



2019

# StädteRegion Aachen

## Standort im Fokus

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



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

**AGIT**  
Gründen. Ansiedeln. Fördern.



BAES-  
WEILER

HERZOGEN-  
RATH

ALSDORF

WÜRSELEN

ESCHWEILER

AACHEN

STOLBERG

ROETGEN

SIMMERATH

MONSCHAU

2019

# StädteRegion Aachen

Standort im Fokus

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

**Wirtschaftsimmobilien & Unternehmen**





*Sven Pennings, Nicolas Gastes, Dr. Lothar Mahnke, Anja Schultheis, Nils von Hoegen, Nina Walkenbach, Karl Büsing (v. r. n. l.)*

Die StädteRegion Aachen ist aufgrund ihres sich abzeichnenden Ungleichgewichts zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Flächen für Unternehmen besonders auf intelligente Konzepte zur Raumnutzung angewiesen. Durch diese Publikation und unsere kontinuierlichen Tätigkeiten, u. a. rund um die Verbesserung der regionalen Informationsgrundlagen, tragen wir zur Bewältigung dieser Herausforderung bei.

Den kommunalen Fachämtern, den Kreisen und den Leitungen der regionalen Technologie- und Gründerzentren gilt an dieser Stelle unser Dank für Ihre Unterstützung.

***Auf eine erfolgreiche weitere Zusammenarbeit!***

# Inhalt

Tabellenverzeichnis .....	6
Abbildungsverzeichnis .....	7
Kartenverzeichnis .....	7
Ergebnisse & Empfehlungen .....	8
<b>1. Gewerbeflächen</b>	
1.1 Der Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2020 .....	13
1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot) .....	15
1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019 .....	20
<b>2. Wirtschaftsimmobilien</b>	
2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 .....	29
2.2 Veräußerte und vermietete Immobilientypen in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 .....	38
<b>3. Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen</b>	
3.1 Einleitung .....	50
3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ .....	52
3.3 Fazit .....	61
Ausblick .....	63
Anhang .....	64
Impressum .....	68

# Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2020
- Abbildung 2: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen 2010 bis 2019 (in ha)
- Abbildung 3: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2019 (in ha)
- Abbildung 4: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abbildung 5: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abbildung 6: Gewerbeflächenveräußerungen 2010 – 2019 nach veräußerten Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abbildung 7: Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2010 – 2019 (in ha/Anzahl)
- Abbildung 8: Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abbildung 9: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abbildung 10: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
- Abbildung 11: Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach städtereionalen Kommunen
- Abbildung 12: Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 (in €)
- Abbildung 13: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abbildung 14: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2018 (in €/m<sup>2</sup>)
- Abbildung 15: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)
- Abbildung 16: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m<sup>2</sup>)
- Abbildung 17: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 18: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 19: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 20: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 21: Anzahl Verkäufe und Vermietung von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019
- Abbildung 22: Start-up-Ökosystem in der Region Aachen
- Abbildung 23: Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2019 (in m<sup>2</sup>)
- Abbildung 24: Flächenangebot nach Nutzungstyp im Jahr 2019 (in m<sup>2</sup>)
- Abbildung 25: Verteilung der Mieter in den einzelnen Zentren (2019)
- Abbildung 26: Anzahl internationaler Unternehmen in den Zentren (2019)
- Abbildung 27: Branchenverteilung in den Zentren im Jahr 2019 (in %)
- Abbildung 28: Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)
- Abbildung 29: Herkunft der insgesamt in den Zentren ansässigen Unternehmen
- Abbildung 30: Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

## Kartenverzeichnis

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 2: Gewerbeflächenveräußerungen in den städteregionalen Kommunen (2019)
  - Karte 3: Verkaufte und vermietete Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 4: Verkaufte und vermietete Hallen und Produktionsimmobilien in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 5: Verkaufte und vermietete Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 6: Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 7: Verkaufte und vermietete Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 8: Verkaufte und vermietete „Spezialgewerbe“ in der StädteRegion Aachen (2019)
  - Karte 9: Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen
- 

## Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2020 im Überblick
- Tabelle 2: Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen 2019 im Überblick
- Tabelle 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick

# Ergebnisse & Empfehlungen

## Attraktives Flächenangebot erhöhen



Die sofort verfügbaren Gewerbeflächen haben sich in der StädteRegion Aachen in den letzten 5 Jahren um 40% reduziert!

Die Nachfrage ist – von Logistik und Handelsunternehmen einmal abgesehen – eher kleinteiliger und es werden verstärkt höherwertige Flächen mit attraktiver Gestaltung nachgefragt. Wie die Veräußerungszahlen im Gewerbepark Brand zeigen, kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke

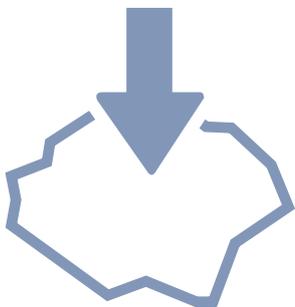
in neu erschlossenen Gewerbegebieten (z. B. Erweiterung Gewerbegebiet Baesweiler, Erweiterung Grachtweg) schnell verkauft sein werden. Dementsprechend wird es insbesondere darauf ankommen, die in den Flächennutzungsplänen der städteregionalen Kommunen als gewerbliche Flächenreserven dargestellten Bereiche, möglichst zeitnah zur Marktreife (Bebauungsplanung/ Erschließung) zu bringen.

## Autobahnnahes Flächenangebot (GI/GE)



Durch die Lagegunst der StädteRegion Aachen werden zukünftig insbesondere autobahnnah gelegene Standorte entlang der A4 und A44 für größere Ansiedlungen benötigt, die bspw. einen Drei-Schicht-Betrieb bzw. einen nächtlichen LKW-Umschlag zulassen. Dies zeigt sich z. B. durch die Flächenver-

äußerung im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“, wo im Jahr 2018 eine Fläche von insg. 18,6 ha (Spedition Hammer) veräußert wurde. Insgesamt stehen in der StädteRegion Aachen nur noch 9,6 ha GI-Flächen sofort zur Verfügung.



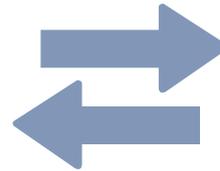
## Regionale Nachfragestruktur

Rund 90% der lokalen und regionalen Nachfrage kommen von bestehenden Unternehmen, vor allem aus dem Mittelstand, dem Handwerk sowie Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor (vornehmlich Informations- und Kommunikationstechnik und wissenschaftlich,

technische Dienstleister). Treiber der überregionalen Nachfrage sind Logistiker, Handelsunternehmen und ebenfalls Dienstleistungen. Industrielle Ansiedlungen waren bis dato dagegen eher die Ausnahme.

## Ergebnisse & Empfehlungen

### Interkommunale Kooperationen



Dem sich abzeichnenden Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage und dem quantitativen und qualitativen Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen, wird durch diverse Ansätze der interkommunalen Kooperationen (Gewerbeflächenpool, Campus Al-

denhoven) entgegengewirkt. Mit der Möglichkeit neuer Flächenausweisungen, im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg, sind in der Region die Voraussetzungen gegeben, potenziellen Investoren ein attraktives Standortangebot zu unterbreiten.

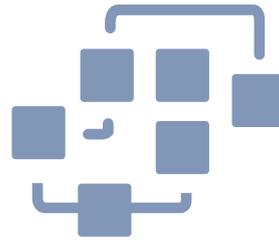


### Aktivierung im Bestand

Die Nutzung von Entwicklungspotenzialen durch Aufwertung von Bestands-gewerbegebieten, Nachverdichtung und Revitalisierung von brachliegenden Flächen werden zukünftig neben Neuausweisungen und interkommunaler Zusammenarbeit unabdingbar sein. Darüber hinaus können durch u. a. gebäudebezogene Maßnahmen wie z. B. das Aufstocken von vorhan-

denen Bauten, Erweiterungsbauten oder Innenverdichtung mit Modulteilern Produktions- und Flächenpotenziale genutzt werden (Stichwort: Vertikale Produktion). Wirtschaftliche Entwicklungen benötigen ausreichend und vor allem qualitativ hochwertige Flächen

## Raumnutzungskonzepte von Bestandsobjekten



Insbesondere für Start-ups ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig, welches bspw. durch Co-Working- und Maker-Spaces geschaffen werden kann. Zukünftig werden Büros - auch durch die in Corona-Zeiten entstandene Homeoffice-Offensive - nicht automatisch an Bedeutung verlieren. Es wird jedoch einen Wandel der Ausgestaltung und des Zwecks von Büros zu beobachten sein! Bewusste Entscheidung für die Erledigung von Aufgaben im Büro wird zukünftig regelmäßig aufs „neue“ getroffen! Büros werden weniger als persönlich zugeordnete Einzelarbeitsplätze zu sehen sein, sondern vielmehr

als Kommunikations-, Kollaborations- und Begegnungsorte, deren wesentliches Ziel Zusammenarbeit, agiles und produktives Miteinander ist. Arbeitsplätze, welche Rückzugsmöglichkeiten für „ruhiges Arbeiten“, und Video-Konferenzen bieten, sollten mitgedacht werden.

Die Raumnutzungskonzepte der regionalen Technologie- und Gründerzentren sollten dahingehend überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Nachfrage nach Flächen und Immobilien für wissens- und technologieorientiertes Gewerbe sowie für kleinteilige und flexible Büronutzung wird steigen.



## Gründungen als Standortfaktor

Auch wenn in der Region alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up Ökosystem vorhanden sind, könnte eine Effektivitätssteigerung durch einen höheren Grad der Verzahnung der Beteiligten (Integration und Interaktion) erzielt werden. Kooperationen können wesentlich zum

unternehmerischen Erfolg von Start-ups und etablierten Unternehmen und so zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beitragen, denn Innovationen können ein einzigartiges Wirkungsfeld erzeugen, welches zusätzliche Hebel und eine ganz neue Dynamik in der Standortentwicklung eröffnet.

# 1

## Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die AGIT den Gewerbe-  
flächen-Monitoringbericht (gfm®). Er ermöglicht die systemati-  
sche und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbe-  
stand, -entwicklungen und -veräußerungen in der StädteRegion  
Aachen. Ziel ist es, größere Transparenz auf dem Gewerbeflä-  
chenmarkt 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 Vermark-  
ter. Derzeit erfasst das System für die StädteRegion Aachen  
insgesamt 135 Gewerbegebiete mit einer Mindestgröße von  
0,2 ha. gfm® und gisTRA® sind beim Deutschen Patentamt, Mün-  
chen, eingetragene und geschützte Wortmarken.

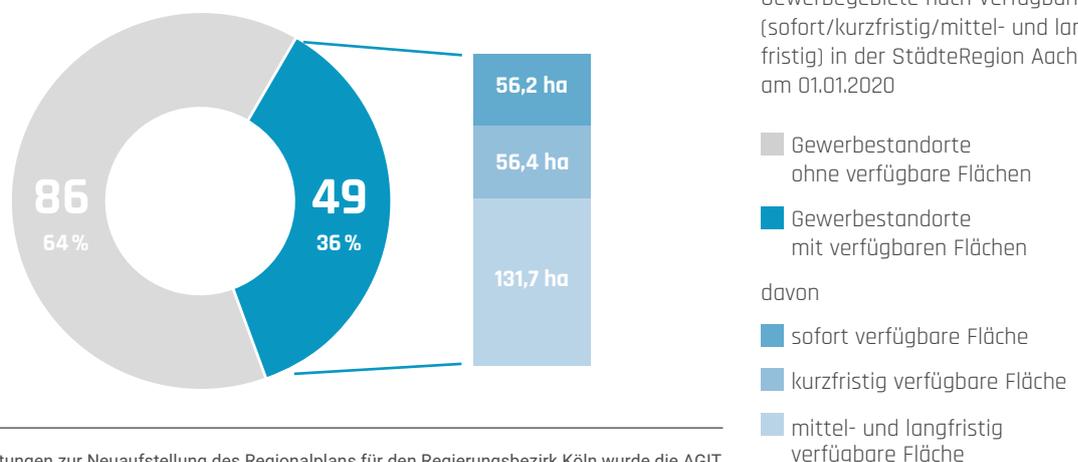
# 1.1 Gewerbeflächenmarkt im Überblick zum 01.01.2020

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®) der StädteRegion Aachen umfasst Daten aus allen 10 Städten und Gemeinden. Es wurden insgesamt 135 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.

Nur noch **einer von zehn Hektar** gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen war im Jahr 2019 vermarktbar! Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete betrug 2.253 ha, von denen 244 ha (2018: 237 ha) bzw. 11 % mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten wurden (siehe hierzu Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020).

Erstmals seit 9 Jahren wurde ein marginaler Anstieg der **sofort verfügbaren Gewerbeflächen** (2019: 56,2ha) verzeichnet. Dieser betrug gegenüber dem Vorjahr 2 Hektar und war auf die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“ zurückzuführen. Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen wurde durch die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grachtweg“ ebenfalls ein Anstieg um 10 Hektar festgestellt (von 46 ha auf 56 ha). Kurzfristig verfügbare Flächen, sind Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 2 Jahren vermarktet werden können.

Bedingt durch die **Harmonisierung der gewerblichen Planungsgrundlagen** (sfm/gfm®)<sup>1</sup> im Jahr 2017 – und der damit verbundenen Aufnahme aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen – ist ein Vergleich der Gewerbeflächenreserven mit früheren Perioden nicht bzw. nur bedingt möglich: Die Anzahl der in der StädteRegion Aachen erfassten Gewerbegebiete hat sich von 96 auf 134 Gebiete erhöht. Dies hatte insbesondere bei den mittelfristig verfügbaren Flächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, und für die Flächenmobilisierung, für die ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren anzusetzen ist, einen Anstieg der Flächenreserven von 33 ha (2016) auf 118 ha (2017) zur Folge. 2019 wurde in dieser Flächenkategorie ein Rückgang um 7 ha verzeichnet, d.h. für 6% des mittelfristig verfügbaren Flächenangebotes, wurde innerhalb der letzten zwei Jahre ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.



## Abb. 1

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen am 01.01.2020

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

<sup>1</sup> Im Zuge der Vorbereitungen zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln wurde die AGIT beauftragt, die regionalen gewerblichen Planungsgrundlagen zu harmonisieren. In Zusammenarbeit mit allen 46 regionsangehörigen Gemeinden hat die AGIT die bislang in gisTRA® nicht erfassten Gewerbegebiete bzw. -gebietsteile nacherfasst sowie durch Überblendung von Gewerbeflächen-Monitoring-(gfm®) und Siedlungsflächen-Monitoring (sfm)-Daten auf Grundstücksebene überprüft bzw. korrigiert. Hierdurch konnte ein deutlich präziseres Bild über die gewerblichen Flächenreserven gewonnen werden. Durch die Erweiterung der regionalen gfm®-Datenbasis um die sfm-Anforderungen werden landesplanerische Informationsbedarfe mit abgedeckt.

Quelle: AGIT/gfm® 2019

Etwa jedes Dritte (36%) der 135 Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen wies noch sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen auf – die Aufwertung und Erneuerung von Bestandsgebieten sowie deren Nachverdichtung gewinnt also an Bedeutung. In allen städteregionalen Kommunen, abgesehen von der Gemeinde Roetgen, steht ein derartiges Flächenangebot zur Verfügung. Die Spanne bei den Gemeinden, die noch verfügbare Flächen besaßen, wies jedoch eine enorme Bandbreite auf; sie reichte von 73,6 ha in der Stadt Aachen bis 5,3 ha in Monschau.

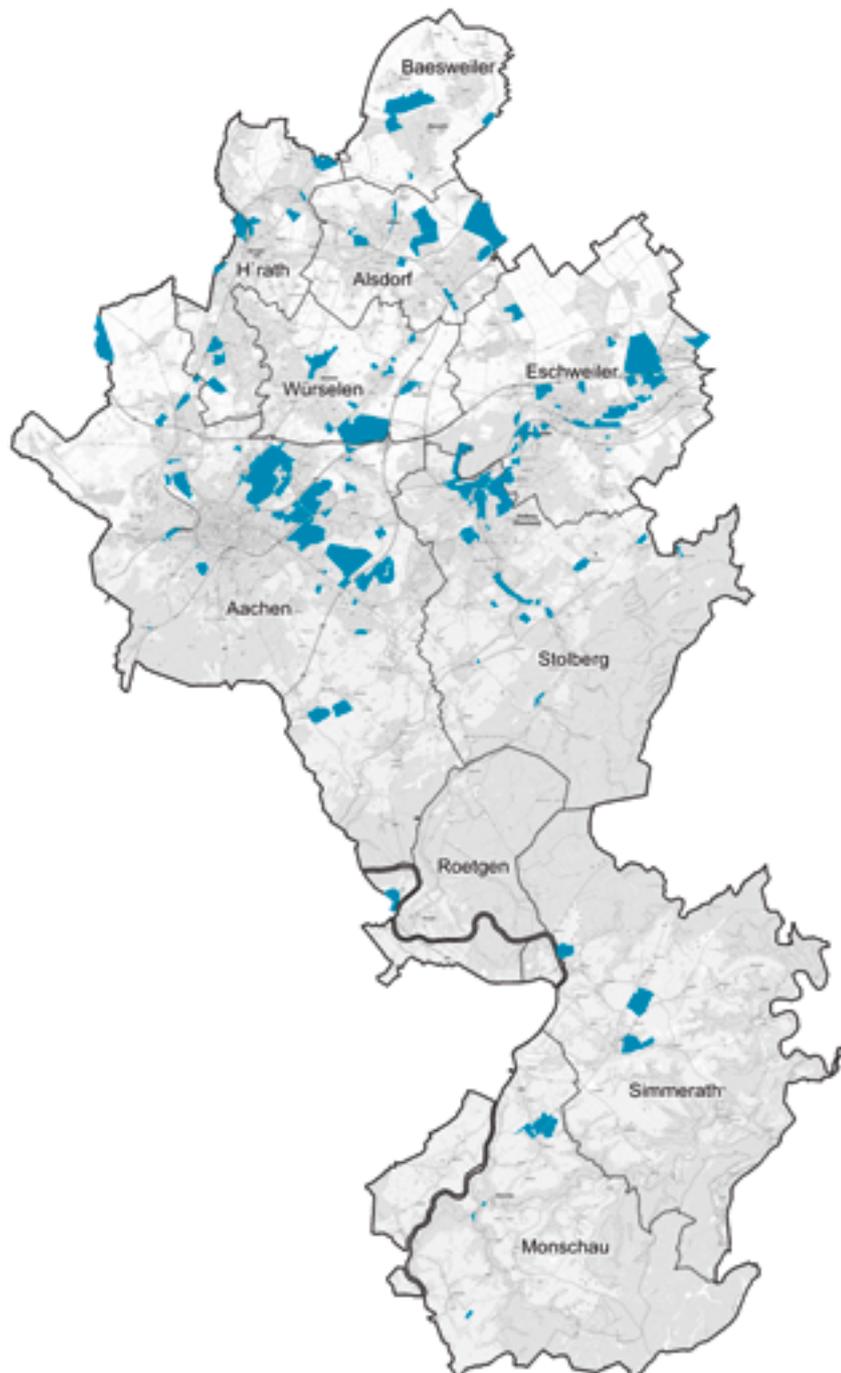
Hinzu kamen 8,4 ha langfristig verfügbare Fläche in der Stadt Baesweiler – im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch, auf dem der interkommunale und kreisübergreifende automobile Kompetenzstandort „Campus Aldenhoven“ realisiert werden soll – sowie je eine langfristig verfügbare Fläche von 0,5 ha im Gewerbegebiet „Talstraße“ in Eschweiler und 2 ha im Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“ in Würselen.

## Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2019)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm® 2019  
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2020



## 1.2 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*	2019
<b>Beteiligte Gemeinden (Anzahl)</b>	<b>10</b>
<b>Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)</b>	<b>135</b>
<b>Bruttofläche (ha)</b>	<b>2.776,79</b>
<b>Nettofläche (ha)</b>	<b>2.253,36</b>
<b>Veräußerte Fläche (ha)</b>	<b>1.978,42</b>
darunter genutzt	1.854,54
ungenutzt	123,88
<b>Optionen (ha)</b>	<b>30,63</b>
<b>Verfügbare Flächen (ha)</b>	<b>244,3</b>
darunter sofort verfügbar	56,2
kurzfristig verfügbar	56,4
mittelfristig verfügbar	120,7
langfristig verfügbar	10,9
<b>Restriktionsflächen (ha)</b>	<b>80,6</b>
<b>m<sup>2</sup>-Preise (netto, €)</b>	<b>20,00 - 130,00</b>
gewichteter Mittelwert	71

### Tab. 1

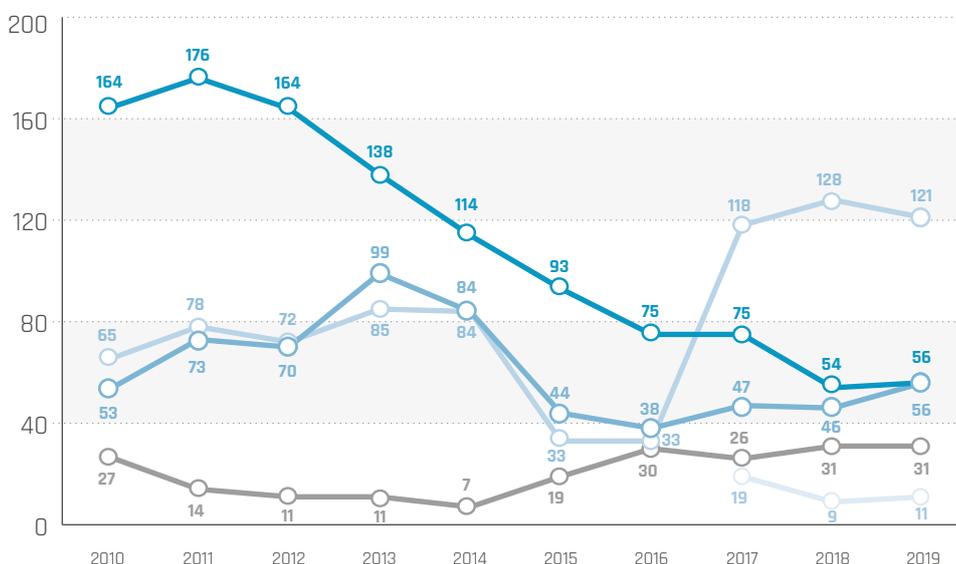
Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2020 im Überblick

\* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT / gfm® 2019

### Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot (inkl. optionierter Flächen) lag Anfang 2020 bei 275 ha und bedeutete einen **Anstieg der Reserven** von 7 ha bzw. 2% im Vergleich zum Vorjahr (268 ha). Dies ist insbesondere auf den Anstieg der sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen um 2 ha bzw. 10 ha, durch die beiden Gewerbegebietserweiterungen, zurückzuführen. Die Optionsflächen, d. h. Flächen die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, blieben mit 31 Hektar auf dem Vorjahresniveau. Das **sofort verfügbare Flächenangebot** von 56 ha verteilte sich zum Stichtag 01.01.2020 auf 8 städteregionale Kommunen und insgesamt 23 Gewerbegebiete. In der Stadt Würselen und der Gemeinde Roetgen stand ein derartiges Flächenangebot nicht mehr zu Verfügung. Im Jahr 2019 waren in allen Kommunen der StädteRegion Aachen (außer in der Gemeinde Roetgen) insgesamt 188 ha **kurz-, mittel- und langfristig** verfügbare Fläche vorhanden.



### Abb. 2

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2010 bis 2019 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

## Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

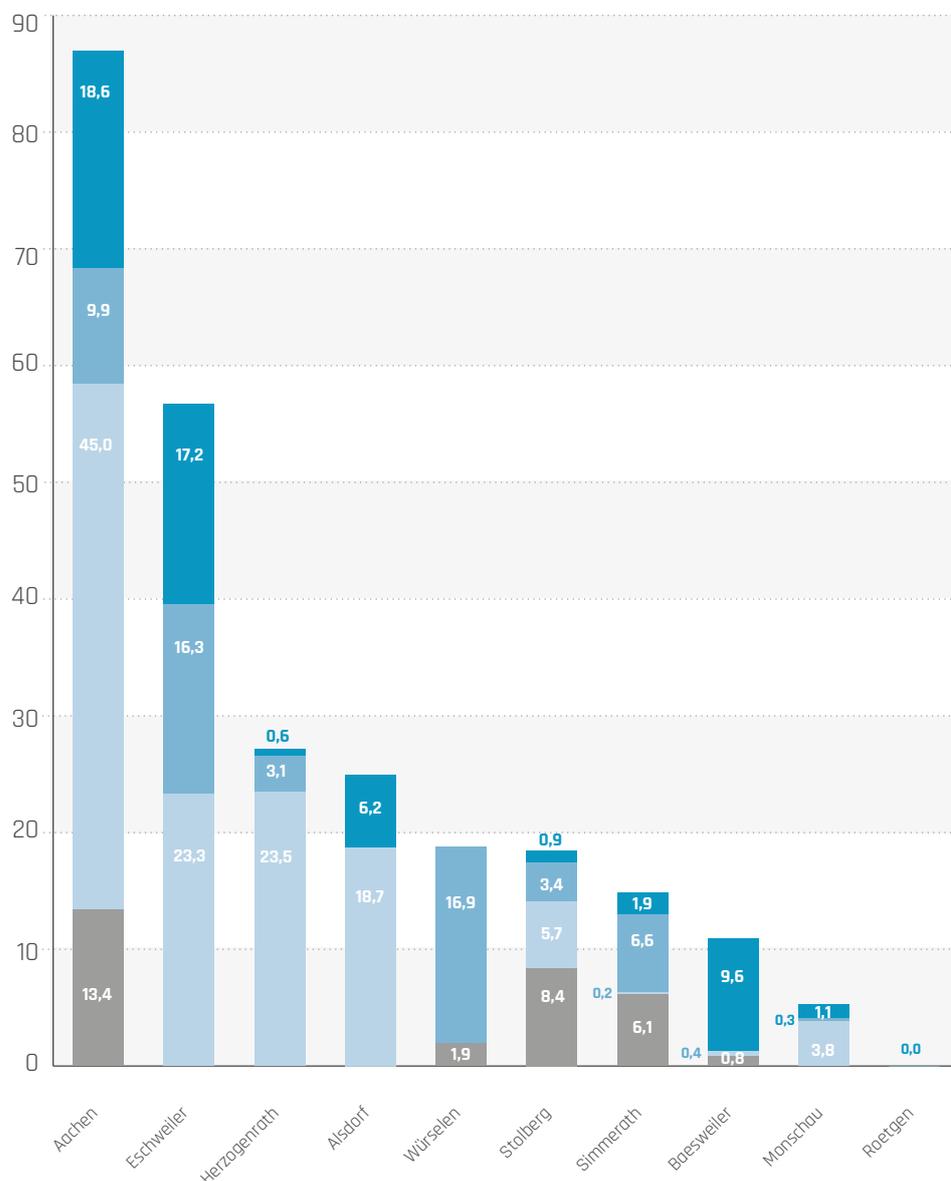
Mit 73,6 ha besaß die **Stadt Aachen** die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven, 18,6 ha davon waren sofort verfügbar. Somit befanden sich 32% der gesamten Flächenreserve der StädteRegion Aachen auf dem Gebiet der Stadt Aachen. Die Stadt Eschweiler hatte mit 56 ha die zweithöchste Flächenreserve, mit 17,2 ha sofort verfügbarer Fläche; 24% der gesamten städteregionalen Reservefläche befand sich auf Eschweiler Stadtgebiet. Darauf folgten die Städte Herzogenrath (27 ha) und Alsdorf (25 ha). Würselen (17 ha mittelfristig verfügbar), Stolberg (10 ha), Baesweiler (10 ha) und Simmerath (9 ha) wiesen durchschnittlich 4% der städteregionalen Reserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand auf. In Monschau waren mit 5 ha kaum noch Reserveflächen vorhanden. Die 31 ha Optionsfläche, d. h. Flächen die durch einen juristischen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen bzw. einen Beschluss durch Stadt- oder Gemeinderat für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind, waren größtenteils in der Stadt Aachen (13 ha), in Stolberg (8 ha) und Simmerath (6 ha) verortet. Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Baesweiler (8,4 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

### Abb. 3

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven am 01.01.2020 (in ha)

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

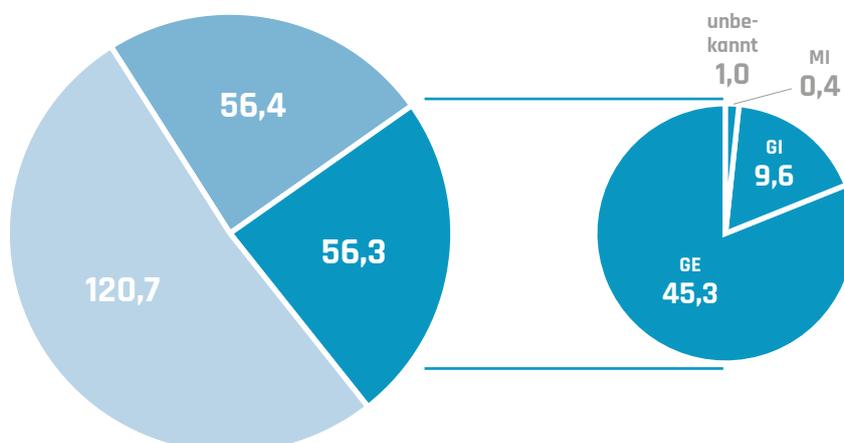


## Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung (GE/GI)

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. Bei letzterem konnte gegenüber 2019 ein Rückgang von 23,1 ha (13 Flächen) auf 14,1 ha (6 Flächen) bei den sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen festgestellt werden.

- / Bei den 56,2 ha **sofort verfügbaren Flächen**, für die Angaben zur planerischen Ausweisung vorlagen, waren 80% (45,3 ha) als GE-Flächen deklariert. Weitere 9,6 ha waren als Industriegebiete (GI) und 0,4 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den restlichen 1,0 ha (2%) lagen keine Angaben seitens der Kommunen vor. (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.)
- / Bei den 56,4 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** waren 29,9 ha als GE-Flächen und 13,4 ha als GI-Flächen deklariert. Zu (23%) lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. (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.)
- / Zu 52% der 120,7 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen keine Angaben vor. 51,0 ha waren als GE-Flächen deklariert und 6,5 ha als Industriegebiete (GI). (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.)

Darüber hinaus werden in gisTRA® auch **langfristig verfügbare Flächen** erfasst. Bei diesen im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht [Zeitraum von mindestens 5 Jahren]. Diese Flächenkategorie wird ausschließlich in Abb. 1 und Abb. 2 dargestellt.



### Abb. 4

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT / gfm® 2019



**Work in Progress:**  
**Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf**

Die Auswertungen zur Flächenverfügbarkeit gestalten sich mitunter schwierig, da einige Kommunen die Angaben zur planerischen Ausweisung noch nicht vervollständigt haben. Wir regen an, diese Daten von Seiten der Kommunen künftig in gisTRA® bereitzustellen, um den Informationsgehalt der Analyse anzuheben: Bei 5 der 10 städteregionalen Kommunen sind die Angaben zu sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen lückenhaft. Da bei den mittelfristig verfügbaren Flächen per Definition noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, ist hier in den meisten Fällen keine Angabe möglich.



**Work in Progress:**  
**Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf**

*Für eine erfolgreiche Ansiedlungswerbung ist es unabdingbar, in Exposees einen Quadratmeterpreis oder zumindest eine Preisspanne anzugeben. Es wäre demnach wünschenswert, diese Angabe in gisTRA® auf Gewerbegebietsebene zu vervollständigen (wohlwissend, dass endgültige Preise erst in Verhandlungen mit den Unternehmen festgelegt werden oder diese z. B. von der Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze abhängen).*

## Grundstückspreise

Von den 49 Gewerbegebieten, die in der StädteRegion Aachen noch verfügbare Flächenreserven aufwiesen, konnten 19 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 2019 bei 69 €. Das Maximum lag bei 125 €/m<sup>2</sup> für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Berliner Ring – Charlottenburger Allee – Auf der Hüls“ in Aachen. Das Minimum wurde 2019 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).



**Work in Progress:**  
**Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf**

*Eine systematische Dokumentation (Identifizierung und Klassifizierung) dieser Restriktionsflächen wäre in Zukunft eine wichtige Informationsquelle für qualitative Analysen. So regen wir an, dass alle städtereionsangehörigen Kommunen die Angaben auf gisTRA® hinsichtlich ihrer Flächenrestriktionen nochmals überprüfen und – falls erforderlich – anpassen.*

## Restriktionsflächen

In Ballungsräumen wie der Region Aachen stoßen Entwicklungsmöglichkeiten neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und Anforderungen an den Freiraumschutz zunehmend an ihre Grenzen. Um dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen und der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, soll im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings (gfm®) verstärkt ein Augenmerk auf Brachflächen und gewerbliche Flächen, die mit einem Mobilisierungshemmnis behaftet sind, gelegt werden. Diese zumindest potenziell wiedernutzbaren Flächen wiesen in der StädteRegion Aachen immerhin eine Fläche von 68,4 ha auf und verteilten sich auf 23 Grundstücke in 15 Gewerbegebieten (in Klammern die Restriktionsgründe).

- / 12 Flächen (54,6 ha) in der Stadt Aachen (5 Flächen Baurecht, 1 Flächen Eigentumsverhältnisse, 1 Verkehrliche Erschließung, 1 Brachfläche, 4 unbekannt)
- / 7 Flächen (6,0 ha) in Würselen (2 Flächen Eigentumsverhältnisse, 5 Flächen unbekannt)
- / 2 Flächen (6,8 ha) in Stolberg (Altlasten)
- / 2 Fläche (0,9 ha) in Eschweiler (Altlasten und Eigentumsverhältnisse)

Neben den Nutzungshemmnissen für Gewerbebrachen wie Altlasten, Altbebauung und veraltetem Planungsstatus, erschweren private Eigentumsverhältnisse (z. B. Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung) die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. 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 114 ha Fläche in der StädteRegion Aachen aus und lagen damit exakt auf Vorjahresniveau. In der Stadt Eschweiler (24,8 ha) war die Gesamtfläche der betrieblichen Vorsorgeflächen – also dem Markt entzogener Flächen – am höchsten, gefolgt von Stolberg (20,9 ha), Alsdorf (18,6 ha) und in Würselen (15,2 ha). In der Stadt Stolberg überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen sogar die Gesamtreserve um das Doppelte. In Simmerath übertraf die Gesamtreserve die betrieblichen Vorsorgeflächen um 3,6 ha.

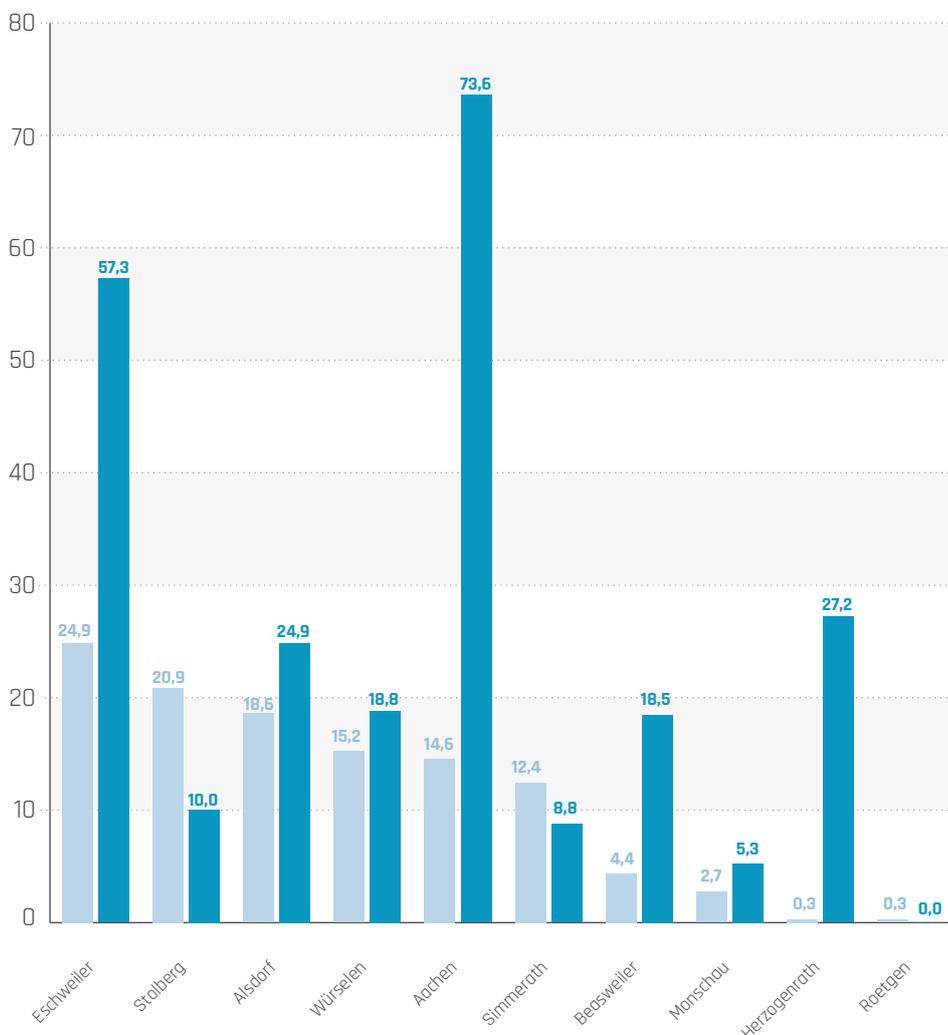
Von den insgesamt 114 ha (93 Grundstücke) betriebliche Vorsorgefläche entfiel mehr als die Hälfte (58,6 ha) auf 11 Grundstücke in 6 Kommunen. Diese befanden sich in **Eschweiler** (Dalli Werke: 8,1 ha/ ESW Röhrenwerke (Gewerbegebiet Phönixstraße): 5,9 ha/ Berde Plants (GE Stolberger Straße): 4,5 ha), **Stolberg** (Saint Gobain (GE Probsteistraße): 11,0 ha/Unbekannt (GE Gressenich): 3,3 ha), **Aachen** (Schumag: 5,5 ha/FEV 3,6 ha), **Simmerath** (Otto Junker (GE Lammersdorf): 7,2 ha), **Würselen** (GE Aachener Kreuz: 2,7 ha/GE Nassauer Str.: 3,4 ha) und **Alsdorf** (GE Prämienstraße: 3,4 ha).



**Work in Progress:**  
**Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf**

*Unter betrieblichen Vorsorgeflächen werden jene Grundstücke verstanden, die für Erweiterungszwecke eines bereits in der Kommune ansässigen Betriebes vorgehalten werden. Eine Fläche sollte nur dann als betriebsgebunden klassifiziert werden, wenn sie sich im Eigentum des Betriebes befindet und der eigenen Nutzung dienen soll (räumlich funktionaler Zusammenhang).*

*Die Eigentümer der betrieblichen Vorsorgeflächen sollten zukünftig in gisTRA® angegeben werden.*



## Abb 5:

Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)

- Betriebliche Vorsorgefläche
- Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm® 2019

## 1.3 Veräußerung von Gewerbeflächen im Jahr 2019

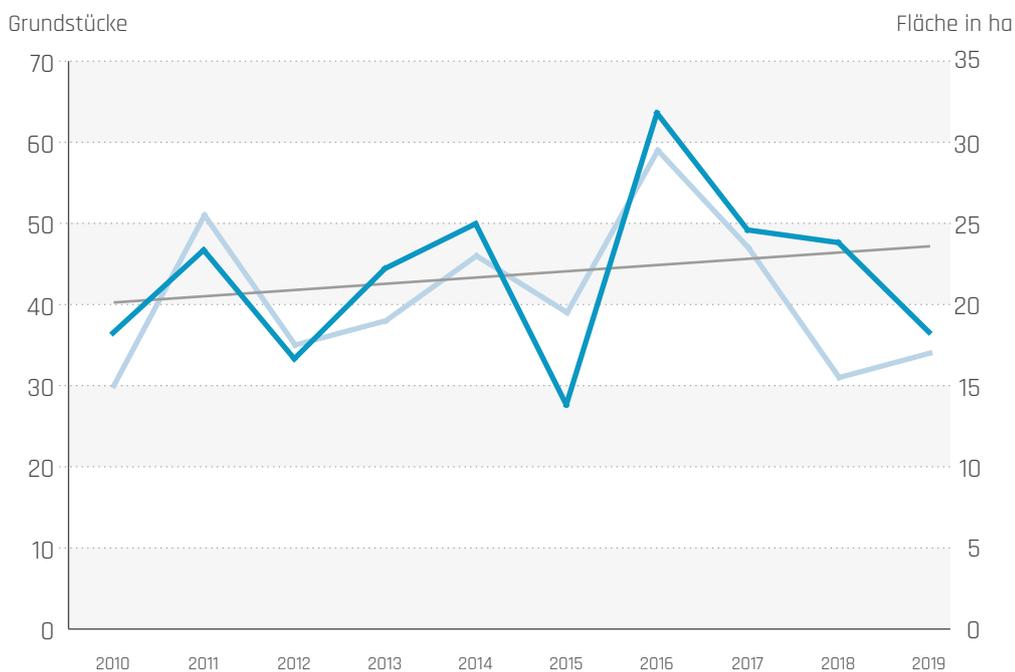
### Tab. 2

Gewerbeflächenveräußerungen  
in der StädteRegion Aachen 2019  
im Überblick

Quelle: AGIT / gfm® 2019

Veräußerungen	2019
<b>Grundstücke (Anzahl)</b>	<b>34</b>
<b>Fläche (ha)</b>	<b>18,3</b>
<b>Nachfrage ausgew. Branchen (ha)</b>	
Verarbeitendes Gewerbe	6,05
Logistik	2,11
Handel	1,89
Dienstleistungen	7,63
Baugewerbe	0,63
<b>Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)</b>	
Außerregionale Neuansiedlungen	2
Innerregionale Verlagerung	8
Innergemeindliche Verlagerung	13
Erweiterung am Standort	5
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	6
<b>Nachfrage nach Größenklasse (ha)</b>	
< 0,2	1,25
0,2 – 0,5	4,49
0,5 – 1	3,48
1 – 2	3,8
2 – 5	5,28
> 5	0,00

Insgesamt konnten im Jahr 2019 in 8 der 10 städteregionalen Kommunen Gewerbe-  
grundstücke verkauft werden; dies entspricht etwa dem Jahresmittel seit 2010  
(8,3 Kommunen). Die **Veräußerungen** mit einer Gesamtgröße von rund 18,3 ha  
verteilten sich auf 34 Grundstücke. Sowohl bezogen auf die veräußerte Fläche, als  
auch auf die Anzahl der Grundstücke, lag das Ergebnis unter dem Mittelwert der ver-  
gangenen 10 Jahren (21,7 ha / 41 Grundstücke). Der Flächenumsatz lag 2019 5,5 ha  
unter dem Umsatz des Vorjahres (23,8 ha).



## Abb. 6

Gewerbeflächenveräußerungen  
2010 - 2019 nach  
veräußerten Grundstücken  
und Fläche (Anzahl/in ha)\*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT / gfm® 2019

\* Abweichungen zu früheren Berichten  
durch Korrekturnachträge möglich

## Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke im Zeitraum 2010-2019

Zwischen 2010 und 2019 wurden die meisten **Gewerbegrundstücke** in der Stadt Aachen veräußert (170) – im Übrigen genauso viele wie im gesamten Kreis Düren – gefolgt von Simmerath (39), Herzogenrath (35), Stolberg (33), Alsdorf (30), Eschweiler (29) sowie Baesweiler (26). In Würselen wurden 22, in Monschau 21 und in Roetgen 5 Flächenveräußerungen angezeigt. Demnach entfielen mehr als 41 % der veräußerten Grundstücke auf die Stadt Aachen.

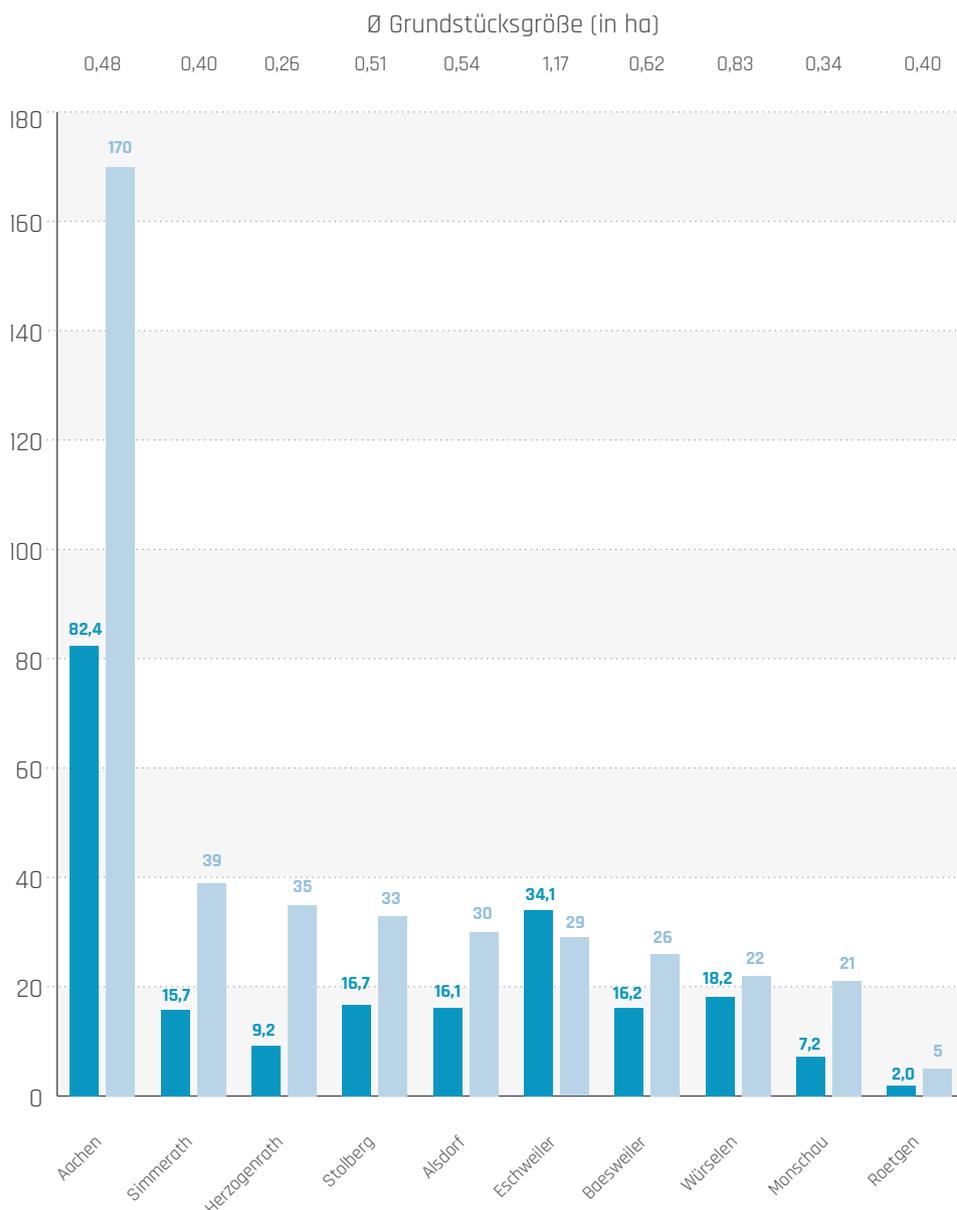
In der letzten Dekade betrug die **durchschnittliche Grundstücksgröße** in der Städte-Region Aachen 0,53 ha. Auf kommunaler Ebene konnten folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen ermittelt werden: In Eschweiler (1,17 ha), Würselen (0,83 ha), Baesweiler (0,62 ha) sowie Stolberg und Alsdorf (0,51 ha bzw. 0,54 ha). In den Eifelgemeinden Roetgen, Simmerath und Monschau lag die durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 0,40 ha und 0,34 ha. In der Stadt Aachen, in der mit insgesamt 82,4 ha flächenmäßig die meisten Gewerbeflächen veräußert wurden, betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,48 ha. Den niedrigsten Durchschnittswert wies mit 0,26 ha die Stadt Herzogenrath auf.

### Abb 7:

Veräußerte Gewerbeflächen und -grundstücke in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2010-2019 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT / gfm® 2019

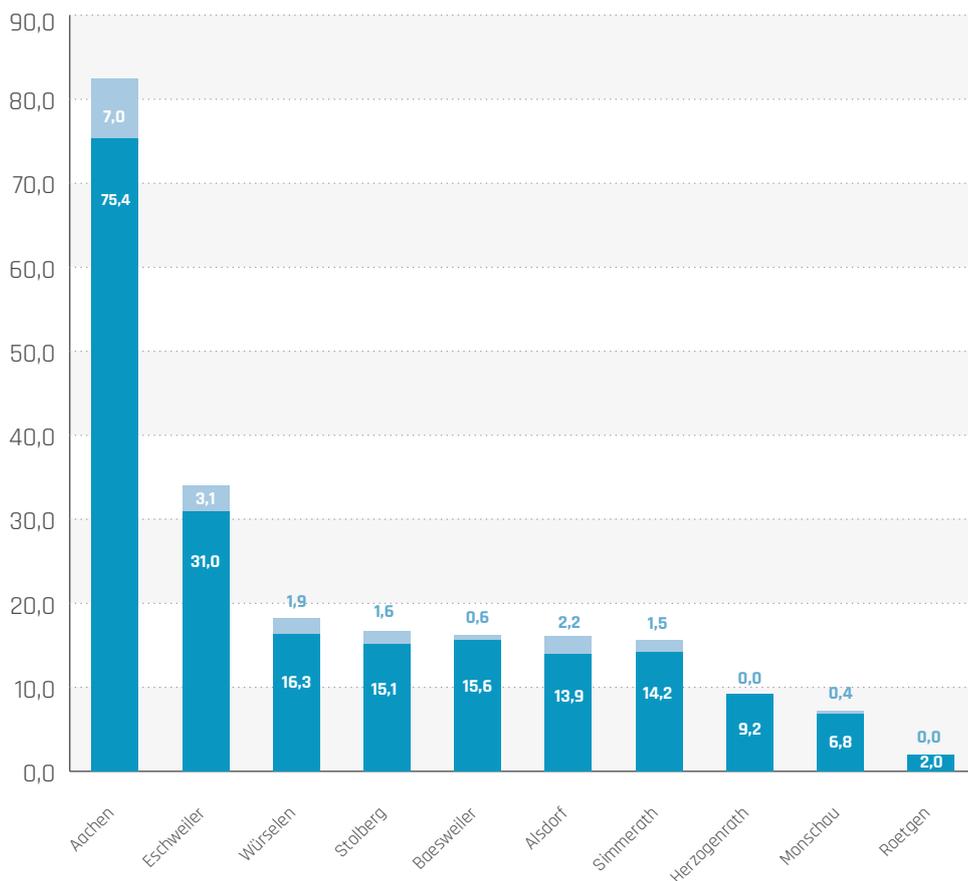


## Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 im Vergleich zur veräußerten Fläche 2010 - 2018

2019 war ein durchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen: Insgesamt konnten 18,3 ha Gewerbefläche verkauft werden, im gesamten Zeitraum 2010 bis 2018 waren es 199,5 ha. Somit entfielen 8% der in der letzten Dekade veräußerten Fläche auf das Jahr 2019. Simmerath, Stolberg und Würselen (10%) sowie Eschweiler und Aachen (9%) erzielten mit ihrer Veräußerungsaktivität im Jahr 2019 das Durchschnittsniveau der letzten Dekade. Die Veräußerungen in Alsdorf fielen mit 14% überdurchschnittlich aus, in Monschau (5%) und Baesweiler (4%) hingegen unterdurchschnittlich. In Herzogenrath und Roetgen wurden keine Flächen veräußert.

In der **Stadt Aachen** wurden 2019 7,02 ha verteilt auf 15 Grundstücken verkauft. 11 Grundstücke wurden im Gewerbepark Brand (2,53 ha), 2 auf Avantis (1,27 ha) sowie je eine Fläche im Gewerbegebiet „Berliner Ring – Charlottenburger Allee – Auf der Hüls“ (0,27 ha) und im Gewerbegebiet „Jülicher Straße – Liebigstraße“ (2,94 ha) verkauft. Mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 0,47 ha im Jahr 2019 lag dieser Wert genau beim langjährigen Mittel von 0,48 ha.

Die **Stadt Alsdorf** hat im Jahr 2019 2 Veräußerungen im Business Park Alsdorf-Hoengen (2,2 ha) angezeigt. Eine 1,95 ha große Fläche wurde an den Internethändler eRocket GmbH verkauft und stellt zugleich die zweitgrößte gewerbliche Flächenveräußerung der Stadt in den letzten 10 Jahren dar. Damit sind im Business Park Alsdorf, zumindest kurzfristig, keine Flächen mehr verfügbar. In der **Stadt Eschweiler** wurden je 2 Flächen im „Industrie- und Gewerbepark Eschweiler (IGP)“ (2,61 ha) und im „Gewerbegebiet Südlich Elektrowerk“ (0,46 ha) verkauft. In der **Stadt Stolberg** wurden im Camp Astrid 5 Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,63 ha verkauft. Im Gewerbe- und Industriegebiet Rollesbroich in der **Gemeinde Simmerath** 4 Flächen (1,54 ha) und im „Gewerbegebiet Monschau-Imgenbroich HIMO“ in der **Stadt Monschau** 2 Flächen (0,36). Je 1 Veräußerung wurde in der **Stadt Würselen** im „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ (1,85 ha, Spedition Schumacher) und in der **Stadt Baesweiler** im „CarlAlexanderPark (CAP)“ (0,62 ha) verzeichnet. In der Stadt Herzogenrath und in der Gemeinde Roetgen (keine Reserveflächen verfügbar) wurden im Jahr 2019 keine Grundstücksveräußerung angezeigt.

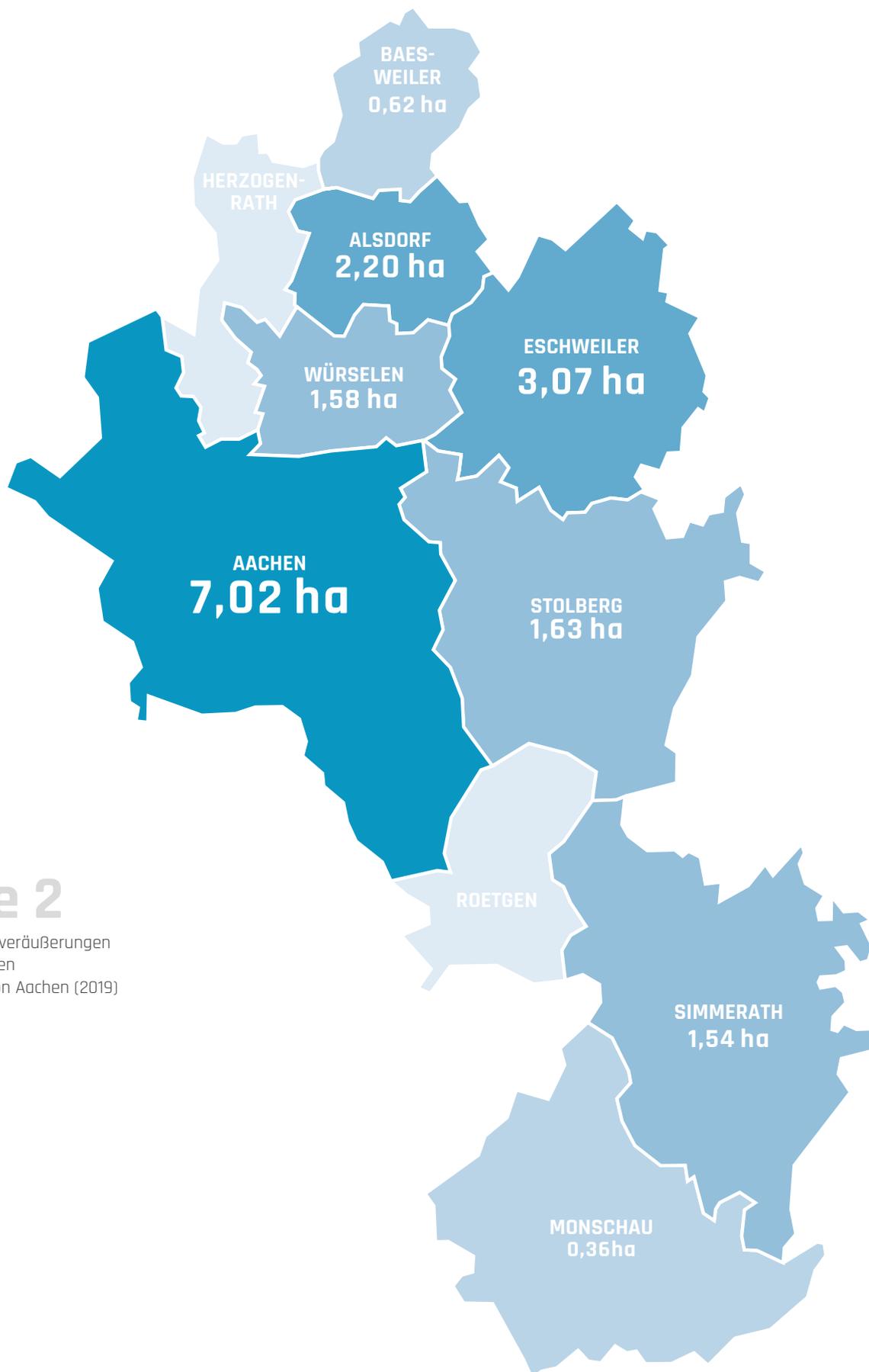


### Abb 8:

Anteil der Gewerbeflächenveräußerungen 2019 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur veräußerten Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

- Fläche 2010 - 2018
- Fläche 2019

Quelle: AGIT / gfm® 2019



## Karte 2

Gewerbeflächenveräußerungen  
in den Kommunen  
der StädteRegion Aachen (2019)

- > 5 ha
- 2 bis 5 ha
- 1 bis 2 ha
- < 1 ha
- kein Umsatz

Quelle: AGIT / gfm® 2019

## Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2019 waren Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich mit 7,63 ha bzw. 42% die größten gewerblichen Flächennachfrager (12 Grundstücke). In der Stadt Aachen machten Unternehmen dieses Sektors sogar 60% der Flächennachfrage aus. Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes erwarben mit 6,05 ha jede dritte Gewerbefläche (13 Grundstücke). Bei Logistikunternehmen (2,11 ha/2 Grundstücke) und Handelsunternehmen (1,89 ha/4 Grundstücke) konnten 12% bzw. 10% der gesamten veräußerten Fläche verzeichnet werden. Dies stellt im Vergleich zur letzten Dekade ein unterdurchschnittliches Ergebnis dar. Gleiches gilt für das Baugewerbe mit lediglich 3 Prozent (1,25 ha/3 Grundstücke).

Der Großteil der Flächenveräußerungen in den Jahren 2010 bis 2019 konnte mit jeweils 23% bei Unternehmen aus dem Bereich Logistik (49,8 ha) und Dienstleistungsunternehmen (50,1 ha) verzeichnet werden. Handelsunternehmen lagen mit 18% des Flächenumsatzes (38,7 ha) etwas dahinter. Das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe hatten einen Anteil von 15% (33,5 ha) bzw. 14% (29,8 ha). Die Kategorie „Sonstiges/unbekannt“, die sich aus Flächenveräußerungen aus dem Wirtschaftszweig „Bergbau, Energie, Wasser“ (7,1 ha), Öffentlichen Verwaltung (2,2 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,2 ha) sowie fehlenden Angaben der Kommunen (4,8 ha) zusammensetzt, rangierte mit 7% auf dem letzten Platz.

Betrachtet man die Flächenverkäufe nach der Anzahl der Grundstücke, so wurden in den letzten 10 Jahren die meisten Flächen an Dienstleistungsunternehmen (123) sowie das Baugewerbe (105) veräußert, gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (66), Handelsunternehmen (59) und der Logistik (32). Demnach waren Flächen für Logistiker durchschnittlich 1,56 ha groß, gefolgt von Flächenveräußerungen an den Handel (0,66 ha) und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (0,51 ha). Dienstleistungsunternehmen erwarben durchschnittlich Flächen mit einer Größe von 0,41 ha, das Baugewerbe von 0,28 ha.



### Work in Progress: Hinweise zu Weiterentwicklung/Optimierungsbedarf

Die Vollständigkeit der Veräußerungsangaben ist für die Auswertung notwendig!

Daher die Bitte an alle gisTRA®-Anwender, den Unternehmensnamen, den Ansiedlungstyp und die Branche bei Veräußerungen anzugeben. Leider sind die Angaben in der Regel lückenhaft oder es wird „unbekannt“ angegeben.

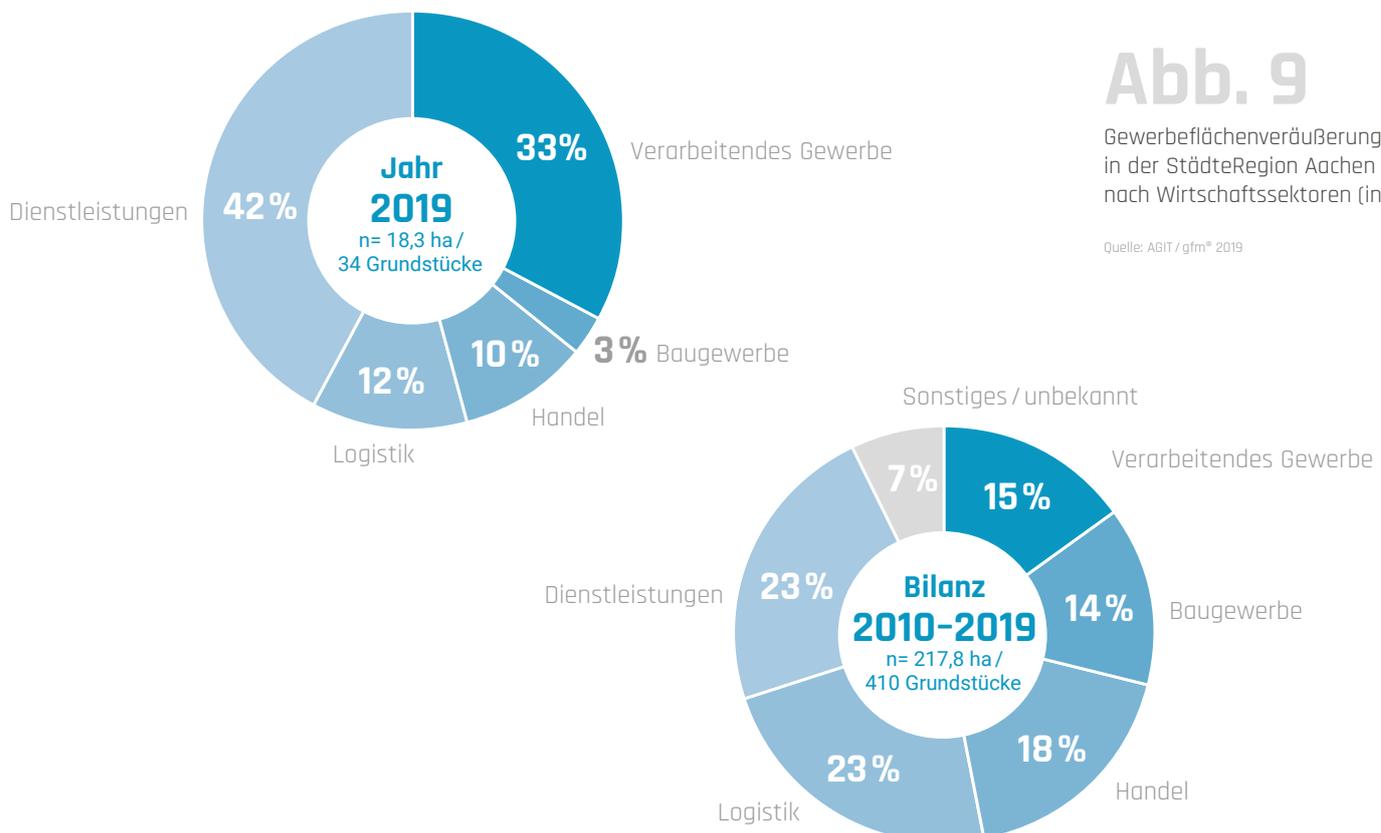


Abb. 9

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2019

## Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen

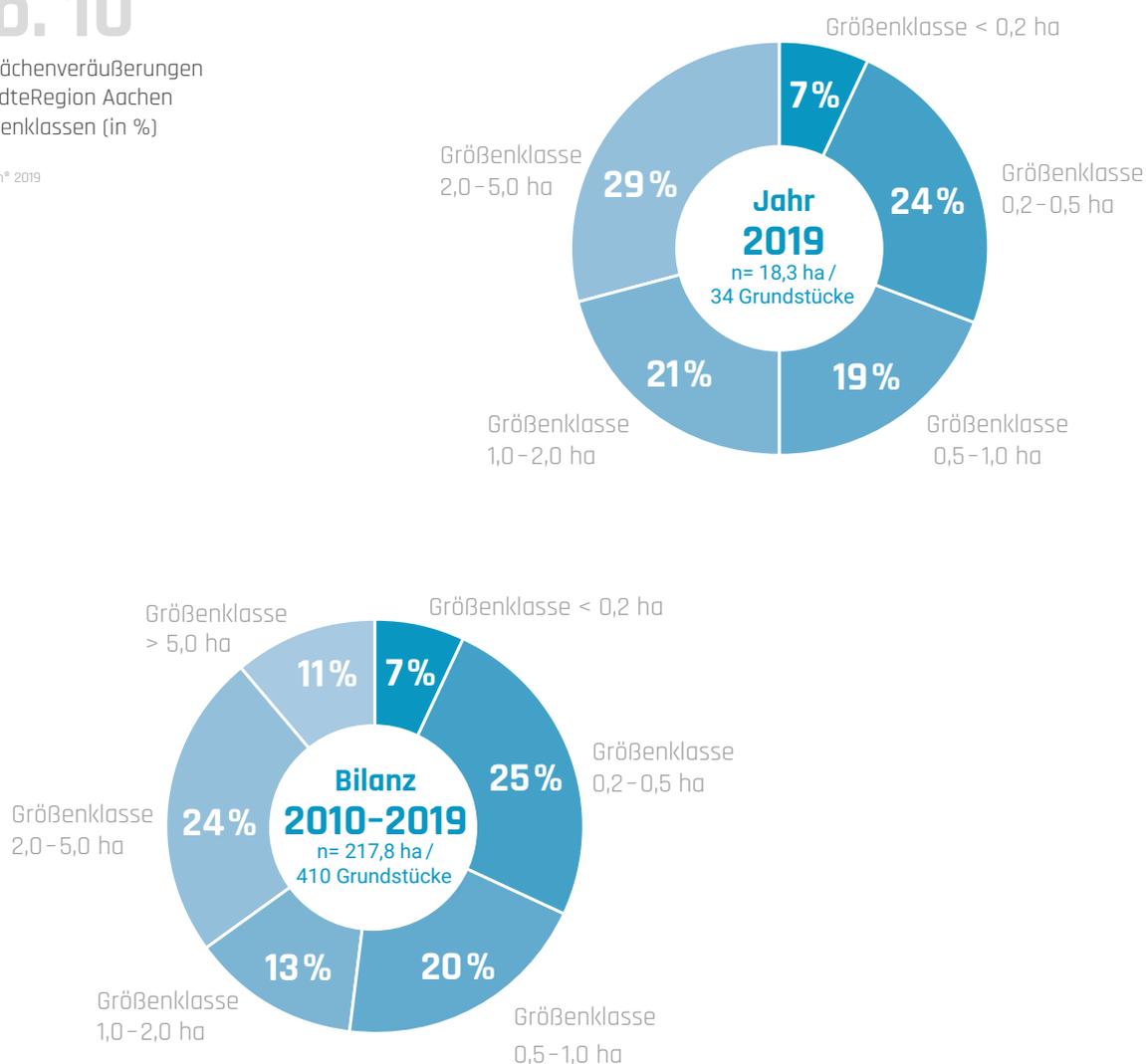
Die Abbildung 10 stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2019 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren dar. Der Wert in der Kategorie größer als 5 ha lag bei 11 % (23,0 ha / 3 Grundstücke). Die Veräußerungsaktivität bei Flächen zwischen 2 ha und 5 ha lag bei 24 % (52,3 ha / 20 Grundstücke). Der Vorjahresvergleich der Flächenveräußerungen mit einer Größe von 1 ha bis 2 ha (2019: 13 / 2018: 12 %) sowie den Flächen kleiner als Hektar spiegelt ein nahezu unverändertes Bild wider (2019: 52 % / 2018: 54 %).

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen im Jahr 2019 stellt sich ausgeglichen dar. So lagen die Veräußerungen in den verschiedenen Größenklassen zwischen 19 % und 29 %. Die Flächen kleiner als 0,2 ha machten 7 % der Verkäufe aus und lagen somit exakt beim Wert der letzten 10 Jahre. Flächen mit einer Größe von 1 ha bis 2 ha (21 %) und Flächen zwischen 2 ha und 5 ha (29 %) lagen über dem Durchschnitt der letzten Dekade. Flächen mit einer Größe von mehr als 5 ha wurden im Jahr 2019 in der StädteRegion Aachen nicht angezeigt.

### Abb. 10

Gewerbeflächenveräußerungen in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)

Quelle: AGIT / gfm® 2019



## Veräußerung nach planerischer Ausweisung

Die Veräußerungen der letzten Jahre zeigten, dass die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Industrieflächen (GI) für die StädteRegion Aachen eine besondere Relevanz hat; zumal sich bei diesem Flächenangebot ein Engpass abzeichnet (17%/9,6 ha der sofort verfügbaren Flächen). Im Jahr 2019 wurden 25% des Flächenumsatzes auf GI-Flächen getätigt (3 Grundstücke mit 4,5 ha). Dreimal so viel Fläche wurde auf GE-Flächen umgesetzt (13,8 ha auf 31 Grundstücken). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach bei den GI-Flächen 1,51 ha und bei den GE-Flächen 0,44 ha.

## Herkunft der Käufer

Die Auswertung der Kauffälle nach Herkunft der Grundstückskäufer zeigt, dass jeder zweite Verkauf (53%) im Jahr 2019 an ein Unternehmen aus derselben Kommune ging (innergemeindliche Verlagerung, Erweiterungen am Standort). Der Wert lag unter dem langjährigen Mittel der letzten 10 Jahre von 63%. Innerregionale Verlagerungen lagen mit 24% hingegen über dem langjährigen Mittel von 20%. Die 2 Flächenveräußerungen (6%) an Unternehmen außerhalb der Region (außerregionale Neuansiedlungen) lagen genau im Bereich des langjährigen Mittels. Flächenverkäufe an Existenzgründer konnten im Jahr 2019 nicht verzeichnet werden (2009 bis 2018: 1%). Verkäufe der Kategorie „unbekannt“, also Veräußerungen bei denen die Kommune keine Angabe vorgenommen hat, rangierte mit 18% weit über dem Niveau des langjährigen Mittelwertes von 10%.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Veräußerungen 2019	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aachen	44	18,64	9,90	45,04	0,00	7,02	15
Alsdorf	8	6,16	0,00	18,72	0,00	2,20	2
Baesweiler	5	9,59	0,00	0,44	8,42	0,62	1
Eschweiler	24	17,17	16,27	23,32	0,52	3,07	4
Herzogenrath	9	0,65	3,07	23,48	0,00	0,00	0
Monschau	6	1,12	0,33	3,81	0,00	0,36	2
Roetgen	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Simmerath	4	1,92	6,63	0,23	0,00	1,54	4
Stolberg	23	0,99	3,36	5,69	0,00	1,63	5
Würselen	10	0,00	16,85	0,00	1,99	1,85	1
<b>StädteRegion Aachen gesamt</b>	<b>135</b>	<b>56,2</b>	<b>56,4</b>	<b>120,7</b>	<b>10,9</b>	<b>18,3</b>	<b>34</b>

## Tab. 3

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

Quelle: AGIT / gfm® 2019

# 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-Immobilien-Portalen mit einem Marktanteil von über 60% in Deutschland, zur Verfügung gestellt und in gisTRA® integriert. Das Kapitel „Wirtschaftsimmobilien“ basiert auf einer Datenbankauswertung von ImmobilienScout24® aus dem Jahr 2019. 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 in der StädteRegion Aachen ab, der Rückschlüsse auf das gesamte Marktgeschehen zulässt.

## 2.1 Veräußerte und vermietete gewerbliche Immobilien in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019

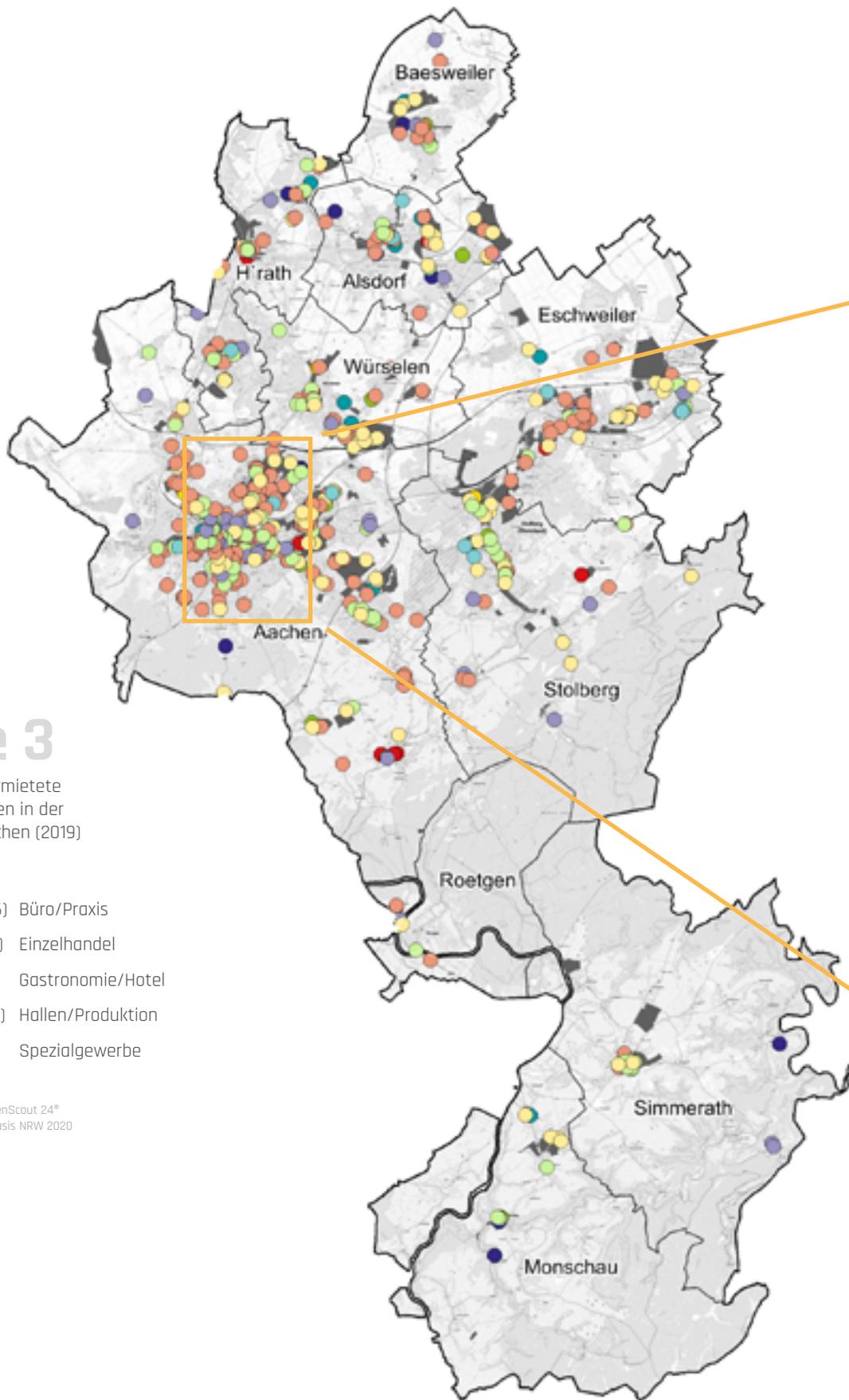
ImmobilienScout24 gliedert Gewerbeimmobilien in 5 Kategorien, unter welchen entsprechende Anzeigen auf dem Portal veröffentlicht werden:

- / **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 **Gastronomieimmobilien** zählen Bars, Cafés, Kioske, Diskotheken, Restaurants, und Imbisse. Hotelimmobilien umfassen Immobilien zur Beherbergung und Verpflegung von Gästen. Neben Hotels zählen hierzu Pensionen und Jugendherbergen.
- / Unter **Hallen/Produktion** fallen Lagerimmobilien und Produktionshallen für kleine bis mittlere Unternehmen. Es kann sich sowohl um abgetrennte Flächen als auch um Gewerbeeinheiten in Stadtlagern handeln.
- / Mit **Spezialgewerbe** werden Immobilien bezeichnet, die für eine ganz spezielle Nutzungsart konzipiert wurden. Hierzu zählen Seniorenresidenzen und Freizeitimmobilien, aber auch Werkstätten, Bauernhöfe, Factory Outlets, Gewächshäuser, Garagen und Businesscenter.

In der StädteRegion Aachen wurden im Jahr 2019 insgesamt 856 Gewerbeimmobilien vermietet (668 in 2018), während 79 Immobilien verkauft wurden (93 in 2018). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:10,8

Für die Auswertung des Immobilienmarktes wurde die StädteRegion Aachen in 4 Untereinheiten gegliedert:

- / die Stadt Aachen
- / die nördlichen Städte Alsdorf, Baesweiler und Herzogenrath
- / die mittleren städteregeionsangehörigen Kommunen Eschweiler, Stolberg und Würselen
- / die Eifelkommunen Monschau, Roetgen und Simmerath



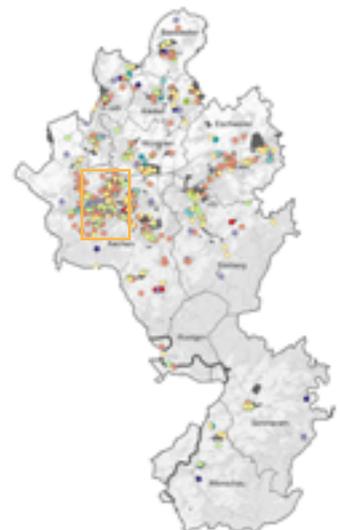
## Karte 3

Verkaufte und vermietete  
Gewerbeimmobilien in der  
StädteRegion Aachen (2019)

Kauf	Miete	
● (26)	● (476)	Büro/Praxis
● (17)	● (172)	Einzelhandel
● (16)	● (62)	Gastronomie/Hotel
● (7)	● (132)	Hallen/Produktion
● (13)	● (14)	Spezialgewerbe

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

Von den 79 verkauften und den 856 vermieteten Gewerbeimmobilien lagen für das Jahr 2019 zu allen Objekten Adressangaben vor. Auf dieser Basis konnten lagegetreue Übersichtskarten in der StädteRegion Aachen nach Immobilientypen erstellt werden.



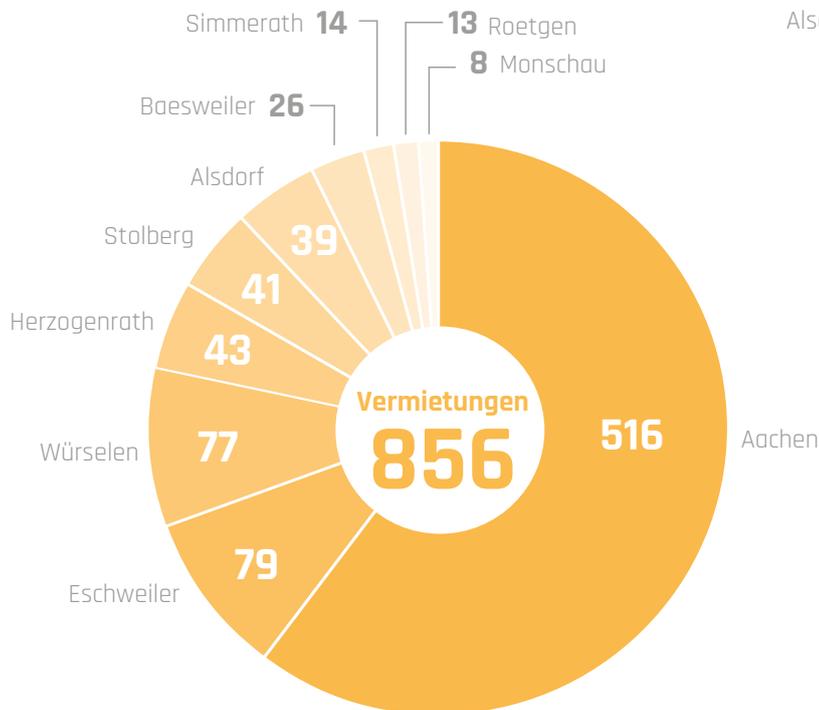
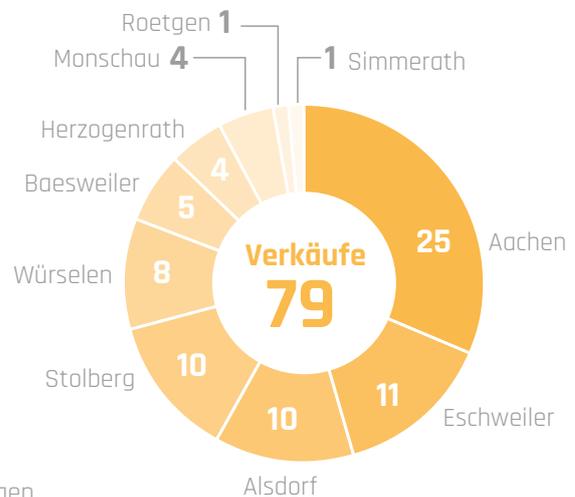
In der StädteRegion Aachen lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen an erster Stelle. 32% aller Verkäufe und sogar 60% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei Letzteren folgten auf die Stadt Aachen, Eschweiler und Würselen, mit je 9% der vermieteten Objekte. Die Städte Herzogenrath, Stolberg, Alsdorf sowie Baesweiler rangierten dahinter. Einen geringen Anteil an den Vermietungen hatten die Eifelkommunen. Simmerath, Roetgen und Monschau kamen zusammen auf nur 4% der Vermietungen.

Die Verteilung der Verkäufe war deutlich ausgeglichener. Nach der Stadt Aachen lag Eschweiler mit 14% auf dem zweiten Platz. Darauf folgten Alsdorf und Stolberg (13%), Würselen (10%) sowie Baesweiler mit 6% der Verkäufe. Herzogenrath und Monschau lagen mit je 4 Verkäufen dahinter, während in Roetgen und Simmerath nur jeweils eine Gewerbeimmobilie verkauft wurde.

# Abb. 11

Anzahl Verkäufe und Vermietungen nach kreisangehörigen Kommunen

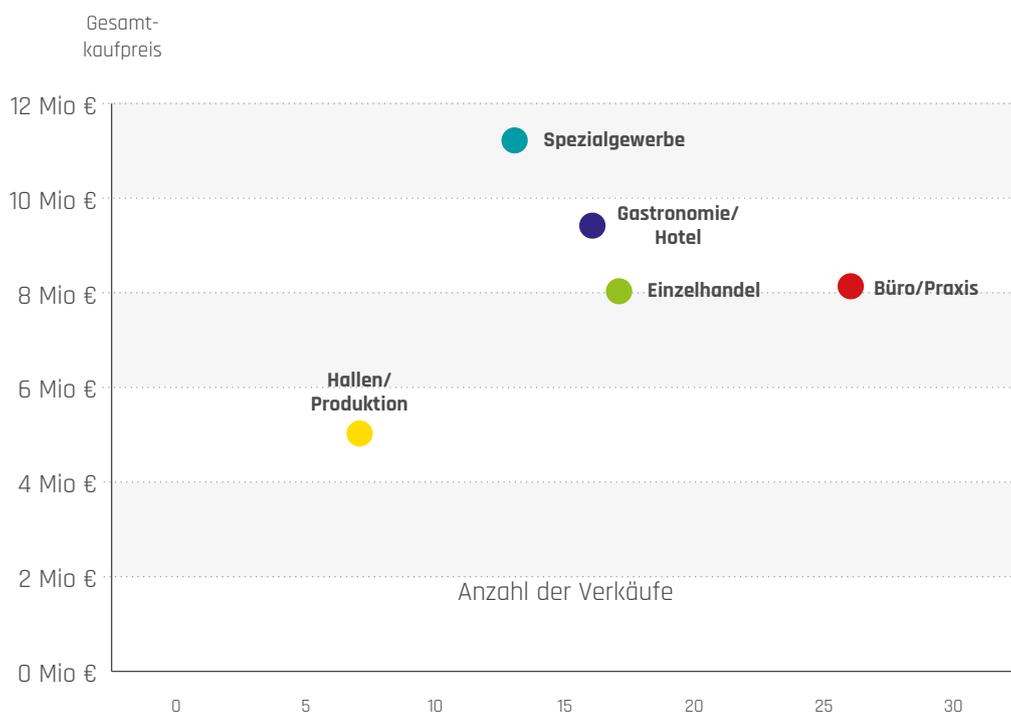
Quelle: ImmobilienScout 24\*, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der Anzahl der Veräußerungen im Gewerbeimmobilienmarkt zeigt, dass Büro- und Praxisimmobilien am häufigsten verkauft wurden (33% der Verkäufe), im Marktvolumen lagen sie allerdings im Mittelfeld bei 8,1 Mio. €. Die 13 Immobilienverkäufe, welche der Kategorie Spezialgewerbe zuzuordnen sind, wiesen mit 11,3 Mio € das größte Marktvolumen auf. Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelimmobilien hatten ein Marktvolumen von 8,0 Mio. € bzw. 9,4 Mio. €, die 7 Hallen- und Produktionsimmobilien von 5,0 Mio. €. 1 Einzelhandelsimmobilie wurde in Aachen für 4,0 Mio. € verkauft und machte somit die Hälfte des Gesamtvolumens dieser Kategorie aus.

Weitere „Sonderverkäufe“ wie z.B. das „Technologiezentrum am Europaplatz“ (33,7 Mio. €) und die „Campus Jahrhunderthalle Aachen“ an der Jülicher Straße wurden hier nicht berücksichtigt, da diese nicht über ImmobilienScout 24 veräußert wurden.

Von den 25 Verkäufen in der Stadt Aachen waren 13 Objekte Büro- und Praxisimmobilien, gefolgt von Spezialgewerbe mit 3, Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 2, Einzelhandelsobjekte mit 5 sowie Hallen- und Produktionsimmobilien mit 2 verkauften Objekten.



## Abb. 12

Marktvolumina und Anzahl von Veräußerungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Büro- und Praxisimmobilien wurden mit insgesamt 475 Objekten, zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,27 € pro Quadratmeter, am häufigsten vermietet. Gastronomie- und Hotelimmobilien stellten mit 14,37 €/m<sup>2</sup> die teuerste Kategorie dar, vor allem aufgrund von Vermietungen in der Aachener Innenstadt. Insgesamt wurden 62 Objekte dieses Immobilientyps vermietet. Zudem ist anzumerken, dass die Preise außerhalb der Stadt Aachen in allen Kategorien außer Hallen/Produktion niedriger waren. Zusätzlich wurden 172 Einzelhandelsimmobilien zu einem Durchschnittspreis von 12,32 €/m<sup>2</sup> vermietet. Deutlich niedrigere Quadratmeterpreise wurden in den Kategorien Hallen- und Produktion (133 zu durchschnittlich 5,41 €/m<sup>2</sup>) und Spezialgewerbe (14 zu durchschnittlich 3,54 €/m<sup>2</sup>) verzeichnet.

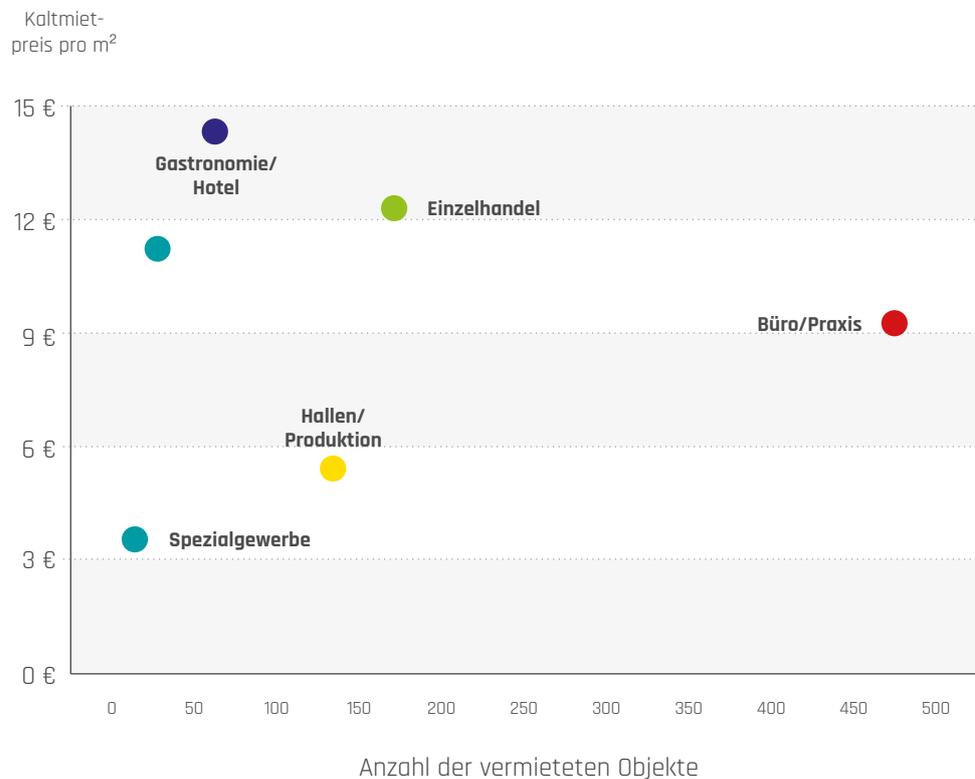
Die teuersten Immobilien in den jeweiligen Kategorien befanden sich mit Ausnahme des Spezialgewerbes allesamt in der Stadt Aachen. Bei Büro- und Praxisimmobilien sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien befanden sich dort 9 der 10 teuersten Objekte, bei den Einzelhandelsimmobilien waren es sogar 10 von 10. In der Kategorie Hallen / Produktion waren es nur 5 von 10, die weiteren 5 teilten sich auf Würselen und Eschweiler auf.

## Abb. 13

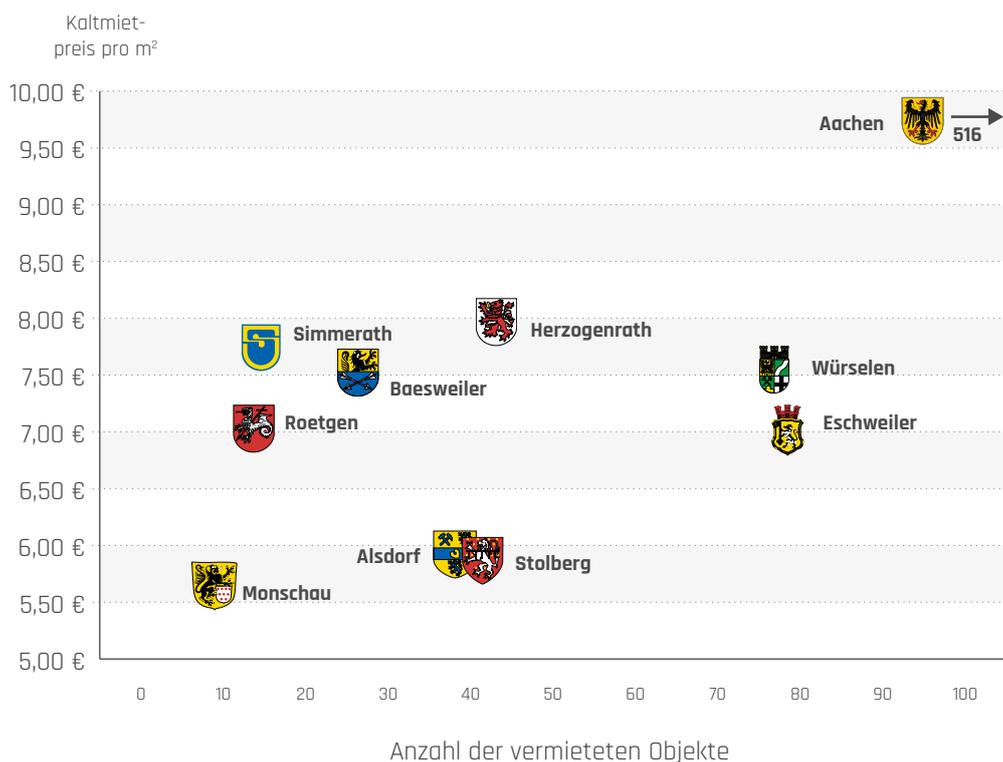
Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
 Büro- und Praxis: 344 von 475  
 Einzelhandel: 132 von 172  
 Gastronomie/Hotel: 32 von 62  
 Hallen/Produktion: 74 von 138  
 Spezialgewerbe: 5 von 14

Quelle: ImmobilienScout 24®  
 Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Mietpreise pro Quadratmeter lagen in der Stadt Aachen um 2€ höher als in den übrigen städteregionalen Kommunen. 516 Vermietungen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,74 € war der höchste Wert in der StädteRegion Aachen. Die Kommunen Herzogenrath mit 7,96 €/m<sup>2</sup> Simmerath (7,68 €/m<sup>2</sup>), Würselen (7,54 €/m<sup>2</sup>) und Baesweiler (7,51 €/m<sup>2</sup>) wiesen gemeinsam mit Roetgen und Eschweiler (7,01 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,00 €/m<sup>2</sup>) Quadratmeterpreise zwischen 7 € und 8 € auf. Günstigere Quadratmeterpreise wurden in Monschau (5,59 €/m<sup>2</sup>), Stolberg (5,85 €/m<sup>2</sup>) und Alsdorf (5,90 €/m<sup>2</sup>) verzeichnet.



## Abb. 14

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019 (in €/m<sup>2</sup>)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:  
 Aachen: 374 von 516  
 Alsdorf: 26 von 39  
 Baesweiler: 19 von 26  
 Eschweiler: 54 von 79  
 Herzogenrath: 31 von 43  
 Monschau: 6 von 8  
 Roetgen: 11 von 13  
 Simmerath: 11 von 14  
 Stolberg: 25 von 41  
 Würselen: 37 von 77

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 Preis 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.

Immobilien der Kategorie Büro/Praxis hatten sowohl die engste als auch insgesamt günstigste Preisspanne der Immobilientypen mit 490 € – 1.500 € und einem Median von 880 €. Einzelhandelsimmobilien hatten den gleichen Median, die Spanne war mit 550 € – 1.900 € allerdings etwas breiter. Die Höchstwerte in den beiden Kategorien waren jeweils auf ein Objekt in der Stadt Aachen zurückzuführen. Gastronomie- und Hotelimmobilien hatten einen Preisrahmen von 1.150 € bis 2.440 € bei einem Median von 1.600 €. Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen mit 1.160 € – 3.090 € die breiteste Preisspanne auf. Hier lag der Median bei 1.900 €.

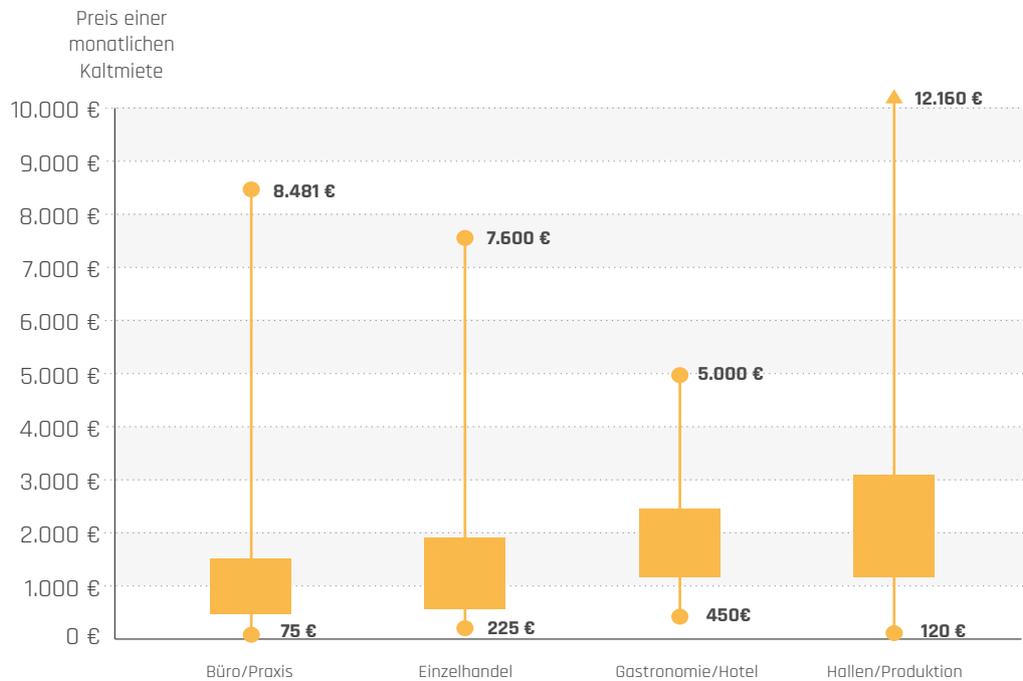
## Abb. 15

Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp (in €)

Die orangen Kästen zeigen die Spannen der Kaltmieten vom 1. Quartil (25%-Wert) bis zum 3. Quartil (75%-Wert).

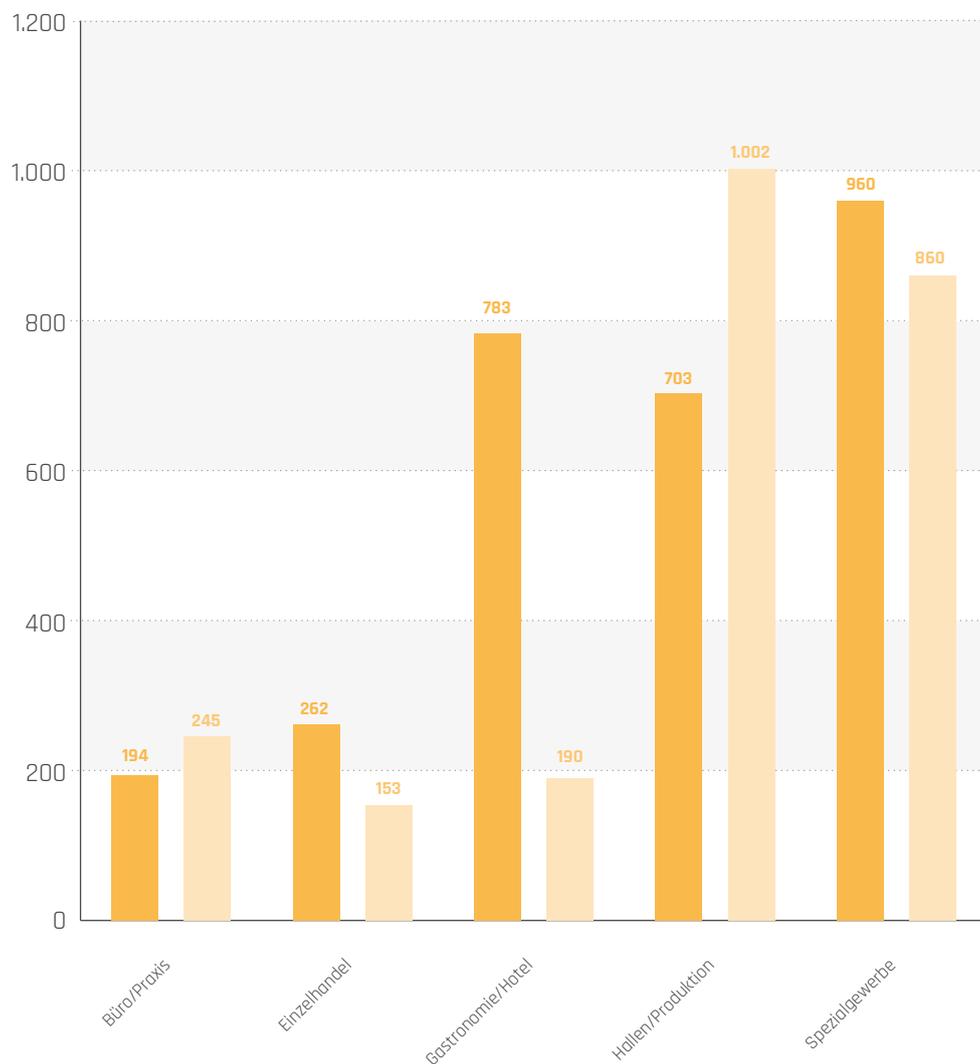
Der obere/untere Punkt zeigt den Maximal-/Minimalwert.

Quelle: ImmobilienScout 24®  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein sehr differenziertes Bild. Während die Nutzflächen von Büro- und Praxisimmobilien und Immobilien der Kategorie Spezialgewerbe zwischen Kauf und Miete nur geringfügig voneinander abwichen, waren bei den anderen Typen deutlichere Unterschiede zu erkennen. Verkaufte Gastronomie- und Hotelimmobilien waren mehr als viermal so groß wie vermietete. Beim Einzelhandel ergab sich ein Verhältnis von 1 : 1,7 zwischen Miete und Kauf. Bei Hallen/Produktion hingegen waren vermietete Nutzflächen im Gegensatz zu allen anderen Immobilientypen mit einem Verhältnis von 1 : 1,4 größer als die verkauften.

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



## Abb. 16

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

■ Kauf  
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24\*  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

## 2.2 Veräußerte und vermietete Immobilienarten in der StädteRegion Aachen im Jahr 2019

### Hallen- und Produktionsimmobilien

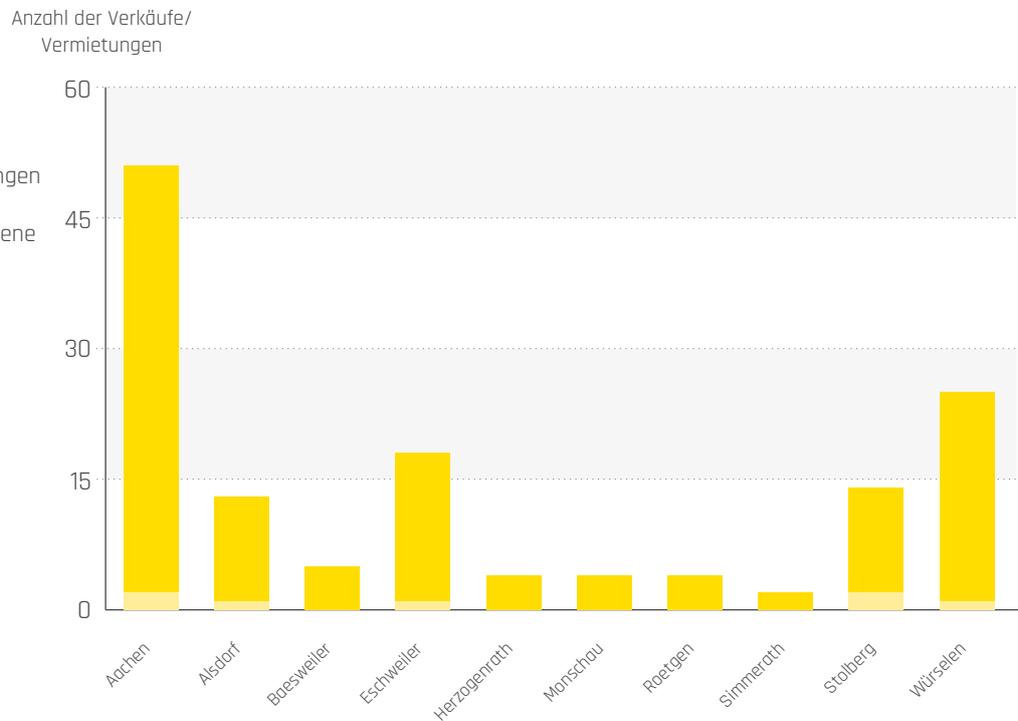
Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:19). Deren Verteilung wies eine starke Konzentration auf die Städte Eschweiler, Stolberg, Alsdorf und Würselen sowie die Stadt Aachen auf. Hier wurden insgesamt 86 % dieser Immobilien vertrieben. Baesweiler und Herzogenrath verzeichneten 5 bzw. 4 Vermietungen und in den Eifelkommunen lagen insgesamt 10 Vermietungen vor.

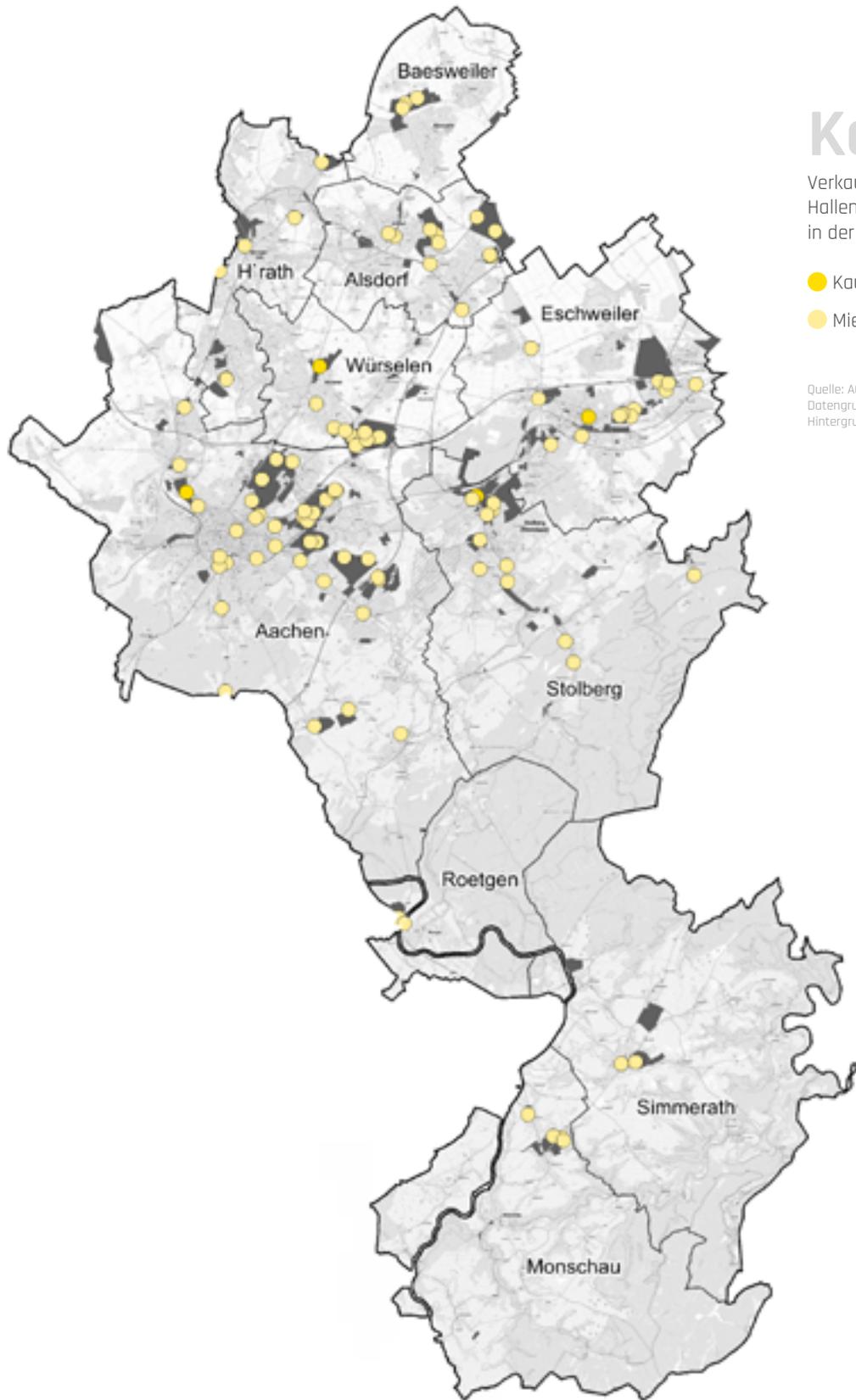
### Abb. 17

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Hallen- und Produktionsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





## Karte 4

Verkaufte und vermietete  
Hallen- und Produktionsimmobilien  
in der StädteRegion Aachen (2019)

- Kauf (7)
- Miete (132)

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

## Büro- und Praxisimmobilien

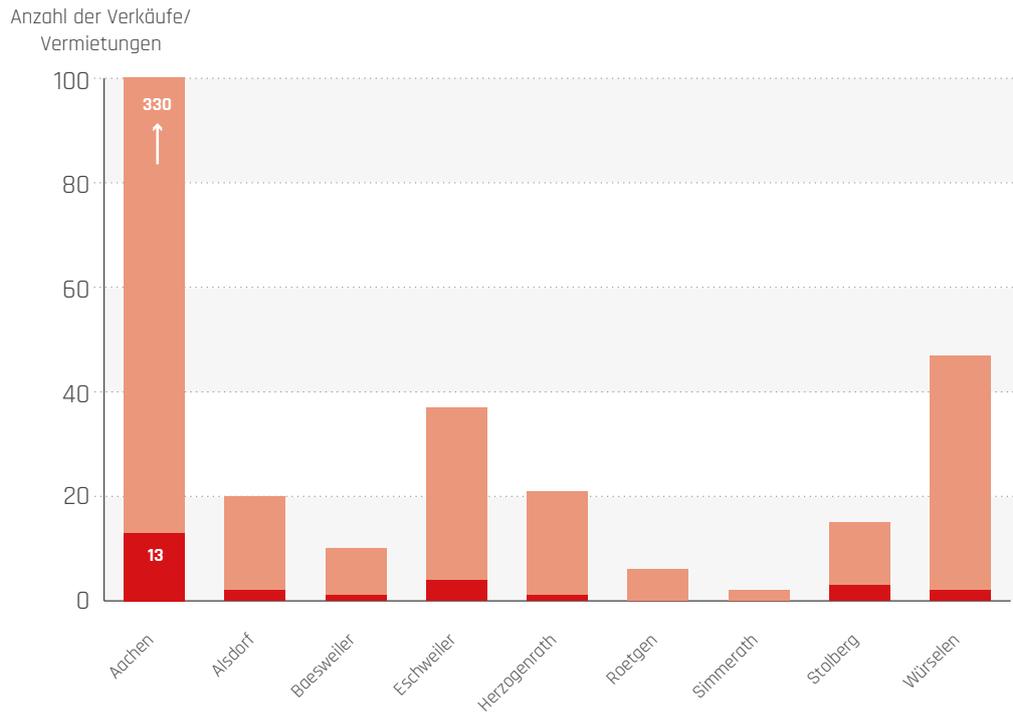
Bei den Büro- und Praxisimmobilien machte die Stadt Aachen 72% der vermieteten und verkauften Immobilien aus. Von den verbleibenden 132 Objekten entfielen 45 auf Würselen und 33 auf Eschweiler. Dahinter lagen Herzogenrath mit 20 Vermietungen und einem Verkauf sowie Alsdorf mit 18 Vermietungen und 2 Verkäufen. In Stolberg konnten 15 Immobilien vertrieben werden, in Baesweiler waren es 10. Die Eifelkommunen Roetgen (6) und Monschau (2) verzeichneten insgesamt 8 Vermietungen dieses Immobilientyps. In Simmerath konnte keine Vermarktung verzeichnet werden. Auch in dieser Kategorie wurde mit einem Verhältnis von 1 : 18 deutlich mehr vermietet als verkauft.

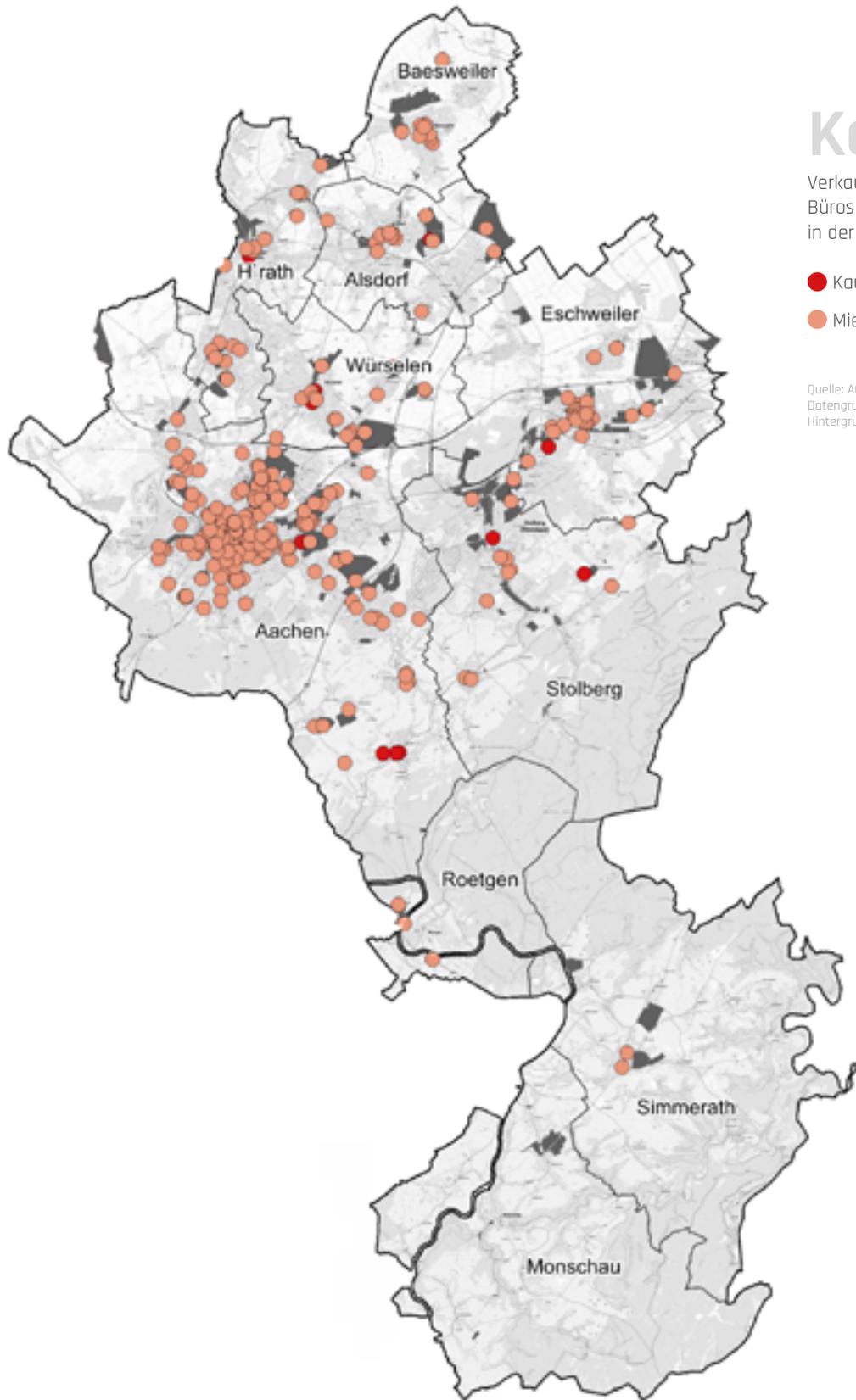
### Abb. 18

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Büro- und Praxisimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





## Karte 5

Verkaufte und vermietete  
Büros und Praxen  
in der StädteRegion Aachen (2019)

- Kauf (26)
- Miete (476)

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

## Einzelhandelsimmobilien

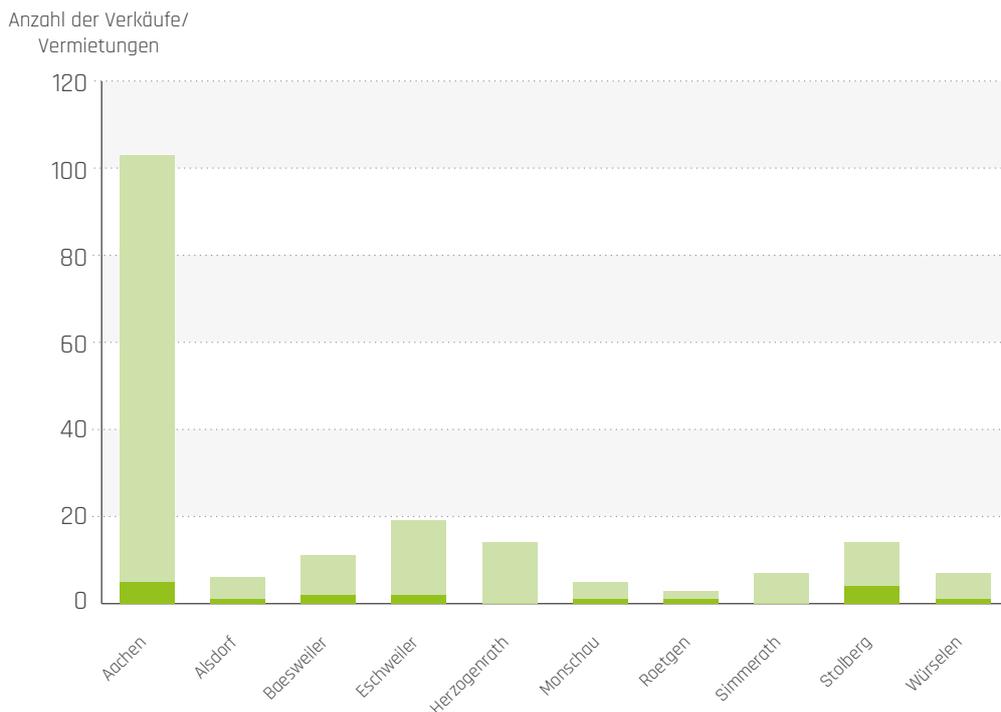
Einzelhandelsimmobilien waren in der StädteRegion Aachen mit Ausnahme der Stadt Aachen etwas gleichmäßiger verteilt als die übrigen Immobilienkategorien. 103 der 191 Immobilien wurden in Aachen vermarktet, ansonsten kam keine Kommune auf einen Wert über 20. Eschweiler (19), Herzogenrath (14) und Stolberg (14) erreichten die höchsten Werte, gefolgt von Baesweiler (11). In Würselen und Simmerath wurden jeweils 7 Einzelhandelsimmobilien vertrieben, in Alsdorf waren es 6. Monschau und Roetgen kamen auf 5 bzw. 3 Immobilien. In Aachen waren diese Immobilien im Vergleich beinahe 3 €/m<sup>2</sup> teurer.

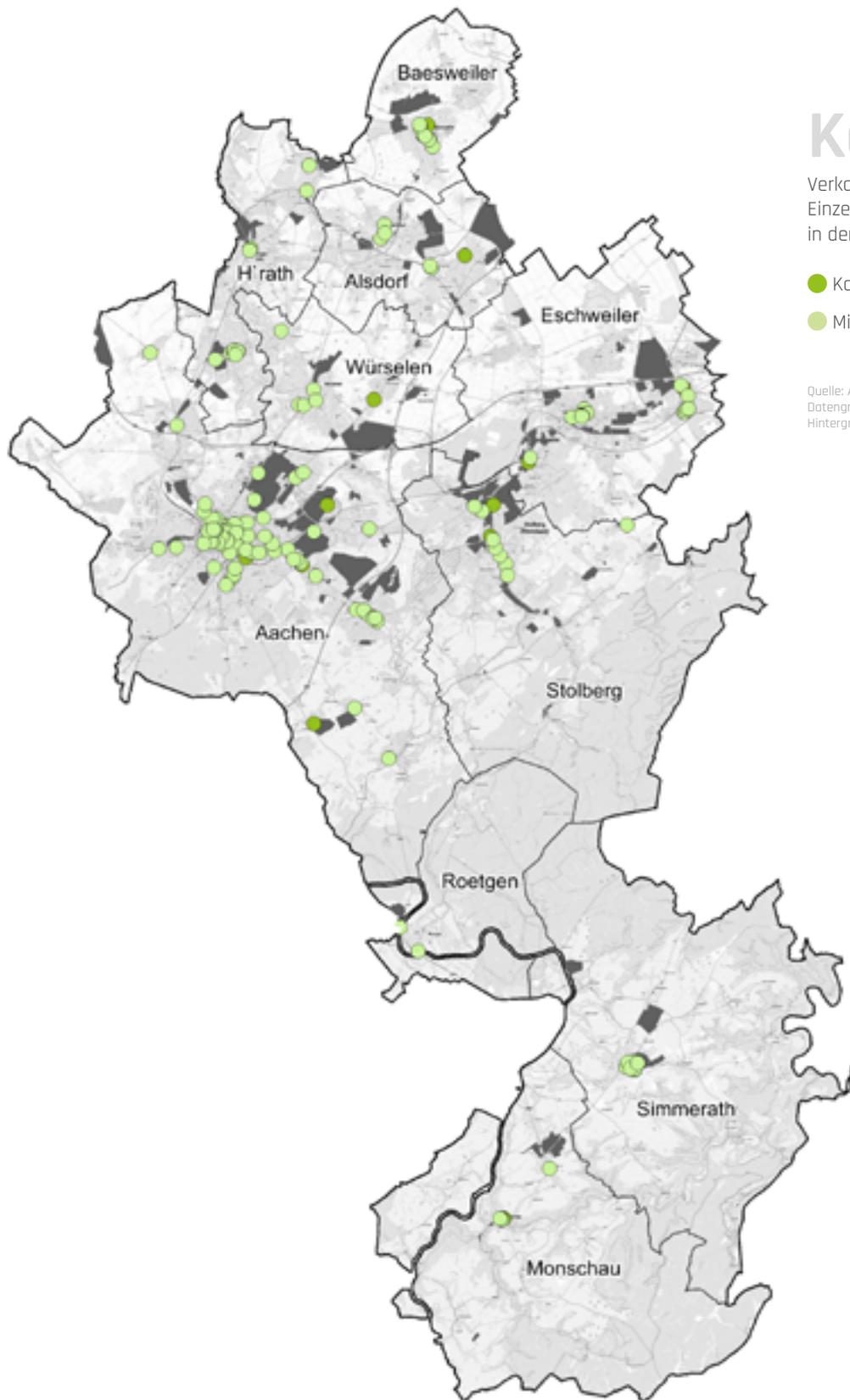
### Abb. 19

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Einzelhandelsimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH





## Karte 6

Verkaufte und vermietete Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2019)

- Kauf (17)
- Miete (172)

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

## Gastronomie- und Hotelimmobilien

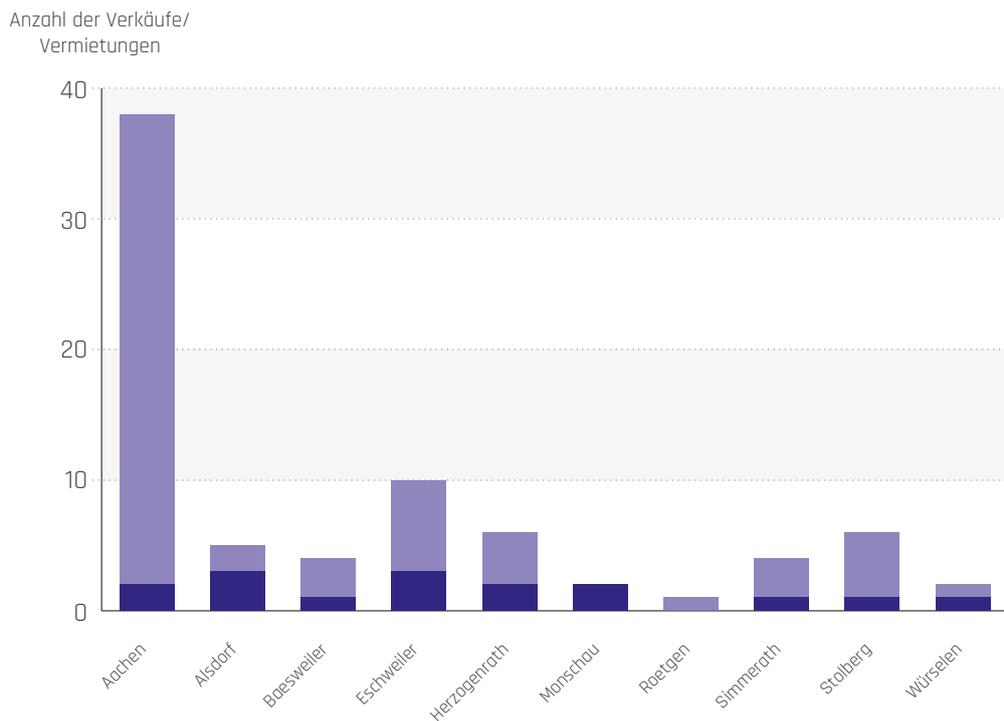
In der Stadt Aachen konnten 36 Gastronomie- und Hotelimmobilien vermietet und 2 verkauft werden. Bei dieser Kategorie war das Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen deutlich ausgeglichener als bei den übrigen Immobilientypen (1:3,9). Nach Aachen lag erneut Eschweiler auf dem zweiten Rang mit 7 Vermietungen und 3 Verkäufen, Stolberg und Herzogenrath lagen dahinter mit je 6 vermarkteten Immobilien. Die Eifelkommunen kamen zusammen auf 7 Immobilien. Auffallend war, dass die Nutzfläche für diesen Immobilientyp in der Stadt Aachen im Durchschnitt mehr als 40 m<sup>2</sup> kleiner war als in der übrigen StädteRegion Aachen.

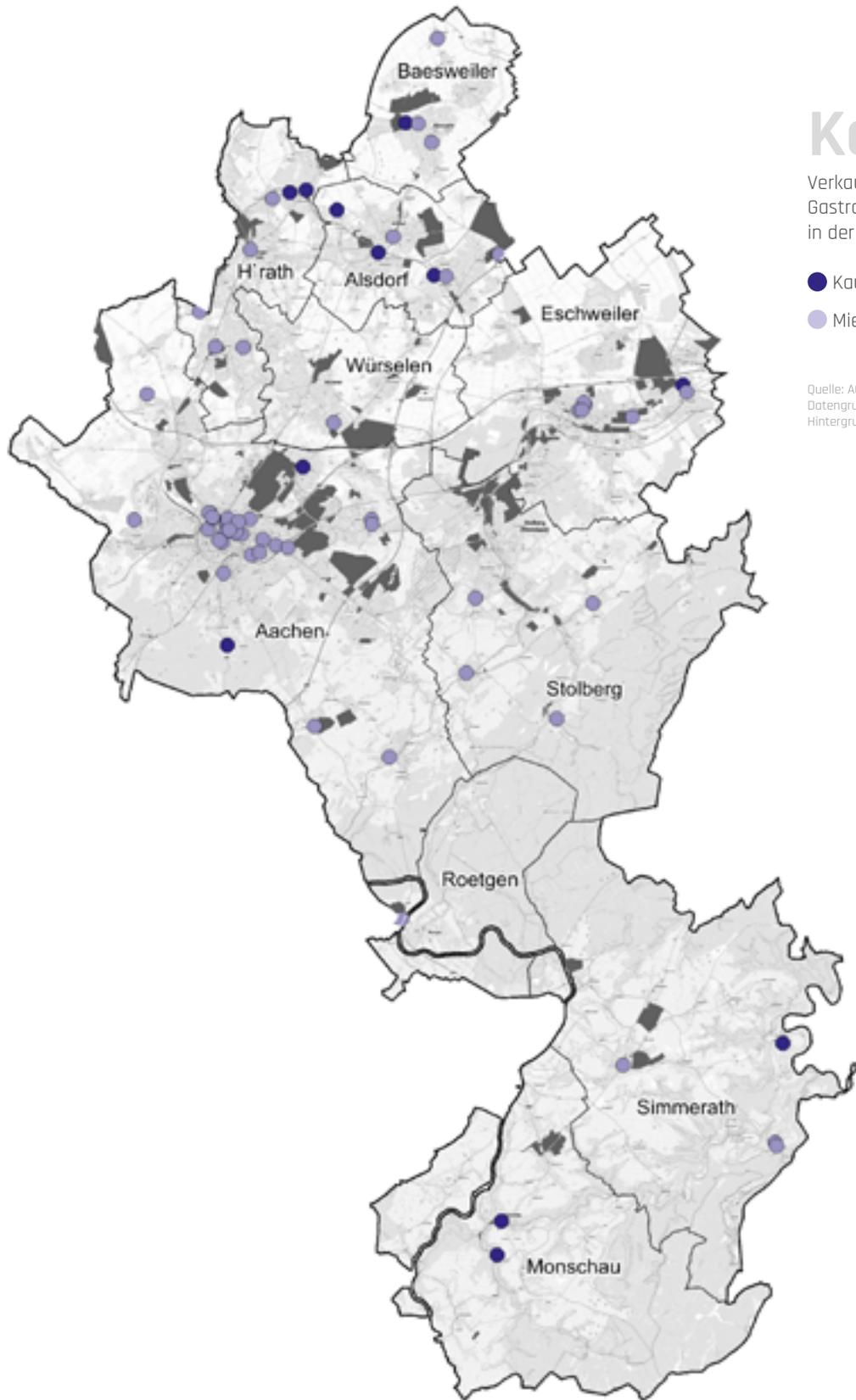
### Abb. 20

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Gastronomie- und Hotelimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®  
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





## Karte 7

Verkaufte und vermietete  
Gastronomieobjekte und Hotels  
in der StädteRegion Aachen (2019)

- Kauf (16)
- Miete (62)

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

## Spezialgewerbeimmobilien

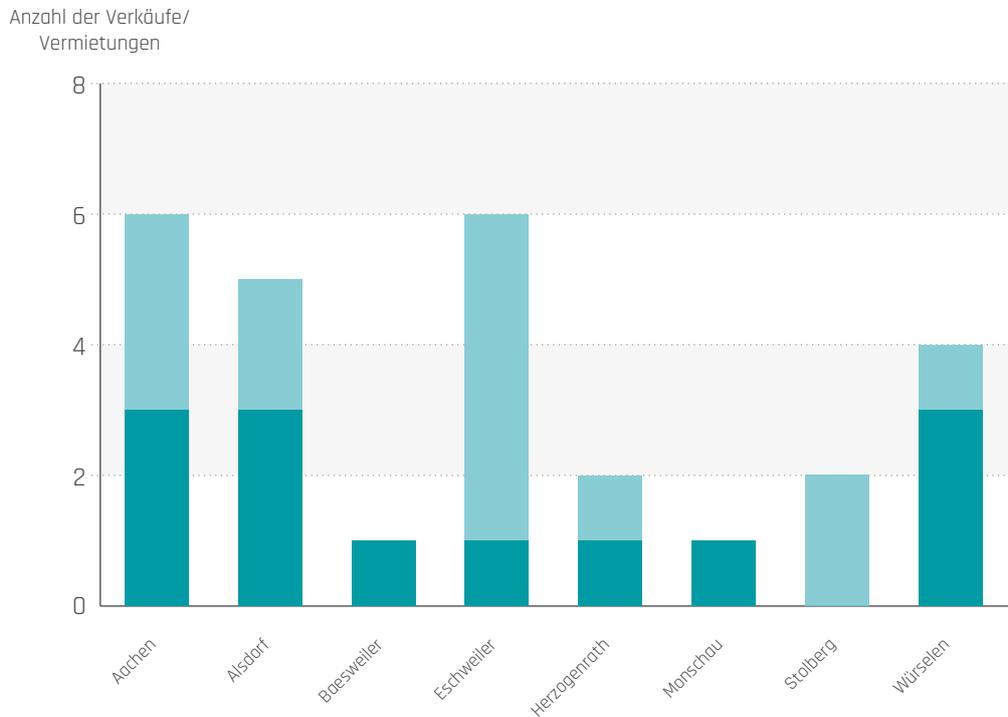
Bei den Spezialgewerbeimmobilien war die Gesamtzahl der Verkäufe (13) und Vermietungen (14) am geringsten. In Eschweiler wurden ebenso wie in Aachen 6 Immobilien vertrieben, dicht gefolgt von Alsdorf mit 5 und Würselen mit 4. In Roetgen und Simmerath konnte kein Verkauf und keine Vermietung dieses Immobilientyps verzeichnet werden.

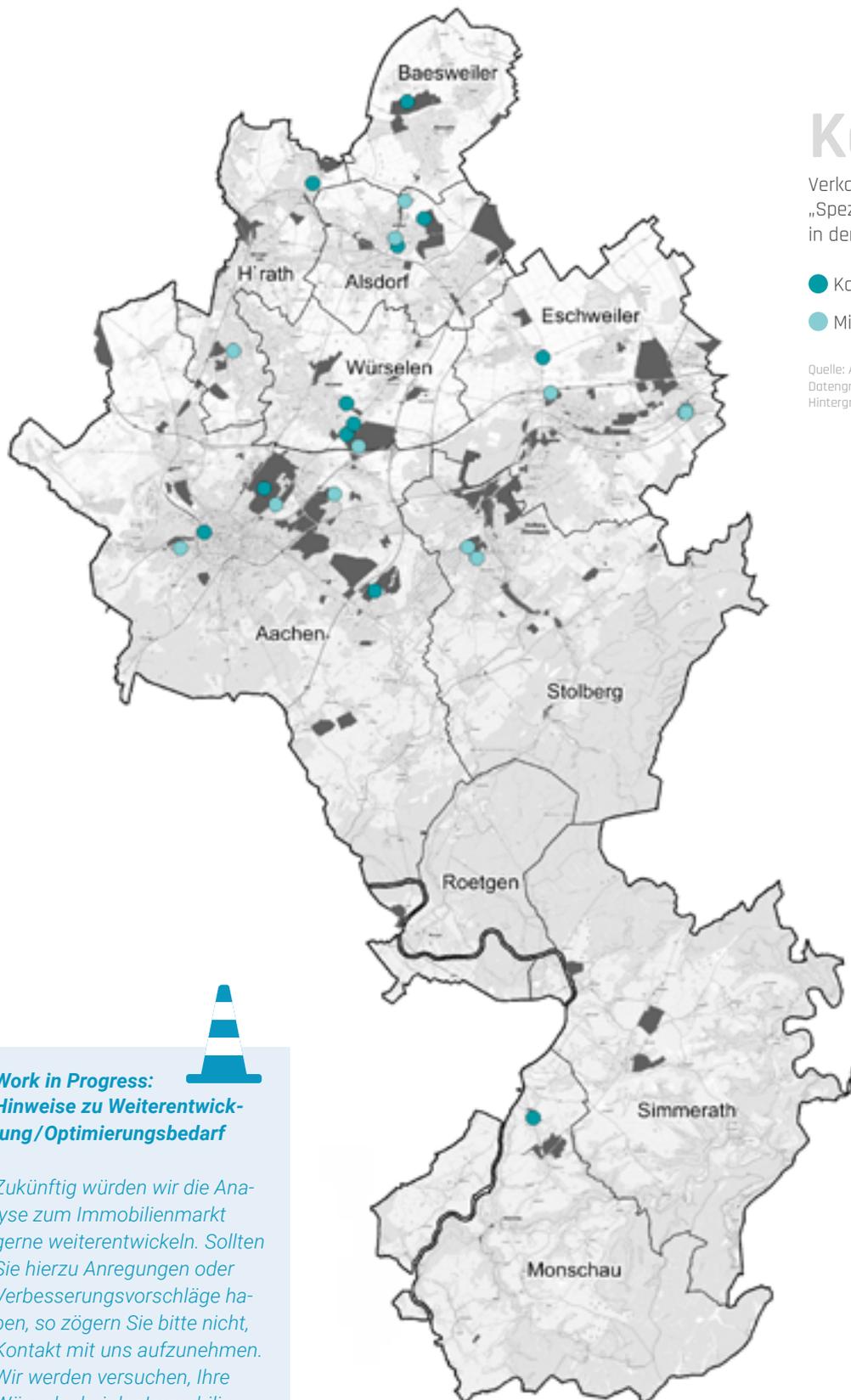
### Abb. 21

Anzahl Verkäufe und Vermietungen von Spezialgewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene im Jahr 2019

- Kauf
- Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH





## Karte8

Verkaufte und vermietete  
„Spezialgewerbe“  
in der StädteRegion Aachen (2019)

- Kauf (13)
- Miete (14)

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



**Work in Progress:**  
**Hinweise zu Weiterentwicklung/**  
**Optimierungsbedarf**

Zukünftig würden wir die Analyse zum Immobilienmarkt gerne weiterentwickeln. Sollten Sie hierzu Anregungen oder Verbesserungsvorschläge haben, so zögern Sie bitte nicht, Kontakt mit uns aufzunehmen. Wir werden versuchen, Ihre Wünsche bei der Immobilienauswertung in den Folgeberichten zu berücksichtigen.

# 3

## Technologie- und Gründerzentren in der Region Aachen

Erstmalig im „Standort im Fokus“ wird ein gesonderter Blick auf die Technologie- und Gründerzentren (TGZ) der Region geworfen. Diese haben die Aufgabe, technologieorientierte Unternehmensansiedlungen durch Beratungs- und Informationsleistungen sowie durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur zu unterstützen. Das Hauptziel ist die Förderung des Wissens-, Informations- und Technologietransfers der eingemieteten (technologieorientierten) Unternehmen durch Synergieeffekte aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und zu externen Forschungseinrichtungen. Die Träger der TGZs sind überwiegend kommunale Gebietskörperschaften und weisen die Rechtsform einer GmbH auf.

Um mehr über die Struktur der 13 TGZ in der Region zu erfahren, wurde eine Onlinebefragung aller 13 Zentren durchgeführt. Diese Befragung dient dem folgenden Kapitel als Grundlage. Die resultierenden Ergebnisse werden darin veranschaulicht und interpretiert, wodurch sich die derzeitige Positionierung der Zentren in der Region Aachen ergibt (Fragebogen siehe Anhang).

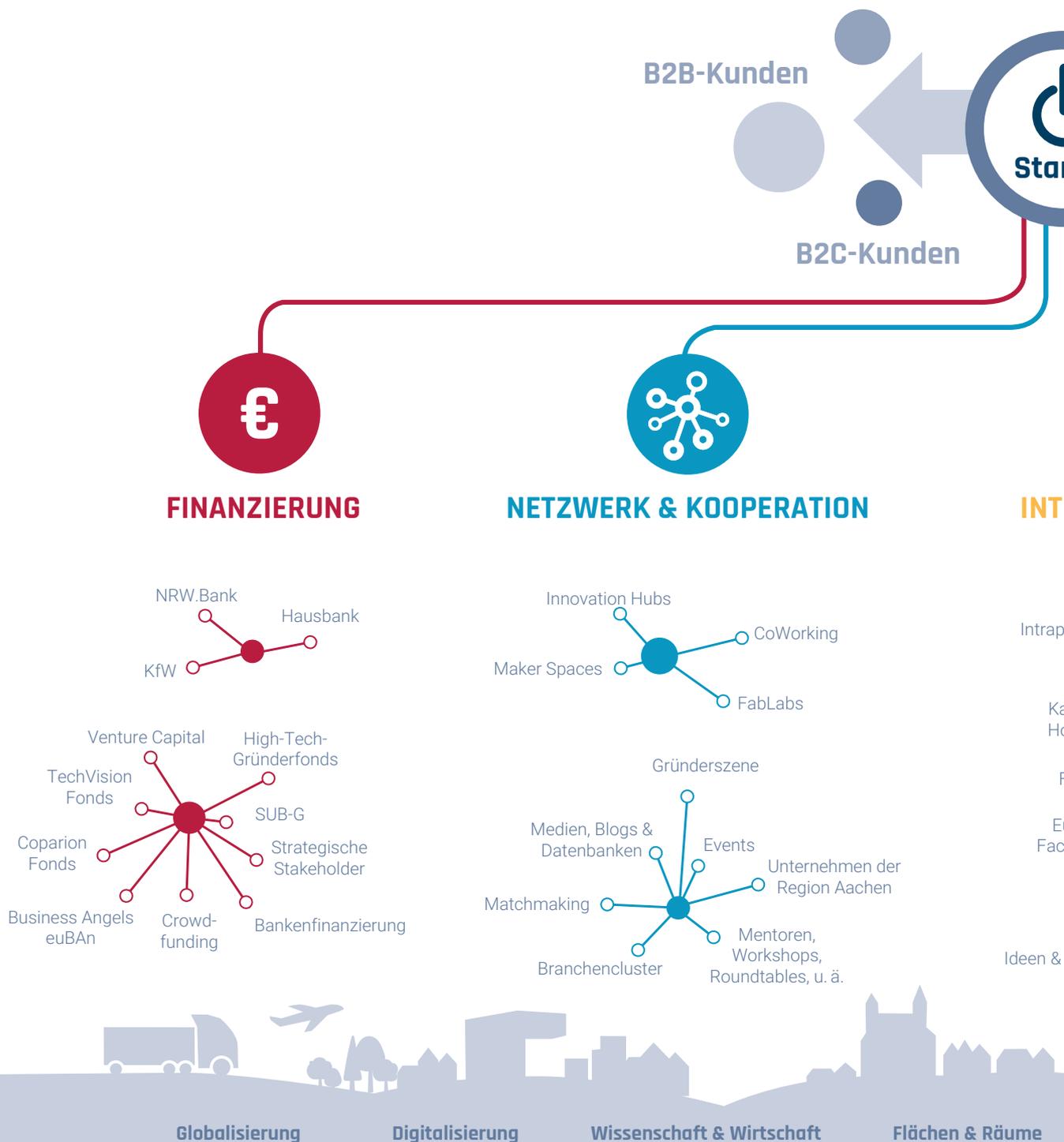
# Karte 9

Die 13 Technologie-, Gründer- und Servicezentren in der Region Aachen:



### 3.1 Einleitung

In der Region Aachen wurde die Wichtigkeit und das große Potenzial einer technologieorientierten Wirtschaftsstruktur – sowie der gezielten Förderung dieser – früh erkannt. So gründete die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) im Jahr 1984 das erste Technologiezentrum Westdeutschlands an der Jülicher Straße und nahm damit eine Vorreiterrolle ein. In den späteren 1980er Jahren starteten in der Region zahlreiche Baumaßnahmen für Technologie- und Gründerzentren, in deren Folge sich ein ganzes TGZ-Netzwerk in der Region Aachen etablierte. Seit Mitte der 1990er Jahre haben daraufhin Gründungsaktivitäten im Bereich technologieorientierter Unternehmen deutlich und systematisch zugenommen – insbesondere aus dem universitären Umfeld.



Die Technologie- und Gründerzentren stellen einen elementaren Bestandteil der gesamten Unterstützungslandschaft für Start-ups in der Region Aachen dar. Sie unterstützen Start-ups u. a. durch die Bereitstellung von Flächen mit vergünstigten Mietkonditionen sowie Service- und Beratungsdienstleistungen. Darüber hinaus sind in der Region alle weiteren notwendigen Akteure und attraktive Infrastrukturen sowie umfangreiche Ressourcen für ein gut funktionierendes Start-up-Ökosystem gegeben.

Inwiefern die vorhandenen Potenziale der Region genutzt und ausgeschöpft werden können, lässt sich nicht allgemeingültig feststellen. Beispielsweise ist anzumerken, dass sich aufgrund der öffentlichen Finanzierung der Zentren teilweise Hindernisse bei der Durchführung neuer Vorhaben ergeben. Zudem könnte durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure eine Effektivitätssteigerung des gesamten Start-up Ökosystem in der Region Aachen erzielt werden.

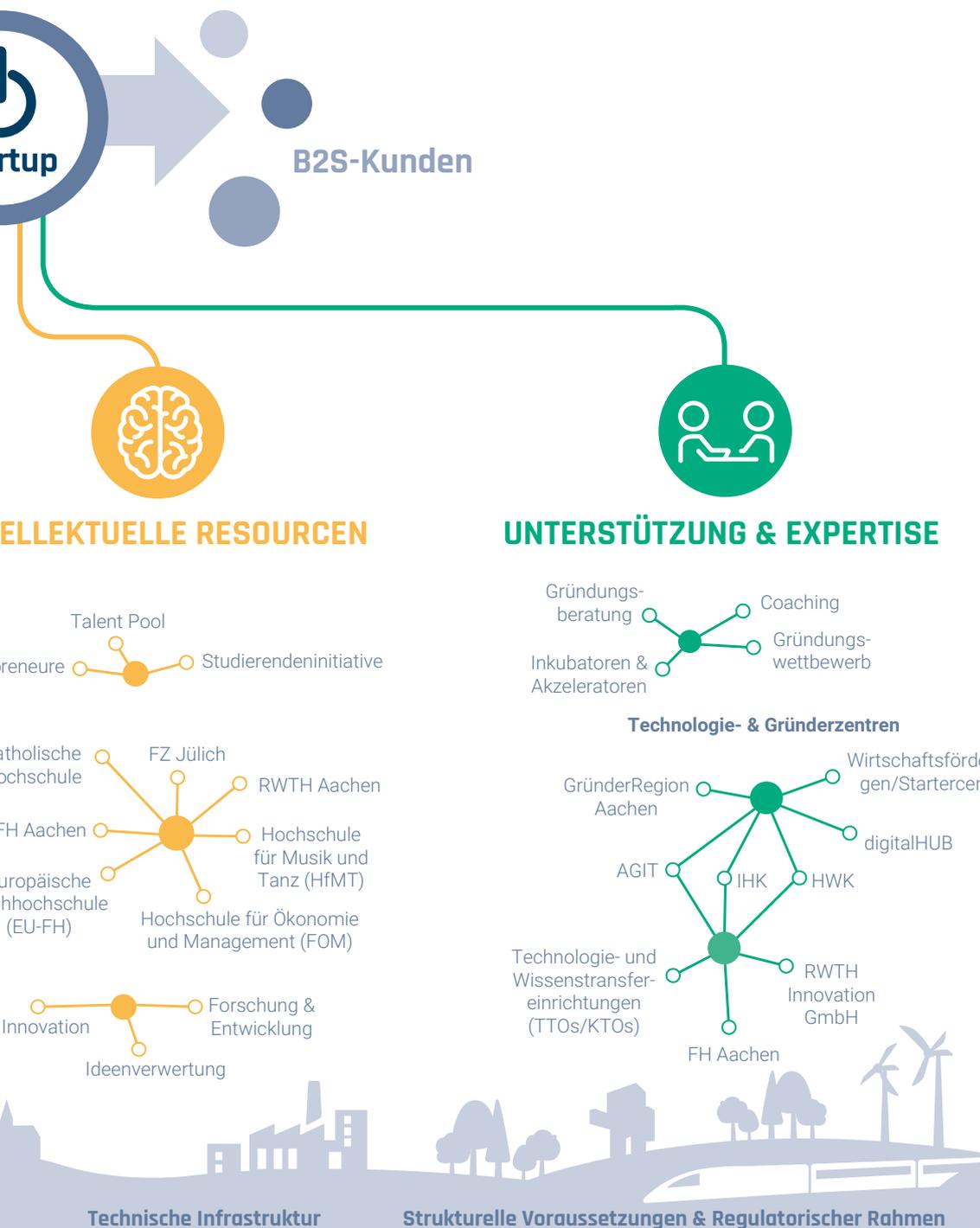


Abb 22:

Start-up-Ökosystem in der Region Aachen

Quelle: AGIT / gfm® 2020

## 3.2 Ergebnisse der Onlinebefragung unter den regionalen TGZ

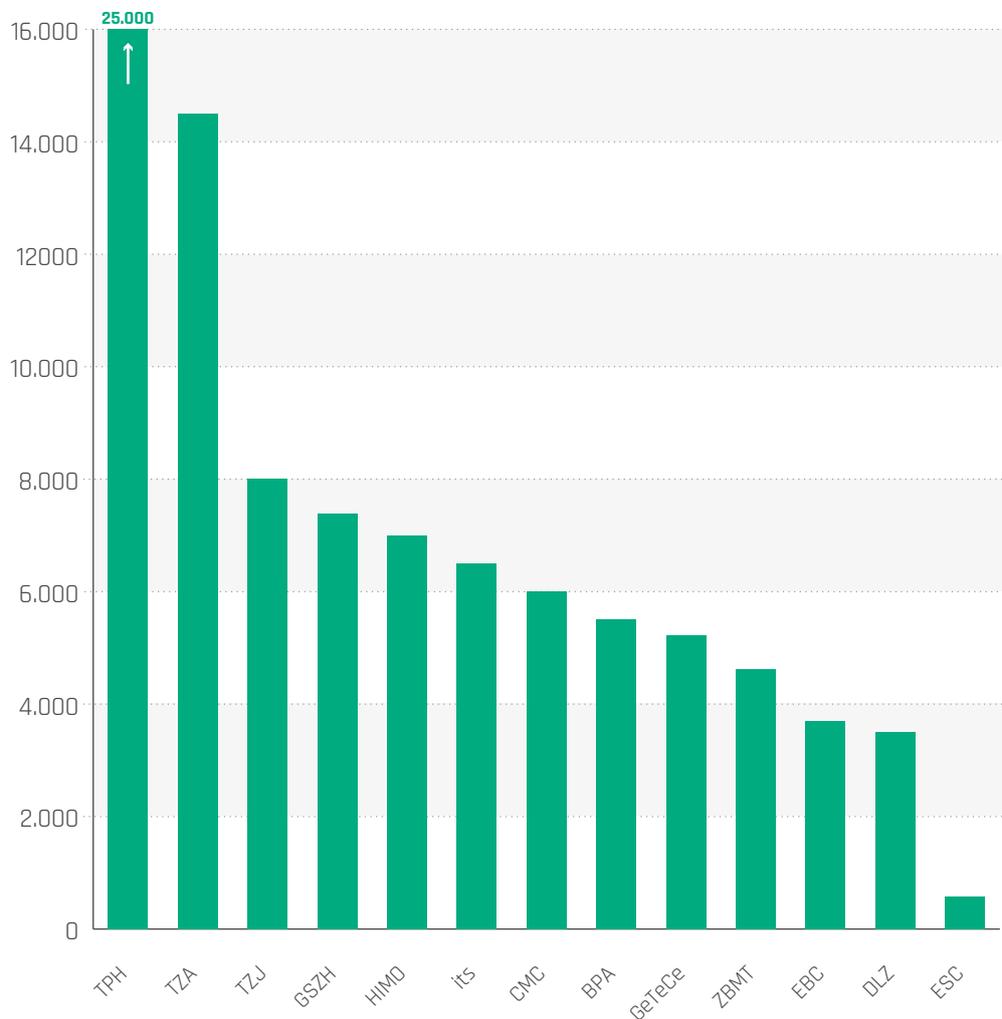
### Nutzfläche

Die Technologie- und Gründerzentren unterscheiden sich stark in Bezug auf ihre Nutzfläche, die zwischen weniger als 4.000 m<sup>2</sup> und ca. 25.000 m<sup>2</sup> variiert. Auf insgesamt ca. 97.500 m<sup>2</sup> haben Unternehmen und Start-ups in den TGZ der Region Aachen Platz ihrer unternehmerischen Tätigkeit nachzugehen. Während insbesondere Büroräume sowie Werkstätten einen verhältnismäßig großen Anteil an der Gesamtfläche der einzelnen Technologie- und Gründerzentren einnehmen, sind Co-Working Spaces und Labore ebenso wie Lager- und Seminarräume prozentual kaum vorhanden.

### Abb. 23

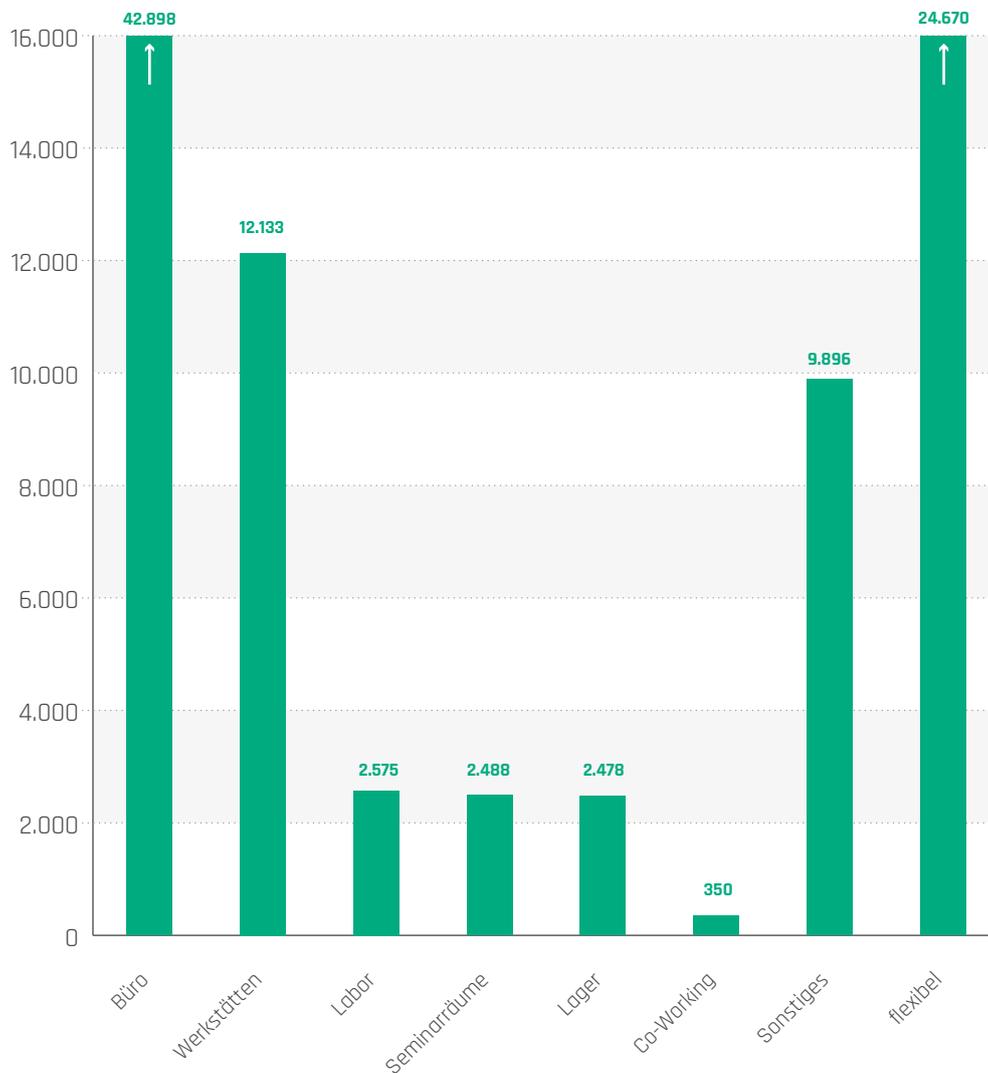
Gesamtnutzfläche in den Zentren im Jahr 2019 (in m<sup>2</sup>)

Quelle: AGIT mbH



## Verfügbarkeit der Flächentypen

Folgendes Diagramm stellt die Verfügbarkeit der Flächentypen der TGZ in der Region Aachen dar. Der TPH fließt hier nur in den Kategorien Co-Working und Seminarräume mit ein, da das Raumkonzept in diesem Zentrum ansonsten grundsätzlich ein flexibles Gestalten der Mietflächen je nach Nutzungswunsch zulässt. Demnach können die Flächen nicht in Büro, Lager, etc. geclustert werden, sondern sind grundsätzlich in jeder Variante nutzbar. Lediglich der TPH bietet somit alle Flächentypen, inklusive Co-Working, an. Co-Working gibt es außerdem auch im HIMO. Die restlichen 11 der 13 Zentren in der Region bieten hingegen keine Co-Working-Flächen an, was zumeist an begrenzten Kapazitäten sowie der Struktur und dem Konzept der Gebäude liegt, die zwischen 1989 und 2011 erbaut wurden. Im Schnitt sind die TGZ über 25 Jahre alt. Daraus ergibt sich in den Technologiezentren der Region ein Mangel an Co-Working-Angeboten, die sich in den letzten Jahren als Trend etabliert haben. Dieser Trend wird jedoch durch diverse private Anbieter in der Region Aachen bedient und sukzessiv ausgebaut. Da ein flexibles Raumkonzept in Form von Co-Working vor allem bei Start-ups weiterhin sehr gefragt ist, empfiehlt es sich, diese Idee auch im Rahmen der TGZ aufzugreifen, wobei Co-Working als Teil eines gesamten Konzeptes verstanden werden muss.



## Abb. 24

Flächenangebot  
nach Nutzungstyp  
im Jahr 2019 (in m²)

Quelle: AGIT mbH

## Verteilungen der Mieter

Trotz der unterschiedlichen Größe der TGZ, sind die Verteilungen der Mieter miteinander vergleichbar. In fast jedem der Zentren sind sowohl Unternehmen als auch Start-ups vertreten, wobei der Anteil an Unternehmen mit 86% deutlich überwiegt. Im ESC sind keine Start-ups ansässig. Spin-offs sind in ca. 46% der befragten Zentren vorhanden, die insbesondere der RWTH Aachen, der FH Aachen und dem Forschungszentrum Jülich (FZJ) entstammen. Unter Spin-Offs sind für gewöhnlich Ausgründungen aus Hochschulen zu verstehen. Für sie ist ein spezielles, flexibles und kreatives Umfeld notwendig. Die Idee eines Technologie- und Gründerzentrums ist nicht nur für Start-ups bzw. Gründer sehr interessant um ihre Ideen zu verwirklichen, sondern bietet auch Unternehmen genügend Raum für ein mögliches Wachstum. Die räumliche Bündelung von Start-ups und Unternehmen in einem Zentrum ermöglicht außerdem wünschenswerte Synergieeffekte.

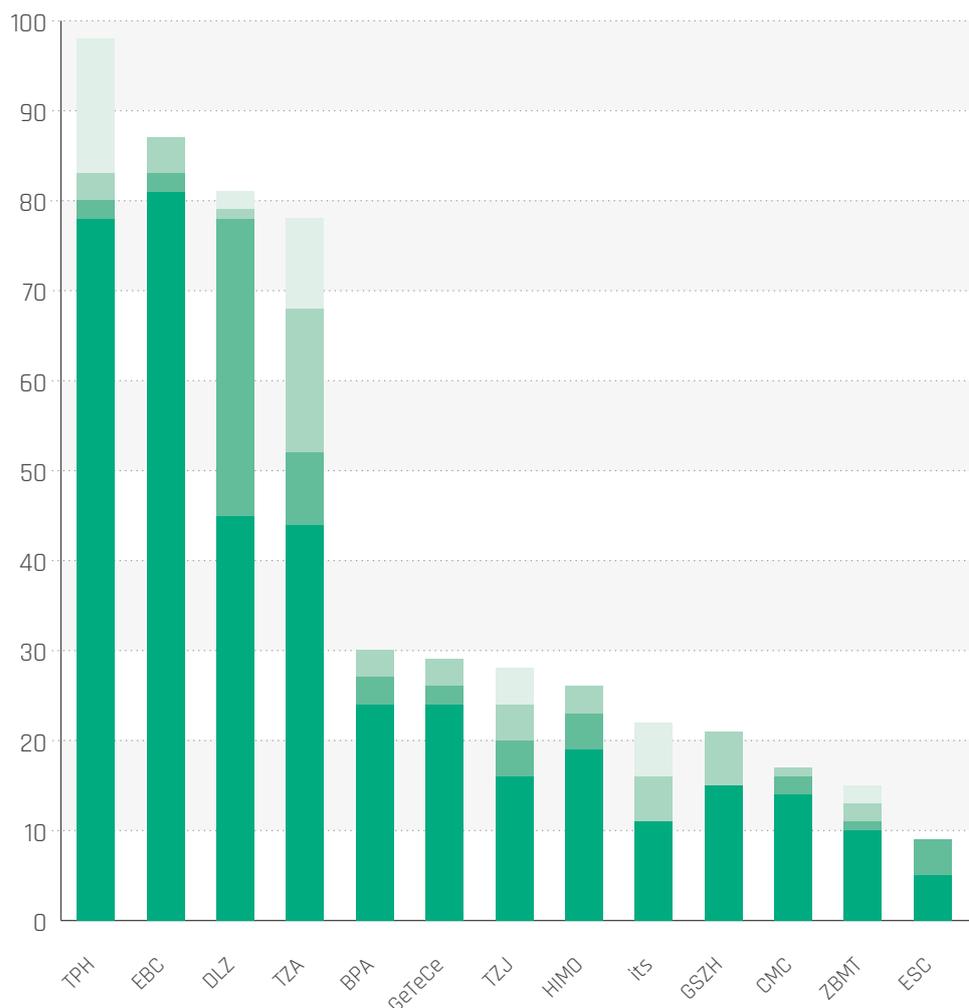
386 Unternehmen, 61 Organisationen und 55 Start-ups (davon 39 Spin-offs) mit insgesamt über 5.000 Mitarbeitern\*innen haben sich in die TGZ eingemietet. Besonders stechen der TPH sowie das TZA heraus, die aufgrund der erheblichen Gesamtnutzfläche überdurchschnittlich viele Mieter beherbergen. Auffällig sind außerdem das DLZ und das EBC, bei denen trotz geringer Größe verhältnismäßig viele Mieter ansässig sind, was durch die Vermietung kleinerer Einheiten ermöglicht wird.

### Abb. 25

Verteilung der Mieter in den einzelnen Zentren (2019)

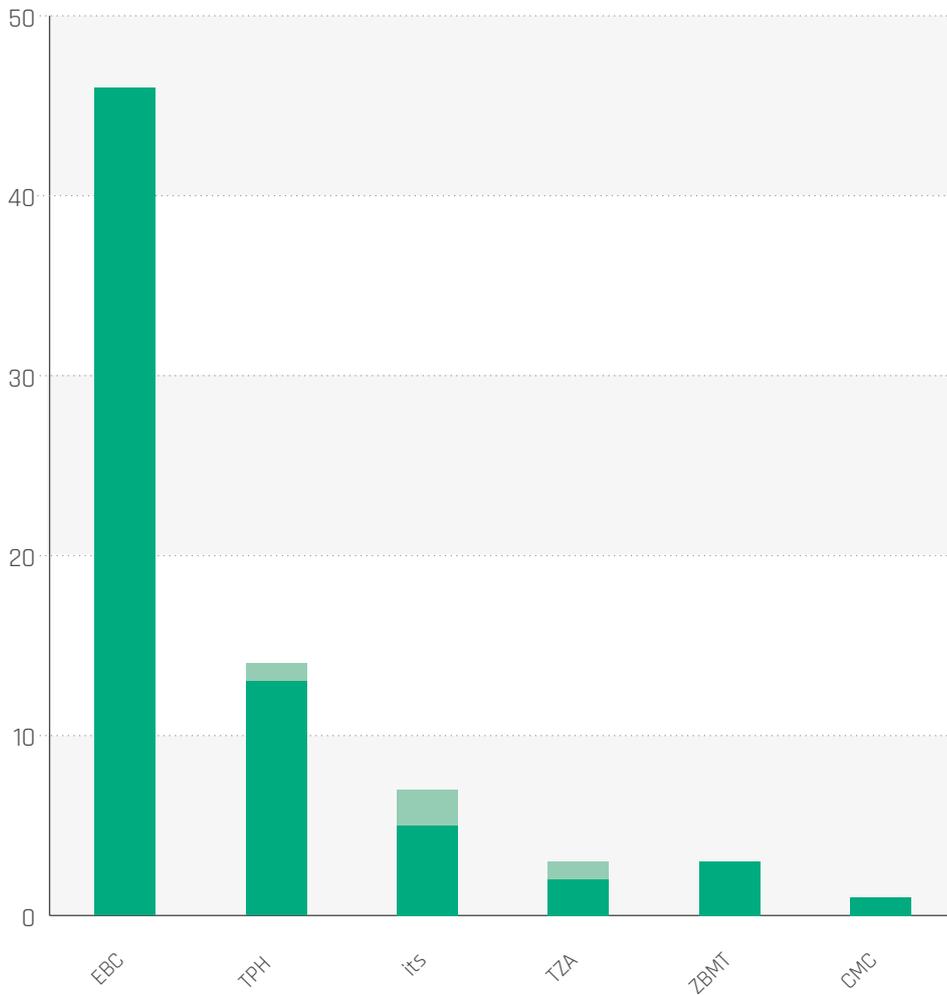
- Unternehmen
- Organisationen
- Gründer/Start-ups
- Spin-offs

Quelle: AGIT mbH



## Internationale Unternehmen

Weiterhin ist auffällig, dass nur 6 TGZ internationale Unternehmen und noch weniger internationale Start-ups beherbergen. Lediglich im EBC sind durch die grenzüberschreitende Lage überdurchschnittlich viele internationale Unternehmen vertreten. Der TPH und das its schließen sich mit einigem Abstand an. Internationale Start-ups gibt es nur im TPH, im TZA sowie im its.



## Abb. 26

Anzahl internationaler Unternehmen in den Zentren (2019)

■ Unternehmen  
■ Spin-offs

Quelle: AGIT mbH

## Vollauslastung

10 der 13 TGZ waren 2019 vollausgelastet. Bei Technologiezentren wird nicht erst bei 100% von einer Vollauslastung gesprochen, sondern bereits bei 95%. Die 5% Reserve werden freigehalten, um „im Fall der Fälle“ für ein attraktives Unternehmen ein Angebot unterbreiten zu können und keine Absage übermitteln zu müssen. 5% Minderauslastung treten auch bei einer „gesunden“ Fluktuation ein. Der durchschnittliche Auslastungsgrad der befragten TGZ beträgt basierend auf den zugrundeliegenden Analysen ca. 93%.

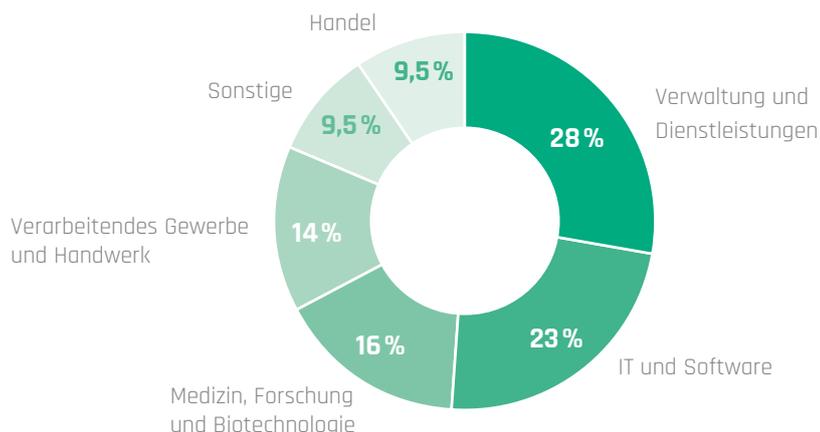
## Branchenverteilung

Betrachtet man die Branchenverteilung der Unternehmen und Start-ups in den Zentren genauer, so kristallisiert sich heraus, dass vor allem Unternehmen aus dem Bereich IT und Software sowie verwaltungs- und dienstleistungsorientierte Unternehmen in den TGZ vertreten sind. Darüber hinaus sind Unternehmen/Organisationen/Start-ups aus Handel, Forschung und Medizin, ebenso wie aus dem verarbeitenden Gewerbe und Handwerk, in den Zentren ansässig. In einzelnen TGZ liegen die Branchenschwerpunkte außerdem in den Bereichen Lasertechnik/Photonik, Automotive sowie Logistik, welche in der Auswertung unter „Sonstige“ geclustert werden.

### Abb. 27

Branchenverteilung  
in den Zentren  
im Jahr 2019 (in %)

Quelle: AGIT mbH



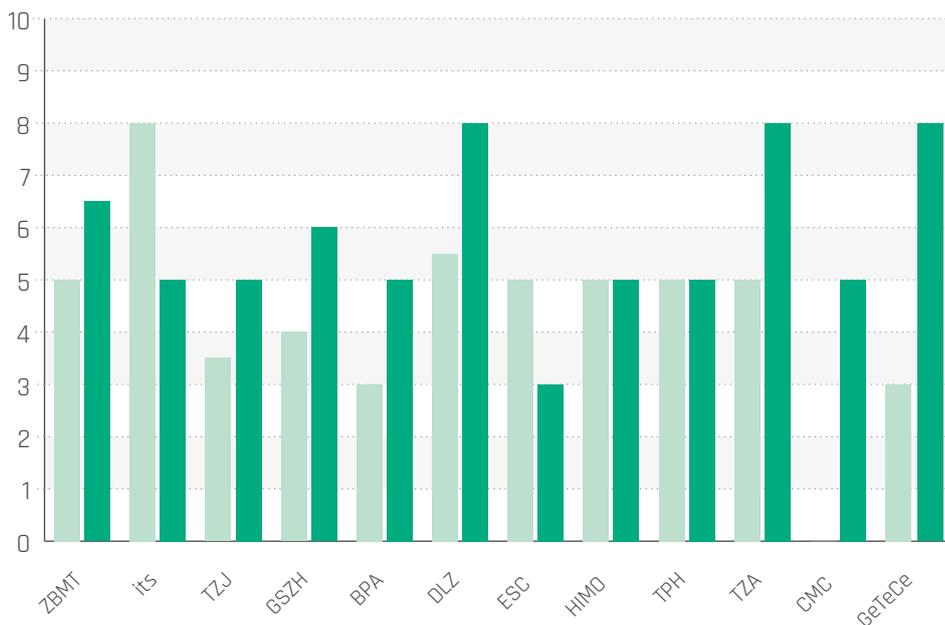
Im Jahr 2016 wurden durch eine Studie der Prognos AG insgesamt 6 Leitmärkte ermittelt (1. Informations- & Kommunikationswirtschaft, 2. Produktionstechnik & Werkstoffe, 3. Mobilität & Logistik, 4. Energie-, Wasser- & Abfallwirtschaft, 5. Gesundheitswirtschaft & Life Science, 6. Bildung & Forschung). Auffällig ist, dass sich in den TGZ hauptsächlich der Leitmarkt Informations- & Kommunikationswirtschaft wieder spiegelt. Auch die Leitmärkte Gesundheitswirtschaft & Life Science sowie Produktionstechnik & Werkstoffe sind mit einem kleineren Anteil vertreten. Die am häufigsten vertretene Kategorie Verwaltung und Dienstleistung lässt sich nicht ohne weiteres einem Leitmarkt zuordnen. Die übrigen Leitmärkte sind in den TGZ derzeit unterrepräsentiert. In diesem Gesamtkontext bietet sich eine Entwicklungschance basierend auf den Ergebnissen der Studie, welche auf wachstumsstarke Branchen der Region unter dem Motto „Stärken stärken“ setzt. Abzuleiten ist folglich auch ein potenzieller Handlungsansatz für die regionalen TGZ, welche durch eine zukünftige Konzentration bzw. Spezialisierung ihre Aktivitäten bündeln und für bestimmte Leitmärkte stehen könnten, u. a. wie das geplante Aviation-Technologiezentrum in Merzbrück.

## Zusammenarbeit

7 und damit nur etwa die Hälfte der TGZ arbeiten aktiv mit Forschungseinrichtungen zusammen. Hauptsächlich sind im Rahmen dieser Zusammenarbeit die FH, die RWTH Aachen und das FZJ zu nennen. 6 Zentren geben an, nicht mit Forschungseinrichtungen zusammenzuarbeiten. Hier zeigt sich Verbesserungspotenzial, um Unternehmen und vor allem Start-ups, die sich in den Zentren einmieten, den Zugang zu Hochschule und Forschung zu erleichtern und so deren Entwicklung und Wachstum zu fördern. Eine enge Verzahnung zwischen Wirtschaftszentren und Forschungseinrichtungen ist nicht nur empfehlenswert, sondern erzeugt eine besondere Dynamik.

## Verweildauer

In den meisten Zentren gibt es eine Mietpreisstaffelung (Verhältnis 8:5). Im Mittel beträgt die Verweildauer von Start-ups 4 Jahre und von Unternehmen 6 Jahre. Die Mietverträge sind im Durchschnitt auf ca. 4 Jahre ausgelegt, was zeigt, dass Unternehmen im Gegensatz zu Start-ups in der Regel länger in den Zentren verweilen, als es durch die Gestaltung der Mietverträge beabsichtigt ist. Dies könnte daran liegen, dass Mietverträge von Unternehmen ggf. älter sind und daher andere Konditionen enthalten.



### Abb. 28

Durchschnittliche Verweildauer von Unternehmen und Start-ups in den Zentren (in Jahren)

■ Unternehmen  
■ Start-ups

Quelle: AGIT mbH

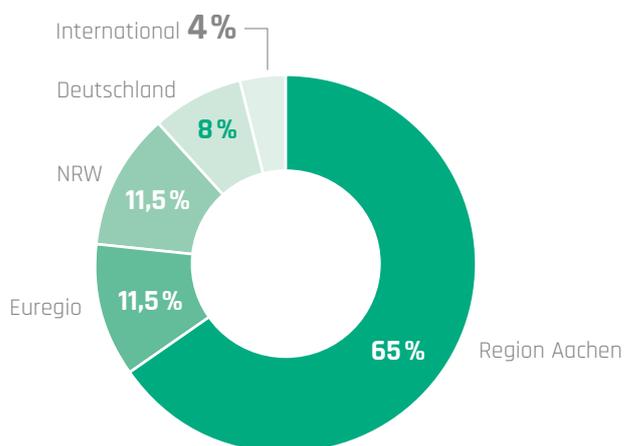
## Herkunft

Die Herkunft der in den Zentren ansässigen Unternehmen ist breitgefächert. Hauptsächlich stammen sie aus der Region Aachen (65%), aber auch aus der Euregio Maas-Rhein (EMR) und anderen Regionen in NRW bzw. Deutschland. Ein geringer Anteil stammt aus dem internationalen Ausland. Auch die Start-ups stammen hauptsächlich aus der Region Aachen sowie der Euregio Maas-Rhein (EMR), die den gemeinsamen Grenzraum Belgiens, Deutschlands und der Niederlande darstellt.

### Abb. 29

Herkunft der insgesamt in den Zentren ansässigen Unternehmen

Quelle: AGIT mbH

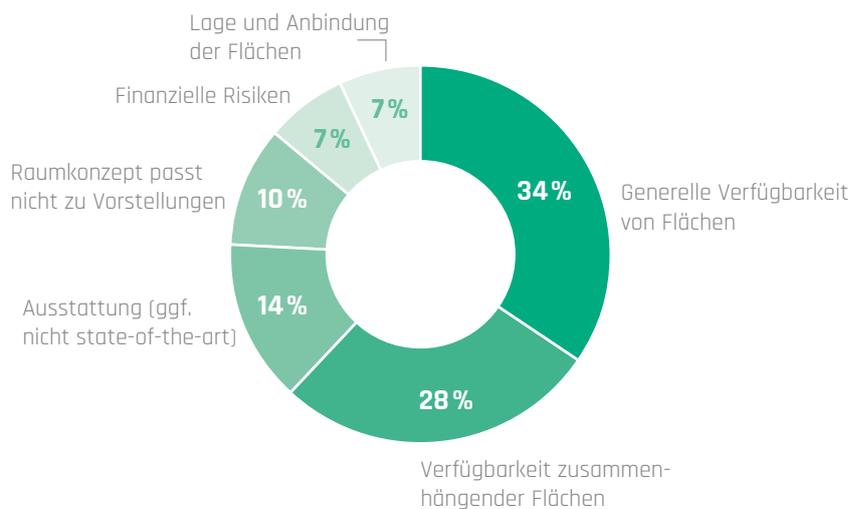


## Aus- und Zuzüge

Insgesamt verzeichnen die TGZ in der Region Aachen etwa gleich viele Aus- und Zuzüge. Ein Großteil der Zuzüge sind Unternehmen, im Gegensatz dazu stehen Start-ups mit einem verhältnismäßig geringen Anteil (87% zu 13%). Etwa die Hälfte der Unternehmen, die 2019 ausgezogen sind, taten dies aufgrund fehlender Vergrößerungsmöglichkeiten. Das reflektieren die Zentren auch in ihrer Einschätzung in Bezug auf die Gründe, aus denen Unternehmen Zentren verlassen: Die am häufigsten genannten Gründe für den Auszug von Unternehmen sind einerseits Vergrößerungs-/Verlagerungspläne oder die Errichtung einer eigenen Immobilie, andererseits aber auch Insolvenzen. Insgesamt verzeichneten die Zentren 50 Unternehmensschließungen in den letzten 5 Jahren mit einer durchschnittlichen Anzahl von ca. 4 Schließungen pro Zentrum. Positiv im Sinne der Regionalentwicklung ist, dass ein Großteil der aus den Zentren ausziehenden Unternehmen ihren Sitz vornehmlich innerhalb der Region verlagert und damit regional ansässig bleibt.

Bei der Einschätzung, mit welchen Problemen sich Unternehmen in Bezug auf eine geplante Vergrößerung in einem TGZ konfrontiert sehen, zeigt sich die Verfügbarkeit von (zusammenhängenden) Flächen mit entsprechender Ausstattung folglich als größte Hürde (siehe Abbildung). Den Einschätzungen der TGZ zufolge messen sowohl Unternehmen als auch Start-ups dem Flächenangebot die höchste Bedeutung bei.

Daraus ergibt sich ein allgemeines Defizit an Flächenkapazitäten in geeigneter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung. Die vorhandenen Kapazitäten scheinen hier die bestehende Nachfrage nicht abzudecken, zumal die Flächen häufig wenig flexibel gestaltet sind.



## Abb. 30

Mögliche Probleme bei einer Vergrößerung von Unternehmen in Zentren

Quelle: AGIT mbH

## Bedarf

Als aktueller Bedarf wird durch die TGZ hauptsächlich ein allgemein größeres Flächenangebot, insbesondere an Co-Working-Spaces, Laborflächen sowie Werkshallen identifiziert. Auch die Hochschulnähe sowie ein umfassenderes Angebot an Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups werden als Bedarfe genannt. Damit korrespondieren die ermittelten Bedarfe mit den Vorstellungen zur zukünftigen Gestaltung der Zentren. Hier werden neben einem Nutzermix aus Start-ups und KMU sowie Forschungseinrichtungen außerdem flexibel gestalt- und nutzbare Raumkonzepte und Mietflächen (z. B. Co-Working und Maker-Spaces) genannt. Allgemein sollen also mehr und insbesondere flexibler nutzbare Flächen entstehen, die die Bedürfnisse der Start-ups und Unternehmen gezielter abdecken. Konkrete Planungen zur Erweiterung bzw. Erneuerung des Flächenangebots gibt es derzeit jedoch nur bei weniger als der Hälfte der Zentren. Lediglich in 3 Zentren sind umfangreiche Umbau- und Neuerungsmaßnahmen geplant, die auf einem gemischten Flächenkonzept basieren, das insbesondere auf Start-ups abzielen soll.

## Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen

Die meisten Zentren bieten diverse Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen für Start-ups und Unternehmen. Gründungs-, Wachstums- und Finanzierungsberatungen, Servicedienstleistungen sowie Seminar- und Konferenzraumservice stellen die meistgenutzten Dienstleistungen dar. Weitere Leistungen sind u. a. die Erleichterung des Zugangs zu Partnernetzwerken aus Politik, Wirtschaft, Industrie, Forschung und Hochschule sowie Veranstaltungsmanagement.

Die derzeit angebotenen Dienstleistungen reichen laut Einschätzung der meisten Zentren aus; der Großteil wünscht sich keine weiteren Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung. Nur 4 der Zentren wünschen sich weitere Maßnahmen, wie etwa Inkubations- und Acceleratorprogramme, Start-up Camps & Kooperationssysteme, finanzielle Beteiligung an Start-ups, quartalsmäßige fixe Sprechstunden oder Versicherungen für Start-ups.

Von einer noch engeren Zusammenarbeit zwischen den Technologiezentren versprechen sich etwas mehr als die Hälfte der Zentren wünschenswerte Synergieeffekte (Verhältnis 8 zu 5). Insbesondere werden hier gemeinsame Strukturen, Projekte und Veranstaltungen zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit und regelmäßiger Erfahrungsaustausch zur Verringerung des Konkurrenzgedankens genannt. Darüber hinaus werden regelmäßigen, quartalsbezogenen Treffen der Technologiezentrenleiter für einen produktiveren und nutzenstiftenden Erfahrungsaustausch eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

## Coronakrise

Allgemein erwarten die Zentren aufgrund der Coronakrise überwiegend negative Konsequenzen für ihr Zentrum. 3 Zentren erwarten gar keine Auswirkungen. 2 der Zentren erwarten kurzfristige Auswirkungen in Form möglicher Mietrückstände und Kündigungen. Negative, mittelfristige Auswirkungen erwarten 6 Zentren in Form von allgemeinen wirtschaftlichen Problemen für Mieter aufgrund einer weltweiten Rezession (z. B. Umsatzrückgänge bei den Mietern durch das Wegbrechen von Kunden und Absatzmärkten, Probleme bei der Generierung von VC-Kapital für F&E Start-ups). Hier werden auch Mietrückstände, mögliche Insolvenzen sowie Konsequenzen für den Büroflächenmarkt befürchtet, die sich durch die Homeoffice-Offensive zu Corona-Zeiten ergeben. Mittelfristig erwarten 2 Zentren jedoch auch positive Auswirkungen in Form einer möglichen Steigerung der Anzahl an Unternehmensgründungen. Damit verbunden erwartet 1 Zentrum wegen des Konjunkturreinbruchs auch eine erhöhte Flächennachfrage in den Zentren. Dem steht die Erwartung eines anderen Zentrums entgegen, das in Bezug auf die langfristigen Auswirkungen einen Einbruch der Mietflächennachfrage sowie Mietausfälle, Stundungen und Problemen bei dem Betrieb von Gastronomie erwartet.

## 3.3 Fazit

Neben den Technologie- und Gründerzentren sind in der Region Aachen alle Akteure und Aktivitäten für ein funktionierendes Start-up-Ökosystem vorhanden. Durch einen höheren Grad der Verzahnung der beteiligten Akteure und durch strategische Allianzen könnte jedoch eine Effektivitätssteigerung des gesamten Ökosystems erzielt werden, welche zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes beitragen würde. Diese Erkenntnis lässt sich von den Ergebnissen der durchgeführten Umfrage ableiten.

Außerdem hat sich einer Untersuchung des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, 2020) zufolge, der Megatrend Co-Working leicht abgeschwächt. Auch im Hinblick auf die Entwicklung in der Coronakrise und der damit einhergehenden Home-Office-Offensive sowie dem Einfluss digitaler Datenräume (u. a. für virtuelle Meetings) liegt die Vermutung nahe, dass reine Co-Working-Konzepte nicht als „Allheilmittel“ angesehen werden können. Obwohl der Bedarf an Co-Working nach wie vor groß ist, rücken aktuell andere Konzepte in den Vordergrund. Die neuen Bedarfe erfordern flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Flex-Büros, Kombination aus Co-Working und privaten Büros). Diese Erkenntnisse verdeutlicht Dr. Stefan Rief (IAO) auch in seiner Analyse mit dem Titel „Covid-19-Folgen: Jetzt beginnt eine neue Epoche für das Büro“ (<https://blog.iao.fraunhofer.de/covid-19-folgen-jetzt-beginnt-eine-neue-epoche-fuer-das-buero/>). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Aufgrund sinkender Büropräsenz und differenzierter Raumnutzungsbedarfe werden fest zugeordnete Arbeitsplätze langfristig wirtschaftlich nicht ausreichen. Auch eine strenge räumliche Zuordnung von Abteilungen und Etagen könnte sich zukünftig aufgrund des Arbeitens in verschiedenen Teams auflösen. Hybride, smarte und intelligent vernetzte Räume für die Zusammenarbeit einer Gruppe vor Ort mit weiteren räumlich verteilten Gruppen werden die Bürolandschaft im Wesentlichen prägen. Ein bedeutender „neuer“ Faktor wird außerdem über den zunehmenden Bedarf an Rückzug für konzentriertes und fokussiertes Arbeiten definiert, womit der Anteil an geschlossenen, zellularen Strukturen wieder massiv ansteigen wird. Damit einhergehend sollten funktionierende, digitale Buchungssysteme etabliert werden, welche die Auslastung der unterschiedlichen Arbeitsplatz- und Raumangebote wirtschaftlich und (infektions-)sicher steuert. Ziel ist es, durch attraktive Services im Gebäude bzw. in dessen unmittelbarer Nähe dazu beizutragen, dass Menschen sich bewusst und gerne für den Weg ins Büro entscheiden. Hier gilt: Der Bedarf an Bürofläche sinkt, aber der Büroflächenbedarf pro Nutzer steigt.

Insbesondere für Start-Ups sind flexible Konzepte wichtig. Durch einen kreativen Austausch auf kostengünstigen Co-Working-Flächen können sie von Synergieeffekten profitieren, sich in einer konkreten Planungsphase für ein fokussiertes Arbeiten jedoch in ein separates Büro zurückziehen. Um diese Bedarfe abzudecken, ist der Aus- und Umbau der etablierten Struktur der TGZ in flexible Flächenkonzepte notwendig. Das starre, unzeitgemäße Raumkonzept ist ein entscheidender Grund für den geringen Anteil an Start-ups in den TGZ der Region Aachen.

Die vorliegende Umfrage zeigt darüber hinaus, dass in den TGZ im Allgemeinen die Wichtigkeit von Beratungsdienstleistungen unterschätzt wird. Dem Flächenbedarf wird eindeutig eine deutlich höhere Bedeutung zugesprochen. Diese daraus resultierende, nicht ausreichend ausgebaute Beratungs- und Förderungslandschaft stellt einen weiteren möglichen Grund für die geringe Start-up-Quote von insgesamt nur 12% dar. Eine zukünftig konkretere Ausrichtung auf Gründer und deren Bedarfe, was zum einen eine Überarbeitung des Flächenkonzepts, zum anderen aber auch eine Erweiterung der Beratungsdienstleistungen erfordert, wäre aus Standortentwicklungsgründen zielführend.

Unter dieser Prämisse will auch die AGIT mbH im Zuge des geplanten Neubaus eines Gründerzentrums auf dem Campus Melaten ab sofort einen Schwerpunkt auf Gründer und Start-ups setzen und durch eine Änderung des Konzepts den aktuellen Bedarfen gerecht werden. Hierbei wird auch die räumliche Nähe zur Hochschule von Vorteil sein.



BAES-  
WEILER

HERZOGEN-  
RATH

ALSDORF

WÜRSELEN

ESCHWEILER

AACHEN

STOLBERG

ROETGEN

SIMMERATH

MONSCHAU



**Mit der zum zweiten Mal erschienen Publikation „Standort im Fokus“ bietet die AGIT für die Kreise Düren und Euskirchen sowie die StädteRegion Aachen ein neues Informationsangebot, das sich an politische Entscheider, Wirtschaftsförderer, Planer und alle übrigen an aktuellen wirtschafts- und strukturräumlichen Zusammenhängen und Trends Interessierten richtet.** „Standort im Fokus“ bietet nicht nur ein völlig neu gestaltetes Layout, sondern enthält über eine gestraffte Analyse des Gewerbeflächenmarktes auch interessante Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt sowie zu Technologie- und Gründerzentren in relevanten regionsangehörigen Kreisen, Städten und Gemeinden.

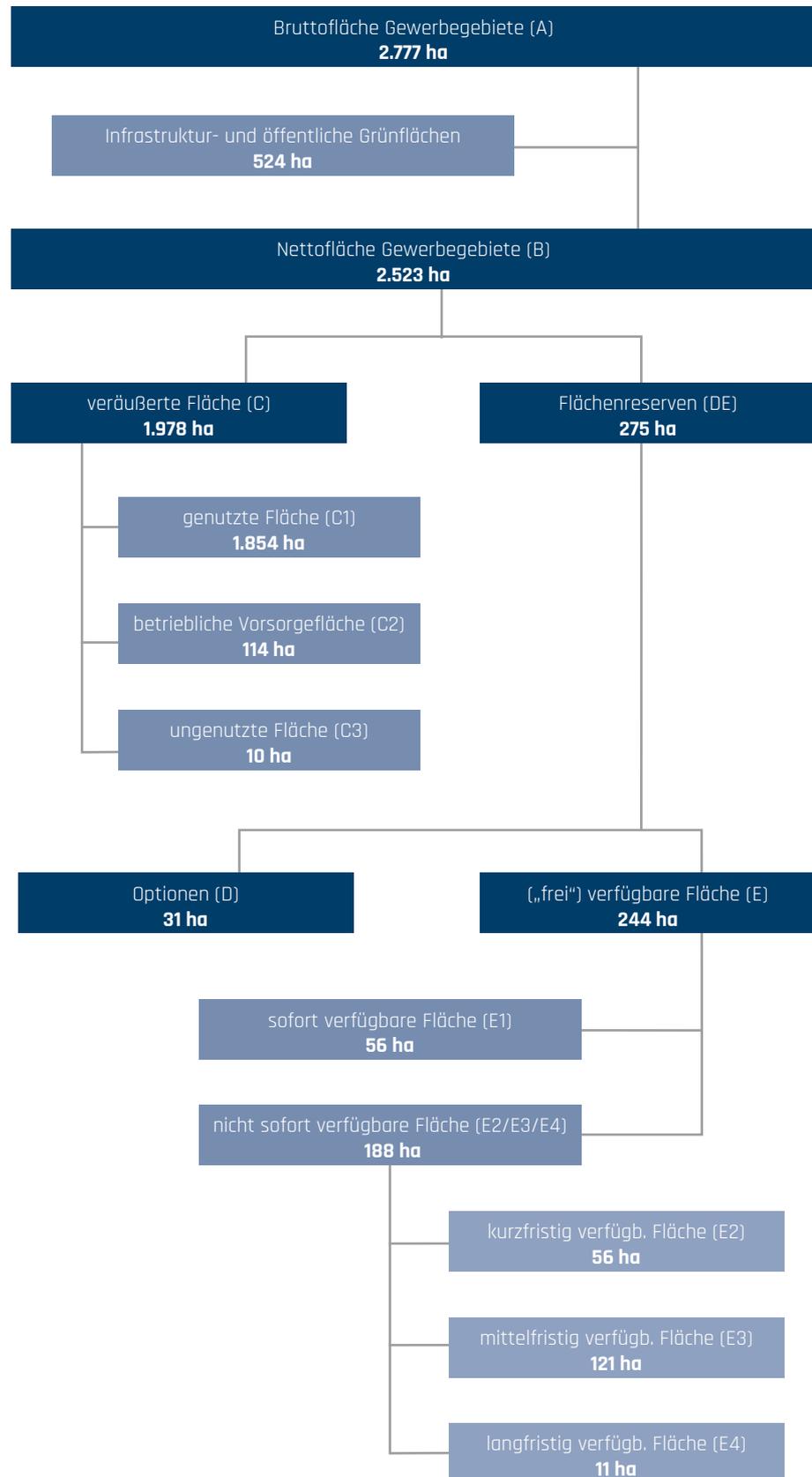
**Gern hören wir Ihre Meinung zu unserem Produkt: Haben Sie Anmerkungen, Verbesserung- oder Ergänzungsvorschläge?** Ihr Feedback zu den Standortberichten richten Sie bitte an Herrn Nicolas Gastes (E-Mail: [n.gastes@agit](mailto:n.gastes@agit), Tel.: 0241-963-1030). Der Qualitätsgehalt dieser Publikation hängt maßgeblich von den verfügbaren sowie von Ihnen bereitgestellten Informationen ab! In diesem Sinne appellieren wir an alle Anwender, ihre auf gisTRA® hinterlegten Informationen nicht nur kontinuierlich zu pflegen, sondern auch auf Vollständigkeit zu prüfen.

**Wir werden nicht nur „Standort im Fokus“ für die genannten Kreise fortlaufend weiterentwickeln, sondern ebenfalls unser multifunktionales Standortinformationssystem gisTRA®, dem mittlerweile viele Regionen, Kreise und Gemeinden in Deutschland nacheifern, ausbauen.** Neben einem völlig modernisierten Portaldesign, wird gisTRA® auch für die Nutzung auf mobilen Endgeräten (responsive Webdesign) optimiert – ob auf dem PC, dem Tablet oder dem Smartphone. Um die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen, wird die Navigation auf der Plattform übersichtlicher und die Bedienung intuitiver gestaltet. Der Launch ist für August 2020 geplant.

**Die AGIT wird in Zukunft wichtige Trends und Entwicklungsbedarfe rund um die gewerbliche Standortentwicklung aufgreifen:** Wir werden dazu im November 2020 zum zweiten Mal das AGIT-Forum ausrichten, welches sich an alle Interessierten richtet, die an der Umsetzung notwendiger Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Standortentwicklung beteiligt sind. Die Veranstaltung wird vornehmlich aktuelle Entwicklungstrends in der Unterstützungslandschaft für Start-ups beleuchten, d. h. wie müssen TGZs oder Inkubatoren aufgestellt sein, um den Bedarfen von Gründern/Start-ups gerecht zu werden und diese bestmöglich unterstützen zu können.

**Außerdem haben wir im Rahmen des Bundesmodellvorhabens Unternehmen Revier eine Skizze eingereicht.** Das Projektvorhaben „Multifunktional, flächeneffizient, klimaresilient – Das Rheinische Revier auf dem Weg zum „Gewerbegebiet der Zukunft“ soll gemeinsam mit den RWTH-Instituten für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) und dem Werkzeugmaschinenlabor WZL durchgeführt werden und regional flächendeckend und strukturiert Handlungsbedarfe aufzeigen, die zu einer Optimierung der Flächeneffizienz in bestehenden Gewerbegebieten und im industriell-gewerblichen Gebäudebestand führen.

# Anhang 1: Erhebungssystematik und Flächenbilanz zum 01.01.2020



Quelle: AGIT/gfm® 2019

## Anhang 2:

**Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 1/3****Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen**

**1. Tragen Sie hier bitte den Namen Ihres Technologiezentrums ein.**

**2. In welchem Jahr wurde das Zentrum errichtet / gegründet?**

**3. Wie groß ist die gesamte Nutzfläche des Zentrums? Wenn z.B. kein Labor vorhanden ist, tragen Sie bitte 0 ein. (Angaben in m<sup>2</sup>)**

Gesamt: ..... Büro: ..... Co-Working: ..... Werkstätten: .....  
Labor: ..... Lager: ..... Seminar-/ Konferenzräume: .....

**4. Wie viele Unternehmen / Start-ups / Organisationen sind im Zentrum ansässig?**

Unternehmen (ohne Start-ups) ..... Gründer/Start-ups .....  
Organisationen .....

**5. Wie viele der in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups sind Spin-offs?**

**6. Woher stammen diese Spin-offs?**

Forschungszentrum Jülich  RWTH-Ausgründungen  FH-Ausgründungen  Industrie  
F&E (bitte konkretisieren) .....

**7. Wie hoch ist der Grad der Auslastung im Zentrum? (Stichtag 31.12.19) ..... %**

**8. Wie viele Personen sind derzeit insgesamt bei den Mietern in Ihrem Zentrum beschäftigt?**

**9. Falls Sie in Ihrem Zentrum eine Branchenpräferenz ausmachen können, welche Branchen sind überwiegend vertreten?**

Handel  Logistik  Dienstleistungen  Verarbeitendes Gewerbe  Handwerk  
IT und Software  Medizin  Forschung  Verwaltung  Sonstiges (bitte angeben)

**10. Wie viele internationale Unternehmen (Hauptsitz im Ausland) gibt es in Ihrem Zentrum?**

**11. Wie viele aus dem Ausland stammende Start-ups gibt es in Ihrem Zentrum?**

**12. Arbeitet ihr Zentrum mit regionalen, nationalen oder internationalen Hochschul- & Forschungseinrichtungen, um so den ansässigen Unternehmen den Zugang zur Forschungs- und Hochschullandschaft zu erleichtern? Falls ja, mit welchen?**

Ja  Nein  Mit welchen Einrichtungen arbeiten Sie zusammen? .....

Quelle: AGIT/gfm® 2020

**13. Gibt es in Ihrem Zentrum eine Mietpreisstaffelung? Ab welchem Jahr zahlen Unternehmen den vollen Preis?**

Ja  Nein  Vollpreis ab (Jahr): .....

**14. Auf wie viele Jahre sind die Mietverträge durchschnittlich ausgelegt?**

**15. Wie hoch ist die durchschnittliche Verweildauer (Angaben in Jahren) der ansässigen Start-ups (jünger als 5 Jahre) und Unternehmen (älter als 5 Jahre)?**

Start-ups: ..... Unternehmen: .....

**16. Wie viele Zuzüge hatten Sie im Jahr 2019 zu verzeichnen? (Anzahl Gewerbemietler / Start-ups / Organisationen)**

Gewerbemietler ..... Start-ups ..... Organisationen .....

**17. Wie viele Prozent der Einzüge in Ihr Zentrum sind Start-ups, wie viele sind Unternehmen?**

Start-ups: ..... Unternehmen: .....

**18. Wie viele Mieter konnten sich in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum vergrößern?**

**19. Sind Mieter wegen fehlender Vergrößerungsmöglichkeit aus Ihrem Zentrum ausgezogen?**

Ja  Nein  Fall Ja, wie viele? .....

**20. Wie viele Unternehmen sind 2019 insgesamt aus Ihrem Zentrum ausgezogen?**

**21. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Unternehmen überwiegend? (Geografische Herkunft)**

Stadt Aachen  StädteRegion Aachen  Kreis Euskirchen  Kreis Heinsberg  Kreis Düren   
Euregio Maas-Rhein  NRW  Deutschland  europäisches Ausland  international

**22. Woher stammen die in Ihrem Zentrum ansässigen Start-ups überwiegend? (Geografische Herkunft)**

Stadt Aachen  StädteRegion Aachen  Kreis Euskirchen  Kreis Heinsberg  Kreis Düren   
Euregio Maas-Rhein  NRW  Deutschland  europäisches Ausland  international

**23. Was sind mögliche Gründe warum ein Unternehmen das Zentrum verlässt?**

Nähe eines direkten urbanen Umfelds / Stadtgebiets  Errichtung einer eigenen Immobilie  Verlagerung in ein anderes Technologiezentrum  Vergrößerung / Verlagerung in eine größere Immobilie   
Sonstiger Grund .....

**24. Mit welchen Dienstleistungen unterstützen Sie Unternehmen / Start-ups? (z.B. Gründer-/ Wachstumsberatung, Unternehmensentwicklung, Büromaterial & -ausstattung)**

**25. Was ist die in Ihrem Zentrum meistgenutzte bzw. am häufigsten nachgefragte Dienstleistung?**

**26. Wie viele Unternehmensschließungen gab es in den letzten 5 Jahren in Ihrem Zentrum? (Anzahl)**

## Onlinefragebogen Technologiezentren Region Aachen 3/3

**27. Wenn Unternehmen in Ihrem Zentrum wachsen wollen, mit welchen Schwierigkeiten sehen sich die Unternehmen aus Ihrer Sicht häufig konfrontiert?**

Finanzielle Risiken  Generelle Verfügbarkeit von Flächen  Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen  Lage und Anbindung der Flächen  Ausstattung (ggf. nicht state-of-the-art)  Raumkonzept passt nicht zu Vorstellungen  Sonstiges (bitte angeben)

**8. Gibt es Planungen/Überlegungen zur Erweiterung/Erneuerung des Flächenangebotes des Zentrums?**

Ja  Nein  Falls Ja, welche? (bitte angeben)  .....

**29. Was sind aus Ihrer Sicht aktuelle Bedarfe bei Start-ups, die in Ihrem Zentrum zurzeit nicht bedient werden (können)?****30. Welchem Aspekt messen Unternehmen aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?**

Beratungsleistung  Flächenangebot

**31. Welchem Aspekt messen Start-ups aus Ihrer Sicht tendenziell eine höhere Wichtigkeit bei?**

Beratungsleistungen  Flächenangebot

**32. Wie sieht Ihr Technologiezentrum in 10 Jahren aus? Was stellen Sie sich für die Zukunft vor? (z.B. Nutzermix, Raumkonzept oder spezielle Branchenausrichtung etc.)****33. Wünschen Sie sich in Ihrem Zentrum weitere Unterstützungsinstrumente in der Start-up-Betreuung? Falls Ja, welche beispielsweise?**

Ja  Nein  Falls Ja, welche?  .....

**34. Können Sie sich eine noch engere Zusammenarbeit der Technologiezentren der Region vorstellen (z.B. neue Austauschformate oder gemeinsame Geschäftsbereiche, wie etwa eine gemeinsame Buchführung)? Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz.**

Ja  Nein  Bitte konkretisieren Sie Ihre Antwort kurz. (100 Zeichen) .....

**35. Erwarten Sie kurz-, mittel- oder langfristige Auswirkungen der Coronakrise auf den Betrieb Ihres Technologiezentrums? Wie ist hier Ihre Einschätzung?**

Ja, kurzfristige Auswirkungen  Ja, mittelfristige Auswirkungen

Ja, langfristige Auswirkungen  Nein

Erläutern Sie bitte kurz Ihre Einschätzung. (100 Zeichen) .....

**36. Haben Sie weitere Anmerkungen oder allgemeine Hinweise?**

## Impressum

Herausgeber: AGIT mbH  
Campus Melaten  
Pauwelsstraße 17  
52074 Aachen  
Deutschland

Redaktion: Dr. Lothar Mahnke  
Sven Pennings  
Nina Walkenbach  
Nicolas Gastes  
Karl Büsing  
Anja Schultheis  
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

Coverfoto: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
Datensatz (URI): [www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop](http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop)

Kartengrundlagen: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://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 (2020),  
Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



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