

Standort im Fokus 2023 beleuchtet Entwicklungen auf dem gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmarkt Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region Aachen erneut reduziert

15. August 2024
PM-Nr. 07/24

Region Aachen – 15. August 2024. Den aktuellen Bericht „Region Aachen - Standort im Fokus 2023“ nahmen Sibylle Keupen, Oberbürgermeisterin der Stadt Aachen, Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier sowie Landrat Wolfgang Spelthahn, Kreis Düren, und Landrat Markus Ramers, Kreis Euskirchen, jetzt von Sven Pennings, Geschäftsführer der AGIT, entgegen. Die Publikation beleuchtet neben den Entwicklungen auf dem Gewerbeflächen- und Gewerbeimmobilienmarkt diesmal auch das Start- und Scale-up Ökosystem in der Region Aachen.

Die Marktanalyse zeigt, dass 86 Prozent der derzeit ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Region Aachen bereits verkauft sind und sich das Angebot sofort verfügbarer Flächen in den letzten fünf Jahren um mehr als 30 Prozent reduziert hat. Insgesamt weist jedes dritte der 339 Gewerbegebiete in der Region Flächenreserven auf. Es wird unter anderem empfohlen, die in den Flächennutzungsplänen der Kommunen als Gewerbeflächenreserven dargestellten Flächen schnellstmöglich zur Marktreife zu bringen und den Fokus verstärkt auf die Revitalisierung vorhandener „in die Jahre gekommenen“ Gebiete zu legen und somit schlummernde Potenziale zu heben.

„Um ein adäquates Flächenangebot für derzeit oftmals nicht bedienbare Flächennachfragen bereithalten zu können, ist neben der nachhaltigen Entwicklung neuer und zunehmend interkommunaler Gewerbebestandorte die Ausschöpfung von Entwicklungspotenzialen durch Aufwertung und Revitalisierung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung unerlässlich“, erläutert Sven Pennings, Geschäftsführer der AGIT.

Dem Bericht zufolge ist die Anzahl der verkauften Grundstücke (51) im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, gleichzeitig wurde mit 68,2 Hektar verkaufter Fläche der höchste Wert seit 2019 verzeichnet. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 72 Grundstücke und 54,7 Hektar pro Jahr verkauft. Diese Zahlen belegen, dass die Region sehr attraktiv ist und einen wesentlichen Beitrag zum allgemeinen Strukturwandel leisten kann, sofern geeignete und marktreife Flächen zur Verfügung stehen.

Gewerbliche Flächenbilanz in der StädteRegion Aachen 2023

In der StädteRegion Aachen ist ein Rückgang der sofort verfügbaren Flächen von mehr als 20 Prozent in den vergangenen fünf Jahren festzustellen. In den zehn Kommunen der StädteRegion standen im Jahr 2023 insgesamt 44 Hektar für eine direkte Vermarktung zur Verfügung. Wie in der gesamten Region Aachen, ist auch in der StädteRegion Aachen der Flächenumsatz im Jahr 2023 mit 24,8 Hektar auf 20 Grundstücken als gering einzuordnen, wobei mehr als die Hälfte der 24,8 Hektar auf einen Flächenverkauf an die Nessler Gruppe im Erweiterungsgebiet „Am Grachtweg“ in Eschweiler zurückzuführen war. In der Stadt Eschweiler wurde fast ein Drittel (32 Prozent) des Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre umgesetzt. In der Stadt Stolberg wurden 5,6 Hektar verteilt auf neun Grundstücken verkauft, womit 39 Prozent des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade im Jahr 2023 umgesetzt wurden. In Baesweiler wurde mit dem Verkauf von zwei Hektar im Gewerbegebiet „CarlAlexanderPark Baesweiler (CAP)“ ein Flächenumsatz von 13 Prozent erzielt.

In der Stadt Aachen wurden im „Gewerbepark Brand“ zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,3 Hektar verkauft. Eine weitere Fläche von 1,5 Hektar wurde im Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“ verkauft. Dies entspricht einem Gesamtflächenumsatz von drei Prozent in den letzten zehn Jahren.

„In unserer Stadt Aachen sind die Flächen für neue Bauprojekte knapp. Deshalb ist es wichtig, vorhandene Gewerbeflächen sinnvoll zu nutzen und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dafür müssen Stadtverwaltung, private Investor:innen und Projektentwickler:innen eng zusammenarbeiten. So können wir den Flächenverbrauch reduzieren und brachliegende oder wenig genutzte Flächen unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten nutzen“, resümiert Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen.

Die Kommunen Alsdorf (0,2 Hektar), Simmerath (0,2 Hektar) und Herzogenrath (0,1 Hektar) verzeichneten ein bzw. zwei Prozent des gesamten Flächenumsatzes. In den Kommunen Würselen, Roetgen und Monschau wurden keine Flächenverkäufe gemeldet. Hervorzuheben ist die Entwicklung der sofort verfügbaren Flächen in der StädteRegion Aachen, die erstmals in der letzten Dekade wieder zugenommen hat.

„Die Flächenverkäufe im Jahr 2023 in der StädteRegion zeigen, dass durch eine gemeinsame, nachhaltige und innovative Gewerbeflächenentwicklung die Nachfrage auch nach größeren Flächen bedient werden kann,“ bemerkt Städteregionsrat Dr. Tim

Grüttemeier: „Dabei muss zukünftig eine koordinierte Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen sichergestellt werden. Der Forschungsflugplatz Würselen-Aachen, die Gewerbegebietsentwicklung „Am Grachtweg“ in Eschweiler und die Fläche Eschweiler-Kinzweiler als eine Teilfläche des städteregionalen Gewerbeflächenpools erlaubt der StädteRegion Aachen eine positive wirtschaftliche Standortentwicklung und adressiert die durch den Strukturwandel bedingten Herausforderungen“, so Grüttemeier weiter.

Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Düren 2023

Im Kreis Düren ist in den letzten fünf Jahren insgesamt ein leichter Zuwachs der sofort verfügbaren Gewerbeflächen zu verzeichnen, wobei die Entwicklung seit 2021 rückläufig ist. Während im Vorjahr noch 78 Hektar sofort verfügbare Fläche im Kreisgebiet verzeichnet wurden, ist zum 1. Januar 2023 ein Rückgang der sofort vermarktbareren Flächenreserven auf 51 Hektar zu verzeichnen. Während 29 der 113 Gewerbegebiete (26 Prozent) im Kreis Düren noch sofort-, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen aufwiesen, konnten 14 der 15 kreisangehörigen Kommunen ein solches Flächenangebot zur Verfügung stellen. Die Spanne bei den Kommunen, die noch über Flächenreserven verfügten, war sehr groß. Sie reichte von 73 Hektar in der Stadt Düren bis zu 1,7 Hektar in der Gemeinde Kreuzau. Insgesamt konnten im Jahr 2023 in sechs der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden, was leicht über dem Jahresmittel seit 2014 (5,5 Kommunen) liegt. Die Veräußerungen mit einer Gesamtfläche von rund 25,2 Hektar verteilen sich auf 17 Grundstücke. Dies stellt hinsichtlich der veräußerten Fläche das zweitgrößte Ergebnis der letzten zehn Jahre dar. Der Durchschnitt lag hier bei 15 Hektar. Lediglich im Jahr 2019 wurden im Kreis Düren mit 26,5 Hektar mehr Gewerbeflächen veräußert. Mit 17 Grundstücksverkäufen wurde nach den Jahren 2016 (29 Grundstücke), 2022 (30 Grundstücke) und 2018 (ebenfalls 17 Grundstücke) ein hohes Ergebnis erzielt, wobei allein fünf Grundstücke mit insgesamt 18,6 Hektar auf das Gewerbegebiet „Nörvenich – Gyphenbusch“ sowie sechs Grundstücke mit 5,1 Hektar auf den „Brainergy-Park Jülich“ entfallen.

„Die Flächenverkäufe im Jahr 2023 haben gezeigt, dass der Kreis Düren als Wirtschaftsstandort für Unternehmen attraktiv ist. So wird der große Flächenverkauf in Nörvenich durch die Schaffung von neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sicherlich über die Gemeindegrenzen hinaus für positive Effekte sorgen“, resümiert Landrat Wolfgang Spelthahn. „Der Brainergy-Park, als Leuchtturmprojekt und Antwort auf die

Herausforderungen der Energiewende und des Strukturwandels im Rheinischen Revier, bietet noch genügend Flächenpotenziale für ansiedlungswillige Unternehmen. Dennoch müssen weiterhin Anstrengungen unternommen werden, um zukunftsfähige und nachhaltig entwickelte Gewerbegebiete im Kreis Düren zu schaffen.“

Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Euskirchen 2023

Der langjährige Trend des Rückgangs der sofort verfügbaren Flächen setzte sich im Jahr 2023, wenn auch abgeschwächt, fort. So verringerten sich diese Flächen gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Hektar und gegenüber dem Jahr 2019 um 60 Hektar (minus 78 Prozent). Weniger als die Hälfte (39 Prozent) der 89 Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen weisen noch sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. Bis auf die Gemeinden Weilerswist, Hellenthal und Kall verfügen alle kreisangehörigen Kommunen über ein solches Flächenangebot. Die Spanne der Kommunen, die noch über verfügbare Flächenreserven verfügen, ist sehr groß; sie reicht von 84 Hektar in der Stadt Euskirchen bis 1,9 Hektar in der Stadt Bad Münstereifel. Mit den Städten Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem verfügen vier der elf kreisangehörigen Kommunen über mehr als zehn Hektar sofortige, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Die Stadt Mechernich hat insgesamt 5,7 Hektar Gewerbeflächenreserven, die Gemeinde Blankenheim 5,3 Hektar und die übrigen kreisangehörigen Kommunen weniger als zwei Hektar.

„Dass der Kreis Euskirchen für Gewerbeansiedlungen bedeutend ist, verdeutlichen besonders die Flächenverkäufe und Standorterweiterungen des vergangenen Jahres“, erläutert Landrat Markus Ramers. „Um jedoch auch zukünftig flexibel auf Ansiedlungsanfragen von Unternehmen reagieren zu können, wird es darauf ankommen, bestehende Gewerbegebiete unter nachhaltigen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln und vorhandene Flächenpotenziale, auch interkommunal, zu mobilisieren“, so Ramers abschließend.

Entwicklung von Vermarktungskriterien wird immer wichtiger

Der Trend der letzten fünf Jahre zeigt, dass in der Region Aachen die Anzahl der Verkäufe rückläufig ist, während die verkaufte Fläche in Hektar zunimmt. Vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und Resilienz kann dies als Indikator genutzt werden, um perspektivisch den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu reduzieren und gleichzeitig Flächen für Unternehmensansiedlungen vorzuhalten. Für die Kommunen

wird in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung von Vermarktungskriterien zu einem immer wichtigeren Instrument, um die bestmöglichen Unternehmen für die vorhandenen Flächen identifizieren zu können.

Aktueller Themenschwerpunkt „Start- und Scale-up Ökosystem in der Region Aachen“

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 erfolgreichen Ökosystems für Start-ups und Scale-ups eingenommen. Die Gründung des ersten Technologiezentrums in Westdeutschland im Jahr 1984 durch die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) markierte den Beginn einer Entwicklung, die durch zahlreiche Gründungen von Technologie- und Gründerzentren in den späten 1980er Jahren vorangetrieben wurde. So entstand in der Region Aachen ein bis heute existierendes Netzwerk von Technologie- und Gründerzentren (TGZ). Im Zuge dessen wird im vorliegenden Bericht ein gesonderter Schwerpunkt auf das Thema „Start- und Scale-up-Ökosystem in der Region Aachen“ gelegt. Neben einer Analyse der TGZ werden insbesondere Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Unterstützung von Scale-ups in Bezug auf benötigte Gewerbeflächen aufgezeigt. Ziel ist es, vorhandene Ressourcen zu identifizieren, bestehende Engpässe aufzuzeigen und Handlungsempfehlungen für eine verbesserte Unterstützung von Start- und Scale-ups zu entwickeln.

„Die Weiterentwicklung unseres lokalen Ökosystems zielt darauf ab, eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und unsere Position im internationalen Wettbewerb um Talente und Innovationen zu stärken. Ich bin fest davon überzeugt, dass das in der Region Aachen bestehende Start- und Scale-up Ökosystem mit seinen vielfältigen Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlichen Institutionen einen entscheidenden Beitrag dazu leisten wird“, resümiert Pennings.

Die Publikation „Region Aachen – Standort im Fokus 2023“ kann bei der AGIT per E-Mail an n.gastes@agit.de oder telefonisch unter 0241/475773-30 angefordert werden und steht auf der Website der AGIT als E-Paper bzw. zum Download bereit:

<https://www.agit.de/epaper/2023/index.html#0>

Weitere Infos: www.gistra.de



Foto (Quelle: AGIT mbH) – v. l. n. r.:

Nicolas Gastes, Nina Walkenbach, Sven Pennings und Nils von Hoegen präsentierten den aktuellen Bericht „Standort im Fokus 2023“

Ansprechpartner:

Nicolas Gastes

Tel.: +49 (0)241/475773-30

E-Mail: n.gastes@agit.de

www.agit.de