

2021

# Region Aachen

## Standort im Fokus

### Gewerbeflächen-Monitoring (gfm<sup>®</sup>)

### Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

**AGIT**  
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



2021

# Region Aachen

Standort im Fokus

## Gewerbeflächen-Monitoring (gfm<sup>®</sup>) Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen





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

## Liebe Leser:innen,

mit dem „Standort im Fokus 2021“ liegt Ihnen die aktuelle Analyse der gewerblichen Flächenverkäufe und der Reservesituation sowie des Immobilienmarktes vor. Eine grundlegende Veränderung ist die Bündelung von Informationen und Daten der StädteRegion Aachen, dem Kreis Düren und dem Kreis Euskirchen zu einem ganzheitlichen Bericht. Dies sorgt für noch mehr Transparenz und Vergleichbarkeit und erleichtert den Blick über die Grenzen der Gebietskörperschaften hinaus ohne auf die individuelle Darstellung zu verzichten.

Der Trend der letzten Jahre setzt sich fort. Die Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region nimmt weiter ab, sodass es ohne nachhaltige und zukunftsorientierte Flächenentwicklungen zu einem drastischen Engpass kommen wird!

Im Zuge dessen legen wir einen gesonderten Schwerpunkt auf das Thema der nachhaltigen Gewerbebebietsentwicklung und Revitalisierung von Bestandgewerbebebiets im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie. Als Rückgrat wirtschaftlicher Aktivitäten der Kommunen bieten Gewerbegebiete vor dem Hintergrund der limitierten Ressource „Fläche“, den Auswirkungen des Klimawandels, zunehmenden Risiken von ökologischen und ökonomischen Schocks sowie den Herausforderungen des Strukturwandels im Rheinischen Revier enorme Potenziale, nachhaltige Maßnahmen umzusetzen und so die Resilienz zu steigern.

Um Ihnen eine bestmögliche Informationsgrundlage für die anstehenden Entscheidungen bei strategischen Umsetzungsmaßnahmen nachhaltiger und intelligenter Standortentwicklungen bieten zu können, arbeiten wir stetig an der Weiterentwicklung dieses Berichtes.

Besonderer Dank gilt traditionell den kommunalen Anwendern für die Datenpflege von gisTRA® sowie den Hauptverwaltungsbeamten in der Region, die sich im Kapitel „Nachhaltige Gewerbebebietsentwicklung“ mit der Bedeutung der Thematik befassen.

Viel Spaß beim Lesen und auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Ihr Sven Pennings

# Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>8</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>10</b>
<b>Kartenverzeichnis</b> .....	<b>11</b>
<b>1 Gewerbeflächen-Monitoring in der Region Aachen</b> .....	<b>13</b>
1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven .....	13
1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe .....	14
1.3 Regionale Herausforderungen .....	14
1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2022 .....	16
1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) .....	20
1.4.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021 .....	30
1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2022 .....	40
1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) .....	46
1.5.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021 .....	54
1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2022 .....	62
1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) .....	66
1.6.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021 .....	74
<b>2 Wirtschaftsimmobilien</b> .....	<b>83</b>
2.1 Überblick zu den regionalen veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2021 .....	83
2.2 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 .....	84
2.3 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 .....	92
Hallen- und Produktionsimmobilien .....	92

2.4 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2021 .....	100
2.5 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2021 .....	108
2.6 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 .....	116
2.7 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 .....	124
<b>3 Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung</b> .....	<b>133</b>
3.1 Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung .....	135
3.1.1 Gewerbegebietsmanagement .....	136
3.1.2 Flächeneffizienz/Flächenentwicklung .....	138
3.1.3 Ressourceneffizienz .....	139
3.1.4 Energie .....	141
3.1.5 Klimaresilienz .....	142
3.1.6 Mobilität .....	145
3.2 Vermarktungskriterien .....	147
3.3 Überblick zentraler Gewerbegebietsentwicklungen in der Region .....	148
Forschungsflugplatz Aachen-Merzbrück – StädteRegion Aachen .....	149
„Eschweiler-Kinzweiler“ – StädteRegion Aachen .....	151
Brainergy Park – Kreis Düren .....	152
3.4 Handlungsempfehlungen: Entwicklungspotenziale und Perspektiven .....	154
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>155</b>
<b>Ausblick</b> .....	<b>156</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>158</b>

# Abbildungsverzeichnis

## Kapitel 1

- Abb. 1: Definition Flächenverfügbarkeiten (Aufbereitung durch G29)
- Abb. 2: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2022
- Abb. 3: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2012 bis 2021 (in ha)
- Abb. 4: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2022 (in ha)
- Abb. 5: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 6: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 7: Gewerbeflächenveräußerungen 2012-2021 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 8: Veräußerte Gewerbeflächen und –grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2012-2021 (in ha/Anzahl)
- Abb. 9: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 10: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 11: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
- Abb. 12: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren am 01.01.2022
- Abb. 13: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Düren 2012 bis 2021 (in ha)
- Abb. 14: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2022 (in ha)
- Abb. 15: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 16: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 17: Gewerbeflächenveräußerungen 2012-2021 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 18: Veräußerte Gewerbeflächen und –grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2012-2021 (in ha/Anzahl)
- Abb. 19: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 20: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 21: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abb. 22: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2022
- Abb. 23: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2012 bis 2021 (in ha)
- Abb. 24: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2022 (in ha)
- Abb. 25: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 26: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 27: Gewerbeflächenveräußerungen 2012-2021 nach veräußerten Grundstücken und Flächen (Anzahl/in ha)
- Abb. 28: Veräußerte Gewerbeflächen und –grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2012-2021 (in ha/Anzahl)
- Abb. 29: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 30: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 31: Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

## Kapitel 2:

- Abb. 32: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen in der StädteRegion
- Abb. 33: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €)
- Abb. 34: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 35: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 36: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)
- Abb. 37: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen in der StädteRegion Aachen (in m<sup>2</sup>)
- Abb. 38: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021
- Abb. 39: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021
- Abb. 40: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021
- Abb. 41: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021
- Abb. 42: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Düren
- Abb. 43: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €)
- Abb. 44: Kaltmietpreise und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 45: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 46: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)
- Abb. 47: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren (in m<sup>2</sup>)
- Abb. 48: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021
- Abb. 49: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021
- Abb. 50: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021
- Abb. 51: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021
- Abb. 52: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Euskirchen
- Abb. 53: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €)
- Abb. 54: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 55: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abb. 56: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in €)
- Abb. 57: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m<sup>2</sup>)
- Abb. 58: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021
- Abb. 59: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021
- Abb. 60: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021
- Abb. 61: Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021

### Kapitel 3:

Abb. 62: Dimensionen unter dem Einfluss von Resilienz und Nachhaltigkeit

Abb. 63: Aspekte einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung

Abb. 64: Vorteile durch Gebietsmanagement

Abb. 65: Chancen und Risiken des Klimawandels für Unternehmen

Abb. 66: Gewerbegebiete im Wandel

Abb. 67: Zentrale Gewerbeflächenentwicklungen in der Region Aachen

Abb. 68: Zugrundeliegende Bausteine für ein nachhaltiges Gewerbegebiet

Abb. 69: Aero-Park 1 Merzbrück

Abb. 70: Brainergy HUB im Brainergy Park Jülich

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2022

Tab. 2: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen 2021 im Überblick

Tab. 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick

Tab. 4: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2022 im Überblick

Tab. 5: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Düren 2021 im Überblick

Tab. 6: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick

Tab. 7: Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2022 im Überblick

Tab. 8: Gewerbeflächenveräußerungen Kreis Euskirchen 2021 im Überblick

Tab. 9: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick

## Kartenverzeichnis

### Kapitel 1:

Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 3: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2021)

Karte 4: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2021)

Karte 5: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2021)

Karte 6: Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2021)

### Kapitel 2:

Karte 7: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 8: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien in der StädteRegion (2021)

Karte 9: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 10: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 11: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2021)

Karte 12: Verkäufe und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2021)

Karte 13: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2021)

Karte 14: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2021)

Karte 15: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2021)

Karte 16: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2021)

Karte 17: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2021)

Karte 18: Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2021)

Karte 19: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2021)

Karte 20: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2021)

Karte 21: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2021)

### Kapitel 3:

Karte 22: Defizite und Hemmnisse in der Gewerbegebietsentwicklung

## 1

## Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die AGIT den Gewerbeflächen-Monitoringbericht. Dieser ermöglicht die systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -veräußerungen in der Region Aachen (StädteRegion Aachen, Kreis Düren, Kreis Euskirchen). Ziel ist es, größere Transparenz auf dem Gewerbeflächenmarkt zu schaffen, die sowohl der Planung und Entwicklung als auch der Vermarktung von Gewerbestandorten zugutekommt. Grundlage bilden hierbei die parzellenscharfen, gewerblichen Flächendaten aus gisTRA®, einem der führenden, webbasierten Systeme der Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutschland. Die Datenpflege und -aktualisierung des Systems erfolgt durch die kommunalen Anwender sowie interessierte private Vermarkter. Aktuell erfasst das System für alle 36 Kommunen der Region Aachen insgesamt 336 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.

## 1 Gewerbeflächen-Monitoring in der Region Aachen

### 1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven

Die Nettofläche der erfassten Gewerbegebiete betrug zum 01.01.2022 in der gesamten Region Aachen ca. 5.340 ha, von denen **736,5 ha in 115 Gewerbegebieten** mit unterschiedlichem planerischen Entwicklungsstand verfügbar waren. Dementsprechend waren 85% der Gewerbeflächenreserven bereits veräußert. Insgesamt wies nur noch jedes dritte der 336 Gewerbegebiete in der Region Reserven auf, d. h. 115 Gewerbegebiete sind reine Bestandsgebiete (rund zwei Drittel!). Abb. 1 gibt einen Überblick der Flächenkategorien der in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Kommunen als Gewerbefläche ausgewiesenen und verfügbaren Gewerbeflächen.

Kategorie	Defintion	Regional verfügbare Fläche
<b>Sofort verfügbar</b>	Diese voll erschlossenen Flächen können sofort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden kann.	<b>154,2 ha</b>
<b>Kurzfristig verfügbar</b>	Die Verfügbarkeit der Flächen wird in einem Zeitraum von 2 Jahren angenommen, i. d. R. existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, aber es müssen z. B. noch Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.	<b>167,7 ha</b>
<b>Mittelfristig verfügbar</b>	Diese Flächen sind planungsrechtlich i. d. R. im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Flächennutzungsplan gesichert. Bestehen keine außergewöhnlichen Nutzungsbeschränkungen, so ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Flächenmobilisierung ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren anzusetzen.	<b>328,4 ha</b>
<b>Langfristig verfügbar</b>	Bei diesen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht (Zeitraum von mindestens 5 Jahren).	<b>86,2 ha</b>
<b>Optionen</b>	Flächen, die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind.	<b>37,8 ha</b>

## Abb. 1

Definition Flächenverfügbarkeiten

Von den insgesamt 736,5 ha verfügbare Gewerbefläche waren 188,3 ha mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet und 411,4 ha befanden sich in Privatbesitz. Für die sofortige Vermarktung standen lediglich 154,2 ha (21 %) zur Verfügung, wobei sich hiervon 32,7 ha ebenfalls in Privatbesitz befanden, sodass die 36 betrachteten Kommunen eine faktische, **direkt vermarktbare Reserve von 121,5 ha** im Jahr 2021 aufwiesen.

## 1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe

Im Jahr 2021 wurden in der Region auf **57 Grundstücken 37,5 ha** verkauft. Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke ist dies der niedrigste Wert der vergangenen 10 Jahre, bezogen auf die veräußerte Fläche, der niedrigste Wert seit dem Jahr 2015. Durchschnittlich wurden in der vergangenen Dekade 75 Grundstücke und 61 ha pro Jahr verkauft. Die Hälfte der veräußerten Grundstücke (376) waren in der StädteRegion Aachen verortet, weitere 30% im Kreis Euskirchen (220) und 20% im Kreis Düren (150). Wird die Flächengröße betrachtet, so wurden 43% (217 ha) in der StädteRegion Aachen veräußert, ein Drittel (169 ha) im Kreis Euskirchen und ca. ein Viertel (123 ha) im Kreis Düren.

Mit 14,7 ha wurden die meisten Grundstücke im Jahr 2021 an Logistikunternehmen verkauft (39%), gefolgt von Flächenverkäufen an Dienstleistungsunternehmen (8,1 ha, 22%) und Handelsunternehmen (5,6 ha, 15%). Darauf folgten mit 12% Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (4,4 ha) bzw. mit 11% das Baugewerbe (4,2 ha). Die Unternehmen kamen dabei zu 61% aus der gleichen Kommune (innergemeindliche Verlagerung oder Existenzgründung), zu 16% aus der Region Aachen und fünf Flächenverkäufe gingen im Betrachtungszeitraum an ein Unternehmen außerhalb der Region. Zu weiteren acht Verkäufen wurden von den Kommunen keine Angaben gemacht.

## 1.3 Regionale Herausforderungen

Insgesamt ist zu beobachten, dass Flächenanfragen von Unternehmen aus der Region, aber auch überregionale **Ansiedlungsanfragen**, oftmals nicht bedient werden können, weil schlichtweg keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Dies spiegelt sich auch in den unterdurchschnittlichen Veräußerungszahlen des Jahres 2021 wider. Neben der coronabedingten wirtschaftlichen Unsicherheit und damit einhergehender Zurückhaltung von Unternehmen größere Investitionen zu tätigen – trotz der bis Ende 2021 anhaltenden Niedrigzinsphase –, ist dies sicherlich insbesondere auf den Mangel an einem adäquaten Flächenangebot zurückzuführen. So hat sich das vermarktbarere Flächenangebot in der Region Aachen in den vergangenen fünf Jahren um fast 40% reduziert. Das Ungleichgewicht zwischen gewerblicher Flächennachfrage und dem qualitativen Angebot wird somit zunehmend größer.

In Anbetracht der stetigen Abnahme marktreifer Gewerbeflächen gilt die **Entwicklung neuer Flächen** als wichtige Aufgabe im Strukturwandel, um durch erfolgreiche Ansiedlungen neue zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Werden die direkt vermarktbareren Flächenreserven von 154 ha den durchschnittlichen Verkäufen der vergangenen 5 Jahre (62 ha) gegenübergestellt, so würde es bei angenommenen weiteren ausbleibenden Baureifmachungen, in 2,5 Jahren keine vermarktbareren Gewerbeflächen mehr in der Region geben. Auch wenn in den zurückliegenden Jahren eine verstärkte Anstrengung der kreisangehörigen Kommunen zu beobachten ist, die in den Flächennutzungsplänen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche zur Marktreife (Bebauungsplanung/Erschließung) zu bringen, wird die **Revitalisierung vorhandener „in die Jahre gekommener“ Gebiete eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben!**

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

Die **Nutzung von Entwicklungspotenzialen** durch Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung ist neben der nachhaltigen Entwicklung neuer Gewerbebestände unabdingbar, um ein adäquates Flächenangebot bereithalten zu können, und rückt zunehmend in den Fokus der kommunalen Fachämter. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, wird im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt. Hier gilt es, diese Restriktionsflächen systematisch und vollständig zu erfassen, um eine Informationsgrundlage für qualitative Analysen und spezifische Handlungsempfehlungen zu schaffen. Allerdings sind wir hier, genau wie bei den Verkäufen und Änderungen bei der Reservesituation, auf die Mitarbeit und Zurverfügungstellung der Informationen durch die kommunalen gisTRA®-Anwender angewiesen. Die ausbleibende Informationsbereitstellung führt unweigerlich zu verzerrten Werten des gewerblichen Nutzungsstandes in den jeweiligen Kommunen.

Neben den Flächenkonkurrenzen sind die an die Kommunen gestellten Anforderungen im Bereich des **Planungsrechtes** so hoch, dass neue Flächenausweisungen im Regelfall mehrere Jahre dauern. Für Unternehmen, die ihren Standort erweitern, verlagern oder sich neu in der Region ansiedeln wollen, sind derartige Zeitschienen schlichtweg inakzeptabel. Nicht zuletzt, um im Strukturwandel die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu gewährleisten, gilt es Planungsprozesse zu beschleunigen und flexibler zu gestalten. So sollten strukturwandelbedingte Mehrbedarfe anerkannt werden, Flächentausche flexibler ausgestaltet (Tauschflächenfonds, Flächenpool) sowie die Pflicht zum Siedlungsanschluss gelockert werden. Zudem sollten Verwaltungsprozesse durch Digitalisierung verschlankt und Personalkapazitäten im Planungs- und Baubereich erhöht werden, um Aufstellungsverfahren zu beschleunigen<sup>1</sup>. Neben dem zeitlichen Aspekt der Flächenverfügbarkeit spielen auch Faktoren wie die Lage und Erreichbarkeit des Gewerbegebietes, die infrastrukturelle Ausstattung, eine branchenmäßige Ausrichtung bzw. Profilierung eine ebenso entscheidende Rolle für die Standortwahl eines Unternehmens. Darüber hinaus werden die Entwicklung und der Betrieb von sogenannten „nachhaltigen Gewerbegebieten“ zukünftig zu einem der entscheidenden Standortfaktoren werden (siehe Kapitel 3).

<sup>1</sup> Impulspapier „Strukturwandel meistern – Planung beschleunigen“ der Industrie- und Handelskammern im Rheinischen Revier, abrufbar unter <https://www.ihk.de/aachen/standortpolitik/regional-und-bauleitplanung/impulspapier-planungsbeschleunigung-5172004>

## 1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2022

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

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete betrug 2.216 ha, von denen 189 ha (2020: 196 ha) bzw. 9% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden. Somit waren weniger als einer von zehn Hektar gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 vermarktbar!

Die verfügbaren Flächenreserven in der StädteRegion Aachen waren in den vergangenen Jahren in allen Entwicklungsständen durch einen stetigen Rückgang gekennzeichnet. So wurde in den letzten 5 Jahren ein Rückgang von 44 ha bzw. 58% bei den **sofort verfügbaren Gewerbeflächen** verzeichnet (2017: 75 ha). Gegenüber dem Vorjahr sanken diese Reserven um 11 ha auf 31 ha.

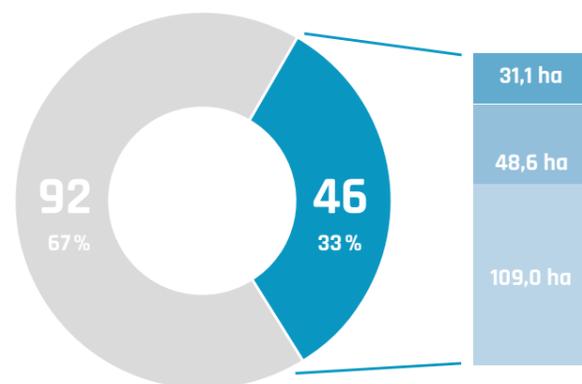
Durch die Neuaufnahme des Gewerbegebietes „Am Vennstein“ in Roetgen wurde bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** ein Anstieg von 4 ha (von 45 ha auf 49 ha) verzeichnet. Der Rückgang von 2 ha (von 95 ha auf 93 ha) bei den **mittelfristig verfügbaren Flächen** ist überwiegend auf die Darstellung einer 1,4 ha großen Teilfläche im „Gewerbegebiet Brand-Nord“ als langfristig verfügbar zurückzuführen. Insgesamt wurde in diesen Verfügbarkeitskategorien demnach lediglich ein marginaler Anstieg von 2 ha von 140 ha auf 142 ha festgestellt.

## Abb. 2

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2022

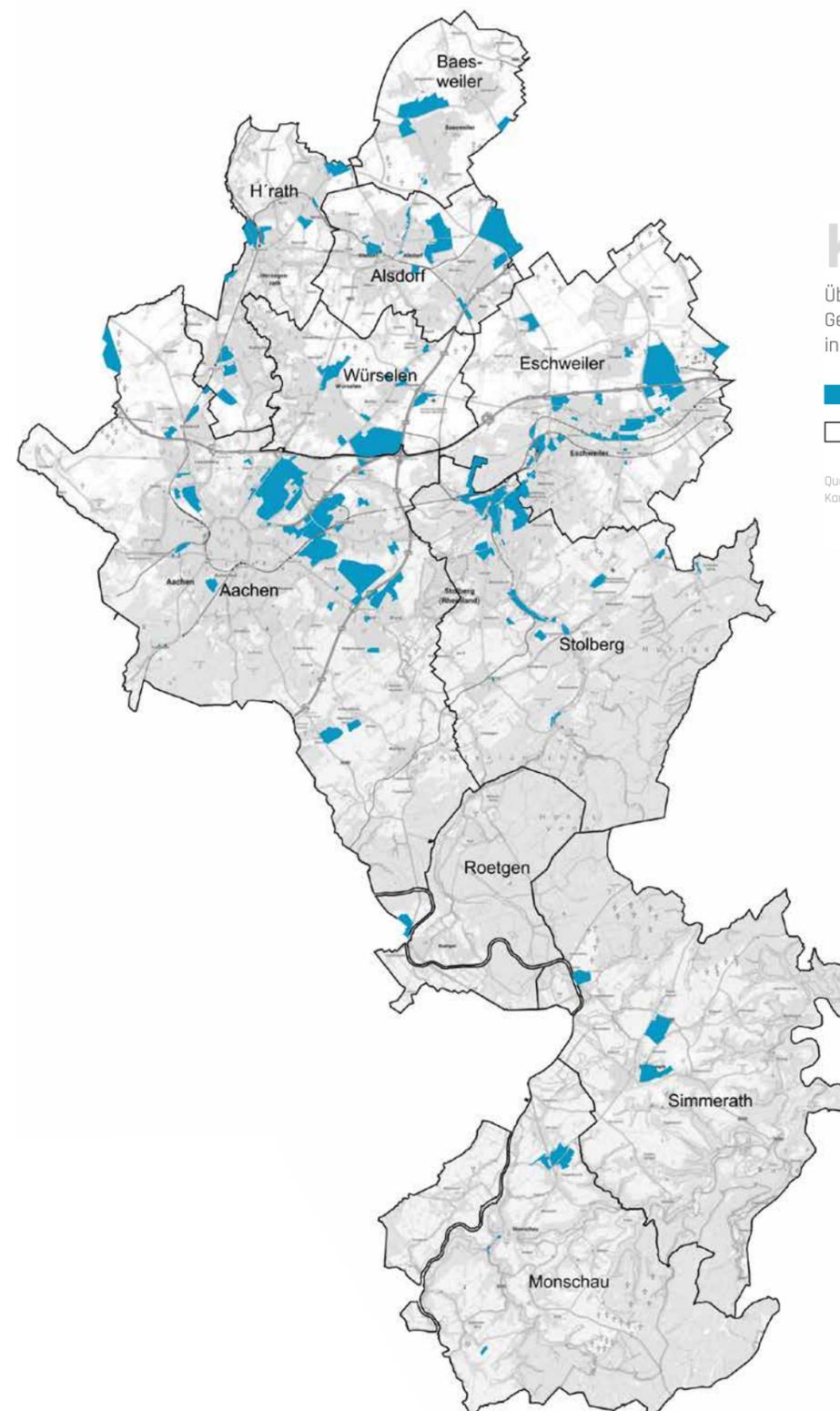
- Gewerbebestandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbebestandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
- sofort verfügbare Fläche
- kurzfristig verfügbare Fläche
- mittel- und langfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm 2021



Jedes Dritte (33%) der 138 Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. In allen städteregionalen Kommunen stand ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen besaßen, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 52,2 ha in der Stadt Eschweiler bis 4,1 ha in der Gemeinde Roetgen.

Außerdem wurden insgesamt 15,8 ha langfristig verfügbare Flächen erfasst. Davon 8,4 ha in der Stadt Baesweiler im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der interkommunale und kreisübergreifende Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt realisiert werden soll. Hinzu kamen je zwei Flächen in Aachen (4,9 ha) und Würselen (2 ha) sowie eine langfristig verfügbare Fläche von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Talstraße“ in der Stadt Eschweiler.



## Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2021)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2021  
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2021



## Gewerbegebiet „Am Vennstein“ in Roetgen

Auf ca. 4 ha wird Platz für Erweiterungen und die Ansiedlung von neuen Unternehmen bereitgestellt. Die Flächenvermarktung erfolgt in einem transparenten Vermarktungsverfahren auf Basis festgelegter Kriterien.

>> Seite 16

# Tab. 1

Gewerbeflächenreserven  
in der StädteRegion Aachen  
zum 01.01.2022

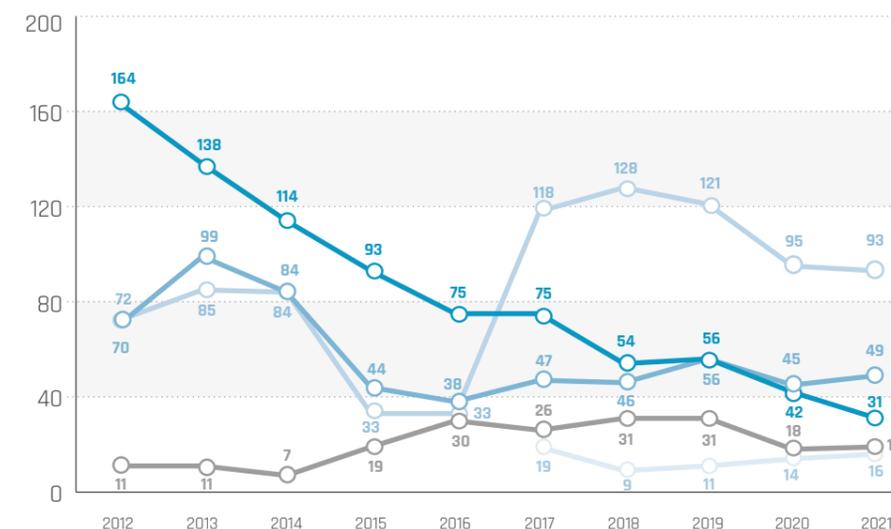
Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2021
<b>Beteiligte Gemeinden (Anzahl)</b>		<b>10</b>
<b>Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)</b>		<b>138</b>
<b>Bruttofläche (ha)</b>		<b>2735,1</b>
<b>Nettofläche (ha)</b>		<b>2215,8</b>
<b>Veräußerte Fläche (ha)</b>		<b>2000,6</b>
darunter:	genutzt	1889,3
	betriebliche Vorsorgefläche	111,3
<b>Optionen (ha)</b>		<b>18,8</b>
<b>Verfügbare Flächen (ha)</b>		<b>188,7</b>
darunter:	sofort verfügbar	31,1
	kurzfristig verfügbar	48,6
	mittelfristig verfügbar	93,2
	langfristig verfügbar	15,8
<b>Restriktionsflächen (ha)</b>		<b>29,8</b>
<b>m<sup>2</sup>-Preise (netto, €)</b>		<b>20,00 - 130,00</b>
	gewichteter Mittelwert	69,5

### Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2022 bei 207 ha und bedeutete einen Rückgang der Reserven von 8 ha bzw. 3% im Vergleich zum Vorjahr (215 ha). Wird der Zeitraum der vergangenen 5 Jahre betrachtet, so wurde ein Rückgang von 77 ha bzw. 27% verzeichnet. Die Optionsflächen blieben mit 18,8 ha auf Vorjahresniveau. Das sofort verfügbare Flächenangebot von 31,1 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2022 auf 7 städteregionale Kommunen und insgesamt 19 Gewerbegebiete. Die Bandbreite reichte hier von 0,1 ha im „Gewerbepark Brand“ bis zu 5,2 ha im „Avantis – European Business Park“. In den Städten Würselen und Stolberg sowie der Gemeinde Roetgen stand ein derartiges Flächenangebot nicht mehr zu Verfügung. Im Jahr 2021 waren in allen Kommunen der StädteRegion Aachen insgesamt 158 ha kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche vorhanden.



## Abb. 3

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2012 bis 2021 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 52,2 ha besaß die **Stadt Eschweiler** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 12,6 ha davon waren sofort verfügbar und verteilten sich auf 4 Gewerbegebiete. Von den 15,8 ha kurzfristig verfügbarer Fläche entfielen 13,4 ha auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grachtweg“. Somit befanden sich wie im Vorjahr 30 % der gesamten Flächenreserve der StädteRegion Aachen auf dem Gebiet der Stadt Eschweiler. Die **Stadt Aachen** hatte mit insgesamt 28,1 ha (bzw. 16 %) die zweitgrößte Flächenreserve. Die 8,6 ha sofort verfügbare Fläche verteilte sich hier auf vier Gewerbegebiete, allein 5,2 ha waren dabei auf Avantis verortet. Darauf folgten die Städte **Herzogenrath** (24,5 ha) und **Alsdorf** (23,0 ha) mit 14,2% bzw. 13,3% der städteregionalen Flächenreserven. Die Kommunen **Würselen** (16,4 ha; 15,2 ha davon kurzfristig verfügbar auf dem „Aero-Park 1 Merzbrück“; 1. Bauabschnitt), **Stolberg** (8,5 ha) und **Simmerath** (7,8 ha) wiesen durchschnittlich 6% der städteregionalen Reserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf.

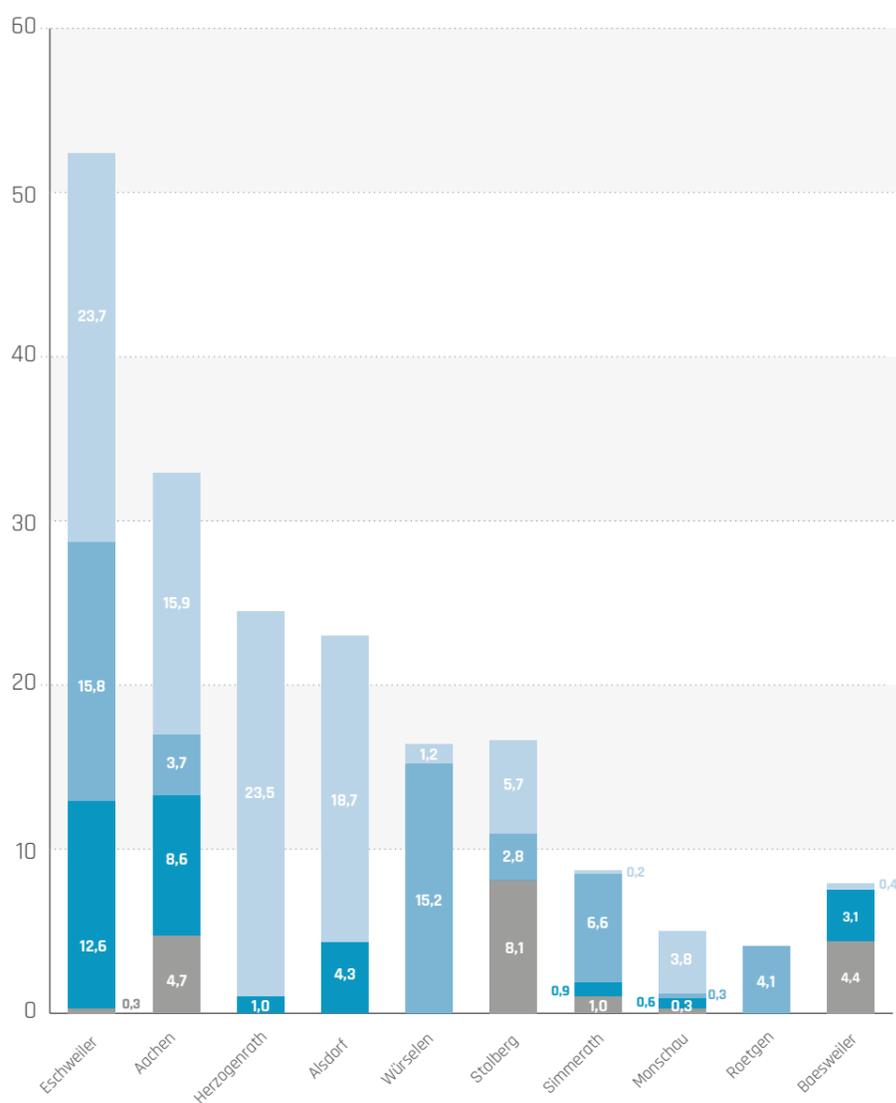
In **Monschau** und **Roetgen** wurden mit 4,7 ha bzw. 4,1 ha die geringsten Flächenreserven verzeichnet. Von den 3,5 ha verfügbarer Fläche in **Baesweiler** entfielen 2,0 ha auf den „CarlAlexanderPark Baesweiler (CAP)“ sowie 1,1 ha auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“, in welchem auch die 4,4 ha Optionsfläche angezeigt wurde.

## Abb. 4

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2022 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2021



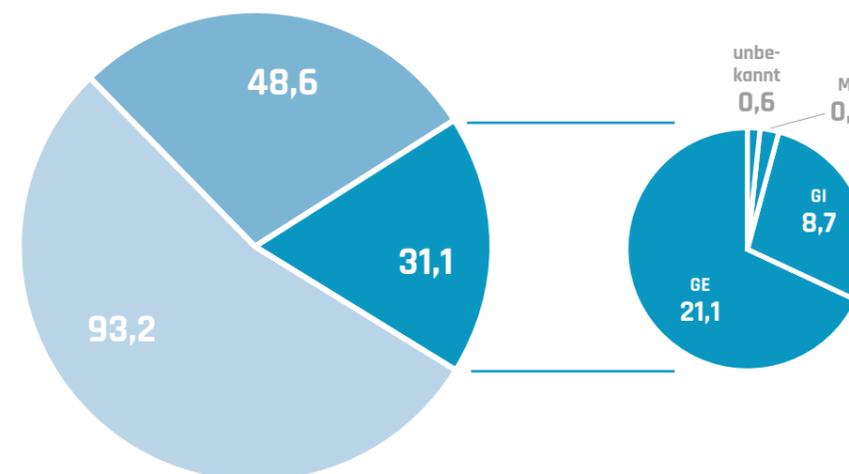
Weitere Optionsflächen waren in der Stadt Stolberg (8,1 ha überwiegend im „Camp Astrid“), in Aachen (4,6 ha überwiegend am „Prager Ring – Strangenhäuschen“ bzw. an der „Jülicher Straße“) sowie in Simmerath (1,0 ha im „Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich“, in Monschau (0,3 ha im HIMO) und Eschweiler (0,3 ha im „Gewerbegebiet Südlich Elektrowerk“) verortet.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Baesweiler (8,4 ha), Aachen (4,9 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

### Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Abbildung 4 zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI).

- / Bei den 31,1 ha **sofort verfügbaren Flächen** waren 21,1 ha (68%) als GE-Flächen deklariert. Weitere 8,7 ha waren als Industriegebiete (GI) und 0,7 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,6 ha (2%) lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den 48,6 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 30,1 ha als GE-Flächen und 13,4 ha als GI-Flächen deklariert. Zu 10% lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor.
- / Zu 37% der 93,2 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 51,6 ha waren als GE Flächen deklariert, 6,5 ha als Industriegebiete (GI) und weitere 0,5 ha als Mischgebiet (MI).



## Abb. 5

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Grundstückspreise

Von den 46 Gewerbegebieten, die in der StädteRegion Aachen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 16 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 30 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der StädteRegion Aachen lag demnach im Jahr 2021 bei 69,50 €. Das Maximum lag bei 130 €/m<sup>2</sup> für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ in Würselen. Das Minimum wurde 2021 im Gewerbegebiet „Halde Kohlbusch“ in Stolberg mit 20 €/m<sup>2</sup> erreicht. Diese im Privatbesitz befindliche 4 ha große Fläche ist allerdings mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet (Altlasten).

### Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen in der StädteRegion Aachen immerhin eine Fläche von 29,8 ha in 18 Gewerbegebieten (26 Grundstücke) auf. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung) die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 4 Grundstücken mit insgesamt 8,7 ha wurde als Restriktionsgrund „Altlasten“, bei 13 weiteren Grundstücken mit insgesamt 8,1 ha wurden „Eigentumsverhältnisse“ angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich verkehrlicher Erschließung, Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft sowie dem Baurecht vor.

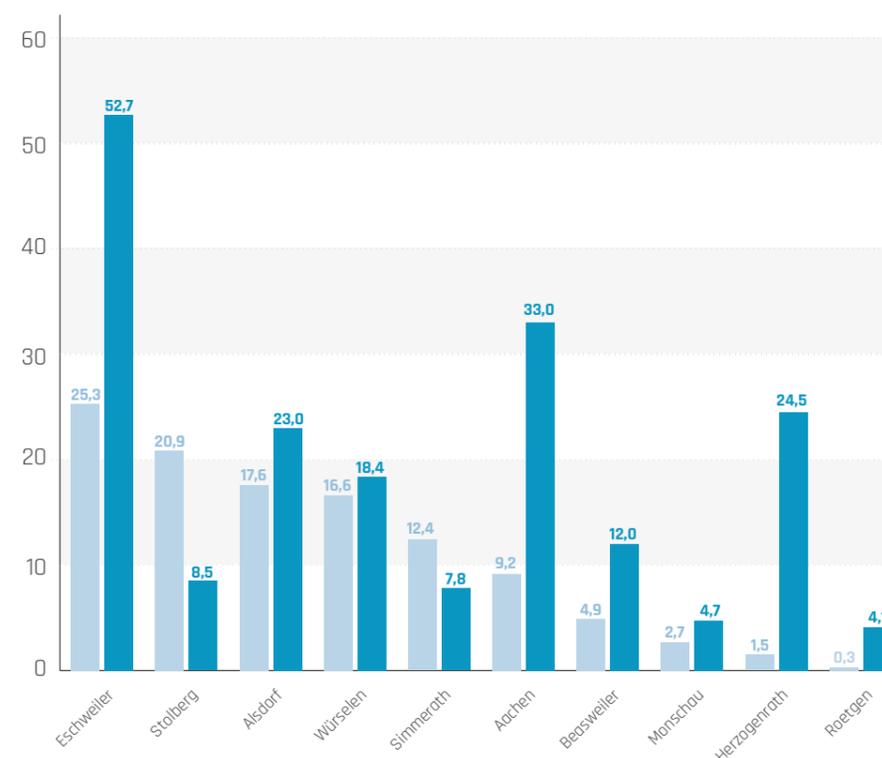
Tatsächliches Nutzungspotenzial und Nutzungshemmnisse bzw. die Wirtschaftlichkeit einer Wiedernutzung müssten jeweils im Einzelfall durch Recherchen und Gutachten vertieft werden (Abstimmung von kommunalen Zielvorstellungen und privaten Interessen des Alteigentümers bzw. potenziellen Investoren, Lösungswege durch Bauleitplanung, Erschließung, ggf. Umlegungsmaßnahmen).

### Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 111,3 ha Fläche in der StädteRegion Aachen aus. In der Stadt Eschweiler (25,3 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Stolberg (20,9 ha), Alsdorf (17,6 ha) und Würselen (16,6 ha). In der Stadt Stolberg und in Simmerath überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. In Stolberg mit 20,9 ha um mehr als das Doppelte, in Simmerath um 4,6 ha. Von den insgesamt 111 ha (99 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgeflächen entfiel fast die Hälfte (55 ha) auf 12 Grundstücke (alle > 2 ha) in 6 Kommunen. Diese betrieblichen Vorsorgeflächen mit einer Größe von mehr als zwei Hektar befanden sich in

- / Eschweiler Areal „Dalli Werke“: 8,1 ha  
Gewerbegebiet „Phönixstraße“, ESW Röhrenwerke: 5,9 ha  
Gewerbegebiet „Stolberger Straße“, Berde Plants: 4,5 ha
- / Stolberg Gewerbegebiet „Probsteistraße“, Saint Gobain: 11,0 ha  
Gewerbegebiet „Gressenich“, Unbekannt: 3,4 ha
- / Aachen Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“, FEV: 3,6 ha
- / Simmerath Gewerbegebiet „Lammersdorf“, Otto Junker: 7,2 ha
- / Würselen Gewerbegebiet „Nassauer Str.“: 3,4 ha
- / Alsdorf Gewerbegebiet „William-Prym-Straße“, Prym Consumer: 2,4 ha  
Gewerbegebiet „Business Park Alsdorf-Hoengen“, FEV: 2,2 ha  
Gewerbegebiet „Prämienstraße“, Unbekannt: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 37% der ungebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (188,7 ha) aus.



## Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgeflächen
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT/gfm 2021

# Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath

Vier Grundstücksverkäufe von 2,7 ha  
im neu erschlossenen Gewerbegebiet

[>> Seite 33](#)





## Größter Flächenverkauf im Jahr 2021 im Gewerbegebiet Königsbenden in Eschweiler

Mit insg. 1,5 ha war eine Landschaftsgärtnerei größter Flächen-  
nachfrager in der StädteRegion Aachen

[>> Seite 34](#)

# Tab. 2

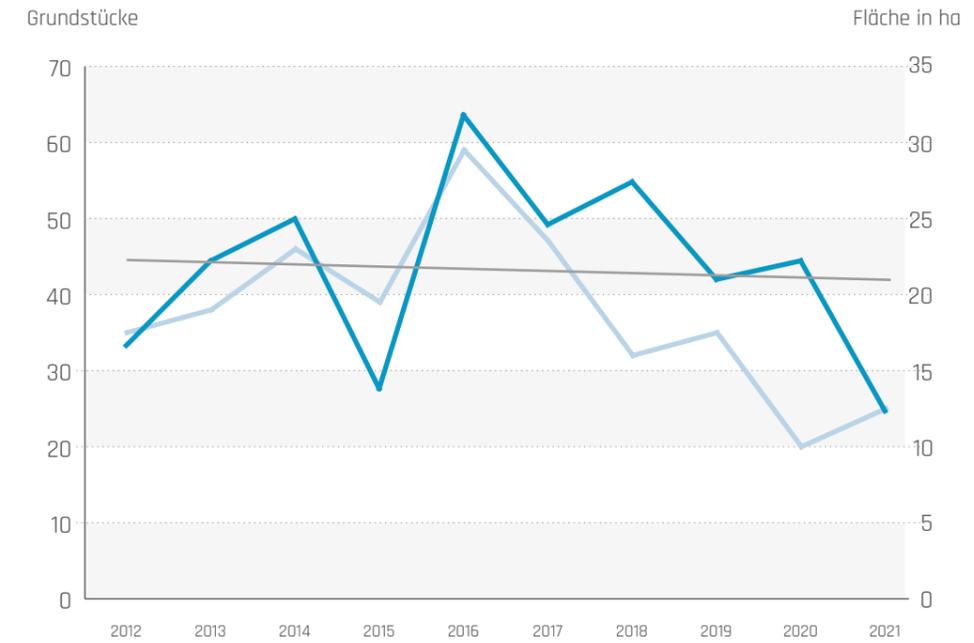
Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen 2021 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.4.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021

Veräußerungen		2021
<b>Grundstücke (Anzahl)</b>		<b>25</b>
<b>Fläche (ha)</b>		<b>12,35</b>
<b>Nachfrage ausgew. Branchen (ha)</b>		
Verarbeitendes Gewerbe		1,40
Logistik		1,93
Handel		2,75
Dienstleistungen		4,14
Baugewerbe		2,13
Sonstiges		0,00
<b>Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)</b>		
Außerregionale Neuansiedlungen		3
Innerregionale Verlagerung		7
Innergemeindliche Verlagerung		9
Erweiterung am Standort		4
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		2
<b>Nachfrage nach Größenklasse (ha)</b>		
< 0,2		0,52
0,2 - 0,5		3,41
0,5 - 1		5,66
1 - 2		2,75
2 - 5		0,00
> 5		0,00

Insgesamt konnten im Jahr 2021 in 7 der 10 städteregionalen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt etwas unter dem Jahresmittel seit 2012 (7,9 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von 12,4 ha verteilen sich auf 25 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Fläche war dieses das niedrigste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre, wobei der Durchschnittswert bei 21,7 ha lag. Auch wenn mit 25 verkauften Grundstücken gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg verzeichnet wurde, liegt dieser Wert weit unter dem Durchschnitt der letzten Dekade (37,6 Grundstücke). Der Flächenumsatz lag 2021 9,9 ha unter dem Umsatz des Vorjahres (22,2 ha).\*



# Abb. 7

Gewerbeflächenveräußerungen 2012 - 2021 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)\*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2021

\* Abweichungen zu früheren Berichten durch Korrekturnachträge möglich

### Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2012–2021

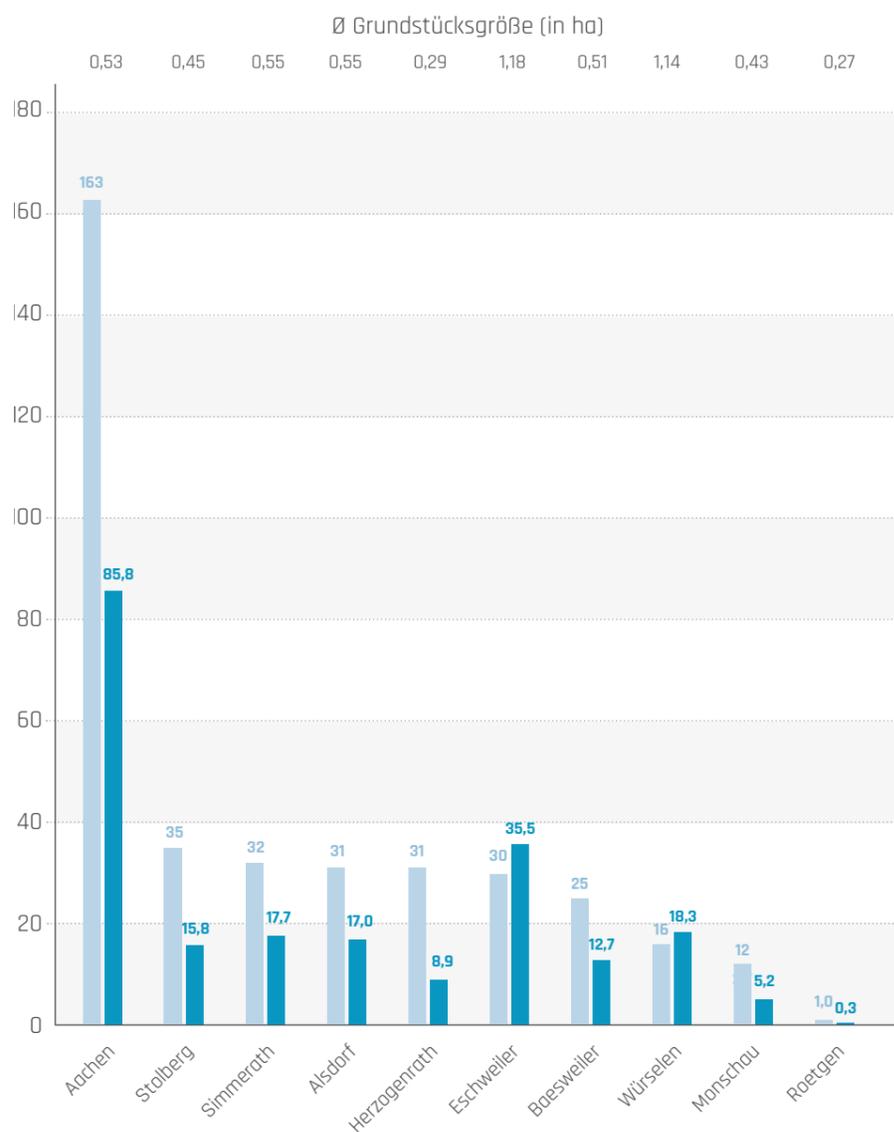
Zwischen 2012 und 2021 wurden die meisten Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 85,8 ha in der Stadt Aachen veräußert (163), gefolgt von Stolberg (35), Simmerath (32), Alsdorf und Herzogenrath (31), Eschweiler (30) sowie Baesweiler (25). In Monschau wurden 12 und in Roetgen eine Flächenveräußerung angezeigt. Demnach entfielen 43% der veräußerten Grundstücke in den vergangenen 10 Jahren auf die Stadt Aachen. In der letzten Dekade betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße in der StädteRegion Aachen 0,58 ha. Auf kommunaler Ebene konnten folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen ermittelt werden: In Eschweiler (1,18 ha), Würselen (1,14 ha), Alsdorf und Simmerath (0,55 ha) sowie Aachen (0,53 ha). In Baesweiler und Stolberg lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 0,51 ha bzw. 0,45 ha und in Monschau bei 0,43 ha. Die niedrigsten Durchschnittswerte wurden mit 0,29 ha bzw. 0,27 in der Stadt Herzogenrath und der Gemeinde Roetgen ermittelt.

## Abb 8:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2012–2021 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)  
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2012–2020

Mit lediglich 6% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche, war 2021 ein unterdurchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen: Insgesamt konnten 12,4 ha Gewerbefläche auf 25 Grundstücken verkauft werden. Die Stadt Herzogenrath hat im Jahr 2021 mit 2,7 ha veräußelter Fläche fast ein Drittel (31%) des Gesamtumsatzes der vergangenen 10 Jahre erzielt. Die Städte Alsdorf (2,1 ha) und Baesweiler (1,5 ha) sowie die Gemeinde Simmerath (2,2 ha) kamen auf jeweils 12%. In Eschweiler (5%), Stolberg (3%) und Aachen (2%) wurde ein unterdurchschnittliches Ergebnis verzeichnet. In Würselen, Monschau und Roetgen wurden keine Flächen veräußert.

In der **Stadt Herzogenrath** wurden 2021 2,7 ha verteilt auf 4 Grundstücken im Innovations- und Gewerbepark Herzogenrath verkauft. Dabei wurden 3 Flächen mit einer durchschnittlichen Größe von 0,58 ha an Handelsunternehmen verkauft und eine Fläche von 0,98 ha an ein Maschinenbauunternehmen. Diese fast 1 ha große Fläche stellt zugleich die größte Einzelveräußerung in Herzogenrath der vergangenen 10 Jahre dar. Die durchschnittliche Flächengröße von 0,7 ha im Jahr 2021 lag hier weit über dem langjährigen Mittel von 0,29 ha.

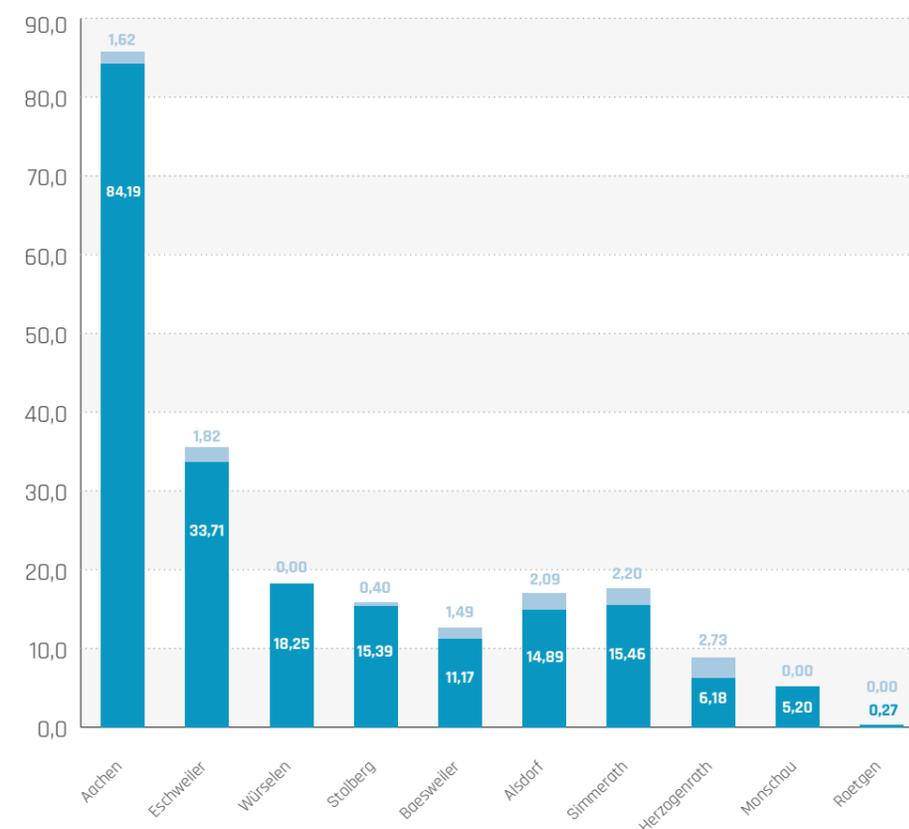
Die **Gemeinde Simmerath** hat im Jahr 2021 vier Veräußerungen mit 2,2 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“ angezeigt. Eine 1,26 ha große Fläche wurde hier an ein Unternehmen aus dem Tourismussektor (Reisevermittlung) verkauft und stellt zugleich die zweitgrößte gewerbliche Flächenveräußerung in der StädteRegion Aachen im Betrachtungszeitraum dar. Drei weitere Flächen zwischen 0,3 ha und 0,32 ha wurden an Unternehmen des Baugewerbes bzw. des verarbeitenden Gewerbes verkauft.

## Abb 9:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2012–2020  
■ Fläche 2021

Quelle: AGIT/gfm 2021

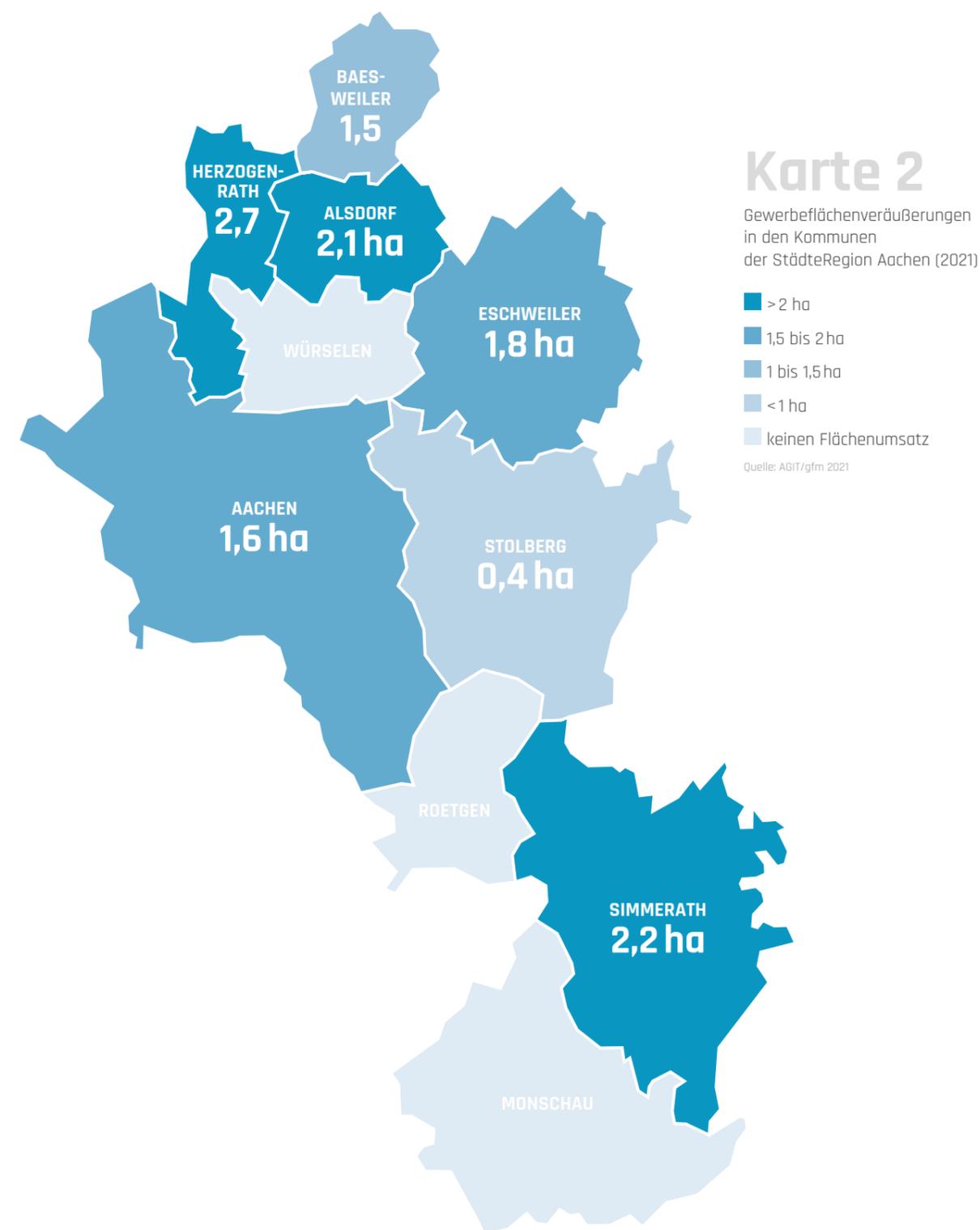


In der **Stadt Alsdorf** wurden insgesamt 5 Gewerbeflächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 2,09 ha angezeigt. 4 Verkäufe waren im „Gewerbegebiet Schaufenberg-Hagfeld“ verortet. 3 Flächen mit einer Größe von 0,77 ha erwarben Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, eine Fläche von 0,71 ha ein Unternehmen aus dem Bereich Freizeit. Ein weiterer Flächenverkauf mit 0,61 ha wurde im neu erschlossenen 1,6 ha großen Gewerbegebiet „Am Hüttgensweg“ angezeigt und ging an ein Handelsunternehmen.

In der **Stadt Eschweiler** wurden 4 Flächenverkäufe erfasst. Ein 1,49 ha großer Flächenverkauf im Gewerbegebiet „Königsbenden“ an ein Unternehmen aus dem Baugewerbe (Landschaftsgärtnerei) stellt zugleich die größte Veräußerung in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 dar. Darüber hinaus sollen auf dieser Fläche kleinere Hallen für nicht störendes Gewerbe (u. a. Handwerk) entstehen. Bei den 3 weiteren Verkäufen im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“ (0,33 ha) handelte es sich um kleinere Standorterweiterungen von bereits ansässigen Unternehmen.

In der **Stadt Aachen** wurden auf „Avantis – European Business Park“ 2 Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,33 ha sowie im Gewerbepark „Brand“ eine 0,29 ha große Fläche verkauft. Diese 3 Flächen wurden von Dienstleistungsunternehmen erworben. Seit Erfassung der gewerblichen Flächendaten in gisTRA® im Jahr 2003, stellt dieses Ergebnis mit insgesamt 1,6 ha und drei verkauften Grundstücken in der Stadt Aachen, das niedrigste dar!

In der Erweiterung des Gewerbegebietes „**Baesweiler**“ wurden 3 Flächenverkäufe mit einer Größe von 0,98 ha erfasst und im „Carl Alexander Park (CAP)“ eine Fläche (0,51 ha). Im Gewerbegebiet „Rhenaniastraße/Hasencleverstraße“ in **Stolberg** konnte eine Flächenveräußerung von 0,40 ha verzeichnet werden.



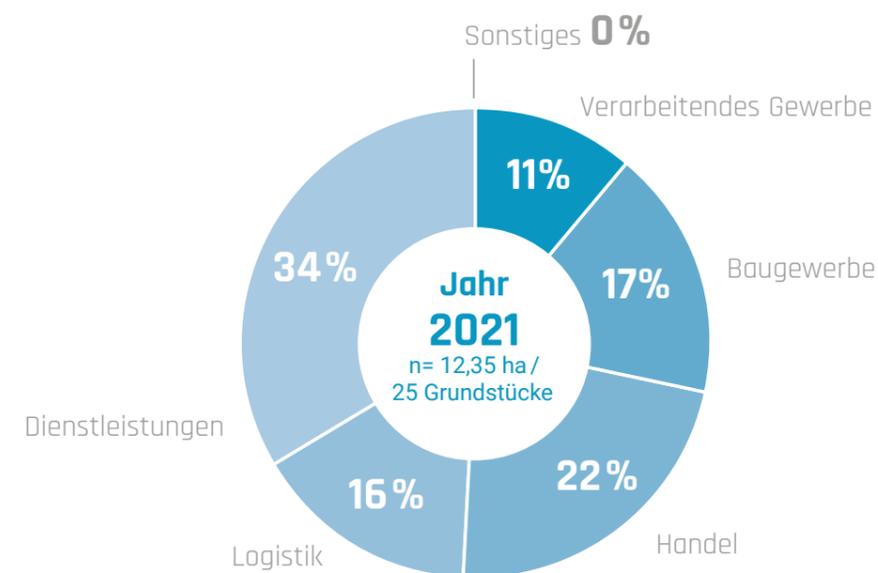
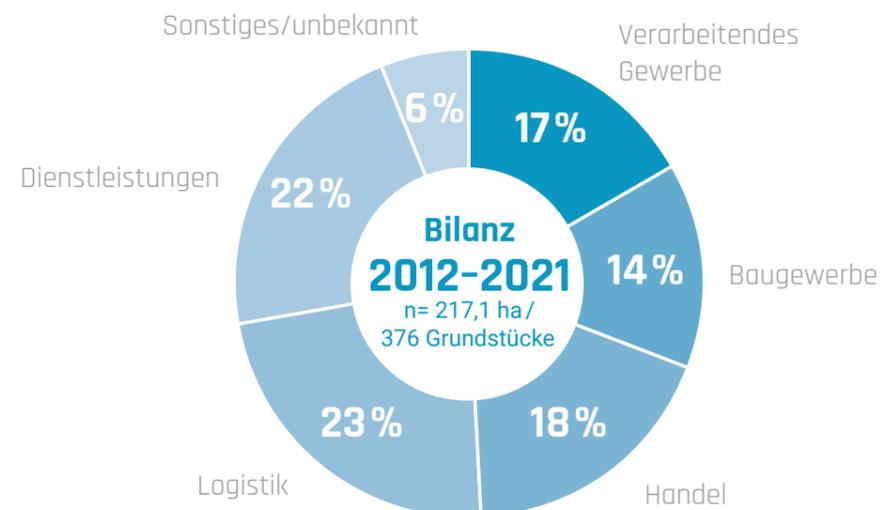
### Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2021 waren Dienstleistungsunternehmen mit 4,14 ha (34%) und 8 Grundstücken die größten gewerblichen Flächennachfrager, gefolgt von Handelsunternehmen, die 2,75 ha (22%) erwarben. Beide Branchen lagen damit über dem langjährigen Durchschnitt von 22% bzw. 18%. Mit 17% der Flächenverkäufe lag das Baugewerbe (2,13 ha) über dem Niveau der vergangenen 10 Jahre von 14%. Unterdurchschnittliche Flächenverkäufe waren hingegen bei Logistikern (1,93 ha bzw. 16%) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,4 ha bzw. 11%) zu beobachten.

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2012 bis 2021 konnte mit 23% bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik (50,9 ha) bzw. mit 22% bei Dienstleistungsunternehmen (47,2 ha) verzeichnet werden. Handelsunternehmen erwarben 38,9 ha bzw. 18% der Flächenverkäufe und waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von dem stationären Einzelhandel über den Baustoffhandel bis hin zum Kfz-Handel und zunehmend im Bereich E-Commerce. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lagen mit 17% des Flächenumsatzes (36,2 ha) etwas dahinter. Das Baugewerbe hatte einen Anteil von 14% (30,8 ha).

Die Kategorie „Sonstiges / Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (6,8 ha), Öffentliche Verwaltung (2,2 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,3 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (2,5 ha) zusammensetzt, rangierte mit 6% auf dem letzten Platz.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (110) sowie das Baugewerbe (94) veräußert, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (68), Handelsunternehmen (53) und der Logistik (35). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,43 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an den Handel (0,75 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (0,53 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,43 ha, das Baugewerbe von 0,33 ha.



**Abb. 10**

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen

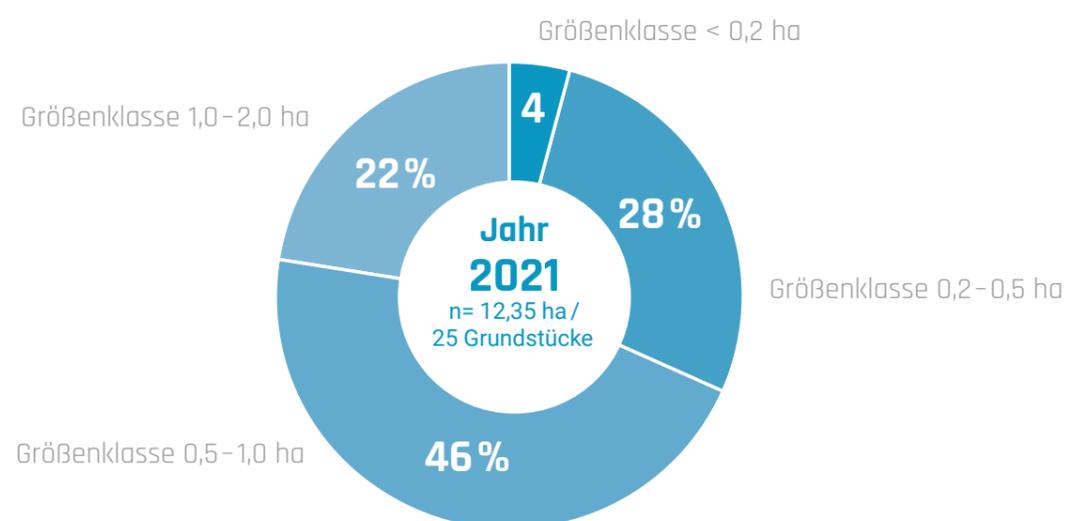
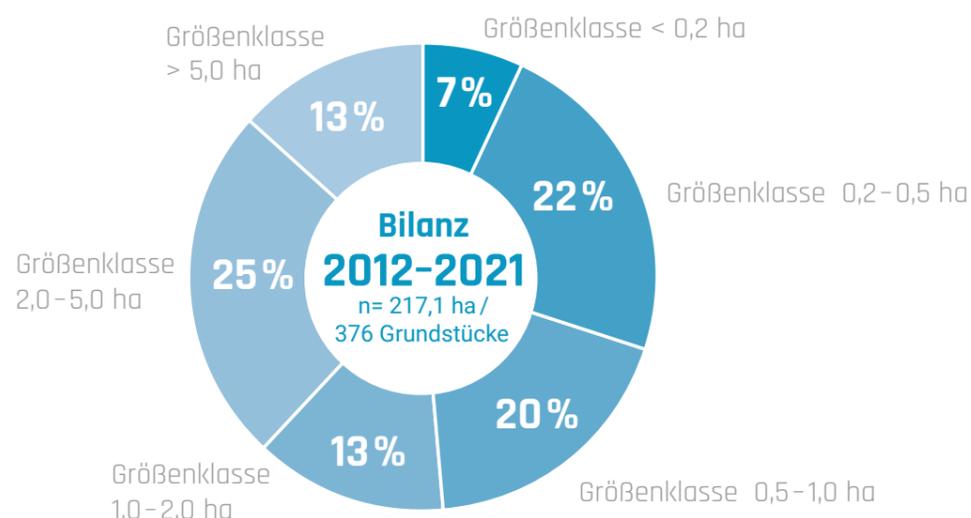
Abbildung 11 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2021 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Fast die Hälfte des Flächenumsatzes 2021 (46%) entfiel auf 8 Grundstücksverkäufe (5,66 ha) und waren der Größenkategorie von 0,5 ha bis 1,0 ha zuzuordnen. Es folgten Flächenverkäufe der Kategorie „0,2 ha – 0,5 ha“ mit 10 Grundstücken (3,41 ha) bzw. 28% sowie der Kategorie „1,0 ha – 2,0 ha“ mit 2 Grundstücken (2,75 ha). Insbesondere der Wert der Flächenverkäufe zwischen 0,5 ha und 1,0 ha lag weit über dem langjährigen Mittel von 20%. Die Veräußerungsaktivität bei kleinen Flächen unter < 0,2 ha lag hingegen mit 4% (0,52 ha, 5 Grundstücke) unter dem langjährigen Durchschnitt von 7%.

Flächenverkäufe über 2 ha, die in der vergangenen Dekade immerhin 38% (84,6 ha und 25 Grundstücke) des Flächenumsatzes ausmachten, konnten im Jahr 2021 nicht verzeichnet werden. Neben dem Betrachtungszeitraum war das lediglich im Jahr 2015 der Fall.

## Abb. 11

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2021 wurde fast der gesamte Flächenumsatz (93%) auf GE-Flächen getätigt (11,4 ha auf 23 Grundstücken), wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,5 ha betrug. Mit jeweils einem Grundstück machten Sondergebietsflächen (SO) 5% (0,6 ha) und GI-Flächen 2% (0,3 ha) der Grundstücksverkäufe aus.

Die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) hat demnach für die StädteRegion Aachen eine besondere Relevanz; zumal bei diesem Flächenangebot seit geraumer Zeit eine erhöhte Nachfrage zu beobachten ist und sich gleichzeitig ein Engpass abzeichnet (8,7 ha sofort verfügbar).

### Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass jeder zweite Verkauf (52%) im Jahr 2021 an ein Unternehmen aus derselben Kommune ging (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Der Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre von 61%. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 28% hingegen über dem langjährigen Mittel von 19%. Die 6 Flächenveräußerungen (12%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen ebenfalls über dem Durchschnittswert der letzten Dekade (7%). Flächenverkäufe an Existenzgründer:innen konnten im Jahr 2021, wie schon im Vorjahr, nicht verzeichnet werden. Letztmalig wurde diese Ansiedlungsart im Jahr 2013 bzw. 2014 mit jeweils einem Grundstück angezeigt. Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Veräußerungen, bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierten mit 8% unter dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 13%.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2021	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aachen	45	8,61	3,67	15,85	4,88	1,62	3
Alsdorf	9	4,29	0,00	18,72	0,00	2,09	5
Baesweiler	5	3,09	0,00	0,44	8,42	1,49	4
Eschweiler	24	12,59	15,85	23,74	0,52	1,82	4
Herzogenrath	9	1,00	0,00	23,48	0,00	2,73	4
Monschau	6	0,61	0,33	3,81	0,00	0,00	0
Roetgen	3	0,00	4,09	0,00	0,00	0,00	0
Simmerath	4	0,92	6,63	0,23	0,00	2,20	4
Stolberg	23	0,00	2,83	5,69	0,00	0,40	1
Würselen	10	0,00	15,21	1,23	1,99	0,00	0
<b>StädteRegion Aachen gesamt</b>	<b>138</b>	<b>31,1</b>	<b>48,6</b>	<b>93,2</b>	<b>15,8</b>	<b>12,35</b>	<b>25</b>

## Tab. 3

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2022

Das Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises Düren umfasst Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 110 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Gegenüber dem Vorjahr wurden mit dem Gewerbegebiet „Grachtweg Nord“ in Inden (Brutto: 6,6 ha), der Erweiterung des Gewerbegebietes „Forstweg“ in Niederzier (Brutto: 4,0 ha) sowie der separaten Erfassung des Gewerbegebietes „Nörvenich-Gypenbusch“ (bis 2020 gemeinsame Darstellung mit dem Gewerbegebiet Nörvenich) 3 Gewerbegebiete neu aufgenommen. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einer Restriktion behaftet sind. Im Kreis Düren waren im Jahr 2021 nur noch 2 von 10 ha gewerblicher Fläche vermarktbar! Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug 1.722 ha, von denen 329 ha bzw. 19% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden.

Die **verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Düren waren in den vergangenen Jahren durch einen stetigen Rückgang an **sofort verfügbarer** Gewerbefläche (2016 – 2020: -59%) gekennzeichnet. Im Jahr 2021 konnte jedoch mit 80 ha sofort verfügbarer Fläche im Kreisgebiet, durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Nörvenich-Gypenbusch (39,4 ha) und die fortschreitenden Erschließungsmaßnahmen im Brainergy Park Jülich, der höchste Wert der vergangenen 10 Jahre, und gegenüber dem Vorjahr eine Verdreifachung (2020: 26 ha) verzeichnet werden. Beide Gebiete waren im Vorjahr von den Kommunen noch als **kurzfristig verfügbar** eingestuft. Dementsprechend sanken die kurzfristig verfügbaren Flächen gegenüber dem Vorjahr von 150 ha auf 79 ha (-48%), was gleichzeitig den stärksten Rückgang dieser Verfügbarkeitskategorie seit Erstellung des Monitoring-Berichtes im Jahr 2005 bedeutet. Die **mittelfristig verfügbaren** Flächen lagen mit 62 ha auf Vorjahresniveau.

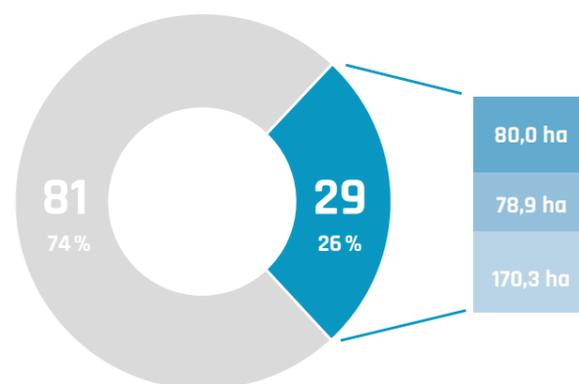
und Städte über mehr als 10 ha sofort, kurz und mittelfristig verfügbare Flächenreserven. Von den insgesamt 336 ha verfügbarer Fläche steht dem Markt jeder vierte Hektar (80,0 ha bzw. 24%) sofort zur Verfügung! Hinzu kommen 61 ha langfristig verfügbare Fläche in der Gemeinde Aldenhoven im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der automobilen Kompetenzstandort „Future Mobility Park Aldenhoven“ in den Bereichen Automotive sowie senkrechtstartende Luftfahrt realisiert werden soll. Momentan ist diese Fläche jedoch noch mit diversen Mobilisierungshemmnissen behaftet.

### Abb. 11

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2022

- Gewerbebestandorte ohne verfügbare Flächen
- Gewerbebestandorte mit verfügbaren Flächen
- davon
  - sofort verfügbare Fläche
  - kurzfristig verfügbare Fläche
  - mittel- und langfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm 2021



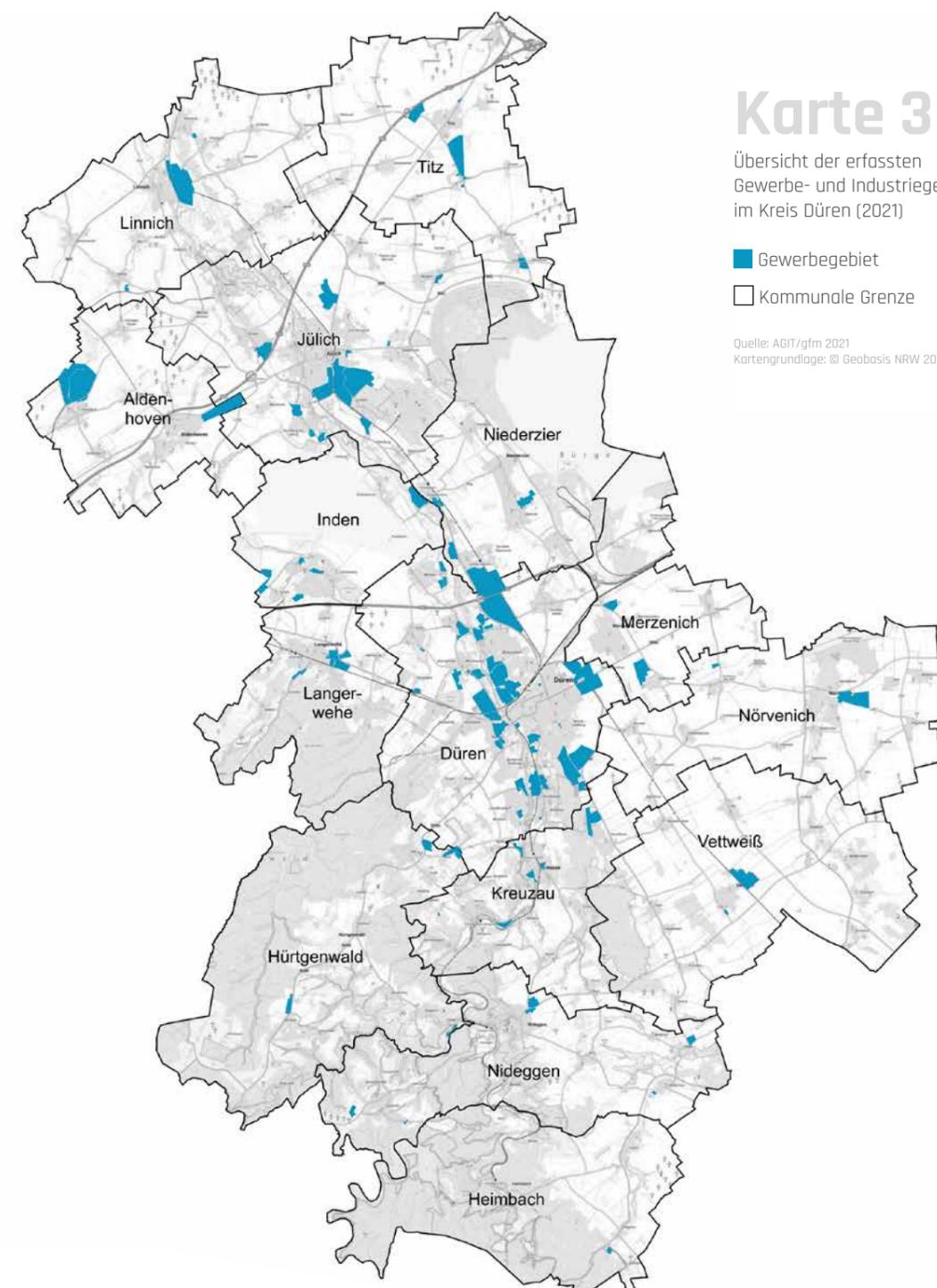
Lediglich jedes Vierte (26%) der 110 Gewerbegebiete im Kreis Düren wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Stadt Heimbach, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch über Flächenreserven verfügen, wies eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 58 ha in der Stadt Düren bis 1,7 ha in der Gemeinde Kreuzau. Insgesamt verfügten 10 der 15 kreisangehörigen Gemeinden

### Karte 3

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2021)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2021  
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2022





**Erweiterungsfläche  
„Grachtweg Nord“ mit einer  
Größe von 6,6 ha in Inden**

>> Seite 40



**Erweiterung Gewerbegebiet  
Forstweg mit einer Größe von  
4,0 ha in Niederzier**

>> Seite 40

## Tab. 4

Gewerbeflächenreserven  
Kreis Düren  
zum 01.01.2021 im Überblick

\* inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT/gfm 2021

### 1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2021
<b>Beteiligte Gemeinden (Anzahl)</b>		<b>15</b>
<b>Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)</b>		<b>110</b>
<b>Bruttofläche (ha)</b>		<b>2111,8</b>
<b>Nettofläche (ha)</b>		<b>1722,3</b>
<b>Veräußerte Fläche (ha)</b>		<b>1385,9</b>
darunter:	genutzt	1258,6
	betriebliche Vorsorgefläche	127,3
<b>Optionen (ha)</b>		<b>7,3</b>
<b>Verfügbare Flächen (ha)</b>		<b>329,2</b>
darunter:	sofort verfügbar	80,0
	kurzfristig verfügbar	78,9
	mittelfristig verfügbar	108,6
	langfristig verfügbar	61,7
<b>Restriktionsflächen (ha)</b>		<b>125,2</b>
<b>m<sup>2</sup>-Preise (netto, €)</b>		<b>13,00 – 55,00</b>
gewichteter Mittelwert		32

### Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2022 bei 336,5 ha und damit 8,1 ha unter dem Vorjahreswert. Dies war insbesondere auf die Verringerung der kurzfristig verfügbaren Flächen um 71,5 ha zurückzuführen, welcher durch den Anstieg der sofort verfügbaren Flächen um 54,2 ha und mittelfristig verfügbaren Flächen um 6,9 ha nicht ausgeglichen werden konnte. Hinzu kamen 14,1 ha Flächenverkäufe im Jahr 2021. Bei den Optionsflächen war lediglich ein leichter Anstieg von 2 ha zu verzeichnen. Somit überstiegen die sofort verfügbaren Flächen erstmals seit fünf Jahren wieder die kurzfristig verfügbaren Flächenreserven, wobei die kurzfristig verfügbaren Flächen mit 78,9 ha wieder unter die mittelfristig verfügbaren Reserven (108,6 ha) fielen. Im Jahr 2020 lagen diese erstmals über den mittelfristig verfügbaren Flächenreserven.

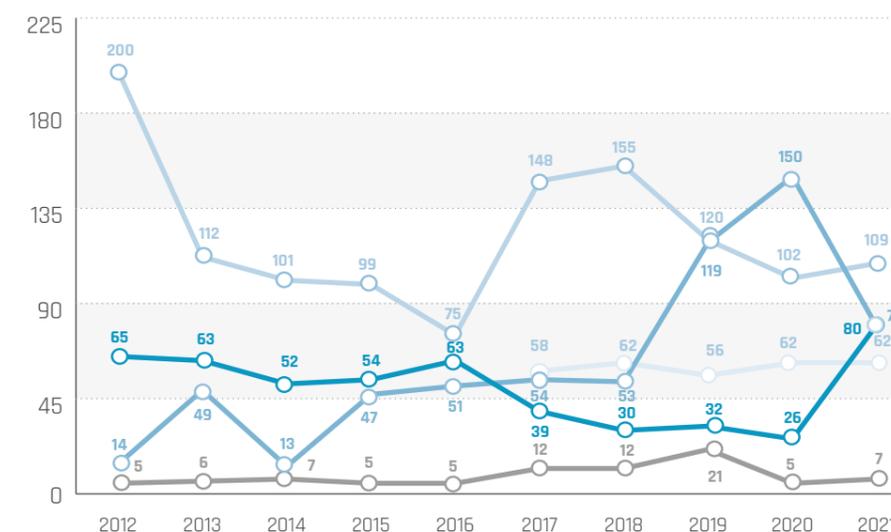
Das sofort verfügbare Flächenangebot von 80 ha verteilte sich auf 9 kreisangehörige Kommunen und insgesamt 10 Gewerbegebiete. Im Vorjahr waren es noch 10 Kommunen und 15 Gewerbegebiete. Mit der Optionierung von zwei Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ stehen der Kreisstadt Düren, erstmalig seit Erstellung des Berichtes keine sofort verfügbaren Reserven mehr zur Verfügung. Zudem waren im Jahr 2021 in den 15 Kommunen insgesamt 188 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Fläche vorhanden (2020: 252 ha).

## Abb. 13

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2012 bis 2021 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 57 ha bzw. 53 ha besaßen die Städte **Düren** und **Jülich** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven. Die 39,4 ha sofort verfügbare Fläche in **Jülich** entfielen auf den „Brainery Park Jülich“ und stellt zugleich die größte Flächenreserve im Kreisgebiet dar, gefolgt von den 30,6 ha im Gewerbegebiet „**Nörvenich**-Gypenbusch“. Gemessen an den Gesamtreserven folgte die Gemeinde **Titz** mit insgesamt 32 ha verfügbarer Fläche, 0,9 ha davon waren sofort verfügbar sowie die Gemeinde **Vettweiß** mit 16 ha, wobei 5,5 ha sofort verfügbar waren. Die Kommunen **Hürtgenwald**, **Aldenhoven**, **Nideggen** und **Langerwehe** wiesen Reserveflächen zwischen 11 ha und 14 ha auf. Die übrigen Kommunen besaßen jeweils zwischen 2 ha und 10 ha gewerblicher Reservefläche mit unterschiedlichem Entwicklungsstand (siehe Abb.3). Somit befanden sich mehr als die Hälfte (53%) der verfügbaren Flächen des Kreisgebietes in den Städten Düren und Jülich sowie der Gemeinden Titz.

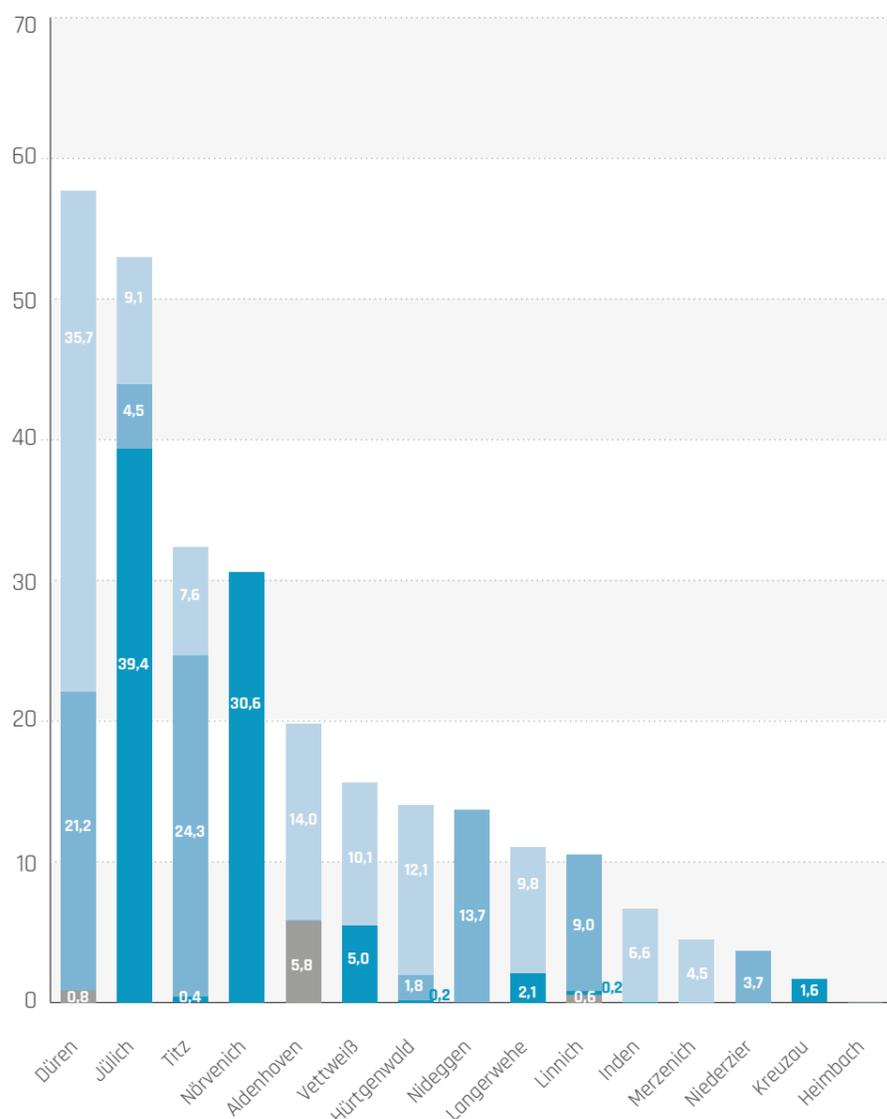
Die 7,3 ha der kreisweiten Optionsfläche befanden sich auf dem „Campus Aldenhoven“ (3,3 ha) und der Gewerbefläche „Heidgasse“ (2,8 ha) in Aldenhoven, dem Gebiet der Stadt Düren, direkt an der A4 in dem Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ (0,9 ha), sowie dem Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ (0,6 ha) in Linnich. Die Stadt Heimbach verfügte hingegen über keine Flächenreserven mehr.

## Abb. 14

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2021 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2021



Insbesondere durch die sofort- bzw. kurzfristig verfügbaren Flächenangebote in Jülich (Brainery Park Jülich), Nörvenich (Gypenbusch) sowie in Langerwehe („GE/GI Langerwehe im indeland“) wird ein adäquates Angebot bereitgestellt, um die konstant hohe Flächennachfrage von Unternehmen bedienen zu können.

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

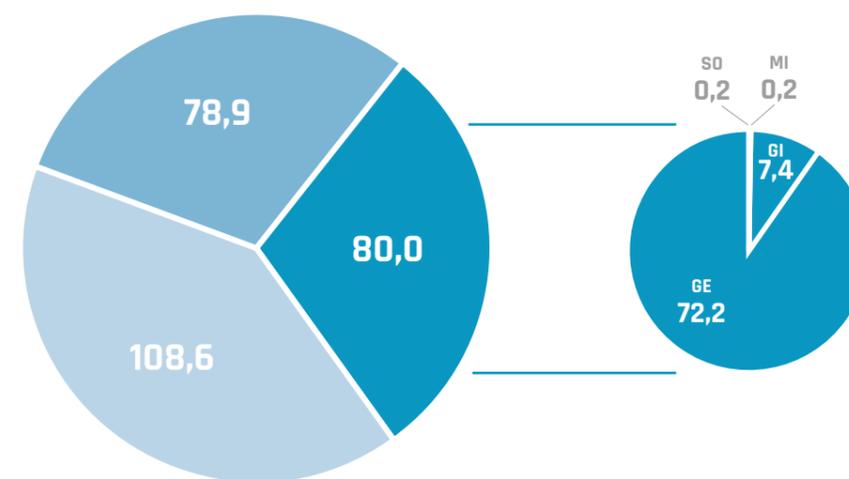
### Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

Abbildung 4 zeigt die Unterteilung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE), Sondergebiete (SO) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung unbekannt ist.

/ Bei den **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 90% als GE-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 80 ha. Weitere 7,4 ha (9%) waren als Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Jeweils 0,2 ha entfielen auf Mischgebiete (MI) bzw. Sondergebiete.

/ Bei den 78,9 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** lagen zu zwei Drittel der Fläche (50,2 ha) keine Angaben vor. 26,6 ha waren als GE-Flächen und 2,2 ha als SO-Flächen ausgewiesen.

/ Zu 74% der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 26,6 ha waren als GE-Flächen und 2,1 ha als GI-Flächen deklariert.



## Abb. 15

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Grundstückspreise

Von den 29 Gewerbegebieten, die im Kreis Düren noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten lediglich 6 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 23 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis im Kreis Düren lag demnach im Jahr 2021 bei 32 €. Das Maximum lag bei 55 €/m<sup>2</sup> für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ in der Stadt Düren. 50 €/m<sup>2</sup> kostete ein Grundstück im Gewerbegebiet „Stockheim“. Das Minimum wurde 2021 im Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“ mit 13 €/m<sup>2</sup> erreicht.

### Restriktionsflächen

Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Düren immerhin eine Fläche von 63,5 ha in 10 Gewerbegebieten (12 Grundstücke) auf. Hinzu kamen 61,7 ha langfristig verfügbarer Fläche in Aldenhoven, die per Definition mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren oftmals private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Bei 7 Grundstücken mit insgesamt 29 ha wurden als Restriktionen die Eigentumsverhältnisse angegeben. Weitere Restriktionen liegen hinsichtlich Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft, Topografie, dem Baurecht oder dem Baugrund (Fundamente, Leitungen, Hohlräume, Kampfmittel etc.) vor.

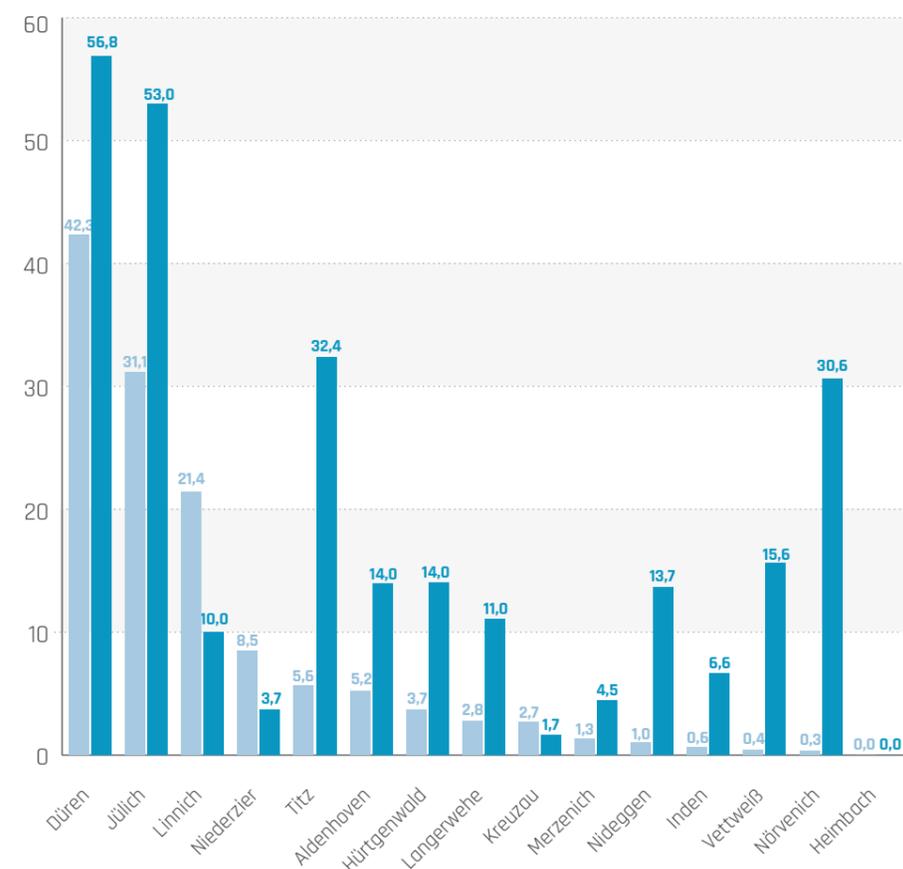
### Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten insgesamt 127 ha Fläche im Kreis Düren aus und lagen somit 3 ha unter dem Vorjahresniveau. In der Stadt Düren (42 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten und betrug in Relation zur gewerblichen Flächenreserve 74%, gefolgt von Jülich (31 ha; 59%), Linnich (21 ha), und 8 ha in Niederzier. In den Kommunen

Linnich, Niederzier, Kreuzau und Inden überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve! Von den insgesamt 127 ha (96 Grundstücke in 46 Gewerbegebieten) betriebliche Vorsorgefläche entfielen 81,3 ha bzw. 64% auf 13 Standorte in 6 Kommunen. Diese befanden sich in

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

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 28% der un bebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (329,2 ha) aus.



**Abb 16:**

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgeflächen
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT/gfm 2021



## Mit 3,0 ha größter Flächenverkauf 2021 im Kreis Düren

Bauarbeiten an der Logistikimmobilie der Sous Logistik Group im Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ in Rurbenden

[>> Seite 57](#)

# Tab. 5

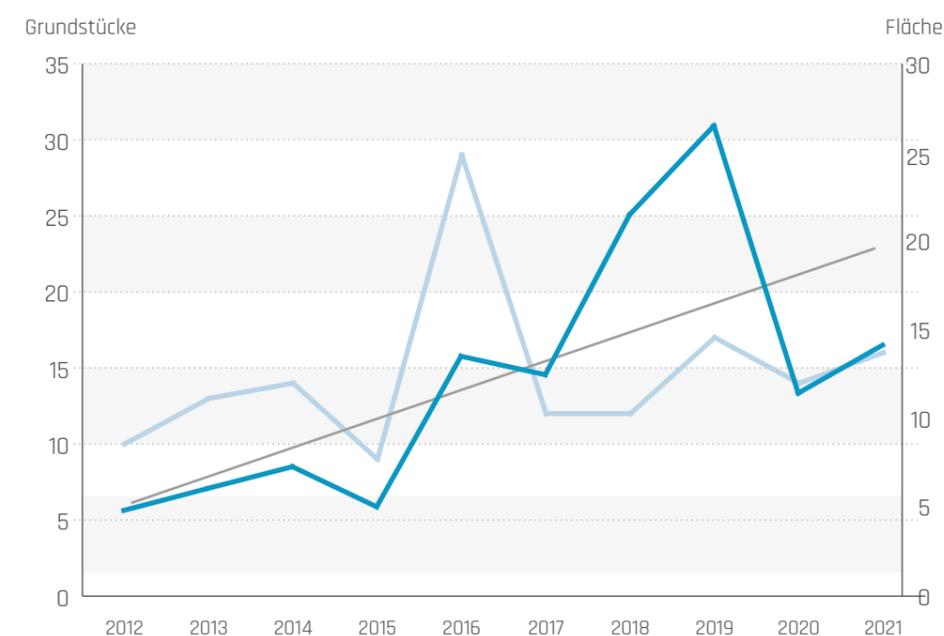
Gewerbeflächenveräußerungen  
Kreis Düren 2021 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.5.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021

Veräußerungen		2021
<b>Grundstücke (Anzahl)</b>		<b>16</b>
<b>Fläche (ha)</b>		<b>14,14</b>
<b>Nachfrage ausgew. Branchen (ha)</b>		
Verarbeitendes Gewerbe		3,0
Logistik		7,1
Handel		0,8
Dienstleistungen		2,5
Baugewerbe		0,7
Sonstiges		0,0
<b>Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)</b>		
Außerregionale Neuansiedlungen		0
Innerregionale Verlagerung		0
Innergemeindliche Verlagerung		5
Erweiterung am Standort		6
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		5
<b>Nachfrage nach Größenklasse (ha)</b>		
< 0,2		0,3
0,2 - 0,5		2,5
0,5 - 1		1,4
1 - 2		0,0
2 - 5		9,9
> 5		0,0

Insgesamt konnten im Jahr 2021, wie im Vorjahr, in 4 der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt unter dem Jahresmittel seit 2012 (5,3 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 14,1 ha verteilten sich auf 16 Grundstücke. Sowohl bezogen auf die veräußerte Flächengröße als auch auf die Anzahl der Grundstücke, lag das Ergebnis im Jahr 2021 im Kreis Düren leicht über dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (12,3 ha auf 15 Grundstücken). Mit 14,1 ha lag der Flächenumsatz 2021 immerhin 2,7 ha über dem Umsatz des Vorjahres (2020: 11,4 ha) und es wurden zwei Grundstücksverkäufe mehr als im Vorjahr verzeichnet.\*



# Abb. 17

Gewerbeflächenveräußerungen  
2012 - 2021 nach  
veräußerten Grundstücken  
und Fläche (Anzahl/in ha)\*

■ Fläche in ha  
■ Grundstücke  
■ Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2021

\* Abweichungen zu früheren Berichten  
durch Korrekturnachträge möglich

### Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2012–2021

Zwischen 2012 und 2021 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Düren veräußert (49), gefolgt von Inden (22), Niederzier (18), Titz (17) Jülich (15) und Vettweiß (8). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen – abgesehen von Kreuzau, Hürtgenwald und Heimbach, in denen die letzten Veräußerungen zwischen 2007 und 2011 verzeichnet wurden – wurden zwischen einer und sechs Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 39 ha in den letzten 10 Jahren wurden in Düren auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,81 ha betrug. Gefolgt von der Gemeinde Inden, die mit 21,0 ha im gleichen Zeitraum fast halb so viel veräußerte.

In der letzten Dekade wurden im Kreisgebiet durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,73 ha verkauft. Lässt man allerdings die 3 größten Einzelveräußerungen der vergangenen 10 Jahre (insg. 150 Grundstücke) bei der Ermittlung der Durchschnittsgrößen außer Betracht, so ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße im Kreis Düren von 0,65 ha. Hierbei handelt es sich um folgende Flächenverkäufe:

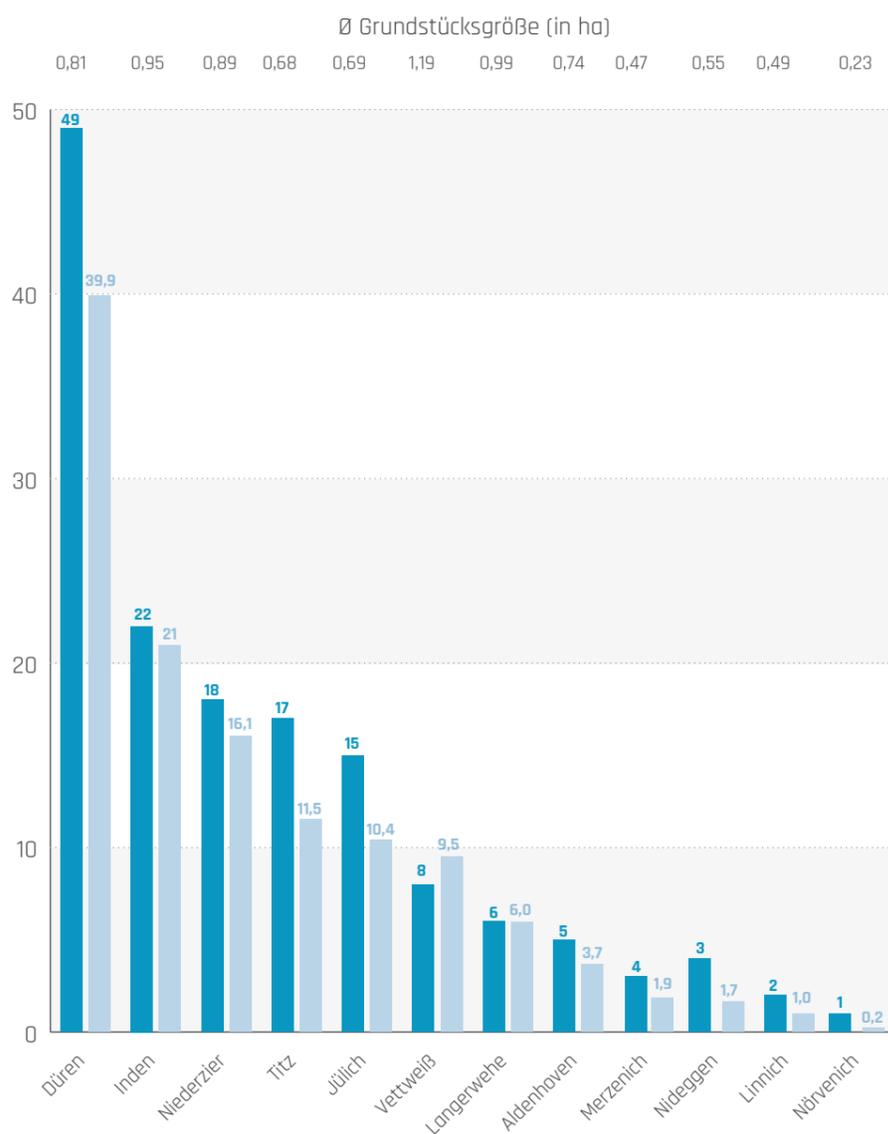
- / 2019: mit 10,2 ha die größte Flächenveräußerung der letzten Dekade in Niederzier (Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ (Teil Niederzier)) an einen Sanitärgrößhändler,
- / 2019: 6,9 ha große Fläche im Zuge der Erweiterung der Jülicher Zuckerfabrik (vormals betriebliche Vorsorgefläche),
- / 2018: 10,2 ha große Fläche in Inden (Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ (Teil Inden)) an ein Speditionsunternehmen.

## Abb 18:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2012–2021 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)  
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2021

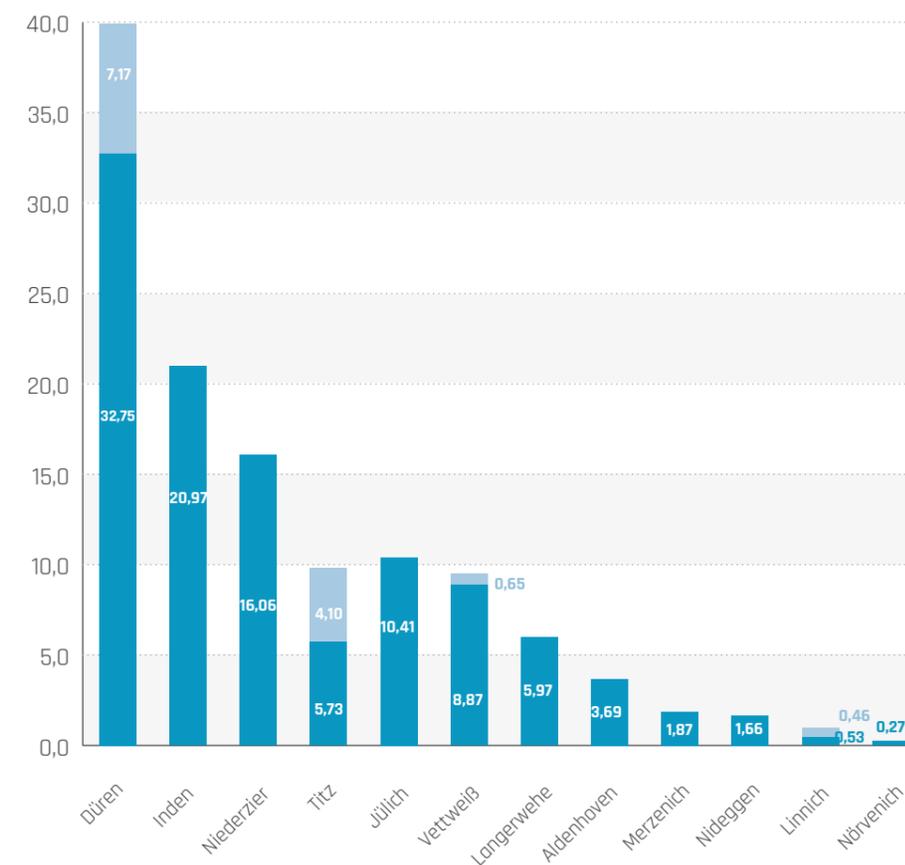


### Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2012–2020

Nach dem unterdurchschnittlichen Jahr 2020 konnte im Betrachtungszeitraum ein leichter Anstieg der Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren beobachtet werden. 12% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche entfielen auf das Berichtsjahr (2020: 9%). Mit 14,1 ha veräußerter Gewerbefläche wurde das drittbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre verzeichnet, lag jedoch weit unter den starken Verkaufswerten der Jahre 2018 und 2019 (21,5 ha bzw. 26,5 ha). Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2012–2020 waren es 108,7 ha veräußerter Fläche.

In der **Gemeinde Titz** wurde im Jahr 2021 mit 5,8 ha mehr Fläche veräußert als im gesamten Zeitraum 2012–2020 (5,7 ha). Grund hierfür waren insbesondere eine 4,1 ha große „private“ Flächenveräußerung im Gewerbegebiet „Ameln“. Dieser Flächenverkauf macht allein 42% des gesamten Flächenumsatzes der Gemeinde in den letzten 10 Jahren aus! Zu diesem, immerhin viertgrößten Flächenverkauf der vergangenen 10 Jahre im gesamten Kreisgebiet, sowie zu vier weiteren Grundstücksverkäufen in der Gemeinde Titz wurden keine weiteren Angaben getätigt (Unternehmensname, Herkunft des Käufers, Ansiedlungsart).

In der **Stadt Düren** trugen insgesamt 7 Flächenverkäufe mit einer Größe von 7,2 ha zu dem guten Ergebnis bei (18% des gesamten Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre), wobei hiervon allein 3,05 ha auf eine Veräußerung im Gewerbegebiet „Rurbenden/Talbenden“ an die Sous Logistik Group sowie 2,8 ha auf eine Veräußerung im Gewerbegebiet „Nickepütz“ an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes entfallen. Der Flächenverkauf in „Rurbenden/Talbenden“ ist der sechstgrößte, der in „Nickepütz“ der neuntgrößte der vergangenen zehn Jahre im Kreisgebiet.



## Abb 19:

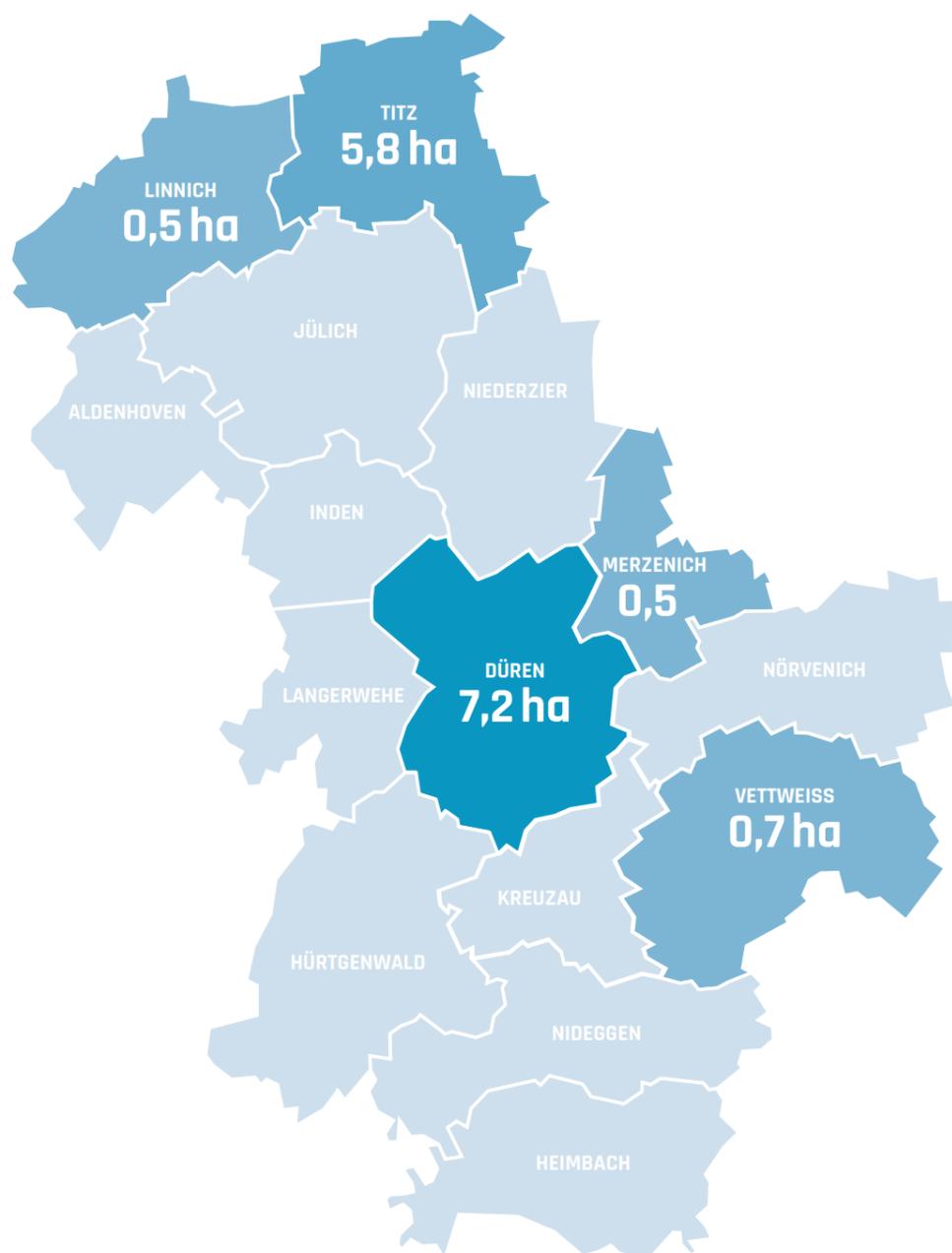
Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2012–2020  
■ Fläche 2021

Quelle: AGIT/gfm 2021

Nach Angaben der WIN.DN wird die im Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ ansässige Dürener Sous Gruppe auf dem neuen 3 ha großen Grundstück diverse wertschöpfende Dienstleistungen für lokale Produktionsstätten zentralisieren und durch die neue Logistikimmobilie den bestehenden Unternehmenssitz langfristig sichern sowie 110 Arbeitsplätze schaffen.

Die Stadt Linnich hat im Jahr 2021 mit einer Veräußerung im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ (0,53 ha) 54% des in den letzten 10 Jahren umgesetzten Flächenvolumens getätigt. In der Gemeinde Vettweiß wurden 0,65 ha auf 3 Grundstücken verkauft, dies entspricht 7% der zuvor über 10 Jahre abgesetzten Fläche. In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurde im Jahr 2021 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.



### Karte 4

Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen des Kreises Düren (2021)

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

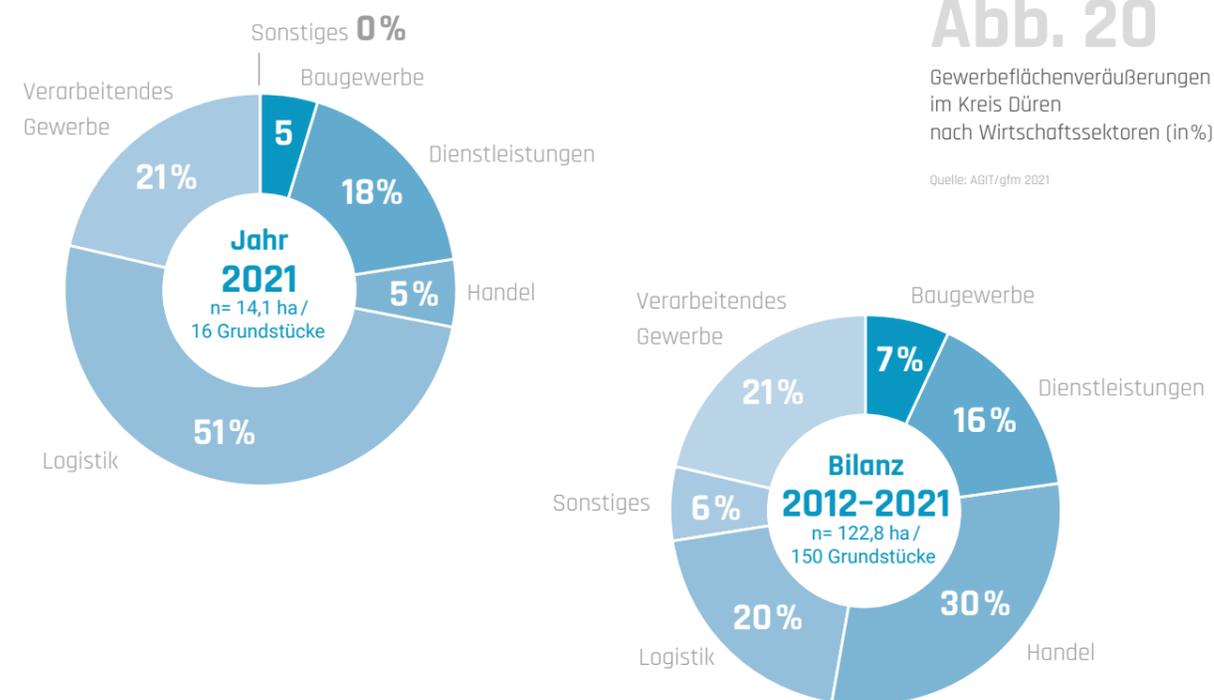
Quelle: AGIT/gfm 2021

### Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2021 waren Logistikunternehmen mit 7,2 ha bzw. 51% die größten gewerblichen Flächennachfrager (2 Grundstücke). Weitere 21% (3,0 ha, 2 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche gingen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Dienstleistungsunternehmen erwarben 18% (8 Grundstücke; 2,5 ha) der Flächen. Das Baugewerbe (0,7 ha) sowie Handelsunternehmen (0,8 ha) waren mit jeweils 5% der veräußerten Fläche und 2 Grundstücken vertreten. Im Vorjahr waren Handelsunternehmen noch mit 59% (6,7 ha / 6 Grundstücke) der verkauften Fläche vertreten. Dieser Wirtschaftssektor machte in den Jahren 2012 bis 2021 mit 30% (34,7 ha/37 Grundstücke) auch den Großteil der Flächenveräußerungen im Kreisgebiet aus. Die Handelsunternehmen waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von der Landwirtschaft über den Textil- und Sanitärbereich bis hin zum Kfz-Handel, und nicht, wie angenommen, überwiegend dem E-Commerce zuzuordnen.

Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie Logistikunternehmen lag in den letzten 10 Jahren bei 21% (26,1 ha) bzw. 20% (24,3 ha). Darauf folgten Flächenverkäufe an Dienstleistungsunternehmen (19,4 ha) und das Baugewerbe (8,7 ha) mit 16% bzw. 7% der gesamten Verkäufe. Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig Bergbau, Energie, Wasser (1,1 ha), Land- und Forstwirtschaft (0,3 ha), Öffentliche Verwaltung (1,05 ha), Erziehung und Unterricht (0,3 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (4,7 ha) zusammensetzt, war mit 6% vertreten.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (38) und Handelsunternehmen (37) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (30), Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (19) und der Logistik (10). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 2,43 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,37 ha) und an den Handel (0,99 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,51 ha, das Baugewerbe von 0,29 ha.



### Abb. 20

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen

Abbildung 21 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2021 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. 70% des Flächenumsatzes 2021 umfassten 3 Grundstücksverkäufe (9,9 ha) und waren der Größenkategorie von 2,0 ha bis 5,0 ha zuzuordnen. Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 23%. Generell ist zu beobachten, dass in den letzten vier Jahren vermehrt großflächige Grundstücke (> 2 ha) von Unternehmen aus dem Bereich Logistik, Handel und dem verarbeitenden Gewerbe im Kreisgebiet erworben werden. So wurden die acht größten Flächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 44,1 ha alle seit dem Jahr 2018, überwiegend an autobahnnahen Standorten entlang der A4 bzw. A44, verzeichnet.

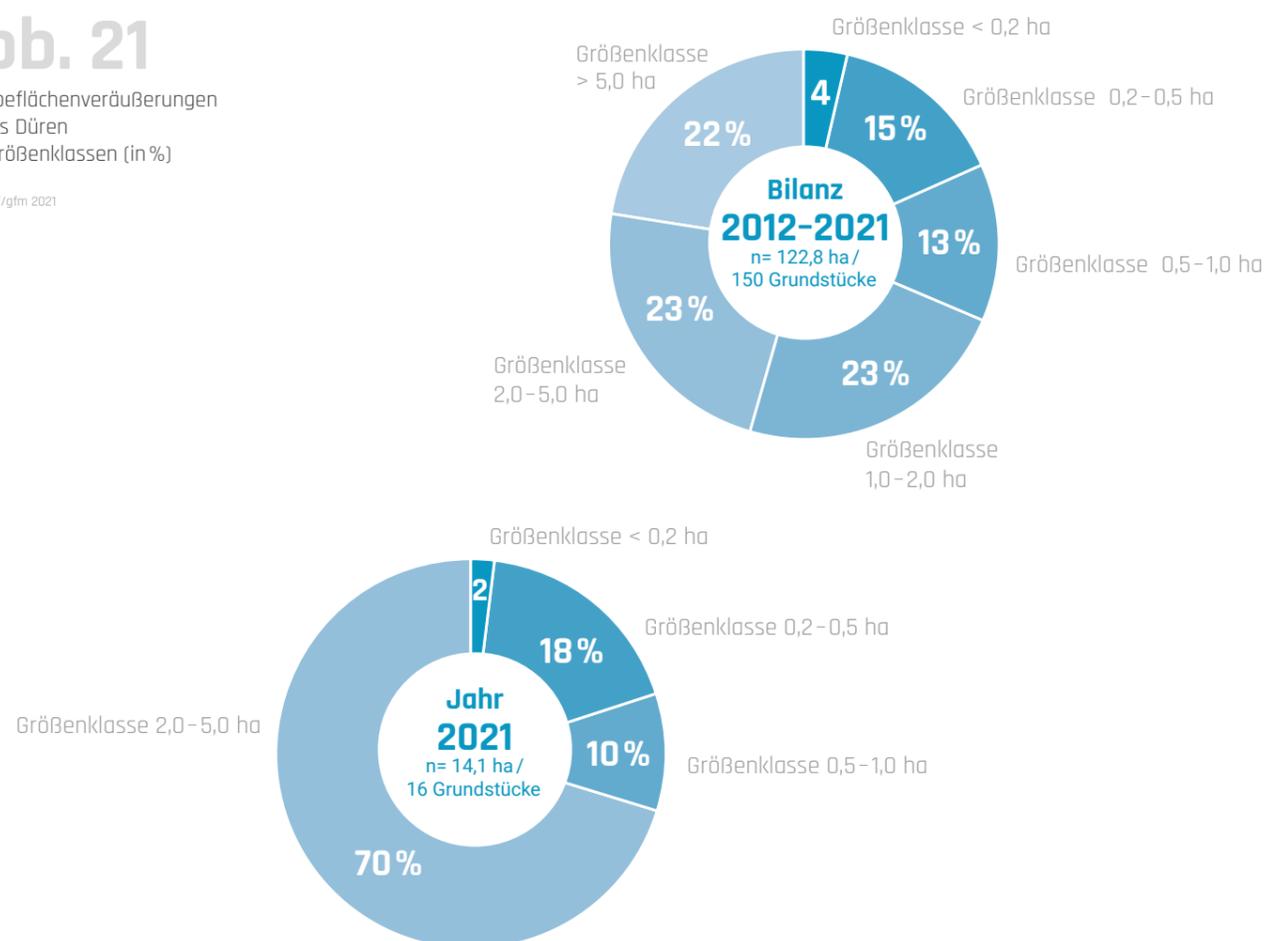
Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 0,5 ha und 1 ha lag mit 10% (1,4 ha, 2 Grundstücke) etwas unter dem langjährigen Durchschnitt von 13%. Kleinere Flächen bis 0,5 ha lagen mit 20% (2,8 ha/11 Grundstücke) auf dem Niveau der vergangenen zehn Jahre (19%). Flächenverkäufe „> 5,0 ha“ sowie der Kategorie „1,0 ha – 2,0 ha“ wurden im Berichtsjahr hingegen nicht verzeichnet.

In der langfristigen Betrachtung sind Flächen mit einer Größe bis zu einem Hektar mit ca. einem Drittel des Flächenumsatzes vertreten, während größere Flächen über 1 ha zwei Drittel des Gesamtumsatzes verbuchen.

## Abb. 21

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2021 wurden 63% der Flächenverkäufe auf 6 GI-Flächen getätigt (8,8 ha) und 31% auf GE-Flächen umgesetzt (4,4 ha auf 6 Grundstücken). Zu 4 weiteren Grundstücken wurden keine Angabe zur planerischen Ausweisung angegeben (0,9 ha). Der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lag bei den GI-Flächen bei 13% und bei den GE-Flächen bei 53%, zu weiteren 32% lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden lediglich 0,6 ha auf 2 GI-Flächen umgesetzt. GI-Flächenverkäufe wurden im Betrachtungszeitraum demnach überproportional häufig nachgefragt, wobei sich der seit einigen Jahren abzeichnende Flächenengpass bei Industrieflächen (9,5 ha der sofort verfügbaren Flächen) in den kommenden Jahren noch verschärfen dürfte. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug bei den GI-Flächen 1,5 ha und bei den GE-Flächen 0,7 ha.

### Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass im Jahr 2021 mehr als zwei Drittel der Flächenverkäufe (69%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen gingen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag über dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre (52%).

Bei den fünf Flächenverkäufen in der Gemeinde Titz wurden keine Angaben zur Ansiedlungsart vorgenommen, sodass diese der Kategorie „unbekannt“ zugeordnet werden mussten. Dies entspricht 31% der Veräußerungen, wobei der langjährige Mittelwert bei 19% lag.

Flächenveräußerungen an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen), Existenzgründungen sowie innerregionale Verlagerungen konnten im Jahr 2021 hingegen nicht verzeichnet werden. In der letzten Dekade lag der Wert bei jeweils 12% bei außerregionalen Neuansiedlungen bzw. innerregionalen Verlagerungen. Existenzgründungen machten 5% der Verkäufe aus.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2021	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	0,00	0,00	13,96	61,67	0,00	0
Düren	37	0,00	21,16	35,68	0,00	7,17	7
Heimbach	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	4	0,15	1,80	12,08	0,00	0,00	0
Inden	6	0,05	0,00	6,58	0,00	0,00	0
Jülich	16	39,37	4,54	9,09	0,00	0,00	0
Kreuzau	7	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	5	2,07	0,00	8,98	0,00	0,00	0
Linnich	5	0,22	9,76	0,00	0,00	0,53	1
Merzenich	2	0,00	0,00	4,48	0,00	0,00	0
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	7	0,00	3,66	0,00	0,00	0,00	0
Nörvenich	3	30,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Titz	5	0,39	24,32	7,64	0,00	5,79	5
Vettweiß	3	5,49	0,00	10,12	0,00	0,65	3
<b>Kreis Düren ges.</b>	<b>111</b>	<b>80,0</b>	<b>78,9</b>	<b>108,6</b>	<b>61,7</b>	<b>14,1</b>	<b>16</b>

## Tab. 6

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2022

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) des Kreises Euskirchen umfasst Daten aus allen 11 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 88 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete betrachtet. Alle in diesem Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen, d. h. einschließlich Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind. Lediglich der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet in diesem Bericht keine Berücksichtigung (Landesbedarf).

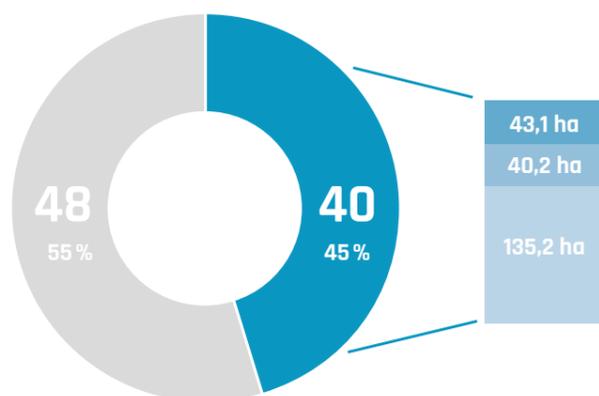
Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreisgebiet betrug ca. 1.400 ha, von denen 219 ha bzw. 16% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden.

Der langfristig zu beobachtende Trend des Rückgangs der verfügbaren Flächen setzte sich auch im Jahr 2021 fort. Insbesondere die **sofort verfügbaren Flächenreserven** im Kreis Euskirchen verringerten sich gegenüber dem Jahr 2016 um 69 ha (-62%).

### Abb. 22

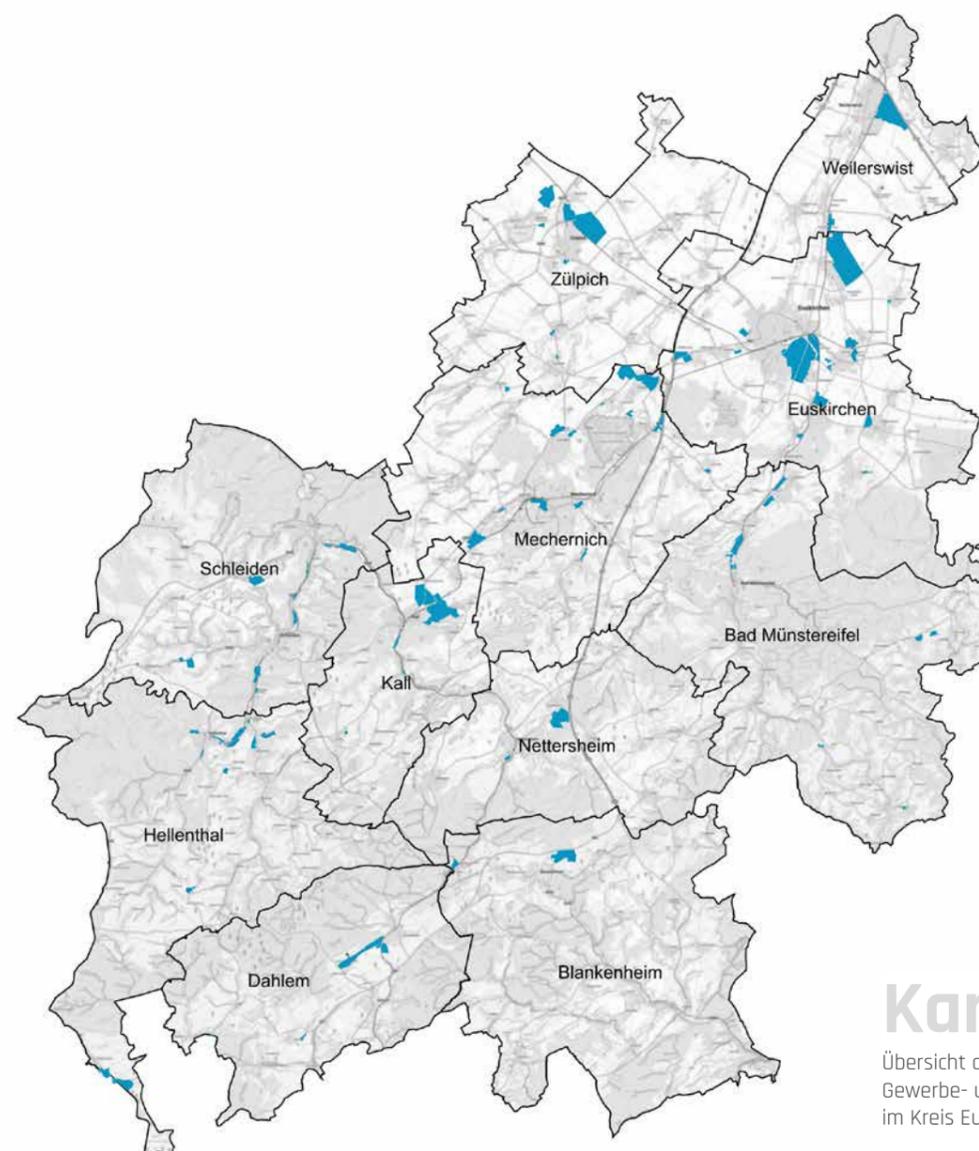
Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen am 01.01.2022

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



Quelle: AGIT/gfm 2021

Weniger als die Hälfte (45%) der 88 Gewerbegebiete im Kreis wiesen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Weilerswist, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Kommunen, die noch verfügbare Flächenreserven besitzen, weist eine enorme Bandbreite auf, sie reichte von 83,3 ha in der Stadt Euskirchen bis 0,5 ha in der Gemeinde Blankenheim. Mit den Städten Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Kall, Hellenthal und Dahlem, verfügen 5 der 11 kreisangehörigen Kommunen über mehr als 10 ha sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Die Stadt Mechernich hat insgesamt 9,9 ha gewerblicher Flächenreserve und die übrigen kreisangehörigen Kommunen unter 5 ha. Hinzu kam das 8,7 ha große, langfristig verfügbare Gewerbegebiet „Kommerner Straße/Hinter der Kaserne“ in der Stadt Euskirchen.



### Karte 5

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2021)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2021  
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2022



## Gewerbe- und Industrie- gebiet „An der Römerallee“

38% der sofort vermarktbaren Flächen  
im Kreis Euskirchen (16,3 ha)

[>> Seite 68](#)

## Tab. 7

Gewerbeflächenreserven  
Kreis Euskirchen  
zum 01.01.2021 im Überblick

\* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm 2021

### 1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

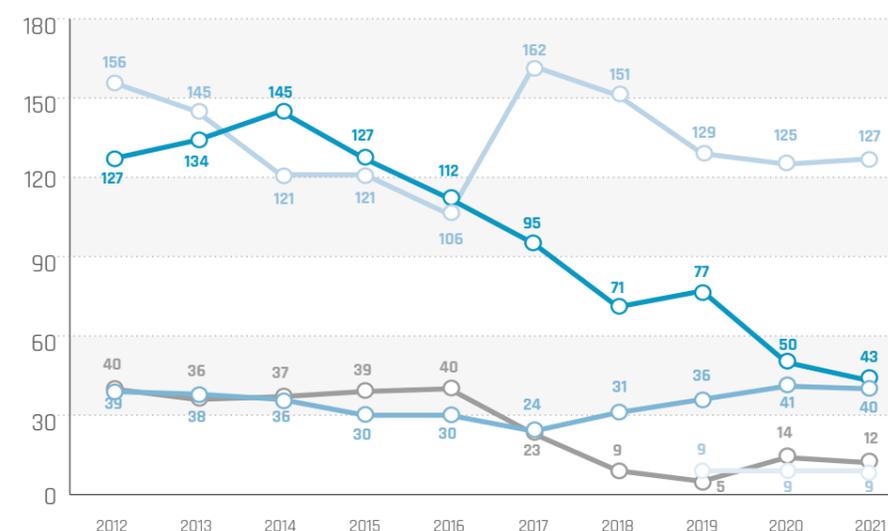
Flächenreserven*		2021
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		88
Bruttofläche (ha)		1677,6
Nettofläche (ha)		1400,2
Veräußerte Fläche (ha)		1172,4
darunter:	genutzt	1072,1
	betriebliche Vorsorgefläche	100,3
Optionen (ha)		11,7
Verfügbare Flächen (ha)		218,6
darunter:	sofort verfügbar	43,1
	kurzfristig verfügbar	40,2
	mittelfristig verfügbar	126,6
	langfristig verfügbar	8,7
Restriktionsflächen (ha)		33,3
m <sup>2</sup> -Preise (netto, €)		6,14 – 155,0
gewichteter Mittelwert		58,8

### Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionaler Flächen) lag zum Stichtag 01.01.2021 bei 230 ha und bedeutete einen Rückgang der Reserven von insgesamt 6,2 ha im Vergleich zum Vorjahr.

Das **sofort verfügbare Flächenangebot** von 43,1 ha verteilte sich Anfang 2022 auf 8 Kommunen und 16 Gewerbegebiete, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 14% bzw. 7,1 ha entspricht. In den letzten 10 Jahren haben sich die sofort verfügbaren Flächenreserven sogar um zwei Drittel reduziert!

Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** wurde ebenfalls ein marginaler Rückgang um 1,1 ha verzeichnet (2021: 40,2 ha). Lediglich die **mittelfristig verfügbaren Flächen** stiegen von 124,7 ha im Jahr 2020 auf 126,6 ha im Jahr 2021. Die langfristig verfügbaren Flächen lagen mit 8,7 ha auf Vorjahresniveau. Die kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Fläche mit einer Gesamtgröße von 175,4 ha waren im Jahr 2021 in 8 der 11 Kommunen vorhanden. Die Optionsflächen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 ha auf 11,6 (21 Grundstücke) und verteilten sich auf vier Kommunen.



## Abb. 23

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2011 bis 2020 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit insgesamt 91,9 ha besaß die **Stadt Euskirchen** die mit Abstand größten Gewerbeflächenreserven. Von den 10,5 ha sofort verfügbaren Gewerbeflächen entfielen allerdings 9,2 ha auf den Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“. Darauf folgte die **Gemeinde Kall** mit 42,0 ha Reservefläche, wobei keine sofort verfügbaren Flächen mehr vorhanden waren und der Großteil von 36 ha auf das interkommunale Gewerbegebiet „Kall-Schleiden“ entfielen. Die **Stadt Zülpich** wies insgesamt 29,4 ha Reservefläche auf wobei mit 16,3 ha sofort verfügbarer Gewerbefläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ kreisweit der höchste Wert erzielt wurde. 13,1 ha waren hier kurzfristig verfügbar. In der **Gemeinde Hellenthal** standen von den 23,9 ha Reservefläche keine sofort verfügbaren Flächen zur Verfügung, lediglich im Gewerbegebiet „Losheim“ waren 5,6 ha kurzfristig verfügbar, die übrigen 18,3 ha verteilten sich auf 5 Standorte und waren mittelfristig verfügbar.

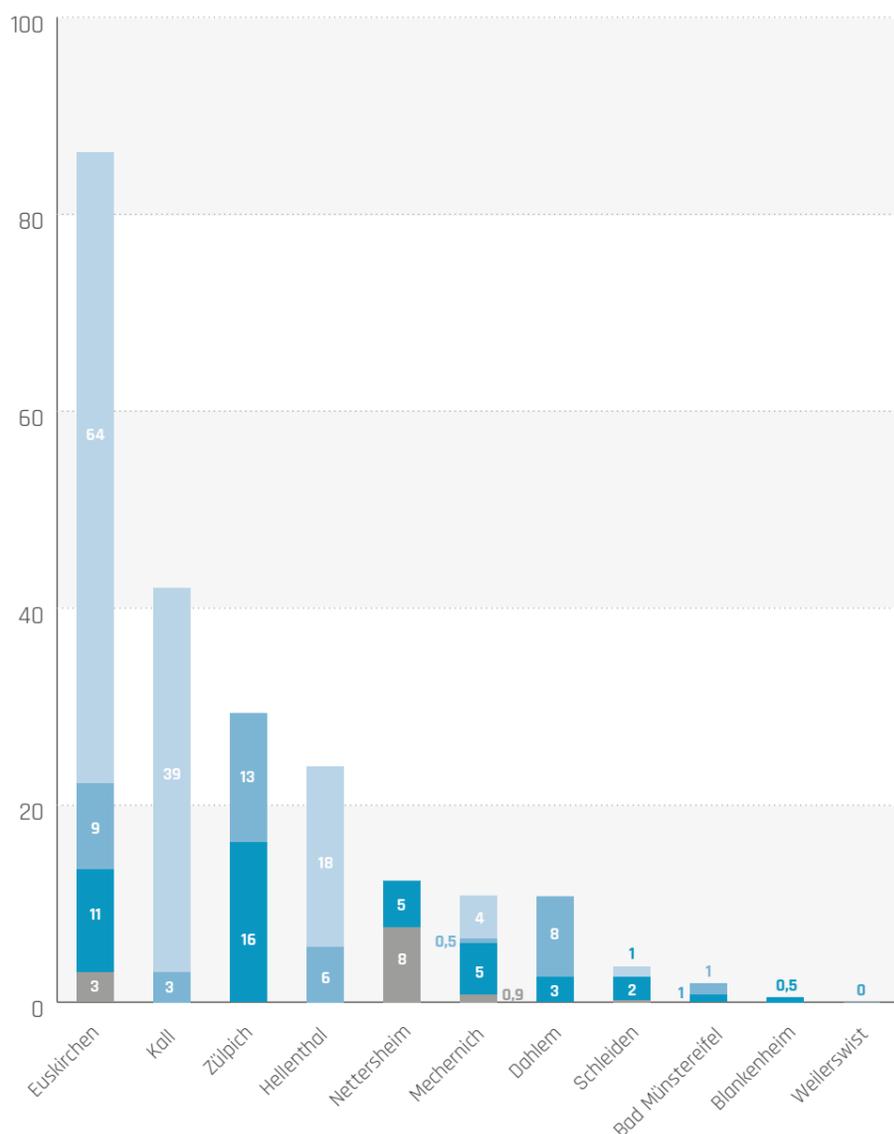
Somit befanden sich fast drei Viertel (74%) der verfügbaren Fläche in der Stadt Euskirchen, der Gemeinde Kall und der Stadt Zülpich. Wird die Gemeinde Hellenthal mit einbezogen, so verteilen sich sogar knapp 85% der verfügbaren Flächen auf diese 4 Kommunen. Von den 10,0 ha verfügbarer Fläche in der **Stadt Mechernich** war der Großteil im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ (4,1 ha) und dem Gewerbegebiet „Kommern Monzenbend“ (3,7 ha mittelfristig verfügbar) verortet. Die **Gemeinde Nettersheim** wies

## Abb. 24

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2021 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2021

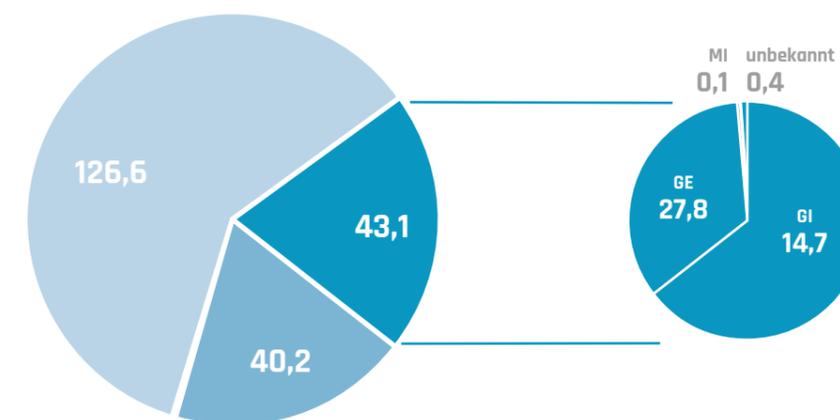


neben den 4,7 ha sofort verfügbarer Fläche im Gewerbegebiet „Zingsheim“ mit 7,6 ha verteilt auf 12 Grundstücken die meisten Optionsflächen auf. In der **Gemeinde Dahlem** waren 5% der kreisweiten Reserveflächen verortet, wobei 2,6 ha verteilt auf 3 Gewerbegebiete sofort und 8,1 ha im Gewerbegebiet „Schmidtheim IV“ kurzfristig verfügbar waren. Besonders geringe Anteile von jeweils unter 2% an ihrer Gesamtreservefläche wiesen die Gemeinden Schleiden, Bad Münstereifel, Blankenheim und Weilerswist (keine Reserve mehr) auf.

### Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

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

- / Bei den **sofort verfügbaren Flächen** für die Angaben zur planerischen Ausweisungsvorlagen, waren ca. 65% bzw. 27,8 ha als GI-Flächen deklariert, bei einer Gesamtfläche von 43,1 ha. Weitere 14,7 ha sind als Gewerbegebiete (GE) und 0,1 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 0,4 ha lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor.
- / Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 34,3 ha als GE-Flächen und 4,8 ha als GI-Flächen ausgewiesen. Zu einer Fläche von 1,1 ha in Bad Münstereifel gab es keine Angaben.
- / Zu 46% bzw. 58,2 ha der **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine vor. 60,7 ha waren als GE-Flächen, 7,7 ha als Industriegebiet deklariert.



## Abb. 25

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2021

### Grundstückspreise

Von den 40 Gewerbegebieten, die im Kreis Euskirchen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 14 in die Grundstückspreisermittlung einbezogen werden, für die übrigen 26 Gewerbegebiete lagen keine Preisinformationen vor. Die Preise wurden mit den noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis im Kreis Euskirchen lag danach im Jahr 2021 bei 59,30 €. Das Maximum lag 2021 bei 155 €/m<sup>2</sup> für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet „EURO-Park West“. Das Minimum wurde im Betrachtungszeitraum im Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“ mit 6,14 €/m<sup>2</sup> angegeben.

### Restriktionsflächen

Diese derzeit ungenutzten und zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen im Kreis Euskirchen immerhin eine Fläche von 31,6 ha verteilt auf 9 Gewerbegebiete auf. Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus erschweren private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Eine 8,7 ha große Fläche war mit Altlasten behaftet (Konversionsfläche), bei zwei Flächen mit insgesamt 8,4 ha wurden als Restriktionsgrund die verkehrliche Erschließung angegeben. Weitere Mobilisierungshemmnisse liegen hinsichtlich des Baurechts (7,2 ha), des Baugrundes (1,7 ha), den Eigentumsverhältnissen (5,6 ha), sowie der Grundstückslage (0,08 ha) vor.

### Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen machten – wie im Vorjahr – insgesamt 100,7 ha Fläche im Kreis Euskirchen aus. Im Vergleich zur Gesamtreserve sind das 46 %. In der Stadt Euskirchen (32,8 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Bad Münstereifel (18,0 ha) und 12,8 ha in Hellenthal. In den Kommunen Bad Münstereifel, Schleiden, Blankenheim und Weilerswist überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve. Von den insgesamt 100,7 ha (80 Grundstücke) betrieblicher Vorsorgeflächen entfielen 49,9 ha bzw. 50% auf 6 Flächen in 5 Kommunen. Diese befanden sich in

/ Euskirchen: IPAS Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg“, Procter & Gamble: 23,2

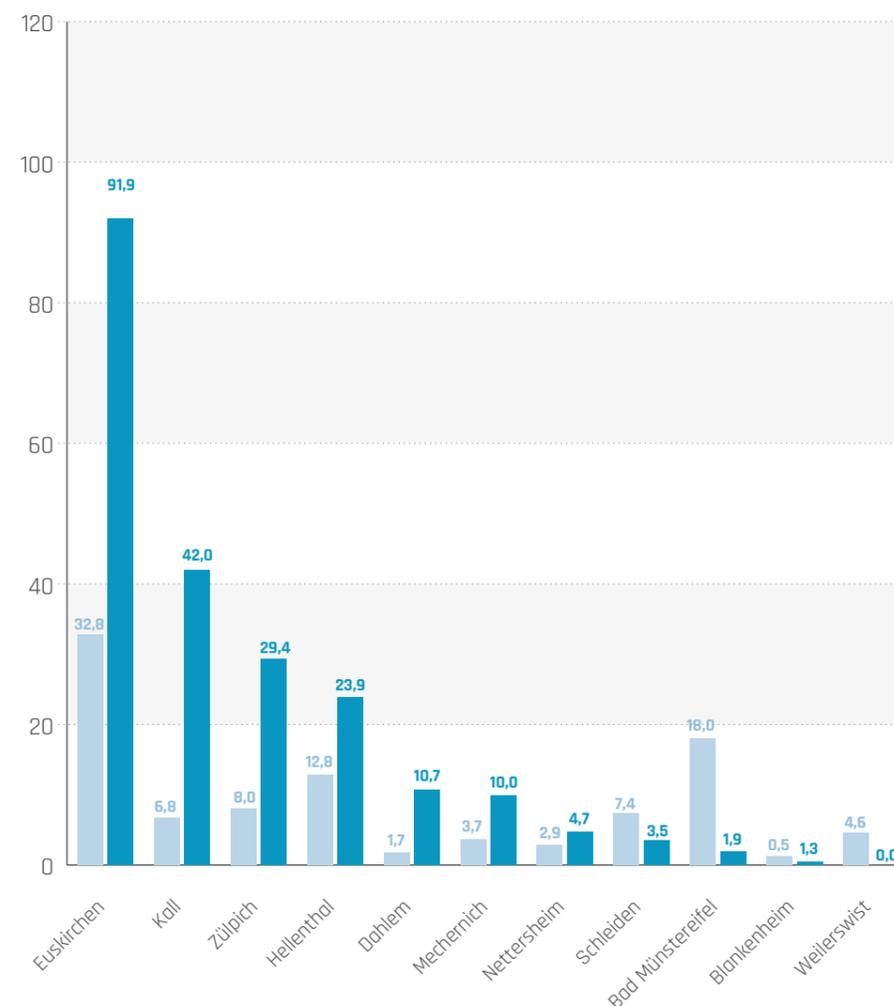
/ Bad Münstereifel: Areal „Arloffer Thonwerke“: 5,9 ha  
Areal „Hammerwerk Erft“: 6,5 ha

/ Kall: Gewerbegebiet „Kall I“, Papstar: 6,2 ha

/ Zülpich: Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“, Smurfit Kappa: 4,6 ha

/ Hellenthal: Gewerbegebiet „Losheim“, Geschw. Balter Bauunternehmung: 3,4 ha

Somit machten betriebliche Vorsorgeflächen insgesamt 31% der unbebauten, aber potenziell nutzbaren Gewerbeflächenreserven (218,6 ha) aus.



**Abb 26:**

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen  
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm 2021



## Mit 5,4 ha größte Veräußerung im Kreisgebiet

Der Verkauf der Gewerbefläche im IPAS Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg“ an das Logistikunternehmen EULOCO GmbH machte fast 50% des kreisweiten Flächenumsatzes aus.

[>> Seite 77](#)

# Tab. 8

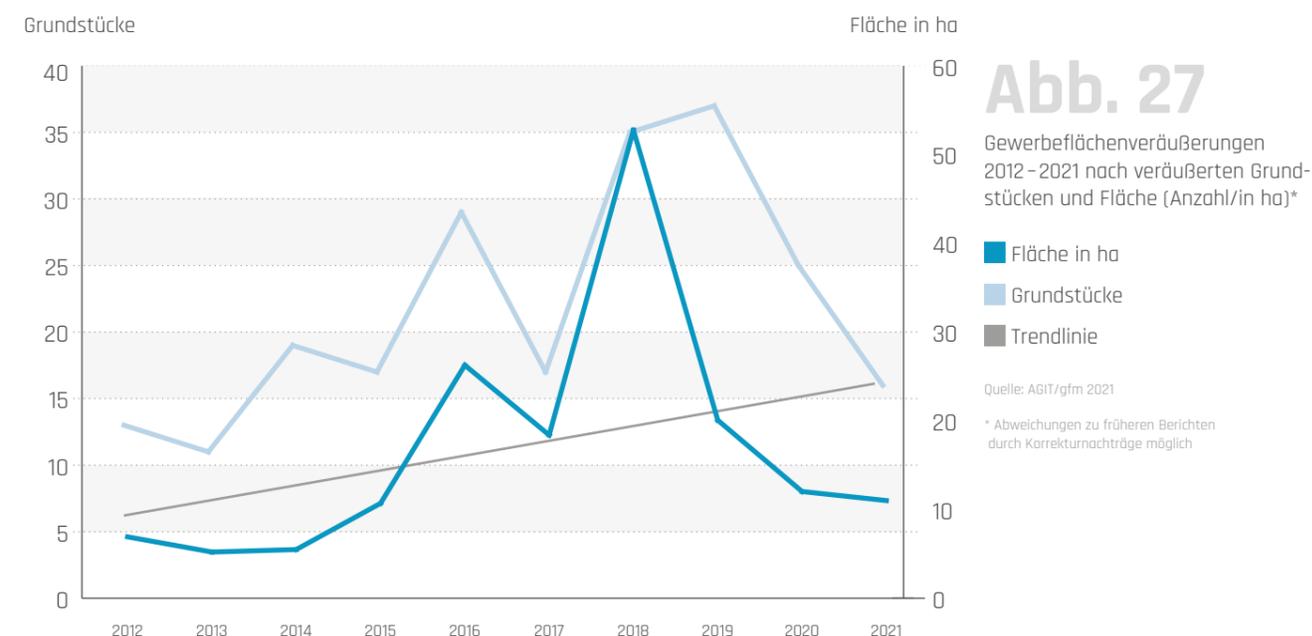
Gewerbeflächenveräußerungen  
Kreis Euskirchen 2021 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2021

## 1.6.2 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2021

Veräußerungen		2021
<b>Grundstücke (Anzahl)</b>		<b>16</b>
<b>Fläche (ha)</b>		<b>11,01</b>
<b>Nachfrage ausgew. Branchen (ha)</b>		
Verarb. Gewerbe		0,00
Logistik		5,68
Handel		2,04
Dienstleistungen		1,43
Baugewerbe		1,34
Sonstiges		0,52
<b>Nachfrage nach Ansiedl. typen (Anz.)</b>		
Außerregionale Neuansiedlungen		2
Innerregionale Verlagerung		2
Innergemeindliche Verlagerung		6
Erweiterung am Standort		5
Existenzgründung		0
Nicht näher bestimmt		1
<b>Nachfrage nach Größenklasse (ha)</b>		
< 0,2		0,82
0,2 < 0,5		1,33
0,5 < 1		1,90
1 < 2		1,56
2 < 5		0,00
>5		5,41

Insgesamt konnten im Jahr 2021 – wie im Vorjahr – in 7 der 11 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden; dies liegt leicht über dem Jahresmittel seit 2012 (6,2 Kommunen). Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von rund 11 ha verteilten sich auf 16 Grundstücke (langjähriges Mittel 22 Grundstücke). Lediglich in den Jahren 2012 und 2013 wurden weniger Grundstücke verkauft. Bezogen auf die veräußerte Flächengröße, war es das niedrigste Ergebnis seit dem Jahr 2015. Der Flächenumsatz lag 2021 gut 1 ha unter dem Umsatz des Vorjahres, wobei das langjährige Mittel des Flächenumsatzes im Kreis Euskirchen 16,9 ha betrug. \*



### Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2012–2021

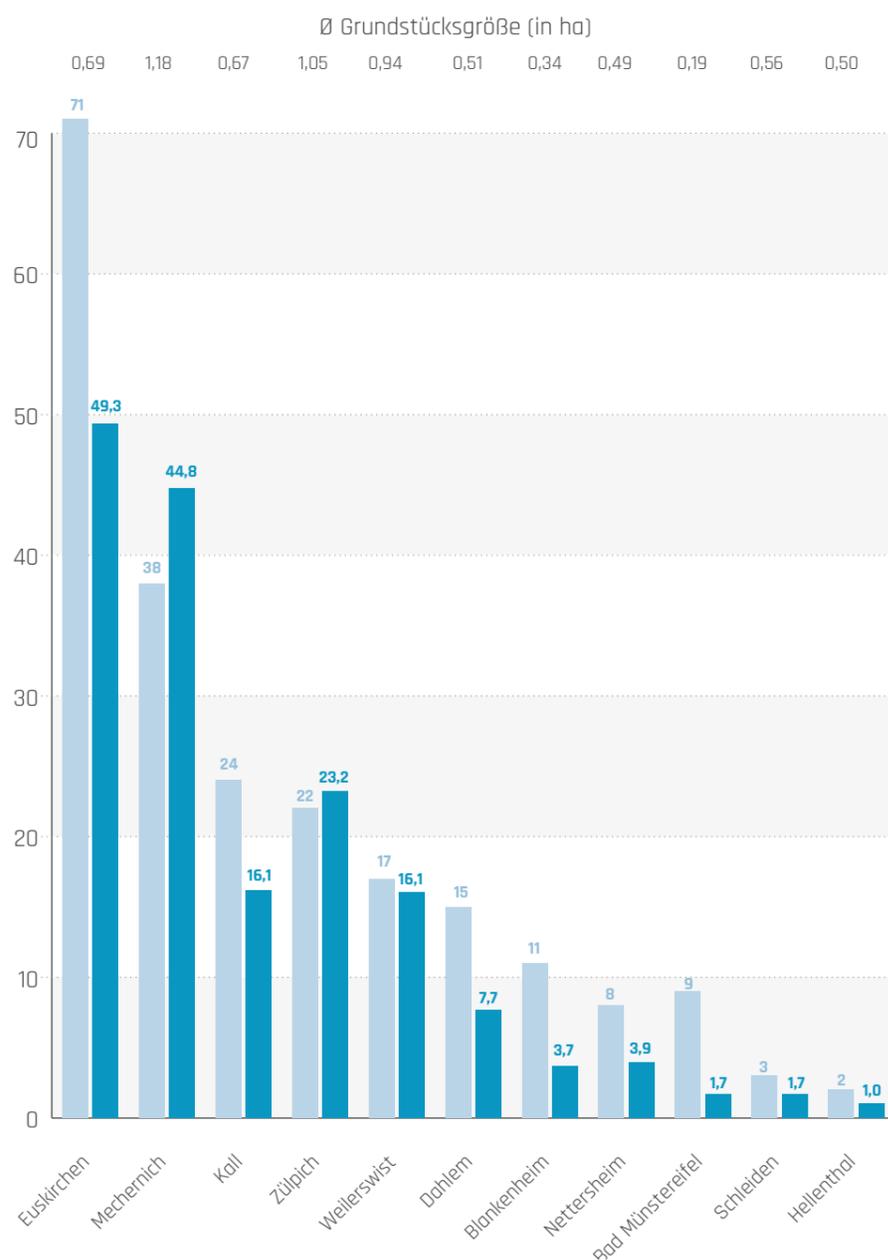
Zwischen 2012 und 2021 wurden die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Euskirchen veräußert (71), gefolgt von Mechernich (38), Kall (24), Zülpich (22), Weilerswist (17) und Dahlem (15). In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurden zwischen 2 und 11 Flächenveräußerungen angezeigt. Mit insgesamt 49,3 ha in den letzten 10 Jahren wurden in der Stadt Euskirchen auch flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,69 ha betrug. Gefolgt von Mechernich, wo in der vergangenen Dekade 44,8 ha veräußert wurden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag hier bei 1,18 ha. In Zülpich wurden insgesamt 23,2 ha veräußert und die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 1,05 ha. Auf ähnlichem Niveau lagen die Gemeinden Kall (16,15 ha) und Weilerswist (16,05 ha), wobei die Grundstücksgröße durchschnittlich 0,67 ha bzw. 0,94 ha betrug. Die übrigen Kommunen lagen bei der verkauften Fläche zwischen 1,0 ha und 7,7 ha mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 0,43 ha. Betrachtet man das gesamte Kreisgebiet, so wurden in der letzten Dekade durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,77 ha verkauft.

## Abb 28:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2012–2021 (in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)  
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2012–2020

Im Jahr 2021 lagen die Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie im Vorjahr (-1 ha). Lediglich 6,5% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche entfielen auf das Berichtsjahr. Mit 11 ha veräußerter Gewerbefläche übertraf man das Niveau des Jahres 2015 (10,7 ha) nur minimal, lag jedoch weit unter den starken Verkaufswerten der Jahre 2016, 2017 und 2019 (26,3 ha, 18,4 ha bzw. 20,1 ha) sowie dem Rekordverkaufsjahr 2018 (53,1 ha). Zum Vergleich: Im gesamten Zeitraum 2012–2020 waren es 158,2 ha!

In der **Stadt Euskirchen** wurde im Berichtsjahr mit einer 5,4 ha großen Veräußerung im Industrie- und Gewerbezpark „Am Silberberg“ (IPAS) an die EULOCO GmbH die Hälfte des Flächenumsatzes des gesamten Kreisgebietes erzielt (49%). Die neu gegründete Logistikfirma der Fond of GmbH wird an dem Standort sowohl die eigenen Logistikaktivitäten über das Distributionszentrum abwickeln als auch für Drittkunden Dienstleistungen anbieten. Dieser Flächenverkauf entspricht 11% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche im Stadtgebiet.

In der **Stadt Mechernich** wurden 2,3 ha Gewerbefläche auf drei Grundstücken verkauft, dies entspricht 5% der zuvor über zehn Jahre abgesetzten Fläche. 2,1 ha waren dabei in der Erweiterung „Gewerbegebiet Monzenbend“ verortet.

Kleinere Flächenumsätze wurden mit 0,7 ha in **Blankenheim** bzw. mit 0,2 ha in **Bad Münstereifel** angezeigt. Diese entsprachen 20% bzw. 11% des Umsatzes seit dem Jahr 2012.

In den **Gemeinden Kall** (1,0 ha) und **Dahlem** (0,5 ha) sowie der **Stadt Zülpich** (0,9 ha) wurde im Berichtsjahr zwischen 4% und 7% der Flächenverkäufe der vergangenen Dekade angezeigt. Das Gewerbegebiet „Kall III“, in dem die drei Flächenverkäufe von 1 ha angezeigt wurden, weist somit keine Flächenreserven mehr auf.

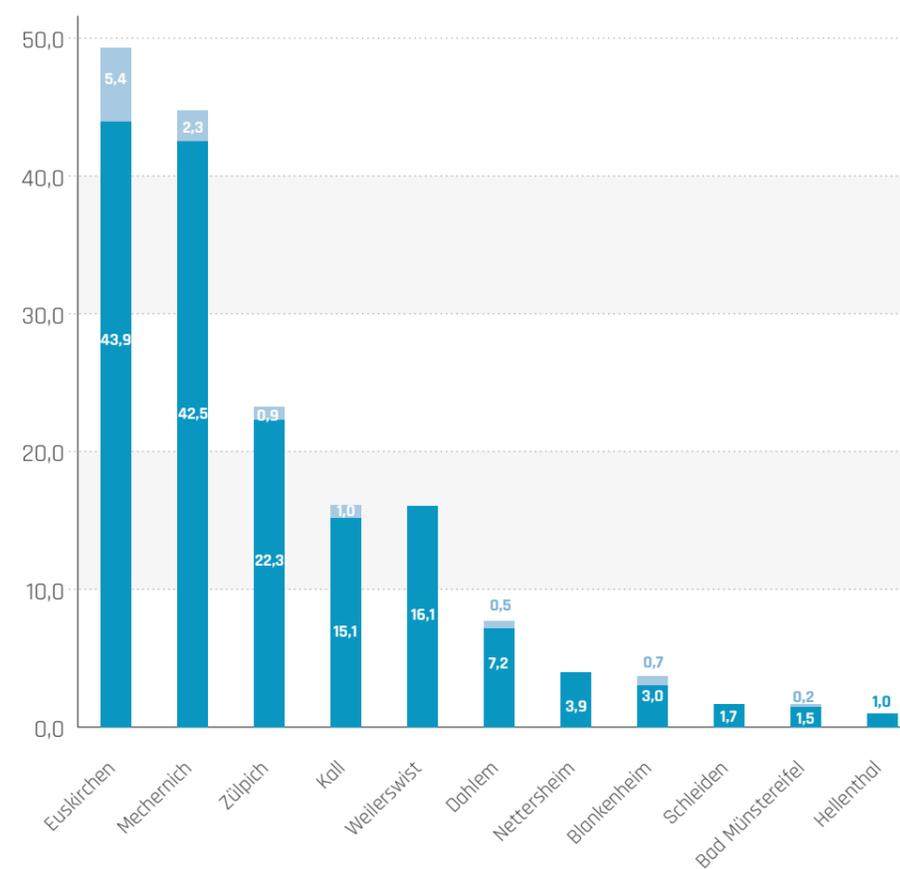
In Hellenthal, Schleiden, Nettersheim und Weilerswist wurden konnten im Jahr 2021 keine Grundstücksveräußerungen verzeichnet werden.

## Abb 29:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2021 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

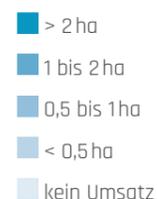
■ Fläche 2012–2020  
■ Fläche 2021

Quelle: AGIT/gfm 2021

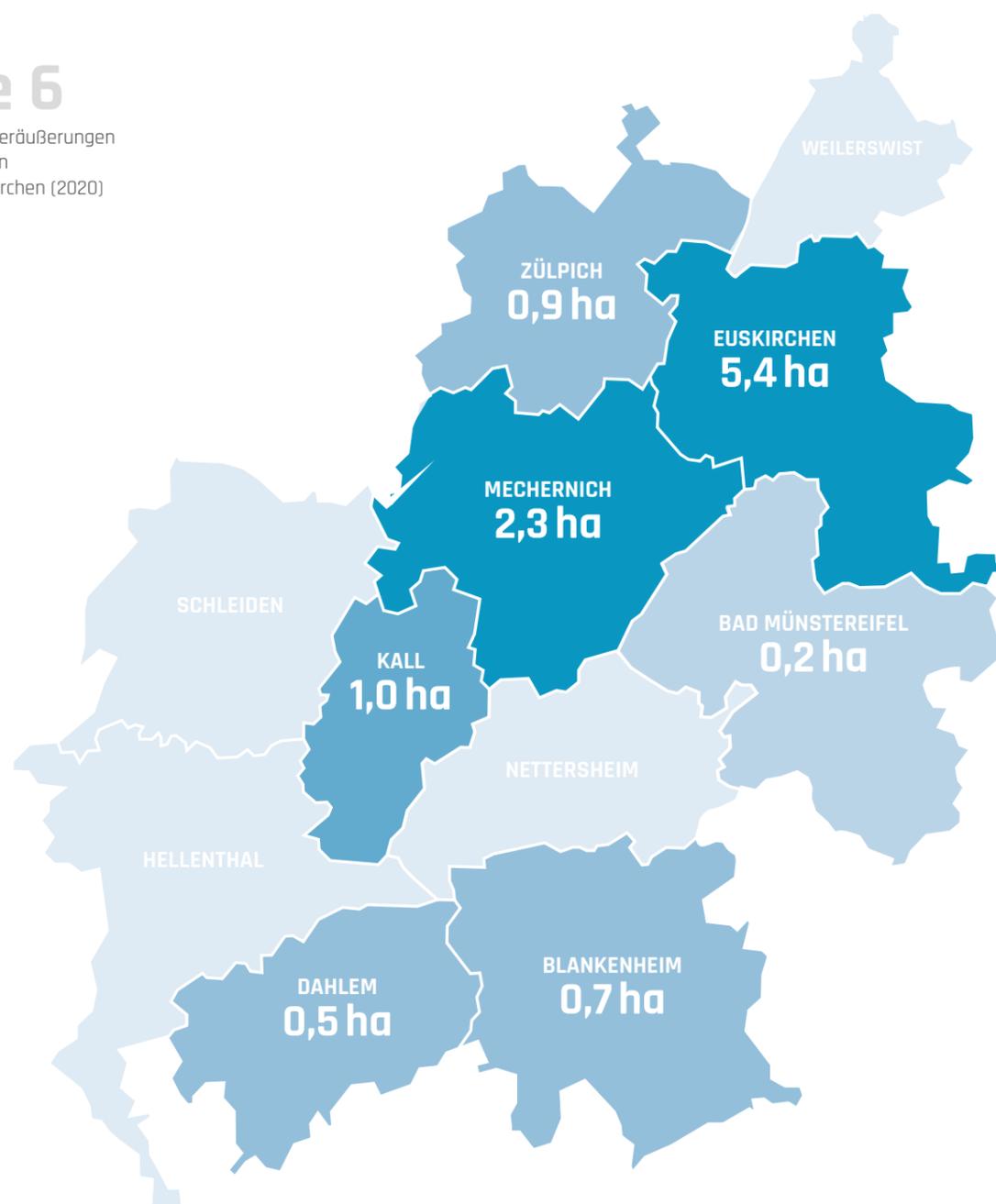


## Karte 6

Gewerbeflächenveräußerungen  
in den Kommunen  
des Kreises Euskirchen (2020)



Quelle: AGIT/gfm 2021



### Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2021 waren Logistikunternehmen mit 5,7 ha bzw. 52% die größten gewerblichen Flächennachfrager (3 Grundstücke), wobei der überwiegende Anteil auf die 5,4 ha große Fläche im IPAS zurückzuführen war. Handelsunternehmen machten mit 2,0 ha bzw. 18% den zweitgrößten Flächenumsatz aus. Weitere 13% (1,4 ha, 3 Grundstücke) der veräußerten Gewerbefläche ging an Dienstleistungsunternehmen und 12% an das Baugewerbe (1,3 ha, 5 Grundstücke). Ein weiterer Flächenverkauf an ein Unternehmen aus der Abfallwirtschaft, welche der Branche „Sonstiges“ zugeordnet ist, machte 5% (0,5 ha) der Gesamtveräußerungen aus. Grundstücksverkäufe an das verarbeitende Gewerbe wurden im Jahr 2021 hingegen nicht angezeigt.

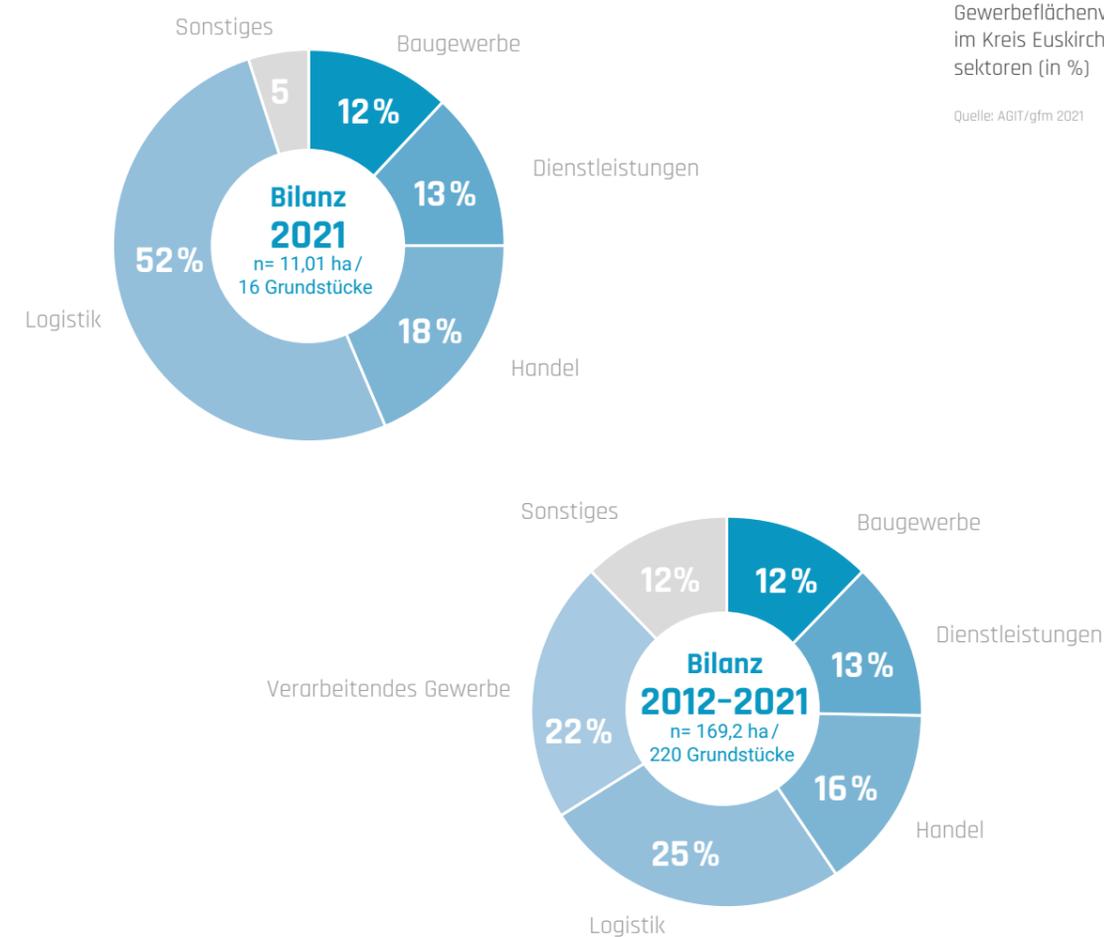
Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2012 bis 2021 konnte mit 25% (43,0 ha) ebenfalls bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik verzeichnet werden. Der Anteil der veräußerten Fläche an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes lag in den letzten 10 Jahren bei 22% (36,6 ha), gefolgt von Flächenverkäufen an Handelsunternehmen 16% (26,2 ha). Die Handelsunternehmen waren dabei in den verschiedensten Branchen tätig, von der Landwirtschaft über den Baustoffhandel bis hin zum Kfz-Handel, und nicht, wie man erwarten könnte, überwiegend dem E-Commerce zuzuordnen. Dahinter folgen Dienstleistungsunternehmen mit 13% (21,9 ha) sowie das Baugewerbe mit einem Anteil von 12% (20,9 ha). Unternehmen aus dem Bereich „Sonstiges/Unbekannt“ waren ebenfalls mit 12% (20,6 ha) vertreten. Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ setzt sich aus Flächenveräußerungen aus den Wirtschaftszweigen Bergbau, Energie, Wasser, Land- und Forstwirtschaft, Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht sowie fehlenden Angaben der Kommunen zusammen.

Werden die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke betrachtet, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (56) veräußert, gefolgt von Unternehmen des Baugewerbes (45), Handelsunternehmen (41), Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (36) und der Logistik (21). Demnach waren Flächen für Logistikunternehmen durchschnittlich 2,0 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (1,0 ha) und an den Handel (0,6 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,39 ha, das Baugewerbe von 0,46 ha.

## Abb. 30

Gewerbeflächenveräußerungen  
im Kreis Euskirchen nach Wirtschafts-  
sektoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

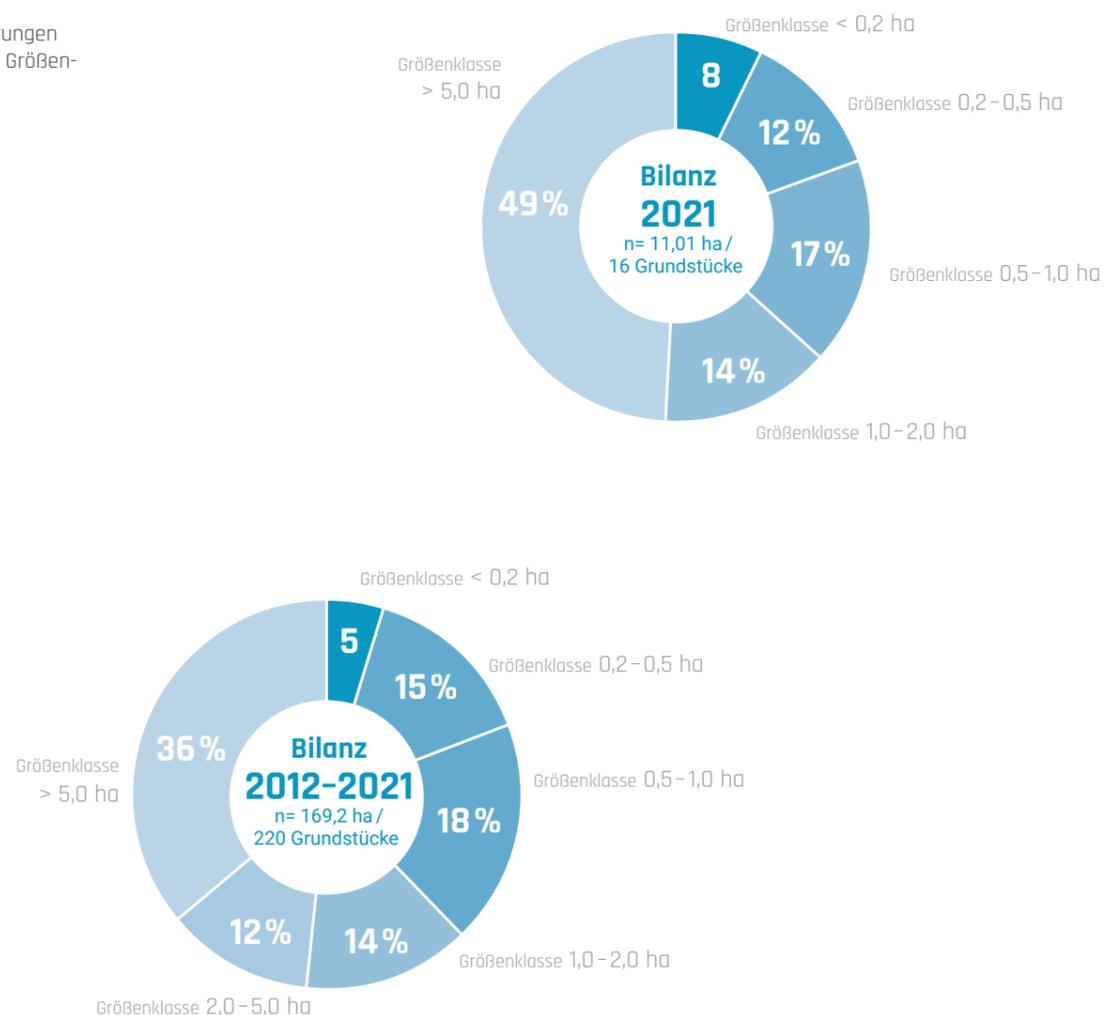
Abbildung 31 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2021 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar.

Fast die Hälfte (49%) des gesamten Flächenumsatzes war im Jahr 2021 auf einen Grundstücksverkauf (5,4 ha) zurückzuführen und der Größenkategorie „> 5,0 ha“ zuzuordnen. Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel von 36%. Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 1 ha und 2 ha lag mit 14% (1,6 ha, 1 Grundstück) exakt auf Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre (14%). Flächen zwischen 0,5 ha bis 1,0 ha (1,9 ha, 3 Grundstücke) machten 17% der Flächenveräußerungen aus und 12% (1,3 ha, 4 Grundstücke) der Flächen sind der Kategorie 0,2 ha bis 0,5 ha zuzuordnen. Beide Werte lagen ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts von 18% bzw. 15%. Die Veräußerungen von kleineren Flächen bis zu einer Größe von 0,2 ha machten 8% (0,82 ha, 7 Grundstücke) des Flächenumsatzes im Jahr 2021 aus und lagen somit leicht über dem langjährigen Durchschnittswert von 5%. Flächenverkäufe von „2,0 ha bis 5,0 ha“ wurden im Berichtsjahr hingegen nicht verzeichnet.

## Abb. 31

Gewerbeflächenveräußerungen im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2021



### Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2021 wurden 57% des Flächenumsatzes auf GI-Flächen (6 Grundstücke mit 6,3 ha) und 43% auf GE Flächen getätigt (10 Grundstücke mit 4,7 ha). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GE-Flächen 0,47 ha und bei den GI-Flächen 1,05 ha. Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigen, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) für den Kreis Euskirchen eine besondere Relevanz hat, auch wenn sich bei diesem Flächenangebot momentan noch kein Flächenengpass abzeichnet (65% bzw. 27,8 ha der sofort verfügbaren Flächen). Allerdings sind nur 19% (40,3 ha) der Gesamtreserven im Kreisgebiet (210 ha) als Industriefläche planerisch gesichert.

### Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass diese im Jahr 2021 zu mehr als zwei Drittel (69%) aus derselben Kommune kamen (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Dieser Wert lag weit über dem langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre, bei dem jeder zweite Flächenverkauf (55%) an ein in der Kommune ansässiges Unternehmen ging. Die 4 Flächenveräußerungen (13%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuan siedlungen) lagen leicht unter dem langjährigen Mittelwert (16%), innerregionale Verlagerungen mit 13% exakt bei dem langjährigen Mittelwert. Verkäufe der Kategorie „Unbekannt“, also Veräußerungen, bei denen die Kommune keine Angabe machen konnte oder wollte, rangierten mit 6% unter dem Niveau des langjährigen Durchschnitts (11%). Flächenverkäufe an Existenzgründungen wurden im Jahr 2021 nicht angezeigt.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2021	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Bad Münstereifel	8	0,8	1,1	0,0	0,0	0,19	2
Blankenheim	2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,74	1
Dahlem	7	2,6	8,1	0,0	0,0	0,50	1
Euskirchen	17	10,5	8,7	64,0	8,7	5,41	1
Hellenthal	11	0,0	5,6	18,3	0,0	0,00	0
Kall	7	0,0	3,1	39,0	0,0	1,01	3
Mechernich	15	5,2	0,5	4,3	0,0	2,25	3
Nettersheim	3	4,7	0,0	0,0	0,0	0,00	0
Schleiden	10	2,5	0,0	1,0	0,0	0,00	0
Weilerswist	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0
Zülpich	6	16,3	13,1	0,0	0,0	0,92	5
<b>Euskirchen Gesamt</b>	<b>88</b>	<b>43,1</b>	<b>40,2</b>	<b>126,6</b>	<b>8,7</b>	<b>11,0</b>	<b>16</b>

## Tab. 9

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

Quelle: AGIT/gfm 2021

# 2 Wirtschaftsimmobilien

Seit 2014 stellt die AGIT auf dem Standortinformationssystem gisTRA® nicht nur Gewerbeflächen, sondern neben ansässigen Unternehmen auch das gewerbliche Immobilienangebot dar. Diese täglich über eine Schnittstelle aktualisierten Immobilieninformationen werden von unserem Partner ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen, mit einem Marktanteil von über 60 % in Deutschland, zur Verfügung gestellt und in gisTRA® integriert. Das Kapitel "Wirtschaftsimmobilien" basiert auf einer Datenbankauswertung von Immobilien-Scout24® Gewerbeimmobilienanzeigen aus dem Jahr 2021. Die Ergebnisse der Analyse erheben demnach nicht den Anspruch, den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt widerzuspiegeln, sondern bilden vielmehr einen Auszug der Aktivitäten auf dem gewerblichen Immobilienmarkt im Kreis Düren, Kreis Euskirchen und in der StädteRegion Aachen ab, der Rückschlüsse auf den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt zulässt.

## 2 Wirtschaftsimmobilien

### 2.1 Überblick zu den regionalen veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurden in der Region Aachen insgesamt 1.155 Objekte vermietet und 147 Objekte verkauft. Für die Vermietungen ergibt dies einen Rückgang um -13 % zum Vorjahr (1.333 in 2020), für die Verkäufe einen Rückgang um -9 % im Vergleich zum Vorjahr (161 in 2020). 48 % aller Vermietungen wurden in der StädteRegion verbucht, vor Düren (27,9%) und Euskirchen (23,8%). Bei den Verkäufen war der Anteil in der StädteRegion mit 65% noch höher, gefolgt von Düren (21%) und Euskirchen (14%).

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

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

Insgesamt wurden Büro- und Praxisimmobilien am stärksten nachgefragt, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien. Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden am seltensten vermarktet.

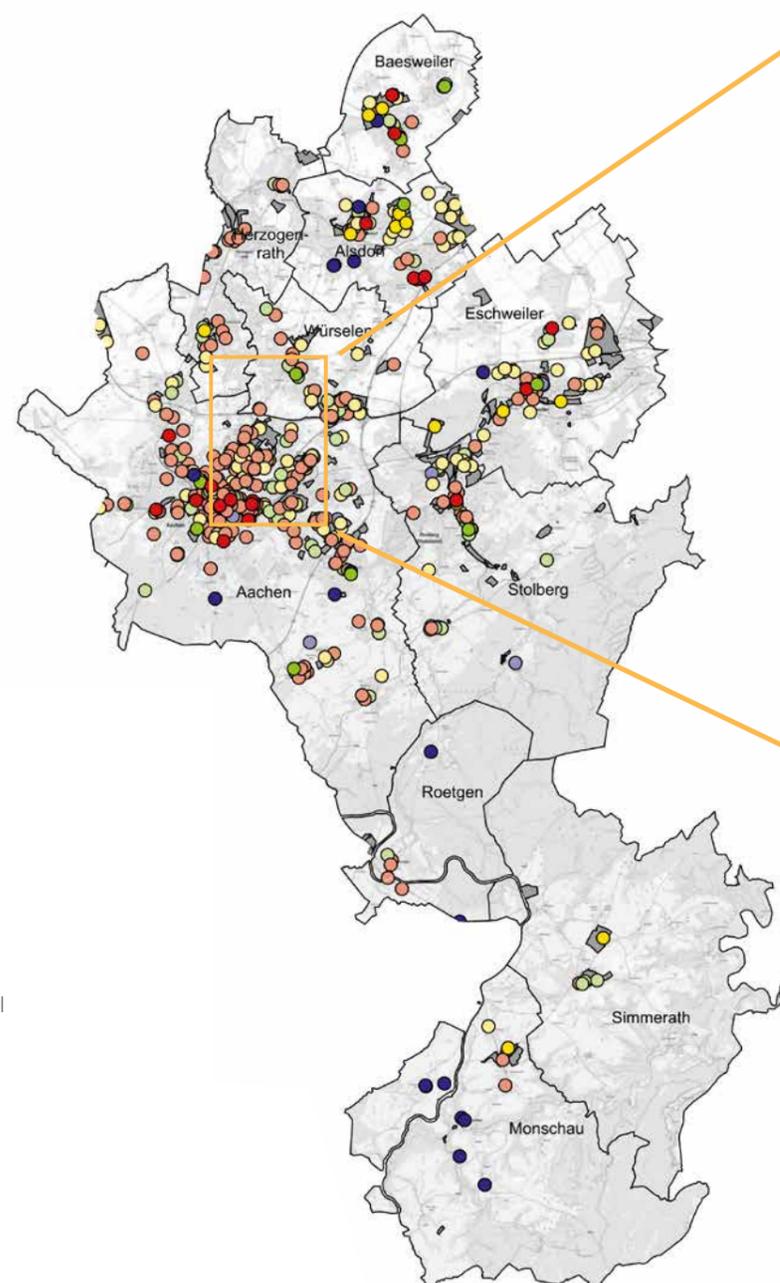
Die heterogene Struktur der Region Aachen spiegelt sich auch in den einzelnen Kennziffern für Gewerbeimmobilien wider:

Die Nutzfläche lag zwischen 5 m<sup>2</sup> (Büro/Praxis in der Stadt Aachen) und 66.869 m<sup>2</sup> (Halle in der Stadt Aachen). Dabei lag die Spanne der Kaltmietpreise zwischen durchschnittlich 4,20 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeimmobilien in Linnich im Kreis Euskirchen und durchschnittlich 13,19 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeimmobilien in Simmerath in der StädteRegion Aachen. Auch bei den Kaufpreisen gab es erhebliche Differenzen. Diese betragen zwischen 34.000 € (26 m<sup>2</sup>) für eine Praxisimmobilie in der Stadt Düren und 8,8 Mio. € für eine Einzelhandelsimmobilie (3.733 m<sup>2</sup>) in der Stadt Aachen.

Auffällig bei der Verteilung der veräußerten Gewerbeimmobilien in der Region Aachen ist deren Konzentration auf die Kreisstädte bzw. die kreisfreie Stadt Aachen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, trotz anhaltender Coronapandemie, die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt konstant hoch bleiben bzw. steigen wird, sofern ein adäquates Immobilienangebot vorliegt.

## 2.2 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

In der StädteRegion Aachen wurden im Jahr 2021 insgesamt 748 Gewerbeimmobilien vermietet (898 in 2020), während 71 Immobilien verkauft wurden (77 in 2020). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:10,5 (1:11,6 in 2020). Die Anzahl der Vermietungen nahm somit deutlich ab (-17%), während bei den Verkäufen ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet wurde (-8%).



### Karte 7

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2021)

- Kauf (27) (436) Büro/Praxis
- (12) (131) Einzelhandel
- (20) (25) Gastronomie/Hotel
- (12) (156) Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022



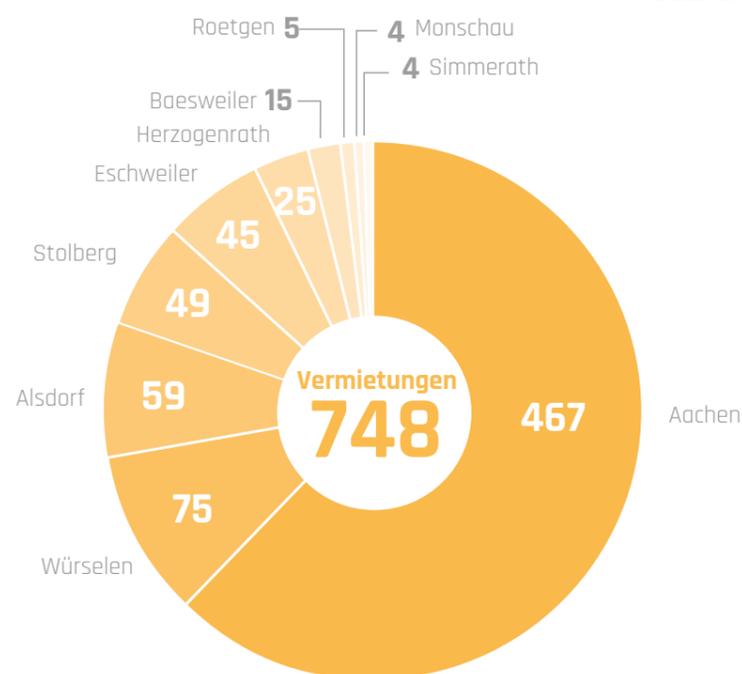
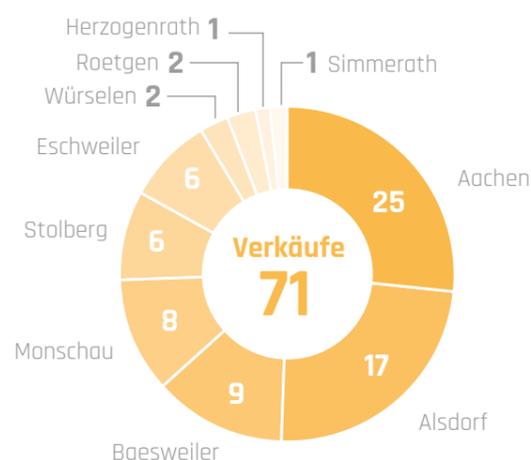
In der StädteRegion Aachen lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 27% aller Verkäufe und sogar 62% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Vermietungen folgte auf die Stadt Aachen, die Städte Würselen (10%), Alsdorf (8%) und Stolberg (6,5%). Dahinter lagen die Städte Eschweiler und Herzogenrath mit 6% bzw. 3% während in Baesweiler, Simmerath, Monschau und Roetgen nur 2% oder weniger der Gewerbeimmobilien vermietet wurden.

Die Verteilung der Verkäufe war deutlich ausgeglichener. Hinter der Stadt Aachen (26%) lag Alsdorf mit 24% auf dem zweiten Platz. Darauf folgten Baesweiler (12%) und Monschau (11%) sowie Eschweiler und Stolberg mit je 8% der Verkäufe.

## Abb. 32

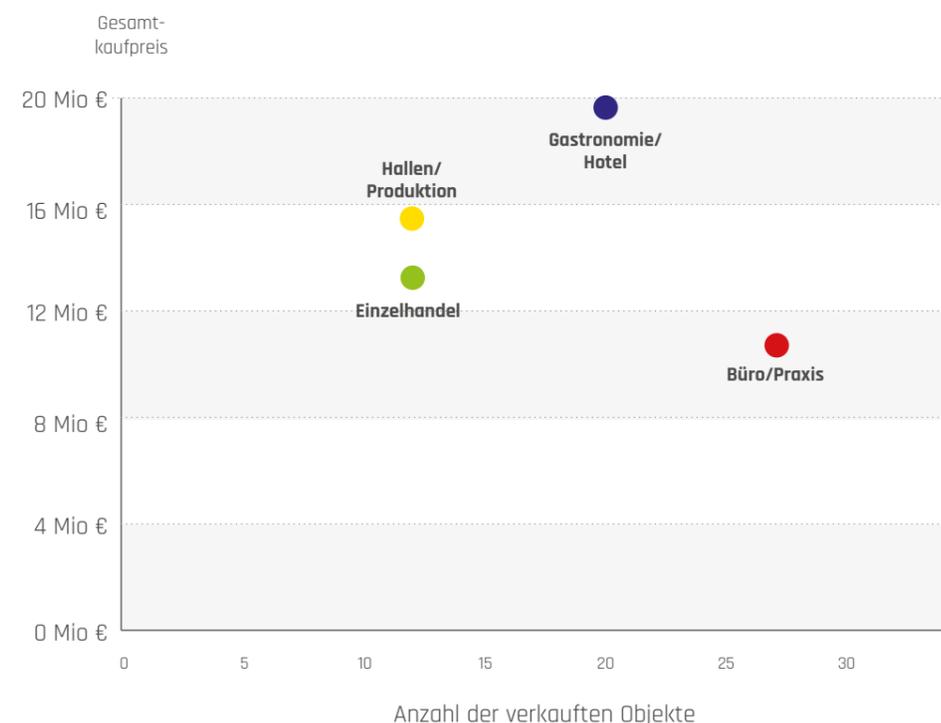
Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen in der StädteRegion Aachen

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte, waren Büro- und Praxisimmobilien mit 27 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Im Marktvolumen lagen sie allerdings mit 10,8 Mio. € auf dem letzten Platz. Das größte Marktvolumen hatten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 19,6 Mio. €, bei 20 Verkäufen. Einzelhandelsimmobilien wiesen bei 12 Verkäufen ein Marktvolumen von 13,3 Mio. € auf, während Hallen- und Produktionsimmobilien bei gleicher Anzahl an Verkäufen ein Volumen von 15,5 Mio. € generierten.

Von den 19 Verkäufen in der Stadt Aachen waren 11 Objekte Büro- und Praxisimmobilien, gefolgt von jeweils 4 Einzelhandelsimmobilien sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien. Hallen- und Produktionsimmobilien wurden nicht veräußert.



## Abb. 33

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (436) wurden im Jahr 2021 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (156), Einzelhandelsimmobilien (131) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (25).

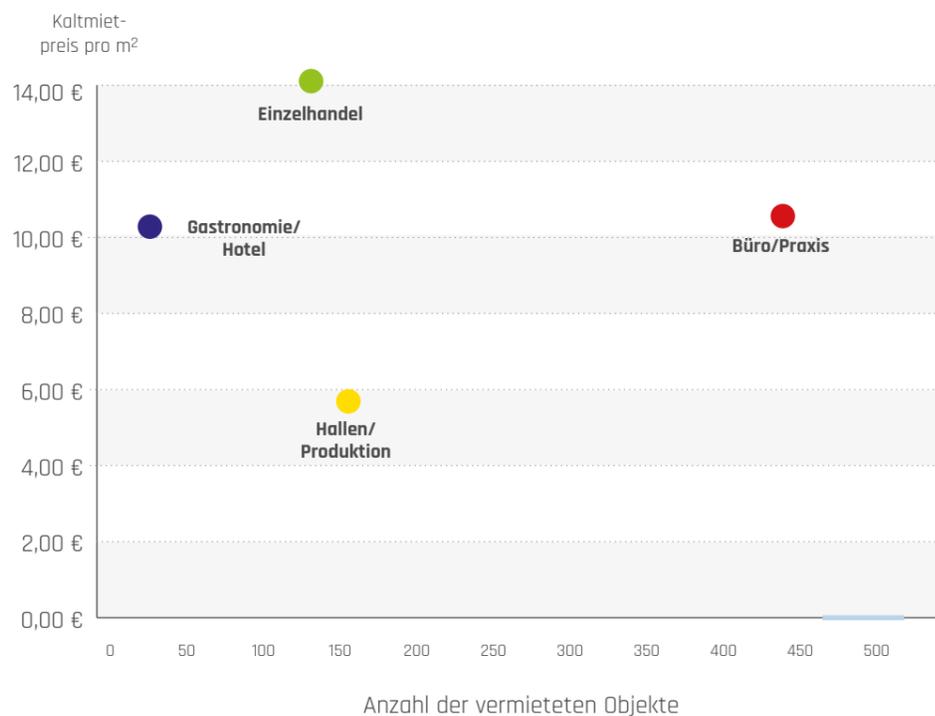
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Einzelhandelsimmobilien lag bei 14,06 €/m<sup>2</sup>, mit Abstand der Höchstwert in der StädteRegion Aachen. Die zehn teuersten Einzelhandelsimmobilien lagen zudem alle in der Stadt Aachen. Dahinter folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 10,56 €/m<sup>2</sup> und Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 10,25 €/m<sup>2</sup>. Bei Büros und Praxen war die Stadt Aachen ebenfalls teurer als die übrigen städteregionalen Kommunen. 9 der 10 höchsten aufgerufenen Kaltmietpreise waren in der Stadt Aachen verortet. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 5,67 €/m<sup>2</sup> den geringsten Quadratmeterpreis.

## Abb. 34

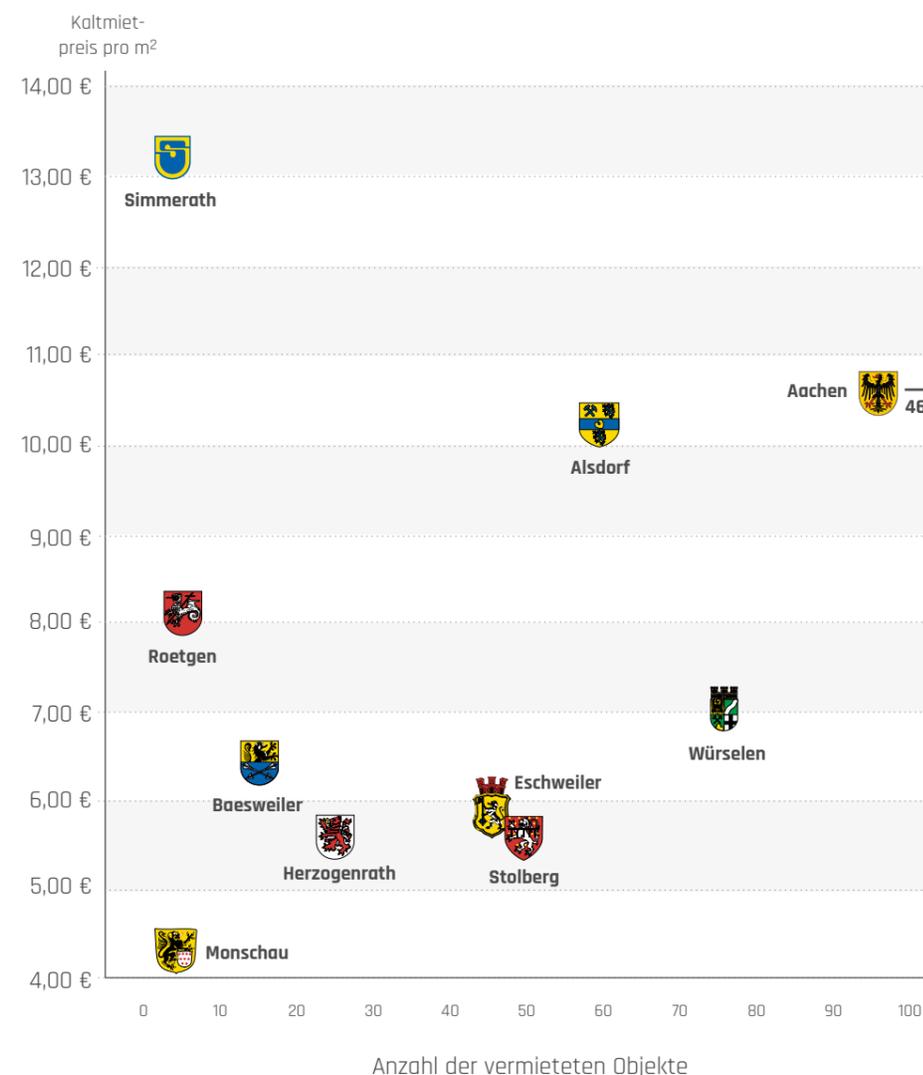
Kaltmietpreinsniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Büro- und Praxis: 325 von 436  
Einzelhandel: 87 von 131  
Gastronomie/Hotel: 19 von 25  
Hallen/Produktion: 66 von 156

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



In Bezug auf die Anzahl der Gewerbeimmobilien war die Stadt Aachen im Jahr 2021 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen in der gesamten StädteRegion Aachen. Insgesamt wurden hier 467 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 10,56 €/m<sup>2</sup> vermietet. Mit 13,19 €/m<sup>2</sup> wies nur Simmerath einen höheren durchschnittlichen Quadratmeterpreis auf, wobei nur 4 Objekte, 3 davon Einzelhandelsimmobilien, vermietet wurden. In der Stadt Alsdorf lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 10,19 €/m<sup>2</sup>. In den übrigen städteregionalen Kommunen lag der durchschnittliche Quadratmeterpreise unter 10,00 €/m<sup>2</sup>.



## Abb. 35

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Aachen: 324 von 467  
Alsdorf: 28 von 59  
Baesweiler: 13 von 15  
Eschweiler: 32 von 45  
Herzogenrath: 20 von 25  
Monschau: 3 von 4  
Roetgen: 5 von 5  
Simmerath: 4 von 4  
Stolberg: 27 von 49  
Würselen: 41 von 75

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

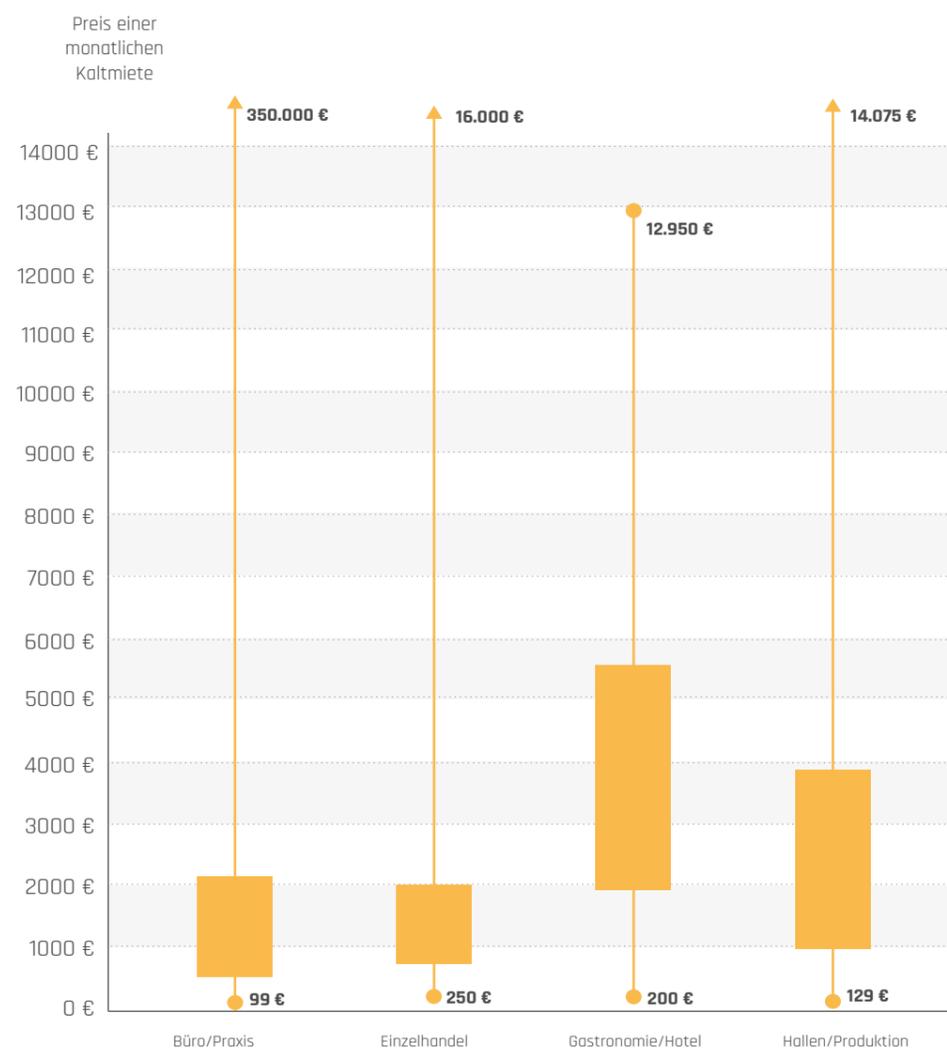
Die folgende Abbildung zeigt die Spanne der Kaltmietpreise, geordnet nach Immobilientypen. Sie stellt zum einen den tiefsten und höchsten Quadratmeterpreis des vermieteten Gewerbeimmobilientyps dar, zum anderen die Spanne der Mietpreise zwischen dem unteren Quartil (25%-Wert) und dem oberen Quartil (75%-Wert). Auf diese Weise ist es möglich, auftretende Extremwerte auszuschließen, da nur die mittleren 50% der Werte Berücksichtigung finden.

Für die Kategorie Büro/Praxis lag diese mittlere Spanne der **Gesamtpreise für Kaltmieten** bei 516 € – 2.140 €, bei einem Median von 999 €. Der Höchstwert lag bei 350.000 € für ein Gewerbezentrum in der Stadt Aachen. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel war mit 720 € – 2.045 € zwar enger, der Median von 1.250 € allerdings größer. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 1.950 € bis 5.400 € (Median von 3.500 €). Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 1.105 € – 4.050 € und einen Median von 2.300 € auf. Ohne Ausnahme befanden sich die Immobilien mit den Spitzenpreisen allesamt in Aachen.

### Abb. 36

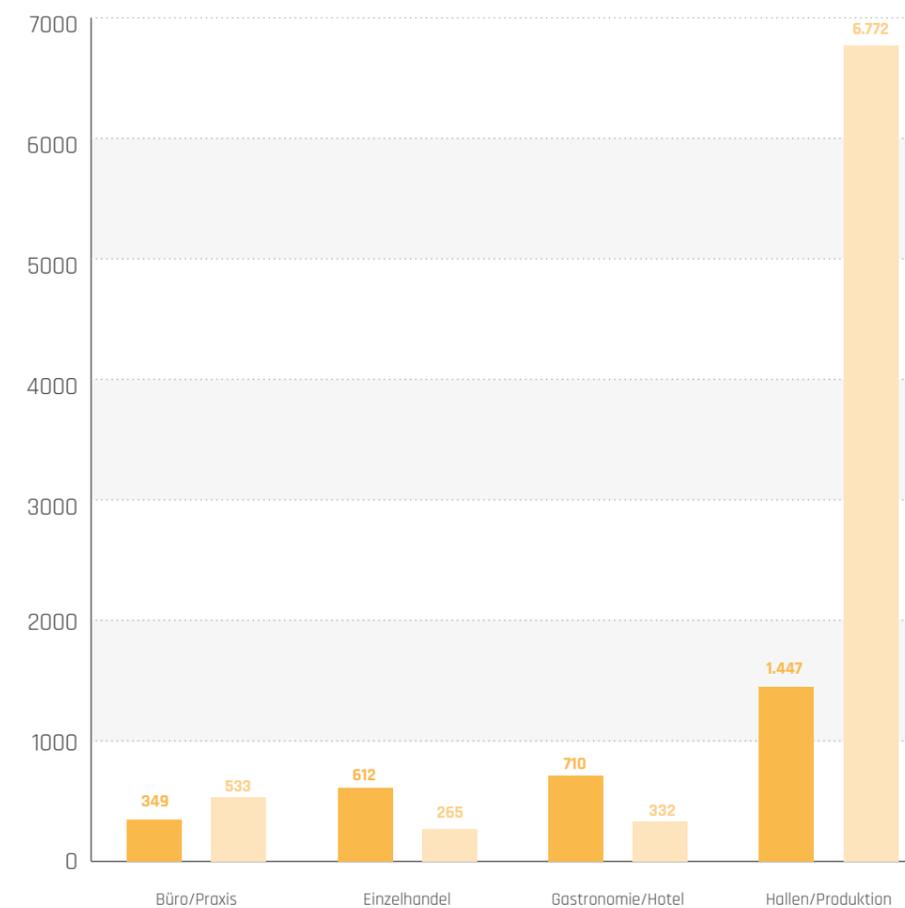
Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein sehr differenziertes Bild. Während das Verhältnis von verkauften zu vermieteten Büros und Praxen mit 1:0,65 noch relativ ausgeglichen erschien, waren verkaufte Einzelhandelsimmobilien fast zweieinhalb mal größer als Vermietete. Ähnliches gilt auch für Gastronomie- und Hotelimmobilien, bei denen die verkauften Objekte mehr als zweimal so groß waren wie Vermietete. Bei Hallen- und Produktionsimmobilien waren hingegen vermietete Nutzflächen beinahe viereinhalb mal größer wie die Verkauften.

Durchschnittliche Nutzfläche in m<sup>2</sup>



### Abb. 37

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen in der StädteRegion Aachen (in m<sup>2</sup>)

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

## 2.3 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

### Hallen- und Produktionsimmobilien

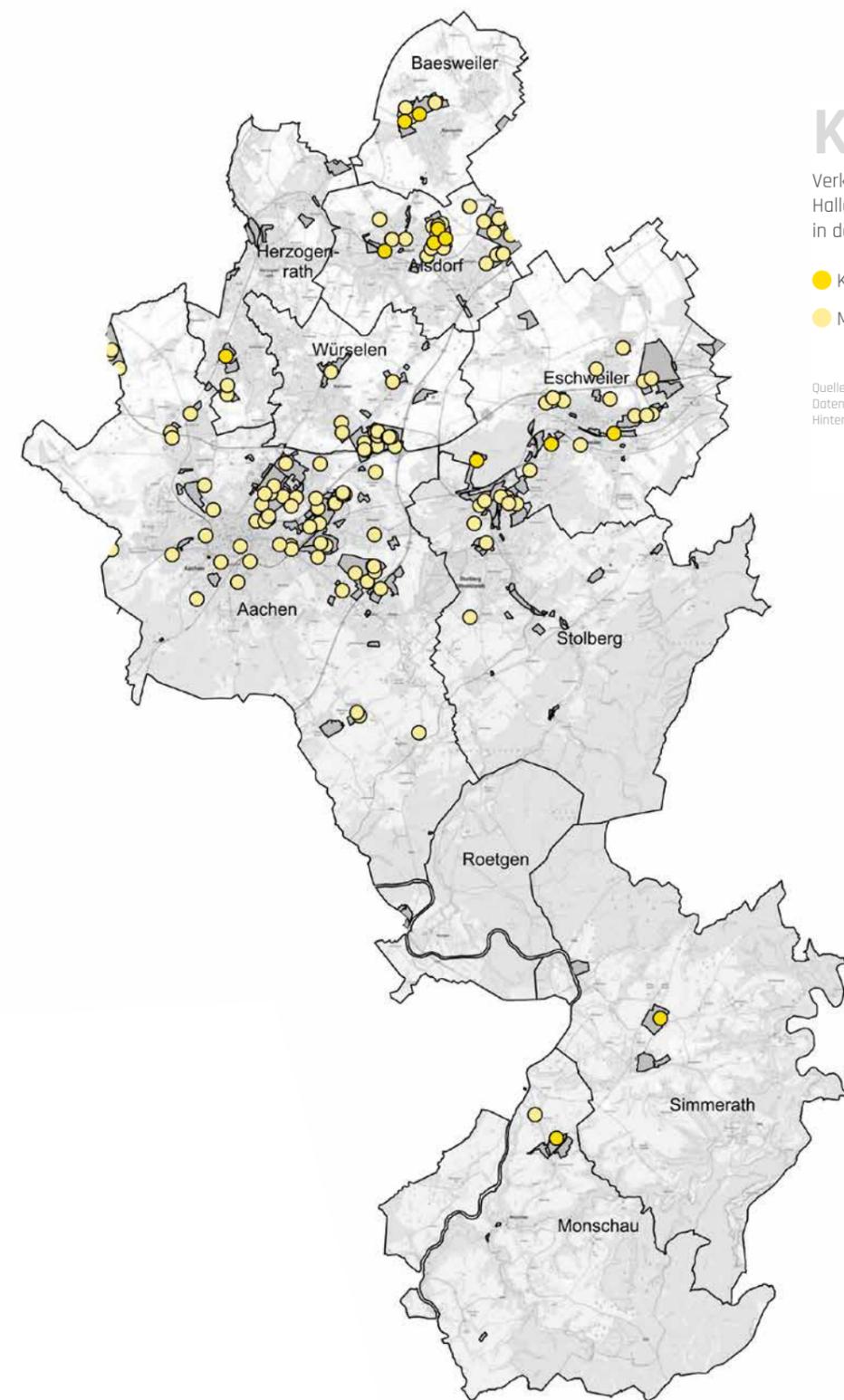
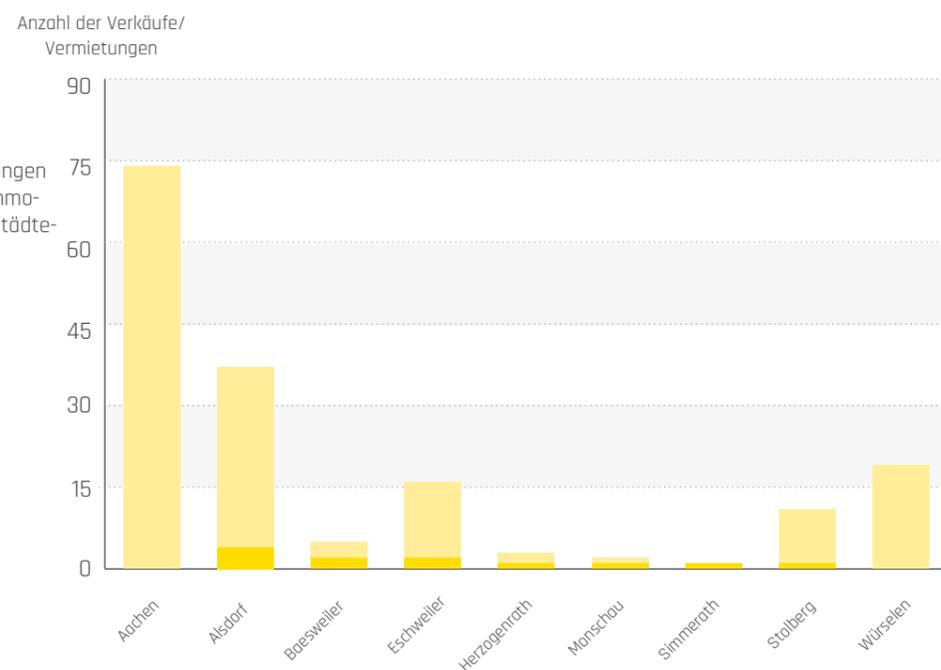
Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:13). Deren Verteilung konzentrierte sich stark auf die Städte Eschweiler, Stolberg, Alsdorf und Würselen sowie die Stadt Aachen. Hier wurden insgesamt 93% dieser Immobilien vermarktet. Baesweiler und Herzogenrath verzeichneten 3 bzw. 2 Vermietungen und in den Eifelkommunen lag insgesamt eine Vermietung vor. Die 12 Verkäufe dieses Immobilientyps wurden in 7 von 10 Kommunen verzeichnet.

Abb. 38

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 8

Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien in der StädteRegion Aachen (2021)

● Kauf (12)  
● Miete (156)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

### Büro- und Praxisimmobilien

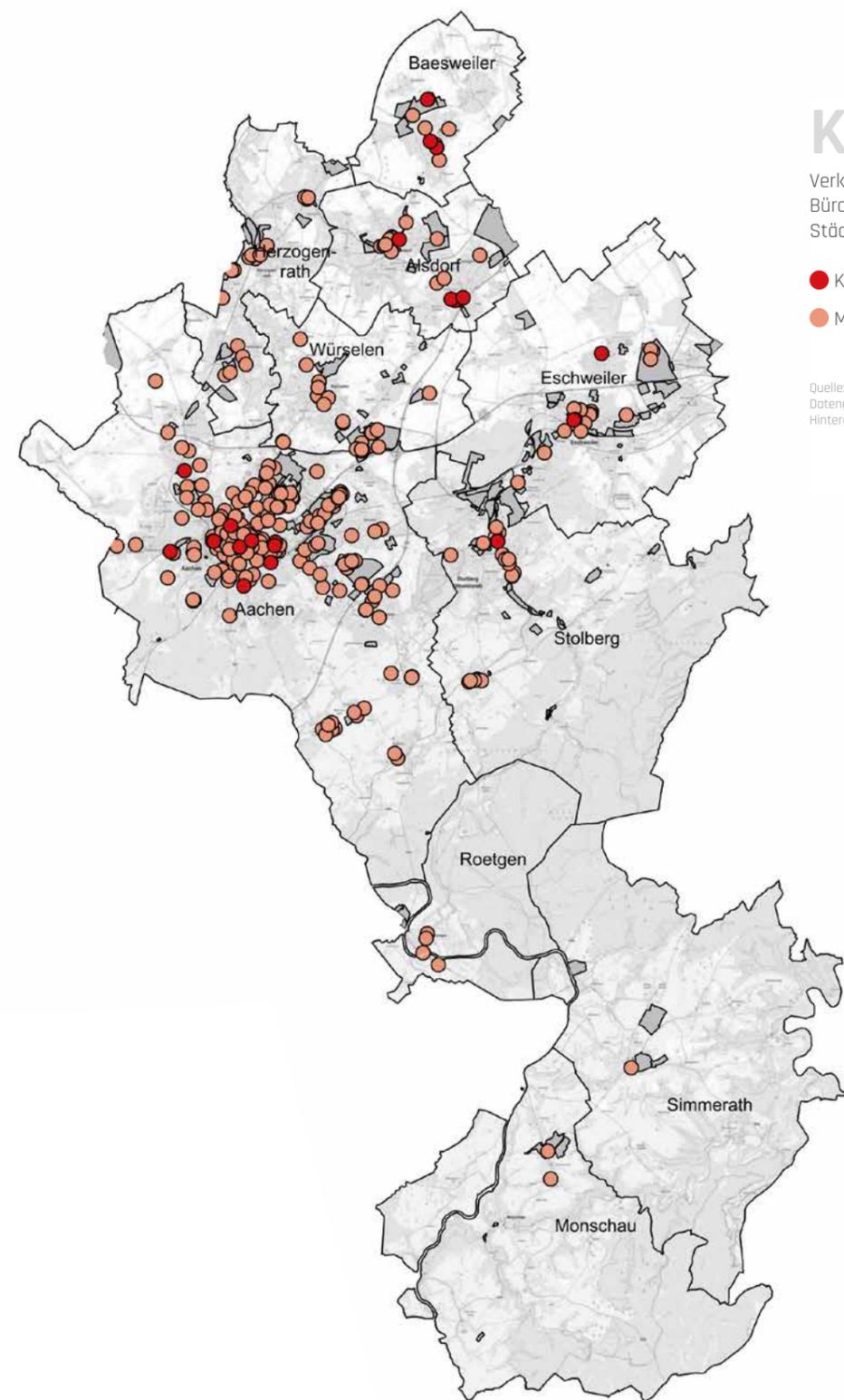
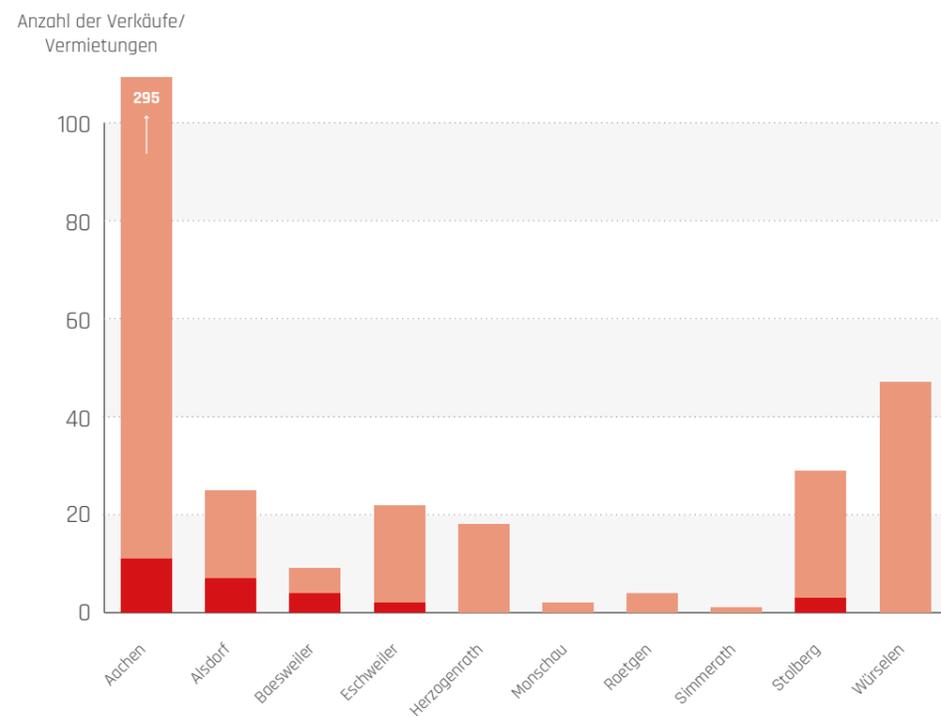
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2021 mehr als sechszehnfach häufiger vermietet als verkauft. In 5 der 10 städteregionalen Kommunen wurden Immobilien dieser Art verkauft, während in allen Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Aachen war mit 295 Vermietungen und 11 Verkäufen an 66 % der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. Dahinter wies Würselen (47) mit Abstand die zweitmeisten Vermietungen dieser Kategorie auf, gefolgt von Stolberg (26), Eschweiler (20) sowie Herzogenrath und Alsdorf (jeweils 18). Die übrigen Kommunen verzeichneten höchstens 5 Vermietungen. Bei den Verkäufen rangierte Alsdorf hinter Aachen auf dem 2. Platz, gefolgt von Baesweiler, Stolberg und Eschweiler.

## Abb. 39

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 9

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2021)

● Kauf (27)  
● Miete (436)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

### Einzelhandelsimmobilien

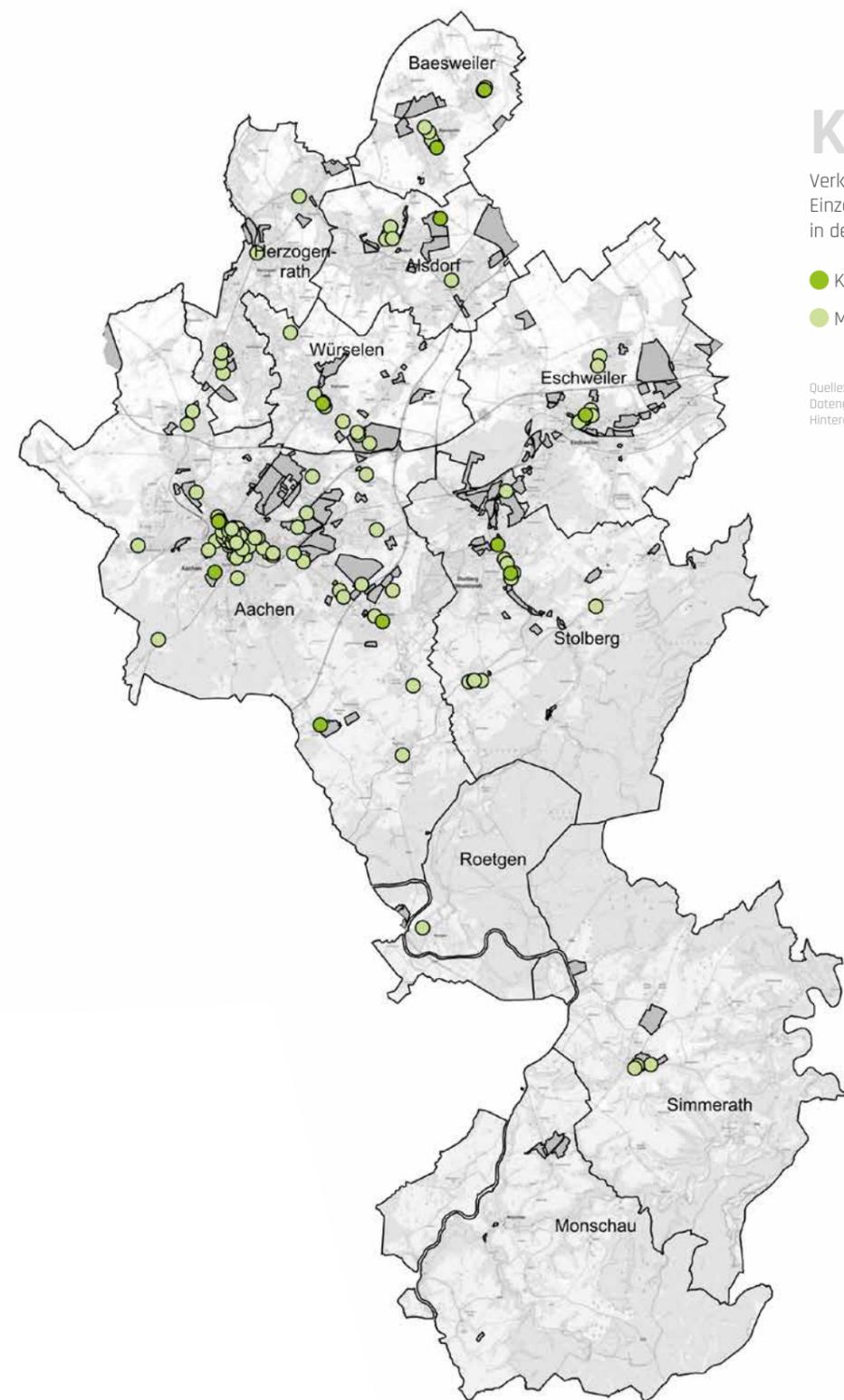
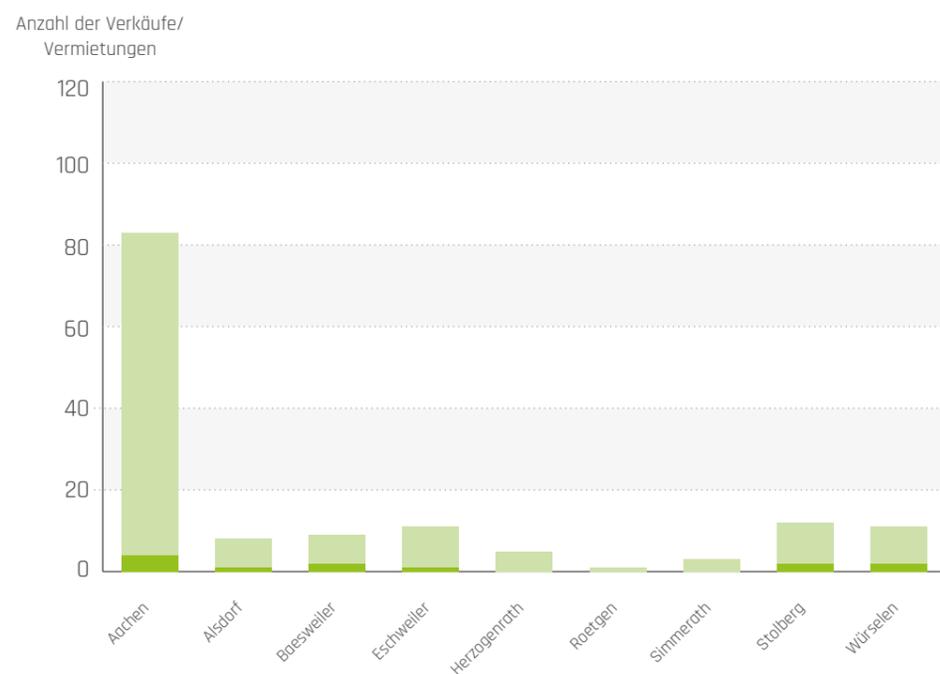
Einzelhandelsimmobilien waren in der StädteRegion Aachen mit Ausnahme der Stadt Aachen (79 Vermietungen) gleichmäßiger verteilt als die sonstigen Immobilientypen. Nur Eschweiler und Stolberg kamen von den übrigen Kommunen auf mindestens 10 Vermietungen. Dahinter lagen Würselen (9), Alsdorf und Baesweiler (je 7). In Herzogenrath, Simmerath und Roetgen gab es maximal 5 Vermietungen. Mehr als die Hälfte der verkauften Einzelhandelsimmobilien waren in Aachen verortet. Hier waren die Mietpreise für diese Immobilien im Vergleich beinahe 4,00 €/m<sup>2</sup> teurer.

## Abb. 40

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*,  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 10

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2021)

- Kauf (12)
- Miete (131)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2020

### Gastronomie- und Hotelimmobilien

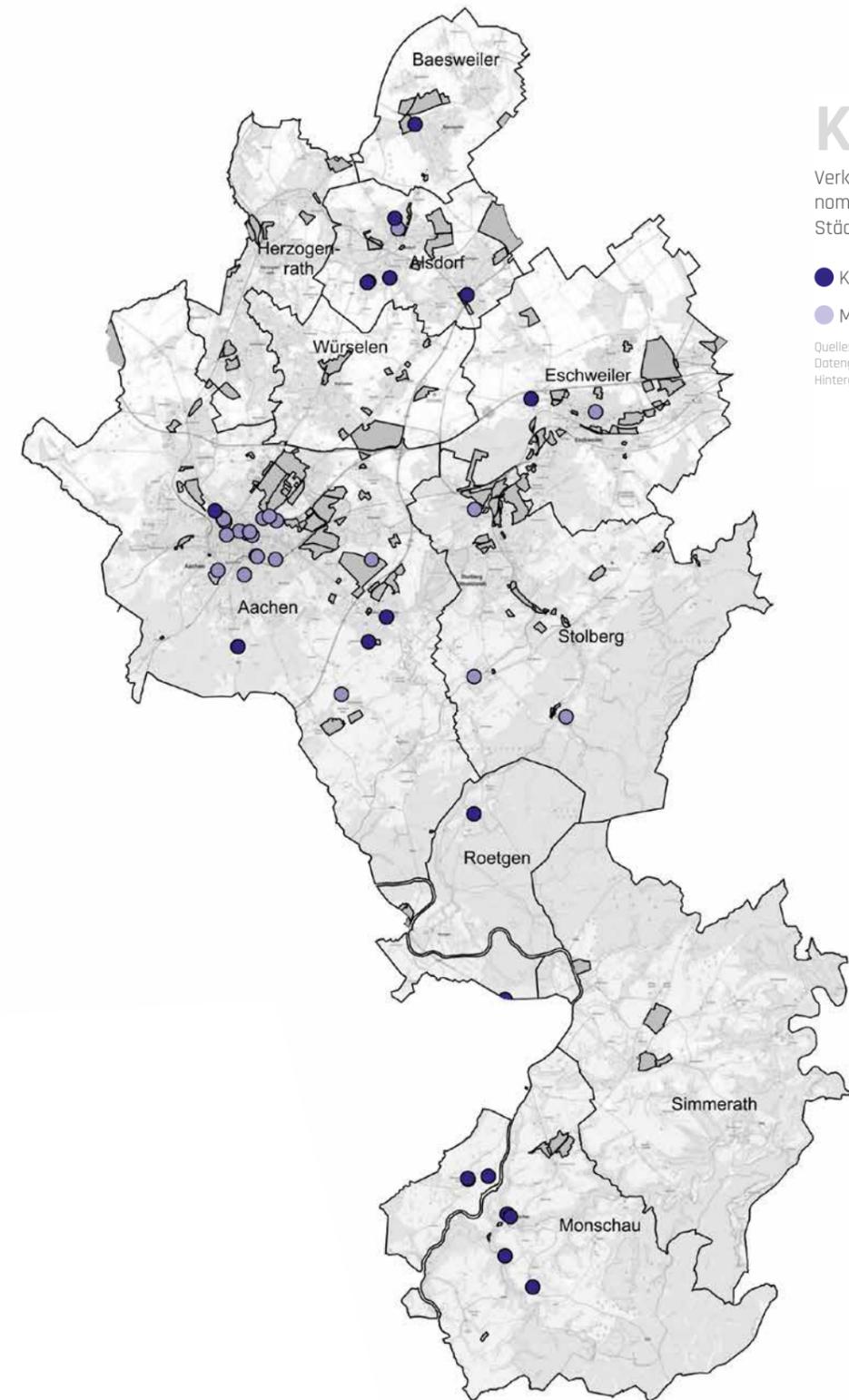
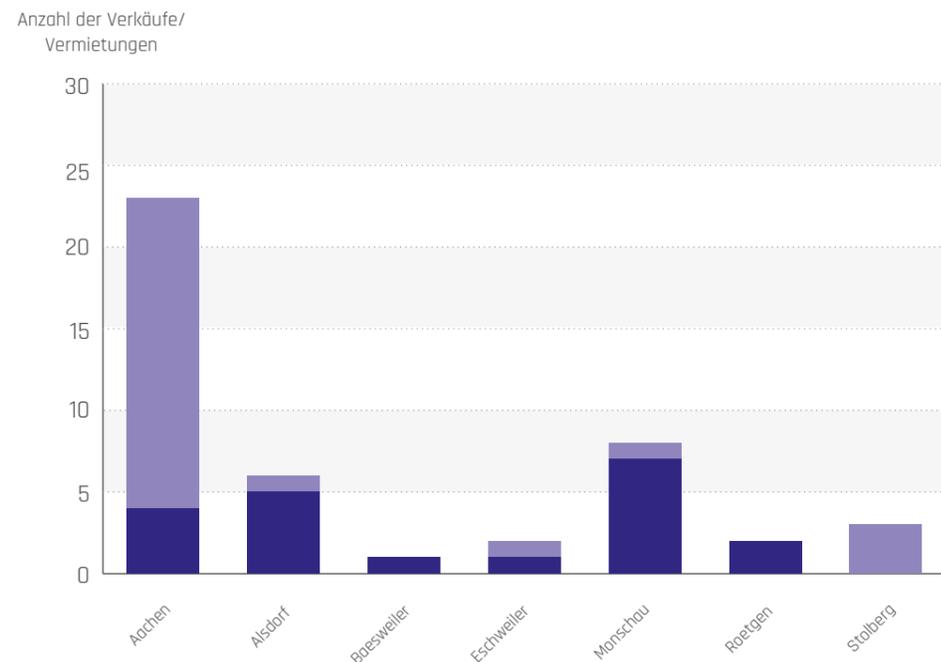
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Immobilientypen ähnlich viele Objekte verkauft wie vermietet. Insgesamt konnten 20 Immobilienverkäufe und 25 Vermietungen verzeichnet werden. Die Stadt Aachen konnte 23 Immobilien vermarkten, gefolgt von Monschau mit 8 und Alsdorf mit 6 vermarkteten Objekten. Die übrigen Kommunen kamen maximal auf 3 Veräußerungen. Auffällig ist hier die besonders hohe Quote von Verkäufen zu Vermietungen (1:0,8). Dies hängt zum einen mit anhaltenden Restriktionen und dadurch wachsenden Unsicherheiten für Gastronomiebetreiber durch die Coronapandemie, zum anderen mit den Folgen der Hochwasserkatastrophe zusammen. Viele der verkauften Gastronomie- und Hotelimmobilien in der StädteRegion Aachen lagen in räumlicher Nähe zu Gewässern.

## Abb. 41

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 11

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2021)

● Kauf (20)  
● Miete (25)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

## 2.4 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Düren im Jahr 2021

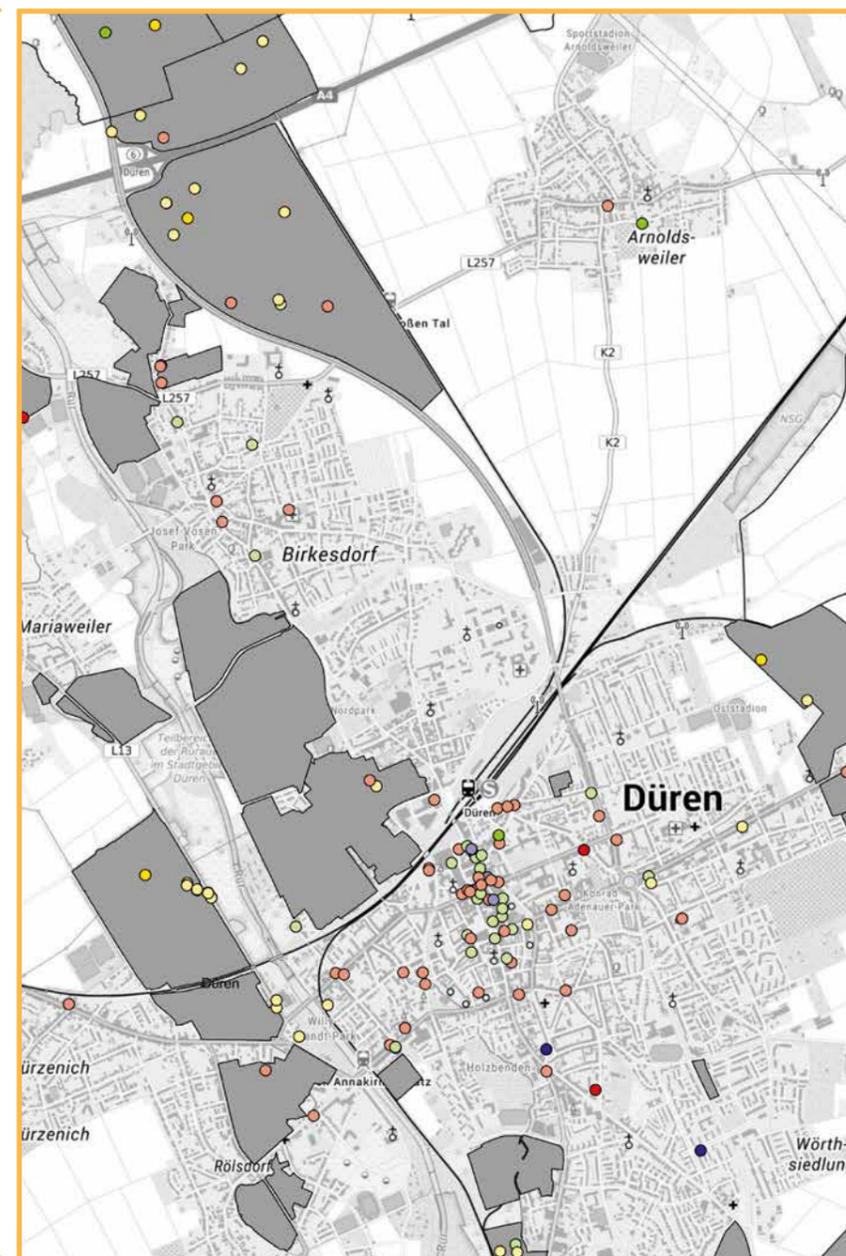
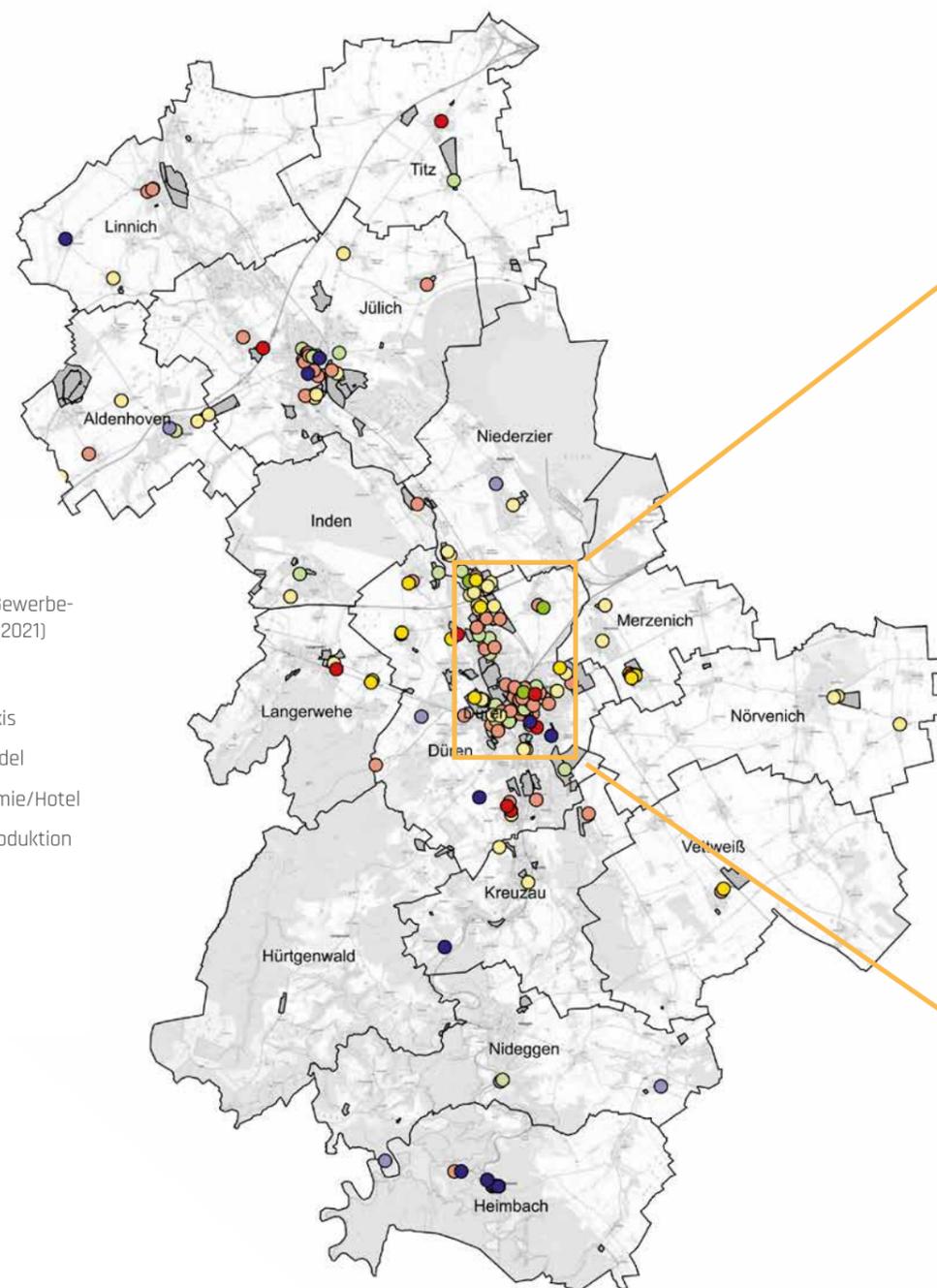
Im Kreis Düren wurden im Jahr 2021 41 Gewerbeimmobilien verkauft (42 in 2020). Dem gegenüber standen 243 Vermietungen (262 in 2020), womit das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen bei 1:5,9 (1:6,2 in 2020) lag. Die Anzahl der Vermietungen nahm demnach im Vergleich zum Vorjahresniveau etwas ab, während die Anzahl der gewerblichen Immobilienverkäufe nahezu identisch blieb.

### Karte 12

Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2021)

- | Kauf   | Miete   |                   |
|--------|---------|-------------------|
| ● (11) | ● (101) | Büro/Praxis       |
| ● (5)  | ● (57)  | Einzelhandel      |
| ● (12) | ● (12)  | Gastronomie/Hotel |
| ● (13) | ● (73)  | Hallen/Produktion |

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

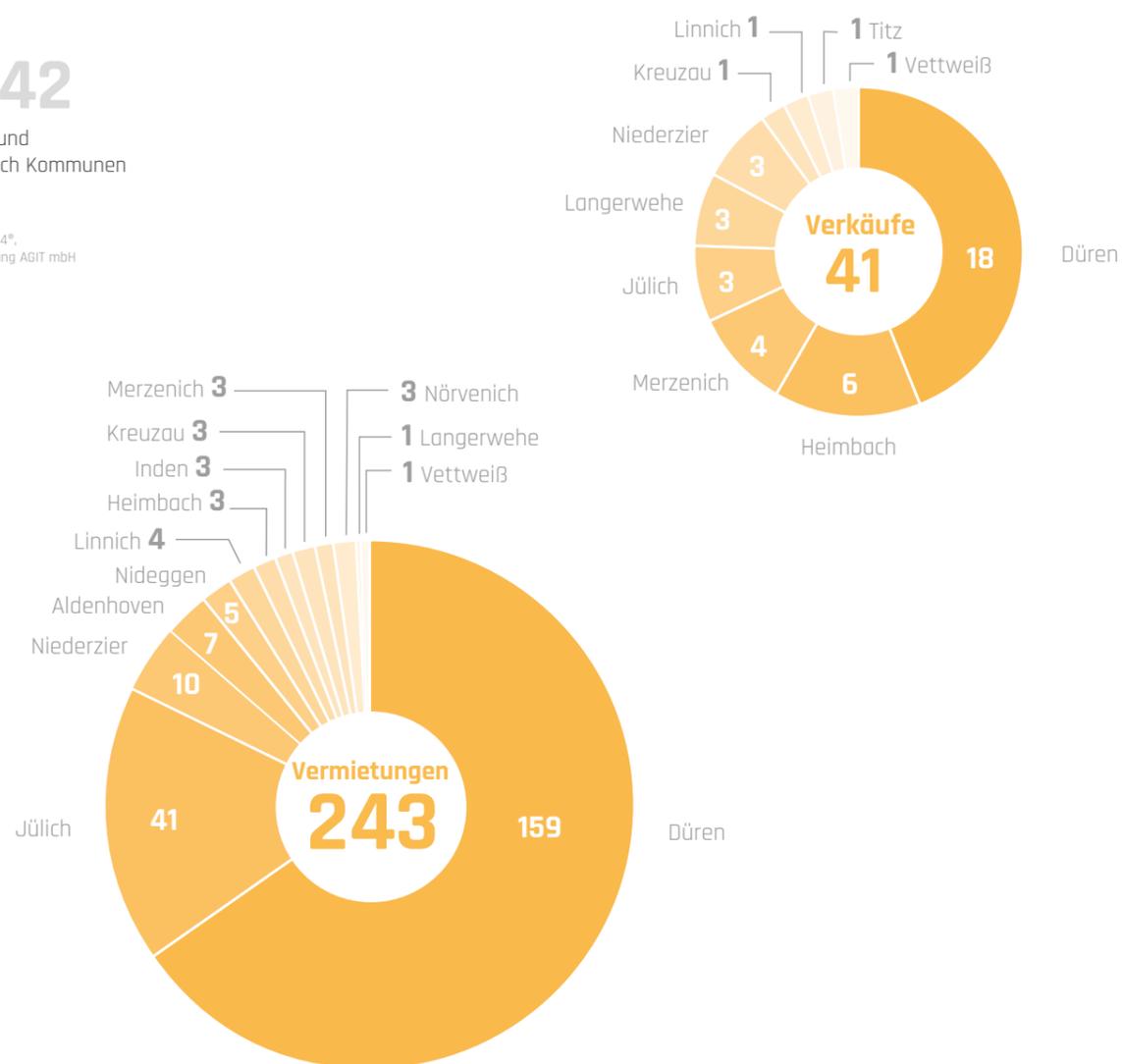


Im Kreis Düren lag die Stadt Düren hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 44% aller Verkäufe und sogar 65% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Verkäufen lag Heimbach mit 14% bzw. 6 Veräußerungen dahinter, davon 5 Verkäufe in der Kategorie Gastronomie/Hotel, welche wieder auf die Folgen der Coronapandemie und des Hochwassers zurückzuführen sind. Merzenich hatte einen Anteil von 9%. Jülich, Langerwehe und Niederzier wiesen jeweils einen Anteil von 7% auf. In 5 Kommunen des Kreises Düren konnten keine Verkäufe verzeichnet werden. Bei den Immobilienvermietungen kam nur Jülich mit 41 Vermietungen auf einen Anteil von mehr als 10%. Während es in Hürtgenwald und Titz keine Vermietungen gab, wurden in den übrigen Kommunen bis zu 10 Vermietungen getätigt.

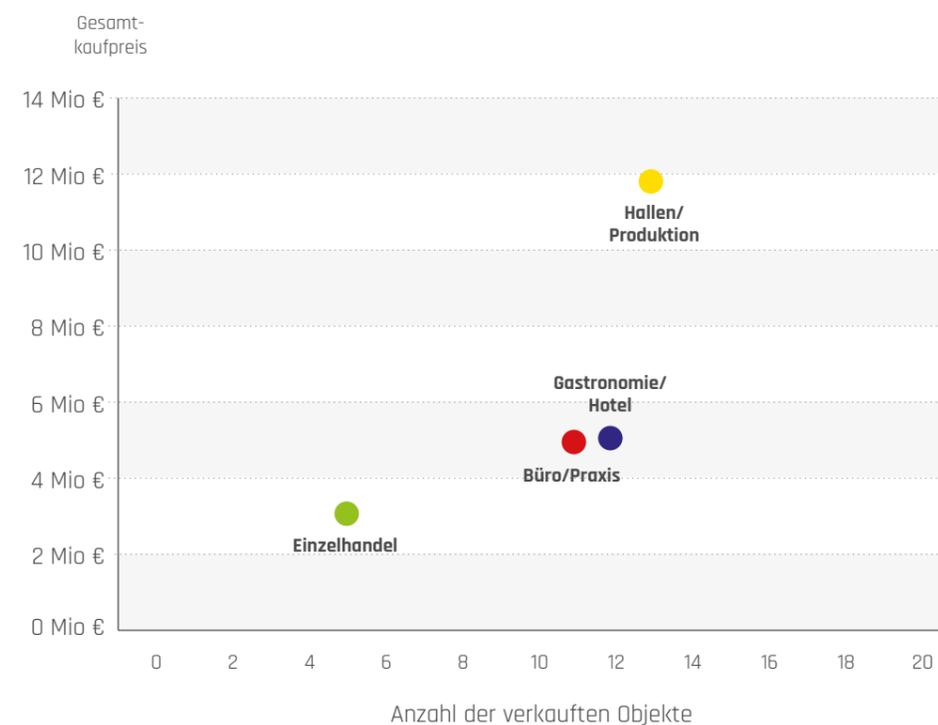
## Abb. 42

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Düren

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte waren Hallen- und Produktionsimmobilien mit 13 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 11,7 Mio. €, wovon gut ein Viertel der Summe auf eine Industriehalle in der Stadt Düren entfiel. Darauf folgten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 12 Verkäufen und einem Marktvolumen von 5,1 Mio. €. Mit 11 verkauften Büro- und Praxisimmobilien wurde ein Marktvolumen von 4,9 Mio. € umgesetzt. Zusätzlich wurden 5 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 3,0 Mio. € veräußert.



## Abb. 43

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (101) wurden im Jahr 2021 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (73), Einzelhandelsimmobilien (57) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (12).

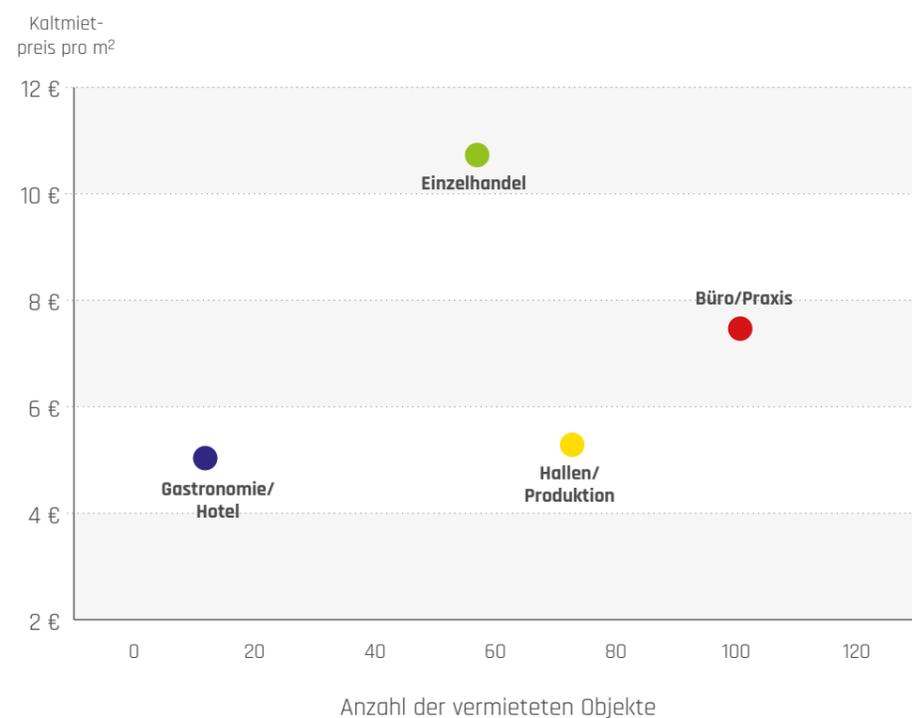
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag für Einzelhandelsimmobilien bei 10,72 €/m<sup>2</sup>, mit Abstand der Höchstwert im Kreis Düren. Dahinter folgen Büros und Praxen mit 7,46 €/m<sup>2</sup>, sowie Hallen- und Produktionsimmobilien mit 5,28 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Quadratmeterpreis von 5,06 € waren Gastronomie- und Hotelimmobilien am preiswertesten.

## Abb. 44

Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)

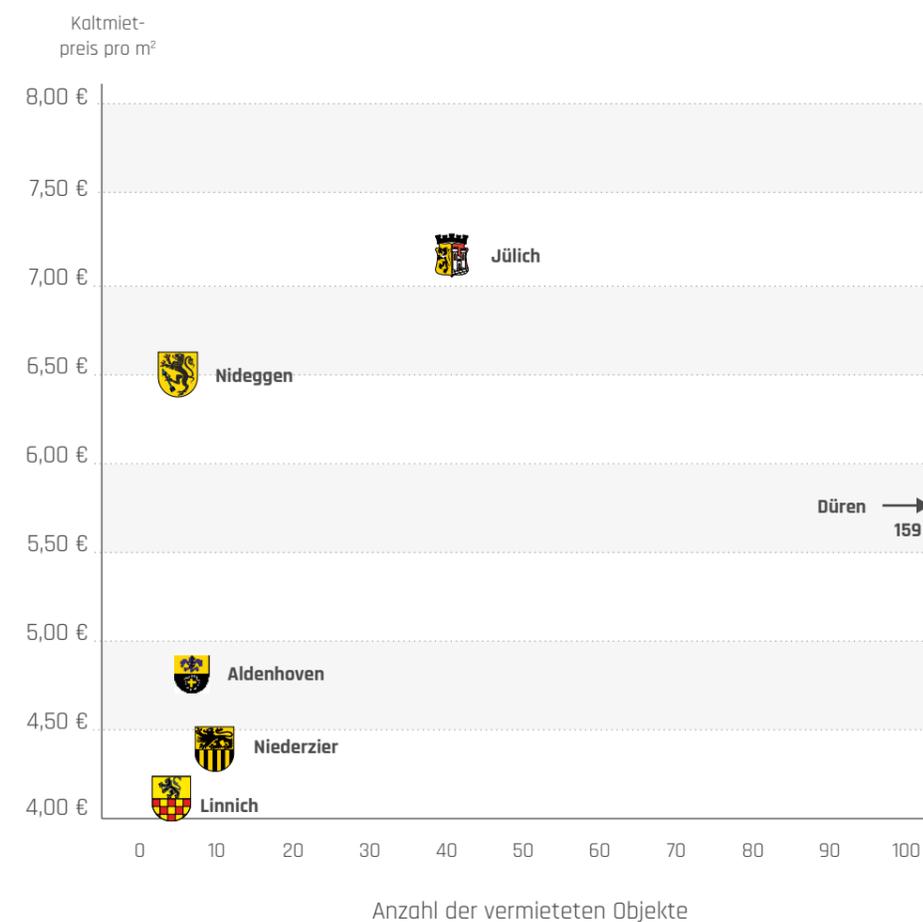
Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Büro- und Praxis: 73 von 101  
Einzelhandel: 45 von 57  
Gastronomie/Hotel: 8 von 12  
Hallen/Produktion: 34 von 73

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Düren im Jahr 2021 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 159 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 7,58 €/m<sup>2</sup> vermietet. Mit Ausnahme von Jülich und Nideggen, wo der durchschnittliche Preis bei 10,33 €/m<sup>2</sup> bzw. 8,98 €/m<sup>2</sup> lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Quadratmeterpreise auf. Aldenhoven, Linnich und Niederzier lagen bei Preisen zwischen 5,65 €/m<sup>2</sup> und 4,20 €/m<sup>2</sup>.

Die Kommunen Inden, Merzenich, Kreuzau, Nörvenich und Vettweiß wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um repräsentative durchschnittliche Quadratmeterpreise zu berechnen. Die Kommunen Hürtgenwald und Titz konnten keine Vermietungen aufweisen.



## Abb. 45

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Düren: 105 von 159  
Jülich: 31 von 41  
Linnich: 4 von 4  
Niederzier: 3 von 10  
Nideggen: 4 von 5  
Aldenhoven: 4 von 7

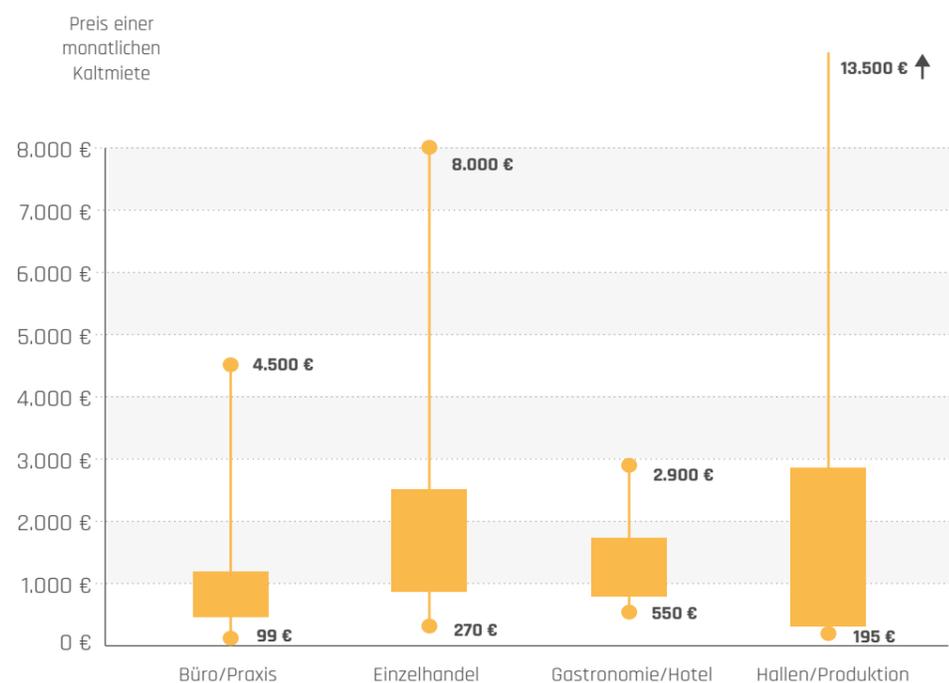
Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne der **Gesamtpreise für Kaltmieten** bei 420 € – 1.178 €, bei einem Median von 700 €. Der Höchstwert lag bei 4.500 € für eine Büroetage in Niederzier. Die Spanne der Kaltmietpreise für den Einzelhandel lag deutlich höher bei 850 € – 2.500 €, mit einem Median von 1.300 €. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag die Preisspanne zwischen 788 € – 1.710 € (Median: 1.050 €). Die Kategorie Hallen/Produktion hatte die breiteste Preisspanne von 275 € – 2.825 €, bei einem Median von 830 €. Die höchste Miete wurde für eine Industriehalle in Düren erzielt.

## Abb. 46

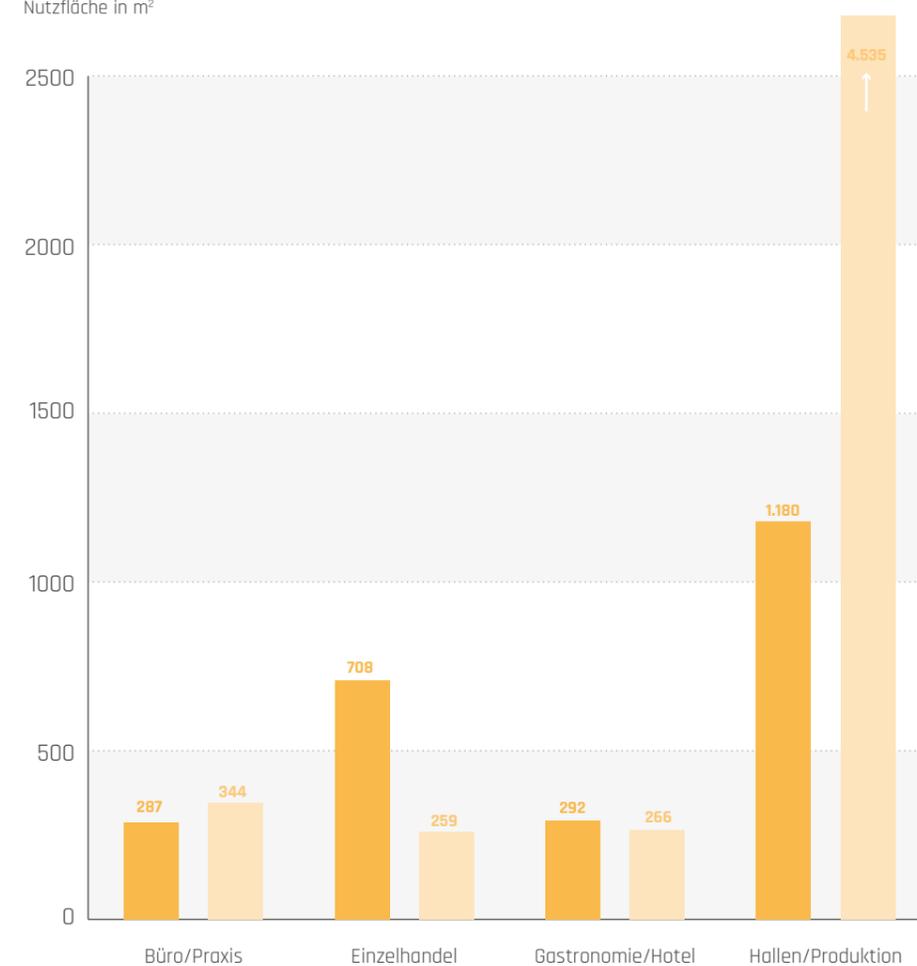
Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH (Erklärung zur Vorgehensweise s. StädteReg. Teil S. XY)



Mit Ausnahme der Gastronomie- und Hotelimmobilien waren die durchschnittlichen Nutzflächen der Immobilientypen für verkaufte und vermietete Immobilien sehr unterschiedlich. Verkaufte Einzelhandelsimmobilien waren beinahe dreimal so groß wie Vermietete. Demgegenüber waren vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien viermal größer als Verkaufte. Auch die vermieteten Büro- und Praxisimmobilien waren größer als Verkaufte, wobei der Unterschied durchschnittlich gerade mal 57 Quadratmeter ausmachte.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²



## Abb. 47

Abbildung 47: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren (in m²)

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

## 2.5 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2021

### Hallen- und Produktionsimmobilien

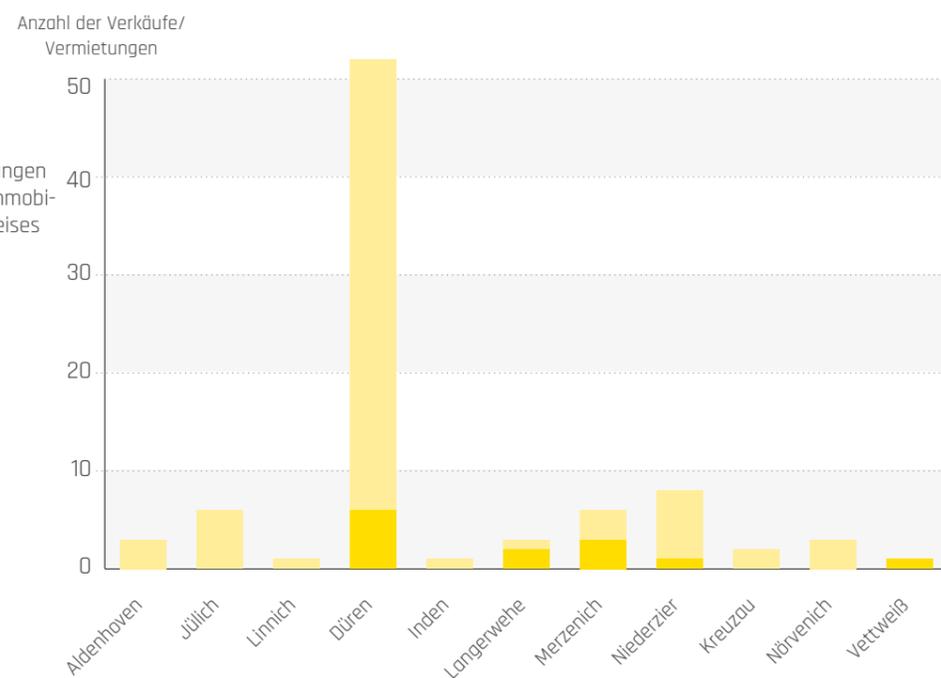
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2021 die am zweithäufigsten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Düren, wobei diese signifikant häufiger vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1:5,6). Alleine die Stadt Düren verbuchte 60% der Vermietungen und Verkäufe, deutlich vor Niederzier mit 9%. Jülich und Merzenich kamen jeweils auf 6,9%. Aldenhoven, Langerwehe und Nörvenich (je drei Verkäufe/Vermietungen) lagen im Mittelfeld, vor Kreuzau (2), Linnich, Inden und Vettweiß (je eine).

Abb. 48

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

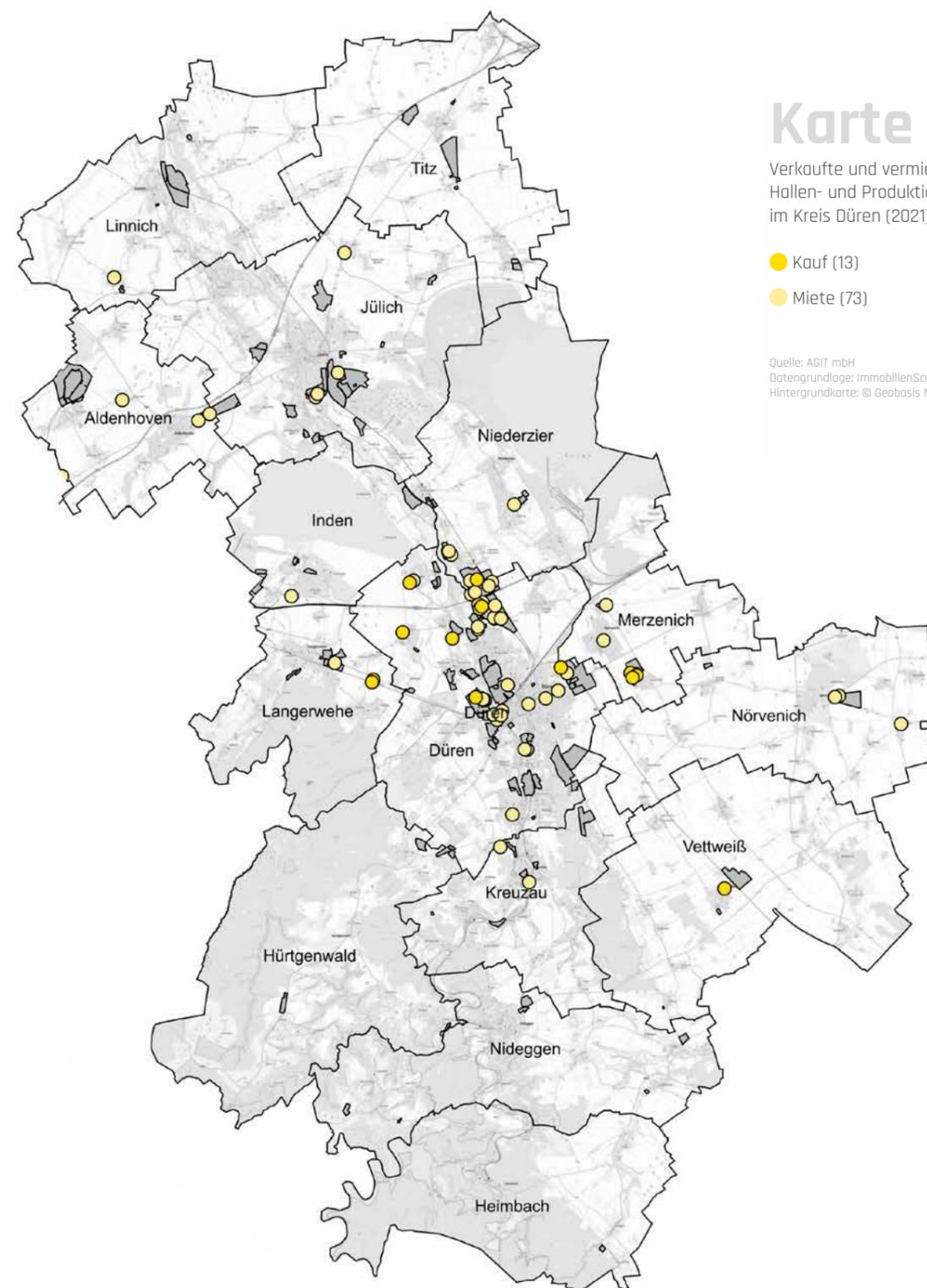


Karte 13

Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2021)

● Kauf (13)  
● Miete (73)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022



### Büro- und Praxisimmobilien

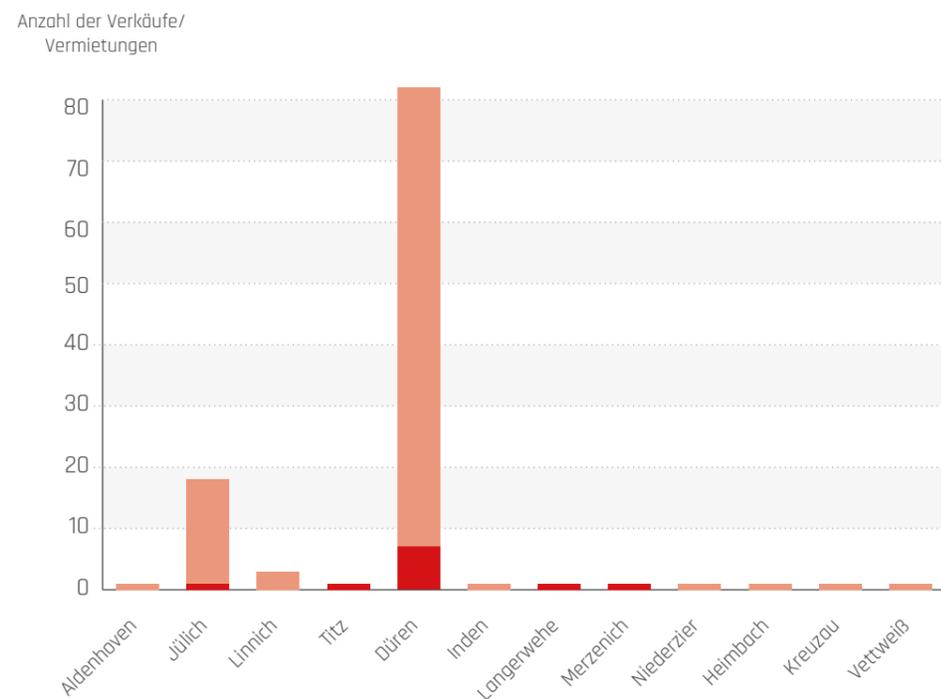
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2021 mehr als neunmal häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 5 der 15 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art verkauft, während in 9 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Düren war mit 75 Vermietungen und 7 Verkäufen an 73% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Jülich wurden 17 Büros/Praxen vermietet und eine verkauft, gefolgt von Linnich mit drei Verkäufen.

## Abb. 49

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

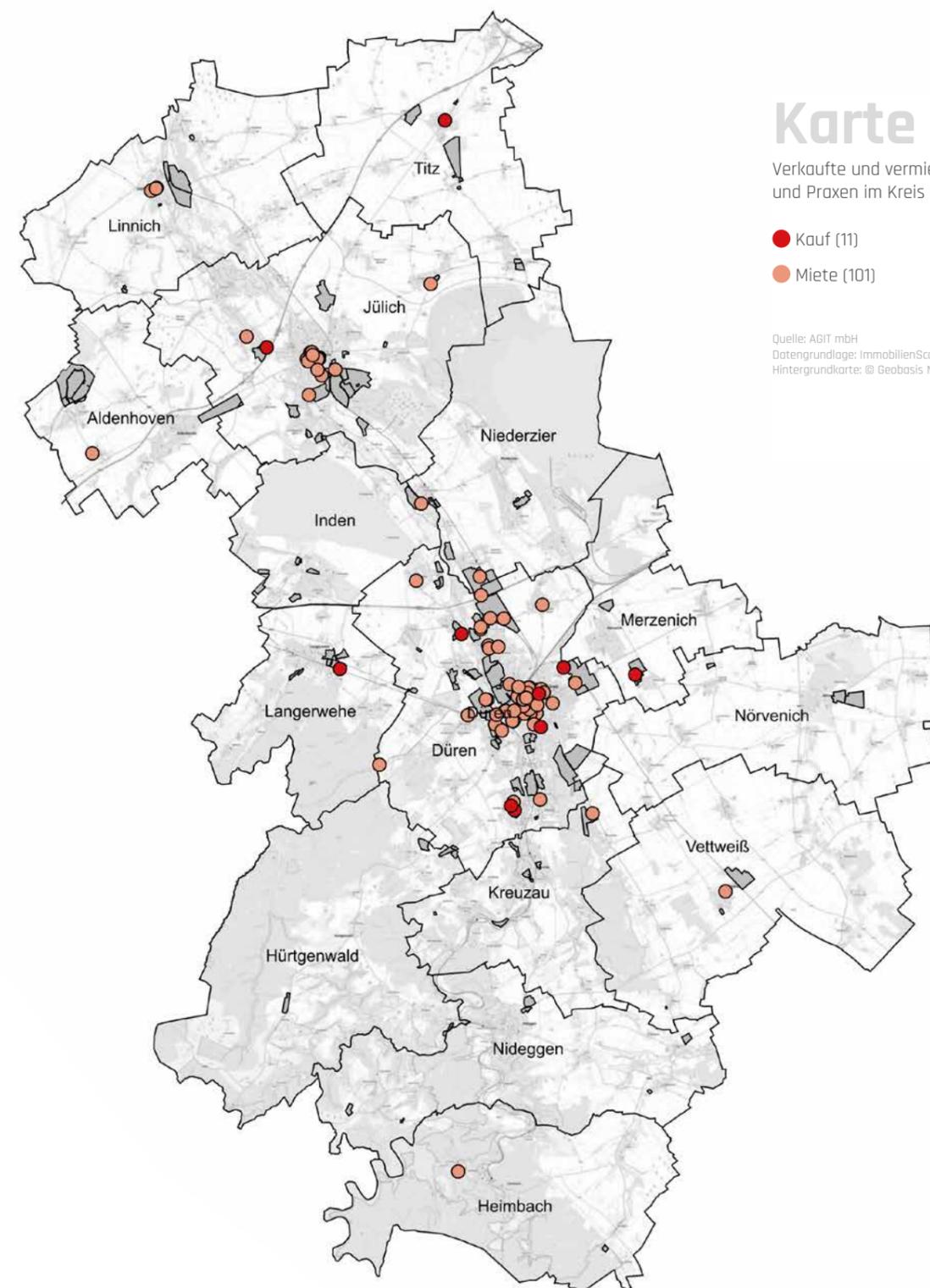


## Karte 14

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Düren (2021)

- Kauf (11)
- Miete (101)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022



### Einzelhandelsimmobilien

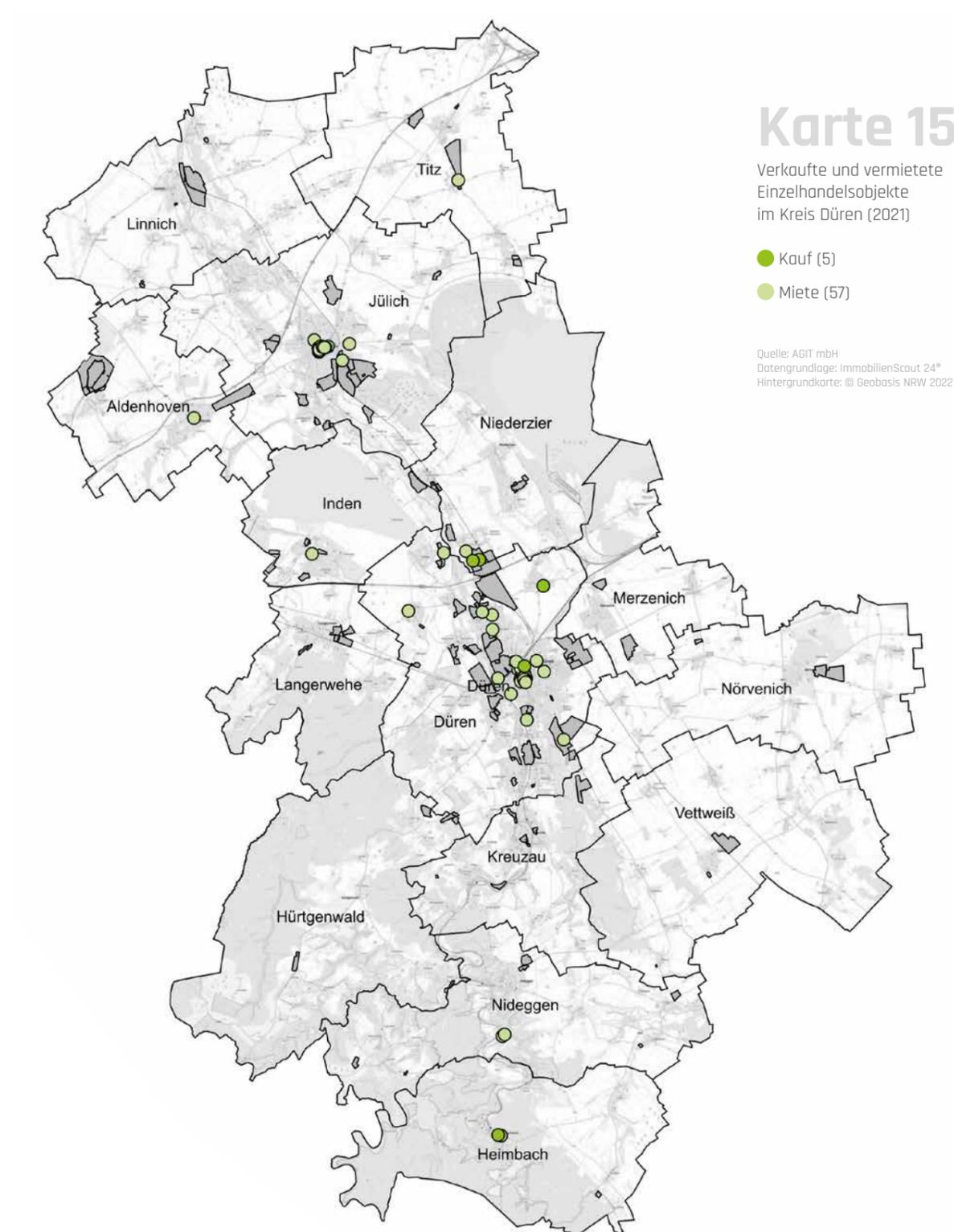
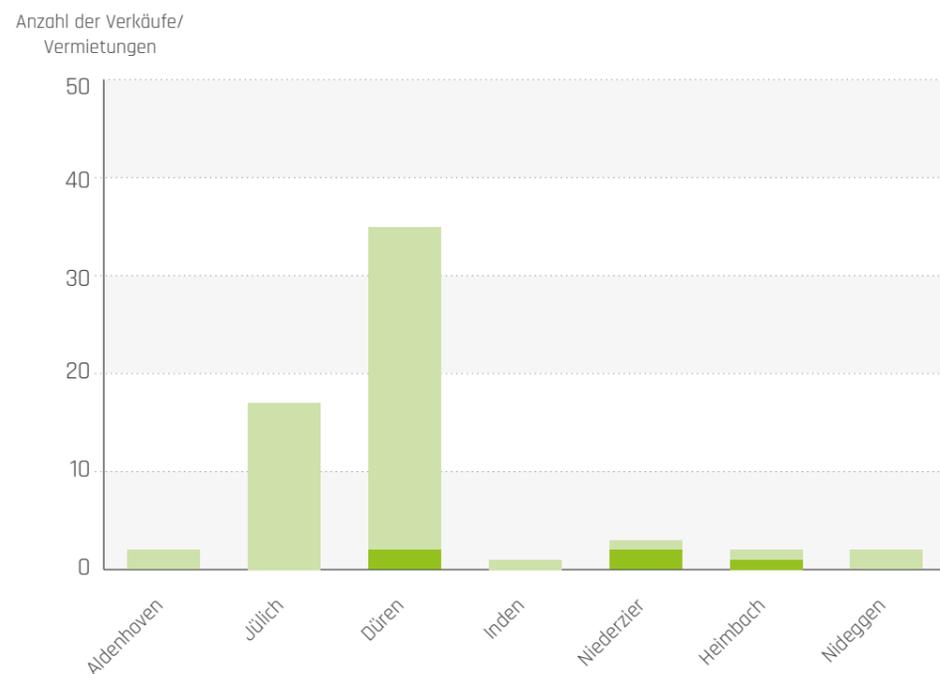
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Düren. Hier wurde mehr als die Hälfte aller Immobilien dieser Art vermietet. Darauf folgte Jülich mit 17 Vermietungen, was 27% der Gesamtvermarktungen von Einzelhandelsimmobilien im Kreisgebiet ausmachte. Verkäufe gab es nur in 3 Kommunen. Neben Düren und Niederzier (je 2 Verkäufe) wurde auch in Heimbach ein Verkauf verzeichnet. In 8 von 15 Kommunen gab es bei diesem Immobilientyp keinerlei Aktivität.

## Abb. 50

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



### Gastronomie- und Hotelimmobilien

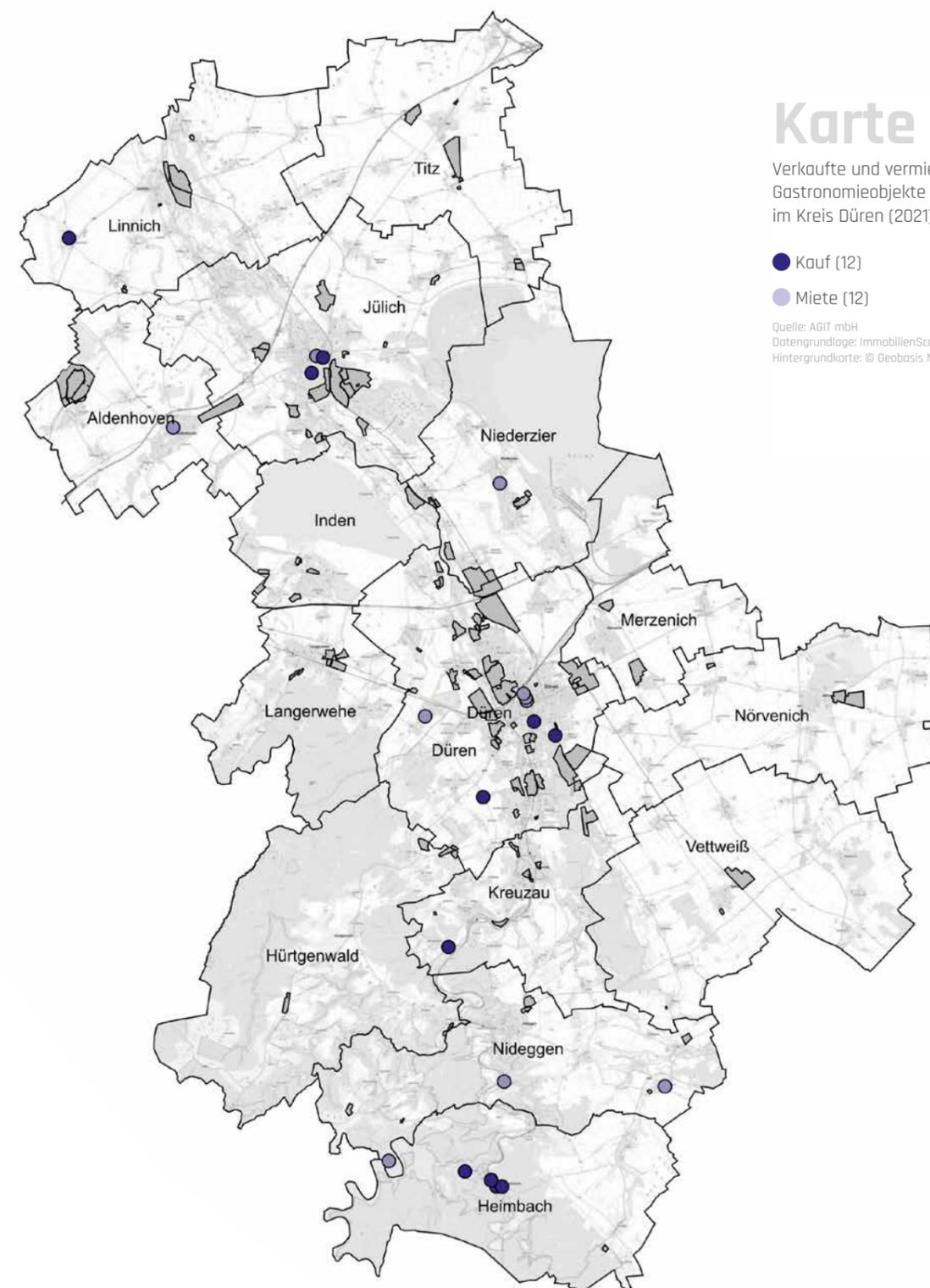
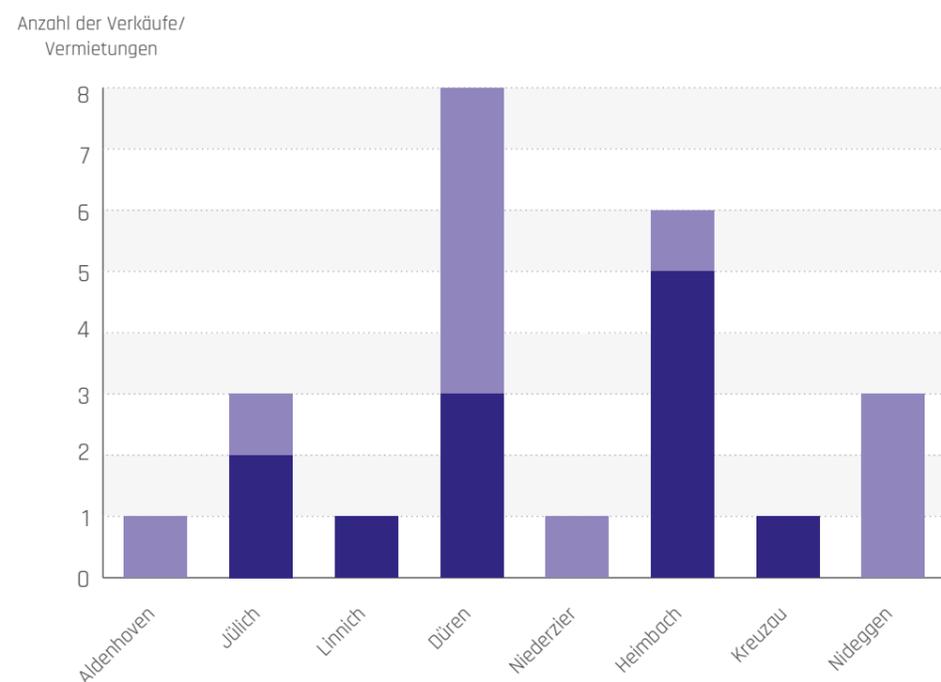
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien genauso viele Immobilien verkauft wie vermietet. Insgesamt konnten 12 Immobilienverkäufe und 12 Vermietungen verzeichnet werden. Düren konnte 8 Immobilien vermarkten, gefolgt von Heimbach mit 6 Immobilien (davon 5 Verkäufe). Jülich und Nideggen wiesen jeweils 3 Vermarktungen auf. Aldenhoven, Kreuzau, Linnich und Niederzier konnten je eine Immobilie verkaufen oder vermieten. In 7 der 15 Kommunen gab es keine Aktivität.

## Abb. 51

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Düren im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 16

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2021)

● Kauf (12)  
● Miete (12)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

## 2.6 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien im Kreis Euskirchen im Jahr 2021

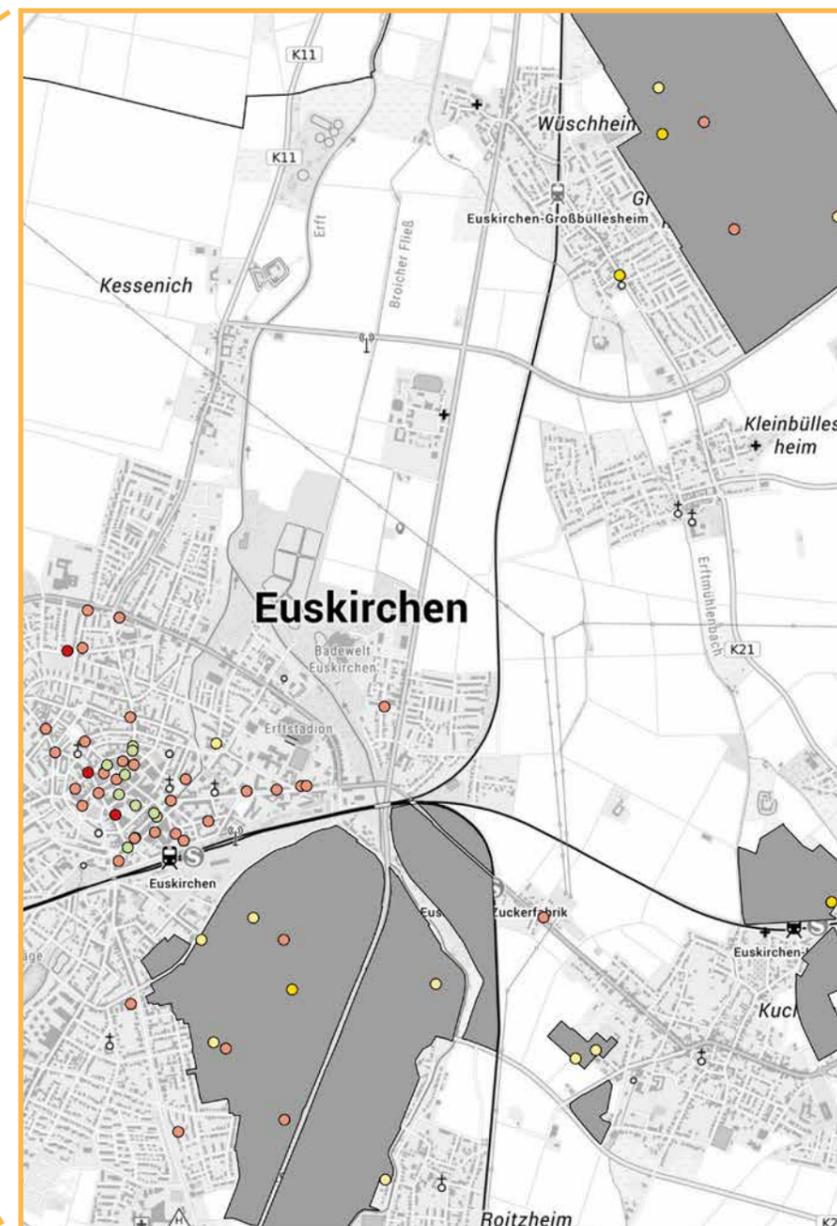
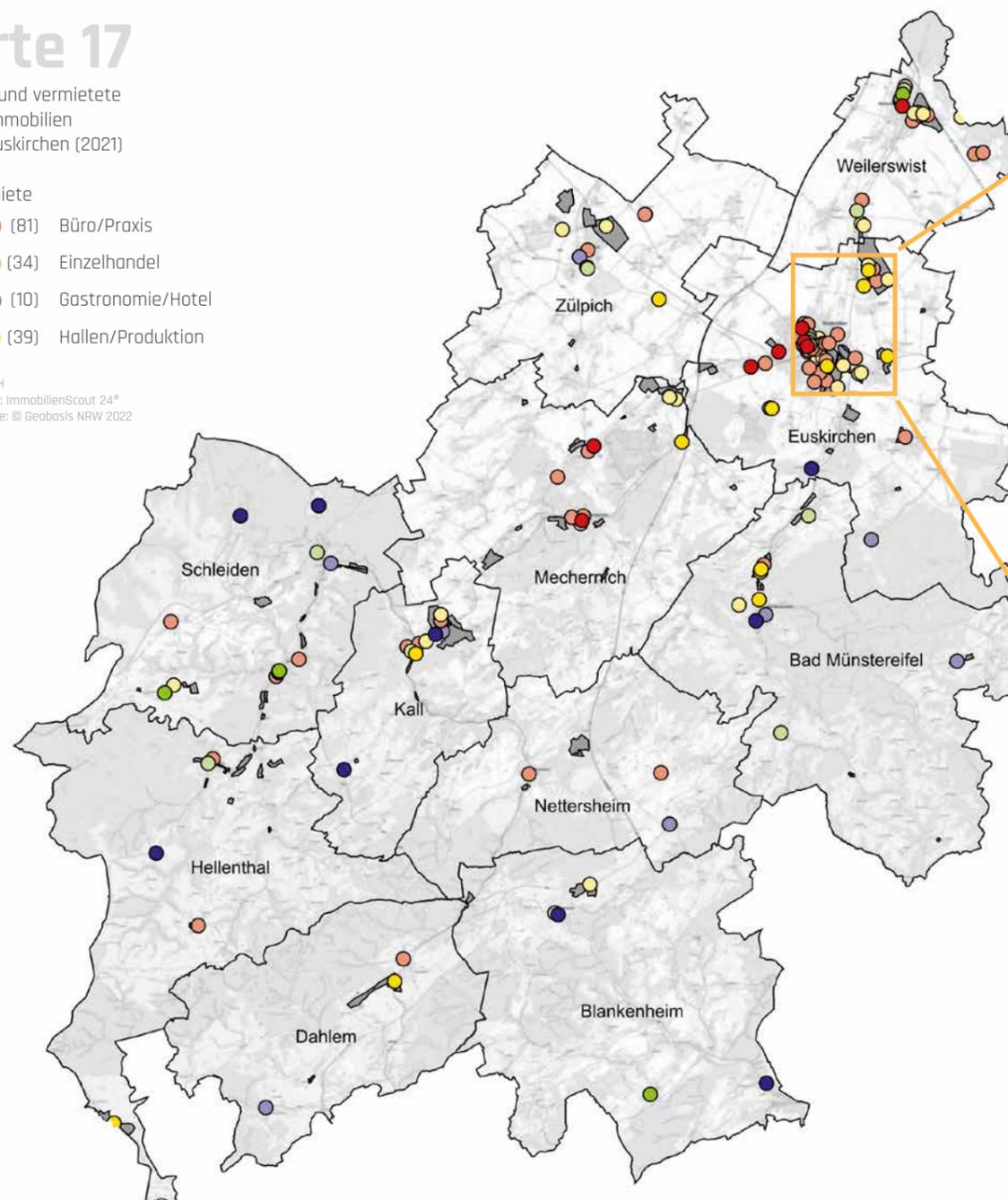
Im Kreis Euskirchen wurden im Jahr 2021 insgesamt 164 Gewerbeimmobilien vermietet (173 in 2020), während 35 Immobilien verkauft wurden (42 in 2020). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:4,7 (1:4,1 in 2020). Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich demnach nur eine geringfügige Veränderung der Gewerbeimmobilienmarktaktivitäten im kreisgebiet.

### Karte 17

Verkaufte und vermietete  
Gewerbeimmobilien  
im Kreis Euskirchen (2021)

- | Kauf   | Miete  |                   |
|--------|--------|-------------------|
| ● (8)  | ● (81) | Büro/Praxis       |
| ● (5)  | ● (34) | Einzelhandel      |
| ● (10) | ● (10) | Gastronomie/Hotel |
| ● (12) | ● (39) | Hallen/Produktion |

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

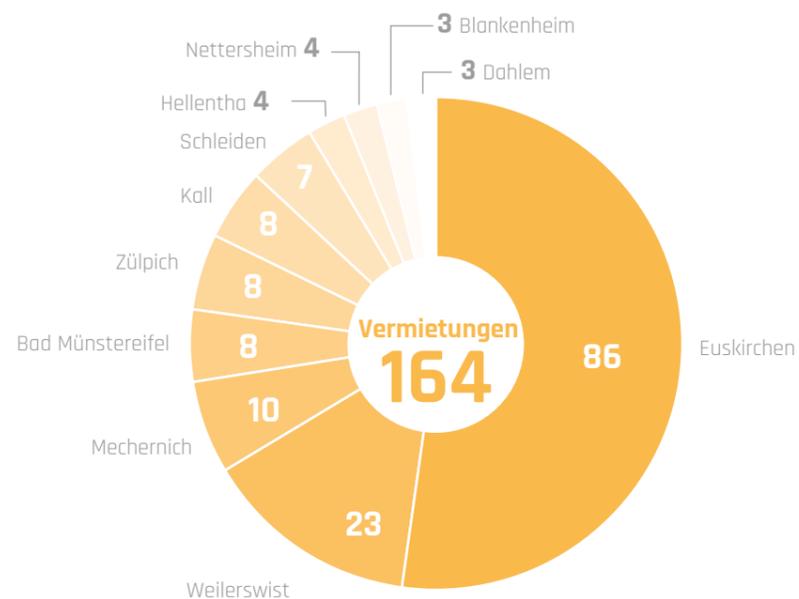
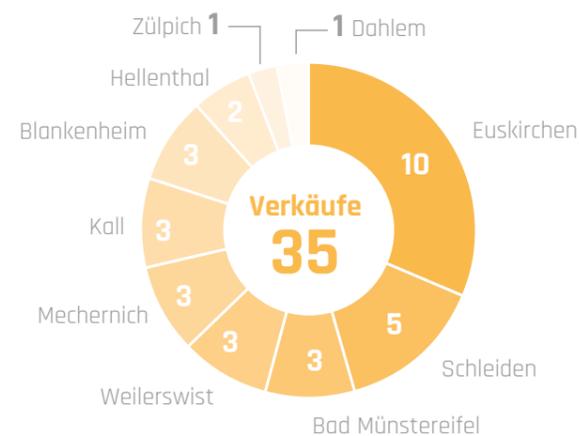


Im Kreis Euskirchen lag die Stadt Euskirchen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 31 % aller Verkäufe und sogar 52 % aller Vermietungen wurden hier getätigt. In Schleiden wurden die zweitmeisten Verkäufe erzielt (14%), wobei die Kommune mit einem Anteil von 4% bei den Vermietungen im unteren Mittelfeld lag. In Weilerswist wurden die zweitmeisten Vermietungen verzeichnet (14%), bei nur drei Verkäufen. Mechernich lag in beiden Kategorien auf dem dritten Platz, gefolgt von Bad Münstereifel, Kall und Zülpich. Die Kommunen Nettersheim und Dahlem verzeichneten insgesamt die geringste Aktivität auf dem Gewerbeimmobilienmarkt.

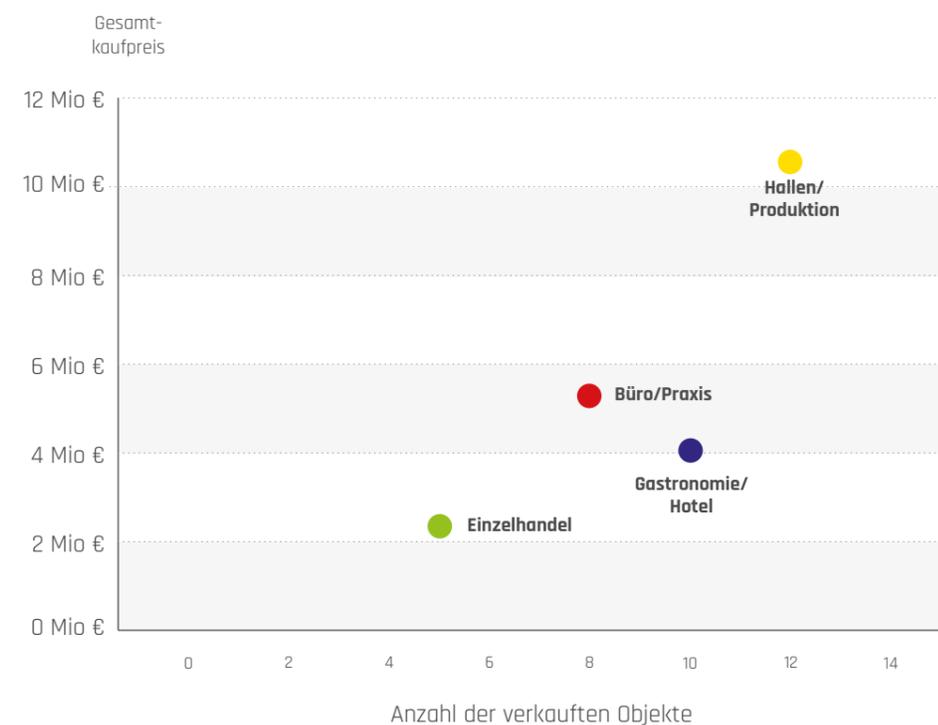
## Abb. 52

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach Kommunen im Kreis Euskirchen

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Anzahl verkaufter Objekte waren Hallen- und Produktionsimmobilien mit 12 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Das Gesamtvolumen lag bei 10,56 Mio. €, wovon gut ein Drittel der Summe auf eine Halle in Dahlem entfiel. Darauf folgten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 10 Verkäufen und einem Marktvolumen von 4,02 Mio. €. Mit 8 verkauften Büro- und Praxisimmobilien wurde ein Marktvolumen von 5,28 Mio. € umgesetzt. Davon sind 2,3 Mio. € auf ein Bürohaus in Euskirchen zurückzuführen. Zusätzlich wurden 5 Einzelhandelsimmobilien zu einem Gesamtpreis von 2,37 Mio. € veräußert.



## Abb. 53

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH

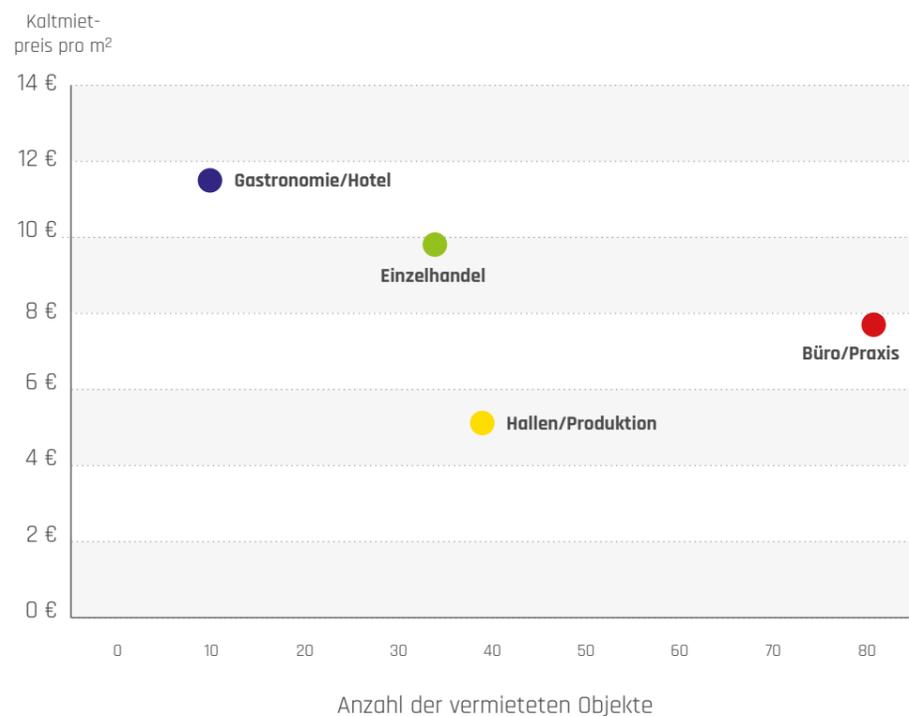
Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (81) wurden im Jahr 2021 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (39), Einzelhandelsimmobilien (34) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (10).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag für Gastronomie- und Hotelimmobilien bei 11,53 €/m<sup>2</sup>, mit Abstand der Höchstwert im Kreis Euskirchen. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 9,82 €/m<sup>2</sup>, sowie Büros und Praxen mit 7,71 €/m<sup>2</sup>. Acht der zehn teuersten Büroimmobilien lagen in der Stadt Euskirchen. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 5,12 €/m<sup>2</sup> den geringsten Quadratmeterpreis.

## Abb. 54

Kaltemietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)  
Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Büro- und Praxis: 74 von 81  
Einzelhandel: 26 von 34  
Gastronomie/Hotel: 9 von 10  
Hallen/Produktion: 17 von 39

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2021 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 86 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 7,39 €/m<sup>2</sup> vermietet. Mit Ausnahme von Weilerswist und Kall, wo der durchschnittliche Preis bei 7,63 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,76 €/m<sup>2</sup> lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Quadratmeterpreise auf. Mechernich, Nettersheim, Schleiden, Zülpich und Bad Münstereifel lagen bei Preisen zwischen 6,42 €/m<sup>2</sup> und 5,46 €/m<sup>2</sup>.

Die Kommunen Blankenheim, Dahlem und Hellenthal wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um einen repräsentativen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu berechnen.



## Abb. 55

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2021 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
Bad Münstereifel: 7 von 8  
Euskirchen: 71 von 86  
Kall: 6 von 8  
Mechernich: 7 von 10  
Nettersheim: 4 von 4  
Schleiden: 7 von 7  
Weilerswist: 7 von 10  
Zülpich: 5 von 8

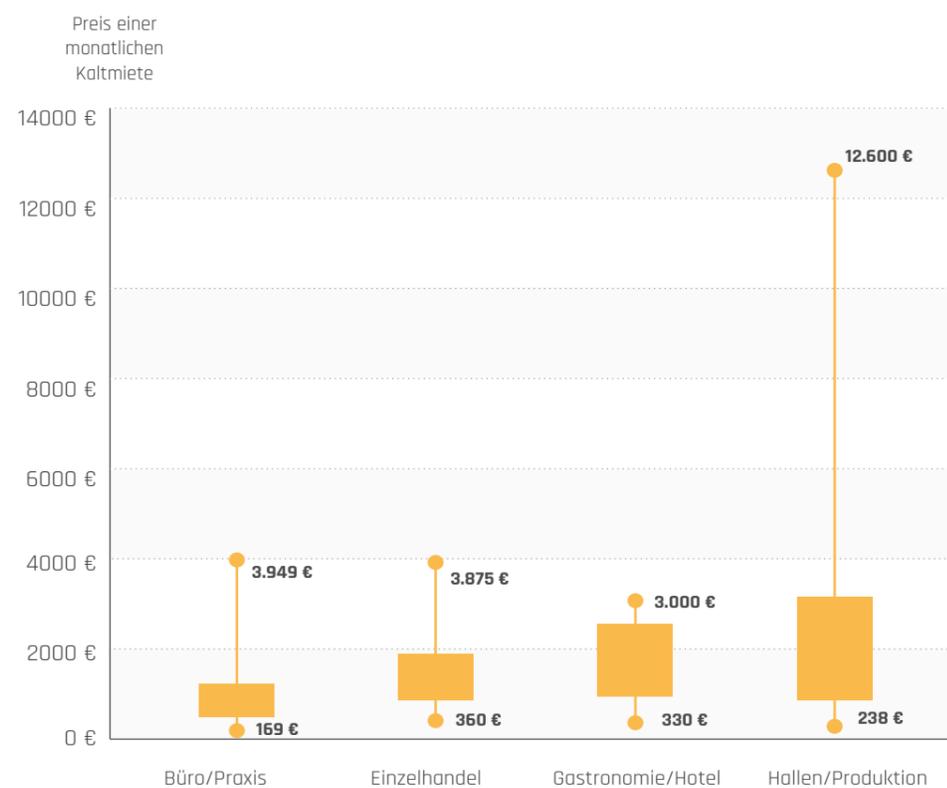
Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne der Gesamtpreise für Kaltmieten bei 495 € – 1.200 €, bei einem Median von 748 €. Der Höchstwert lag bei 3.949 € für eine Büroetage (564 m²) in Euskirchen. Die Spanne der Kaltmietpreise für Einzelhandelsobjekte war mit 818 € – 1.840 € und einem Median von 1.500 € etwas breiter. Hier lag der Höchstwert bei 3.875 € für eine Immobilie in der Schleidener Urftseestraße. Die Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien hatte eine Preisspanne zwischen 900 € – 2.500 € (Median: 1.250 €), wobei lediglich 9 Vermietungen dieses Immobilien-typs bei der Ermittlung berücksichtigt werden konnten. Die Kategorie Hallen- und Produktionsimmobilien hatte mit 825 € – 3.108 € die breiteste Preisspanne, bei einem Median von 1.200 €.

## Abb. 56

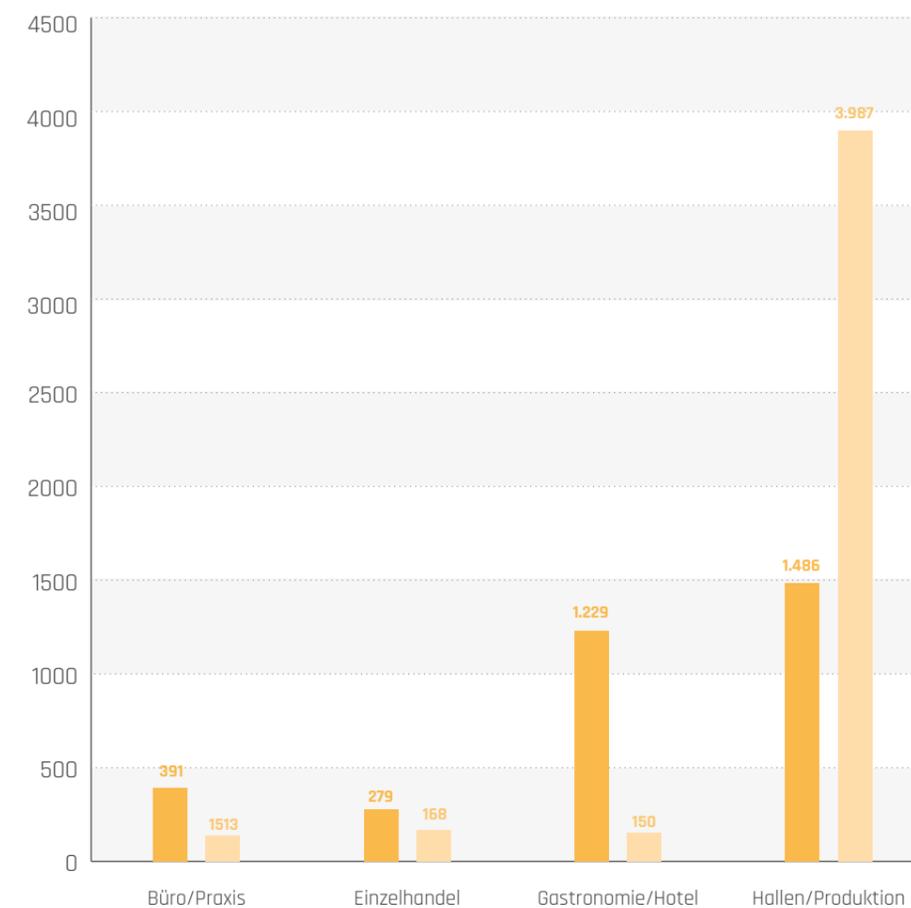
Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Euskirchen (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH (Erklärung zur Vorgehensweise s. StädteReg. Teil S. XY)



Mit Ausnahme der Einzelhandelsimmobilien waren die durchschnittlichen Nutzflächen der Immobilientypen für verkaufte und vermietete Immobilien sehr unterschiedlich. Verkaufte Büro- und Praxisimmobilien waren beinahe dreimal so groß wie Vermietete, verkaufte Hotel- und Gastronomieimmobilien sogar achtmal größer. Dies hängt in erster Linie mit einigen großflächigen Verkäufen, die nicht zuletzt in Folge der Flutkatastrophe getätigt wurden, zusammen. Hallen- und Produktionsimmobilien hingegen wiesen bei den Vermietungen eine deutlich höhere Fläche um über 2.400 m² auf.

Durchschnittliche Nutzfläche in m²



## Abb. 57

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

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

## 2.7 Veräußerte und vermietete Immobilientypen im Kreis Euskirchen im Jahr 2021

### Hallen- und Produktionsimmobilien

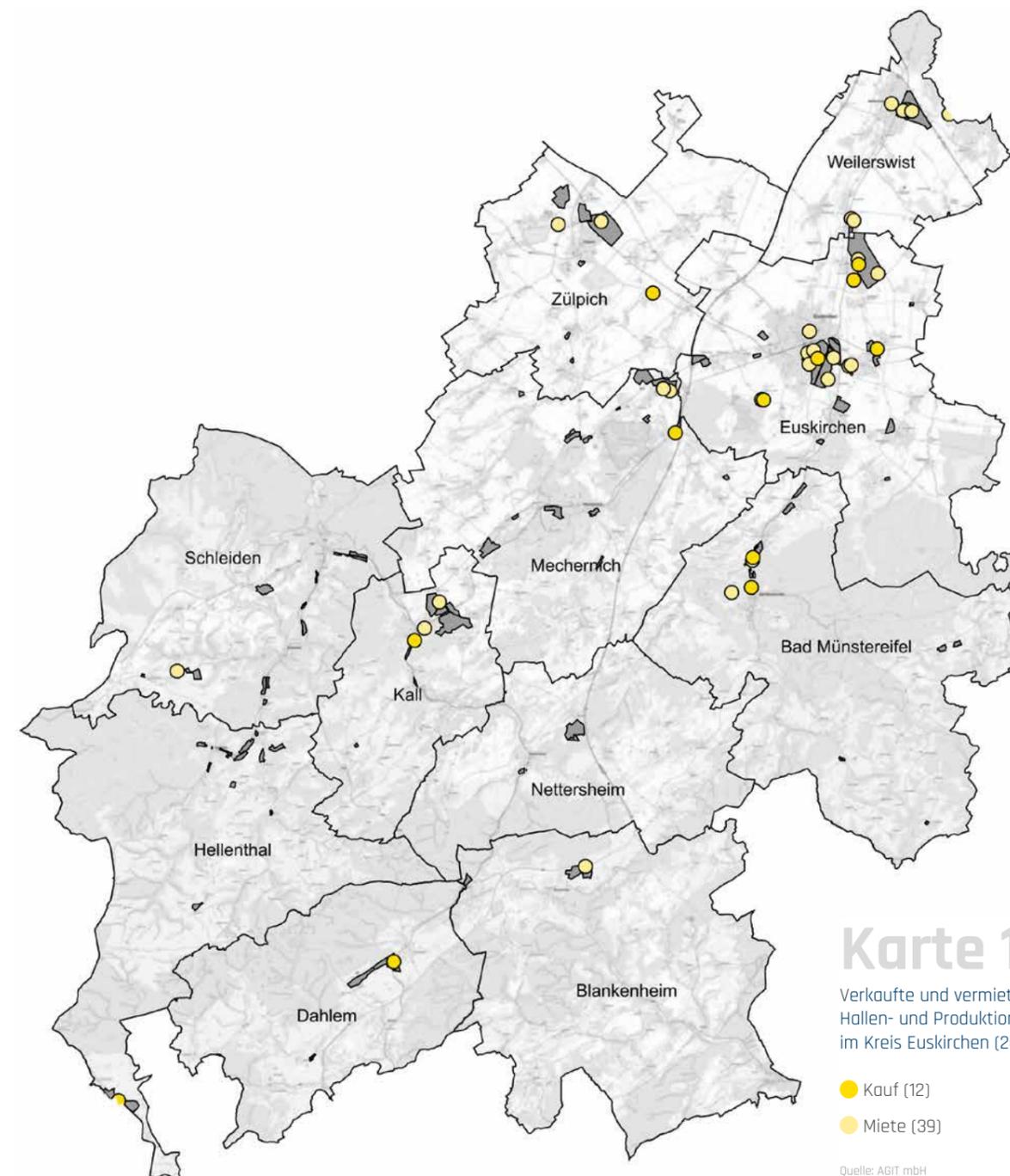
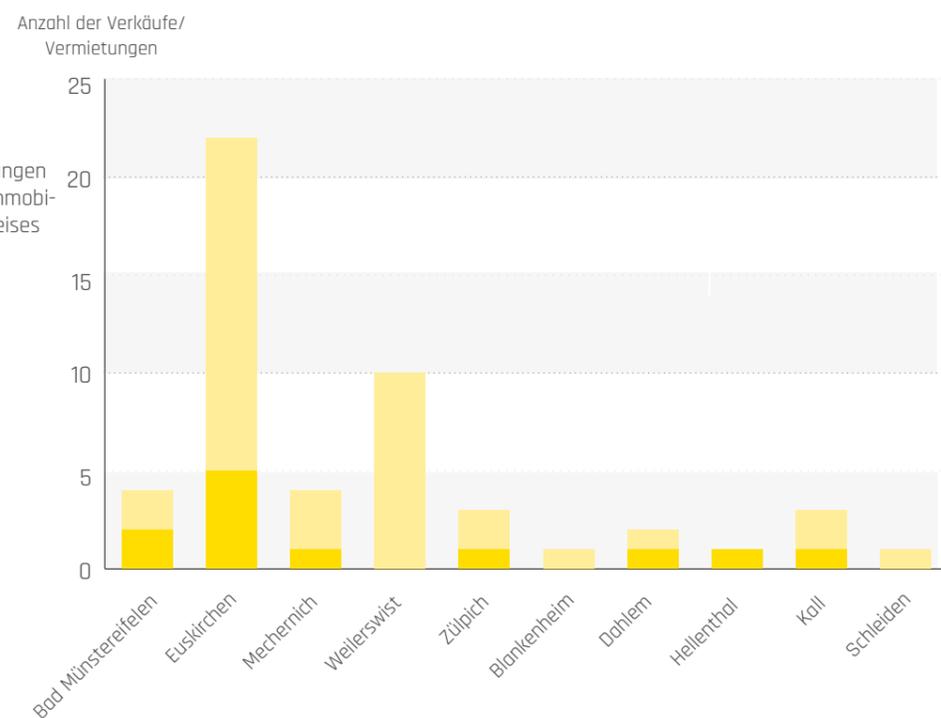
Hallen- und Produktionsimmobilien waren 2021 die am zweithäufigsten nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen, wobei diese deutlich häufiger vermietet als verkauft wurden (Verhältnis 1:3,2). Allein die Stadt Euskirchen verbuchte 43% der Vermarktungen, deutlich vor Weilerswist mit 20%. Bad Münstereifel und Mechernich kamen jeweils auf 8%. Kall und Zülpich lagen im Mittelfeld, vor Dahlem (2 Vermarktungen) und Blankenheim, Schleiden sowie Hellenthal (je eine Vermarktung).

Abb. 58

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Karte 18

Verkaufte und vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2021)

● Kauf (12)  
● Miete (39)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

### Büro- und Praxisimmobilien

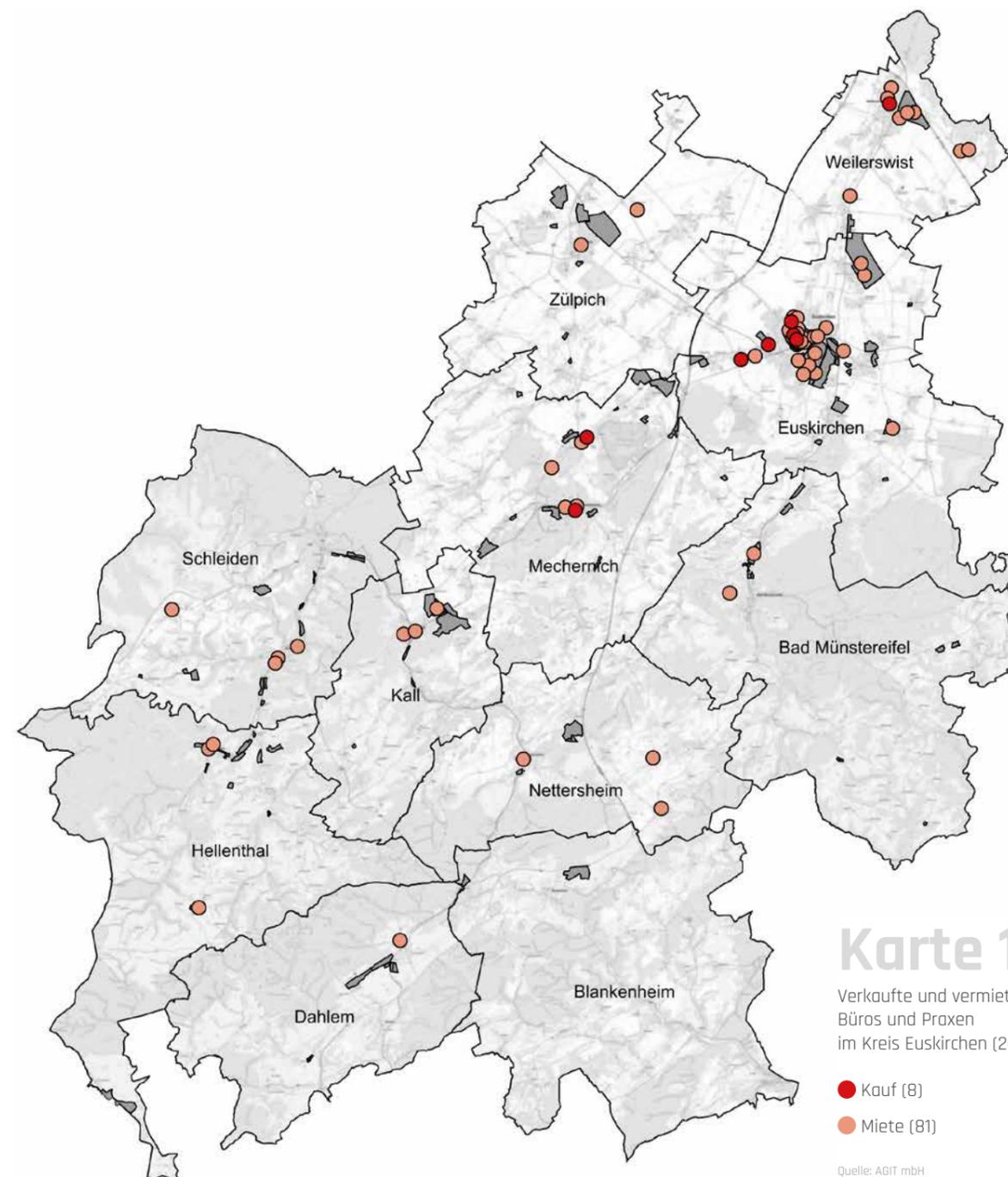
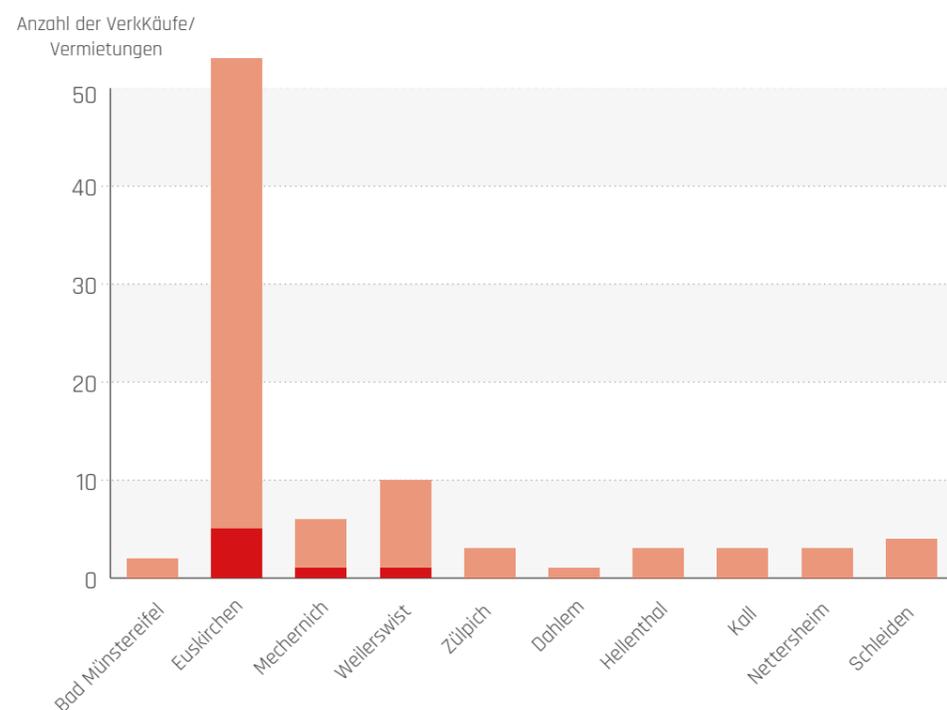
Büro- und Praxisimmobilien wurden 2021 mehr als zehnfach häufiger vermietet als verkauft. In insgesamt 3 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Immobilien dieser Art gekauft, während in 10 Kommunen Büros und Praxen vermietet wurden. Die Stadt Euskirchen war mit 48 Vermietungen und 5 Verkäufen an 60% der vermarkteten Büroimmobilien beteiligt. In Weilerswist wurden 9 Büros/Praxen vermietet und eine verkauft, gefolgt von Mechernich mit 5 Vermietungen und 2 Verkäufen. In den übrigen Kommunen konnten keine Verkäufe verzeichnet werden.

## Abb. 59

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 19

Verkaufte und vermietete Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2020)

- Kauf (8)
- Miete (81)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2021

### Einzelhandelsimmobilien

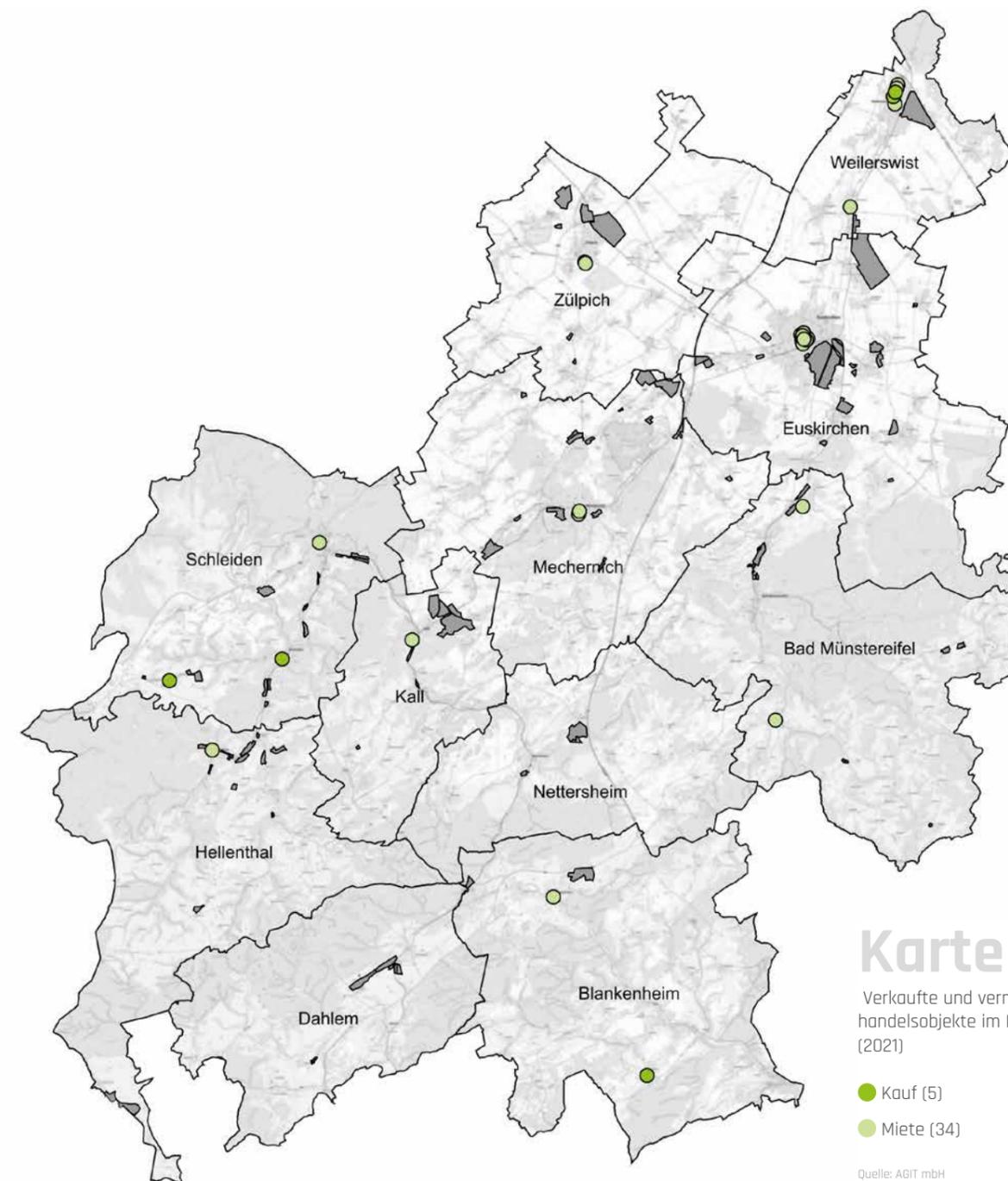
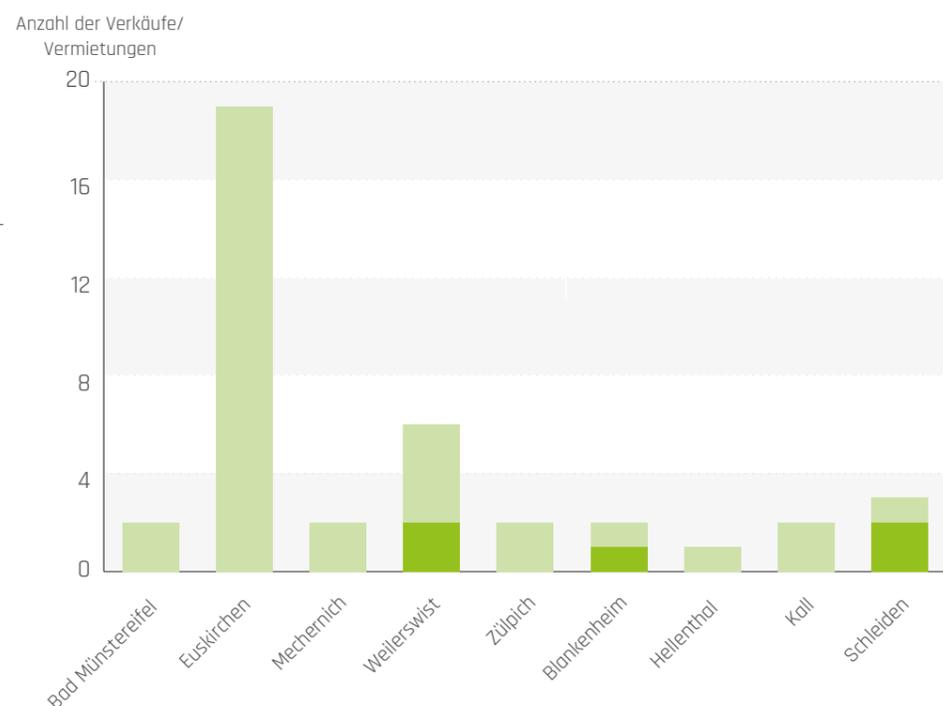
Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich ebenfalls stark auf die Stadt Euskirchen. Hier wurde mehr als die Hälfte (55%) aller Immobilien dieses Typs im Kreisgebiet vermietet. Verkäufe wurden in den Kommunen Schleiden (2), Weilerswist (2) und Blankenheim (1) angezeigt. Neben Euskirchen kam nur Weilerswist auf mindestens 5 vermarktete Immobilien.

## Abb. 60

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 20

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2021)

- Kauf (5)
- Miete (34)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

### Gastronomie/Hotel

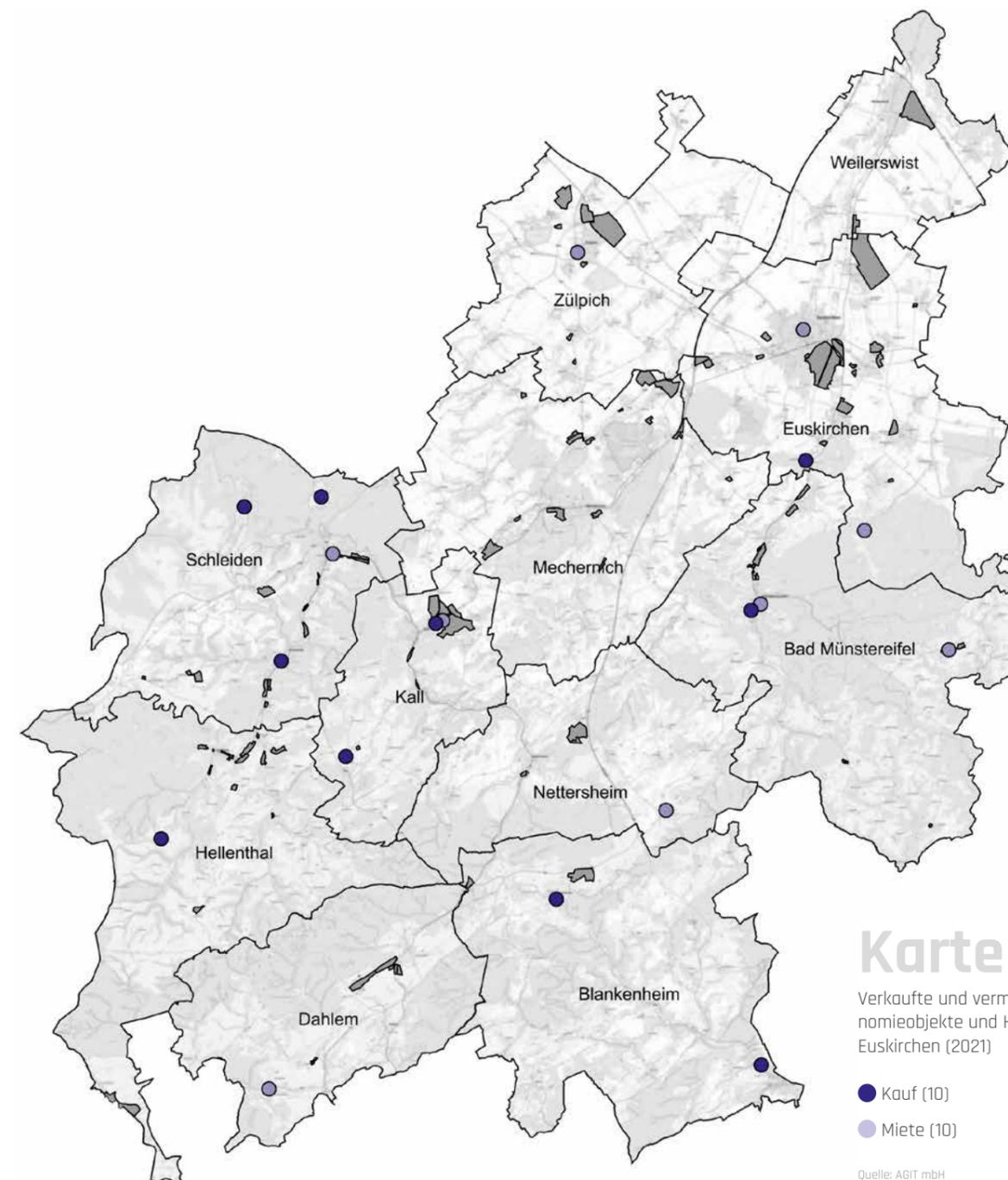
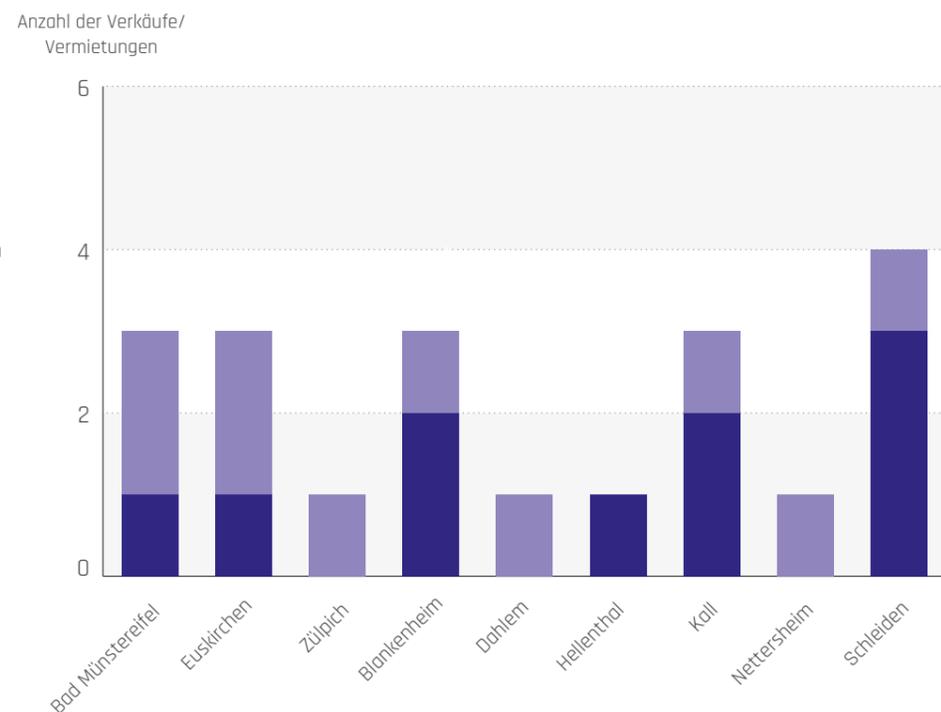
In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien genauso viele Immobilien verkauft wie vermietet. Insgesamt konnten 10 Immobilienverkäufe und 10 Vermietungen verzeichnet werden. Schleiden konnte vier Immobilien vermarkten, während in Bad Münstereifel, Blankenheim, Euskirchen und Kall je 3 Immobilien vermarktet wurden. In Zülpich, Dahlem und Nettersheim wurde jeweils eine Vermietung, In Hellenthal ein Verkauf verzeichnet.

## Abb. 61

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Jahr 2021

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



## Karte 21

Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2021)

● Kauf (10)  
● Miete (10)

Quelle: AGIT mbH  
Datengrundlage: ImmobilienScout 24\*  
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2022

# 3 Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung

Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, bei der es das Ziel ist, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag zu verringern, ist insbesondere der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eine tragende Rolle zuzuweisen. Als Grundlage für die nachhaltige Entwicklung von Flächen werden die Nachhaltigkeitsziele (SDG) herangezogen. Für die Gewerbegebiets-Entwicklung besonders relevant sind die folgenden Ziele: „Bezahlbare und saubere Energie (Ziel 7)“, „Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Ziel 8)“, „Industrie, Innovation und Infrastruktur (Ziel 9)“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden (Ziel 11)“, „Nachhaltige/r Konsum und Produktion (Ziel 12)“ sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz (Ziel 13)“. Eine Herausforderung dabei wird der Transfer von globalen Zielen auf die kommunale Ebene darstellen.

## 3 Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung

(ökonomische Auswirkungen/strukturwandelbedingter Flächenbedarf)

Um Gewerbegebiete für die Zukunft zu rüsten, muss deren nachhaltige (Weiter-)Entwicklung entlang einer ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Dimension forciert werden. In diesem Zuge erfährt auch das Thema „Resilienz“ zunehmend größere Beachtung, sollen durch diese, Gewerbegebiete in der Zukunft gegen äußere ökologische wie ökonomische Einflüssen resistent sein.

Die Auswirkungen des Klimawandels, die sich mitunter in Extremwetterereignissen wie Starkregen oder Hochwasser zeigen, unerwartete Schocks, die klimatischen oder wirtschaftlichen Ursprungs sein können, sowie die unmittelbaren Folgen des Strukturwandels in der Region des Rheinischen Reviers, stellen die Akteure vor große Herausforderungen. Speziell in Gewerbegebieten, in denen Unternehmen in räumlicher Nähe zueinander tätig sind, können die Auswirkungen verheerend sein. Gewerbeflächen bzw. Gewerbegebiete bieten aufgrund der Größe der versiegelten Flächen sowie der wirtschaftlichen Bedeutung großes Potenzial Erfordernisse der Nachhaltigkeit und Resilienz in deren Entwicklung & Revitalisierung einzubinden. Auch neu anzusiedelnde Unternehmen in neuen Gewerbegebieten sowie bereits ansässige Unternehmen in Bestandsgebieten sollten in den Prozess aktiv eingebunden werden. So können beispielsweise Fassaden- oder Dachbegrünungen aber auch kleinere Maßnahmen wie die Anlage von Blühwiesen oder das Aufstellen von Insektenhotels das Mikroklima verbessern und die Biodiversität erhöhen. Weitere Maßnahmen wie die Etablierung von Sharing-Konzepten im Bereich der Energie (z. B. Abwärmenutzung) oder der Mobilität (gemeinsame Ladesäulen, Parkflächen) tragen zu einer nachhaltigen ressourcenschonenden Gewerbegebietsentwicklung bei.

Darüber hinaus sind Gewerbegebiete das Rückgrat wirtschaftlicher Aktivitäten einer Kommune und können abhängig von den ansässigen Unternehmen auch deren Aushängeschild sein (Imagebildung).

### Gründe zum Handeln

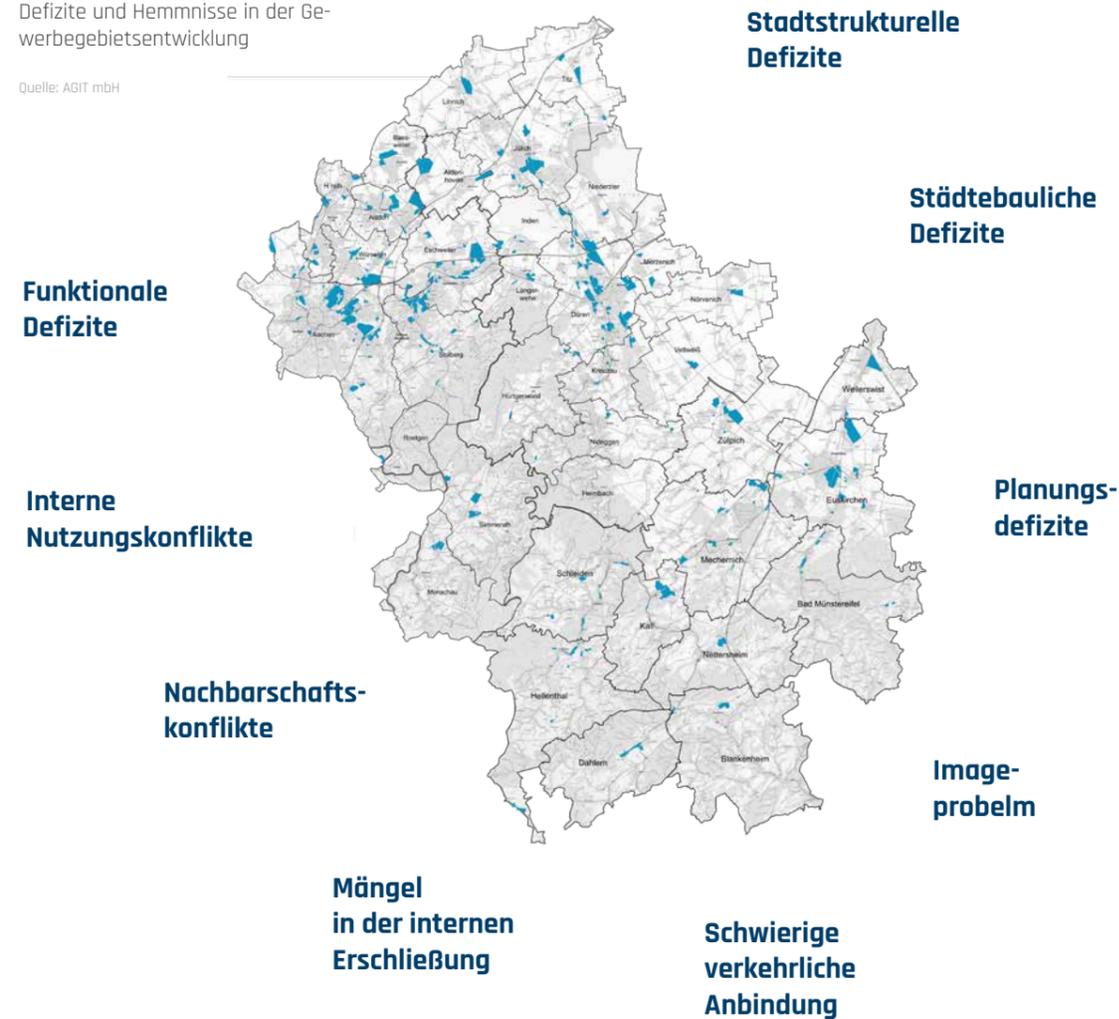
Neben den großen Themenfeldern wie Nachhaltigkeit, Klimawandel und Strukturwandel, die bei einer Entwicklung hin zu zukunftsfähigen Gewerbegebieten forciert werden, zeigen sich bei „Status-quo“-Betrachtungen grundlegende Defizite und Hemmnisse.

Möglichkeiten für kompakte Stadtstrukturen, energetische Optimierung, Klimaanpassung, Ressourcen- und Flächeneffizienz sowie Mobilitätsverbesserungen, städtebauliche Integration und sozialen Zusammenhalt werden bislang nicht hinreichend ausgeschöpft (vgl. BMUB 2015:3 f.).

# Karte 22

Defizite und Hemmnisse in der Gewerbegebietsentwicklung

Quelle: AGIT mbH



Diese Problemlagen führen oftmals dazu, dass bestehende Gewerbegebiete ihre Funktion und Rolle im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbestandorte nicht mehr angemessen erfüllen können.

Der erste Schritt einer nachhaltigen (Weiter-)Entwicklung von Gewerbegebieten ist demnach eine exakte Analyse (SWOT-Analyse) des Gebiets hinsichtlich möglicher Defizite und Entwicklungspotenzialen sowie Perspektiven. Dabei sind explizit auch die ansässigen Gewerbetreibenden einzubinden.

## 3.1 Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung

Eine nachhaltige Entwicklung sowie Revitalisierung von Gewerbegebieten, die sowohl ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigen, stehen maßgeblich unter dem Einfluss der Dimensionen „Soziales“, „Umwelt“, „Wirtschaft“, „Governance“ und „Infrastruktur“, die in funktionalen Beziehungen zueinanderstehen (vgl. Abb. 62).

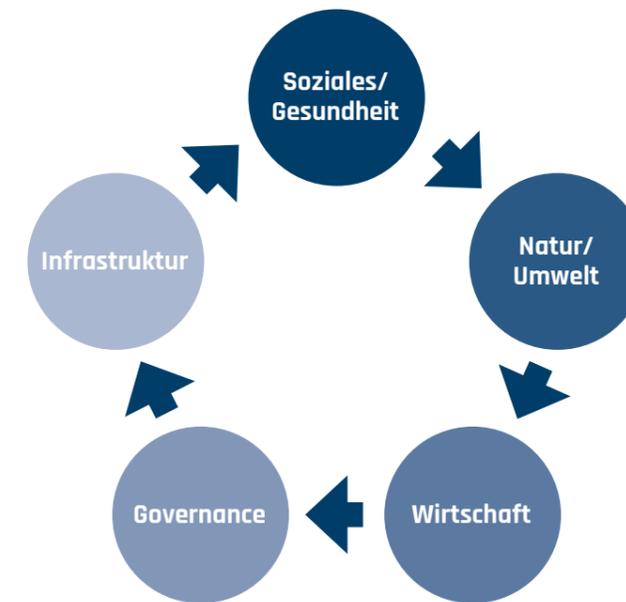


Abb. 62

Dimensionen unter dem Einfluss von Resilienz und Nachhaltigkeit

Quelle: AGIT mbH

In der Folge ergeben sich für die Gewerbegebietsentwicklung mehrere zu setzende Themenschwerpunkte, die einer Analyse unterliegen:

- 3.1.1 Gewerbegebietsmanagement
- 3.1.2 Flächeneffizienz
- 3.1.3 Ressourceneffizienz
- 3.1.4 Energie
- 3.1.5 Klimaresilienz
- 3.1.6 Mobilität

Dabei sind die einzelnen Themen nicht isoliert voneinander zu betrachten, sondern zusehends in eine Querschnittsaufgabe zu integrieren, bei der jedem Thema die gleiche Bedeutung beigemessen wird.

## Abb. 63

Aspekte einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung

Quelle: AGIT mbH



Eine nachhaltige (Weiter-)Entwicklung von Gewerbegebieten kann nur dann realisiert werden, wenn alle [wirtschaftlichen] Akteure und Stakeholder ihr Verhalten und Engagement am Leitbild eines nachhaltigen Wirtschaftens orientieren. Dabei sollten sich Nachhaltigkeit, Gemeinwohl und Resilienz in erster Linie auch im unternehmerischen Handeln widerspiegeln. Es gilt also, dass ein nachhaltiger Umgang mit den natürlichen und sozialen Ressourcen die „neue“ Aufgabe für Unternehmen ist (vgl. Müller-Christ/Liebscher 2010:20).

### 3.1.1 Gewerbegebietsmanagement

Zum einen sind zukunftsfähige Gewerbegebiete definiert durch multifunktionale Freiflächen, innovative Mobilitätskonzepte und nachhaltige Energienutzung. Darüber hinaus werden sie maßgeblich von den Unternehmen und Beschäftigten vor Ort geprägt, die dem Leitbild der Nachhaltigkeit folgen. Durch die Vielzahl an unterschiedlichen Akteuren (Unternehmen, Kommunen, Wirtschaftsförderung, Planer, Verbände) liegt ein Schlüssel zum Erfolg in der Netzwerkbildung und Unternehmenskooperation (vgl. WILA Bonn e.V. 2020:1).

Dabei kann die Implementierung eines Gewerbegebietsmanagements die Prozessabläufe und Koordination der Maßnahmen optimieren und zu mehr Transparenz auf gesellschaftlicher Ebene führen. Idealerweise wird das Gewerbegebietsmanagement möglichst frühzeitig eingebunden, d. h. bei der Neuentwicklung bereits von Beginn an, um die gesamte Entwicklung, über die Vermarktung bis hin zum „daily business“ zu begleiten. Bei bestehenden Gewerbegebieten setzt das Gewerbegebietsmanagement an bereits festen Strukturen an, also dem laufenden Betrieb. Langfristig wird sich die Arbeit eines Gebietsmanagements auszahlen, da durch ein abgestimmtes und vernetztes Handeln der Unternehmen, Synergieeffekte (insb. Kosteneinsparungen) sowie die Verbesserungen des Standortimages erwartet werden können.



## Abb. 64

Vorteile durch Gebietsmanagement

Quelle: AGIT mbH

Durch die räumliche Nähe der Unternehmen im jeweiligen Gewerbegebiet ergibt sich zusätzlich die Chance, dass ein übergeordnetes **Identifikationsgefühl als Faktor der Zusammenarbeit** entsteht.

Ein Gewerbegebietsmanagement durchläuft die vier aufeinanderfolgenden Schritte (vgl. WILA Bonn e.V. 2020:2 f.):

1. **Aufbruchsstimmung erzeugen**  
Öffentliches Publikmachen des Gebietsmanagenden als Ansprechperson in Kombination mit der Veröffentlichung von Unterstützungs- und Förderangeboten
2. **„Change Agents“ identifizieren**  
Erstgespräche mit vielversprechenden Unternehmen dienen dem Kennenlernen der Interessen und Motive, um potenzielle „Change Agents“ ausfindig zu machen
3. **Zusammenarbeit stärken**  
Insbesondere gemeinsame Aktivitäten fördern die emotionale Bindung und Identifizierung mit dem Gewerbegebiet
4. **Langfristigkeit sichern**  
Institutionalisierung eines personenunabhängigen Unternehmensnetzwerks führt mitunter zu einer angestrebten Dauerhaftigkeit der angestoßenen Aktivitäten und umgesetzten Maßnahmen

Management- und Netzwerkstrukturen unterscheiden sich bei einzelnen Modellvorhaben. Das Gebietsmanagement kann durch ein externes Büro, die Wirtschaftsförderung oder eine Standortinitiative erfolgen.

Neben der Herstellung des persönlichen Kontakts und Beratung von Unternehmen, erfüllt das Gewerbegebietsmanagement auch die Funktion eines Sprachrohrs, indem es beispielsweise unternehmerische Belange an die kommunale Verwaltung heranträgt. Zudem hat es dafür Sorge zu tragen, Abstimmungsprozesse zu koordinieren und Netzwerkstrukturen aufzubauen sowie Entwicklungskonzepte zu erarbeiten.

**Dabei kann ein Gewerbegebietsmanagement „high-end“ (bspw. Quartiersbüro mit Standort- und Klimaschutzmanager) bis hin zu „low-budget“ (bspw. externer Ansprechpartner ohne Büro im Gebiet) sein, wobei die Kernintention unabhängig vom Budget verankert, sein sollte.**



### Beispiel: Gewerbegebiete in den Niederlanden

**Ausgangslage:** Revitalisierung notwendig (Ergebnis nach Analyse)

**Folge:** Initiierung eines „Parkmanagement“

**Ziel:** Qualitätserhaltung und -steigerung des Gewerbegebiets

**Organisation:** Verein oder Stiftung

Dabei wird die Zusammenarbeit aus Provinz, Gemeinde und Unternehmen fokussiert!

Das Parkmanagement entwickelt gemeinsam mit der Provinz und den Unternehmern Leitbilder und Projekte, die mit konkreten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Projektinvestitionen werden jeweils zu 50 % von der Provinz und der Gemeinde/Unternehmen getragen.

### 3.1.2 Flächeneffizienz/Flächenentwicklung

Die immer knapper werdende Ressource „Boden/Fläche“ macht deutlich, dass die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten, eine gewisse Nachverdichtung sowie die Einbindung von Strategien der Nachhaltigkeit und Resilienz stärker fokussiert werden müssen. Nicht zuletzt gilt hier sinngemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Grundsatz: **„Innenentwicklung besitzt Vorrang vor Außenentwicklung“**.

Um Flächen möglichst nachhaltig und effizient nutzbar zu machen, gilt es zunächst, die vorhandenen **Flächenpotenziale** zu erfassen. Hierzu dienen Gewerbeflächenkataster oder Betriebsflächeninformationssysteme (z. B. gisTRA®), worüber die Nutz- und Verfügbarkeit der Flächen sondiert werden können.

Neben den Themen des „Nachverdichten“ und „Revitalisieren von Brachflächen“, bei denen auch Aktivierungshemmnisse offensiv abzubauen sind, sollen auch Flächen mobilisiert und vermarktet sowie Zwischennutzungen organisiert werden.



Foto: Frank Kind Fotografie

*„Gerade mit Blick auf die bereits heute schon vorherrschende Flächenknappheit ist es besonders wichtig, bei der zukünftigen Entwicklung gewerblicher Flächen einen Fokus auf die bestehenden Flächenpotenziale, auf die Erfordernisse, aber auch Möglichkeiten der Nachhaltigkeit sowie auf die Steigerung der Resilienz der einzelnen Gebiete zu legen. Ein besonderes Potenzial in der Stadt Aachen bietet dabei Aachen-Nord als vielfältiger und heterogener Stadtteil mit seiner bedeutenden wirtschaftlichen Transformation. Aachen-Nord war im 19. Jahrhundert eine wesentliche Keimzelle der Industrialisierung und es bietet sich nun die einmalige Chance der 2. Gründung dieses urbanen, innovativen, resilienten, attraktiven und integrativen Wirtschaftsstandortes. Dabei kann die Revitalisierung und nachhaltige gewerbliche Entwicklung dieses Standortes jedoch nur zukunfts- und tragfähig sein, wenn sie Themen wie Klimaschutz, Energieeffizienz, Verdichtung und Entsiegelung mit weiteren Nutzungen wie Arbeiten, Wohnen, Freizeit & Erholung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen in Einklang bringt.“*

Stadt Aachen – Sibylle Keupen, Oberbürgermeisterin

Für die **Mobilisierung und Vermarktung** von Flächen sind die Eigentümer brachliegender Flächen gezielt anzusprechen. In einem übergeordneten Schritt können auch Flächen neu geordnet und ggf. erschlossen werden. Dabei ist dies eine Maßnahme, die in der Praxis häufig nur schwer zu realisieren ist. Die Potenziale einer Modernisierung von Bestandsimmobilien kann den Unternehmen mittels Visualisierungen aufgezeigt werden (vgl. BMI 2020:44).

#### Nachverdichten:

- / Gewerbebrachen und mindergenutzte Flächen neu bebauen
- / Baulücken schließen
- / Altbauten sukzessive durch Neubauten ersetzen
- / Bestandsgebäude bei Bedarf durch Anbauten ergänzen
- / Bestandsgebäude bei Bedarf durch Aufstocken oder Dachausbau vergrößern
- / Gewerbe stapeln
- / Kompakte und flächensparende Bauweise anstreben

Brachflächen können mitunter genutzt werden, um **Zwischennutzungen** zu etablieren. Diese sind mit ästhetischer und ökologischer Aufwertung zu verknüpfen. Auch leerstehende Immobilien sind zu nutzen, um bspw. Platz für das kreative Gewerbe zu schaffen. Gegebenenfalls ist das Baurecht auf Zeit nach BauGB einzurichten.

Um Flächen nachhaltig und strukturiert zu entwickeln, ist es ratsam, die Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand zu betreiben. Dabei sollen in erster Linie Schlüsselgrundstücke identifiziert und durch die öffentliche Hand erworben werden.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenaktivierung oder Nachfolgenutzung sind neben der Mitwirkung der Eigentümer, die enge Kooperation von Liegenschafts-, Bau- und Stadtplanungsamt, um eine gezielte Entwicklungsperspektive aufzeigen zu können.

### 3.1.3 Ressourceneffizienz

Fortführend an die Thematik der Flächeneffizienz gilt es, die Ressourcen möglichst nachhaltig, schonend und effizient zu nutzen. Diese Ressourcen umfassen neben der Fläche auch Rohstoffe, die Biodiversität sowie Wasser. Insbesondere in Bestandsgebieten gibt es häufig erheblichen Handlungsbedarf in Bezug auf die Gebäudeenergetik, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Optimierung von Stoffkreisläufen. Bedingt durch die Gebäudealter und den Modernisierungsbedarf liegt vor allem in älteren Gewerbegebieten ein enormes Potenzial zur Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz.

Die Entwicklung eines nachhaltigen **Wassermanagements** verfolgt die Ziele, den Wasserverbrauch zu minimieren, die Grundwasserqualität zu sichern und die Abwasseremissionen zu vermeiden. Mögliche Handlungen sind die Senkung des Gesamtwasserverbrauchs, die Brauchwassernutzung, die Vermeidung und Klärung von Schmutzwasser, produktionsorientierte Umweltmaßnahmen, die Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerung, Entsiegelung, Dachbegrünung sowie die Regulierung des Wasserhaushaltes (vgl. von Hauff 2012:115-116).

In Bezug auf die Ressourceneffizienz im Bereich „Boden und Wasser“ können in der Praxis getätigte Maßnahmen zu Mehrwerten für Unternehmen führen.



Ein weiterer Baustein im schonenden Umgang mit Ressourcen liegt im Abfallmanagement des Gebiets und der Unternehmen. Hierbei verfolgt die Entwicklung eines nachhaltigen Abfallmanagements das Ziel, die Abfallmengen durch Vermeidung von Abfall vor Verwertung zu verringern und umweltgerechter zu entsorgen. Etwaige Schritte sind die Senkung der Entsorgungskosten durch Nutzung von Synergien, die Erstellung einer Abfallbilanz und eines Abfallwirtschaftskonzepts, eine quantitative Vermeidung des Abfalls durch Verringerung der eingesetzten Masse, die Erhöhung der Gebrauchsdauer und die Abfallverwertung im Sinne von Trennung und Recycling statt Entsorgung (vgl. von Hauff 2012:116).

Im Sinne eines verbesserten Gewerbegebietsimage sind nicht nur ein Corporate Design für einen Standort und eine attraktive Straßenraumgestaltung denkbar, sondern vielmehr nachhaltige Baukonzepte für Um-, An- und Neubauten sowie der Einsatz von ökologischen Roh- und Baustoffen anzustreben. Vorbild sollte das Cradle-to-Cradle®-Konzept sein, welches im Kern darauf abzielt, dass sowohl Verbrauchs- als auch Gebrauchsgüter nach Nutzung als biologischer oder technischer Nährstoff in ihren jeweiligen Kreislauf zurückführbar sind und diesem erhalten bleiben.

Übergeordnet ist die Implementierung eines Stoffstrommanagements anzustreben, bei dem Material- und Energieströme gezielt optimiert werden. Erster Schritt ist hier das Erfassen von Potenzialen. In einem zweiten Schritt werden erste Pilotprojekte zum Stoffstrommanagement auf den Weg gebracht. Insbesondere ein angewandtes Stoff-

strommanagement, bei dem die Zielsetzung des ökonomischen Profits mit den Zielen der regionalen Wertschöpfung und des Umweltschutzes kombiniert werden, ist anzuvisionieren. Vorteile liegen in der Erhöhung der regionalen Wertschöpfung, der optimierten Nutzung eigener Potenziale, der Senkung betrieblicher Kosten und einer Reduktion der Umweltbelastungen durch neue Technologien und intelligente Konzepte. Das Stoffstrommanagement verbindet die rein technisch-ökonomische Sichtweise mit einer normativen Wertevorstellung im Bereich Nachhaltigkeit (vgl. IfaS 2022: Abs. 1).

### 3.1.4 Energie

Als Planungsgrundlage für die gebietsweise sowie einzelbetriebliche energetische Infrastruktur erlaubt die Erstellung eines Energiekonzeptes mit Vertiefung einzelner Aspekte unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit die bestmögliche Energieversorgung für das Gewerbegebiet. Dabei muss das Energiekonzept auf die lokalen Gegebenheiten zugeschnitten werden (vgl. Wifö Kreis Unna 2020:16).

Die Entwicklung eines Energiekonzeptes verfolgt das Ziel, den Energieverbrauch sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Ausführbare Maßnahmen sind die Einführung von Energiemanagementsystemen, energieeffizienteres Wirtschaften und Produzieren, die Senkung des Elektrizitätsbedarfs und des Heizwärmebedarfs sowie die Reduktion des Kraftstoffeinsatzes bzw. die Umstellung auf regenerative Energien. Zudem kann der Bau einer BHKW das Gewerbegebiet mit Strom und Wärme versorgen (vgl. von Hauff 2012:116).

Für die Thematik der Energieeffizienz ist generell zwischen der Quartiersebene und der Ebene von einzelnen Gebäuden und Betrieben zu unterscheiden, wobei gerade bei Letzterem, insbesondere in Hinblick auf die sich abzeichnende Entwicklung der Energiepreise, mit kurzfristig umsetzbaren Energiesparmaßnahmen begonnen werden sollte. Auf Quartiersebene ist die Energiesteuerung einzelner Gebäude zu vernetzen sowie der Energieverbrauch und die Energieerzeugung zu optimieren.

In der Praxis können die Themen „Erneuerbare Energien“ und „Energieeffizienz“ durch getätigte Maßnahmen zu Mehrwerten für Unternehmen führen. Hierzu zählen insbesondere auch finanzielle Mehrwerte sowie Synergieeffekte. Mit dem Zusammenschluss mehrerer Unternehmen, können Energiepotenziale möglichst ressourceneffizient genutzt werden. Ein Baustein hierfür sind Wärmenetze 4.0, die die Basis für die Wärme- sowie Kälteversorgung darstellen und deren Bestandteile die Abwasserwärmenutzung, Eisspeicher, Geothermie, Abwärmenutzung, Wärmepumpentechnologie und Solarthermie sind. Bei einem Wärmenetz 4.0 werden die Gebäude zentral aus einer Technikzentrale versorgt und gehören somit einem Ringverbund an. Alle im Gebiet angesiedelten Unternehmen können daran angeschlossen werden, sowohl als Nutzer als auch als Produzent von dezentral erzeugter erneuerbarer Energie (NMWP 2021:81).

Im Zuge der Energiewende und des Strukturwandels ergeben sich gerade für energieintensiven Unternehmen große Herausforderungen bei der Substituierung fossiler Energieträger und der Steigerung eines energieautarken Versorgungsgrades. Ein Beispiel für die Erprobung der energetischen Transformation der Wirtschaft ist die „**Grüne Talachse**“ in Stolberg. Durch verschiedene Projekte im Bereich erneuerbarer Energieversorgung und -nutzung sowie Ressourcen- und Energiestabilität wird hier eine zukunftsorientierte Wettbewerbsfähigkeit forciert.

**Erneuerbare Energien**

- / Finanzieller Mehrwert
- / Entlastung der Stromnetze
- / Anschaffungskosten erschwinglich



**Energie-Effizienz**

- / Beleuchtung: Energieeffiziente LED-Leuchtmittel nutzen
- / Gebäudedämmung: Reduzierung von Wärmeverlusten
- / Prozessoptimierung: Regelbare Brenner
- / Installation eines Nahwärmenetzes im Verbund





**Wärmespeicher**

- / Pufferwirkung des Speichers führt zu einer Reduktion der zu installierenden thermischen Leistung
- / Ausgleich des schwankenden Angebots der Solarthermie im Tageslastgang
- / Einsatz erneuerbarer Energien wird durch Quartierswärmespeicher finanziell interessant

**Stromspeicher**

- / Entlastung und Stabilisierung der Stromnetze und Einsparung von Kosten für deren Ausbau
- / Steigern den finanziell vorteilhaften Eigenstromverbrauch auch um das Doppelte
- / Ermöglichen autarke Stromversorgung
- / Schutz vor Ausfällen



Ein entscheidender Faktor zur Umsetzung nachhaltiger Energiekonzepte liegt in der Kommunikation. Insbesondere eine von Beginn an stattfindende, unternehmensspezifische Energieberatung stellt sicher, dass energetische Fragestellungen optimal gehandhabt werden und die Energieeffizienz perspektivisch gesteigert wird.

### 3.1.5 Klimaresilienz

Gewerbegebiete weisen in der Regel große Nachhaltigkeitsdefizite hinsichtlich des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung auf (vgl. Heimann 2018:223). Aus welchem Grund eine Entwicklung von Gewerbegebieten bedeutsam ist, zeigt sich hingegen mit Blick auf den fortschreitenden Klimawandel. Nicht zuletzt, weil der Klimawandel für die Industrie- und Gewerbebetriebe mit Chancen und Risiken verbunden ist. Durch die globale Erwärmung, einer Verknappung von Rohstoffen und steigende Kosten für Energie werden Unternehmen vor die Aufgabe gestellt, sich den Herausforderungen des Klimaschutzes anzunehmen und sich ihrer Verantwortung bewusst zu werden.

Die Signifikanz zeigt sich auch dadurch, dass trotz bereits getätigter Maßnahmen wie intensiver Emissionsreduzierung bestimmte Folgen des Klimawandels nicht abzuwenden sind. Vielmehr geht es also um die Frage, wie Gewerbebetriebe und folglich die Gewerbegebiete ihre Anfälligkeit gegenüber unabwendbaren Klimafolgen reduzieren können.

In Anbetracht der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 erfährt die Thematik der „Klimaresilienz“ zunehmende, ebenenübergreifende Aufmerksamkeit.

Dabei können bereits Unternehmen einen ersten Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Gewerbetreibende können prinzipiell auf zwei Arten auf klimatische Veränderungen

reagieren. Sie können einerseits durch die **Anwendung innovativer Technologien** zur Minderung klimarelevanter Emissionen das Ausmaß des Klimawandels reduzieren, wodurch sich Chancen und Potenziale ergeben, die das Unternehmen in der Folge nutzen kann (vgl. Abb. 65). Andererseits können Gewerbetreibende durch **organisatorische, technologische sowie bauliche Maßnahmen** die Schadensanfälligkeit gegenüber Klimaweinwirkungen verringern. Diese Form der Klimaanpassung ist eine kontinuierliche Anpassung an die sich verändernden Umstände.

Ganz allgemein ist es für Unternehmen notwendig, die Herausforderungen des Klimawandels nicht als separates Thema zu betrachten, sondern es zusehends im betrieblichen **Risiko- und Innovationsmanagement** zu implementieren. Dabei sollten die Anpassungsmaßnahmen möglichst frühzeitig getätigt werden, um zu erwartende Schäden und Ausfälle zu vermeiden. Das von 2010 bis 2012 laufende Projekt „klimaX klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung in der StädteRegion Aachen“ untersuchte die Schadenspotenziale und Anfälligkeiten sowie Anpassungsmöglichkeiten bereits ausführlich. Im Rahmen dieses Projekts wurde auch ein AnfälligkeitsCheck initiiert, den Unternehmen nach wie vor durchführen können: [www1.isb.rwth-aachen.de/klimaix](http://www1.isb.rwth-aachen.de/klimaix).

**Risiken**



**... des Klimawandels für Unternehmen**

**Chancen**



- / Zerstörung von Vermögensgegenständen
- / Hindernisse bei Produktions-, Liefer- und Arbeitsprozessen
- / Funktionsstörungen bei Maschinen
- / Probleme bei Lagerungen von Produkten
- / Sinkender Temperaturkomfort und daraus resultierend sinkende Leistungsfähigkeit von Arbeitnehmern (Hitze stress)
- / Versorgungsengpässe/Zulieferengpässe durch Witterungseinflüsse auf technische Infrastrukturen der Energie- und Wasserversorgung
- / Steigende Nachfrage nach Energie für die Kühlung von Gebäuden
- / Bei veränderter Gewässerqualität: wachsender Energiebedarf für Wasseraufbereitung
- / Einschränkungen von Produktionsprozessen bei brachwasserabhängigen Unternehmensbranchen



**1. Chancen der klimatischen Veränderungen:**

- / Verbesserung betrieblicher Energiebilanzen
- / Wind- und Sonnenenergienutzung

**2. Chancen einer Anpassung an Klimafolgen:**

- / Steigende Nachfrage nach innovativen Technologien zur Ressourcen- und Energieeinsparung
- / Gebäudeklimatisierung durch Abwärmenutzung
- / Steigender Bedarf an Beratungsdienstleistungen
- / Steigender Bedarf an Beratungsdienstleistungen
- / Steigender Bedarf an baulichen Schutzsystemen
- / Vermeidung von Arbeitsausfällen und Liquiditätsrisiken
- / Wettbewerbsvorteile durch Prozess- und Standort-sicherheit
- / Vertrauens- und Imagegewinn (Zuverlässigkeit, Anpassungsfähigkeit, Resilienz)

## Abb. 65

Chancen und Risiken des Klimawandels für Unternehmen (eigene Darstellung nach StädteRegion 2012:14-15)

Quelle: AGIT mbH

Bezogen auf die Klimavorsorge ergeben sich für das Gewerbegebiet **drei räumliche Bezugsebenen**. Zunächst gilt es den gesamtstädtischen Kontext zu betrachten. Oftmals gibt es in näherer Umgebung zu Gewerbegebieten schützenswerte Flächen, die das Mikroklima wesentlich verbessern können. Die zweite Bezugsebene bezieht sich auf das Gewerbegebiet selbst. Gewerbegebiete bestechen in aller Regel durch einen hohen Grad an Asphaltierung und Versiegelung durch Straßen oder Lager- und Produktionsgebäude sowie Parkplätze. Eine einfache Form der Verbesserung ist durch Grünstreifen zu erzielen, wobei die Kooperation zwischen Unternehmen und Kommune forciert werden muss. Die kleinste Bezugsebene stellen die Unternehmen im Gebiet dar. Um positive klimatische Effekte zu erzielen, können zunächst architektonische und gestalterische Maßnahmen an den Gebäuden und Firmengeländen, wie beispielweise Dach- oder Fassadenbegrünung, die Anlage von Schotterrasen oder die Schaffung von kleinen Wasserflächen, getätigt werden.

Nachhaltige und „grüne“ Projekte des Unternehmens rentieren sich nicht nur in der Energiebilanz, sondern haben auch Auswirkungen auf die Außenwahrnehmung des Unternehmens sowie des gesamten Gebiets. Dabei richtet sich der Fokus auf Maßnahmen, die Gewerbegebiete als Einheit prägen und ihre Funktionalität wie Identität als Ganzes stärken (Stichwort: Image).

Ein Gewerbegebiet sollte immer in einem regionalen Gesamtkontext analysiert und betrachtet werden. Gleichzeitig gibt es vor dem Hintergrund der Klimaresilienz direkte und schnell umzusetzende Anpassungsmaßnahmen in den Handlungsfeldern **Überflutung, Hitze, Windlasten, Hagelschlag, Schneelasten, Massenbewegungen, Blitzschlag und Dürre**.

Ein an den Klimawandel und mögliche Klimafolgen angepasstes Gewerbegebiet kann sich in mehreren Schritten entwickeln (vgl. Abb. 66). Es wird immer der Bestand analysiert, um mögliche Maßnahmen in der Praxis anzuwenden und positive Effekte zu erzielen.

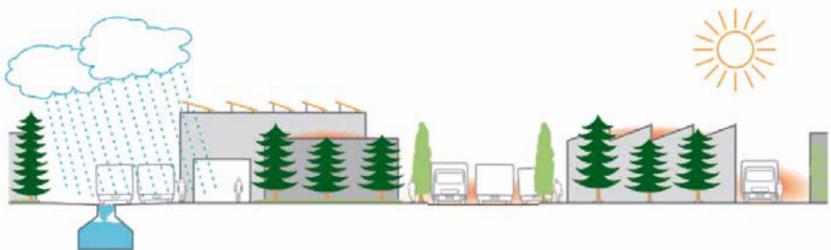
## Abb. 66

Gewerbegebiete im Wandel (verändert nach WILA Bonn e.V. 2020: 4 f.)

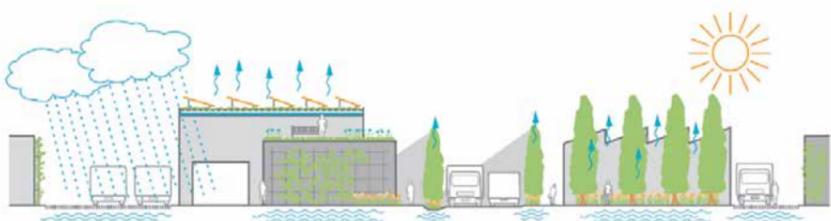
Quelle: AGIT mbH



**Schnitt 1:** Versiegelte Flächen und Bebauung erhöhen die Vulnerabilität gegenüber Hitze und Starkregen.



**Schnitt 2:** In Gebieten mit teilweiser Begrünung sollte das Nachhaltigkeitspotenzial genauer analysiert werden.



**Schnitt 3:** Nachhaltige Gewerbegebiete sind resilienter gegenüber Extremwittersituationen, tragen zur Steigerung der Biodiversität bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten

Ein nachhaltiges Gewerbegebiet im Sinne der Zielvorstellung der „Klimaresilienz“ soll ein Gebiet sein, dass durch sein Wirtschaften möglichst wenig zum Klimawandel beiträgt. Dabei ist es gut gewappnet gegen zunehmende Extremwetterlagen, bietet vielfältige Lebensräume für unterschiedliche Arten und ist zudem attraktiv gestaltet, wodurch die Aufenthaltsqualität sowie das Naherholungspotenzial gesteigert werden.

### 3.1.6 Mobilität

Eine bestmögliche Anbindung und störungsfreie Erschließung sind für Unternehmen wesentliche Faktoren für Standorttreue und -zufriedenheit. Vielmehr noch ist die verkehrliche Erschließung ein zentraler Aspekt für die Standortqualität von Gewerbegebieten (vgl. IHK Mittlerer Niederrhein et al. 2020:8).

Für die nachhaltige Mobilität spielt die Verkehrsnutzung eine zentrale Rolle. Ziel der Entwicklung einer nachhaltigen Verkehrsnutzung ist, das Verkehrsaufkommen und die Belastung durch den Verkehr zu reduzieren. Mögliche Aktionen sind hier die direkte Anbindung an die Autobahn, die Kombination von Anlieferung und Abtransport, die Reduzierung der Verkehrsflächen, Nutzung des Bahnanschlusses bzw. die ÖPNV-Anbindung, welche auf Betriebszeiten angepasst werden muss, die Ordnung des ruhenden Verkehrs, den Anschluss an Radwegeverbindungen sowie die Umstellung auf alternative Kraftstoffe (vgl. von Hauff 2012:117).

Dabei gibt es in der Praxis einige Maßnahmen, die unter Berücksichtigung verschiedener Einsatzmöglichkeiten angewendet werden können, um dem Leitbild der nachhaltigen Verkehrsnutzung bzw. klimafreundlichen Mobilität zu folgen und Mehrwerte, nicht zuletzt für die Unternehmen selbst, zu schaffen.

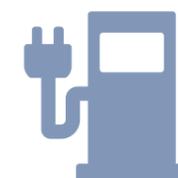
#### ÖPNV-Anbindung

- / Verbesserung der Erreichbarkeit
- / Anreizsteigerung für Umstieg auf ÖPNV
- / Bei guter Auslastung: Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen



#### Fuß- und Radwegenetz

- / Gewerbegebiet als integrierter Bestandteil der gesamten Stadt, wenn sich Wege in Wohn- und Erholungsgebiete durch das Gebiet verkürzen lassen
- / Randbegrünung der Wege wertet das Gebiet auf
- / Gesundheitsvorsorge der Arbeitnehmenden



#### Ladestation für Elektroautos und Pedelecs

- / Ladeinfrastruktur wird ausgebaut
- / Dienst- oder Mitarbeiterfahrzeuge können während der Arbeitszeit geladen werden
- / Anreiz zum Umstieg auf klimafreundliche Mobilität
- / Bei eigener Stromerzeugung liegen die Stromkosten deutlich unter den Kosten für Strom aus dem öffentlichen Netz

#### Betriebliches Mobilitätsmanagement

- / Gute Erreichbarkeit über verschiedene Verkehrsmittel
- / Betriebliches Mobilitätsmanagement motiviert die Belegschaft zur Nutzung der Angebote
- / Gesundheitsfördernde Wirkung
- / Betriebskosten von E-Fahrzeugen sind geringer



Die „Bewältigung der letzten Meile“ stellt eine zusätzliche Herausforderung dar. Diese sollte stadtverträglich, also mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für die Umwelt- und Lebensqualität gestaltet werden (vgl. BMI 2020:48). City-Logistik-Konzepte bieten hier wichtige Ansatzpunkte.

Ein Großteil der Unternehmen legt den Fokus nach wie vor auf den motorisierten Verkehr. Eine nachhaltige Entwicklung sollte angesichts wachsender Anforderungen im Umwelt- und Klimaschutz auf integrierte Mobilitätskonzepte setzen. Nur durch die Stärkung nachhaltiger Formen der Mobilität können die verkehrliche Anbindung und interne Erschließung der Standorte verbessert und gleichzeitig die Verkehrsbelastung reduziert werden (vgl. BMI 2020:48).

Neben Verbesserungen der internen Erschließung und der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, besteht in Gewerbegebieten auch Handlungsbedarf in der Organisation des ruhenden Verkehrs. Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs schafft u. a. Potenziale für eine städtebauliche Aufwertung und Flächenentwicklung. Beispielsweise kann ein zentrales Gewerbegebiets-Parkhaus, welches gemeinschaftlich von den anässigen Unternehmen genutzt wird, den Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung auf den Flächen der einzelnen Unternehmen minimieren (vgl. Kap. 3.1.2 Flächeneffizienz). Neben einer sicheren, nachhaltigen und flächeneffizienten Organisation des ruhenden Pkw- und Lkw-Verkehrs ist auch die Straßenverkehrsordnung bzw. das Ordnungsrecht konsequent anzuwenden.

Anzustreben ist auch die Bündelung verschiedener Verkehrsformen in einem Mobilitäts-Hub. Jener soll eine nahtlose Verknüpfung von Verkehrsmitteln erzielen, um so Multi- und Intermodalität als Alternative zum privaten Pkw zu etablieren. Darüber hinaus kann ein Mobilitäts-Hub auch Funktionen wie Nahversorgung und Share Economy berücksichtigen. Ausgestattet mit einer Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität, kann er in einem weiteren Ausbauschnitt durch eine Wasserstofftankstelle ergänzt werden.

## 3.2 Vermarktungskriterien

In Anbetracht der immer knapper und wertvoller werdenden Ressource „Fläche“, gewinnt die Entwicklung und Anwendung von Vermarktungskriterien an Bedeutung. Vermarktungskriterien können flankierend zur Unterstützung herangezogen werden um Unternehmen in einem Flächenvermarktungsprozess objektiv zu bewerten (siehe 1.3 Regionale Herausforderungen). Hierbei müssen messbare und objektive Kriterien entwickelt und festgelegt werden, durch die eine zielgerichtete Ansiedlung von Unternehmen gewährleistet werden kann.

Zu diesen Kriterien zählen u. a. potenzielle Gewerbesteuereinnahmen, Einkommensteuereinnahmen, Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen, Arbeitsplätze für Beschäftigte, effiziente Flächenausnutzung oder die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Aber auch soziale Themen (soziales Engagement) sowie Aspekte im Bereich Ökologie und Nachhaltigkeit können in den Vermarktungskriterien aufgegriffen werden. Darüber hinaus ist die Frage zu klären, ob sich mögliche Synergieeffekte im Gebiet ergeben.

### Die Bedeutung von Vermarktungskriterien:

- / Gewerbeflächen sind ein kostbares Gut in und für die Kommune
- / Gewerbeflächen prägen maßgeblich die zukünftige Entwicklung der Kommune
- / mit Ansiedlungen werden wirtschaftliche Effekte für die Kommune erreicht
- / transparente Entscheidungsgrundlage, um Absagen von Anfragen zu begründen und die bestmöglichen Betriebe auszuwählen

Dabei gibt es eine Vielzahl an Aspekten, auf die sich Vermarktungskriterien beziehen können. Dazu zählen der Arbeitsmarkt, die Wirtschaftskraft, die Flächenausnutzung oder städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte. Auch soziale Themen (soziales Engagement) sowie Themen im Bereich Nachhaltigkeit können in den Vermarktungskriterien aufgegriffen werden.

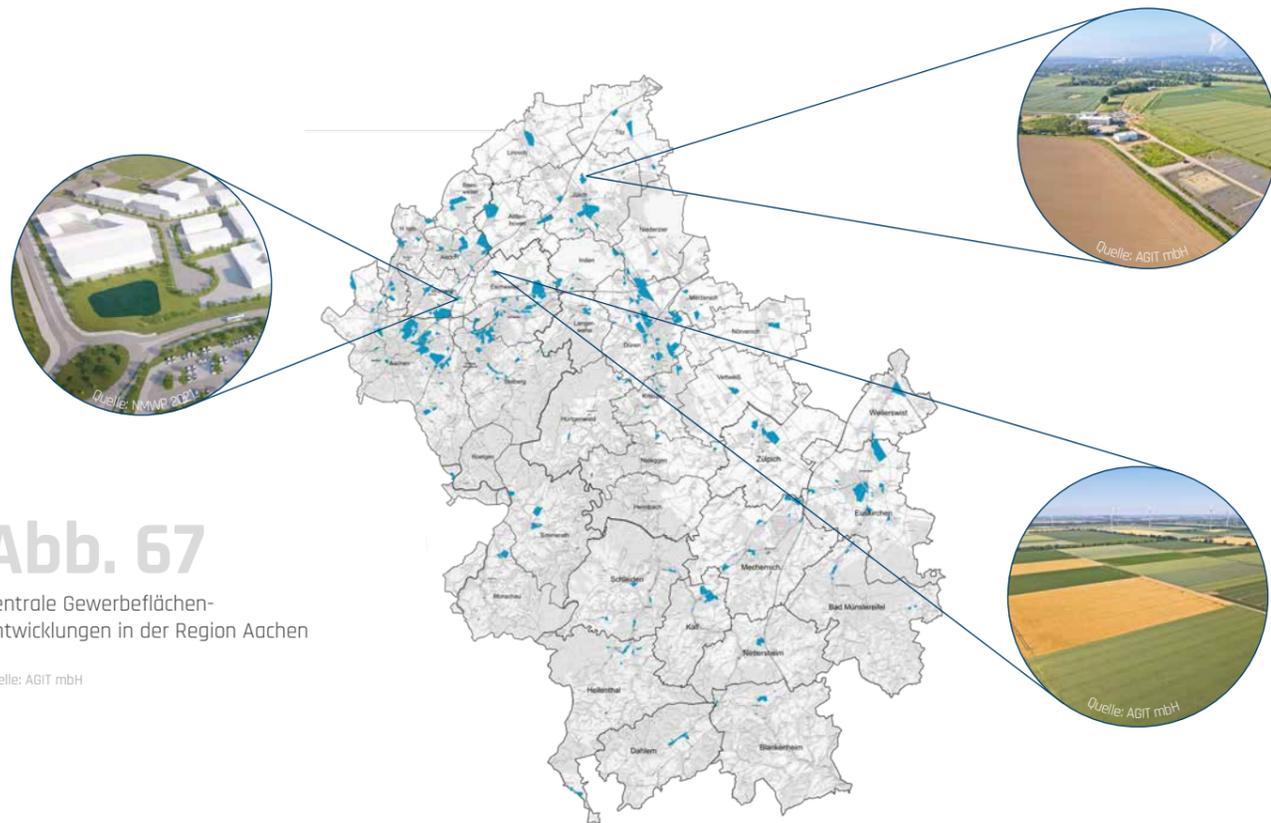
Vermarktungskriterien sind hierbei ein Instrument, bei dem sowohl der „Status quo“ berücksichtigt wird, als auch die zukünftige Perspektive mit einfließt. Konkret heißt das, dass der Frage nachgegangen werden muss, welche Branchen zukünftig den Standort prägen.

### Wichtig:

Das Transparenzgebot und der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit gelten. Dies bedeutet, dass im Vorfeld der Vermarktung sowohl bzgl. des Vermarktungsgegenstandes als auch hinsichtlich des Vermarktungsverfahrens und der Vertragsbedingungen ein angemessener Grad an Öffentlichkeit und Dokumentation hergestellt werden muss.

Vermarktungskriterien stellen keine Standardlösung dar. Sie gelten nicht für jede Region und jedes Gewerbegebiet gleichermaßen. Aus diesem Grund müssen die Kriterien individuell entwickelt und anwendbar gemacht werden! Zudem sind sie branchenspezifisch festzulegen!

### 3.3 Überblick zentraler Gewerbeflächenentwicklungen in der Region



**Abb. 67**

Zentrale Gewerbeflächenentwicklungen in der Region Aachen

Quelle: AGIT mbH



Foto: Natalie Schott

*„Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen heutzutage bereits in ihrer Entwicklung nachhaltige Gesichtspunkte berücksichtigen, dies ist neben der gebotenen Weiterentwicklung bestehender Gebiete ein unabdingbares Erfordernis. Erfolgreich gelingen kann dies u.a. nur durch eine zielgerichtete Schwerpunktsetzung und den Einsatz öffentlicher Investitionen mit Impulswirkung, welche Innovationen fördern sowie kurzfristige und sichtbare städtebauliche Veränderungen anstoßen. Mit der Vision, den Kreis Euskirchen zu einer „Modellregion nachhaltiger Wirtschaftsstandort“ weiterzuentwickeln, bestätigt das jüngst erstellte und neu ausgerichtete Wirtschaftliche Entwicklungskonzept des Kreises die bisherigen Bemühungen und motiviert gleichzeitig für die vor uns liegenden Aufgaben.“*

Kreis Euskirchen – Markus Ramers, Landrat

#### Forschungsflugplatz Aachen-Merzbrück - StädteRegion Aachen

Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets entlang des Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück in Würselen entspricht dem Bedarf nach neuen und hochwertigen Gewerbeflächen in der StädteRegion Aachen. Dazu entsteht in einem ersten Bauabschnitt nördlich der Landebahn, auf einem rund 19 ha großen Areal, das Gewerbegebiet „Aero-Park 1 Merzbrück“. Südlich der Landebahn sollen in zwei weiteren Bauabschnitten weitere Flächen entwickelt werden, wovon der dritte Bauabschnitt eine Teilfläche des Städteregionalen Gewerbeflächenpools ist. Durch die neuen Flächenausweisungen sollen vorhandene Arbeitsplätze in der Region gesichert und vor dem Hintergrund der Digitalisierung sowie des Klima- und Strukturwandels neu geschaffen werden. Hier sollen zukünftig vor allem luftfahrtaffine Unternehmen ansiedeln.

Ein Standortvorteil des Gewerbegebiets ist dessen verkehrliche Erschließung. In einem Radius von 70 km sind die Städte Köln, Mönchengladbach und Düsseldorf zu erreichen. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 44 und die parallel verlaufende Kreisstraße K 34 sowie die im Norden verlaufende L 223 ist das Gebiet an die umliegenden Kommunen und das Oberzentrum Stadt Aachen angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die L 223 vorhanden, wobei das Gebiet zukünftig stark von der geplanten Erschließung durch die euregiobahn mit einem Haltepunkt profitieren wird. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ist das Planungsareal auch über das Radwegenetz der StädteRegion Aachen erreichbar und soll mit der zukünftigen Streckenführung der Regio-Tram – aktuell wird deren Umsetzung in einer zweistufigen Machbarkeitsstudie untersucht – angebunden werden (NMWP 2021:62-63).

Eingebettet wird der Forschungsflugplatz in das in der StädteRegion Aachen geplante luftfahrtbezogene Wirtschaftsökosystem ECO2Air sowie in die Gesamtstrategie des Rheinischen Reviers (ARR), welches die Kooperation von öffentlicher und privater Infrastruktur, grundlagen- und anwendungsorientierter Forschung und Entwicklung sowie industrieller Produktion und Vermarktung anstrebt (NMWP 2021:7-8).

Für die Umsetzung eines nachhaltigen Gewerbegebiets in Merzbrück werden die folgenden Bausteine zugrunde gelegt:

IoT ready	Sicher	Digital	Nachhaltig	Vernetzt	Wirtschaftlich	Mobilitäts-HUB	Mobilitäts-konzept	
E-Ladeinfrastruktur	Digital ready	Zero Carbon	Smart	Ökologisch	C2C	Co-working	Gastro	Sharing
Sozial	5G	H <sup>2</sup>	KiTa	Bio-Diversität	Grünflächen	Datacenter	Smart Grid	

Während in erster Linie die ökonomische sowie die ökologische Dimension große Bedeutung erfahren, wird auch die soziale Komponente ein Erfolgsfaktor des Gewerbegebiets sein. Angestrebte Synergieeffekte lassen sich räumlich in einer „Innovation Village“ visualisieren. Durch architektonisch ansprechende Gebäude, Grünanlagen und Servicenangebote, die von Gastronomie und Nahversorgungsangeboten bis hin zu Kitas reichen, wäre das Innovation Village das Zentrum des Gewerbegebiets. Die Gestaltung muss zu einer möglichst hohen Verweildauer einladen, so dass die Nutzergruppen zum gemeinsamen Austausch und Vernetzen angeregt werden.

**Abb. 68**

Zugrundeliegende Bausteine für ein nachhaltiges Gewerbegebiet (verändert nach NMWP 2021:68)

Quelle: AGIT mbH

# Abb. 69

Aero-Park 1 Merzbrück

Quelle: oben AKM Würselen 2022, unten: NMWP 2021



In Bezug auf die Klimaziele der Bundesrepublik sowie mit Blick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die StädteRegion Aachen, kann das Gewerbegebiet ein Vorbild für die Entwicklung nachhaltiger Flächen sein.



Foto: Ralph Sondermann

*„Gewerbeflächenentwicklung muss gemeinsam, nachhaltig und innovativ erfolgen. Der Städteregionale Gewerbeflächenpool vereint die Interessen von 6 Kommunen wie auch der StädteRegion Aachen, und dient unserer Region als vorausschauendes, wie nachhaltiges Instrument kommunaler und regionaler Flächenpolitik. Gemeinsam wird die Konzentration von Flächenentwicklungen der positiven Standortentwicklung gerecht, die Kommunen können flexibler auf Engpässe wie auch regional wichtige Ansiedlungen reagieren und wirken so gleichzeitig ganz aktiv an der Gestaltung des Strukturwandels mit. Eine koordinierte Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen erlaubt der StädteRegion eine positive wirtschaftliche Standortentwicklung. Die Entwicklung der Poolflächen wie beispielsweise Eschweiler-Kinzweiler und Würselen-Merzbrück unterliegt dabei von Beginn an einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Planung, bei der auch der Vernetzung von Mobilität eine besondere Rolle zukommt. Durch die Anbindung an die Regio-Tram kann der Gewerbebestandort am Forschungsflugplatz Merzbrück somit zum Best-Practice-Beispiel eines nachhaltigen, zukunftsfähigen und umweltfreundlichen Verkehrskonzeptes werden.“*

StädteRegion Aachen, Dr. Tim Grüttemeier, StädteRegionsrat

## „Eschweiler-Kinzweiler“ - StädteRegion Aachen

Mit der Fläche Eschweiler-Kinzweiler, ebenfalls eine Teilfläche des städteregionalen Gewerbeflächenpools, soll ein 73 ha großer (über)regional und strukturpolitisch bedeutsamer Gewerbebestandort vor dem Hintergrund eines ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Flächenentwicklungs- und Vermarktungskonzeptes entwickelt werden.

Ziel der Projektpartner (Stadt Eschweiler und AGIT mbH) ist es, den durch den beschlossenen Ausstieg aus der Braunkohleförderung und -verwertung im Rheinischen Revier und damit einhergehend den Verlust direkter und indirekter Arbeitsplätze im Umfeld des Tagebaus durch die zusätzliche Flächenbereitstellung zu kompensieren. Somit wird die interkommunal abgestimmte Flächenentwicklung in Eschweiler-Kinzweiler im Rahmen des Städteregionalen Gewerbeflächenpools, eine zentrale Rolle in der Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen im Rheinischen Revier im Rahmen des Braunkohle-Strukturwandels spielen, die Wirtschaftsstruktur stärken und maßgeblich zur (ökonomisch) nachhaltigen Transformation beitragen. Zudem wird durch die Entwicklung des Gewerbegebiets, die aufgrund von bestehenden Flächenengpässen (vgl. Kap. 1) in der StädteRegion Aachen heute schon nicht mehr bedienbare exogene und insbesondere endogene gewerbliche Flächennachfrage, bedient.

Unter Betonung der in Aachen konzentrierten Technologiepotentiale rund um die beiden Hochschulen Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH Aachen University) und die Fachhochschule Aachen (FH Aachen), sollen neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze insbesondere in den Bereichen Erneuerbare Energien, Wasserstoffwirtschaft und Mobilität geschaffen werden. Besonderes Augenmerk wird auf die Schaffung von Industriearbeitsplätzen gelegt, da insbesondere in diesem Bereich strukturwandelbedingt Arbeitsplätze verloren gehen. Für die Gewerbefläche Eschweiler-Kinzweiler sollen diverse Hauptstrategien verfolgt werden, die für die städteregionalen Kommunen neue Spielräume eröffnen. Diese sind u. a.:

1. Ansiedlung von überregionalen Unternehmen, die F&E-Projekte mit den Hochschulen realisieren
2. Ausgründungen von Industrieprojekten v. a. aus dem Campus der RWTH
3. Ansiedlung und systematische Unterstützung von technologieorientierten Start-ups
4. Ansiedlung expandierender Unternehmen aus der Region

Somit wird die nachhaltige Transformation der Wirtschaft hin zu einer ökonomisch, ökologisch und sozial verträglichen Wirtschaftsstruktur gestärkt. Die Vision der Gewerbeflächenentwicklung entspricht darüber hinaus auch den Zielen 8 – Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum und 9 – Industrie, Innovation und Infrastruktur der globalen Nachhaltigkeitsziele (SDGs) der UN-Agenda 2030.

In Bezug auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit soll sich die Flächenentwicklung an den Aspekten Flächeneffizienz, Mobilität etc. orientieren (vgl. 3.1.2 bis 3.1.6).

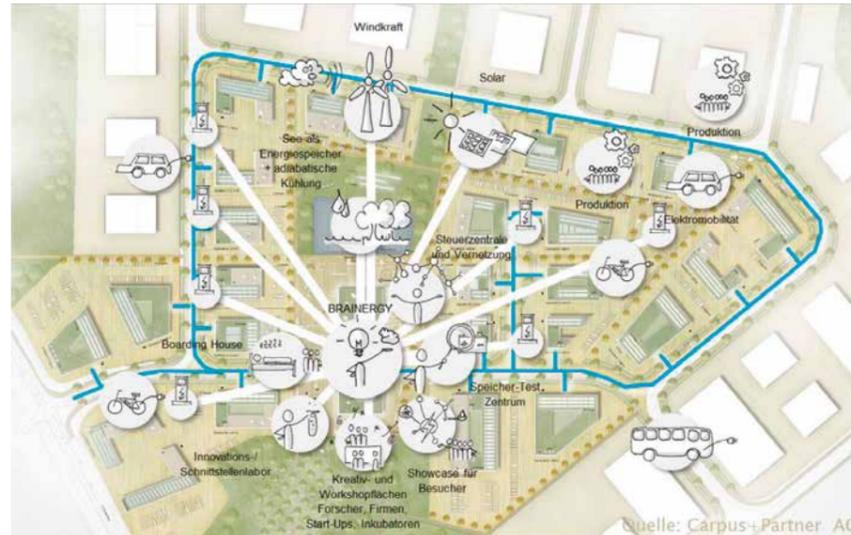
Hinzu sollen übergreifende Maßnahmen implementiert werden, wie die frühzeitige Planung und Installation eines Gewerbegebietsmanagements (vgl. 3.1.1).

In Folge der Entwicklung des Gebiets Eschweiler-Kinzweiler sollen die Flächen nicht nach dem Motto „First Come, First Serve“ vermarktet werden. Vielmehr sollen die entwickelten Flächen nach festzulegenden Kriterien vergeben werden.

Zusammenfassend soll die Gesamtkonzeption inklusive Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung, Gestaltung der Grünflächen, Energieversorgung des gesamten Gebiets sowie Gebäudequalität den modernen Standards entsprechen und neue Impulse im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung setzen.

### Brainergy Park - Kreis Düren

Das interkommunale Gewerbegebiet „Brainergy-Park“ auf der Merscher Höhe, welches von den Gesellschafterkommunen Jülich, Niederzier und Titz auf 52 ha realisiert wird, orientiert sich stark an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Fokus liegt auf den Themen Energie, Digitalisierung und Agrartechnologie. Ein vertikaler und horizontaler Dekarbonisierungs-Hub soll Gewerbeansiedlungen, Schnittstellenaktivitäten zwischen Wissenschaft und Wirtschaft sowie Neugründungen anregen. Durch seine Lage im Städtedreieck Aachen-Düsseldorf-Köln zeichnet sich der Standort durch eine überregionale Erreichbarkeit aus. Forschungskompetenzen der FH Aachen, des Forschungszentrums Jülich, des DLR vor Ort sowie der RWTH Aachen University in geringer Entfernung spiegeln die Standortintelligenz wider.



## Abb. 70

Brainergy HUB im  
Brainergy Park Jülich

Quelle: Carpus+Partner AG 2018:29

Ziel des Gewerbegebiets ist es, dass Partner aus Forschung und Wirtschaft Lösungen für die zahlreichen Herausforderungen der Energiewende und des Strukturwandels entwickeln und somit die Basis für nachhaltige Arbeitsplätze schaffen.

Sichtbar wird dies unter anderem in einem ca. 7 ha großen Teilstück der Fläche. Dort entsteht die Brainergy Village, die als Simulationsfläche und Demonstrationsplattform für das Energiemanagement der Zukunft dienen soll. Zentrum der Brainergy Village wird das Brainergy Hub, in dem die Steuerung und das Energiemanagement des dezentralen Netzes in einer Steuerzentrale zusammenlaufen (vgl. Abb. 70). Nach den Prinzipien eines „Living Lab“ werden in der Brainergy Village die nötigen Technologien

gemeinsam von Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft antizipiert und dauerhaft unter alltäglichen Bedingungen in skalierbaren Größenordnungen erprobt. Die Umsetzung erfolgt in einem technologieoffenen System, wobei nicht nur der aktuelle Stand der Technik aufgegriffen, sondern auf eine dynamische Plattform zurückgegriffen wird, in die immer wieder Neuentwicklungen integriert werden können (vgl. Carpus+Partner AG 2018:14). Entscheidend ist hierbei das Monitoring und die Steuerung aller Energieerzeuger und Energiespeicher im Gebiet. Nur ein durchgängiges Monitoring und die durchgängige Digitalisierung verschaffen die Möglichkeiten, das innovative Energiesystem zuverlässig zu betreiben und im Sinne eines lernenden Systems auszulegen (vgl. Carpus+Partner AG 2018:29).

Der Brainergy Park inkl. Brainergy Village, bei der die Kopplung von Innovation und Markt in den Vordergrund rückt, ist nicht nur Best Practice Beispiel, sondern erfüllt jegliche Voraussetzungen um Impulsgeber für die Region zu sein.

*„Nachhaltigkeit im Gewerbegebiet wird zu einem großen Teil von den Unternehmen und den vor Ort tätigen Beschäftigten anwendbar gemacht. Die Bereitstellung optimaler Rahmenbedingungen, die nicht nur einem Leitbild entsprechen, sondern auch dessen Perspektive aufzeigen und Anwendungsmöglichkeiten so zugänglich wie möglich machen, ist u.a. Aufgabe der hiesigen Akteure sowie der öffentlichen Hand als Impulsgeber. So steht z.B. der Brainergy Park Jülich als Antwort auf die Herausforderungen der Energiewende und des Strukturwandels als Leuchtturmprojekt im Rheinischen Revier. Dort werden in interkommunaler Zusammenarbeit neue Arbeitsplätze geschaffen, Konzepte der Energiewendewirtschaft unter Realbedingungen erarbeitet sowie erprobt und erhören so mittelfristig die Lebensqualität der Region.“*

Kreis Düren, Wolfgang Spelthahn, Landrat



Foto: Dieter Jacobi

### 3.4 Handlungsempfehlungen: Entwicklungspotenziale und Perspektiven



Abgestimmter **regionaler Prozess** zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung



Grundlagen für Investitionsentscheidungen durch **wirtschaftliche Leitbilder der Kommune**



**Interkommunale Gewerbegebiete** wirken der Zersiedelung entgegen



**Frühzeitige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen** führt zu einer von Vertrauen und Akzeptanz getragenen rechtssicheren Entwicklung



**Flächeneffiziente Gestaltung** durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, **Netzwerkbildung** etc.



Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen gewährleisten **Energie- und Ressourceneffizienz**



**Integrierte Mobilitäts- und Logistikkonzepte** berücksichtigen die Anbindung an ÖPNV, Sharing-Systeme, Quartiersparkhäuser



Basisangebot von Kinderbetreuung sowie Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen erhöhen die **Standortattraktivität**



Die Errichtung eines **übergeordneten Gewerbegebietsmanagements** ist für die Ziel- und Qualitätssicherung notwendig



Standortqualität stützt die **Wettbewerbsfähigkeit**

### Literaturverzeichnis

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat [Hrsg.] (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln. Konzepte, Strategien und Handlungsansätze. Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [Hrsg.] (2015): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Forschungsfeldkonzeption. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Hauff v., M. (2012): Anforderungen an nachhaltige Gewerbegebiete. In: Hauff v., M./ Isenmann, R./ Müller-Christ, G. [Hrsg.] (2012): Industrial Ecology Management. Nachhaltige Entwicklung durch Unternehmensverbände. Wiesbaden: Springer Gabler.

Heimann, D. (2018): Unternehmensnetzwerke für nachhaltige Gewerbegebiete. Gezielte Förderung durch Netzwerkanalysen. In: Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie Vol. 42; Iss. 4, S. 223-228. Berlin, Heidelberg, New York: Springer.

IfaS – Institut für angewandtes Stoffstrommanagement (2022): Stoffstrommanagement. <https://www.stoffstrom.org/portfolio-beratung/portfolio/stoffstrommanagement/> (zuletzt überprüft am 27.04.2022).

Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein/ Industrie- und Handelskammer zu Köln/ Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg [Hrsg.] (2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten. Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Frankfurt am Main: Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG.

Müller-Christ, G./ Liebscher, A. K. (2010): Nachhaltigkeit im Industrie- und Gewerbegebiet – Ideen zur Begleitung von Unternehmen in eine Ressourcengemeinschaft. München: Oekom-Verlag.

NMWP. The Innovation Engineers (2021): Masterplan – Flugplatz Aachen-Merzbrück (EDKA/AAH). Düsseldorf: NMWP Management GmbH.

Wirtschaftsförderung für den Kreis Unna [Hrsg.] (2020): Gewerbegebiete der Zukunft – Maßnahmenkatalog für die nachhaltige Entwicklung von neuen Gewerbeflächen.



Die zum vierten Mal von der AGIT veröffentlichte Publikation „Standort im Fokus“ bietet für die Kreise Düren und Euskirchen sowie für die StädteRegion Aachen ein Informationsangebot, das sich an politische Entscheider:innen, Wirtschaftsförderer:innen, Planer:innen und alle übrigen, an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten, richtet. „Standort im Fokus“ enthält wesentliche Kernaussagen aus der Analyse des Gewerbeflächenmarktes, interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt in den regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden, sowie das Kapitel „Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung“, welches die Erfordernisse von Nachhaltigkeit in der Planung von Gewerbegebieten sowie der Revitalisierung von Bestandsgewerbegebieten vor dem Hintergrund wachsender Anforderungen und der immer knapper werdenden Flächenressourcen aufzeigt.

Wir entwickeln nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiter, sondern erweitern ebenfalls das Dienstleistungsangebot der AGIT. Nachdem Launch des völlig modernisierten Portaldesigns von gisTRA® und dessen Optimierung für die Nutzung auf mobilen Endgeräten im Jahr 2020, bietet die AGIT seit 2021 die Möglichkeit zur Erstellung von hochauflösenden Foto- und Filmaufnahmen für die Flächenvermarktung oder bspw. der Dokumentation eines Baufortschrittes von Gewerbegebieten und Objekten aus der Luft an. Durch diese veränderte Perspektive mit den Drohnenaufnahmen, werden auch große Gewerbeflächen und Baustellen übersichtlich. Darüber hinaus stellen wir ab sofort ein „Gewerbeflächendashboard“ bereit, welches die kommunalen Fachämter und interessierte Bürger:innen über den gewerblichen Nutzungsstand in den einzelnen Kommunen der Region Aachen informiert. Die interaktive Grafik zum Geschehen auf dem Gewerbeflächenmarkt basiert auf den kommunalen Flächenangaben aus gisTRA® der vergangenen 5 Jahren und wird fortlaufen aktualisiert.

Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen: Nachdem das AGIT-Forum coronabedingt in den Jahren 2020 und 2021 abgesagt werden musste, konnte es im August 2022 stattfinden! Dabei richtet es sich an alle Interessierten, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Unter dem Thema „Unternehmen erfolgreich in die Fläche bringen – Auswirkungen der hybriden Arbeitswelt“ wird es u. a. darum gehen, wie Technologie- und Gründerzentren sowie Inkubatoren aufgestellt sein müssen, um den Bedarfen von Unternehmen gerecht zu werden und diese bestmöglich zu unterstützen. Außerdem werden die aus der zunehmenden Digitalisierung resultierenden Möglichkeiten für Remote Work, Coworking Spaces und Desksharing-Konzepte, und somit die Anforderungen an das „Büro der Zukunft“ thematisiert.

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

Haben Sie Anmerkungen, Verbesserungs- oder Ergänzungsvorschläge? Gern hören wir Ihre Meinung zu unserem Produkt! Ihr Feedback zum Monitoring-Bericht richten Sie bitte an Nicolas Gastes (E-Mail: n.gastes@agit.de ; Tel.: 0241-963-1030). Der Qualitätsgehalt dieser Publikation hängt maßgeblich von den verfügbaren sowie von Ihnen bereitgestellten Informationen ab. In diesem Sinne appellieren wir an alle Anwender:innen, ihre auf gisTRA® hinterlegten Informationen nicht nur kontinuierlich zu pflegen, sondern auch auf Vollständigkeit zu prüfen. Im Voraus vielen Dank für Ihr Mitwirken!

## Impressum

Herausgeber: AGIT mbH  
Campus Melaten  
Pauwelsstraße 17  
52074 Aachen  
Deutschland

Redaktion: Sven Pennings  
Nina Walkenbach  
Nicolas Gastes  
Nils von Hoegen

Kontakt: Telefon +49 (0)241 963-1030  
E-Mail: [n.gastes@agit.de](mailto:n.gastes@agit.de)  
Web: [www.agit.de](http://www.agit.de)

Gestaltung: büro G29, Aachen

Pictogramme: S. 142, [istock.com/LysenkoAlexander](https://www.istock.com/LysenkoAlexander), S. 143, [istock.com/Dmytro Vyshnevskyi](https://www.istock.com/Dmytro_Vyshnevskyi)

Coverfoto/  
Luftaufnahmen: © AGIT mbH

Kartengrundlagen: © Land NRW (2022), [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
Datensatz (URI): [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dvg](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dvg)

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/gdz/datenquellen/Datenquellen\\_TopPlusOpen.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf)

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