

07. Oktober 2025
PM-Nr. 08/25

Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region erneut reduziert Region Aachen - Standort im Fokus 2024: Entwicklungen auf dem gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmarkt

Region Aachen, 7. Oktober 2025 - Mit dem Bericht „Region Aachen – Standort im Fokus 2024“ hat die AGIT Anfang Oktober die aktuelle Ausgabe der regionalen Standortanalyse veröffentlicht. Die Publikation beleuchtet neben den Entwicklungen auf dem Gewerbeflächen- und Gewerbeimmobilienmarkt diesmal auch erfolgreiche Praxisbeispiele der gewerblichen Flächen- und Standortentwicklung aus verschiedenen Regionen. Die Marktanalyse zeigt, dass 87 Prozent der derzeit ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Region Aachen bereits verkauft sind und sich das Angebot sofort verfügbarer Flächen in den letzten fünf Jahren um mehr als ein Viertel reduziert hat. Insgesamt weist jedes dritte der 342 Gewerbegebiete in der Region Flächenreserven auf. Es wird unter anderem empfohlen, die in den Flächennutzungsplänen der Kommunen als Gewerbeflächenreserven dargestellten Flächen schnellstmöglich zur Marktreife zu bringen und den Fokus verstärkt auf die Revitalisierung vorhandener „in die Jahre gekommenen“ Gebiete zu legen und somit schlummernde Potenziale zu heben.

„Um die wirtschaftliche Entwicklung der Region nachhaltig zu stärken und den Strukturwandel erfolgreich zu gestalten, ist die Überwindung des langjährigen strukturellen Flächenengpasses entscheidend – nur so können Unternehmensansiedlungen und Erweiterungsvorhaben wirksam ermöglicht werden“, erklärt Sven Pennings, Geschäftsführer der AGIT.

Im Jahr 2024 wurden in der Region auf 41 Grundstücken 38,4 Hektar verkauft. Bezogen auf die verkaufte Fläche war dies der viertniedrigste Wert der vergangenen Dekade, in der durchschnittlich 55,7 Hektar verkauft wurden. Wird die Anzahl der Grundstücke betrachtet, wurde der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre (durchschnittlich 70 Grundstücke) erzielt. Diese Zahlen belegen, dass die Region sehr attraktiv ist und einen wesentlichen Beitrag zum allgemeinen Strukturwandel leisten kann, sofern geeignete und marktreife Flächen zur Verfügung stehen. „Angesichts begrenzter Flächenressourcen in der Region müssen wir Gewerbeflächen vorausschauend, nachhaltig und resilient entwickeln. Dazu braucht es intelligente Nachnutzungskonzepte, interkommunale Kooperationen und eine Flächenpolitik, die wirtschaftliche, ökologische

und soziale Aspekte in Einklang bringt. So werden langfristig attraktive und zukunftsfähige Wirtschaftsstandorte gesichert“, resümiert Nina Walkenbach, Prokuristin und Abteilungsleiterin Standortentwicklung und Digitales der AGIT.

Gewerbliche Flächenbilanz in der StädteRegion Aachen 2024

In der StädteRegion Aachen ist ein Rückgang der sofort verfügbaren Flächen von mehr als 45 Prozent in den vergangenen fünf Jahren festzustellen. In den zehn Kommunen der StädteRegion Aachen standen im Jahr 2024 insgesamt 23 Hektar für eine direkte Vermarktung zur Verfügung. Wie in der gesamten Region Aachen, ist auch in der StädteRegion Aachen der Flächenumsatz im Jahr 2024 mit 12,4 Hektar auf 20 Grundstücken als gering einzuordnen, wobei mehr als ein Drittel der 12,4 Hektar auf einen Flächenverkauf an die Barnet Europe im „Industrie- und GewerbePark (IGP)“ in Eschweiler zurückzuführen war.

In der Stadt Eschweiler wurden zehn Prozent des Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre umgesetzt. In der Stadt Würselen wurden 2,8 Hektar verteilt auf drei Grundstücken verkauft, womit 16 Prozent des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade im Jahr 2024 umgesetzt wurden. In Baesweiler wurde mit dem Verkauf von 1,4 Hektar in der „Erweiterung Gewerbegebiet Baesweiler“ ein Flächenumsatz von zwölf Prozent erzielt. In der Gemeinde Simmerath wurden 1,1 Hektar auf vier Grundstücken umgesetzt, was einem Anteil von sieben Prozent entspricht. In der Stadt Aachen wurde im „GewerbePark Brand“ eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 0,1 Hektar verkauft. Eine weitere Fläche von 1,3 Hektar wurde im Gewerbegebiet „Avantis – European Business Park“ verkauft. Dies entspricht einem Gesamtflächenumsatz von zwei Prozent in den letzten zehn Jahren. Die Stadt Stolberg (0,2 Hektar) verzeichnete mit einem Flächenumsatz zwei Prozent des Gesamtumsatzes. Die Gemeinde Roetgen veräußerte eine Fläche (0,5 Hektar). Dies war die erste Flächenveräußerung der vergangenen zehn Jahre. In den Kommunen Alsdorf, Herzogenrath und Monschau wurden keine Flächenverkäufe gemeldet.

Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Düren 2024

Im Kreis Düren ist in den letzten fünf Jahren insgesamt ein leichter Zuwachs der sofort verfügbaren Gewerbeflächen zu verzeichnen, wobei die Entwicklung seit 2021 rückläufig ist. Während im Vorjahr noch 51 Hektar sofort verfügbare Fläche im Kreisgebiet

verzeichnet wurden, ist zum 1. Januar 2024 ein Rückgang der sofort vermarktbareren Flächenreserven auf 46 Hektar zu verzeichnen. 29 der 114 Gewerbegebiete (25 Prozent) verfügten über sofort-, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen. In 13 von 15 kreisangehörigen Kommunen stand ein entsprechendes Angebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Kommunen, die noch über Flächenreserven verfügten, wies eine enorme Bandbreite auf. Sie reichte von 34,9 Hektar in der Stadt Düren bis zu 3,8 Hektar in der Stadt Heimbach. Insgesamt konnten im Jahr 2024 in drei der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden, was unter dem Jahresmittel seit 2015 (5,3 Kommunen) liegt. Die Veräußerungen mit einer Gesamtfläche von rund 24,3 Hektar verteilen sich auf 16 Grundstücke. Bezogen auf die verkaufte Flächengröße war dies das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Der Durchschnitt lag hier bei 16,7 Hektar. Lediglich im Vorjahr sowie im Jahr 2019 wurde mit 25,2 Hektar bzw. 26,5 Hektar etwas mehr Gewerbefläche im Kreis Düren verkauft. Mit 16 Grundstücksverkäufen wurde, wie in den Jahren 2019 und 2022, ein durchschnittliches Ergebnis erzielt. Der Mittelwert lag bei 17,6 Grundstücken. Wobei allein zehn Grundstücke mit insgesamt 12,8 Hektar auf den „Brainergy Park Jülich“ sowie zwei Grundstücke mit 8,7 Hektar auf das Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ entfallen.

Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Euskirchen 2024

Der langjährig zu beobachtende Trend des Rückgangs der sofort verfügbaren Flächen wurde im Jahr 2024 durch den Vermarktungsbeginn der Erweiterung des Gewerbegebietes „Blankenheim Nord“ gestoppt. So stiegen diese Flächen gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Hektar, gegenüber dem Jahr 2020 reduzierten sie sich jedoch um 30 Hektar (- 60 Prozent). Etwas mehr als ein Drittel (37 Prozent) der 89 Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen wiesen noch sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. In allen kreisangehörigen Kommunen, abgesehen von den Gemeinden Weilerswist, Hellenthal und Nettersheim, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne der Kommunen, die noch über verfügbare Flächenreserven verfügen, ist sehr groß. Sie reicht von 84,0 Hektar in der Stadt Euskirchen bis 1,9 Hektar in der Stadt Bad Münstereifel. Mit den Städten Euskirchen und Zulpich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem verfügen vier der elf kreisangehörigen Kommunen über mehr als zehn Hektar sofortige, kurz- und mittelfristige Flächenreserven. Die Stadt Mechernich hat insgesamt 4,8 Hektar Gewerbeflächenreserven, die Gemeinde Blankenheim 4,1 Hektar und die Städte Schleiden und Bad Münstereifel 2,2 Hektar bzw. 1,5 Hektar.

Bilanz der vergangenen fünf Jahre

Der Trend der letzten fünf Jahre zeigt, dass in der Region Aachen sowohl die Anzahl der Verkäufe rückläufig ist als auch die verkaufte Fläche in Hektar abnimmt. Vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und Resilienz kann dies als Indikator genutzt werden, um perspektivisch den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu reduzieren und gleichzeitig nachhaltig entwickelte Flächen für Unternehmensansiedlungen vorzuhalten. Für die Kommunen wird in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung von Vermarktungskriterien zu einem immer wichtigeren Instrument, um die bestmöglichen Unternehmen für die vorhandenen Flächen identifizieren zu können.

Nachhaltige Gewerbestandorte: Erfolgsfaktoren & Praxisbeispiele

Nachhaltige Gewerbestandorte sind ein wesentlicher Bestandteil für eine ökologisch und ökonomisch verantwortungsvolle Raum- und Wirtschaftsentwicklung. Sie tragen dazu bei, langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, Ressourcen effizient zu nutzen und Umweltbelastungen zu minimieren. Angesichts begrenzter Flächenressourcen, steigender Umweltaforderungen und der Notwendigkeit, CO₂-Emissionen zu reduzieren, ist eine konsequente Ausrichtung an Nachhaltigkeitskriterien unerlässlich.

Gwerbestandorte müssen so gestaltet werden, dass sie langfristig ressourcenschonend, wirtschaftlich tragfähig und sozial verträglich sind. Dies betrifft sowohl die Entwicklung neuer Gewerbeflächen auf „grünem“ Land (Greenfield) als auch die Wiederverwendung und Revitalisierung von bereits bebauten, verlassenem oder ungenutzten Gewerbeflächen, oftmals Industriebrachen (Brownfield).

Vor diesem Hintergrund wurden die zentralen Erfolgsfaktoren nachhaltiger Gewerbestandorte systematisch erörtert und anhand von Praxisbeispielen aus Deutschland, dem benachbarten Ausland sowie aus Südafrika veranschaulicht.

„Nachhaltige Gewerbestandorte sind kein Luxus, sondern eine strategische Notwendigkeit für verantwortungsvolle Standortpolitik. Wer heute ökologisch, ökonomisch und sozial verträglich plant, legt das Fundament für zukunftsfähige Wirtschaftsstrukturen. Angesichts knapper Flächenressourcen und steigender Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz müssen wir stärker in die

Revitalisierung und nachhaltige Entwicklung unserer Gewerbegebiete investieren. Das ist aktiver Strukturwandel und regionale Vorsorge zugleich", erläutert Pennings.

Die vollständige Publikation „Region Aachen – Standort im Fokus 2024“ kann angefordert werden bei Nicolas Gastes, AGIT mbH, per E-Mail an n.gastes@agit.de oder telefonisch unter 0241/475773-30. Der Bericht steht außerdem auf der Website der AGIT als pdf zum Download bereit: www.agit.de/fuer-die-region/standortinformationen.

Weitere Infos: www.gistra.de

Anlage:



Foto (AGIT mbH) - v. l. n. r.: Nils von Hoegen, Nina Walkenbach, Sven Pennings und Nicolas Gastes bei der Veröffentlichung des Berichtes „Region Aachen - Standort im Fokus 2024“

Ansprechpartner:

AGIT mbH
Nicolas Gastes
Tel.: +49 (0)241/475773-30
E-Mail: n.gastes@agit.de
www.agit.de