

Region erreicht kritischen Punkt bei der Gewerbeflächenversorgung „Region Aachen – Standort im Fokus 2025“ veröffentlicht: Transformation bestehender Standorte wird zur Schlüsselaufgabe für Wachstum, Innovation und Strukturwandel

Region Aachen, 20. August 2026 – Gewerbeflächen bleiben knapp und die tatsächlich verfügbaren Reserven sinken weiter. Zukunftspotenziale liegen zunehmend im Bestand. Die aktuelle AGIT-Analyse „Region Aachen – Standort im Fokus 2025“ zeigt: Die Verfügbarkeit entwicklungsfähiger Gewerbeflächen wird verstärkt zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor für Ansiedlungen, Expansionen und den erfolgreichen Strukturwandel der Region Aachen, Düren und Euskirchen. Im Mittelpunkt steht damit nicht allein die Frage, wie viele Flächen planerisch ausgewiesen sind, sondern welche Standorte tatsächlich kurzfristig verfügbar, erschlossen und vermarktbar sind. Gerade für wissens- und technologieorientierte Unternehmen, Deep-Tech-Scale-ups, produktionsnahe Dienstleistungen sowie industrielle Transformationsprozesse braucht die Region kurzfristig aktivierbare Flächen, moderne Bestandsimmobilien und Entwicklungsperspektiven für Wachstum am Standort.

Drei zentrale Befunde für die Standortentwicklung

- Kritische Angebotslage: Nur noch 39,7 Hektar sind sofort vermarktbar und zugleich im kommunalen Besitz
- Weniger Verkäufe durch knappe Flächen: Mit 29 Verkäufen liegt die Marktaktivität bei weniger als der Hälfte des langjährigen Durchschnitts von 66 Verkäufen
- Zukunft liegt im Bestand: Revitalisierung, Nachverdichtung und Transformation bestehender Gewerbestandorte werden zur zentralen Zukunftsaufgabe

Von den 618 Hektar erfassten Gewerbeflächenreserven mit unterschiedlichem planerischem Entwicklungsstand standen zum Stichtag 01.01.2026 noch 70,3 Hektar für eine sofortige Vermarktung zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr mit 88,6 Hektar entspricht das einem Rückgang von rund 21 Prozent. Bereinigt um Mobilisierungshemmnisse und Flächen im Privatbesitz reduziert sich dieses Angebot auf nur noch 39,7 Hektar.

Damit wird deutlich: Sinkende Transaktionszahlen sind in erster Linie Ausdruck knapper verfügbarer Flächen und nicht fehlender Nachfrage. Im Berichtsjahr 2025 wurden in der Region Aachen, Düren und Euskirchen insgesamt 32,5 Hektar Gewerbefläche auf 29 Grundstücken veräußert. Der Flächenumsatz lag damit deutlich unter dem langjährigen

Durchschnitt von 54,7 Hektar; die Zahl der Grundstücksverkäufe erreichte den niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre.

AGIT-Geschäftsführer Sven Pennings erläutert: „Die Nachfrage nach Gewerbeflächen bleibt hoch. Gleichzeitig schrumpft das kurzfristig verfügbare Angebot auf ein kritisches Maß. Deshalb müssen wir Flächen schneller entwickeln und vorhandene Standorte konsequenter modernisieren und nachverdichten.“

Die Flächennachfrage wird damit zu einer strategischen Standortfrage für die gesamte Region. Sie steht in engem Zusammenhang mit industrieller Transformation, Strukturwandel, dem Aufbau und der Skalierung von Schlüsseltechnologien sowie wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourceneffizienz. Gewerbeflächenentwicklung wird damit zu einem wichtigen Hebel regionaler Wettbewerbsfähigkeit.

Einordnung der Marktdaten 2025

Insgesamt waren in der Region 87 Prozent der ausgewiesenen Gewerbeflächen bereits veräußert. Nur rund 30 Prozent der 343 Gewerbegebiete verfügten noch über Flächenreserven. Damit verschiebt sich der Handlungsbedarf: Neben der schnellen Entwicklung planerisch gesicherter Reserven rückt die Mobilisierung bestehender Potenziale in den Vordergrund.

Langfristig entfielen im Zeitraum 2016 bis 2025 43 Prozent der verkauften Grundstücke auf die StädteRegion Aachen, 30 Prozent auf den Kreis Euskirchen und 27 Prozent auf den Kreis Düren. Beim Flächenumsatz zeigt sich eine ausgewogenere Verteilung: 36 Prozent beziehungsweise 198 Hektar wurden in der StädteRegion Aachen veräußert, jeweils rund 32 Prozent in den Kreisen Euskirchen und Düren.

StädteRegion Aachen

In sechs der zehn städteregionalen Kommunen wurden 2025 Gewerbegrundstücke verkauft. Insgesamt wurden 13 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 10,1 Hektar veräußert. Damit wurde bei der Anzahl der Grundstücke der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre erreicht. In Aachen, Herzogenrath, Simmerath und Monschau wurden 2025 keine Gewerbeflächenverkäufe erfasst.

Kreis Düren

Im Kreis Düren wurden 2025 neun Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 16,6 Hektar veräußert. Bezogen auf den Flächenumsatz lag das Jahr nahezu auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen zehn Jahre. Zugleich erreichte die Zahl der Grundstücksverkäufe auch hier den niedrigsten Wert der vergangenen Dekade.

Kreis Euskirchen

Im Kreis Euskirchen wurden 2025 sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 5,7 Hektar veräußert. Sowohl die Anzahl der verkauften Grundstücke als auch der Flächenumsatz lagen unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Maßgeblich geprägt wurde der kreisweite Flächenumsatz durch einen größeren Verkauf im Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“ in Euskirchen.

Unterschiedliche Ausgangslagen in den Gebietskörperschaften

Die Analyse zeigt deutliche regionale Unterschiede. In der StädteRegion Aachen ist der Druck besonders hoch: Die sofort verfügbaren Flächen sind in den vergangenen fünf Jahren um mehr als 48 Prozent zurückgegangen; 2025 standen noch 16 Hektar für eine direkte Vermarktung zur Verfügung. Der Kreis Düren verfügt demgegenüber weiterhin über vergleichsweise größere Entwicklungsspielräume, unter anderem durch mittelfristig verfügbare Reserven. Im Kreis Euskirchen setzte sich der stärkste Rückgang der verfügbaren Flächen fort: Gegenüber 2020 verringerte sich das Angebot an sofort verfügbaren Flächen um 33,5 Hektar beziehungsweise 78 Prozent.

In der Stadt Aachen zeigt sich ebenfalls die angespannte Flächensituation deutlich. Als Hochschul-, Wissenschafts- und Technologiestandort besteht weiterhin ein hoher Bedarf an geeigneten Flächen und Bestandsobjekten. Gleichzeitig stehen kaum kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund gewinnen interkommunale Gewerbegebiete, die Revitalisierung bestehender Standorte und die Aktivierung vorhandener Potenzialflächen weiter an Bedeutung.

Auch im gewerblichen Immobilienmarkt verschiebt sich der Blick: Wenn neue Gewerbegebiete schwieriger zu entwickeln sind, werden Büroflächen, Hallen, Produktionsimmobilien, Bestandsobjekte und Gewerbeparks zu wichtigen Bausteinen der Standortentwicklung. Unternehmen benötigen zunehmend flexible Flächenangebote, die Wachstum, Produktion, Forschung, Logistik und Dienstleistungen kombinieren können.

Bestand wird zur strategischen Ressource

Der Bericht setzt daher einen Schwerpunkt auf die Transformation bestehender Gewerbestandorte. Dabei geht es nicht nur um klassische Gewerbegebiete, sondern auch um gewerblich genutzte Gebäude in Mischlagen und Quartierszusammenhängen, die für lokale und regionale Wertschöpfung eine wichtige Funktion übernehmen.

Die Entwicklung im Bestand eröffnet die Chance, vorhandene bauliche, infrastrukturelle und räumliche Ressourcen effizienter zu nutzen, energetisch und funktional zu erneuern und an neue Anforderungen anzupassen. Gleichzeitig können wirtschaftliche, ökologische und soziale Zielsetzungen stärker miteinander verknüpft werden.

Bestandsentwicklung ist damit nicht nur eine Reaktion auf Flächenknappheit, sondern ein eigenständiges Instrument moderner Standortpolitik: Sie verbindet Flächeneffizienz, Klimaschutz, infrastrukturelle Nutzung, städtebauliche Aufwertung und wirtschaftliche Entwicklung.

Nina Walkenbach, Prokuristin und Abteilungsleiterin Standortentwicklung und Digitales der AGIT bemerkt: „Die Zukunft von Gewerbeflächenentwicklung liegt nicht allein in neuen Gewerbegebieten. Entscheidend wird sein, bestehende Standorte intelligenter zu nutzen, Flächen zu mobilisieren und regionale Entwicklungspotenziale gemeinsam zu erschließen. So kann die Region Aachen, Düren und Euskirchen auch künftig Wachstum, Innovation und Beschäftigung ermöglichen.“

Voraussetzung dafür ist ein integrierter Blick auf Potenziale, Hemmnisse und Entwicklungsspielräume sowie eine abgestimmte Planung und Steuerung der Transformationsprozesse. Die Bestandsentwicklung wird damit zu einem zentralen Baustein einer zukunftsorientierten Gewerbeflächen- und Standortentwicklung in der Region.

Publikation und Kontakt

Die vollständige Publikation „Region Aachen – Standort im Fokus 2025“ kann bei der AGIT angefordert werden per E-Mail an n.gastes@agit.de oder telefonisch unter 0241/475773-30.

Der Bericht steht auf der Website der AGIT zum Download bereit: [Standort im Fokus 2025](#)

Weitere Infos: www.gistra.de

Anlage:



Foto (AGIT mbH) - v. l. n. r.: Nicolas Gastes, Sven Pennings, Nina Walkenbach und Nils von Hoegen bei der Veröffentlichung des Berichtes „Region Aachen - Standort im Fokus 2025“.

Ansprechpartner:

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