

# AACHEN

StädteRegion Aachen

INITIA<sup>7</sup>IVE  
AACHEN



Der gewerbliche Immobilienmarkt mit gewerblichen  
Mietspiegeln und Standortanalyse 2018/2019

eGO



IMMOBILIEN  
SIND UNSER  
ZUHAUSE

# GEWERBEIMMOBILIEN VERWALTEN UND VERMARKTEN

Profitieren Sie von den Kenntnissen unserer Spezialisten-Teams

Gewerbe-, Invest- und exklusive Wohnimmobilien



**Tobias Hermanns**  
02405-4980011



**Marc Wetzelaer**  
02405-4980021



**Marc Nellessen**  
02405-4980054



**Guido Schäfer**  
02405-4980048

Haus- und Grundstücksverwaltung



**Alexander Boßeler**  
02405-4980060



**Lars Esser**  
02405-4980067



**Daniel Huppertz**  
02405-4980063



**Petra Bauer**  
02405-4980068



**Birte Zastrow**  
02405-4980066

Immobilien-  
Vermittlung

Grundstücks-  
Entwicklung

Immobilien-  
Bewertung

Haus-und  
Grundstücks-  
Verwaltung

Sparkassen Immobilien  
GmbH

Monnetstraße 24  
52146 Würselen

Tel.: 02405 - 49800-0

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

 **immo.**  
REGION AACHEN

 **Sparkasse  
Aachen**

1

## Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

### der StädteRegion Aachen mit ihrem Oberzentrum Aachen

seit 1999 erhebt die Initiative Aachen e.V. jährlich Daten und Trends für die Stadt Aachen in den Flächenmärkten Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion. Diese Datenerhebung wurde 2009 auf die Kommunen der StädteRegion Aachen ausgeweitet und leistet seitdem einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz für Standort-, bzw. Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus bilden die Daten die Basis der mittlerweile sehr aussagekräftigen, gewerblichen Mietspiegel für die Stadt Aachen.

Die Initiative Aachen e.V. stellt gemeinsam mit ihren Partnern aus der Expertenrunde und der Industrie- und Handelskammer Aachen die aktuellen Zahlen zur Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes vor. Dabei steht die Unabhängigkeit und Neutralität dieser Informationen im Vordergrund.

**Der ganz besondere Dank gilt hier allen Partnern und Datengebern, der Expertenrunde, der Industrie- und Handelskammer Aachen sowie dem Zeitungsverlag Aachen für ihre Mitwirkung und Unterstützung.**






Informationen und Fragen bitte an [initiative-aachen@t-online.de](mailto:initiative-aachen@t-online.de)




– seit 1971 –

**IMMOBILIEN CAROLINE REINARTZ e.K.**  
INH. ROBIN REINARTZ

**Angebot und Nachfrage regeln den Preis!**  
**Das gilt auch für Immobilien.**

-  Als IVD-Fachmakler sind wir regional, überregional und international markttaktuell tätig.
-  Deshalb sind unsere Leistungen für Käufer und Verkäufer, Mieter und Vermieter marktübersichtlich und umfangreich.
-  Sprechen Sie mit uns! Unsere Beratung kann sehr wertvoll für Sie sein!

MITGLIED IM  - IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND

Weisshausstrasse 17 | 52066 Aachen | Telefon (0241) 65000 | Telefax (0241) 63000  
[caroline-reinartz-immobilien@rdm.de](mailto:caroline-reinartz-immobilien@rdm.de)



## INHALT

1	<b>Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt</b>	3
2	<b>Die StädteRegion Aachen</b>	6
	2.1 Der Wirtschaftsraum Stadt Aachen und StädteRegion Aachen – Daten und Fakten	6
	2.2 Die Hochschulstadt Aachen	7
	2.3 Der RWTH Aachen Campus	8
	2.3.1 Campus Melaten und Campus West	8
	2.3.2 Investoren und internationale Architekten realisieren Forschungsgebäude der Zukunft	8
	2.3.3 Bauliche Entwicklung auf dem Campus Melaten	8
3	<b>Die Methodik der Analyse</b>	9
4	<b>Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen</b>	10
5	<b>Der Einzelhandelsstandort</b>	12
	5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2018	12
	5.2 Der gewerbliche Mietspiegel	13
	5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2018/2019	14
6	<b>Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen</b>	16
	6.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2017 nach Lagen	16
	6.2 Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2018/2019	17
	6.3 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2017 nach Größe und Lage	18



## INHALT

<b>7</b>	<b>Der Aachener Hotelmarkt</b>	20
<b>8</b>	<b>Der Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen 2018/2019</b>	22
<b>9</b>	<b>Der Lager- und Produktionsflächenmarkt</b>	23
	9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2018/19	23
	9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt	23
<b>10</b>	<b>Die Trends für den Standort Aachen - ein Stimmungsbarometer</b>	24
	10.1 Die Entwicklung der Preissegmente	24
	10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas	24
	10.3 Die Rahmenbedingungen des Standortes Aachen	24
<b>11</b>	<b>Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen</b>	26
<b>12</b>	<b>Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen</b>	38
<b>13</b>	<b>Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen</b>	43
<b>14</b>	<b>Teilnehmer Erhebung 2017 - Stadt Aachen und StädteRegion Aachen</b>	58
	<b>Teilnehmer Expertenrunde 2018</b>	58
	Impressum	58



## Tutto completo

### Wenn ein Partner alles regelt

Sie benötigen einen auf ihren Bedarf zugeschnittenen individuellen Entwurf. Sie erwarten ein Optimum an Funktion, Gestaltung und Kosten. Sie suchen einen einzigen Partner, der alles komplett für Sie erledigt. Wir bieten Ihnen die Komplettleistung aus einer Hand. Von der Projektentwicklung über Planung, Bauausführung bis zum Betrieb. Wir realisieren Wohn- und Zweckbauten. Schlüsselfertig, innovativ, auf modellbasierter und digitaler Planung. Mit unserer mobilen Prüfsystem-App **nQ** gewährleisten wir Bauqualität auf höchstem Niveau. **Wir bauen Ideen. Bauen Sie Ihre Ideen mit uns!**



## 2

## Die StädteRegion Aachen - eine europäische Wissenschaftsregion

Im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien - liegt die StädteRegion Aachen. Es handelt sich dabei um einen innovativen Verband aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen. Seit etwa zehn Jahren hat sie die Stelle des Kreises Aachen eingenommen und bündelt viele behördliche Leistungen rund um die Themen Wirtschaft, Bildung, Leben, Soziales und Freizeit mit dem Ziel, die Lebensqualität ihrer Einwohner stetig zu verbessern.

In der StädteRegion Aachen leben mehr als 571.000 Menschen auf ca. 700 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen mit ihren rund 256.000 Einwohnern erledigt ihre Aufgaben als kreisfreie Kommune.

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

Infolgedessen ergibt sich in der StädteRegion Aachen zudem eine besonders technologieorientierte Unternehmensstruktur. Dies zeigt sich durch eine hohe Gründungsintensität sowie eine Vielzahl technologieorientierter Unternehmen mit F&E-Spezifizierung.

### 2.1 Der Wirtschaftsraum Stadt Aachen und StädteRegion Aachen – Daten und Fakten

	StädteRegion Aachen*	Stadt Aachen
Fläche	707 km <sup>2</sup>	161 km <sup>2</sup>
Bevölkerung/Einwohner	571.192 (Stand 31.12.2017) ***	255.967 * (Stand 31.12.2017)
Einwohner pro km <sup>2</sup>	808	1.590
Eingestuft als	Gebietskörperschaft	Oberzentrum
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand 30.6.2017)	209.532**	129.137 **
<b>Gewerbeflächen</b> (Stand 01.01.2017)		
Dargestellt unter	<a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a>	<a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a>
Insgesamt verfügbare Gewebeflächen	187,1 ha ****	49,3 ha ****
Davon sofort verfügbar	83,4 ha ****	34,3 ha ****
Preis Gewerbefläche pro m <sup>2</sup>	20,- bis 130,- € ****	80,- bis 125,- €****
<b>Marketing</b>		
Internet: Weitere Informationen zum Gewerblichen Immobilienmarkt in Stadt und Städtereion Aachen	<a href="http://www.staedtereion-aachen.de">www.staedtereion-aachen.de</a> <a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a> (für Region Aachen) <a href="http://www.the-locator.eu">www.the-locator.eu</a> (für EUREGIO) <a href="http://www.initiative-aachen.de">www.initiative-aachen.de</a>	<a href="http://www.aachen.de">www.aachen.de</a> <a href="http://www.gistra.de">www.gistra.de</a> (für Region Aachen) <a href="http://www.the-locator.eu">www.the-locator.eu</a> (für EUREGIO) <a href="http://www.kalaydo.de">www.kalaydo.de</a> <a href="http://www.initiative-aachen.de">www.initiative-aachen.de</a>
Stadtmarketing	In 8 Kommunen	vorhanden

Quellen: \* Stadt Aachen, \*\* IHK Aachen, \*\*\* Kommunen der StädteRegion Aachen, Simmerath Stand 30.6.17, \*\*\*\* AGIT

Nachfolgende Zahlen belegen die hervorragende Erreichbarkeit:

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

#### Mobilität/Erreichbarkeit

Airports: Düsseldorf (1h), Köln/Bonn (1h),  
Lüttich (B) (0,45h), Brüssel (B) (1,5h),  
Maastricht-Aachen-Airport (0,5h),  
Autobahnschnittpunkte, TGV-Anbindung

#### Euregio Maas-Rhein

Fläche	10.478 km <sup>2</sup>
Einwohner insgesamt	3,94 Millionen
darunter Deutsche Region	1,30 Millionen
Belgische Region	1,90 Millionen
davon Deutschsprachige Gemeinschaft	0,08 Millionen
Niederländische Region	0,74 Millionen

## 2.2 Die Hochschulstadt Aachen

Kaum eine andere Stadt ist in ihrer Entwicklung so nachhaltig von ihren Hochschulen geprägt. Neben der größten Hochschule, der Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, prägen die ebenfalls technisch ausgerichtete Fachhochschule Aachen, die Katholische Hochschule, Abteilung Aachen, und die Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen, mit fast 61.000 Studierenden Stadt und Region Aachen.

Die Hochschulen erzeugen eine enorme Kaufkraft: Das Budget der RWTH Aachen, bestehend aus Landesfinanzierung, Drittmitteln und Sondermitteln liegt bei 950 Millionen Euro (RWTH Aachen, 2016). Die Studierenden aller Aachener Hochschulen verfügen jährlich über eine Kaufkraft von mehr als 200 Millionen Euro.

Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule zählt zu den renommiertesten Universitäten weltweit und erhielt auch im Jahr 2012 wieder für sieben Jahre den begehrten Status einer Exzellenz-Universität. Nirgendwo in Europa existieren so viele anerkannte und anwendungsnahe forschende Großinstitute wie an der RWTH Aachen.

Die Aachener Hochschulen gehören zu den größten Arbeitgebern in Stadt und StädteRegion Aachen. Sie sind heute der wichtigste Standortfaktor.

Folgende Daten und Fakten machen dies deutlich:

- Einmaliges Forschungs- und Entwicklungspotenzial
- Über 9400 Absolventen verlassen die RWTH und FH jedes Jahr
- Mehr als 850 Professoren
- Über 350 Institute und Lehrstühle



**STÄDTISCHE  
GEWERBEGRUNDSTÜCKE  
STANDORTSUCHE  
UNTERNEHMENSGRÜNDUNG  
UNTERNEHMENSWACHSTUM**

**Verkauf von städtischen Gewerbegrundstücken in unterschiedlichen Lagen und Größen**

Kontakt: Fachbereich Immobilienmanagement  
Sascha Nepomuck  
Telefon 0241 432-2328  
E-Mail: sascha.nepomuck@mail.aachen.de

**Umfassende Unterstützung bei Standortsuche, Unternehmensgründung und -wachstum**

Kontakt: Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa  
Sven Pennings  
Fon 0241 432-7613  
E-Mail: sven.pennings@mail.aachen.de



[www.aachen.de/gewerbe](http://www.aachen.de/gewerbe)



## 2.3 Der RWTH Aachen Campus

Die RWTH Aachen entwickelt sich mit dem RWTH Aachen Campus zu einer der weltweit führenden technischen Universitäten. Mit 16 Forschungsclustern entsteht an der RWTH Aachen auf einer Fläche von 800.000 Quadratmetern eine der größten technologieorientierten Forschungslandschaften Europas. Das Campus-Projekt trägt dazu bei, die Forschungskompetenz der RWTH sichtbar zu machen. Es schafft einen Verbund aus Wissenschaft und Wirtschaft mit dem Ziel, Forschung zu definierten, relevanten Themen zu betreiben. Die entsprechenden langlebigen Themenbereiche werden durch die Cluster repräsentiert,

die auch den Rahmen für die bauliche Entwicklung darstellen. In den Centern der Cluster arbeiten jeweils interdisziplinäre Wissenschaftlerteams und Industrie-Konsortien gemeinsam an relevanten Zukunftsfragen mit visionären Lösungsansätzen. Derzeit befinden sich sechs Cluster auf dem Campus Melaten in der Realisierung: Smart Logistik, Produktionstechnik, Photonik, Biomedizintechnik, Schwerlastantriebe und Nachhaltige Energie. Über 360 Unternehmen engagieren sich bereits auf dem RWTH Aachen Campus.

### 2.3.1 Campus Melaten und Campus West

Mit den Erweiterungsflächen Melaten und West, die in ihrer Ausdehnung mit der Aachener Innenstadt vergleichbar sind, und dem Campus Mitte entsteht ein zusammenhängender Campus, der in das öffentliche Leben integriert ist. Somit hat der RWTH Aachen Campus auch aus städtebaulicher Sicht einen hohen Stellenwert für Aachen. Für die Entwicklung des Campus West erwarb die RWTH Aachen University eine stillgelegte Fläche des Aachener Westbahnhofs. Hier werden fünf

Forschungscluster auf einem ca. 325.000 m<sup>2</sup> großen Gebiet entstehen. Der Bebauungsplan für das Areal wird gemeinsam von der Stadt Aachen und der RWTH Aachen Campus GmbH auf der Grundlage der Masterplanung des Büros RKW Rhode Kellermann Wawrowsky erarbeitet. Auf dem Campus Melaten werden etappenweise elf Cluster auf einer Fläche von 473.000 m<sup>2</sup> realisiert.

### 2.3.2 Investoren und internationale Architekten realisieren Forschungsgebäude der Zukunft

Die Bundesländer, die die Grundfinanzierung der Hochschulen leisten, können dem zunehmenden Bedarf an Forschungsgebäuden und -infrastruktur nicht alleine gerecht werden. Aus diesem Grund errichten auf dem RWTH Aachen Campus privatwirtschaftliche Investoren die erforderlichen Cluster-Gebäude. Dieses Modell nimmt bereits eine Vorreiterrolle bei der Etablierung der neuen Asset-Klasse Wissenschaftsimmobilie ein. Dabei handelt es sich um Anlageobjekte in einer renommierten Hochschullandschaft mit Wachstums- und Zukunftsperspektiven. Die ersten Cluster-Gebäude konnten die Projektentwickler zu attraktiven Konditionen an Bestandhaltern weiterveräußern.

Die Baukonzession für ein Cluster wird durch eine europaweite Ausschreibung über einen Teilnahmewettbewerb und ein Verhandlungsverfahren vergeben. Ausgewählt wurden bisher folgende Investoren- und Architektenteams: für das Cluster Smart Logistik die ante4C GmbH (Aachen) mit dem Architekturbüro Meyer & van Schooten (Amsterdam), für das Cluster Produktionstechnik die IMMOFINANZ (Wien) mit Henn Architekten (München), für das Cluster Photonik die ante4C GmbH (Aachen) mit KPF Architekten (New York) und für das Cluster Biomedizintechnik die Unternehmensgruppe Frauenrath (Heinsberg) mit dem Architekturbüro sop GmbH & Co. KG (Düsseldorf)..

### 2.3.3 Bauliche Entwicklung auf dem Campus Melaten

Rund 60 Mio. Euro investiert die IMMOFINANZ in den ersten Bauabschnitt des Clusters Produktionstechnik, das im Mai 2017 offiziell eröffnet wurde. Im Frühjahr 2018 wurde das von der IMMOFINANZ errichtete Parkhaus des Clusters Produktionstechnik in Betrieb genommen.

Das Center for Digital Photonic Production (CDPP) wird im März 2019 als zweiter Bauabschnitt des Clusters Photonik mit einer Hauptnutzfläche (NF1-6) von ca. 4.300 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Das Gesamtfördervolumen in

Höhe von ca. 57 Mio. Euro tragen Bund und Land gemeinsam für diesen Forschungsbau.

Im Mai 2018 eröffnete das Forschungsgebäude Center for Biohybrid Medical Systems (CBMS), der zweite Bauabschnitt des Clusters Biomedizintechnik. Das neue Zentrum hat eine Hauptnutzfläche (NF 1-6) von ca. 3.840 m<sup>2</sup> und wurde mit rund 42 Mio. Euro Gesamtfördervolumen von Bund und Land gefördert.



Das erste Investorengebäude des Clusters Biomedizintechnik ist das CT<sup>2</sup> Center for Teaching & Training der Medizinischen Fakultät der RWTH. Die A. Frauenrath BauConcept GmbH, Teil der Unternehmensgruppe Frauenrath, investiert ca. 19,5 Mio. Euro in das Gebäude. Die Eröffnung dieses dritten Bauabschnittes des Clusters Biomedizintechnik ist im Herbst 2018 geplant. In dem sieben-geschossigen Gebäude wird auf einer Brutto-Grundfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> ein Lehr- und Weiterbildungsgebäude eingerichtet, dessen Lehrkonzept im europaweiten Vergleich einzigartig ist. Baubeginn des letzten Abschnittes des Clusters Biomedizintechnik ist Mitte 2019 geplant.

Baubeginn für das Center for Ageing, Reliability and Lifetime prediction of Electrochemical and Power Electronic Systems (CARL) im Cluster Nachhaltige Energie ist Anfang 2020.

Der neue Forschungsbau hat eine Hauptnutzfläche (NF 1-6) von ca. 4.959 m<sup>2</sup> und soll mit rund 42,1 Mio. Euro Gesamtfördervolumen von Bund und Land gefördert werden.

In der Parkspange wird derzeit der erste Bauabschnitt Georessourcen für die Gesteinshüttenkunde realisiert. Auf rund ca. 2.840 m<sup>2</sup> mit einem Bauvolumen von ca. 18 Mio. Euro entstehen Labor- und Büroflächen für die Gesteinshüttenkunde. Die Fertigstellung ist für Mitte 2020 geplant.

### 3 Die Methodik der Analyse

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

Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf Primärdatenmaterial.

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

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

# STARKE TECHNIK FÜR STARKE BAUHERREN



*hilft immer!*

**Deubner**  
**BAUMASCHINEN**

[www.deubner-bau.de](http://www.deubner-bau.de)



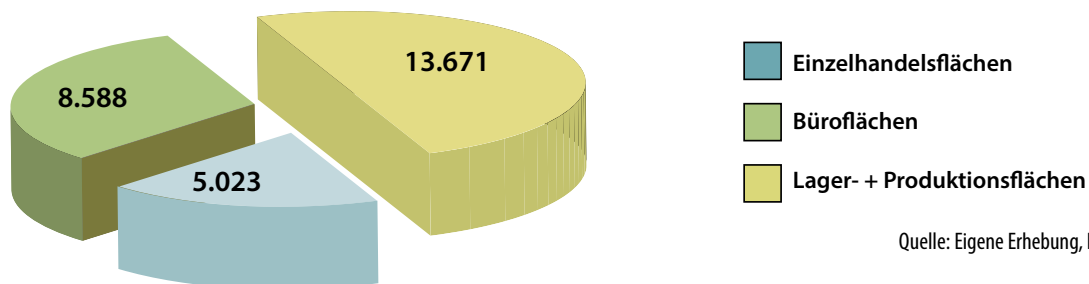


## 4 Die wichtigsten Ergebnisse für die Stadt Aachen

Die in der Datenerhebung angegebene gesamte Vermietungsleistung im gewerblichen Immobilienmarkt Aachen beträgt im Jahr 2017

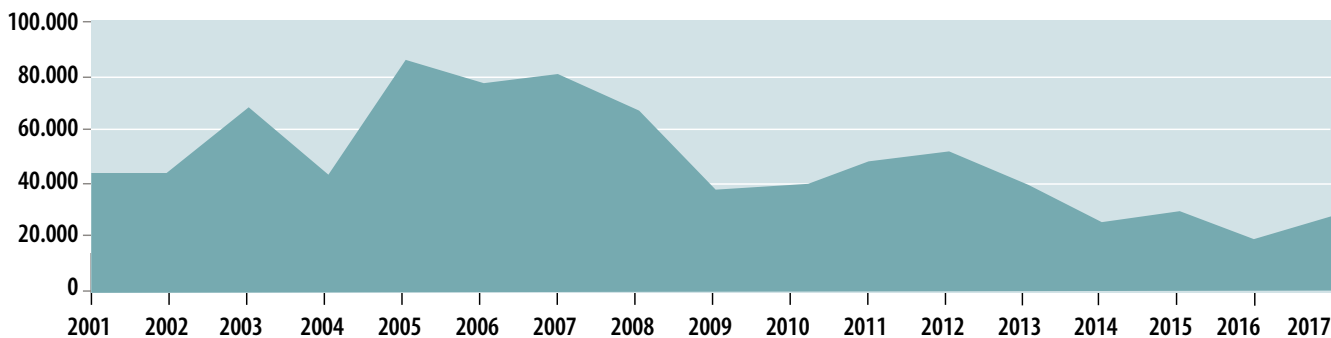
**27.282 m<sup>2</sup>**

Verteilung der Gesamtvermietungsleistung nach Immobilienbereichen



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

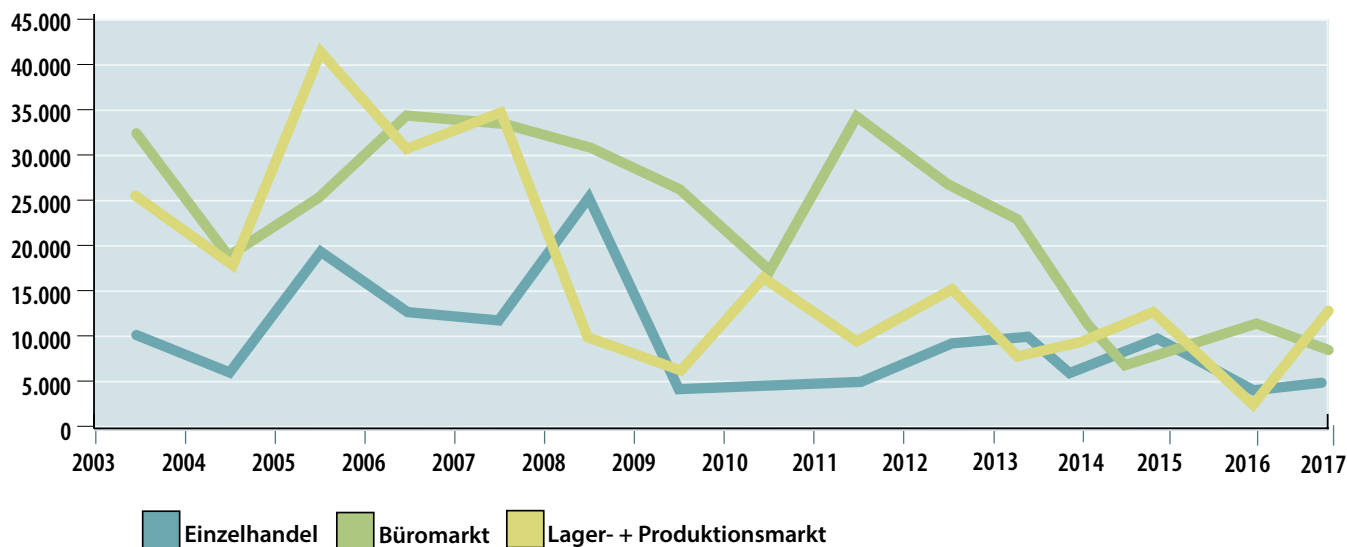
Entwicklung der Gesamtvermietungsleistung von 2001 bis 2017



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Entwicklung der Vermietungsleistungen nach Branchen differenziert

(+ Werte für 2017 – Einzelhandel= 5.023 m<sup>2</sup>, Büromarkt= 8.588 m<sup>2</sup>, Lager- u. Prod.markt = 13.671 m<sup>2</sup>)



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP



Die sachverständigen Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie:

**Verkehrswertgutachten**

**Mietgutachten**

**Beleihungswertermittlungen**



Dipl.-Ing. Architekt (TH)  
**Heinz Bonenkamp**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger



Dr.-Ing. Architekt (TH)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
**Florian Bonenkamp**  
Zertifizierter Sachverständiger  
(HypZert)

Kaiserstraße 34  
52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977  
Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de  
www.bonenkamp-gruppe.de

“ EASY PRODUCTIONS. IN PIXEL UND PRINT.

Medienproduktion ganz einfach.  
Das ist die Mission, die mich antreibt.  
Mit unserem Produktions- und Markt-Know-how  
sorgen wir für kompromisslose Kommunikation  
bei besten Konditionen und Qualitäten.

Für digitale Medien. Für Printmedien. “  
Für Werbeartikel. Für Sie?



Foto: ©Aachener Tourist Service

## 5 Der Einzelhandelsstandort Aachen

Nachdem im Herbst 2015 die innerstädtische Mall AQUIS PLAZA, die vorwiegend junge Menschen anspricht, eröffnet wurde, ist die Einzelhandelslandschaft der Aachener Innenstadt im Umbruch. Lediglich die 1a-Lage „obere Adalberstr.“ sowie die Lagen Markt, Krämerstr. und Ursulinerstr. bleiben davon unberührt. So entsteht in naher

Zukunft an der oberen Adalbertstr. ein Peek & Cloppenburg-Weltstadthaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

### 5.1 Einzelhandelswerte für Stadt Aachen und StädteRegion Aachen für 2018

	Stadt Aachen	StädteRegion Aachen
Umsatz-Kennziffer (je Einw.)	122,7	107,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EURO)	1.659,9	3.680,2
Umsatz (in Mio. EURO)	1.851,6	3.635,5
Einzelhandelszentralität	126,2	111,8

(Quelle: MB Research Einzelhandelszentralität 2018 im IHK-Bezirk Aachen)

#### Einzelhandelsflächen in der Stadt Aachen

Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet	ca. 440.000 m <sup>2</sup>
--	----------------------------

(Stand 31.12.2015)

Ausführlich informiert das „Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015“ der Stadt Aachen.

Kostenloser Download unter [www.aachen.de](http://www.aachen.de) und [www.initiative-aachen.de](http://www.initiative-aachen.de).

# Aachener Immobilienmesse

Eintritt frei!

**Erwerben • Mieten • Verkaufen**

Samstag, 11. Mai 2019 | 11.00 bis 17.00 Uhr | Halle 60, Aachen  
[www.aachener-immobilienmesse.de](http://www.aachener-immobilienmesse.de)

Eine Veranstaltung aus dem

## 5.2 Der gewerbliche Mietspiegel

### Für mehr Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

Die Datengrundlagen des gewerblichen Mietspiegels sind die Werte, welche die Initiative Aachen im Rahmen ihrer jährlichen Befragung der maßgebenden Immobilienmarktteilnehmer erhebt. Eine Expertenrunde fasst die vorliegenden Werte in Mietpreisspannen für den Einzelhandels-, Büro-, Lager-, Produktion- und Gastronomieflächenmarkt zusammen. Die Mietangaben können nicht pauschal auf bestimmte Objekte übertragen werden. Es müssen vielmehr in jedem Einzelfall die konkrete Lage des Objektes, die Größe, die Beschaffenheit, die Straßenfront usw. berücksichtigt werden. Die vorliegenden Angaben sind daher nur Anhaltspunkte, die eine Einschätzung erleichtern können.

Standardisierte Definitionen, die bestimmte Lagen beschreiben und damit festlegen, existieren nicht. Für die Einschätzung spielen die fußläufige, aber auch allgemeine Erreichbarkeit, die Frequenz potentieller Kunden, die umgebende Infrastruktur, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Erreichbarkeit von Parkplätzen und weitere Faktoren eine entscheidende Rolle. Relevant für die Einschätzung ist eben-

falls, ob eine Handels- oder Dienstleistungsnutzung angestrebt wird. Nebenlagen im Sinne dieses Mietspiegels sind Stadtrand- oder Stadtteillagen ohne für gewerbliche Immobilien relevante Bedeutung. Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Lagen in Aachen wurde auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Dabei geht es hier um markante Bereiche, zu denen für Auswertung und Darstellung ausreichendes Datenmaterial vorliegt.

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

■ Beraten

■ Planen

■ Prüfen



TRAGWERKSPLANUNG  
STATISCHE PRÜFUNG  
PRODUKTENTWICKLUNG  
GUTACHTENERSTELLUNG

[www.huping.de](http://www.huping.de)



Aachen  
H+P Ingenieure GmbH

München  
■ Kackertstr. 10 ■ 52072 Aachen

Düsseldorf  
■ Tel. 02 41 - 44 50 30

Köln  
■ Fax 02 41 - 44 50 329



Wohnen in Burtscheid

Architekten | info@mescherowsky.de  
 Diplom - Ingenieure | Telefon 0241-477810  
 Sachverständige | Telefax 0241-477811  
 Projektsteuerung | Bachstraße 22  
 D-52066 Aachen

**Exklusives Wohnen in urbanen Wohnambiente im Herzen Burtscheids**

### 5.3 Der gewerbliche Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2018/2019

Der im Folgenden vorgestellte gewerbliche Mietspiegel basiert auf Kenntnissen der Marktteilnehmer zu aktuellen Abschlüssen, die jährlich neu abgefragt werden. Sie sind in Mietpreisspannen zu den dargestellten, farblich gekennzeichneten Lagen zusammengefasst und dienen als Orientierungshilfe.

Die Mieten in der 1a-Lage des Aachener Einzelhandels sind stabil. Das Gleiche gilt für die 1b-Lage.

In den anderen dargestellten Lagen zeigen sich deutliche Veränderungen im Mietzinsniveau – die Mieten sinken.

Die Expertenrunde hat sich in diesem Jahr darauf verständigt, das unterste Niveau der 2er-Lagen auf 15,00 Euro anzuheben. Grund: Objekte unterhalb dieses Mietzinses zeigen nicht mehr die für den innerstädtischen Einzelhandel relevante Qualität.

So stellen sich die aktuellen Mietpreisspannen folgendermaßen dar:

1a-Lage	100,- € +
1b-Lage	50,- bis 80,- €
1c-Lage	25,- bis 50,- €
2er Lage	15,- bis 25,- €

Nicht einbezogen sind hier Spezialobjekte der Aachener Innenstadt wie AQUIS PLAZA, Galeria Kaufhof, Elisengalerie, Kapuziner Karree, d.h. Einkaufszentren mit Centermanagement. Der in der Regel hier vereinbarte Mietzins ist nicht mit dem der dargestellten Einzelobjekte vergleichbar.

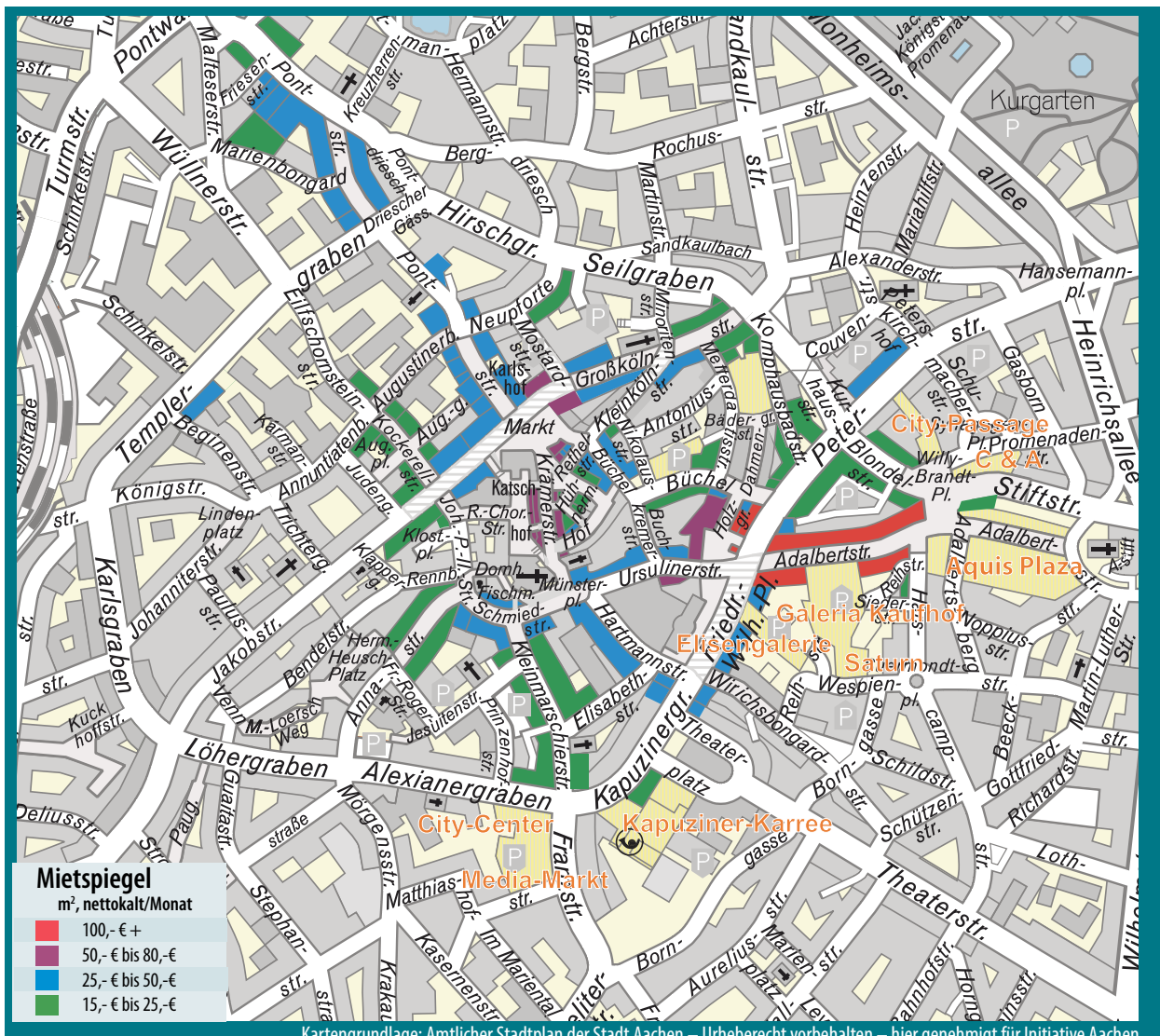
Der Mietspiegel ist bewusst auf der Basis von Mietpreisspannen in den jeweiligen Lagen aufgebaut. Er gibt so durchschnittliche Erfahrungswerte, d.h. Werte für durchschnittliche Objekte, wieder.

#### Definition der Einzelhandelsfläche

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

Dabei ist die Einzelhandelsfläche mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sechs Metern Schaufensterfront, im Erdgeschoß gelegen und modernisiertem Zustand mit angemessenen Nebenflächen (Toilette und Sozialraum) definiert. Dies ist für die Vergleichbarkeit und Zuordnung der Werte von besonderer Bedeutung.

## Mietspiegel für den Aachener Einzelhandelsflächenmarkt ab 15,00 € / m<sup>2</sup>



### Mieten in weiteren einzelhandelsrelevanten Bereichen der Stadt Aachen

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

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



Eine weitere Grundlage bei der Ermittlung der Daten ist die Aufteilung der Aachener Innenstadt in 60 einzelhandelsrelevante Bereiche, deren Basis die aktualisierte Bodenrichtwertkarte der Stadt Aachen bildet. Zu diesen Bereichen gaben alle befragten Fachleute ihre Kenntnisse wie-

der, wobei sich große Übereinstimmungen der Werte abzeichneten. Seit ihrem Erscheinen im Oktober 2005 zeigt sich der gewerbliche Mietpiegel als äußerst gefragte Entscheidungs- und Orientierungshilfe für alle Beteiligten bei der Ermittlung angemessener gewerblicher Mieten.

**Größte Nachfrage >>> Einzelhandelsflächen**  
 Flächen in 1a-Lagen und guten 1-b-Lagen der City, modern, flexibel und qualitativ hochwertig mit einer Größe bis zu 250 m<sup>2</sup> sowie größere Flächen von 500 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>

**Größtes Angebot >>> Einzelhandelsflächen**  
 Unmoderne Flächen minderer Qualität in der Innenstadt und den Nebenlagen des Stadtgebietes vorwiegend mit einer Größe unter 120 m<sup>2</sup> sowie großen Flächen bis 1.000 m<sup>2</sup>

**Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?**  
 Flächen, die direkt an der Achse AQUIS PLAZA – Elisenbrunnen liegen (1a-Lage), gute 1b-Lagen (Markt, Krämerstr. Ursulinerstr., Münsterplatz), zukünftig der Bereich Büchel mit dem ehem. Lust4Life sowie die Kapellenstr. in Aachen-Burtscheid

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 6 Der Büroflächenmarkt der Stadt Aachen

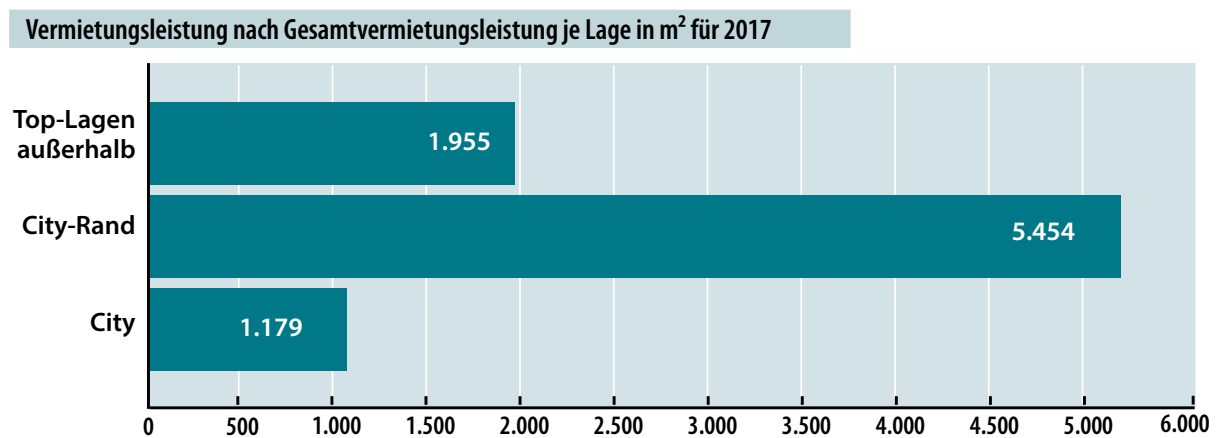
Der Bürostandort Aachen hat in den vergangenen Jahren mit dem RWTH Aachen Campus und der Krefelder Str. neue Lagen erhalten. Zudem werden neue Entwicklungen in der Aachener City diese begehrte und nachgefragte Lage stärken.

Die Projektentwicklungen der Aachener Hochschulen werden durch das Immobilienmanagement des Landes Nordrhein-Westfalen, den Bau- und Liegenschaftsbetrieben (BLB) NRW, verantwortlich entwick-

kelt und verwaltet. Da die großen Flächenumsätze des BLB NRW bisher ausschließlich der Nutzung landeseigener Betriebe dienen, finden diese Daten keinen Eingang in die Darstellung der aktuellen Vermietungsleistungen. Dies gilt auch für die Eigennutzung neuer Projektentwicklungen durch private Bauherren.

Exemplarisch werden Flächen- und Projektentwicklungen in Größe und Umfang in den Kapiteln 12 und 13 dieser Analyse vorgestellt.

### 6.1 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2017 nach Lagen



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



## 6.2 Der Mietspiegel für den Aachener Büroflächenmarkt 2018/2019

Zur Darstellung der Mietpreisspannen im Büromarkt ist die Gliederung der Objekttypen in drei Kategorien – einfach, mittel, hoch - sinnvoll. Dabei stehen die Ausstattungsmerkmale, die den jeweiligen Kategorien zugeordnet sind, im Vordergrund. Über diese Form der Definition erfolgt die Zuordnung der Mietpreisspannen. Basis dieser Werte ist auch hier die Kenntnis aktueller Abschlüsse.

Die aufgeführten Ausstattungsmerkmale müssen nicht zwingend gleichzeitig erfüllt sein.

Im Gegensatz zum Einzelhandel konzentriert sich das Bürogewerbe nicht an einem bevorzugten Standort, der Büromarkt ist räumlich flexibel.

<b>Bestandbüros – einfach –</b>	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen um 200 m <sup>2</sup>
<b>je nach Lage und Stellplätzen: 6,00 € bis 8,00 €</b>	
<b>Bestandbüros – mittel –</b>	einfacher oder gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente bezieht sich auf Regelgrößen um 200 m <sup>2</sup>
<b>je nach Lage und Stellplätzen: 7,50 € bis 10,00 €</b>	
<b>Bestandbüros – hoch –</b>	<b>(hochwertig modernisiert) + Neubau (bis vier Jahre alt)</b> gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge
<b>je nach Lage und Stellplätzen: 8,50 € bis 15,00 €</b>	

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Ihr Immobilienprofi vor Ort.

courte

www.courte-immobilien.com · T 0241.40 14 591

Solveig Dürwächter,  
Geschäftsführerin



Bewertung



Vermietung



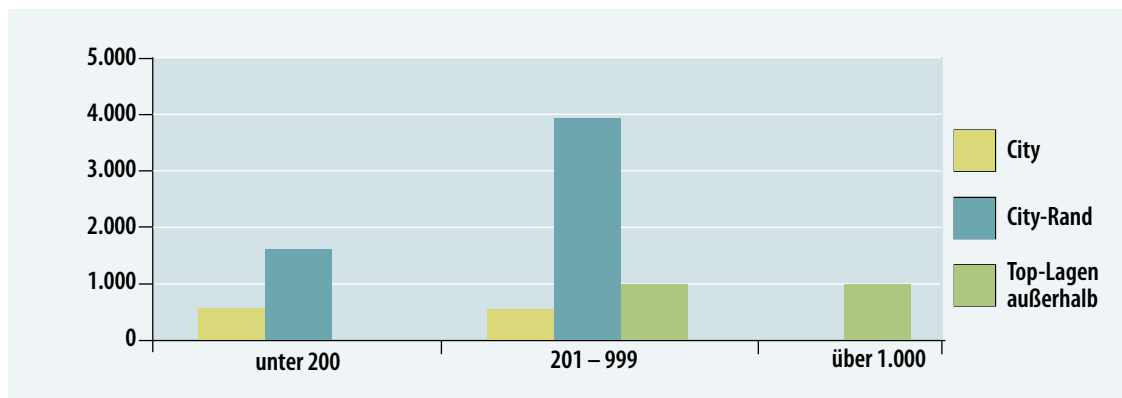
Verkauf



Foto: ©Aachener Tourist Service

### 6.3 Die Vermietungsleistungen im Büroflächenmarkt 2017 nach Größe und Lage

Vermietungsleistung nach m<sup>2</sup>-Größe und Lagen für 2017



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

www.roessler.de

- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung
- Gutachten

Seit 1983 die Kompetenz für Immobilien in Aachen

Rössler Immobilien GmbH  
 Viktoriaallee 22  
 52066 Aachen

Telefon: 0241/900900-0  
 Telefax: 0241/900900-55  
 eMail: info@roessler.de

ivd24immobilien.de - Das Portal der Immobilienprofis.

**Aus drei mach eins!**

Die Immobilienprofis **Herff & Herff GmbH**, **Eurent GmbH** und **Kotzur Immobilien GmbH** firmieren unter der gemeinsamen Dachmarke:

## IMMOBILIEN KOMPETENZZENTRUM AACHEN

Profitieren auch Sie von dem vollumfänglichen Service in allen Bereichen rund um Ihre Immobilie.



Vermietung

Verkauf

Verwaltung  
von Eigentümer-  
gemeinschaften

Hausverwaltung

Bauprojekt-  
entwicklung

Immobilien-  
bewertung



IMMOBILIEN  
KOMPETENZZENTRUM  
AACHEN



**KOTZUR**  
IMMOBILIEN GMBH

**EURENT**  
Grundstückverwaltungs-  
und Beteiligungs-ges. mbH

Ottostraße 80 · 52070 Aachen · Tel.: 0241 44520-0 · E-Mail: info@ik-aachen.de · Web: www.ik-aachen.de

Geschäftsführer-Duo: Thorsten Kotzur und Stefan Herff

### 6.4 Nachfrage und Angebot im Büroflächenmarkt

#### Größte Nachfrage >>> Büroflächen

Alle neuen, modernen, hochwertigen oder modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen für die flexible Nutzung, z.B. Coworking. Bevorzugt sind Flächen, die kleiner als 250 m<sup>2</sup> sind und neben guter Erreichbarkeit, auch mit ÖPNV, über ein ausreichendes P-Angebot verfügen.

#### Größtes Angebot >>> Büroflächen

Alter, unmoderner und meist verkehrsgünstig gelegener Bestand in allen Flächen-größen bis 1.000 m<sup>2</sup> im gesamten Stadtgebiet

#### Welche Lagen entwickeln sich zukünftig am besten?

Hochwertige und moderne Flächen in den Bereichen auf und um den RWTH Aachen Campus, der City und außerhalb gelegenen Bürostandorten mit guter Infrastruktur (u.a. P-Angebot und gute ÖPNV-Anbindung)

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Mit der zügigen Entwicklung des RWTH Aachen Campus entwickelt sich auch der Büromarkt. Die umfangreichen aktuellen und geplanten Projektentwicklungen sind im Kapitel 13 dieser Analyse aufgeführt. So wird nicht nur für den Eigenbedarf entwickelt, sondern auch für den freien

Markt. Für attraktive Flächen in attraktiven Lagen können angemessene Mietzinsen erzielt werden. Für hochwertige Flächen ist in den vergangenen Jahren ein langsamer, aber beständiger Anstieg zu verzeichnen. Das ist besonders bei City-Lagen zu beobachten.



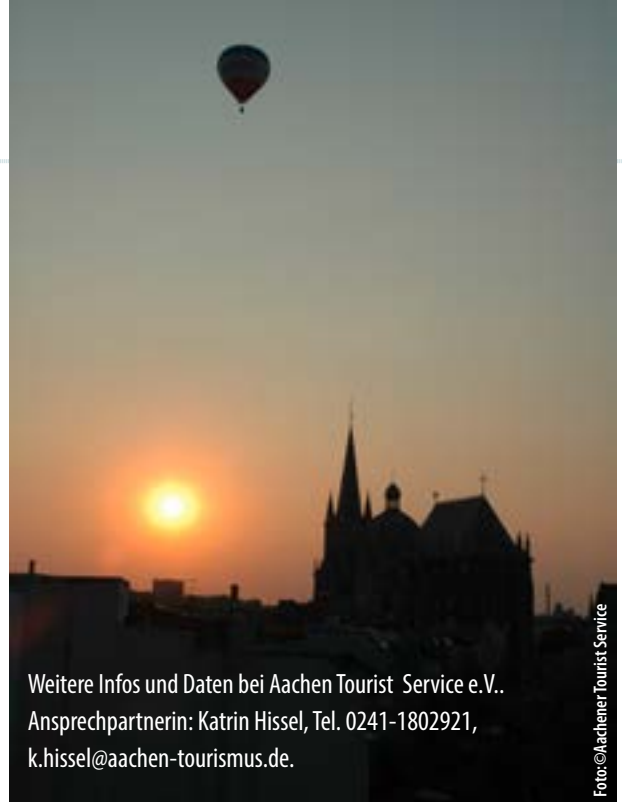
## 7

## Der Aachener Hotelmarkt

Der Hotelmarkt der Stadt Aachen ist mit zwei Neueröffnungen (2016: Inside by Melia, 2017: Hampton by Hilton) seit einigen Jahren in Bewegung. Einige weitere Hotelstandorte sind in Planung.

Die Gründe für die zunehmende Nachfrage nach Übernachtungs- und Tagungsangeboten sind vielfältig. Neben steigenden Besucherzahlen im Stadttourismus sind sie zudem in zahlreichen Veranstaltungen von überregionalem Interesse und in der fortschreitenden Entwicklung des RWTH Aachen Campus (siehe Kap. 2.3) zu suchen.

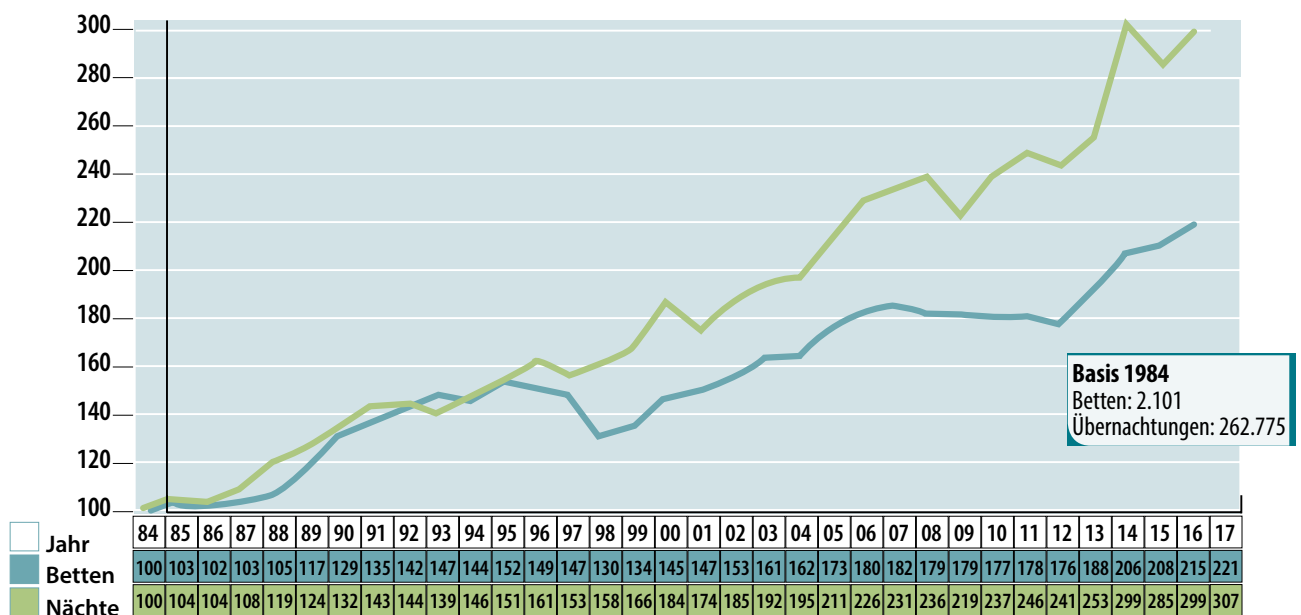
Ein besonderes Interesse besteht zudem an der Nutzung von Boarding-Häusern.



Weitere Infos und Daten bei Aachen Tourist Service e.V.  
Ansprechpartnerin: Katrin Hissel, Tel. 0241-1802921,  
k.hissel@aachen-tourismus.de.

Foto: ©Aachener Tourist Service

Entwicklung von Bettenkapazitäten und Übernachtungszahlen (ausschl. Hotelbetriebe) von 1984 bis 2017



Quelle: Aachen Tourist Service e.V.

### Hotelneueröffnungen seit 1984:

01.05.89: Hotel Ibis	19.08.95: Hotel Bismarckturn	01.12.12: Ibis budget Aachen
01.05.90: Hotel Regence	05.11.98: Schließung Quellenhof	01.03.14: A&O Hotel und Hostel
01.07.90: Hotel Arcade	01.09.99: Eröffnung Quellenhof	02.05.16: Inside by Melia Aachen
01.08.90: Hotel Pannonia	01.11.02: Dorint am Graben	04.07.17: Hampton by Hilton
01.05.92: Holiday Inn	15.10.04: Dorint Novotel Aachen City	Kommende Hotelöffnungen:
01.01.93: Erweiterung Arcade	01.04.06: Art Hotel Superior	Mitte 2020: Motel One
20.05.94: Hotel Formule 1 (Etap)	01.10.06: Rosenpark Laurensberg	Bis 2021: Holiday Inn Express Hotel



## Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH

Mit uns bleiben Sie immer in Bewegung – auch in Aachen

Aufzüge und Fahrtreppen von Schindler befördern täglich eine Milliarde Fahrgäste weltweit. In Wohn- und Geschäftshäusern, auf Flughäfen, Bahnhöfen, Kreuzfahrtschiffen – überall, wo Mobilität gefragt ist. Mit mehr als 140 Jahren Erfahrung zählt Schindler heute zu den führenden Aufzugs- und Fahrtreppen-Unternehmen der Welt. Jetzt auch in Aachen erreichbar.

Region West, Service Center Aachen/Düren  
Im großen Tal 5  
52353 Düren  
Tel.: 02421 44030  
[www.schindler.de](http://www.schindler.de)



**Schindler**

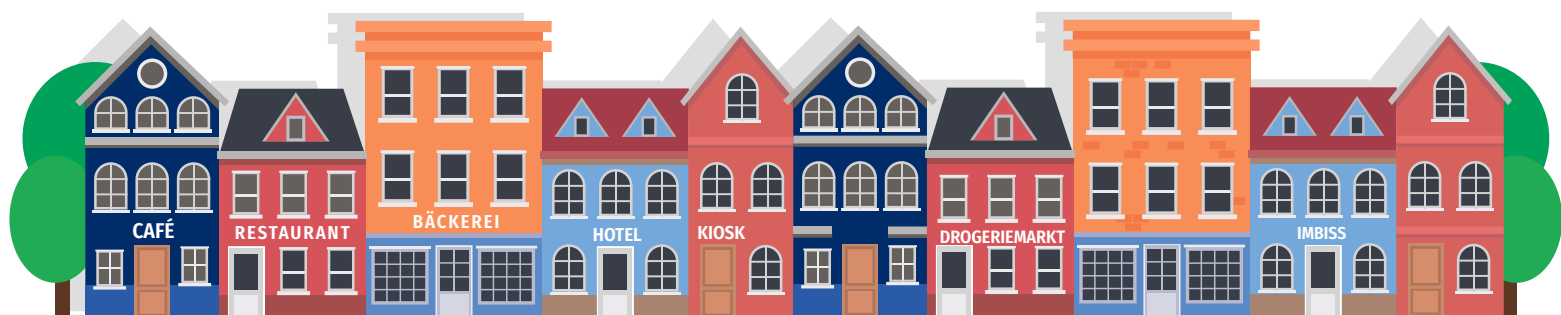


**Jonathan**<sup>®</sup>  
Hospitality  
Management

## GASTRONOMIE UND HOTELBERATUNG SUCHEN SIE NOCH NACH EINER LÖSUNG?

Dann sind Sie bei uns richtig. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns, Schwerpunkt Nachfolge, Konzept Überprüfung, Vermittlung\* und Vertrieb\*.

ab  
01.09.2018  
Trierer Straße 622  
im „Haus der Immobilie“

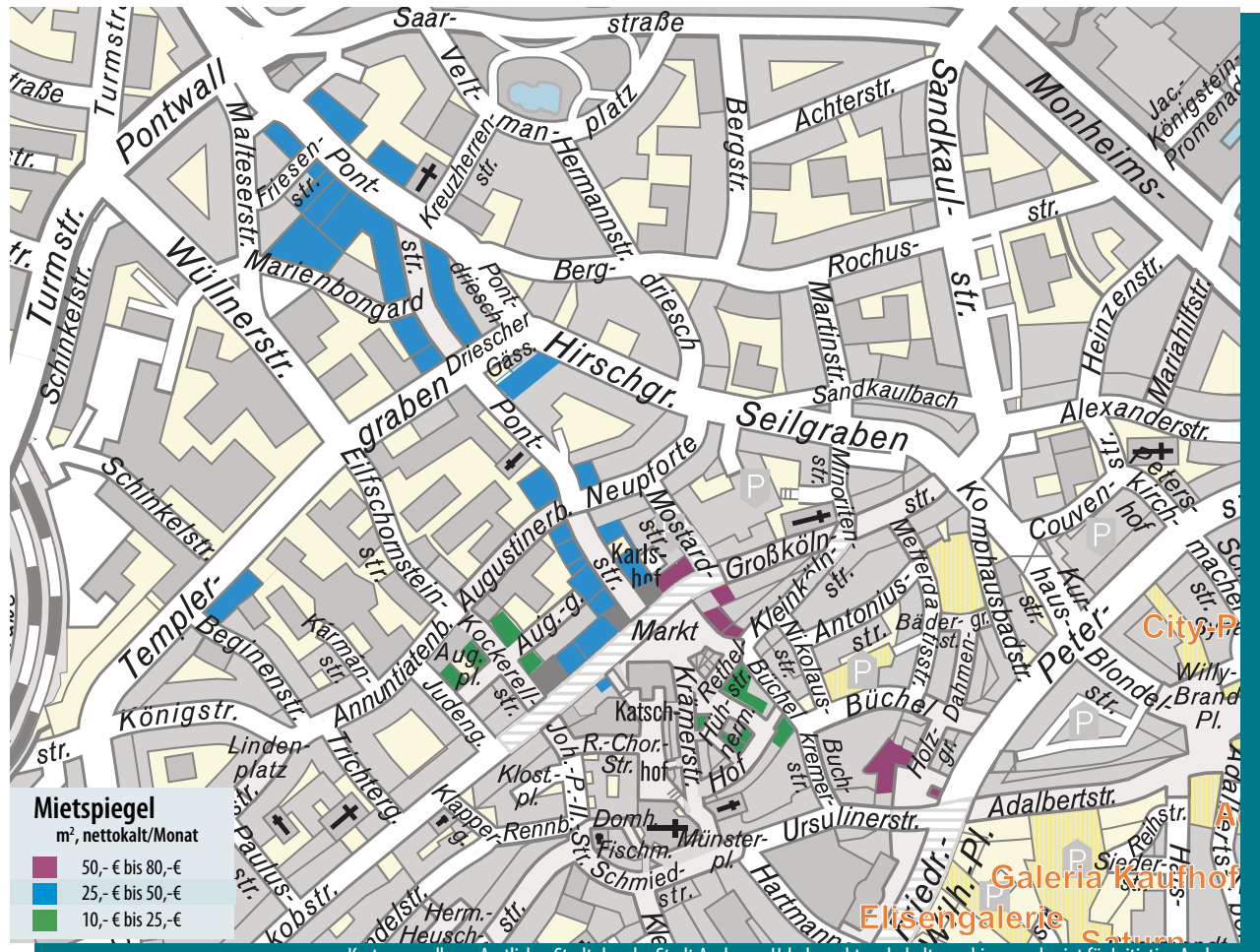


[info@ji-ac.de](mailto:info@ji-ac.de) • [www.ji-ac.de](http://www.ji-ac.de) • Tel.: 0241 - 936 77 936

\*Unsere Vermittlung und der Vertrieb der Objekte, erfolgt über die: [phi-commercial.de](http://phi-commercial.de)



# 8 Mietspiegel für gastronomische Flächen in Aachen



**Mietspiegel**  
m², nettokalt/Monat

	50,- € bis 80,- €
	25,- € bis 50,- €
	10,- € bis 25,- €

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan der Stadt Aachen – Urheberrecht vorbehalten – hier genehmigt für Initiative Aachen

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## Weitere Lagen für gastronomisch genutzte Flächen

Frankenberger Viertel	bis 15,- €
Burtscheid, Kapellenstraße	15,- € bis 20,- €

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Die Gastronomie hat im Aachener Stadtgebiet in den letzten Jahren Veränderungen erfahren. Die daraus resultierende Kenntnis aktueller Abschlüsse ermöglicht ihre Darstellung in einem Mietspiegel. Bei der Einordnung gastronomisch genutzter Flächen spielen folgende Faktoren eine entscheidende Rolle: Lage, Ausstattung (z.B. Konzession für Küchenbereich, vorhandene Fettabscheideranlage), Außenterrasse (Sondernutzungsrecht) und Größe (100 m² bis 300 m²). Hinzu kommt, dass die in diesem Mietspiegel aufgeführten Werte auch für die Systemgastronomie gelten.



Foto: © Aachener Tourist Service

# 9 Der Lager- und Produktionsflächenmarkt

Mit seiner zentraleuropäischen Lage und der optimalen Erreichbarkeit auf Schiene und Strasse entwickelt sich die StädteRegion Aachen zunehmend zu einer strategisch wertvollen Adresse für die Lager- und Logistikwirtschaft. Hinzu kommt der Aufschwung im Produktionsflächenmarkt u.a. durch die neuen Entwicklungen und Anforderungen der

E-Mobilität-Unternehmen Streetscooter und e.GO Mobile.

Seit 2016 folgt die Datenerhebung einer von der Expertenrunde verabschiedeten Neudefinition und –gliederung von Lagen und Nutzwert für die Flächen im Lager- und Produktionsflächenmarkt.

## 9.1 Mietspiegel für den Lager- und Produktionsflächenmarkt 2018/2019

L=Lager P=Produktion	Nutzwert/Qualität*		
	EINFACH*	MITTEL*	GUT*
<b>Einfache Lage**</b>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	L + P k.A.
<b>Mittlere Lage**</b>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. u. gr. Fl. bis 7,50 €/m <sup>2</sup>	L + P k.A.
<b>Gute Lage**</b>	L gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup> P gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. Fl. bis 7,00 €/m <sup>2</sup> L gr./sehr gr. Fl. bis 4,00 €/m <sup>2</sup> P gr. Fl. bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	L + P kl. Fl. bis 10,00 €/m <sup>2</sup> gr. Fl. bis 6,00 €/m <sup>2</sup> sehr gr. Fl. bis 5,00 €/m <sup>2</sup>

Kleine Flächen = < 200 m<sup>2</sup> Große Flächen = bis 5.000 m<sup>2</sup> sehr große Flächen = > 5.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

### \*Nutzwert / Objektqualität

\*Einfach: Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten).

\*Mittel: Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Sozialräume vorhanden, Büro möglich.

\*Gut: Warmhalle; uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Außenbereich für uneingeschränkte An- und Abfahrt, zeitgemäße Büro- und Sozialräume (auch Modulbauweise), ausreichend Parkflächen.

### \*\*Lage

\*\*Einfach: Dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung.

\*\*Mittel: Günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen.

\*\*Gut: Gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (u.a. mit BAB-Anschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten (z.B. vorhandene Kranbahnanlagen).

Für befestigte Freiflächen, die als zusätzliche Fläche (nicht Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind, gilt als grober Richtwert 0,50 €/m<sup>2</sup>.

## 9.2 Nachfrage und Angebot im Lager- und Produktionsflächenmarkt

### Größte Nachfrage >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Kombinierte Lager- und Büroflächen bis 500 m<sup>2</sup> sowie kombinierte Produktions- und Büroflächen bis 10.000 m<sup>2</sup>; reine, moderne, ebenerdige Lagerflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> und Logistikflächen in guten Lagen; kleine Flächen gerne citynah und große Flächen außerhalb; alles verkehrsgünstig gelegen, große Flächen möglichst mit BAB-Anschluss

### Größtes Angebot >>> Lager- und Produktionsflächenmarkt

Insgesamt sehr geringes Angebot; meist Kaltlager, unmoderne und schlecht erreichbare Flächen; Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Alle verkehrsgünstigen Lagen in BAB-Anschluss-Nähe mit guter Anbindung zur Innenstadt; modern und flexibel für Kombilösungen und –nutzung; teilbare Flächen und ausreichendes Freiflächenangebot

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



# 10 Die Trends für den Standort Aachen – ein Stimmungsbarometer

Neben der Darstellung der Daten und Fakten zu aktuellen Vermietungsleistungen, u.a. als Mietspiegel, ist die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Standortes Aachen in den gewerblichen Immobilienbereichen ein weiterer Schwerpunkt dieser Analyse.

Die Teilnehmer dieser Erhebung gaben zu den Themen Preisentwicklung, Investitionsklima und Rahmenbedingungen des Standortes Ihre aktuelle Wahrnehmung sowie ihre Einschätzung der Entwicklung bis einschließlich 2019 an.

## 10.1 Die Entwicklung der Preissegmente im gewerblichen Immobilienmarkt

Immobilienbereiche		Unteres Preissegment		Mittleres Preissegment		Oberes Preissegment	
		aktuell	bis 2019	aktuell	bis 2019	aktuell	bis 2019
Einzelhandelsflächen		↘	↘	⇒	⇒	⇒	⇒
Büroflächen		⇒↗	⇒↗	⇒↗	⇒↗	=	=
Lager- und Produktionsflächen		↑	↑	↗	↗	↗	↗

= ausgewogen   ↘ weniger nachgefragt   ↘ gar nicht nachgefragt   ↗ nachgefragt   ↑ sehr nachgefragt  
 Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

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

Die aktuellen Angaben zeigen im Einzelhandelsflächenmarkt eine in allen Segmenten rückläufige Nachfrage. Die Angaben zu den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt bestätigen die aktuelle positive Nachfragesituation.

## 10.2 Die Entwicklung des Investitionsklimas

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt stellt sich von 2018 bis 2019 folgendermaßen dar:

Die Beurteilung des Investitionsklimas im Aachener Immobilienmarkt von 2018 bis 2019 muss differenziert betrachtet werden. Der Büro-, Lager- und Produktionsflächenmarkt zeigen sich deutlich verbessert. Die aktuellen Entwicklungen im Aachener Stadtgebiet unterstreichen dies. So führen die Forschungsergebnisse von Instituten des RWTH Aachen Campus zur Entwicklung neuer E-Mobilitätsangebote (Streetscooter, e.Go Life, e.Go Mover, u.m.), die auch in Aachen produziert werden.



Immobilienbereiche		aktuell	bis 2019	
Einzelhandelsflächen		↘	↘	= unverändert
Büroflächen		↗	↗	↗ verbessert
Lager- und Büroflächen		↗	↗	↑ sehr verbessert
				↘ verschlechtert
				↓ sehr verschlechtert

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

Dem steht die negative Entwicklung des Investitionsklimas im Einzelhandel entgegen. Dazu tragen mehrere große Projektentwicklungen in der Aachener Innenstadt bei, deren Umsetzungen sich verzögern und so dem Stadtbild nicht zuträglich sind.

## 10.3 Die Rahmenbedingungen des Standortes Aachen

Die seit dem Jahr 2000 erhobenen und für die Jahre 2010 bis 2019 detaillierter abgebildeten Verläufe in der Darstellung der Rahmenfaktoren

des Standortes Aachen lassen Differenzierungen in der Wahrnehmung des Standortes durch die Marktteilnehmer erkennen.





**Rahmenfaktoren**

	Bewertung 2000	Tendenz bis 2010	Bewertung bis 2014	Bewertung 2015	Bewertung 2016	Bewertung 2017	Bewertung 2018	Tendenz für 2019
Stadtimage insgesamt	= +	= + bis +	= +	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= + bis +
Image als Büro-/ Produktionsstandort	= +	= +	= +	= +	= +	= +	= +	= + bis +
Image als Einkaufsstadt	= -	= + bis +	= +	= + bis +	+	= + bis +	= + bis = -	= +
Planungssicherheit für Investoren	= -	= +	= +	= +	= +	= +	= +	= +
Stetigkeit der Stadtentwicklungspolitik	= -	= + bis +	= + bis = -	= -	= + bis = -	= + bis = -	= + bis = -	= + bis = -
Investitionsbereitschaft am Standort	= -	= +	= +	= +	= + bis +	= + bis +	= +	= + bis +
Entwicklung der Nebenkosten	-	= -	= + bis -	= -	= - bis -	= - bis -	= + bis = -	= + bis = -
Verfügbarkeit von Bauland	-	= - bis = +	= + bis = -	= -	= - bis -	= - bis -	= -	= - bis -
Verkehrliche Erreichbarkeit	= -	= +	= +	= +	= + bis = -	= +	= +	= + bis = -
Parkplatzangebote	= -	= +	= + bis = -	= + bis = -	= + bis = -	= + bis = -	= +	= + bis = -
Aufenthaltsqualität	= +	= + bis +	= +	= +	= + bis +	= +	= +	= +
Lebens- und Wohnqualität	= +	= + bis +	= +	= +	= +	= +	= +	= +

= + gleich gut | = - gleich schlecht | + verbesserte Situation | - verschlechterte Situation

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN



**Immobilienbewertung  
Verkehrswertgutachten  
Kaufberatung**

**Gerhard Witte**  
**Dipl.-Ing., Dipl. Wirt.-Ing.**  
Sachverständiger

Jakobstraße 80 | 52064 Aachen  
Fon 0241-90 08 647  
Fax 0241-90 08 648  
info@witte-ingenieurbuero.de

[www.witte-ingenieurbuero.de](http://www.witte-ingenieurbuero.de) | [www.baugutachten-aachen.de](http://www.baugutachten-aachen.de)

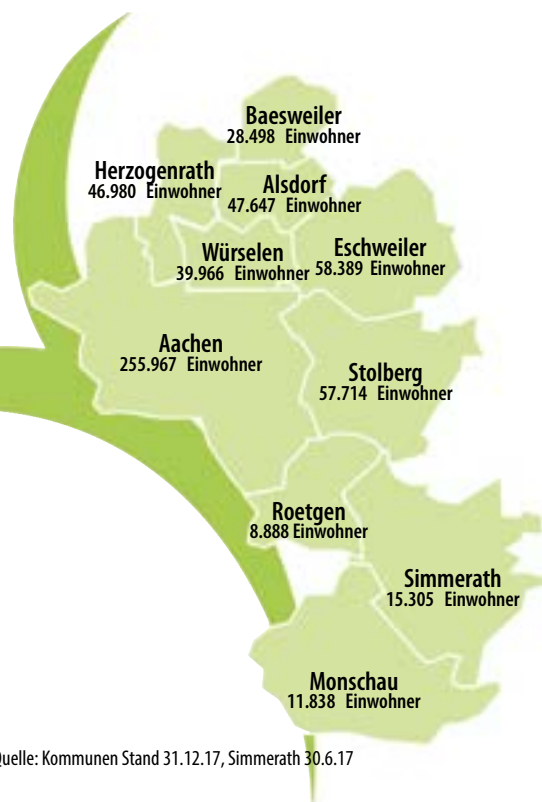


11

## Der gewerbliche Immobilienmarkt in den Kommunen der StädteRegion Aachen

Mit der Erhebung der Daten zum gewerblichen Immobilienmarkt für das Jahr 2017 beteiligten sich bereits zum neunten Mal die Kommunen und die Akteure des gewerblichen Immobilienmarktes der StädteRegion Aachen. Die so entstandene Datengrundlage ermöglicht die Darstellung von Mietpreisspannen in mittlerweile allen gewerblichen Flächenmärkten der Kommunen der StädteRegion Aachen.

Befragt wurden die Kommunen und die gewerblichen Marktteilnehmer. Alle Kommunen haben sich wieder diesem Projekt zur Schaffung einer Transparenz in ihren gewerblichen Immobilienmärkten angeschlossen. Während die gewerblichen Marktteilnehmer auch Angaben zu Abschlüssen sowie zur Angebots- und Nachfragesituation machten, bewerteten die Kommunen schwerpunkt- mäßig die Entwicklung der Rahmenfaktoren ihres Standortes für den Immobilienmarkt, für Ansiedlung, Erreichbarkeit und Lebensqualitäten. Die angegebenen Mietpreisspannen stellen Orientierungshilfen dar.



Quelle: Kommunen Stand 31.12.17, Simmerath 30.6.17

### Beurteilung der Rahmenfaktoren durch die Kommunen der StädteRegion Aachen und die Immobilienmarktteilnehmer

#### Rahmenfaktoren – Beurteilung– Trends bis 2019

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

= + gleich gut | = - gleich schlecht | + verbesserte Situation | - verschlechterte Situation

Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

# Die Wirtschaftsförderung der StädteRegion Aachen

## Partner der regionalen Wirtschaft und der Kommunen!

Durch zielgerichtete Maßnahmen und ausgewählte Veranstaltungsformate bauen wir ein starkes Netzwerk zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen sowie weiteren Akteuren auf und stärken die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Unsere Leistungen für Unternehmen:

- Beratungsangebote rund um die Themen Gründung, Fördermittel sowie Unternehmensberatung
- Technologietransfer mittels Veranstaltungen und gezielter Kontaktvermittlung
- (Eu)regionale Vernetzung im Rahmen grenzüberschreitender Projekte
- Unterstützung von Standortmarketing und Fachkräftegewinnung
- Organisation von Unternehmensseminaren und Veranstaltungsreihen

Sie möchten unsere Beratung in Anspruch nehmen oder haben Interesse an unseren Netzwerk-Veranstaltungen? Dann sprechen Sie uns an:



**Iris Gerdom**  
Veranstaltungsmanagement  
Tel. +49 (241) 5198-2132  
iris.gerdom@staedteregion-aachen.de



**Patrick Hahne**  
Breitbandkoordinator  
Tel. +49 (241) 5198-2529  
patrick.hahne@staedteregion-aachen.de



**Jan Pontzen**  
Technologietransfer Projekt EarlyTech  
Tel. +49 (241) 5198-2162  
jan.pontzen@staedteregion-aachen.de



**Gerrit Pohlmann**  
Technologietransfer Projekt ScienceLink  
Tel. +49 (241) 5198-2605  
gerrit.pohlmann@staedteregion-aachen.de



**Gerti Steffens, Existenzgründungs- und Unternehmensberatung**  
Tel. +49 (241) 5198-2131  
gerti.steffens@staedteregion-aachen.de

Weitere Informationen finden Sie unter  
[www.staedteregion-aachen.de/  
wirtschaftsfoerderung](http://www.staedteregion-aachen.de/wirtschaftsfoerderung)



Aktive Region

Nachhaltige Region

BildungsRegion

Soziale Region



Foto: ©Business Park Alsdorf GmbH

## Alsdorf

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

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

Im Business Park Alsdorf Schaufenberg können moderne Büro- und Hallenflächen flexibel angemietet werden. Das Centermanagement erfolgt über die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Alsdorf, kurz GSG. Frei parzellierbare Grundstücke können im Business Park Alsdorf Hoengen erworben werden. Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke erfolgt über die Business Park Alsdorf GmbH, kurz BPA. Die BPA versteht sich als „Kümmerer“ des vorhandenen Unternehmensbestandes und betreut die Unternehmen ganzheitlich nach der Ansiedlung. Ein weiteres Geschäftsfeld der BPA ist ab August 2018 die Weiterentwicklung der Innenstadt in Alsdorf.

Verfügbare Gewerbeimmobilien bzw. Industrie- und Gewerbegrundstücke finden Sie auf der Internetseite der BPA: [www.businesspark-alsdorf.de](http://www.businesspark-alsdorf.de).

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Alsdorf stellen sich wie folgt dar:

ALS DORF	Mieten (netto, kalt)
	je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	< 5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind flexible Büroeinheiten unterschiedlicher Größe sowie Produktionsflächen und flexibel kombinierbare Logistikflächen.

## Baesweiler

Baesweiler, eine Stadt mit rund 28.000 Einwohnern, und das Technologie- und Gründerzentrum its liegen etwa 16 km nördlich von Aachen und bieten die perfekte Umgebung sowohl für deutsche als auch internationale Ansiedlungen. Rund 200 Unternehmen profitieren vom besonderen industriellen Umfeld und von der unterstützenden Infrastruktur des Standortes.

In den beiden Einzelhandelszentren Baesweiler und Setterich befinden sich über 250 Fachgeschäfte. Sie bieten vielfältige und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Lage der gesamten Einzelhandelsbetriebe in den traditionellen Ortskernen Baesweiler und Setterich erleben die Kunden ein besonderes Einkaufsflair, welches der Einkauf außerhalb der Zentren - auf der Grünen Wiese - nicht bieten kann. Der Begriff „Erlebniseinkauf“ erhält hier eine völlig neue Bedeutung, denn die Kunden werden durch ein qualitativ hochwertiges Angebot, durch fachmännische Beratung und umfangreiche Dienstleistungen verwöhnt. Das ausgedehnte kostenfreie Parkplatzangebot im gesamten Stadtgebiet lädt zum mobilen Einkauf ein.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am Feuerwehrturm“ im Stadtzentrum von Baesweiler hat die Kaufkraftbindung in Baesweiler deutlich erhöht. Von dieser Frequenzsteigerung profitieren alle Einzelhandelsgeschäfte in der Baesweiler Innenstadt. Gleiches gilt für die Einzelhändler in Setterich durch den Betrieb des Fachmarktzentrums „Neuer Markt Setterich“. Freie Gewerbeimmobilien sind auf der Homepage [www.wirtschaft.baesweiler.de](http://www.wirtschaft.baesweiler.de) unter „Standortangebote“ dargestellt.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Baesweiler stellen sich wie folgt dar:

BAESWEILER	Mieten (netto, kalt)
	je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind große Einzelhandelsflächen (> 800 m<sup>2</sup>), sehr kleine (<50 m<sup>2</sup>) und große (> 500 m<sup>2</sup>) flexible Büroeinheiten sowie Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet.



Foto: ©Stadt Baesweiler-Günter Köbernik

## Eschweiler

Dank der besonders guten verkehrlichen Anbindung zur A4 sowie der Nähe zur A44 ist Eschweiler ein attraktiver Standort nicht nur für Gewerbetreibende. Dies belegen die zunehmende Bevölkerungsentwicklung sowie der Zuwachs an modernen und innovativen Unternehmen im Stadtgebiet.



Foto: ©Stadt Eschweiler

Aktuelle Angebote sowohl für Baugebiete als auch für Gewerbe- und Handelsflächen bzw. –immobilien können auf der Internetseite der Stadt Eschweiler über einen Online-Service abgefragt werden. Für die hohe Nachfrage an geeigneten Flächen in Eschweiler werden weitere Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt.

Darüber hinaus ist Eschweilers Innenstadt auch für Investoren interessant. Ein Beispiel dafür ist die aktuelle Planung und Realisierung des

„Rathaus Quartiers“ nördlich der Inde.

Ein breiter Branchenmix, gut ausgebildete Arbeitnehmer, ein gutes Wohnumfeld und die zentrale Lage sind nur einige Beispiele positiver Aspekte, die für Eschweiler und Unternehmensansiedlungen in der Innenstadt sprechen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Eschweiler stellen sich wie folgt dar:

ESCHWEILER	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind in Eschweiler qualitativ hochwertige Einzelhandelsflächen in zentraler Lage, kleine, qualitativ hochwertige Büroflächen sowie Lager- und Produktionsflächen mit qualitativ gutem Standard und BAB-Anschluss.

Zukünftig werden sich die Lager- und Logistikflächen mit direktem BAB-Anschluss am besten entwickeln.

[www.ewv.de](http://www.ewv.de)



### Steigern Sie Ihre Energieeffizienz!

Decken Sie Einsparpotenziale auf und profitieren Sie so dauerhaft von niedrigen Energiekosten.

Mit dem Energieaudit\* der EWW

- » steigern Sie Ihre Energieeffizienz
- » senken Sie Ihren Energieverbrauch
- » reduzieren Sie Ihre Kosten

\* finanzielle Förderung möglich

» Tel.: 02402 101-1596  
[geschaeftskunden@ewv.de](mailto:geschaeftskunden@ewv.de)

# Energyline

Kraftvoll für Ihr Unternehmen.





Impulse setzen.  
Zukunft gestalten.

Projektentwicklung am Theaterplatz, Aachen: Bankhaus am Theater, Motel One und WE PARTMENT – Leben am Elisengarten

## Landmarken AG – Unser Ziel ist es, Landmarken zu schaffen und einen guten gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

Mit erfolgreichen Projekten und Quartiersentwicklungen in vielen wichtigen Städten zählen wir zu den führenden Projektentwicklern in NRW. Unsere Projekte sind identitätsbildend, hinterlassen Spuren und gestalten Lebensräume mit. Das ist der Kern der Landmarke, die unserem Unternehmen den Namen gibt: ein Objekt mit prägender Wirkung auf sein Umfeld. Aus ihr ergibt sich unser Anspruch, aus einem Standort eine Marke zu machen.

### Partnerschaft, Vertrauen und Kooperation auf Augenhöhe

Als Partner für Städte und Gemeinden gestalten wir moderne sowie öffentlich geförderte Wohnquartiere und liefern ideenreiche Konzepte für zukunftsorientierte Innenstadtentwicklungen. Bei Konzeption und Bau für die öffentliche Hand liefern wir mit unserer Kreativität und Erfahrung in Ausschreibungsverfahren hochwertige Qualität im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen.

Landmarken AG  
Karmeliterstr. 10, 52064 Aachen  
T. +49 (0)241 1895-100  
info@landmarken-ag.de  
www.landmarken-ag.de

Büro Münster  
Hafenplatz 4, 48155 Münster  
T. +49 (0)251 208353-10  
muester@landmarken-ag.de



**LANDMARKEN AG**



Impulse setzen. Zukunft gestalten.

© ZHAC Zweiering, Helmut Architektur + Consulting



WE PARTMENT – Leben am C.A.R.L., Aachen

© kadawittfeldarchitektur



Designhotel am Erzbergerufer, Bonn

© kadawittfeldarchitektur



Cluster Photonik, RWTH Aachen Campus



pronova BKK, Leverkusen



O-Werk, Bochum

© kadawittfeldarchitektur



Hansator Münster



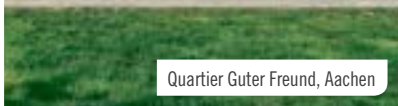
Quartier Guter Freund, Aachen



Neue Höfe Herne



DIGITAL CHURCH, Aachen



kite Butzweilerhof, Köln



## Herzogenrath

Mit direkter Stadtgrenze zum Oberzentrum Aachen und der zentralen Lage in der StädteRegion Aachen bietet Herzogenrath optimale infrastrukturelle Rahmenbedingungen und kurze Wege.

Als Grenzstadt zu den Niederlanden wird hier seit Jahrzehnten Europa gelebt. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat sogar das European Business Center (EBC) hervorgebracht, das zur Hälfte auf niederländischem und zur Hälfte auf deutschem Boden erbaut wurde. Der Wirtschaftsstandort Herzogenrath bietet mit seinem mittelständischen und internationalen Unternehmensbestand ein hervorragendes Umfeld und sehr gute Ansiedlungsvoraussetzungen sowohl für Industrie- als auch Hochtechnologieunternehmen. Besonders hervorzuheben ist das an die Unternehmensentwicklung angepasste Konzept des Technologie Park Herzogenrath (TPH): Starten, auf flexiblen Mietflächen wachsen und später im Gewerbegebiet, bspw. im Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath, in eine eigene Immobilie investieren. Der Technologie Park Herzogenrath vereint am Standort ca. 80 Technologieunternehmen mit ca. 2.500 Mitarbeitern aus 28 Ländern und besticht durch die Synergien stiftende hohe Ansammlung an Techunternehmen und seine zentrale Lage. Insbesondere die Nähe zum Aachener Campus begeistert Technologieunternehmen sämtlicher Branchen (Fahrzeit ca. 7 Minuten).

Der Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath ist das neueste Gewerbegebiet im Herzogenrather Stadtgebiet. Der Standort bietet auf ca. 4,5 ha Fläche in direkter Nähe zum Herzogenrather Bahnhof (ca. 15 Minuten Fahrzeit zur RWTH Aachen mit Euregiobahn) genügend Potenzial und Platz für interessierte Unternehmen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Herzogenrath stellen sich wie folgt dar:

HERZOGENRATH	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	6,50 € bis > 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind vorwiegend Gewerbeflächen in Herzogenrath-Kohlscheid.



Foto: ©Stadt Monschau

## Monschau

Auf ca. 45 ha großen Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren in modernen und innovativ ausgerichteten Betrieben ca. 1.300 neue Arbeitsplätze geschaffen. Mit dem Handwerker-Innovationszentrum Monschau (HIMO) konnte ein einzigartiges Modellprojekt des Landes NRW geschaffen werden. 7.000 m<sup>2</sup> Büro-, Produktions- und Lagerfläche mit individueller Raumaufteilung stehen im Gewerbezentrum Existenzgründern für die Realisierung Ihrer Ideen oder Unternehmern in der Eifel zur Verfügung. In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil Monschau-Imgenbroich zu einem Nahversorgungszentrum mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs entwickelt. Hier haben sich

vorwiegend Einzelhandelsketten angesiedelt. Aktuell entsteht hier ein neues Gewerbegebiet mit einer Größe von 6,34 ha.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Monschau stellen sich wie folgt dar:

MONSCHAU	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	5,00 € bis 20,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

## Roetgen

Der gewerbliche Immobilienmarkt der Gemeinde Roetgen wird vornehmlich durch das verkehrsgünstig an der B 258 liegende Gewerbegebiet „Zum genagelten Stein“ geprägt.

Mittlerweile sind alle im kommunalen Besitz befindlichen Flächen vermarktet, so dass es auch im Interesse der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Roetgen gilt, das Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Betriebe zur Sicherung und Entwicklung von Roetgener Betrieben sowie für die Ansiedlung auswärtiger Betriebe zu erweitern.



Foto: ©Stadt Herzogenrath



Die nach dem neuen Flächennutzungsplan vorgegebenen Erweiterungen der Gewerbegebietsflächen gilt es zu entwickeln.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Gemeinde Roetgen stellen sich wie folgt dar:

ROETGEN	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2016
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	5,00 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.



Foto: © Gemeinde Simmerath

## Simmerath

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

Flourierende Gewerbegebiete — interessanter Branchenmix  
Auch die drei Gewerbegebiete der Gemeinde bieten verschiedensten Betrieben aus Handel, Handwerk und Industrie ein Zuhause. Während in Simmerath derzeit alle Flächen belegt sind, können interessierten Firmen in Rollesbroich noch Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Mit einem Quadratmeterpreis von derzeit 23,00 Euro für das Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich sind die Kosten für den



Inh. Gisela Nießen

Meine Leidenschaft? Immobilien - seit mehr als 30 Jahren!  
Große Kompetenz in Vermietung und Verkauf sowie Gutachten-  
erstellung. Immobiliensuche für gewerblich und privat.



Heidchenberg 25 · 52076 Aachen · Tel 0241 400 40

[www.cia-aachen.de](http://www.cia-aachen.de)



## HORIZONTWISSEN

Mehr Wissen in  
weniger Zeit!

[www.horizontwissen.de](http://www.horizontwissen.de)



Ihr Weiterbildungspartner  
in der Region Aachen,  
Düren und Heinsberg.

Ein Angebot aus dem

**MEDIENHAUS**  
AACHEN

Grundstückserwerb im regionalen Vergleich sehr günstig. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage ist eine Flächenerweiterung in allen drei Gebieten vorgesehen. Die Gemeindeverwaltung unterstützt die Neuansiedlung mit optimaler Beratung und vermittelt auch Kontakte zu möglichen Fördergebern.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Gemeinde Simmerath stellen sich wie folgt dar:

SIMMERATH	Mieten (netto, kalt)
	je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2009 - 2017
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 5,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

## Stolberg

Die Kupferstadt Stolberg schafft heute den Spagat zwischen der historisch begründeten Schwerindustrie und der Ansiedlung neuer und innovativer Unternehmen.

Mit dem Dienstleistungszentrum Stolberg bietet die Stadt dazu jungen, innovativen industrie- und produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen und Start Up's auf rund 3000 m<sup>2</sup> ideale Rahmenbedingungen.

Die Kupferstadt Stolberg verbindet Geschichtsträchtigkeit und kulturelle Vielfalt mit den Erfordernissen eines modernen Wirtschaftsstandortes mit guter Infrastruktur. Innovative Unternehmen - oft entstanden in enger Kooperation mit der RWTH oder der FH Aachen - bieten jungen Fachkräften ausgezeichnete Karrierechancen.

Hier finden Sie eine gute Anbindung an nationale wie europäische Verkehrswege, ein hohes Angebot an Fachkräften und eine wirtschaftsfreundliche Atmosphäre.

Um den Wirtschaftsstandort künftig weiter zu stärken und zu entwickeln, werden rund 23 Millionen Euro u.a. aus Fördergeldern, Eigenmitteln und von privaten Investoren in den Jahren 2014 bis 2022 in die Aufwertung und strukturelle Verbesserung der Stadt investiert.

Mit dem Gewerbegebiet Camp Astrid bietet die Kupferstadt einen attraktiven Unternehmensstandort im Zentrum der Euregio Maas-Rhein.





Foto: ©Stadt Stolberg

Stolberg ist jedoch nicht nur ein Wirtschaftsstandort, sondern bietet mit der sorgfältig restaurierten Altstadt und der Nähe zur Kaiserstadt Aachen, zu Belgien und den Niederlanden attraktive Lebensbedingungen. Industrie, Natur, Kultur und Tourismus schließen sich nicht aus. Ausgedehnte Waldflächen und Naturschutzgebiete mit einer einzigartigen Flora und Fauna sind ebenso touristische Magneten wie die Burg Stolberg und die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Stolberg stellen sich wie folgt dar:

STOLBERG je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit	Mieten (netto, kalt) 2009 - 2017
	Einzelhandel
Büromarkt	<6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen Produktionsflächen	3,00 € bis 6,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind hochwertige und moderne Büroflächen < 100 m<sup>2</sup>.

Die flexiblen Grundstückszuschnitte und die zeitgemäße Infrastruktur bieten Unternehmen einen attraktiven Standort im grünen Umfeld. Die Nähe zum Autobahnkreuz Aachen ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Niederlande, Belgien, Frankreich, die Städte der Rheinschiene (Köln, Bonn) sowie die Metropolregion Ruhr.

## Schöne (H)Aussichten für Investoren

### Neubaugelbiet Stolberg-Donnerberg „Stadtrandsiedlung“



#### BAUGRUNDSTÜCKE AUCH FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

- von ca. 690 m<sup>2</sup> bis ca. 3.898 m<sup>2</sup>
- frei - und öffentlich geförderte Mietwohnungen
- zweigeschossige Bauweise
- provisionsfreier Verkauf
- sowie Eigentumswohnungen möglich
- Erschließungsbeginn ca. Ende 2018



Erschließungsträger:  
Stolberger Bauland GmbH



Informationen unter: Andrea Buley, S-Immo 02405/498 00-37 | [andrea.buley@s-immo-aachen.de](mailto:andrea.buley@s-immo-aachen.de)

# Jetzt 4 Wochen kostenlos lesen

Ihre Lokalausgabe der Aachener Zeitung/Aachener Nachrichten:

- **Starker Lokalteil:** Schon beim Frühstück erfahren Sie u.a. alles Wichtige rund um Politik, Sport und Vereinsleben aus Ihrer Heimat.
- **Freie Wahl:** Lesen Sie Ihre Ausgabe **gedruckt** auf Papier oder als **ePaper** auf dem Tablet oder Smartphone mit vielen weiteren Vorzügen.
- **Verlagsgarantie:** Die Zustellung Ihrer Zeitung endet automatisch nach der kostenlosen Testphase.



Gleich online bestellen: [www.aachener-zeitung.de/4wochen](http://www.aachener-zeitung.de/4wochen)  
[www.aachener-nachrichten.de/4wochen](http://www.aachener-nachrichten.de/4wochen)  
Telefonisch: **0241 5101-701**

Ein Produkt aus dem

**MEDIENHAUS**  
AACHEN

## Würselen

Die positive Entwicklung der Stadt Würselen in den letzten Jahrzehnten hat sich fortgesetzt. Der bereits seit einigen Jahren anhaltende Einwohnerzuwachs bleibt bestehen. Und damit steigt auch die Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungs- sowie nach Wohnbauflächen weiterhin an.

Die verfügbaren Grundstücke in dem überregional bedeutsamen Gewerbegebiet Aachener Kreuz, das unmittelbar am Autobahnkreuz Aachen gelegen ist und damit an eine der wichtigsten Schnittstellen im europäischen Autobahnnetz grenzt, sind zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet.

Das Augenmerk liegt deshalb auf der Erschließung neuer Gewerbeflächen. Diese will die Stadt Würselen zügig mit dem im Planungsverfahren befindlichen Gewerbegebiet Aachener Kreuz Merzbrück ausweisen. Direkt am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück liegend soll mit der Verschwenkung und Verlängerung der Start- und Landebahn ein ehrgeiziges Projekt realisiert und der Flugplatz zum Forschungsstandort weiterentwickelt werden. Im neuen Gewerbegebiet mit unmittelbarem Zugang zur neuen Start- und Landebahn wollen die FH Aachen und die

RWTH Aachen ab 2019 an der Elektromobilität in der Luftfahrt forschen und einen entsprechenden Prototypen für die Luftfahrt entwickeln, der zur Serienreife geführt und anschließend in der Region gebaut werden soll. Dazu wird der an den Verkehrslandeplatz angrenzende Teil des Ge-



werbegebietes mit innovativen Hangars als moderne Kombination von Büro-, Werkstatt- und Nebenflächen bebaut. Damit würde in Würselen eine europaweit einzigartige Forschungskulisse entstehen.

Die Mietpreisspannen für die gewerblichen Flächenmärkte der Stadt Würselen stellen sich wie folgt dar:

WÜRSELEN	Mieten (netto, kalt) je m <sup>2</sup> nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
2009 - 2017	
Einzelhandel	5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	<6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	3,00 € bis 7,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Nachgefragt sind Einzelhandelsflächen < 500 m<sup>2</sup>, moderne und flexible Büroflächen < 200 m<sup>2</sup> sowie verkehrsgünstig gelegene, flexible, kleinteilige Lagerflächen mit einer Höhe von 5 m.



Foto: ©Stadt Würselen

## Wir entwickeln Würselen.



SEW

STADT  
ENTWICKLUNG  
WÜRSELEN

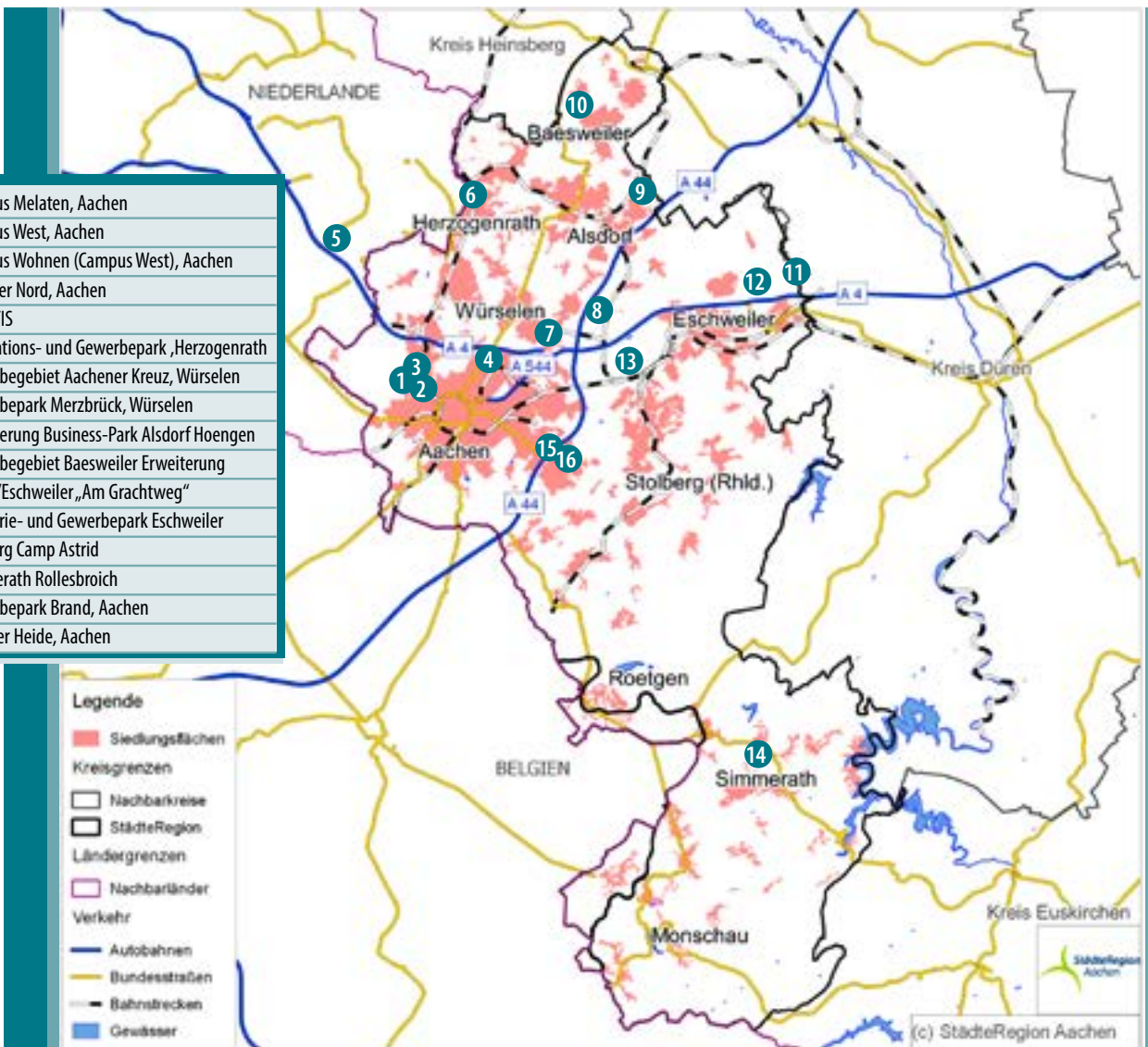
[www.sew-wuerselen.de](http://www.sew-wuerselen.de)



# 12

## Flächenentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

- 1 Campus Melaten, Aachen
- 2 Campus West, Aachen
- 3 Campus Wohnen (Campus West), Aachen
- 4 Quartier Nord, Aachen
- 5 AVANTIS
- 6 Innovations- und Gewerbepark ,Herzogenrath
- 7 Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Würselen
- 8 Gewerbepark Merzbrück, Würselen
- 9 Erweiterung Business-Park Alsdorf Hoengen
- 10 Gewerbegebiet Baesweiler Erweiterung
- 11 Inden/Eschweiler „Am Grachtweg“
- 12 Industrie- und Gewerbepark Eschweiler
- 13 Stolberg Camp Astrid
- 14 Simmerath Rollesbroich
- 15 Gewerbepark Brand, Aachen
- 16 Brander Heide, Aachen



Kartengrundlage: Städteregion Aachen Katasteramt | Zollernstraße 10, 52070 Aachen | Auszug Geodatenbestand der Städteregion Aachen | Erstellt: 21.08.2018

### 1

### RWTH Aachen Campus - Campus Melaten, Aachen



Foto: ©Campus GmbH/Andreas Steindl

<b>Grundfläche:</b>	473.000 m <sup>2</sup>
<b>Städtebaulicher Wettbewerb:</b>	Dezember 2007, reicher haase architekten
<b>Nutzung:</b>	11 Forschungscluster mit Büro-, Labor- und Hallenflächen, Infrastruktur mit Weiterbildungszentrum, Gastronomie, Dienstleistung, Handel, Hotel, Kita u.a.
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erschließung seit 2010
<b>Investitionsvolumen:</b>	bis 1 Milliarde Euro
<b>Bauherr:</b>	unterschiedliche Bauherren
<b>Vermarktung:</b>	RWTH Aachen Campus GmbH

## RWTH Aachen Campus - Campus West, Aachen

2



Foto: ©RWTH Aachen Campus GmbH

<b>Grundfläche:</b>	325.000 m <sup>2</sup>
<b>Masterplan:</b>	RKW Rhode Kellermann Wawrowsky
<b>Nutzung:</b>	5 Forschungscluster mit Büro-, Labor-, Hallenflächen, Infrastruktur mit Mehrzweckhalle, Bibliothek, Gastronomie, Hotel, Handel, Dienstleistung, Kita, Wohnen u.a.
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellung Bebauungsplan durch Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Stadt Aachen Erschließung ab 2017
<b>Investitionsvolumen:</b>	bis 1 Milliarde Euro
<b>Projektentwicklung:</b>	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
<b>Bauherr:</b>	unterschiedliche Bauherren
<b>Vermarktung:</b>	RWTH Aachen Campus GmbH

## Wohnen am Campus West, Aachen

3



Foto: ©pbs Architekten

<b>Ort:</b>	Aachen, am Campus West
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser, studentisches Wohnen, KITA
<b>Parken:</b>	ca. 320 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	85 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2017
<b>Bauende:</b>	2020
<b>Bauherr:</b>	Gemeinschaftsprojekt: DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Bausch GmbH
<b>Architekt:</b>	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
<b>Vermarktung:</b>	Bausch Immobilien GmbH

## Quartier Nord, Aachen

4



Foto: ©Landmarken AG

<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 37.500 m <sup>2</sup> , über mehrere Grundstücke (Gut-Dämme-Str. 8, 10-12, 14 und 15 sowie Krefelder Straße 216 und 218)
<b>Gesamt-Mietfläche</b>	
<b>Masterplan 2030 (BGF):</b>	ca. 48.500 m <sup>2</sup>
<b>Flächenpotenzial:</b>	Büroflächen: von 200 bis 11.000 m <sup>2</sup> EZH: von 150 bis 2.000 m <sup>2</sup> , Gastronomie: von 150 bis 1.000 m <sup>2</sup> (Kantine möglich)
<b>Nutzung:</b>	Büro, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Mobilität (Parken)
<b>Bauzeit:</b>	Entwicklung über mehrere Grundstücke mit verschiedenen Nutzungen: Neubauten „McFIT/Trösser“, „Jobcenter der StädteRegion Aachen“ und die Parkpalette sowie der Umbau für rs-Möbel sind abgeschlossen und in Betrieb. Weitere Entwicklungen sind geplant.
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG
<b>Bauherr:</b>	MiFra Grundbesitz GmbH / Projektgesellschaft Krefelder Straße mbH
<b>Vermarktung:</b>	Landmarken AG
<b>Informationen unter:</b>	<a href="http://www.landmarken-ag.de/quartier-nord">www.landmarken-ag.de/quartier-nord</a>



5



Foto: ©Avantis GOB N.V.

### Gewerbegebiet Avantis, Aachen/Heerlen (NL)

- Grundfläche:** 100 ha, 60% BRD, 40% NL, 70% Bauland, 30% Grünflächen  
Vermarktbare Gewerbefläche: ca. 250.000 m<sup>2</sup> Grundstücke von 2.000 m<sup>2</sup> - 70.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung:** Gewerbegebiet GE - GRZ 0,8  
Betrieb 24/7  
Redundante Glasfaseranbindung möglich
- Lage:** Der Gewerbepark Avantis liegt in direkter Anbindung zur A4/A76 (eigene Autobahnauffahrt). Das Zentrum von Aachen ist 8 Autominuten entfernt.
- Weiteres Vorgehen:** Vermarktung der Gewerbeflächen, Ausbau der Infrastruktur
- Eigentümer:** Avantis GOB N.V.
- Projektentwicklung:** Avantis GOB N.V.
- Vermarktung:** Avantis GOB N.V., 0049 (0)241/93600, info@avantis.org  
Stadt Aachen Immobilienmanagement, Tel. 0049 (0)241/432 2328,  
Gemeente Heerlen, afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Tel. 0031 (0)45/5604703
- Vermittelt durch:** www.avantis.org

6



Foto: ©Stadt Herzogenrath

### Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath

- Grundstücksfläche:** ca. 45.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung:** Gewerbe
- Baubeginn:** Entwicklung 2011, Baureife 2015
- Weiteres Vorgehen:** B-Plan und Erschließung in 2018
- Projektentwicklung:** Stadt Herzogenrath
- Bauherr:** Stadt Herzogenrath
- Vermarktung:** Stadt Herzogenrath, Referat Stadtplanung,  
Verkehr und Bauordnungsamt,  
Volker Fröschen, Tel. 02406/83-313,  
volker.froschen@herzogenrath.de

7



Foto: ©SEW Würselen

### Gewerbegebiet Aachener Kreuz

- Ort:** Würselen
- Grundfläche:** 169 ha
- Entwicklung:** Flächenvermarktung nahezu abgeschlossen
- Nutzung :** verschiedene Branchen
- Lage:** verkehrsgünstig gelegen, direkt am Autobahnkreuz Aachen mit Anschluss an die A4 (Köln – Antwerpen) und die A 44 (Düsseldorf – Brüssel)
- Vermarktung:** Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG,  
www.sew-wuerselen.de  
Telefon + 49 (0) 24 05 / 67-5 80



### Gewerbegebiet Aachener Kreuz Merzbrück

8


Foto:©SEW Würselen

**Grundfläche:** 20 ha  
**Nutzung :** verschiedene Branchen, flugplatzaffines Gewerbe  
**Baubeginn:** 2019  
**Projektentwicklung:** Aachener Kreuz Merzbrück GmbH & Co. KG  
 (in der Geschäftsbesorgung durch die Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG)  
 Telefon +49 (0) 24 05 / 67-5 80

### Erweiterung Business Park Alsdorf Hoengen

9


Foto:©Businesspark Alsdorf GmbH

**Derzeitige Gesamtfläche:** insgesamt rund 1.120.000 m<sup>2</sup>  
**Geplante Erweiterung:** Nördliche Erweiterung (47.000 m<sup>2</sup>) und südliche Erweiterung (170.000 m<sup>2</sup>)  
**Nutzung:** Gewerbe  
**Baubeginn:** 2019 – Entstehung weiterer frei parzellierbarer Gewerbegrundstücke  
**Weiteres Vorgehen:** Vermarktung ab Ende 2018  
**Bauherr:** Stadt Alsdorf / Business Park Alsdorf GmbH  
**Vermarktung:** Business Park Alsdorf GmbH, [www.businesspark-alsdorf.de](http://www.businesspark-alsdorf.de)  
**Ansprechpartner:** Marc Knisch, Tel. 02404 – 20002; [knisch@businesspark-alsdorf.de](mailto:knisch@businesspark-alsdorf.de)

### Gewerbegebiet Baesweiler

10


Foto:©its Baesweiler GmbH

**Grundfläche:** 800.000 m<sup>3</sup> + 12.000 m<sup>3</sup> Erweiterung (im Bau)  
**Nutzung :** Gewerbegebiet (GE) | diversifizierte Branchenstruktur mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Medizin und Biotechnologie, Oberflächentechnologie sowie Automotive | > 190 Unternehmen  
**Glasfaseranschluss** ja - redundanter Glasfaseranschluss  
**Baubeginn:** 1. Quartal 2019 – Gewerbegebietserweiterung 1. Phase  
**Bauende:** 3. Quartal 2019  
**Projektentwicklung:** Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Bauherr:** Stadt Baesweiler | BEG Baesweiler Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Vermarktung:** Stadt Baesweiler | Wirtschaftsförderung  
**Vermittelt durch:** Stadt Baesweiler | Wirtschaftsförderung



11



### Interkommunales Gewerbegebiet Inden/Eschweiler „Am Grachtweg“

<b>Grundfläche:</b>	310.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Industriegebiet (GI) Betrieb 24/7
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Redundante Anbindung möglich
<b>Lage:</b>	0,5 km Entfernung zur Autobahn A4 Aachen-Köln
<b>Baubeginn:</b>	2018
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Entwicklung einer Erweiterungsfläche von 12 ha in 2018
<b>Eigentümer:</b>	RWE Power AG
<b>Vermarktung:</b>	Stadt Eschweiler, Wirtschaftsförderung Dieter Kamp, Tel. 02403/71-294, dieter.kamp@eschweiler.de

12



### Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)

<b>Grundfläche:</b>	820.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Gewerbe- und Industriegebiet (GE + GI); Über 30 angesiedelte Unternehmen aus verschiedenen Branchen, wie z.B. Maschinenbau, Logistik, IT, Chemie.
<b>Baubeginn:</b>	Entwicklung einer 12 ha großen Erweiterung in 2016
<b>Vermarktung:</b>	Stadt Eschweiler, Wirtschaftsförderung Dieter Kamp, Tel. 02403/71-294, E-Mail: dieter.kamp@eschweiler.de

13



### Gewerbegebiet Camp Astrid, Stolberg

<b>Grundfläche:</b>	320.000 m <sup>2</sup> , reine Gewerbeflächen 228.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung :</b>	Gewerbegebiet GE
<b>Baubeginn:</b>	2005
<b>Bauende:</b>	nördlicher Teil 2009/2010 südlicher Teil ehemalige Flächen der DB AG bis Ende 2015
<b>Investitionsvolumen:</b>	rd. 23 Millionen Euro
<b>Projektentwicklung:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG
<b>Bauherr:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG
<b>Vermarktung:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG, Cockerillstr. 100 Geschäftsführer Michael Eßers M.A. Tel. 02402 – 125103, www.campastrid.de
<b>Vermittelt durch:</b>	Camp Astrid GmbH & Co. KG

14


Foto: ©Gemeinde Simmerath

### Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich, Simmerath

<b>Grundfläche:</b>	ca. 48 ha, davon noch ca. 22 ha freie Fläche
<b>Nutzung:</b>	Gewerbe- und Industriegebiet GE und GI
<b>Baubeginn:</b>	1989
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erweiterung der Flächen im Gewerbegebiet Simmerath ist vorgesehen
<b>Vermarktung:</b>	Gemeinde Simmerath, Wirtschaftsförderung, Rathaus, 52152 Simmerath, Tel. 02473/607 174 + 177

15


Foto: ©Stadt Aachen

### Gewerbepark Brand, Aachen

<b>Grundfläche:</b>	132.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	verschiedene Gewerbe
<b>Entwicklungs-investitionen:</b>	9,4 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Entwicklung 2010 Gewerbe Sommer 2014
<b>Bauende:</b>	Entwicklung Herbst 2013
<b>Projektentwicklung:</b>	Stadt Aachen
<b>Bauherr:</b>	Stadt Aachen
<b>Vermarktung:</b>	Stadt Aachen, Fachbereich Immobilienmanagement Tel 0241/432-2328, E-Mail: <a href="mailto:immobilienmanagement@mail.aachen.de">immobilienmanagement@mail.aachen.de</a> <a href="http://www.gewerbepark-brand.de">www.gewerbepark-brand.de</a>

16


Foto: ©RaumPlan

### Brander Heide, Aachen

<b>Ort:</b>	Aachen Brand, Eilendorfer Str. / Am Tiergarten
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 18.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 80 Wohneinheiten
<b>Nutzung:</b>	Wohnen - Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentums-wohnungen
<b>Investitionsvolumen:</b>	25 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	bereits Ende 2016 erfolgt
<b>Bauende:</b>	ca. 2019
<b>Bauherr:</b>	Projektgesellschaft: Bausch Projektbau GmbH, DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH und Geulen Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	RaumPlan / Bausch Planungsgruppe
<b>Vermarktung:</b>	Bausch Immobilien GmbH



## 13

## Projektentwicklungen in Stadt Aachen und StädteRegion Aachen

## Bankhaus am Theater



Foto:©kadawittfeldarchitektur

<b>Ort:</b>	Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 5.800 m <sup>2</sup> Mietfläche
<b>Nutzung:</b>	Büro, Handel, Gastronomie (EG)
<b>Baubeginn:</b>	3. Quartal 2018 (Hochbau)
<b>Bauende:</b>	1. Quartal 2020
<b>Architekt:</b>	kadawittfeldarchitektur
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

## DIGITAL CHURCH, Aachen



Foto:©finescript GmbH

<b>Ort:</b>	DIGITAL CHURCH, Aachen mit angrenzender Bebauung: Jülicher Straße Ecke Blücherplatz, Jülicher Str. 68/70, Blücherplatz 2, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 4.270 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 2.210 m <sup>2</sup> (Kaplanhaus, Kirche St. Elisabeth und Wohngebäude)
<b>Nutzung:</b>	Umnutzung einer denkmalgeschützten Kirche, Standort des digitalHUB Aachen mit CoWorking-Space für Startups, Mittelstand und Industrie, Begegnungs- und Veranstaltungsstätte
<b>Bauherr:</b>	St. Elisabeth Vermögensverwaltungs GbR
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG
<b>Vermarktung:</b>	AMW Projekte GmbH

## Hotel am Blausteinsee



Foto:©Ralf Scholl, Eschweiler

<b>Ort:</b>	Blausteinsee, 52249 Eschweiler
<b>Grundstücksfläche:</b>	etwa 16.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	etwa 6.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Hotel mit Restaurant und etwa 159 Zimmern, a la carte Restaurant mit Bar, große Terrasse, Tagungsbereich und Wellnessbereich
<b>Parken:</b>	150 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	etwa 20 bis 22 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	nach Verkauf
<b>Betreiber:</b>	eine internationale Hotelbetreibergesellschaft mit 55 Hotels in 12 Ländern
<b>Architekt:</b>	Entwurf Ralf Scholl, Eschweiler
<b>Vermarktung:</b>	5P Hotel Entwicklung und Vermarktung, c/o Jonathan Hospitality Management, Trierer Straße 622, 52078 Aachen, e-mail : bruenings@ji-ac.de

### Viktoria, Aachen



Foto: ©Fotostudio Arnolds eK / nessler projektidee gmbh

<b>Ort:</b>	Frankenberger Viertel, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	insgesamt ca. 19.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Einzelhandelsflächen, Eigentums- und Mietwohnungen, Studentenappartements, Ärztehaus, Büros, Kita
<b>Parken:</b>	ca. 190 Parkplätze in der Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 60 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2018
<b>Bauende:</b>	2021
<b>Bauherr:</b>	np3 gmbh & co kg / nessler projektidee gmbh
<b>Architekt:</b>	HPP Architekten GmbH, Düsseldorf
<b>Vermarktung:</b>	nesseler projektidee gmbh

### Tuchmacherviertel, Aachen



Foto: ©pbs architekten Planungsgesellschaft mbh

<b>Ort:</b>	Niederforstbacher Straße, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 54.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Wohnungen und einer Kindertagesstätte
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Ist Bestandteil der Erschließungsplanung
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 90 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2019
<b>Bauende:</b>	2025
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Rechtskraft des Bebauungsplans, Abbrucharbeiten und Erschließungsbau, Hochbauarbeiten in Bauabschnitten
<b>Bauherr:</b>	Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG Projektpartnerschaft zwischen der nessler projektidee gmbh und BCP Brack Capital Properties N.V.
<b>Architekt:</b>	pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen gna Grimbacher Nogales Architekten GmbH, Düsseldorf

### Laborgebäude RWTH-ISA, Aachen



Foto: ©virtuellFORMAT / nessler projektidee gmbh

<b>Ort:</b>	Krefelder Straße, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	rd. 3.300 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	rd. 1.600 m <sup>2</sup> Labor- und Büroflächen
<b>Nutzung:</b>	Labor- und Seminargebäude
<b>Parken:</b>	rd. 40 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	rd. 7,8 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Herbst 2016
<b>Bauende:</b>	Dezember 2017
<b>Bauherr:</b>	np labor soers gmbh & co kg / nessler projektidee gmbh
<b>Architekt:</b>	nesseler plan gmbh, Aachen
<b>Vermarktung:</b>	nesseler projektidee gmbh, Aachen



### Wohnen Im Brockenfeld, Aachen



Foto:©Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH

<b>Ort:</b>	Im Brockenfeld 23+25, 52074 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1750 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen ca. 1.970 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Mehrfamilienhaus mit 14 WE und Tiefgarage
<b>Parken:</b>	16 Parkplätze in Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 7,2 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2016
<b>Bauende:</b>	fertiggestellt 1. Quartal 2018
<b>Bauherr:</b>	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
<b>Architekt:</b>	Hahn Helten + Assoziierte Architekten GmbH
<b>Vermarktung:</b>	abgeschlossen (MAT Immobilien)

### Laurentiushöhe, Aachen



Foto:©Kaspar + Hans Lennartz Architekten B.D.A.

<b>Ort:</b>	Laurentiusstraße 60, 52072 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1730 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen ca. 1.300 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
<b>Parken:</b>	12 Parkplätze in Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 4,3 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2016
<b>Bauende:</b>	fertiggestellt 1. Quartal 2018
<b>Bauherr:</b>	G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung
<b>Architekt:</b>	Kaspar + Hans Lennartz Architekten B.D.A.
<b>Vermarktung:</b>	MAT Immobilien

### OBG 20



Foto:©Zweering Helmus Architektur + Consulting

<b>Ort:</b>	Oligsbendengasse 20, 52070 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.214 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro ca. 550 m <sup>2</sup> ; Wohnen ca. 1.830 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Mehrfamilienhaus mit 27 WE, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
<b>Parken:</b>	ca. 30 Parkplätze in Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 6,2 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2019
<b>Bauende:</b>	4. Quartal 2020
<b>Bauherr:</b>	Oligsbendengasse 20 GbR
<b>Architekt:</b>	ZHAC Zweering Helmus Architektur + Consulting
<b>Vermarktung:</b>	n.n.



**Quadflieg**  
Das Bau-Team

***entwickeln, planen & realisieren.***

---

**G. Quadflieg GmbH Projektentwicklung**

**[www.gquadflieg.de](http://www.gquadflieg.de)**



### Büro + Verwaltungsgebäude Janssen Cosmetics



Foto:©Architektur Hammers, Aachen

<b>Ort:</b>	Aachen-Oberforstbach
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 3750 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro + Konfektionierung ca. 2.030 m <sup>2</sup> Lager ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro + Verwaltung / Konfektionierung
<b>Parken:</b>	22 Stellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	3 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Ende 2019
<b>Bauherr:</b>	Gebrüder Janssen & Co. Immobilien GmbH
<b>Architekt:</b>	Architektur Hammers, Aachen

### Hotel an der Roetgen Therme



Foto:©Architektur Hammers, Aachen

<b>Ort:</b>	Roetgen, Postweg
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1600 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 2000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Hotel
<b>Parken:</b>	24 Parkplätze in der Tiefgarage
<b>Investitionsvolumen:</b>	8,6 Millionen Euro
<b>Bauherr:</b>	privater Bauherr
<b>Architekt:</b>	Architektur Hammers, Aachen
<b>Vermarktung:</b>	REAQ Immobilien GmbH

### Heylen Warehouses



Foto:©Janssen-Wuts architecten

<b>Ort:</b>	Gewerbepark Avantis, Urey 1 - 6422 RH Heerlen
<b>Grundstücksfläche:</b>	40.000 m <sup>2</sup> / 28.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 400 m <sup>2</sup> , Lager 25.000 m <sup>2</sup> , Zwischengeschoss 2.900 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Vorhanden
<b>Nutzung:</b>	Logistik, Lager und Büro
<b>Parken:</b>	50 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	Juli 2018
<b>Bauende:</b>	Januar 2019
<b>Architekt:</b>	Janssen-Wuts architecten
<b>Bauherr:</b>	Heylen Warehouses
<b>Vermarktung:</b>	Heylen Warehouses





Neubau Haus Christophorus, Herzogenrath



Neubau Wohngebäude, Aachen-Brand



Umbau Boardinghouse, Aachen

Visualisierung: PIXEL ENLARGEMENT



Neubau Mehrfamilienhaus, Aachen-Haaren

### ARCHITEKTUR HAMMERS

Melatener Strasse 82

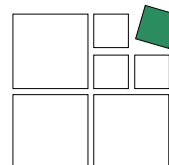
D-52074 Aachen

Tel.: +49 (0) 241 / 87 79 37

Fax: +49 (0) 241 / 87 78 37

mail@architektur-hammers.de

www.architektur-hammers.de



**Manfred Hammers**

Dipl.-Ing. + Ing.(grad.)  
Architekt, BDA



**AVANTIS**  
OPENING NEW HORIZONS.

Ab 2000 m<sup>2</sup> mit flexiblen Grundflächen für Büroeinheiten,  
Handwerk und Dienstleistung. Im Herz Europas, zwischen Aachen und Heerlen.

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



Foto:©LP12 Architekten

### myhome Salmanusstraße, Würselen

<b>Grundstücksfläche:</b>	3.142 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen 2.424 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Bezahlbares Wohnen
<b>Parken:</b>	30 Außenstellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	6,5 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Frühjahr 2018
<b>Bauende:</b>	Frühjahr 2019
<b>Bauherr:</b>	DERICHS u KONERTZ myhome GmbH
<b>Architekt:</b>	LP12 Architekten
<b>Vermarktung:</b>	DERICHS u KONERTZ myhome GmbH

### MiLO – Mikrolofts Aachen



Foto:©pbs Architekten

<b>Ort:</b>	Lütticher Straße 28, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	2087 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen 2178 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Wohnen
<b>Parken:</b>	39 Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 10 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Sommer 2018
<b>Bauende:</b>	Winter 2019
<b>Bauherr:</b>	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH
<b>Architekt:</b>	pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH
<b>Vermarktung:</b>	DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH

### Königswinkel, Brüsseler Ring, Aachen



Foto:©Dr. M. Sauren

<b>Ort:</b>	Brüsseler Ring 53-55, 52074 Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	6.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büros, Praxen
<b>Parken:</b>	54 Parkplätze
<b>Bauende:</b>	2019
<b>Architekt:</b>	OX2 Architekten
<b>Vermarktung:</b>	hausverwaltung3@dr-sauren.de   0241/7755024



**DERICHSuKONERTZ**

Projektentwicklung | Bauunternehmung | Projektmanagement

Oranienstraße 27-31 | 52066 Aachen | Tel 0241 51 80 8 10 | info@derichsukonertz.de

derichsukonertz.de

## Fragen zu Immobilien – Recht oder Steuern?

Zum Beispiel:

- ▶ **Mietrecht** egal ob Gewerbe- oder Wohnraum
- ▶ **Baurecht** wie Architektenverträge, GU-Verträge
- ▶ **Öffentliches Baurecht** wie Bebauungspläne, Stellplatzablässe etc.
- ▶ **Einkommenssteuer** wie gewerblicher Grundstückshandel
- ▶ **Gewerbsteuer** kennen Sie hier die erweiterte Kürzung?
- ▶ **Bauabzugssteuer**

Wir verfassen auch  
Standardliteratur  
z.B. Marcel M. Sauren  
Wohneigentumsgesetz 6. Auflage

Wir suchen laufend Objekte  
zur Anlage. Als Endinvestor  
zahlen wir regelmäßig mehr  
als Wiederverkäufer.

Wir geben Antworten  
auch interdisziplinär:  
▶ One Stopp – ▶ One Shop

KANZLEI  
**DR. JUR. MARCEL M. SAUREN**

Rechtsanwälte • Steuerberater • vereid. Buchprüfer

Brüsseler Ring 51 | Aachen | T: +49 (0)241 77550-0 | sekretariat1@dr-sauren.de | www.dr-sauren.de



### Quartier Nord: Pick-Up, Aachen



Foto:©kadawittfeldarchitektur

<b>Ort:</b>	Krefelder Straße 218, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.730 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro: ca. 2.500 m <sup>2</sup>   Einzelhandel / Gastronomie: ca. 2.400 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro und Einzelhandel
<b>Investitionsvolumen:</b>	GIK ca. 8 Millionen Euro
<b>Architekt:</b>	kadawittfeldarchitektur, Aachen
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### RWTH Aachen Campus – Cluster Photonik



Foto:©Andreas Horsky

<b>Ort:</b>	Aachen, Campus Melaten
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.050 m <sup>2</sup> (1. Bauabschnitt)
<b>Mietfläche:</b>	ca. 7.050 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro-, Werkhallen-, Messeraumflächen, Gastronomie
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2014
<b>Bauende:</b>	1. Quartal 2016
<b>Bauherr:</b>	ante4c GmbH / Landmarken AG
<b>Architekt:</b>	Kohn Pederson Fox Associates (KPF)
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### Geschäftshaus Aachen



Foto:©prasch buken partner architekten part GmbH

<b>Ort:</b>	Großkölnstraße
<b>Grundstücksfläche :</b>	ca. 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Hotel ca. 5.880 m <sup>2</sup> , Einzelhandel ca. 730 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	B & B Hotel, Einzelhandel
<b>Parken:</b>	Tiefgarage, 17 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	Abriss Juli 2018 / Baubeginn Oktober 2018
<b>Bauende:</b>	Oktober 2019
<b>Bauherr:</b>	LIST Develop Commercial
<b>Architekt:</b>	prasch buken partner architekten part GmbH

### BlueGate



Foto:©ARGE Ohlmeier Architekten/Croonen BV

<b>Ort:</b>	Zollamtstrasse, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	10.280 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro 6.000 m <sup>2</sup> , Einzelhandel, Service, Gastronomie 4.900 m <sup>2</sup> , Wohnen 7.700 m <sup>2</sup> , Hotel 160 Zimmer
<b>Nutzung:</b>	Büro, Holiday Inn Express-Hotel, studentisches Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Parken in direkter Nachbarschaft zum Aachener Hauptbahnhof
<b>Parken:</b>	219 TG-Stellplätze und 6 Außenstellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	rund 90 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Q3/2018
<b>Bauende:</b>	Q1/2021
<b>Bauherr:</b>	Blue Gate Aachen GmbH / MERKUR Development Holding GmbH, Rüsselsheim
<b>Architekt:</b>	ARGE Ohlmeier Architekten, Kassel / Croonen BV, Maastricht

### e.GO Mobile AG – Werk 1, Aachen



Foto:©e.GO Mobile AG

<b>Ort:</b>	TRIWO Technopark Aachen
<b>Grundstücksfläche :</b>	29.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Büro: 1.700 m <sup>2</sup>   Lager: 7.000 m <sup>2</sup>   Produktion 9.000 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss</b>	vorhanden
<b>Nutzung:</b>	Büro, Produktion, Lager für Automobilindustrie
<b>Parken:</b>	70 Parkplätze
<b>Baubeginn:</b>	April 2017
<b>Bauende:</b>	April 2018
<b>Bauherr:</b>	TRIWO Technopark Aachen
<b>Architekt:</b>	Pasucha . Klepzig Architekten GmbH
<b>Vermarktung:</b>	voll vermietet

### Luisenhöfe Aachen, Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße



Foto:© <https://www.luisenhoefe.com>

<b>Ort:</b>	Südstraße/Boxgraben/Mariabrunnstraße, Aachen
<b>Grundstücksfläche::</b>	ca. 11.000 m <sup>2</sup>
<b>Städtebaulicher</b>	
<b>Wettbewerb:</b>	Einladungswettbewerb mit 5 Teilnehmern, Auslobung am 22.05.2018 Preisgerichtssitzung am 04.09.2018
<b>Nutzung:</b>	Wohnen sowie ergänzende Nutzungen, in geringem Umfang Gewerbe
<b>Baubeginn:</b>	Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und Aufstellung des Bebauungsplans, voraussichtl. 2020
<b>Bauende:</b>	Voraussichtl. 2021/2022
<b>Projektentwicklung:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Bauherr:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Vermarktung:</b>	Luisenhöfe GmbH
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.luisenhoefe.com">www.luisenhoefe.com</a>

### Hin&Weg Boardinghouse



Foto:©PIXEL ENLARGEMENT

<b>Ort:</b>	Dahmengraben 3-5, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 430 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Einzelhandel ca. 300 m <sup>2</sup> , Wohnen/Boardinghouse ca. 1000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Boardinghouse, im EG zwei Gewerbeeinheiten
<b>Investitionsvolumen:</b>	rund 7,2 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	1. Quartal 2019
<b>Bauende:</b>	4. Quartal 2019
<b>Bauherr:</b>	Landmarken AG
<b>Architekt:</b>	Architektur Hammers



### Kamperstraße, Aachen Zentrum / Süd



Foto: A.S.H. Architekten Generalplan / © Dipl.-Ing. Michael Kleinen

<b>Ort:</b>	Kamperstraße, Aachen Zentrum / Süd
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Wohnen / Revitalisierung, Aufstockung einer Wohnanlage aus den 1960er Jahren / Modernisierung nach neusten Standards
<b>Mietfläche:</b>	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, Außengaragen
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 7,5 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	April 2017
<b>Bauende:</b>	März 2019
<b>Bauherr:</b>	Ilker Simons / Eheleute Sandra und Martin Wibelitz
<b>Architekt:</b>	ash Architekten, Aachen
<b>Vermarktung:</b>	REAQ Immobilien GmbH

### Gewerbegebiet Rotter Bruch, Aachen



Foto: ©elitemediaproduction / © Theodor Giripeștu

<b>Ort:</b>	Rotter Bruch, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	13.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Revitalisierung / Umnutzung Logistikzentrum (ehem. Wehmeyer) hochwertige Businesslofts im Obergeschoss rund 4.000 m <sup>2</sup> Bürofläche, Einzelbüros ab 165 m <sup>2</sup> Erdgeschoss: Logistik, Produktion mehr als 7.500 m <sup>2</sup> > 100 Stellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	rund 12 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Januar 2017
<b>Bauende:</b>	Dezember 2018
<b>Bauherr:</b>	RB 17 GmbH
<b>Architekt:</b>	Hahn-Helten & Assoziierte Architekten GmbH
<b>Vermarktung:</b>	REAQ Immobilien GmbH

### Logistikimmobilie für Hammer GmbH & Co. KG in Eschweiler



Foto: ©Phase 5

<b>Ort:</b>	Industriegebiet Inden/Weisweiler „Am Grachtweg“
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 186.900 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen, Gewerbe Hallenfläche ca. 94.000 m <sup>2</sup> ; mit zusätzlichem Zwischengeschoss sowie Büros und Sozialräumen ergibt sich eine Nutzfläche von insgesamt ca. 105.000 m <sup>2</sup>
<b>Glasfaseranschluss:</b>	Vorhanden
<b>Nutzung:</b>	Umschlag- und Lagerlogistik
<b>Parken:</b>	325 PKW Parkplätze, 25 LKW Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	60 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	April 2018
<b>Bauende:</b>	Dezember 2018
<b>Bauherr:</b>	GARBE Industrial Real Estate GmbH



Foto: elitemedianproduction / © Theodor Girinescu

#### Wir kaufen in Aachen und Umgebung:

- Mehrfamilienhäuser
- Wohngeschäftshäuser
- Eigentumswohnungspakete
- gewerbliche Liegenschaften, bevorzugt Logistik/Büro
- Baugrundstücke

Gestresste Mietverhältnisse, Sanierungsfälle sowie generell schwierige Objekte stellen für uns keine unüberwindbare Hürde dar.

Maklerangebote sind willkommen.

Eine schnelle sowie diskrete Transaktionsabwicklung können wir garantieren.

Angebote richten Sie bitte per Mail an:

[ankauf@reaq.eu](mailto:ankauf@reaq.eu)

## REAQ

REAQ Immobilien GmbH

Annastraße 58-60

[www.raq.eu](http://www.raq.eu)

52062 Aachen, Germany

T +49 241. 40 40 37 0

# LOGISTIK LOHNT.

Im Investment Management erhalten Sie bei uns Dienstleistungen mit Wertschöpfung und profitieren von 25 Jahren Branchenerfahrung mit nachweisbarem Anlageerfolg von aktuell 2,2 Mrd. € Assets Under Management.

Das bieten wir Ihnen:



ZUKUNFTSSICHERE LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN



SCHNELLER MITTELABRUF



HOHE AUSSCHÜTTUNGSRENDITE



INDIVIDUELLE ANLAGESTRATEGIE



### Motel One



Foto: ©Werrens & Hansen Architektur

<b>Ort:</b>	Kapuzinergraben 6 – 10, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.290 qm
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 8.800 qm BGF (259 Zimmer)
<b>Nutzung:</b>	Hotel
<b>Baubeginn:</b>	3. Quartal 2018 (Hochbau)
<b>Bauende:</b>	1. Quartal 2020
<b>Bauherr:</b>	Elysée-Palast Aachen Immobilien GmbH, Aachen
<b>Architekt:</b>	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung), Gatermann + Schossig Architekten GmbH (Fassade)
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### WE PARTMENT – Leben am C.A.R.L, Aachen



Foto: ©ZHAC Zweering Helmus Architekten Part GmbH

<b>Ort:</b>	Geschwister-Scholl-Straße, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 800 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 4.400 m <sup>2</sup> BGF
<b>Nutzung:</b>	Mikroapartments für studentisches Wohnen
<b>Baubeginn:</b>	Mitte 2019
<b>Bauende:</b>	Herbst 2020
<b>Architekt:</b>	ZHAC Zweering Helmus Architektur + Consulting
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG

### WE PARTMENT – Leben am Elisengarten



Foto: ©Werrens & Hansen Architektur

<b>Ort:</b>	Elisabethstraße 13-15, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 320 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnen ca. 2.150 m <sup>2</sup> BGF (83 Zimmer)
<b>Nutzung:</b>	Studentenwohnungen
<b>Baubeginn:</b>	3. Quartal 2017 (Abriss)
<b>Bauende:</b>	2. Quartal 2020
<b>Bauherr:</b>	Theaterplatz Vermögensverwaltung GbR, Aachen
<b>Architekt:</b>	Werrens & Hansen Architekten (Entwurfs- und Genehmigungsplanung)

### Gut-Dämme-Straße 1, Aachen



Foto: ©Neovision

<b>Ort:</b>	Gut-Dämme-Straße 1, 52070 Aachen
<b>Grundfläche:</b>	insgesamt 19.735 m <sup>2</sup> , davon vakant 4.100 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Büro, Gastronomie und Dienstleistung
<b>Vermarktung:</b>	Landmarken AG
<b>Sonstiges:</b>	<a href="https://www.landmarken-ag.de/projekte/gd1/">https://www.landmarken-ag.de/projekte/gd1/</a>



### Quartier 74 Grad, Aachen



Foto: elitemediaproduction / © Theodor Giripescu

<b>Ort:</b>	Altdorfstraße, Benediktinerstraße, Burtscheider Markt, Aachen
<b>Grundstücksfläche:</b>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Wohnen, Gewerbe Am Rande der Burtscheider Fußgängerzone entstehen in 3 Bauabschnitten rund 20.000 m <sup>2</sup> Wohn- und Büroflächen. Der erste Bauabschnitt mit rund 5.000 m <sup>2</sup> ist bereits realisiert. Im folgenden Bauabschnitt entstehen in Kürze runde 10.000 m <sup>2</sup> Bürofläche.
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 20.000 m <sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche
<b>Investitionsvolumen:</b>	50 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	Februar 2016
<b>Bauende:</b>	offen
<b>Bauherr:</b>	Ilker Simons / Eheleute Sandra und Martin Wibelitz
<b>Architekt:</b>	kadawittfeldarchitektur, Aachen
<b>Vermarktung:</b>	REAQ Immobilien GmbH

### Wohnen in Münsterbusch



Foto: © Architekturbüro Pidun

<b>Ort:</b>	Stolberg-Münsterbusch, Prämienstraße 190
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 3000 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 2600 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Eigentumswohnungen (altersgerecht mit Aufzug)
<b>Parken:</b>	Garagen und Stellplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 6 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2017
<b>Bauende:</b>	2019
<b>Baustand:</b>	1. BA (11 WE) = fertiggestellt, 2. BA (11 WE) = im Bau
<b>Bauherr:</b>	PH Hausbau GmbH
<b>Architekt:</b>	Architekturbüro Pidun, Herzogenrath
<b>Vermarktung:</b>	Architekturbüro Pidun, Herzogenrath Tel.: 02406-7635; info@architekt-pidun.de

### Quartier Guter Freund, Aachen



Foto: © Andreas Horsky

<b>Ort:</b>	Freunder Weg / Eisenbahnweg, Aachen-Forst
<b>Grundstücksfläche:</b>	insgesamt ca. 25.500 m <sup>2</sup> , davon ca. 15.500 m <sup>2</sup> für Wohnnutzung, weitere 10.000 m <sup>2</sup> für spätere nichtstörende gewerbliche Nutzungen
<b>Nutzfläche:</b>	Wohnungsbau ca. 19.250 m <sup>2</sup> inkl. Kindertagesstätte (ca. 870 m <sup>2</sup> ) und Tagespflege (ca. 220 m <sup>2</sup> )
<b>Nutzung:</b>	ein großes Mietwohnungsbauvorhaben, das bezahlbaren Wohnraum für Singles, Senioren bis hin zu Familien schafft; 183 der 248 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Eine fünfgruppige Kindertagesstätte sowie eine Tagespflegestation für Senioren sind in dem Projekt integriert.
<b>Parken:</b>	ca. 250 Parkplätze
<b>Investitionsvolumen:</b>	ca. 46 Millionen Euro
<b>Baubeginn:</b>	2. Quartal 2016
<b>Bauende:</b>	2018
<b>Bauherr:</b>	Guter Freund Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
<b>Architekt:</b>	pbs architekten, Aachen
<b>Projektentwicklung:</b>	Landmarken AG



### Teilnehmer Erhebung – Aachen 2017

Aachener Bank eG  
Aachener Immobilien Gesellschaft mbH  
AGIT mbH  
Arenberg-Recklinghausen GmbH  
Bonenkamp Architektur u.  
Sachverständigenbüro  
CB RICHARD ELLIS GmbH  
CIA – City Immobilien Aachen GmbH  
Courté Immobilien GmbH  
Evicon GmbH  
gewoge AG

Immobilien Hansa  
Jones Lang LaSalle SE  
Industrie- und Handelskammer Aachen  
Jonathan Immobilien  
H. Krantz GmbH  
Landmarken AG  
Nessler Projektidee GmbH  
Immobilien Caroline Reinartz RDM  
Dr. jur. Marcel M. Sauren  
Sylvia Rennecke Immobilien  
Rössler Immobilien GmbH

RWTH Aachen - Dezernat Facility Management  
Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement  
Sparkassen Immobilien GmbH  
Stadt Aachen  
- Fachbereich Wirtschaftsförderung  
- Fachbereich Immobilienmanagement  
TRIWO AG  
Dr. Vossen & Partner  
Werrens & Hansen Architekten  
Ingenieurbüro Witte, Sachverständige & Gutachter

### Teilnehmer Erhebung – StädteRegion Aachen 2017

Bonenkamp Architektur u. Sachverständigenbüro  
Business Park Alsdorf GmbH  
CIA – City Immobilien Aachen GmbH  
Immobilien Hansa  
Industrie- und Handelskammer zu Aachen  
its – Internationales Technologie- und Service-  
Center Baesweiler GmbH

Jones Lang LaSalle SE  
Landmarken AG  
Rössler Immobilien GmbH  
SEW – Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co. KG  
Sparkassen Immobilien GmbH  
Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement  
Technologiepark Herzogenrath GmbH

TRIWO AG  
Ingenieurbüro Witte, Sachverständige & Gutachter  
Sparkasse Aachen - Immobilienmanagement  
Technologiepark Herzogenrath GmbH  
TRIWO AG  
Ingenieurbüro Witte, Sachverständige & Gutachter

### Teilnehmende Kommunen der StädteRegion Aachen:

Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen

### Teilnehmer Expertenrunden 2018

Aachener Immobilien Gesellschaft mbH  
AGIT mbH  
Dipl.-Ing. R. Bachmann - Gutachter /  
Sachverständiger  
Bonenkamp Architektur u. Sachverständigenbüro  
Courté Immobilien GmbH  
Industrie- und Handelskammer zu Aachen

Initiative Aachen e.V.  
Jonathan Immobilien  
Kotzur Immobilien GmbH  
Landmarken AG  
Nessler Projektidee GmbH  
Josef Rössler, Rössler Immobilien, Gutachter /  
Sachverständiger

RWTH Aachen – Facility Management  
Dr. jur. Marcel M. Sauren  
Stadt Aachen - Immobilienmanagement  
Stadt Aachen - Wirtschaftsförderung  
StädteRegion Aachen – Gutachterausschuss  
StädteRegion Aachen - Wirtschaftsförderung  
Sparkassen Immobilien GmbH

### Impressum

**Herausgeber:**  
Initiative Aachen e.V.  
Karmeliterhöfe  
Karmeliterstraße 10  
52064 Aachen  
initiative-aachen@t-online.de  
www.initiative-aachen.de

**Redaktion:**  
Andrea Trebschuh  
Initiative Aachen e.V.  
**Grafik:**  
Petra Schneiders  
Bettina Hilgers  
Zeitungsverlag Aachen GmbH

**Druck:**  
image DRUCK + MEDIEN

**Fotos/Ansichten:**  
Initiative Aachen e. V., Aachen Tourist Service, Stadt  
Aachen, Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt  
Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Stadt Monschau,  
Gemeinde Simmerath, Stadt Stolberg,  
Stadt Würselen

# Über Geld sprechen lohnt sich!

Katharina H. und Philipp J. schaffen sich ihr gemütliches Zuhause.



CARABINCREATIVES

## Genossenschaftliche Beratung für Aachen

Mein Leben lang.

### Unser Service für Sie:

- Vermittlung / Kauf / Verkauf
- Neubau- und Gebrauchtimmobilien
- Grundstücks- / Projektentwicklung
- Immobilienbewertung
- Finanzierung (öffentliche Mittel)

Vereinbaren Sie jetzt einen  
Beratungstermin mit unseren  
Immobilien spezialisten: 0241 462-150  
[www.vobaimmo.de](http://www.vobaimmo.de)

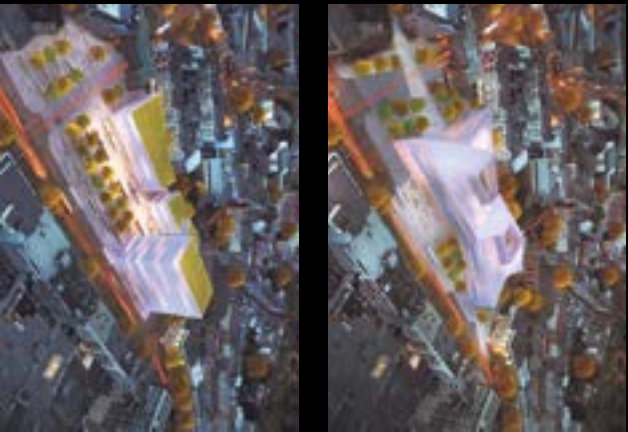


VOBA IMMOBILIEN eG

Aachener Bank 

# Aachener Immobilien Gesellschaft

Wir kaufen, entwickeln und bauen Wohn- und Gewerbeobjekte in Aachen für institutionelle und private Investoren sowie das eigene Portfolio.



RKW  
+  
Architektur

[ACI]

AACHENER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT WGH

Objekte in Aachen, für Aachen  
[www.aciimmobilien.de](http://www.aciimmobilien.de)  
Mies-van-der-Rohe-Straße 25  
52074 Aachen  
+49 (0)241 / 82.005  
[info@aciimmobilien.de](mailto:info@aciimmobilien.de)

