



SCHWERPUNKT

**START- &
SCALE-UP
ÖKO-
SYSTEM**

Standort im Fokus 2023

Region Aachen, Düren, Euskirchen

Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien im Überblick



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2023

Standort im Fokus

Region Aachen, Düren, Euskirchen

Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien im Überblick

Liebe Leser:innen,

mit dem „Standort im Fokus 2023“ liegt Ihnen die aktuelle Analyse der gewerblichen Flächenverkäufe und der Reservesituation sowie des Immobilienmarktes in der Region Aachen vor. Außerdem haben wir nach fünf Jahren die Umfrage unter den regionalen Technologie- und Gründerzentren wiederholt und somit aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen wesentlicher Akteure im Start- und Scale-up Ökosystem der Region Aachen analysiert.

Seit über 20 Jahren betreiben wir das Gewerbeflächen-Informationssystem gisTRA® um den gewerblichen Nutzungsstand zu erfassen und monitoren zu können. Dabei machten erstmals seit Erfassung der Gewerbeflächenverkäufe, die drei größten Flächenverkäufe im Jahr 2023 mit insgesamt über 36 ha mehr als die Hälfte der Gesamtverkäufe (51 Grundstücke auf 68 ha) aus, wobei sich diese über die gesamte Region verteilten. Trotz vorhandener multipler Krisen ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region weiterhin konstant hoch. Dabei stellen wir regelmäßig fest, dass neu entwickelte, vor allem kleinteilige Flächen bereits frühzeitig vermarktet sind. Auf der anderen Seite setzte sich der langjährige Trend, dass größere, autobahnahe Anfragen insbesondere von GI-Flächen nicht angemessen bedient werden können, auch in diesem Jahr fort.

Um dem Flächenengpass in der Region zu begegnen, wird zukünftig der Aktivierung untergenutzter Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Senkung des Flächenverbrauchs, der Revitalisierung und Transformation ehemaliger industrieller Produktionsstandorte, eine besondere Relevanz zukommen.

Nicht zuletzt sollten dabei auch die Anforderungen von Start- und Scale-ups an die benötigten Wirtschaftsflächen mitgedacht und berücksichtigt werden. Denn ich bin fest davon überzeugt, dass das in der Region Aachen existierende Start- und Scale-up Ökosystem mit seinen verschiedensten Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlichen Institutionen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten



v. l. n. r.: Nicolas Gastes, Nina Walkenbach, Sven Pennings, Nils von Hoegen (Foto: AGIT mbH)

wird, die zukünftigen Herausforderungen zu meistern und die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Gemeinsam mit unseren Partner:innen unterstützen wir als Impulsgeberin, Initiatorin, Koordinatorin, Moderatorin und Umsetzerin die Entwicklung des Start- und Scale-up Ökosystems in der Region.

Dieser Bericht soll Ihnen die Informationsgrundlage für eine faktenbasierte Entscheidungsfindung bei einer effizienten, bedarfsorientierten und nachhaltigen Standortentwicklung liefern.

Mein besonderer Dank gilt den kommunalen Anwender:innen für die Datenpflege von gisTRA®.

Viel Spaß beim Lesen und auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Ihr Sven Pennings

Inhalt

1. Gewerbeflächen	10
1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven	11
1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe	12
1.3 Regionale Herausforderungen	14
1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2024	16
1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) ..	28
1.4.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023	42
1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2024	52
1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) ..	60
1.5.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023	70
1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2024	78
1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) ..	86
1.6.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023	98
2. Gewerbeimmobilien	106
2.1 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien 2023 im Überblick	107
2.2 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2023)	108
2.3 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2023)	124
2.4 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2023)	140

3. Start- und Scale-up-Ökosystem	156
3.1 Einleitung	158
3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen Technologie- und Gründerzentren	160
3.3 Regionales Potenzial: Das Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen.....	169
3.4 Anforderungen von Scale-ups an Dienstleistungen und Wirtschaftsflächen.....	174
3.5 Optionen zur bedarfsgerechten Unterstützung für Scale-ups	178
3.6 Ausblick	181
Literatur	182
Ausblick	184
Abbildungsverzeichnis	186
Tabellenverzeichnis	188
Kartenverzeichnis	189
Impressum	190

Gewerbeflächen



2023

68,2 ha
51 Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden in der Region auf 51 Grundstücken 68,2 ha verkauft. Bezogen auf die verkaufte Fläche war dies der vierthöchste Wert der vergangenen Dekade.



Kreis Düren



StädteRegion Aachen



Kreis Euskirchen



Stadt Aachen

Sofort verfügbare Flächen in ha (Veränderung seit 2019)



Kreis
Düren



StädteRegion
Aachen



Kreis
Euskirchen

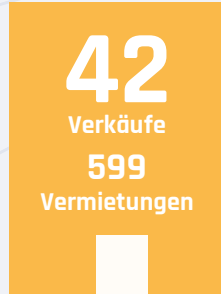


Stadt
Aachen

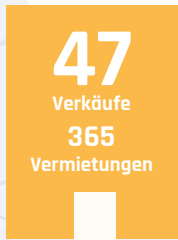


Gewerbeimmobilien

23



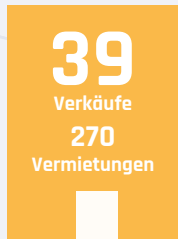
Stadt Aachen



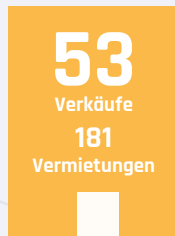
StädteRegion
Aachen

1.415 Vermietungen **181** Verkäufe

Im Jahr 2023 wurden in der Region
181 Gewerbeimmobilien verkauft
und 1.415 vermietet.



Kreis Düren



Kreis Euskirchen

Durchschnittliche Kaltmiete

11,72 €



Stadt Aachen

8,12 €



StädteRegion
Aachen

7,81 €



Kreis Düren

6,87 €



Kreis Euskirchen

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) mbH den Gewerbeflächen-Monitoringbericht. Dieser ermöglicht die systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -verkäufen in der Region Aachen (StädteRegion Aachen, Kreis Düren, Kreis Euskirchen). Ziel ist es, größere Transparenz auf dem Gewerbeflächenmarkt zu schaffen, die sowohl der Planung und Entwicklung als auch der Vermarktung von Gewerbebeständen zugutekommt. Grundlage bilden hierbei die parzellenscharfen, gewerblichen Flächendaten aus gisTRA®, einem der führenden, webbasierten Systeme der Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutschland. Die Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch die kommunalen Anwender:innen sowie interessierte private Vermarkter:innen. Aktuell erfasst das System für alle 36 Kommunen der Region Aachen insgesamt 340 Gewerbegebiete, welche in den kommunalen Flächennutzungsplänen eine gewerbliche Nutzung vorsehen. Wobei im Jahr 2023 von den 340 Gewerbegebieten lediglich 40 Standorte sofort vermarktbar Flächen aufwiesen.

1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven

Die Nettofläche der erfassten Gewerbegebiete betrug zum 01.01.2024 in der gesamten Region Aachen 5.378 ha, von denen 677 ha in 109 Gewerbegebieten mit unterschiedlichen planerischen Entwicklungsständen verfügbar waren. Dementsprechend waren 86 % der gewerblichen Flächen bereits veräußert. Insgesamt wies nur noch jedes dritte der 340 Gewerbegebiete in der Region Reserven auf, d. h. 231 Gewerbegebiete sind reine Bestandsgebiete.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick der Flächenkategorien der in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Kommunen als Gewerbefläche ausgewiesenen und verfügbaren Gewerbeflächen.

Kategorie	Definition	Regional verfügbare Fläche
Sofort verfügbar	Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden kann.	112,6 ha
Kurzfristig verfügbar	Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von 2 Jahren angenommen, i.d.R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.	109,3 ha
Mittelfristig verfügbar	Diese Flächen sind planungsrechtlich i.d.R. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Flächennutzungsplan gesichert. Bestehen keine außergewöhnlichen Nutzungsbeschränkungen, so ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Flächenmobilisierung ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren anzusetzen.	335,5 ha
Langfristig verfügbar	Bei diesen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht (Zeitraum von mindestens 5 Jahren).	120,4 ha
Optionen	Flächen, die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind.	49,7 ha

Abb. 1

Definition Flächenverfügbarkeiten

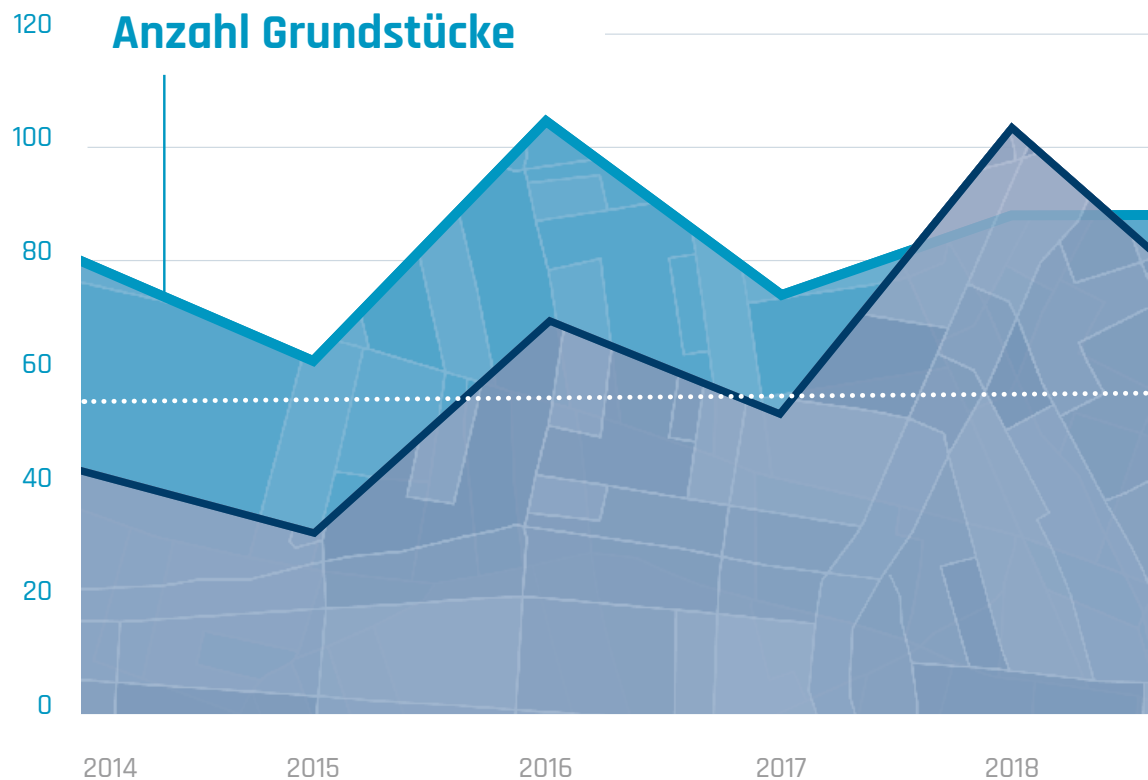
Von den insgesamt 677,7 ha verfügbare Gewerbefläche waren 250,9 ha mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet und 383 ha befanden sich in Privatbesitz. Für die sofortige Vermarktung standen insgesamt lediglich 112,6 ha (17%) zur Verfügung, wobei sich hiervon 35,6 ha ebenfalls in Privatbesitz befanden, sodass die 36 betrachteten Kommunen eine faktische, direkt vermarktbare Reserve von 76,9 ha im Jahr 2023 aufwiesen (2022: 93,1 ha).

1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe

Im Jahr 2023 wurden in der Region auf 51 Grundstücken 68,2 ha verkauft. Bezogen auf die verkaufte Fläche war dies der vierthöchste Wert der vergangenen Dekade, wobei durchschnittlich 56,2 ha verkauft wurden. Lediglich in den Jahren 2016 (70,1 ha), 2018 (104,4 ha) und 2019 (68,2 ha) wurde mehr Fläche verkauft als im Jahr 2023. Betrachtet man die Anzahl der Grundstücke, liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (74 Grundstücke). Allerdings entfielen von den 68,2 mehr als die Hälfte (36,5 ha) auf drei großflächige Verkäufe.

Etwa die Hälfte (46%) der verkauften Grundstücke der letzten 10 Jahre waren in der StädteRegion Aachen verortet (338), weitere 30% im Kreis Euskirchen (221) und 24% im Kreis Düren (181). Wird die Flächengröße betrachtet, so wurden 38% (214 ha) in der StädteRegion Aachen veräußert, 33% (185 ha) im Kreis Euskirchen und 28% (157 ha) im Kreis Düren.

Unternehmen aus dem Bereich Logistik machten mit 18,5 ha 29% der im Jahr 2023 verkauften Fläche aus. Gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes mit 14,6 ha und Handelsunternehmen mit 14,4 ha (je 23%).



Dienstleistungsunternehmen erwarben 17% der Flächen (11,0), gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 4,6 ha bzw. 7% der Flächenverkäufe. Bei weiteren 5,1 ha (8%) wurden keine Angaben zur Branchenzugehörigkeit getätigt.

Mehr als die Hälfte (55%) der Flächenverkäufe ging dabei an Unternehmen aus der gleichen Kommune (innergemeindliche Verlagerung oder Erweiterung am Standort) und weitere 14% an Unternehmen aus einer anderen Kommune innerhalb der Region Aachen (innerregionale Verkäufe). Fünf Flächenverkäufe gingen im Betrachtungszeitraum an Unternehmen außerhalb der Region, weitere zwei an Existenzgründungen. Zu neun Verkäufen wurden von den Kommunen keine Angaben zur Herkunft gemacht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der verkauften Flächen im Jahr 2023 ist mit 1,34 ha die größte der vergangenen 10 Jahre, wobei der Durchschnitt in der gesamten Region bei 0,76 ha lag. Der Wert in der StädteRegion Aachen lag bei 0,63 ha, im Kreis Euskirchen bei 0,86 ha und im Kreis Düren bei 0,87 ha.

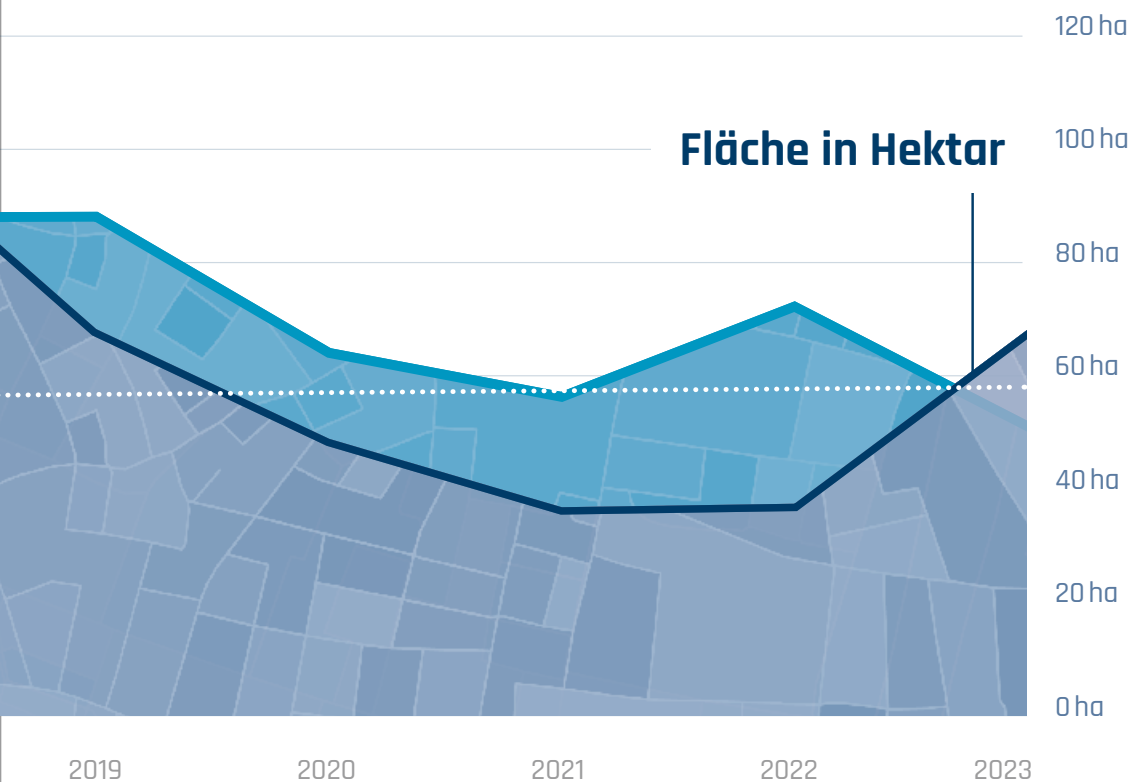


Abb. 2

Regionale Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)

- Fläche in ha
- Anzahl Grundstücke
- ⋯ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2023

1.3 Regionale Herausforderungen

Insgesamt ist seit Jahren zu beobachten, dass Flächenanfragen von Unternehmen aus der Region, aber auch überregionale **Ansiedlungsanfragen**, oftmals nicht bedient werden können, weil schlichtweg keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. So nimmt der Wert der sofort und kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen stetig ab und lag im Betrachtungszeitraum auf dem niedrigsten Niveau seit über 10 Jahren. Das Ungleichgewicht zwischen gewerblicher Flächennachfrage und dem qualitativen Angebot wird somit zunehmend größer.

Auch im Jahr 2023 konnte man beobachten, dass neu entwickelte Gewerbeflächen direkt verkauft werden und die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Stellt man die sofort vermarktbareren Flächenreserven von 113 ha den durchschnittlichen Verkäufen der vergangenen 5 Jahre (51 ha) gegenüber, so würde es bei angenommen ausbleibenden Baureifmachungen, in 2,2 Jahren keine vermarktbareren Gewerbeflächen mehr in der Region geben. Auch wenn in den zurückliegenden Jahren eine verstärkte Anstrengung der Kommunen in der Region Aachen zu beobachten ist, die in den Flächennutzungsplänen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche zur Marktreife (Bebauungsplanung/Erschließung) zu bringen, wird die **Revitalisierung** vorhandener „in die Jahre gekommener“ Gebiete eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben. Dabei haben insbesondere Themen der Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie der Resilienz eine herausragende Bedeutung.



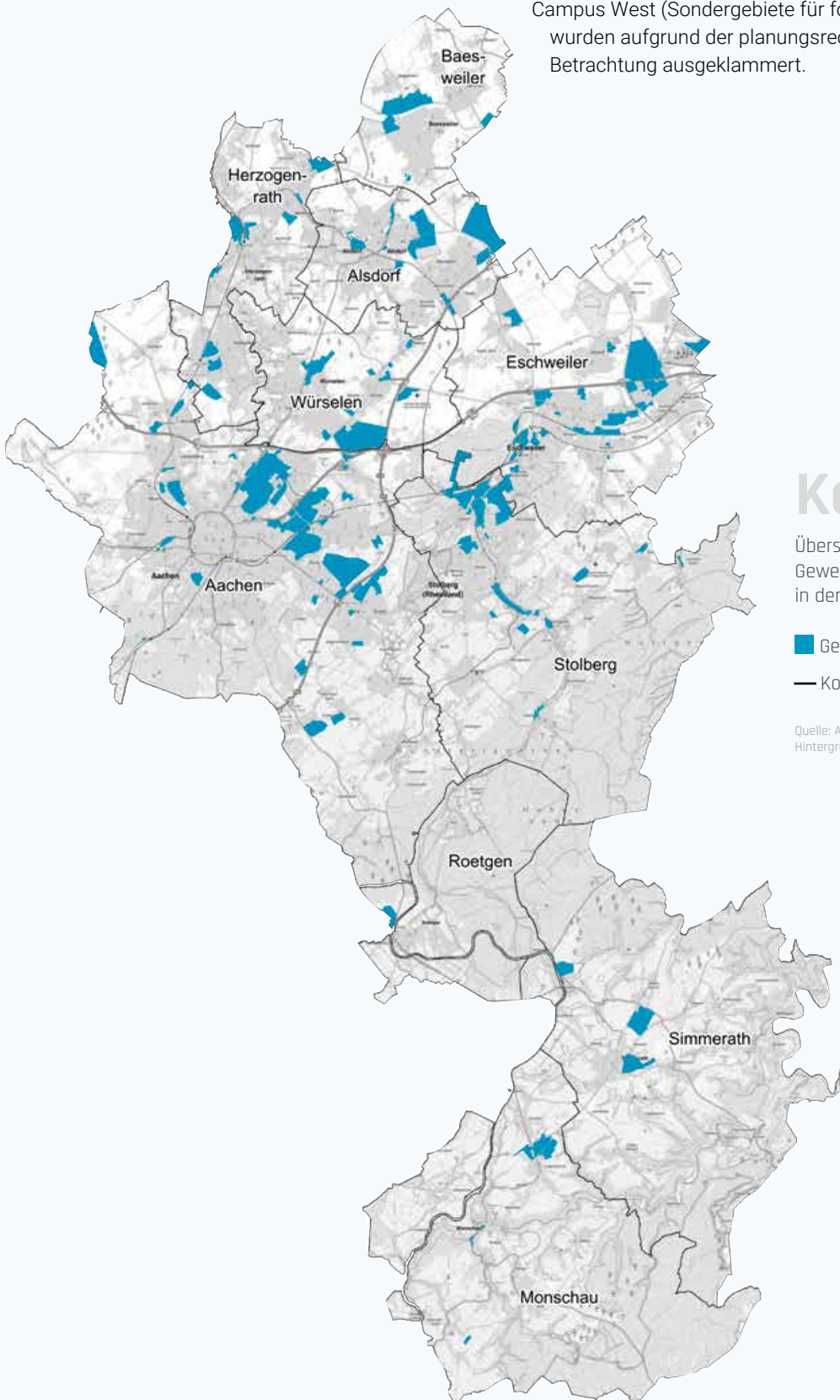
Neben den vielfältigen wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktoren für Unternehmen im Jahr 2023, wie Störungen der Lieferketten, dem anhaltenden Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen steigenden Energiekosten, einer hohen Inflationsrate in der ersten Jahreshälfte und anhaltend hohen Leitzinsen, ist seit geraumer Zeit ein Mangel an adäquaten Flächenangeboten festzustellen. Dementsprechend wächst der Handlungsdruck für die Kommunen in der Region, angesichts der zu beobachtenden (wieder) steigenden Nachfrage nach marktreifen Gewerbeflächen **die nachhaltige Entwicklung neuer Gewerbeflächen** unter Berücksichtigung **ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte** voranzutreiben. Ein wesentlicher Ansatz zur Bewältigung dieser Herausforderung ist die interkommunale Flächenentwicklung, bei der mehrere Kommunen kooperieren, um gemeinsam Gewerbeflächen zu planen und zu entwickeln. Diese Zusammenarbeit ermöglicht eine effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen, die Vermeidung von Flächenkonkurrenzen und eine bessere regionale Ausgewogenheit. Eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung fördert die Ressourcenschonung, reduziert den Flächenverbrauch, unterstützt die Klimaziele der Region und steigert langfristig die Attraktivität und Lebensqualität der Kommunen. Hinzu kommt die Notwendigkeit, den Anforderungen des Strukturwandels zur Schaffung neuer zukunftsfähiger Arbeitsplätze durch erfolgreiche Unternehmensansiedlungen zu begegnen.

Abgesehen von der reinen Verfügbarkeit von adäquaten Gewerbeflächen, erfährt demnach auch die Auswahl von geeigneten Unternehmen bei der Ansiedlung eine zunehmend höhere Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. So sollten für die knapper werdende Ressource „Fläche/Boden“ durch einen objektiven **„Flächenvermarktungsprozess“** jene Unternehmen ausgewählt werden, die den höchsten Grad an Wertschöpfung generieren, die Standortentwicklung positiv beeinflussen und den größten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen – und somit der Region insgesamt – leisten. Der für die jeweiligen Standorte individuell festzulegende Kriterienkatalog für die Flächenvermarktung kann somit ein Hilfsinstrument darstellen, um zu entscheiden, welche Ansiedlungsanfrage den Zuschlag bekommen, beziehungsweise welches Unternehmen sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln sollen. Gerne unterstützt die AGIT die regionsangehörigen Kommunen bei der Erarbeitung eines transparenten und objektiven Flächenvergabeverfahrens zur aktiven Steuerung der Unternehmensansiedlung.

Die **Nutzung von Entwicklungspotenzialen** durch Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung ist neben der nachhaltigen Entwicklung neuer Gewerbebestände unabdingbar, um ein adäquates Flächenangebot bereithalten zu können und rückt zunehmend in den Fokus der kommunalen Fachämter. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, wird im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt. Wobei tatsächliche Nutzungspotenziale bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden müssen (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen). Hier gilt es zunächst, diese Restriktionsflächen systematisch und vollständig zu erfassen, um eine Informationsgrundlage für qualitative Analysen und spezifische Handlungsempfehlungen zu schaffen. Für eine entsprechende Darstellung in gisTRA® ist die AGIT dabei, genau wie bei den Verkäufen und Änderungen bei der Reservesituation, auf die Mitarbeit und Zurverfügungstellung der Informationen durch die kommunalen gisTRA® Anwender:innen angewiesen. Eine ausbleibende Informationsbereitstellung führt unweigerlich zu verzerrten Werten des gewerblichen Nutzungsstandes in den jeweiligen Kommunen.

1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2024

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) der StädteRegion Aachen umfasst Daten aus allen 10 Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 138 Gewerbe-, Industrie-, Misch und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich die beiden Standorte Campus Melaten und Campus West (Sondergebiete für forschungsintensive Nutzungen) wurden aufgrund der planungsrechtlichen Sonderstellung bei der Betrachtung ausgeklammert.



Karte 1

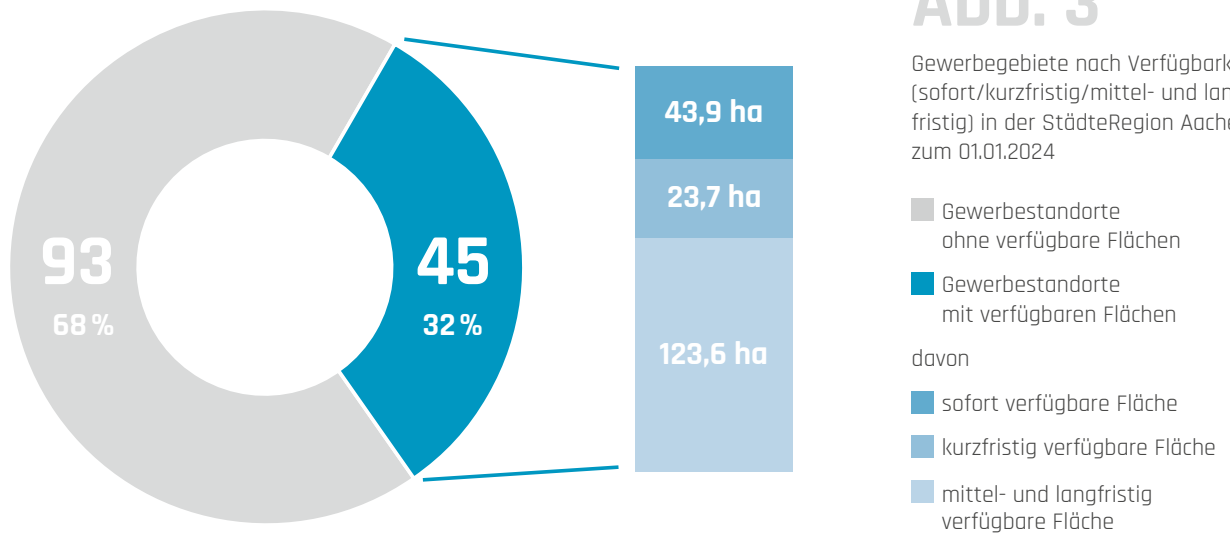
Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2023)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2023
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2024

Abb. 3

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2024



Quelle: AGIT/gfm 2023

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete betrug 2.230 ha, von denen 191 ha bzw. 9% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Somit waren weniger als einer von zehn Hektar gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 vermarktbar.

Durch die Baureifmachung und Beginn der Vermarktung im „Aero-Park 1 Merzbrück“ (>> Seite 19) in Würselen sowie Änderung der Flächendarstellung im „Camp Astrid“ in Stolberg, erhöhten sich die sofort verfügbaren Gewerbeflächen gegenüber dem Vorjahr von 27 ha auf 44 ha. Durch die Veräußerung einer 12,5 ha großen Fläche in der Erweiterung des „Gewerbe- und Industriegebiet Am Grachtweg“ in Eschweiler sowie der Baureifmachung des Gewerbegebietes „Am Vennstein“ in Roetgen halbierte sich das kurzfristig verfügbaren Flächenangebot 50 ha auf 24 ha. Dies ist gleichzeitig der geringste Wert in der StädteRegion Aachen seit Beginn der Erfassung gewerblicher Grundstücksverkäufe in gisTRA® im Jahr 2003. Die mittelfristig verfügbaren Flächen blieben mit rund 100 ha hingegen auf Vorjahresniveau.

Jedes Dritte (32 %) der 138 Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. In allen städteregionalen Kommunen stand ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung.

Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen besaßen, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 47,1 ha in der Stadt Eschweiler bis 0,8 ha in der Stadt Baesweiler. Außerdem wurden insgesamt 23,3 ha langfristig verfügbare Flächen erfasst. Davon 8,4 ha in der Stadt Baesweiler im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der interkommunale und kreisübergreifende Kompetenzstandort „Future Mobility Park“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt (Center for Vertical Mobility (CVM)) realisiert werden soll. Hinzu kamen sieben Flächen in Aachen (12,4 ha), zwei Flächen in Würselen (2 ha) sowie eine langfristig verfügbare Fläche von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Talstraße“ in der Stadt Eschweiler.





Erschließungs- maßnahmen im Aero-Park 1 Merzbrück

Nördlich des Forschungsflugplatzes Würselen-
Aachen hat die Flächenvermarktung des rund 19 ha
großen Gewerbegebietes begonnen. >> [Seite 17](#)



Flächenentwicklung in Eschweiler

2 ha sofort verfügbare Flächen im Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“ im Bereich der „Langgasse“. >> [Seite 30](#)



Erweiterungspotenzial in Alsdorf-Hoengen

12,5 ha kurzfristig verfügbare
Flächen nördlich des Business Park
Alsdorf-Hoengen (BPA). >> Seite 30





Rückbau und Sanierung der Flächen der ehem. ESW-Röhrenwerke

7,2 ha mittelfristig verfügbare Flächen in Eschweiler im Gewerbegebiet „Phönixstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen ESW-Röhrenwerke durch Rückbau und Sanierung des Areals. Für die Nachnutzung befindet sich der Bebauungsplan in der frühzeitigen Beteiligung. [>> Seite 30](#)







Baumaßnahmen im Erweiterungsgebiet „Baesweiler“

Von dem 7 ha großen Erweiterungsgebiet stehen
nur noch 0,4 ha für eine Vermarktung zur Verfügung.
3,1 ha sind verkauft und 3,4 ha wurden durch
Unternehmen reserviert. >> [Seite 30](#)



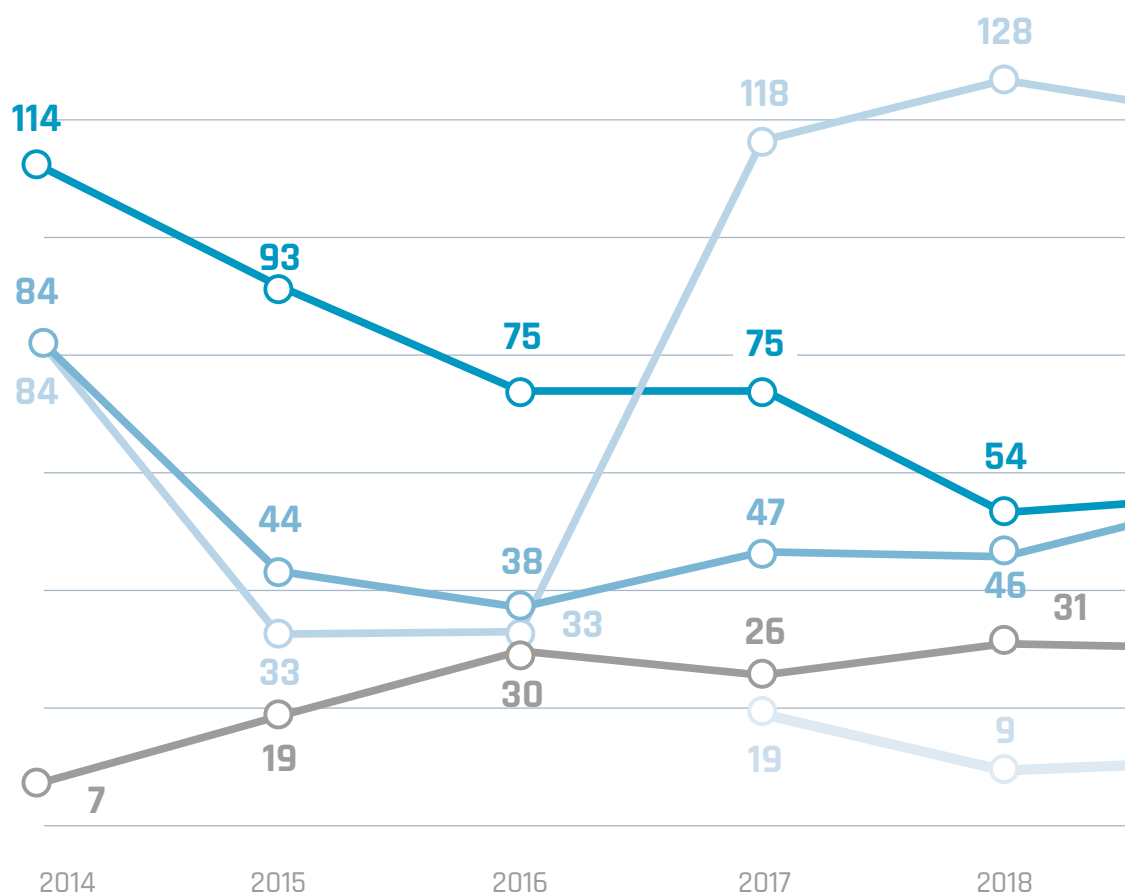
1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Tab. 1

Gewerbeflächenreserven
in der StädteRegion Aachen
zum 01.01.2024

Quelle: AGIT/gfm 2023

Flächenreserven*		2023
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		10
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		138
Bruttofläche (ha)		2754,6
Nettofläche (ha)		2229,6
Verkaufte Fläche (ha)		2025,0
darunter:	genutzt	1922,5
	betriebliche Vorsorgefläche	102,5
Optionen (ha)		13,4
Verfügbare Flächen (ha)		191,2
darunter:	sofort verfügbar	43,9
	kurzfristig verfügbar	23,7
	mittelfristig verfügbar	100,3
	langfristig verfügbar	23,3
Restriktionsflächen (ha)		59,0
m²-Preise (netto, €)		20,00 - 130,00
	gewichteter Mittelwert	72,7



Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2024 bei 205 ha und bedeutete einen leichten Rückgang der Reserven von 9 ha bzw. 4% im Vergleich zum Vorjahr (214 ha). Wird der Zeitraum der vergangenen 5 Jahre betrachtet, so wurde ein Rückgang von 70 ha bzw. 24% verzeichnet. Die Optionsflächen sanken gegenüber dem Vorjahr um 8 ha auf 13,3 ha. Das sofort verfügbare Flächenangebot von 43,9 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2024 auf alle städteregionalen Kommunen (außer Monschau) und insgesamt 18 Gewerbegebiete. Die Bandbreite reichte hier von 0,1 ha im „Gewerbepark Brand“ bis zu 12,9 ha im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“. Im Jahr 2023 waren in allen Kommunen der StädteRegion Aachen insgesamt 147 ha kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche vorhanden (2022: 166 ha).

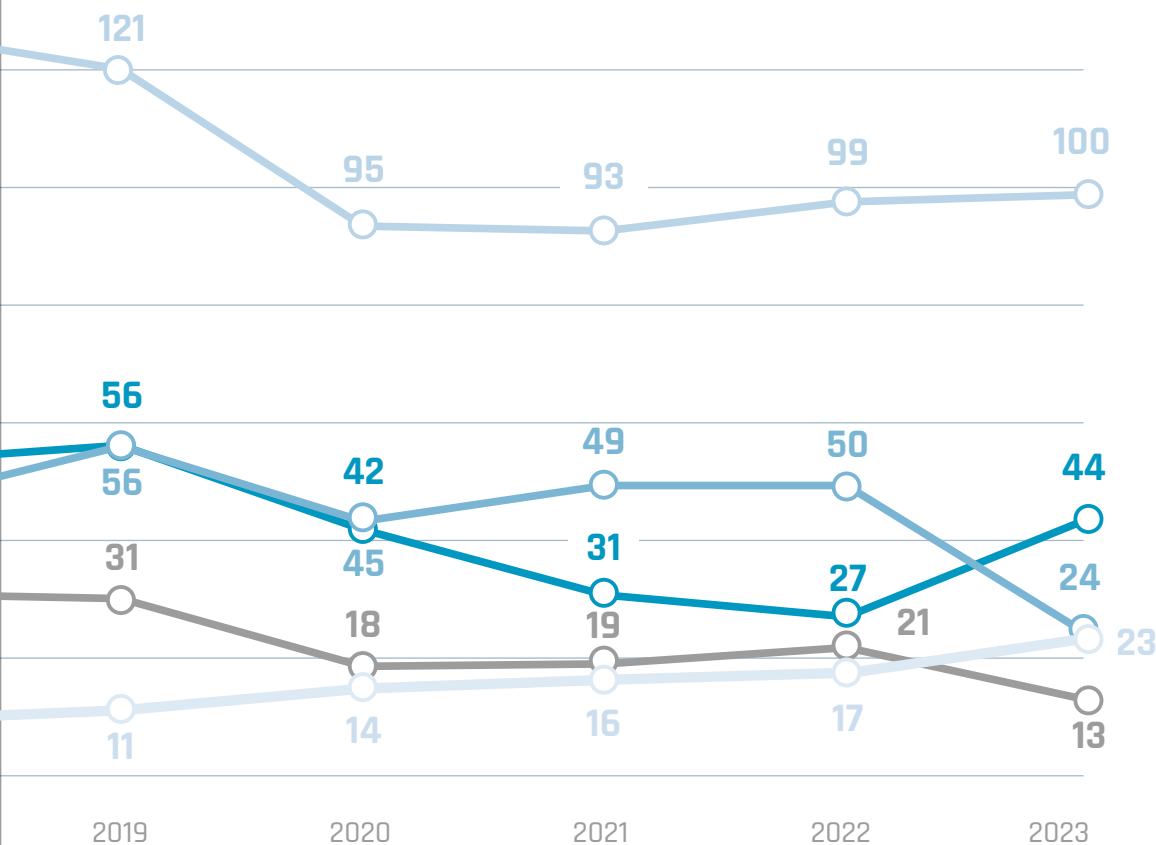


Abb. 4

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort-/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2014 bis 2023 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- langfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2023

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 47,1 ha besaß die **Stadt Eschweiler** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 12,4 ha davon waren sofort verfügbar und verteilten sich auf 4 Gewerbegebiete. 2 ha davon befanden sich im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“ im Bereich der Langgasse (>> Seite 20). Die im Vorjahr noch als kurzfristig verfügbar gekennzeichnete Fläche von 13,4 ha im Erweiterungsgebiet „Am Grachtweg“ wurde veräußert, womit die Stadt Eschweiler keine Flächen dieser Kategorie mehr vorhält. Allerdings stehen mittelfristig auf sieben Standorten 34,7 ha zur Verfügung. Somit befanden sich 29% der gesamten Flächenreserve der StädteRegion Aachen auf dem Gebiet der Stadt Eschweiler. Gegenüber dem Vorjahr sind die 5,9 ha im Gewerbegebiet „Phönixstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen ESW-Röhrenwerke nun als mittelfristig verfügbar deklariert worden. Hier wird durch den Rückbau und die Sanierung der Altlasten ein 7,2 ha großes Gewerbeareal für Gewerbe und Logistik entstehen. Für die Nachnutzung befindet sich der Bebauungsplan in der frühzeitigen Beteiligung, um das Areal der Sortier- und Recyclinganlage der Fa. Wertz zu sichern sowie eine geordnete Nutzung der Flächen der ehemaligen ESW-Röhrenwerke zu ermöglichen (>> Seite 24).

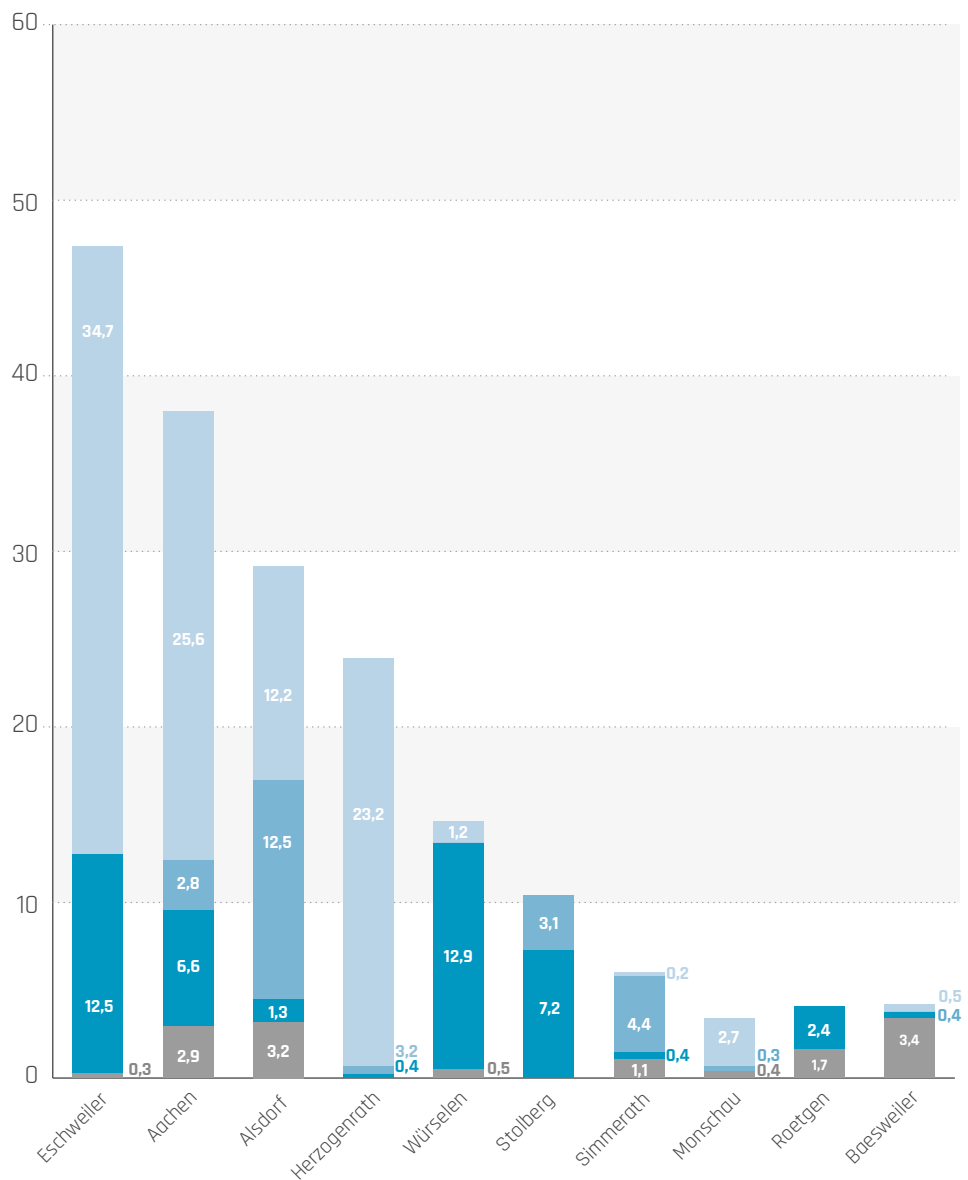
Die **Stadt Aachen** hatte mit insgesamt 35,1 ha (bzw. 21 %) die zweitgrößte Flächenreserve. Die 6,6 ha sofort verfügbare Fläche verteilte sich hier wie im Vorjahr auf vier Gewerbegebiete, allein 4,8 ha waren dabei auf Avantis verortet. Von den 25,6 ha

Abb. 5

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)
- mittelfristig verfügbar (2 bis 5 Jahre)
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2023



mittelfristig verfügbarer Fläche entfallen allein 15,6 ha auf den ehemaligen Militärstandort „Camp Hitfeld“ im Süden Aachens. Darauf folgten die Städte **Alsdorf** (26,0 ha) und **Herzogenrath** (23,9 ha) mit 15% bzw. 14% der städteregionalen Flächenreserven. Wobei in Alsdorf 12,5 ha im nördlichen Bereich des Business-Park Alsdorf (BPA) kurzfristig zur Verfügung stehen werden (>> Seite 22) und von den 23,9 ha Gesamtreserven in Herzogenrath knapp 19 ha auf das Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“ entfallen. Die Kommunen **Würselen** (14,1 ha; 12,9 ha davon kurzfristig verfügbar auf dem „Aero-Park 1 Merzbrück“; 1. Bauabschnitt), **Stolberg** (10,4 ha) und **Simmerath** (5,0 ha) wiesen durchschnittlich 6% der städteregionalen Reserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf. In **Roetgen** und **Monschau** wurden mit 3,0 ha bzw. 2,4 ha die geringsten Flächenreserven verzeichnet, wobei in der Gemeinde Roetgen im Jahr 2023 der Vermarktungsprozess im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ begonnen hat. Von den 0,8 ha verfügbarer Fläche in **Baesweiler** entfielen 0,4 ha auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“, in welchem 3,4 ha Optionsfläche angezeigt wurde (>> Seite 27).

Weitere Optionsflächen waren in Alsdorf (2,2 ha im Business Park Alsdorf bzw. 1,0 ha im Gewerbegebiet Anna), in Aachen (2,0 ha an der „Jülicher Straße“ und 0,6 ha im Gewerbegebiet Pascalstraße) sowie in Roetgen (1,65 ha im Gewerbegebiet „Am Vennstein“) und Simmerath (1,1 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“) verortet. Die Kommunen Würselen (0,5 ha), Monschau und Eschweiler (jeweils 0,3 ha) zeigten ebenfalls optionierte Flächen an.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aachen (12,4 ha), Baesweiler (8,4 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI).

- / Bei den 43,9 ha **sofort verfügbaren Flächen** waren 38,5 ha (88%) als GE-Flächen deklariert. Weitere 5,0 ha waren als Industriegebiete (GI) und 0,5 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
- / Bei den 23,7 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 8,3 ha als GE-Flächen und 12,5 ha als GI-Flächen deklariert. Zu 2,8 ha lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor.
- / Zu 42% der 100,3 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. Wobei 58,0 ha als GE-Flächen deklariert waren und 0,6 ha als Mischgebiet (MI).

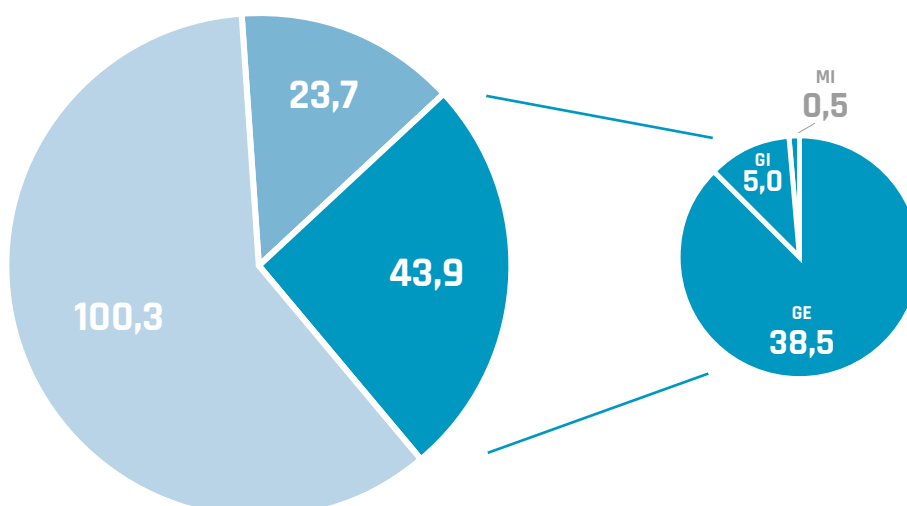


Abb. 6

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2023

Grundstückspreise

Von den 44 Gewerbegebieten, die in der StädteRegion Aachen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 15 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 29 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis in der StädteRegion Aachen lag demnach im Jahr 2023 bei 73 €/m². Das Maximum lag bei 130 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ in Würselen. Das Minimum wurde 2023 auf dem „Zincoli Gelände“ in Stolberg mit 20 €/m² erreicht.

Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen in der StädteRegion Aachen immerhin eine Fläche von 59,0 ha in 17 Gewerbegebieten (29 Grundstücke) auf. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung) die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 10 Grundstücken mit insgesamt 21,3 ha wurden als Restriktionsgrund die „Eigentumsverhältnisse“, bei 6 weiteren Grundstücken mit insgesamt 15,1 ha wurden „Altlasten“ angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich dem Gebäudebestand, der verkehrlichen Erschließung, Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft sowie dem Baurecht vor. Teilweise handelt es sich auch um multiple Mobilisierungshemmnisse, die eine zeitnahe Vermarktung verhindern (bspw. Camp Hitfeld; 15,6 ha).



Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 102 ha Fläche in der StädteRegion Aachen aus. In der Stadt Stolberg (19,5 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Eschweiler (19,4 ha), Würselen (16,6 ha) und Alsdorf (13,4 ha). In der Stadt Stolberg und in Simmerath überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve um mehr als das Doppelte, in Monschau um 1,5 ha. Von den insgesamt 102 ha (98 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgeflächen entfiel fast die Hälfte (46,9 ha) auf 10 Grundstücke (alle > 2 ha) in 6 Kommunen. Diese betrieblichen Vorsorgeflächen mit einer Größe von mehr als zwei Hektar befanden sich in

- / Eschweiler Areal „Dalli Werke“: 8,1 ha
Gewerbegebiet „Stolberger Straße“, Berde Plants: 4,5 ha
- / Stolberg Gewerbegebiet „Probsteistraße“, Saint Gobain: 11,0 ha
Gewerbegebiet „Gressenich“, Unbekannt: 3,4 ha
- / Aachen Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“, FEV: 3,6 ha
- / Simmerath Gewerbegebiet „Lammersdorf“, Otto Junker: 7,2 ha
- / Würselen Gewerbegebiet „Nassauer Str.“: 3,4 ha
- / Alsdorf Gewerbegebiet „William-Prym-Straße“, Prym Consumer: 2,4 ha
Gewerbegebiet „Prämienstraße“, Unbekannt: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 35% der unbebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (193,5 ha) aus.

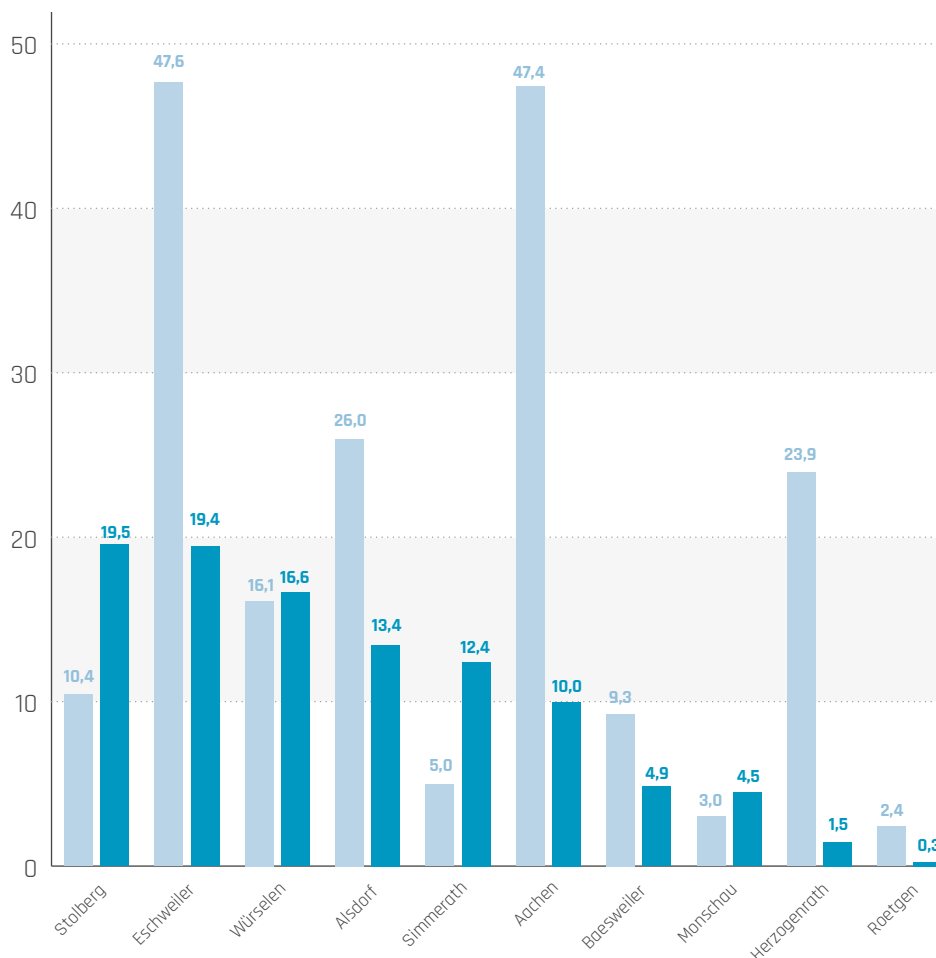


Abb. 7

Betriebliche Vorsorgeflächen
im Vergleich zur
Gesamtreserve (in ha)

- Reserve gesamt
- Betriebliche Vorsorgefläche

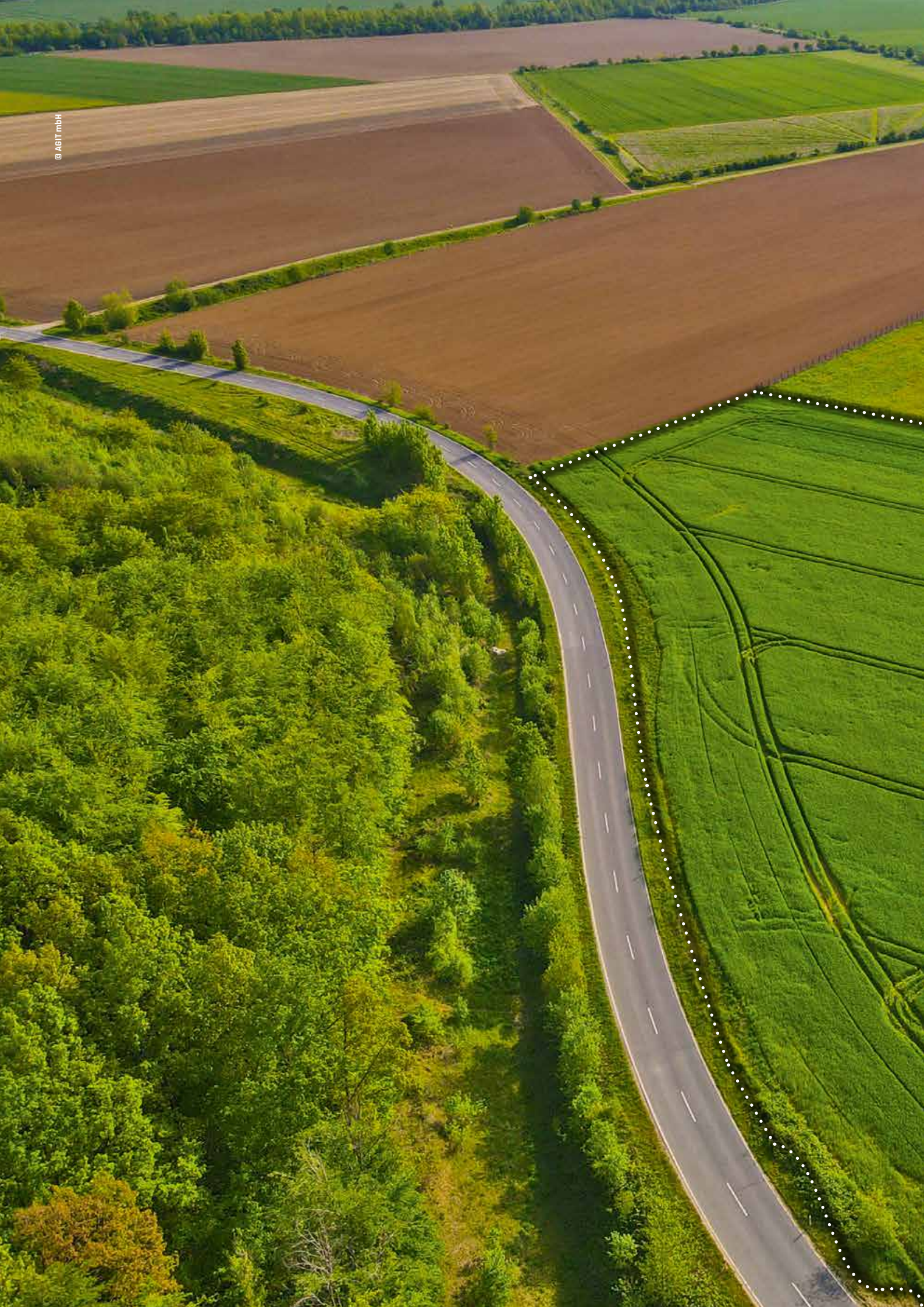
Quelle: AGIT/gfm 2023





Größter Flächenverkauf der vergangenen 10 Jahre in der StädteRegion Aachen

Die Nesseler-Gruppe siedelt sich auf einer 12,5 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ in direkter Nachbarschaft zum Kraftwerk Weisweiler in Eschweiler an. [>> Seite 45](#)





Standorterweiterung im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“

Der Kosmetikhersteller Dr. Babor GmbH & Co. KG erweitert nach dem Flächen-erwerb 2018 und Bau eines Logistik-zentrums und Produktionshallen seinen Standort um 2,2 ha. >> [Seite 45](#)




Letzte verfügbare Fläche im CarlAlexanderPark Baesweiler (CAP) verkauft

Die Firma Centroplan GmbH, einer der führenden Systemanbieter für Lösungen im Bereich der Solarenergie, wird sich im CAP auf einer Fläche von 2 ha neu ansiedeln. >> [Seite 46](#)







Baumaßnahmen auf der rekultivierten „Halde Kohlbusch“

Der Projektentwickler Baytree Logistics Properties LLP errichtet auf einer 3,3 ha großen Fläche in Stolberg eine hochmoderne Logistikimmobilie. >> [Seite 45](#)

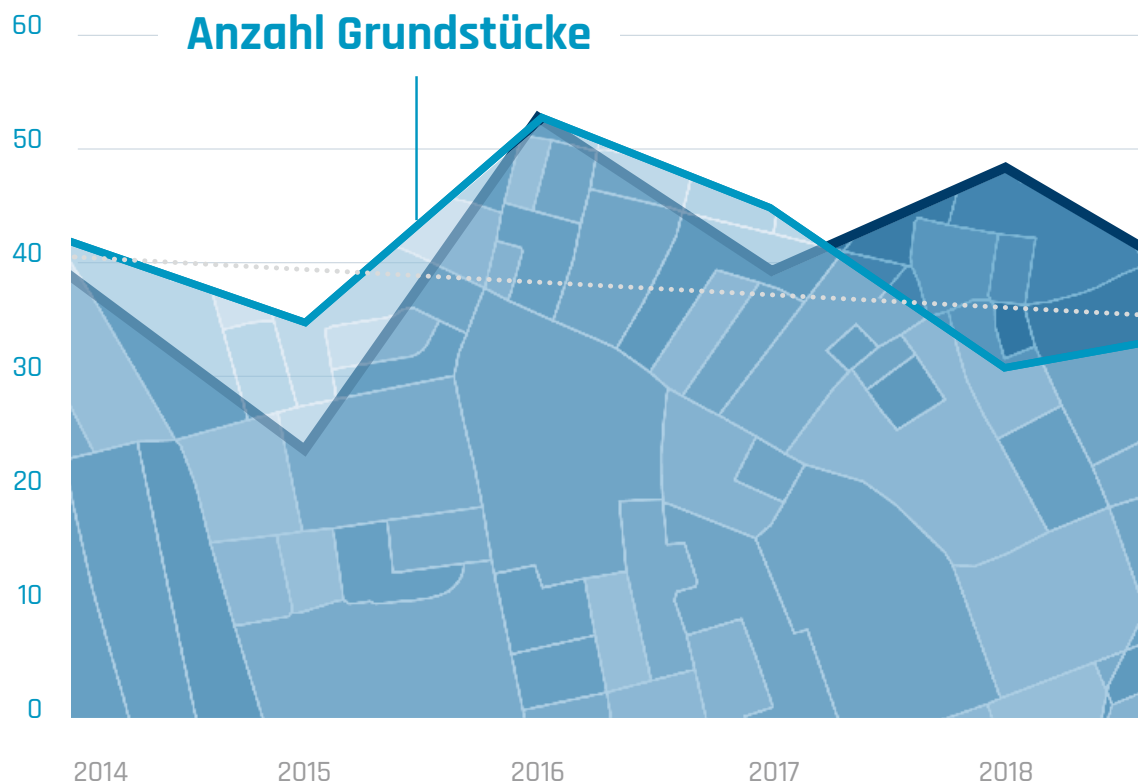
Tab. 2

Gewerbeflächenverkäufe
in der StädteRegion Aachen 2023
im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2023

1.4.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023

Verkäufe	2023
Grundstücke (Anzahl)	20
Fläche (ha)	24,82
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarbeitendes Gewerbe	4,41
Logistik	3,34
Handel	0,11
Dienstleistungen	3,66
Baugewerbe	12,92
Sonstiges	0,40
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	0
Innerregionale Verlagerung	5
Innergemeindliche Verlagerung	2
Erweiterung am Standort	6
Existenzgründung	1
Nicht näher bestimmt	6
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	1,09
0,2 - 0,5	1,60
0,5 - 1	0,57
1 - 2	1,54
2 - 5	7,54
> 5	12,50



Insgesamt konnten im Jahr 2023 in sieben der zehn städteregionalen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2014 (7,5 Kommunen). Die Verkäufe mit einer Gesamtgröße von 24,8 ha verteilten sich auf 20 Grundstücke. Bezogen auf die Anzahl der verkauften Grundstücke war dies neben dem Jahr 2020 der niedrigste Wert in den vergangenen 10 Jahren. Die durchschnittliche Anzahl der Flächenverkäufe lag in den vergangenen 10 Jahre bei 32,7 Grundstücken. Betrachtet man jedoch die verkaufte Fläche, so zeigt sich nach den schwachen Verkaufszahlen der Jahre 2021 (11,6 ha) und 2022 (9,9 ha) mit 24,8 ha ein deutlicher Aufwärtstrend. So wurde das drittbeste Ergebnis der vergangenen Dekade verzeichnet. Der Durchschnittswert lag hier bei 20,6 ha.

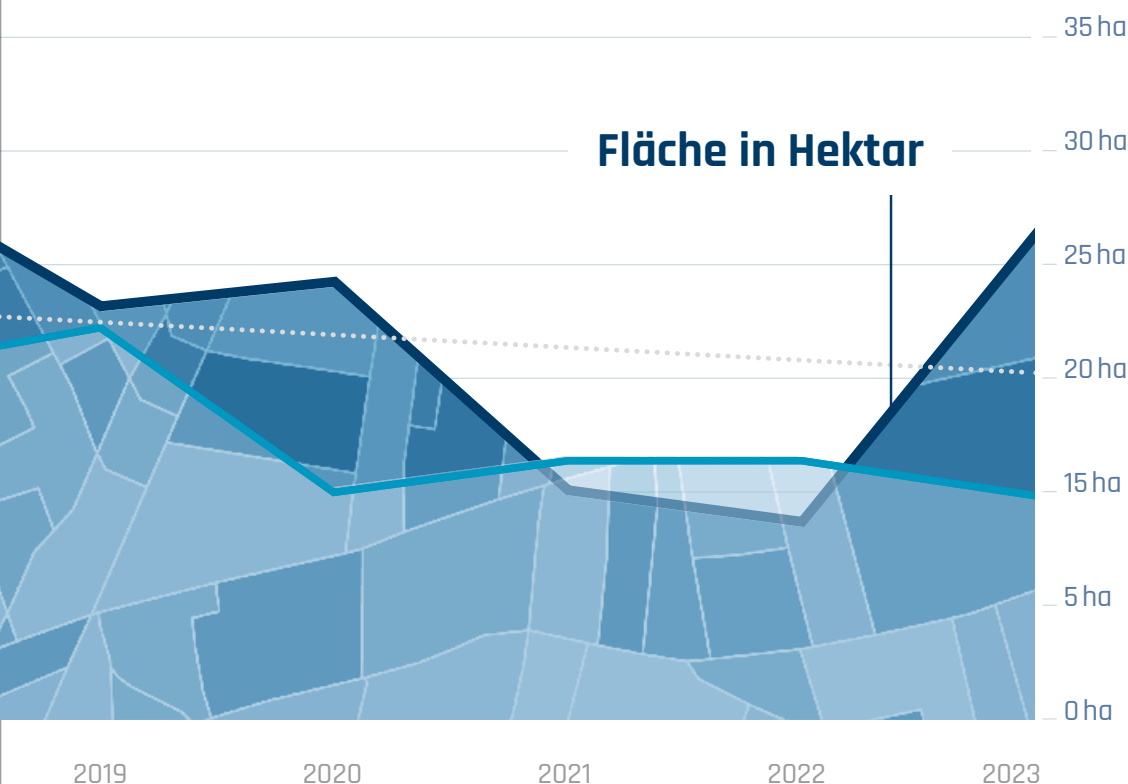


Abb. 8

Gewerbeflächenverkäufe
2014 bis 2023 nach verkauften
Grundstücken und Fläche
(Anzahl/in ha)*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- ⋯ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2023

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturnachträge möglich

Verkaufte Gewerbeflächen im Zeitraum 2014 bis 2023

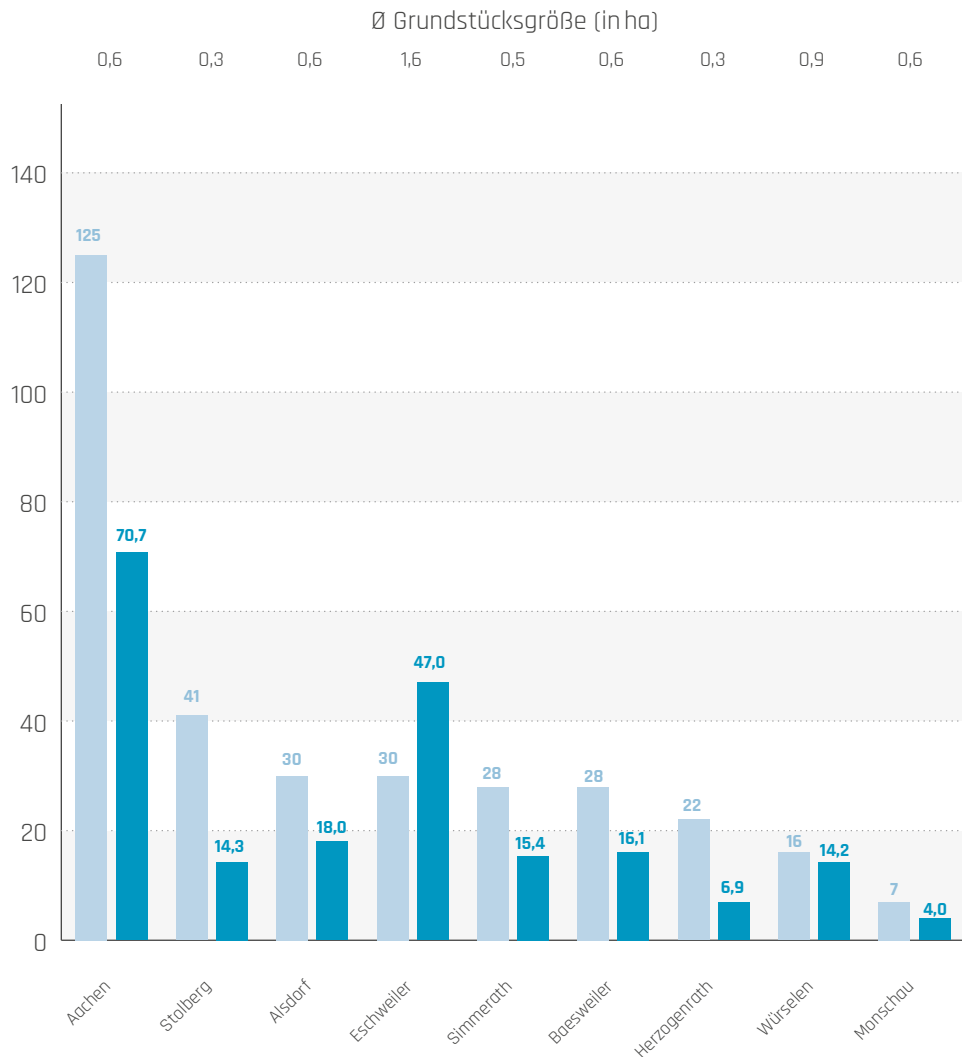
Zwischen 2014 und 2023 wurden die meisten Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 70,7 ha in der Stadt Aachen verkauft (125), gefolgt von Stolberg (41), Alsdorf und Eschweiler (30) Simmerath und Baesweiler (28) sowie Herzogenrath (22). In Würselen wurden 16, in Monschau 7 und in Roetgen keine Flächenverkäufe angezeigt. Demnach entfielen 38% der verkauften Grundstücke in den vergangenen 10 Jahren auf die Stadt Aachen. Wobei insbesondere seit 2020 in der Stadt Aachen eine stark rückläufige Tendenz zu verzeichnen war. So wurden in den vergangenen 3 Jahren jeweils nur drei Grundstücksverkäufe angezeigt, wobei der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre bei über 12 Grundstücken und 7,1 ha lag. In der StädteRegion Aachen betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße in der letzten Dekade 0,6 ha. Auf kommunaler Ebene konnten folgende Durchschnitte ermittelt werden: In Eschweiler (1,6 ha), in Würselen (0,9 ha), Alsdorf, Baesweiler, Monschau und Aachen (0,6 ha) sowie in Simmerath (0,5 ha). In Herzogenrath und Stolberg lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 0,3 ha. In Roetgen konnten in der vergangenen Dekade keine Grundstücksverkäufe verzeichnet werden, wobei hier im Jahr 2023 der Vermarktungsprozess des Gewerbegebietes „Am Vennstein“ begonnen hat und bereits zwei Flächen optioniert sind.

Abb. 9

Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2023





Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 im Vergleich zur verkauften Fläche 2014 bis 2022

Mit 12% der in der letzten Dekade verkauften Fläche, war 2023 ein durchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen, wobei mehr als die Hälfte der 24,8 ha auf einen Flächenverkauf an die Nessler Gruppe im Erweiterungsgebiet „Am Grachtweg“ in Eschweiler zurückzuführen war.

Die meisten der insgesamt 20 Grundstücke wurden in der **Stadt Stolberg** im Gewerbegebiet „Camp Astrid“ (5 Grundstücke, 1,5 ha), im „Zincoli Gelände“ (2 Grundstücke, 0,4 ha), im Gewerbegebiet Rhenaniastraße/Hasencleverstraße (1 Grundstück, 0,4 ha) sowie auf der „Halde Kohlbusch“ (1 Grundstück, 3,3 ha) verkauft. Ein Großteil der Flächenverkäufe auf Stolberger Stadtgebiet entfiel somit auf den Verkauf an den Projektentwickler Baytree Logistics Properties LLP, der auf 17.000 Quadratmetern eine hochmoderne Logistikimmobilie entwickelt (>> Seite 41). Insgesamt wurden somit 39% des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade im Jahr 2023 umgesetzt.

Die **Stadt Eschweiler** hat im Betrachtungszeitraum mit fast zwei Drittel (32%) des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Die insgesamt 14,9 ha verteilten sich dabei auf drei Standorte. Im Industrie- und

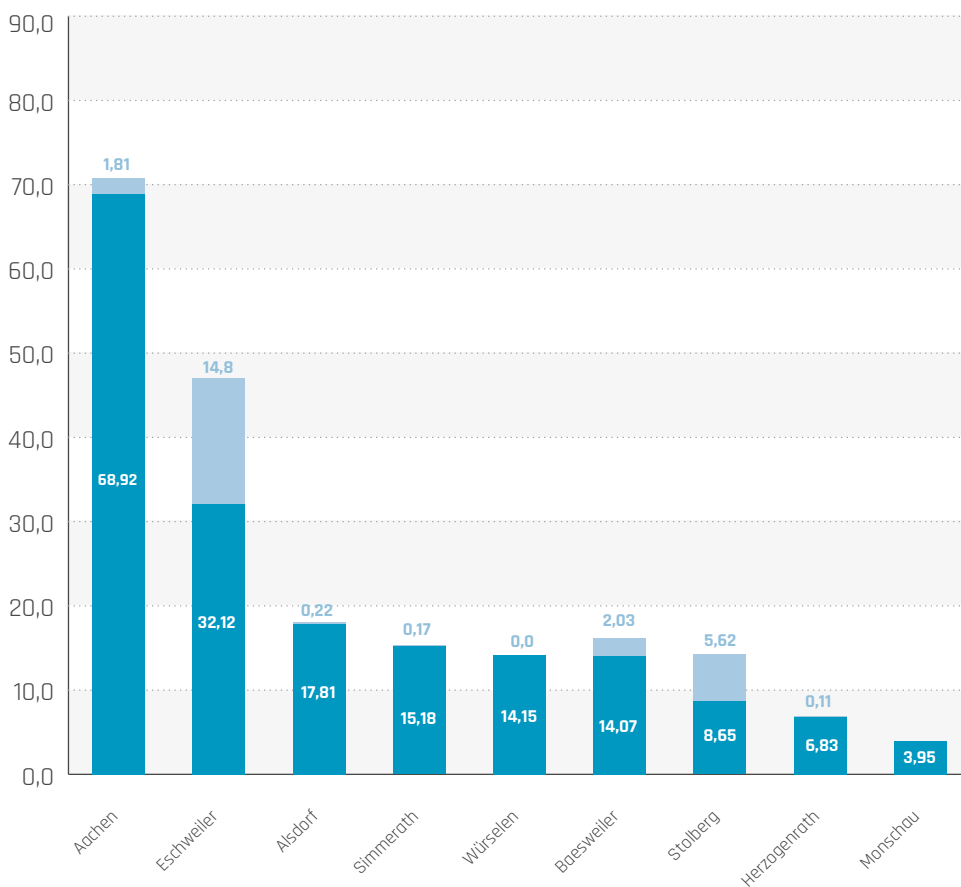


Abb. 10

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2014 - 2022
■ Fläche 2023

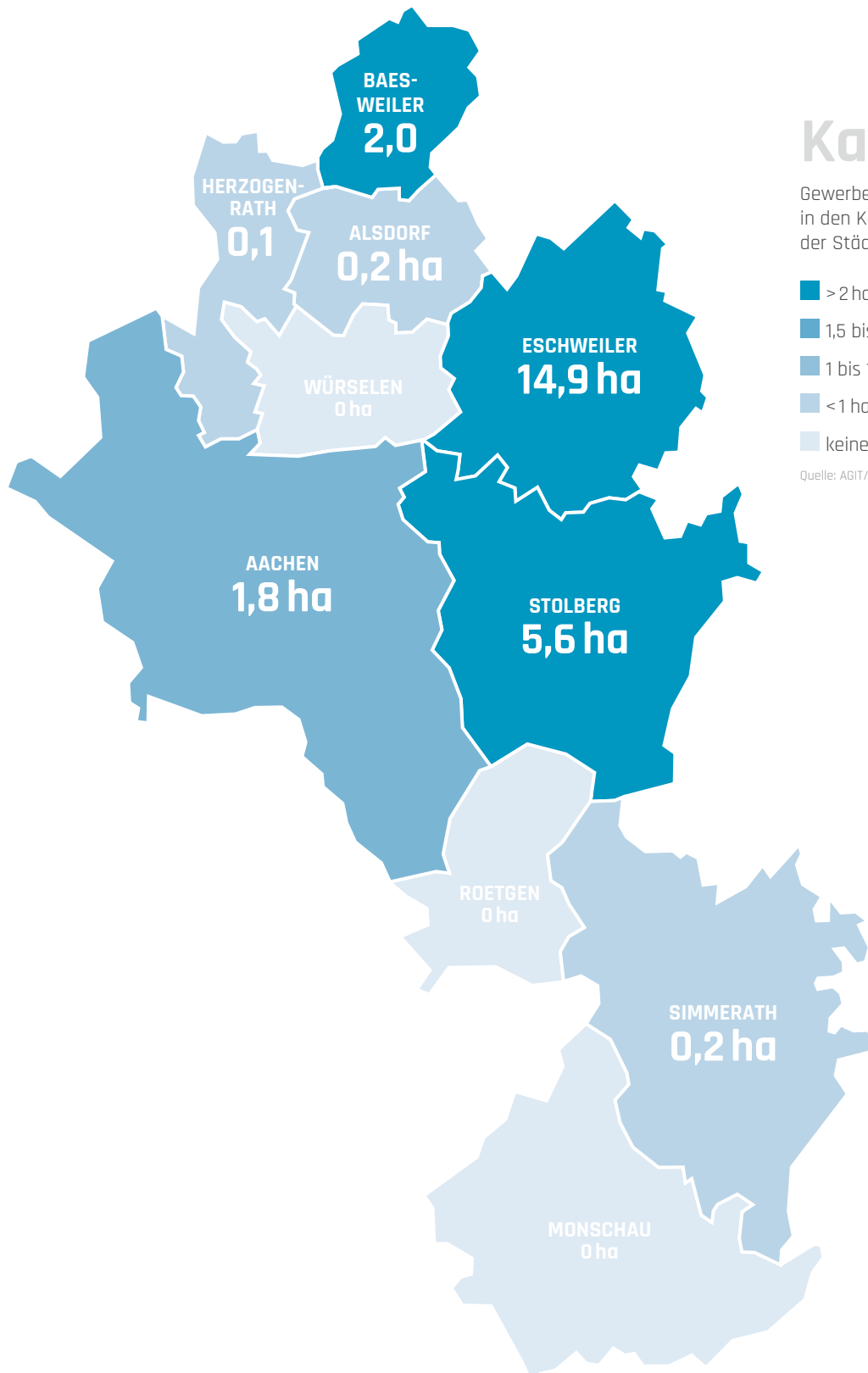
Quelle: AGIT/gfm 2023

Gewerbepark Eschweiler (IGP) wurden zwei kleinere Erweiterungsflächen mit einer Größe 0,2 ha verkauft, im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ erweiterte die Dr. Babor GmbH & Co. KG seinen Standort um 2,2 ha (>> Seite 37) und die Nessler Gruppe erwarb eine 12,5 ha große Fläche in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grachtweg“. Hier wird das Bauunternehmen auf der Fläche nördlich des Kraftwerkes Weisweiler ein neues Fertigteilwerk, Büroflächen und einen Bauhof errichten und bis 2025 zunächst rund 200 Arbeitsplätze schaffen (>> Seite 35). Dieser Flächenverkauf ist zugleich der größte seit Beginn der Erfassung der gewerblichen Verkäufe im Jahr 2003 und übertrifft den mit 8,3 ha zweitgrößten Verkauf im gleichen Gewerbegebiet um mehr als 4 ha.

In der **Stadt Aachen** wurden im „Gewerbepark Brand“ 2 Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,3 ha verkauft. Eine weitere 1,5 ha große Fläche wurde im Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“ verkauft. Dies entsprach einem gesamten Flächenumsatz von 3% der letzten Dekade.

Die **Stadt Baesweiler** hat im Jahr 2023 mit einem Grundstücksverkauf von 2,0 ha an die Centroplan GmbH im Gewerbegebiet „CarlAlexanderPark Baesweiler (CAP)“ (>> Seite 38) ebenfalls einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz (13%) erzielt. Wobei hier weitere 9 Flächen mit insgesamt 3,4 ha in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“ durch Unternehmen reserviert sind (Optionsflächen).

Die Kommunen Alsdorf (0,2 ha), Simmerath (0,2 ha) und Herzogenrath (0,1 ha) verzeichneten mit jeweils einem Flächenverkauf gerade einmal 1% bzw. 2% des Gesamtumsatzes und somit ein unterdurchschnittliches Ergebnis. In den übrigen Kommunen Würselen, Roetgen und Monschau wurden keine Grundstücksverkäufe angezeigt.



Karte 2

Gewerbeflächenverkäufe
in den Kommunen
der StädteRegion Aachen (2023)

- > 2 ha
 - 1,5 bis 2 ha
 - 1 bis 1,5 ha
 - < 1 ha
 - keinen Flächenumsatz
- Quelle: AGIT/gfm 2023

Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssectoren

Im Jahr 2023 waren Unternehmen des Baugewerbes mit 12,9 ha (52%) und drei Grundstücken die mit Abstand größten gewerblichen Flächennachfrager. Der Wert lag weit über dem Niveau der vergangenen 10 Jahre von 18%. Es folgten Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 4,4 ha (18%), Dienstleistungsunternehmen mit 3,6 ha (15%) und Logistiker mit 3,3 ha (13%), wobei alle drei Wirtschaftssectoren unter dem langjährigen Mittel lagen. Handelsunternehmen waren mit einem Flächenverkauf (0,1 ha bzw. 0,4%) ebenfalls weit unter dem langjährigen Mittel von 19%. Ein Flächenverkauf von 0,4 ha (2%) an die Freiwillige Feuerwehr in Stolberg wurde der Kategorie „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung“ zugeordnet und dementsprechend unter „Sonstiges“ geführt.

Der Großteil der Flächenverkäufe in den Jahren 2014 bis 2023 konnte mit 23% bei Dienstleistungsunternehmen (46,3 ha) bzw. mit jeweils 19% bei Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (39,8 ha) und Handelsunternehmen (38,6 ha) verzeichnet werden. Logistikunternehmen und Unternehmen des Baugewerbes erwarben 37,2 ha bzw. 37,9 ha (jeweils 18%) der Flächenverkäufe.

Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenverkäufe aus dem Wirtschaftszweig Öffentliche Verwaltung (3,5 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,3 ha), Kunst, Unterhaltung und Erholung (0,7 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (1,3 ha) zusammensetzt, rangierte mit 3% auf dem letzten Platz.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (99) sowie das Baugewerbe (73) verkauft, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (68), Handelsunternehmen (48) und der Logistik (26). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,4 ha groß, gefolgt von Flächenverkäufe an den Handel (0,8 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (0,6 ha). Dienstleistungsunternehmen und das Baugewerbe erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,5 ha.

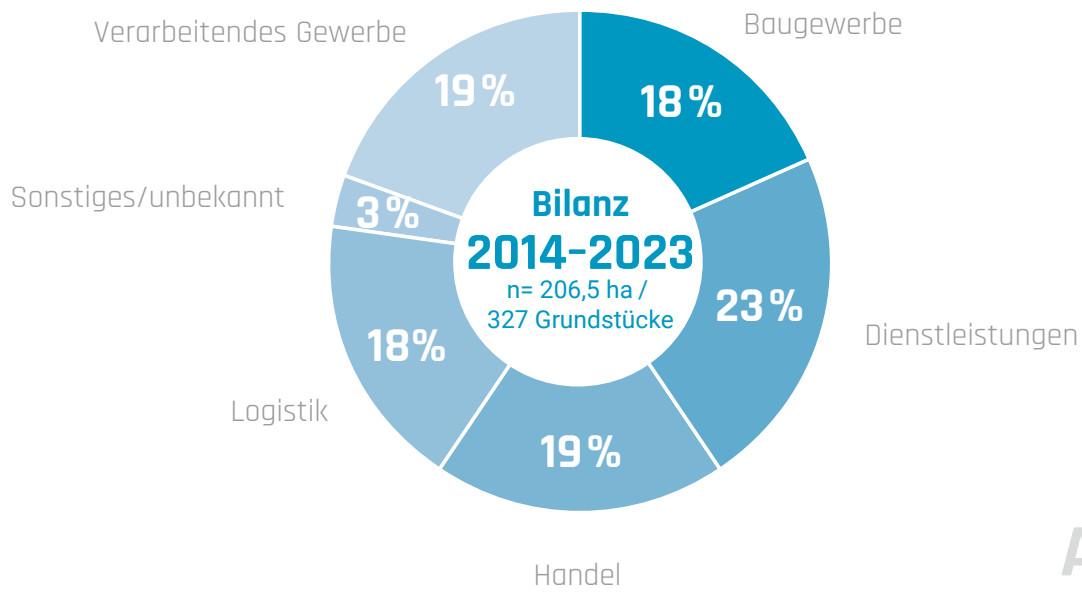
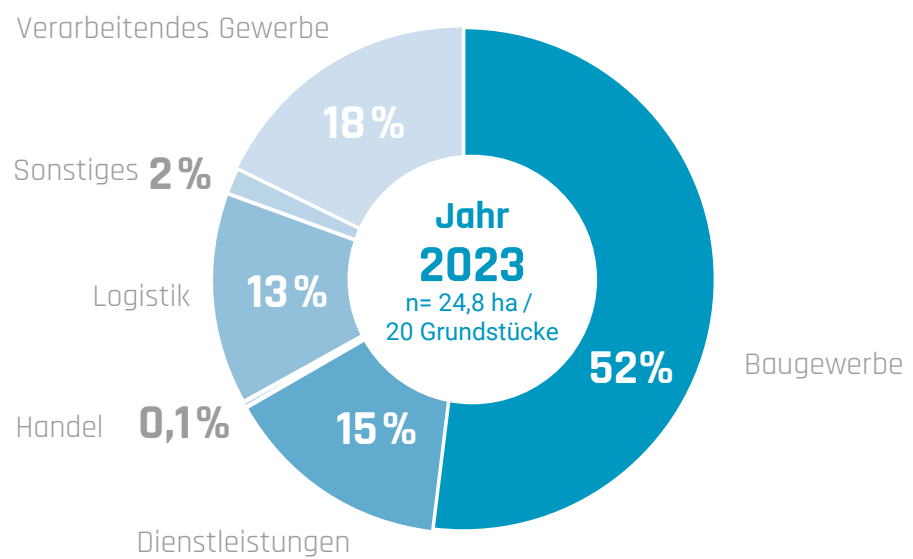


Abb. 11

Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2023



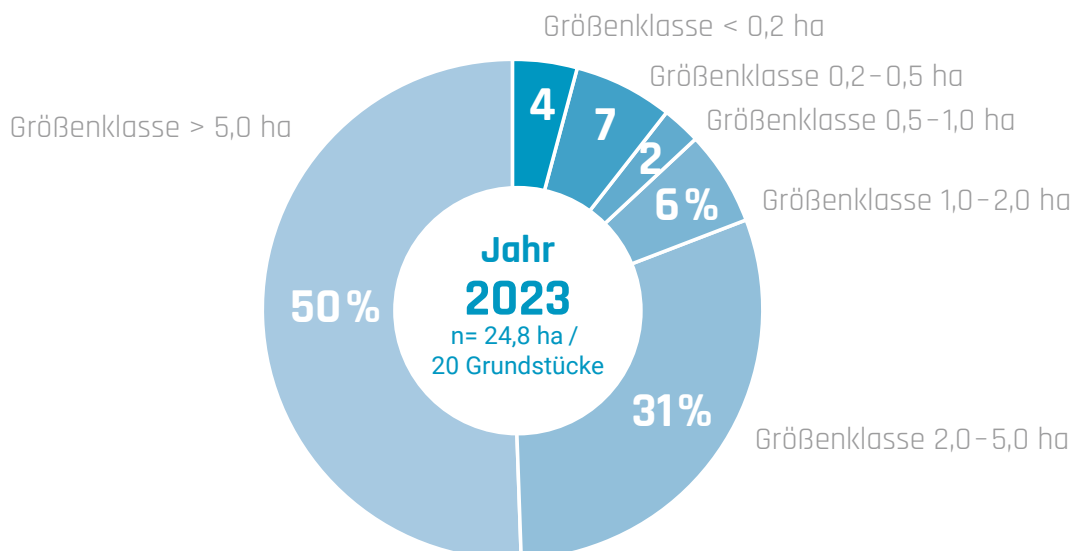
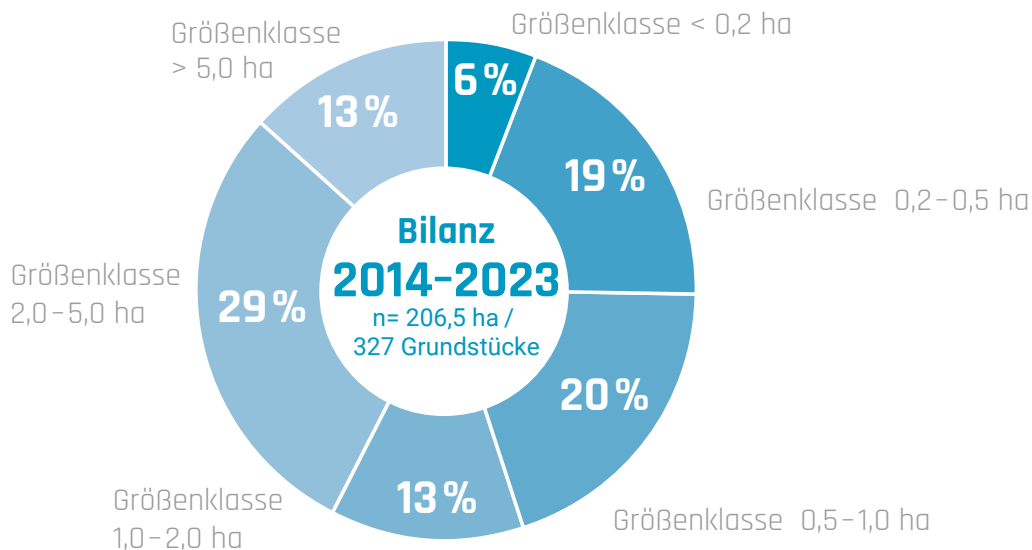
Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2023 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Die Hälfte des Flächenumsatzes 2023 (50%) entfiel auf einen Grundstücksverkauf (12,5 ha) und war der Größenkategorie „> 5 ha“ zuzuordnen. Der Mittelwert lag in dieser Kategorie bei 13%. Es folgten drei Flächenverkäufe der Kategorie „2,0 ha – 5,0 ha“ mit insgesamt 7,5 ha bzw. 31% der Flächenverkäufe, womit ungefähr das Niveau der vergangenen 10 Jahre von 29% (60,4 ha und 22 Grundstücke) erreicht wurde. Ein Flächenverkauf mit einer Größe von 1,5 ha machte 6% der Kategorie „1,0 ha – 2,0 ha“ aus, wobei das langjährige Mittel bei 13% lag (26,1 ha und 18 Grundstücke). Weit unter dem langjährigen Durchschnitt von 45% lagen Grundstücksverkäufe unter einem Hektar, die im Jahr 2023 insgesamt 3,2 ha ausmachten (15 Grundstücke; 13%). In dieser Kategorie wurden in der vergangenen Dekade insgesamt 284 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 93,0 ha verzeichnet.

Abb. 12

Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in%)

Quelle: ABIT/gfm 2023



Verkäufe nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2023 wurden Zweidrittel des gesamten Flächenumsatzes auf GI-Flächen getätigt (16,2 ha auf 3 Grundstücken), wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 5,4 ha betrug. Dementsprechend ist die Baureifmachung von Industrieflächen (GI), insbesondere für die Ansiedlung von größeren Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, die belästigende Faktoren wie Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe oder Staub nicht gänzlich vermeiden können, von besonderer Bedeutung. Zumal bei diesem Flächenangebot seit geraumer Zeit eine erhöhte, nicht bedienbare Nachfrage zu beobachten ist und sich gleichzeitig ein Engpass abzeichnet (5,0 ha sofort verfügbar). Aber auch die Vorhaltung und Bereitstellung von Gewerbeflächen (GE) für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen bzw. die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits ansässige Betriebe muss weiterhin berücksichtigt werden. Immerhin wurden hier im Jahr 2023 16 Grundstücke mit 8,4 ha verkauft. Hinzu kam eine 0,2 ha große Fläche in einem Mischgebiet (MI).

Herkunft der Käufer

Die Auswertung Verkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen im Jahr 2023 zeigt, dass 40% von einem Unternehmen aus derselben Kommune (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort) gekauft wurde. Der Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre von 56%. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 25% hingegen über dem langjährigen Mittel von 19%. Flächenverkäufe an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) konnten im Betrachtungszeitraum nicht verzeichnet werden, wobei der langjährige Mittelwert hier bei 7% lag. Ein Flächenverkauf an Existenzgründer:innen entsprach 5% der gesamten Verkäufe im Jahr 2023, der Mittelwert der vergangenen Dekade lag hier bei 1%. Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Verkäufe, bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierten mit 5 Verkäufen (25%) über dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 19%.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2023	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aachen	46	6,6	2,8	25,6	12,4	1,81	3
Alsdorf	9	1,3	12,5	12,2	0,0	0,22	1
Baesweiler	5	0,4	0,0	0,4	8,4	2,03	1
Eschweiler	24	12,5	0,0	34,7	0,5	14,87	4
Herzogenrath	9	0,2	0,5	23,2	0,0	0,11	1
Monschau	6	0,0	0,3	2,7	0,0	0,00	0
Roetgen	3	2,4	0,0	0,0	0,0	0,00	0
Simmerath	4	0,4	4,4	0,2	0,0	0,17	1
Stolberg	22	7,3	3,2	0,0	0,0	5,62	9
Würselen	10	12,9	0,0	1,2	2,0	0,00	0
StädteRegion Aachen gesamt	138	43,9	23,7	100,3	23,3	24,82	20

Tab. 3

Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick

Quelle: AGIT/gfm 2023

1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2024

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 113 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet.

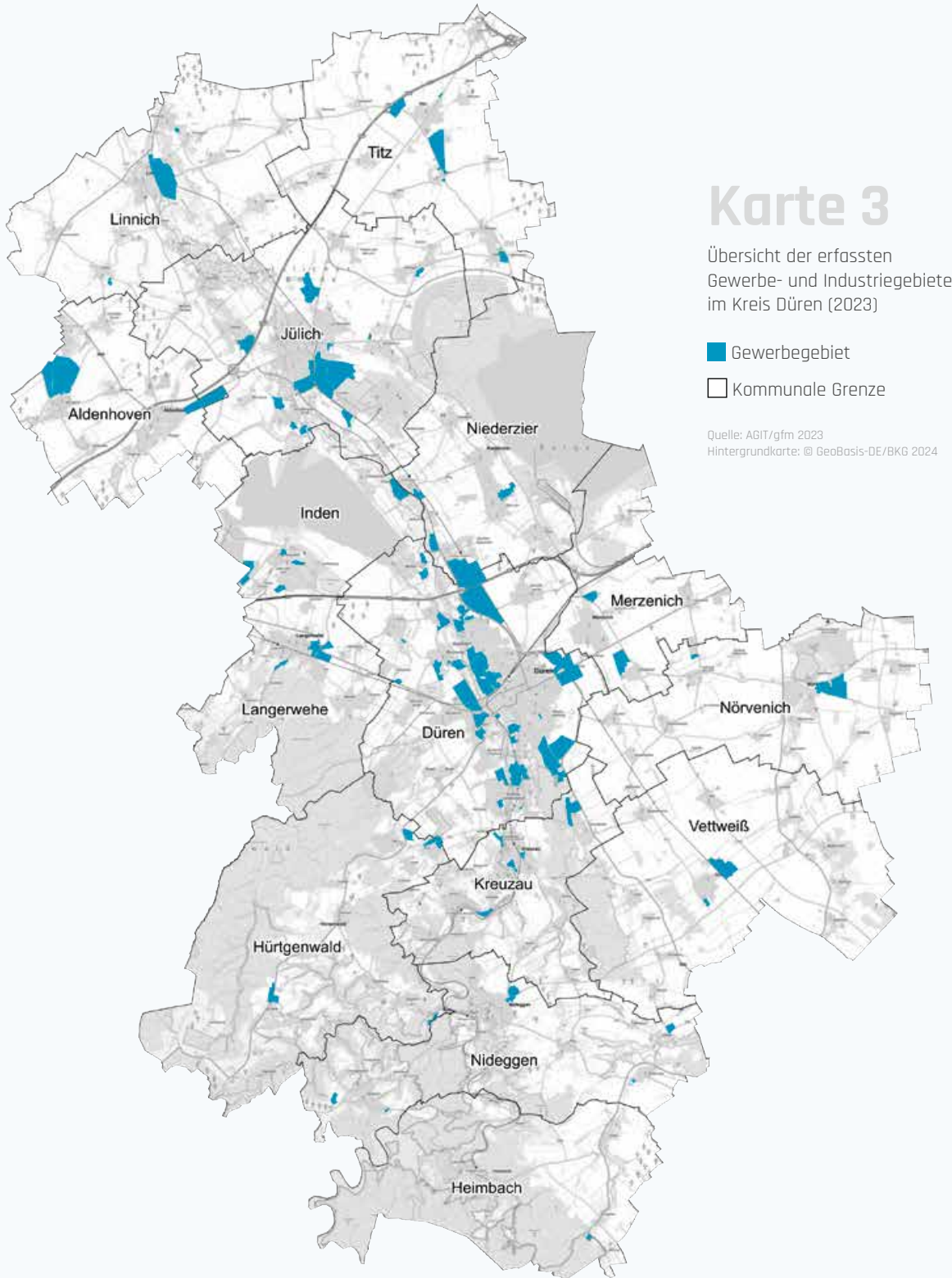
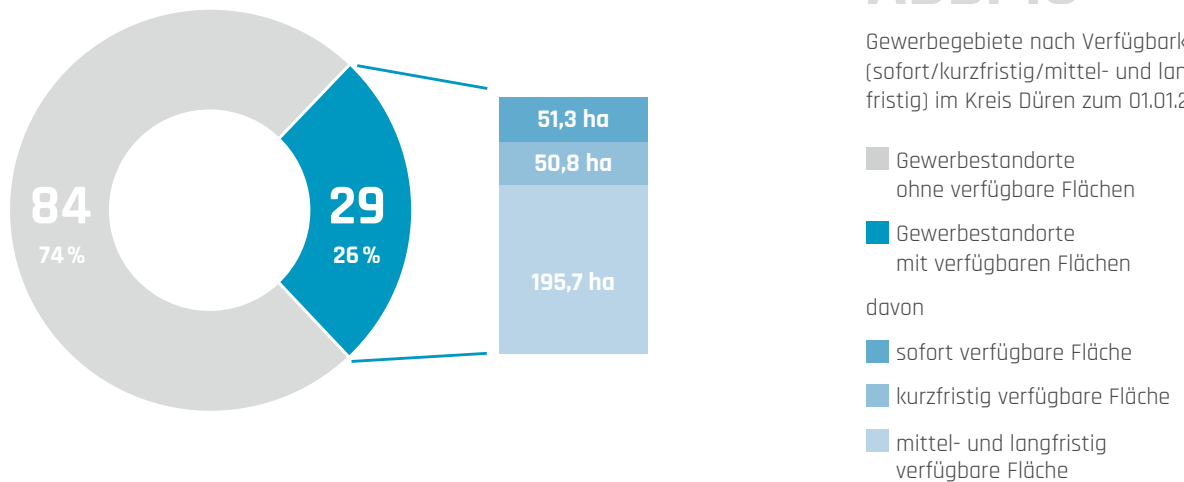


Abb. 13

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2024



Quelle: AGIT/gfm 2023

Gegenüber dem Vorjahr wurde mit der Erweiterung des „Hergarten“ in Heimbach (Brutto: 3,8 ha) ein Gewerbegebiet neu aufgenommen (>> Seite 59). Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einer Restriktion behaftet sind. Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.744 ha, von denen 298 ha bzw. 17% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Nachdem im Jahr 2021 die **sofort verfügbaren Gewerbeflächenreserven**, durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Nörvenich-Gypenbusch und die fortschreitenden Erschließungsmaßnahmen im Brainergy Park Jülich, mit 80 ha ein Höchstwert in den vergangenen 10 Jahre verzeichnet wurde, lag der Wert im Betrachtungszeitraum bei 51 ha. Dies entspricht einem Rückgang der sofort verfügbaren Flächenreserven von 36% in den vergangenen zwei Jahren. Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** wurde ebenfalls ein Rückgang um 25 ha auf 51 ha gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, wohingegen die **mittelfristig verfügbaren Flächen** um 18 ha auf 128 ha anstiegen. Die langfristig verfügbaren Flächen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf 68 ha. Ebenfalls wurde erneut ein Anstieg bei den Optionsflächen erfasst (+ 7 ha gegenüber 2022). Insgesamt blieben also die nicht sofort verfügbaren Gewerbeflächenreserven (kurz-, mittel-, langfristig) auf Vorjahresniveau.

Lediglich 29 der 113 Gewerbegebiete (26%) im Kreis Düren wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Niederzier, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch über Flächenreserven verfügen, wies eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 73 ha in der Stadt Düren bis 1,7 ha in der Gemeinde Kreuzau. Insgesamt verfügten 8 der 15 kreisangehörigen Gemeinden und Städte über mehr als 10 ha sofort, kurz- und mittelfristig verfügbare Flächenreserven. Von den insgesamt 230 ha verfügbarer Fläche (2022: 263 ha) steht dem Markt ca. jeder fünfte Hektar (51 ha bzw. 22%) sofort zur Verfügung. Hinzu kommen insgesamt 68 ha langfristig verfügbare Fläche. Davon 6 ha auf Dürener Stadtgebiet im Gewerbegebiet „Im Rossfeld“ sowie 62 ha Fläche in der Gemeinde Aldenhoven, überwiegend im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobiler Kompetenzstandort „Future Mobility Park“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt (Center for Vertical Mobility) realisiert werden soll. Momentan ist diese Fläche mit diversen Mobilisierungshemmnissen behaftet.



Größtes sofort verfügbares Flächenangebot im Kreis Düren

Insgesamt 26 ha stehen im Brainergy-Park in Jülich
für eine direkte Vermarktung zur Verfügung. [>> Seite 62](#)



An aerial photograph showing a road intersection with a roundabout and a curved road. In the background, several wind turbines are visible against a clear sky. The landscape is a mix of green fields and brown plowed earth. A white dotted line highlights a specific area on the right side of the road.

Sofort verfügbares Flächenangebot in Langerwehe

Ausweisung des neuen Gewerbe- und Industriegebiets „GE/GI Langerwehe im indeland“ mit einer Größe von 9 ha. Sukzessive soll das Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Flächengröße von insgesamt bis zu 50 ha langfristig interkommunal weiterentwickelt werden. >> [Seite 62](#)





Neuaufnahme des Gewerbegebietes „Hergarten“

Das bestehende Gewerbegebiet in Heimbach soll mittelfristig um 3,8 Hektar erweitert werden. >> Seite 52



1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

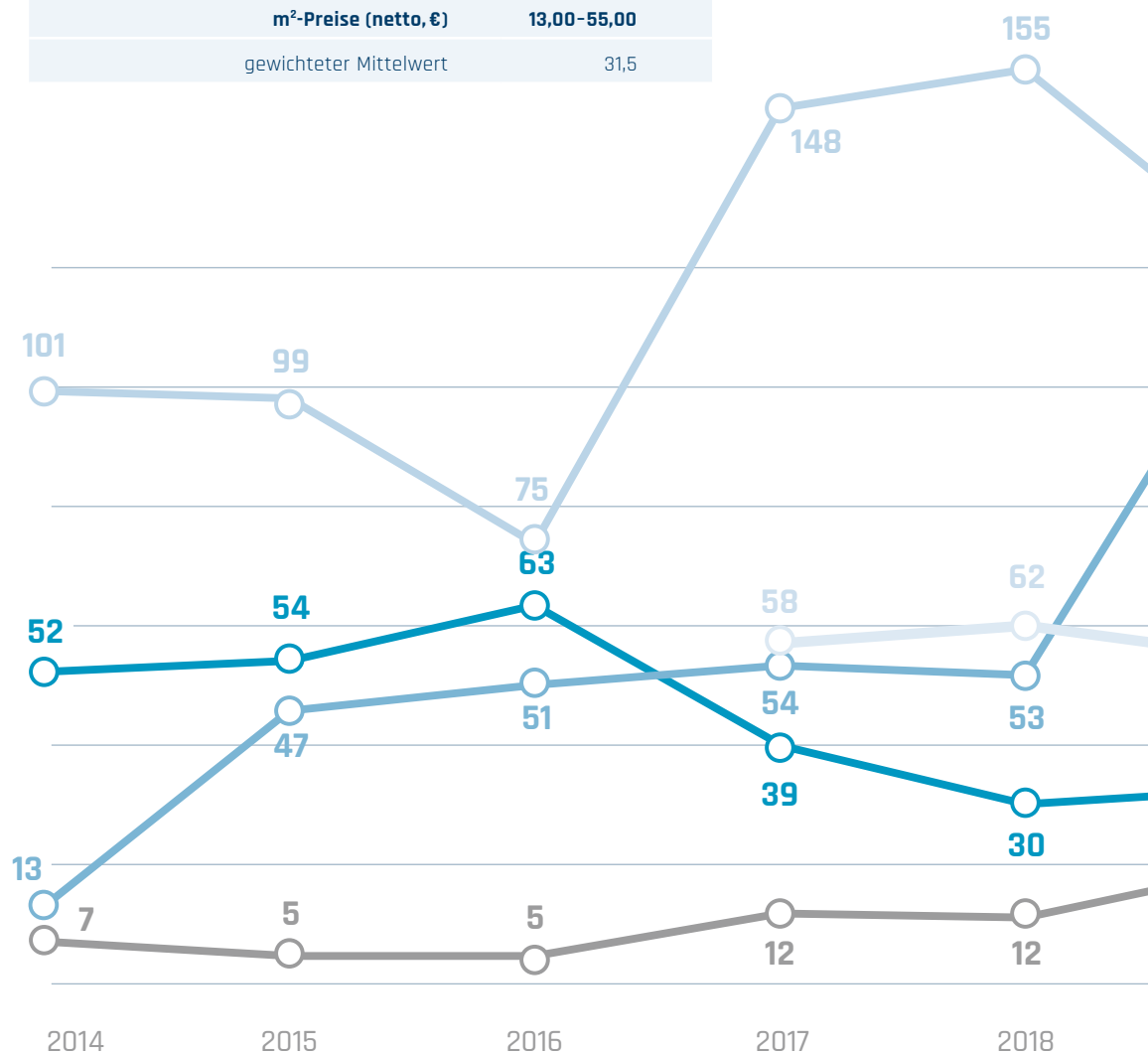
Tab. 4

Gewerbeflächenreserven
Kreis Düren
zum 01.01.2024 im Überblick

* inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT/gfm 2023

Flächenreserven*		2023
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		113
Bruttofläche (ha)		2133,7
Nettofläche (ha)		1744,3
Verkaufte Fläche (ha)		1416,3
darunter:	genutzt	1290,4
	betriebliche Vorsorgefläche	125,9
Optionen (ha)		30,1
Verfügbare Flächen (ha)		297,8
darunter:	sofort verfügbar	51,3
	kurzfristig verfügbar	50,8
	mittelfristig verfügbar	127,8
	langfristig verfügbar	67,9
Restriktionsflächen (ha)		158,7
m²-Preise (netto, €)		13,00-55,00
	gewichteter Mittelwert	31,5



Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2024 bei 328 ha und damit rund 20 ha unter dem Vorjahreswert, was überwiegend auf Flächenverkäufe von insgesamt 25,2 ha zurückzuführen war. Der Rückgang der kurzfristig verfügbaren Flächen von 76 ha auf 51 ha war im Wesentlichen auf die veränderte Einstufung der Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet „Im Rossfeld“, welche nun als mittel- bzw. langfristig verfügbar eingestuft wird, zurückzuführen. Hinzu kamen knapp 9 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „GE/GI Langerwehe im indeland“ welche im Jahr 2023 als sofort verfügbar deklariert wurden und weitere 3,8 ha im Erweiterungsgebiet „Stockheimer Landstraße“, die von kurz- auf mittelfristig verfügbar geändert wurden. Somit zeigen sich im Kreis Düren gegenüber dem Vorjahr, abgesehen vom veräußerungsbedingten Rückgang der sofort verfügbaren Gewerbeflächen, insbesondere Verschiebungen innerhalb der einzelnen Verfügbarkeitskategorien.

Das sofort verfügbare Flächenangebot von 51 ha verteilte sich dabei auf 7 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 10 Gewerbegebiete. Im Vorjahr waren es noch 10 Kommunen und 12 Gewerbegebiete. Zudem waren im Jahr 2023 in den 15 Kommunen insgesamt 179 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden (2022: 185 ha).

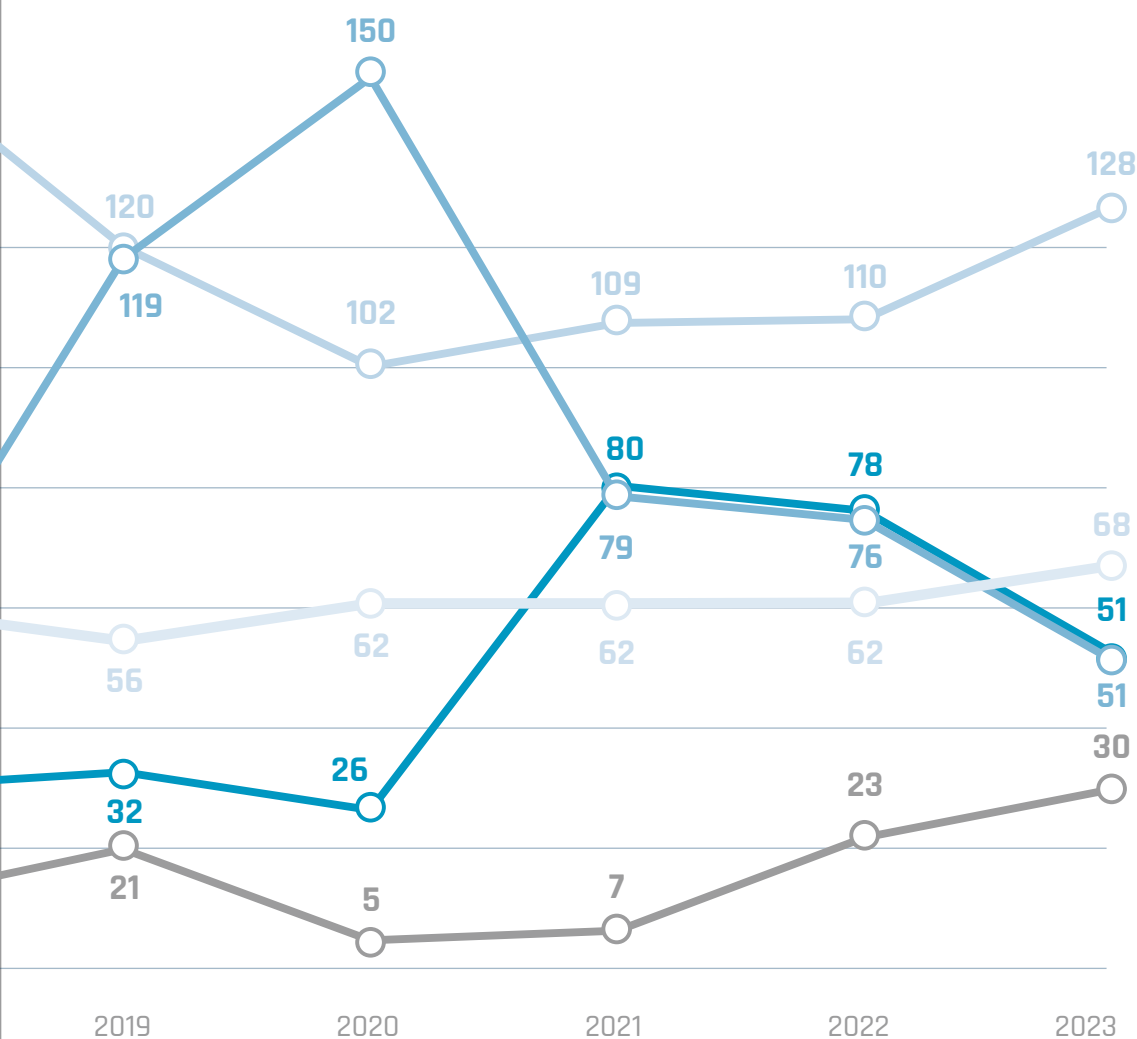


Abb. 14

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2014 bis 2023 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- langfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2023

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Dabei stehen der Kreisstadt Düren noch 0,25 ha sofort vermarktbare Gewerbeflächenpotenzial zur Verfügung, der Gemeinde Langerwehe 11 ha und der Stadt Jülich 25,8 ha im „Brainergy-Park Jülich“.

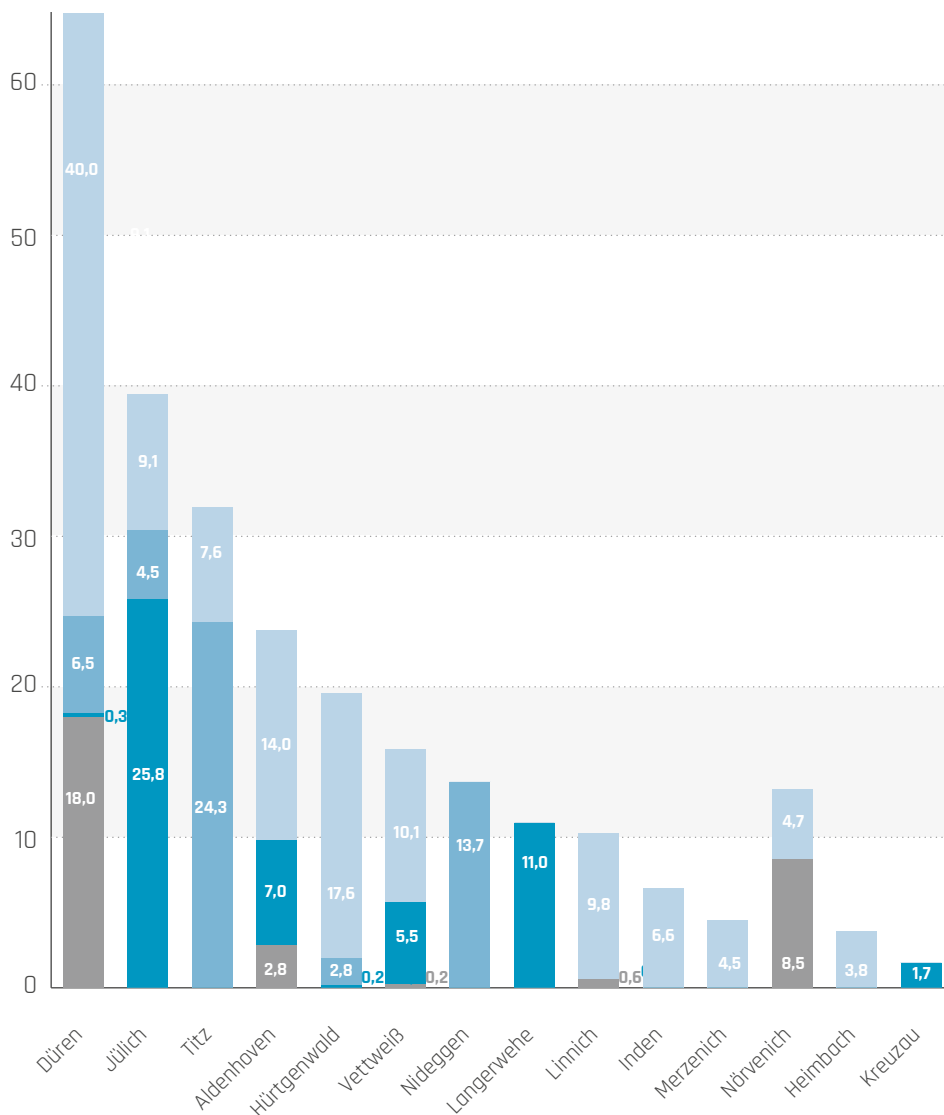
Mit 46,8 ha bzw. 39,5 ha besaßen die Städte **Düren** und **Jülich** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven. Die 25,8 ha sofort verfügbare Fläche in Jülich entfielen auf den „Brainergy Park Jülich“ und stellt zugleich die größte Flächenreserve im Kreisgebiet dar (>> Seite 54), gefolgt von den 11,0 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „GE/GI Langerwehe im indeland“ in der Gemeinde Langerwehe (>> Seite 56) und 5,5 ha im „Gewerbegebiet Vettweiß“. Gemessen an den Gesamtreserven folgte auf die Städte Düren und Jülich die Gemeinde Titz mit insgesamt 32 ha verfügbarer Fläche, wo jedoch keine sofort verfügbaren Flächen mehr vorhanden waren sowie die Gemeinden **Aldenhoven** und **Hürtgenwald** mit 20,9 ha bzw. 19,6, wobei hier 7,0 ha bzw. 0,15 ha sofort verfügbar waren. Die Kommunen **Vettweiß**, **Nideggen**, **Langerwehe** und **Linnich** wiesen Reserveflächen zwischen 10 ha und 16 ha auf. Die übrigen Kommunen (**Heimbach**, **Nörvenich**, **Merzenich**, **Inden**) besaßen jeweils zwischen 4 und 7 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand. In **Kreuzau** war eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha verfügbar und in **Niederzier** konnten keine Flächenreserven mehr verzeichnet werden.

Abb. 15

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)
- mittelfristig verfügbar (2 bis 5 Jahre)
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2022



Somit befanden sich die Hälfte (51 %) der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in den Städten Düren und Jülich sowie der Gemeinden Titz. Die 30 ha der kreisweiten Optionsfläche befanden sich überwiegend auf dem Gebiet der Stadt Düren im Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ (15,9 ha) und direkt an der A4 im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ (2,1 ha)). Hinzu kamen 8,5 ha im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ sowie eine optionierte Flächen in Aldenhoven „Heidgasse“ (2,8 ha), eine Fläche im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ (0,6 ha) in Linnich sowie eine Fläche von 0,2 ha im „Sondergebiet – Vettweiß Gereonstraße“.

Im Kreisgebiet wird insbesondere durch die sofort- bzw. kurzfristig verfügbaren Flächenangebote in Jülich („Brainergy Park Jülich“), Titz (Gewerbegebiet an der A44) sowie in Langerwehe („GE/GI Langerwehe im Indeland“) ein adäquates Angebot bereitgestellt, um die konstant hohe Flächennachfrage von Unternehmen bedienen zu können. Dennoch bleibt festzuhalten, dass insbesondere in der Stadt Düren trotz diverser Anstrengungen der gewerblichen Flächenentwicklung, Anfragen interessierter Unternehmen nicht ausreichend bedient werden können. Zudem waren in den vergangenen Jahren neu entwickelte Gewerbegebiete kurz nach Vermarktungsbeginn nahezu komplett ausverkauft. So waren im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ oder der Erweiterung des Gewerbegebietes „Forstweg“ in Niederzier im Jahr 2023 schon keine vermarktbareren Flächen mehr vorhanden.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven (61,6 ha) und Düren (6,2 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert. Zudem sind in der Stadt Düren insgesamt 62,5 ha (ca. 42 ha im Gewerbegebiet Düren-Ost/Distelrath) als potenzielle Tauschflächen deklariert worden. Diese bereits FNP-gesicherten Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung und werden im Zuge der Überarbeitung und Neuaufstellung des Regionalplans als Tauschmasse eingebracht.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

/ Die nachstehende Abbildung zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE), Sondergebiete (SO) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist.

/ Bei den sofort verfügbaren Flächen, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 90% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 46,4 ha. Weitere 4,8 ha (9%) waren als Industriegebiete (GI) ausgewiesen und 0,2 ha entfielen auf Mischgebiete (MI).

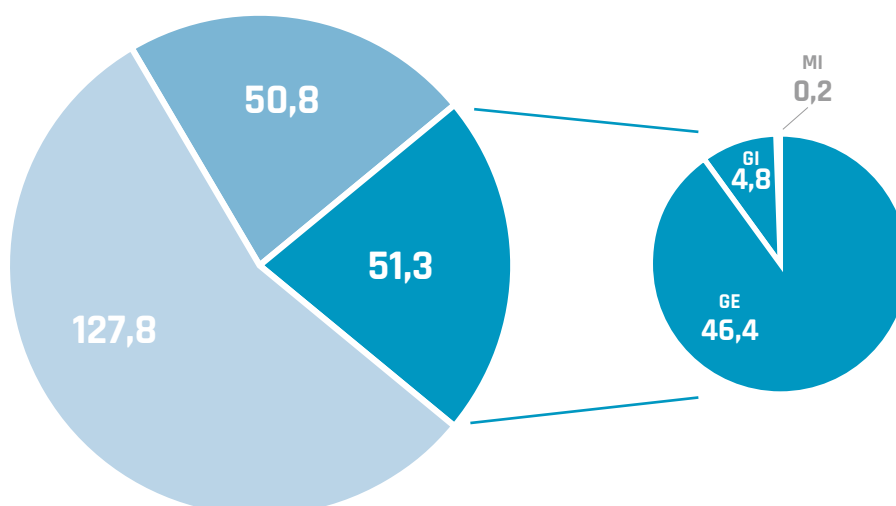


Abb. 16

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2023

/ Bei den 50,8 ha kurzfristig verfügbaren Flächen lagen zu fast zwei Drittel der Fläche (31,7 ha) keine Angaben vor. 17 ha waren als GE-Flächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.

/ Zu 68% der mittelfristig verfügbaren Flächen (128 ha) lagen keine Angaben vor. 35,9 ha waren als GE-Flächen und 4,7 ha als GI-Flächen deklariert.

Grundstückspreise

Von den 29 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten lediglich 6 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 23 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis im Kreis Düren lag demnach im Jahr 2023 bei 31,5 €. Das Maximum lag bei 55 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ in der Stadt Düren. 50 €/m² kostete ein Grundstück im Gewerbegebiet „Stockheim“. Das Minimum wurde 2023 im Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“ mit 13 €/m² erreicht. Somit konnte bei den angegebenen Preisen gegenüber dem Vorjahr keine Änderung festgestellt werden.

Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Düren immerhin eine Fläche von 90,8 ha in 16 Gewerbegebieten (19 Grundstücke) auf. Hinzu kamen 61,7 ha langfristig verfügbare Fläche in Aldenhoven und 6,2 ha in Düren, die per Definition mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren oftmals private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 11 Grundstücken mit insgesamt 51,9 ha wurden als Restriktionen die Eigentumsverhältnisse angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich des Baurechts oder dem Baugrund (Fundamente, Leitungen, Hohlräume, Kampfmittel etc.), Altlasten, der verkehrlichen Erschließung, Topografie oder Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft vor.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 125,9 ha Fläche im Kreis Düren aus und lagen somit auf Vorjahresniveau. In der Stadt Düren (42 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten und betrug in Relation zur gewerblichen Flächenreserve 90%, gefolgt von Jülich (31 ha; 79%), Linnich (21 ha) und Niederzier (8 ha). In den Kommunen Linnich, Niederzier (keine Reserven) und Kreuzau überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve.

Von den insgesamt 126 ha (96 Grundstücke in 47 Gewerbegebieten) betrieblicher Vorsorgefläche entfielen 81,3 ha bzw. 65% auf 13 Standorte in 6 Kommunen. Diese befanden sich in

- / Düren: Areal „ANKER“ Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“; 3 Teilflächen: 8,9 ha
Areal „Heimbach“ (2 Teilflächen): 3,9 ha
Gewerbegebiet „Birkesdorf“, CMC Technologies GmbH & Co. KG: 2,0 ha
- / Linnich: Gewerbegebiet „Im Gansbruch“: SIG Combibloc Systems GmbH: 20,2 ha
- / Jülich: Gewerbegebiet „Dürener Straße“, Pfeifer & Langen GmbH: 10,2 ha
Gewerbegebiet „Koslar-Süd“, Mondi Jülich GmbH: 5,4 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Heckfeld“, Juli.O GmbH: 5,0 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“, Unbekannt: 5,5 ha
- / Titz: Gewerbegebiet „Ameln“, Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5 ha
- / Niederzier: Werksgelände „Firma Schoeller Textil“, Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha
Areal „Wellpappe“, Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha
- / Aldenhoven: „Campus Aldenhoven“, FEV Group: 2,1 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 30% der un bebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (297,8 ha) aus.

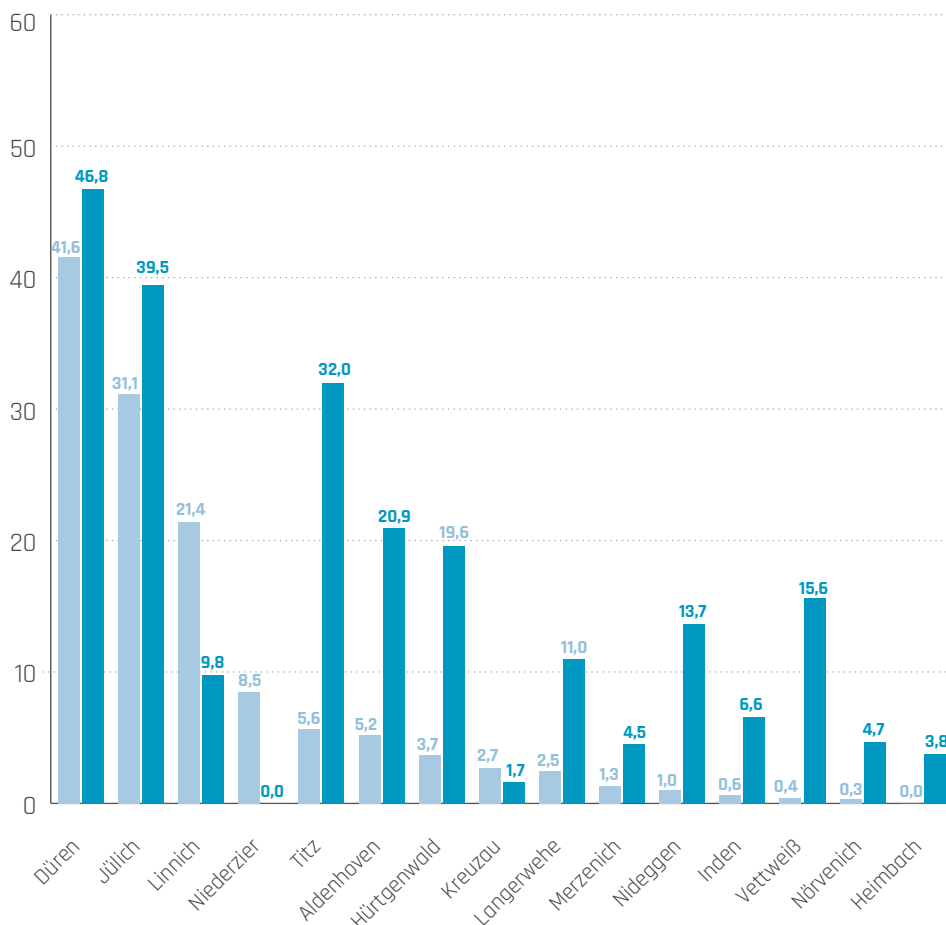


Abb. 17

Betriebliche Vorsorgeflächen
im Vergleich zur
Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgeflächen
- Reserve gesamt


Quelle: AGIT/gfm 2023



Größter Flächenverkauf der vergangenen 10 Jahre im Kreis Düren

Errichtung eines E-Commerce-Logistikzentrum
für die Fressnapf GmbH im neuen Gewerbe- und
Industriegebiet „Nörvenich-Gypenbusch“ auf einer
Fläche von 14 ha. [>> Seite 72](#)





Fortschreitende Bauaktivitäten im „Brainergy-Park Jülich“

Insgesamt 6 Unternehmen erwarben im Jahr 2023 eine Fläche von insgesamt 5,1 ha. Somit sind in dem 39 ha (netto) großen Gewerbegebiet in den vergangenen zwei Jahren 13,6 ha an 17 Unternehmen verkauft worden. >> [Seite 71](#)



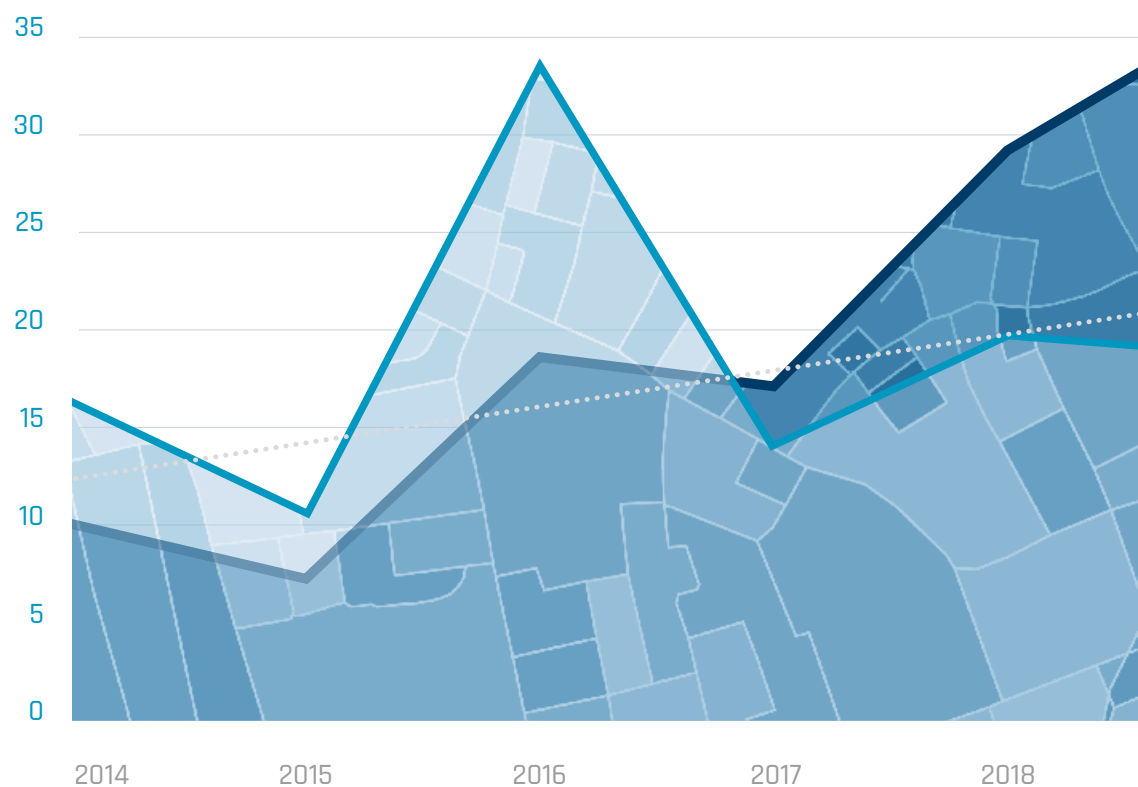
1.5.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023

Tab. 5

Gewerbeflächenverkäufe
Kreis Düren 2023 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2023

Verkäufe	2023
Grundstücke (Anzahl)	17
Fläche (ha)	25,21
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarbeitendes Gewerbe	0,2
Logistik	2,3
Handel	14,2
Dienstleistungen	3,5
Baugewerbe	0,8
Sonstiges	4,3
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	5
Innerregionale Verlagerung	2
Innergemeindliche Verlagerung	6
Erweiterung am Standort	1
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	3
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,4
0,2 - 0,5	2,2
0,5 - 1	0,6
1 - 2	4,3
2 - 5	3,6
> 5	14,2



Insgesamt konnten im Jahr 2023 in 6 der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt leicht über dem Jahresmittel seit 2014 (5,5 Kommunen). Die Verkäufe mit einer Gesamtgröße von rund 25,2 ha verteilten sich auf 17 Grundstücke. Bezogen auf die verkaufte Flächengröße war dies das zweitbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre. Der Durchschnitt lag hier bei 15 ha. Lediglich im Jahr 2019 wurde mit 26,5 ha mehr Gewerbeflächen im Kreis Düren verkauft. Mit 17 Grundstücksverkäufen wurde nach den Jahren 2016 (29 Grundstücke), 2022 (30 Grundstücke) und 2018 (ebenfalls 17 Grundstücke) ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Wobei allein fünf Grundstücke mit insgesamt 18,6 ha auf das Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ sowie sechs Grundstücke mit 5,1 ha auf den „Brainergy-Park Jülich“ entfallen (>> Seite 68).

Mit 25,2 ha lag der Flächenumsatz 2023 12 ha über dem Umsatz des Vorjahres (2022: 13,2 ha), allerdings wurden 13 Grundstücksverkäufe weniger als im Vorjahr verzeichnet.

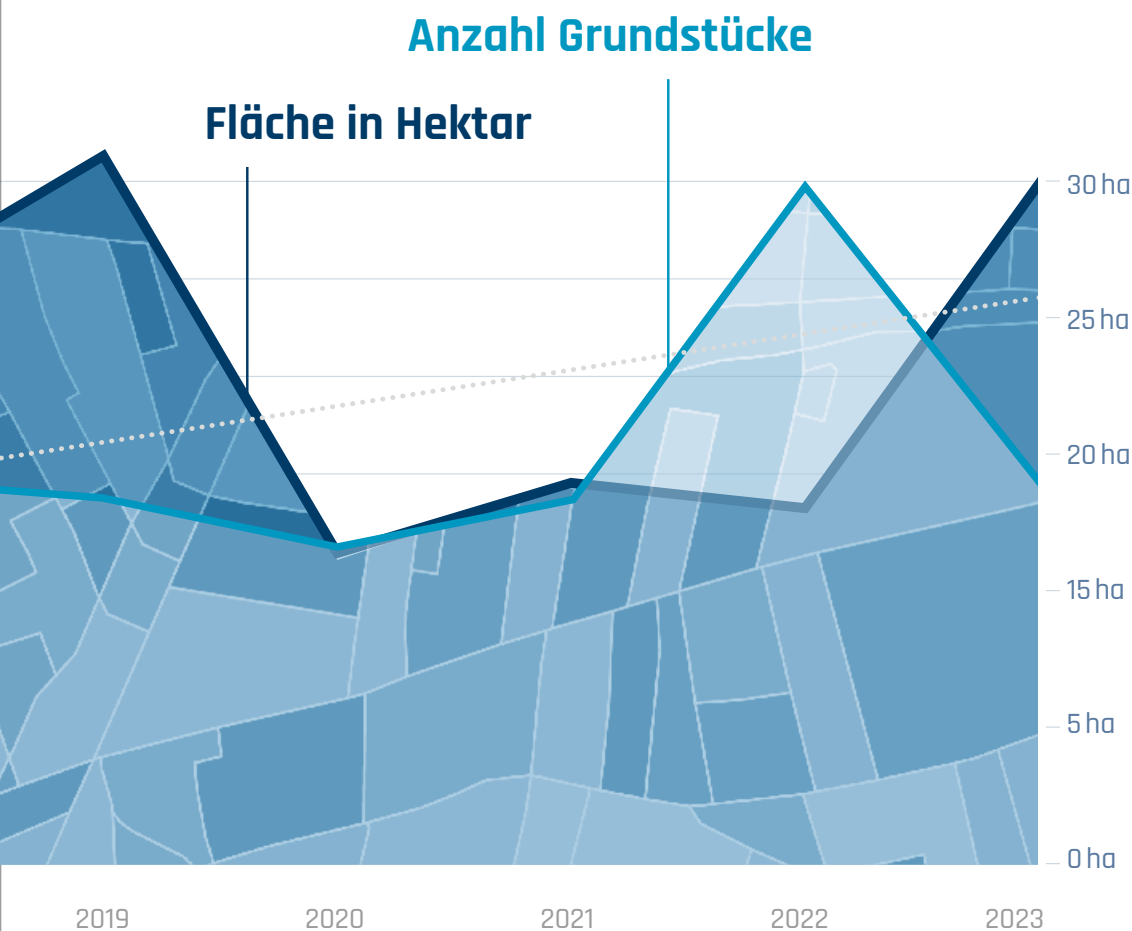


Abb. 18

Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2023

* Abweichungen zu früheren Berichten durch Korrekturnachträge möglich

Verkaufte Gewerbegrundstücke im Zeitraum 2014 – 2023

Zwischen 2014 und 2023 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Düren verkauft (50), gefolgt von Niederzier (28), Jülich (25), Inden (17), Titz (16) und Vettweiß (13). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen – abgesehen von Kreuzau, Hürtgenwald und Heimbach, in denen die letzten Verkäufe zwischen 2007 und 2011 verzeichnet wurden – wurden zwischen zwei und sieben Flächenverkäufe angezeigt. Mit insgesamt 36,8 ha wurden in Düren in den letzten 10 Jahren auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen verkauft, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße hier 0,74 ha betrug. Gefolgt von der Stadt Jülich (24,0 ha) sowie den Gemeinden Inden (20,8 ha), Niederzier (19,6 ha) und Nörvenich (18,8 ha). Die Gemeinde Nörvenich hat ihren gesamten Flächenumsatz, bis auf eine kleine 0,2 ha große Fläche im Jahr 2019, im Jahr 2023 im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ getätigt. Zugleich stellt der Flächenverkauf mit 14,2 ha an die Fressnapf GmbH, eine Fachhandelskette für Tierbedarf und Tiernahrung, die größte Flächenveräußerung der letzten Dekade im Kreisgebiet dar. An dem Logistikstandort für das E-Commerce-Geschäft mit einer Grundfläche von knapp 72.000 Quadratmeter sollen ab Sommer 2025 sukzessiv bis zu 800 Arbeitsplätze geschaffen werden (>> Seite 66).

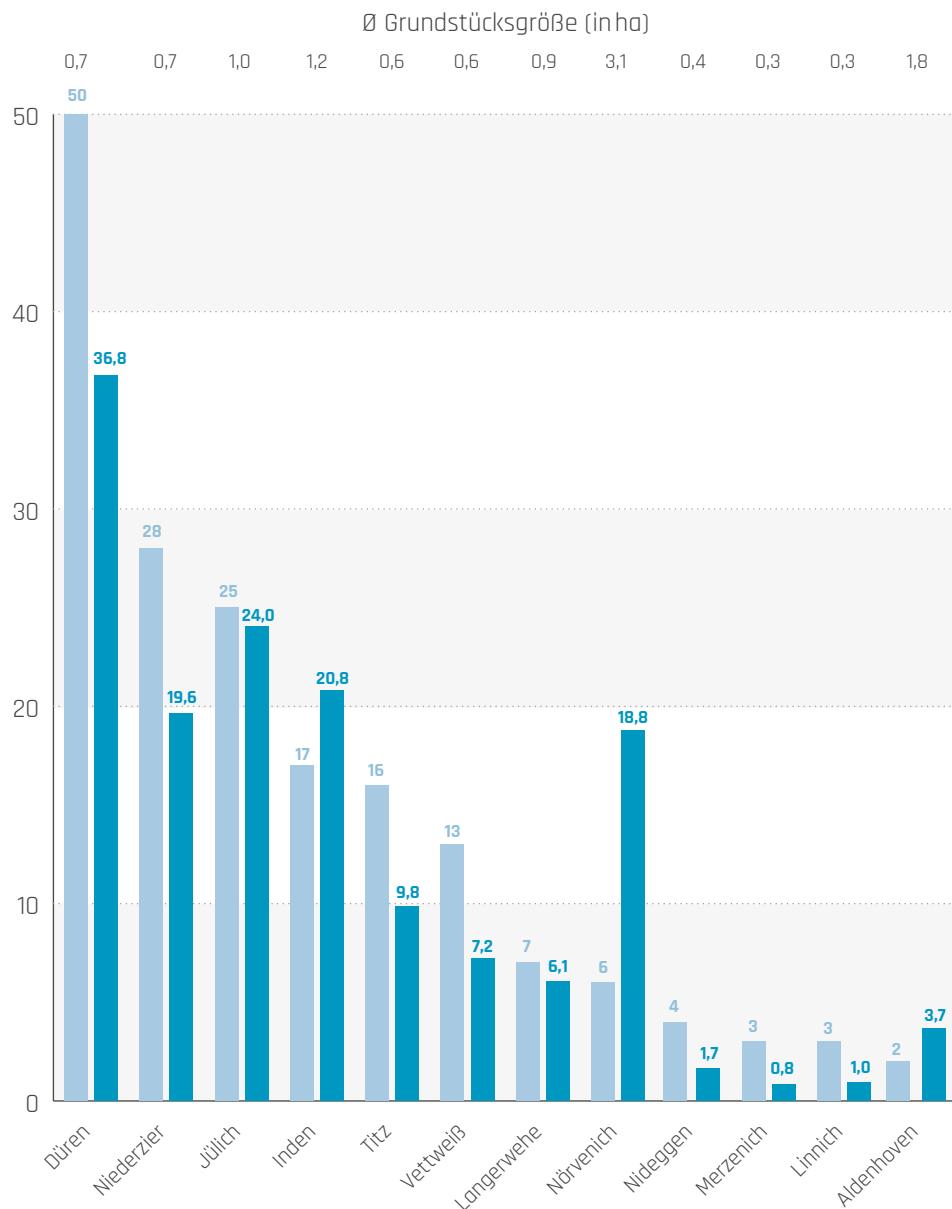
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der verkauften Flächen im Kreisgebiet in der vergangenen Dekade betrug 0,86 ha. Lässt man allerdings die drei größten Einzelver-

Abb. 19

Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2023



käufe der vergangenen 10 Jahre (insg. 174 Grundstücke) bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,68 ha. Hierbei handelte es sich um folgende Flächenverkäufe:

- / 2018: 10,2 ha große Fläche in Inden (Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ (Teil Inden)) an ein Speditionsunternehmen,
- / 2019: 10,2 ha große Fläche in Niederzier (Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/ Talbenden“ (Teil Niederzier)) an einen Sanitärgrößhändler,
- / 2023: 14,2 ha, in Nörvenich (Gewerbegebiet Nörvenich – Gypenbusch) an die Fressnapf GmbH.

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 im Vergleich zur verkauften Fläche 2014 - 2022

Nach den unterdurchschnittlichen Gewerbeflächenverkäufen im Kreis Düren in den Jahren 2020 bis 2021, liegt das Jahr 2023 mit 25,2 ha und 17% der in der vergangenen Dekade verkauften Fläche, weit über dem Durchschnittswert. Und bei der Betrachtung der Anzahl der verkauften Grundstücke in den letzten 10 Jahren (174) liegt das Berichtsjahr mit exakt 10% auf dem Niveau der vergangenen Dekade.

Die **Gemeinde Nörvenich** hat im Jahr 2023 mit fünf Verkäufen und einem Flächenvolumen von 18,5 ha nahezu den gesamten Flächenumsatz der letzten 10 Jahren getätigt. Neben dem 14,2 ha großen Flächenverkauf im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ wurde eine weitere 3,6 ha große Fläche an eine landwirtschaftliche Genossenschaft verkauft. Weitere drei Grundstücksverkäufe (0,2 ha – 0,3 ha) sind ebenfalls in diesem Gewerbegebiet verortet.

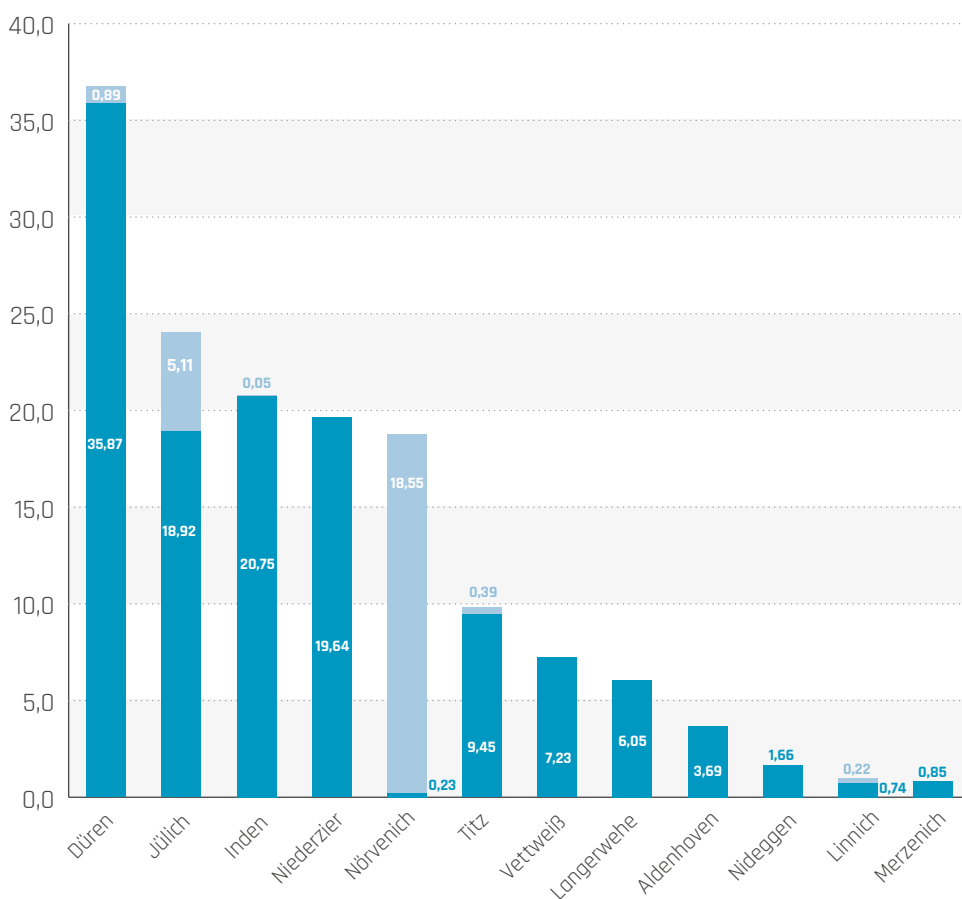
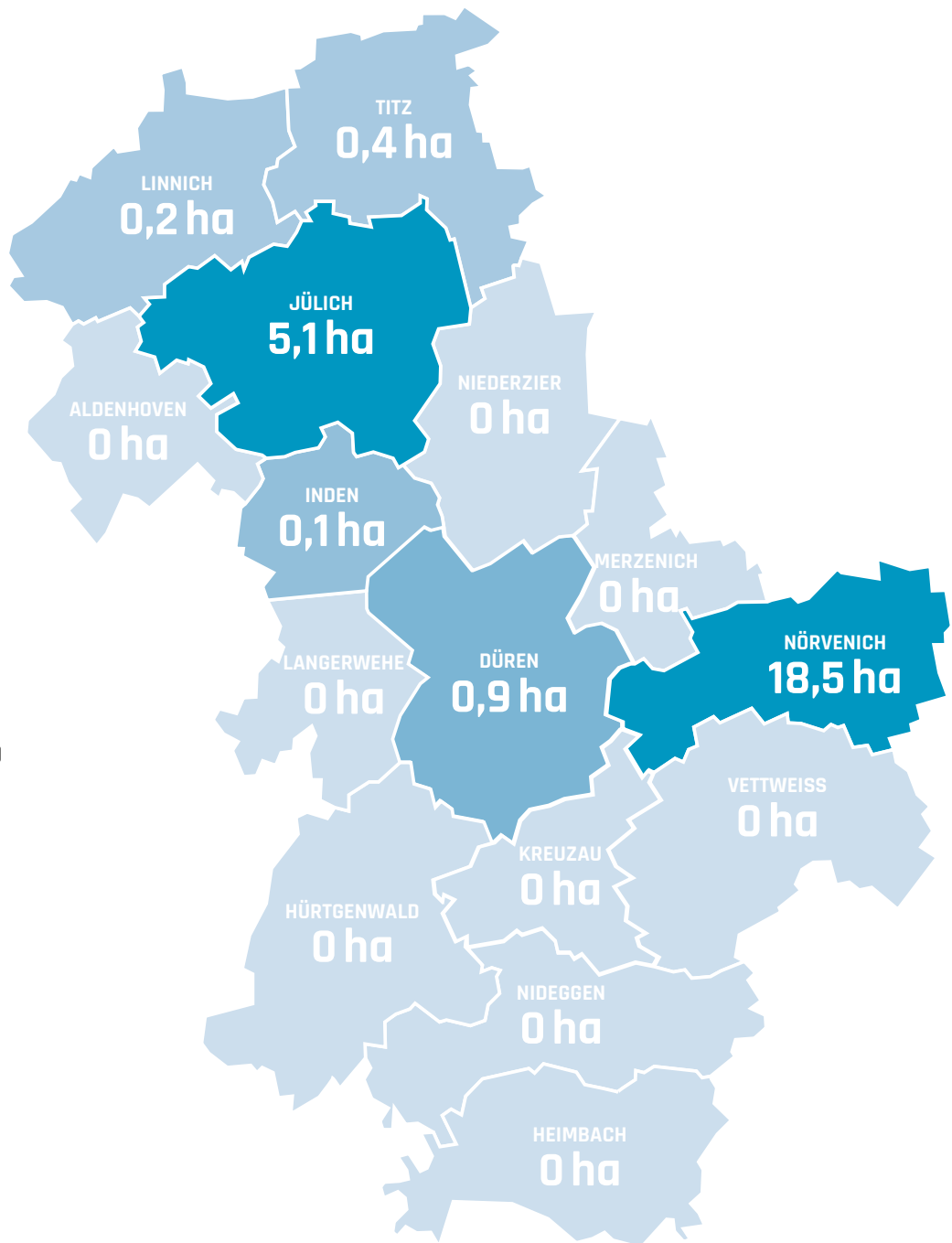


Abb. 20

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

- Fläche 2014 - 2022
- Fläche 2023

Quelle: AGIT/gfm 2023



Karte 4

Gewerbeflächenverkäufe
in den Kommunen
des Kreises Düren (2023)

- > 5 ha
- > 1 bis 5 ha
- > 0,5 bis 1 ha
- 0,1 bis 0,5 ha
- kein Umsatz

Quelle: AGIT/gfm 2023

In der **Stadt Jülich** wurde im Jahr 2023 mit 5,1 ha ein Fünftel der Fläche (21%) verkauft, wie im gesamten Zeitraum 2014 bis 2022 (18,9 ha). Wie im Vorjahr wurden die sechs Flächenverkäufe allesamt im „Brainergy-Park Jülich“ angezeigt. Somit wurden in diesem Gewerbegebiet in den vergangenen zwei Jahren 17 Grundstücke mit 13,6 ha verkauft.

In den übrigen Kommunen wurden insgesamt sechs weitere Grundstücke mit 1,6 verkauft, davon in der **Stadt Düren** 0,9 ha (3 Grundstücke) sowie in den Kommunen Inden, **Linnich** und **Titz** zusammen 0,7 ha.

Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2023 war der Wirtschaftssektor Handel mit dem einen 14,2 ha großen Flächenverkauf bzw. mit 56% der größte gewerbliche Flächennachfrager. Gefolgt von dem Bereich „Sonstiges“ mit 4,3 ha (17%), worunter die Landwirtschaft, Erziehung und Unterricht sowie Öffentliche Verwaltung, Erziehung und subsumiert werden (3 Grundstücke). Weitere 14% bzw. 3,5 ha der Flächen wurden an Dienstleistungsunternehmen verkauft, 2,3 ha (9%) an Logistiker (jeweils 4 Grundstücke) und 0,8 ha an drei Unternehmen des Baugewerbes (3%). Das verarbeitende Gewerbe machte mit zwei Grundstücksverkäufen und 0,2 ha 1% der im Jahr 2023 erfassten Verkäufe aus.

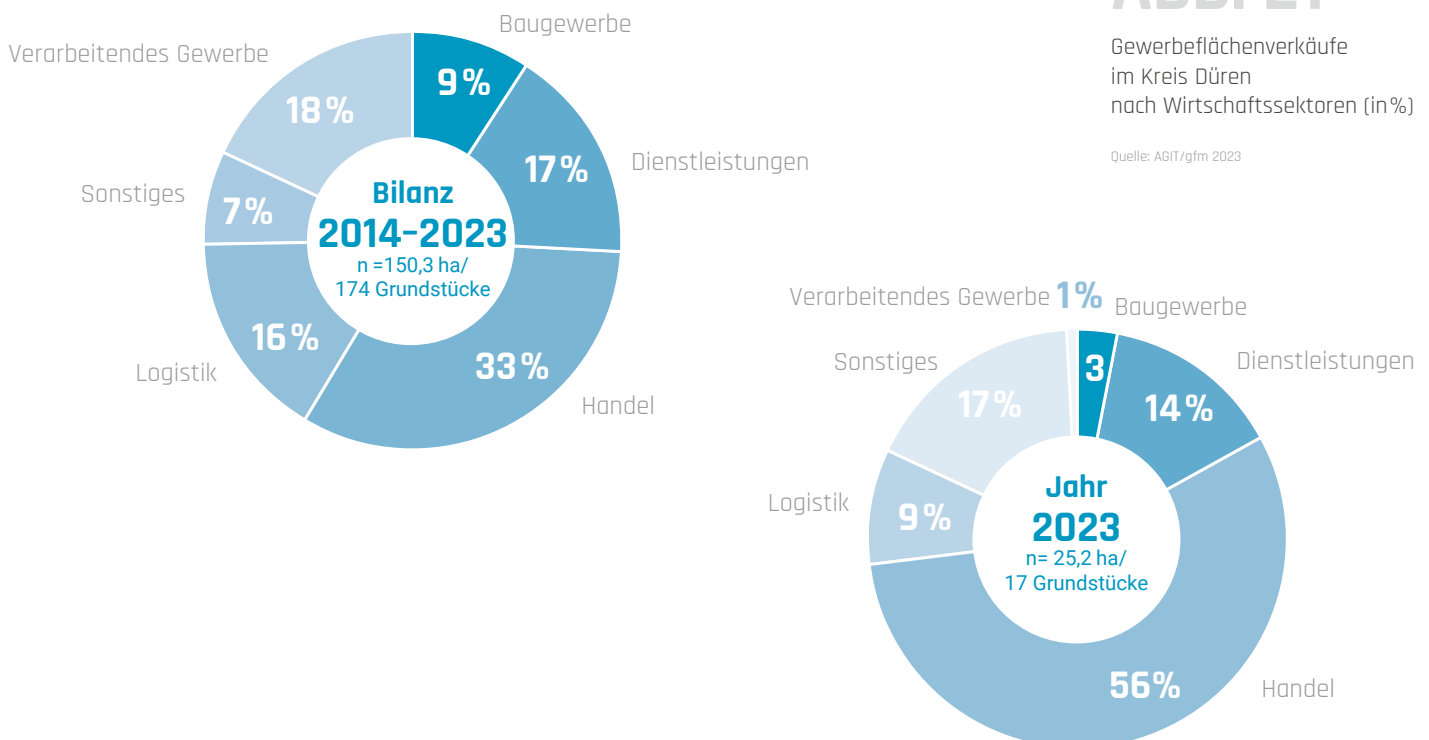
Handelsunternehmen, welche in den verschiedensten Branchen tätig waren, von der Landwirtschaft, über den Fachhandel für Tierbedarf und Tiernahrung, den Textil- und Sanitärbereich bis hin zum Kfz-Handel, machten in den Jahren 2014 bis 2023 immerhin 33% (49,2 ha / 36 Grundstücke) der Flächennachfrage aus. Unternehmen, die der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet werden, machten 7% (11,0 ha / 19 Grundstücke) der Verkäufe aus. Dementsprechend lagen beide Wirtschaftssektoren im Jahr 2023 über dem langjährigen Durchschnitt. Der Anteil der verkauften Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie Dienstleistungsunternehmen lag in den letzten 10 Jahren bei 18% (26,9 ha) bzw. 17% (25,3 ha). Im Jahr 2023 war die Veräußerungsaktivität bei beiden Branchen also unterdurchschnittlich (1% bzw. 14%). Gleiches gilt für das Baugewerbe und Flächenverkäufe an Logistiker, bei denen das langjährige Mittel bei 9% bzw. bei 16% lag.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (51), das Baugewerbe und Handelsunternehmen (je 36) verkauft, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (20) und der Logistik (12). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 2,0 ha groß, gefolgt von Flächenverkäufen an Handelsunternehmen (1,4 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,3 ha). Dienstleistungsunternehmen und das Baugewerbe erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,5 ha bzw. 0,4 ha.

Abb. 21

Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2023



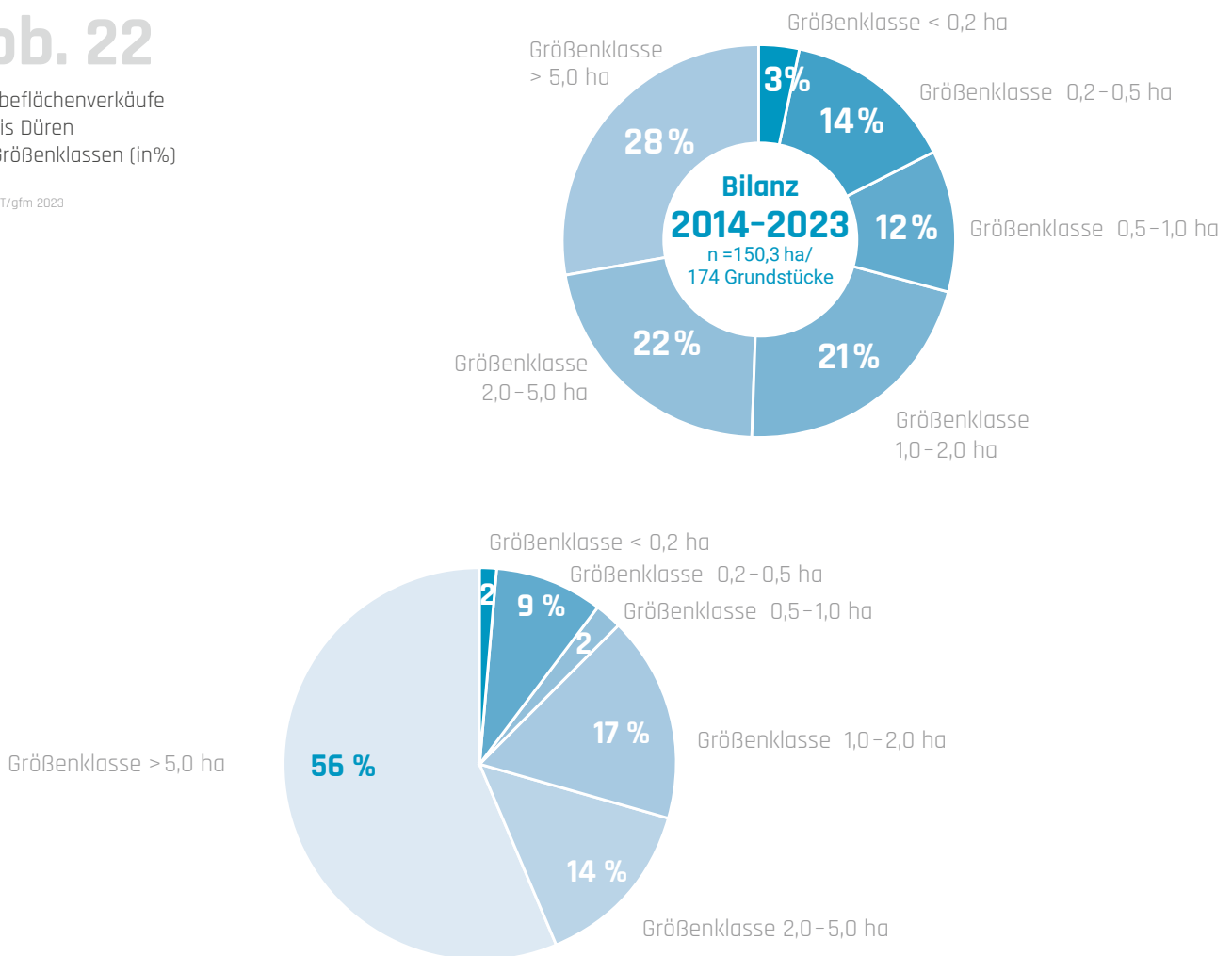
Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Größenklassen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2023 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Mehr als die Hälfte (56%, 14,2 ha) des Flächenumsatzes 2023 war auf den Flächenverkauf in Nörvenich zurückzuführen und dementsprechend der Kategorie „> 5,0 ha“ zuzuordnen. Dieser Wert lag exakt doppelt so hoch wie das langjährige Mittel mit 28% in dieser Größenkategorie. Die übrigen Kategorien waren im Berichtszeitraum unterdurchschnittlich vertreten. Wobei die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1,0 ha und 5,0 ha mit insgesamt 31% (7,8 ha / 4 Grundstücke) unter dem langjährigen Durchschnitt von 43% (64,8 ha / 34 Grundstücke) lag. Flächenverkäufe unter 1 ha machten im Betrachtungszeitraum 13%, was 3,2 ha entspricht (12 Grundstücke). Der sich in den vergangenen Jahren abzeichnende Trend von großflächigen Grundstücksverkäufen (> 2 ha) im Kreisgebiet, an Unternehmen aus dem Bereich Logistik, Handel und dem verarbeitenden Gewerbe, konnte im Jahr 2023 erneut beobachtet werden. Immerhin 70% des Flächenumsatzes konnten dieser Größenkategorie zugeordnet werden. Schließt man Flächen ab 1 ha in der Betrachtung ein, so waren es im Jahr 2023 sogar 87%. In der langfristigen Betrachtung sind Flächen mit einer Größe bis zu einem Hektar mit ca. 30% (44,0 ha / 136 Grundstücke) des Flächenumsatzes vertreten, während größere Flächen über 1 ha, 70% (106,3 ha / 38 Grundstücke) des Gesamtumsatzes verbuchen.

Abb. 22

Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2023



Verkäufe nach planerischer Ausweisung

Der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lag bei den GE-Flächen bei 61 % und bei den GI-Flächen bei 28 %, zu weiteren 9 % lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Flächenverkäufe in Sondergebieten machten 3 % aus. Im Jahr 2023 wurden 98 % der Grundstücksverkäufe auf GE-Flächen getätigt, während Grundstücksverkäufe auf GI-Flächen und Sonderflächen (SO) jeweils 1 % ausmachten. Insbesondere dem sich seit einigen Jahren abzeichnende Flächenengpass bei Industrieflächen (4,8 ha der sofort verfügbaren Flächen) sollte durch Neuausweisungen entgegengewirkt werden, um zukünftig ein adäquates Flächenangebot für industrielle (Groß-)Ansiedlungen bereitstellen zu können. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug bei den GI-Flächen in den vergangenen 10 Jahren 2,0 ha und bei den GE-Flächen 0,7 ha.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Verkäufe nach der Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass im Jahr 2023 mehr als 40 % der Flächenverkäufe an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen verkauft wurde (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre, wo mehr als die Hälfte der Flächenverkäufe dieser Ansiedlungsart zugeordnet war (52 %). Flächenverkäufe an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) machten 29 % (5 Grundstücke) der Verkäufe aus und lagen somit weit über dem langjährigen Mittel von 13 %. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 12 % hingegen auf einem durchschnittlichen Niveau (13 %). Existenzgründungen wurden im Betrachtungszeitraum nicht verzeichnet, wobei der Durchschnitt der vergangenen Dekade bei 3 % der Verkäufe lag. Bei drei Flächenverkäufen wurden keine Angaben zur Ansiedlungsart vorgenommen, sodass diese der Kategorie „Unbekannt“ zugeordnet werden mussten. Dies entspricht 18 % der Verkäufe, was exakt beim langjährigen Mittelwert lag.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2023	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	6,98	0,00	13,96	61,67	0,00	0
Düren	37	0,25	6,47	40,03	6,22	0,89	3
Heimbach	2	0,00	0,00	3,78	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	5	0,15	1,80	17,64	0,00	0,00	0
Inden	6	0,00	0,00	6,58	0,00	0,05	1
Jülich	16	25,83	4,54	9,09	0,00	5,11	6
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	5	10,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Linnich	5	0,00	0,00	9,76	0,00	0,22	1
Merzenich	2	0,00	0,00	4,48	0,00	0,00	0
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Nörvenich	3	0,00	0,00	4,70	0,00	18,55	5
Titz	5	0,00	24,32	7,64	0,00	0,39	1
Vettweiß	3	5,49	0,00	10,12	0,00	0,00	0
Kreis Düren ges.	113	51,3	50,8	127,8	67,9	25,2	17

Tab. 6

Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick

Quelle: AGIT/gfm 2023/2

1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2024

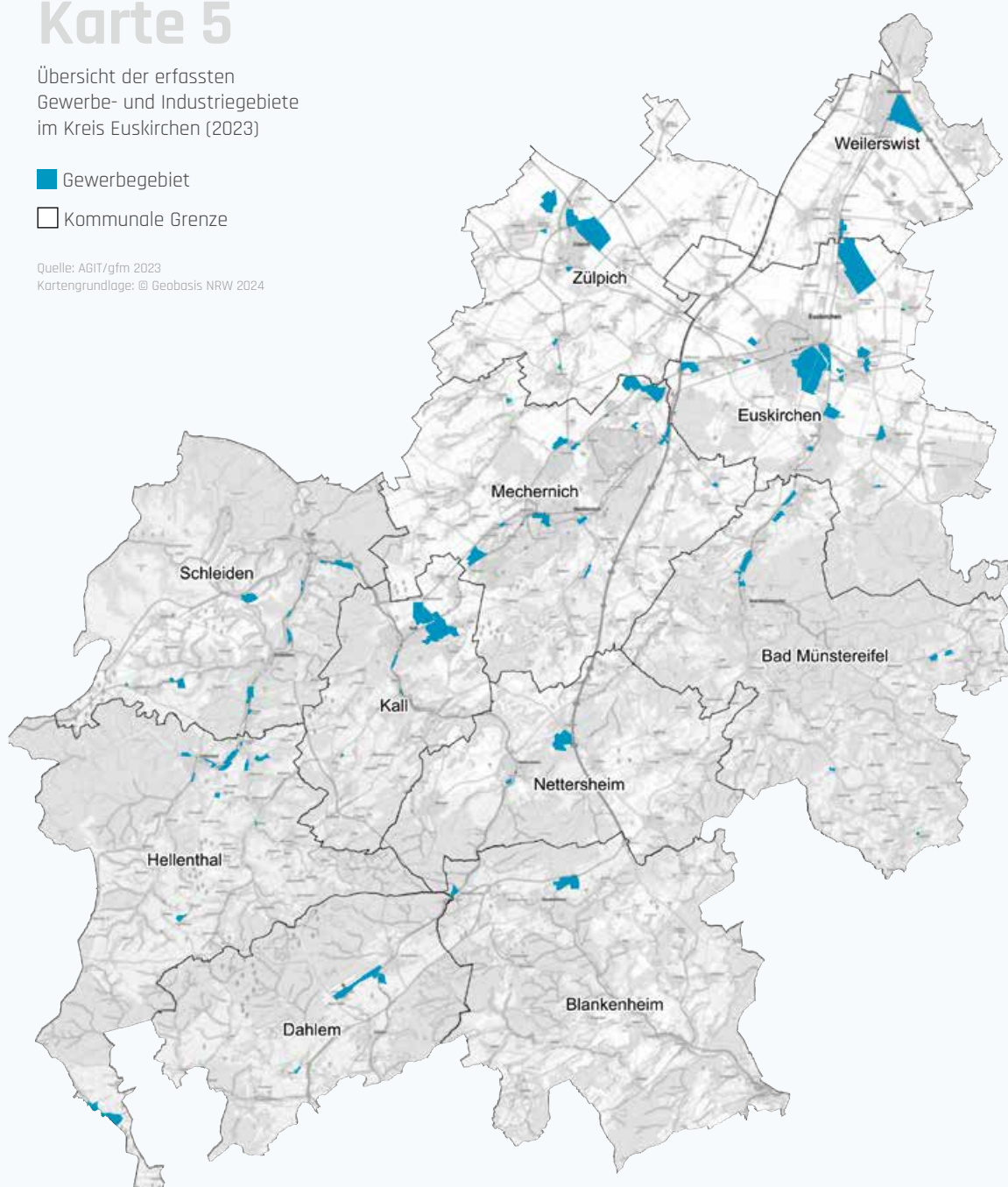
Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Euskirchen umfasst Daten aus allen 11 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 89 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Neu hinzugekommen ist im Jahr 2023 die Erweiterung des Gewerbegebietes „Blankenheim-Nord“ mit einer Bruttofläche von 5,2 ha (>> Seite 81). Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf).

Karte 5

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2023)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: ABIT/gfm 2023
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2024



Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.413 ha, von denen 189 ha bzw. 13% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Damit blieb das Niveau gegenüber dem Vorjahr insgesamt konstant und es gab lediglich leichte Veränderungen innerhalb der Verfügbarkeitskategorien. Der langfristig zu beobachtende Trend des Rückgangs der sofort verfügbaren Flächen setzte sich, wenn auch abgeschwächt, im Jahr 2023 fort. So verringerten sich diese Flächen gegenüber dem Vorjahr um 3,6 ha, gegenüber dem Jahr 2019 um 60 ha (-78%).

Weniger als die Hälfte (39%) der 89 Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen wiesen noch sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von den Gemeinde Weilerswist, Hellenthal und Kall, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Kommunen, die noch verfügbare Flächenreserven besitzen, weist eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 84,0 ha in der Stadt Euskirchen bis 1,9 ha in der Stadt Bad Münstereifel. Mit den Städten Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem verfügen 4 der 11 kreisangehörigen Kommunen über mehr als 10 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Die Stadt Mechernich hat insgesamt 5,7 ha gewerblicher Flächenreserve, die Gemeinde Blankenheim 5,3 und die übrigen kreisangehörigen Kommunen weniger als 2 ha.

Hinzu kam das 8,7 ha große, langfristig verfügbare Gewerbegebiet „Kommerner Straße/Hinter der Kaserne“ in der Stadt Euskirchen sowie zwei Gewerbegebiete (Gewerbegebiet „Hönningen – Büschem“ und „Rescheid“) mit insgesamt 11,2 ha und fünf weitere Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Hellenthal in den Gewerbegebieten „Hellenthal – Im Kröpsch“, „Blumenthal-Dommersbach“ und „Losheim“ mit insgesamt 9,4 ha auf sechs Grundstücken, die ebenfalls als langfristig verfügbar deklariert wurden. Somit stehen im Kreisgebiet de facto insgesamt 29,3 ha für eine Flächenvermarktung nicht zur Verfügung.

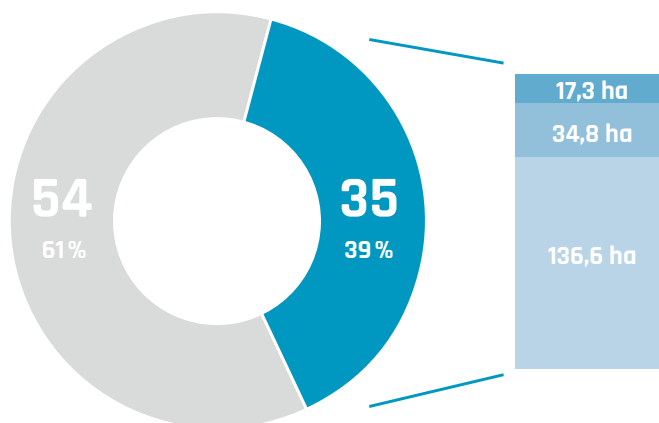


Abb. 23

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen zum 01.01.2024

- Gewerbendandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbendandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
 - sofort verfügbare Fläche
 - kurzfristig verfügbare Fläche
 - mittelfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm 2023





Neuaufnahme der Gewerbegebietserweiterung „Blankenheim-Nord“

Die 5,2 ha große Erweiterungsfläche wird kurzfristig für die Vermarktung zur Verfügung stehen. >> [Seite 78](#)





Nördliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „An der Römerallee“

Projektierung einer 11 ha großen Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Römerallee“ in Zülpich. Mit einer Vermarktung der Flächen wird 2026 gerechnet. >> [Seite 88](#)



Entwicklungspotenzial von 36 ha im interkommunalen Gewerbegebiet „Kall/Schleiden“

Das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene interkommunale Gewerbegebiet in Kall, stellt das mit Abstand größte Reserveflächenpotenzial im Kreisgebiet dar. >> [Seite 88](#)



Tab. 7

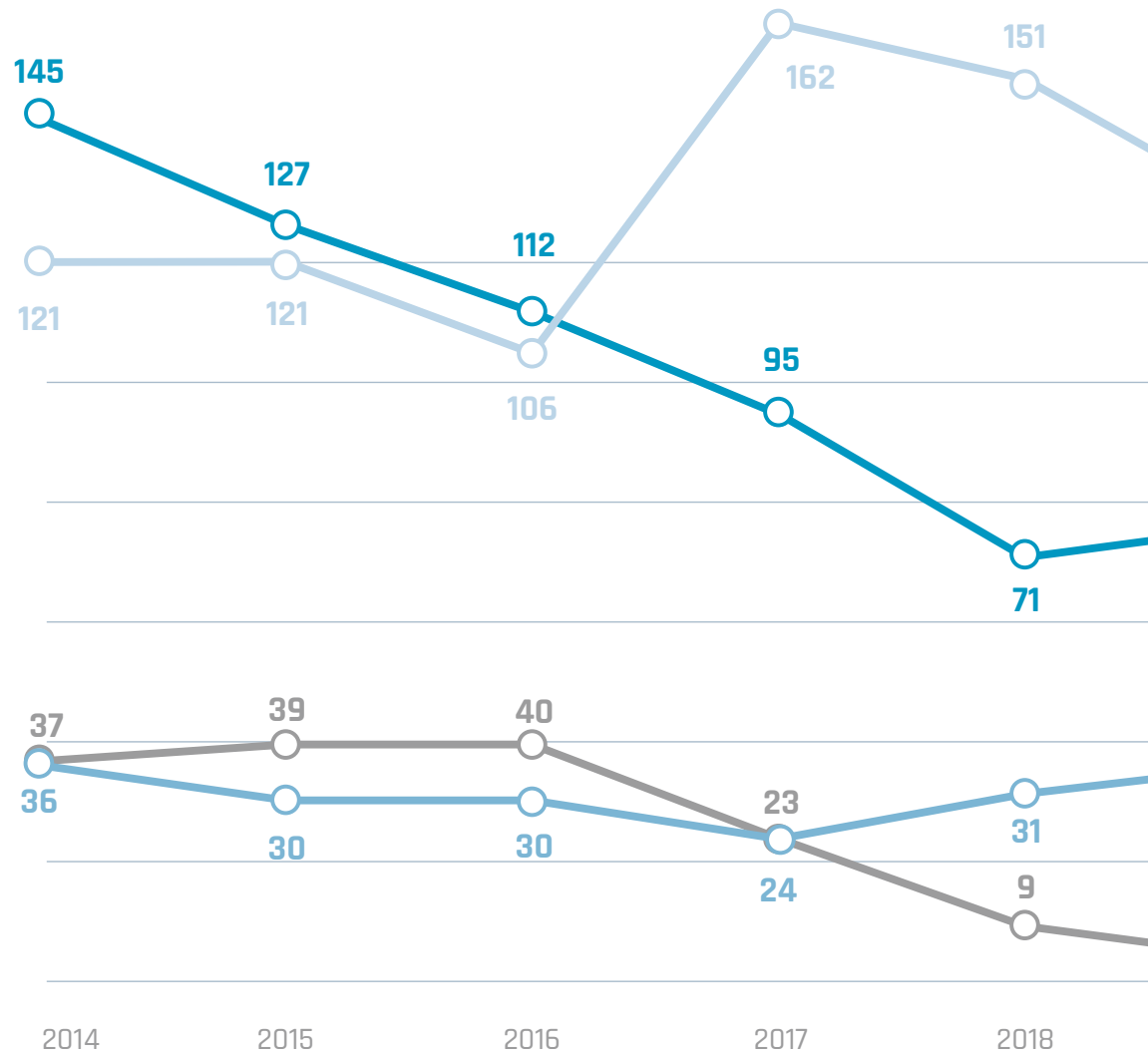
Gewerbeflächenreserven
Kreis Euskirchen
zum 01.01.2024 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm 2023

1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2023
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		89
Bruttofläche (ha)		1684,4
Nettofläche (ha)		1413,3
Verkaufte Fläche (ha)		1218,2
darunter:	genutzt	1115,1
	betriebliche Vorsorgefläche	98,2
Optionen (ha)		6,3
Verfügbare Flächen (ha)		189,1
darunter:	sofort verfügbar	17,3
	kurzfristig verfügbar	34,8
	mittelfristig verfügbar	107,4
	langfristig verfügbar	29,3
Restriktionsflächen (ha)		33,2
m²-Preise (netto, €)		13,70 - 155,0
gewichteter Mittelwert		70,6



Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2024 bei 195 ha und bedeutete einen geringfügigen Rückgang der Reserven von insgesamt 5 ha im Vergleich zum Vorjahr. Gegenüber dem Jahr 2019, in dem noch eine Flächenreserve von 257 ha angezeigt wurde, lag der Rückgang bei ca. einem Viertel (24%).

Das **sofort verfügbare Flächenangebot** von 17,3 ha verteilte sich Anfang 2024 auf 6 Kommunen und 11 Gewerbegebiete, was nur einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr bedeutet. In den letzten 5 Jahren haben sich die sofort verfügbaren Flächenreserven hingegen um 78 % reduziert. Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** wurde ein leichter Anstieg um 3 ha verzeichnet (2023: 31,5 ha). Die **mittelfristig verfügbaren Flächen** blieben mit 107,4 exakt auf Vorjahresniveau. Die kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Flächen mit einer Gesamtgröße von 171,5 ha waren im Jahr 2023 in 9 der 11 Kommunen vorhanden. Die Optionsflächen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 4,6 ha auf 6,3 ha (17 Grundstücke) und verteilten sich auf fünf Kommunen.

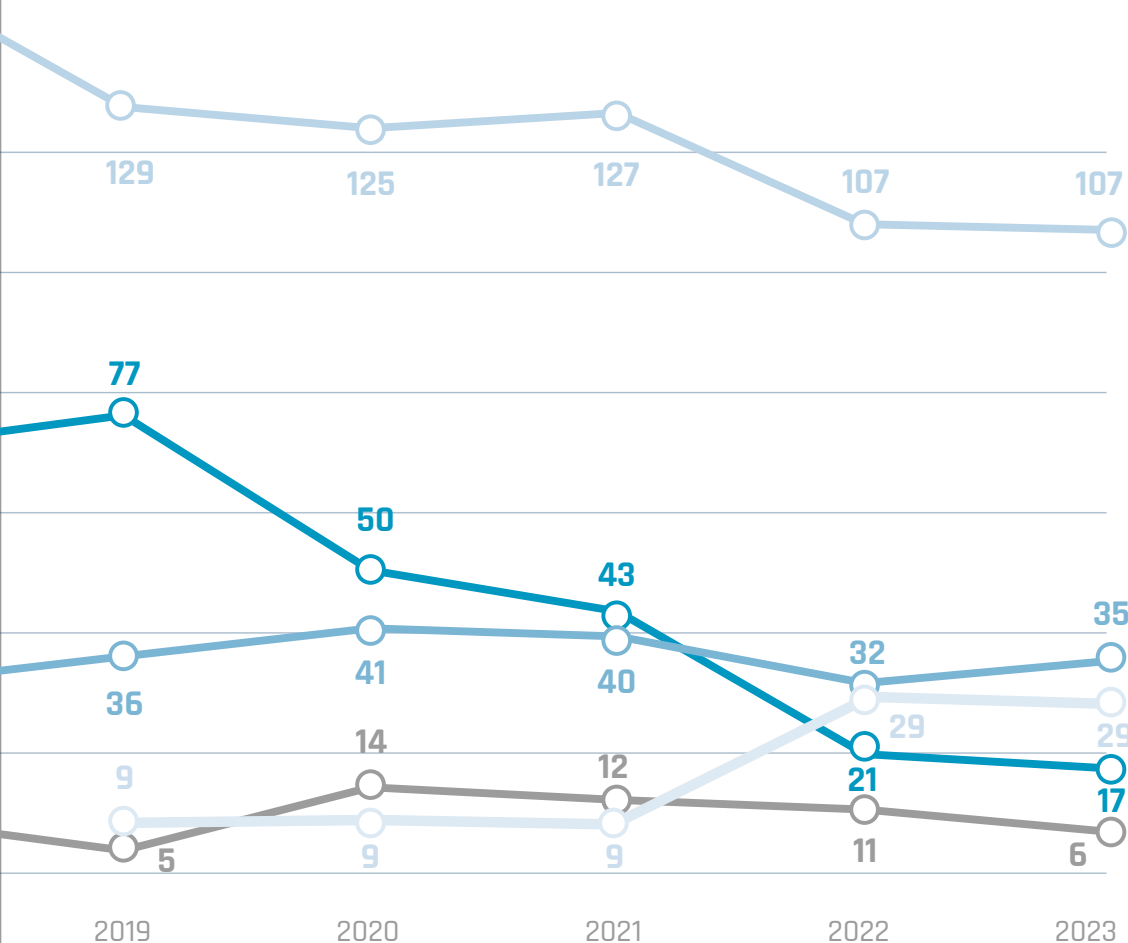


Abb. 24

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2014 bis 2023 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- langfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2023

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit insgesamt 84,0 ha besaß die Stadt **Euskirchen** die mit Abstand größten und mehr als die Hälfte aller Gewerbeflächenreserven im Kreisgebiet. Von den 11,1 ha sofort verfügbaren Gewerbeflächen entfielen 9,7 ha auf den Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“. Darauf folgte die Gemeinde **Kall** mit 38,7 ha Reservefläche, wobei wie im Vorjahr keine sofort verfügbaren Flächen mehr vorhanden waren und der Großteil von 36 ha auf das interkommunale Gewerbegebiet „Kall-Schleiden“ entfallen (>> Seite 85). Die Stadt **Zülpich** wies insgesamt 11,1 ha Reservefläche auf, wobei diese in der nördlichen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets „An der Römerallee“ (>> Seite 83) verortet und erst kurzfristig verfügbar sind. Während im Jahr 2021 noch 16,3 ha Gewerbeflächenreserven sofort verfügbar waren, wies die Stadt Zülpich im Jahr 2023 keine Reserven dieser Kategorie mehr auf. Der Rückgang ist insbesondere auf eine 10 ha große betriebliche Vorsorgefläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ zurückzuführen, wo der Logistikkdienstleister FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG bis Herbst 2024 ein weiteres Multi User Center errichten wird. Auf dieser Fläche wurde im Berichtszeitraum mit dem 5 ha großen Erweiterungsbau begonnen. Hinzu kamen im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ noch 7 Grundstücke mit 2,6 ha, die durch Unternehmen optioniert waren.

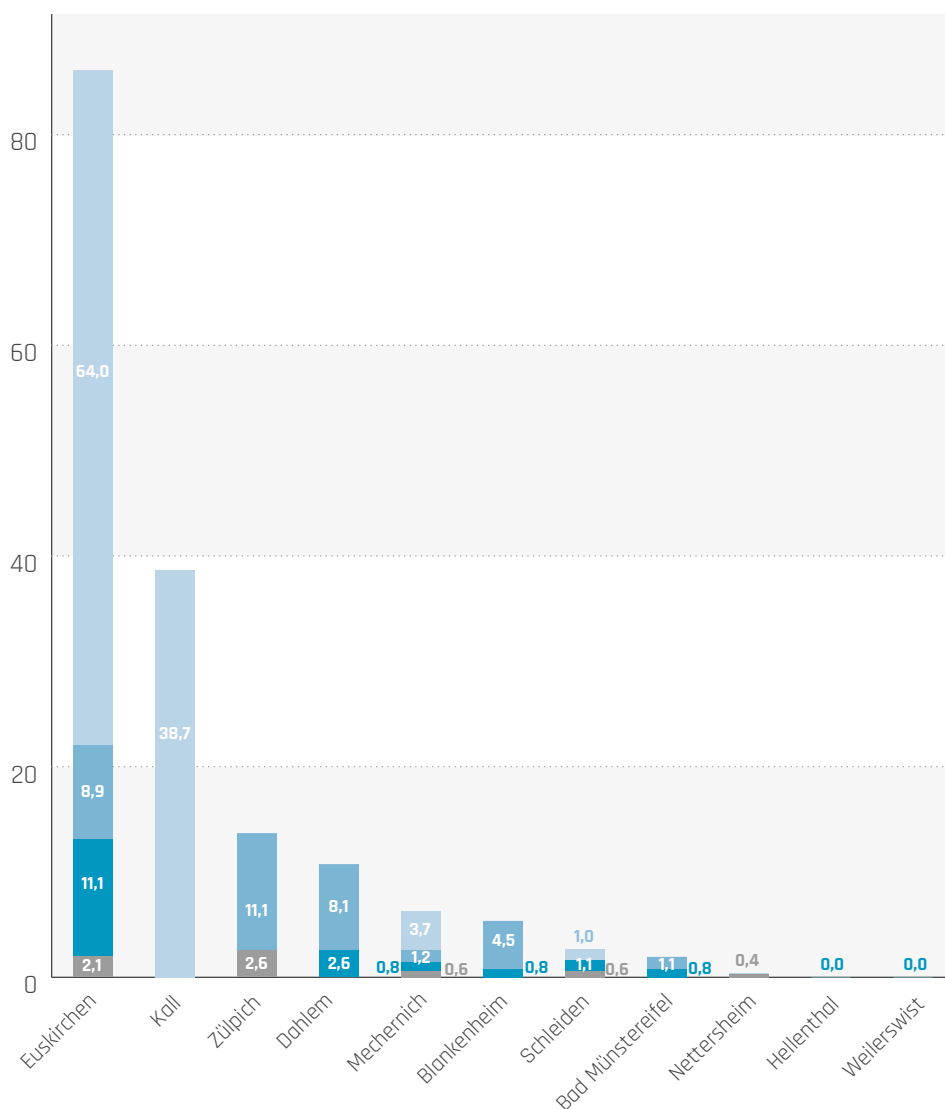
Somit befanden sich drei Viertel (77%) der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen und der Gemeinde Kall. Schließt man die Stadt Zülpich in die Betrachtung ein, waren es sogar 84% bzw. 134 ha der insgesamt 160 ha verfügbaren Fläche. Hinzu kommt,

Abb. 25

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2023



dass ein Großteil dieser Flächen (108 ha) mittelfristig verfügbar war, so dass mit einer Vermarktung also frühestens in 3 bis 5 Jahren gerechnet werden kann. In der Gemeinde **Dahlem** waren 7% der kreisweiten Reserveflächen verortet, wobei 2,6 ha verteilt auf drei Gewerbegebiete sofort und 8,1 ha im Gewerbegebiet „Schmidtheim IV“ kurzfristig verfügbar waren. Von den 5,7 ha verfügbarer Fläche in der Stadt **Mechernich** war der Großteil im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Kommern Monzenbend“ (3,7 ha mittelfristig verfügbar) verortet. Die Gemeinde **Blankenheim** wies insgesamt 5,3 ha verfügbare Fläche auf, wobei davon 4,5 ha auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Blankenheim-Nord entfielen.

Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% der kreisweiten Gesamtreservefläche wiesen die Kommunen **Schleiden (2,1 ha)** und **Bad Münstereifel (1,9 ha)** auf. Die Gemeinden **Weilerswist** und **Nettersheim** verfügten über keine Reserve mehr und in der Gemeinde **Hellenthal** standen lediglich 20,6 ha langfristig verfügbare Flächen zur Verfügung.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Abbildung 4 zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist. Flächenreserven die nach planerischer Ausweisung als Sondergebiete (SO) deklariert sind, gibt es im Kreis Euskirchen nicht.

- / Bei den **sofort verfügbaren Flächen** für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren ca. 59% bzw. 10,3 ha als GI-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 17,3 ha. Weitere 6,9 ha bzw. 40% sind als Gewerbegebiete (GE) und 0,1 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
- / Bei den 34,8 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 28,8 ha als GE-Flächen und 4,9 ha als GI-Flächen ausgewiesen. Zu einer Fläche von 1,1 ha in Bad Münstereifel (Esch) gab es keine Angaben.
- / Zu 48% bzw. 51,3 ha der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 48,4 ha waren als GE-Flächen, 7,7 ha als Industriegebiet deklariert.

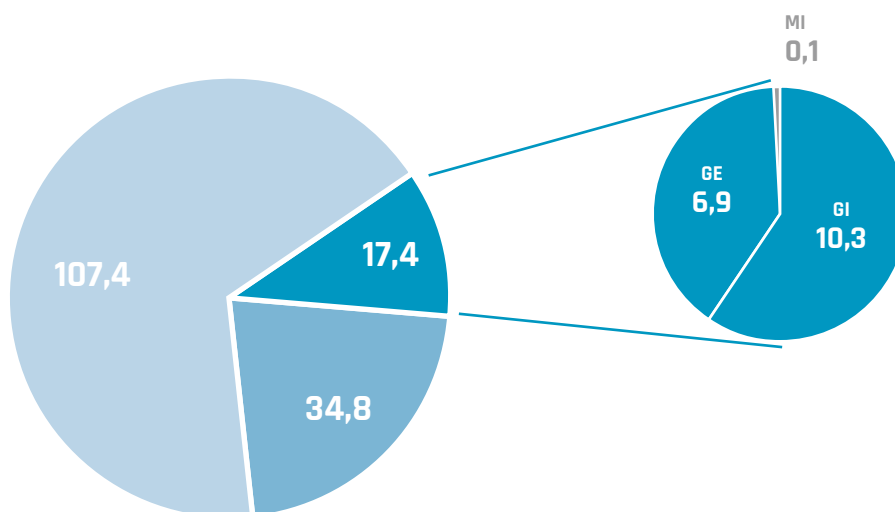


Abb. 26

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2023

Grundstückspreise

Von den 35 Gewerbegebieten, die im Kreis noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 9 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 26 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m²-Preis im Kreis Euskirchen lag danach im Jahr 2023 bei 70,60 €/m². Das Maximum lag 2023 bei 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet „EURO-Park West“. Das Minimum wurde im Betrachtungszeitraum im Gewerbegebiet „Dahlemer Binz“ mit 13,70 €/m² angegeben.

Restriktionsflächen

Diese derzeit ungenutzten und zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Euskirchen immerhin eine Fläche von 33,2 ha verteilt auf 10 Gewerbegebiete auf. 15,6 ha der Restriktionsflächen wurden dabei der Verfügbarkeitskategorie „langfristig“ zugeordnet. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Eine 8,7 ha große Fläche war mit Altlasten behaftet (Konversionsfläche), bei vier Flächen mit insgesamt 9,5 ha wurden als Restriktionsgrund die verkehrliche Erschließung angegeben. Weitere Mobilisierungshemmnisse liegen hinsichtlich des Baurechts (7,2 ha), des Baugrundes (1,7 ha), den Eigentumsverhältnissen (5,9 ha) sowie der Grundstückslage (0,1 ha) vor. Insgesamt sind diese Angaben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 98,2 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. In der Stadt Euskirchen (32,8 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgefläche – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Bad Münstereifel mit 18,0 ha, 11,0 ha in Hellenthal, 8 ha in Zülpich und 7,8 ha in Schleiden. In den Kommunen Bad Münstereifel, Schleiden, Nettersheim und Weilerswist überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. Von den insgesamt 98,2 ha (83 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgefläche entfiel mit 49,9 ha, die Hälfte (51%) auf sechs Flächen in fünf Kommunen. Diese befanden sich in

- / Euskirchen: IPAS Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg“, Procter & Gamble: 23,2
- / Bad Münstereifel: Areal „Arloffer Thonwerke“: 5,9 ha
Areal „Hammerwerk Erft“: 6,5 ha
- / Kall: Gewerbegebiet „Kall I“, Papstar: 6,2 ha
- / Zülpich: Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“, Smurfit Kappa Zülpich Papier GmbH: 4,6 ha
- / Hellenthal: Gewerbegebiet „Losheim“, Geschw. Balter Bauunternehmung: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 36% der un bebauten, aber potenziell nutzbaren gewerblichen Flächenreserven (189,1 ha) im Kreisgebiet aus.

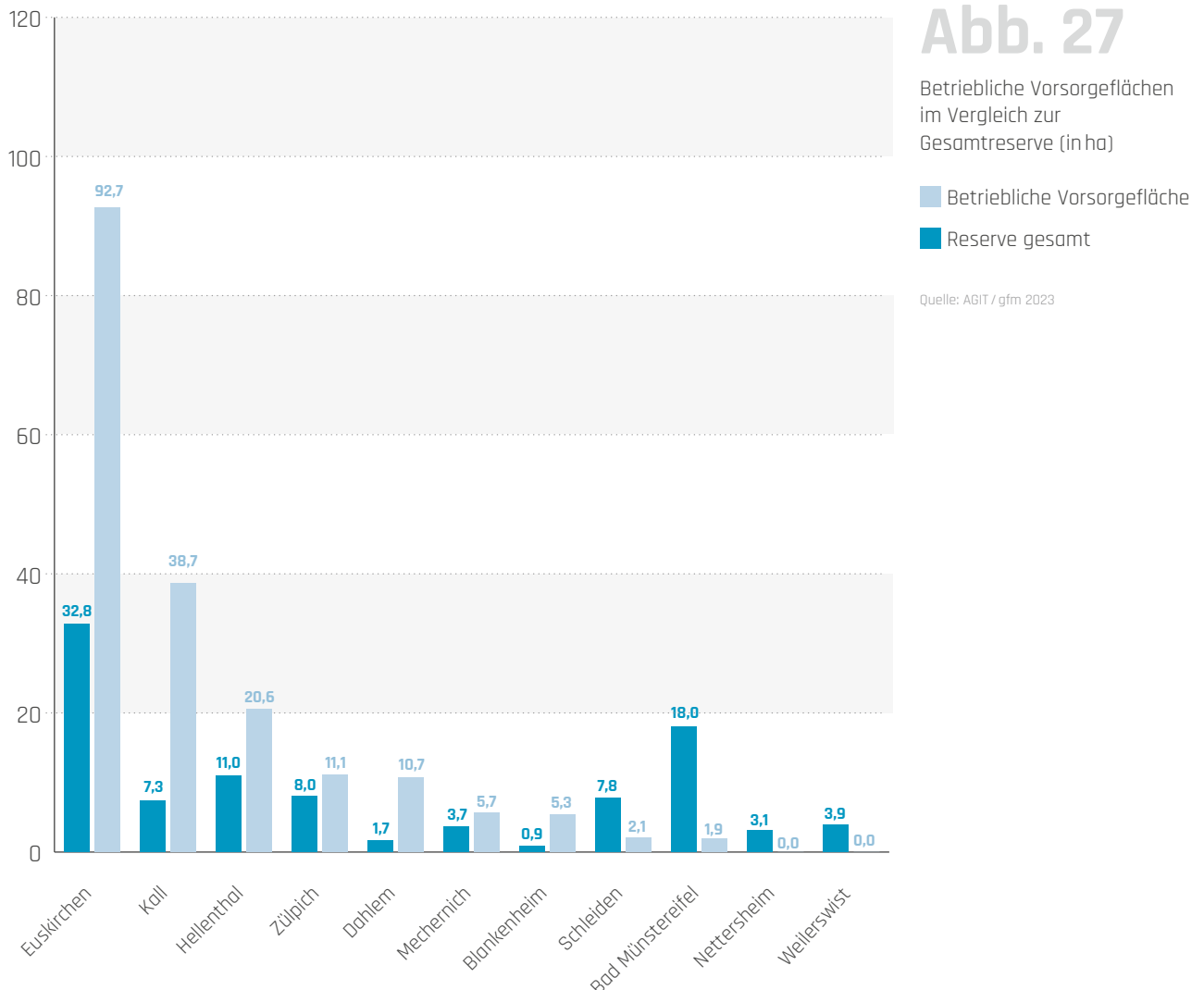


Abb. 27

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgeflächen
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm 2023



Erweiterungsbau des Logistikstandortes im Gewerbe-Industriegebiet „An der“

Der Standort der FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG wird um 10 ha in einem zweiten Bauschnitt erweitert. Hier sollen hier 250 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.



Logistik-
- und
"Römerallee"

KG wird in Zülpich
t. Ab Herbst 2024
werden. >> [Seite 99](#)



B



Bauarbeiten im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“

Die Spedition Berners GmbH erweitert in Mechernich ihren Standort um 1,7 ha. Im Hintergrund die Hochwald Foods GmbH, eine der modernsten Molkereien Europas, auf einer 21 ha großen Fläche (Verkauf 2018). [>> Seite 101](#)



Optionierte Flächen

Flächenreservierungen von 6 Unternehmen
im Jahr 2023 im Gewerbe- und Industriegebiet
„An der Römerallee“ in Zülpich mit einer Größe
von insgesamt 2,4 ha. [>> Seite 101](#)



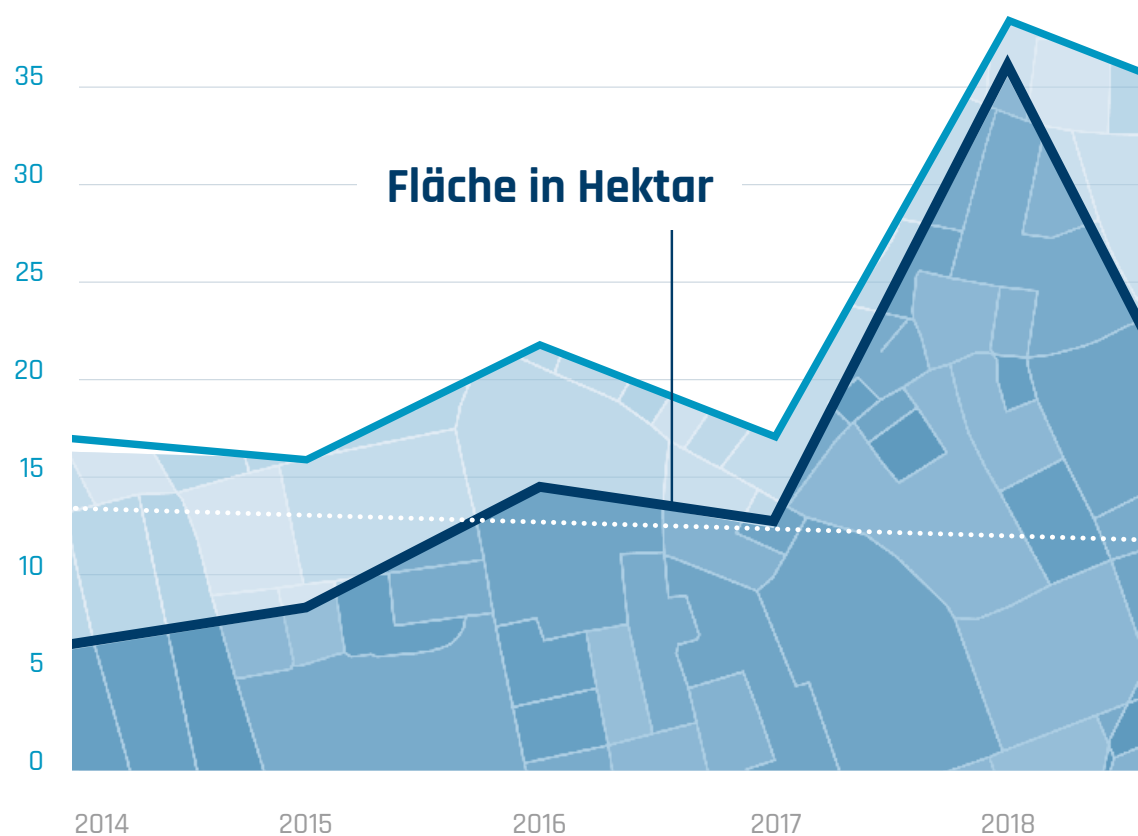
1.6.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2023

Tab. 8

Gewerbeflächenverkäufe
Kreis Euskirchen 2023 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2023

Verkäufe	2023
Grundstücke (Anzahl)	14
Fläche (ha)	18,12
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarb. Gewerbe	0,00
Logistik	12,83
Handel	0,11
Dienstleistungen	3,87
Baugewerbe	0,93
Sonstiges	0,38
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	0
Innerregionale Verlagerung	0
Innergemeindliche Verlagerung	7
Erweiterung am Standort	6
Existenzgründung	1
Nicht näher bestimmt	0
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,37
0,2 < 0,5	0,94
0,5 < 1	2,81
1 < 2	3,99
2 < 5	0,00
>5	10,00



Insgesamt konnten im Jahr 2023 in 6 der 11 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt leicht unter dem Jahresmittel seit 2014 (6,6 Kommunen). Die Verkäufe mit einer Gesamtgröße von rund 18 ha verteilten sich auf 14 Grundstücke. Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (22 Grundstücke). Die verkaufte Flächengröße lag hingegen ungefähr beim langjährigen Mittelwert von 19 ha. Allerdings war von den 18 ha Flächenumsatz im Jahr 2023 mehr als die Hälfte (55%) auf den Erweiterungsbau der FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ zurückzuführen (-> Seite 92). Zugleich stellt dies den zweitgrößten Flächenverkauf der letzten 10 Jahre im Kreisgebiet dar.

Verkaufte Gewerbegrundstücke im Zeitraum 2014 bis 2023

Zwischen 2014 und 2023 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Euskirchen verkauft (62), gefolgt von Mechernich (37), Zülpich (23), Nettersheim und Kall (20), Weilerswist (18) und Dahlem (15). In Blankenheim wurden 12 und in Bad Münstereifel 8 Grundstücksverkäufe in der letzten Dekade angezeigt, in Schleiden 3 und in Hellenthal 2. Mit insgesamt 51,6 ha in den letzten 10 Jahren wurden in der Stadt Euskirchen auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen verkauft, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,83 ha betrug. Gefolgt von Mechernich, wo in der vergangenen Dekade 45,5 ha verkauft wurden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag hier bei 1,23 ha. In Zülpich wurden insgesamt 33,1 ha verkauft und die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1,44 ha. Die Gemeinden Weilerswist (15,2 ha) und Kall (15,1 ha) sowie die Gemeinde Nettersheim (13,1 ha) lagen auf einem ähnlichen Niveau, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße hier ca. 0,75 ha betrug. Die übrigen Kommunen lagen bei der verkauften Fläche zwischen 1,0 ha und 8,9 ha mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 0,4 ha. Betrachtet man das gesamte Kreisgebiet, so wurden in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,86 ha verkauft.

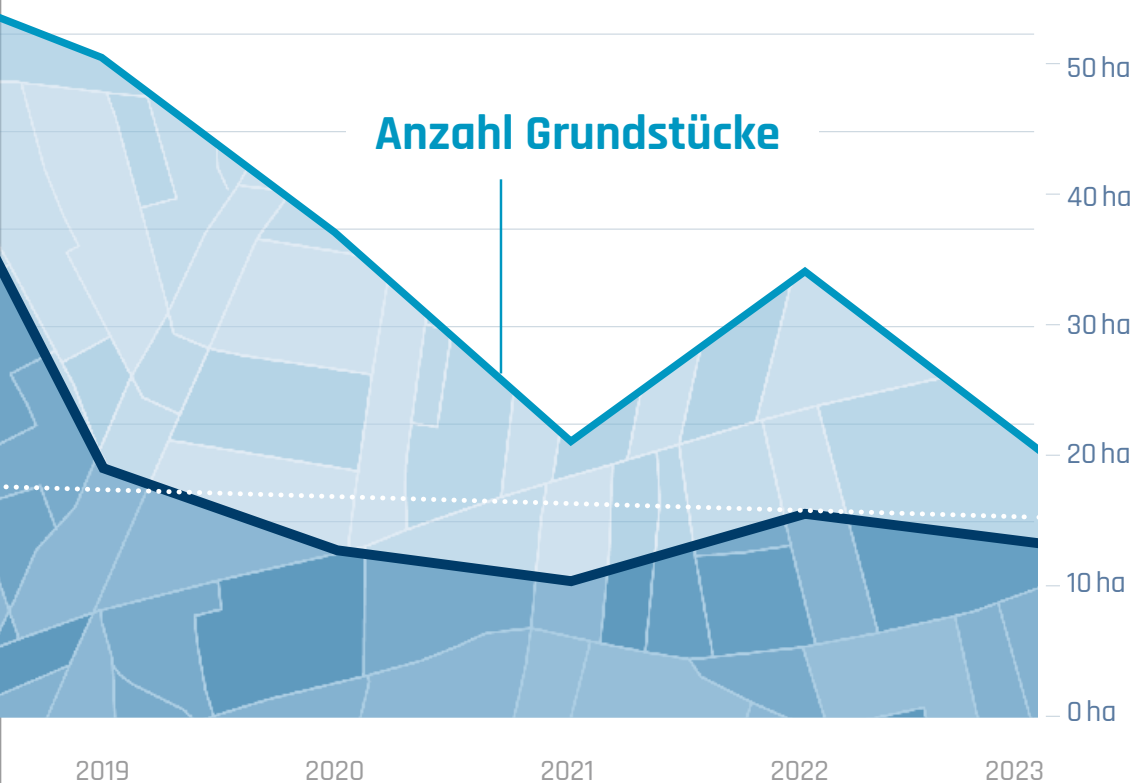


Abb. 28

Gewerbeflächenverkäufe
2014 bis 2023 nach verkauften
Grundstücken und Fläche
(Anzahl/in ha)*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- ... Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 203

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturnachträge möglich

Lässt man die drei größten Einzelverkäufe der vergangenen 10 Jahre mit 41,6 ha bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Euskirchen von 0,68 ha.

Hierbei handelte es sich um folgende Flächenverkäufe:

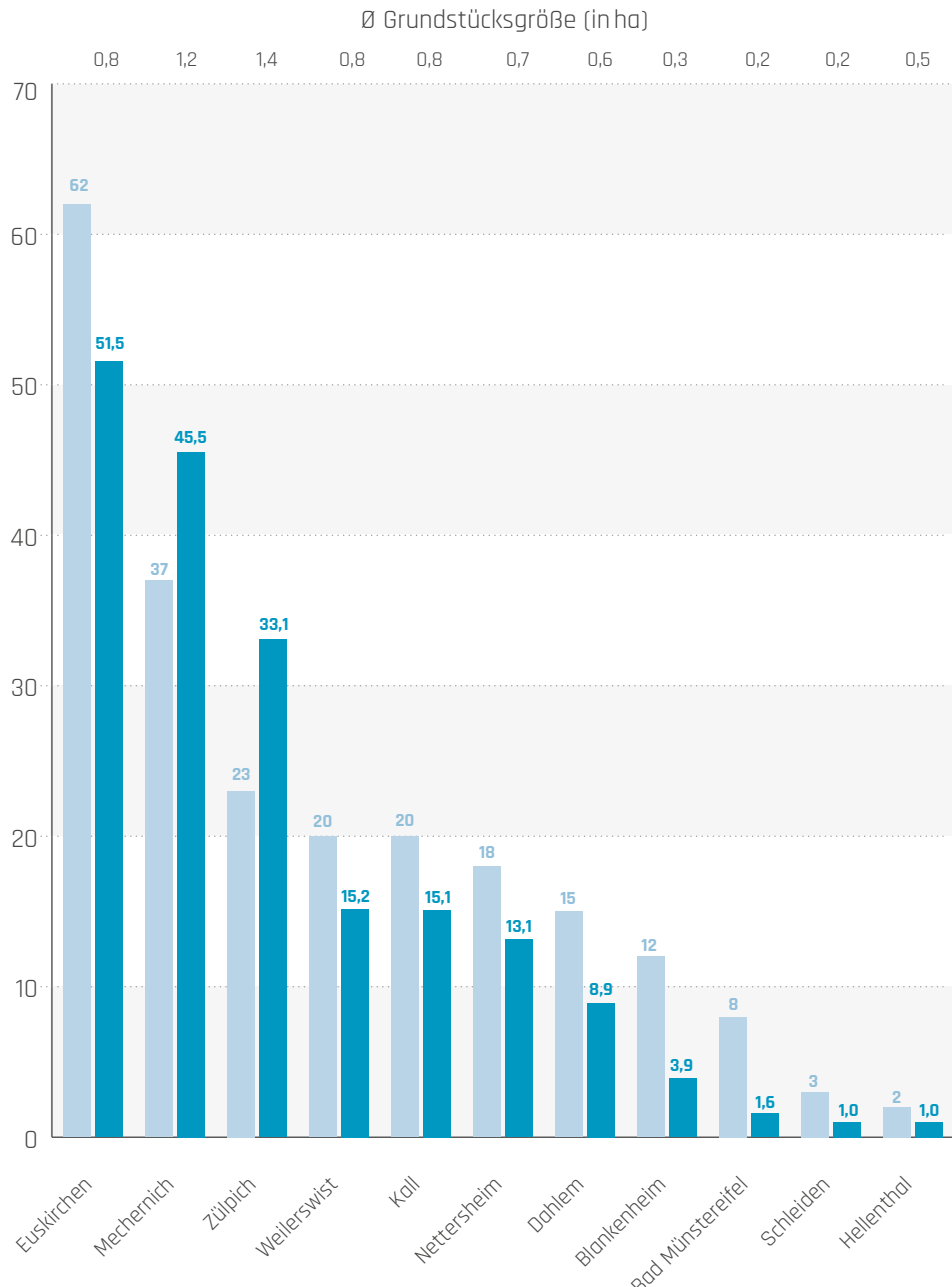
- / 2023: 10,0 ha große Erweiterungsfläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ in Zülpich an die FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG (Multi-User-Center),
- / 2018: mit 21,6 ha die größte Flächenverkäufe – seit der Datenerfassung über gis-TRA® im Jahr 2003 in der gesamten Region – in Mechernich (Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“) an die Hochwald Foods Whey Ingredients GmbH,
- / 2017: 9,9 ha große Fläche in Zülpich (Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“) an das Logistikunternehmen Fiege HealthCare GmbH (Logistikzentrum).

Abb. 29

Verkaufte Gewerbeflächen
in den Kommunen des Kreises
Euskirchen im Zeitraum
2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2023



Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 im Vergleich zur verkauften Fläche 2014 bis 2022

Im Jahr 2023 lagen die Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen mit 18,1 ha über dem Niveau der vergangenen drei Jahren (12,5 ha), jedoch leicht unter dem langjährigen Mittelwert von 19,0 ha. Immerhin 9,5% der in der letzten Dekade verkauften Fläche entfielen auf das Berichtsjahr.

In der Stadt **Zülpich** wurden 10,1 ha Gewerbefläche auf drei Grundstücken im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ verkauft, dies entspricht fast einem Drittel (31%) der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. 10 ha wurden dabei an den Logistikdienstleister FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG verkauft, der somit seine Logistikfläche am Standort verdoppelt. Realisiert wird der Bau dabei auf einem Grundstück, welches sich bereits im Besitz des Familienunternehmens befand. Hier soll ein modernes Multi-User-Center entstehen und insgesamt 250 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant. Zwei weitere kleinere Flächen von 100 qm (Erweiterungsfläche) bzw. 1120 qm wurden ebenfalls im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ verkauft. Hinzu kamen am Standort im Jahr 2023 sieben weitere bereits durch Unternehmen optionierte Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,6 ha (>> Seite 96).

In der Stadt **Mechernich** wurden im Berichtsjahr ebenfalls drei Flächenverkäufe angezeigt. Eine 1,7 ha große Veräußerung im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ an das Speditionsunternehmen Berners machte dabei den Großteil der insgesamt 2,8 ha aus (>> Seite 95). Eine weitere 0,9 ha große Fläche wurde im Gewerbegebiet „Peterheide“ und eine 0,2 ha große Fläche in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Monzenbend“ im Jahr 2023 verkauft. Somit wurden 6% des Flächenumsatzes der vergangenen 10 Jahre erzielt.

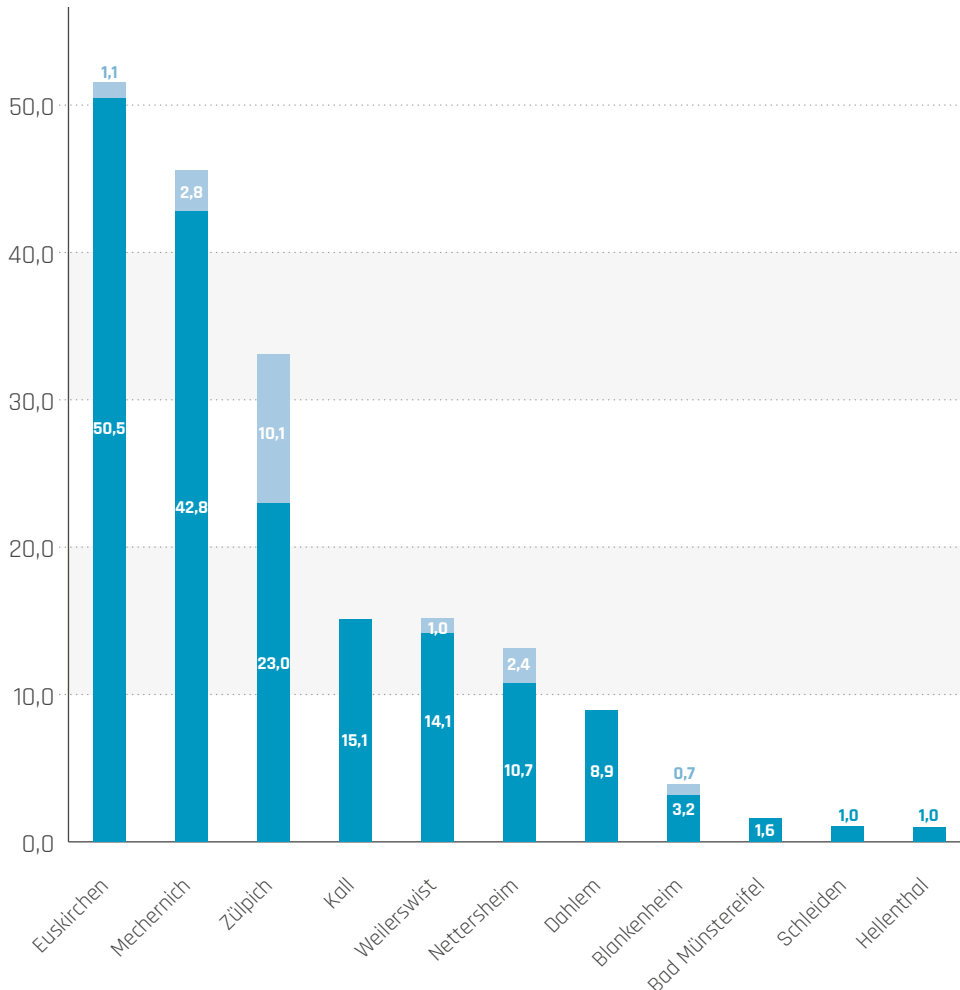


Abb. 30

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2014-2022
■ Fläche 2023

Quelle: AGIT/gfm 2023

In der Gemeinde **Nettersheim** wurde im Berichtsjahr mit insgesamt 4 Flächenverkäufen und einer Gesamtgröße von 2,4 ha insgesamt 18% der in den vergangenen 10 Jahren verkauften Fläche umgesetzt. Diese Flächenverkäufe wurden allesamt im Gewerbegebiet „Zingsheim“ angezeigt. Die Flächengrößen reichten dabei von 0,2 bis 1,2 ha. Somit verfügt die Gemeinde Nettersheim über keine gewerblichen Flächenreserven mehr.

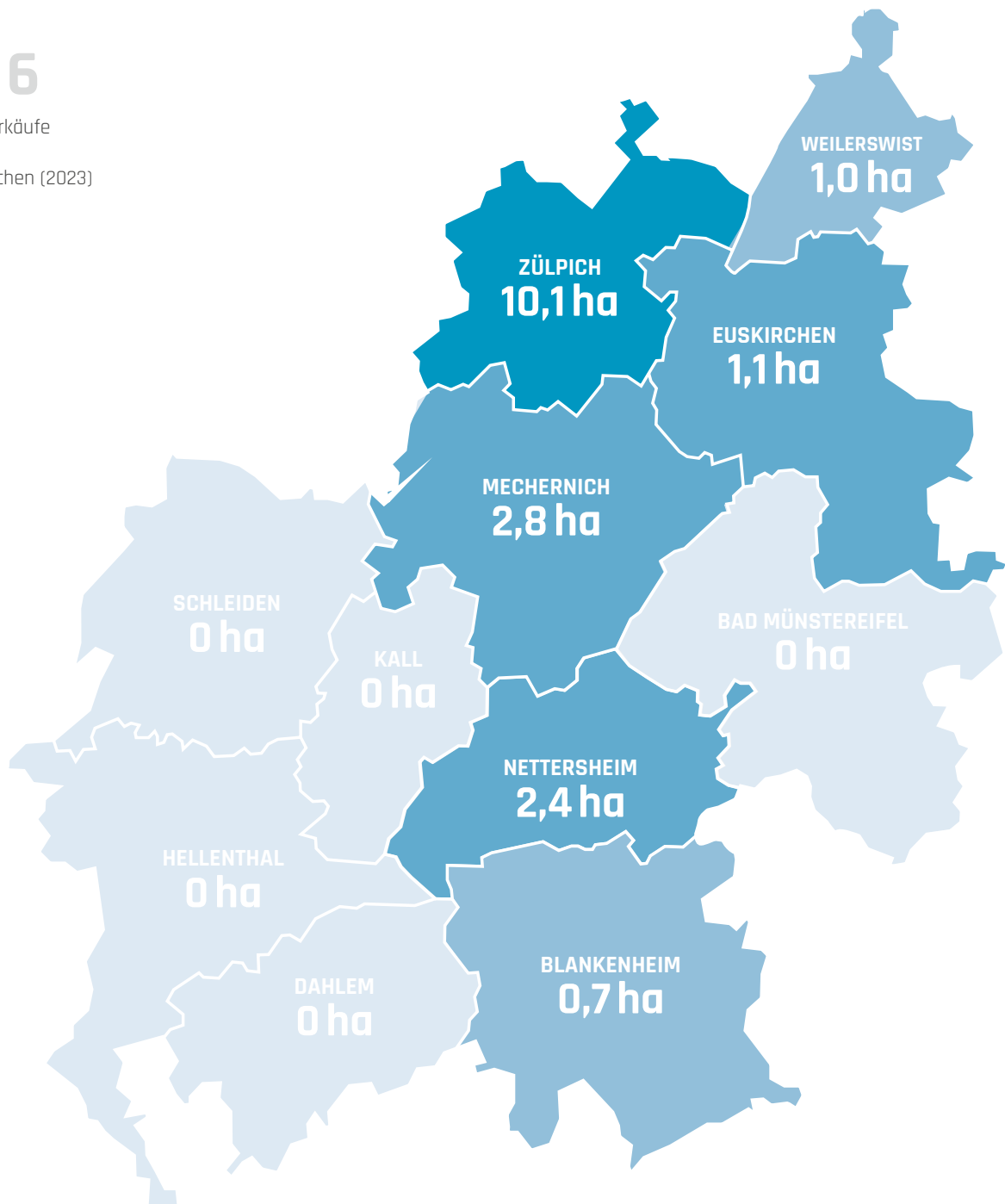
In der Stadt **Euskirchen** wurde ein Flächenverkauf im Gewerbegebiet EURO-Park West mit einer Gesamtgröße von 1,1 angezeigt, was einem Flächenanteil von 5% entsprach. In der Gemeinde Weilerswist wurden zwei Flächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 1 ha angezeigt (7%) und in der Gemeinde Blankenheim ein Verkauf von 0,7 ha (19%). In Hellenthal, Schleiden, Bad Münstereifel, Dahlem und Kall konnten im Jahr 2023 keine Grundstücksverkäufe verzeichnet werden.

Karte 6

Gewerbeflächenverkäufe
in den Kommunen
des Kreises Euskirchen (2023)

- > 5 ha
- 1 bis 5 ha
- 0,5 bis 1ha
- < 0,5 ha
- kein Umsatz

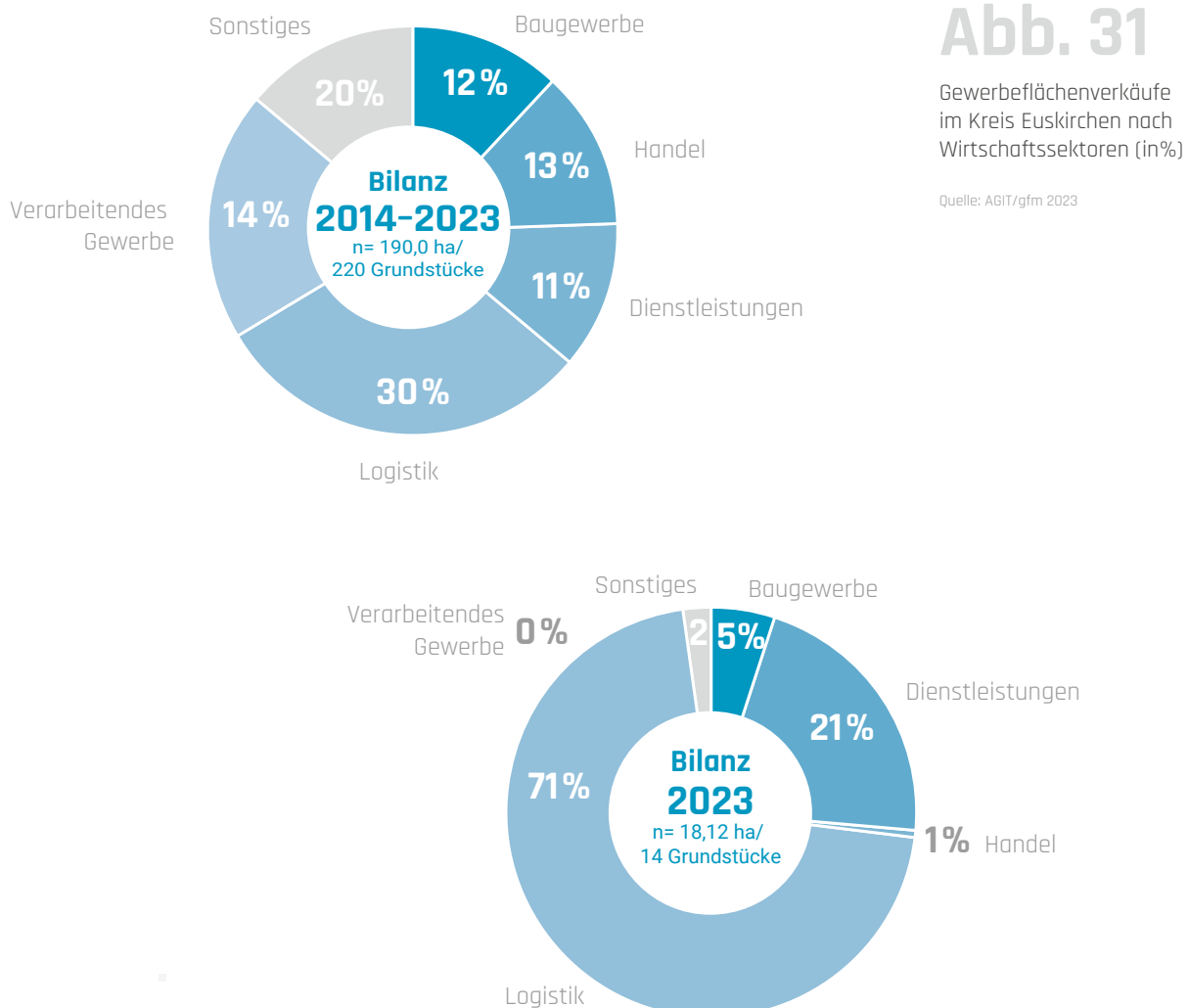
Quelle: AGIT/gfm 2023



Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2023 waren Unternehmen aus dem Bereich Logistik mit 71 % (12,8 ha, 4 Grundstücke) die größten gewerblichen Flächennachfrager. Dieser Wert liegt um das Doppelte höher als der langjährige Durchschnitt und ist insbesondere auf den Flächenverkauf an den Logistiker FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ zurückzuführen. Dienstleistungsunternehmen machten mit 3,9 ha und vier Grundstücken den zweitgrößten Flächenumsatz aus (21 %), gefolgt vom Baugewerbe mit 0,9 ha auf vier Grundstücken (5%). Ein Flächenverkauf an ein Unternehmen aus dem Bereich Erziehung und Unterricht, welcher der Branche „Sonstiges“ zugeordnet ist, machte 2 % (0,4 ha) der Gesamtverkäufe aus und eine 0,1 ha große Fläche an ein Handelsunternehmen 1 %.

Der Großteil der Flächenverkäufe in den Jahren 2014 bis 2023 konnte mit 30 % (57,6 ha) bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik verzeichnet werden. Der Anteil der verkauften Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lag in den letzten 10 Jahren bei 20 % (37,5 ha), gefolgt von Flächenverkäufen an Dienstleistungsunternehmen 24,0 ha (13 %). Dahinter folgten Bauunternehmen (22,8) und Handelsunternehmen (22,0 ha) mit 12 % bzw. 11 % am gesamten Flächenumsatz. Unternehmen aus dem Bereich „Sonstiges/Unbekannt“ waren mit 14 % (26,0 ha) vertreten. Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ setzt sich aus Flächenverkäufen aus den Wirtschaftszweigen Bergbau, Energie, Wasser, Land- und Forstwirtschaft, Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht sowie fehlenden Angaben der Kommunen zusammen.



Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (55) verkauft, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (45), Handelsunternehmen (37), Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (36) und der Logistik (26). Demnach waren Flächen für Logistikunternehmen durchschnittlich 2,0 ha groß, gefolgt von Flächenverkäufen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,0 ha) und an den Handel (0,6 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,4 ha, das Baugewerbe von 0,5 ha.

Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

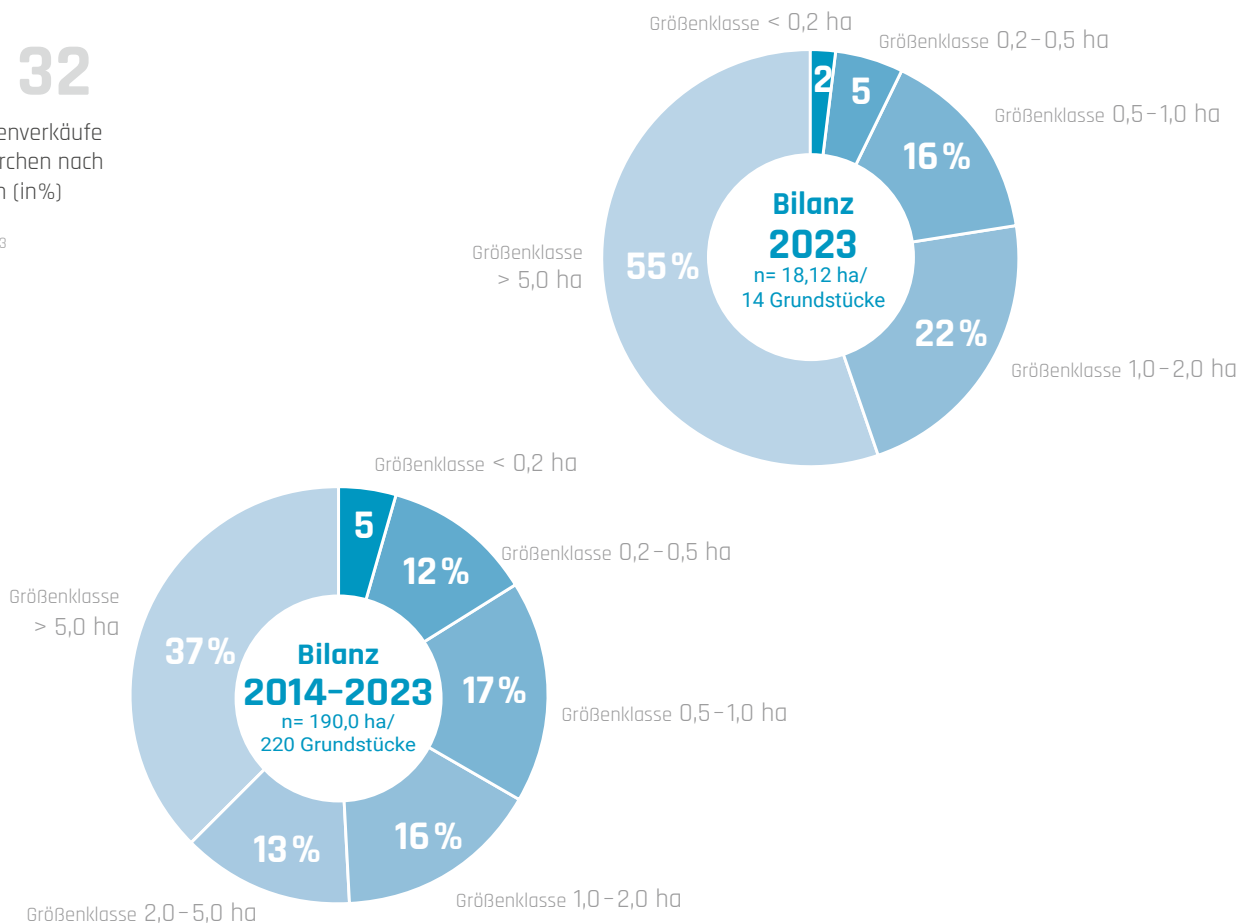
Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2023 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2023 auf die 10 ha große Flächenveräußerung in Zülpich. Dieser Wert lag über dem langjährigen Mittel von 37%. Die Verkaufsaktivität bei Flächen zwischen 1,0 ha und 2,0 ha machten im Jahr 2023 etwa ein Fünftel (22%) aus und lag somit ebenfalls über dem Mittel von 16%.

Flächen der Größenkategorie „0,5 – 1,0 ha“ lagen mit 16% des gesamten Flächenumsatzes auf dem Niveau des Mittelwertes seit 2014 (17%). Kleinere Flächen bis 0,5 ha lagen mit 7% (1,3 ha, 6 Grundstücke) unter Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre (17%). Während großflächige Flächenverkäufe „2,0 – 5,0 ha“ in den vergangenen 10 Jahren 13% (25,2 ha, 8 Grundstücke) des Gesamtumsatzes ausmachten, konnte im Berichtsjahr kein Verkauf dieser Kategorie verzeichnet werden.

Abb. 32

Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2023



Verkäufe nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2023 wurden 62% der verkauften Flächen im Kreis Euskirchen auf GI-Flächen (3 Grundstücke mit 11,2 ha) und 38% auf GE-Flächen (11 Grundstücke mit 6,9 ha) getätigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GE-Flächen 0,6 ha und bei den GI-Flächen 3,7 ha. Die Verkäufe der letzten Jahre zeigen, dass die Bereitstellung von GE-Flächen für beispielsweise Dienstleistungs- oder Handwerksunternehmen, aber auch die Vorhaltung von Industrieflächen (GI) für großflächige Ansiedelungen oder Erweiterungsvorhaben von ansässigen Unternehmen für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz haben. Hier gilt es die vorhandenen Flächenpotenziale zur Marktreife zu bringen, zumal sich bei dem sofort verfügbaren Flächenangebot sowohl bei GE-Flächen (6,9 ha) als auch bei GI-Flächen (10,3 ha) ein Flächenengpass abzeichnet. Kurz- und Mittelfristig sind bei den Industrieflächen sogar lediglich 9% (12,6 ha) der Gesamtreserven im Kreisgebiet (142,2 ha) als Industriefläche planerisch gesichert.

Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Verkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass diese im Jahr 2023 alle aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre, bei dem jeder zweite Flächenverkauf (56%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging. Hinzu kam ein Flächenverkauf an eine Existenzgründung in Weilerswist. Im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lagen innerregionale Verlagerungen bei 14% (30 Grundstücksverkäufe), außerregionale Neuan siedlungen bei 15% und Existenzgründungen bei 5%. Bei jedem zehnten Verkauf wurde die Kategorie „Unbekannt“, also Verkäufe, bei denen die Kommune keine Angabe machen konnte oder wollte, angegeben.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2023	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	0,82	1,11	0,00	0,00	0,00	0
Blankenheim	3	0,82	4,53	0,00	0,00	0,74	1
Dahlem	7	2,64	8,10	0,00	0,00	0,00	0
Euskirchen	17	11,10	8,88	64,03	8,65	1,08	1
Hellenthal	11	0,00	0,00	0,00	20,61	0,00	0
Kall	7	0,00	0,00	38,67	0,00	0,00	0
Mechernich	15	0,84	1,15	3,70	0,00	2,75	3
Nettersheim	3	0,00	0,00	0,00	0,00	2,40	4
Schleiden	10	1,09	0,00	1,00	0,00	0,00	0
Weilerswist	2	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	2
Zülpich	6	0,00	11,05	0,00	0,00	10,12	3
Euskirchen Gesamt	89	17,30	34,82	107,39	29,26	18,1	14

Tab. 9

Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick

Quelle: AGIT/gfm 2023

2

Gewerbeimmobilien

Seit 2018 stellt die AGIT in der Publikation „Standort im Fokus“ neben aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt auch Informationen und Analysen im Bereich der gewerblichen Immobilien in der Region Aachen zur Verfügung. Das Kapitel „Gewerbeimmobilien“ basiert hierbei auf einer Datenbankauswertung der Gewerbeimmobilienanzeigen aus dem Jahr 2023 auf ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen, mit einem Marktanteil von über 80 % in Deutschland. Die Ergebnisse der Analyse erheben demnach nicht den Anspruch, den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt widerzuspiegeln, sondern bilden vielmehr einen Auszug der Aktivitäten auf dem gewerblichen Immobilienmarkt im Kreis Düren, Kreis Euskirchen und in der StädteRegion Aachen ab, der Rückschlüsse auf den gesamten Immobilienmarkt zulässt.

2.1 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien 2023 im Überblick

Insgesamt wurden in der StädteRegion Aachen sowie den Kreisen Düren und Euskirchen 1.415 Objekte vermietet und 181 Objekte verkauft. Für die Vermietungen ergibt dies einen Zuwachs um 47,8% zum Vorjahr (957 in 2022) sowie für die Verkäufe einen leichten Zuwachs um 26,5% im Vergleich zum Vorjahr (143 in 2022).

Dabei gliedert ImmobilienScout24® die Gewerbeimmobilien in vier Kategorien, unter welchen entsprechende Anzeigen auf dem Portal veröffentlicht werden:

- / **Büro/Praxis** umfasst Einzelbüros, Lofts und Ateliers, Büroetagen, Bürohäuser, Bürozentren und Arztpraxen. Hierunter fallen nur abgegrenzte Büroflächen. Arbeitszimmer in Privatwohnungen oder Ladenflächen, die für Schreibtischarbeit genutzt werden, gelten nicht als Bürofläche.
- / Die Immobilien der Kategorie **Einzelhandel** dienen in erster Linie dem Einkauf von Waren. Hierzu zählen unter anderem Läden, Convenience Shops, Waren- oder Kaufhäuser, Supermärkte und Einkaufszentren.
- / Zu den **Gastronomieimmobilien** zählen Bars, Cafés, Kioske, Diskotheken, Restaurants, und Imbisse. Hotelimmobilien umfassen Immobilien zur Beherbergung und Verpflegung von Gästen. Neben Hotels zählen hierzu Pensionen und Jugendherbergen.
- / Unter **Hallen/Produktion** fallen Lagerimmobilien und Produktionshallen für kleine bis mittlere Unternehmen. Es kann sich sowohl um abgetrennte Flächen als auch um Gewerbeeinheiten in Stadtlagen handeln.

Wie auch im vergangenen Jahr wurden 2023 Büro- und Praxisimmobilien in Summe (805) am stärksten nachgefragt, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (372) sowie dahinter Immobilien der Kategorie Einzelhandel (304). Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden am seltensten vermarktet (115).

Die Spanne der einzelnen Kennziffern für Gewerbeimmobilien lag in der Region dabei weit auseinander:

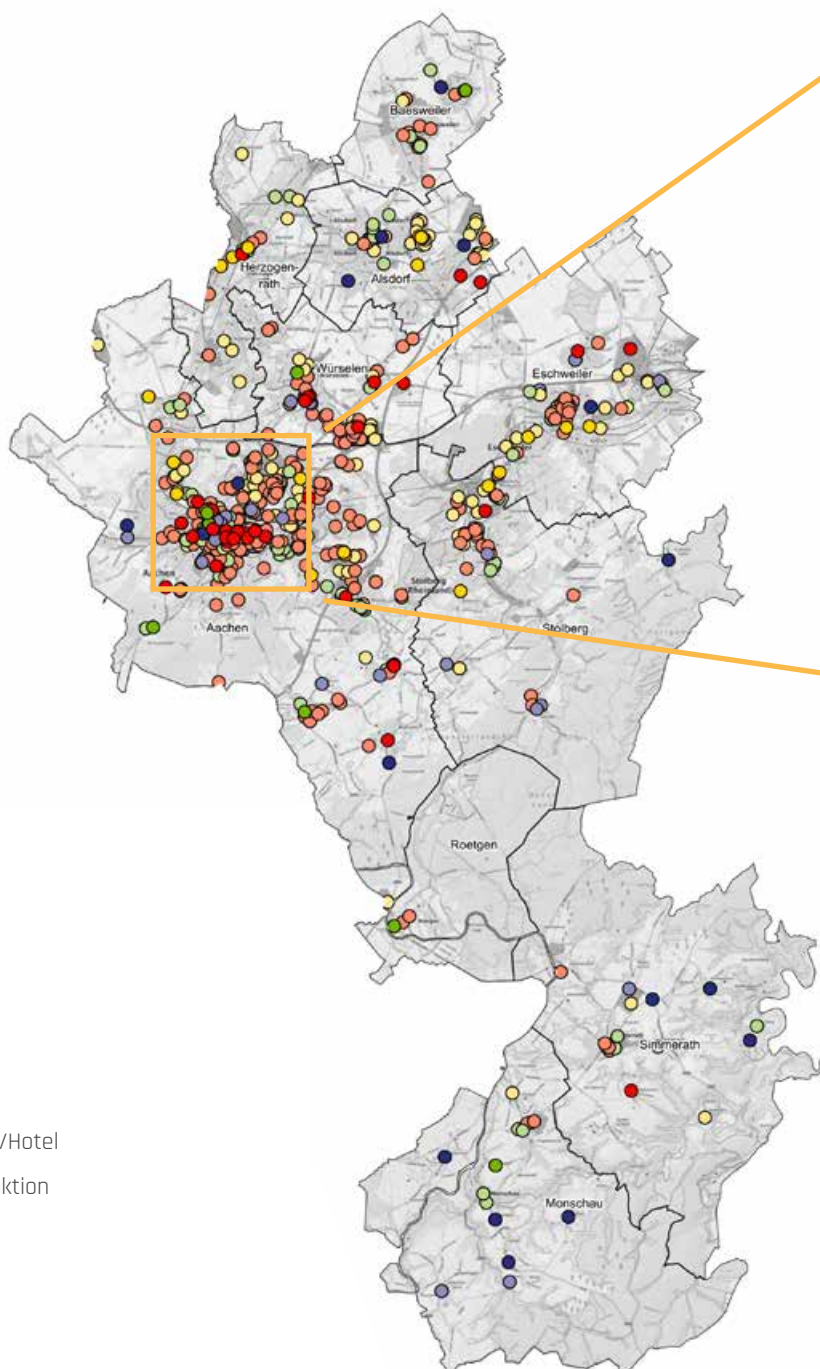
Die Nutzfläche lag zwischen 6 m² und 66.869 m².
Die Kaltmietpreise lagen zwischen 99 € und 150.000 €.
Die Kaufpreise betragen zwischen 45.000 € und 12,3 Mio. €.

Die Kategorie der Gewerbeimmobilien gilt als ein inhomogener Immobilienmarkt. Als Anlagegut für Investoren sind sie insbesondere in ihren Unterkategorien einem stetigen Wandel unterworfen, der sich an der Marktgängigkeit und allgemeinen Trends respektive Leitbildern orientiert. Infolge der veränderten Rahmenbedingungen und Multi-Krisen mit dem Krieg in der Ukraine, der Zinswende, wirtschaftlicher Stagnation, hoher Inflation und gestiegenen Baukosten hat sich dieser Wandel für einige Branchen und Unterkategorien noch verstärkt und dynamisiert.

Für das Jahr 2023 war zu beobachten, dass trotz des steigenden Zinsniveaus sowie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt wieder zugenommen hat.

2.2 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2023)

In der StädteRegion Aachen wurden im Jahr 2023 insgesamt 964 Gewerbeimmobilien vermietet (622 in 2022), während 89 Immobilien verkauft wurden (66 in 2022). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1: 10,8 (1: 9,4 in 2022). Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die Anzahl der Vermietungen sowie die Anzahl der Verkäufe somit deutlich zu.

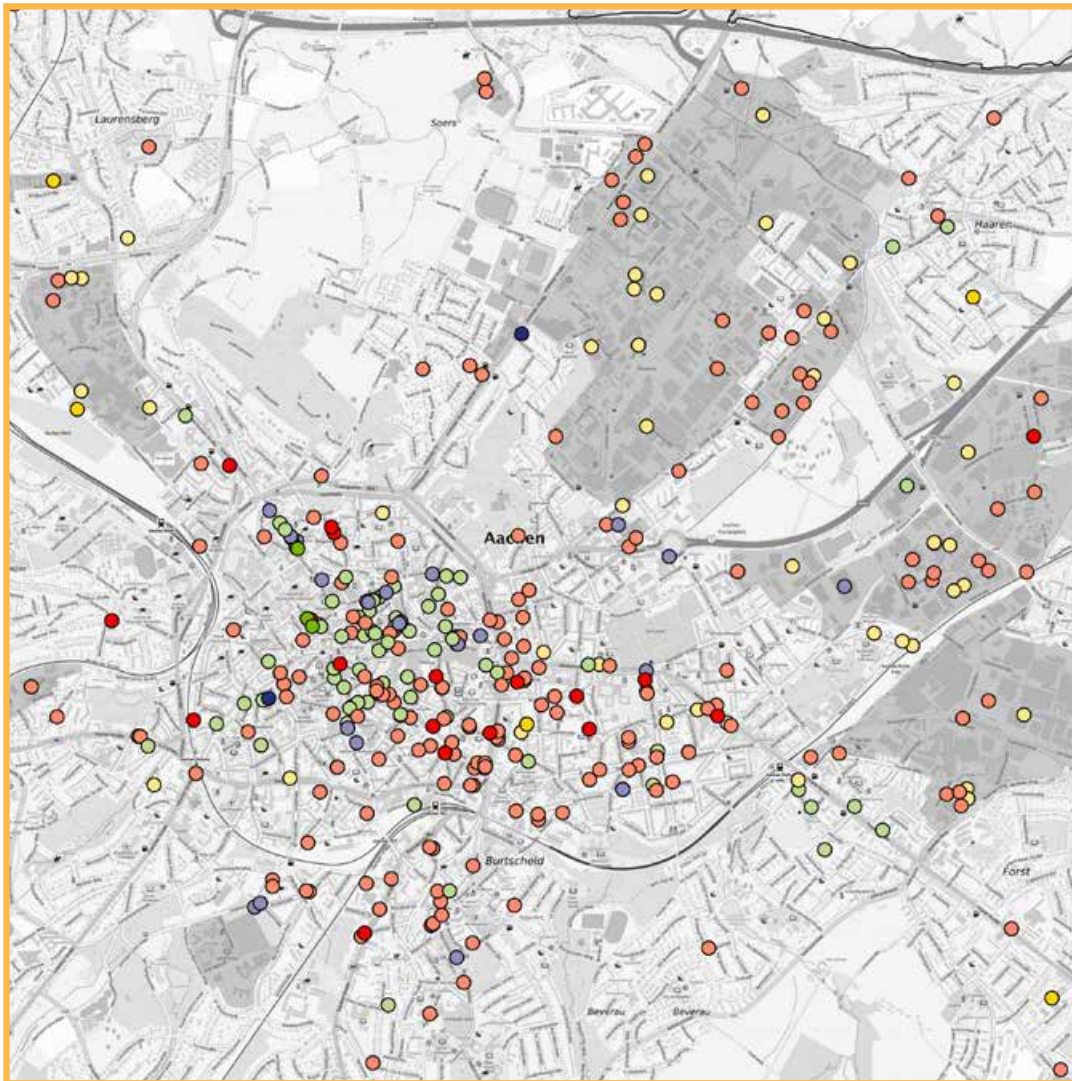


Karte 7

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2023)

- (42) Büro/Praxis
- (10) Einzelhandel
- (18) Gastronomie/Hotel
- (19) Hallen/Produktion
- (525) Büro/Praxis
- (183) Einzelhandel
- (48) Gastronomie/Hotel
- (208) Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
 Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
 Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2024



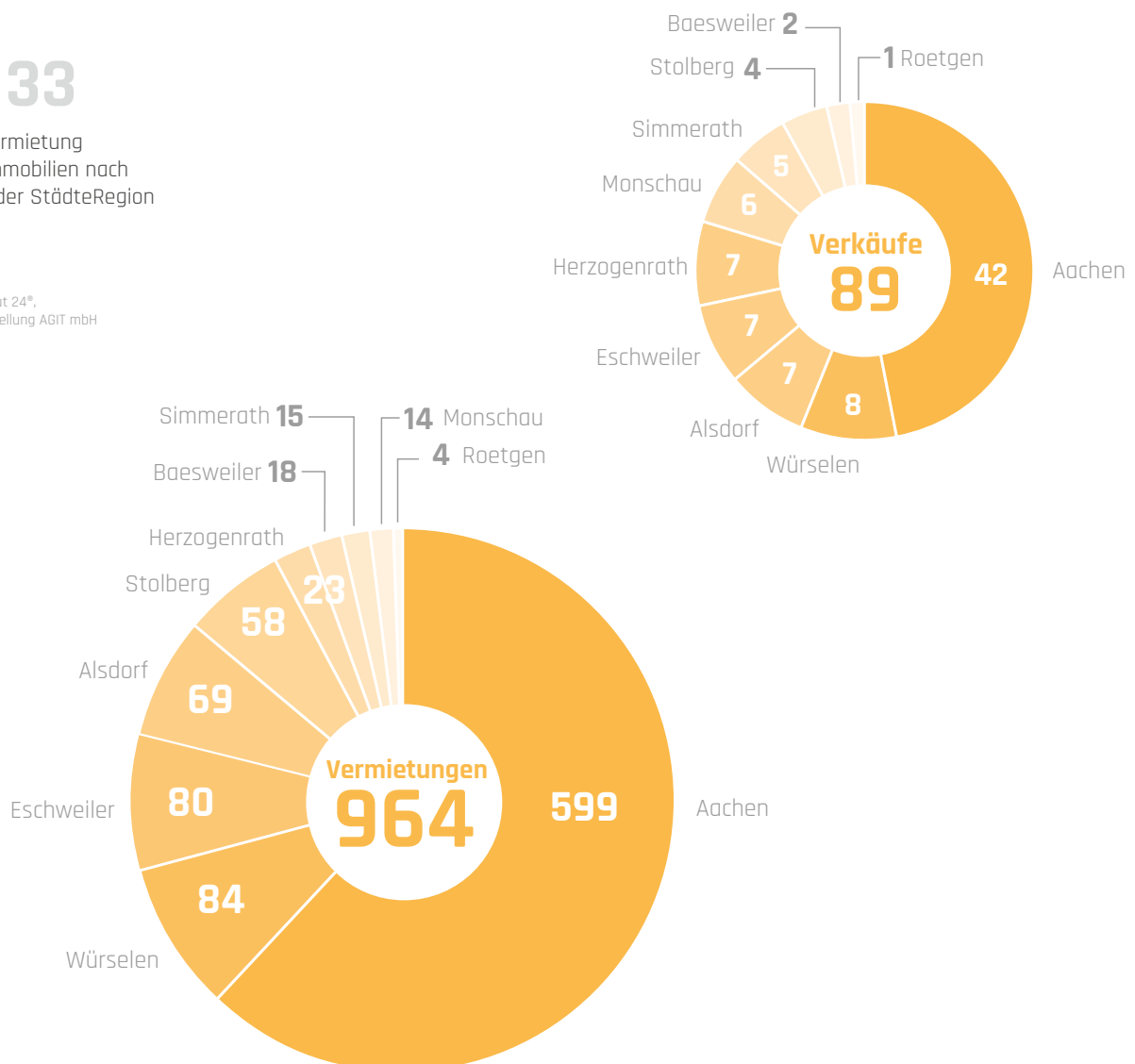
In der StädteRegion Aachen lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 47% aller Verkäufe und sogar 62% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Vermietungen folgte auf die Stadt Aachen, Würselen (9%), Eschweiler (8%) und Alsdorf (7%). Dahinter lagen Stolberg und Herzogenrath mit 6% bzw. 2%, während in Baesweiler, Simmerath, Monschau und Roetgen jeweils weniger als 2% der Gewerbeimmobilien vermietet wurden.

Die Verteilung der Verkäufe war ebenfalls stark auf die Stadt Aachen fokussiert. Hinter der Stadt Aachen (47%) lag Würselen mit 9% auf dem zweiten Platz. Darauf folgten Alsdorf, Eschweiler und Herzogenrath mit je 8%. In den übrigen Kommunen wurden 7% oder weniger Gewerbeimmobilien verkauft.

Abb. 33

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2023)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte, waren Büro- und Praxisimmobilien mit 42 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Auch in Hinblick auf das Marktvolumen lagen Büro- und Praxisimmobilien mit 31,5 Mio. € vorne. Das zweitgrößte Marktvolumen hatten Hallen- und Produktionsimmobilien mit 29,1 Mio. €, bei 19 Verkäufen. Gastronomie- und Hotelimmobilien wiesen bei 18 Verkäufen ein Marktvolumen von 12,8 Mio. € auf, während Einzelhandelsimmobilien bei 10 Verkäufen ein Volumen von 7,2 Mio. € hatten.

Von den 42 Verkäufen in der Stadt Aachen waren 25 Objekte Büro- und Praxisimmobilien, gefolgt von 7 Hallen- und Produktionsimmobilien und jeweils 5 Einzelhandelsimmobilien sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien.

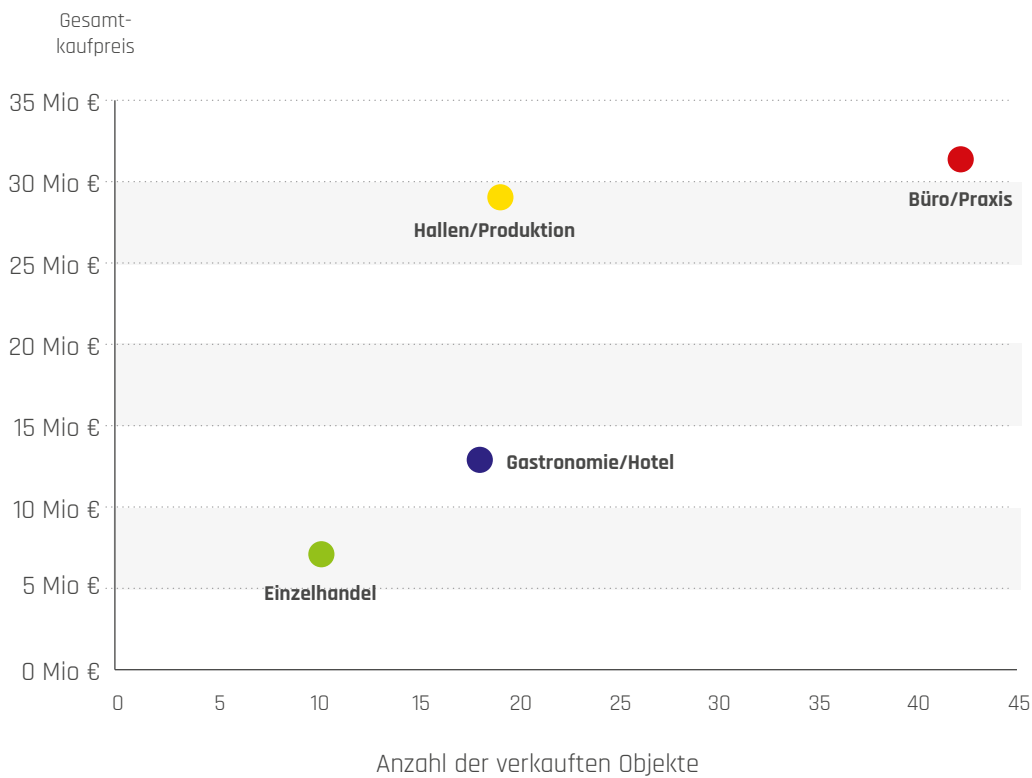


Abb. 34

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (525) wurden im Jahr 2023 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (208), Einzelhandelsimmobilien (183) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (48).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Büro- und Praxisimmobilien lag bei 12,35 €/m², mit gewissem Abstand der Höchstwert in der StädteRegion Aachen. Die zehn teuersten Büro- und Praxisimmobilien lagen zudem in der Stadt Aachen.

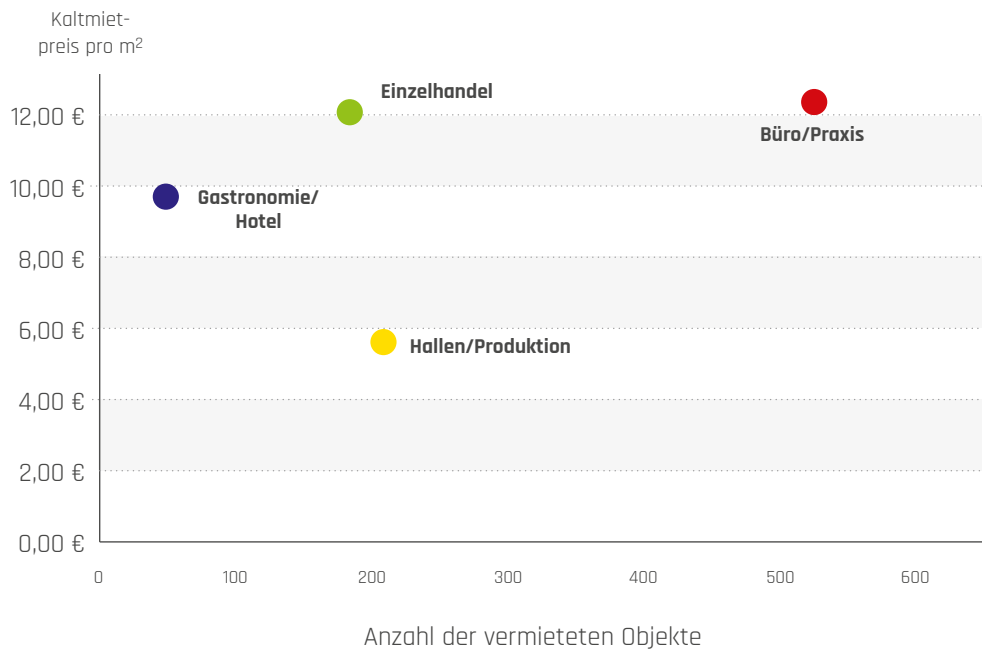
Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 12,06 €/m² und Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 9,66 €/m². Bei Gastronomie- und Hotelimmobilien war die Stadt Aachen ebenfalls teurer als die übrigen städteregionalen Kommunen. 8 der 10 höchsten aufgerufenen Mieten waren der Stadt Aachen zuzuordnen. Ebenfalls wurden 8 der 10 höchsten Mieten in der Kategorie Einzelhandelsimmobilien in der Stadt Aachen verzeichnet, wobei die höchste Miete in der Stadt Alsdorf vorlag. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 5,59 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 35

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Büro- und Praxis:
 358 von 525
 Einzelhandel:
 131 von 183
 Gastronomie/Hotel:
 37 von 48
 Hallen/Produktion:
 66 von 208

Quelle: ImmobilienScout 24*
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



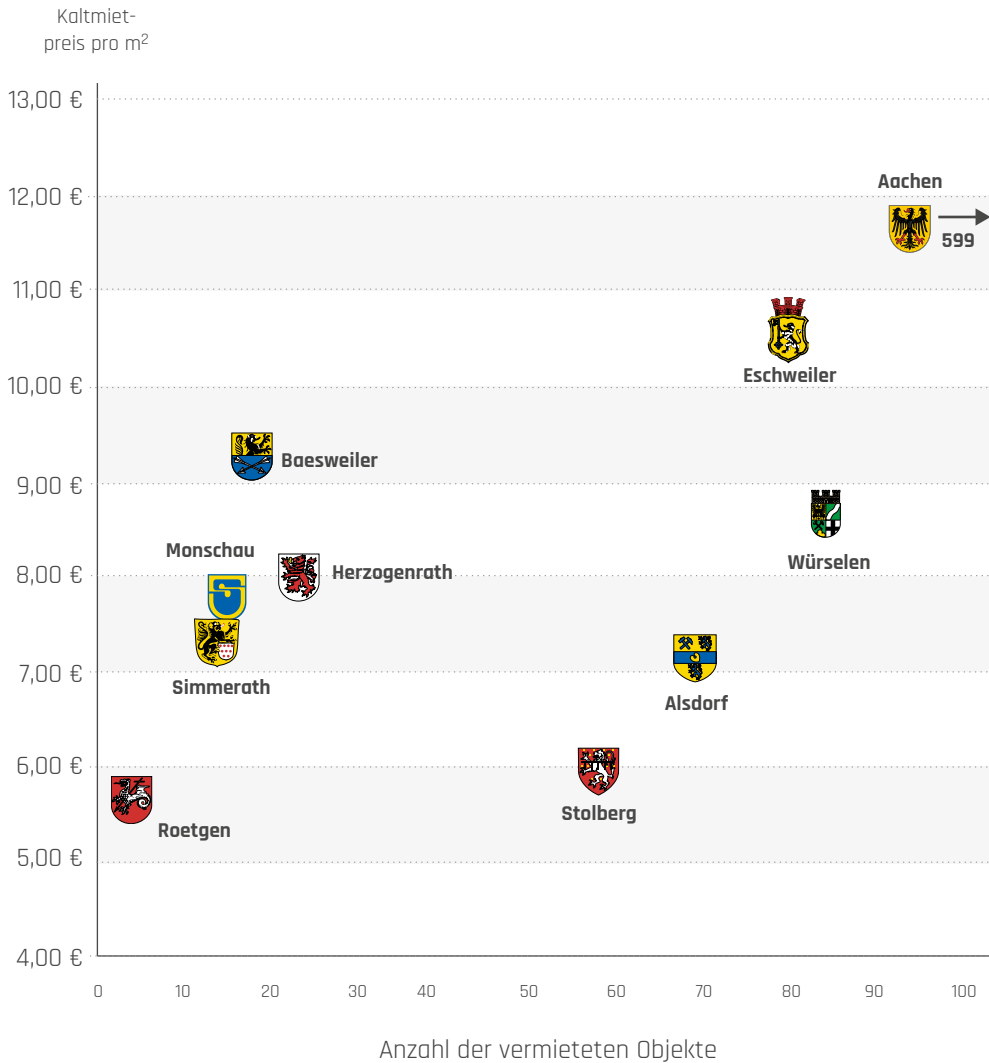
In Bezug auf die Gewerbeimmobilien war die Stadt Aachen im Jahr 2023 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen in der gesamten StädteRegion Aachen. Insgesamt wurden hier 599 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 11,72 €/m² vermietet. Keine andere Kommune in der StädteRegion Aachen wies einen höheren durchschnittlichen Quadratmeterpreis auf. Mit Ausnahme von Eschweiler, wo der durchschnittliche Preis bei 10,63 €/m² lag, wiesen alle anderen Kommunen durchschnittliche Quadratmeterpreise von unter 10,00 €/m² auf.

Abb. 36

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Aachen: 385 von 599
 Alsdorf: 33 von 69
 Baesweiler: 13 von 18
 Eschweiler: 47 von 80
 Herzogenrath: 17 von 23
 Monschau: 10 von 14
 Roetgen: 4 von 4
 Simmerath: 11 von 15
 Stolberg: 28 von 58
 Würselen: 43 von 84

Quelle: ImmobilienScout 24®
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein sehr differenziertes Bild. Während das Verhältnis von verkauften zu vermieteten Büros und Praxen mit 1 : 0,86 noch relativ ausgeglichen erschien, waren verkaufte Einzelhandelsimmobilien fast eineinhalb mal größer als Vermietete. Ähnliches gilt auch für Gastronomie- und Hotelimmobilien, bei denen die verkauften Objekte mehr als zweieinhalb mal so groß waren wie Vermietete. Bei Hallen- und Produktionsimmobilien waren hingegen vermietete Nutzflächen sechs mal so groß wie die Verkauften.

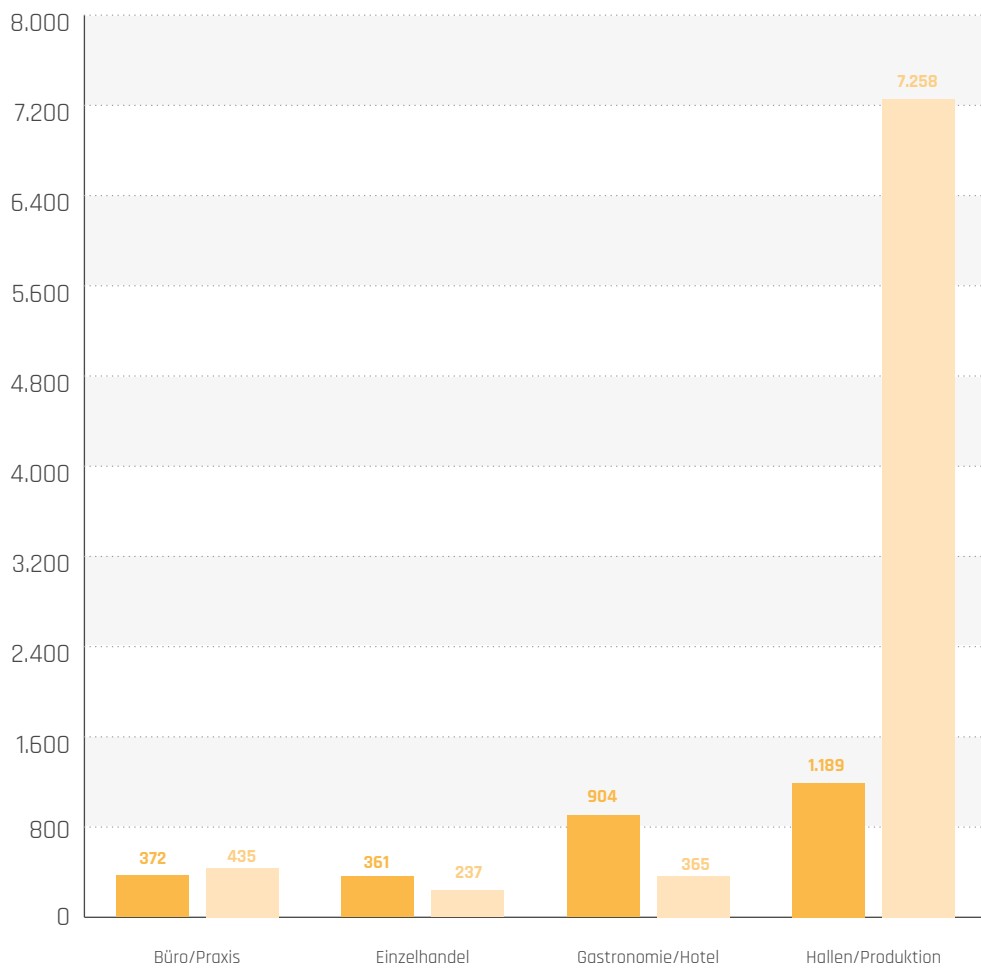
Abb. 37

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Durchschnittliche Nutzfläche in m²



Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 458 bis 1.305 €, bei einem Median von 939 €. Der Höchstwert lag bei 4.500 € für eine Büroetage in Niederzier. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 800 bis 3.600 €, mit einem Median von 1.555 €. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 1.013 und 1.788 € (Median: 1.425 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 833 bis 3.755 €, bei einem Median von 1.915 €. Die höchste Miete wurde für eine Industriehalle in Kreuzau erzielt.

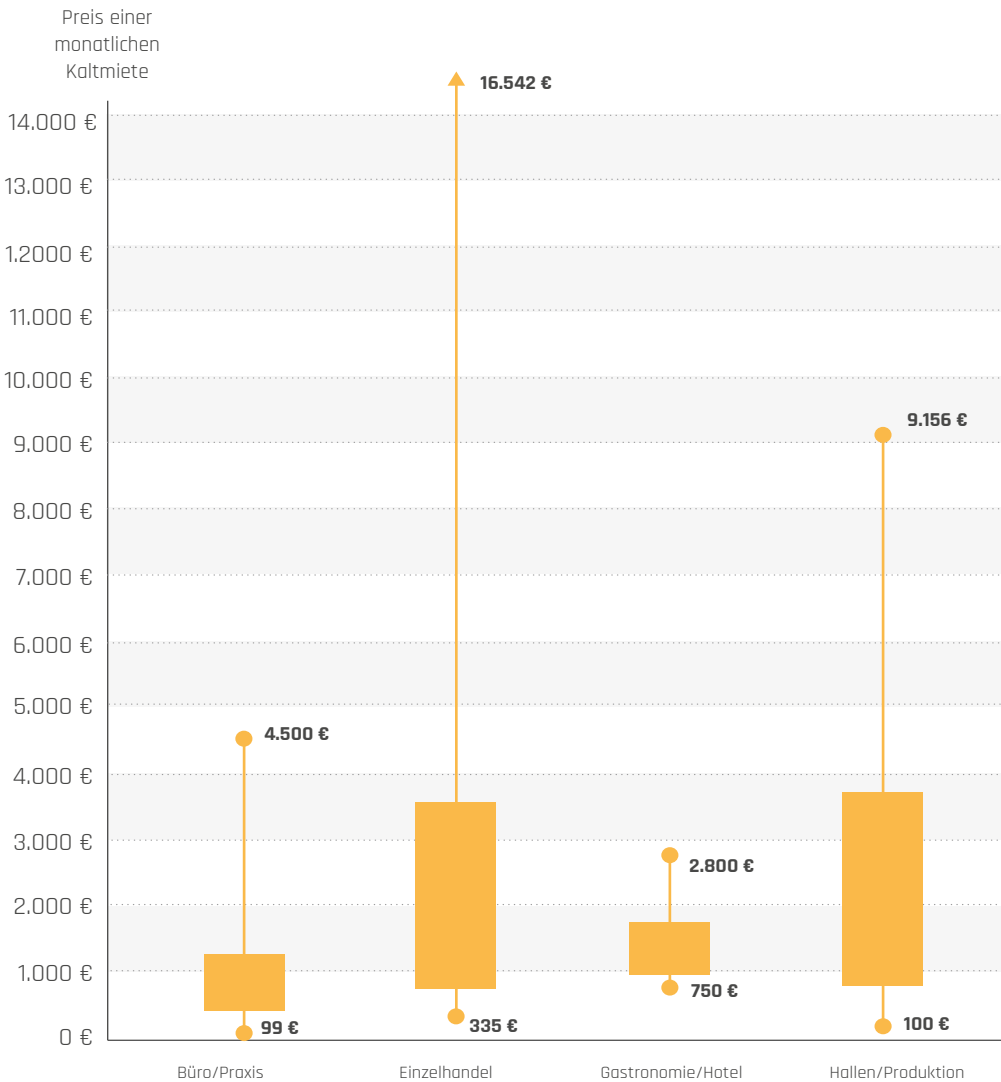


Abb. 38

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
 Auswertung und Darstellung ABIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:11). Deren Verteilung konzentrierte sich stark auf die Städte Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen sowie die Stadt Aachen. Hier wurden insgesamt 93% dieser Immobilien vermarktet. Herzogenrath verzeichnete 7 Vermietungen und 3 Verkäufe. In den Eifelkommunen Monschau, Roetgen und Simmerath lagen insgesamt 5 Vermietungen und ein Verkauf vor. Verkäufe wurden in 6 von 10 Kommunen verzeichnet.

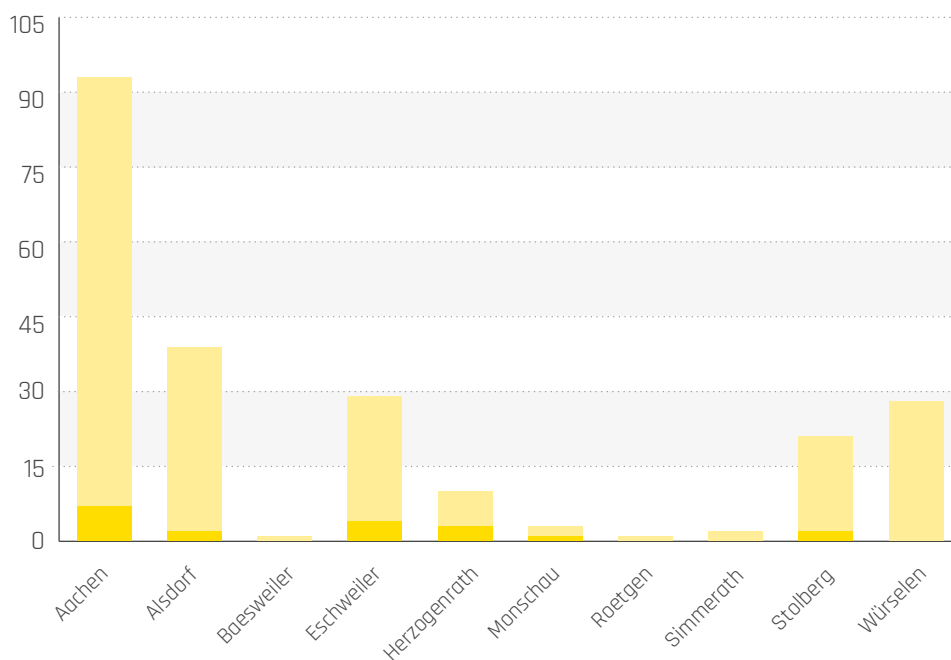
Abb. 39

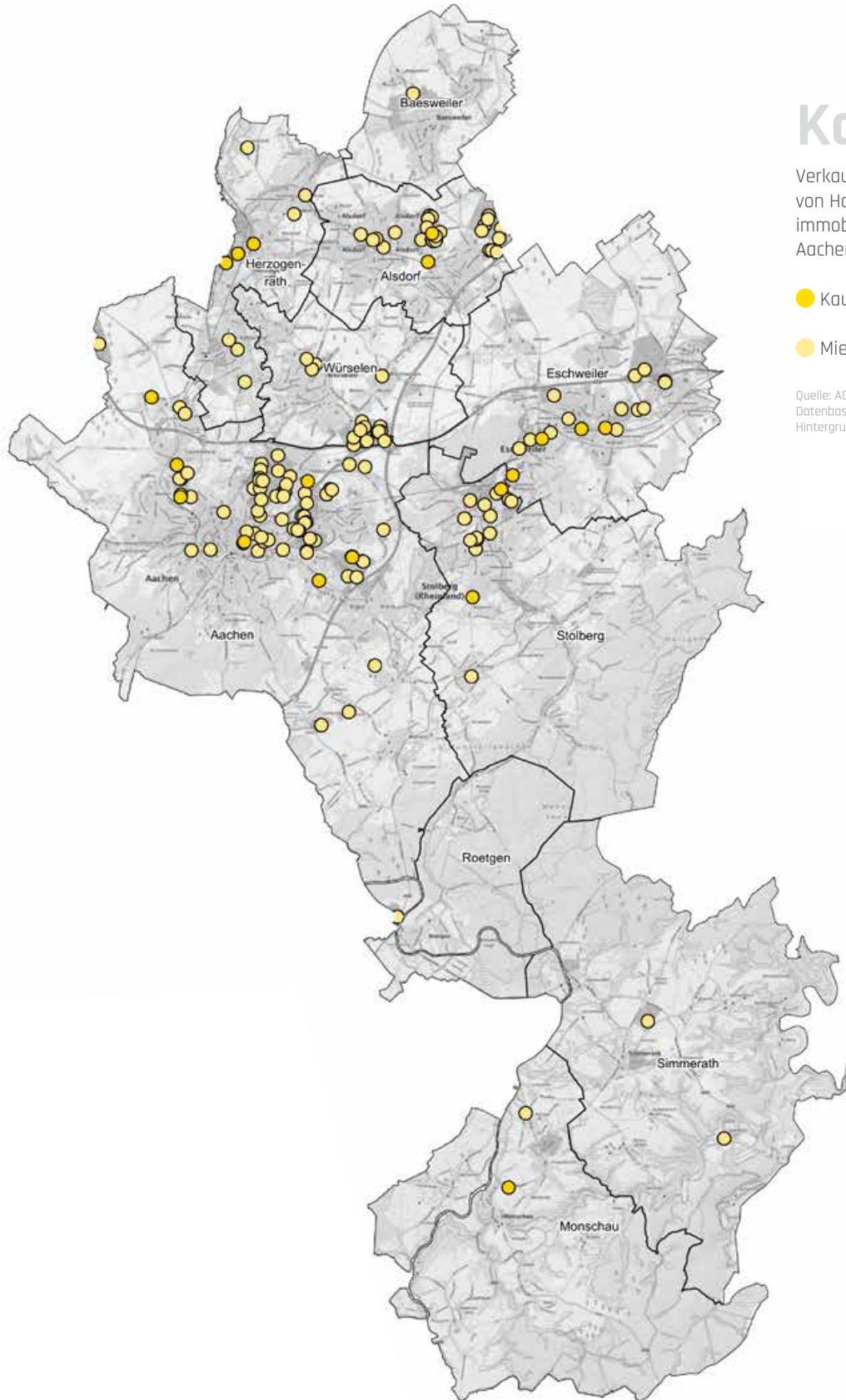
Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen





Karte 8

Verkauf und Vermietung
von Hallen- und Produktions-
immobilien in der StädteRegion
Aachen im Jahr 2023

● Kauf (19)

● Miete (208)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023

Büro- und Praxisimmobilien

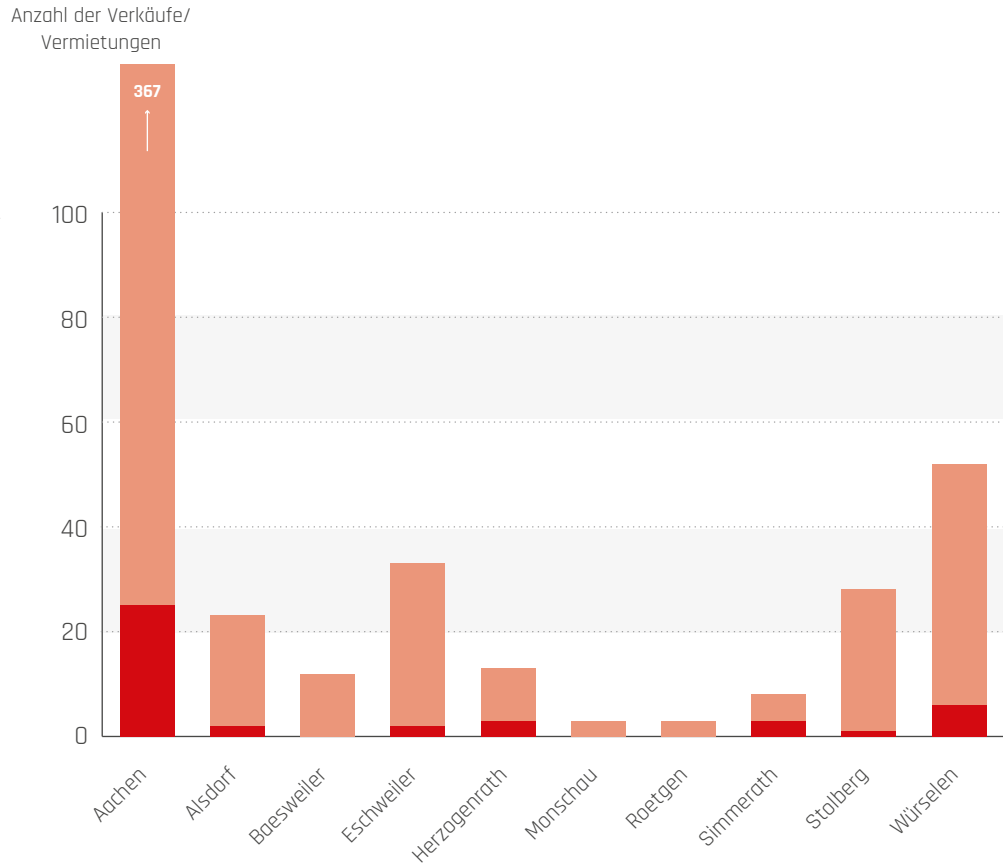
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2023 genau zwölfeinhalbfach häufiger vermietet als verkauft. In 7 der 10 städteregionalen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in allen Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Aachen war mit 367 Vermietungen und 25 Verkäufen an 69% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. Dahinter wies Würselen (46) mit Abstand die zweitmeisten Vermietungen dieser Kategorie auf, gefolgt von Eschweiler (31), Stolberg (27) sowie Alsdorf (21). Bei den Verkäufen rangierte Würselen mit 6 Verkäufen hinter Aachen auf dem 2. Platz.

Abb. 40

Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



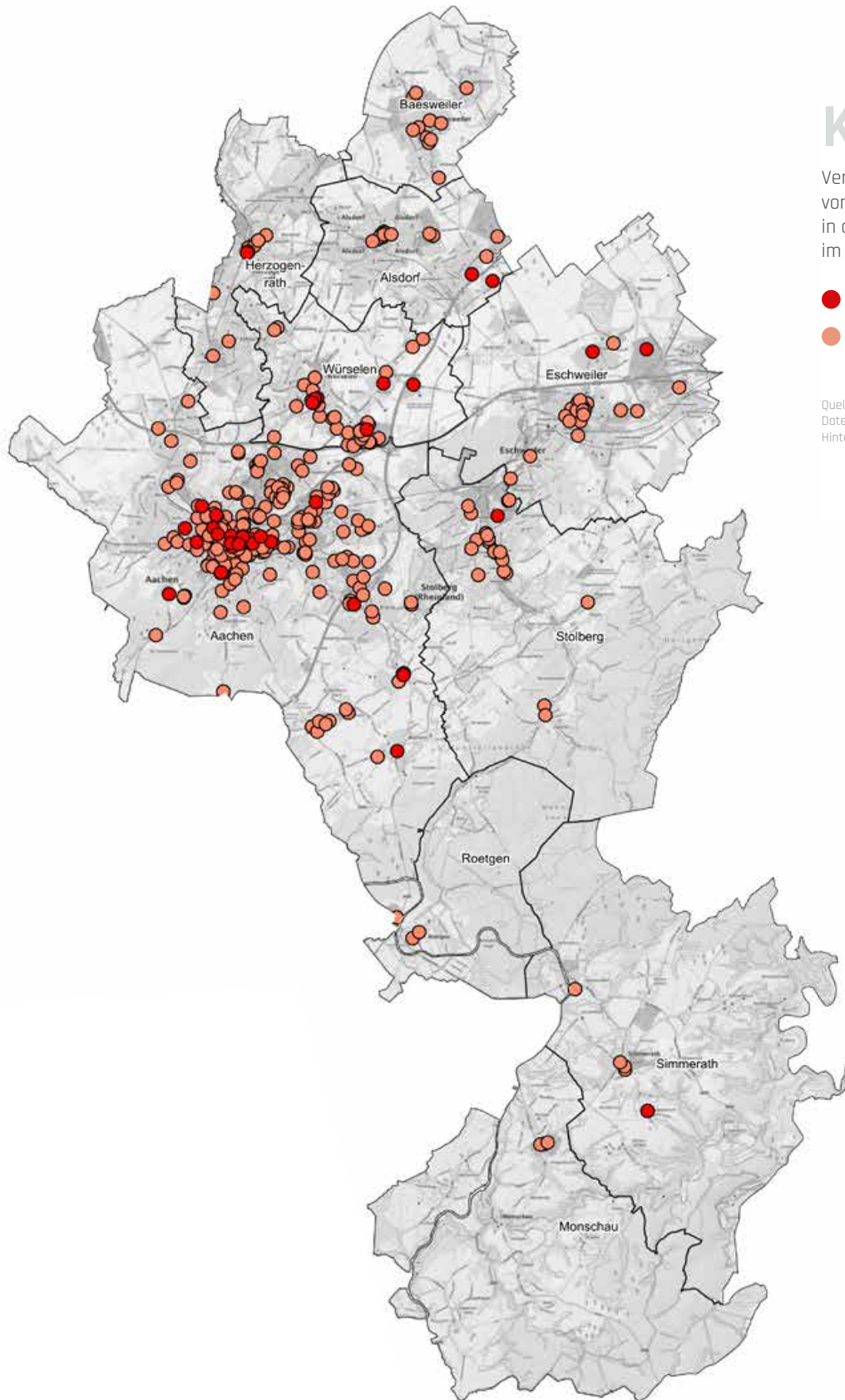


Karte 9

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
in der StädteRegion Aachen
im Jahr 2023

- Kauf (42)
- Miete (525)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien waren in der StädteRegion Aachen mit Ausnahme der Stadt Aachen etwas gleichmäßiger verteilt als die sonstigen Immobilienkategorien. Nur Eschweiler und Alsdorf kamen von den übrigen Kommunen auf mindestens 10 Vermietungen. Dahinter lagen Stolberg und Würselen mit je 8 Vermietungen, gefolgt von Simmerath mit 7 Vermietungen. In den übrigen Kommunen gab es maximal 5 Vermietungen. Exakt 50% der verkauften Einzelhandelsimmobilien waren in der Stadt Aachen verortet. Hier waren die Mietpreise für diese Immobilien im Vergleich über 2,50 €/m² teurer.

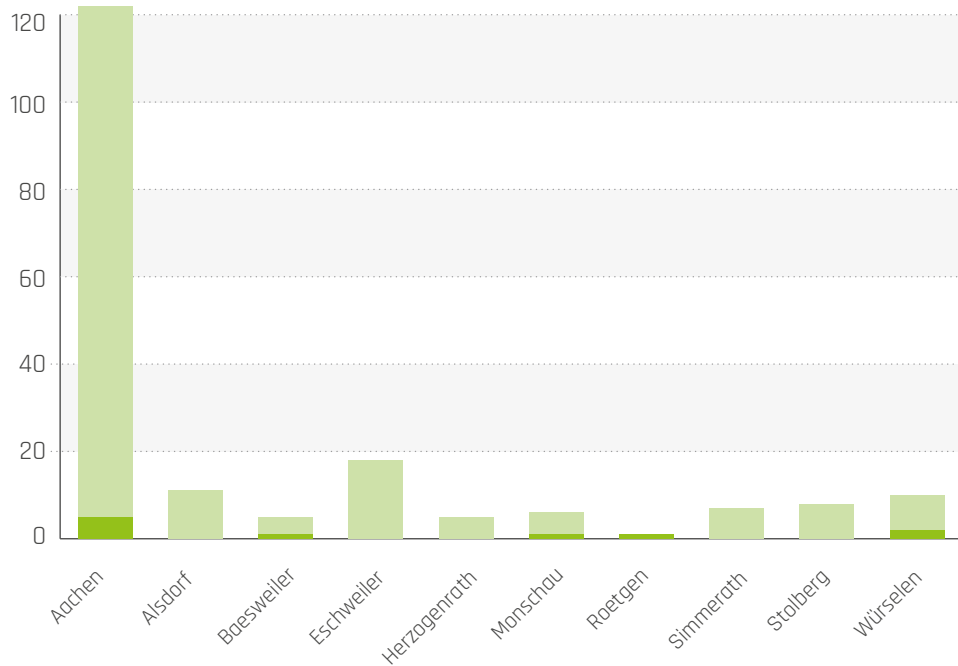
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 41

Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



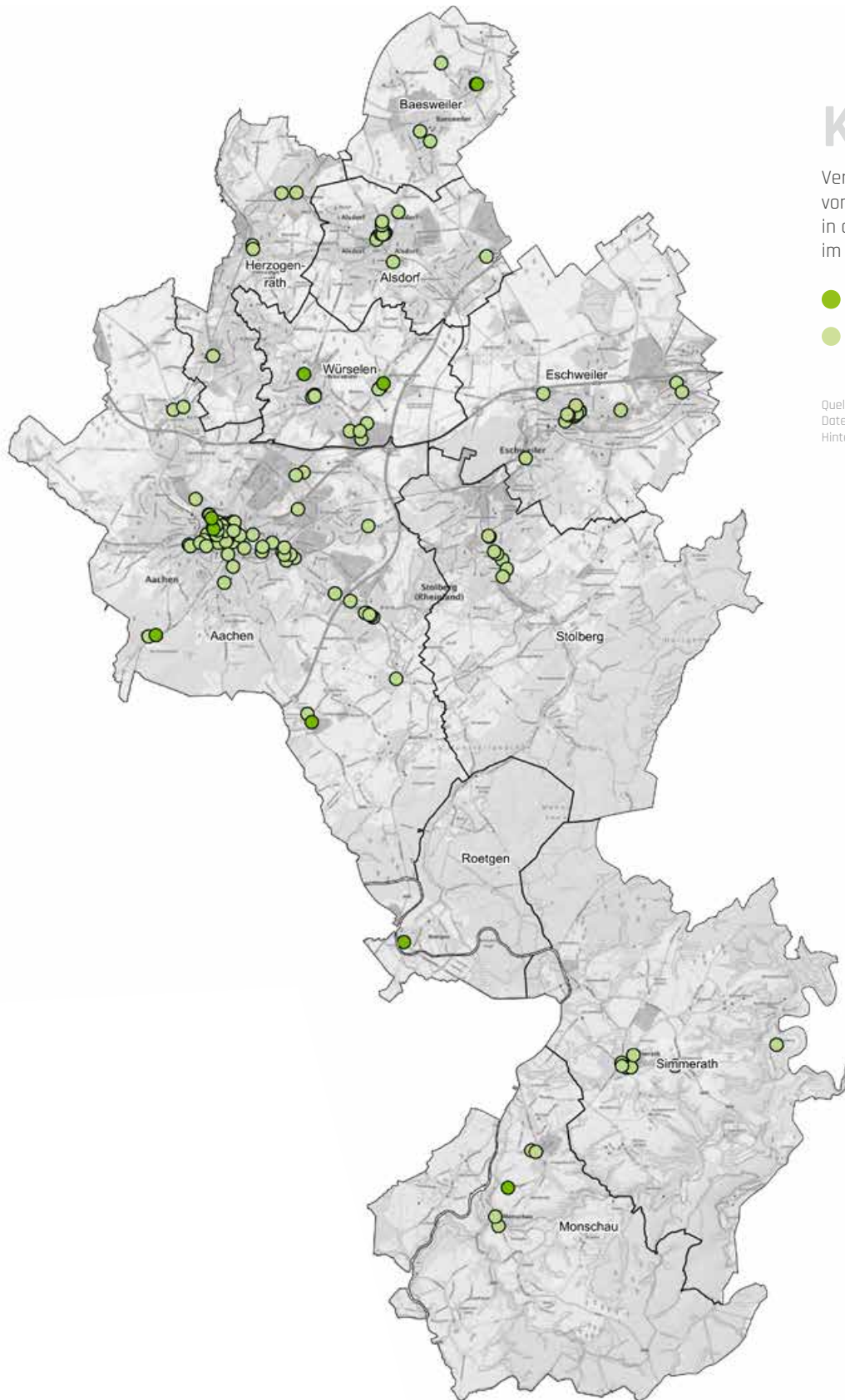


Karte 10

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
in der StädteRegion Aachen
im Jahr 2023

- Kauf (10)
- Miete (183)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



Gastronomie- und Hotelimmobilien

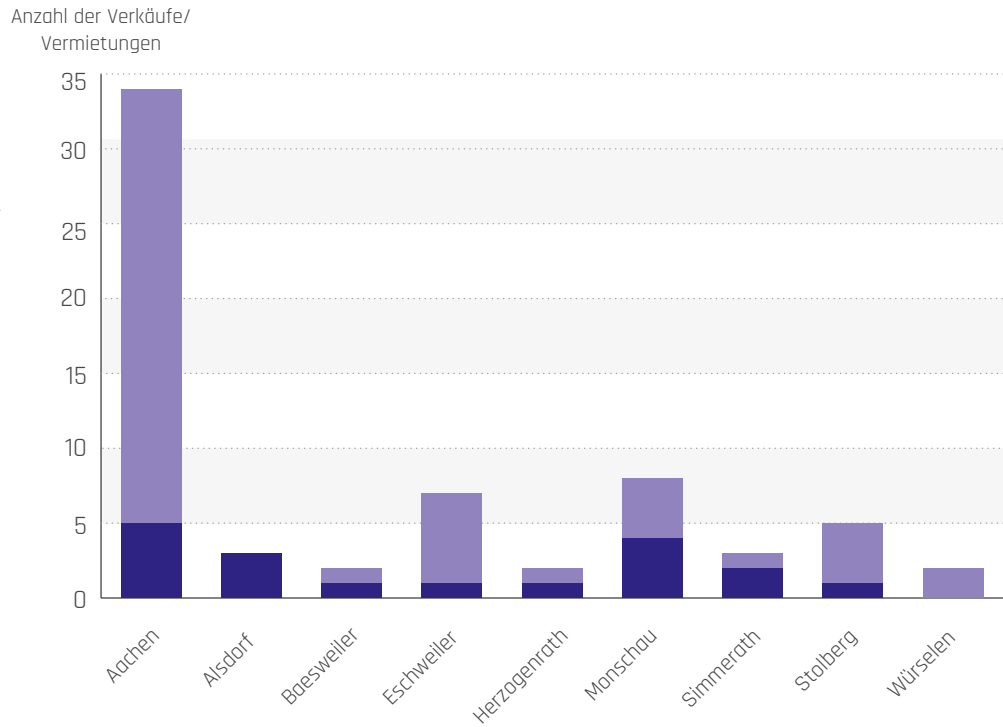
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien nur etwas mehr Immobilien vermietet als verkauft. Insgesamt konnten 18 Immobilienverkäufe und 48 Vermietungen verzeichnet werden. Die Stadt Aachen konnte 34 Immobilien vermarkten, gefolgt von Monschau mit 9 und Eschweiler mit 7 vermarkteten Objekten.

Abb. 42

Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



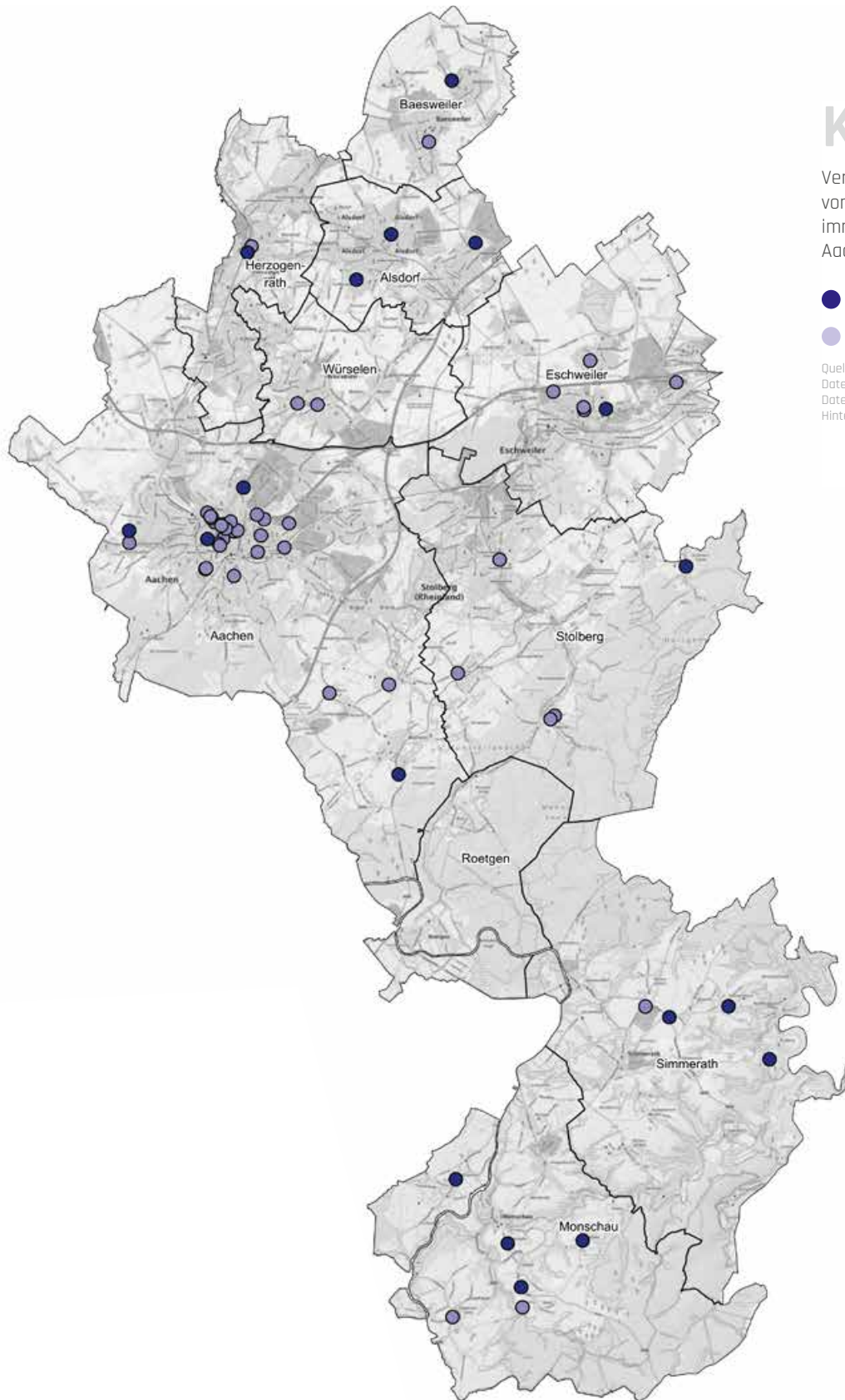


Karte 11

Verkauf und Vermietung
von Gastronomie- und Hotel-
immobilien in der StädteRegion
Aachen im Jahr 2023

- Kauf (18)
- Miete (48)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



2.3 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2023)

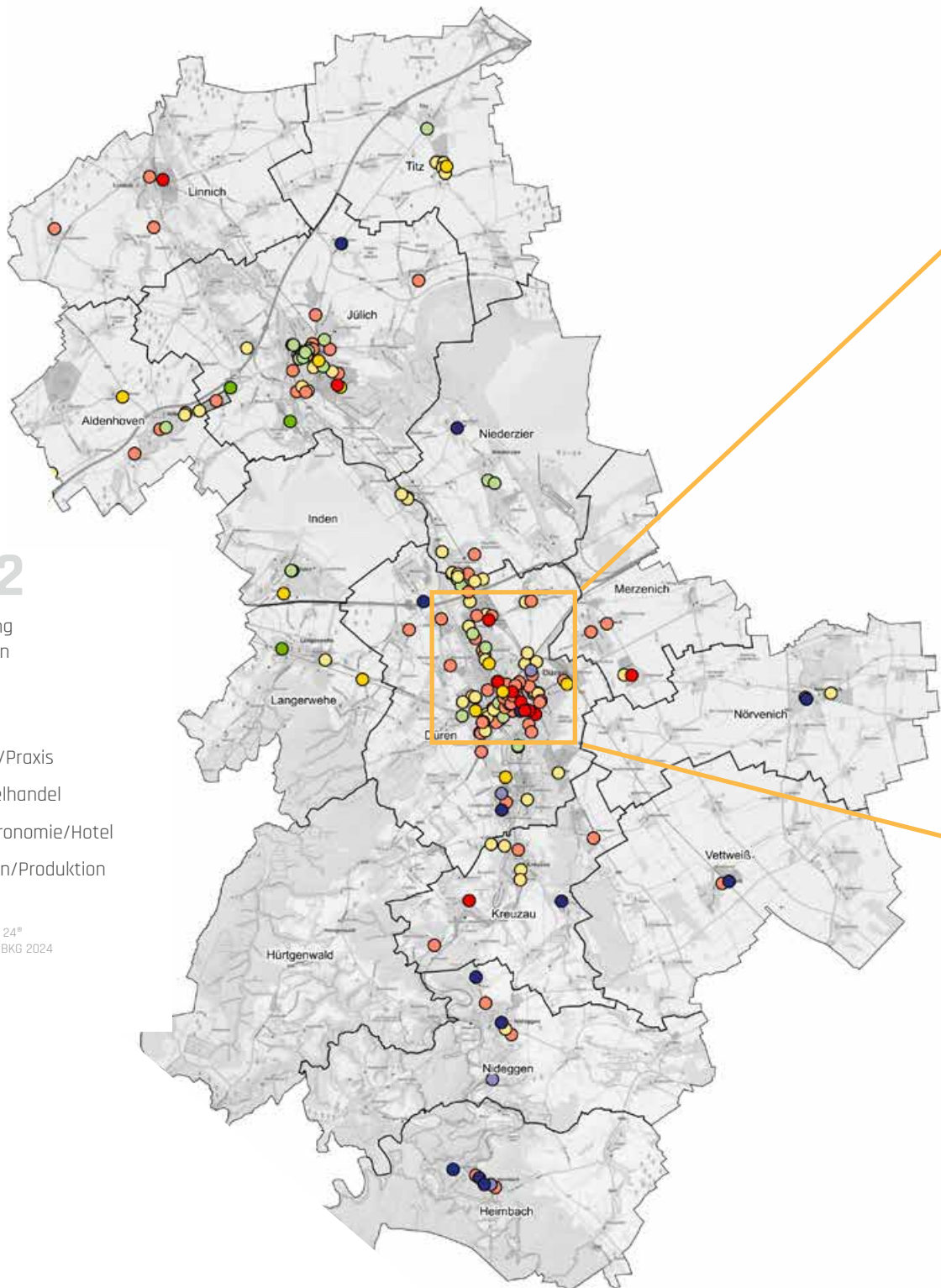
Im Kreis Düren wurden im Jahr 2023 39 Gewerbeimmobilien verkauft (22 in 2022). Dem gegenüber standen 270 Vermietungen (208 in 2022), womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1:6,9 (1:4,7 in 2022) lag. Die Anzahl der Vermietungen nahm demnach im Vergleich zum Vorjahresniveau deutlich zu, während die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe nur leicht rückläufig war.

Karte 12

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2023)

Kauf	Miete	
● (12)	● (125)	Büro/Praxis
● (3)	● (66)	Einzelhandel
● (13)	● (13)	Gastronomie/Hotel
● (11)	● (66)	Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
 Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
 Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2024



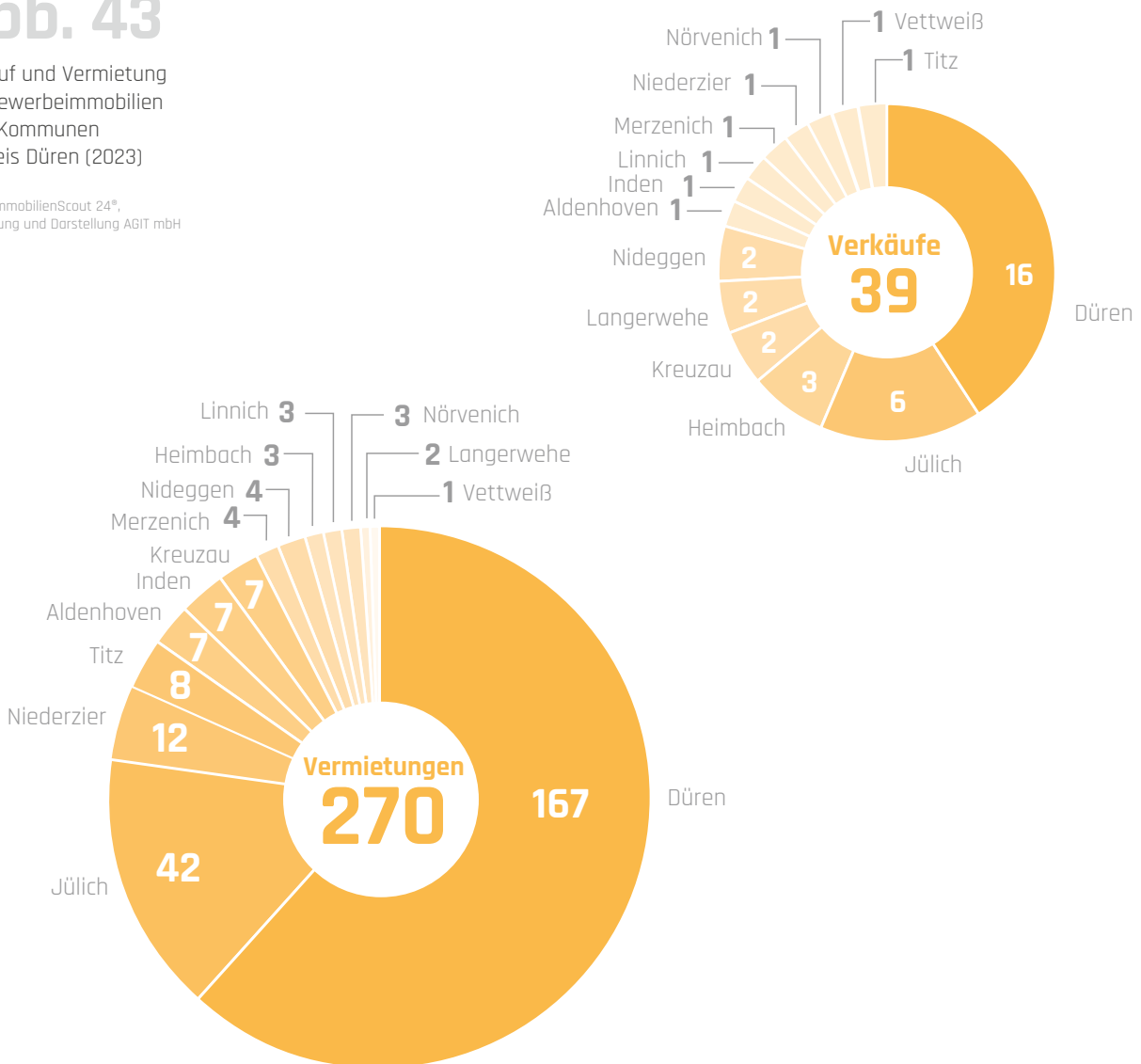


Im Kreis Düren lag die Stadt Düren hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 41 % aller Verkäufe und sogar 61 % der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Verkäufen liegt Jülich mit 15% dahinter, gefolgt von Heimbach mit einem Anteil von 8%. In 14 der 15 kreisangehörigen Kommunen wurden Verkäufe verzeichnet. Bei den Immobilienvermietungen kam nur Jülich mit 42 Vermietungen auf einen Anteil von mehr als 10%. Während es in Hürtgenwald keine Vermietungen gab, wurden in den übrigen Kommunen bis zu 12 Vermietungen getätigt.

Abb. 43

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2023)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



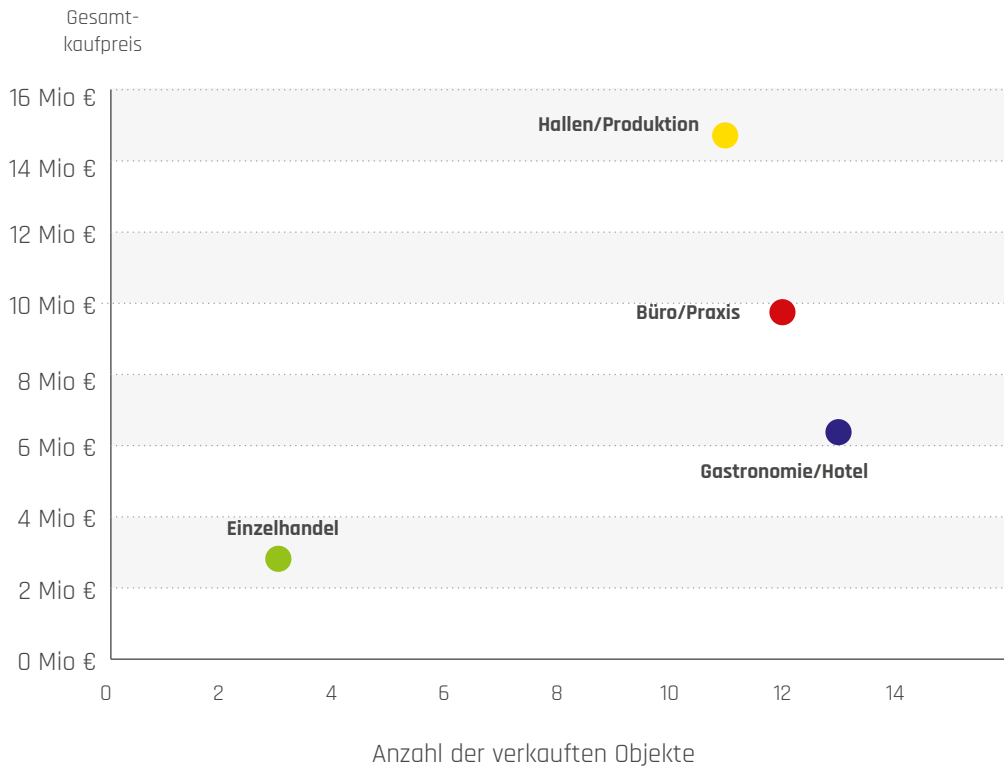


Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte waren Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 13 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 6,3 Mio. €. Darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 12 Verkäufen und einem Marktvolumen von 9,7 Mio. €. Mit 11 verkauften Hallen- und Produktionsimmobilien wurde ein Marktvolumen von 14,6 Mio. € umgesetzt, wovon gut ein Drittel der Summe auf eine Industriehalle in der Stadt Düren entfiel. Zusätzlich wurden 3 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 2,8 Mio. € verkauft.

Abb. 44

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2023 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (125) wurden im Jahr 2023 am häufigsten vermietet, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien und Hallen- und Produktionsimmobilien (je 66) sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien (13).

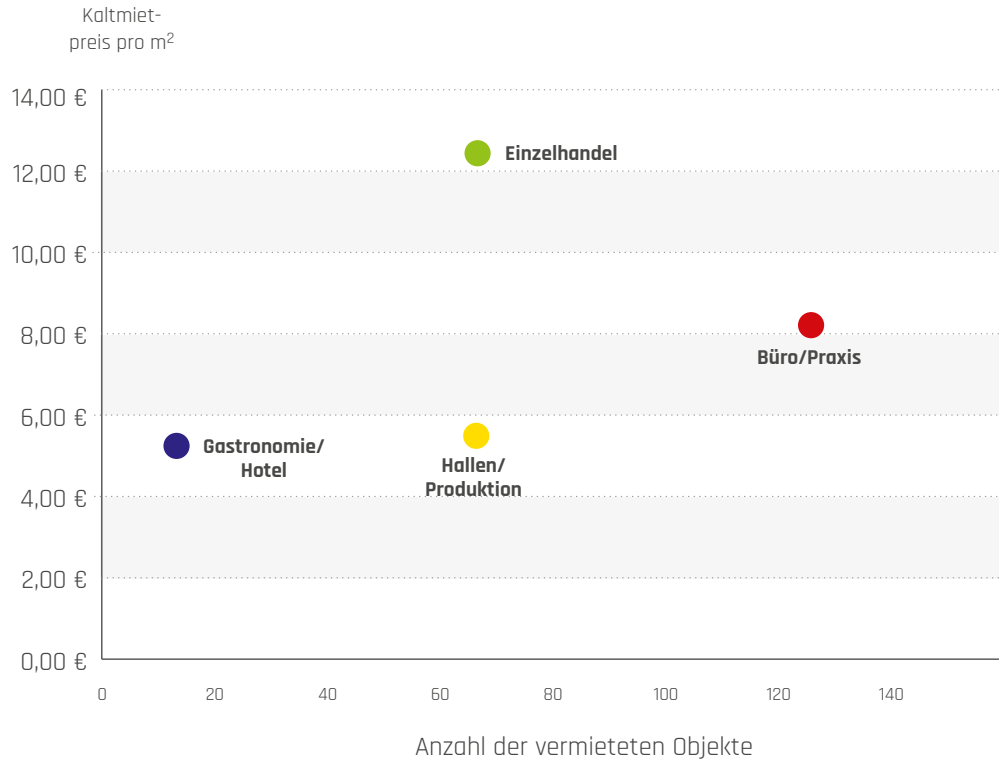
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag für Einzelhandelsimmobilien bei 12,43 €/m², mit Abstand der Höchstwert im Kreis Düren. Dahinter folgten Büros und Praxen mit 8,20 €/m², sowie Hallen- und Produktionsimmobilien mit 5,42 €/m². Mit einem Quadratmeterpreis von 5,19 €/m² waren Gastronomie- und Hotelimmobilien am preiswertesten.

Abb. 45

Kalmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Büro- und Praxis: 87 von 125
 Einzelhandel: 41 von 66
 Gastronomie/Hotel: 8 von 13
 Hallen/Produktion: 26 von 66

Quelle: ImmobilienScout 24*
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Düren im Jahr 2023 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 167 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 8,19 €/m² vermietet. Mit Ausnahme von Jülich und Inden, wo der durchschnittliche Preis bei 10,98 €/m² bzw. 10,23 €/m² lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Preise von unter 10,00 €/m² auf.

Die Kommunen Heimbach, Langerwehe, Merzenich, Nörvenich und Vettweiß wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um repräsentative durchschnittliche Quadratmeterpreise zu berechnen. Die Kommune Hürtgenwald konnte keine Vermietung aufweisen. Für Titz lagen keine plausiblen Preise vor, um vernünftige Rückschlüsse auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu schließen.

Abb. 46

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aldenhoven: 4 von 7
Düren: 101 von 167
Inden: 4 von 7
Jülich: 27 von 42
Kreuzau: 4 von 7
Linnich: 3 von 3
Nideggen: 3 von 4
Niederzier: 7 von 12

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGT mbH



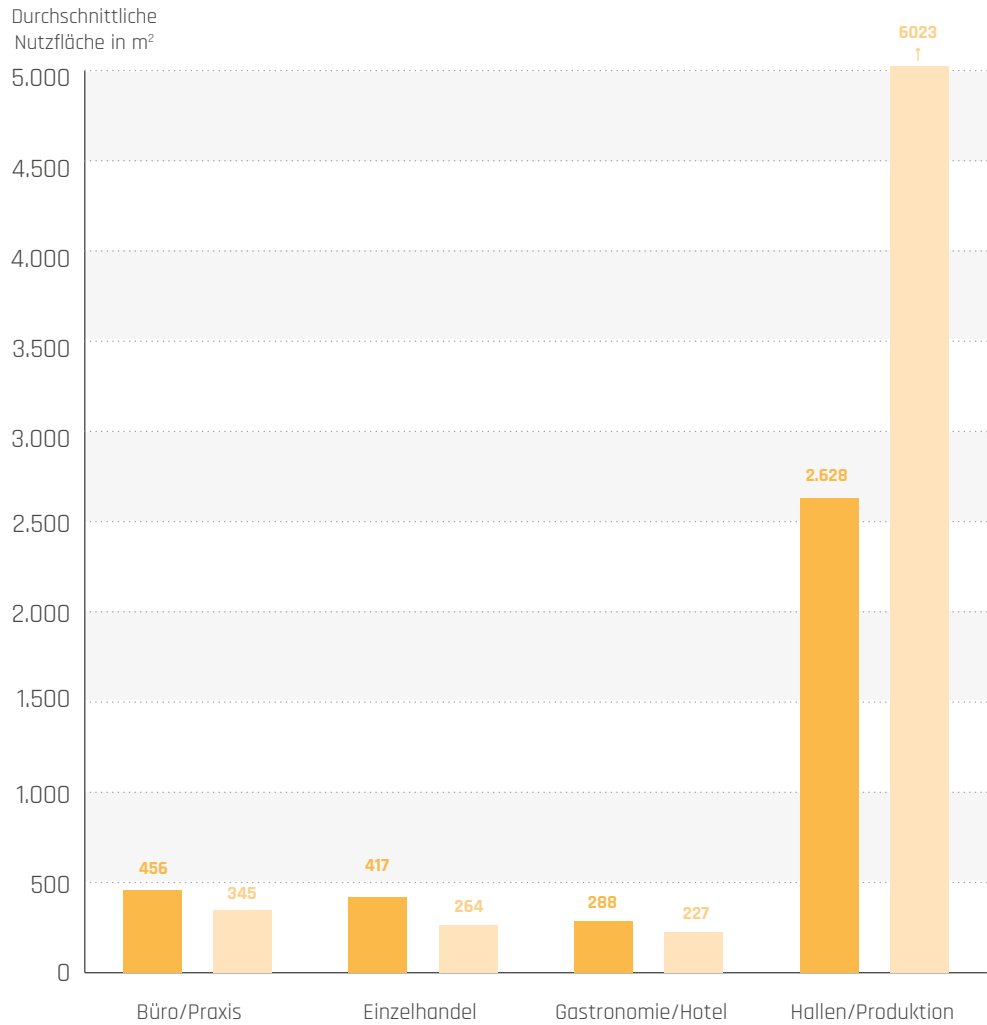
Während sich für Büros- und Praxisimmobilien sowie Gastronomie und Hotelimmobilien die durchschnittliche Nutzfläche für verkaufte und vermietete Immobilien annähernd die Waage hielten, gab es bei Einzelhandelsimmobilien und insbesondere bei Hallen- und Produktionsimmobilien größere Unterschiede. Verkaufte Einzelhandelsimmobilien waren beinahe 58 % größer als Vermietete. Die vermieteten Hallen- und Produktionsflächen waren sogar mehr als doppelt so groß wie die verkauften.

Abb. 47

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2023 (in m²)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 458 bis 1.305 €, bei einem Median von 93 €. Der Höchstwert lag bei 4.500 € für eine Büroetage in Niederzier. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 800 bis 3.600 €, mit einem Median von 1.555 €. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 1.013 und 1.788 € (Median: 1.425 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 833 bis 3.755 €, bei einem Median von 1.915 €. Die höchste Miete wurde für eine Industriehalle in Kreuzau erzielt.

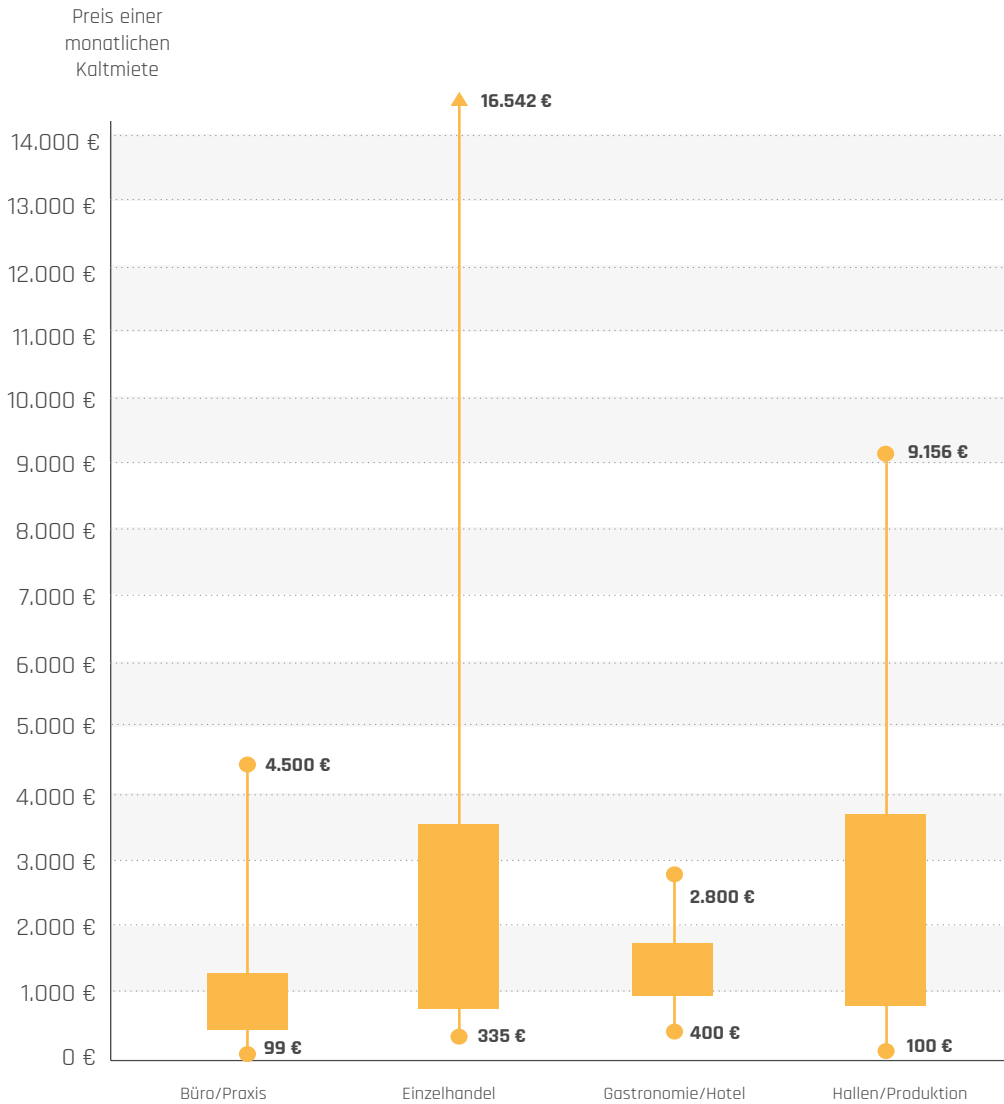


Abb. 48

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

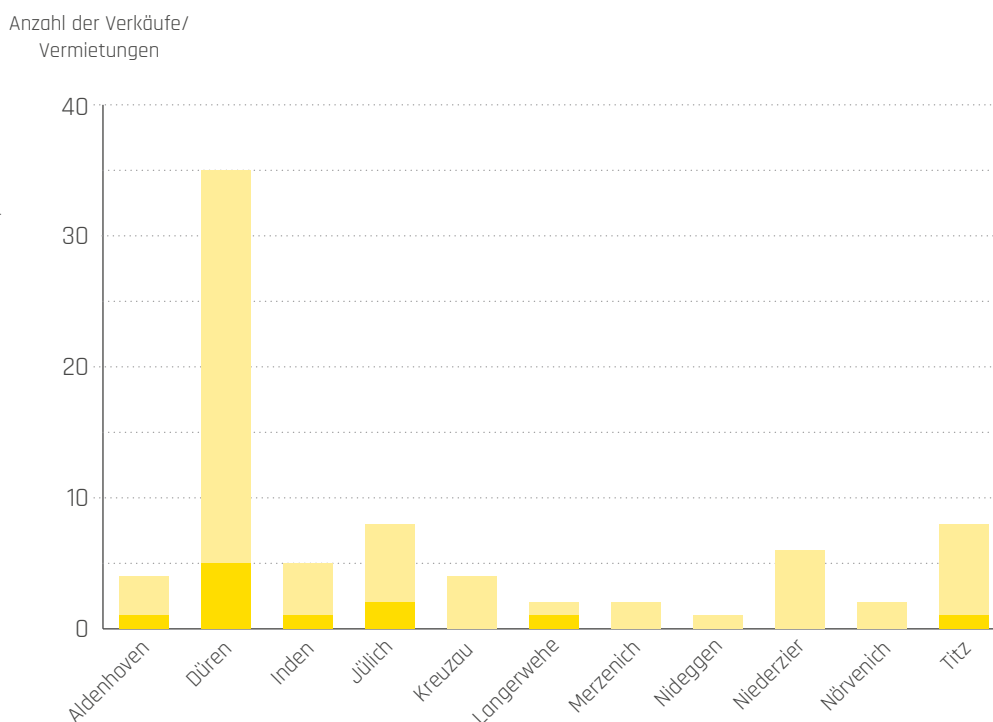
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2023 die zweithäufigste nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Düren, wobei diese sechsmal häufiger vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1: 6). Alleine die Stadt Düren verbuchte 45% der Vermietungen und Verkäufe, deutlich vor Jülich und Titz mit je 10%. Niederzier kam auf 8%, Inden auf 6% und Aldenhoven auf 5%. Insgesamt wurde dieser Immobilientyp in 11 der 15 kreisangehörigen Kommunen vermarktet.

Abb. 49

Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



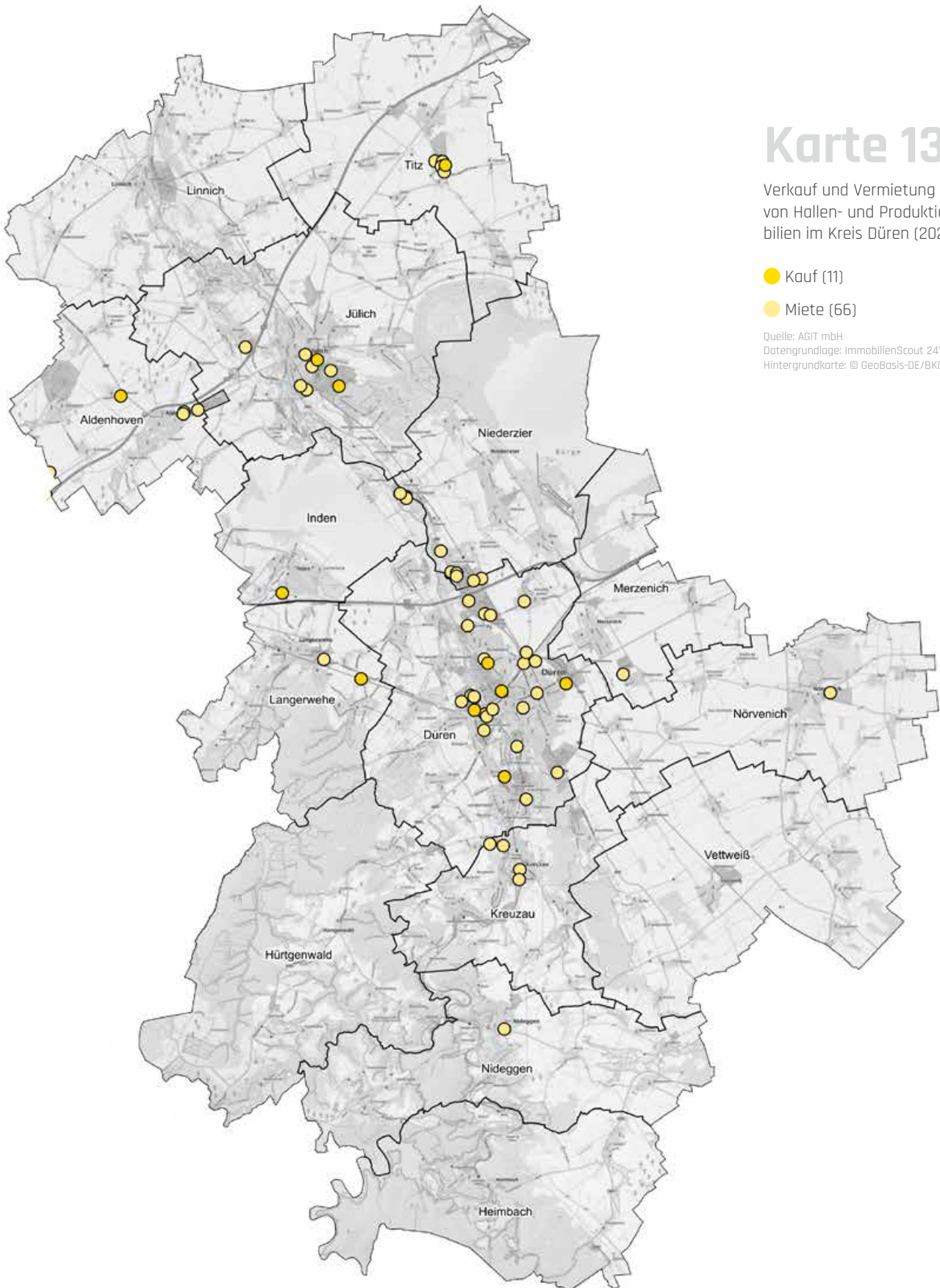


Karte 13

Verkauf und Vermietung
von Hallen- und Produktionsimmobilien
im Kreis Düren (2023)

- Kauf (11)
- Miete (66)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Büro- und Praxisimmobilien

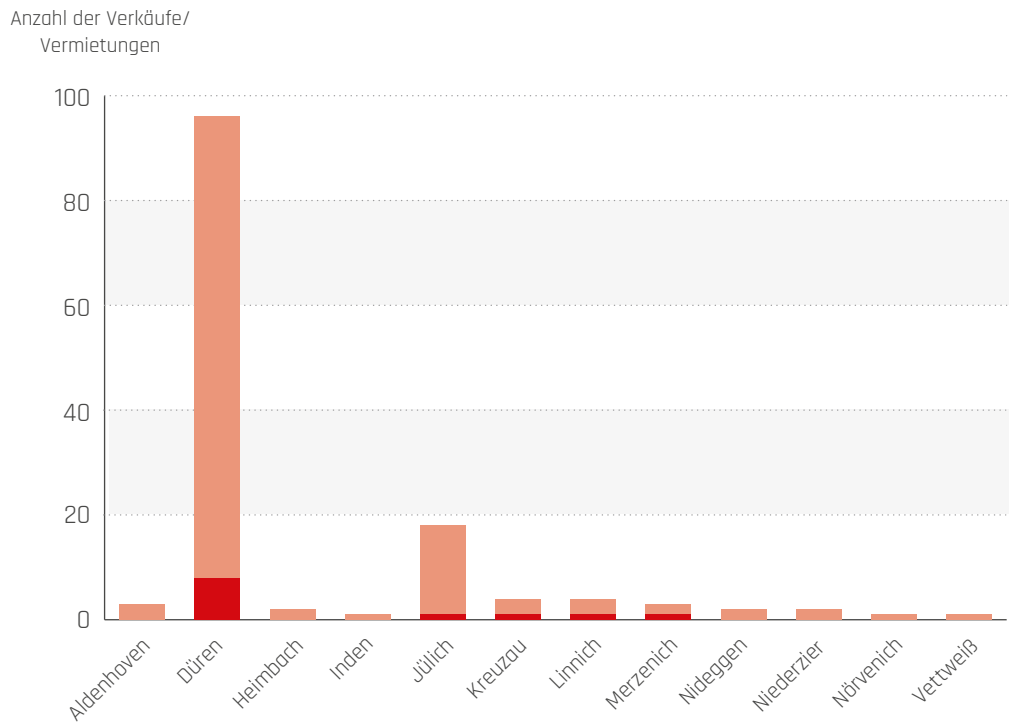
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2023 zehnmal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 5 der 15 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 12 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Düren war mit 88 Vermietungen und 8 Verkäufen an 70% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Jülich wurden 17 Büros/Praxen vermietet und eine verkauft, gefolgt von Kreuzau und Linnich mit je 4 Verkäufen.

Abb. 50

Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



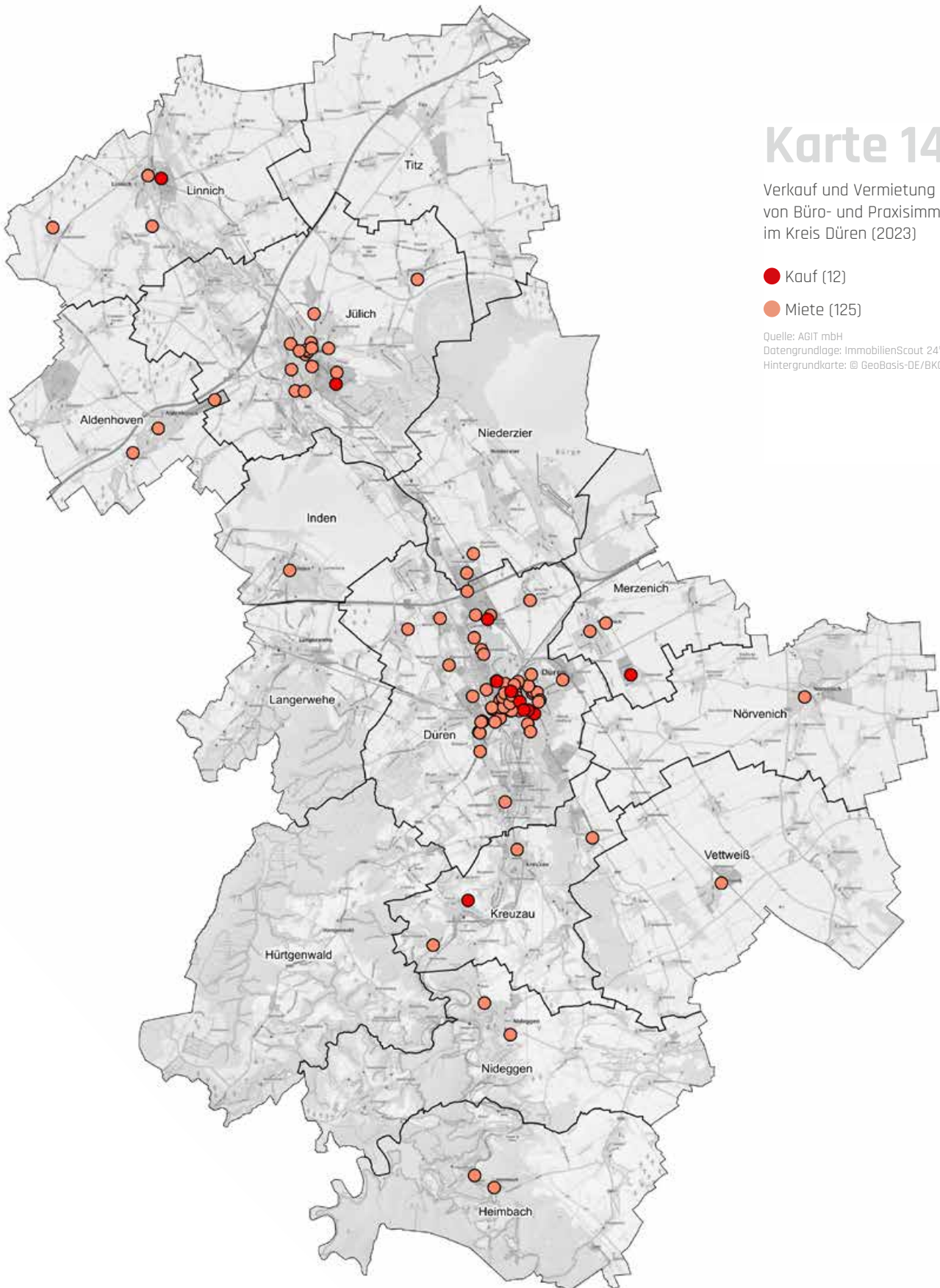


Karte 14

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
im Kreis Düren (2023)

- Kauf (12)
- Miete (125)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2023



Einzelhandelsimmobilien

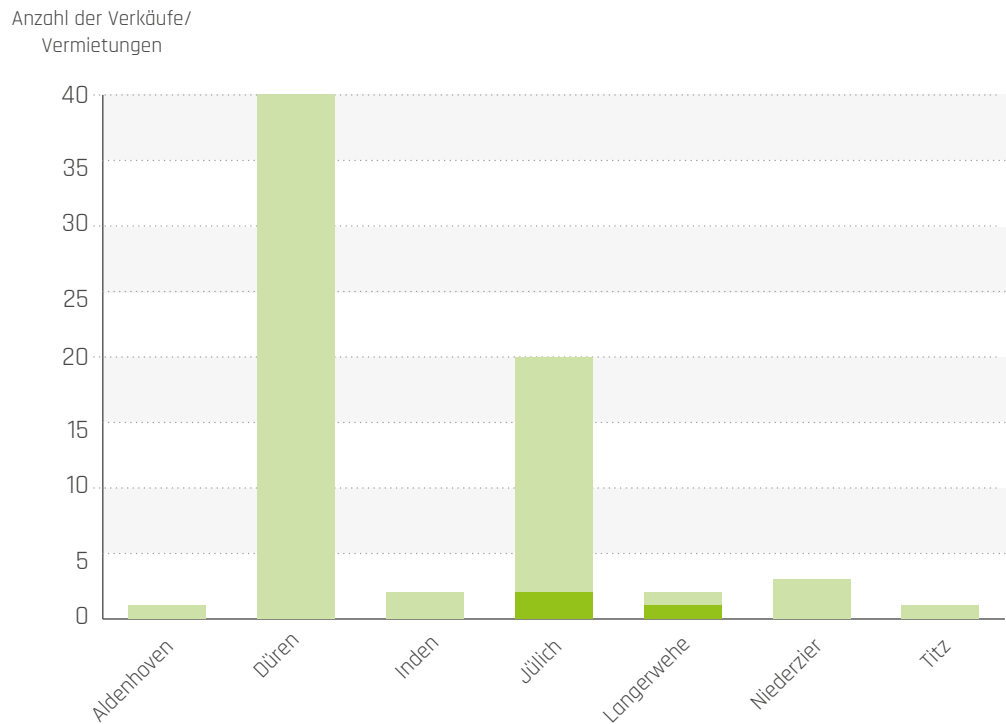
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Düren. Hier wurde mehr als die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermietet. Darauf folgte Jülich mit 18 Vermietungen und 2 Verkäufen, was 29% der Gesamtvermarktungen von Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet ausmachte. Weitere Verkäufe gab es nur in Langerwehe. In 8 von 15 Kommunen gab es in diesem Segment keinerlei Aktivität.

Abb. 51

Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



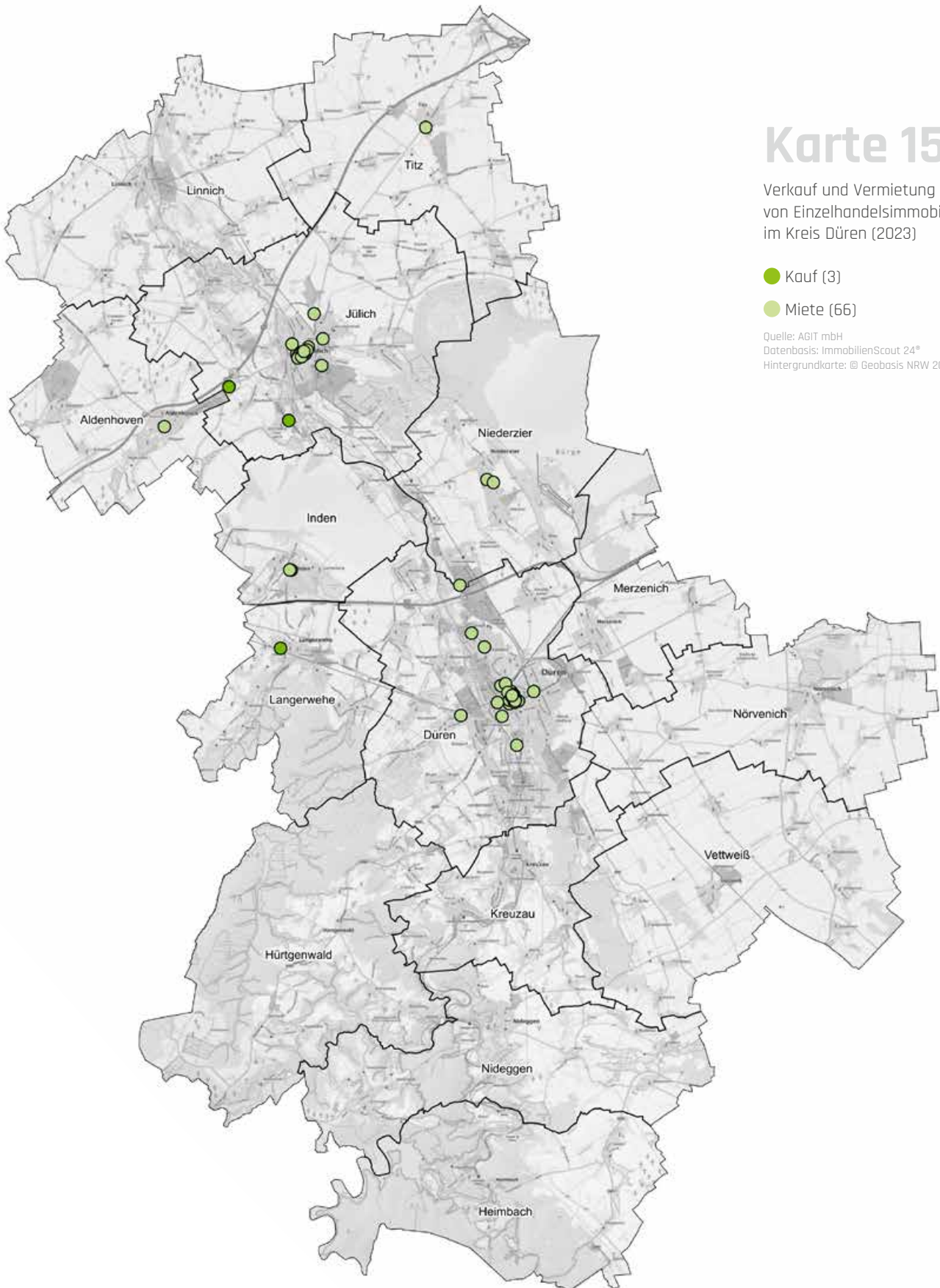


Karte 15

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
im Kreis Düren (2023)

- Kauf (3)
- Miete (66)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



Gastronomie- und Hotelimmobilien

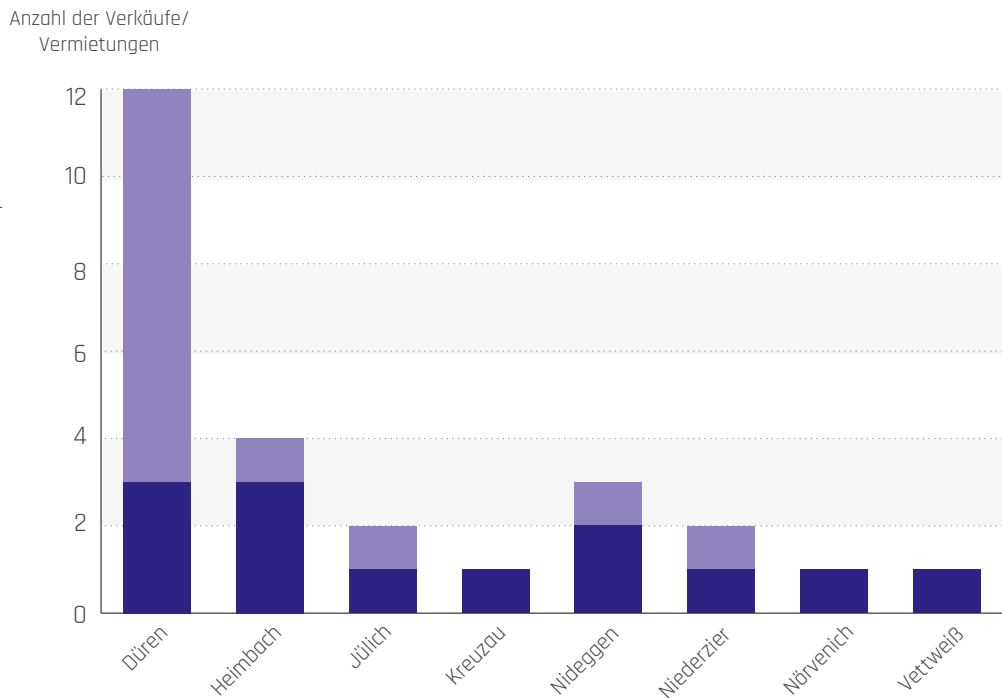
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden ebenso viele Immobilien vermietet wie verkauft. Insgesamt konnten 13 Immobilienverkäufe und 13 Vermietungen verzeichnet werden. Düren konnte insgesamt 12 Immobilien vermarkten, gefolgt von Heimbach mit 4 Immobilien und Nideggen mit 3 Immobilien. Jülich und Niederzier wiesen jeweils 2 Vermarktungen auf. In Kreuzau, Nörvenich und Vettweiß wurden je eine Immobilie dieses Typs vermietet. In 7 der 15 Kommunen gab es keine Aktivität.

Abb. 52

Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





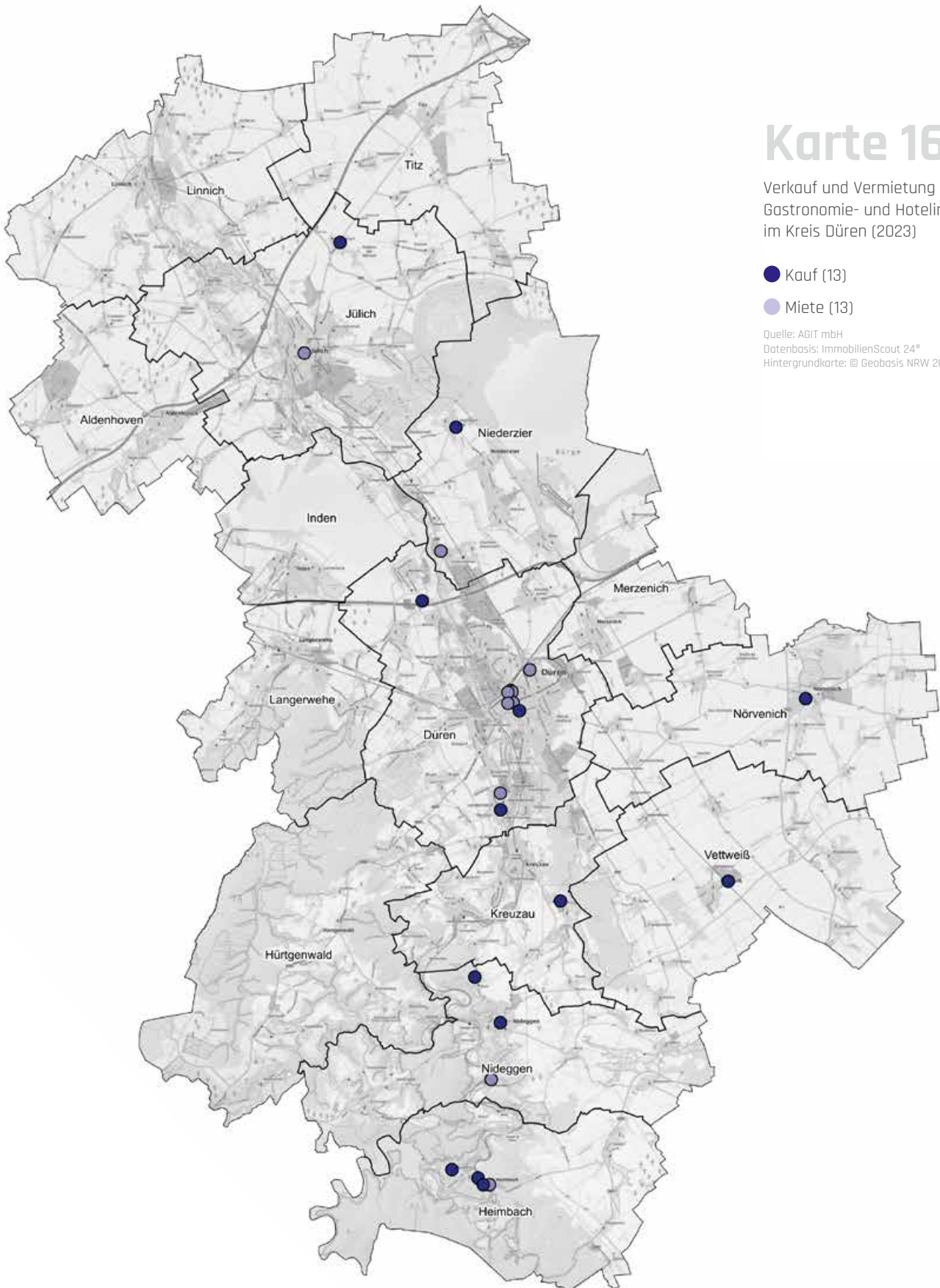
Karte 16

Verkauf und Vermietung von
Gastronomie- und Hotelimmobilien
im Kreis Düren (2023)

● Kauf (13)

● Miete (13)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



2.4 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2023)

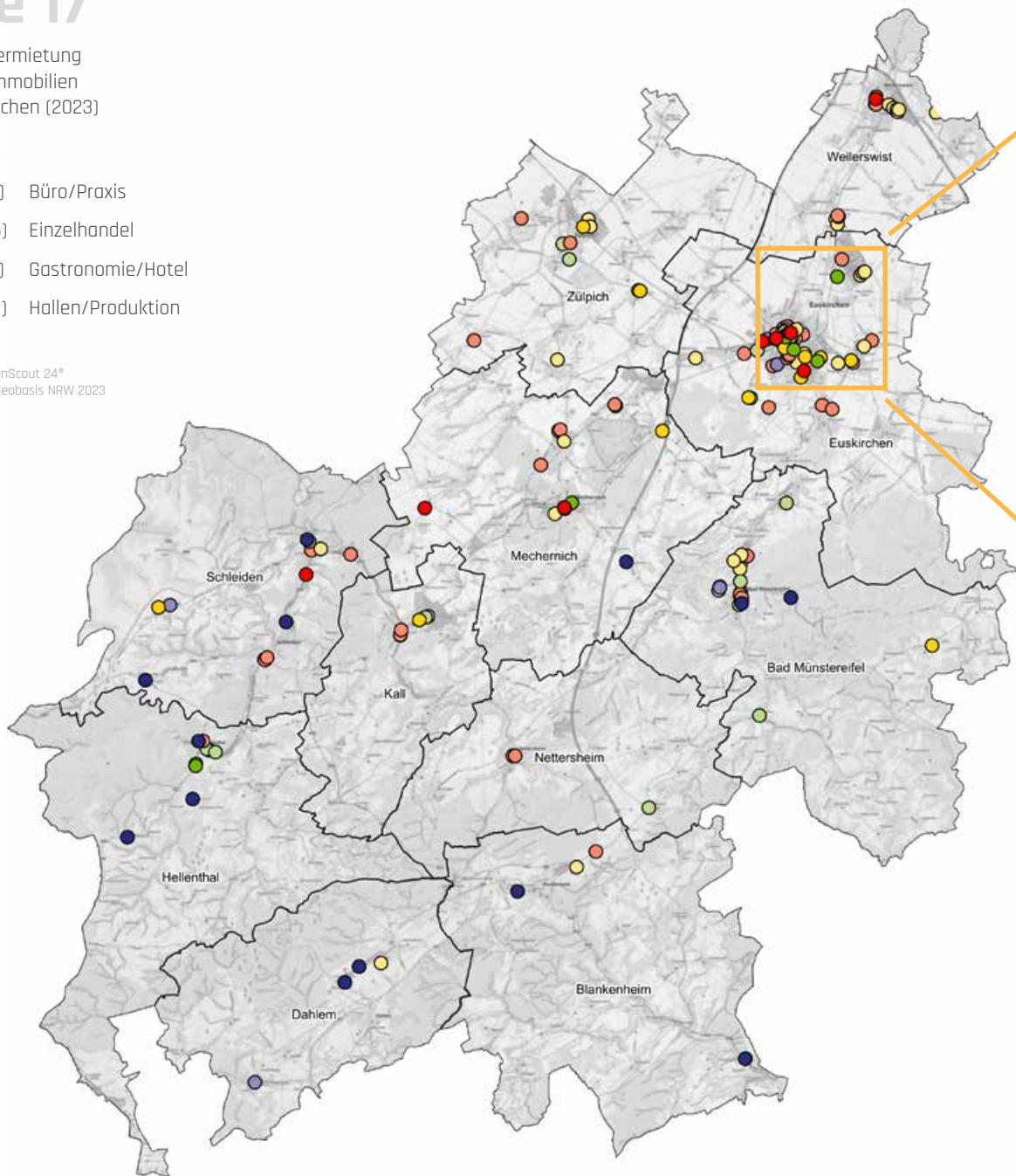
Im Kreis Euskirchen wurden im Jahr 2023 insgesamt 181 Gewerbeimmobilien vermietet (127 in 2022), während 53 Immobilien verkauft wurden (33 in 2022). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:3,4 (1:3,8 in 2022). Sowohl die Anzahl der Vermietungen als auch die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe nahmen im Vergleich zum Vorjahresniveau deutlich zu.

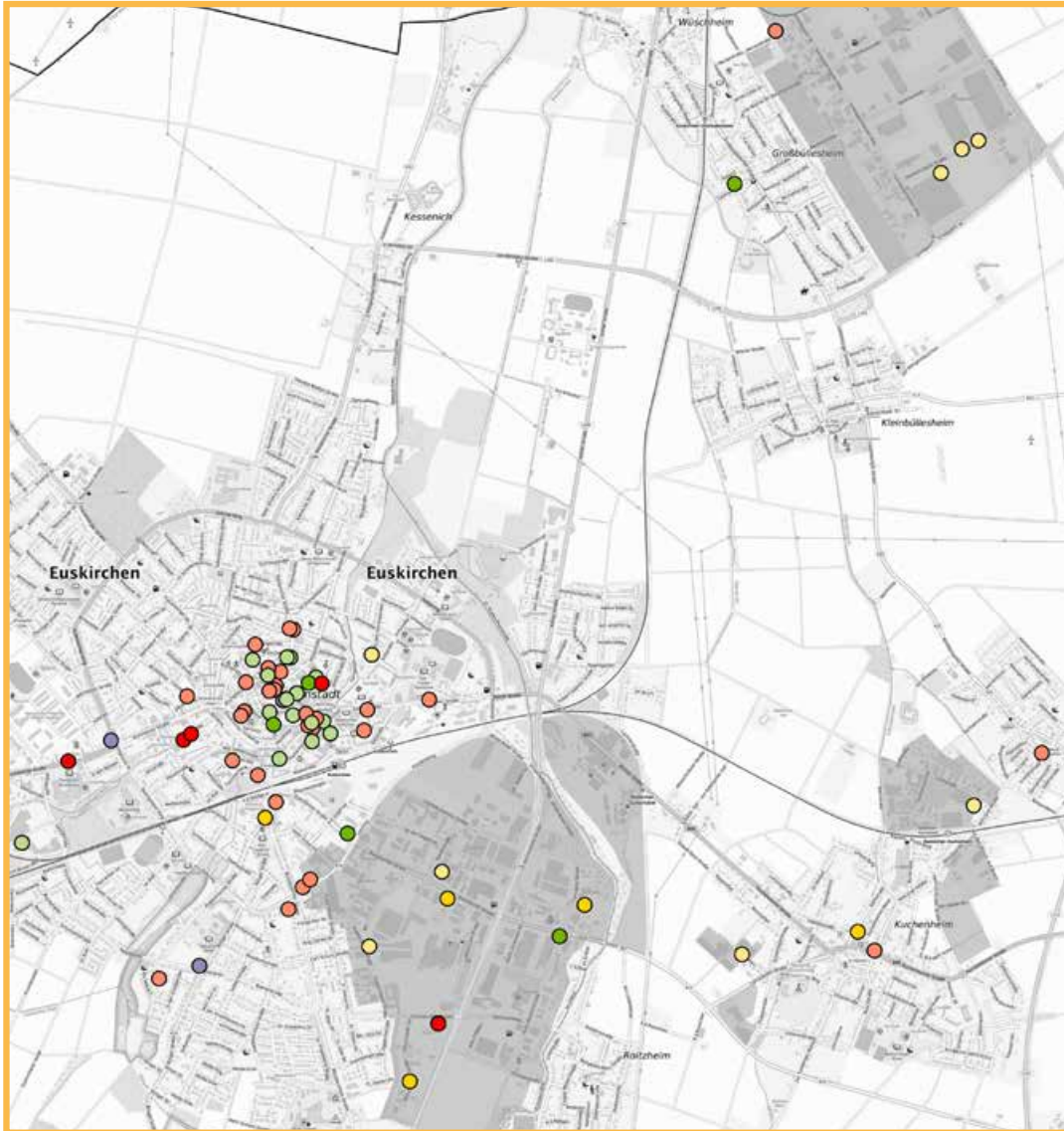
Karte 17

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2023)

Kauf	Miete	
● (20)	● (81)	Büro/Praxis
● (7)	● (35)	Einzelhandel
● (13)	● (10)	Gastronomie/Hotel
● (13)	● (55)	Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023



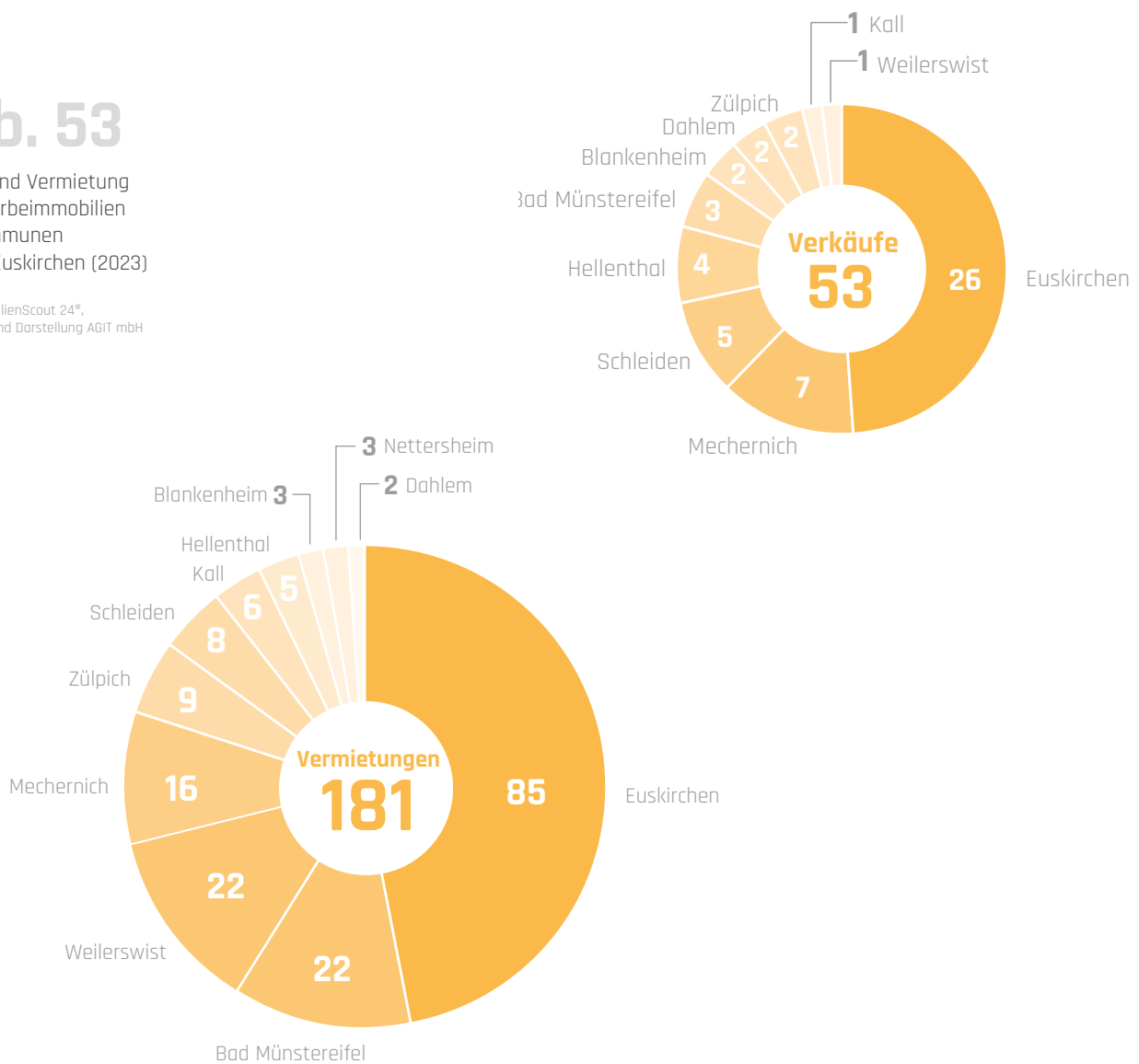


Im Kreis Euskirchen lag die Stadt Euskirchen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. Beinahe 50% aller Verkäufe und 47% aller Vermietungen wurden hier getätigt. In Mechernich wurden die zweitmeisten Verkäufe erzielt (13%), wobei die Kommune mit einem Anteil von 5% bei den Vermietungen hinter Bad Münstereifel und Weilerswist (je 12%) liegt. In allen kreisangehörigen Kommunen wurden Vermietungen verzeichnet. Lediglich in der Kommune Nettersheim wurde kein Verkauf auf dem Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnet.

Abb. 53

Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2023)

Quelle: ImmobilienScout 24*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Anzahl verkaufter Objekte waren Büro- und Praxisimmobilien mit 20 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 16,4 Mio. €. Darauf folgten Hallen- und Produktionsimmobilien sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien mit jeweils 13 Verkäufen und einem Marktvolumen von 12,3 Mio. € bzw. 7,9 Mio. €. Zusätzlich wurden 7 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 17,4 Mio. € verkauft, wovon ein Großteil (70%) auf eine Immobilie in der Stadt Euskirchen entfiel.

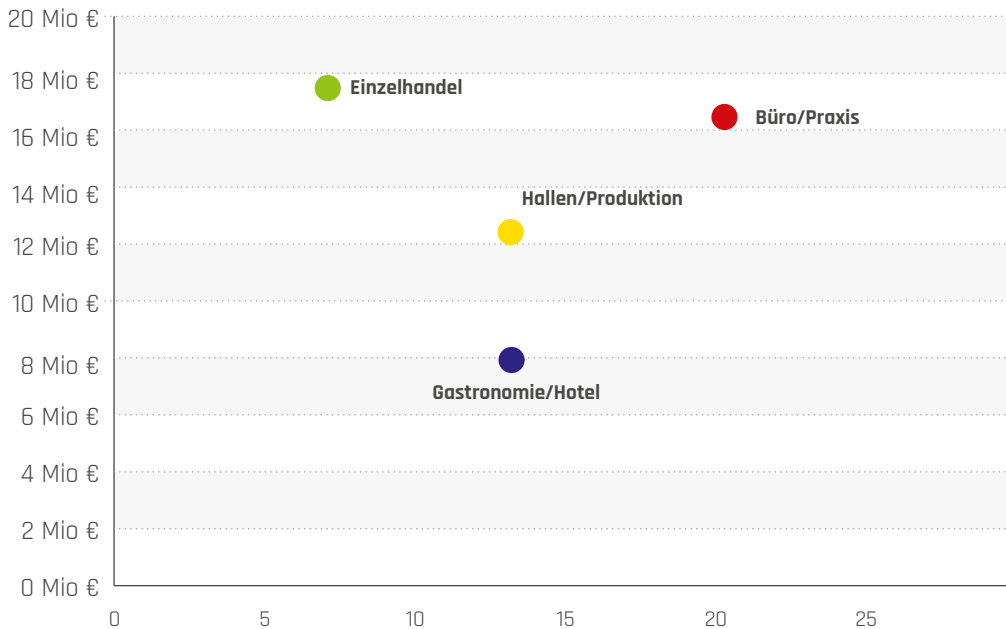


Abb. 54

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (81) wurden im Jahr 2023 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (55), Einzelhandelsimmobilien (35) sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien (10).

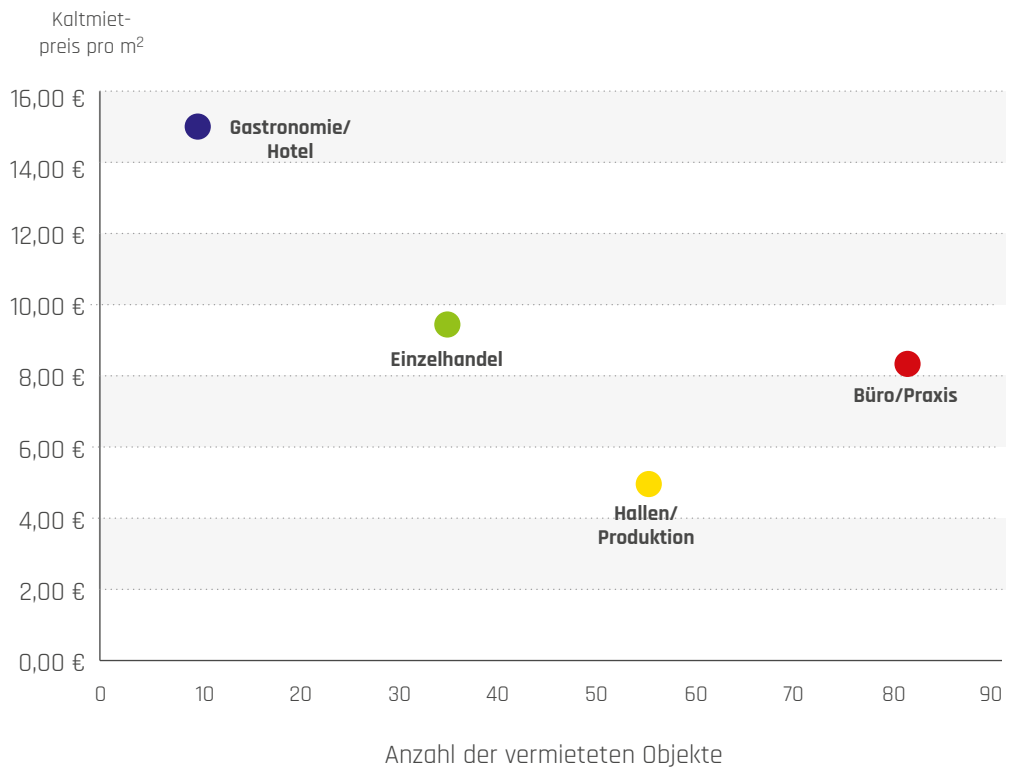
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag für Gastronomie- und Hotelimmobilien bei 15,01 €/m², mit Abstand der Höchstwert im Kreis Euskirchen. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 9,44 €/m² sowie Büros und Praxen mit 8,34 €/m². Die drei teuersten Büroimmobilien lagen in Euskirchen. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 4,95 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 55

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Büro- und Praxis: 71 von 81
 Einzelhandel: 27 von 35
 Gastronomie/Hotel: 9 von 10
 Hallen/Produktion: 17 von 55

Quelle: ImmobilienScout 24*
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2023 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 85 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 7,60 €/m² vermietet. Der höchste durchschnittliche Quadratmeterpreis lag mit 8,25 €/m² in Schleiden, gefolgt von Weilerswist mit 8,21 €/m². Die übrigen kreisangehörigen Kommunen wiesen Preise von unter 8,00 €/m² auf. Der niedrigste Quadratmeterpreis war mit 3,09 €/m² in Hellenthal zu verorten. Die Kommunen Blankenheim und Dahlem wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um einen repräsentativen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu berechnen. Für die Gemeinde Kall lagen keine plausiblen Preise vor.

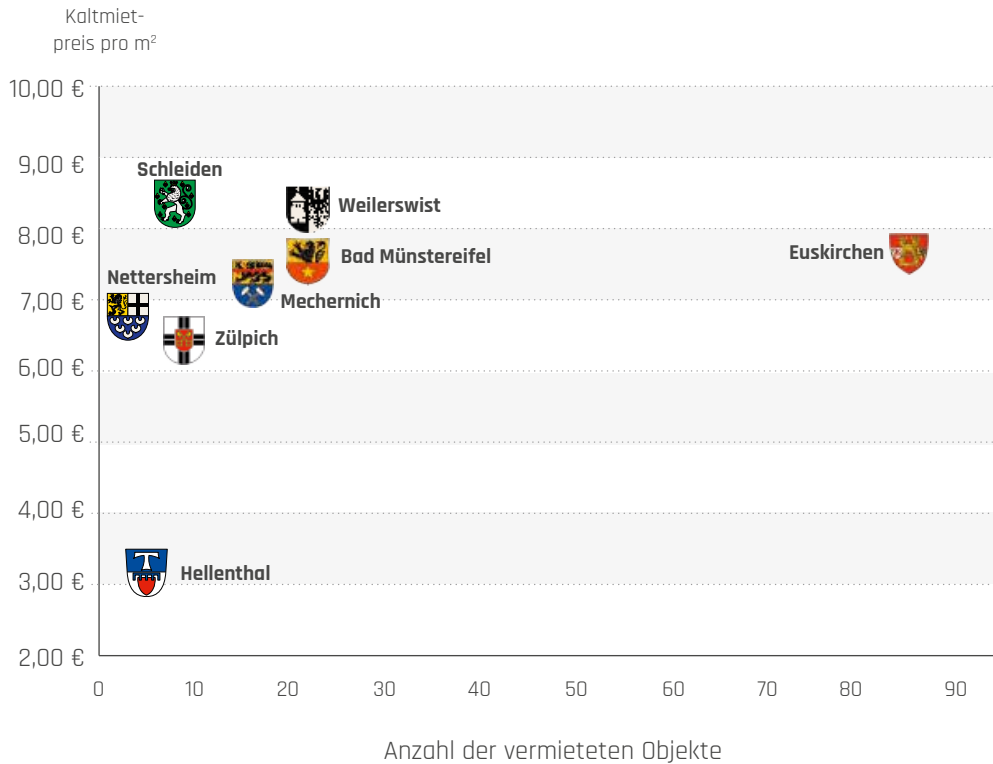


Abb. 56

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Bad Münstereifel: 17 von 22
 Euskirchen: 58 von 85
 Hellenthal: 5 von 5
 Mechernich: 13 von 16
 Nettersheim: 3 von 3
 Schleiden: 7 von 8
 Weilerswist: 9 von 22
 Zülpich: 8 von 9

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

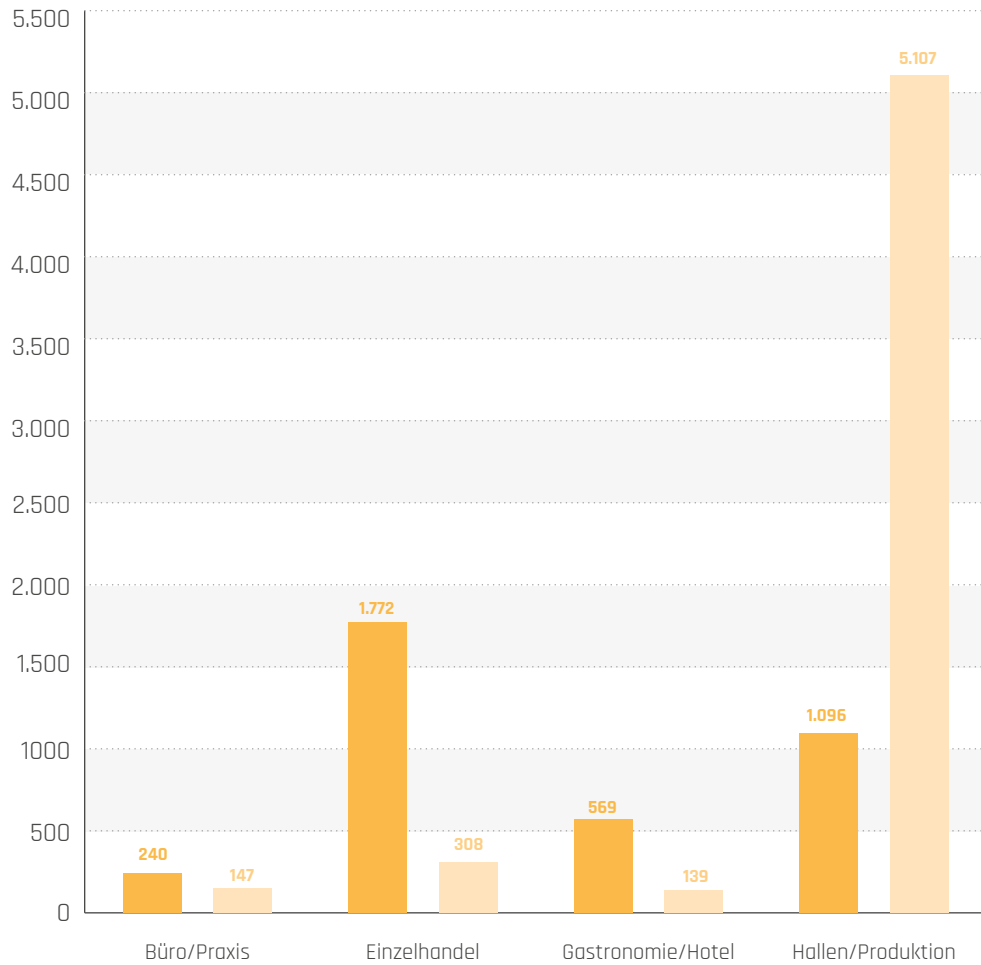
Mit Ausnahme der Büro- und Praxisimmobilien waren die durchschnittlichen Nutzflächen der Immobilientypen für verkaufte und vermietete Immobilien sehr unterschiedlich. Verkaufte Gastronomie- und Hotelimmobilien waren viermal so groß wie Vermietete, verkaufte Einzelhandelsimmobilien sogar mehr als fünfeneinhalbfach. Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen hingegen bei den Vermietungen eine deutlich höhere Fläche um über 4.000 m² auf.

Abb. 57

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m²)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 593 bis 1.269 €, bei einem Median von 805 €. Der Höchstwert lag bei 3.000 € für ein Büro in Euskirchen. Die Spanne der Kaltmietpreise für Einzelhandelsobjekte war mit 784 bis 1.550 € und einem Median von 1.200 € etwas breiter. Hier lag der Höchstwert bei 6.085 € für eine Immobilie in Bad Münstereifel. Die Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien hatte die schmalste Preisspanne zwischen 1.500 und 2.365 € (Median: 2.200 €), wobei vergleichsweise wenige Immobilien dieser Kategorie vermietet wurden. Hallen- und Produktionsimmobilien hatten die breiteste Preisspanne von 1.850 bis 4.100 €, bei einem Median von 2.345 €.

Preis einer
monatlichen
Kaltmiete

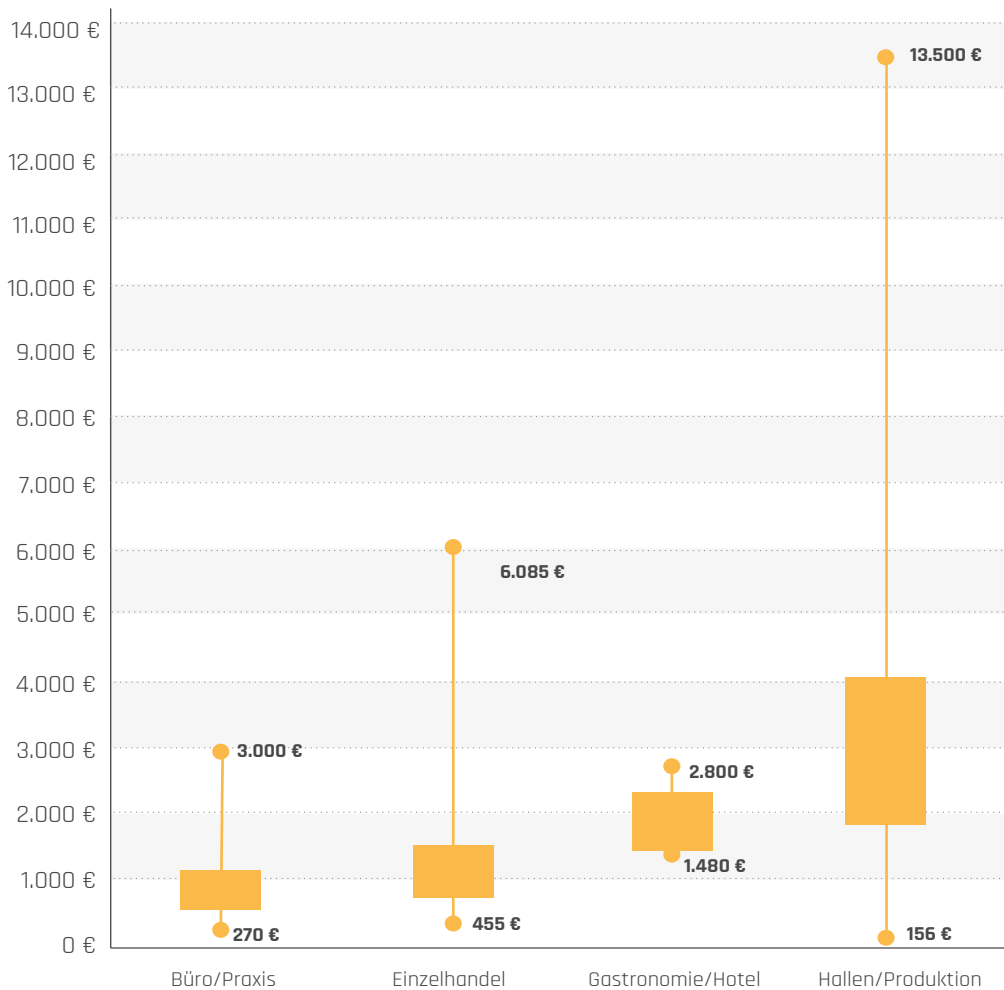


Abb. 58

Spanne der Kaltmietpreise
nach Immobilientyp im
Kreis Euskirchen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung
und Darstellung AGIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

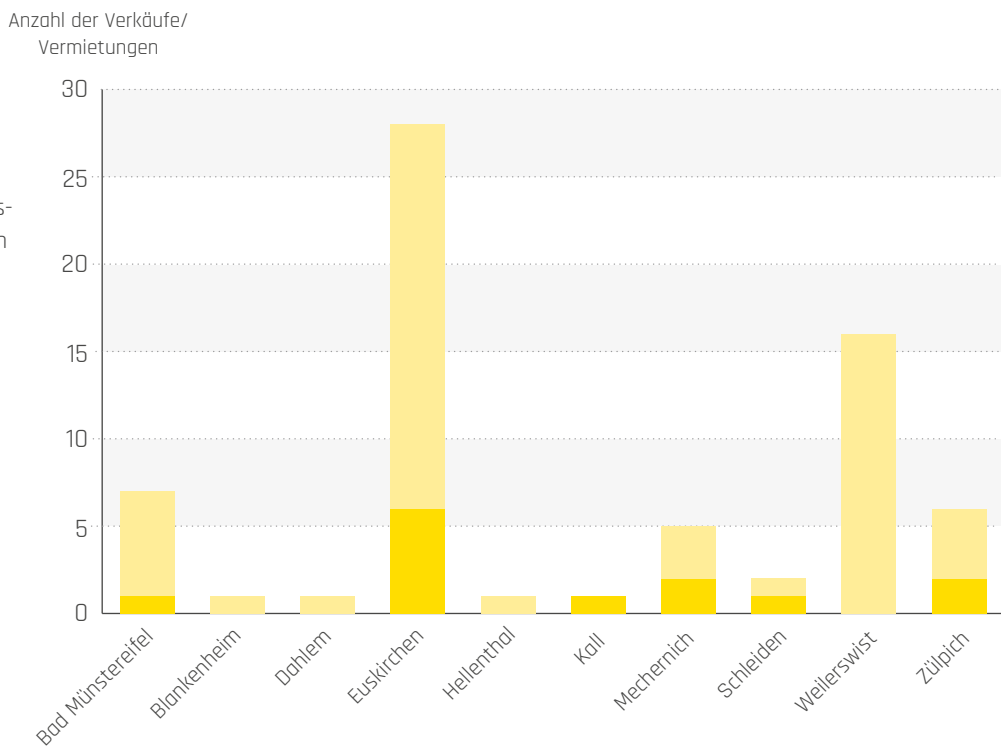
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2023 die am zweithäufigsten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen, wobei diese deutlich häufiger vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1 : 4,2). Alleine die Stadt Euskirchen verbuchte 41 % der Vermarktungen, deutlich vor Weilerswist mit 23%. Bad Münstereifel kam auf knapp 10%, gefolgt von Zülpich mit 9% und Mechernich mit 7%. Lediglich in Nettersheim gab es in diesem Segment keine Aktivität.

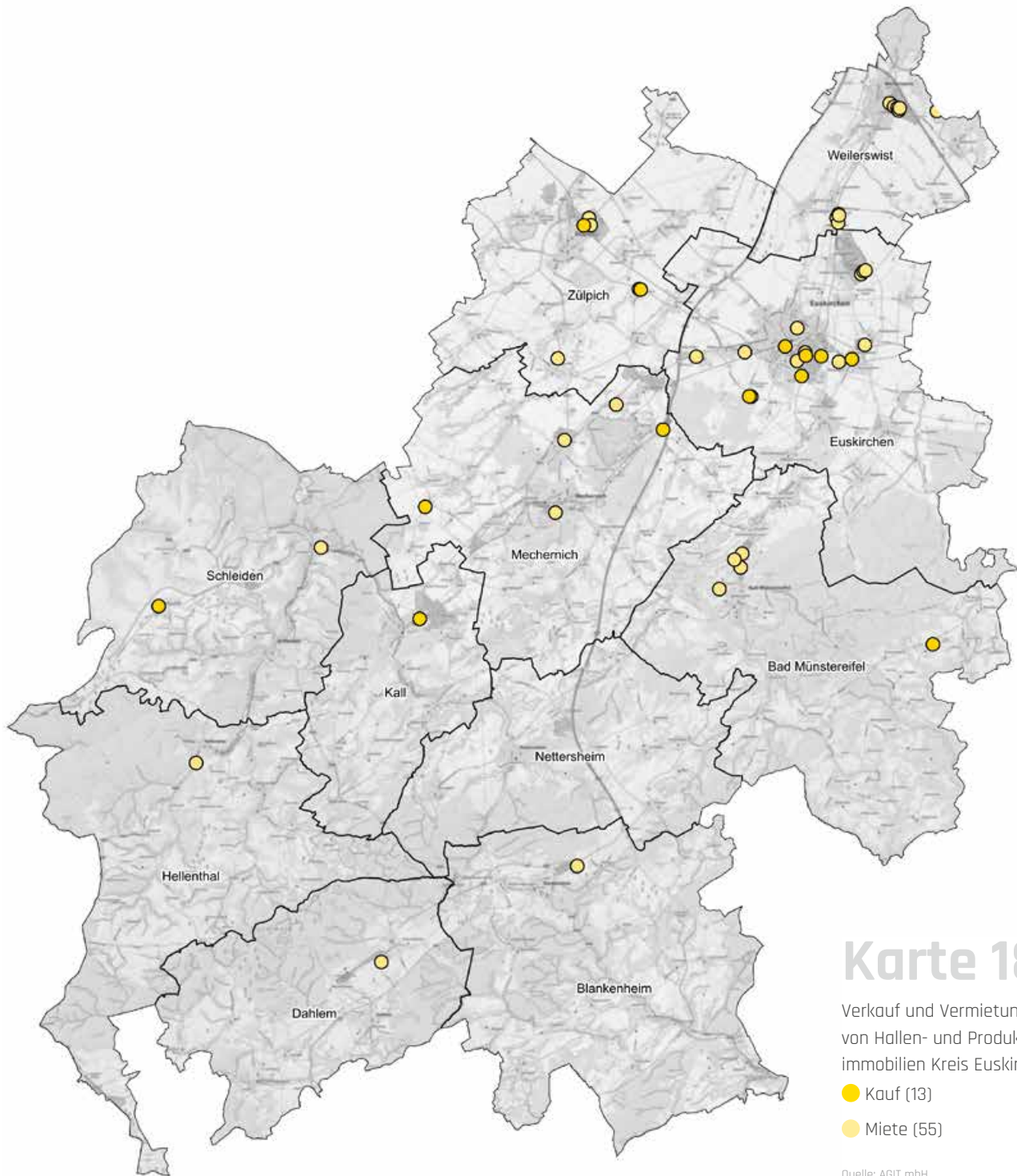
Abb. 59

Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2023)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 18

Verkauf und Vermietung
von Hallen- und Produktions-
immobilien Kreis Euskirchen (2023)

- Kauf (13)
- Miete (55)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023

Büro- und Praxisimmobilien

Büro- und Praxisimmobilien wurden 2023 viermal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 4 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 10 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Euskirchen war mit 44 Vermietungen und 15 Verkäufen an 58% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Mechernich wurden 10 Büros/Praxen vermietet und drei verkauft, gefolgt von Bad Münstereifel mit 8 Vermietungen. Lediglich in der Gemeinde Dahlem wurde keine Aktivität in diesem Segment verzeichnet.

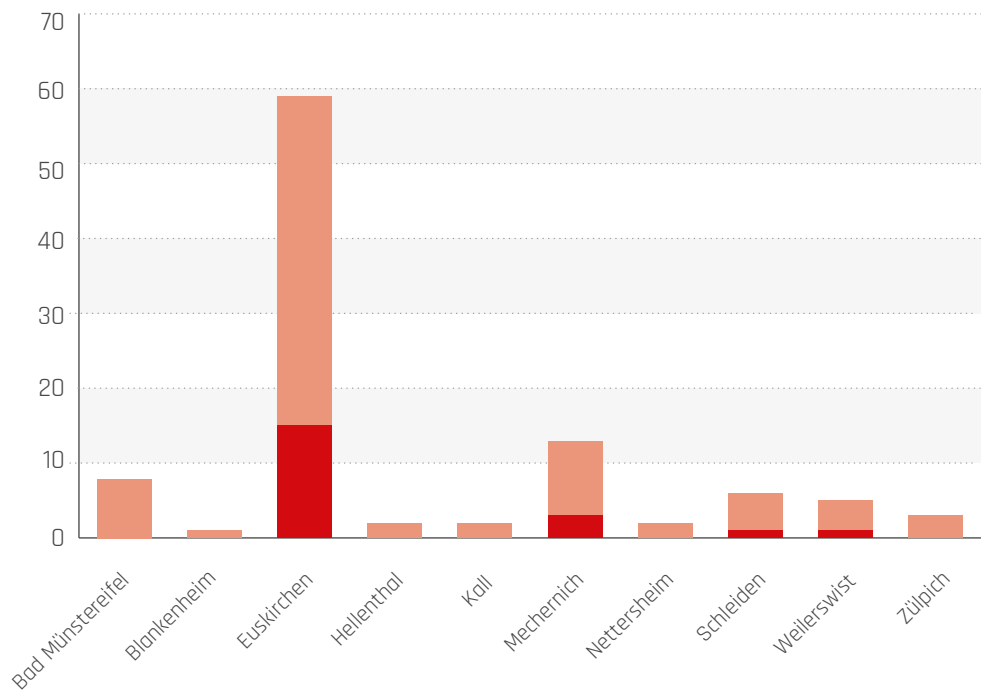
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

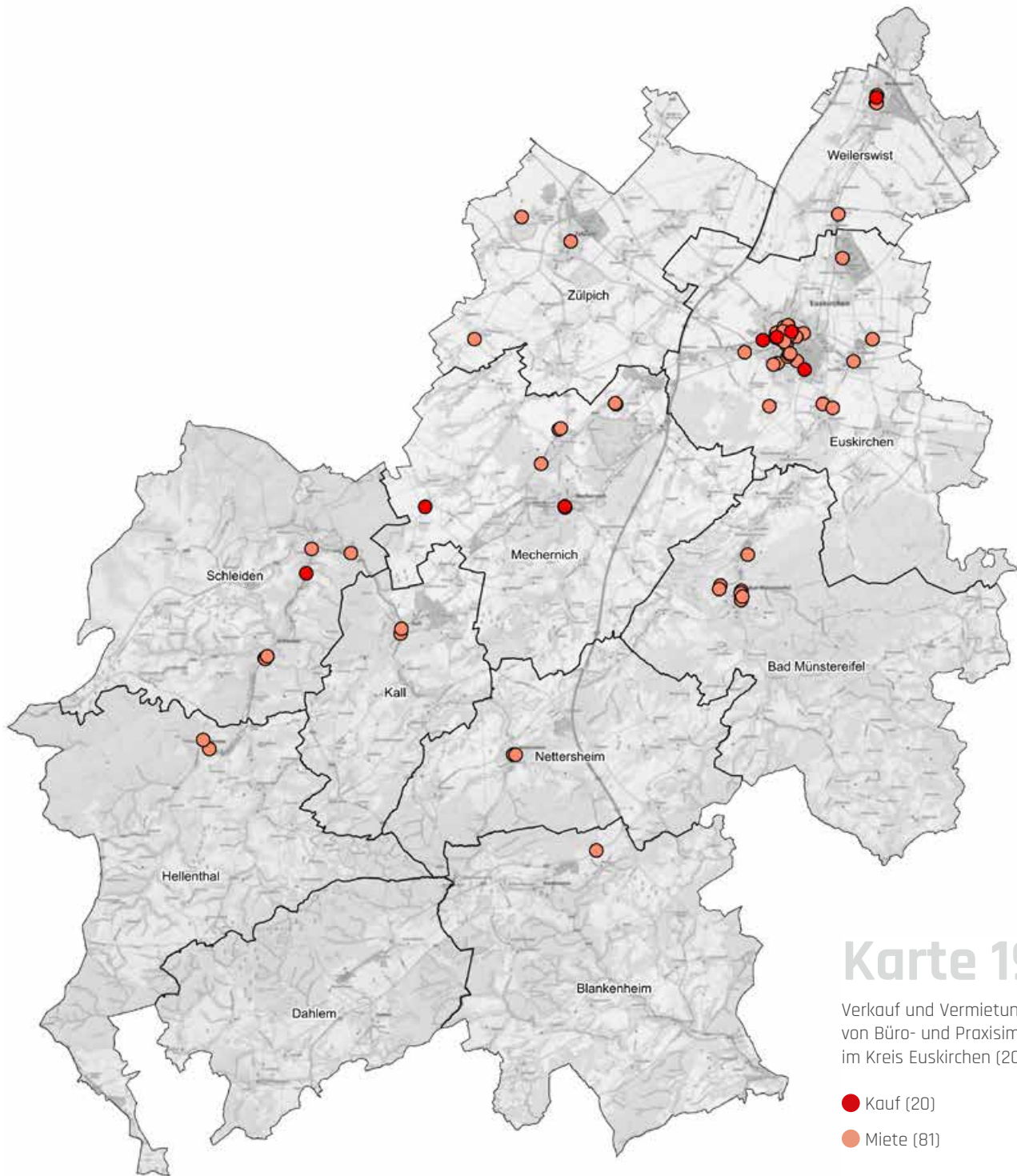
Abb. 60

Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2023)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 19

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
im Kreis Euskirchen (2023)

● Kauf (20)

● Miete (81)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023

Einzelhandelsimmobilien

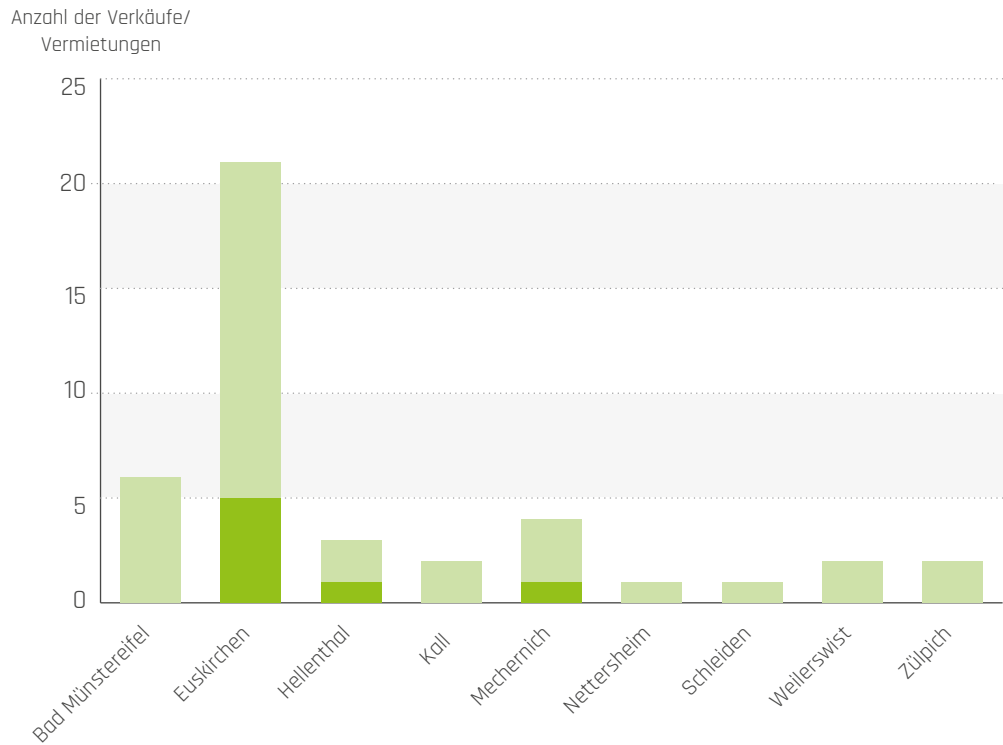
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurde exakt die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermarktet. In Bad Münstereifel konnten 6 Immobilien vermietet werden, was einem Anteil von 14% entspricht. Die übrigen kreisangehörigen Kommunen lagen unter einem Anteil von 10%. 9 der 11 kreisangehörigen Kommunen konnten in diesem Segment Aktivitäten verbuchen.

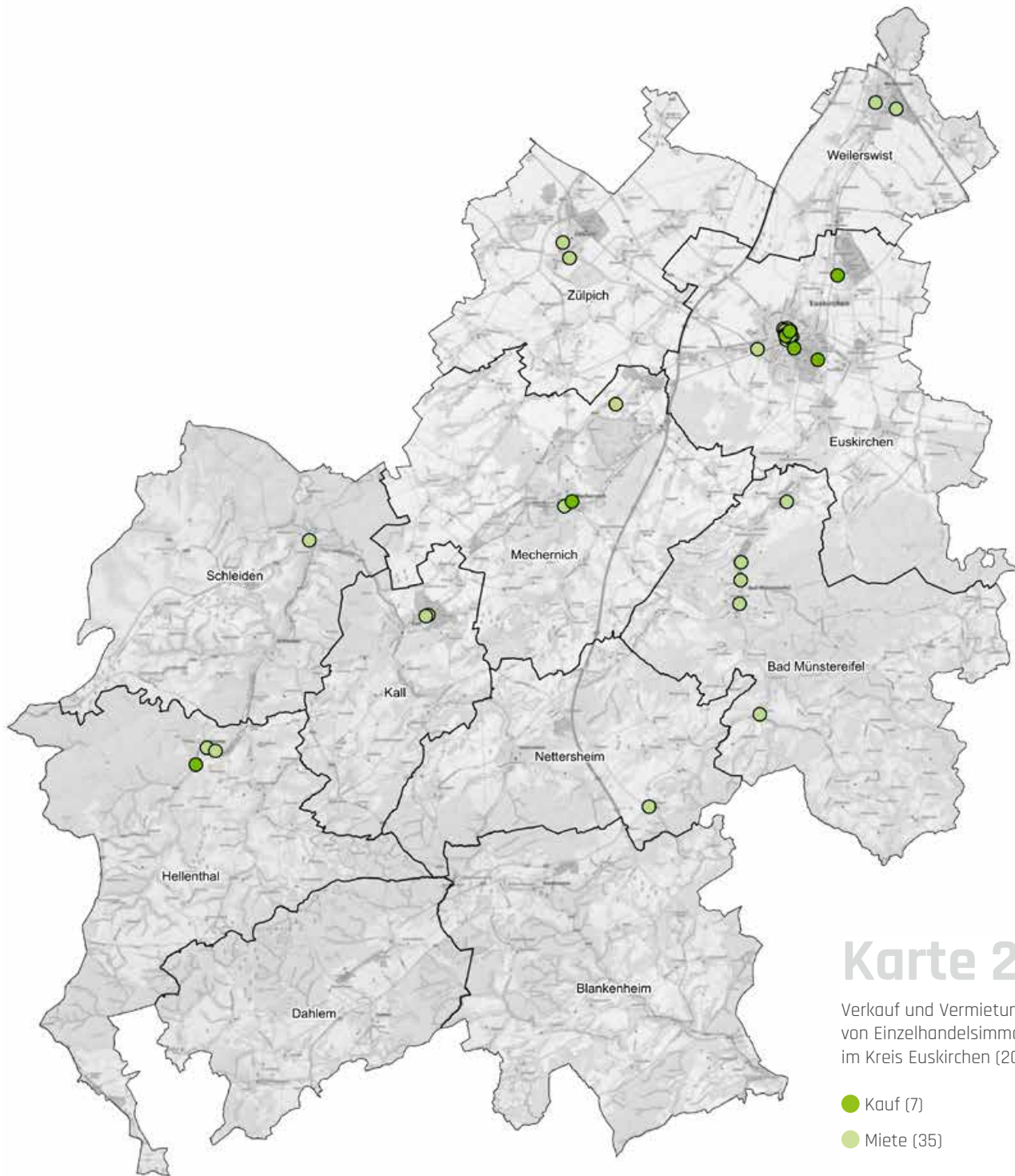
Abb. 61

Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 20

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
im Kreis Euskirchen (2023)

- Kauf (7)
- Miete (35)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023

Gastronomie/Hotel

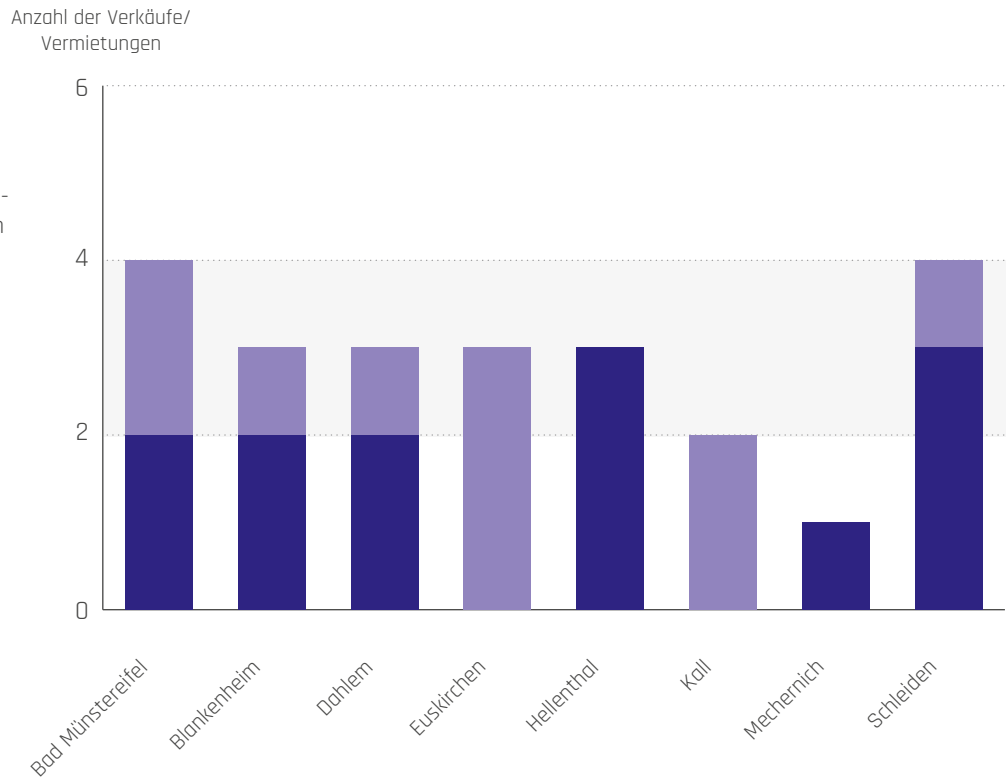
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien mehr Immobilien verkauft wie vermietet. Insgesamt konnten 13 Immobilienverkäufe und 10 Vermietungen verzeichnet werden. Bad Münstereifel und Schleiden konnten jeweils 4 Immobilien vermarkten, während in Blankenheim, Dahlem, Euskirchen und Hellenthal jeweils 3 Immobilien verkauft wurden. 8 der 11 der kreisangehörigen Kommunen konnten hier Aktivitäten verbuchen.

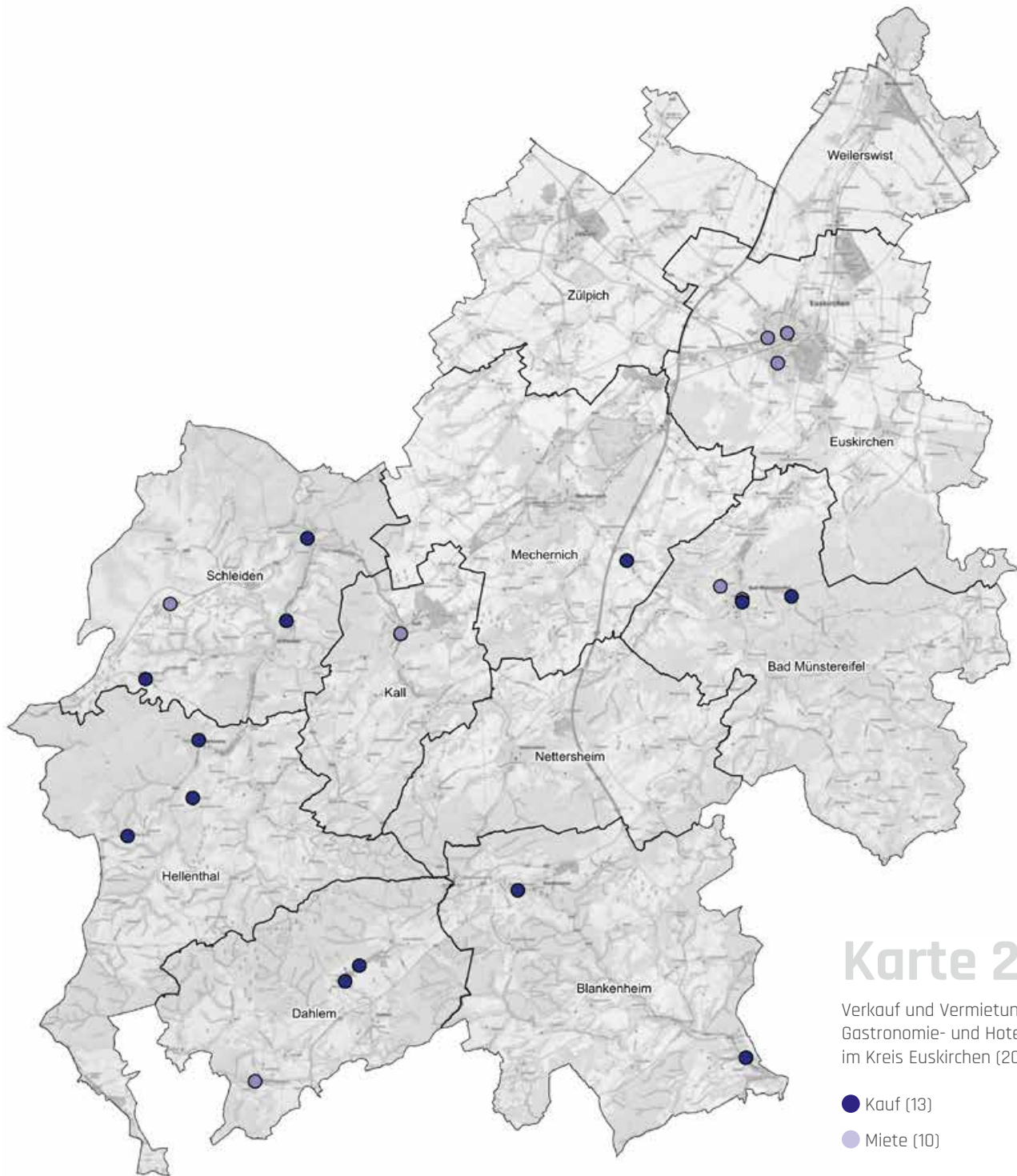
Abb. 62

Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2023)

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 21

Verkauf und Vermietung von
Gastronomie- und Hotelimmobilien
im Kreis Euskirchen (2023)

● Kauf (13)

● Miete (10)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2023

3

Start- und Scale-up-Ökosystem

Analyse der Technologie- und Gründerzentren und Möglichkeiten zur Unterstützung von Start- und Scale-ups.

Zum zweiten Mal nach 2019 wird ein gesonderter Blick auf die Technologie- und Gründerzentren (TGZ) der Region geworfen. Um die Entwicklungen der vergangenen Jahre zu analysieren und mehr über die Struktur der TGZ in der Region zu erfahren, wurde in Anlehnung an die Befragung aus dem Jahr 2019, erneut eine Onlinebefragung aller Zentren durchgeführt.

Im Rahmen dieses Kapitels wird zudem untersucht, welche Anforderungen Scale-ups an Wirtschaftsflächen stellen und wie diese Anforderungen innerhalb des Start- und Scale-up-Ökosystems in der Region Aachen bedarfsgerecht erfüllt und zukünftig optimiert werden können.

Karte 22

Die 11 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen

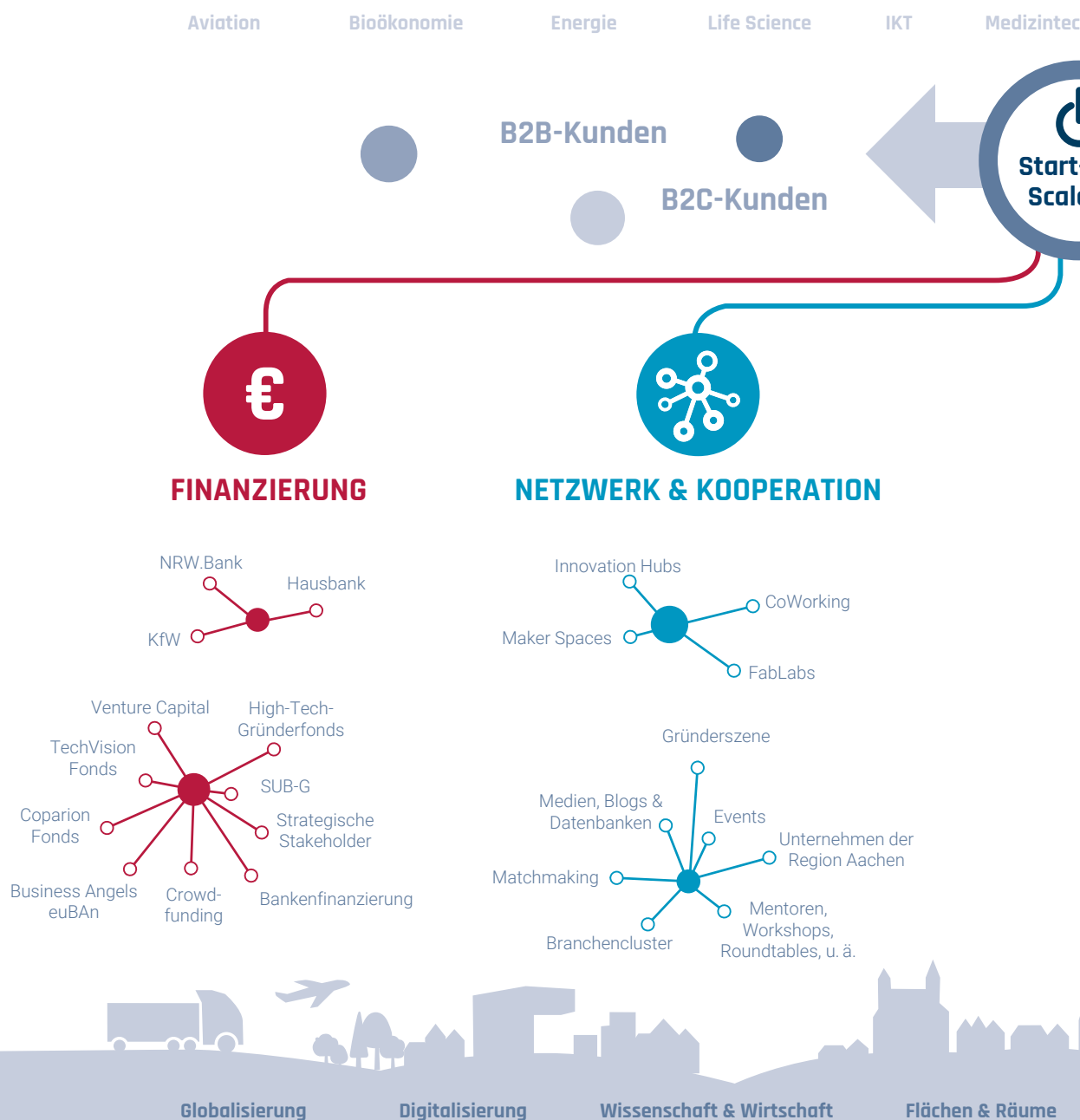


3.1 Einleitung

Die strategische Nutzung neuer technologischer Konzepte, wissenschaftlicher Erkenntnisse und innovativer Verfahren zur Förderung von Unternehmensgründungen spielt in der Technologieregion Aachen eine bedeutende Rolle.

Seit den Anfängen in den 1980er Jahren hat die Region Aachen eine Vorreiterrolle bei der Schaffung eines florierenden Ökosystems für Start-ups und Scale-ups eingenommen. Die Gründung des ersten Technologiezentrum in Westdeutschlands im Jahr 1984 durch die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) markierte den Beginn einer Entwicklung, die durch den Bau zahlreicher Technologie- und Gründerzentren in den späten 1980er Jahren vorangetrieben wurde. So entstand in der Region Aachen ein bis heute bestehendes Netzwerk von Technologie- und Gründerzentren (TGZ).

Im Allgemeinen sind Technologie- und Gründerzentren maßgeblich an der Förderung technologieorientierter Unternehmensgründungen beteiligt, indem sie umfangreiche Beratungs- und Informationsdienstleistungen anbieten und eine auf die Bedürfnisse der Unternehmen zugeschnittene Infrastruktur bereitstellen. Ihr zentrales Ziel besteht darin, Flächen für Gründer:innen zu günstigen Konditionen bereitzustellen und den



Wissens-, Informations- und Technologietransfer zwischen den ansässigen Unternehmen und externen Forschungseinrichtungen zu fördern. Dadurch sollen Synergieeffekte entstehen, die die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen sowie der Region stärken.

Die TGZ sind ein wesentlicher Bestandteil der umfassenden Unterstützungslandschaft für Start- und Scale-ups. Um ein wesentliches Ziel, die Förderung von Unternehmensgründungen, zu erreichen, konzentrieren sich die TGZ darauf, Wachstumshemmnisse für technologiebasierte Unternehmensgründungen insbesondere während der ersten drei bis fünf Jahre zu kompensieren und nachhaltig zu beseitigen sowie anfallende Fixkosten für Gründer:innen möglichst gering zu halten.

Das vorliegende Kapitel veranschaulicht, inwieweit Start- und Scale-ups, die spezifische Anforderungen an die Infrastruktur stellen, durch die in der Region Aachen vorhandenen Ressourcen unterstützt werden können. **Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung von Start-ups, die den Übergang zum Scale-up anstreben**, sowie auf der Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebots. Im Fokus stehen insbesondere die TGZ und deren Beitrag zum Start- und Scale-up-Ökosystem. Ziel des Kapitels ist es, vorhandene Ressourcen zu identifizieren, bestehende Engpässe aufzuzeigen und Handlungsempfehlungen für eine verbesserte Unterstützung von Start- und Scale-ups zu entwickeln.

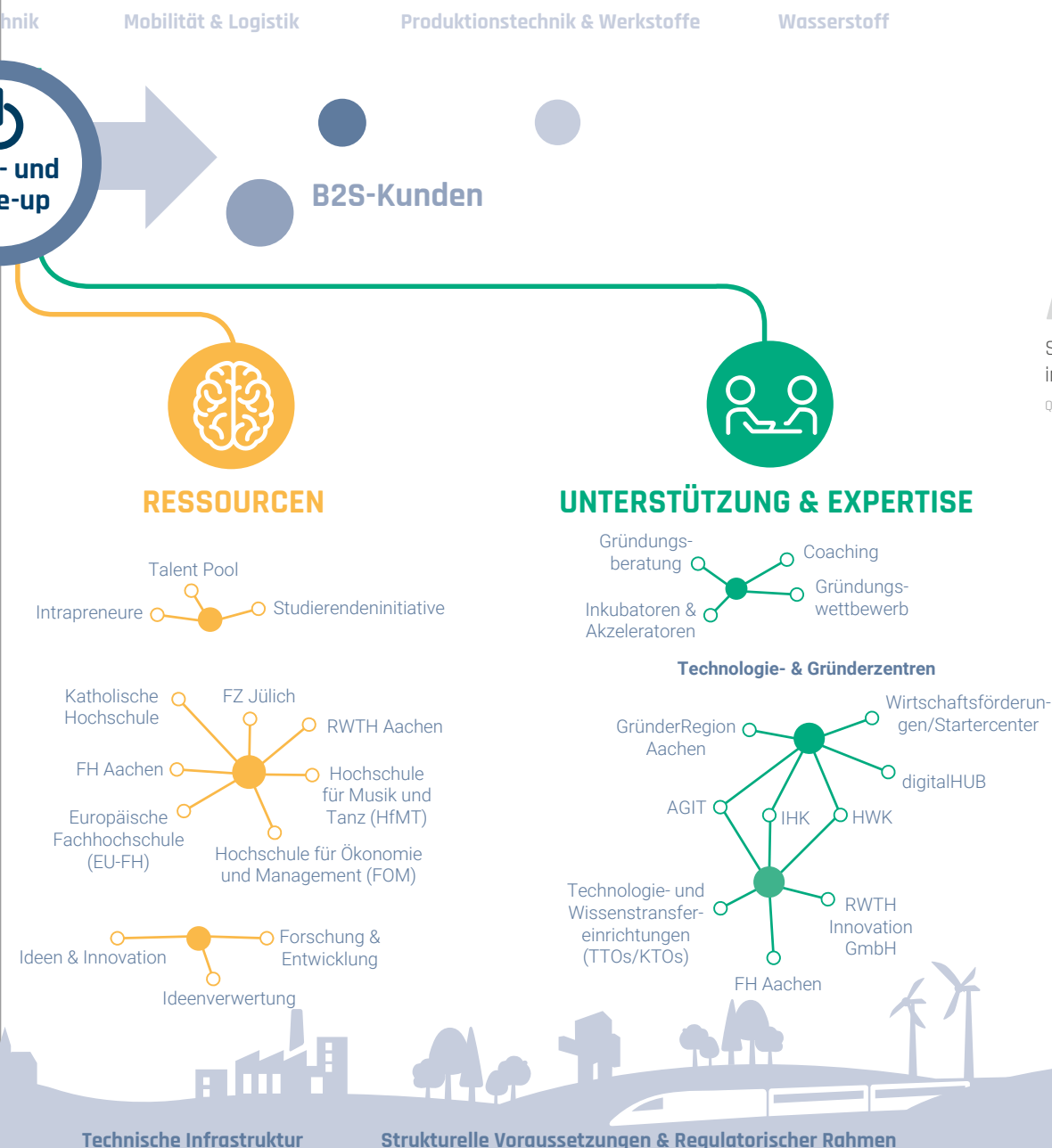
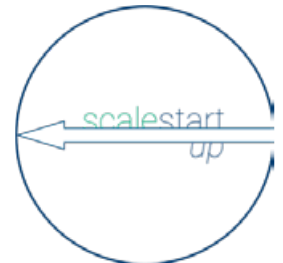


Abb. 63

Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen 2.0

Quelle: AGIT / gfm® 2024

3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen Technologie- und Gründerzentren

Um Einblicke in die Entwicklung der zehn Technologie- und Gründerzentren (TGZ) in der Region Aachen im Zeitraum von 2019 bis 2023 zu gewinnen, wurde eine Onlinebefragung durchgeführt. Diese Befragung knüpfte an die vorherige Erhebung von 2019 an und wurde um spezifische Fragen zum Thema „Scale-up“ erweitert. Während im Jahr 2019 noch 13 TGZ in die Analyse einbezogen wurden, reduzierte sich die Zahl bis 2023 auf 10 teilnehmende TGZ. Dies ist auf den Verkauf des Technologiezentrums am Europaplatz an einen privatwirtschaftlichen Investor, die zukünftig nur noch gewerbliche Nutzung des Euro-Service-Centers (ESC) in Geilenkirchen sowie auf eine Umstrukturierung der Business Park Alsdorf GmbH zurückzuführen. Die Teilnahmequote der Zentren an der Umfrage betrug 100 %.

Nutzfläche

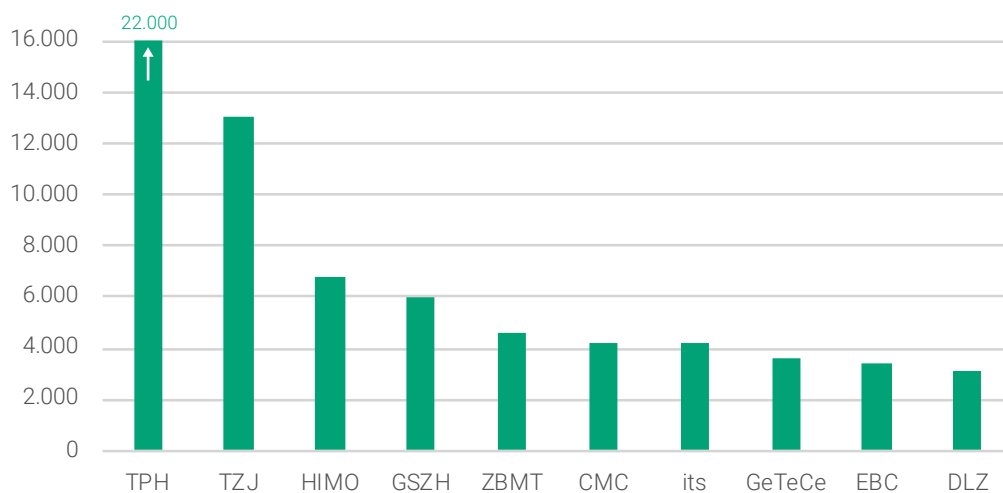
Die TGZ weisen erhebliche Unterschiede in Bezug auf ihre Gesamtnutzfläche auf, die im Bereich zwischen mehr als 3.000 m² und 22.000 m² variiert. Insgesamt umfassen die TGZ in der Region Aachen eine Gesamtnutzfläche von etwa 71.000 m², die Unternehmen sowie Start-ups und Scale-ups zur Ausübung ihrer unternehmerischen Tätigkeiten nutzen können. Büroflächen und Werkstätten nehmen dabei den größten Anteil ein und beanspruchen rund 82 % der Gesamtfläche der TGZ, während Co-Working-Spaces, Labore, Lager- und Seminarflächen nur etwa 11 % der Fläche ausmachen. Diese Verteilung spiegelt die primären Anforderungen und Prioritäten der ansässigen Unternehmen wider und unterstreicht die Bedeutung von Arbeits- und Produktivitätsstätten für innovative Geschäftsmodelle in den TGZ.

Abb. 64

Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2023 (in m²)

■ Technologie- und Gründerzentren

Quelle: AGIT mbH (2023)



Verfügbarkeit der Flächentypen

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der verfügbaren Flächentypen in den TGZ der Region Aachen für die Jahre 2019 und 2023. Die Kategorien „Sonstiges“ und „Flexibel“ wurden im Vergleich zu 2019 nicht weiter spezifiziert. Während 2019 nur der TPH und das HIMO Co-Working-Flächen anboten, sind es aktuell 5 Zentren, die diese flexible Büro- bzw. Arbeitsfläche zur Verfügung stellen (EBC, HIMO, its, TPH, TZJ). Die Fläche für Co-Working wurde seit 2019 von 350 m² auf 932 m² im Jahr 2023 deutlich erweitert, um der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden. Dieser Anstieg spiegelt den Bedarf nach flexiblen Arbeitsumgebungen wider, der sich unter anderem aus dem Trend remote zu arbeiten und der flexiblen Arbeitszeitgestaltung ergibt.

Auffällig ist, dass die Nachfrage nach reinen Büroflächen zurückgegangen ist, was teilweise auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die zunehmende Akzeptanz von Home Office und Remote Work zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurde die Fläche in den TGZ für Werkstätten, Labore, Lager- und Seminarräume erweitert, um den Bedürfnissen von Unternehmen gerecht zu werden, die verstärkt flexible Arbeitsumgebungen und spezialisierte Räumlichkeiten für ihre Tätigkeit benötigen. Diese Entwicklung spiegelt unter anderem die sich verändernde Arbeitswelt und die zunehmende Vielfalt der Anforderungen der Unternehmen in den TGZ wider.

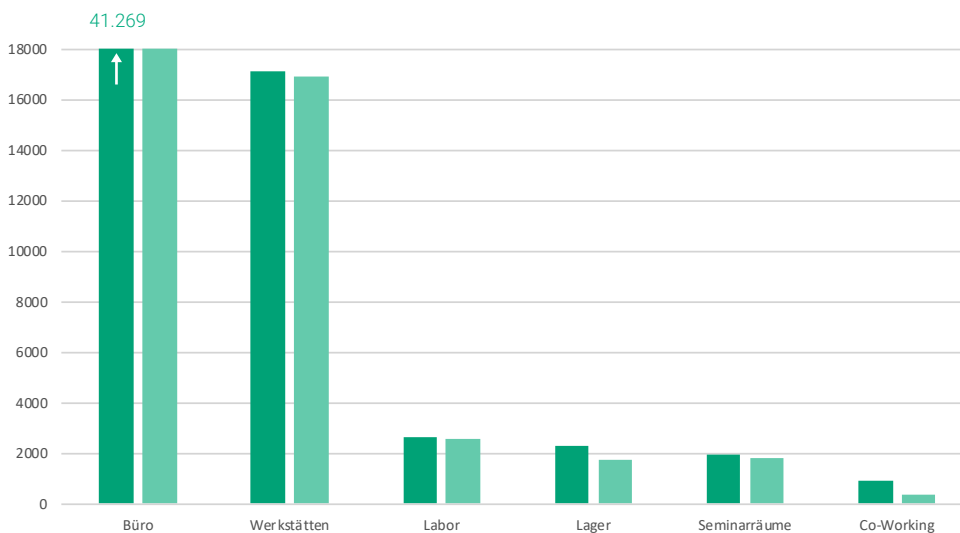


Abb. 65

Flächenangebot nach Nutzungstyp (in m²)

■ 2023
■ 2019

Quelle: AGIT mbH (2023)

Verteilungen der Mieter

Obwohl die TGZ hinsichtlich ihrer Größe variieren, ermöglicht ein Vergleich dennoch Einsichten in die Verteilung der Mieter:innen innerhalb dieser Zentren. In nahezu allen Zentren sind sowohl Unternehmen, als auch Start- und Scale-ups vertreten, wobei der Anteil der Unternehmen mit 74% deutlich überwiegt. Im Jahr 2019 lag der Anteil der Unternehmen mit 86% noch höher, seither ist jedoch eine Zunahme insbesondere der Start-ups in den TGZ zu verzeichnen. Während der Anteil der Start-ups im Jahr 2019 noch bei 8% lag, stieg er bis 2023 auf etwa 18% an. Der Anteil der Scale-ups – dies sind Unternehmen, die eine anfängliche Wachstumsphase erfolgreich durchlaufen haben und sich in einer Phase des beschleunigten Wachstums befinden – liegt hingegen bei nur bei 3%, wobei nur 4 der 10 Zentren überhaupt Scale-ups beherbergen.

Die Konzeption eines Technologie- und Gründerzentrums erweist sich nicht nur für Start-ups und Gründer:innen als attraktiv, um ihre Ideen zu realisieren, sondern bietet auch Unternehmen ausreichend Raum für potenzielles Wachstum. Die räumliche Zusammenführung von Start-ups, Scale-ups und Unternehmen in einem Zentrum ermöglicht zudem wünschenswerte Synergieeffekte, wie z. B. die Reduktion von Kosten, die bessere Auslastung vorhandener Ressourcen und das Teilen von Know-How.

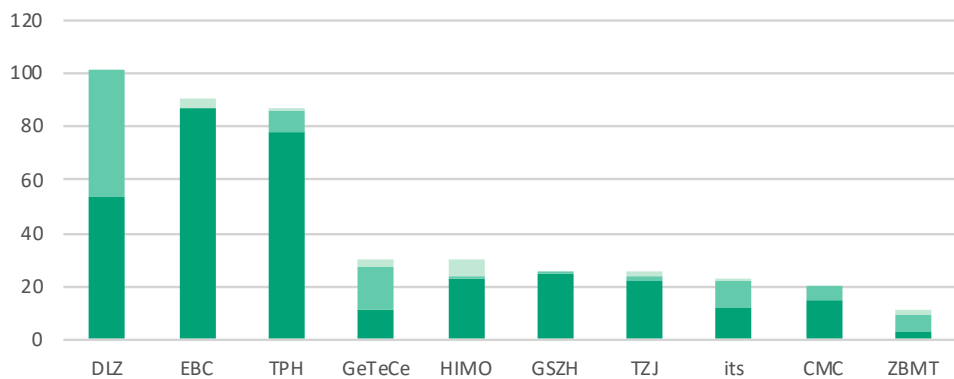
Insgesamt haben sich 330 Unternehmen, 19 Organisationen sowie 82 Start-ups und 14 Scale-ups mit zusammen über 3.800 Mitarbeitern:innen in den TGZ niedergelassen. Insbesondere das DLZ und das EBC zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Mieter:innen aus, obwohl sie über die geringste Gesamtnutzfläche verfügen, was auf die Vermietung kleinerer Einheiten zurückzuführen ist. Zusätzlich fällt das TPH aufgrund der größten Gesamtnutzfläche mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Mieter:innen auf.

Abb. 66

Verteilung der Mieter:innen in den einzelnen Zentren (2023)



Quelle: AGIT mbH (2023)



Beschäftigung

Es ist festzustellen, dass die Verteilung der Mieter:innen in den verschiedenen Zentren nicht zwangsläufig Rückschlüsse auf die Anzahl der in den ansässigen Unternehmen beschäftigten Personen zulässt. Insbesondere in den großflächigen Zentren wie dem TPH und dem TZJ ist ein überdurchschnittlicher Anteil an Beschäftigten in Unternehmen, Start-ups und Scale-ups zu verzeichnen, die ihren Arbeitsplatz direkt in diesen Zentren haben. Allein die Anzahl der Mieter:innen lässt daher nicht den Rückschluss zu, wie viele Personen tatsächlich vor Ort beschäftigt sind.

Insgesamt sind in den Zentren der Region über 3.800 Mitarbeitende von Unternehmen, Start- und Scale-ups beschäftigt.

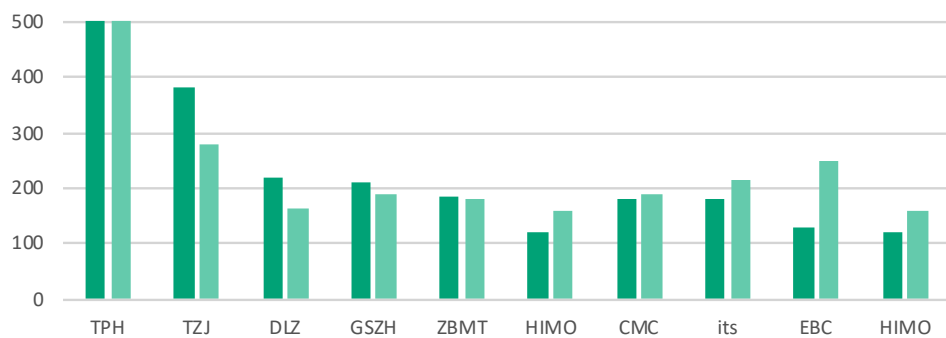


Abb. 67

Beschäftigte in Unternehmen, Start- & Scale-ups in den TGZ

■ 2023
■ 2019

Quelle: AGIT mbH (2023)

Vollauslastung

Im Jahr 2023 waren 7 der 10 TGZ voll ausgelastet (2019: 9 der 10 TGZ). Bei Technologiezentren wird nicht erst bei 100, sondern bereits bei 95% von einer Vollauslastung gesprochen. Die 5% Reserve werden freigehalten, um attraktiven und erfolgversprechenden Unternehmen ein Angebot unterbreiten zu können. 5% Minderauslastung treten auch bei „gesunder“ Fluktuation auf. Die durchschnittliche Auslastung der befragten TGZ liegt auf Basis der zugrunde liegenden Analysen bei ca. 96% (2019: 97%).

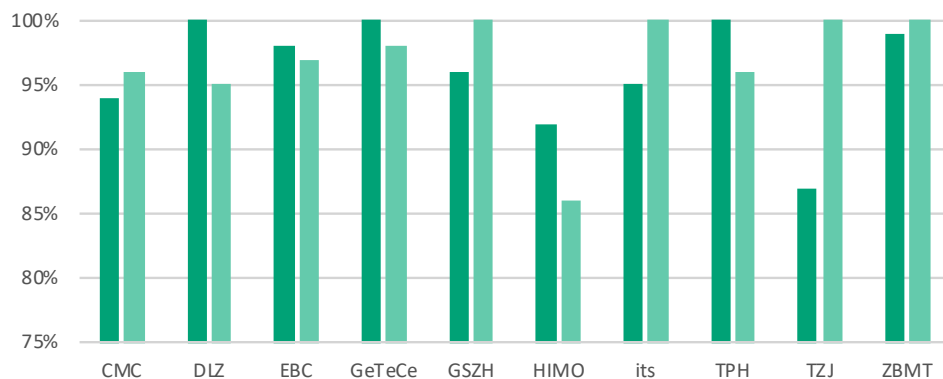


Abb. 68

Auslastung der Zentren (in %)

■ 2023
■ 2019

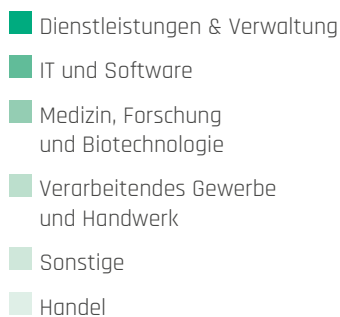
Quelle: AGIT mbH (2023)

Branchenverteilung

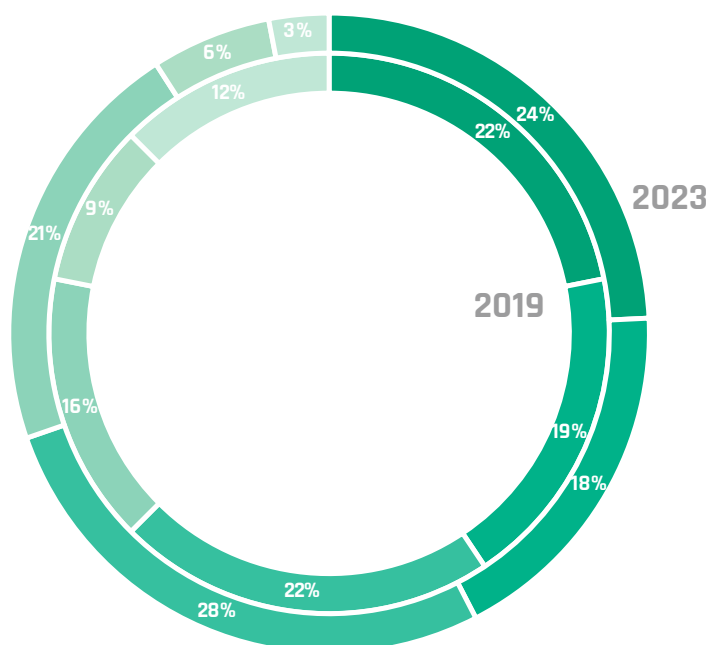
Bei genauerer Betrachtung der Branchenzugehörigkeit der Unternehmen sowie Start- und Scale-ups in den Zentren zeigt sich, dass vor allem Unternehmen aus den Bereichen Medizin, Forschung und Biotechnologie sowie verwaltungs- und dienstleistungsorientierte Unternehmen in den TGZ vertreten sind. Des Weiteren finden sich Unternehmen, Start- und Scale-ups sowie Organisationen aus den Bereichen IT und Software, dem Handel, dem verarbeitenden Gewerbe und Handwerksunternehmen. In einzelnen TGZ liegen die Branchenschwerpunkte darüber hinaus in den Bereichen Lasertechnik/Photonik, Automotive sowie Logistik, welche in der Auswertung unter „Sonstige“ zugeordnet werden.

Abb. 69

Branchenverteilung in den Zentren im Jahr 2023 und 2019 (in %)



Quelle: AGIT mbH (2023)



Zusammenarbeit

Insgesamt kooperieren 6 TGZ aktiv mit Forschungseinrichtungen (2019: 7 von 10 TGZ). Hauptsächlich sind im Rahmen dieser Zusammenarbeit die FH Aachen, die RWTH Aachen und das Forschungszentrum Jülich zu nennen. 4 Zentren geben an, nicht mit Forschungseinrichtungen zusammenzuarbeiten (2019: 3). Hier besteht noch Optimierungspotenzial, um den in den Zentren ansässigen Unternehmen, insbesondere Start- und Scale-ups, einen erleichterten Zugang zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen zu ermöglichen und somit ihre Entwicklung und ihr Wachstum zu fördern. Eine enge Verzahnung von Wirtschaftszentren und Forschungseinrichtungen ist nicht nur wünschenswert, sondern erzeugt eine besondere Dynamik.

Verweildauer

In den meisten Zentren gibt es eine Mietpreisstaffelung (Verhältnis 7:3). Die durchschnittliche Verweildauer von Start- und Scale-ups beträgt 5,5 Jahre (2019: 4,9), während Unternehmen durchschnittlich 9,2 Jahre (2019: 5,9) bleiben. Die Mietverträge haben eine durchschnittliche Laufzeit von rund 4 Jahren, was darauf hindeutet, dass Unternehmen im Gegensatz zu Start- und Scale-ups in der Regel länger in den Zentren verweilen, als es durch die Gestaltung der Mietverträge beabsichtigt ist. Ein möglicher Grund hierfür könnten ältere Mietverträge von Unternehmen mit günstigeren Konditionen sein. Gleichzeitig dienen ansässige Unternehmen mit nationalem oder internationalem Renommee als Aushängeschild für die Zentren.

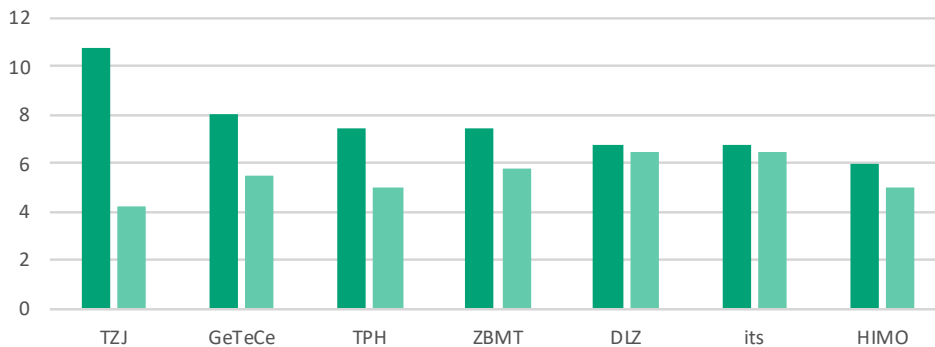


Abb. 70

Durchschnittliche Verweildauer der Mieter:innen in Jahren

- 2023
- 2019

Hinweis: Es werden nur die Zentren angezeigt, die für beide Vergleichsjahre Daten vorweisen konnten.

Quelle: AGIT mbH (2023)

Herkunft

Die Herkunft der Unternehmen, die sich in den Zentren ansiedeln, ist vielfältig. Rund 70% der Unternehmen stammen hauptsächlich aus der Region Aachen (2019: 57%). Darüber hinaus kommen die Unternehmen auch aus der Euregio Maas-Rhein (EMR), dem gemeinsamen Grenzraum von Belgien, Deutschland und der Niederlande sowie anderen Regionen in NRW und Deutschland. Der Anteil der Unternehmen aus dem internationalen Ausland ist im Vergleich zu 2019 leicht gestiegen und liegt nun bei 15%.

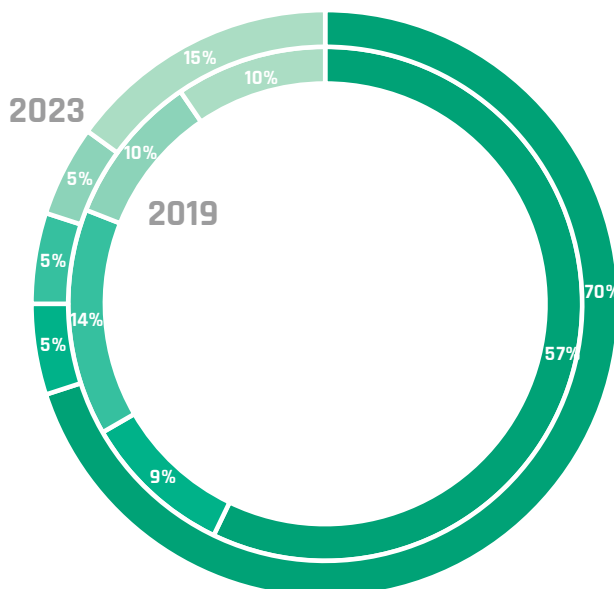


Abb. 71

Herkunft der in den Zentren ansässigen Unternehmen

- Region Aachen
- Euregio
- NRW
- Deutschland
- International

Quelle: AGIT mbH (2023)

Aus- und Zuzüge

Insgesamt verzeichnen die TGZ in der Region Aachen etwa gleich viele Aus- und Zuzüge. Ein Großteil der Zuzüge besteht aus Unternehmen (61%), während Start- und Scale-ups einen vergleichsweise geringen Anteil ausmachen (33%). Besonders signifikant ist der Anstieg des Anteils der Start- und Scale-ups im Vergleich zu 2019 (13%).

Etwa die Hälfte der Unternehmen, die im Jahr 2019 bzw. Jahr 2023 ausgezogen sind, tat dies aufgrund mangelnder Expansionsmöglichkeiten. Das spiegeln die Zentren auch in ihrer Einschätzung in Bezug auf die Gründe, aus denen Unternehmen Zentren verlassen. Die häufigsten Gründe für den Auszug von Unternehmen sind einerseits Erweiterungs-/Verlagerungspläne oder die Errichtung einer eigenen Immobilie, andererseits aber auch Übernahmen durch andere Unternehmen oder die Schließung des bisherigen Standortes. Insgesamt verzeichneten die Zentren 43 Unternehmensschließungen in den letzten 5 Jahren mit einer durchschnittlichen Anzahl von ca. 4 Schließungen pro Zentrum. Positiv im Sinne der Regionalentwicklung ist, dass ein Großteil der aus den Zentren ausziehenden Unternehmen ihren Sitz vornehmlich innerhalb der Region Aachen verlagert haben und damit in der Region geblieben sind.

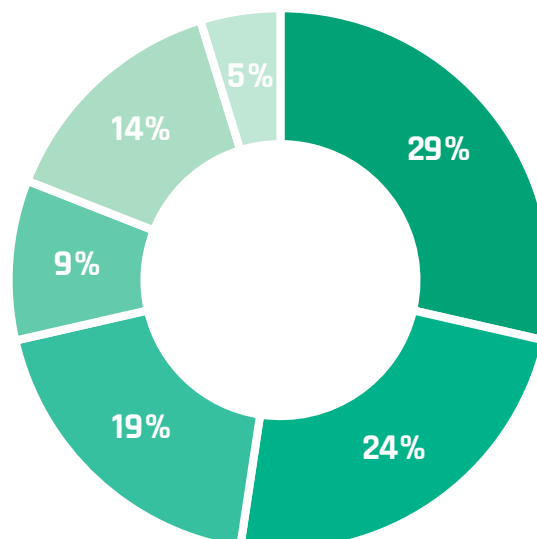
Bei der Beurteilung der Herausforderungen, mit denen sich Start-ups und insbesondere Scale-ups bei ihrer geplanten Expansion in einem TGZ konfrontiert sehen, zeigt sich, dass die Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächen mit geeigneter Ausstattung weiterhin das größte Hemmnis darstellt. Den Einschätzungen der TGZ zufolge, messen Start-ups Beratungsleistungen eine höhere Bedeutung zu, während für Scale-ups ein geeignetes Flächenangebot von größerer Bedeutung ist.

Daraus ergibt sich ein genereller Mangel an Flächenkapazitäten in geeigneter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung. Die vorhandenen Kapazitäten scheinen hier die bestehende Nachfrage nicht vollständig zu decken, zumal die Flächen oft wenig flexibel gestaltet sind.

Abb. 72

Schwierigkeiten für Scale-ups
in Bezug auf ihr Wachstum in den
Zentren

- Generelle Verfügbarkeit von Flächen
- Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen
- Finanzielle Risiken
- Ausstattung (ggf. nicht state-of-the-art)
- Raumkonzept passt nicht zu Vorstellungen
- Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal



Quelle: AGIT mbH (2023)

Beratungs- und Unterstützungsleistungen

Die meisten TGZ bieten nach wie vor ein breites Spektrum von Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Start- und Scale-ups sowie Unternehmen an. Zu den am häufigsten nachgefragten Leistungen zählen Gründungs-, Wachstums- und Finanzierungsberatungen, Serviceangebote sowie Seminar-, Co-Working- und Konferenzraumangebote. Weitere Leistungen umfassen die Erleichterung des Zugangs zu Partnernetzwerken aus Politik, Wirtschaft, Industrie, Forschung und Hochschulen sowie Verwaltungsmanagement.

Die derzeit angebotenen Dienstleistungen werden von den meisten Zentren als ausreichend betrachtet. Lediglich 4 Zentren äußern den Wunsch nach weiteren Maßnahmen, wie einer engeren Zusammenarbeit bei möglichen Ansiedlungen, die Verbesserung des Austauschs zwischen den Unternehmen oder ein gemeinsames Marketingkonzept. Im Jahr 2019 wurden bereits Maßnahmen wie Inkubations- und Acceleratorprogramme, ein Start-up Campus und Kooperationssysteme sowie quartalsweise feste Sprechstunden erwähnt.

Durch eine engere Zusammenarbeit und ein gemeinsames Marketingkonzept können wertvolle Synergieeffekte erzielt werden. Gemeinsame Strukturen, Projekte und Veranstaltungen zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit sowie regelmäßiger Erfahrungsaustausch zum Abbau von Konkurrenzgedanken könnten mögliche Ziele sein. Eine wichtige Maßnahme in diesem Zusammenhang sind auch die regelmäßigen und von der AGIT moderierten Treffen der Technologiezentraleiter:innen, um einen produktiveren und nutzbringenderen Erfahrungsaustausch zu fördern.

Bedarf

Die TGZ identifizieren vor allem einen Bedarf an Flächenangeboten, insbesondere an Labor- und Werkstattflächen, die flexibel an die unterschiedlichen Bedürfnisse von Unternehmen, Start- und Scale-ups angepasst werden können. Darüber hinaus besteht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Flächen sowie an zeitgemäßen Ausstattungskonzepten, ähnlich wie es bereits im Jahr 2019 festgestellt wurde. Zusätzlich wird der Bedarf an öffentlichen Flächen für den Kontakt und Austausch zwischen den Mieter:innen, insbesondere für Start- und Scale-ups, betont. Die Nähe zu Hochschulen sowie ein umfassendes Angebot an Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Start-ups – und perspektivisch auch für Scale-ups – werden ebenfalls als wichtige Bedarfe genannt.

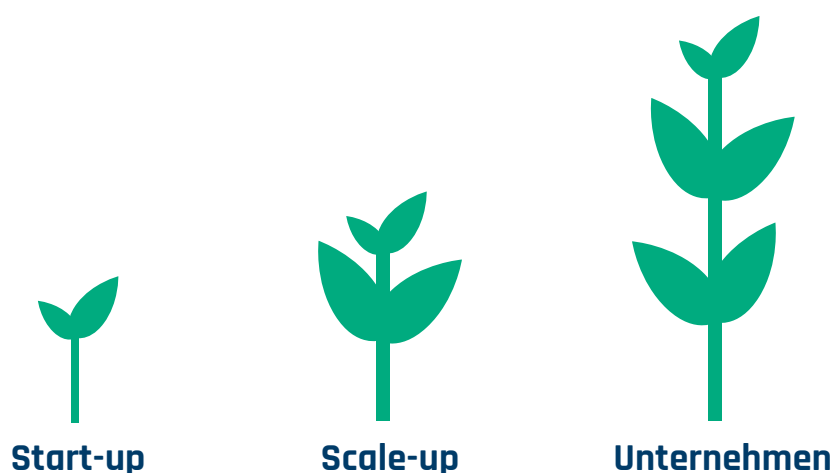
Diese identifizierten Bedarfe decken sich mit den Vorstellungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Zentren. Neben einem Nutzer:innenmix aus Start- und Scale-ups sowie kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und Forschungseinrichtungen ist es wichtig, flexibel gestaltbare Raumkonzepte und Mietflächen anzubieten. Derzeit plant mehr als die Hälfte der Zentren konkrete Maßnahmen zur Erweiterung oder Erneuerung ihres Flächenangebots. Insgesamt sind in 6 Zentren umfangreiche Umbau- und Neuerungsmaßnahmen geplant, die auf einem gemischten Flächenkonzept basieren. Dadurch soll den Bedarfen von Start- und Scale-ups bei ihrem Wachstum zukünftig Rechnung getragen werden.

Zwischenfazit

Das Verständnis der aktuellen Situation der Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen sowie im Folgenden des Bedarfs von Scale-ups an Wirtschaftsflächen, bietet wertvolle Hinweise für die zukünftige regionale Wirtschaftsentwicklung. Aus der Analyse der TGZ lässt sich bereits ableiten, dass die bestehenden Zentren eine bedeutende Rolle als Treiber von Innovation und Wirtschaftswachstum einnehmen. Gleichzeitig stehen sie aber auch vor diversen Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf ihre Auslastung, die vorhandene Infrastruktur oder auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Basierend auf den Entwicklungstendenzen der Zentren scheint es unwahrscheinlich, dass sich deren Auslastungszustand in absehbarer Zukunft signifikant ändern wird. Zugleich ist anzumerken, dass die Anpassung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) mit erheblichen Investitionskosten und einem langwierigen Planungs- sowie Umsetzungsprozess verbunden ist, so dass hier ebenfalls keine schnellen Veränderungen zu erwarten sind.

Ein weiteres wichtiges Ergebnis ist die Erkenntnis, dass viele der bestehenden Zentren eher etablierte Unternehmen anstelle von Start- bzw. Scale-ups beheimaten, was auf eine schrittweise Abweichung vom traditionellen Inkubator-Konzept hinweist. Ein Grund dafür ist in der hohen Gewichtung des Flächenangebots zu suchen, während Beratungsleistungen etwas weniger Bedeutung beigemessen wird. Ein Austausch des Beratungs- und Förderangebotes in den Zentren oder eine noch engere Verzahnung mit entsprechenden regionalen Institutionen könnte hier hilfreich sein. Insgesamt wäre es wünschenswert die Start-up-Quote in den Zentren (2023: 18%) weiter zu erhöhen.

Infolgedessen besteht in der Region Aachen ein erhebliches Potenzial für die Förderung von Start-ups, insbesondere von solchen, die den Übergang zum nächsten Wachstumsschritt anstreben (Scale-ups), sowie für die Bereitstellung bedarfsgerechter Wirtschaftsflächen. Durch gezielte Maßnahmen zur Unterstützung von Start- und Scale-ups sowie zur Anpassung der Infrastruktur kann das hiesige Start- und Scale-up-Ökosystem, zu dem auch die TGZ einen wesentlichen Beitrag leisten, weiter gestärkt werden. Somit wird auch der nachhaltigen Entwicklung der regionalen Wirtschaft und der Positionierung im internationalen Wettbewerb um Talente und Innovationen Rechnung getragen.



3.3 Regionales Potenzial: Das Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen

Zu den wesentlichen Komponenten der Wachstumsgeschichte von Scale-ups zählen Start-up-Netzwerke und –Ökosysteme. Dabei geht die Zusammenarbeit zwischen Start- bzw. Scale-ups, Unternehmen und Verwaltungen über die bloße Übertragung innovativer Praktiken auf Unternehmen oder die Vernetzung von Start- bzw. Scale-ups mit Unternehmenskunden hinaus. Vielmehr zeigt die Analyse von Scale-ups, dass etablierte Unternehmen, insbesondere technologieorientierte Unternehmen, über umfangreiche Erfahrungswerte verfügen, die für die Initiierung von Start- und Scale-up-Ökosystemen von entscheidender Bedeutung sind, sofern diese proaktiv genutzt werden.

Um ein erfolgreiches Wachstum eines Start- und Scale-up-Ökosystems zu gewährleisten, ist unter anderem die lokale Verbundenheit der jungen Unternehmen von elementarer Bedeutung. Diese Verbundenheit erfordert ein hohes Maß an Gemeinschaftsgefühl, die Pflege von Beziehungen und regelmäßige Interaktionen zwischen den verschiedenen Gründer:innen, Investor:innen und Expert:innen. Mit zunehmender Größe des Ökosystems ziehen immer mehr Unternehmer:innen und Investor:innen aus anderen Regionen – sei es regional, national oder global – in diese Gebiete, um die vorhandenen Potenziale zu nutzen und zu stärken.

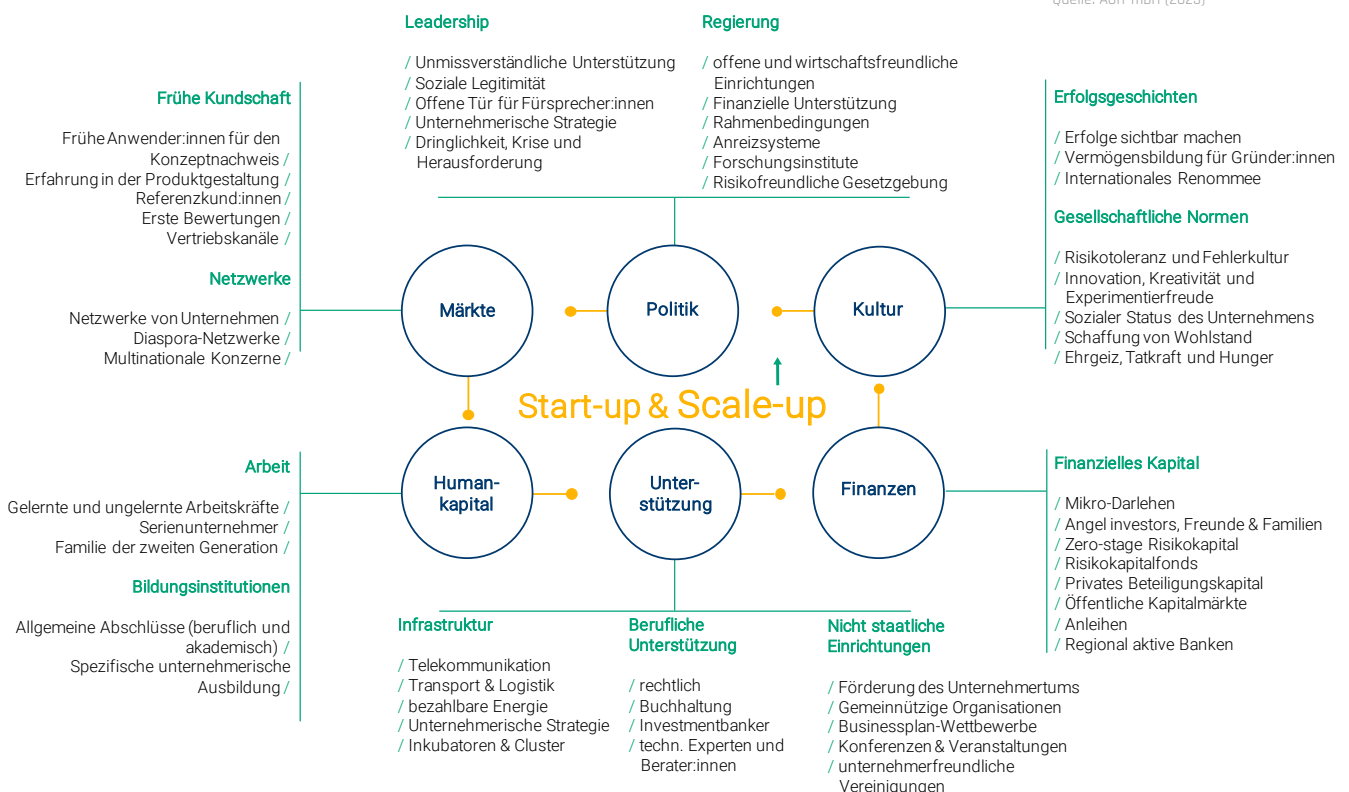
Im Allgemeinen lässt sich das Ökosystem, das die unabdingbaren Grundlagen für Start- und Scale-ups schafft, in sechs verschiedene Bereiche unterteilen:

- I. Erfolgskultur und gesellschaftliche Normen
- II. Politik, die Leadership und Verwaltung erleichtert
- III. Finanzmittelzugang
- IV. Humankapital
- V. Wagnisfreundliche Märkte für Dienstleistungen und Produkte
- VI. Vielfalt institutioneller und infrastruktureller Unterstützungsmöglichkeiten

Abb. 73

Bereiche des Start- & Scale-up-Ökosystems

Quelle: AGIT mbH (2023)



Ausgehend von diesen Elementen sind auch die verschiedenen Stakeholder:innen auf Landesebene und in der Region Aachen aktiv.

Auf Landesebene bestehen Unterstützungsmöglichkeiten, die auch in der Region Aachen wirken, wie beispielsweise die Startercenter NRW. Diese Zentren bieten Gründer:innen Beratungen und Schulungen an und sind bei verschiedenen Träger:innen wie den Wirtschaftskammern und den regionalen Wirtschaftsförderungen in der Region verankert (vgl. MWIKE o. J. c.). Zudem profitieren regionale Start-ups von Fördermöglichkeiten über das NRW.Gründerstipendium. Die Stipendien werden über entsprechende akkreditierte Netzwerke vergeben, zu denen drei in der Region Aachen ansässige Institutionen gehören: die GründerRegion Aachen, der digitalHUB Aachen e.V. sowie der CO_SPACE.DN (Inkubator der WIN.DN GmbH).

Mit der Initiative „Digitale Wirtschaft NRW (DWNRW)“ fördert die Landesregierung insbesondere die digitale Start-up- und Gründer:innenszene. Mit dem digitalHUB Aachen ist einer der fünf DWNRW-Hubs in der Region Aachen verortet. Mit HIGH-TECH.NRW existiert ein Landesprogramm, welches insbesondere High- und Deep-Tech-Start-ups fördert. Im September 2024 startet Batch #5. Zusätzlich hat die Landesregierung im Jahr 2022 ein neues Programm speziell für Scale-ups aufgelegt. Im März 2022 begannen die ersten Tech-Scale-ups ein 18-monatiges Betreuungsprogramm. Mitte März 2024 startete bereits die dritte Kohorte des Landesprogramms. Das NRW.Scale-up-Programm zielt darauf ab, Scale-ups bei der internationalen Skalierung zu unterstützen und das gesamte Ökosystem zu stärken, da diese nachweislich von positiven Effekten wie höheren Investitionssummen und bedeutenden Beschäftigungseffekten profitieren (vgl. MWIKE o. J. a.: Abs. 3).

In der Region Aachen zählen verschiedene Institutionen mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten zum Start- und Scale-up-Ökosystem.

Ein bedeutender Meilenstein für die Region Aachen war zweifellos der Start der Initiative „GründerRegion Aachen“ im Jahr 1999. Das erklärte Ziel dieser Initiative war und ist es, die Wirtschaftsregion Aachen, die aus der Stadt Aachen, der StädteRegion Aachen sowie aus den Kreisen Düren, Euskirchen, Heinsberg besteht, zu einer Region mit einer herausragenden Gründungsdynamik zu entwickeln, die sich mit den Metropolen der Bundesrepublik messen kann.

Abb. 74

Die Trägerschaft der
GründerRegion Aachen

Quelle: GründerRegion Aachen 2023 (bearbeitet durch AGIT mbH)



Seit ihrer Gründung hat die GründerRegion Aachen einen wesentlichen Beitrag zur Identifizierung und Förderung von Gründungsideen geleistet. In der gesamten Region Aachen wird intensiv für das Thema Gründung sensibilisiert, wobei das breite Angebot an Informationen und Unterstützung für Gründer:innen dazu beiträgt, das Interesse und die Motivation zur Gründung zu steigern (vgl. IHK 2020:9). Ein wichtiges Instrument in diesem Kontext ist die Initiative „AC²-GRÜNDUNG, WACHSTUM, INNOVATION“, die durch den Wettbewerb „AC²-Gründen & Wachsen“ Start- und Scale-ups sowie etablierte Unternehmen auszeichnet. Die Organisation und Durchführung des AC²-Innovationspreises erfolgt hingegen durch die AGIT.

Unter dem Dach der GründerRegion Aachen wird das breite Unterstützungsangebot seit jeher von jungen Unternehmen genutzt, die bei ihren Gründungs-, Patent- und Wachstumsvorhaben auf Expert:innen mit Fachkenntnis und Erfahrung angewiesen sind. Zu den beteiligten Institutionen zählen die Stadt Aachen, die StädteRegion Aachen, die Kreise Düren, Euskirchen und Heinsberg, die AGIT, die IHK Aachen, die HWK Aachen, die FH Aachen, die RWTH Aachen University und das Forschungszentrum Jülich, die Sparkassen der Region Aachen, die Volks- und Raiffeisenbanken der Region Aachen sowie die S-UGB und der digitalHUB Aachen e. V.

Die RWTH Aachen University sowie die FH Aachen stellen einen bedeutenden Innovations-Hotspot in der Region Aachen dar und bieten Gründer:innen optimale Startbedingungen. Zusätzlich verleiht das Forschungszentrum Jülich der Region nationale und internationale Strahlkraft. Dadurch verfügt die Region Aachen über die von Start- und Scale-ups geschätzten Voraussetzungen, wie die Vernetzungsmöglichkeiten und die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen.

Die RWTH Aachen University bietet Gründungsinteressierten eine Anlaufstelle über die RWTH Innovation GmbH, die das Ziel verfolgt, mit dem Exzellenz Start-up Center den führenden Technologie-Inkubator Europas aufzubauen. Die RWTH Innovation GmbH verfügt über zahlreiche Kooperationsunternehmen und ein starkes Netzwerk von Risikokapitalgebern für umfangreiche Finanzierungen, um Gründungsinteressierte umfassend zu unterstützen (vgl. RWTH Innovation 2024: Abs. 1 f.).

Der Collective Incubator dient als zentrale Innovationsplattform für Studierende, Forschende und Unternehmen und bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit Coworking Spaces und Prototypenwerkstätten. Diese Infrastruktur soll dazu beitragen, studentischen Projekten, Initiativen und Start-ups ein ideales Umfeld für Gründung und Wachstum zu bieten. Der Collective Incubator fungiert somit als Zentrum und unternehmerisches Sprungbrett für Gründungen im Rahmen des vom Wirtschaftsministerium NRW geförderten RWTH Exzellenz Start-up Centers (RWTH 2023: Abs. 2).

Die FH Aachen hat ihre Aktivitäten im Bereich der Gründungsberatung in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet und dabei überregionale Anerkennung gefunden, was perspektivisch zu einem weiteren Anstieg von Ausgründungen aus der FH Aachen führen dürfte (IHK 2020:19). Seit 2020 besteht das Gründungszentrum der FH Aachen, das nachhaltige und technologieorientierte Gründungsideen fördert. Mit der Eröffnung der neuen Räumlichkeiten auf dem Campus Eupener Straße im Jahr 2022 stehen allen Gründungsinteressierten auf einer Fläche von 450 m² moderne Prototypenwerkstätten, Co-Working-Spaces und ein Eventbereich zur Verfügung.

Darüber hinaus unterstützt die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer AGIT mbH Gründungsinteressierte bei ihren Vorhaben. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 149 Start-ups, Scale-ups und technologieorientierte Unternehmen intensiv beraten und begleitet. Von den 65 beratenen Start-ups haben 25% im Jahr 2023 erfolgreich gegründet. Dies bestätigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Beratungsleistungen aus den Vorjahren. Das geplante Investitionsvolumen der Gründungen betrug im Jahr 2023 etwa 8,8 Millionen Euro und soll laut den entsprechenden Businessplänen 60 Arbeitsplätze schaffen. Im Bereich Innovation und Wachstum wurden 84 Beratungen durchgeführt. Diese sollen laut ihren Förderanträgen bzw. Konzepten mit einem Investitionsvolumen von 2,3 Millionen Euro einhergehen und 216 neue Arbeitsplätze schaffen.

Seit 2016 wird in der Wirtschaftsregion Aachen verstärkt auf die Bedürfnisse und Anforderungen von digitalen Start-ups eingegangen. Das Ziel besteht darin, die Region Aachen einer der führenden Regionen in Bezug auf Digitalisierung zu entwickeln. Zu diesem Zweck bewarb sich die Region erfolgreich um einen der sechs im Rahmen der Initiative „Digitale Wirtschaft NRW“ des Landes NRW ausgeschriebenen Hubs (heute existieren noch fünf DWNRW-Hubs). Im Juli 2017 wurde die digitalCHURCH als Co-Working-Space in einer ehemaligen Kirche eröffnet. Hier bietet der digitalHUB Aachen e. V. ein Gründungsökosystem, das sich auf digitale Start-ups konzentriert und ein breites Angebot an Unterstützungsleistungen für die Digitalisierung von Unternehmen sowie das Wachstum digitaler Unternehmen bereitstellt (vgl. IHK 2020:3). Darüber hinaus bietet die digitalCHURCH dem regionalen Mittelstand die Möglichkeit, direkten Zugang zu digitalen Start-ups und dem IT-Mittelstand zu finden, um digitale Lösungen zu nutzen.

Anfang des Jahres 2023 startete zudem der ecoHUB als ein Projekt des digitalHUB Aachen e.V. mit dem Ziel, nachhaltiges Wirtschaften in der Region zu fördern und Unternehmen dabei zu unterstützen, gemeinsam mit Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung ihre negative Umweltauswirkungen zu reduzieren.

Die Technologie- und Gründerzentren (TGZ) in der Region Aachen, die bereits im ersten Teil des Kapitels näher untersucht wurden, bieten als zusätzlicher Accelerator optimale Voraussetzungen für junge, ambitionierte und innovative Gründer:innen. Nach der Eröffnung des ersten TGZ im Jahr 1984 durch die AGIT mbH, besteht heute ein solides Fundament, das als Grundlage für weitere Entwicklungen dienen kann. Zu den aktuellen Entwicklungen, die sowohl für Start-ups als auch Scale-ups weitere Unterstützung bieten, zählen der Neubau der AGIT, die Change Factory in Eschweiler und der Erweiterungsbau des TPH.

Hinzu kommen weitere, bereits aktive Entwicklungen, die das Ökosystem erweitern. Dazu zählen die Ideenfabrik Nachhaltige Wirtschaft in Euskirchen, das Start-up Village im Jülicher Brainergy Park sowie die Gründerszene Düren. Die Ideenfabrik Nachhaltige Wirtschaft fungiert als Nachhaltigkeitsinkubator. Im Fokus stehen Themen wie Kreislaufwirtschaft, Innovationen, Digitalisierung, Handwerk und Weiterbildung. Als Plattform für Innovation und Gründung werden im Start-up Village Jülich nachhaltig orientierte Gründer:innen sowie Start-ups sowohl bei der Gründung als auch beim langfristigen Wachstum des Unternehmens unterstützt. Die Gründerszene im Kreis Düren ist ein Zusammenschluss von Beratungs- und Betreuungsinstitutionen für Gründungsinteressierte aus dem Kreis Düren. Ziel ist, den Gründer:innen frühzeitig die Beratungs- und Unterstützungsangebote aufzuzeigen und sie auf dem Weg in die Selbstständigkeit zu begleiten.

Ergänzend zu den genannten Impulsgeber:innen gibt es weitere Institutionen, die für die Finanzierung von Start- und Scale-ups eine große Bedeutung haben. Neben den traditionellen Hausbanken (z. B. die Sparkassen der Region Aachen, die Aachener Bank sowie die Volks- und Raiffeisenbanken der Region Aachen), sind die S-UBG und insbesondere der TechVision Fonds als Venture Capital Fonds für die Finanzierung von Scale-ups von Bedeutung. Auch überregional tätige VC-Geber wie der High-Tech Gründerfonds (HTGF) oder das euregionale Business-Angels-Netzwerk (euBA) der AGIT sind ebenfalls von Bedeutung. Darüber hinaus profitieren Start- und Scale-ups von den klassischen Förder- und Finanzierungsinstrumenten der NRW.Bank.

Dabei zahlt sich die intensive Gründungs- und Wachstumsberatung der verschiedenen Institutionen in der Wirtschaftsregion Aachen als lohnende Investition aus, so dass der Anteil der Chancengründungen den der Notgründungen bei weitem überwiegt.

Die Wirtschaftsregion Aachen zeichnet sich durch ein äußerst konzentriertes, gemeinschaftliches und zielstrebiges Vorgehen der Stakeholder:innen in der Gründungs- und Wachstumsförderung von Unternehmen, insbesondere von Technologieunternehmen, aus. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK 2023: Abs. 8 ff.) birgt dieser Sektor zudem ein großes Arbeitsplatzpotenzial.

Die Förderung unternehmerischer Ökosysteme ist eine weltweite Strategie zur wirtschaftlichen Entwicklung, die insbesondere auf die oft starren industriepolitischen und makroökonomischen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Die Förderung solcher Ökosysteme bietet verschiedenen Akteur:innen oder Interessensgruppen diverse Vorteile. Während für die öffentliche Hand die Schaffung von Arbeitsplätzen und höhere Steuereinnahmen möglicherweise im Vordergrund stehen, können Banken von einem lukrativeren Kreditportfolio profitieren. Universitäten könnten ihre stärksten Anreize im Wissensaufbau, dessen Transfer sowie ihrer Reputation sehen, während Investor:innen die Schaffung von Wohlstand priorisieren. Unternehmen könnten wiederum von Innovationen, Talenten oder dem Erwerb von Produkten profitieren. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist somit nicht das einzige Ziel bei der Förderung eines solchen Ökosystems. Damit ein Ökosystem nachhaltig ist, müssen viele Interessensgruppen davon profitieren und daran partizipieren.

3.4 Anforderungen von Scale-ups an Dienstleistungen und Wirtschaftsflächen

In den vergangenen Jahren hat sich die Region Aachen als vielversprechendes Zentrum mit nationaler Strahlkraft für Start- und Scale-ups etabliert, wobei ein dynamisches Ökosystem die Grundlage für diesen Erfolg bildet.

Um das Potenzial der Region als Nährboden für unternehmerische Innovationen zu maximieren, ist es entscheidend, nicht nur die allgemeinen Trends und Herausforderungen im Start-up-Ökosystem zu erkennen, sondern auch die spezifischen Anforderungen von Scale-ups zu adressieren. Dies beinhaltet eine differenzierte Analyse ihrer räumlichen Bedürfnisse, einschließlich der Art, Größe und Lage der benötigten Flächen. In der Folge wird dementsprechend ein Fokus auf Scale-ups gelegt, die neben einer hohen Innovationskraft auch ein enormes Arbeitsplatzpotenzial sowie Kooperationspotenziale schaffen.

Abb. 75

Start-ups versus Scale-ups

Quelle: AGIT mbH (verändert nach StartUpWissen.BIZ (o.J.))



Eine umfassende Erfassung und Bewertung der Anforderungen von Scale-ups ist von hoher Relevanz für die Entwicklung zielgerichteter Unterstützungsmaßnahmen und Infrastrukturinitiativen. Dazu gehören die Bereitstellung von geeigneten Wirtschaftsflächen, die Förderung von Kooperationsmöglichkeiten und die Schaffung von Rahmenbedingungen, die das Wachstum und die Stabilisierung von Scale-ups erleichtern. Darüber hinaus bietet eine vertiefte Analyse der Flächenbedarfe von Scale-ups die Möglichkeit, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln, die deren Anforderungen berücksichtigen.

Während sich ein Start-up in seiner Anfangsphase vor allem darauf fokussiert ist, den Product-Market-Fit zu finden – also eine passende Lösung für ein bestimmtes Problem zu entwickeln und diese erfolgreich am Markt zu platzieren – hat ein Scale-up diesen Fit bereits gefunden und sich auf seinem Zielmarkt etabliert. Scale-ups operieren bereits nachhaltig wirtschaftlich und setzen ihren Fokus darauf, ihr Unternehmen schnell und effizient zu skalieren.

In dieser Phase liegt der Schwerpunkt darauf, das Wachstum des Unternehmens voranzutreiben. Dies kann durch die Skalierung von Produkten oder Dienstleistungen, die Expansion in neue Märkte oder die Steigerung der Marktanteile in bestehenden Märkten erfolgen. Scale-ups konzentrieren sich auch darauf, ihre internen Prozesse zu optimieren, ihre Organisation zu skalieren und Ressourcen gezielt einzusetzen, um ihr Wachstum zu maximieren.

Im Vergleich zu Start-ups, die sich oft noch in der Experimentierphase befinden, sind Scale-ups bereits auf einem soliden Fundament aufgebaut und streben eine beschleunigte Entwicklung an, um ihre Position im Markt weiter zu stärken. Durch ihre Erfahrungen und die Bewältigung der Herausforderungen der Anfangsphase verfügen Scale-ups über ein fundiertes Verständnis für ihren Markt und können dies nutzen, um ihr Wachstum strategisch voranzutreiben und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Die Bedarfe von Start-ups und Scale-ups an Dienstleistungen und Wirtschaftsflächen unterscheiden sich aufgrund ihrer jeweiligen Entwicklungsphase, organisatorischen Strukturen und Wachstumsziele. Unterschiede gibt es beispielsweise in den Bereichen Finanzierung, Ressourcenmanagement, Talentakquise und Teammanagement, Markteintritt und Skalierungsstrategien sowie Technologie und Innovation. Angesichts dieser Unterschiede zeigt sich, dass Scale-ups im Gegensatz zu Start-ups möglicherweise spezialisierte Unterstützung und Ressourcen benötigen.

Eine Analyse der Ansiedlungsanfragen von Scale-ups an die AGIT zeigt beispielsweise deutlich, dass neben Büroflächen auch häufig Bedarf an Produktions-, Lager- und in einigen Fällen an Laborflächen besteht. Aufgrund des jungen Alters der Unternehmen ist der Flächenbedarf oft relativ gering und beläuft sich selten auf mehr als 400 m². Im Gegensatz zu etablierten Unternehmen, die ihren zukünftigen Flächenbedarf in der Regel gut einschätzen können, ist die Entwicklung des Büro- und Produktionsflächenbedarfs bei Scale-ups schwer vorherzusagen und äußerst dynamisch. Dies betrifft auch die Laufzeit der Mietverträge.

Aufgrund der Unsicherheit über die Unternehmensentwicklung und der Vielzahl von Parametern wie dem Markterfolg der Produkte, beantragten Förderprogrammen und der Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten (z. B. Venture Capital) sind viele Scale-ups oft nicht bereit, sich auf lange Mietverträge einzulassen, wie sie in Inkubatoren üblich sind (> 4 Jahre). Gleichzeitig können rein wirtschaftlich orientierte Immobilienanbieter unter diesen für sie risikobehafteten Bedingungen selten ein Angebot erstellen.

Darüber hinaus spielen finanzielle und zeitliche Aspekte bei der Standortwahl eine wichtige Rolle. Für Scale-ups, die von VC-Gebern finanziert werden oder von Förderprogrammen abhängig sind, ist es oft schwierig abzuschätzen, wie viel in Mietkosten investiert werden kann.

Viele Start- und Scale-ups, die aus Hochschulen ausgegründet werden, beginnen häufig in den Räumlichkeiten des Instituts, aus dem sie entstanden sind. Diese Räumlichkeiten werden im Zuge des Wachstums der jungen Unternehmen jedoch schnell zu klein, weshalb sie sich auf die Suche nach geeigneten Flächen begeben, auf denen sie weiterwachsen können. Hierbei bieten die Oberzentren mit ihrem kulturellen Angebot insbesondere für Start-ups oftmals Standortvorteile gegenüber dem eher ländlich geprägten Regionen.

Wie für etablierte Unternehmen, die nach einem neuen Standort suchen, sind für Scale-ups eher Kriterien wie Größe, technische Parameter und Funktionalität von großer Bedeutung. Ein entscheidendes Kriterium für Scale-ups ist des Weiteren die Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad. Da viele der Mitarbeitenden in Scale-ups, insbesondere studentische Mitarbeitende, oft kein Auto besitzen, ist die Verfügbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Möglichkeit, den Standort mit dem Fahrrad zu erreichen, entscheidend. Standorte werden daher oft weniger bevorzugt, wenn die Erreichbarkeit für diese Mitarbeitenden eine Herausforderung ist. Ausnahmen gibt es, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Standort über eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz oder eine gute Bahnanbindung verfügt und regelmäßig, mindestens halbstündlich, erreicht werden kann.

Im Hinblick auf Dienstleistungen können die Unterstützungsbedürfnisse von Scale-ups in mehrere Kategorien unterteilt werden:

- 1. Beratung und Expertise:** Scale-ups benötigen häufig spezialisierte Beratungsleistungen, um ihre Geschäftsstrategie zu optimieren, operative Effizienz zu verbessern, Finanzierungsmöglichkeiten zu erkunden und internationale Expansion zu planen. Diese Dienstleistungen können von Expert:innen bereitgestellt werden, die über fundierte Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Skalierung von Unternehmen verfügen.
- 2. Technologische Unterstützung:** Die Implementierung und Optimierung von Technologien spielt eine entscheidende Rolle für das Wachstum von Scale-ups.
- 3. Talentmanagement und Rekrutierung:** Der Aufbau eines qualifizierten und engagierten Teams ist für Scale-ups von hoher Relevanz. Dienstleistungen im Bereich des Talentmanagements und der Rekrutierung, einschließlich Personalbeschaffung, Talententwicklung und Mitarbeitendenbindung, sind entscheidend, um hoch qualifizierte Fachkräfte anzuziehen und zu halten.
- 4. Zugang zu Netzwerken und Ressourcen:** Scale-ups benötigen Zugang zu relevanten Netzwerken, Kooperationspartner:innen, potenziellen Kunden und Investor:innen, um ihr Wachstum zu beschleunigen. Dienstleistungen, die den Zugang zu solchen Netzwerken und Ressourcen erleichtern, wie z. B. Mentoring-Programme, Networking-Veranstaltungen, Inkubatoren (TGZ) und Accelerator-Programme, sind für Scale-ups von großem Nutzen.
- 5. Rechtliche und regulatorische Unterstützung:** Die Einhaltung rechtlicher Vorschriften und die Bewältigung regulatorischer Herausforderungen sind für Scale-ups unerlässlich, insbesondere, wenn sie in neue Märkte expandieren. Dienstleistungen von Rechtsberater:innen und Compliance-Expert:innen können dabei helfen, rechtliche Risiken zu minimieren und eine reibungslose Geschäftstätigkeit sicherzustellen.

Insgesamt benötigen Scale-ups eine maßgeschneiderte Unterstützung in verschiedenen Bereichen, um ihre Wachstumsziele zu erreichen und langfristigen Erfolg zu sichern. Die Identifizierung und Bereitstellung geeigneter Dienstleistungen, die auf die spezifischen Bedürfnisse von Scale-ups zugeschnitten sind, ist ausschlaggebend für ihre erfolgreiche Skalierung und Entwicklung.

Scale-ups haben darüber hinaus spezifische Anforderungen an ihr Arbeitsumfeld und ihre benötigten Flächen. Diese Anforderungen können je nach Branche, Unternehmensgröße und Wachstumsphase variieren. Einige der spezifischen Bedürfnisse könnten Folgendes umfassen:

- 1. Flexibilität:** Scale-ups benötigen flexible Flächen, die es ihnen ermöglichen, ihr Wachstum anzupassen. Dies kann bedeuten, dass die Flächen modular erweiterbar sind oder kurzfristige Mietoptionen bieten.
- 2. Zugang zu Infrastruktur:** Die Nähe zu Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie zu anderen Unternehmen und Dienstleistungen ist für Scale-ups bedeutsam. Sie benötigen eine Infrastruktur, die ihre Zusammenarbeit und Vernetzung unterstützt.
- 3. Ausstattung und Ausbau:** Die Räumlichkeiten müssen den technologischen Anforderungen der Scale-ups gerecht werden. Dies kann den Zugang zu High-Speed-Internet, spezielle Laboreinrichtungen oder andere technische Anforderungen umfassen.
- 4. Standortfaktoren:** Die Lage der Flächen ist ein wichtiger Aspekt für Scale-ups. Sie bevorzugen Standorte, die gut erreichbar sind und eine attraktive Umgebung für ihre Mitarbeitenden bieten.
- 5. Unterstützung und Services:** Scale-ups benötigen in der Regel weiterhin Unterstützung von Seiten der öffentlichen Hand und der Wirtschaftsförderung, um ihren Flächenbedarf optimal zu erfüllen.

Die Anforderungen von Scale-ups an Wirtschaftsflächen sind vielfältig und spezifisch. Da Scale-ups sich in einer Phase des schnellen Wachstums und der Expansion befinden, benötigen sie Flächen, die ihren sich ändernden Anforderungen gerecht werden können. Indem die Bedürfnisse der Scale-ups in Bezug auf ihre Arbeitsumgebung und ihre Flächen sorgfältig berücksichtigt werden, können geeignete Unterstützungsstrukturen geschaffen werden, um ihr Wachstum und ihre Entwicklung in der Region Aachen zu fördern.

3.5 Optionen zur bedarfsgerechten Unterstützung für Scale-ups

Bereits heute bringt das vorhandene Start- und Scale-up-Ökosystem vielversprechende Unternehmen hervor, die sich, wenn sie in die Skalierungsphase übergehen, bei der Standortsuche oftmals auf einzelne Kommunen in der Region Aachen fokussieren. Eine Lücke besteht derzeit bei speziellen Angeboten für Scale-ups. Das betrifft insbesondere eine räumliche Infrastruktur in Kombination mit darauf zugeschnittenen Dienstleistungs- und Beratungsangeboten. Durch die Schließung dieser Lücke und die Bereitstellung maßgeschneiderter Angebote für Scale-ups kann die Region Aachen ihr Potenzial als Standort für schnell wachsende und innovative Unternehmen weiter stärken und gleichzeitig die regionale Wirtschaft fördern.

Inkubatoren (TGZ) stellen hilfreiche Instrumente für das lokale Ökosystem dar und leisten einen wesentlichen Beitrag, indem sie junge Unternehmen in ihrem Wachstum und ihrer Entwicklung unterstützen, ohne Brüche in der Unterstützungslandschaft zu verursachen. Sie bieten ein strukturiertes Umfeld, in dem Start-ups und vorzugsweise Scale-ups Zugang zu Ressourcen, Mentoring und Netzwerken erhalten, um ihre Geschäftsmodelle zu validieren, ihre Produkte oder Dienstleistungen zu verbessern und ihre Marktfähigkeit zu steigern. Durch die enge Zusammenarbeit mit den TGZ können Unternehmen ihre Wachstumsphase effektiv bewältigen und gleichzeitig von einem unterstützenden Ökosystem profitieren, das ihnen hilft, potenzielle Herausforderungen anzugehen und Chancen zu nutzen. Auf diese Weise tragen die TGZ dazu bei, die Erfolgchancen und das langfristige „Überleben“ von Start-ups zu erhöhen, was wiederum die Dynamik und Innovationskraft des gesamten Ökosystems stärkt.

Die TGZ in der Region Aachen (zwischen 1988 und 2011 errichtet) stehen teils vor der Herausforderung, ihre Infrastruktur kontinuierlich an die Bedürfnisse von Scale-ups anzupassen. Neben dieser Herausforderung sind die TGZ in der Region Aachen größtenteils voll ausgelastet und verfügen über nur wenige freie Flächen. Eine mögliche Lösung besteht darin, vorhandene Flächen zu entwickeln, zu sanieren und umzubauen, um sie den Bedürfnissen von Scale-ups anzupassen. Die Erfahrungen aus den letzten Jahren haben gezeigt, dass flexible Nutzungsmöglichkeiten von entscheidender Bedeutung sind.

Eine konkrete Ausrichtung auf Scale-ups und deren Bedürfnisse erfordert daher eine Überarbeitung des Flächenkonzeptes sowie eine Erweiterung und Spezialisierung der Beratungsleistungen. Eine Herausforderung wird darin liegen, mit den vorhandenen Strukturen bezogen auf das Flächenkonzept sowie den Beratungsleistungen und der hohen Auslastung der Zentren, einen Weg zu finden, diese weiterzuentwickeln, um den Anforderungen der Scale-ups gerecht zu werden.

Sofern die in der Region Aachen bestehenden TGZ, aufgrund ihrer Vollauslastung, keine bedarfsgerechten und flexiblen Flächen für Scale-ups bereitstellen können, könnte der Neubau eines Scale-up Centers oder die Revitalisierung und Umnutzung einer Bestandsimmobilie zu einem entsprechenden Center ebenfalls eine denkbare Option sein. Dies erfordert neben der Identifizierung eines geeigneten Standorts auch die Klärung der Zuständigkeiten (Investorenmodelle und Trägerstruktur) sowie eines Betriebskonzepts für das Zentrum.

Potenziale eines Scale-up Centers

- 1. Wirtschaftliche Entwicklung:** Ein Scale-up Center kann wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen, indem dort hochwertige Arbeitsplätze geschaffen, Innovationen gefördert und lokale Unternehmen gestärkt werden.
- 2. Innovationökosystem:** Durch die Bündelung von Ressourcen, Talenten und Know-how kann ein Scale-up Center ein dynamisches Innovationsökosystem schaffen, das die Entwicklung neuer Technologien und Geschäftsmodelle vorantreibt. Dabei gliedert es sich gleichzeitig in das gesamtheitliche Ökosystem der Region Aachen ein.
- 3. Attraktivität für Fachkräfte:** Die Existenz eines Scale-up Centers macht die Region für Fachkräfte attraktiver, da es Karrieremöglichkeiten in innovativen, schnell wachsenden Unternehmen bietet.
- 4. Anziehung von Investitionen:** Ein Scale-up Center kann Investitionen in die Region Aachen lenken, sowohl von privaten Investor:innen als auch von öffentlichen Förderprogrammen, die darauf abzielen, die Gründung und das Wachstum von Unternehmen zu unterstützen.

Bei der Standortwahl für ein neues Scale-up Center ist die Anbindung und Erreichbarkeit von entscheidender Bedeutung. Es ist wichtig, Standorte zu identifizieren, die sowohl für potenzielle Nutzer:innen als auch für Mitarbeiter:innen gut erreichbar wären. Konkrete Standorte, die für ein neu zu schaffendes Scale-up Center in Frage kämen, sollten mit allen Beteiligten diskutiert werden. Dies kann die Identifizierung geeigneter Flächen einschließen, die frei werden oder bestehende Gebäude, die revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Standort	Grundstück
Infrastruktur	Größe (Grundstücksfläche/Nutzfläche)
Makrolage	Bau- und Nutzungsrecht
Mikrolage:	Verfügbarkeit:
/ Standortimage & thematische Ausrichtung	/ sofort
/ Zentrale Lage – gute Erreichbarkeit aller Anspruchsgruppen	/ kurzfristig (Zeitraum von 2 Jahren)
/ Nähe zu den Hochschulen, Forschungseinrichtungen & wissenschaftlichen Einrichtungen	/ mittelfristig (Zeitraum von 3 bis 5 Jahren)
/ Nähe zu Studierenden	/ langfristig (Zeitraum von mind. 5 Jahren)
/ Kreatives & innovatives Milieu	Projektoptionen:
	/ Greenfield
	/ Brownfield
	/ Kauf

Erst auf dieser Basis könnte in einem weiteren Schritt die Durchführung einer Nutzwertanalyse zur Standortwahl, die von der Entscheidungssituation bis hin zur Ergebnisprüfung reicht, erfolgen.

Im Kontext eines Scale-up Centers sind verschiedene Trägerstrukturen und Betriebsmodelle möglich. Dazu zählen freie Träger, privatwirtschaftliche Träger, behördliche Träger oder öffentliche Träger. Aufgrund des nicht primär gewinnorientierten Charakters eines solchen Centers, bietet sich die Einbindung eines öffentlichen Trägers oder behördlichen Trägers an. Ein Beispiel hierfür wäre eine Kommune oder eine Gebietskörperschaft, die einerseits die Entwicklung junger Unternehmen unterstützt und andererseits zusätzliche Arbeitsplätze sowie Kaufkraft und Gewerbesteuerereinnahmen

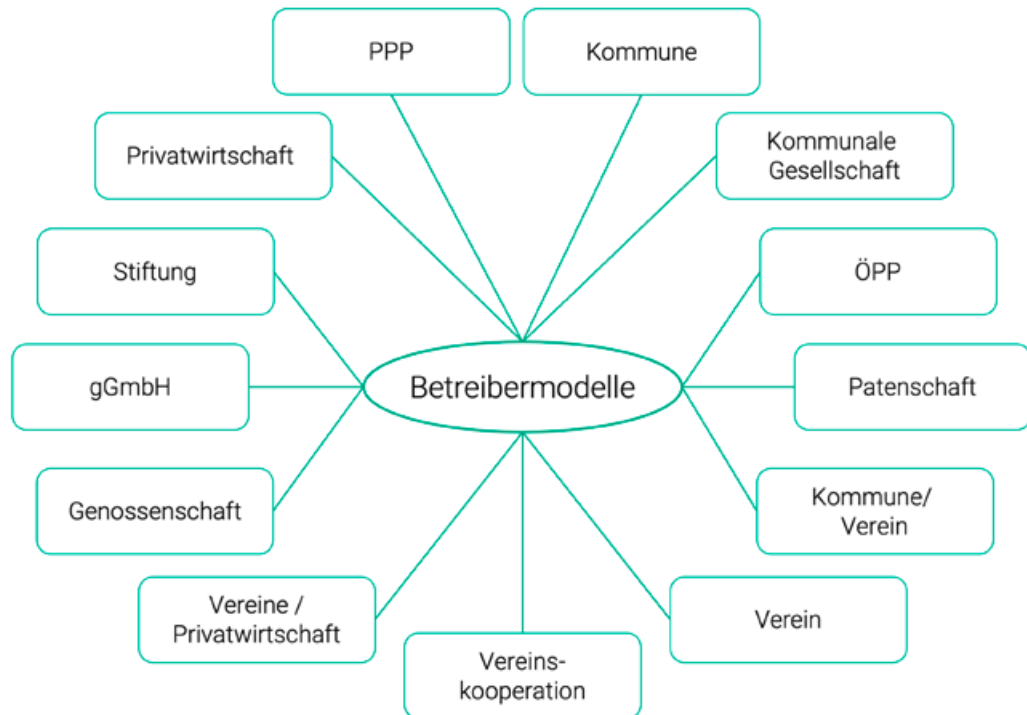
generiert. Diese öffentlichen Träger:innen haben oft eine langfristige Perspektive und sind bereit, langfristige Investitionen zu tätigen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern und eine nachhaltige Unterstützungsstruktur zu schaffen.

Auch bei der Auswahl eines geeigneten Betriebsmodells für ein Scale-up Center gibt es verschiedene Optionen. Eine Möglichkeit wäre, dass die Kommune sowohl Trägerin als auch Betreiberin des Centers ist. In der Praxis der Technologieregion Aachen wurden häufig Tochtergesellschaften gegründet, um den Betrieb der TGZ zu übernehmen, oder die Wirtschaftsförderungen der Kommunen, Kreise oder Regionen wurden mit dem Betrieb beauftragt. Welches Modell konkret angewandt werden könnte, hängt von verschiedenen Faktoren ab, einschließlich der potenziellen Beteiligungspartner:innen. Eine fundierte Prüfung der jeweiligen Umstände, der vorhandenen Ressourcen und der strategischen Ziele wäre erforderlich, um die am besten geeignete Betriebsstruktur zu bestimmen. Dabei sollte auch die Möglichkeit einer Beteiligung von Partner:innen in Betracht gezogen werden.

Abb. 76

Betreibermodelle für ein Scale-up Center

Quelle: AGIT mbH (2023)



3.6 Ausblick

Die Anforderungen von Scale-ups an Wirtschaftsflächen sind komplex und individuell. Eine fundierte Kenntnis dieser Bedürfnisse ist von essenzieller Bedeutung, um das Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen nachhaltig zu stärken. Daher wird es zukünftig entscheidend sein, gezielte Maßnahmen zu entwickeln und anzubieten, die den spezifischen Anforderungen dieser Unternehmen gerecht werden.

Dies ergibt sich auch aus der Schlussfolgerung der diesjährigen Befragung der Technologie- und Gründerzentren. Die TGZ tragen einen wesentlichen Teil für ein funktionierendes Ökosystem bei. Gleichzeitig gibt es noch Stellschrauben, um das hiesige Potenzial weiter zu heben und die Effektivitätssteigerung des gesamten Ökosystems zu erzielen. Dabei wird die zielgerichtete Unterstützung von Start-ups und Scale-ups immer wichtiger werden.

Eine strategische Weiterentwicklung erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, Wirtschaftsorganisationen und der Privatwirtschaft, um ein innovations- und wachstumsfreundliches Umfeld zu schaffen. Zudem ist eine kontinuierliche Evaluierung und Anpassung dieser Maßnahmen erforderlich, um sicherzustellen, dass sie den sich wandelnden Bedürfnissen der Scale-ups gerecht werden und langfristig eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unterstützen.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, könnte neben den gezielten Erweiterungsmöglichkeiten in den bestehenden TGZ in der Region Aachen auch die Implementierung eines Scale-up Centers eine vielversprechende Option sein, um den Bedürfnissen von aufstrebenden Unternehmen gerecht zu werden. Ein potenzielles Scale-up Center in der Region Aachen birgt insgesamt beträchtliches Potenzial, um das Wachstum und die Innovationskraft in der Region zu steigern, während es gleichzeitig auf die spezifischen Anforderungen von Scale-ups eingeht. Durch eine gezielte Ausgestaltung des Flächen- und Dienstleistungsangebots sowie die Bereitstellung umfangreicher Netzwerke, Ressourcen und Beratungsleistungen (z. B. zu Fördermöglichkeiten) könnte ein Scale-up Center einen bedeutenden Beitrag zur Stärkung des bereits bestehenden regionalen Ökosystems für innovative Unternehmen leisten. Die Einrichtung eines solchen Zentrums würde es Scale-ups ermöglichen, maßgeschneiderte Unterstützung zu erhalten, während sie gleichzeitig von einem umfassenden Netzwerk und wertvollen Ressourcen profitieren, die ihr Wachstum und ihre Wettbewerbsfähigkeit weiter fördern.

Die Auswahl eines geeigneten Standorts für ein Scale-up Center in der Region Aachen hängt von verschiedenen Parametern ab, darunter die Anbindung an Mobilitätsknotenpunkte und der Erreichbarkeit für Fachkräfte über öffentliche Verkehrsmittel wie den Nah- und Fernverkehr. Die Suche nach einem optimalen Standort erfordert eine enge Abstimmung mit den beteiligten Stakeholder:innen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse und Anforderungen aller Parteien berücksichtigt werden. Hierbei spielen Faktoren wie die Verfügbarkeit von Infrastruktur, die Nähe zu Universitäten und Forschungseinrichtungen, aber auch die Attraktivität des Standorts und des Umfeldes für potenzielle Mitarbeiter:innen eine wichtige Rolle. Durch eine sorgfältige Analyse und eine kooperative Herangehensweise könnte ein Standort identifiziert werden, der sowohl den Bedürfnissen der Scale-ups als auch den Zielen der regionalen Partner:innen wie z. B. der regionalen Wirtschaftsförderung gerecht wird.

Gezielte Maßnahmen zur Unterstützung von Start- und Scale-ups sowie zur Anpassung der bestehenden Infrastruktur würden das lokale Ökosystem weiter stärken. Durch diese Maßnahmen würden nicht nur das unmittelbare Wachstum und die Stabilität der regionalen Wirtschaft gefördert werden, sondern auch eine langfristige Perspektive für die Region geschaffen, die sich im globalen Wettbewerb um Talente und Innovationen behaupten kann.

Literatur

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2023): Fachkräftesicherung. Fachkräfte für Deutschland. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/fachkraeftesicherung.html> (zuletzt überprüft am 23.05.2024).

Goethe Universität Frankfurt am Main/TechQuartier/Yi Shi Foundation (2019): Scale-ups in Europe – An untapped potential. <https://aktuelles.uni-frankfurt.de/forschung/scale-ups-erfolgsfaktoren-dynamischer-unternehmen/> zuletzt überprüft am 23.05.2024).

IHK – Industrie- und Handelskammer (2020): Technologiegründungen und –unternehmen in der Wirtschaftsregion Aachen, Düren, Euskirchen & Heinsberg. Studie 2020.

Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalens (MWIKE) (o.J.a.): Scale-up Programm für Nordrhein-Westfalen. <https://www.wirtschaft.nrw/scale-programm-fuer-nordrhein-westfalen> (zuletzt überprüft am 23.05.2024).

Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIKE) (o.J.c.): STARTERCENTER NRW. <https://www.startercenter.nrw/de/startercenter> (zuletzt überprüft am 23.05.2024).

RWTH Aachen (2023): Collective Incubator. <https://www.rwth-aachen.de/cms/root/Die-RWTH/Profil/Gruenderhochschule/~dgtmx/Collective-Incubator/> (zuletzt überprüft am 23.05.2024).

RWTH Innovation GmbH (2024): Von der Idee zum Start-up. Angebote für Gründerinnen & Gründer. <https://www.rwth-innovation.de/de/gruender/angebote> (zuletzt überprüft am 23.05.2024).

Ausblick



Die seit 20 Jahren von der AGIT veröffentlichte Publikation „Standort im Fokus“ (von 2003 bis 2016 unter dem Namen „Gewerbeflächen-Monitoring der Technologieregion Aachen“ publiziert) bietet für die StädteRegion Aachen sowie für die Kreise Düren und Euskirchen ein Informationsangebot, das sich an politische Entscheider:innen, Wirtschaftsförderer:innen, Planer:innen und alle übrigen, an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten, richtet. „Standort im Fokus“ enthält wesentliche Kernaussagen aus der Analyse des Gewerbeflächenmarktes, interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt in den regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden, sowie den diesjährigen Themenschwerpunkt „Start- & Scale-up Ökosystem in der Region Aachen“, welcher die Chancen und Herausforderungen des hiesigen Ökosystems, insbesondere an benötigten Wirtschaftsflächen, beleuchtet.

Wir entwickeln nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiter, sondern erweitern ebenfalls das Dienstleistungsangebot der AGIT. Nachdem Launch des völlig modernisierten Portaldesigns von gisTRA® und dessen Optimierung für die Nutzung auf mobilen Endgeräten im Jahr 2020 stellen wir seit dem Jahr 2021 ein „Gewerbeflächendashboard“ auf unserer Webseite bereit, welches über den gewerblichen Nutzungsstand in den einzelnen Kommunen der Region Aachen informiert.

Die AGIT greift wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung auf: Einmal im Jahr richten wir das AGIT Forum Wirtschaftsflächen aus, welches sich an alle Interessierten wendet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. In diesem Jahr greifen wir auch mit unserm AGIT Forum Wirtschaftsflächen am **29. August 2024** das Thema „Start-up & Scale-up Ökosystem in der Region Aachen“ auf. Dabei werden u. a. die Herausforderungen und Potenziale von unterschiedlichen Start- und Scale-up-Ökosystemen diskutiert. Zudem möchten wir mit dem diesjährigen AGIT Forum Wirtschaftsflächen die Anforderungen von Scale-ups an benötigte Wirtschaftsflächen näher beleuchten und Wege aufzeigen, wie diese durch ein entsprechendes Ökosystem unterstützt werden können. Seien Sie dabei – wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Die AGIT unterstützt Kommunen bei der Erarbeitung von Vermarktungskriterien. Bei dem Flächenvermarktungsprozess geht es darum, die Unternehmen für einen Standort auszuwählen, die den höchsten Grad an Wertschöpfung generieren, die Standortentwicklung positiv beeinflussen und den größten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune leisten.

Weiterhin wird die AGIT in Zusammenarbeit mit diversen regionalen Partnern verschiedene Projekte im Rahmen der wirtschaftlichen Flächenentwicklung vorantreiben. Ziel wird es sein, insbesondere nachhaltige, regionalbedeutsame Flächen mit besonders hoher Standortqualität in der Region zu entwickeln (Neuausweisung und Revitalisierung) und somit ein ausreichendes Angebot an gewerblicher Fläche zu schaffen, um Strukturbrüche zu vermeiden. Die Flächenentwicklungen sind somit wesentlich für die nachhaltige Wirtschaftsstruktur der Region, da neue, qualitätsvolle und überregional bedeutsame Betriebsansiedlungen und damit zukunftsfähige Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Sollten Sie uns ein Feedback zu unserer Publikation geben wollen, so richten Sie dieses bitte direkt an Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit.de; Tel.: 0241 475773-30)

Abbildungsverzeichnis

Kapitel 1:

- Abb. 1: Definition Flächenverfügbarkeiten
- Abb. 2: Regionale Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 3: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2024
- Abb. 4: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2014 bis 2023 (in ha)
- Abb. 5: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)
- Abb. 6: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 7: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 8: Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 9: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)
- Abb. 10: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 11: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 12: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
- Abb. 13: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2024
- Abb. 14: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Düren 2014 bis 2023 (in ha)
- Abb. 15: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)
- Abb. 16: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 17: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 18: Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 19: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)
- Abb. 20: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 21: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 22: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abb. 23: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Euskirchen zum 01.01.2024
- Abb. 24: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2014 bis 2023 (in ha)
- Abb. 25: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2024 (in ha)
- Abb. 26: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 27: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 28: Gewerbeflächenverkäufe 2014 bis 2023 nach verkauften Grundstücken und Flächen (Anzahl/in ha)
- Abb. 29: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2014 bis 2023 (in ha/Anzahl)
- Abb. 30: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2023 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 31: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 32: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Kapitel 2:

Abb. 33: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen in der StädteRegion Aachen

Abb. 34: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €)

Abb. 35: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €/m²)

Abb. 36: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2023 (in €/m²)

Abb. 37: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen in der StädteRegion Aachen (in m²)

Abb. 38: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)

Abb. 39: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2023

Abb. 40: Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2023

Abb. 41: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2023

Abb. 42: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2023

Abb. 43: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobiliennach Kommunen im Kreis Düren (2023)

Abb. 44: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2023 (in €)

Abb. 45: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2023 (in €/m²)

Abb. 46: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren 2023 (in €/m²)

Abb. 47: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2023 (in m²)

Abb. 48: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)

Abb. 49: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2023

Abb. 50: Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2023

Abb. 51: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2023

Abb. 52: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2023

Abb. 53: Verkauf und Vermietung nach Kommunen im Kreis Euskirchen im Jahr 2023

Abb. 54: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €)

Abb. 55: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €/m²)

Abb. 56: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2023 (in €/m²)

Abb. 57: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Euskirchen (in €)

Abb. 58: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m²)

Abb. 59: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2023

Abb. 60: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2023

Abb. 61: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2023

Abb. 62: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2023

Kapitel 3:

- Abb. 63: Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen 2.0
- Abb. 64: Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2023 (in m²)
- Abb. 65: Flächenangebot nach Nutzungstyp (in m²)
- Abb. 66: Verteilung der Mieter:innen in den einzelnen Zentren (2023)
- Abb. 67: Beschäftigte in Unternehmen, Start- & Scale-ups in den TGZ
- Abb. 68: Auslastung der Zentren (in %)
- Abb. 69: Branchenverteilung in den Zentren im Jahr 2023 und 2019 (in %)
- Abb. 70: Durchschnittliche Verweildauer der Mieter:innen in Jahren
- Abb. 71: Herkunft der in den Zentren ansässigen Unternehmen
- Abb. 72: Schwierigkeiten für Scale-ups in Bezug auf ihr Wachstum in den Zentren
- Abb. 73: Bereiche des Start- & Scale-up-Ökosystems
- Abb. 74: Die Trägerschaft der GründerRegion Aachen
- Abb. 75: Start-ups versus Scale-ups
- Abb. 76: Betreibermodelle für ein Scale-up Center

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2024
- Tab. 2: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen 2023 im Überblick
- Tab. 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick
- Tab. 4: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2024 im Überblick
- Tab. 5: Gewerbeflächenverkäufe Kreis Düren 2023 im Überblick
- Tab. 6: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick
- Tab. 7: Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2024 im Überblick
- Tab. 8: Gewerbeflächenverkäufe Kreis Euskirchen 2023 im Überblick
- Tab. 9: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick

Kartenverzeichnis

Kapitel 1:

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 2: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 3: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2023)
- Karte 4: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen des Kreises Düren (2023)
- Karte 5: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2023)
- Karte 6: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2023)

Kapitel 2:

- Karte 7: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 8: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien in der StädteRegion (2023)
- Karte 9: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 10: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 11: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2023)
- Karte 12: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2023)
- Karte 13: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2023)
- Karte 14: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen im Kreis Düren (2023)
- Karte 15: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2023)
- Karte 16: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2023)
- Karte 17: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2023)
- Karte 18: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2023)
- Karte 19: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2023)
- Karte 20: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2023)
- Karte 21: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2023)

Kapitel 3:

- Karte 22: Die 11 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Pauwelsstraße 17
52074 Aachen
Deutschland

Verantwortlich: Sven Pennings

Redaktion: Nicolas Gastes
Nils von Hoegen
Nina Walkenbach

Kontakt: Telefon +49 (0)241 475773-30
E-Mail: n.gastes@agit.de
Web: www.agit.de

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto/
Luftaufnahmen: © AGIT mbH

Kartengrundlagen: © Land NRW (2023), dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Datensatz (URI): https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dvg

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf

www.agit.de

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.