

30. Oktober 2023  
PM-Nr. 11/23

## Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen in der Region nimmt weiter ab Region Aachen - Standort im Fokus 2022: Entwicklungen auf dem gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmarkt

**Region Aachen, 30. Oktober 2023** - Aus der aktuellen Marktanalyse „Region Aachen - Standort im Fokus 2022“ der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft AGIT geht hervor, dass 86 Prozent der ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Region bereits veräußert sind und sich das Angebot an sofort verfügbaren Flächen in den letzten fünf Jahren um fast 40 Prozent reduziert hat. Insgesamt wies lediglich jedes dritte der 339 Gewerbegebiete in der Region Reserven auf. Dementsprechend wird u. a. vor dem Hintergrund des Strukturwandels empfohlen, die in den Flächennutzungsplänen der Kommunen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche, möglichst zeitnah zur Marktreife zu bringen und gleichzeitig einen verstärkten Fokus auf die Revitalisierung vorhandener „in die Jahre gekommener“ Gebiete zu legen.

Die Publikation beleuchtet neben den Entwicklungen auf dem gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmarkt auch Aspekte der nachhaltigen und insbesondere energieeffizienten Gewerbegebietsentwicklung. Wie bereits im vergangenen Jahr, werden Informationen und Daten der StädteRegion Aachen sowie der Kreise Düren und Euskirchen in einem Dokument gebündelt, ohne auf die individuelle kreisweite Analyse zu verzichten.

„Die Nutzung von Entwicklungspotenzialen durch Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung, ist neben einer nachhaltigen Entwicklung neuer und gerne auch interkommunaler Gewerbestandorte unabdingbar, insbesondere um ein adäquates Flächenangebot für derzeit oftmals nicht bedienbare Flächenanfragen bereithalten zu können“, erklärt Sven Pennings, Geschäftsführer der AGIT.

Laut Bericht nahm die Anzahl der verkauften Grundstücke (72) im Vergleich zum Vorjahr zwar zu, mit 37,1 Hektar verkaufter Fläche wurde jedoch der niedrigste Wert seit 2015 verzeichnet. In der vergangenen Dekade wurden durchschnittlich 76 Grundstücke und 53 Hektar pro Jahr verkauft.

„Trotz multipler weltumspannender Krisen, aber auch wegen regionaler Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Strukturwandel oder dem Jahrhunderthochwasser im Jahr 2021 ist eine verhältnismäßig hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Aachen zu beobachten“, erläutert Pennings. „Die Region ist hochattraktiv und kann einen wesentlichen Beitrag zum allgemeinen Strukturwandel leisten, soweit passgenaue und marktreife Flächen vorhanden sind.“

Pennings überreichte jetzt Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen, Stadt Aachen, Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier, Landrat Wolfgang Spelthahn, Kreis Düren, und Landrat Markus Ramers sowie Iris Poth, beide Kreis Euskirchen, die aktuelle Ausgabe des Berichts.

30. Oktober 2023  
PM-Nr. 11/23

## Gewerbliche Flächenbilanz in der StädteRegion Aachen 2022

In der StädteRegion Aachen war der Rückgang der sofort verfügbaren Flächen mit fast 50 Prozent in den vergangenen fünf Jahren noch stärker als im gesamtregionalen Vergleich. In den zehn Kommunen der StädteRegion standen insgesamt lediglich 27 Hektar für eine direkte Vermarktung zur Verfügung. Wie in der gesamten Region Aachen, lagen die Veräußerungszahlen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2022 mit 8,8 Hektar auf 19 Grundstücken ebenfalls unter dem Vorjahresniveau. Sowohl bezogen auf die veräußerte Fläche als auch auf die Anzahl der Grundstücke zählen diese zu den niedrigeren Ergebnissen seit Beginn der Erfassung gewerblicher Grundstücksverkäufe in gisTRA® im Jahr 2003.

In der Stadt Baesweiler wurden 1,8 ha verteilt auf vier Grundstücken im Erweiterungsgebiet Baesweiler verkauft. In Alsdorf wurden insgesamt drei Gewerbeflächenverkäufe mit einer Gesamtgröße von 2,19 Hektar angezeigt, wovon zwei Verkäufe im „Gewerbegebiet Schaufenberg-Hagfeld“ verortet waren. Die Gemeinde Simmerath hat 2 Veräußerungen mit 0,62 Hektar im Gewerbe- und Industriegebiet „Rollesbroich“ angezeigt. In Stolberg wurden 2 Flächenverkäufe von 0,5 Hektar angezeigt, in der Stadt Herzogenrath wurde im „Handels- und Gewerbepark Nordstern“ eine 0,26 Hektar große Fläche verkauft. In der Stadt Aachen wurden auf „Avantis – European Business Park“ drei Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,35 Hektar verkauft.

## Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Düren 2022

Im Kreis Düren war in den vergangenen zehn Jahren ein stetiger Rückgang an sofort verfügbarer Gewerbefläche zu erkennen. Während im Vorjahr mit 80 ha sofort verfügbarer Fläche im Kreisgebiet der höchste Wert der vergangenen Dekade verzeichnet wurde, zeigt sich zum 1. Januar 2023 ein leichter Rückgang der sofort vermarktbareren Flächenreserven um zwei Hektar auf 78 Hektar. Während lediglich 30 der 112 Gewerbegebiete (27 Prozent) im Kreis Düren noch sofort-, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen aufwiesen, konnten 13 der 15

30. Oktober 2023  
PM-Nr. 11/23

kreisangehörigen Kommunen ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung stellen. Insgesamt konnten im Jahr 2022 in vier der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden, wobei dies unter dem Jahresmittel seit 2023 liegt. Bezogen auf die veräußerte Flächengröße der Grundstücke, lag das Ergebnis im Jahr 2022 im Kreis Düren bei dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (13,3 ha). Mit 30 Grundstücksverkäufen wurde jedoch der höchste Wert der letzten Dekade erzielt und übertraf sogar das bisher beste Ergebnis aus dem Jahr 2016. Allein 23 Grundstücksverkäufe entfielen hierbei auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Forstweg“ in Niederzier sowie den „Brainergy-Park“ in Jülich.

## Gewerbliche Flächenbilanz im Kreis Euskirchen 2022

Der langjährig zu beobachtende Trend des Rückgangs der verfügbaren Flächen setzte sich auch im Jahr 2022 fort. Insbesondere die sofort verfügbaren Flächenreserven im Kreis Euskirchen verringerten sich gegenüber dem Jahr 2017 um 78%. Gegenüber dem Vorjahr 2021 halbierten sich sofort verfügbaren Flächen von 43 Hektar auf 21 Hektar. Weniger als die Hälfte der 88 Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen weisen noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Fläche auf. In acht der elf kreisangehörigen Kommunen konnte ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung gestellt werden. Mit den Städten Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem, verfügen vier der elf kreisangehörigen Kommunen über mehr als zehn Hektar sofort, kurz- und mittelfristige Flächenreserven.

Insgesamt konnten im Jahr 2022 in sieben der elf kreisangehörigen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden, wobei dies leicht über dem Jahresmittel seit 2013 liegt. Die Veräußerungen mit einer Gesamtgröße von 15 Hektar verteilten sich auf 23 Grundstücke. Bezogen auf die veräußerte Flächengröße der Grundstücke, lag das Ergebnis im Jahr 2022 im Kreis Euskirchen leicht unter dem durchschnittlichen langjährigen Flächenumsatz von 17,9 Hektar. Allerdings lag mit 15,1 Hektar im Jahr 2022 der Flächenumsatz ganze 5 Hektar über dem Umsatz des Vorjahres.

## Verkaufte Fläche in Region geringer

In der Tendenz zeigt sich, dass sowohl in der StädteRegion Aachen als auch in den

30. Oktober 2023  
PM-Nr. 11/23

Kreisen Düren und Euskirchen die Anzahl der Verkäufe zwar zunahm, sich die verkaufte Fläche in Hektar allerdings reduzierte. Vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und Resilienz kann dies als wichtiges Zeichen gedeutet werden, um den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu senken, gleichzeitig aber weiterhin Flächen für Unternehmensanfragen bereitzuhalten. Für die Kommunen wird in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung von Vermarktungskriterien ein immer bedeutsameres Instrument, um für die vorhandenen Flächen die bestmöglichen Unternehmen ermitteln zu können.

## Energieeffiziente Gewerbegebiete

Stärker forcierter Klimaschutz, steigende Energiekosten und zunehmende Regulierungen entwickeln sich zu immer größer werdenden Herausforderungen für Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte. Sie verfügen durch ihre großflächigen Gebäudehüllen, die häufige Lage am Siedlungsrand und die bisweilen gute infrastrukturelle Anbindung aber auch über enormes Potenzial für mehr Energieeffizienz und Energieeinsparung. Gleichzeitig bestehen in Gewerbegebieten gute Voraussetzungen für die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie. Darüber hinaus ergeben sich für die Unternehmen durch eine anzustrebende Zusammenarbeit mit weiteren Unternehmen am Standort, zusätzliche Potenziale, um Kosten zu senken und das Klima zu schützen. Speziell in Gewerbegebieten, in denen Unternehmen in räumlicher Nähe zueinander tätig sind, ermöglicht die Zusammenarbeit zahlreiche Synergieeffekte, insbesondere in den Bereichen Wärmebereitstellung und -netze, Mobilität, Ressourcenverbrauch und Stromerzeugung. Erste energetische Innovationen in Gewerbegebieten zeigen, dass diese nicht nur auf die dringend notwendigen Veränderungen in Bezug auf Klima- und Umweltschutz einspielen, sondern zudem zur Sicherung der Energieversorgung und zu betrieblichen Kostenvorteilen beitragen können.

Gründe zum Handeln zeigen sich in der wachsenden Problematik durch den Einsatz fossiler Energieträger und den draus resultierenden klimaschädlichen Emissionen. Diese belasten in vielfältiger Hinsicht Mensch und Umwelt und sind maßgeblich für den fortschreitenden Klimawandel verantwortlich. Der steigende Bedarf an Energie und dessen zumeist ineffiziente Nutzung beschleunigen diese Entwicklung. Ziel sollte eine möglichst vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien sein. „Dabei gilt es, diese für den Gebäudebetrieb, die Produktion und für die sich wandelnden Mobilitätsanforderungen zu nutzen. Im Optimalfall sollte die erneuerbare Energie am

Standort erzeugt, gespeichert werden und lokal genutzt“, resümiert Pennings. Gleichzeitig muss der Bedarf an Energie durch einen verantwortungsvollen sowie effizienten Einsatz möglichst gering gehalten sowie vermehrt gemeinsam in überregionalen Strukturen gedacht und gelöst werden. 30. Oktober 2023  
PM-Nr. 11/23

Die vollständige Publikation „Region Aachen – Standort im Fokus 2022“ kann bei der AGIT per E-Mail an [n.gastes@agit.de](mailto:n.gastes@agit.de) oder telefonisch unter 0241/475773-30 angefordert werden.

Der Bericht steht auf der AGIT-Webseite als pdf-Dokument zur Verfügung unter:

<https://bit.ly/Standort-im-Fokus-2022>

Weitere Infos: [www.gistra.de](http://www.gistra.de)

## Anlagen:



Städteregion Aachen – Foto 01 (AGIT mbH), v. l. n. r.: Sven Pennings (links), Geschäftsführer der AGIT, Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen und Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier bei der Übergabe des Berichts „Region Aachen - Standort im Fokus“.



Kreis Düren – Foto 02 (Kreis Düren): Sven Pennings (links), AGIT-Geschäftsführer, und Landrat Wolfgang Spelthahn, Kreis Düren, bei der Übergabe des Berichts „Region Aachen – Standort im Fokus“.



Kreis Euskirchen - Foto 03 (AGIT mbH), v.l.n.r.: Sven Pennings, AGIT-Geschäftsführer, Iris Poth, Stabsstellenleiterin Struktur- und Wirtschaftsförderung Kreis Euskirchen und Landrat Markus Ramers, Kreis Euskirchen, bei der Übergabe des Berichts „Region Aachen – Standort im Fokus“.

## Ansprechpartner:

AGIT mbH

Nicolas Gastes

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

E-Mail: [n.gastes@agit.de](mailto:n.gastes@agit.de)

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