehr als 200 Unternehmen profitieren von der industriellen Standortstruktur und der unterstützenden Infrastruktur.

Das Einkaufszentrum „Am Feuerwehrturm“ sowie das Fachmarktzentrum „Neuer Markt“ erfüllen Versorgungs- und Frequenzfunktionen. Weitere Infos unter wirtschaft.baesweiler.de.

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
	2016 - 2025
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 4,00 €
Produktionsflächen	3,50 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Eschweiler

Die Stadt Eschweiler, verkehrsgünstig gelegen zwischen A4 und A44, stärkt als Wirtschaftsstandort nachhaltige, klima- sowie ressourcenschonende Entwicklungskonzepte. Dazu erfolgt die Ausweisung des Interkommunalen Gewerbegebiet Aachen-Eschweiler, die Transformation des Kraftwerksstandorts zum Industriedrehkreuz Weisweiler sowie der Aufbau der Change Factory Eschweiler als Innovations- und Kompetenzzentrum. Im Mittelpunkt stehen die Sicherung und Schaffung qualifizierter, zukunftsfähiger Arbeitsplätze, die die Ansiedlung moderner, innovativer Betriebe ermöglichen.

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
	2016 - 2025
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Herzogenrath

Im Nordwesten der StädteRegion Aachen und in direkter Nähe zu den Niederlanden gelegen bietet Herzogenrath kurze Wege zu regionalen und grenzüberschreitenden Absatz- und Arbeitsmärkten. Zentrale Bedeutung hat der Technologiepark Herzogenrath (TPH). In Herzogenrath-Kohlscheid erweitert das Projekt „TPH IV“ den bestehenden Technologiepark um rund 7.000 m² und schafft als markanter Neubau am Ortseingang flexibel nutzbare Werkstatt- und Engineeringflächen. Zielgruppen sind technologieorientierte Gründungen, innovative Kleinunternehmen, Startups sowie nachrangig mittelständische Betriebe.

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 2016 - 2025
Einzelhandel	8,00 € bis 14,00 €
Büromarkt	9,00 € bis 16,00 €
Lagerflächen	4,50 € bis 6,50 €
Produktionsflächen	6,50 € bis 14,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Monschau

Rund 45 ha Gewerbeflächen sind Standort moderner und innovationsorientierter Betriebe mit ca. 1.300 Arbeitsplätzen. Diese werden ergänzt durch das Handwerker-Innovationszentrum Monschau (HIMO), das auf rund 7.000 m² flexibel teilbare Büro-, Produktions- und Lagerflächen für Existenzgründungen und etablierte Unternehmen anbietet. Der Stadtteil Imgenbroich fungiert als regionales Nahversorgungszentrum für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Im Gewerbegebiet „Auf Beuel“ laufen Erschließungsarbeiten; der dritte Bauabschnitt soll voraussichtlich Ende 2026 abgeschlossen werden.

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 2016 - 2025
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

über 75 Jahre
Deubner

**STARKE
LÖSUNGEN
FÜR STARKE
BAUHERREN**



hilft immer!

Deubner

BAUMASCHINEN

www.deubner-bau.de

Simmerath

Simmerath verfügt über ein dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit (Pkw und ÖPNV). Die Gewerbegebiete sind sehr gefragt und derzeit sind alle Flächen belegt. In Rollesbroich sind die Kosten für den Grundstückserwerb im regionalen Vergleich sehr günstig. 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 2016 - 2025
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Stolberg

Für die Kupferstadt Stolberg hat, wie auf S. 40 und 41 mit der Vorstellung des Gewerbegebietes ZINCOLI deutlich wird, die Erschließung neuer Gewerbeflächen höchste Priorität.

Die Lage Stolbergs ist verkehrsgünstig mit der Nähe zum Autobahnkreuz Aachen sowie dem eigenen DB-Personen- und Güterbahnhof an der Strecke Aachen-Köln mit direkter Anbindung, u.a. an die Rheinschiene und die Metropolregion Ruhr. Die Zukunft gehört dem Infrastrukturprojekt EUREGIO-Railport und dem Logistic Mobility Campus Stolberg (LMCS) für die perspektivische Entwicklung des Bahnhofs zu einem leistungsstarken bi-modalen Umschlagplatz.

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 2016 - 2025
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

Würselens Gewerbegebiete „Aachener Kreuz“ und „Aero-Parks Merzbrück“ zeichnen sich durch ihre direkte Lage an A4 und A44 aus.

Auf den Seiten 36 und 37 dieser Marktanalyse wird über das entstehende Gewerbegebiet „AeroParks Merzbrück“ ausführlich berichtet.

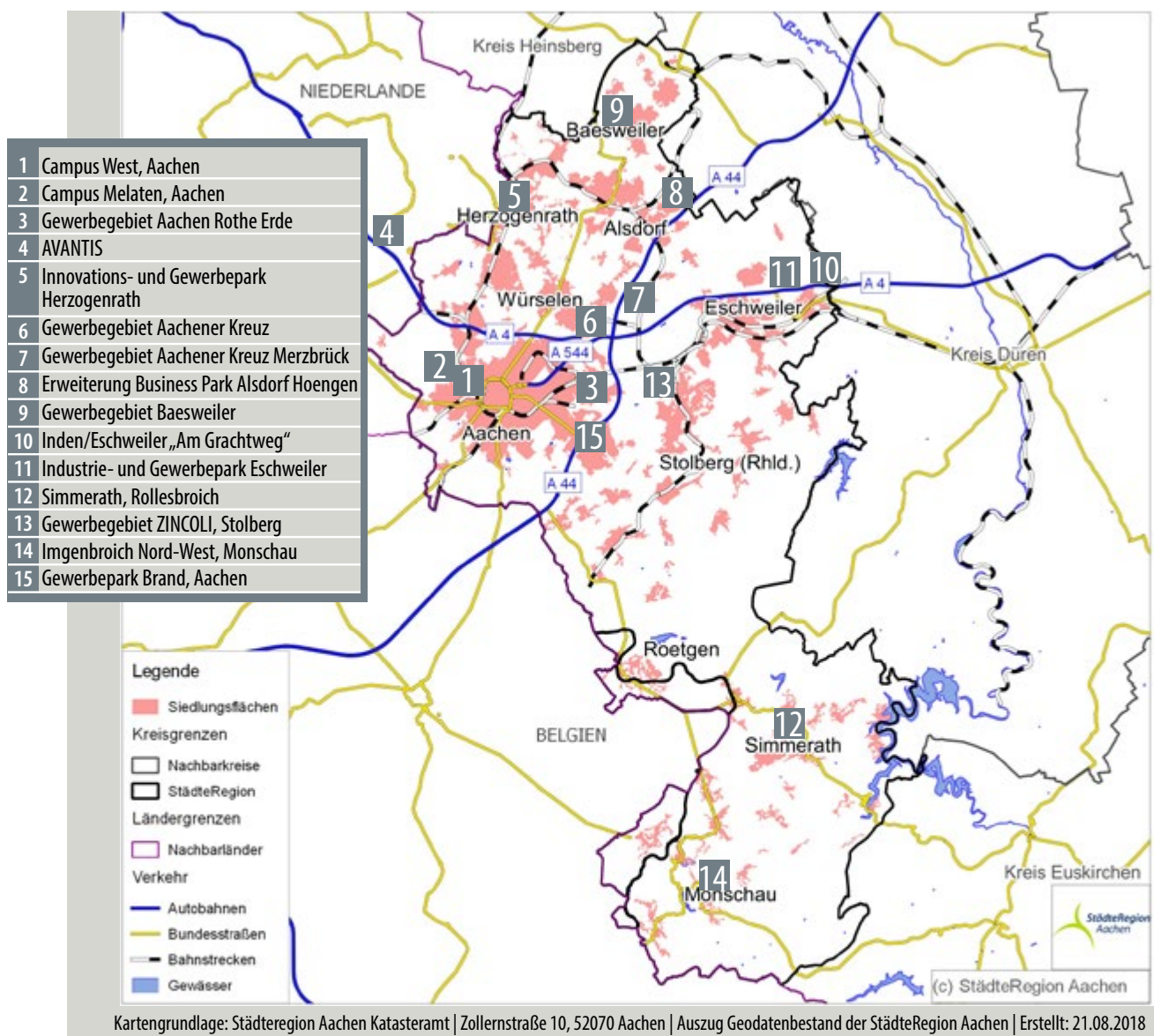
Die Stadt Würselen zeichnet sich durch umfassende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Angebote für den periodischen und aperiodischen Bedarf aus. Gemeinsam mit der städtischen Tochtergesellschaft SEW wird fortlaufend in eine funktionierende Stadt investiert.

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 2016 - 2025
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

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, Luftfahrttaffines 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 Zincoli, Stolberg



Grundfläche:	3,4 ha
Städtebaulicher Wettbewerb:	Studio MRA
Nutzung :	Im Fokus stehen Dienstleistungsbetriebe sowie Forschung- und Entwicklung
Glasfaseranschluss:	Ja
Baubeginn:	Erschließung startet ab 2027
Investitionsvolumen:	ca. 15,6 Mio. Euro
Bauherr:	Kupferstadt Stolberg
Vermarktung:	Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus der Kupferstadt Stolberg wirtschaftsfoerderung@stolberg.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
Entwicklungsinvestitionen:	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 Appartments
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
 nessler projektidee gmbh

Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals, Aachen



Ort: Innenblock Eisenbahnweg, Zeppelinstraße, Freunder Weg, Aachen
Grundstücksfläche: ca. 30.000 m²
Nutzfläche: 55.000 m²
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 Grüngau Landschaftsarchitektur GmbH
Vermarktung: Landmarken AG

C-Werk, Aachen



Ort: Philipsstraße / Eisenbahnweg / Hüttenstraße, Aachen
Grundstücksfläche: 129.571 m²
Nutzfläche: Büro 4.500 m², Produktion 70.216 m²
Nutzung: 27 Hallen mit insgesamt 70.216 m² Fläche stehen zum sofortigen Bezug bereit. Das C-WERK bietet flexible Mietmöglichkeiten, wobei sowohl ganze Hallen als auch Teilflächen ab 55 m² bis 500 m² in den Handwerkerhöfen, ansonsten ab ca. 300 m² 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

Neubaugebiet Monschau-Konzen



Foto: ©S-Immo Aachen GmbH

Ort:	Monschau-Konzen, Am Feuerbach
Grundstücksfläche:	ca. 20.000 m ²
Nutzfläche:	Wohnen, 30 Baugrundstücke
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Wohngebiet mit EFH (30)
Parken:	in der Mischverkehrsfläche
Investitionsvolumen:	ca. 3,5 Millionen Euro Entwicklungs- und Erschließungskosten
Baubeginn:	Frühjahr 2026 (Beginn der Erschließung)
Bauende:	Sommer 2026 (Fertigstellung der Baustraße)
Bauherr:	Monschauer Bauland GmbH (Erschließungsträger)
Architekt:	RaumPlan (Bebauungsplan)
Vermarktung:	Sparkassen Immobilien GmbH / Stadt Monschau

Neubaugebiet „Stadtrandsiedlung, 2. Bauabschnitt“, Stolberg



Foto: ©S-Immo Aachen 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

Prager Ring, Aachen



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

Flächenentwicklung Grenze Vaals, Aachen



Ort:	Grensstraat, Aachen
Grundstücksfläche:	18.400 m ²
Nutzfläche:	ca. 19.400 m ²
Nutzung:	Wohnen und kleinflächiger Einzelhandel
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
Bauende:	2025/2026
Projektentwickler:	nesseler projektidee gmbh
Architekt:	nesseler plan gmbh, Aachen
Vermarktung:	nesseler home gmbh & co. kg, Aachen nhome@nesseler.de

Tuchmacherviertel, Aachen



Ort: Webergasse, Aachen
Grundstücksfläche: ca. 2.202 m²
Nutzfläche: ca. 1.650 m²
Glasfaseranschluss: ja, Bestandteil der Erschließungsplanung
Nutzung: 4 Einfamilienhäuser und 11 Wohnungen
Parken: Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, 31 Fahrradstellplätze, 4 Garagen
Baubeginn: ist erfolgt
Bauende: 2027/2028
Bauherr: Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG
Architekt: pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen
Vermarktung: nesseler home gmbh & co kg
 nhome@nesseler.de

FORST!, Aachen



Ort: Sittarder Straße, Aachen
Grundstücksfläche: ca. 10 ha
Nutzung: gemischt genutztes Quartier mit vielfältigen Wohnangeboten für alle Generationen und Haushaltsgößen sowie Nahversorgung, Fitness und Bildung
Parken: Autoarmes Quartier mit Bündelung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen
Glasfaseranschluss: geplant
Bauende: Abschnittsweise Realisierung der Flächenentwicklung
Weiteres Vorgehen: Rahmenplanung mit Bauleitplanung
Projektentwickler: FORST! gmbh & co kg
Bauherr: ein Unternehmen der nesseler Gruppe
Stadtplaner: ulrich hartung gmbh, Bonn

nesseler ideenwerke, Eschweiler



Ort: Indeland-Straße 1, Eschweiler
Grundstücksfläche: ca. 120.000 m²
Nutzfläche: Bürogebäude: 4.200 m²
 Fertigteilwerk inkl. Produktionshallen: ca. 12.600 m²
Glasfaseranschluss: Redundante Glasfaserversorgung durch zwei Anbieter
Nachhaltigkeits-Zertifizierung: DGNB-Platin wird angestrebt für Bürogebäude
 CSC-Gold für Fertigteilwerk
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

AlphaSpace II Aachen



Ort:	Gut-Dämme-Str. 12, Aachen
Nutzfläche:	Büro ca. 3.800 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büroflächen für ca. 150 Arbeitsplätze
Parken:	Parkplätze
Baubeginn:	Q4 2026
Bauende:	Q4 2027
Bauherr:	Landmarken AG
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. 7000 m ²
Nutzfläche:	Büro-, Labor- und/oder Produktionsfläche auf ca. 3.500 m ² gesamt 6.600 m ² BGF mit Begegnungsflächen
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

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 industrienähe 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

AIC - Aviation Innovation Center, Würselen-Aachen



Foto: © Kempen Krause Ingenieure GmbH

Ort:	Innovation Village / AeroPark 1, Forschungsflugplatz Würselen-Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 7.000 m ²
Nutzfläche:	Büro-, Besprechungs- und Veranstaltungsflächen, Co-Working Space, Betriebs-KiTa, Kantine ca. 7.500 m ² Werkstatt- und Hallenflächen ca. 1.500 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Innovationszentrum für Luftfahrt
Parken:	Mobility Hub am Standort, Parkplätze > 100
Investitionsvolumen:	45 Mio. Euro
Baubeginn:	Mitte 2027
Bauende:	Ende 2029
Bauherr:	Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG / AKM
Architekt:	Kempen Krause Ingenieure GmbH, Aachen

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

At the Park, Aachen



Foto: © KMH S.Hene

- Ort:** Jülicher Straße 209 a-v, 52070 Aachen
- Grundstücksfläche:** ca. 37.000 m²
- Nutzfläche:** ca. 50.000 m², Büro und Tech-Labs ca. 31.061 m², Ebenerdige Werkstattflächen im Erdgeschoß ca. 13.023 m², Nahversorgung ca. 1.200 m², Gastro ca. 791 m², Lager ca. 945 m²
- 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. 1.500 m² verfügbar weitere Fertigstellungen geplant von ca. Q1/2026 bis ca. Q2/2030 auf ca. 43.000 m² 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



© kadavittfeldarchitektur

TRAGWERKSPLANUNG
STATISCHE PRÜFUNG
PRODUKTENTWICKLUNG
GUTACHTENERSTELLUNG

www.huping.de


© hammeskrause architekten



© HENV



© nessler Gruppe

Aachen Düsseldorf
H+P Ingenieure GmbH

München Köln
■ Kackertstr. 10

Münster Pullach
■ 52072 Aachen

Darmstadt
■ Tel. 02 41 - 44 50 30

Bernkastel-Kues
■ info@huping.de

Kompetenzzentrum S200, Aachen



Ort:	Süsterfeldstraße 200, Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 11.300 m ²
Nutzfläche:	Büro ca. 6.500 m ² , Produktion ca. 2.000 m ²
Glasfaseranschluss	Ja
Nutzung:	Forschung, Büro und Produktion (Bestandstransformation)
Parken:	ca. 200 Pkw-Parkplätze ca. 220 Fahrrad-Stellplätze
Investitionsvolumen:	ca. 38 Millionen Euro
Baubeginn:	Q3/2025
Bauende:	Q4/2026
Bauherr:	Gemeinschaftsprojekt DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und FAMOS Immobilien GmbH
Architekt:	Otten 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 DERICHS u KONERTZ Planung GmbH

Emil, 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:	2026
Bauende:	2028
Bauherr:	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung 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

Lowis, Baesweiler



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Baesweiler
Grundstücksfläche:	4.540 m ²
Nutzfläche:	Büro 640 m ² Lager / Produktionshalle 1.221 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Gewerbe/ Verwaltung mit Halle
Parken:	34 Parkplätze
Investitionsvolumen:	3,55 Mio. Euro
Baubeginn:	März 2026
Bauende:	Januar 2027
Bauherr:	Lowis Immobilien- und Beteiligungs GmbH & co. KG
Architekt:	Storms Architektur
Schlüsselfertige Ausführung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

AixTEC Components, Stolberg



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Stolberg
Grundstücksfläche:	4.356 m ²
Nutzfläche:	Büro u. Halle 1.150 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Gewerbe/ Büro und Lagerhalle
Parken:	15 Parkplätze + 13 Fahrradstellplätze
Investitionsvolumen:	2,14 Mio. Euro
Baubeginn:	Herbst 2025
Bauende:	Herbst 2026
Bauherr:	AixTEC Components GmbH
Architekt:	Storms Architektur
Schlüsselfertige Ausführung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

Batzkuhler Weg Nr. 2, Würselen



Foto:© Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Würselen
Grundstücksfläche:	1.002 m ²
Nutzfläche:	Wohnen 881 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Mehrfamilienhaus
Parken:	8 Tiefgaragenparkplätze + 1 Außenstellplatz
Investitionsvolumen:	4,3 Mio. Euro
Baubeginn:	Juni 2025
Bauende:	August 2026
Bauherr:	Storms Schlüsselfertig GmbH
Architekt:	Storms Architektur
Vermarktung:	Storms Schlüsselfertig GmbH
Schlüsselfertige Ausführung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

Quartier 16, Übach-Palenberg



Foto: © Storms Schlüsselfertig GmbH

Ort:	Übach-Palenberg
Grundstücksfläche:	1.550 m ²
Nutzfläche:	Wohn- / Nutzfläche 1.200 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Mehrfamilienhaus
Parken:	6 Garagen + 4 Stellplätze
Investitionsvolumen:	4,5 Mio. Euro
Baubeginn:	Ende 2026
Bauende:	Ende 2027
Bauherr:	Storms Schlüsselfertig GmbH
Architekt:	Storms Architektur
Vermarktung:	Storms Schlüsselfertig GmbH
Schlüsselfertige	
Ausführung:	Storms Schlüsselfertig GmbH

STORMS^{•DE}

PROJEKTENTWICKLER &
GENERALÜBERNEHMER

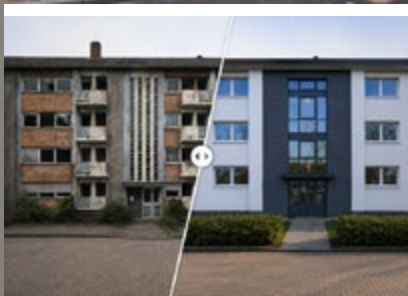
**BERATEN,
PLANEN,
SCHLÜSSELFERTIG.**

INDUSTRIE- & GEWERBEBAU

WOHNUNGSBAU

ENERGETISCHE SANIERUNG

ARCHITEKTUR



*Auf
Vertrauen
bauen!*

🌐 WWW.STORMS.DE

📍 ALFRED-WIRTH-STRASSE 12
41812 ERKELENZ

☎ TEL: +49 (0)2431 96 96 0

📍 VOR-ORT-GARANTIE

€ FESTPREISGARANTIE

🕒 BAUZEITGARANTIE

LTB, Aachen



Ort: Lichtenbusch Raafstraße/ Sanddornweg
Grundstücksfläche: ca. 15.000 m²
Nutzfläche: Wohnen ca. 11.000 m²
Glasfaseranschluss: vorhanden
Nutzung: Wohnen
Parken: 72 Parkplätze
Investitionsvolumen: ca. 36 Millionen Euro
Baubeginn: 2027
Bauende: 2030
Bauherr: G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt: G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung /
 ASTOC Architects and Planners GmbH

Karl & Friedrich, Aachen



Ort: Aachen Laurensberg
Grundstücksfläche: ca. 1.700 m²
Nutzfläche: Wohnen 1.200 m²
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

Reutershagweg, Aachen



Ort: Aachen
Grundstücksfläche: ca. 1.800 m²
Nutzfläche: ca. 1.800 m²
Nutzung: Wohnnutzung
Parken: 21 Stellplätze
Investitionsvolumen: ca. 10 Millionen Euro
Baubeginn: 2027
Bauende: 2029
Bauherr: G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt: Hahn Helten Architekten
Vermarktung: MAT Immobilien



Foto: © rendertaxi

Ort: Herzogenrath
Grundstücksfläche: ca. 3.300 m²
Nutzfläche: Wohnen ca. 2.900 m²
Glasfaseranschluss: vorhanden
Nutzung: Wohnen
Parken: 43 Parkplätze
Investitionsvolumen: 12 Millionen Euro
Baubeginn: 2023
Bauende: 2026
Bauherr: G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt: G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung /
Zimmermann Architekten GmbH
Vermarktung: MAT Immobilien



entwickeln | planen | realisieren

G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung

www.gquadflieg.de

LEO, Aachen



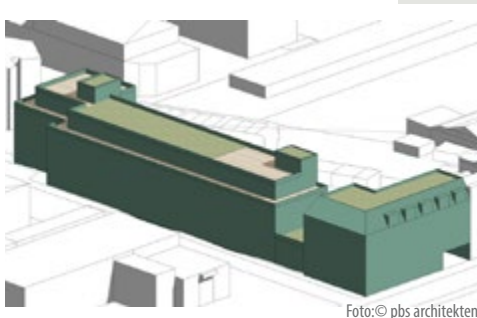
Ort:	Leonhardstraße Aachen
Grundstücksfläche:	ca. 4.700 m ²
Nutzfläche:	Wohnen ca. 10.000 m ²
Nutzung:	Wohnen / Mischnutzung
Investitionsvolumen:	ca. 50 Millionen Euro
Baubeginn:	offen
Bauende:	offen
Bauherr:	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
Architekt:	offen

Luisenhöfe, Aachen



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

Erweiterungsfläche TZA II, Aachen



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

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:	11/2026
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:	Q3/2026
Bauherr:	HYDAC Grundstücksverwaltung GmbH
Architekt:	WURST Stahlbau GmbH



Ihr Standort

Forschung und Entwicklung | Elektromobilität | Gesundheitswesen | Logistik | Dienstleistungen



2.000 m² bis 30.000 m²
Gewerbeflächen in den
Niederlanden & Deutschland

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 5.100 m ²
Glasfaseranschluss:	Ja
Nutzung:	Büro
Parken:	9 Parkplätze oberirdisch
Baubeginn:	Q2/2024
Bauende:	Q4/2025
Bauherr:	Ein Unternehmen der Landmarken Group
Architekt:	Lievens & Partner
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

Haus der Neugier, Aachen



Ort: Aachen-Innenstadt
Grundstücksfläche: 3.894 m²
Nutzfläche: 14.500 m²
Glasfaseranschluss: Ja
Nutzung: Dritter Ort, VHS, Stadtbibliothek, Gastronomie, Nahversorgung
Parken: Fahrradparkhaus 250 Plätze + 2 nahegelegene Parkhäuser
Investitionsvolumen: 120 Mio. Euro
Baubeginn: ab 2. Hälfte 2027
Bauende: Ende 2029
Bauherrin: Haus der Neugier GmbH
Architekt: kadawittfeldarchitektur, BM+P Architektur (ab LP 5)

KRAFTWERK Aachen

Das KRAFTWERK Aachen

der regionale
 Innovationsmotor
 im neuen Bushofquartier

Ort: Bushofquartier, Aachen
Potenzialfläche: bis zu 12.000 m² BGF
Nutzung: Gründerzentrum im Bereich Zukunftstechnologien mit Flächen für u.a. Forschung, Büro, Kultur, Veranstaltungen und Gastronomie. Als Teil des Gesamtprojektes „Bushofquartier“ wird das KRAFTWERK insbesondere im Zusammenspiel mit den Bausteinen Wohnen und Mobilität sowie weiteren ergänzenden Nutzungen entwickelt.
Parken: Tiefgarage
Baubeginn: ca. 2030
Vermarktung: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa, wifoe@mail.aachen.de



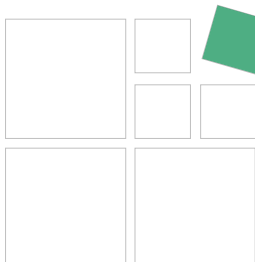
Neubau Wohn- u. Geschäftshaus, Aachen



Umbau Boardinghouse, Aachen



Neubau Einfamilienhaus, Aachen Hörn



ARCHITEKTUR HAMMERS
 inh. astrid thormählen

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



Wir

Wir begleiten Euch ins Zuhause.

Gemeinsam schaffen wir den Weg ins Eigenheim – mit persönlicher Beratung und starken Lösungen.

Wir machen den Weg frei.



**Aachener
Bank**

Wir sind Volksbank im Westen eG