

SCHWERPUNKT

**Zukunft
im Bestand**

Standort im Fokus 2025

Region Aachen, Düren, Euskirchen

**Gewerbeflächen und
Gewerbeimmobilien im Überblick**



Gewerbeflächen



Wirtschaftsimmobilien



Unternehmen

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.





2025

Standort im Fokus

Region Aachen, Düren, Euskirchen

Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien im Überblick

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

manchmal erzählen Zahlen eine andere Geschichte, als man auf den ersten Blick vermutet.

Wer auf die Gewerbeflächenbilanz der StädteRegion Aachen sowie der Kreise Düren und Euskirchen blickt, könnte zunächst zu dem Schluss kommen, dass ausreichend Flächenreserven vorhanden sind. Schließlich sind in den Gewerbegebieten der Region noch mehr als 600 Hektar Gewerbeflächenreserven ausgewiesen. Betrachtet man jedoch die tatsächliche Verfügbarkeit genauer, zeigt sich ein anderes Bild: Nur rund 40 Hektar – und damit weniger als sieben Prozent dieser Flächen – stehen Unternehmen kurzfristig und unmittelbar für Ansiedlungen, Erweiterungen oder Wachstum zur Verfügung. Zwischen dem, was planerisch vorhanden ist, und dem, was der Markt tatsächlich nutzen kann, entsteht damit eine immer größere Lücke.

Genau an dieser Stelle setzt die vorliegende Ausgabe von *Standort im Fokus* an.

Die Analyse zeigt, dass die Region wirtschaftlich weiterhin attraktiv ist und die Nachfrage nach Gewerbeflächen grundsätzlich bestehen bleibt. Gleichzeitig sinkt die Zahl verfügbarer und marktreifer Flächen kontinuierlich. Die Zahl der Grundstücksverkäufe erreichte 2025 den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre – nicht weil die Region an Dynamik verliert, sondern weil verfügbare Flächen zunehmend zum begrenzenden Faktor werden. Neue Gewerbegebiete und Erweiterungsflächen werden vielerorts bereits kurz nach ihrer Entwicklung vermarktet. Die zentrale Herausforderung ist daher nicht allein die Ausweisung neuer Flächen, sondern zunehmend deren Mobilisierung und zeitnahe Verfügbarkeit.

Doch die Studie zeigt noch eine zweite, mindestens ebenso wichtige Entwicklung.

Die Zukunft der Standortentwicklung entscheidet sich immer weniger ausschließlich auf neuen Flächen. Je knapper unbebaute Flächen werden, desto stärker rücken bestehende Gewerbegebiete, Gewerbeimmobilien, Unternehmensstandorte und Konversionsflächen in den Fokus. Aus Flächenreserven werden Entwicklungspotenziale. Aus Bestandsgebieten werden Zukunftsstandorte. Revitalisierung, Nachverdichtung, Umnutzung und energetische Modernisierung gewinnen damit erheblich an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund haben wir den diesjährigen Schwerpunkt bewusst unter das Motto „Zukunft im Bestand“ gestellt. Die Transformation bestehender Gewerbebestände ist längst kein Nischenthema mehr. Sie entwickelt sich zu einer zentralen Zukunftsaufgabe für Kommunen, Unternehmen und regionale Entwicklungspartner. Denn dort, wo neue Flächen knapp werden, entstehen neue Chancen durch die intelligente Weiterentwicklung vorhandener Standorte.

Dieser Wandel zeigt sich nicht nur auf dem Gewerbeflächenmarkt, sondern ebenso auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Auch am gewerblichen Immobilienmarkt mehrten sich erste Anzeichen einer Wiederbelebung. Trotz eines weiterhin anspruchsvollen und volatilen Marktumfelds rücken langfristige Standortentscheidungen und die Entwicklung bestehender Immobilien wieder stärker



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

in den Fokus von Unternehmen und Investoren, während die Entwicklung und Modernisierung bestehender Immobilien zunehmend zum Schlüssel für weiteres Wachstum wird. Die Entwicklungen auf dem Flächen- und Immobilienmarkt lassen sich deshalb immer weniger getrennt betrachten. Erst ihr Zusammenspiel ermöglicht ein vollständiges Bild der wirtschaftlichen Standortentwicklung unserer Region.

Mit *Standort im Fokus* betrachten wir daher beide Märkte gemeinsam. Die aktuelle Studie macht regionale Unterschiede sichtbar, zeigt Entwicklungen und Trends auf und eröffnet zugleich den Blick auf die strategischen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Denn letztlich geht es um eine zentrale Frage: Wie gelingt es uns, trotz knapper werdender Flächen auch künftig Raum für Wachstum, Innovation, Gründungen, Produktion und Beschäftigung zu schaffen?

Die Antworten darauf liegen nicht in einer einzelnen Maßnahme. Sie liegen in der Entwicklung neuer Flächen ebenso wie in der Transformation bestehender Standorte. Sie liegen in kommunalen Entscheidungen ebenso wie in regionaler Zusammenarbeit. Und sie liegen in der Bereitschaft, vorhandene Potenziale neu zu denken.

Die Frage der Zukunft lautet deshalb nicht mehr allein, wo neue Gewerbeflächen entstehen können. Entscheidend wird sein, wie wir die Standorte weiterentwickeln, die wir bereits haben. Die vorliegende Studie liefert hierzu Daten, Einordnungen und Impulse. Vor allem aber soll sie dazu beitragen, die richtigen Entscheidungen für die Zukunft unserer Wirtschaftsregion zu treffen.

Unser besonderer Dank gilt den kommunalen Anwenderinnen und Anwendern für die kontinuierliche und sorgfältige Datenpflege. Ohne diese enge Zusammenarbeit wäre eine fundierte und aktuelle Analyse der regionalen Entwicklungen nicht möglich.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre.


Sven Pennings
 Geschäftsführer AGIT mbH

Inhalt

1. Gewerbeflächen	10
1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven	11
1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe	12
1.3 Regionale Herausforderungen	14
1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2026	16
1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	22
1.4.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025	32
1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2026	40
1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	46
1.5.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025	56
1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2026	64
1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)	68
1.6.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025	76
2. Gewerbeimmobilien	86
2.1 Rückblick auf die letzten 5 Jahre des gewerblichen Immobilienmarktes in der Region Aachen	87
2.2 Überblick zu den regional veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2025	96
2.3 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2025)	98
2.4 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2025)	114
2.5 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2025)	130

3. Zukunft im Bestand: Transformation von Gewerbestandorten	146
3.1 Einleitung	147
3.2 Potenziale im Bestand	150
3.3 Treiber und Rahmenbedingungen	161
3.4 Strategische Ansätze für die Transformation	168
3.5 Handlungsempfehlungen	178
3.6 Zusammenfassung	189
 Ausblick	 192
Abbildungsverzeichnis	194
Tabellenverzeichnis	196
Kartenverzeichnis	197
Impressum	198

Gewerbeflächen



2025

16,6 ha
9 Grundstücke

Kreis Düren

10,1 ha
13 Grundstücke

StädteRegion Aachen

5,7 ha
7 Grundstücke

Kreis Euskirchen

32,5 ha

29 Grundstücke

Im Jahr 2025 wurden in der Region Aachen 32,5 ha Land verteilt auf 29 Grundstücke verkauft. Damit setzte sich der seit 2022 anhaltende Trend rückläufiger Grundstücksverkäufe weiter fort.

Sofort verfügbare Flächen (Veränderung seit 2021)

-44%

45 ha

Kreis
Düren

-49%

16 ha

StädteRegion
Aachen

-78%

10 ha

Kreis
Euskirchen

-54%

4 ha

Stadt
Aachen



Gewerbeimmobilien

25

39

Verkäufe
449
Vermietungen

Stadt Aachen

36

Verkäufe
265
Vermietungen

StädteRegion Aachen

1.139 **149**
Vermietungen Verkäufe

Im Jahr 2025 wurden in der Region
149 Gewerbeimmobilien verkauft
und 1.139 vermietet.

29

Verkäufe
223
Vermietungen

Kreis Düren

45

Verkäufe
202
Vermietungen

Kreis Euskirchen

11,36€

Durchschnittliche Kaltmiete



Stadt
Aachen

7,82€



StädteRegion
Aachen

7,33€



Kreis
Euskirchen

6,73€



Kreis
Düren

1

Gewerbeflächen

Bereits seit dem Jahr 2003 veröffentlicht die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) mbH den Gewerbeflächen-Monitoringbericht. Dieser ermöglicht eine systematische und kontinuierliche Beobachtung des Gewerbeflächenbestands, der Flächenentwicklung sowie der Flächenverkäufe in der Region Aachen, bestehend aus der Städte-Region Aachen sowie den Kreisen Düren und Euskirchen.

Ziel des Monitorings ist es, die Transparenz auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt zu erhöhen und damit eine fundierte Grundlage für die planerische Steuerung, die Entwicklung sowie die Vermarktung von Gewerbestandorten bereitzustellen. Grundlage der Analyse bilden parzellenscharfe gewerbliche Flächendaten aus dem System gisTRA®, einem der führenden webbasierten Instrumente zur Gewerbeflächenbeobachtung und -vermarktung in Deutschland. Die Datenpflege und -aktualisierung erfolgt durch die kommunalen Anwender:innen sowie durch beteiligte private Vermarkter:innen.

Auf dieser Datenbasis veröffentlicht die AGIT neben der vorliegenden ausführlichen Analyse im Rahmen des Berichts „Standort im Fokus“ auch das [Gewerbeflächendashboard](#) [↑].

Dieses bietet einen kompakten Überblick über zentrale Kennzahlen und Entwicklungen in grafisch aufbereiteter Form. [↑]

Aktuell sind im System für die 36 Kommunen der Region Aachen insgesamt 343 Gewerbegebiete erfasst, die in den kommunalen Flächennutzungsplänen eine gewerbliche Nutzung vorsehen. Im Jahr 2025 wiesen hiervon lediglich 32 Gewerbegebiete sofort verfügbare Flächen auf.

1.1 Überblick der regionalen Gesamtreserven

Die Nettofläche der erfassten Gewerbegebiete betrug zum Stichtag 01.01.2026 in der gesamten Region Aachen 5.338 ha. Davon waren 618 ha in 99 Gewerbegebieten mit unterschiedlichen planerischen Entwicklungsständen als verfügbar ausgewiesen. Entsprechend waren rund 87 % der gewerblichen Flächen bereits veräußert.

Insgesamt verfügten nur noch etwa 30 % der 343 Gewerbegebiete in der Region über Flächenreserven. Die übrigen 240 Gewerbegebiete sind damit als reine Bestandsgebiete einzuordnen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Flächenkategorien der in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Kommunen als Gewerbeflächen ausgewiesenen sowie der als verfügbar erfassten Gewerbeflächen.

Kategorie	Definition	Regional verfügbare Fläche
Sofort verfügbar	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.	70,3 ha
Kurzfristig verfügbar	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.	93,9 ha
Mittelfristig verfügbar	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.	336,1 ha
Langfristig verfügbar	Bei diesen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen besteht ein erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen oder eine langfristige Entwicklungsabsicht (Zeitraum von mindestens 5 Jahren).	118,0 ha
Optionen	Flächen, die durch einen Vertrag zwischen Kommune und Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung reserviert sind.	46,0 ha

Abb. 1

Definition Flächenverfügbarkeiten

Von den insgesamt 618 ha verfügbaren Gewerbeflächen befanden sich 60 % bzw. 373 ha im Privatbesitz. Von den verbleibenden 245 ha in kommunalem Besitz waren weitere 72 ha mit Mobilisierungshemmnissen behaftet. Daraus ergibt sich für die Kommunen ein rechnerisches Vermarktungspotenzial von 173 ha ohne Restriktionsflächen.

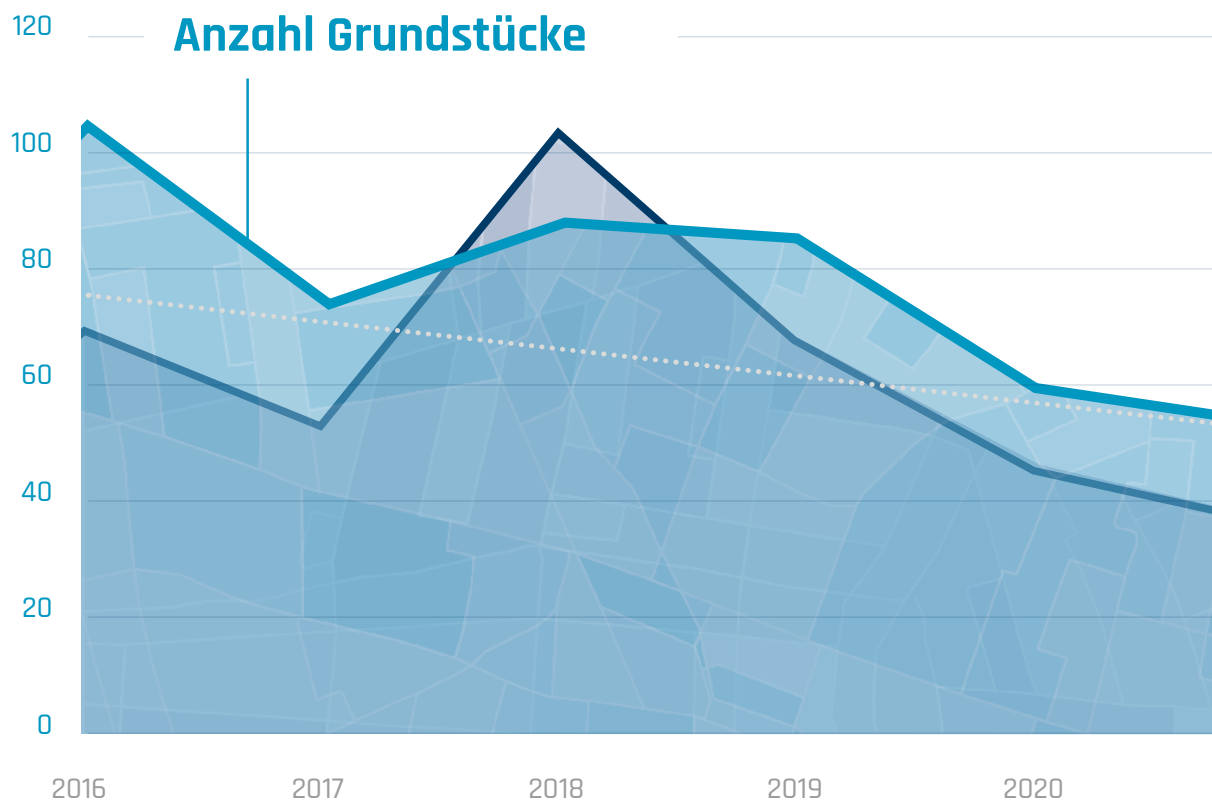
Als sofort verfügbar waren zum Stichtag 70,3 ha ausgewiesen; im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 88,6 ha. Bereinigt um Mobilisierungshemmnisse sowie um Flächen im Privatbesitz reduziert sich das faktisch direkt vermarktbar Angebot auf 39,7 ha in den drei betrachteten Gebietskörperschaften. Der Anteil dieser kurzfristig aktivierbaren Flächen im kommunalen Besitz betrug im Jahr 2025 damit lediglich rund 6 % der gesamten Gewerbeflächenreserven von 618 ha.

1.2 Überblick der regionalen Gewerbeflächenverkäufe

Im Jahr 2025 wurden in der Region Aachen insgesamt 32,5 ha Gewerbefläche auf 29 Grundstücken veräußert. Damit lag der Flächenumsatz erneut deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 54,7 ha. Bezogen auf den Flächenumsatz wurde der zweitniedrigste Wert der Dekade erreicht; lediglich im Jahr 2024 fiel dieser mit 31,9 ha noch geringer aus.

Noch deutlicher zeigt sich die rückläufige Marktaktivität bei der Anzahl der Grundstücksverkäufe. Mit 29 veräußerten Grundstücken wurde im Jahr 2025 der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre registriert. Der langjährige Durchschnitt liegt bei 66 Grundstücksverkäufen pro Jahr.

In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 entfielen 43 % der verkauften Grundstücke auf die StädteRegion Aachen (288 Grundstücke), 30 % auf den Kreis Euskirchen (199 Grundstücke) und 27 % auf den Kreis Düren (177 Grundstücke). Bezogen auf den Flächenumsatz zeigt sich eine vergleichsweise ausgewogene regionale Verteilung: 36 % bzw. 198 ha wurden in der StädteRegion Aachen veräußert, jeweils rund 32 % im Kreis Euskirchen (176 ha) und im Kreis Düren (173 ha).



Nach Nutzungsarten betrachtet entfiel im Jahr 2025 der größte Anteil des Flächenumsatzes auf Dienstleistungsunternehmen. Diese erwarben 10,0 ha und damit 31 % der insgesamt veräußerten Gewerbefläche. Es folgten Handelsunternehmen mit 7,1 ha bzw. 22 % sowie Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 6,7 ha bzw. 21 %. Weitere 7,8 ha bzw. 24 % wurden der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet. Auf Logistikunternehmen und Unternehmen des Baugewerbes entfielen jeweils 0,5 ha bzw. rund 2 % des Flächenumsatzes.

Hinsichtlich der Herkunft der Käufer:innen zeigt sich weiterhin eine starke regionale Bindung der Gewerbeflächennachfrage. 45 % der verkauften Grundstücke entfielen auf Unternehmen aus derselben Kommune und dienten damit innergemeindlichen Verlagerungen oder Erweiterungen am bestehenden Standort. Weitere 34 % gingen an Unternehmen aus anderen Kommunen innerhalb der Region Aachen. Drei Grundstücksverkäufe erfolgten an Unternehmen von außerhalb der Region; ein weiterer Verkauf ging an ein Start-up. Bei zwei Verkäufen lagen den Kommunen keine Angaben zur Herkunft der Käufer:innen vor.

Die durchschnittliche Größe der im Jahr 2025 verkauften Grundstücke lag in der gesamten Region bei 1,1 ha und damit über dem langjährigen Durchschnitt von 0,8 ha. Regional differenziert betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 0,7 ha in der StädteRegion Aachen, 0,9 ha im Kreis Euskirchen und 1,0 ha im Kreis Düren.

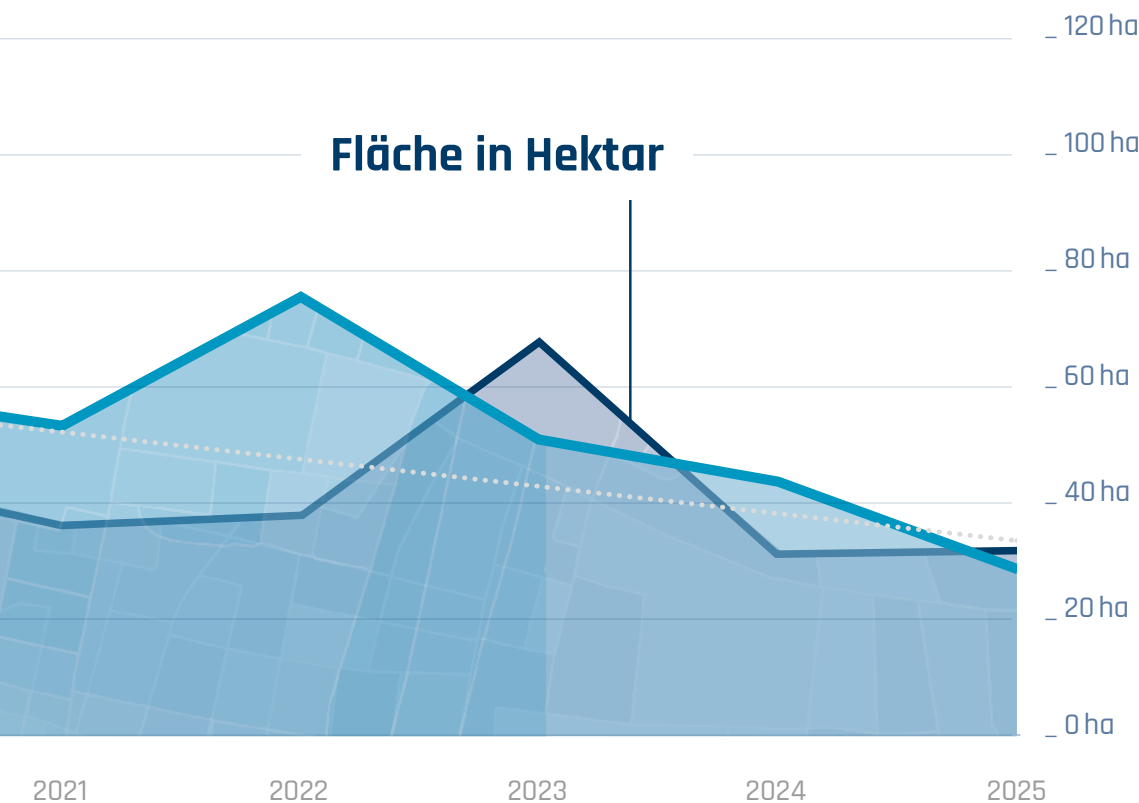


Abb. 2

Regionale Gewerbeflächenverkäufe 2016 bis 2025 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)

- Fläche in ha
- Anzahl Grundstücke
- ... Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.3 Regionale Herausforderungen

Die in den Kapiteln 1.1 und 1.2 dargestellten Bestands- und Marktdaten verdeutlichen, dass sich die Region Aachen zunehmend mit strukturellen Engpässen in der Gewerbeflächenverfügbarkeit konfrontiert sieht. Diese betreffen sowohl das kurzfristig aktivierbare Flächenangebot als auch die mittel- und langfristige Entwicklungsperspektive des regionalen Gewerbeflächenmarktes.

Rückgang der sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen

Ein zentraler Befund ist der deutliche Rückgang der sofort und kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen. Wie in Kapitel 1.1 aufgezeigt, hat sich dieses Flächenangebot innerhalb der vergangenen fünf Jahre halbiert. Im Jahr 2025 lag der Bestand an sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen mit rund 164 ha auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen Dekade.

Besonders relevant ist dabei weniger die rechnerische Gesamtreserve als deren tatsächliche kurzfristige Aktivierbarkeit. Nur ein sehr geringer Anteil der gesamten Gewerbeflächenreserven entfiel auf Flächen ohne Mobilisierungshemmnisse im kommunalen Besitz. Dieser Anteil lag im Jahr 2025 bei rund 6 %. Damit ist die Fähigkeit der Kommunen, zeitnah auf konkrete Flächennachfragen zu reagieren, strukturell eingeschränkt.

Ungleichgewicht zwischen Flächennachfrage und Angebot

Dem rückläufigen Flächenangebot steht eine weiterhin relevante, wenn auch zuletzt rückläufige Flächennachfrage gegenüber. Die in Kapitel 1.2 dargestellten Verkaufszahlen zeigen, dass der Flächenumsatz im Jahr 2025 mit 32,5 ha zwar deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 54,7 ha lag, gleichzeitig aber weiterhin substantielle Nachfrage am Markt vorhanden war. Mit 29 Grundstücksverkäufen wurde zugleich der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre erreicht.

Setzt man die aktuell sofort verfügbaren Flächenreserven ins Verhältnis zum durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz der vergangenen fünf Jahre von 41,3 ha, ergibt sich rechnerisch eine Reichweite von weniger als zwei Jahren, sofern keine zusätzlichen Flächen baureif gemacht werden. Diese Kennzahl verdeutlicht die strukturelle Unterdeckung des regionalen Gewerbeflächenmarktes.

Hoher Vorvermarktungsgrad neuer Gewerbegebiete

Die bestehende Marktdynamik zeigt sich auch an der Entwicklung neuer Gewerbegebiete. In den vergangenen Jahren konnten neu entwickelte oder erweiterte Standorte, insbesondere in verkehrlich gut angebundenen Lagen, häufig unmittelbar nach Vermarktungsbeginn vollständig oder nahezu vollständig verkauft werden. Dies betrifft sowohl Flächen für produktionsnahe Nutzungen als auch für lager- und distributionsintensive Unternehmen.

Der schnelle Abverkauf neu entwickelter Flächen bestätigt, dass nicht die Nachfrage, sondern die fehlende Verfügbarkeit marktreifer Flächen den begrenzenden Faktor der Gewerbeflächenentwicklung darstellt.

Dominanz von Bestandsgebieten und Mobilisierungshemmnissen

Rund 70 % der Gewerbegebiete in der Region weisen derzeit keine Flächenreserven mehr auf und sind als reine Bestandsgebiete einzuordnen. Gleichzeitig befindet sich ein erheblicher Anteil der verbleibenden Flächenreserven im Privatbesitz. Weitere Teile der öffentlich verfügbaren Flächen sind mit Mobilisierungshemmnissen behaftet, etwa durch Altlasten, fehlende Erschließung oder einen nicht marktgerechten planungsrechtlichen Status.

Diese Flächenstruktur erschwert eine kurzfristige Ausweitung des Angebots und verlängert die Zeitspanne zwischen planerischer Ausweisung und tatsächlicher Marktfähigkeit deutlich.

Zunehmende Bedeutung von Revitalisierung und Nachverdichtung

Vor dem Hintergrund begrenzter Außenentwicklungspotenziale gewinnt die Aktivierung von Brach- und Konversionsflächen sowie die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete zunehmend an Bedeutung. Dieser Trend ist nicht nur regional, sondern bundesweit zu beobachten. Gleichzeitig sind Revitalisierungsprojekte im Vergleich zur Neuentwicklung häufig mit höheren Kosten, längeren Entwicklungszeiträumen und komplexeren Abstimmungsprozessen verbunden.

Dennoch stellen Revitalisierung und Nachverdichtung zentrale Instrumente dar, um zusätzliche Flächenpotenziale zu mobilisieren und den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Steigende qualitative Anforderungen an Gewerbebestandorte

Parallel zur Flächenverknappung steigen die qualitativen Anforderungen an Gewerbegebiete. Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Erschließung, Klimaanpassung, Mehrgeschossigkeit oder die Integration regenerativer Energien gewinnen zunehmend an Relevanz. Diese Anforderungen beeinflussen sowohl die Flächennachfrage als auch die Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung und erhöhen die Komplexität kommunaler Entwicklungsprozesse.

Erhöhter Steuerungsbedarf bei der Flächenvergabe

Angesichts der knapper werdenden Ressource „Fläche“ gewinnt die strategische Steuerung der Flächenvergabe an Bedeutung. Neben der quantitativen Bereitstellung rückt verstärkt die Frage in den Fokus, welche Unternehmen mit Blick auf Wertschöpfung, Beschäftigungseffekte und langfristige Standortentwicklung priorisiert werden sollen. Transparente und objektive Kriterien für die Flächenvermarktung werden damit zu einem zentralen Instrument der kommunalen und regionalen Steuerung.

Fazit

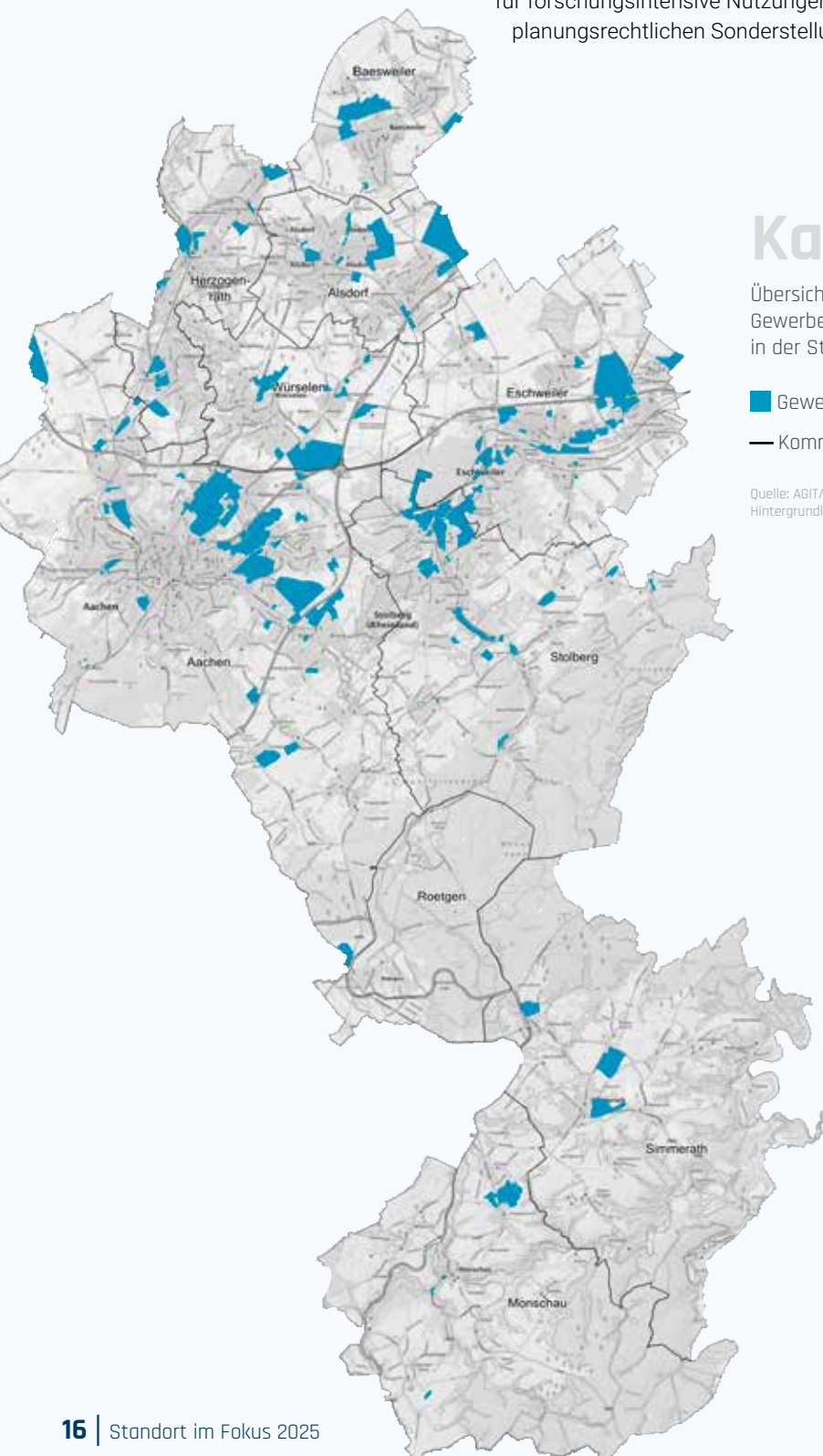
Die vorliegenden Kennzahlen verdeutlichen, dass die Region Aachen vor einer strukturellen Herausforderung in der Gewerbeflächenentwicklung steht. Ein stark rückläufiges Angebot kurzfristig verfügbarer und faktisch direkt vermarktbaren Flächen trifft auf eine weiterhin relevante Nachfrage. Ohne zusätzliche Baureifmachungen, eine verstärkte Mobilisierung von Restriktionsflächen sowie eine konsequente Revitalisierung von Bestandsstandorten droht sich dieses Ungleichgewicht weiter zu verschärfen.

Die dargestellten Entwicklungen entsprechen dabei in weiten Teilen allgemeinen Trends wirtschaftsstarker Regionen und unterstreichen den steigenden Handlungsdruck auf kommunaler und regionaler Ebene.

1.4 Gewerbeflächenmarkt in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2026

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) der StädteRegion Aachen basiert auf Daten aus allen zehn städteregionalen Städten und Gemeinden. Der Auswertung liegen insgesamt 139 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete zugrunde.

Sämtliche im Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen. Sie umfassen damit auch Flächen, die mit Mobilisierungshemmnissen behaftet sind. Nicht berücksichtigt wurden die beiden Standorte „Campus Melaten“ und „Campus West“. Diese sind als Sondergebiete für forschungsintensive Nutzungen ausgewiesen und wurden aufgrund ihrer planungsrechtlichen Sonderstellung aus der Betrachtung herausgenommen.



Karte 1

Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2025)

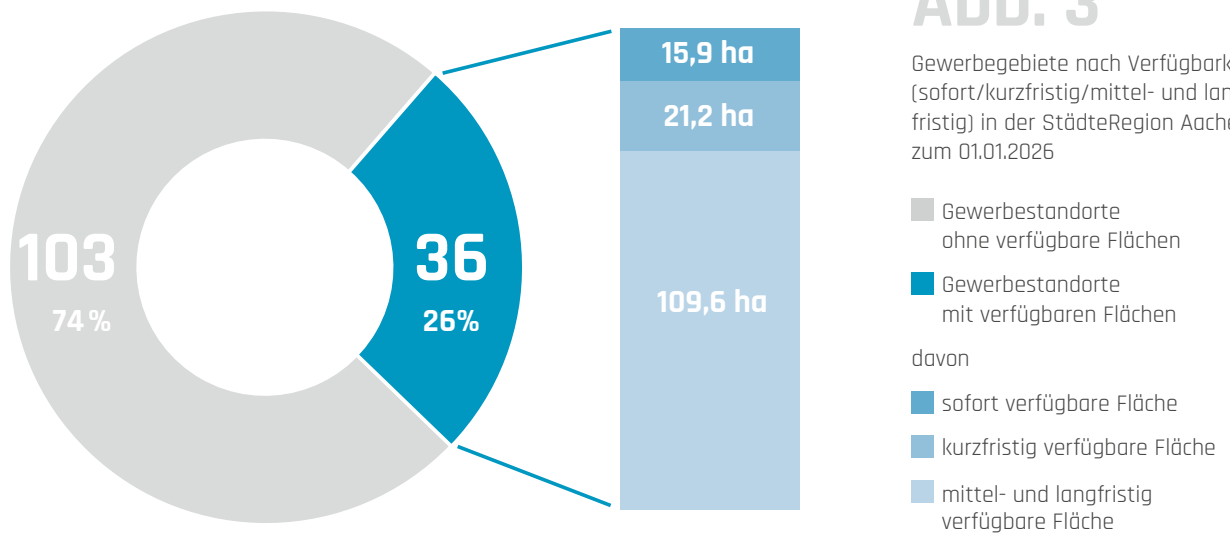
- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2025
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2025



Abb. 3

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2026



Quelle: AGIT/gfm 2025

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete in der StädteRegion Aachen betrug zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 2.204 ha. Davon waren 172 ha bzw. 8% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand als verfügbare Gewerbeflächenreserven erfasst. Damit war weniger als jeder zehnte Hektar gewerblicher Fläche in der StädteRegion Aachen als verfügbare Reserve ausgewiesen.

Infolge von Flächenverkäufen, insbesondere im Stolberger Gewerbegebiet „Camp Astrid“ sowie im „Business Park Alsdorf“, verringerte sich das **sofort verfügbare Gewerbeflächenangebot** gegenüber dem Vorjahr von 23 ha auf 16 ha. Gleichzeitig erhöhten sich die mittelfristig verfügbaren Flächen um 15 ha auf insgesamt 110 ha.

Ausschlaggebend hierfür war insbesondere die Baureifmachung von rund 20 ha netto im südöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP). Diese beruht auf einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eschweiler und der RWE Power AG, mit dem die geordnete Nachnutzung des Areals vorbereitet wird. Dies umfasst die Flächen der heutigen Tagebauverwaltung Inden sowie angrenzende Ackerflächen ([LUFTBILD >> Seite 19](#)).

Ergänzend kamen 6,2 ha mittelfristig verfügbare Fläche in der Stadt Baesweiler im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch hinzu. Dort soll perspektivisch der interkommunale und kreisübergreifende Kompetenzstandort „Future Mobility Park“ realisiert werden. Die kurz- und langfristig verfügbaren Flächenreserven blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Insgesamt verfügte etwa jedes vierte Gewerbegebiet der 139 erfassten Standorte über sofort, kurzfristig oder mittelfristig verfügbare Flächen. Ein entsprechendes Angebot war in allen städteregionalen Kommunen vorhanden. Die kommunale Verteilung wies jedoch eine erhebliche Spannweite auf und reichte von 43,7 ha in der Stadt Eschweiler bis zu 2,0 ha in der Gemeinde Roetgen.

Darüber hinaus wurden insgesamt 25,8 ha langfristig verfügbare Flächen erfasst. Davon entfielen 9,5 ha auf die Stadt Baesweiler, ebenfalls im Bereich des „Future Mobility Park“. Weitere acht Flächen befanden sich in der Stadt Aachen mit zusammen 13,0 ha, zwei Flächen in der Stadt Würselen mit zusammen 2,0 ha sowie eine 0,5 ha große Fläche im Gewerbegebiet „Talstraße“ in der Stadt Eschweiler.



Östliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks Eschweiler (IGP)

Die rund 20 ha große Erweiterungsfläche ergänzt das bestehende Gewerbegebiet und schafft neue Entwicklungsperspektiven für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels im Rheinischen Revier. >> Seite 17



Zusätzliche Flächen- reserven in Monschau

Knapp 3 ha große, kurz- und mittelfristig
verfügbare Flächen im Gewerbegebiet

„Imgenbroich - Erweiterung Nord-West“.

>> Seite 25



Tab. 1

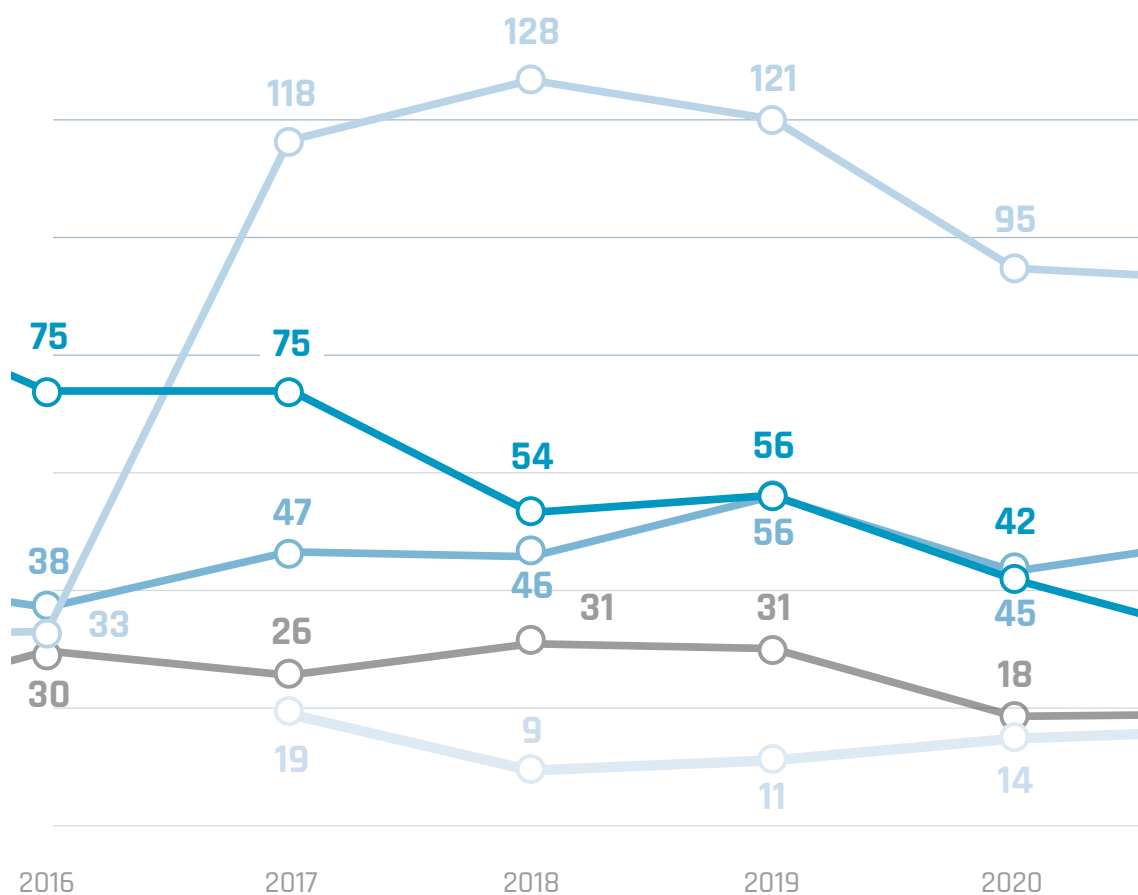
Gewerbeflächenreserven
in der StädteRegion Aachen
zum 01.01.2026

*inkl. Restriktionsflächen

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.4.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2025
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		10
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		139
Bruttofläche (ha)		2756,5
Nettofläche (ha)		2204,1
Verkaufte Fläche (ha)		2019,7
darunter:	genutzt	1920,5
	betriebliche Vorsorgefläche	99,2
Optionen (ha)		12,3
Verfügbare Flächen (ha)		171,8
darunter:	sofort verfügbar	15,9
	kurzfristig verfügbar	21,2
	mittelfristig verfügbar	109,6
	langfristig verfügbar	25,1
Restriktionsflächen (ha)		50,6
m²-Preise (netto, €)		20,00 - 150,00
gewichteter Mittelwert		77,1





Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot einschließlich der gesondert ausgewiesenen Optionsflächen lag zum Stichtag 01.01.2026 bei 184 ha. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem leichten Anstieg um 3 ha (2024: 181 ha). In der längerfristigen Betrachtung zeigt sich hingegen ein rückläufiger Trend: Gegenüber dem Stand vor fünf Jahren verringerte sich das Flächenangebot um 23 ha bzw. 11 %.

Die Optionsflächen gingen gegenüber dem Vorjahr um 3,2 ha zurück und beliefen sich zum Stichtag auf 12,3 ha.

Das sofort verfügbare Gewerbeflächenangebot umfasste zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 15,9 ha. Diese Flächen verteilten sich auf elf Gewerbegebiete in sechs städteregionalen Kommunen. In Stolberg, Monschau, Baesweiler und Herzogenrath wurden keine sofort verfügbaren Flächen erfasst. Die Spannweite reichte von 0,4 ha im Gewerbegebiet „Laurenzberger Straße“ in Eschweiler über 2,0 ha im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ in Roetgen bis zu 5,6 ha im „Aero-Park 1 Merzbrück“ in Würselen.

Kurz-, mittel- und langfristig verfügbare Gewerbeflächen waren zum Stichtag in allen Kommunen der StädteRegion Aachen vorhanden. Zusammen umfassten diese Verfügbarkeitskategorien 156 ha und lagen damit über dem Vorjahreswert von 143 ha.

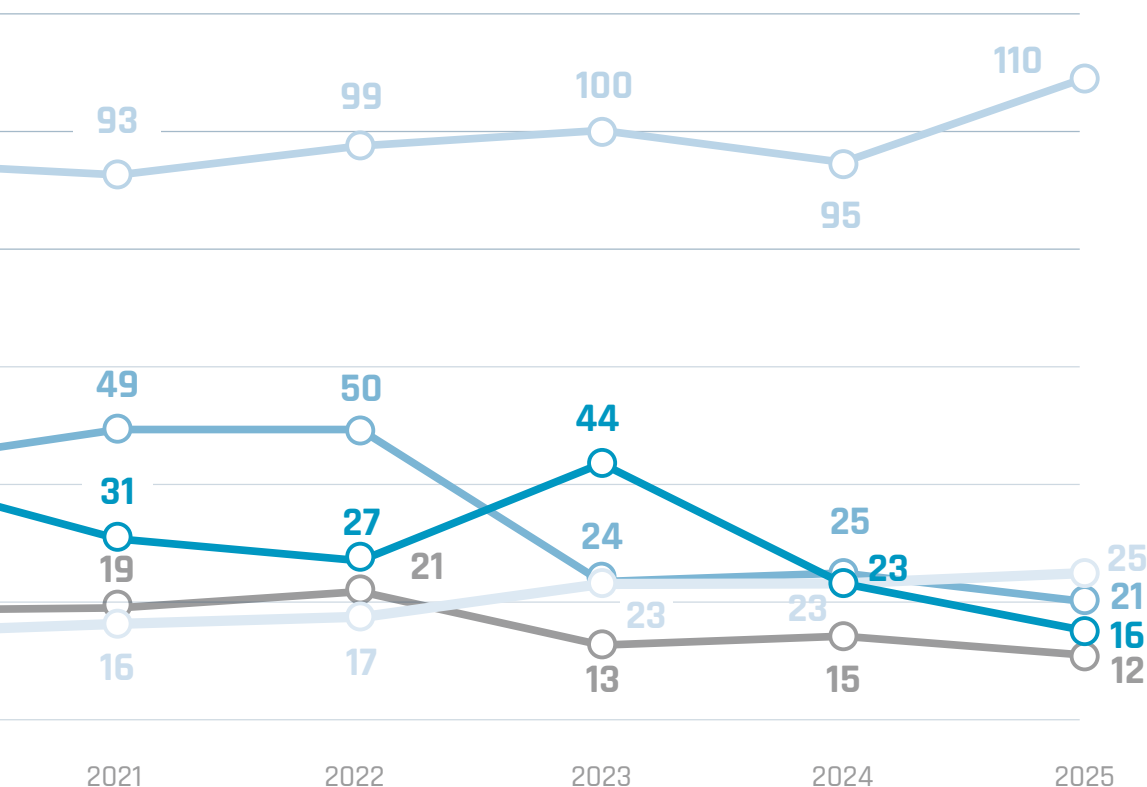


Abb. 4

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2016 bis 2025 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit 43,4 ha lagen die größten Gewerbeflächenreserven innerhalb der StädteRegion Aachen in der **Stadt Eschweiler**. Dies entsprach einem Anteil von rund 30 % an den berücksichtigten Flächenreserven. Davon waren 1,6 ha sofort verfügbar. Neben knapp 20 ha mittelfristig verfügbarer Fläche im Industrie- und Gewerbepark Eschweiler standen weitere rund 22 ha an sechs Standorten zur Verfügung. Kurzfristig verfügbare Flächen wurden in der Stadt Eschweiler hingegen nicht erfasst.

Die **Stadt Aachen** verfügte mit insgesamt 32,6 ha bzw. 18 % über die zweitgrößten Flächenreserven. Die 4,0 ha sofort verfügbaren Flächen verteilten sich, wie bereits im Vorjahr, auf vier Gewerbegebiete. Davon entfielen allein 1,5 ha auf das Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“. Von den insgesamt 21,8 ha mittelfristig verfügbaren Flächen lagen 15,3 ha auf dem ehemaligen Militärstandort „Camp Hitfeld“ im Süden Aachens. Zusammen konzentrierten sich damit 47 % der berücksichtigten Flächenreserven in der StädteRegion Aachen auf die Stadtgebiete von Aachen und Eschweiler.

Weitere größere Flächenreserven wurden in den **Städten Alsdorf und Herzogenrath** erfasst. In Alsdorf beliefen sich diese auf 27,0 ha, was einem Anteil von rund 18 % entsprach. Davon werden 12,5 ha im nördlichen Bereich des „Business Park Alsdorf“ kurzfristig zur Verfügung stehen. In Herzogenrath wurden 24,2 ha bzw. rund 17 % der berücksichtigten Flächenreserven erfasst. Der überwiegende Teil entfiel mit knapp 19 ha auf das mittelfristig verfügbare Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“.

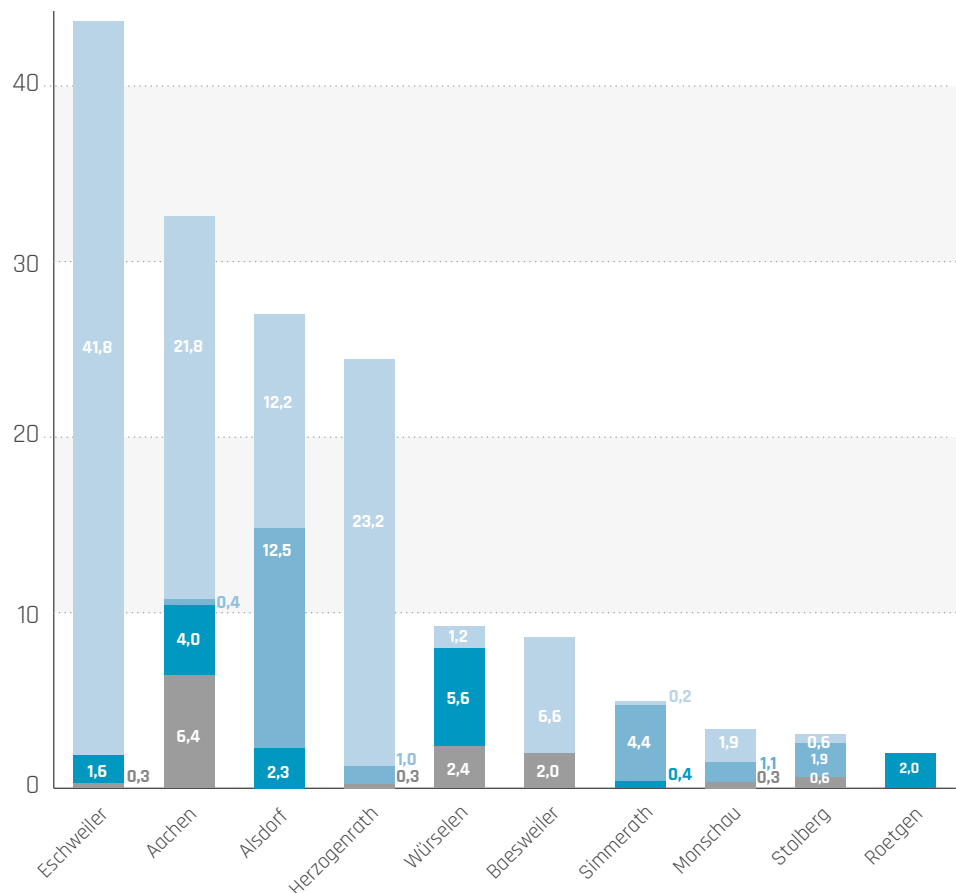
Auch in **Würselen, Baesweiler und Simmerath** wurden Flächenreserven mit unterschiedlichem Entwicklungsstand erfasst. In Würselen beliefen sich diese auf 6,8 ha, darunter 5,6 ha sofort verfügbare Fläche im ersten Bauabschnitt des „Aero-Park 1 Merzbrück“. In Baesweiler wurden 6,2 ha mittelfristig verfügbare Flächen im Bereich des geplanten Future Mobility Parks erfasst. In Simmerath standen insgesamt 5,0 ha zur Verfügung, davon 4,4 ha kurzfristig in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Simmerath“.

Abb. 5

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025





In **Monschau** waren im Gewerbegebiet „Imgenbroich – Erweiterung Nord-West“ insgesamt 3,0 ha kurz- und mittelfristig verfügbar ([LUFTBILD >> Seite 20](#)). Die geringsten Flächenreserven wurden in **Stolberg** mit 2,5 ha sowie in **Roetgen** mit 2,0 ha verzeichnet. In Roetgen hatte der Vermarktungsprozess im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ bereits im Jahr 2023 begonnen.

Die 8,8 ha große Erweiterung des Gewerbegebietes „Baesweiler“, bei der nach dem Vermarktungsstart im Jahr 2021 erstmals keine Flächenreserven mehr verfügbar waren, wies zum Stichtag noch 2,0 ha Optionsfläche auf.

Weitere Optionsflächen wurden insbesondere in Aachen und Würselen erfasst. In Aachen entfielen 3,0 ha auf Avantis, 2,0 ha auf den Bereich „Jülicher Straße“, 0,7 ha auf das Gewerbegebiet „Charlottenburger Allee – Schönebergstraße“, 0,4 ha auf das Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“ sowie 0,3 ha auf den Bereich „Gewerbe am neuen Tivoli“. In Würselen lagen 2,4 ha Optionsfläche im „Aero-Park 1 Merzbrück“. Darüber hinaus wurden optionierte Flächen in Stolberg (0,6 ha), Monschau und Eschweiler (jeweils 0,3 ha) sowie Herzogenrath (0,2 ha) erfasst.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aachen (13,0 ha), Baesweiler (9,5 ha), Würselen (2,0 ha) und Eschweiler (0,5 ha) wurden bei dieser kommunalen Betrachtung nicht berücksichtigt.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung

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

/ Von den insgesamt 15,9 ha **sofort verfügbaren Flächen waren** 13,2 ha bzw. 83% als Gewerbegebietsflächen (GE) ausgewiesen. Weitere 2,3 ha entfielen auf Industriegebietsflächen (GI), 0,4 ha auf Mischgebietsflächen (MI).

/ Bei den 21,2 ha **kurzfristig verfügbaren Flächen** überwogen ebenfalls die Gewerbegebietsflächen. Hier waren 12,1 ha als GE-Flächen und 9,1 ha als GI-Flächen ausgewiesen.

/ Bei den 109,6 ha **mittelfristig verfügbaren Flächen** lagen für 49% keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Weitere 55,1 ha waren als GE-Flächen und 0,6 ha als MI-Flächen ausgewiesen.

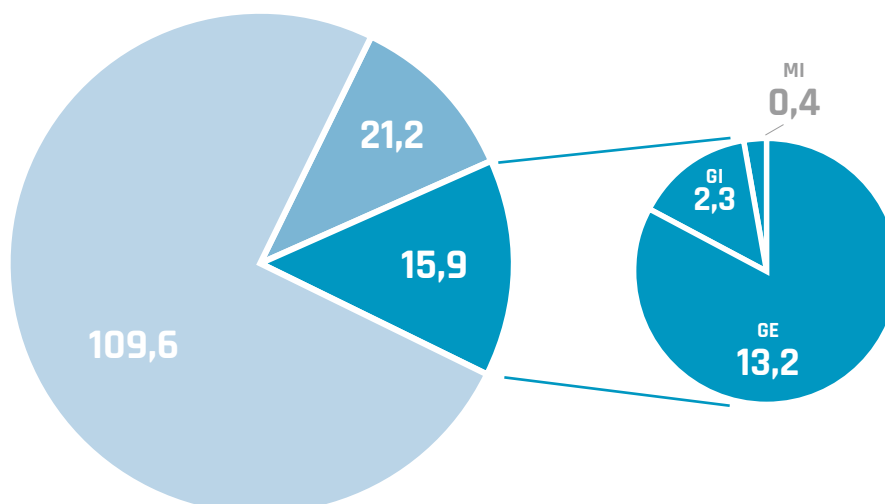


Abb. 6

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2025

Grundstückspreise

Von den 36 Gewerbegebieten in der StädteRegion Aachen, die noch über verfügbare Flächenreserven verfügten, lagen für 11 Gewerbegebiete verwertbare Preisinformationen vor. Für die übrigen 25 Gewerbegebiete konnten keine Grundstückspreise berücksichtigt werden.

Die angegebenen Grundstückspreise wurden flächengewichtet auf Basis der jeweils noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Auf dieser Grundlage lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 bei 77 €/m².

Das Preismaximum wurde mit 150 €/m² für Grundstücke im Aachener Stadtgebiet erreicht. Das Minimum lag bei 20 €/m² auf dem mit Altlasten behafteten „Zincoli Gelände“ in Stolberg. Hier ist im Zuge des im Jahr 2026 beginnenden Bauleitplanverfahrens mit einer Preisanpassung zu rechnen.

Restriktionsflächen

Die potenziell wiedernutzbaren Restriktionsflächen umfassten in der StädteRegion Aachen insgesamt 50,6 ha in 15 Gewerbegebieten bzw. auf 24 Grundstücken. Neben klassischen Nutzungshemmnissen bei Gewerbebrachen, wie Altlasten, Altbebauung oder einem veralteten Planungsstatus, erschweren insbesondere private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Hierzu zählen unter anderem eine fehlende Verkaufsbereitschaft oder abweichende Preisvorstellungen der Eigentümer:innen.

Bei zehn Grundstücken mit zusammen 20,7 ha wurden die Eigentumsverhältnisse als Restriktionsgrund angegeben. Bei fünf weiteren Grundstücken mit insgesamt 12,9 ha lagen Altlasten als wesentliches Mobilisierungshemmnis vor.

Weitere Restriktionen bestanden hinsichtlich des Gebäudebestands, der verkehrlichen Erschließung, möglicher Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft sowie des bestehenden Baurechts. Teilweise handelt es sich um mehrere Mobilisierungshemmnisse, die eine kurzfristige Aktivierung der Flächen erschweren oder verhindern. Ein Beispiel hierfür ist der ehemalige Militärstandort „Camp Hitfeld“ mit 15,2 ha.

Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen umfassten in der StädteRegion Aachen insgesamt 98,6 ha auf 95 Grundstücken. Diese Flächen stehen dem Gewerbeflächenmarkt aktuell nicht zur Verfügung, da sie von Unternehmen für mögliche künftige Erweiterungen oder betriebliche Entwicklungen vorgehalten werden.

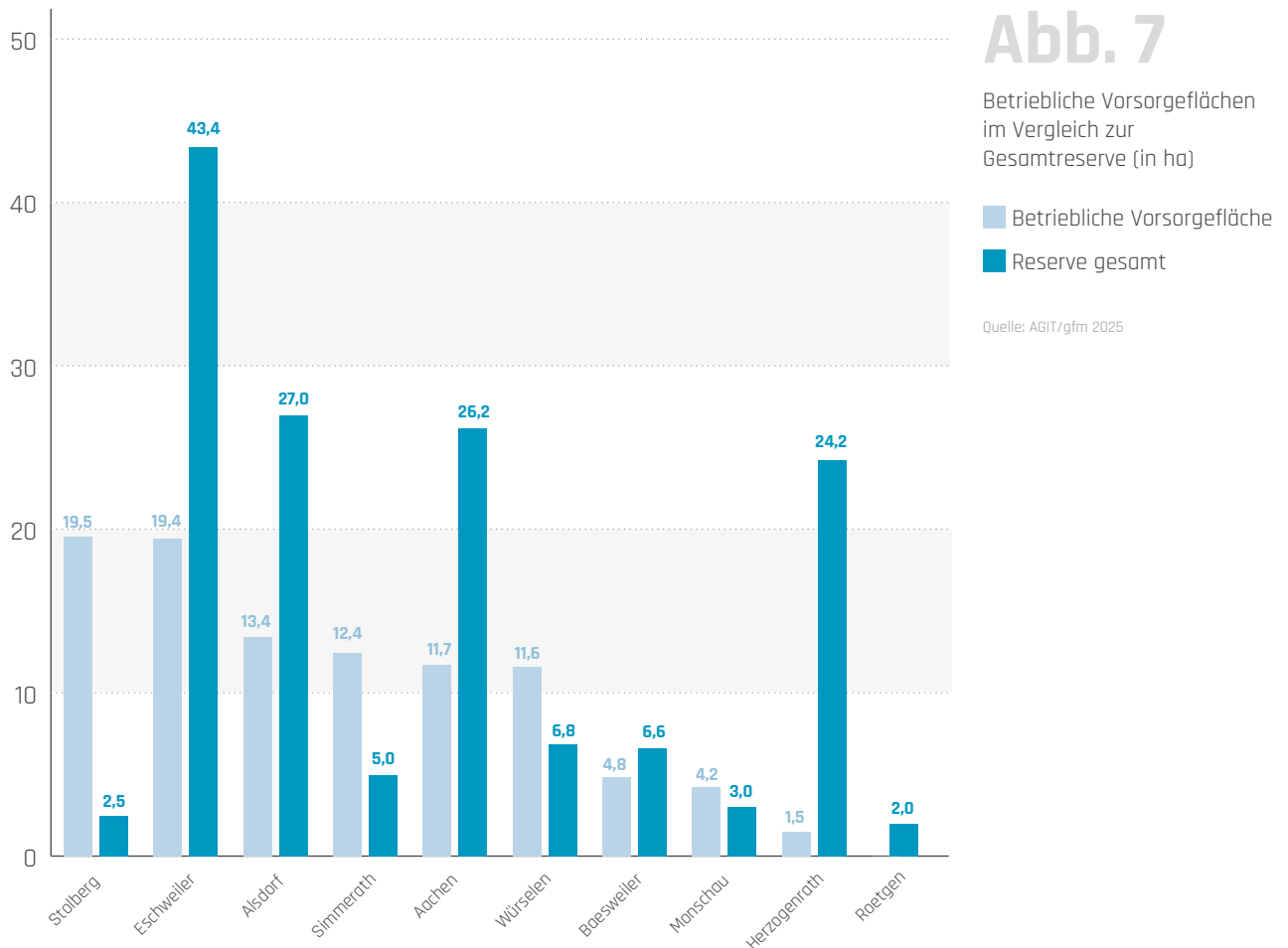
Die größten betrieblichen Vorsorgeflächen wurden in der Stadt Stolberg mit 19,5 ha erfasst, gefolgt von Eschweiler mit 19,4 ha, Alsdorf mit 13,4 ha, Simmerath mit 12,4 ha sowie Aachen und Würselen mit 11,7 ha bzw. 11,6 ha. In Stolberg und Simmerath überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen die jeweils verfügbaren Gesamtreserven um mehr als das Doppelte. Auch in Würselen und Monschau lagen die betrieblichen Vorsorgeflächen über den verfügbaren Reserven; in Würselen um 4,8 ha, in Monschau um 1,2 ha.



Fast die Hälfte der betrieblichen Vorsorgeflächen entfiel auf acht größere Standorte mit jeweils mehr als 2 ha in fünf Kommunen. Zusammen umfassten diese Standorte 48,8 ha. Dabei handelte es sich um folgende Flächen:

- / Eschweiler: Areal „Dalli Werke“: 8,1 ha
Gewerbegebiet „Stolberger Straße“, Baum Im Raum - Berde Plants®: 4,5 ha
- / Stolberg: Gewerbegebiet „Probsteistraße“, Saint-Gobain Glass Deutschland GmbH: 11,0 ha
Gewerbegebiet „Gressenich“, Unbekannt: 3,4 ha
- / Aachen: Gewerbegebiet „Eilendorf Süd“, FEV Europe GmbH: 3,6 ha
- / Simmerath: Gewerbegebiet „Lammersdorf“, Otto Junker GmbH: 7,2 ha
- / Alsdorf: Gewerbegebiet „William-Prym-Straße“, Hemoteq AG: 2,4 ha
Gewerbegebiet „Prämienstraße“, Unbekannt: 3,4 ha

Damit machten betriebliche Vorsorgeflächen rund 40 % der unbebauten, potenziell nutzbaren Gewerbeflächen in der StädteRegion Aachen aus. Bezugsgröße sind die verfügbaren Gesamtreserven von 146,7 ha zuzüglich der betrieblichen Vorsorgeflächen von 98,6 ha.



Größter Flächenverkauf im Jahr 2025 in der StädteRegion Aachen

**Ansiedlung der Talbot Services GmbH
und der AIXrail GmbH im Stolberger Gewerbegebiet
„Camp Astrid“. Der Standort entwickelt sich
zu einem zentralen Gewerbeareal für schienen-
gebundene Dienstleistungen.**

>> Seite 35







Erweiterungsfläche eines Handelsunter- nehmens in Alsdorf

Im Business Park Alsdorf wurde 2025
eine 2,2 ha große Fläche an ein ansässiges
Handelsunternehmen verkauft.

>> Seite 35

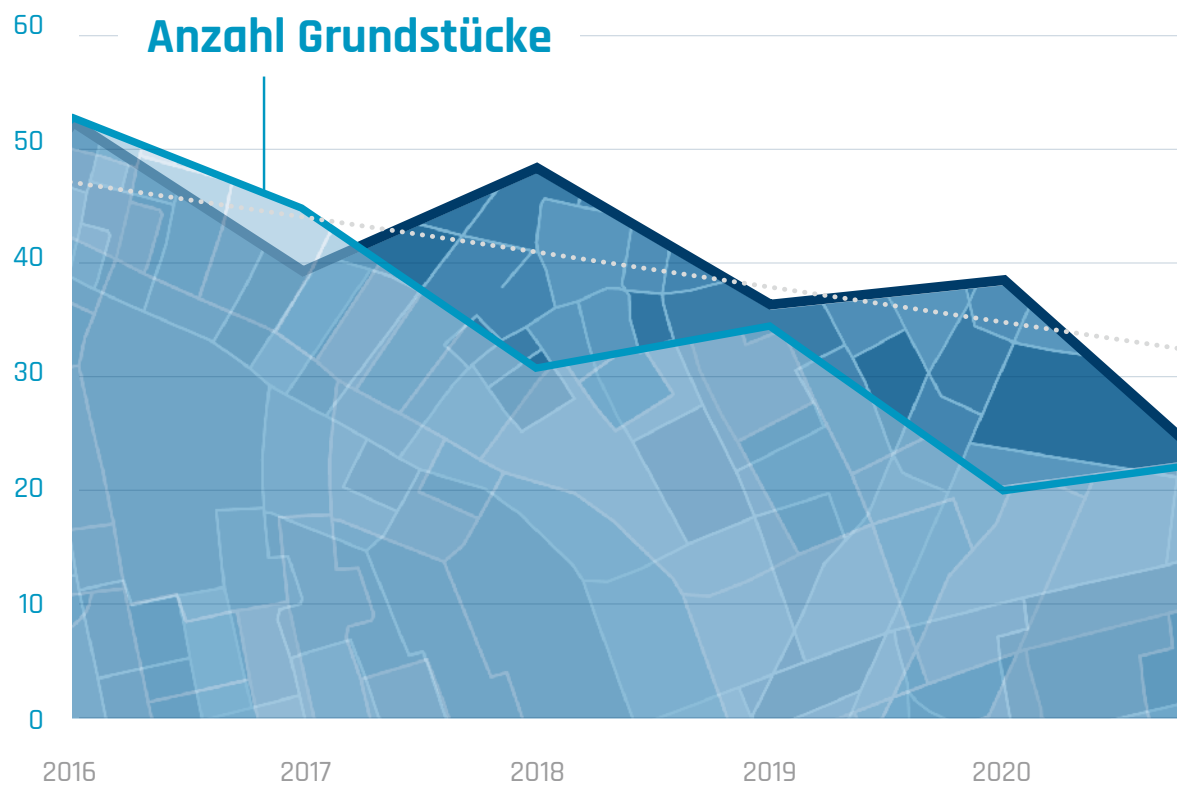
1.4.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025

Tab. 2

Gewerbeflächenverkäufe
in der StädteRegion Aachen 2025
im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2025

Verkäufe	2025
Grundstücke (Anzahl)	13
Fläche (ha)	10,1
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarb. Gewerbe	6,48
Logistik	0,18
Handel	2,40
Dienstleistungen	0,57
Baugewerbe	0,26
Sonstiges	0,20
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	0
Innerregionale Verlagerung	7
Innergemeindliche Verlagerung	3
Erweiterung am Standort	1
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	2
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,35
0,2 < 0,5	1,83
0,5 < 1	1,27
1 < 2	1,31
2 < 5	5,33
>5	0,00





Im Jahr 2025 konnten in sechs der zehn städteregionalen Kommunen Gewerbegrundstücke verkauft werden. Damit lag die räumliche Verteilung der Verkäufe unter dem Jahresmittel seit 2016, das bei 7,4 Kommunen liegt.

Insgesamt wurden 13 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 10,1 ha veräußert. Bezogen auf die Anzahl der verkauften Grundstücke wurde damit der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre erreicht; der Durchschnitt der vergangenen Dekade lag bei 28,6 Grundstücksverkäufen pro Jahr.

Auch der Flächenumsatz lag mit 10,1 ha auf einem niedrigen Niveau. Lediglich in den Jahren 2021 mit 11,6 ha und 2022 mit 9,9 ha wurde ein vergleichbares Ergebnis verzeichnet. Damit lag der Flächenumsatz im Jahr 2025 deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 19,6 ha und markierte den zweitniedrigsten Wert der vergangenen Dekade.

Insgesamt verdeutlichen die Werte eine rückläufige Entwicklung der Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen, insbesondere mit Blick auf die Anzahl der verkauften Grundstücke.

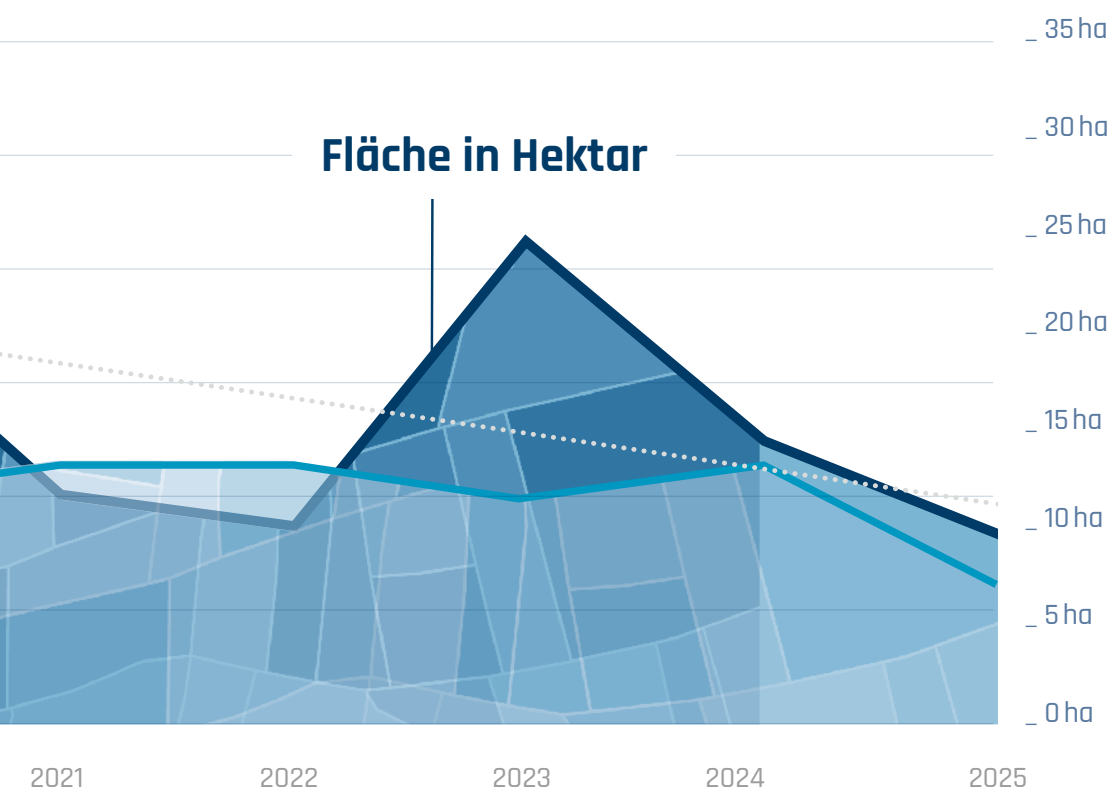


Abb. 8

Gewerbeflächenverkäufe
2016 bis 2025 nach verkauften
Grundstücken und Fläche
(Anzahl/in ha)*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- ... Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2025

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturanträge möglich

Verkaufte Gewerbeflächen im Zeitraum 2016 bis 2025

Im Zeitraum von 2016 bis 2025 wurden innerhalb der StädteRegion Aachen die meisten Gewerbegrundstücke in der Stadt Aachen verkauft. Insgesamt wurden dort 91 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 58,3 ha veräußert. Es folgten Stolberg mit 39 verkauften Grundstücken, Eschweiler mit 34, Alsdorf mit 27, Simmerath mit 26, Baesweiler mit 24, Würselen mit 19 sowie Herzogenrath mit 16 Grundstücksverkäufen. In Monschau wurden im Betrachtungszeitraum sechs, in Roetgen vier Gewerbeflächenverkäufe erfasst.

Damit entfiel nahezu ein Drittel aller in der StädteRegion Aachen verkauften Gewerbegrundstücke der vergangenen zehn Jahre auf die Stadt Aachen. Seit 2020 ist dort jedoch eine deutlich rückläufige Entwicklung zu beobachten. Im Jahr 2025 wurde erstmals seit Beginn der Erfassung gewerblicher Flächenverkäufe im Jahr 2003 kein Gewerbeflächenverkauf auf Aachener Stadtgebiet erfasst. Der Zehnjahresdurchschnitt lag in Aachen bei mehr als neun verkauften Grundstücken und einem jährlichen Flächenumsatz von 5,8 ha.

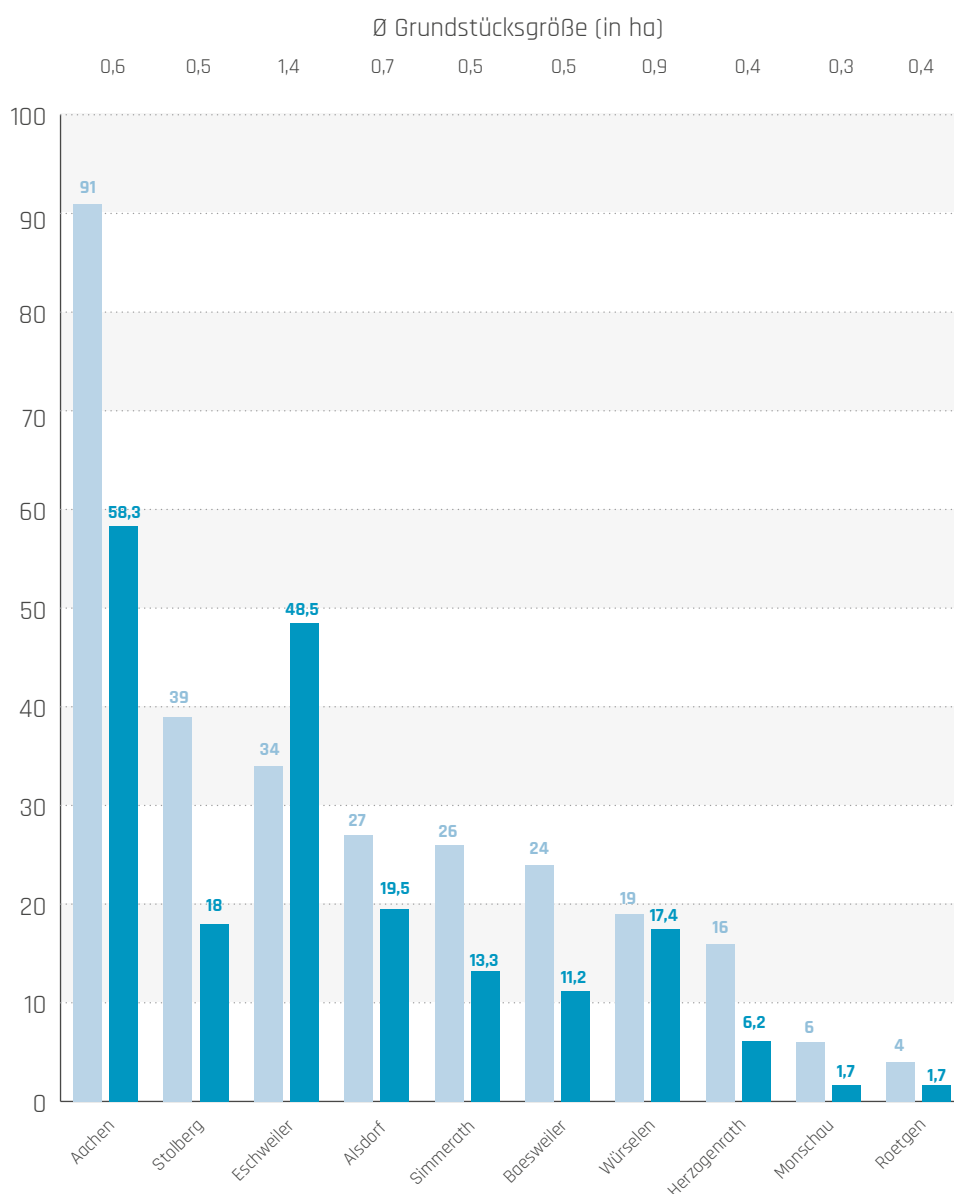
Die durchschnittliche Größe der verkauften Grundstücke lag in der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2016 bis 2025 bei 0,6 ha. Auf kommunaler Ebene zeigten sich deutliche Unterschiede: Die höchste durchschnittliche Grundstücksgröße wurde mit 1,4 ha in Eschweiler ermittelt, gefolgt von Würselen mit 0,9 ha und Alsdorf mit 0,7 ha. In Aachen lag der Durchschnitt bei 0,6 ha. In Stolberg, Simmerath und Baesweiler betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße jeweils 0,5 ha, in Herzogenrath und Roetgen jeweils 0,4 ha sowie in Monschau 0,3 ha.

Abb. 9

Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2016 bis 2025 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2025





Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 am Flächenumsatz 2016 bis 2025

Mit einem Anteil von rund 5% an der im Zeitraum 2016 bis 2025 veräußerten Gewerbefläche war das Jahr 2025 ein unterdurchschnittliches Jahr für Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen.

Die Hälfte des städteregionalen Flächenumsatzes im Jahr 2025 entfiel auf die **Stadt Stolberg**. Insgesamt wurden hier 5,2 ha Gewerbefläche veräußert. Der größte Anteil hiervon war auf die Ansiedlung der Talbot Services GmbH und der AIXrail GmbH im Gewerbegebiet „Camp Astrid“ zurückzuführen. Die beiden Unternehmen erwarben zusammen 5,0 ha in direkter Gleislage nördlich des Stolberger Hauptbahnhofs ([LUFT-BILD >> Seite 28](#)). Geplant ist ein Standort für moderne Dienstleistungen rund um den Schienenverkehr. Gemeinsam schaffen die Unternehmen rund 150 neue Arbeitsplätze und investieren insgesamt etwa 45 Mio. € in den Ausbau einer nachhaltigen und industriell geprägten Infrastruktur.

Die **Stadt Alsdorf** erzielte im Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 2,4 ha ein durchschnittliches Ergebnis. Dies entsprach rund 12% des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025. Die Verkäufe entfielen auf Flächen im „Business Park Alsdorf“ an ein Handelsunternehmen ([LUFTBILD >> Seite 35](#)) sowie auf das Gewerbegebiet „Gewerbepark Anna“.

In **Roetgen** wurden im Gewerbegebiet „Am Vennstein“ drei Grundstücksverkäufe mit einer Gesamtfläche von 1,2 ha erfasst. Bereits ein Jahr nach Beginn der Vermarktung des neu erschlossenen Gewerbegebiets entsprach der Flächenumsatz 2025 rund 70% des gesamten kommunalen Flächenumsatzes der Jahre 2016 bis 2025.

Die Städte **Eschweiler**, **Würselen** und **Baesweiler** verzeichneten im Jahr 2025 nur geringe Gewerbeflächenumsätze. In Eschweiler wurden 0,4 ha, in Würselen 0,6 ha und in Baesweiler 0,3 ha veräußert. Mit jeweils einem bzw. zwei Grundstücksverkäufen entsprach dies lediglich 1% bis 3% des jeweiligen kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025 und damit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis.

In den übrigen städteregionalen Kommunen **Aachen**, **Herzogenrath**, **Simmerath** und **Monschau** wurden im Jahr 2025 keine Gewerbeflächenverkäufe erfasst.

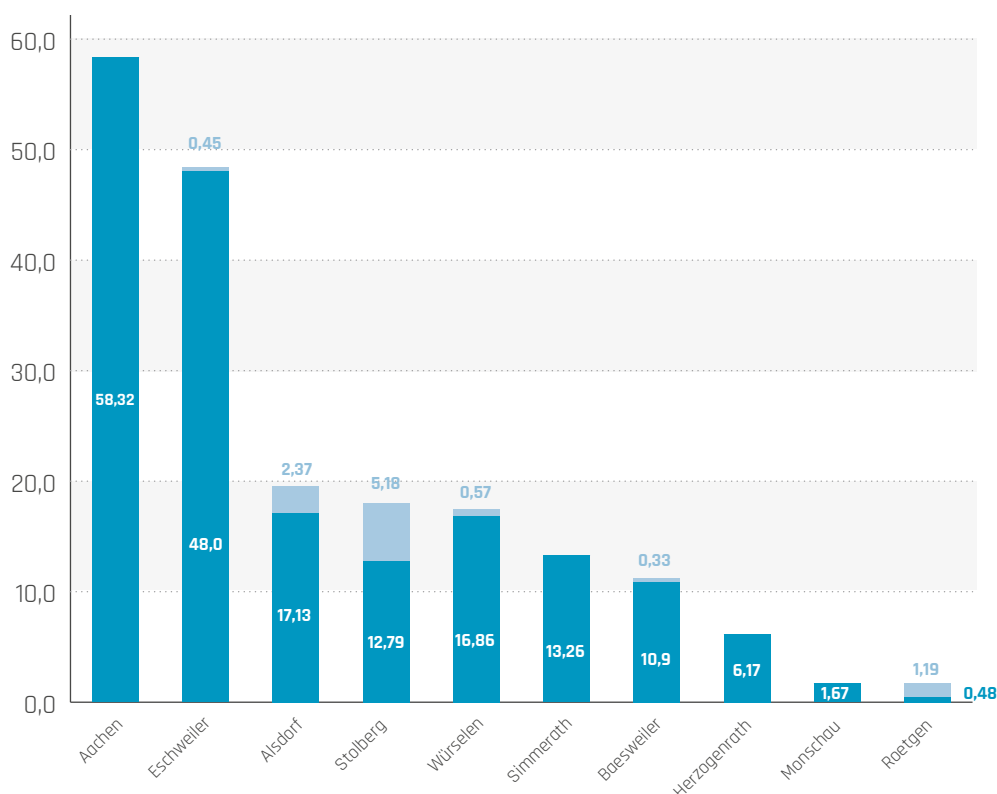


Abb. 10

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

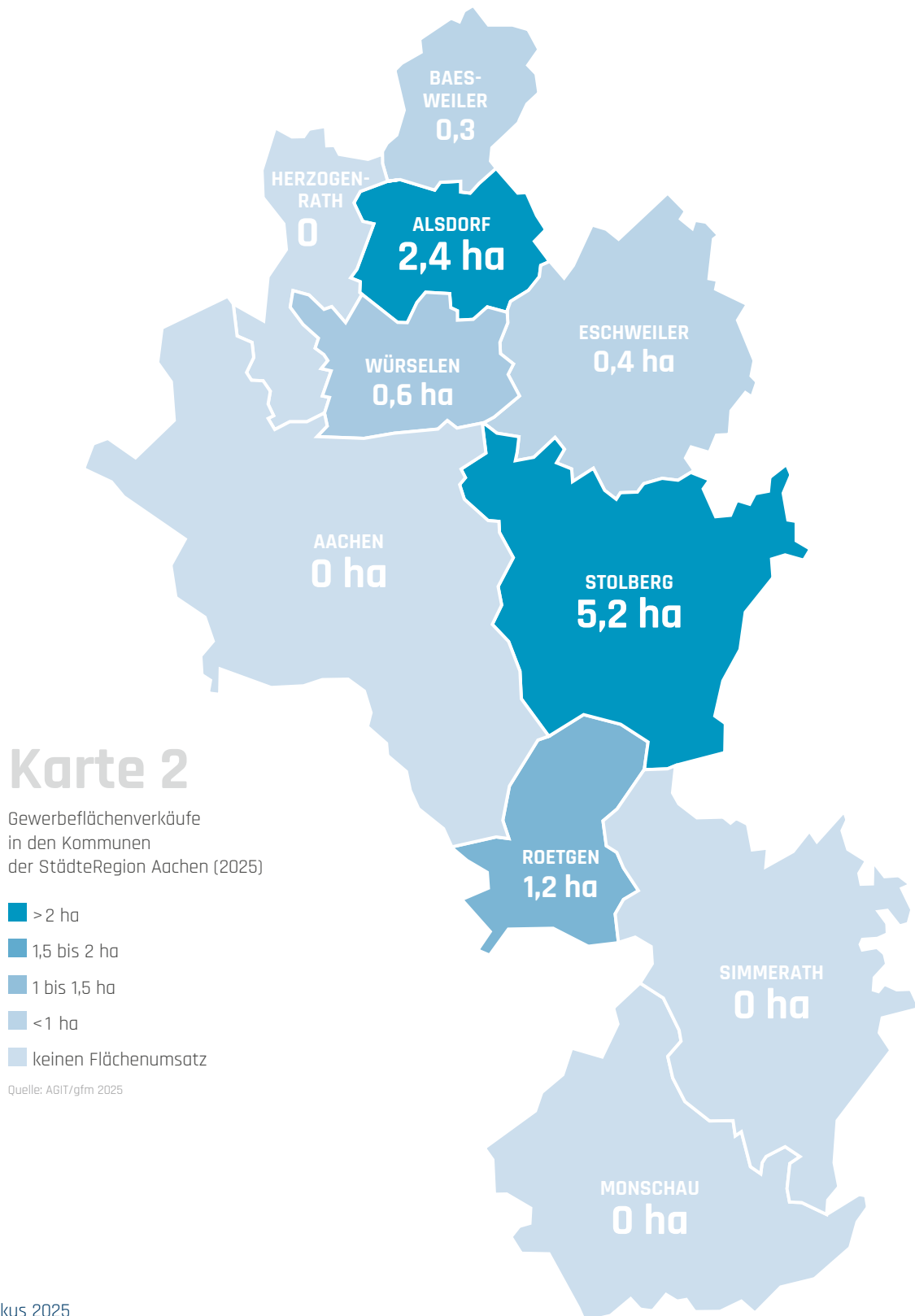
■ Fläche 2016 - 2024
■ Fläche 2025

Quelle: AGIT/gfm 2025

Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren

Im Jahr 2025 entfiel der größte Anteil des Flächenumsatzes in der StädteRegion Aachen auf Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Diese erwarben insgesamt 6,5 ha auf sieben Grundstücken und machten damit 64 % der im Jahr 2025 veräußerten Gewerbefläche aus. Der Anteil lag deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 26 %.

Die Unterschiede in den Flächenumsätzen der Kommunen spiegeln weniger die Nachfrage als vielmehr die Verfügbarkeit marktreifer Gewerbeflächen wider. Kommunen ohne kurzfristig verfügbare Flächen können vorhandene Nachfrage nur eingeschränkt bedienen.





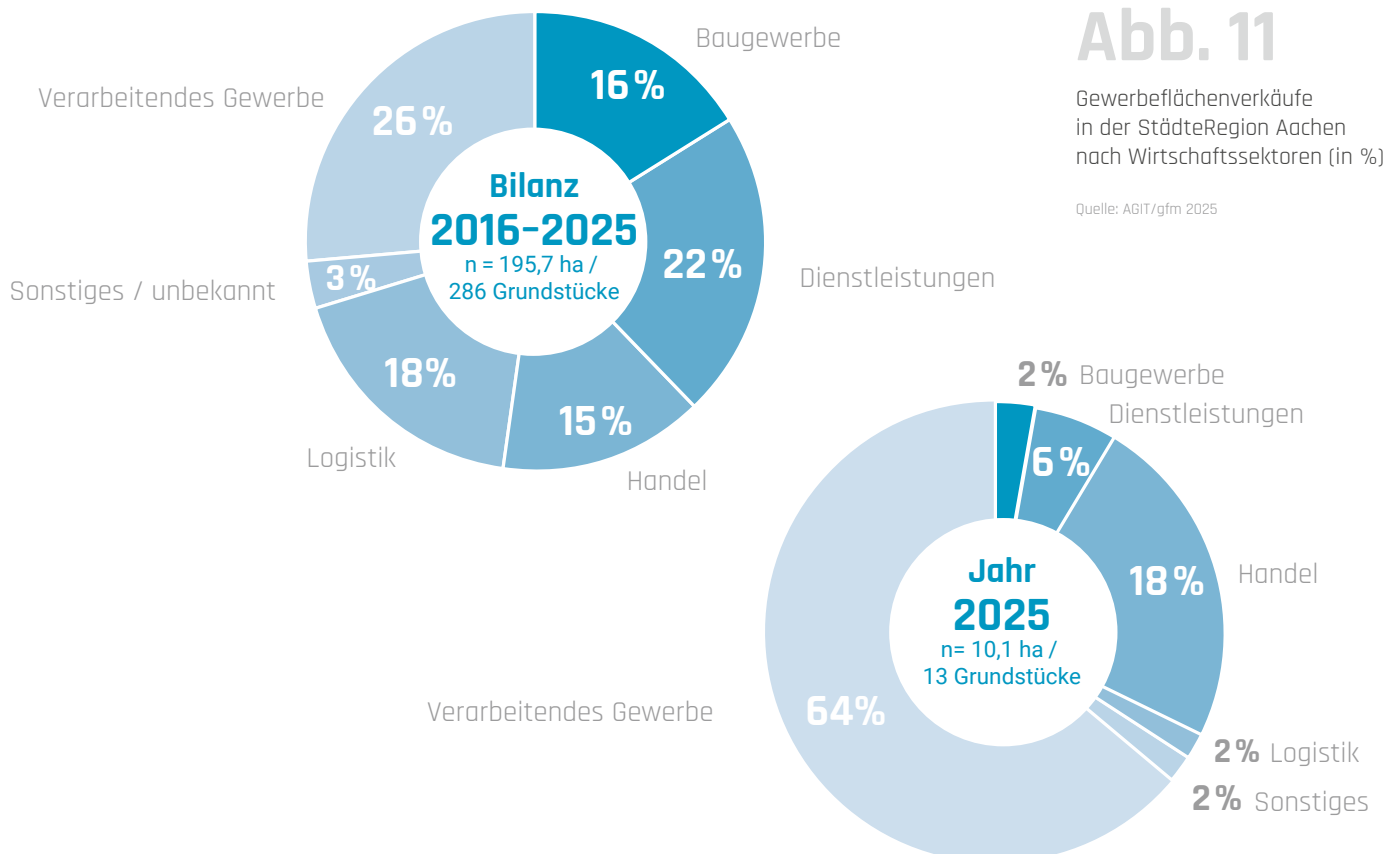
Es folgten Handelsunternehmen mit 2,4 ha bzw. 24 % sowie Dienstleistungsunternehmen mit 0,6 ha bzw. 6 %. Auf Unternehmen des Baugewerbes entfielen 0,3 ha bzw. rund 2 % des Flächenumsatzes, auf Logistikunternehmen 0,2 ha bzw. ebenfalls rund 2 %. Damit lagen diese Wirtschaftssektoren im Jahr 2025 unterhalb ihrer jeweiligen langjährigen Durchschnittswerte.

In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 entfiel mit 51,6 ha bzw. 26 % der größte Anteil des Flächenumsatzes auf Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes. Es folgten Dienstleistungsunternehmen mit 42,7 ha bzw. 22 % sowie Logistikunternehmen mit 35,2 ha bzw. 18 %. Unternehmen des Baugewerbes machten 31,6 ha bzw. 16 % des Flächenumsatzes aus, Handelsunternehmen 28,6 ha bzw. 15 %.

Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ umfasste 3 % des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade. Sie setzt sich aus Flächenverkäufen an Unternehmen bzw. Einrichtungen aus den Bereichen öffentliche Verwaltung (3,4 ha), Land- und Forstwirtschaft (1,3 ha), Kunst, Unterhaltung und Erholung (0,9 ha) sowie aus Verkäufen ohne Angaben der Kommunen zur wirtschaftlichen Zuordnung (0,6 ha) zusammen.

Wird die Anzahl der verkauften Grundstücke betrachtet, zeigt sich eine leicht abweichende Struktur. Im Zeitraum 2016 bis 2025 wurden die meisten Grundstücke an Dienstleistungsunternehmen verkauft (94 Grundstücke), gefolgt von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (71), Bauunternehmen (50), Handelsunternehmen (36) und Logistikunternehmen (25).

Daraus ergeben sich deutliche Unterschiede bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen nach Wirtschaftssektoren. Die durchschnittlich größten Grundstücke entfielen mit 1,4 ha auf Logistikunternehmen. Es folgten Handelsunternehmen mit durchschnittlich 0,8 ha sowie Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 0,7 ha. Bauunternehmen erwarben im Durchschnitt Grundstücke mit einer Größe von 0,6 ha, Dienstleistungsunternehmen mit 0,5 ha.



Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2025 im Vergleich zum Zeitraum 2016 bis 2025 dar.

Im Jahr 2025 entfiel mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf die Größenklasse „2,0 ha bis 5,0 ha“. Zwei Grundstücksverkäufe mit einer Gesamtfläche von 5,3 ha machten 53% des städteregionalen Flächenumsatzes aus. Damit lag der Anteil dieser Größenklasse deutlich über dem Vergleichswert des Zeitraums 2016 bis 2025 von 30%.

Auf die Größenklasse „0,2 ha bis 0,5 ha“ entfielen im Jahr 2025 sechs Grundstücksverkäufe mit einer Gesamtfläche von 1,8 ha. Dies entsprach 18% des Flächenumsatzes und lag damit anteilig in etwa auf dem Niveau der vergangenen Dekade. Im Zeitraum 2016 bis 2025 entfielen auf diese Größenklasse insgesamt 37,2 ha auf 116 Grundstücke.

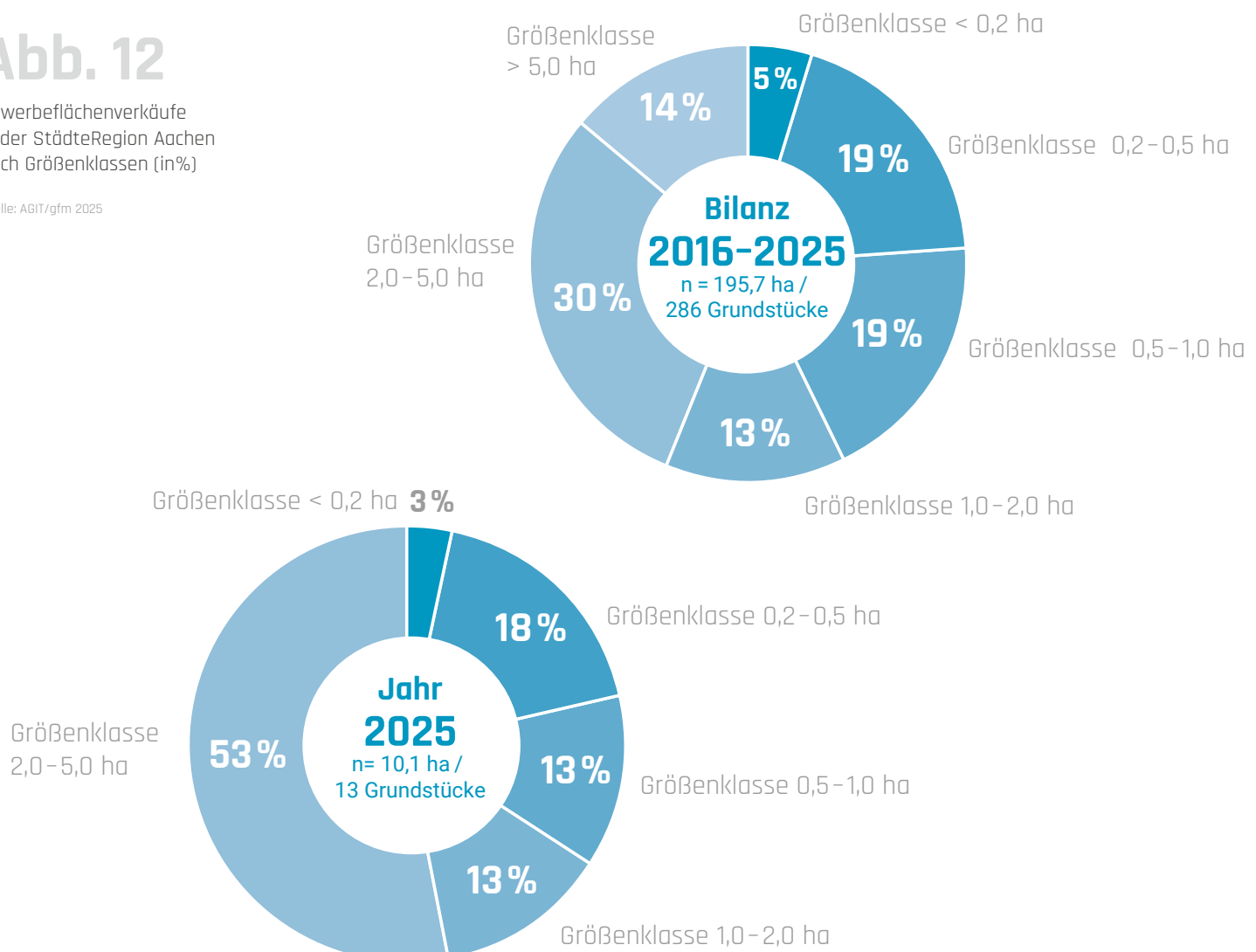
Jeweils 13% des Flächenumsatzes entfielen im Jahr 2025 auf die Größenklassen „0,5 ha bis 1,0 ha“ sowie „1,0 ha bis 2,0 ha“. In der Größenklasse „0,5 ha bis 1,0 ha“ wurden zwei Grundstücke mit zusammen 1,2 ha verkauft; dieser Anteil lag unter dem Vergleichswert der vergangenen Dekade. In der Größenklasse „1,0 ha bis 2,0 ha“ wurde ein Grundstück mit 1,3 ha veräußert; der Anteil entsprach in etwa dem Niveau des Zeitraums 2016 bis 2025.

Grundstücksverkäufe mit einer Größe von mehr als 5 ha wurden im Jahr 2025 nicht erfasst. Im Zeitraum 2016 bis 2025 entfielen auf diese Größenklasse insgesamt 27 ha auf drei Grundstücke. Dies entsprach einem Anteil von 14% am städteregionalen Flächenumsatz.

Abb. 12

Gewerbeflächenverkäufe
in der StädteRegion Aachen
nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2025





Verkäufe nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2025 entfiel mit dem Verkauf einer 2,2 ha großen Fläche an ein Handelsunternehmen im „Business Park Alsdorf“ rund ein Fünftel des gesamten städteregionalen Flächenumsatzes auf Industriegebietsflächen (GI).

Vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots bleibt die Baureifmachung und Bereitstellung von Industrieflächen von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für größere Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, deren betriebliche Tätigkeiten mit emissionsrelevanten Nutzungen, etwa durch Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe oder Staub, verbunden sein können. Gerade in diesem Segment ist seit geraumer Zeit eine erhöhte Nachfrage zu beobachten, die aufgrund des begrenzten Angebots nicht vollständig bedient werden kann. Zum Stichtag standen in der StädteRegion Aachen lediglich 2,3 ha sofort verfügbare GI-Flächen zur Verfügung.

Gleichzeitig bleibt auch die strategische Vorhaltung und Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen (GE) für kleine und mittlere Unternehmen sowie für Erweiterungen bereits ansässiger Betriebe eine zentrale Aufgabe. Der überwiegende Teil der Gewerbeflächenverkäufe des Jahres 2025 entfiel auf GE-Flächen: Insgesamt wurden hier 12 der 13 verkauften Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7,9 ha veräußert.

Herkunft der Käufer:innen

Die Auswertung der Gewerbeflächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt für das Jahr 2025 eine deutliche Verschiebung gegenüber dem langjährigen Mittel. 31 % der verkauften Grundstücke wurden von Unternehmen aus derselben Kommune erworben und dienten damit innergemeindlichen Verlagerungen oder Erweiterungen am bestehenden Standort. Der Anteil lag deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 53 %.

Demgegenüber entfielen 54 % der Grundstücksverkäufe auf Unternehmen aus anderen Kommunen innerhalb der Region Aachen. Der Anteil innerregionaler Verlagerungen lag damit deutlich über dem langjährigen Mittelwert von 20 %.

Grundstücksverkäufe an Unternehmen von außerhalb der Region, also außerregionale Neuansiedlungen, wurden im Jahr 2025 nicht verzeichnet. Auch Verkäufe an Start-ups konnten im Berichtsjahr nicht festgestellt werden. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lagen die entsprechenden Anteile bei 7 % bzw. 1 % der Grundstücksverkäufe.

Bei zwei Verkäufen bzw. 15 % der Grundstücksverkäufe lagen den Kommunen keine Angaben zur Herkunft der Käufer:innen vor. Dieser Anteil lag unter dem langjährigen Mittelwert von 19 %.

Kommune	Erfasste Gewerbe- gebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2025	
		Sofort verfüg- bar	Kurz- fristig verfügbar	Mittel- fristig verfügbar	Lang- fristig verfügbar	in ha	Grund- stücke
Aachen	47	4,0	0,4	21,8	13,0	0,00	0
Alsdorf	9	2,3	12,5	12,2	0,0	2,37	2
Baesweiler	5	0,0	0,0	6,6	9,5	0,33	1
Eschweiler	24	1,6	0,0	41,8	0,5	0,45	1
Herzogenrath	9	0,0	1,0	23,2	0,0	0,00	0
Monschau	6	0,0	1,1	1,9	0,0	0,00	0
Roetgen	3	2,0	0,0	0,0	0,0	1,19	3
Simmerath	4	0,4	4,4	0,2	0,0	0,00	0
Stolberg	22	0,0	1,9	0,6	0,0	5,18	5
Würselen	10	5,6	0,0	1,2	2,0	0,57	1
StädteRegion Aachen gesamt	139	15,9	21,2	109,6	25,1	10,10	13

Tab. 3

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

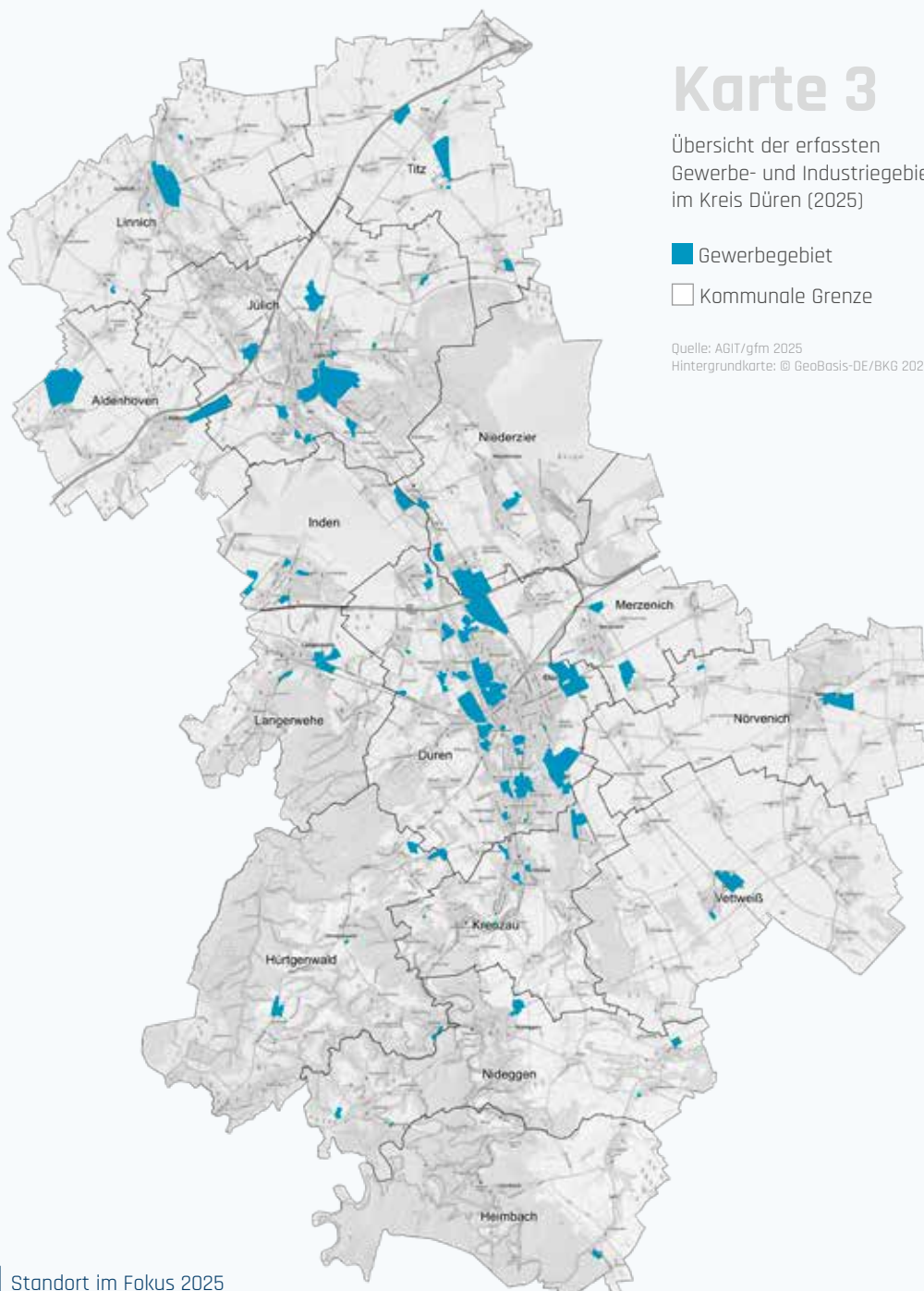
Quelle: AGIT/gfm 2025

1.5 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Düren zum 01.01.2026

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Düren basiert auf Daten aus allen 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Der Auswertung liegen insgesamt 115 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete zugrunde.

Gegenüber dem Vorjahr wurde mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Langerwehe im indeland“ ein neuer Standort in das Monitoring aufgenommen. Das Gebiet umfasst eine Bruttofläche von 6,1 ha. Östlich des Bestandsgebietes, in dem die Flächenvermarktung im Jahr 2025 begonnen hat, entsteht hier perspektivisch weiterer Raum für die Ansiedlung von Unternehmen ([LUFTBILD >> Seite 42](#)).

Sämtliche im Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen. Sie umfassen damit auch Flächen, die mit Mobilisierungshemmnissen behaftet sind.



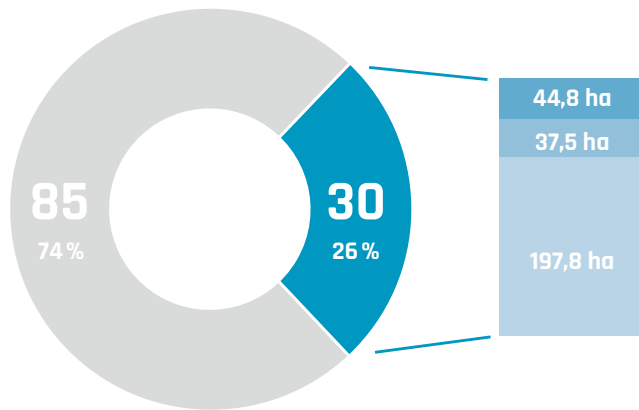


Abb. 13

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2026

■ Gewerbestandorte ohne verfügbare Flächen

■ Gewerbestandorte mit verfügbaren Flächen

davon

■ sofort verfügbare Fläche

■ kurzfristig verfügbare Fläche

■ mittel- und langfristig verfügbare Fläche

Quelle: AGIT/gfm 2025

Die **Nettofläche** der erfassten Gewerbegebiete im Kreis Düren betrug zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 1.733 ha. Davon waren 280 ha bzw. 16 % mit unterschiedlichem Entwicklungsstand als verfügbare Gewerbeflächenreserven erfasst. Optionsflächen sind in diesem Wert nicht enthalten und werden gesondert ausgewiesen. Sie stehen dem Markt derzeit nicht frei zur Verfügung, da sie bereits durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Unternehmen und Kommunen gesichert sind.

Mit 45 ha **sofort verfügbaren Gewerbeflächenreserven** wurde gegenüber dem Vorjahr nur ein geringfügiger Rückgang verzeichnet; im Jahr 2024 lag der Wert bei 46 ha. Auch die **kurzfristig verfügbaren Flächen** gingen zurück und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 4 ha auf 37 ha.

Demgegenüber erhöhten sich die **mittelfristig verfügbaren Flächen** um 10 ha auf insgesamt 134 ha. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die Neuaufnahme des Gewerbegebietes „Langerwehe im indeland“ sowie eine geänderte Klassifizierung von Teilflächen im Erweiterungsgebiet „Stockheimer Landstraße“.

Die langfristig verfügbaren Flächen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 14 ha auf 64 ha. Insgesamt lagen die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Gewerbeflächenreserven mit zusammen 235 ha unter dem Vorjahresniveau von 244 ha. Zusätzlich zu den verfügbaren Gewerbeflächenreserven wurden zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 24 ha Optionsflächen erfasst. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 5 ha. Ursächlich hierfür waren insbesondere der Vermarktungsbeginn und die damit verbundenen Flächensicherungen im Gewerbegebiet „Langerwehe im indeland“ sowie eine zusätzliche Optionsfläche im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ in Linnich.

Lediglich rund jedes vierte der 115 Gewerbegebiete im Kreis Düren verfügte zum Stichtag über sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen. Dies entspricht einem Anteil von 26 %. Ein entsprechendes Flächenangebot war in allen kreisangehörigen Kommunen mit Ausnahme der Gemeinden Niederzier und Inden vorhanden. Die kommunale Verteilung der Flächenreserven wies dabei eine erhebliche Spannweite auf. Sie reichte von 37,4 ha in der Gemeinde Aldenhoven bis zu 0,7 ha in der Gemeinde Kreuzau. Insgesamt verfügten 10 der 15 kreisangehörigen Städte und Gemeinden über mehr als 10 ha sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenreserven. Von den insgesamt 216 ha sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächenreserven waren 44,8 ha bzw. 21 % sofort verfügbar. Damit war etwa jeder fünfte Hektar dieser Flächenkategorie unmittelbar nutzbar.

Hinzu kamen insgesamt 63,7 ha langfristig verfügbare Flächen. Davon entfielen 6,2 ha auf das Gewerbegebiet „Im Rossfeld“, 4,7 ha auf das Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ sowie 7,8 ha auf das „Areal Reflex“ im Dürener Stadtgebiet. Letzteres verringerte sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage um 3,6 ha. Weitere 45,0 ha langfristig verfügbare Flächen befanden sich in der Gemeinde Aldenhoven, überwiegend im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Emil Mayrisch. Dort soll perspektivisch der automobiler Kompetenzstandort „Future Mobility Park“ realisiert werden. Derzeit ist diese Fläche jedoch mit verschiedenen Mobilisierungshemmnissen behaftet.

Mittelfristig verfügbares Flächenangebot in Langerwehe

Auf einer Fläche von rund 6 ha wird mit der
Erweiterung des Gewerbegebietes „Langerwehe
im indeland“ weiteres Flächenpotenzial gesichert.

>> Seite 40







An aerial photograph of a landscape in Nideggen. In the background, two large white wind turbines with red-tipped blades stand on a green hill. The middle ground features a large green field, a road with a tree-lined shoulder, and a red-brown earthen embankment. A dotted white line outlines a specific area within the green field. In the foreground, there are residential buildings with dark roofs and a paved road. The sky is clear and blue.

Kurzfristig verfügbares Flächenpotenzial in Nideggen

Der Standort „Gut Kirschbaum“ wird perspektivisch rund 10 ha für die gewerbliche Nutzung bereitstellen. Im westlich gelegenen 2,2 ha großen Sondergebiet haben die Bauarbeiten für großflächigen Einzelhandel begonnen.

>> Seite 48

Tab. 4

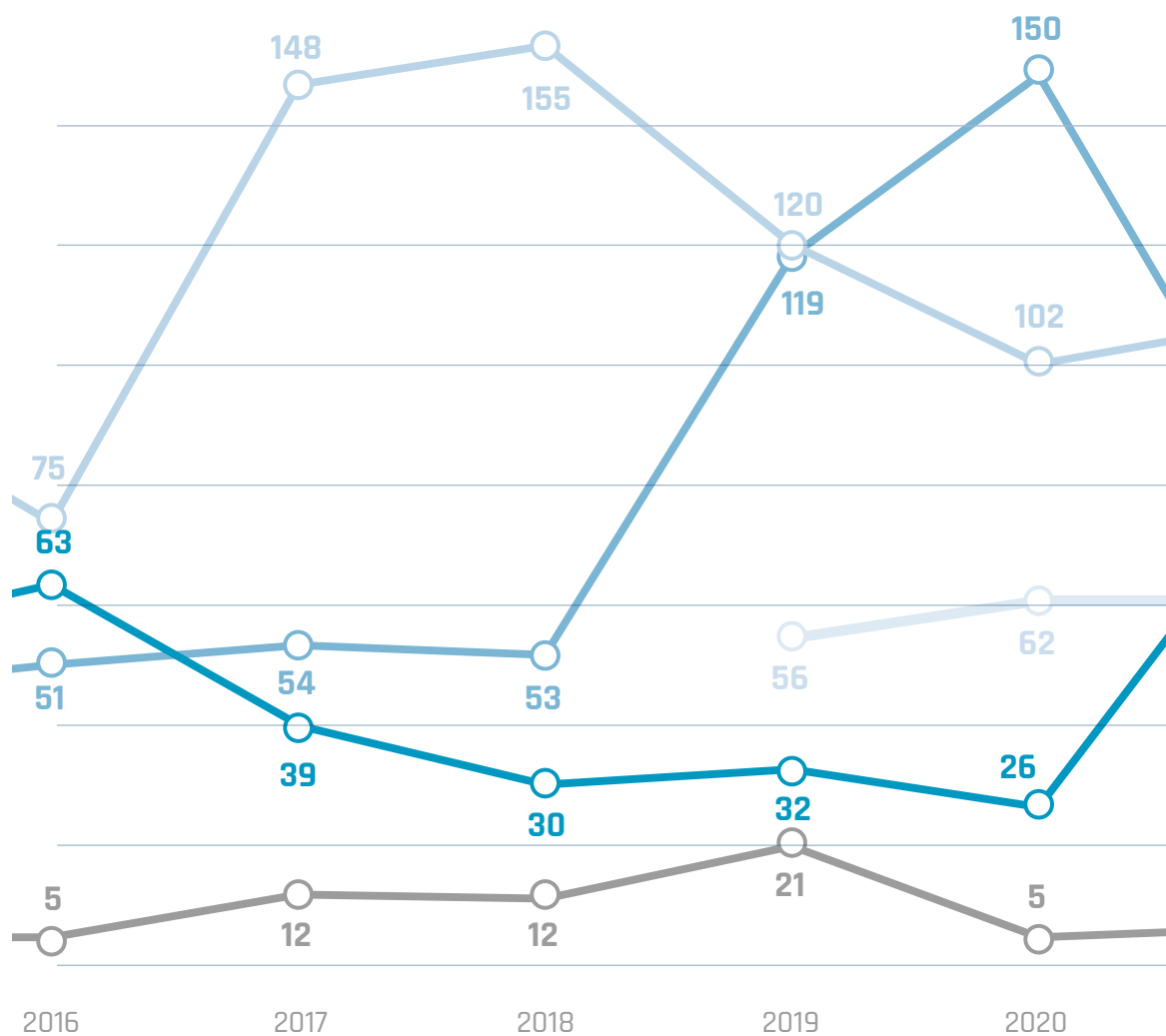
Gewerbeflächenreserven
Kreis Düren
zum 01.01.2026 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.5.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2025
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		15
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		115
Bruttofläche (ha)		2137,5
Nettofläche (ha)		1732,9
Verkaufte Fläche (ha)		1428,9
darunter:	genutzt	1321,9
	betriebliche Vorsorgefläche	107,0
Optionen (ha)		24,0
Verfügbare Flächen (ha)		280,0
darunter:	sofort verfügbar	44,8
	kurzfristig verfügbar	37,5
	mittelfristig verfügbar	134,1
	langfristig verfügbar	63,7
Restriktionsflächen (ha)		134,4
m²-Preise (netto, €)		13,00 - 125,00
gewichteter Mittelwert		40,4





Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot einschließlich der Optionsflächen lag zum Stichtag 01.01.2026 bei 304 ha und damit rund 4 ha unter dem Vorjahreswert. Die Optionsflächen stehen dem Markt nicht frei zur Verfügung, da sie bereits durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Unternehmen und Kommunen gesichert sind.

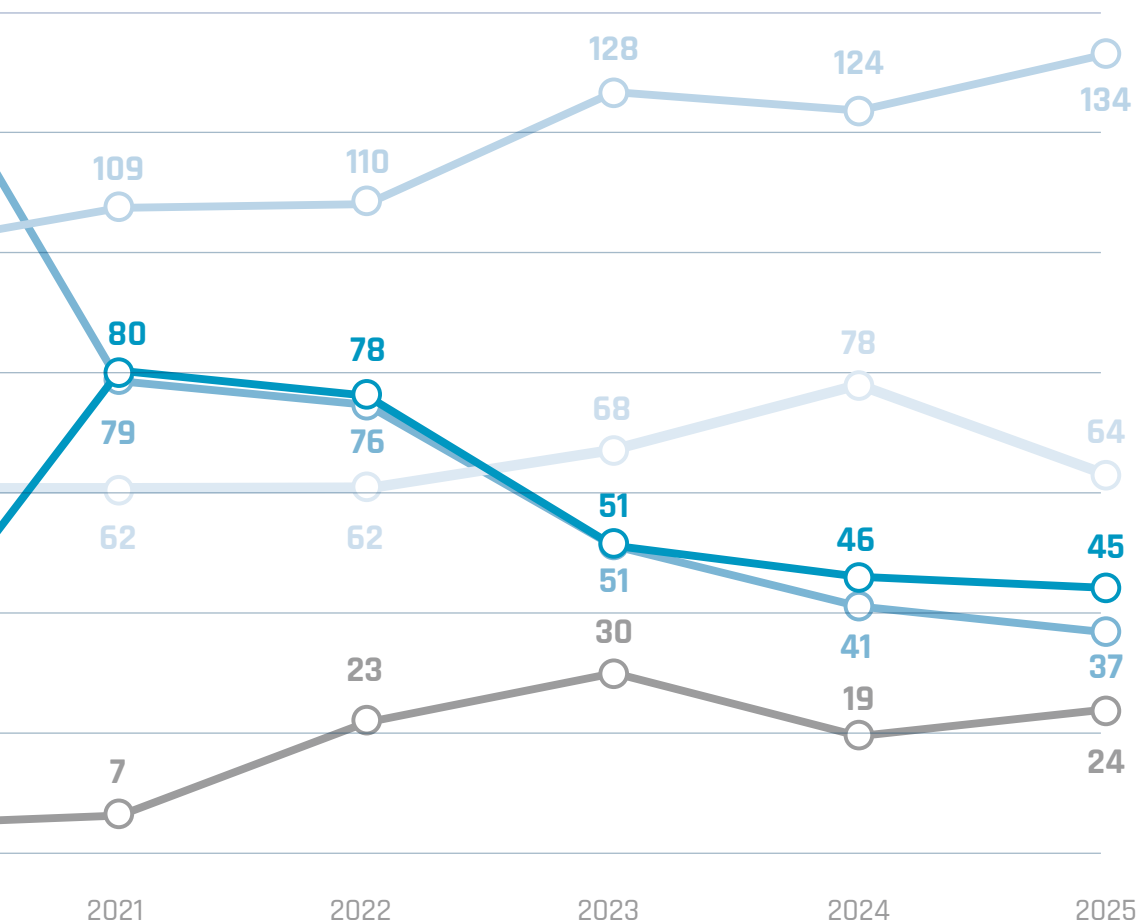
Der nur geringfügige Rückgang der sofort verfügbaren Flächenreserven ist trotz Flächenverkäufen von mehr als 16 ha auf zwei gegenläufige Entwicklungen zurückzuführen. Zum einen führten Baureifmachungen und damit verbundene geänderte Klassifizierungen zu Verschiebungen innerhalb der Verfügbarkeitskategorien. Zum anderen wurde ein 8,3 ha großer Flächenverkauf aus dem Vorjahr rückabgewickelt. Insgesamt zeigen sich gegenüber dem Vorjahr – neben den bereits erläuterten Veränderungen bei den mittel- und langfristigen Verfügbarkeiten sowie den veräußerungsbedingten Reduzierungen der Flächenreserven – vor allem kleinere Verschiebungen zwischen den einzelnen Verfügbarkeitskategorien im Kreis Düren.

Das sofort verfügbare Flächenangebot umfasste zum Stichtag 44,8 ha. Diese Flächen verteilten sich auf sieben kreisangehörige Kommunen und insgesamt elf Gewerbegebiete. Der Kreisstadt Düren stand dabei kein sofort verfügbares Gewerbeflächenpotenzial mehr zur Verfügung. In der Stadt Jülich waren 7,8 ha im „Brainergy Park“ sofort verfügbar. Die größten sofort verfügbaren Flächenreserven wiesen die Gemeinden Aldenhoven mit 13,2 ha und Nörvenich mit 12,2 ha auf.

Darüber hinaus waren zum Stichtag in den 15 kreisangehörigen Kommunen insgesamt 171,6 ha kurz- und mittelfristig verfügbare Gewerbeflächen vorhanden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 6,1 ha (2024: 165,5 ha).

Abb. 14

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2016 bis 2025 (in ha)



Quelle: ABIT/gfm 2025

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Mit jeweils mehr als 30 ha verfügten die **Gemeinden Aldenhoven** und Titz sowie die **Stadt Düren** über die größten verfügbaren Gewerbeflächenreserven im Kreis Düren. In Aldenhoven wurden insgesamt 37,4 ha erfasst, in Titz 32,3 ha und in Düren 31,5 ha. Von den Flächenreserven in Aldenhoven entfielen 29,8 ha auf den Campus Aldenhoven, in dessen Umfeld perspektivisch der „Future Mobility Park“ entwickelt werden soll.

Die kurz- bzw. mittelfristig verfügbaren Flächen in Titz konzentrierten sich auf zwei Standorte: „Brainergy Craft“ sowie das Gewerbegebiet „An der A44“. In der Stadt Düren verteilten sich die Flächenreserven hingegen auf fünf Standorte. In der **Stadt Jülich** waren insgesamt 23,2 ha verfügbar; davon entfielen 9,8 ha auf den „Brainergy Park Jülich“.

Es folgte die **Gemeinde Hürtgenwald** mit 19,6 ha verfügbaren Flächenreserven, von denen jedoch lediglich 0,2 ha sofort verfügbar waren. In der **Gemeinde Vettweiß** wurden 15,6 ha verfügbare Flächen erfasst, darunter 5,5 ha sofort verfügbare Flächen.

In der **Stadt Nideggen** beliefen sich die verfügbaren Flächenreserven auf 13,7 ha. Der überwiegende Teil hiervon entfiel mit 12,7 ha auf die kurzfristig verfügbare Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Gut Kirschbaum“ (LUFTBILD >> Seite 45). In der **Gemeinde Langerwehe** standen insgesamt 11,5 ha im Gewerbe- und Industriegebiet „GE/GI Langerwehe im indeland“ sowie dessen Erweiterungsfläche zur Verfügung.

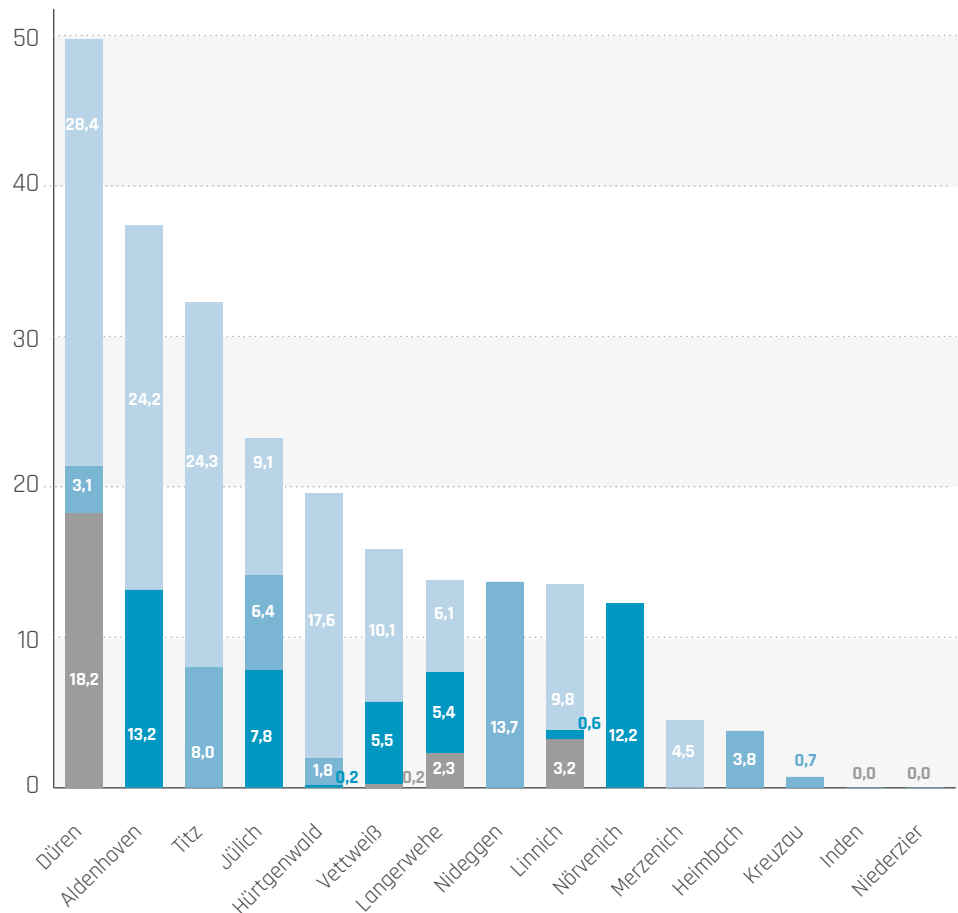
Der Standort mit den größten sofort verfügbaren Gewerbeflächenreserven im Kreisgebiet war das Gewerbegebiet „Gypenbusch“ in der **Gemeinde Nörvenich**. Gemessen an den Gesamtreserven folgte die **Stadt Linnich** mit 10,3 ha, davon 9,8 ha mittelfristig verfügbar im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“. In der **Gemeinde Merzenich** wurden 4,5 ha mittelfristig verfügbare Flächen im Gewerbegebiet „Auf der Heide“ erfasst. Die übrigen Kommunen **Heimbach** und **Kreuzau** wiesen kurzfristig verfügbare Flächenreserven von 3,7 ha bzw. 0,7 ha auf. In den Gemeinden **Niederzier** und **Inden** konnten keine verfügbaren Flächenreserven mehr verzeichnet werden.

Abb. 15

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025





Damit konzentrierte sich fast die Hälfte der verfügbaren Flächenreserven des Kreisgebietes auf die Stadt Düren sowie die Gemeinden Aldenhoven und Titz. Zusammen entfielen 47 % der verfügbaren Flächen auf diese drei Kommunen.

Die kreisweiten Optionsflächen umfassten insgesamt 24,0 ha. Der überwiegende Teil befand sich auf dem Gebiet der Stadt Düren, insbesondere im Industriegebiet „Henry-Ford-Straße“ mit 15,9 ha sowie in den Gewerbegebieten „Im Großen Tal“ mit 2,1 ha und „Rurbenden/Talbenden“ mit 0,2 ha. Weitere 2,3 ha Optionsflächen lagen auf drei Flächen im Gewerbegebiet „Langerwehe im indeland“. Hinzu kamen jeweils eine Optionsfläche im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ in Linnich mit 3,2 ha sowie eine 0,2 ha große Fläche im „Sondergebiet – Vettweiß Gereonstraße“.

Im Kreisgebiet tragen insbesondere die sofort bzw. kurzfristig verfügbaren Flächenangebote in Nörvenich („Gewerbegebiet Gypenbusch“), Jülich („Brainergy Park Jülich“), Langerwehe („GE/GI Langerwehe im indeland“), Nideggen („Am Gut Kirschbaum“) sowie Titz („Brainergy Craft“ und Gewerbegebiet „An der A44“) dazu bei, die anhaltend hohe Flächennachfrage von Unternehmen zu bedienen. Perspektivisch kommt zudem dem interkommunalen und kreisübergreifenden Gewerbegebiet „Future Mobility Park“ eine wichtige Rolle für die Erweiterung des regionalen Flächenangebots zu.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass insbesondere in der Stadt Düren trotz verschiedener Anstrengungen der gewerblichen Flächenentwicklung nicht alle Anfragen interessierter Unternehmen bedient werden können. Zudem waren neu entwickelte Gewerbegebiete in den vergangenen Jahren häufig bereits kurz nach Vermarktungsbeginn nahezu vollständig vergeben. So waren im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“ sowie in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Forstweg“ in Niederzier bereits im Jahr 2023 kaum noch verfügbare Flächen vorhanden. Auch im 37 ha großen „Brainergy Park Jülich“ sowie im 9 ha großen Gewerbegebiet „Langerwehe im indeland“ zeichnet sich eine konstant hohe Nachfrage ab.

Die Bedeutung neuer Gewerbegebietsentwicklungen spiegelt sich entsprechend auch in den Vermarktungszahlen seit 2023 im Kreisgebiet wider. Fast die Hälfte der verkauften Grundstücke entfiel in diesem Zeitraum auf zwei Standorte: das Gewerbegebiet „Gypenbusch“ und den „Brainergy Park Jülich“. Bezogen auf die Anzahl der verkauften Grundstücke entsprach dies 48 %, bezogen auf den Flächenumsatz sogar 65 %.

Die langfristig verfügbaren Flächenreserven in Aldenhoven mit 45,0 ha und Düren mit 18,7 ha wurden bei dieser kommunalen Betrachtung nicht berücksichtigt.

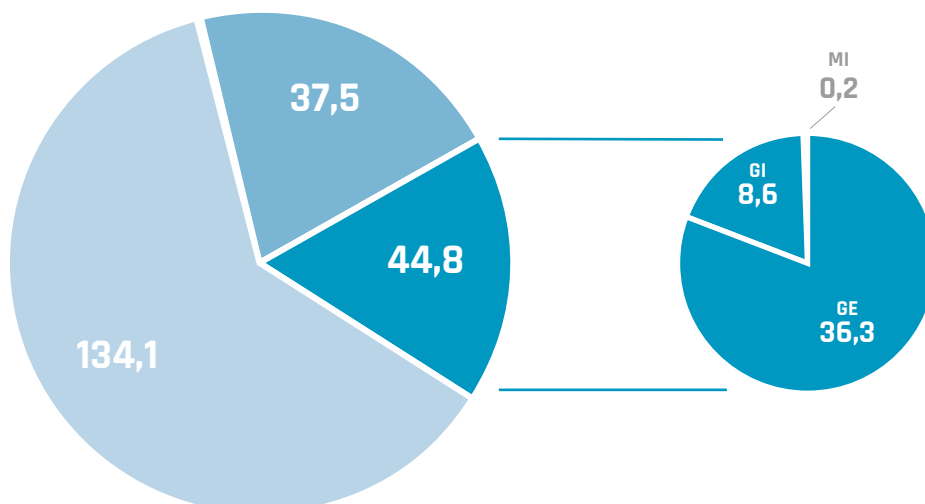


Abb. 16

Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2025

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung

Die nachstehende Abbildung zeigt die Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE), Sondergebiete (SO) und Mischgebiete (MI) sowie in Flächen, deren Ausweisung nicht bekannt ist.

- / Von den insgesamt 44,8 ha sofort verfügbaren Flächen waren 36,2 ha bzw. 81 % als Gewerbegebietsflächen (GE) ausgewiesen. Weitere 8,4 ha bzw. 19 % entfielen auf Industriegebietsflächen (GI). Lediglich 0,2 ha waren als Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen.
- / Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen mit insgesamt 37,5 ha überwogen ebenfalls die Gewerbegebietsflächen. Auf GE-Flächen entfielen 30,3 ha bzw. 81 %. Weitere 2,2 ha waren als Sondergebietsflächen (SO) ausgewiesen. Für 5,0 ha bzw. 13 % lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor.
- / Bei den mittelfristig verfügbaren Flächen lagen für 102,1 ha bzw. 76 % keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Weitere 32,1 ha waren als Gewerbegebietsflächen (GE) ausgewiesen.

Grundstückspreise

Von den 30 Gewerbegebieten im Kreis Düren, die noch über verfügbare Flächenreserven verfügten, lagen für acht Gewerbegebiete verwertbare Preisinformationen vor. Für die übrigen 22 Gewerbegebiete konnten keine Grundstückspreise berücksichtigt werden.

Die angegebenen Grundstückspreise wurden flächengewichtet auf Basis der jeweils noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Auf dieser Grundlage lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Kreis Düren im Jahr 2025 bei 40,40 €/m².

Das Preismaximum wurde mit 125 €/m² für ein Grundstück im Gewerbegebiet „Langerwehe im indeland“ erreicht. Das Minimum lag bei 13 €/m² im Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“. Gegenüber der Preisermittlung des Vorjahres entspricht dies einer Preissteigerung von rund 27 % (2024: 31,80 €/m²).

Restriktionsflächen

Die potenziell wiedernutzbaren Restriktionsflächen umfassten im Kreis Düren insgesamt 76,4 ha in 14 Gewerbegebieten bzw. auf 18 Grundstücken. Hinzu kamen 39,3 ha langfristig verfügbare Flächen in Aldenhoven sowie 18,7 ha in Düren, die per Definition ebenfalls mit Mobilisierungshemmnissen behaftet sind.

Neben klassischen Nutzungshemmnissen bei Gewerbebrachen, wie Altlasten, Altbebauung oder einem veralteten Planungsstatus, erschweren häufig auch private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Hierzu zählen insbesondere eine fehlende Verkaufsbereitschaft oder abweichende Preisvorstellungen der Eigentümer:innen.

Bei 15 Grundstücken mit insgesamt 96,6 ha wurden Eigentumsverhältnisse als Restriktionsgrund angegeben. Weitere Restriktionen bestanden hinsichtlich des Baurechts, des Baugrunds – etwa durch Fundamente, Leitungen, Hohlräume oder Kampfmittel –, vorhandener Altlasten, der verkehrlichen Erschließung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft.



Betriebliche Vorsorgeflächen

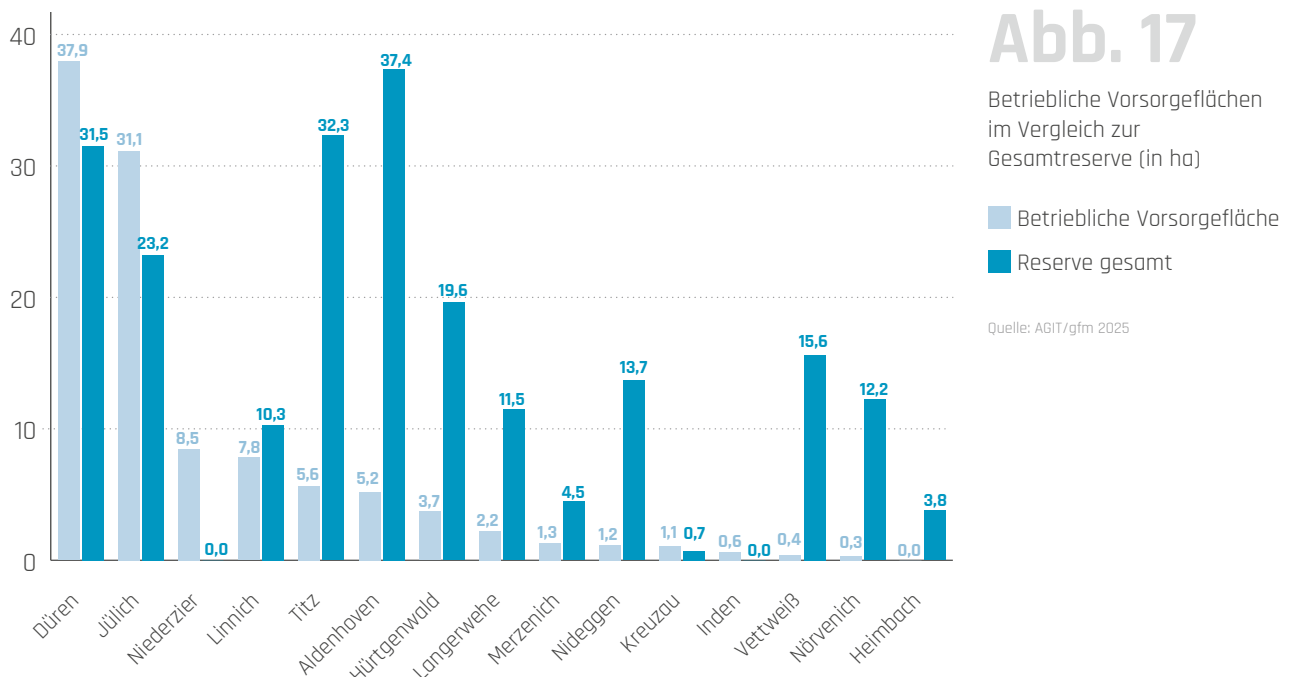
Betriebliche Vorsorgeflächen umfassten im Kreis Düren insgesamt 107,0 ha auf 91 Grundstücken in 45 Gewerbegebieten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 13 % (2024: 122,6 ha). Diese Flächen stehen dem Gewerbeflächenmarkt aktuell nicht zur Verfügung, da sie von Unternehmen für mögliche künftige Erweiterungen oder betriebliche Entwicklungen vorgehalten werden.

Die größten betrieblichen Vorsorgeflächen wurden in der Stadt Düren mit 37,9 ha erfasst. Es folgte die Stadt Jülich mit 31,1 ha. In beiden Kommunen überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen die jeweils verfügbaren Gesamtreserven. Gleiches galt für Niederzier mit 8,4 ha, Kreuzau mit 2,7 ha und Inden mit 0,6 ha, wobei in diesen Kommunen keine verfügbaren Flächenreserven mehr vorhanden waren. Im Gewerbegebiet „Im Gansbruch“ in Linnich reduzierten sich die betrieblichen Vorsorgeflächen von 21,4 ha auf 7,8 ha.

Von den insgesamt 107,0 ha betrieblichen Vorsorgeflächen entfielen 66,5 ha bzw. 62 % auf 13 größere Standorte in sechs Kommunen. Dabei handelte es sich um folgende Flächen:

- / Düren: Areal „ANKER“ Gebr. Schoeller GmbH: 5,3 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“; 3 Teilflächen: 6,9 ha
Areal „Heimbach“ (2 Teilflächen): 3,9 ha
Gewerbegebiet „Birkendorf“, CMC Technologies GmbH & Co. KG: 2,0 ha
- / Linnich: Gewerbegebiet „Im Gansbruch“: SIG Combibloc Systems GmbH: 7,5 ha
- / Jülich: Gewerbegebiet „Dürener Straße“, Pfeifer & Langen GmbH: 10,2 ha
Gewerbegebiet „Koslar-Süd“, Mondi Jülich GmbH: 5,4 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Heckfeld“, Juli.O GmbH: 5,0 ha
Gewerbe- und Industriegebiet „Jülich-Süd“, Unbekannt: 5,5 ha
- / Titz: Gewerbegebiet „Ameln“, Beton- und Asphaltmischwerke Tholen GmbH: 5,0 ha
- / Niederzier: Werksgelände „Firma Schoeller Textil“,
Schoeller Industrielogistik GmbH: 4,6 ha
Areal „Wellpappe“, Brohl Wellpappe GmbH: 3,1 ha
- / Aldenhoven: „Campus Aldenhoven“, FEV Europe GmbH: 2,1 ha

Damit machten betriebliche Vorsorgeflächen rund ein Drittel der unbebauten, potenziell nutzbaren Gewerbeflächen im Kreis Düren aus. Bezugsgröße sind hierbei die sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Gesamtreserven zuzüglich der betrieblichen Vorsorgeflächen. Der Anteil der betrieblichen Vorsorgeflächen lag damit bei rund 33 %.







Fünftgrößter Flächenverkauf in den vergangenen 10 Jahren im Kreisgebiet

Die rund 6,6 ha große Fläche im Gewerbegebiet „Grachtweg Nord“ wurde an einen Projektentwickler veräußert und soll perspektivisch für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen entwickelt werden.

>> Seite 57



An aerial photograph showing a large, green, undeveloped plot of land in the foreground. A paved road curves through the middle of the image. In the background, there are several industrial buildings, including a large white warehouse and a smaller building with a blue roof. A parking lot with many cars is visible near the buildings. The overall scene is a mix of natural green space and industrial development.

Flächenverkauf an die Eßer Office Group im Gewerbegebiet „Langerwehe im indeland“

**Auf der 2 ha großen Fläche plant das Unternehmen
am Standort den Neubau seiner Hauptverwaltung mit
Ausstellung und Logistikfunktionen.**

>> Seite 60

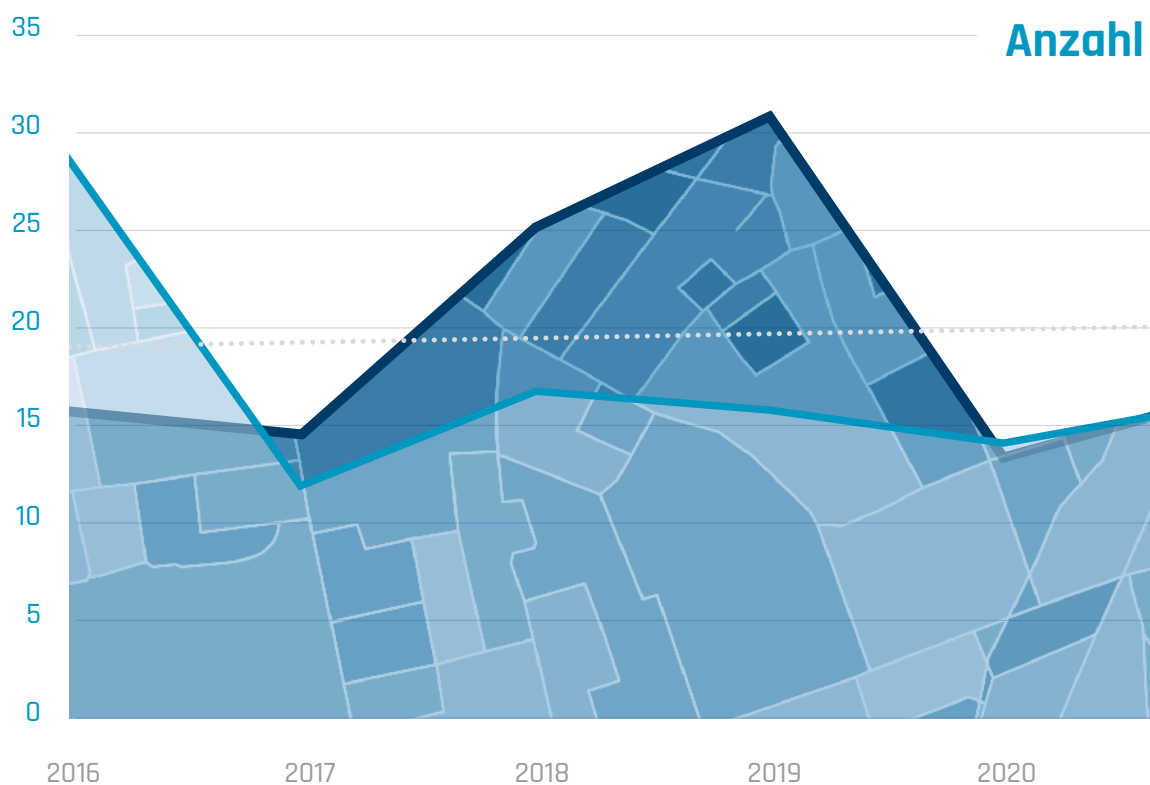
1.5.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025

Tab. 5

Gewerbeflächenverkäufe
Kreis Düren 2025 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2025

Verkäufe	2025
Grundstücke (Anzahl)	9
Fläche (ha)	16,64
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarbeitendes Gewerbe	0,0
Logistik	0,0
Handel	0,2
Dienstleistungen	8,7
Baugewerbe	0,1
Sonstiges	7,6
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	1
Innerregionale Verlagerung	1
Innergemeindliche Verlagerung	3
Erweiterung am Standort	4
Existenzgründung	0
Nicht näher bestimmt	0
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,3
0,2 < 0,5	0,2
0,5 < 1	0,0
1 < 2	2,9
2 < 5	6,6
> 5	6,6



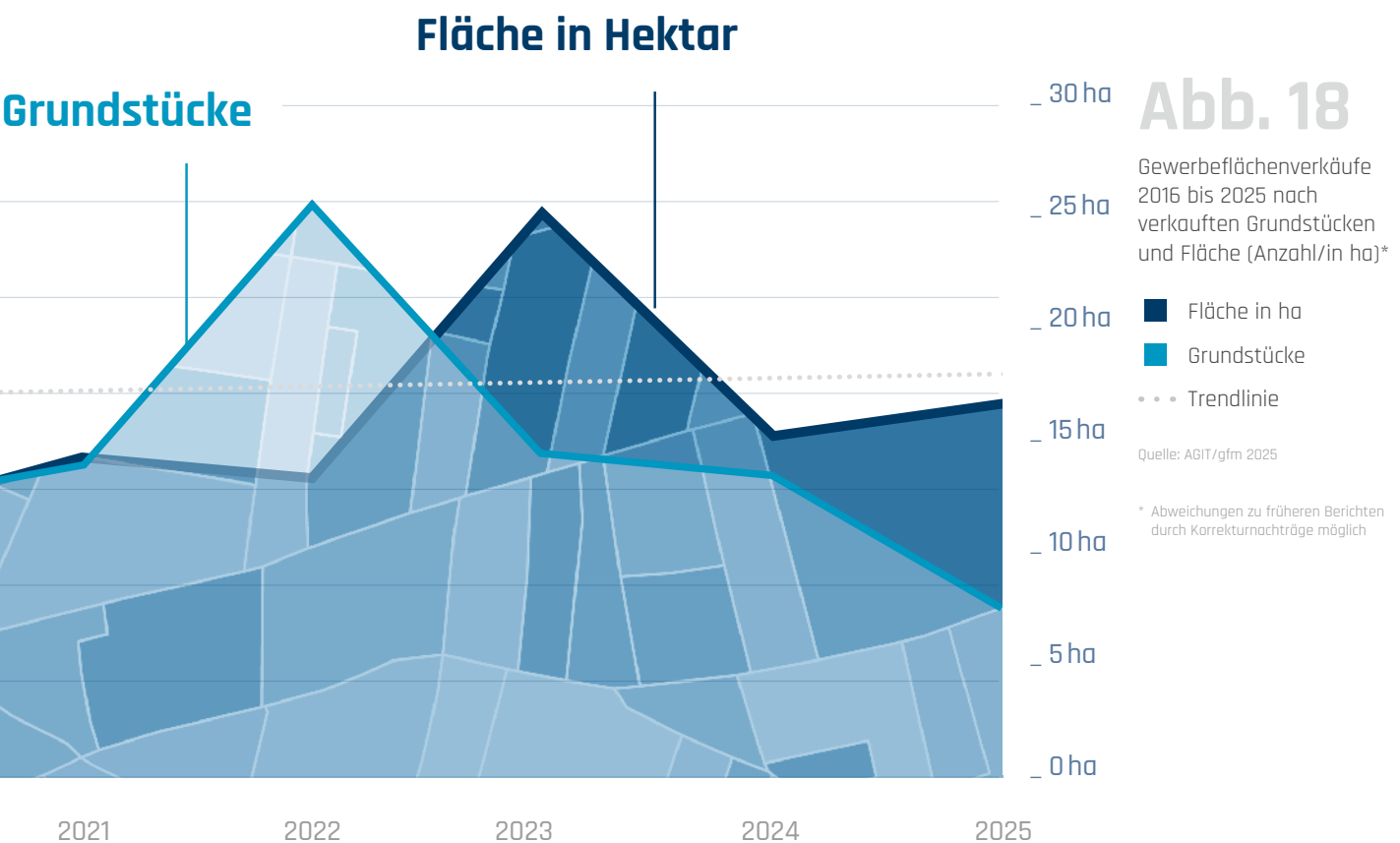


Im Jahr 2025 konnten lediglich in vier der 15 kreisangehörigen Kommunen Gewerbe-
grundstücke verkauft werden. Damit lag die Zahl der Kommunen mit Verkaufsaktivität
unter dem Jahresmittel seit 2016, das bei 5,1 Kommunen liegt. Insgesamt wurden
neun Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 16,6 ha veräußert. Bezogen auf
den Flächenumsatz lag das Jahr 2025 damit nahezu auf dem Durchschnittsniveau der
vergangenen zehn Jahre von 17,0 ha. Höhere Flächenumsätze wurden im Betrachtungs-
zeitraum lediglich in den Jahren 2018, 2019 und 2023 mit jeweils mehr als 20 ha erzielt.

Deutlich schwächer fiel hingegen die Entwicklung bei der Anzahl der verkauften Grund-
stücke aus. Mit neun Grundstücksverkäufen wurde der niedrigste Wert der vergangenen
Dekade verzeichnet. Der langjährige Durchschnitt lag bei 17,6 verkauften Grundstücken
pro Jahr.

Der Flächenumsatz des Jahres 2025 wurde maßgeblich durch zwei größere Grund-
stücksverkäufe geprägt. Dabei handelte es sich um ein 6,6 ha großes Grundstück im
Gewerbegebiet „Grachtweg Nord“ in Inden ([LUFTBILD >> Seite 53](#)) sowie um einen
Grundstücksverkauf mit 3,7 ha im „Areal Reflex“ in Düren. Zusammen entfielen auf diese
beiden Verkäufe 10,3 ha und damit rund 62 % des gesamten Flächenumsatzes im Kreis
Düren.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Flächenumsatz um 1,4 ha auf 16,6 ha. Gleich-
zeitig wurden jedoch sieben Grundstücke weniger verkauft als im Jahr 2024. Damit war
das Verkaufsgeschehen im Jahr 2025 stärker durch einzelne größere Grundstücks-
verkäufe geprägt, während die Zahl der Transaktionen insgesamt deutlich zurückging.



Verkaufte Gewerbegrundstücke im Zeitraum 2016 bis 2025

Im Zeitraum von 2016 bis 2025 wurden die meisten Gewerbegrundstücke im Kreis Düren in der Stadt Düren verkauft. Dort wurden insgesamt 51 Grundstücksverkäufe erfasst. Es folgten die Stadt Jülich mit 38 Verkäufen, die Gemeinde Niederzier mit 22 Verkäufen, die Gemeinden Titz und Inden mit jeweils 14 Verkäufen sowie die Gemeinde Vettweiß mit 13 Verkäufen. In den übrigen kreisangehörigen Kommunen wurden im Betrachtungszeitraum zwischen zwei und zehn Gewerbeflächenverkäufe erfasst. Ausgenommen hiervon waren Aldenhoven, Kreuzau, Hürtgenwald und Heimbach, in denen die jeweils letzten Verkäufe bereits im Zeitraum zwischen 2007 und 2015 verzeichnet wurden. Bezogen auf den Flächenumsatz wurden in der Stadt Düren in den vergangenen zehn Jahren mit insgesamt 41,2 ha die meisten Gewerbeflächen veräußert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag dort bei 0,8 ha. Es folgten die Stadt Jülich mit 37,4 ha sowie die Gemeinden Inden mit 26,6 ha, Nörvenich mit 19,1 ha und Niederzier mit 18,6 ha.

In der Gemeinde Inden wurde im Jahr 2025 die gesamte 6,6 ha große Erweiterungsfläche im nördlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Grachtweg“ an einen Projektentwickler verkauft. Nach der über 10 ha großen Veräußerung an die Spedition Hammer im Jahr 2018 stellt dies den zweitgrößten Gewerbeflächenverkauf in der Gemeinde Inden innerhalb der vergangenen zehn Jahre dar. Der Standort soll für die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Unternehmen entwickelt werden. Die Flächenverkäufe in der Gemeinde Nörvenich entfielen, mit Ausnahme einer 0,2 ha großen Fläche im Jahr 2019, auf das Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“. Ein 8,4 ha großer Verkauf aus dem Vorjahr, der zu den größten Flächenveräußerungen der vergangenen Dekade im Kreisgebiet zählte, wurde rückabgewickelt. Die entsprechenden Veräußerungs- und Reservezahlen wurden daher angepasst.

Ø Grundstücksgröße (in ha)

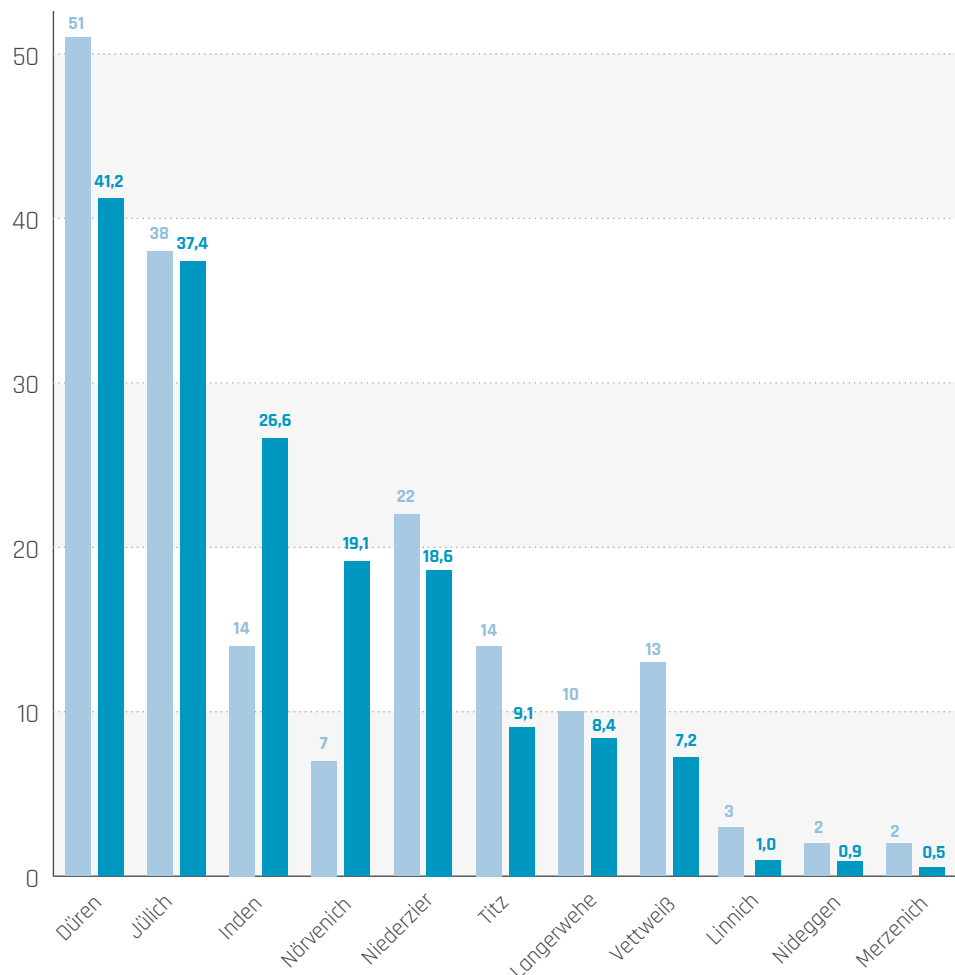
0,8 1,0 1,9 2,7 0,8 0,6 0,8 0,6 0,3 0,4 0,3

Abb. 19

Verkaufte Gewerbeflächen
in den Kommunen
des Kreises Düren
im Zeitraum 2016 bis 2025
(in ha/Anzahl)

■ Fläche (in ha)
■ Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2025





Die durchschnittliche Größe der verkauften Grundstücke im Kreis Düren lag im Zeitraum 2016 bis 2025 bei 0,97 ha. Werden die drei größten Einzelverkäufe der vergangenen zehn Jahre aus der Berechnung herausgenommen, reduziert sich die durchschnittliche Grundstücksgröße auf 0,78 ha. Bei diesen drei Verkäufen handelte es sich um:

- / 2018: eine 10,2 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Grachtweg“ in Inden, die an ein Speditionsunternehmen veräußert wurde,
- / 2019: eine 10,2 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „Rurbenden/Talbenden“ in Niederzier, die an einen Sanitärgrößhändler veräußert wurde,
- / 2023: eine 14,2 ha große Fläche im Gewerbegebiet „Nörvenich – Gypenbusch“, die an die Fressnapf GmbH veräußert wurde.

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 am Flächenumsatz 2016 bis 2025

Das Jahr 2025 lag im Kreis Düren mit einem Flächenumsatz von 16,6 ha und einem Anteil von rund 10 % an der im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt veräußerten Gewerbefläche nahezu exakt auf dem rechnerischen Durchschnittswert der vergangenen Dekade. Bezogen auf die Anzahl der verkauften Grundstücke fiel das Ergebnis hingegen unterdurchschnittlich aus: Mit neun Grundstücksverkäufen entfielen lediglich rund 5 % der insgesamt 176 im Zeitraum 2016 bis 2025 verkauften Grundstücke auf das Berichtsjahr.

In der **Stadt Düren** wurden im Jahr 2025 insgesamt 6,8 ha Gewerbefläche veräußert. Dies entsprach rund 16 % des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025. Allein 3,7 ha entfielen dabei auf eine Fläche im „Areal Reflex“, auf der ein Unternehmen den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5 Megawatt Peak (MWp) plant. Die geplante Anlage soll nach Unternehmensangaben künftig bis zu 30 % des derzeitigen Strombedarfs der Papierfabrik decken. Ein weiteres, knapp 3 ha großes Grundstück mit Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet „Ellernbusch“ wird künftig die Vermessungsabteilung der Stadt Düren sowie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beherbergen.

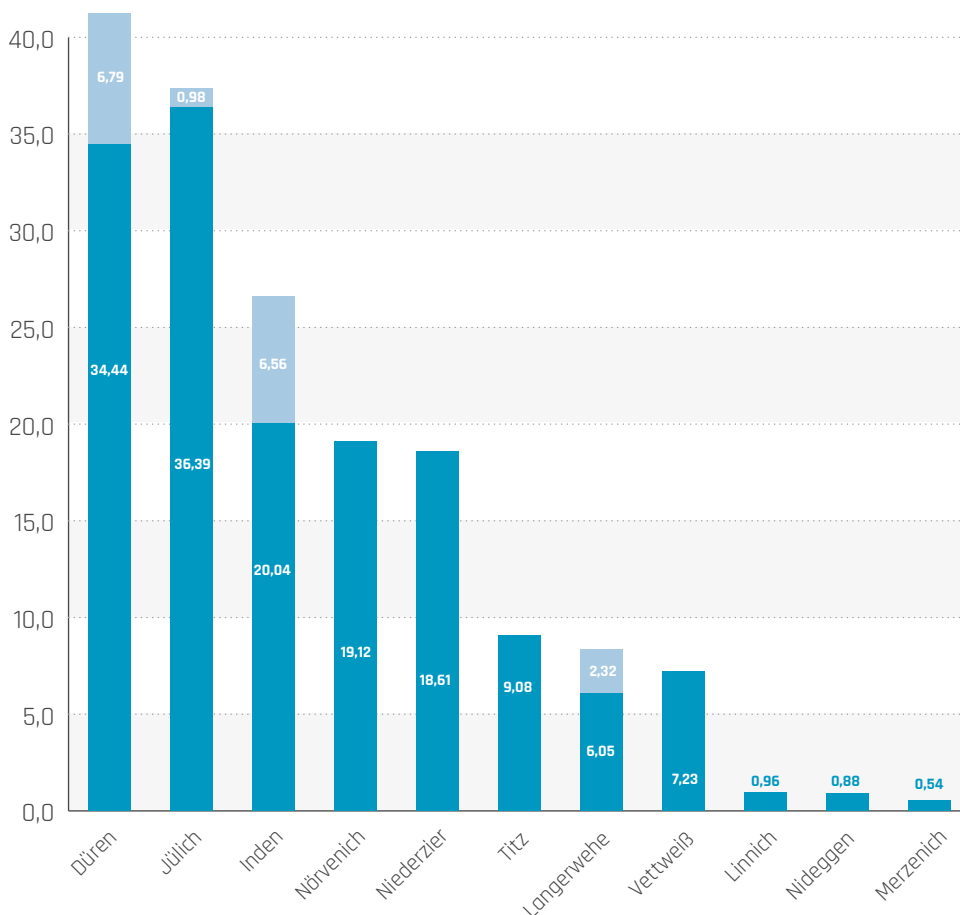


Abb. 20

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2016 - 2024
■ Fläche 2025

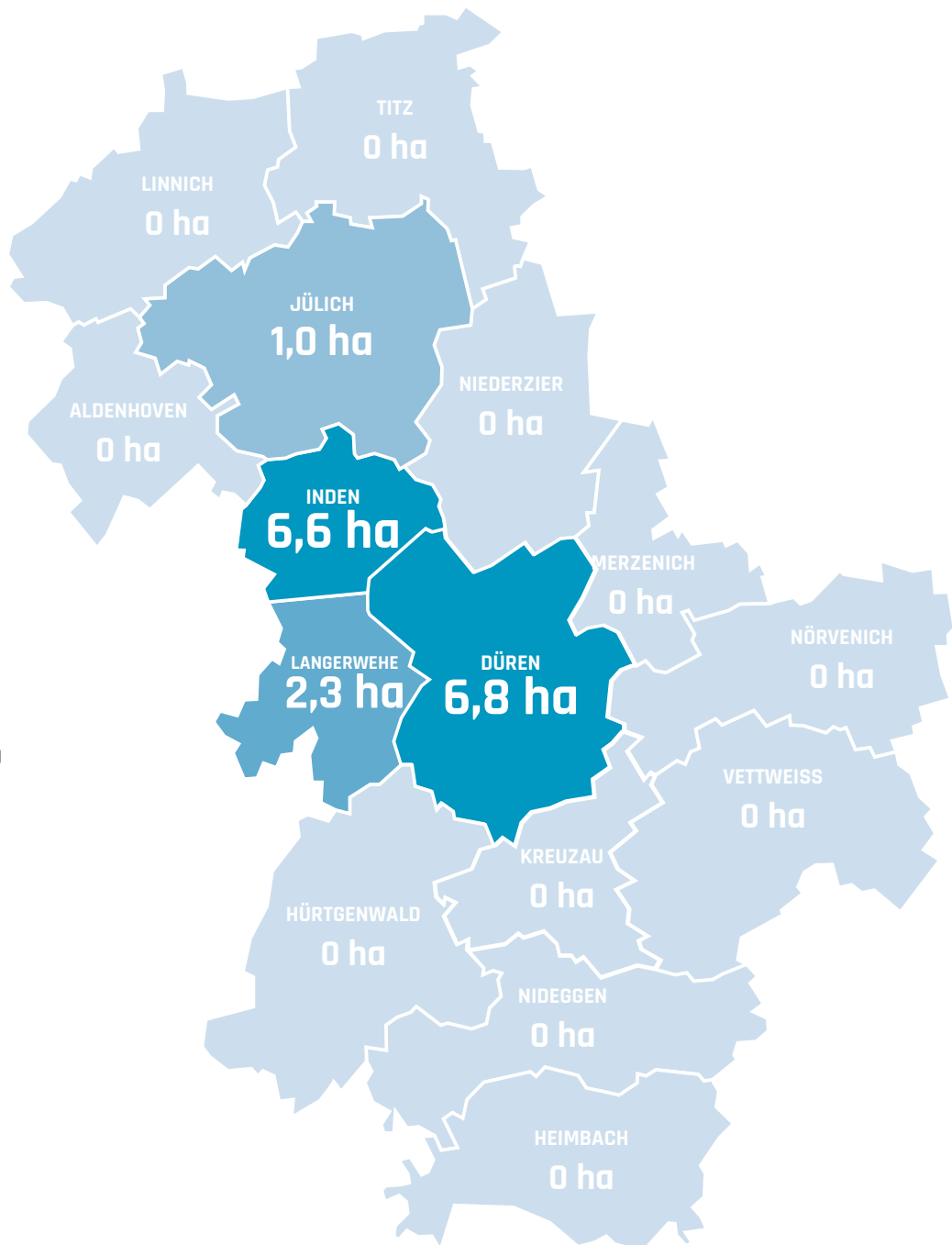
Quelle: AGIT/gfm 2025

Karte 4

Gewerbeflächenverkäufe
in den Kommunen
des Kreises Düren (2025)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025



In der **Gemeinde Inden** wurde die gesamte 6,6 ha große Erweiterungsfläche im nördlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Grachtweg“ veräußert. Dies entsprach rund einem Viertel des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025 und prägte das Verkaufsergebnis des Jahres 2025 maßgeblich. Ein ähnliches Bild zeigte sich in der Gemeinde Langerwehe. Dort wurden im Jahr 2025 drei Grundstücke mit einem Gesamtflächenvolumen von 2,3 ha veräußert. Dies entsprach rund 28% des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025. Im Gewerbegebiet „GE/GI Langerwehe im indeland“ wurde eine 2,0 ha große Fläche an ein Dienstleistungsunternehmen verkauft; der Vermarktungsstart erfolgte hier im Jahr 2025. Als erstes Unternehmen hat die Dürener Eßer Office Group ein Grundstück erworben und plant an dem Standort den Neubau ihrer Hauptverwaltung mit Ausstellung und Logistiklager für rund 140 Beschäftigte ([LUFTBILD >> Seite 55](#)). Darüber hinaus wurden im Gewerbegebiet „Am Steinchen“ zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,2 ha veräußert. Weitere 1,0 ha wurden auf zwei Grundstücken im „Brainergy Park Jülich“ in der Stadt Jülich verkauft. Dies entsprach rund 3% der im Zeitraum 2016 bis 2025 in Jülich veräußerten Gewerbefläche. Seit dem Vermarktungsbeginn im Jahr 2022 entfielen alle 30 in Jülich erfassten Gewerbeflächenverkäufe auf diesen Standort nördlich des Stadtgebietes.



Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Wirtschaftssectoren

Im Jahr 2025 entfiel der größte Anteil des Flächenumsatzes im Kreis Düren auf Unternehmen des Dienstleistungssektors. Diese erwarben insgesamt 8,7 ha und damit rund 52 % der im Berichtsjahr veräußerten Gewerbefläche. Weitere 7,6 ha entfielen auf Unternehmen bzw. Einrichtungen der Kategorie „Sonstiges“. Hierunter fielen zwei Verkäufe aus dem Bereich der öffentlichen Verwaltung mit zusammen 3,9 ha sowie zwei Verkäufe aus dem Bereich der Energieversorgung mit zusammen 3,7 ha in den Städten Düren und Jülich. Handelsunternehmen erwarben im Jahr 2025 insgesamt 0,2 ha, Unternehmen des Baugewerbes 0,1 ha. Beide Verkäufe wurden in der Gemeinde Inden erfasst. Flächenverkäufe an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie an Logistikunternehmen wurden im Jahr 2025 hingegen nicht verzeichnet.

Gegenüber dem langjährigen Mittel waren damit insbesondere Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, Handelsunternehmen, Logistikunternehmen und Unternehmen des Baugewerbes im Berichtsjahr unterrepräsentiert. Überdurchschnittlich vertreten waren hingegen Dienstleistungsunternehmen sowie Verkäufe der Kategorie „Sonstiges“. In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 entfiel der größte Anteil des Flächenumsatzes auf Handelsunternehmen. Diese erwarben insgesamt 44,3 ha auf 30 Grundstücken und machten damit rund 26 % des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade aus. Die Bandbreite reichte dabei von Unternehmen aus dem landwirtschaftsnahen Handel über den Fachhandel für Tierbedarf und Tiernahrung, den Textil- und Sanitärbereich bis hin zum Kfz-Handel. Es folgten Dienstleistungsunternehmen mit 36,9 ha bzw. rund 22 % sowie Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 33,3 ha bzw. rund 20 %. Logistikunternehmen erwarben im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt 23,7 ha bzw. rund 14 % der veräußerten Gewerbefläche. Auf Unternehmen des Baugewerbes entfielen 12,5 ha bzw. rund 7 %. Die Kategorie „Sonstiges“ umfasste im selben Zeitraum 19,3 ha und entsprach damit rund 11 % des Flächenumsatzes der vergangenen Dekade.

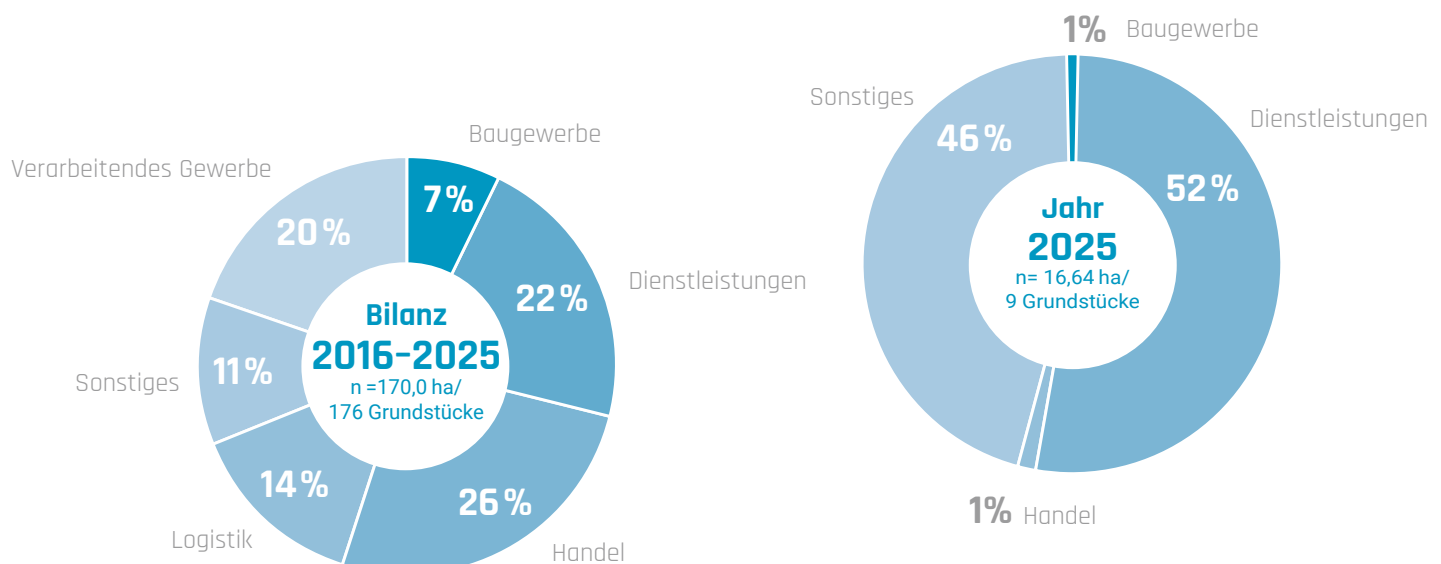
Wird die Anzahl der verkauften Grundstücke betrachtet, zeigt sich eine abweichende Struktur. Im Zeitraum 2016 bis 2025 wurden die meisten Grundstücke an Dienstleistungsunternehmen verkauft (57 Grundstücke). Es folgten Unternehmen des Baugewerbes mit 31 Grundstücken, Handelsunternehmen mit 30 Grundstücken, Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 22 Grundstücken sowie Logistikunternehmen mit 11 Grundstücken. Weitere 25 Grundstücke wurden der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet.

Aus diesen Werten ergeben sich deutliche Unterschiede bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen nach Wirtschaftssectoren. Die durchschnittlich größten Grundstücke entfielen mit 2,2 ha auf Logistikunternehmen. Es folgten Handelsunternehmen sowie Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit jeweils durchschnittlich 1,5 ha. Dienstleistungsunternehmen erwarben im Durchschnitt Grundstücke mit einer Größe von 0,6 ha, Unternehmen des Baugewerbes mit 0,4 ha.

Abb. 21

Gewerbeflächenverkäufe
im Kreis Düren
nach Wirtschaftssectoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2025



Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Größenklassen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2025 im Vergleich zum Zeitraum 2016 bis 2025 dar.

Im Jahr 2025 entfielen fast 80% des Flächenumsatzes auf drei größere Grundstücksverkäufe in der Stadt Düren und der Gemeinde Inden. Diese waren den Größenklassen „2,0 ha bis 5,0 ha“ sowie „über 5,0 ha“ zuzuordnen. Damit lag der Anteil großflächiger Verkäufe deutlich über dem langjährigen Mittelwert von 52%.

Flächenverkäufe in der Größenklasse „1,0 ha bis 2,0 ha“ machten im Jahr 2025 rund 18% des Flächenumsatzes aus und lagen damit leicht unter dem Durchschnittswert der vergangenen Dekade von 23%.

Verkäufe von Grundstücken unter einem Hektar fielen im Jahr 2025 hingegen sehr gering aus. Auf diese Größenklassen entfielen lediglich 3% des Flächenumsatzes. Damit lag der Wert deutlich unter dem langjährigen Mittel von 25%, das im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt 43,0 ha auf 130 Grundstücken umfasste.

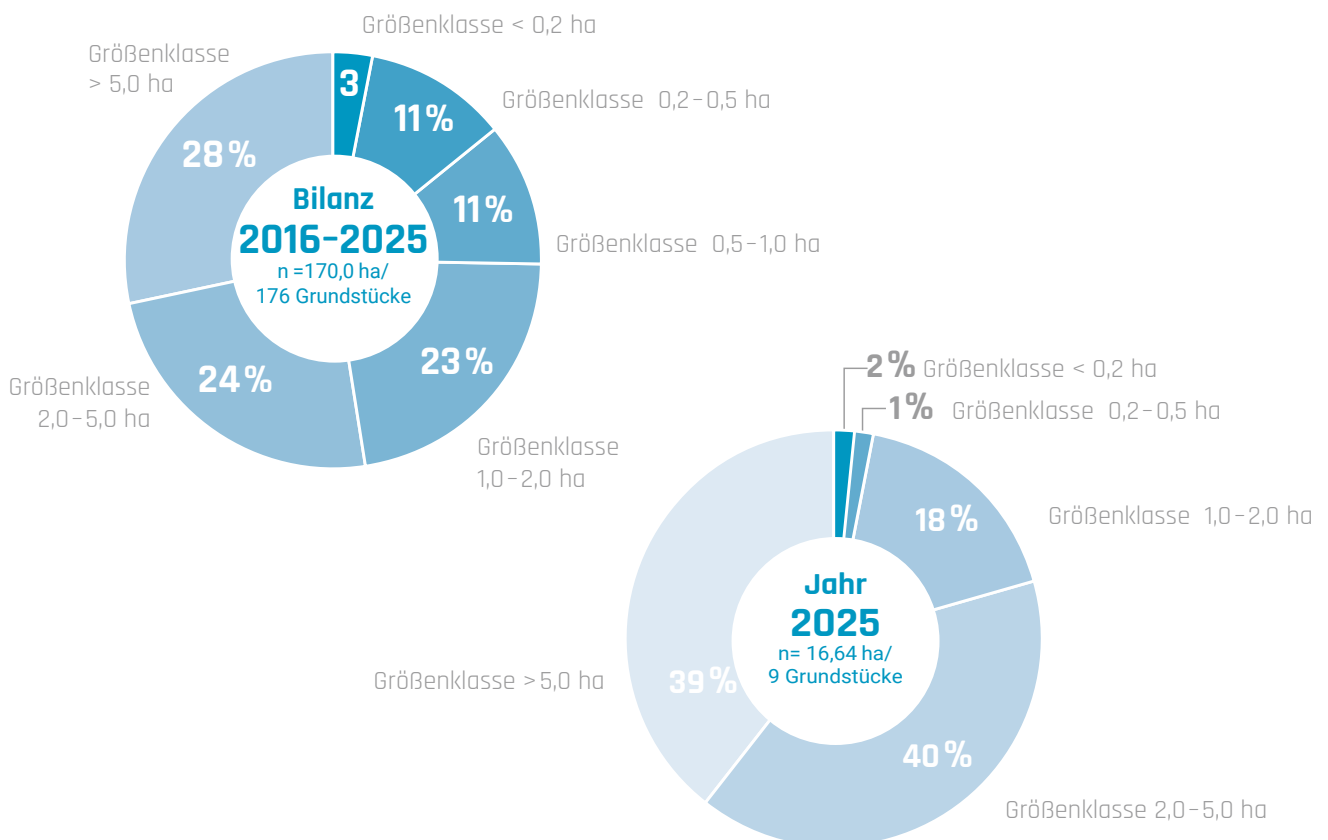
In der langfristigen Betrachtung machten Grundstücksverkäufe mit einer Größe von mehr als einem Hektar insgesamt 75% des Flächenumsatzes aus. Dies entsprach 127,0 ha auf 46 Grundstücken.

Abb. 22

Gewerbeflächenverkäufe
im Kreis Düren
nach Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2025

Der sich in den vergangenen Jahren abzeichnende Trend zu großflächigen Grundstücksverkäufen mit mehr als 2 ha setzte sich im Jahr 2025 fort. Entsprechende Verkäufe entfielen insbesondere auf Unternehmen bzw. Vorhaben aus den Bereichen Logistik, Handel, verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe. Für die Kommunen gewinnt damit neben der Bereitstellung größerer zusammenhängender Flächen auch die frühzeitige Steuerung von Entwicklungszielen, Nutzungsprofilen und Vermarktungskriterien an Bedeutung.





Verkäufe nach planerischer Ausweisung

In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 entfiel der überwiegende Teil des Gewerbeflächenumsatzes im Kreis Düren auf Gewerbegebietsflächen (GE). Ihr Anteil lag bei 67 %. Auf Industriegebietsflächen (GI) entfielen 21 % des Flächenumsatzes. Für weitere 7 % der veräußerten Flächen lagen keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Verkäufe in Sondergebieten (SO) machten 5 % des Flächenumsatzes aus.

Im Jahr 2025 zeigte sich eine noch stärkere Konzentration auf Gewerbegebietsflächen. Insgesamt entfielen 77 % des Flächenumsatzes auf GE-Flächen. Weitere 22 % wurden auf Sondergebietsflächen (SO) umgesetzt. Industriegebietsflächen (GI) spielten mit einem Anteil von lediglich 1 % am Flächenumsatz im Berichtsjahr nur eine untergeordnete Rolle.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen unterschieden sich im Zeitraum 2016 bis 2025 deutlich nach planerischer Ausweisung. Die größten durchschnittlichen Grundstücksgrößen wurden mit 2,0 ha auf Sondergebietsflächen (SO) sowie mit 1,9 ha auf Industriegebietsflächen (GI) verzeichnet. Auf Gewerbegebietsflächen (GE) lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 0,9 ha.

Herkunft der Käufer:innen

Die Auswertung der Gewerbeflächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt, dass im Jahr 2025 der überwiegende Teil der Verkäufe an bereits in der jeweiligen Kommune ansässige Unternehmen erfolgte. Mit einem Anteil von 78 % entfielen mehr als drei Viertel der verkauften Grundstücke auf innergemeindliche Verlagerungen bzw. Erweiterungen am bestehenden Standort. Damit lag dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre, in denen 55 % der Grundstücksverkäufe dieser Ansiedlungsart zuzuordnen waren.

Außerregionale Neuansiedlungen machten im Jahr 2025 mit einem Grundstück einen Anteil von 11 % aus und lagen damit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 14 %. Innerregionale Verlagerungen erreichten ebenfalls einen Anteil von 11 % und entsprachen damit exakt dem langjährigen Durchschnitt.

Existenzgründungen wurden im Berichtsjahr nicht erfasst; ihr durchschnittlicher Anteil im Zeitraum 2016 bis 2025 lag bei 5 %. Für 15 % der Grundstücksverkäufe seit 2016 lagen keine Angaben zur Herkunft der Käufer:innen vor. Diese Verkäufe wurden entsprechend der Kategorie „Unbekannt“ zugeordnet.

Kommune	Erfasste Gewerbegebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2025	
		Sofort verfügbar	Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	in ha	Grundstücke
Aldenhoven	4	13,15	0,00	24,21	44,98	0,00	0
Düren	37	0,00	3,13	28,39	18,69	6,79	3
Heimbach	2	0,00	3,78	0,00	0,00	0,00	0
Hürtgenwald	5	0,15	1,80	17,54	0,00	0,00	0
Inden	6	0,00	0,00	0,00	0,00	6,56	1
Jülich	16	7,79	6,36	9,09	0,00	0,98	2
Kreuzau	7	0,00	0,72	0,00	0,00	0,00	0
Langerwehe	6	5,40	0,00	6,09	0,00	2,32	3
Linnich	5	0,55	0,00	9,76	0,00	0,00	0
Merzenich	2	0,00	0,00	4,48	0,00	0,00	0
Nideggen	6	0,00	13,68	0,00	0,00	0,00	0
Niederzier	7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Nörvenich	3	12,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Titz	6	0,00	7,99	24,32	0,00	0,00	0
Vettweiß	3	5,49	0,00	10,12	0,00	0,00	0
Kreis Düren ges.	115	44,8	37,5	134,1	63,7	16,6	9

Tab. 6

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

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.6 Gewerbeflächenmarkt im Kreis Euskirchen zum 01.01.2026

Das Gewerbeflächen-Monitoring (gfm) des Kreises Euskirchen basiert auf Daten aus allen elf kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Der Auswertung liegen insgesamt 89 Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Sondergebiete zugrunde. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich hierbei keine Veränderungen.

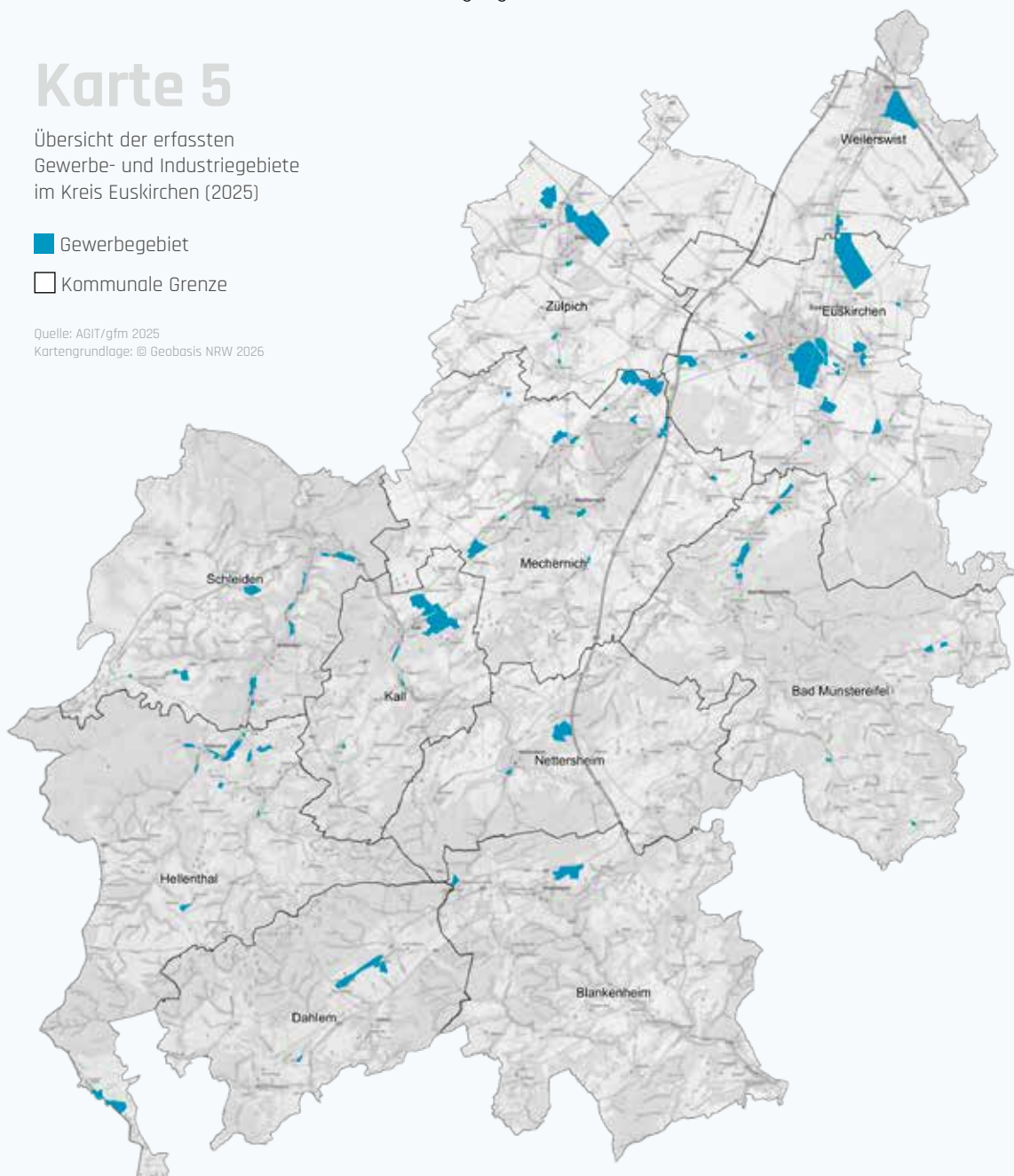
Sämtliche im Bericht getroffenen Aussagen zu den Gewerbeflächenreserven beziehen sich grundsätzlich auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen. Sie umfassen damit auch Flächen, die mit Mobilisierungshemmnissen behaftet sind. Der für industrielle Großvorhaben vorgesehene LEP-VI-Standort „PrimeSite Rhine Region“ in Euskirchen/Weilerswist findet aufgrund seiner besonderen planungsrechtlichen Einordnung in diesem Bericht keine Berücksichtigung.

Karte 5

Übersicht der erfassten
Gewerbe- und Industriegebiete
im Kreis Euskirchen (2025)

- Gewerbegebiet
- Kommunale Grenze

Quelle: AGIT/gfm 2025
Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2026





Die Nettofläche der erfassten Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen betrug zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 1.401 ha. Davon waren 166 ha bzw. 12% mit unterschiedlichem Entwicklungsstand als verfügbare Gewerbeflächenreserven erfasst. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 23 ha (2024: 189 ha). Damit setzte sich der seit mehreren Jahren zu beobachtende Rückgang der verfügbaren Gewerbeflächen im Kreis Euskirchen fort. Besonders betroffen waren erneut die sofort und mittelfristig verfügbaren Flächen. Die sofort verfügbaren Flächen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 10,5 ha. Im Vergleich zum Jahr 2020 gingen sie sogar um 33,5 ha zurück, was einem Rückgang von 78% entspricht. Auch die mittelfristig verfügbaren Flächen sanken gegenüber 2024 um 15 ha.

Etwas mehr als ein Drittel der 89 Gewerbegebiete im Kreis Euskirchen wies zum Stichtag noch sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächen auf. Dies entsprach einem Anteil von 37%. Ein entsprechendes Flächenangebot war in allen kreisangehörigen Kommunen mit Ausnahme der Gemeinden Weilerswist, Hellenthal und Nettersheim vorhanden. Die kommunale Verteilung der verfügbaren Flächenreserven wies dabei eine erhebliche Spannweite auf. Sie reichte von 66,7 ha in der Stadt Euskirchen bis zu 2,1 ha in der Stadt Schleiden. Mit den Städten Euskirchen und Züllich sowie den Gemeinden Kall und Dahlem verfügten vier der elf kreisangehörigen Kommunen über mehr als 10 ha sofort, kurz- oder mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenreserven. Die Stadt Mechernich wies 4,8 ha Flächenreserven auf, die Gemeinde Blankenheim 3,6 ha. In den Städten Bad Münstereifel und Schleiden betrugen die Flächenreserven 3,1 ha bzw. 2,1 ha.

Hinzu kamen mehrere langfristig verfügbare Flächen, die für eine kurz- oder mittelfristige Vermarktung nicht zur Verfügung stehen. Dazu zählte das 8,7 ha große Gewerbegebiet „Kommerner Straße / Hinter der Kaserne“ in der Stadt Euskirchen. Darüber hinaus wurden in der Gemeinde Hellenthal zwei Gewerbegebiete („Hönningen – Büschem“ und „Rescheid“) mit zusammen 11,2 ha sowie sechs weitere Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten „Hellenthal – Im Kröpsch“, „Blumenthal-Dommersbach“ und „Losheim“ mit insgesamt 9,4 ha als langfristig verfügbar erfasst.

Damit standen – wie bereits im Vorjahr – im Kreis Euskirchen insgesamt 29,3 ha Gewerbeflächen für eine kurzfristige oder mittelfristige Vermarktung nicht zur Verfügung.

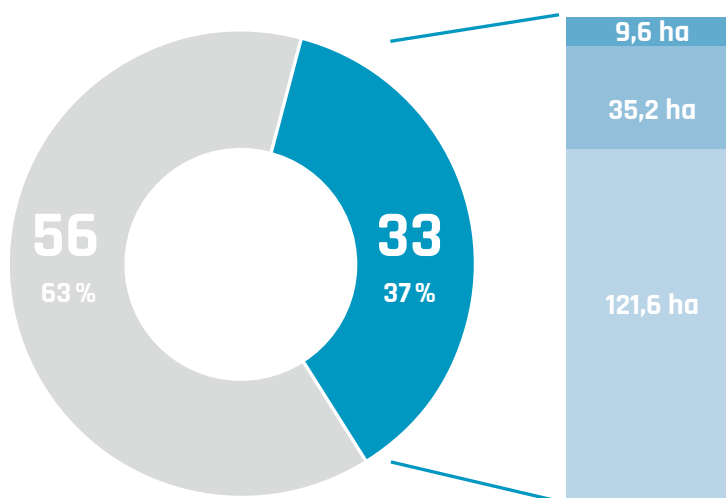


Abb. 23

Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit
(sofort/kurzfristig/mittelfristig)
im Kreis Euskirchen zum 01.01.2026

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

Quelle: AGIT/gfm 2025





Entwicklung „Yarn Yard“ in der Stadt Euskirchen.

Im Gewerbegebiet „Wisskirchen“ entsteht
ein hochwertig entwickeltes Gewerbeareal
für produzierende, logistik- und dienst-
leistungsorientierte Nutzungen.

>> Seite 71

Tab. 7

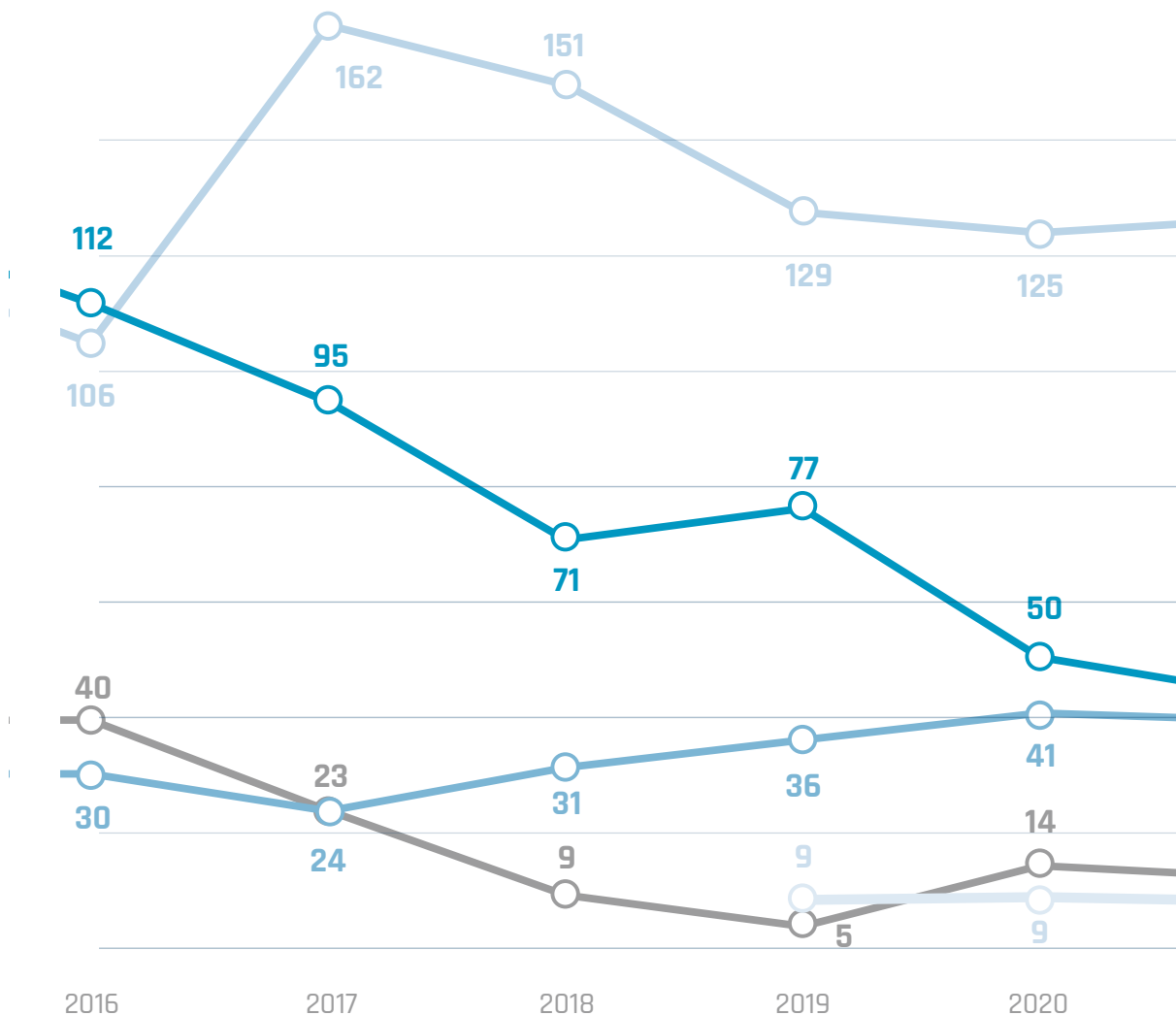
Gewerbeflächenreserven
Kreis Euskirchen
zum 01.01.2026 im Überblick

* inkl. Flächenrestriktionen

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.6.1 Reserveflächen und Restriktionsflächen (Gewerbeflächenangebot)

Flächenreserven*		2025
Beteiligte Gemeinden (Anzahl)		11
Erfasste Gewerbegebiete (Anzahl)		89
Bruttofläche (ha)		1679,2
Nettofläche (ha)		1401,0
Verkaufte Fläche (ha)		1213,4
darunter:	genutzt	1120,2
	betriebliche Vorsorgefläche	104,7
Optionen (ha)		9,7
Verfügbare Flächen (ha)		166,5
darunter:	sofort verfügbar	9,6
	kurzfristig verfügbar	35,2
	mittelfristig verfügbar	92,4
	langfristig verfügbar	29,3
Restriktionsflächen (ha)		36,0
m²-Preise (netto, €)		13,70 - 155,0
gewichteter Mittelwert		70





Entwicklung der Gewerbeflächenreserven

Das gesamte Flächenangebot einschließlich der Optionsflächen lag zum Stichtag 01.01.2026 bei 176 ha. Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Rückgang um 20 ha. Im längerfristigen Vergleich zeigt sich eine deutliche Abnahme: Gegenüber dem Jahr 2021, in dem noch eine Flächenreserve von 230 ha ausgewiesen wurde, verringerte sich das Flächenangebot um nahezu ein Viertel bzw. 23%.

Das **sofort verfügbare Gewerbeflächenangebot** belief sich zum Stichtag auf 9,6 ha und verteilte sich auf sechs Kommunen sowie zehn Gewerbegebiete. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieses Flächenangebot damit um 52% reduziert (2024: 20,1 ha).

Bei den **kurzfristig verfügbaren Flächen** wurde gegenüber dem Vorjahr ein leichter Anstieg verzeichnet, während sich die **mittelfristig verfügbaren Flächen** um 15 ha reduzierten. Die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 156,9 ha waren zum Stichtag in acht der elf kreisangehörigen Kommunen vorhanden.

Die Optionsflächen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 ha auf insgesamt 9,7 ha. Sie verteilten sich auf 18 Grundstücke in sechs Kommunen und stehen dem Markt nicht frei zur Verfügung, da sie bereits durch Vorverträge zwischen Unternehmen und Kommunen gesichert sind.

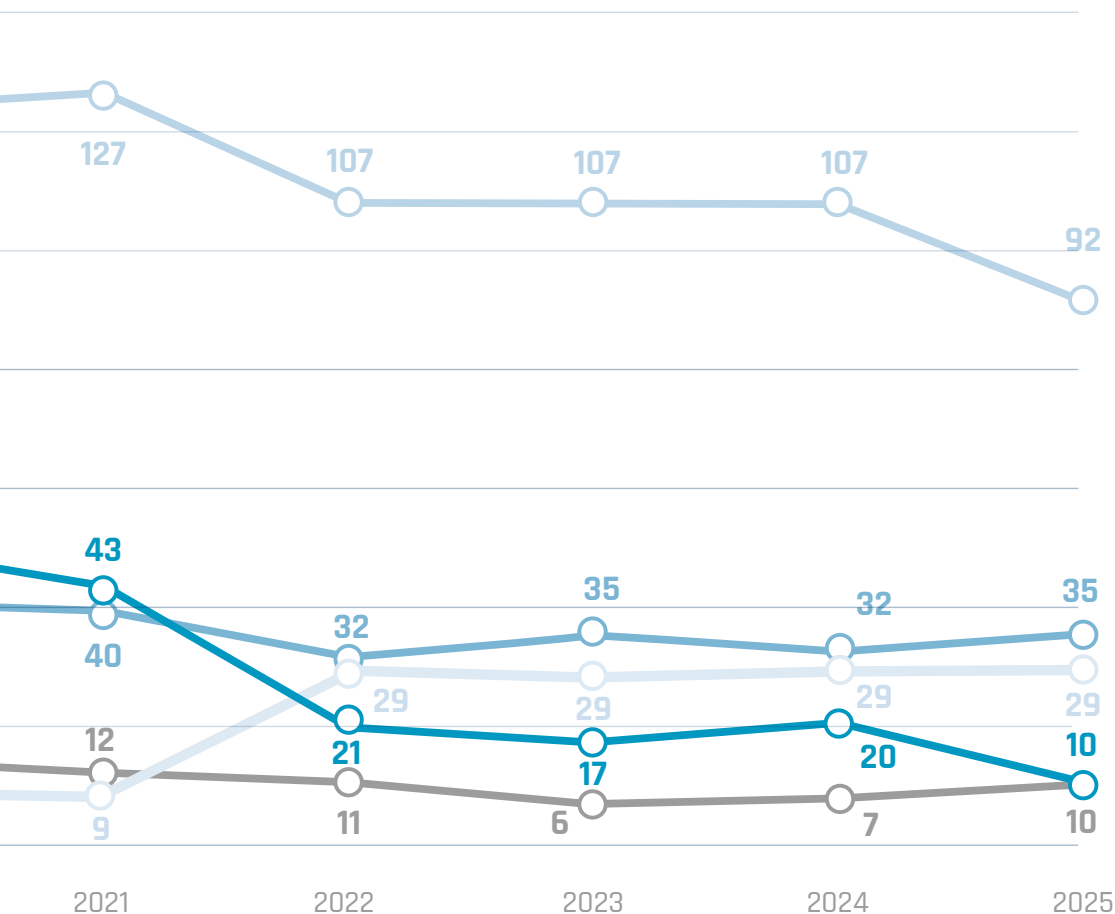


Abb. 24

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2016 bis 2025 (in ha)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven

Von den insgesamt 137,2 ha sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen entfielen lediglich 9,6 ha auf sofort verfügbare Flächen. Dies entsprach einem Anteil von 7 % an den verfügbaren Flächenreserven. Die sofort verfügbaren Flächen konzentrierten sich überwiegend auf die Erweiterung des Gewerbegebietes „Blankenheim-Nord“ mit 2,9 ha sowie auf den Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“ mit 1,4 ha. Acht weitere Standorte wiesen sofort verfügbare Flächen zwischen 0,2 ha und 1,1 ha auf.

Mit insgesamt 66,7 ha verfügte die **Stadt Euskirchen** über die mit Abstand größten Gewerbeflächenreserven im Kreisgebiet. Damit entfiel nahezu die Hälfte (49 %) aller verfügbaren Gewerbeflächenreserven auf das Stadtgebiet Euskirchen. Neben 2,7 ha sofort verfügbaren Flächen entfielen 12,7 ha auf kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen, insbesondere im „EURO-Park West“ (4,4 ha), im Gewerbegebiet „Wisskirchen“ (4,0 ha) sowie auf vier weitere Standorte im Stadtgebiet.

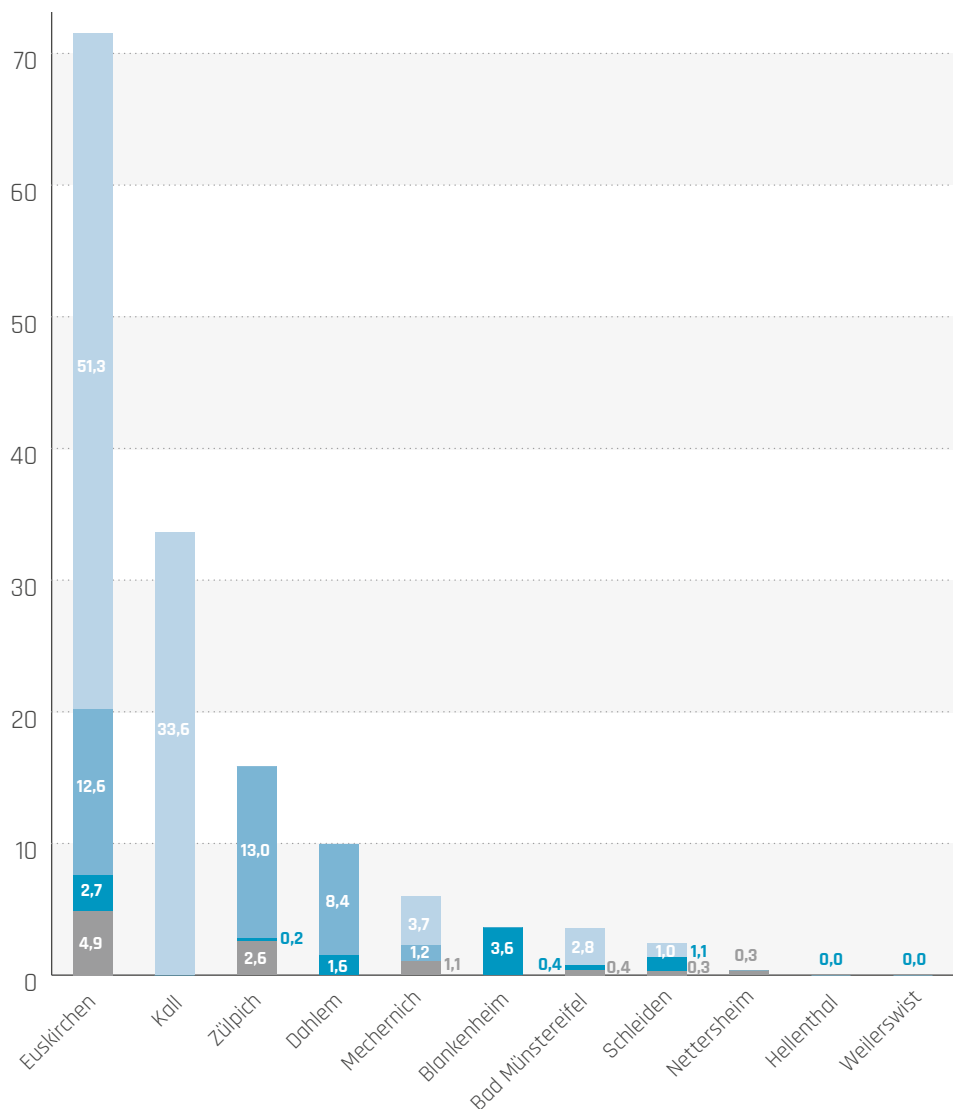
Im Gewerbegebiet „Wisskirchen“ im Westen des Stadtgebietes entsteht verkehrsgünstig an der A1 und der B266 mit dem Projekt Yarn Yard ein neues, hochwertig entwickeltes Gewerbeareal. Ziel ist die Bereitstellung moderner Gewerbeflächen für produzierende Betriebe sowie für logistik- und dienstleistungsorientierte Nutzungen. Ein Teil der Flächen ist als betriebliche Vorsorgefläche vorgesehen (8,3 ha). Der Stand-

Abb. 25

Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar
- Optionen

Quelle: AGIT/gfm 2025



ort stellt einen wichtigen Baustein zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung dar; zugleich fließen Aspekte einer nachhaltigen Flächenentwicklung, unter anderem durch eine strukturierte Erschließung und Freiraumgestaltung, in die Planung ein (LUFTBILD >> Seite 67).

Auf die Stadt Euskirchen folgte die **Gemeinde Kall** mit 33,6 ha mittelfristig verfügbarer Gewerbeflächenreserve. Wie bereits im Vorjahr standen dort keine sofort verfügbaren Flächen zur Verfügung; der überwiegende Teil der Reservefläche (30,9 ha) entfiel auf das interkommunale Gewerbegebiet „Kall-Schleiden“.

Die **Stadt Zülrich** wies insgesamt 13,2 ha Gewerbeflächenreserven auf. Diese waren in der nördlichen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „An der Römerallee“ verortet und kurzfristig verfügbar. Zusätzlich waren in diesem Gewerbegebiet sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha durch Unternehmen optioniert.

Damit konzentrierten sich fast drei Viertel (73 %) der verfügbaren Gewerbeflächenreserven auf die Stadt Euskirchen und die Gemeinde Kall. Unter Einbeziehung der Stadt Zülrich erhöhte sich dieser Anteil auf 83 % der kreisweiten Gewerbeflächenreserven. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der insgesamt 137,2 ha mittelfristig verfügbar war (92,4 ha), sodass mit einer Vermarktung dieser Flächen frühestens in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren zu rechnen ist.

In der **Gemeinde Dahlem** waren rund 7 % der kreisweiten Gewerbeflächenreserven verortet. Davon waren 2,6 ha, verteilt auf drei Gewerbegebiete, sofort verfügbar; weitere 8,1 ha standen im Gewerbegebiet „Schmidtheim IV“ kurzfristig zur Verfügung.

In der **Stadt Mechernich** beliefen sich die verfügbaren Flächenreserven auf 4,8 ha. Der überwiegende Teil hiervon lag im Gewerbegebiet „Kommern Monzenbend“ und war mit 3,7 ha mittelfristig verfügbar.

Die **Gemeinde Blankenheim** verfügte über insgesamt 3,6 ha Gewerbeflächenreserven, davon 2,9 ha in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Blankenheim-Nord“. In Bad Münstereifel wiesen die verfügbaren Gewerbeflächen eine Gesamtgröße von 3,2 ha auf, in der Stadt Schleiden von 2,1 ha.

Die Gemeinden **Weilerswist** und **Nettersheim** verfügten über keine Gewerbeflächenreserven mehr. In der Gemeinde **Hellenthal** standen ausschließlich langfristig verfügbare Flächen mit einer Gesamtgröße von 20,6 ha zur Verfügung.

Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung

Abbildung 26 zeigt die Differenzierung der Flächenreserven nach planerischer Ausweisung in Industriegebietsflächen (GI), Gewerbegebietsflächen (GE) und Mischgebietsflächen (MI) sowie in Flächen, für die keine Angaben zur planerischen Ausweisung vorliegen. Als Sondergebietsflächen (SO) ausgewiesene Reserven wurden im Kreis Euskirchen nicht erfasst.

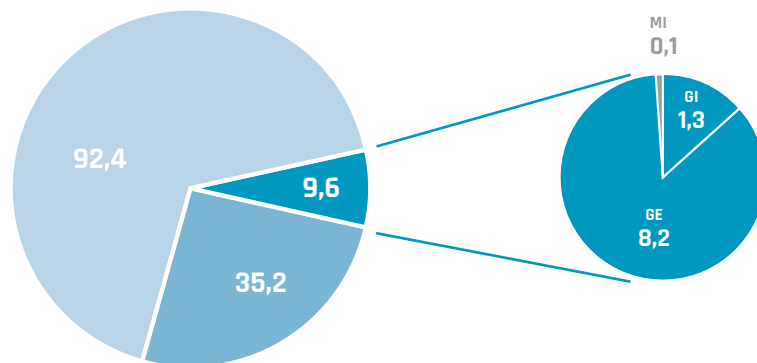
- / Von den insgesamt 9,6 ha sofort verfügbaren Gewerbeflächen entfielen 8,2 ha bzw. rund 85% auf Gewerbegebietsflächen (GE). Weitere 1,3 ha bzw. 13% waren als Industriegebietsflächen (GI) ausgewiesen. Auf Mischgebietsflächen (MI) entfielen 0,1 ha.
- / Bei den kurzfristig verfügbaren Flächen mit einer Gesamtgröße von 35,2 ha überwogen ebenfalls die Gewerbegebietsflächen. Insgesamt waren 30,5 ha als GE-Flächen und 4,7 ha als Industriegebietsflächen (GI) ausgewiesen.
- / Bei den mittelfristig verfügbaren Flächen lagen für mehr als die Hälfte keine Angaben zur planerischen Ausweisung vor. Konkret betraf dies 49,1 ha bzw. 53% der mittelfristig verfügbaren Flächen. Weitere 35,7 ha waren als Gewerbegebietsflächen (GE) und 7,7 ha als Industriegebietsflächen (GI) ausgewiesen.

Abb. 26

Sofort verfügbare Fläche
nach planerischer Ausweisung (in ha)

- sofort verfügbar
- kurzfristig verfügbar
- mittelfristig verfügbar

Quelle: AGIT/gfm 2025



Grundstückspreise

Von den 33 Gewerbegebieten im Kreis Euskirchen, die noch über verfügbare Flächenreserven verfügten, lagen für acht Gewerbegebiete verwertbare Preisinformationen vor. Für die übrigen 25 Gewerbegebiete konnten keine Grundstückspreise berücksichtigt werden.

Die ermittelten Grundstückspreise wurden flächengewichtet auf Basis der jeweils noch verfügbaren Flächenreserven gemittelt. Auf dieser Grundlage lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 bei 70,00 €/m².

Das Preismaximum wurde im Jahr 2025 mit 155 €/m² für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet „EURO-Park West“ erreicht. Das Minimum lag im betrachteten Zeitraum bei 13,70 €/m² und wurde für Grundstücke im Gewerbegebiet „Dahlemer Binz“ angegeben.

Restriktionsflächen

Die derzeit ungenutzten und potenziell wiedernutzbaren Restriktionsflächen umfassten im Kreis Euskirchen insgesamt 36 ha, verteilt auf zwölf Gewerbegebiete. Davon wurden 15,6 ha der Verfügbarkeitskategorie „langfristig“ zugeordnet.

Neben klassischen Nutzungshemmnissen bei Gewerbebrachen, wie Altlasten, Altbebauung und einem veralteten Planungsstatus, erschweren insbesondere private Eigentumsverhältnisse die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale. Flächen mit entsprechenden eigentumsbezogenen Restriktionen umfassten insgesamt 8,5 ha.

Bei weiteren 10,4 ha wurden Altlasten als wesentliches Mobilisierungshemmnis angegeben. Darunter befand sich auch eine 8,7 ha große Konversionsfläche auf dem Stadtgebiet Euskirchen. Weitere Restriktionen bestanden im Hinblick auf die Erschließung, das Baurecht sowie den Baugrund. Insgesamt blieben Umfang und Struktur der Restriktionsflächen gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.



Betriebliche Vorsorgeflächen

Betriebliche Vorsorgeflächen umfassten im Kreis Euskirchen insgesamt 104,7 ha. Diese Flächen stehen dem Gewerbeflächenmarkt aktuell nicht zur Verfügung, da sie von Unternehmen für mögliche künftige Erweiterungen oder betriebliche Entwicklungen vorgehalten werden.

Die größten betrieblichen Vorsorgeflächen wurden in der Stadt Euskirchen mit 41,1 ha erfasst. Es folgten die Stadt Bad Münstereifel mit 16,9 ha, die Gemeinde Hellenthal mit 11,0 ha, die Stadt Zülpich mit 8,0 ha sowie die Stadt Schleiden mit 7,8 ha. In den Städten Bad Münstereifel und Schleiden überstiegen die betrieblichen Vorsorgeflächen die jeweils verfügbaren Gewerbeflächenreserven.

Von den insgesamt 104,7 ha betrieblichen Vorsorgeflächen, verteilt auf 80 Grundstücke, entfielen 58,2 ha bzw. 56% auf sieben größere Standorte in fünf Kommunen. Dabei handelte es sich um folgende Flächen:

- / Euskirchen: IPAS Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg“, Procter & Gamble Germany Holding GmbH: 23,2 ha
Gewerbegebiet Wisskirchen: 8,3 ha Projektentwickler Yarn Yard
- / Bad Münstereifel: Areal „Arloffer Thonwerke“: Unbekannt: 5,9 ha
Areal „Hammerwerk Erft“: 6,5 ha
- / Kall: Gewerbegebiet „Kall I“, Papstar GmbH: 6,2 ha
- / Zülpich: Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“, Smurfit Kappa Zülpich Papier GmbH: 4,6 ha
- / Hellenthal: Gewerbegebiet „Losheim“, Geschw. Balter Bauunternehmung GmbH: 3,4 ha

Damit machten betriebliche Vorsorgeflächen rund 43% der unbebauten, potenziell nutzbaren gewerblichen Flächen im Kreis Euskirchen aus. Bezugsgröße sind hierbei die sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Gesamtreserven von 137,2 ha zuzüglich der betrieblichen Vorsorgeflächen von 104,7 ha.

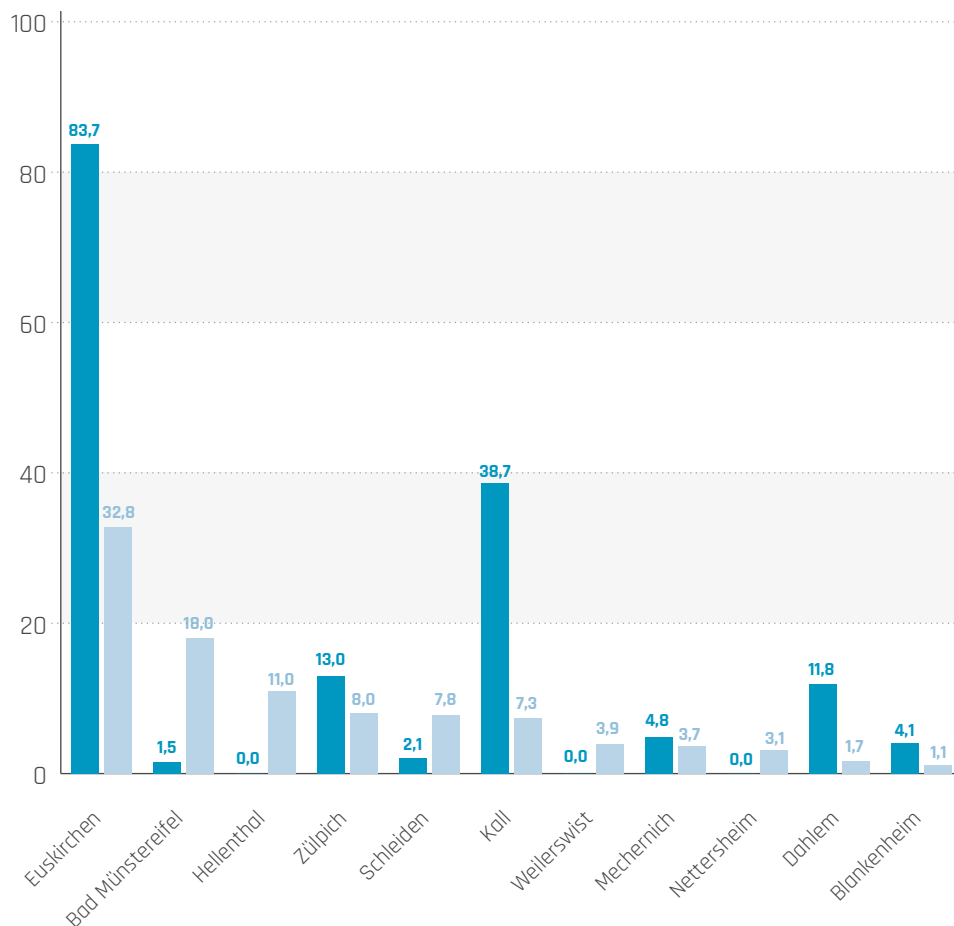


Abb. 27

Betriebliche Vorsorgeflächen
im Vergleich zur
Gesamtreserve (in ha)

■ Betriebliche Vorsorgeflächen
■ Reserve gesamt

Quelle: AGIT / gfm 2025





Flächenverkauf an MM Flowers Ltd in Euskirchen

Auf der 4,3 ha großen Fläche im Industrie und Gewerbepark „Am Silberberg“ in Euskirchen wird eine moderne Logistik und Produktionshalle errichtet, die auf die spezifischen Anforderungen der Frischelogistik ausgerichtet ist.

>> Seite 77

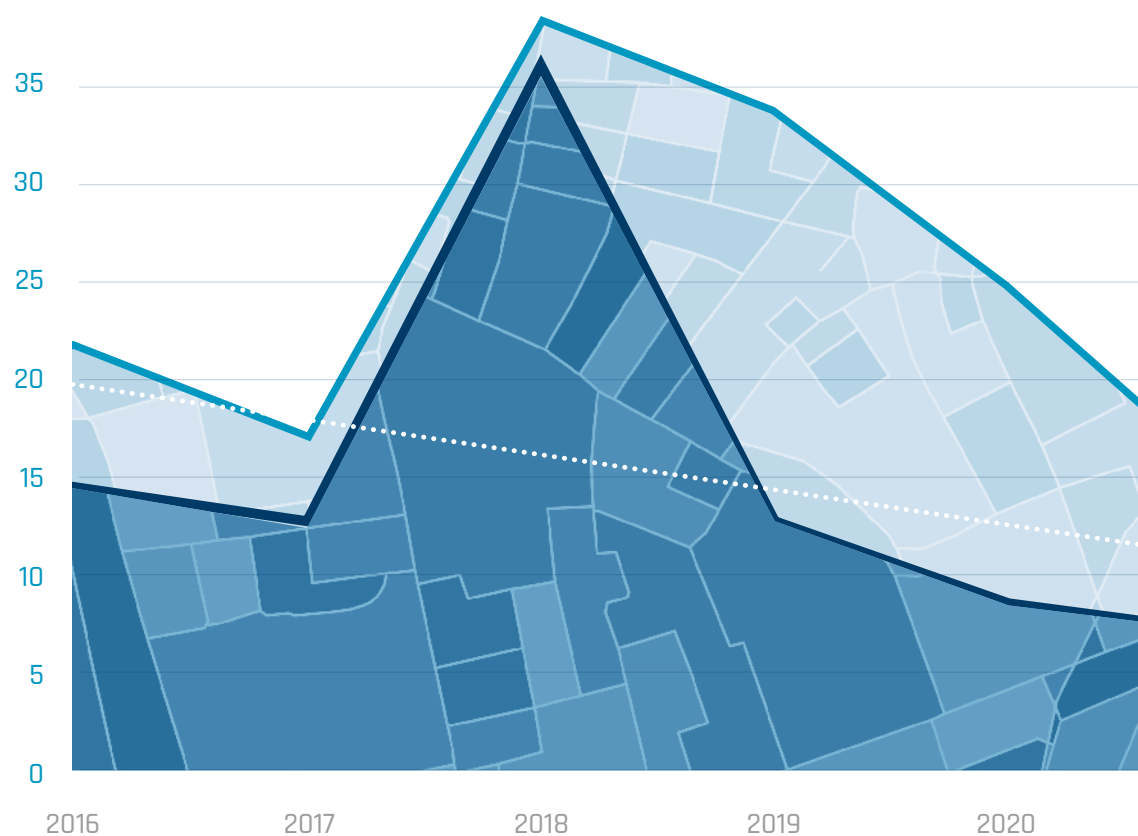
Tab. 8

Gewerbeflächenverkäufe
Kreis Euskirchen 2025 im Überblick

Quelle: AGIT/gfm 2025

1.6.2 Verkäufe von Gewerbeflächen im Jahr 2025

Verkäufe	2025
Grundstücke (Anzahl)	7
Fläche (ha)	5,72
Nachfrage ausgew. Branchen (ha)	
Verarb. Gewerbe	0,20
Logistik	0,32
Handel	4,43
Dienstleistungen	0,78
Baugewerbe	0,00
Sonstiges	0,00
Nachfrage nach Ansiedl.typen (Anz.)	
Außerregionale Neuansiedlungen	2
Innerregionale Verlagerung	2
Innergemeindliche Verlagerung	1
Erweiterung am Standort	1
Existenzgründung	1
Nicht näher bestimmt	0
Nachfrage nach Größenklasse (ha)	
< 0,2	0,28
0,2 < 0,5	1,19
0,5 < 1	0,00
1 < 2	0,00
2 < 5	4,25
>5	0,00





Im Jahr 2025 konnten lediglich in drei der elf kreisangehörigen Kommunen Gewerbe-
grundstücke verkauft werden. Damit lag die Zahl der Kommunen mit Verkaufsaktivität
deutlich unter dem Jahresmittel seit 2016, das bei 6,3 Kommunen liegt.

Insgesamt wurden sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 5,7 ha ver-
äußert. Sowohl die Anzahl der verkauften Grundstücke als auch der Flächenumsatz
lagen damit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Dieser lag bei 19,9
verkauften Grundstücken bzw. 17,6 ha pro Jahr. Gegenüber dem ebenfalls niedrigen
Verkaufsniveau des Vorjahres fielen beide Werte jedoch leicht höher aus.

Der Flächenumsatz des Jahres 2025 wurde maßgeblich durch einen größeren Verkauf
im Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“ in Euskirchen geprägt. Dort ent-
fielen 4,3 ha der insgesamt 5,7 ha des kreisweiten Flächenumsatzes auf den Verkauf
einer Fläche an ein Handelsunternehmen ([LUFTBILD >> Seite 75](#)).

Auf der 4,3 ha großen Fläche wird ein Projektentwickler unter anderem für die MM
Flowers Gruppe ein modernes Distributionszentrum errichten, das der Lagerung und
Kommissionierung von Schnittblumen dient. Nach Angaben des Projektentwicklers
stehen neben einem hohen technischen Standard mit Gründach, Fassadenbegrünung,
Wärmepumpentechnologie, Photovoltaikanlage und Ladeinfrastruktur für Elektro-
mobilität insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus. Angestrebt wird eine Zerti-
fizierung nach dem DGNB-Gold-Standard.

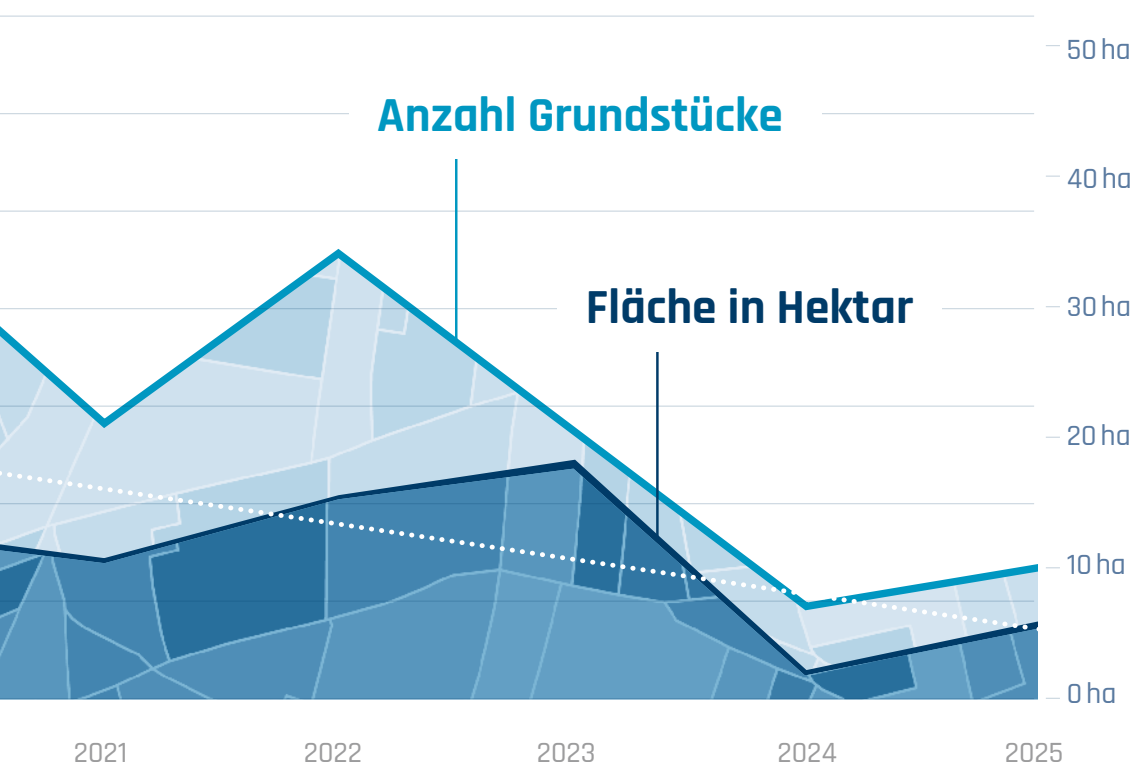


Abb. 28

Gewerbeflächenverkäufe
2016 bis 2025 nach verkauften
Grundstücken und Fläche
(Anzahl/in ha)*

- Fläche in ha
- Grundstücke
- Trendlinie

Quelle: AGIT/gfm 2025

* Abweichungen zu früheren Berichten
durch Korrekturnachträge möglich

Verkaufte Gewerbegrundstücke im Zeitraum 2016 bis 2025

Im Zeitraum von 2016 bis 2025 wurden die meisten Gewerbegrundstücke im Kreis Euskirchen in der Stadt Euskirchen verkauft. Dort wurden insgesamt 57 Grundstücksverkäufe erfasst. Es folgten Mechernich mit 30 Verkäufen, Zülpich mit 23, Kall mit 19 sowie Nettersheim mit 17 Grundstücksverkäufen. In Blankenheim wurden 15, in Dahlem 13, in Weilerswist 12 und in Bad Münstereifel sieben Grundstücksverkäufe erfasst. Schleiden verzeichnete vier, Hellenthal zwei Verkäufe.

Auch bezogen auf den Flächenumsatz entfiel der größte Anteil auf die Stadt Euskirchen. Dort wurden im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt 49,2 ha Gewerbefläche veräußert; die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 0,9 ha. Es folgte die Stadt Mechernich mit einem Flächenumsatz von 41,1 ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,4 ha. In Zülpich wurden insgesamt 33,1 ha veräußert; auch hier betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 1,4 ha.

Die Gemeinden Kall, Weilerswist und Nettersheim lagen mit Flächenumsätzen von 14,7 ha, 11,4 ha bzw. 10,9 ha auf einem ähnlichen Niveau. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug in diesen Kommunen jeweils 0,8 ha.

In den übrigen Kommunen bewegte sich der Flächenumsatz im Zeitraum 2016 bis 2025 zwischen 1,0 ha und 7,9 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag dort bei 0,4 ha.

Im gesamten Kreis Euskirchen betrug die durchschnittliche Größe der verkauften Gewerbegrundstücke in der vergangenen Dekade 0,9 ha. Werden die drei größten Einzelverkäufe mit zusammen 41,6 ha aus der Berechnung herausgenommen, reduziert sich die durchschnittliche Grundstücksgröße auf 0,7 ha.



Bei den drei größten Einzelverkäufen handelte es sich um folgende Veräußerungen:

- / 2023: eine 10,0 ha große Erweiterungsfläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ in Zülrich an die FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG zur Realisierung eines Multi-User-Centers,
- / 2018: eine 21,6 ha große Fläche im Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ in Mechernich an die Hochwald Foods Whey Ingredients GmbH; hierbei handelte es sich um den größten Flächenverkauf in der gesamten Region seit Beginn der Datenerfassung über gisTRA® im Jahr 2003,
- / 2017: eine 9,9 ha große Fläche im Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ in Zülrich an das Logistikunternehmen Fiege HealthCare GmbH zur Errichtung eines Logistikzentrums.

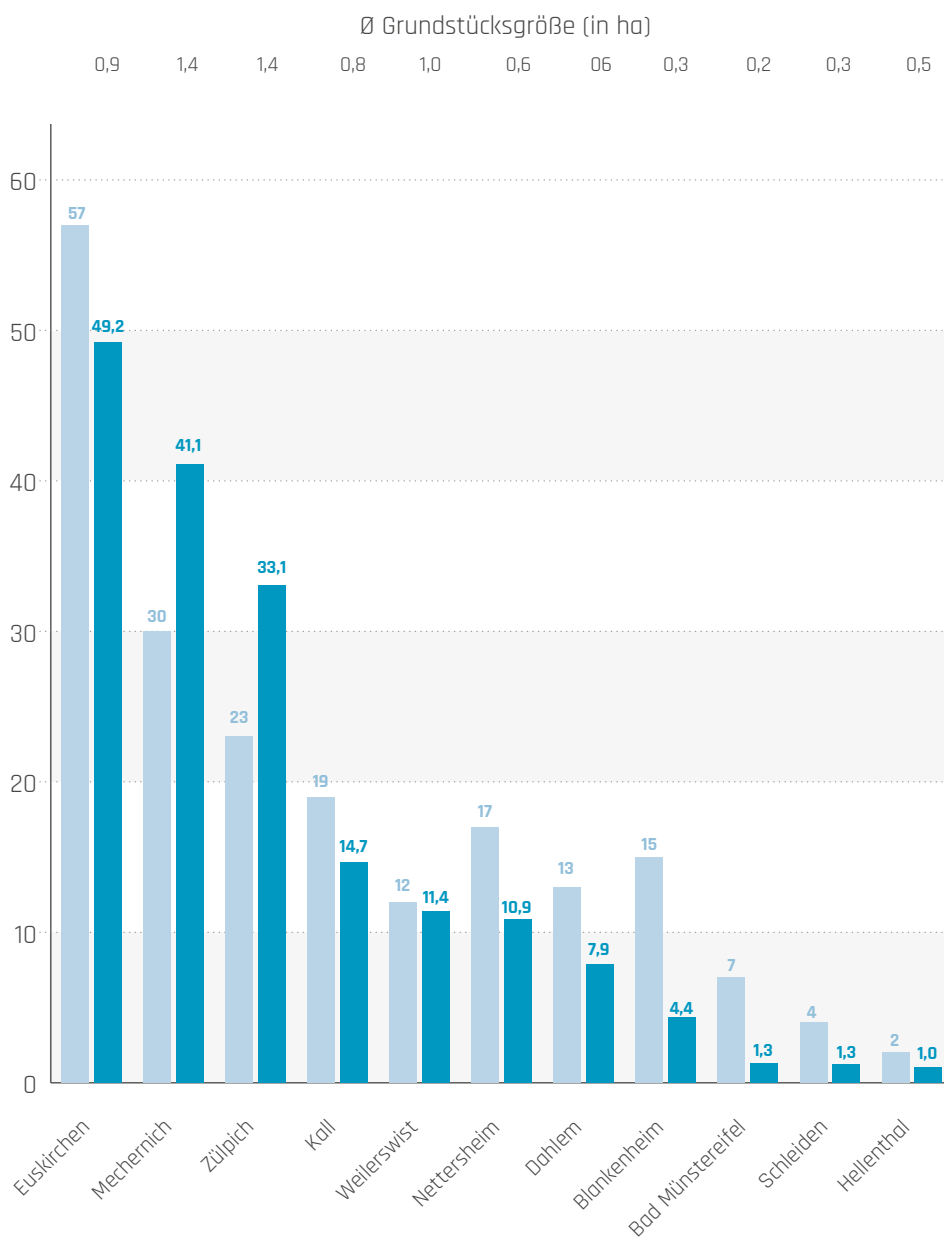


Abb. 29

Verkaufte Gewerbeflächen
in den Kommunen des Kreises
Euskirchen im Zeitraum
2016 bis 2025 (in ha/Anzahl)

- Fläche (in ha)
- Grundstücke (Anzahl)

Quelle: AGIT/gfm 2025

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 am Flächenumsatz 2016 bis 2025

Im Jahr 2025 lag der Flächenumsatz im Kreis Euskirchen mit rund 5,7 ha deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre. Lediglich rund 3 % der im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt veräußerten Gewerbefläche von 176,1 ha entfielen auf das Berichtsjahr.

In der Stadt Euskirchen wurden im Jahr 2025 insgesamt 4,67 ha Gewerbefläche veräußert. Dies entsprach rund 9 % des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025 und lag damit leicht unter dem rechnerischen Durchschnittswert einer Dekade. Der überwiegende Teil des Flächenumsatzes entfiel auf einen 4,3 ha großen Verkauf im Industrie- und Gewerbepark „Am Silberberg (IPAS)“. Darüber hinaus wurden zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 0,4 ha im Gewerbegebiet „EURO-Park West“ verkauft.

In der Stadt Mechernich wurden im Berichtsjahr zwei Grundstücksverkäufe mit einer Gesamtfläche von 0,65 ha im Gewerbegebiet „Kommern Monzenbend“ erfasst. Die Verkäufe erfolgten an eine Fast-Food-Kette sowie an ein Handelsunternehmen.

Auch in der Gemeinde Blankenheim wurden im Jahr 2025 zwei Grundstücksverkäufe mit jeweils 0,2 ha erfasst. Die Flächen lagen in der Erweiterung des Gewerbegebietes „Blankenheim-Nord“ und wurden an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie an ein Unternehmen des Gastgewerbes veräußert. Zusammen entsprachen diese Verkäufe rund 9 % des kommunalen Flächenumsatzes im Zeitraum 2016 bis 2025.

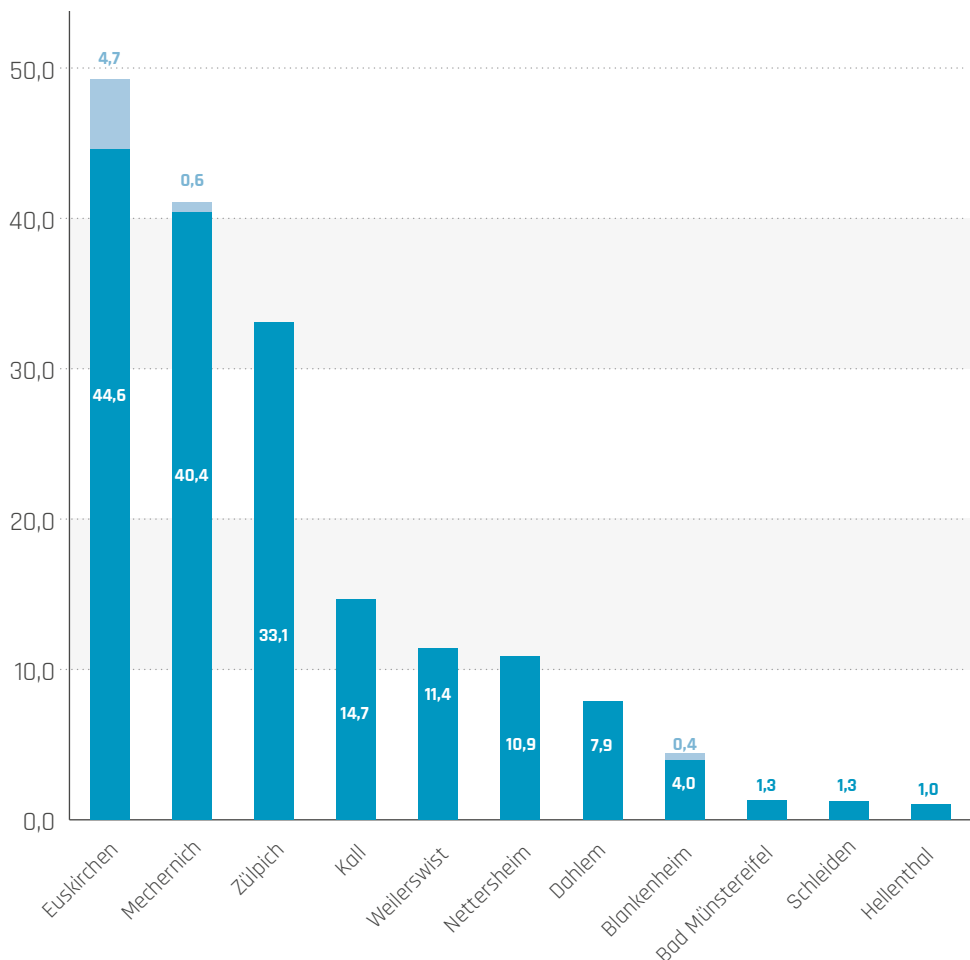
In den übrigen Kommunen des Kreises Euskirchen wurden im Jahr 2025 keine Gewerbeflächenverkäufe verzeichnet.

Abb. 30

Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)

■ Fläche 2016–2024
■ Fläche 2025

Quelle: AGIT/gfm 2025



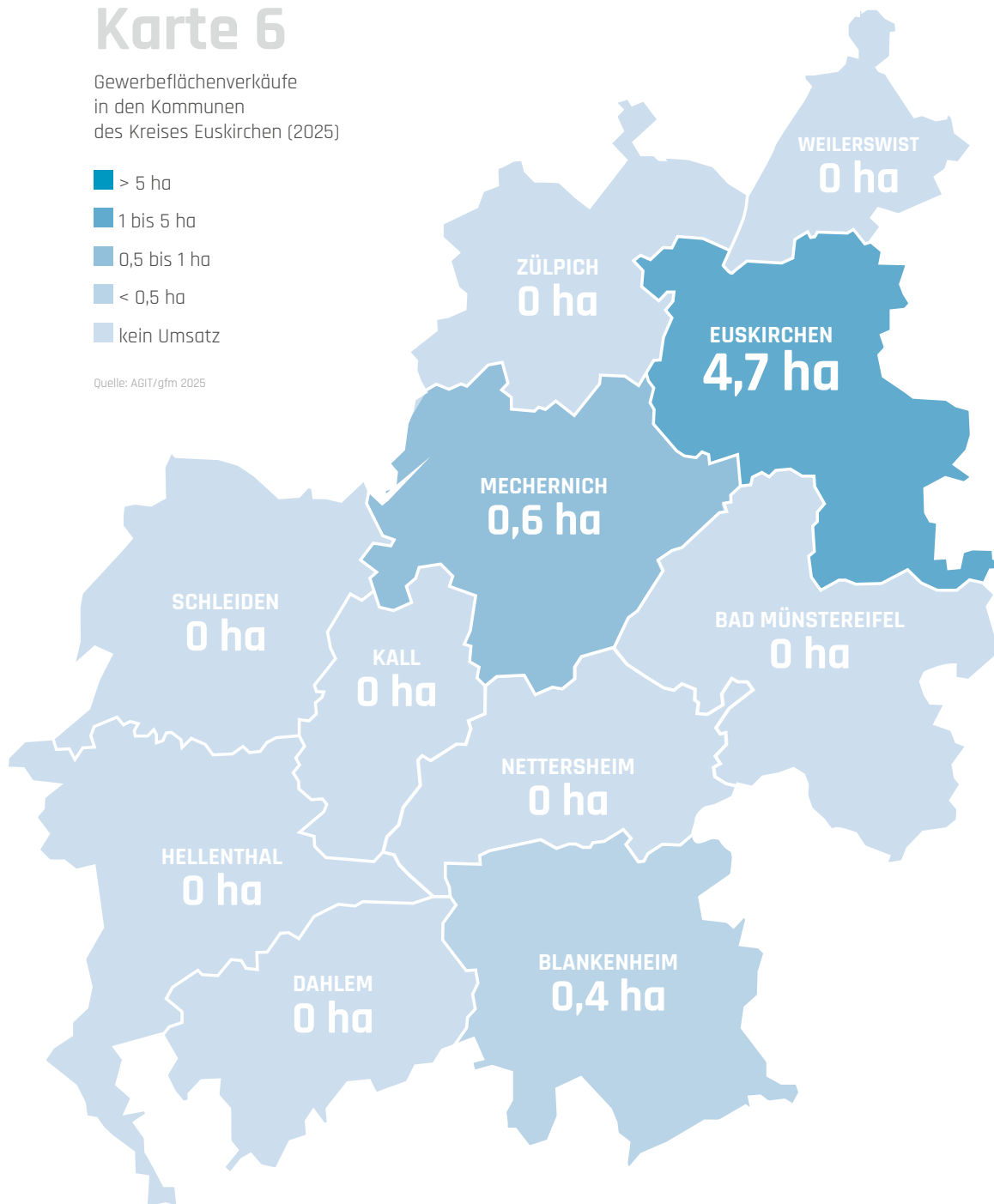


Karte 6

Gewerbeflächenverkäufe
in den Kommunen
des Kreises Euskirchen (2025)

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

Quelle: AGIT/gfm 2025



Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren

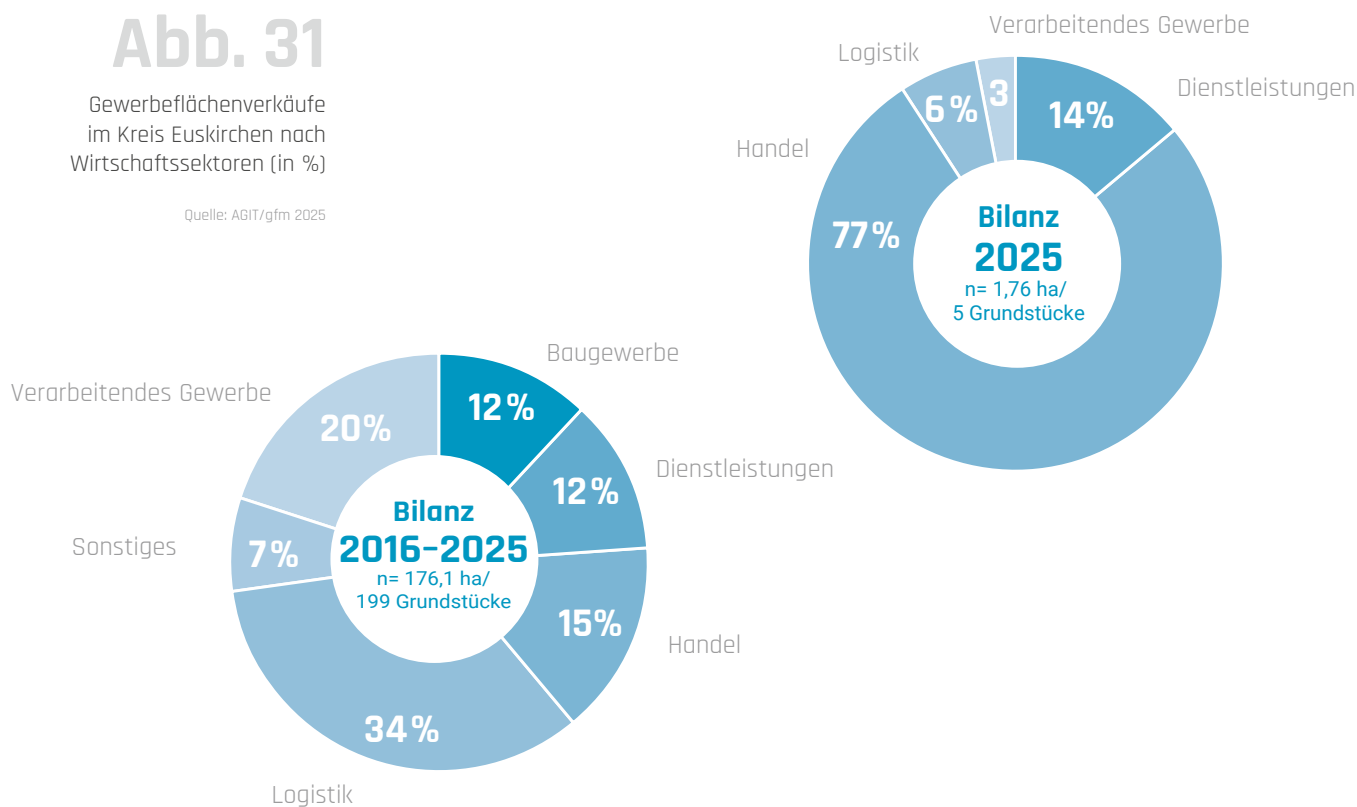
Im Jahr 2025 entfiel der mit Abstand größte Anteil des Flächenumsatzes im Kreis Euskirchen auf den Handel. Ein Grundstücksverkauf an ein Handelsunternehmen machte mit 4,3 ha mehr als drei Viertel der im Berichtsjahr veräußerten Gewerbefläche aus.

Es folgten Verkäufe an Unternehmen des Gastgewerbes, die im Rahmen der Auswertung dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden. Auf diesen Bereich entfielen 0,8 ha auf drei Grundstücken bzw. 14 % des Flächenumsatzes. Ein weiterer Flächenverkauf an ein Logistikunternehmen umfasste 0,3 ha und entsprach rund 6 % der im Jahr 2025 veräußerten Gewerbefläche. Zudem wurde ein Grundstück mit 0,2 ha an ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes veräußert; dies entsprach rund 3 % des Flächenumsatzes.

Abb. 31

Gewerbeflächenverkäufe
im Kreis Euskirchen nach
Wirtschaftssektoren (in %)

Quelle: AGIT/gfm 2025



In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 zeigt sich hingegen eine andere sektorale Struktur. Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel mit 59,5 ha bzw. 34% auf Unternehmen aus dem Bereich Logistik. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes erwarben 35,7 ha bzw. 20% der veräußerten Gewerbefläche. Auf Handelsunternehmen entfielen im selben Zeitraum 26,0 ha bzw. 15% des Flächenumsatzes. Bauunternehmen machten mit 20,2 ha rund 12% aus, Dienstleistungsunternehmen mit 21,7 ha ebenfalls rund 12%. Unternehmen bzw. Einrichtungen der Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ waren mit 13,0 ha bzw. rund 7% vertreten.

Die Kategorie „Sonstiges/Unbekannt“ umfasst Flächenverkäufe aus den Wirtschaftszweigen Land- und Forstwirtschaft, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung sowie Wasserversorgung einschließlich Abwasser- und Abfallentsorgung. Darüber hinaus werden dieser Kategorie Verkäufe zugeordnet, bei denen seitens der Kommunen keine Angaben zur wirtschaftlichen Zuordnung gemacht wurden.

Wird die Anzahl der verkauften Grundstücke betrachtet, zeigt sich für den Zeitraum 2016 bis 2025 eine abweichende Struktur gegenüber der flächenbezogenen Auswertung. Die meisten Grundstücke wurden an Dienstleistungsunternehmen verkauft (50 Grundstücke). Es folgten Unternehmen des Baugewerbes mit 41 Grundstücken, Handelsunternehmen mit 37, Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit 30 sowie Logistikunternehmen mit 26 Grundstücksverkäufen.

Aus diesen Werten ergeben sich deutliche Unterschiede bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen nach Wirtschaftssektoren. Die durchschnittlich größten Grundstücke entfielen mit 2,3 ha auf Logistikunternehmen. Es folgten Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit durchschnittlich 1,2 ha sowie Handelsunternehmen mit 0,7 ha. Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen des Baugewerbes erwarben mit jeweils durchschnittlich 0,46 ha deutlich kleinteiligere Grundstücke.



Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Größenklassen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Verteilung des Gewerbeflächenumsatzes nach Größenklassen der Grundstücke für das Jahr 2025 im Vergleich zum Zeitraum 2016 bis 2025 dar.

Im Jahr 2025 entfielen fast drei Viertel des gesamten Flächenumsatzes auf eine einzelne größere Flächenveräußerung in der Stadt Euskirchen. Der Verkauf umfasste 4,3 ha und war der Größenklasse „2,0 ha bis 5,0 ha“ zuzuordnen. Mit einem Anteil von 74 % am Flächenumsatz des Berichtsjahres lag diese Größenklasse deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 12 %.

Verkäufe kleinerer Grundstücke bis 0,2 ha machten im Jahr 2025 rund 5 % des Flächenumsatzes aus und entsprachen damit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre. Auf die Größenklasse „0,2 ha bis 0,5 ha“ entfielen im Berichtsjahr 21 % des gesamten Flächenumsatzes; damit lag ihr Anteil über dem langjährigen Mittelwert von 12 %.

Flächenverkäufe in den Größenklassen „0,5 ha bis 1,0 ha“ und „1,0 ha bis 2,0 ha“ wurden im Jahr 2025 nicht verzeichnet. Gleiches galt für großflächige Verkäufe mit mehr als 5,0 ha.

In der langfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 hatten diese Größenklassen hingegen eine hohe Bedeutung: Verkäufe zwischen 0,5 ha und 2,0 ha machten zusammen rund 31 % des Flächenumsatzes aus. Auf Grundstücke mit mehr als 5,0 ha entfielen im selben Zeitraum rund 40 % des Flächenumsatzes, entsprechend 71 ha auf acht Grundstücken.

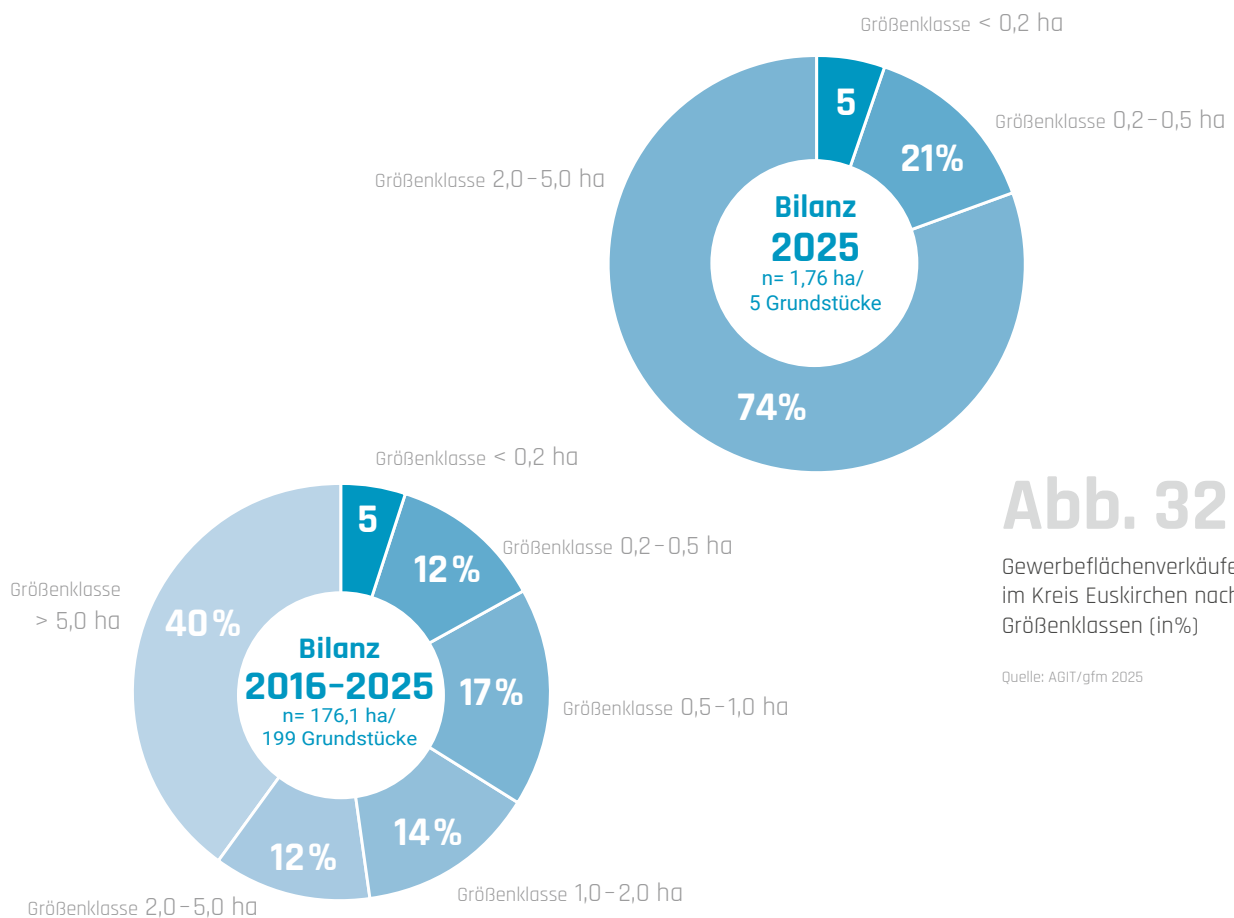


Abb. 32
Gewerbeflächenverkäufe
im Kreis Euskirchen nach
Größenklassen (in%)

Quelle: AGIT/gfm 2025

Verkäufe nach planerischer Ausweisung

Im Jahr 2025 erfolgten alle sieben Grundstücksverkäufe im Kreis Euskirchen auf Gewerbegebietsflächen (GE). Insgesamt wurden dabei 5,7 ha veräußert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag somit bei 0,82 ha.

In der längerfristigen Betrachtung des Zeitraums 2016 bis 2025 zeigt sich jedoch, dass neben der Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen auch die Sicherung und Entwicklung von Industriegebietsflächen (GI) für den Kreis Euskirchen von besonderer Bedeutung ist. GE-Flächen sind insbesondere für Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen sowie für kleinere und mittlere Betriebe relevant. GI-Flächen werden hingegen vor allem für großflächige Ansiedlungen, emissionsrelevante Nutzungen oder Erweiterungsvorhaben bereits ansässiger Unternehmen benötigt.

Vor diesem Hintergrund kommt der Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt umso mehr, als sich sowohl bei den sofort verfügbaren GE-Flächen als auch bei den sofort verfügbaren GI-Flächen ein deutlicher Engpass abzeichnet. Zum Stichtag standen im Kreis Euskirchen lediglich 8,2 ha sofort verfügbare GE-Flächen und 1,3 ha sofort verfügbare GI-Flächen zur Verfügung. Auch kurz- und mittelfristig ist das Angebot an Industriegebietsflächen begrenzt. Lediglich rund 10 % der verfügbaren Gesamtreserven im Kreisgebiet waren planerisch als Industriegebietsflächen gesichert.

Herkunft der Käufer:innen

Die Auswertung der Gewerbeflächenverkäufe nach Herkunft der Grundstückskäufer:innen zeigt für das Jahr 2025 eine vergleichsweise heterogene Struktur. Zwei der sieben Grundstücksverkäufe entfielen auf Unternehmen aus derselben Kommune. Dies entsprach einem Anteil von 29 % und ist als innergemeindliche Verlagerung bzw. Erweiterung am bestehenden Standort einzuordnen. Der Wert lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre, in denen 59 % der Grundstücksverkäufe auf bereits in der jeweiligen Kommune ansässige Unternehmen entfielen.

Weitere zwei Grundstücksverkäufe erfolgten an Unternehmen aus anderen Kommunen innerhalb der Region Aachen. Damit erreichten innerregionale Verlagerungen im Jahr 2025 ebenfalls einen Anteil von 29 %. Dieser Wert lag über dem langjährigen Durchschnitt von 14 %, was im Zeitraum 2016 bis 2025 insgesamt 28 Grundstücksverkäufen entsprach.



Auch außerregionale Neuansiedlungen machten im Berichtsjahr 29% der Grundstücksverkäufe aus. Zwei Grundstücke wurden an Unternehmen von außerhalb der Region veräußert. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lag der Anteil außerregionaler Neuansiedlungen bei 15%, entsprechend 30 Grundstücksverkäufen.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2025 ein Grundstücksverkauf an eine Existenzgründung erfasst. Dies entsprach einem Anteil von 14% der Grundstücksverkäufe im Berichtsjahr. Der langjährige Durchschnittswert liegt in dieser Kategorie bei 5%.

Langfristig wurden 8% der Grundstücksverkäufe der Kategorie „Unbekannt“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Verkäufe, bei denen seitens der Kommunen keine Angaben zur Herkunft der Käufer:innen gemacht wurden.

Kommune	Erfasste Gewerbe- gebiete	Flächenreserven				Verkäufe 2025	
		Sofort verfüg- bar	Kurz- fristig verfügbar	Mittel- fristig verfügbar	Lang- fristig ver- fügbar	in ha	Grund- stücke
Bad Münstereifel	8	0,41	0,00	2,76	0,00	0,00	0
Blankenheim	3	3,64	0,00	0,00	0,00	0,40	2
Dahlem	7	1,56	8,40	0,00	0,00	0,00	0
Euskirchen	17	2,73	12,64	51,31	8,65	4,67	3
Hellenthal	11	0,00	0,00	0,00	20,61	0,00	0
Kall	7	0,00	0,00	33,62	0,00	0,00	0
Mechernich	15	0,00	1,15	3,70	0,00	0,65	2
Nettersheim	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Schleiden	10	1,09	0,00	1,00	0,00	0,00	0
Weilerswist	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Zülpich	6	0,18	13,02	0,00	0,00	0,00	0
Euskirchen Gesamt	89	9,61	35,21	92,39	29,26	5,72	7

Tab. 9

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

Quelle: AGIT/gfm 2025

2

Gewerbeimmobilien

Seit 2018 stellt die AGIT in der Publikation „Standort im Fokus“ neben aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt auch Informationen und Analysen im Bereich der gewerblichen Immobilien in der Region Aachen zur Verfügung. Das Kapitel „Gewerbeimmobilien“ basiert hierbei auf einer Datenbankauswertung der Gewerbeimmobilienanzeigen aus dem Jahr 2025 auf ImmobilienScout24®, dem Marktführer unter den Online-Immobilienportalen in Deutschland. Die Ergebnisse der Analyse erheben nicht den Anspruch, den gesamten gewerblichen Immobilienmarkt abzubilden. Vielmehr zeigen sie einen Auszug der Aktivitäten in den Kreisen Düren und Euskirchen sowie in der StädteRegion Aachen, der dennoch Rückschlüsse auf den Gesamtmarkt zulässt.

2.1 Rückblick auf die letzten 5 Jahre des gewerblichen Immobilienmarktes in der Region Aachen

Die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in der Region Aachen in den vergangenen fünf Jahren zeigt ein Zusammenspiel aus externen Schocks, strukturellen Anpassungsprozessen und einer bemerkenswerten regionalen Widerstandsfähigkeit. Nach einer Phase erheblicher Belastungen – ausgelöst durch Zinsanstiege, hohe Bau- und Finanzierungskosten, inflationsbedingte Unsicherheiten sowie konjunkturelle Schwankungen – setzte ab 2023 eine allmähliche Stabilisierung ein. Während das Jahr 2024 noch von Zurückhaltung geprägt war, deuten die Marktdaten des Jahres 2025 auf erste Anzeichen einer Stabilisierung hin. Die Zunahme der Vermietungen und Verkäufe lässt auf eine Belebung der Marktaktivität schließen, aufgrund der weiterhin volatilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lässt sich daraus jedoch noch kein belastbarer langfristiger Trend ableiten.

Die drei Teilräume der Region – die StädteRegion Aachen, der Kreis Düren und der Kreis Euskirchen – reagierten dabei unterschiedlich. Ihre jeweilige wirtschaftliche Struktur beeinflusste sowohl Nachfrage als auch Preisentwicklung spürbar: urbane Dienstleistungsstandorte, mittelständisch geprägte Industriekommunen und ländliche Gebiete mit stark variierender Angebotsstruktur entwickelten sich teils deutlich voneinander abweichend. Diese regionale Differenziertheit erklärt sowohl Unterschiede in den Transaktionszahlen als auch in der Dynamik einzelner Immobilientypen.

Zudem zeigt sich, dass die Knappheit im Gewerbeflächenangebot nicht flächen-deckend, sondern segment- und standortabhängig ist: Während etwa hochwertige Büroflächen und kleinere Hallen zunehmend nachgefragt werden, bestehen in anderen Kategorien ausreichende oder sogar wachsende Angebotsreserven. Die unterschiedlichen Marktreaktionen machen deutlich, dass sich im Jahr 2025 die grundlegenden strukturellen Treiber wieder stärker gegenüber kurzfristigen Sondereffekten durchsetzen – ein Hinweis auf eine Rückkehr zur regulären Marktlogik nach den Krisenjahren.

Insgesamt wird sichtbar, dass sich die Region Aachen als widerstandsfähiger Wirtschaftsstandort behauptet. Die Kombination aus diversifizierter Wirtschaftsstruktur, starker Forschungs- und Hochschullandschaft, innovativem Mittelstand und aktiver kommunaler Wirtschaftsförderung hat dazu beigetragen, dass sich der regionale Gewerbeimmobilienmarkt schneller erholt hat als in vielen anderen Regionen..

Vor diesem Hintergrund gewinnt der Blick auf die vergangenen Jahre besondere Bedeutung. Denn erst eine längerfristige Betrachtung ermöglicht es, kurzfristige Aus-

schläge von nachhaltigen Trends zu unterscheiden und strukturelle Muster klar zu erkennen.

Vermietungen von Gewerbeimmobilien im Zeitraum 2021-2025

Die **StädteRegion Aachen** konnte im Zeitraum von 2021 bis 2025 die höchste Aktivität auf dem gewerblichen Immobilienmarkt verzeichnen. Insbesondere im Jahr 2023 (964) war eine hohe Aktivität bei den vermieteten Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen zu beobachten. Gleichzeitig kann das Jahr 2023, nachdem bis zum Jahr 2022 ein Rückgang von 17% dokumentiert wurde, als Peak identifiziert werden. Nach einem Rückgang im Jahr 2024 (652) stieg die Aktivität 2025 (714) wieder deutlich an.

Hinter der StädteRegion Aachen verzeichnete der **Kreis Düren** die zweitgrößte Aktivität auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Bezug auf die Vermietungsfälle. Die Entwicklung zeigte dabei Schwankungen, die in etwa mit denen im Kreis Euskirchen vergleichbar waren. Während 2021 noch 243 Vermietungen verzeichnet wurden, sank die Zahl 2022 auf 208, bevor sie 2023 auf 270 anstieg – ein neuer Höchststand. 2024 war ein schwächeres Jahr (178), jedoch wurde 2025 ein erneuter Zuwachs auf 223 registriert.

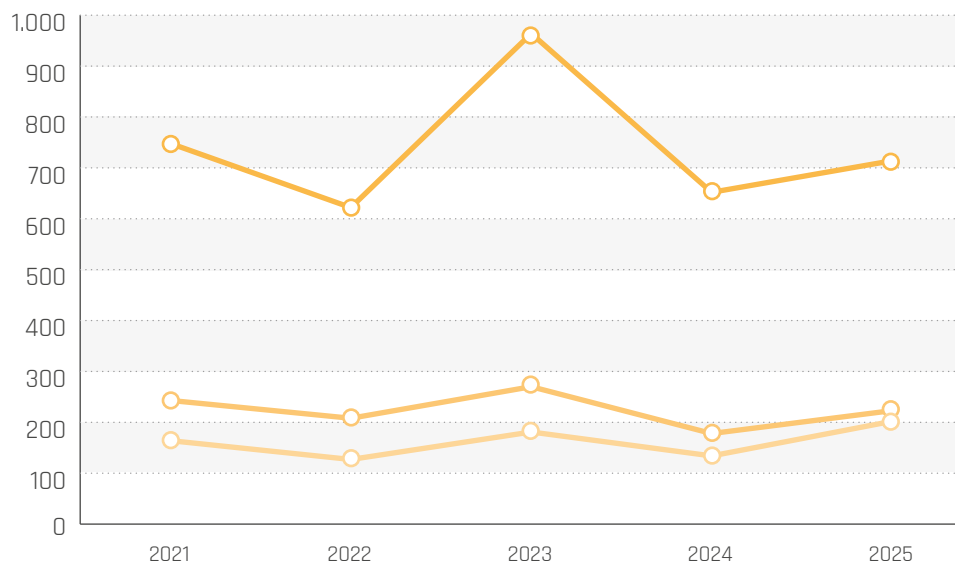
Der **Kreis Euskirchen** weist seit 2021 die geringste Aktivität bei den Vermietungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in der Region Aachen auf, zeigt jedoch einen positiven Zuwachs der Vermietungsaktivitäten im betrachteten Zeitraum. Gleichzeitig bleibt das Niveau der verfügbaren Immobilien weitgehend konstant. Die Spanne der vermieteten Gewerbeimmobilien lag zwischen 127 (Jahr 2022) und 202 (Jahr 2025).

Abb. 33

Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes – Anzahl Vermietungen im Zeitraum 2021 bis 2025

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Das hohe Niveau von 181 Vermietungsfällen im Jahr 2023 konnte für Jahr 2025 mit einem neuen Höchststand sogar übertroffen werden – insgesamt ist ein Zuwachs der Vermietungsfälle um 23% zu beobachten.

Verkäufe von Gewerbeimmobilien im Zeitraum 2021-2025

In der **StädteRegion Aachen** waren seit 2021 deutliche Schwankungen zu beobachten. Nach 71 Verkäufen im Jahr 2021 und 66 im Jahr 2022 erreichte die StädteRegion Aachen 2023 mit 89 Transaktionen den Höchstwert im Fünfjahreszeitraum. Im darauffolgenden Jahr 2024 kam es zu einem signifikanten Rückgang auf 62 Verkäufe (– 30 % gegenüber 2023), was zugleich den niedrigsten Wert seit 2021 darstellt. Die 75 Veräußerungen im Jahr 2025 deuten auf erste Anzeichen einer Stabilisierung hin (+ 21 % gegenüber 2024). Trotz der Schwankungen liegt die StädteRegion Aachen allerdings weiterhin vor den Kreisen Düren und Euskirchen.

Im **Kreis Düren** zeigte sich im Zeitraum 2021 bis 2025 eine insgesamt rückläufige Entwicklung mit deutlichen Schwankungen. Nach 41 Verkäufen im Jahr 2021 und einem leichten Anstieg auf 44 im Jahr 2022 wurde 2023 ein Rückgang auf 39 Transaktionen registriert. Besonders deutlich fiel der Einbruch im Jahr 2024 aus: Mit 22 Verkäufen wurde der niedrigste Wert im gesamten Betrachtungszeitraum erreicht (– 44 % gegenüber 2023). Im Jahr 2025 setzte eine leichte Erholung ein, sodass 29 Gewerbeimmobilien veräußert wurden. Dennoch bleibt das Niveau weiterhin unter den Werten der Jahre 2021 bis 2023.

Der **Kreis Euskirchen** verzeichnete in der Region Aachen im Zeitraum 2021 bis 2025 insgesamt eine stabile bis leicht positive Verkaufsentwicklung. Nach 35 Verkäufen im Jahr 2021 und 33 im Jahr 2022 erreichte der Kreis im Jahr 2023 mit 53 Veräußerungen den Höchstwert im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2024 sank die Zahl der Verkäufe auf 38 (–28 % gegenüber 2023), bevor sie sich 2025 wieder auf 45 Transaktionen erhöhte (+18 % gegenüber 2024). Trotz der zwischenzeitlichen Rückgänge positioniert sich der Kreis Euskirchen im Jahr 2025 deutlich über den Werten von 2021 und 2022.

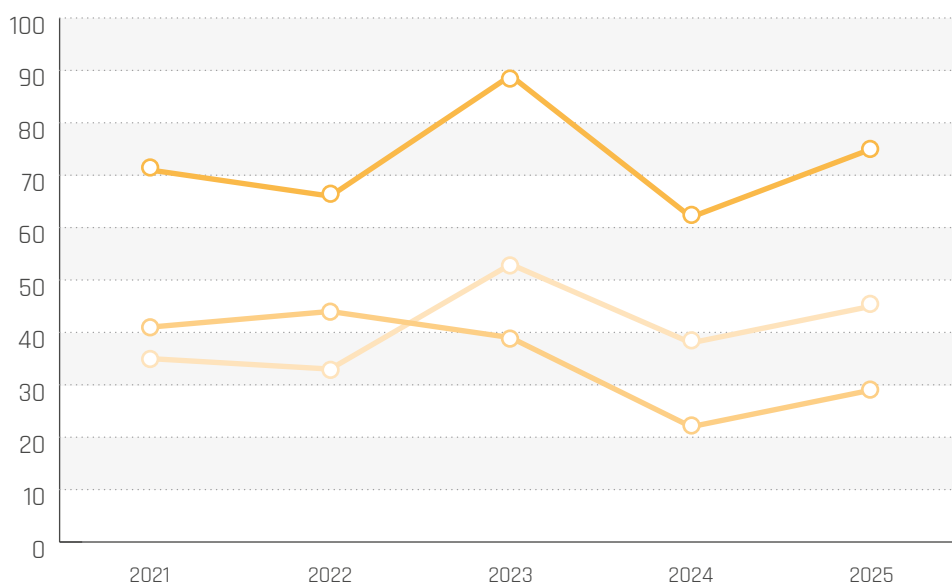


Abb. 34

Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes - Anzahl Verkäufe im Zeitraum 2021 bis 2025

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*, Auswertung und Darstellung ABIT mbH

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilien im Zeitraum 2021 bis 2025

Die unterschiedlichen durchschnittlichen Nutzflächen von verkauften und vermieteten Gewerbeimmobilien lassen sich durch typische Marktmechanismen erklären. Kaufobjekte sind häufig größer, eigenständig und auf langfristige Nutzung ausgelegt, während im Mietmarkt meist kleinere, flexibel nutzbare Einheiten nachgefragt werden.

So werden im Büro- und Einzelhandelssegment überwiegend größere Immobilien wie ganze Bürohäuser oder Fachmarktfächen verkauft, während zur Miete häufig kleinere Büros oder Ladenlokale umgesetzt werden. Auch bei Gastronomie- und Hotelimmobilien zeigt sich dieses Muster: Kaufobjekte umfassen oft vollständige Betriebe, während im Mietmarkt vor allem kleinere Konzepte wie Cafés oder Imbisse auftreten.

Bei Hallen- und Produktionsimmobilien ist hingegen der umgekehrte Effekt zu beobachten. Großflächige Hallen werden typischerweise gemietet, da Unternehmen hier Flexibilität bevorzugen und der Kauf großer Industrieflächen kapitalintensiv ist. Die verkauften Objekte fallen daher im Durchschnitt kleiner aus.

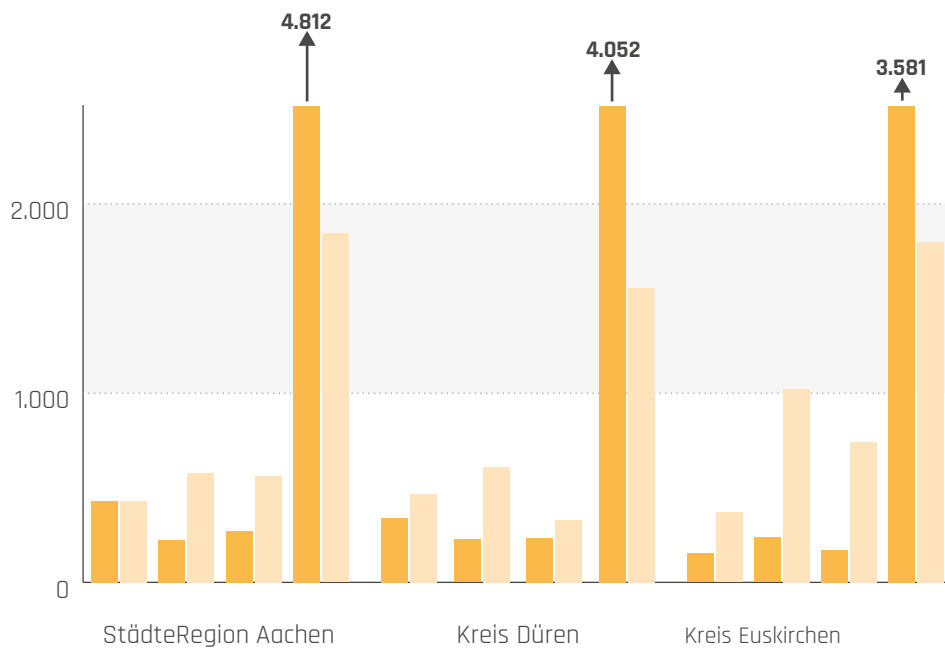
Insgesamt spiegeln die Flächendifferenzen also die unterschiedlichen Nutzergruppen, Investitionsentscheidungen und Risikoprofile der Marktteilnehmer wider.

Abb. 35

Mittlere Nutzfläche von Immobilien nach Typ und Vermarktung in der Region Aachen (Durchschnitt 2021–2025, in m²)

■ Miete
■ Kauf

Quelle: Immobilien Scout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Gewerbeimmobilien im Zeitraum 2021 bis 2025

Basierend auf der Datengrundlage der vergangenen 5 Jahre wird folgend der durchschnittliche m²-Preis für die regional vermieteten Gewerbeimmobilien dargestellt. Auffällig ist insbesondere der durchschnittliche m²-Preis für Hallen- und Produktionsimmobilien. Hier lag die regionale Spanne mit 5,04 € bis 6,17 €/m² nicht so weit auseinander wie bei den übrigen Immobilientypen. Die größten regionalen Unterschiede lagen für Gastronomie- und Hotelimmobilien vor. Während eine Immobilie in dieser Kategorie im Kreis Düren durchschnittlich 8,34 €/m² kostete, waren es in der StädteRegion Aachen 12,96 €/m² und im Kreis Euskirchen 14,01 €/m². Im Zeitraum von 2021 bis 2025 kostete eine Einzelhandelsimmobilie in der StädteRegion Aachen durchschnittlich 12,34 €/m² und war somit nur unwesentlich teurer als besagter Immobilientyp im Kreis Euskirchen und Kreis Düren. Größere Unterschiede in der Region Aachen waren auch bei den Büro- und Praxisimmobilien zu verzeichnen. Während der m²-Preis für eine Immobilie dieses Typs im Kreis Euskirchen und Kreis Düren annähernd vergleichbar waren, kostete ein Quadratmeter in der StädteRegion durchschnittlich über 3,00 €/m² mehr.

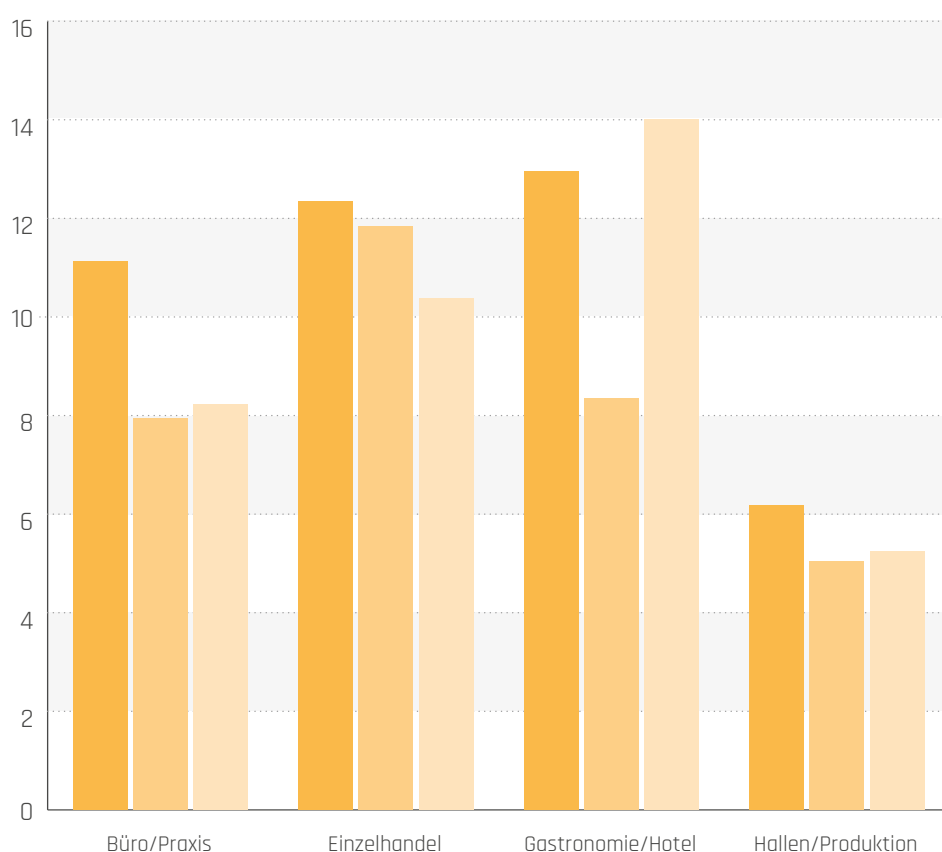


Abb. 36

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Gewerbeimmobilien in der Region Aachen im Zeitraum 2021 bis 2025 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Entwicklung des Quadratmeterpreises für ausgewählte Gewerbeimmobilien im Zeitraum 2021 bis 2025

/ Büro- und Praxisimmobilien

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 zeigt sich bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Büro- und Praxisimmobilien in der Region Aachen keine einheitlich steigende Entwicklung. Während in den Kreisen Düren und Euskirchen im Vergleich zu 2021 Preiszuwächse zu verzeichnen sind, liegt das Preisniveau in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 unter dem Ausgangswert von 2021. Insgesamt ergibt sich somit ein heterogenes Bild mit regional divergierenden Entwicklungen.

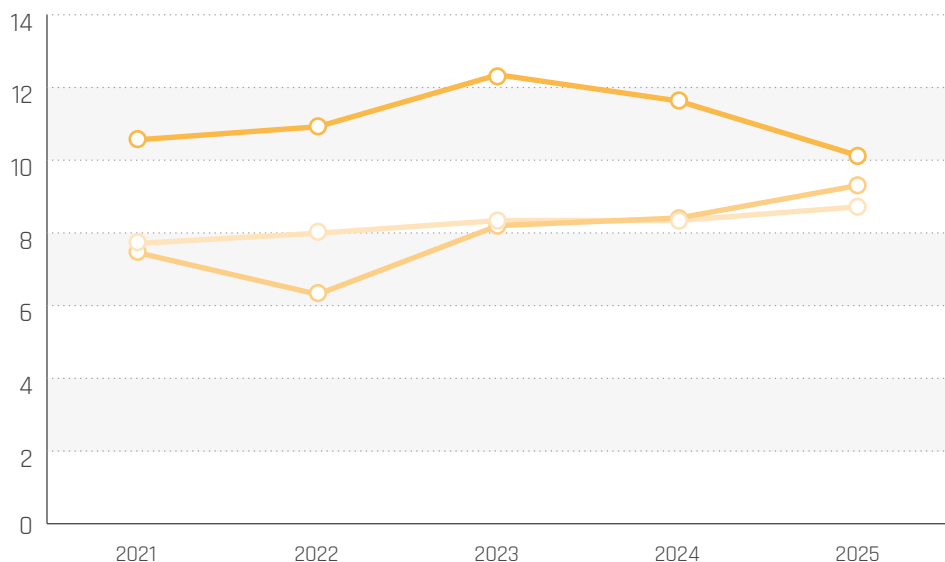
Die StädteRegion Aachen verzeichnete zunächst einen Anstieg von 10,56 €/m² (2021) auf 12,53 €/m² (2023). Nach einem Rückgang auf 11,63 €/m² im Jahr 2024 fiel der Preis 2025 weiter auf 10,12 €/m² und lag damit leicht unter dem Ausgangsniveau von 2021. Im Kreis Euskirchen stieg der Quadratmeterpreis von 7,71 €/m² (2021) kontinuierlich auf 8,72 €/m² im Jahr 2025, was einer Zunahme von rund 13% entspricht. Der Kreis Düren wies die stärkste relative Preissteigerung auf: Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang im Jahr 2022 (6,31 €/m²) erhöhte sich der Quadratmeterpreis bis 2025 auf 9,31 €/m². Damit lag der Kreis Düren 2025 preislich über dem Kreis Euskirchen und näherte sich dem Niveau der StädteRegion Aachen an.

Abb. 37

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Büro- und Praxisimmobilien im Zeitraum 2021–2025 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



/ Einzelhandelsimmobilien

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 zeigt sich bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Einzelhandelsimmobilien in der Region Aachen eine uneinheitliche und von zwischenzeitlichen Schwankungen geprägte Entwicklung. Während in der Städte-Region Aachen insgesamt ein Rückgang gegenüber dem Ausgangsniveau von 2021 festzustellen ist, weist der Kreis Euskirchen trotz temporärer Rückgänge ein deutlich höheres Preisniveau im Jahr 2025 auf. Im Kreis Düren hingegen entwickelte sich das Preisniveau nach zwischenzeitlichen Anstiegen weitgehend rückläufig und lag 2025 nahezu auf dem Niveau von 2021.

In der StädteRegion Aachen sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis zunächst von 14,06 €/m² (2021) auf 11,92 €/m² (2022). In den Folgejahren stabilisierte sich das Niveau bei 12,06 €/m² (2023) und 12,23 €/m² (2024), bevor es 2025 erneut auf 11,44 €/m² zurückging. Insgesamt liegt der Preis damit unter dem Ausgangswert von 2021.

Im Kreis Euskirchen war bis 2023 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen (von 9,82 €/m² auf 9,44 €/m²). 2024 kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg auf 11,78 €/m², bevor der Preis 2025 leicht auf 11,12 €/m² sank. Damit liegt das Niveau spürbar über dem Wert von 2021.

Der Kreis Düren verzeichnete zwischenzeitlich die höchsten Preise in der Region. Nach einem Anstieg von 10,72 €/m² (2021) auf 12,66 €/m² (2022) bewegte sich das Niveau 2023 und 2024 bei 12,43 €/m² bzw. 12,69 €/m². 2025 fiel der Preis wieder auf 10,70 €/m² und lag damit nahezu auf dem Ausgangsniveau von 2021.

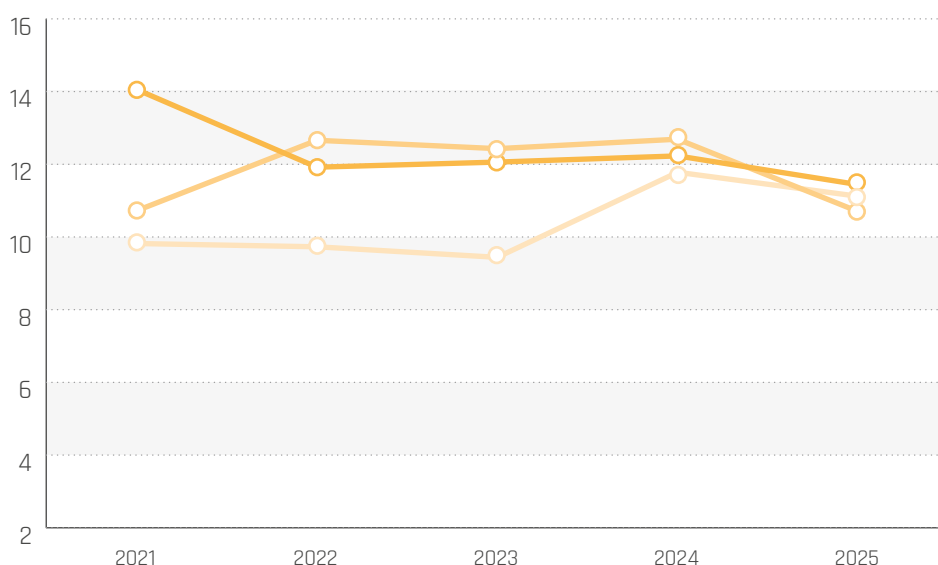


Abb. 38

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Einzelhandelsimmobilien im Zeitraum 2021–2025 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

/ Gastronomie- und Hotelimmobilien

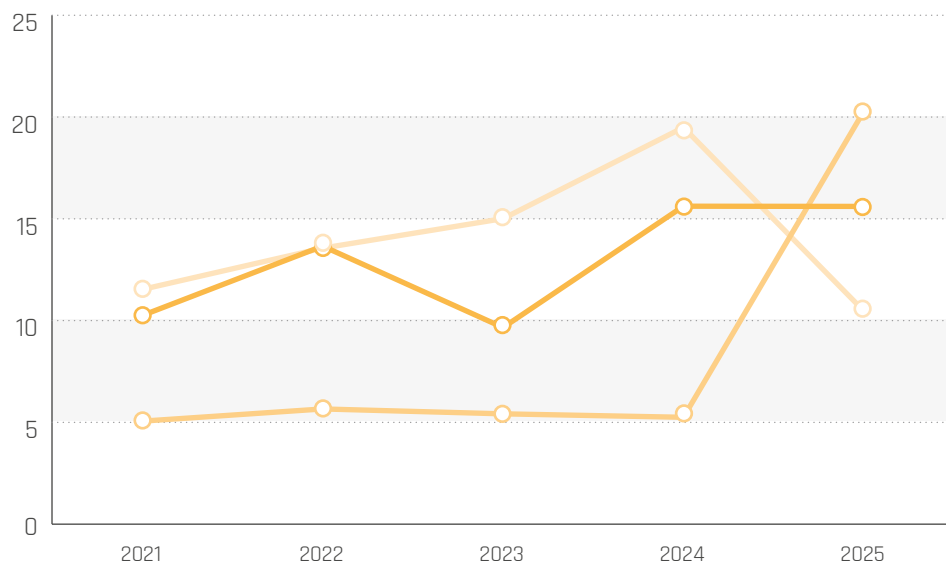
Im Zeitraum von 2021 bis 2025 zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Gastronomie- und Hotelimmobilien in der Region Aachen ein stark differenziertes und teils volatil geprägtes Bild. In der StädteRegion Aachen stieg das Preisniveau kontinuierlich von 10,25 €/m² (2021) auf 15,62 €/m² (2024) und blieb 2025 mit 15,61 €/m² auf hohem Niveau. Der Kreis Euskirchen wies dagegen ausgeprägte Schwankungen auf: Nach einem Anstieg auf 19,49 €/m² (2024) fiel der Preis 2025 auf 10,74 €/m² zurück. Im Kreis Düren blieb das Niveau zunächst stabil niedrig, bevor es 2025 sprunghaft auf 20,29 €/m² anstieg, deutlich über den Vorjahrspreis. Insgesamt ergibt sich ein Bild von regional stark divergierenden Entwicklungen mit teilweise erheblichen Preisbewegungen innerhalb kurzer Zeiträume.

Abb. 39

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Gastronomie- und Hotelimmobilien im Zeitraum 2021-2025 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



/ Hallen- und Produktionsimmobilien

Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien haben im Vergleich zu den Büro- und Praxisimmobilien vergleichsweise niedrige durchschnittliche Quadratmeterpreise, wobei auch die regionale Spanne über die vergangenen fünf Jahre deutlich enger zu fassen war (3,94 – 7,84 €/m²).

Von 2021 bis 2024 lagen die Preise in allen drei Gebieten auf einem ähnlichen Niveau: StädteRegion Aachen (5,67 – 6,14 €/m²), Kreis Düren (4,97 – 5,58 €/m²) und Kreis Euskirchen (4,65 – 5,60 €/m²).

2025 geht die Schere jedoch deutlich auseinander. In der StädteRegion Aachen steigt der Preis auf 7,84 €/m² und erreicht damit den höchsten Wert der Region sowie den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre. Im Gegensatz dazu fällt der Preis in Düren auf 3,94 €/m². Der Kreis Euskirchen setzt die Tendenz der vergangenen Jahre fort und liegt mit 5,91 €/m² zwischen der StädteRegion Aachen und dem Kreis Düren.

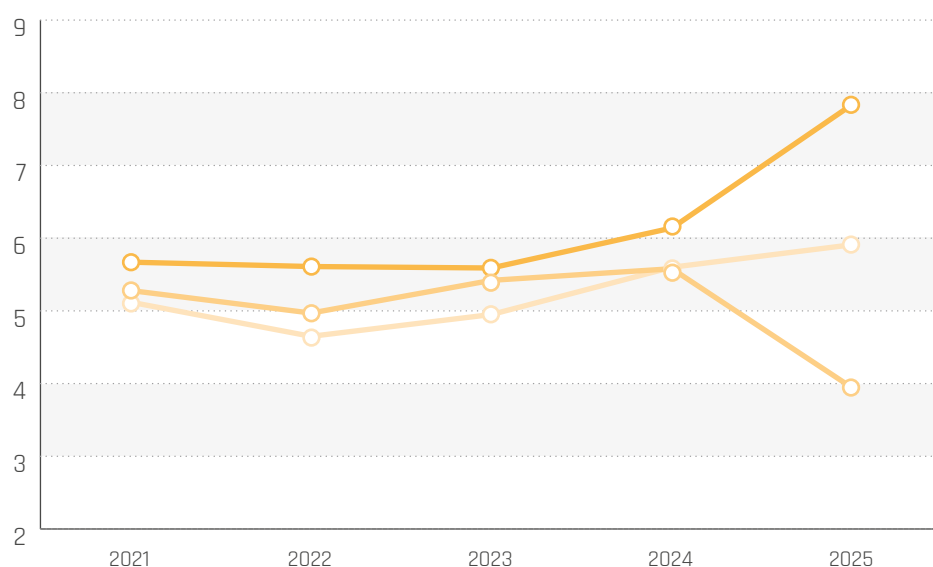


Abb. 40

Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Zeitraum 2021–2025 (Angaben in €/m²)

- StädteRegion Aachen
- Kreis Düren
- Kreis Euskirchen

Quelle: Immobilien Scout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

2.2 Überblick zu den regional veräußerten und vermieteten Immobilien im Jahr 2025

Insgesamt wurden in der StädteRegion Aachen sowie den Kreisen Düren und Euskirchen 1.139 Objekte vermietet und 149 Objekte verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies bei den Vermietungen einem Zuwachs von 18 % (964 in 2024) und bei den Verkäufen einer Erhöhung um 22 % (122 in 2024). Nach einem schwächeren Jahr 2024 wurde damit bei den Vermietungen das durchschnittliche Niveau der vergangenen fünf Jahre (1.126) leicht übertroffen. Bei den Verkäufen handelt es sich sogar um das zweitbeste Ergebnis seit 2021.

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

- / **Büro/Praxis** umfasst Einzelbüros, Lofts und Ateliers, Büroetagen, Bürohäuser, Bürozentren und Arztpraxen. Hierunter fallen nur abgegrenzte Büroflächen. Arbeitszimmer in Privatwohnungen oder Ladenflächen, die für Schreibtischarbeit genutzt werden, gelten nicht als Bürofläche.
- / Die Immobilien der Kategorie **Einzelhandel** dienen in erster Linie dem Einkauf von Waren. Hierzu zählen unter anderem Läden, Convenience Shops, Waren- oder Kaufhäuser, Supermärkte und Einkaufszentren.
- / Zu den **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 Stadtlagen handeln.

Wie auch im vergangenen Jahr wurden 2025 Büro- und Praxisimmobilien am stärksten nachgefragt (621), gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (322) sowie dahinter Immobilien der Kategorie Einzelhandel (227). Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden am seltensten vermarktet (118).

Die Spanne der einzelnen Kennziffern für Gewerbeimmobilien lag in der Region dabei weit auseinander:

/ Nutzfläche: 8 m² bis 45.000 m²;

/ Kaltmietpreise: 90 € bis 34.500 €;

/ Kaufpreise: 50.000 € bis 9,5 Mio. €.

Der Markt für Gewerbeimmobilien ist durch eine ausgeprägte strukturelle Differenziertheit gekennzeichnet. Die einzelnen Teilsegmente reagieren in unterschiedlichem Maße auf konjunkturelle Impulse, regulatorische Rahmenbedingungen sowie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Als Anlageklasse unterliegen Gewerbeimmobilien kontinuierlichen Anpassungsprozessen, die insbesondere durch Veränderungen im Nachfrageverhalten, in den Finanzierungsbedingungen sowie durch branchenspezifische Strukturverschiebungen beeinflusst werden.

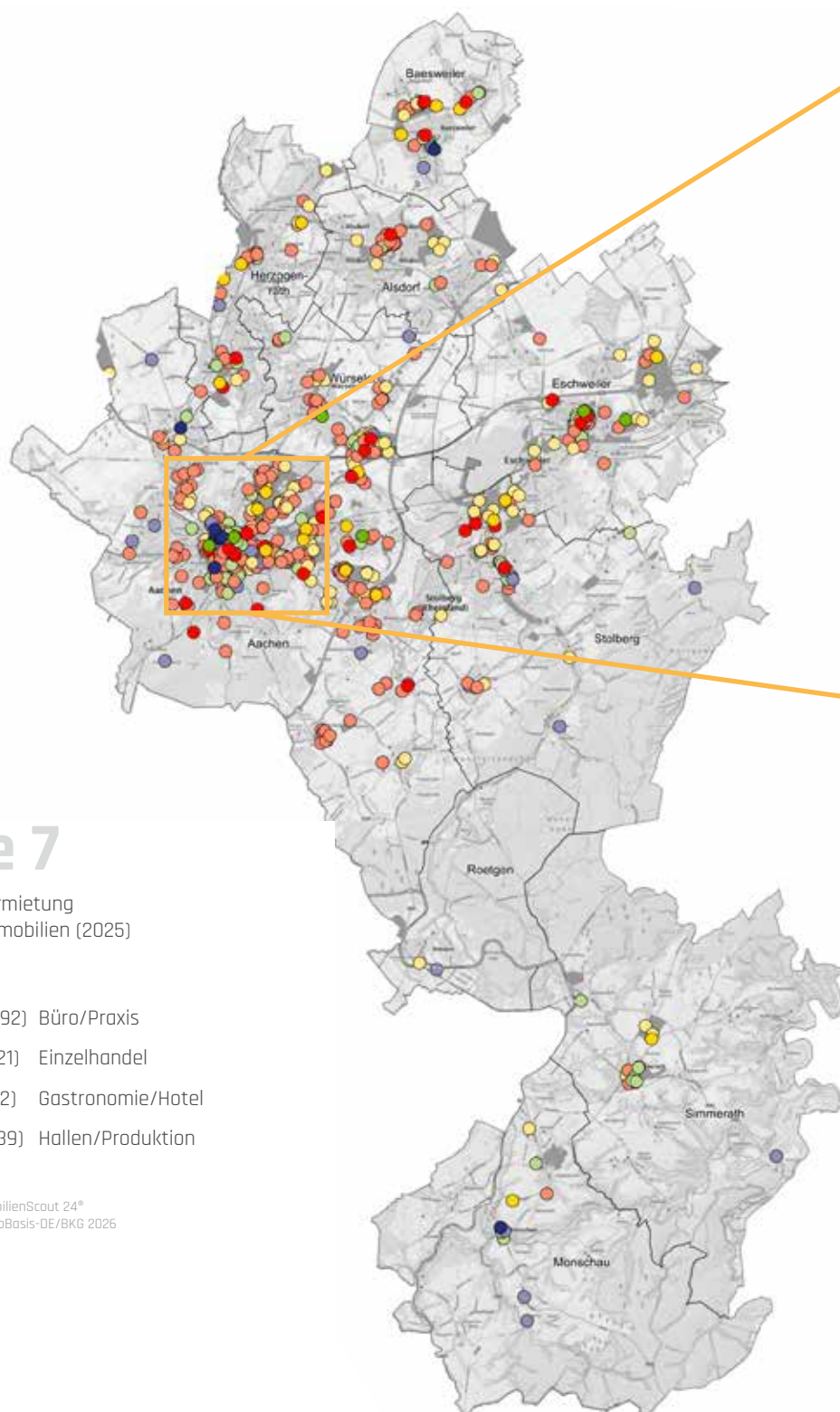
Im Jahr 2025 zeigt sich im regionalen Immobilienmarkt eine insgesamt stabilisierte, jedoch weiterhin von Anpassungsprozessen geprägte Entwicklung. Nach den in den Vorjahren beobachteten Marktverwerfungen hat sich das Transaktionsgeschehen in vielen Segmenten wieder verstetigt, wobei sich Angebot und Nachfrage zunehmend auf einem veränderten Preis- und Finanzierungsniveau ausbalancieren.

Die verbesserten makroökonomischen Rahmenbedingungen tragen zu einer höheren Markttransparenz und Planungssicherheit bei. Gleichzeitig bleibt das Marktgeschehen durch selektive Dynamiken gekennzeichnet, die sich insbesondere in den unterschiedlichen Segmenten und Teilmärkten der Region Aachen deutlich zeigen.

Die im Jahresvergleich gestiegenen Vermietungs- und Verkaufszahlen sind vor diesem Hintergrund als Ausdruck einer schrittweisen Marktberuhigung und einer wieder zunehmenden Investitionsbereitschaft zu werten. Auch wenn das Zinsniveau strukturell über dem langjährigen Durchschnitt der Niedrigzinsphase verbleibt, deutet die Entwicklung im Jahr 2025 auf eine Phase der Konsolidierung und partiellen Reaktivierung des gewerblichen Immobilienmarktes hin.

2.3 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2025)

In der StädteRegion Aachen wurden im Jahr 2025 insgesamt 714 Gewerbeimmobilien vermietet (652 in 2024), während 75 Objekte verkauft wurden (62 in 2024). Daraus ergibt sich ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:9,5 (1:10,5 in 2024). Sowohl die Anzahl der Vermietungen als auch die der Verkäufe sind damit im Vergleich zu 2024 erkennbar gestiegen.

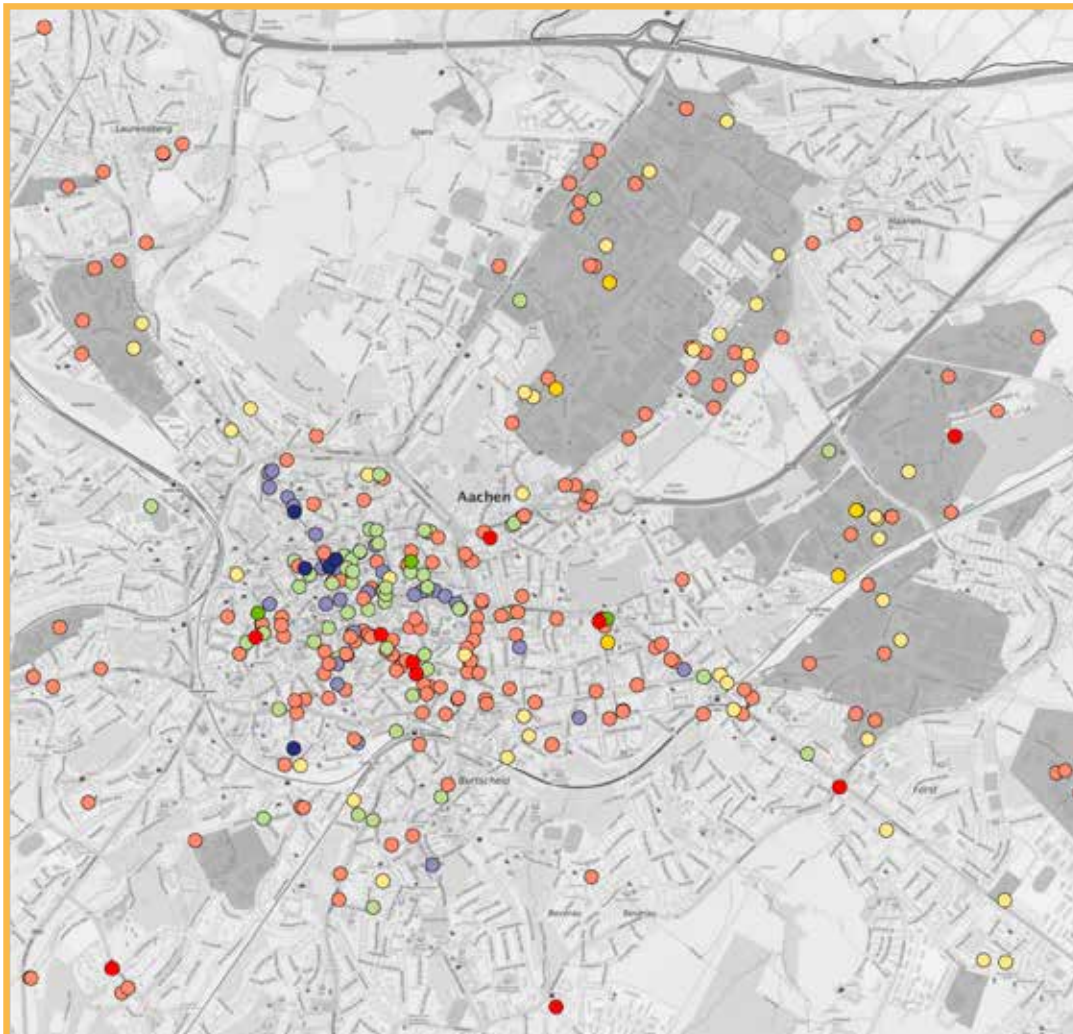


Karte 7

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien (2025)

Kauf	Miete
● (37)	● (392) Büro/Praxis
● (7)	● (121) Einzelhandel
● (8)	● (62) Gastronomie/Hotel
● (23)	● (139) Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2026



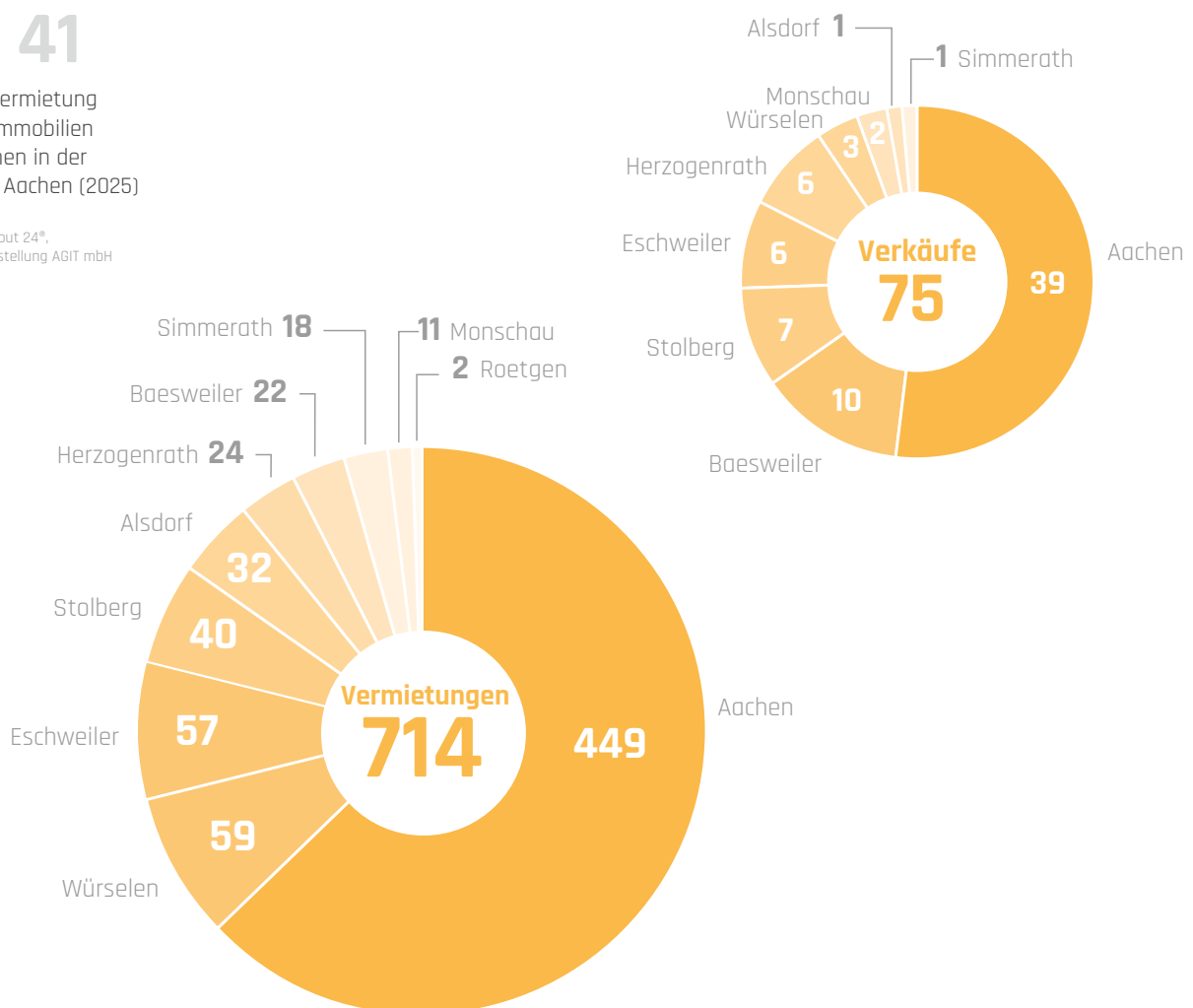
In der StädteRegion Aachen lag die Stadt Aachen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 52% aller Verkäufe und sogar 63% der Vermietungen wurden hier getätigt. Bei den Vermietungen folgten auf die Stadt Aachen, Würselen (8,2%) und Eschweiler (7,9%) sowie Stolberg (5,6%) und Alsdorf (4,5%). Dahinter lagen Herzogenrath und Baesweiler mit je 3%, während in Simmerath, Monschau und Roetgen jeweils weniger als 3% der Gewerbeimmobilien vermietet wurden.

Die Verkäufe von Gewerbeimmobilien konzentrierten sich stark auf die Stadt Aachen. In 9 von 10 Kommunen der StädteRegion Aachen wurden Verkäufe registriert, wobei Baesweiler mit einem Anteil von 13% den zweiten Platz belegte. Es folgten Stolberg (9%) sowie Eschweiler und Herzogenrath (je 8%). In den übrigen Kommunen entfiel jeweils ein Anteil von maximal 4%, während in der Gemeinde Roetgen kein Verkauf verzeichnet wurde.

Abb. 41

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien
nach Kommunen in der
StädteRegion Aachen (2025)

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte waren Büro- und Praxisimmobilien mit 37 Verkäufen die am stärksten nachgefragte Immobilienart. Auch in Hinblick auf das Marktvolumen lagen Büro- und Praxisimmobilien mit 30,1 Mio. € vor Hallen- und Produktionsimmobilien, die bei 23 Verkäufen ein Volumen von 21,4 Mio. € erzielten. Gastronomie- und Hotelimmobilien verzeichneten bei 8 Verkäufen ein Marktvolumen von 1,5 Mio. €, während Einzelhandelsimmobilien mit 7 Verkäufen 1,2 Mio. € erreichten.

In der Stadt Aachen entfielen von insgesamt 39 Verkäufen 20 auf Büro- und Praxisimmobilien, gefolgt von 9 Hallen- und Produktionsimmobilien, 6 Gastronomie- und Hotelimmobilien sowie 4 Einzelhandelsimmobilien.

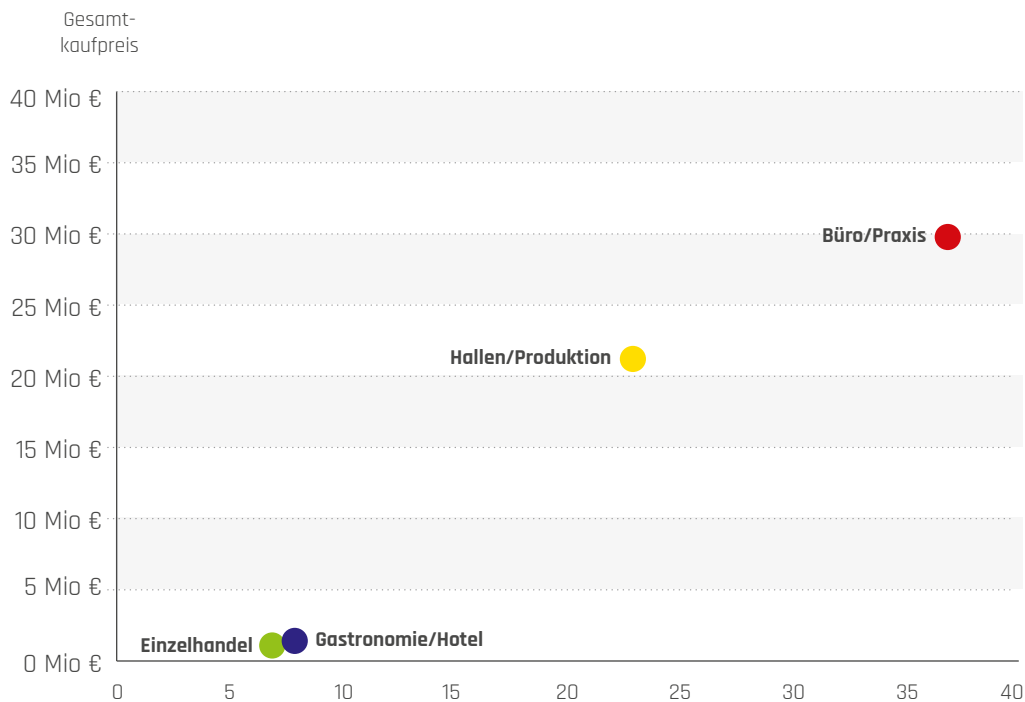


Abb. 42

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung ABIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (392) wurden im Jahr 2025 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (139), Einzelhandelsimmobilien (121) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (62).

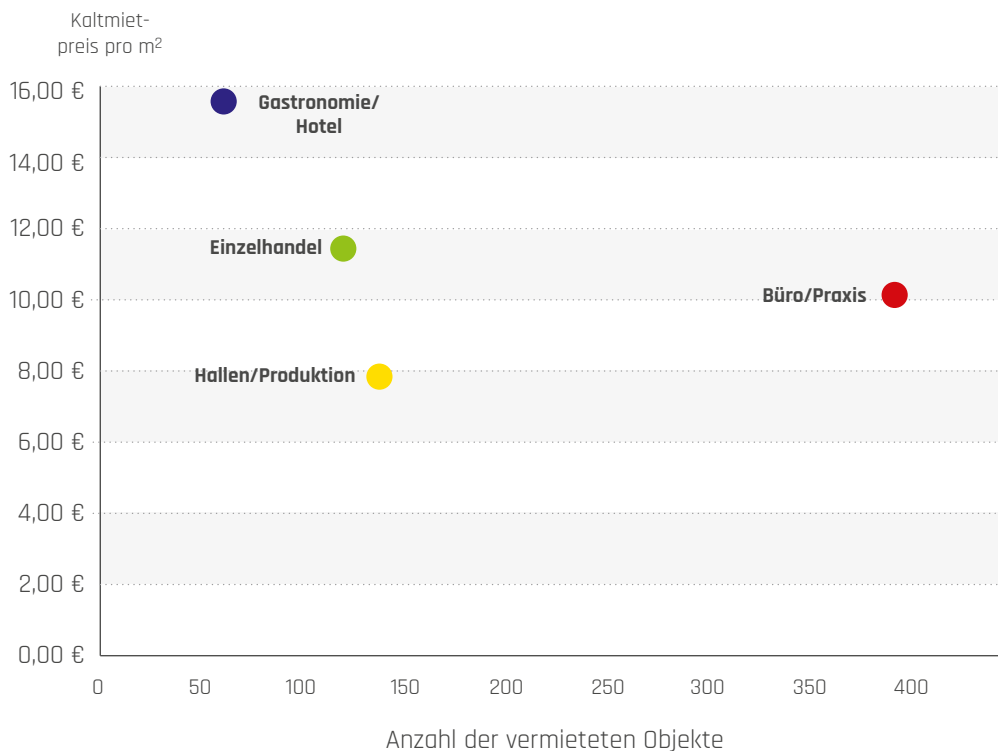
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag bei 15,61 €/m², der Höchstwert in der StädteRegion Aachen. Die fünfthöchsten aufgerufenen Mieten waren zudem der Stadt Aachen zuzuordnen. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 11,44 €/m² und Büro- und Praxisimmobilien mit 10,12 €/m². Die zehn teuersten Büro- und Praxisimmobilien lagen in der Stadt Aachen. Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 7,84 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 43

Kaltmietpreinsniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis:
282 von 392
Einzelhandel:
81 von 121
Gastronomie/Hotel:
38 von 62
Hallen/Produktion:
70 von 139

Quelle: ImmobilienScout 24*
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Im Bereich der Gewerbeimmobilien war die Stadt Aachen im Jahr 2025 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen in der gesamten StädteRegion Aachen. Insgesamt wurden hier 449 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 11,36 €/m² vermietet. Damit wies die Stadt Aachen zugleich den höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreis in der StädteRegion Aachen auf. Mit Ausnahme von Eschweiler und Monschau, wo der durchschnittliche Preis bei 10,03 €/m² bzw. 10,55 €/m² lag, wiesen alle anderen Kommunen durchschnittliche Quadratmeterpreise von unter 10,00 €/m² auf. Für Roetgen lagen zu wenige Angaben vor, sodass kein durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter ermittelt werden konnte.

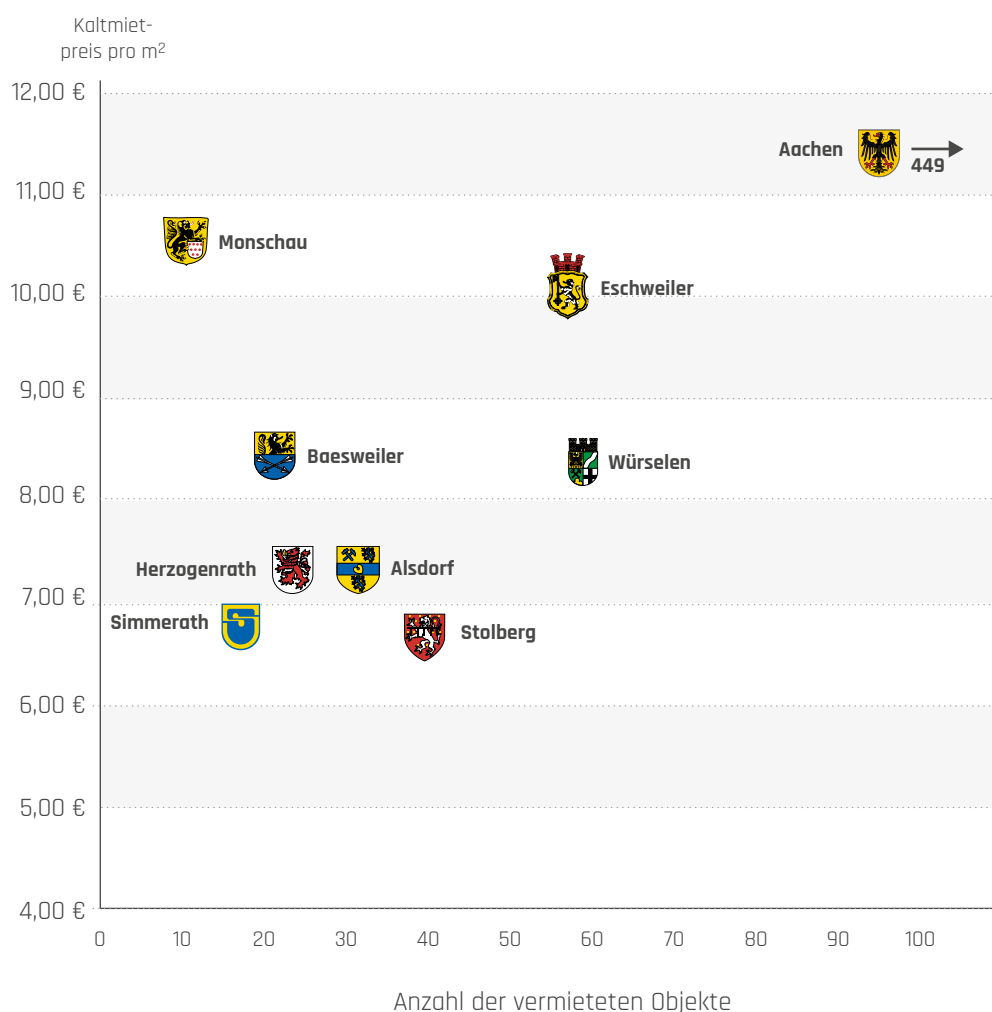


Abb. 44

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aachen: 285 von 449
Alsdorf: 22 von 32
Baesweiler: 17 von 22
Eschweiler: 41 von 57
Herzogenrath: 19 von 24
Monschau: 9 von 11
Simmerath: 12 von 18
Stolberg: 27 von 40
Würselen: 36 von 59

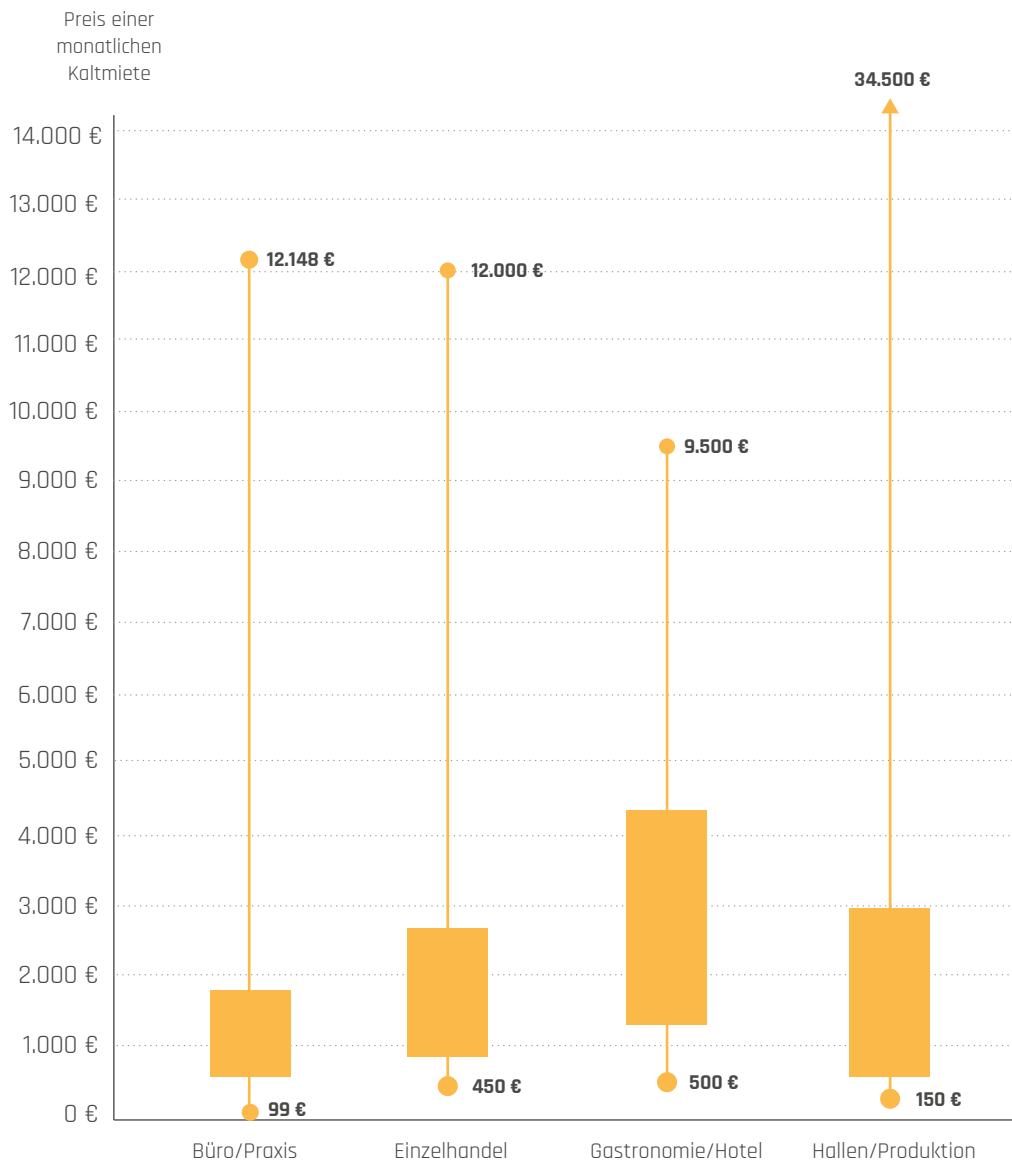
Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung ABIT mbH

Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 643 € - 1.800 €, bei einem Median von 1.048 €. Der Höchstwert betrug 12.148 € für eine Immobilie in der Stadt Aachen. Die Kaltmieten im Einzelhandel bewegten sich in einer breiteren Spanne von 890 € bis 2.691 €, wobei auch der Median mit 1.400 € höher lag. Die größte Preisspanne zeigte sich bei Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 1.350 € bis 4.386 € (Median: 2.675 €). Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 623 € bis 2.990 € und einen Median von 1.667 € auf. Die jeweils teuersten Objekte der Kategorien Einzelhandel, Gastronomie und Hotel sowie Hallen- und Produktionsimmobilien befanden sich in der Stadt Aachen.

Abb. 45

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

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein differenziertes Bild. Während verkaufte Büro- und Praxisimmobilien mit durchschnittlich 714 m² mehr als doppelt so groß waren wie vermietete Objekte (1:2,3), zeigt sich beim Einzelhandel ein noch deutlicherer Unterschied: Hier waren verkaufte Immobilien mit durchschnittlich 1.001 m² mehr als viermal so groß wie vermietete Flächen (1:4,5). Auch bei Gastronomie- und Hotelimmobilien lagen die durchschnittlichen Flächen verkaufter Objekte mit 262 m² leicht über denen vermieteter Immobilien (1:1,2). Bei Hallen- und Produktionsimmobilien zeigt sich hingegen das umgekehrte Bild: Hier waren vermietete Flächen mit durchschnittlich 2.508 m² deutlich größer als verkaufte Objekte (1:0,8).

Durchschnittliche
Nutzfläche in m²

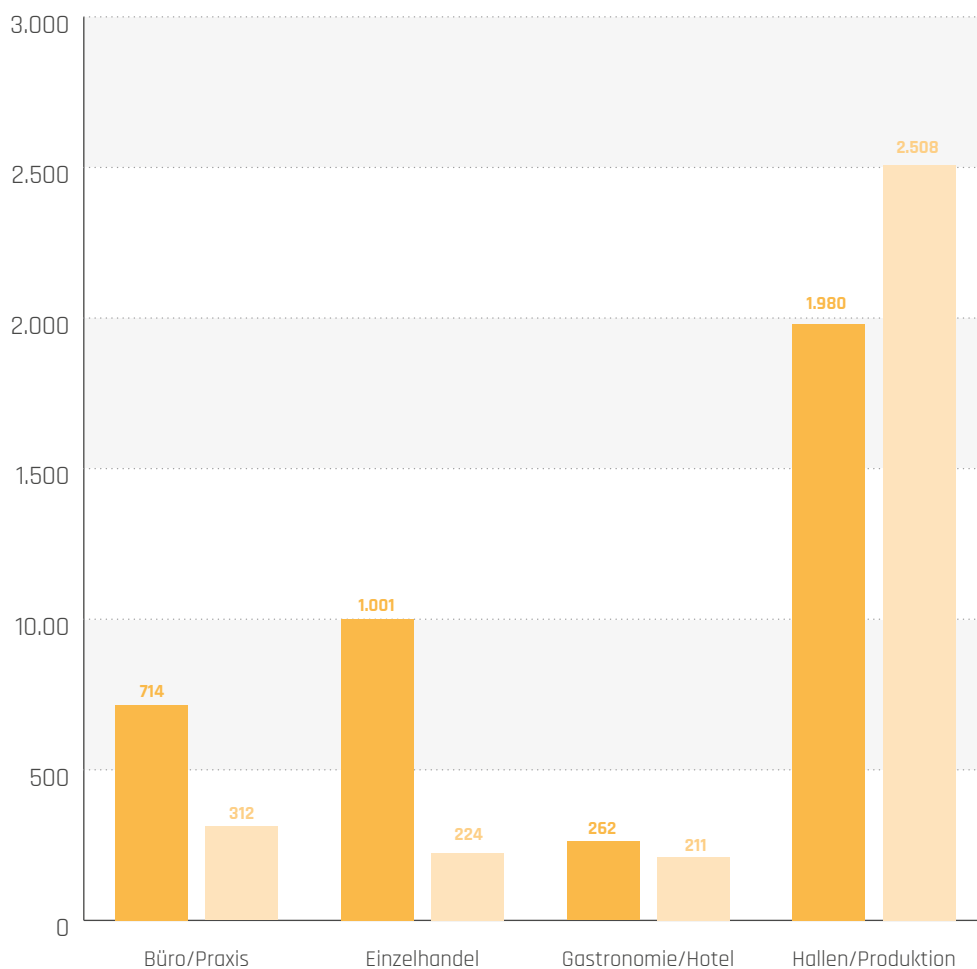


Abb. 46

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

Hallen- und Produktionsimmobilien wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:6). Die Vermarktung konzentrierte sich stark auf die Städte Eschweiler, Stolberg und Würselen sowie die Stadt Aachen, in denen zusammen 79% dieser Immobilien umgesetzt wurden. Herzogenrath verzeichnete 5 Vermietungen und 4 Verkäufe, Baesweiler jeweils 4 Vermietungen und Verkäufe. In Alsdorf wurden 7 Vermietungen registriert. In den Eifelkommunen Monschau, Roetgen und Simmerath lagen insgesamt 8 Vermietungen und 2 Verkäufe vor. Während Vermietungen in allen städtereionalen Kommunen stattfanden, wurden Verkäufe in 7 der 10 Kommunen registriert.

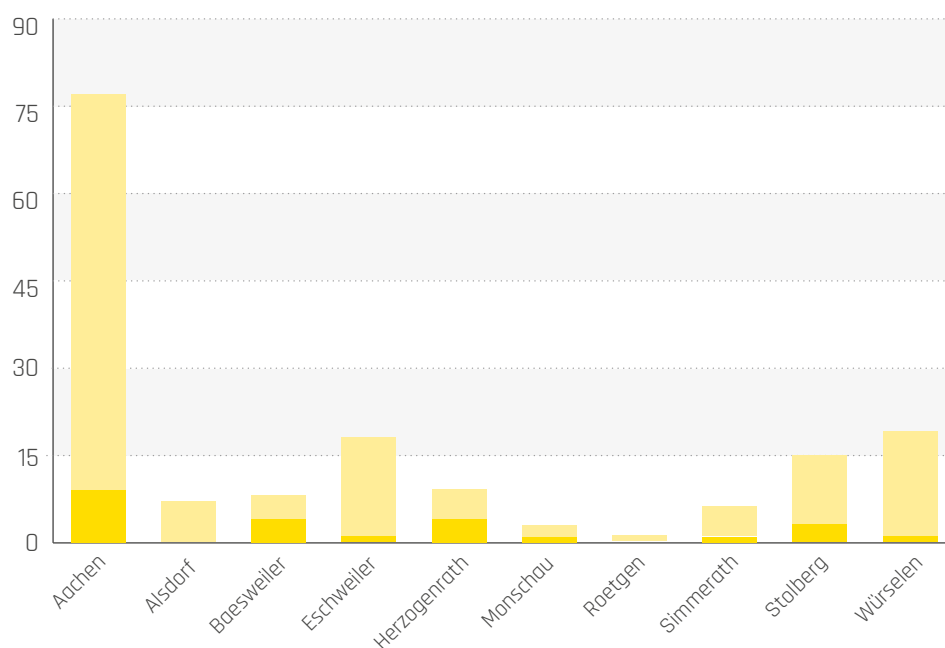
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 47

Verkauf und Vermietung
von Hallen- und Produktions-
immobilien nach Kommunen
in der StädteRegion Aachen
(2025)

Kauf
Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





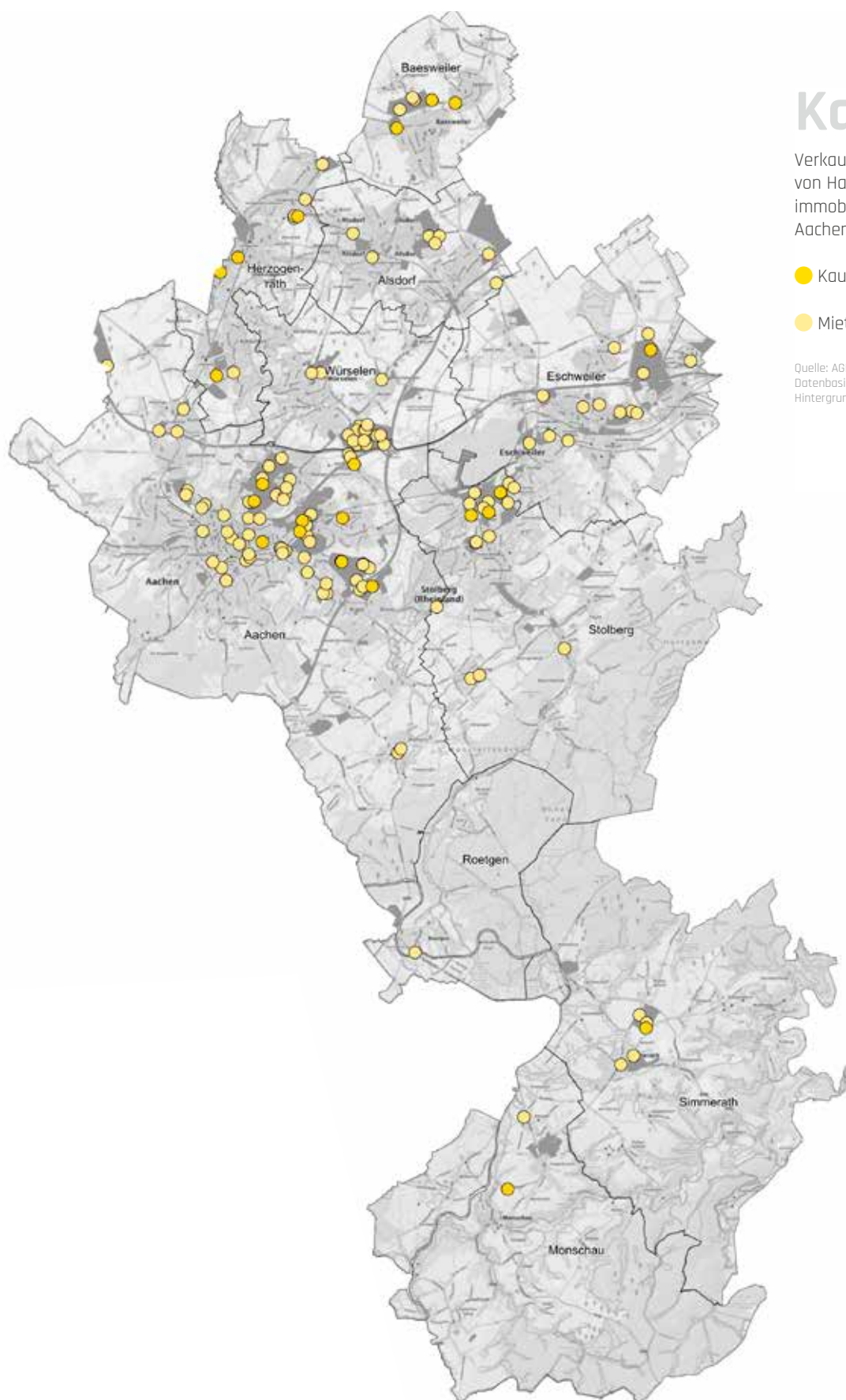
Karte 8

Verkauf und Vermietung
von Hallen- und Produktions-
immobilien in der StädteRegion
Aachen im Jahr 2025

● Kauf (23)

● Miete (139)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2026



Büro- und Praxisimmobilien

Büro- und Praxisimmobilien wurden 2025 nahezu elfmal häufiger vermietet als verkauft. In 9 der 10 städteregionalen Kommunen fanden Vermietungen dieses Immobilientyps statt, während Verkäufe in sieben Kommunen registriert wurden. In Roetgen wurden keine Vermietungen oder Verkäufe verzeichnet. Mit deutlichem Abstand nahm die Stadt Aachen eine zentrale Rolle im Marktgeschehen ein: Hier wurden 269 Vermietungen und 20 Verkäufe erfasst, womit rund 67% aller vermarkteten Büro- und Praxisimmobilien auf die Stadt Aachen entfielen. Hinter Aachen wies Würselen mit 31 Vermietungen die zweithöchste Anzahl in dieser Kategorie auf, gefolgt von Eschweiler (24), Alsdorf (20) und Stolberg (17). Bei den Verkäufen rangierte Baesweiler mit 5 Objekten hinter der Stadt Aachen auf dem zweiten Platz.

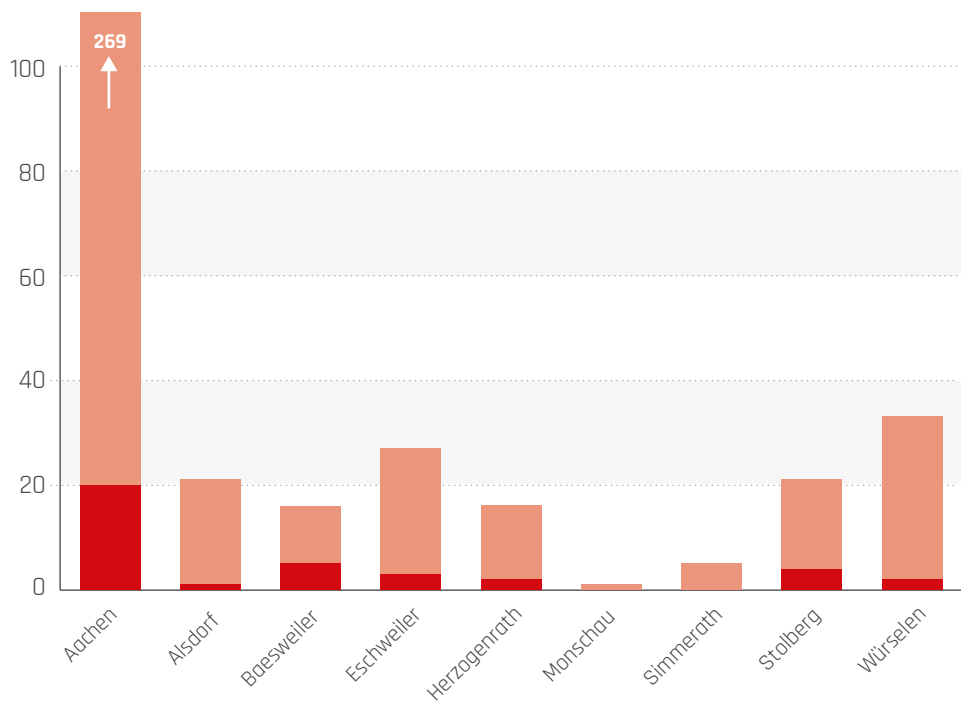
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 48

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobi-
lien nach Kommunen in der
StädteRegion Aachen (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



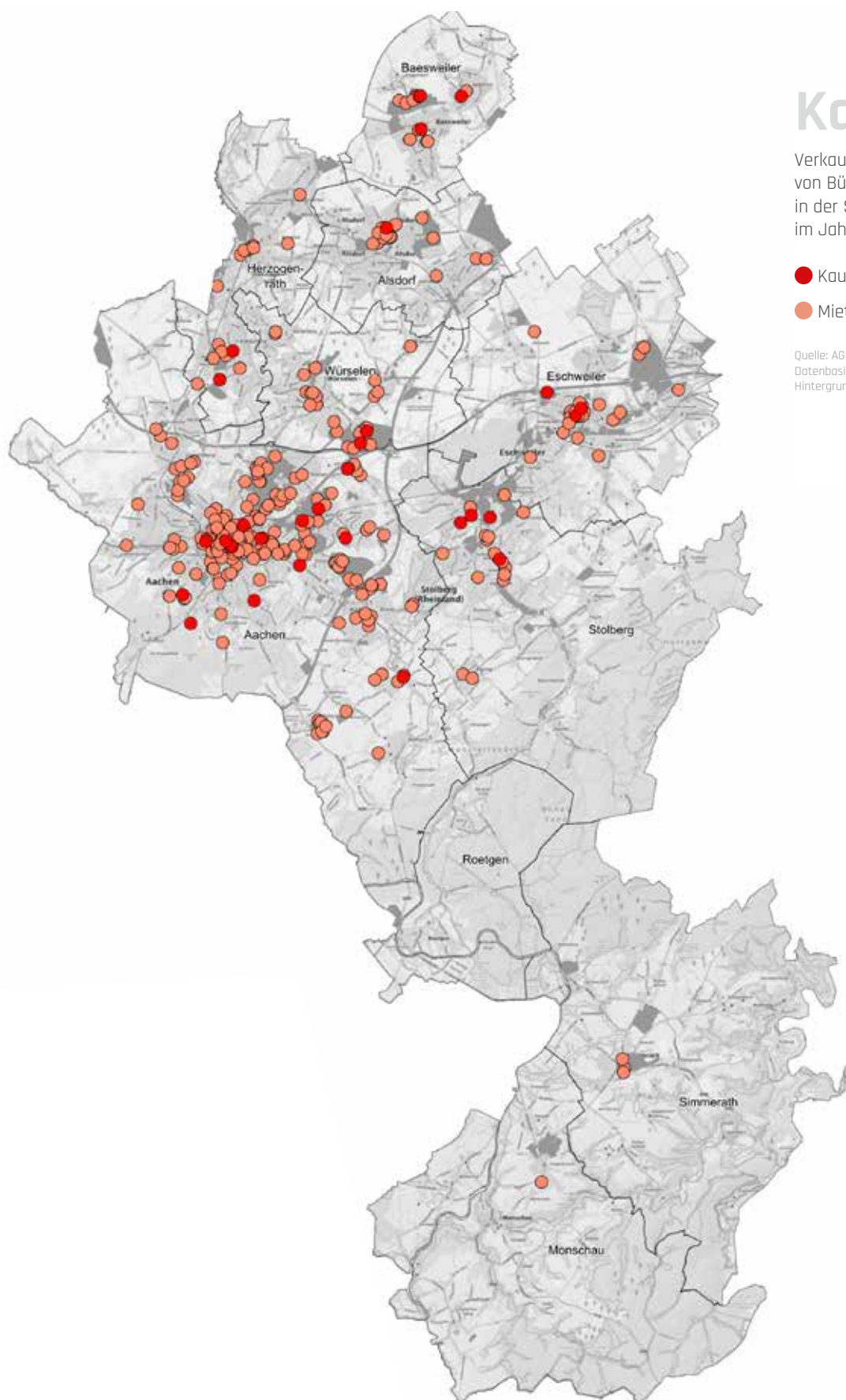


Karte 9

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
in der StädteRegion Aachen
im Jahr 2025

- Kauf (37)
- Miete (392)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025



Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien waren in der StädteRegion Aachen, abgesehen von der Stadt Aachen, gleichmäßiger verteilt als die übrigen Immobilienkategorien. Unter den Kommunen erreichte nur Eschweiler mindestens 10 Vermietungen. Dahinter folgten Würselen und Simmerath mit 7 bzw. 6 Vermietungen, sowie Alsdorf, Baesweiler und Monschau mit je 5 Vermietungen. Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien fanden in 3 der 10 städteregionalen Kommunen statt, während Vermietungen in 9 Kommunen registriert wurden. In Roetgen wurden keine Verkäufe und Vermietungen dieser Immobilienkategorie verzeichnet.

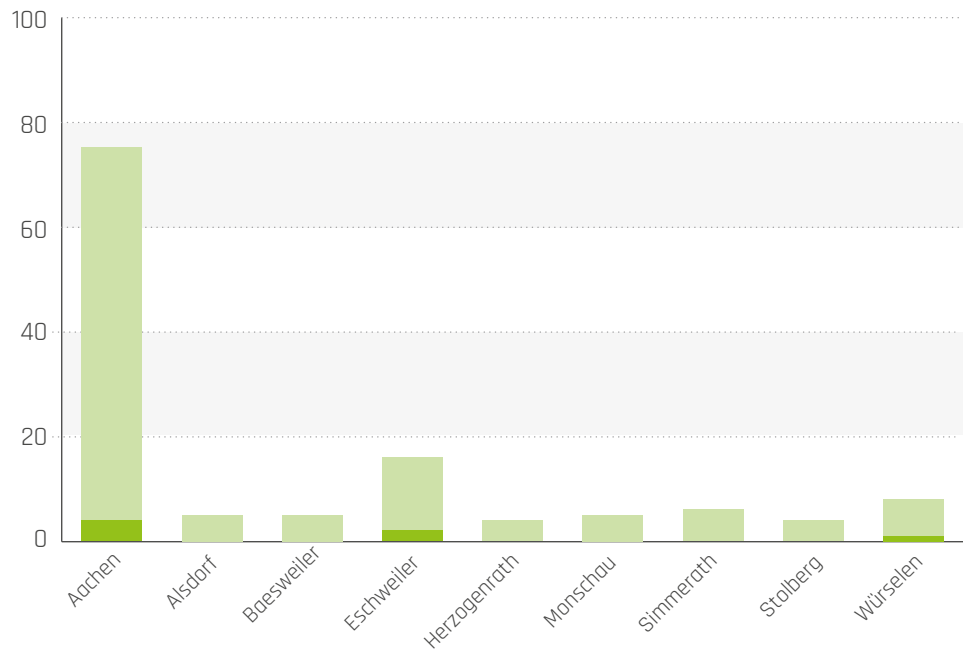
Abb. 49

Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen



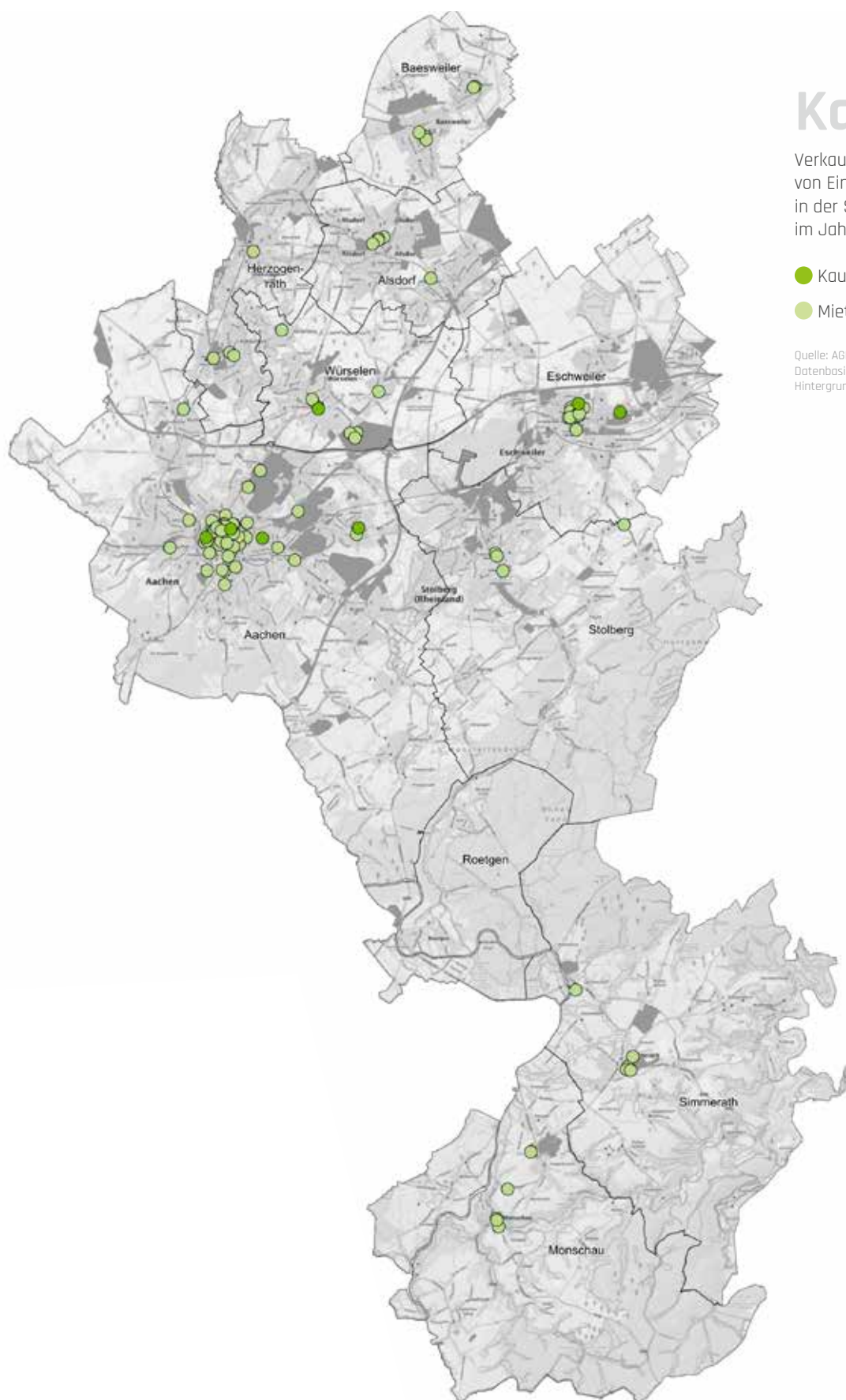


Karte 10

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
in der StädteRegion Aachen
im Jahr 2025

- Kauf (7)
- Miete (121)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025



Gastronomie- und Hotelimmobilien

Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden 2025 fast achtmal häufiger vermietet als verkauft; insgesamt wurden 62 Vermietungen und 8 Verkäufe registriert. Die Stadt Aachen nahm dabei eine zentrale Rolle ein und vermarktete 47 Objekte, gefolgt von Stolberg (7) und Monschau (4). Vermietungen dieser Kategorie konnten in 9 der 10 städteregionalen Kommunen verzeichnet werden, Verkäufe in drei Kommunen. In Alsdorf wurden keine Objekte dieser Kategorie vermarktet.

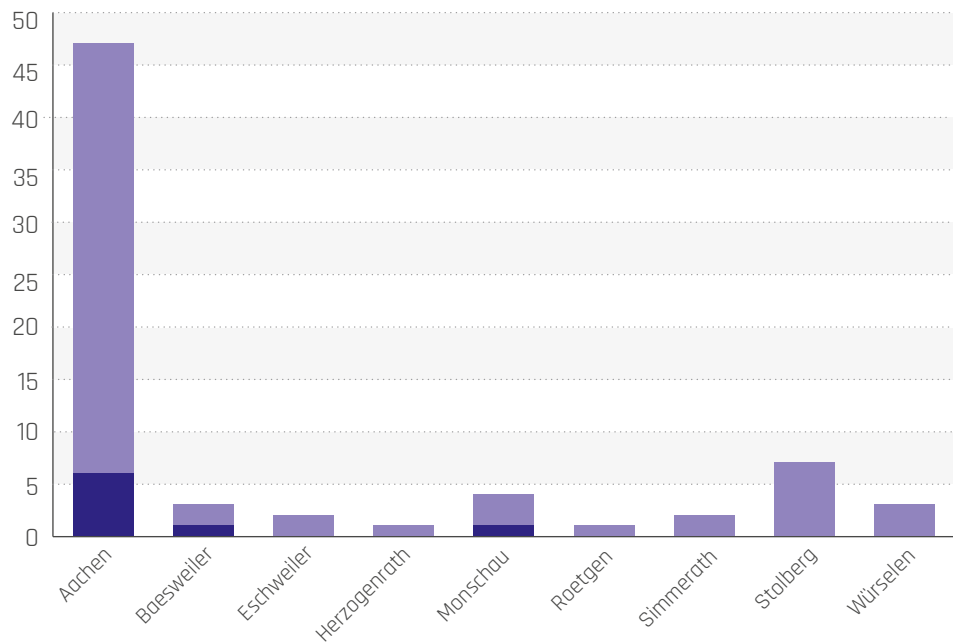
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 50

Verkauf und Vermietung
von Gastronomie- und Hotel-
immobilien nach Kommunen
in der StädteRegion Aachen
(2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



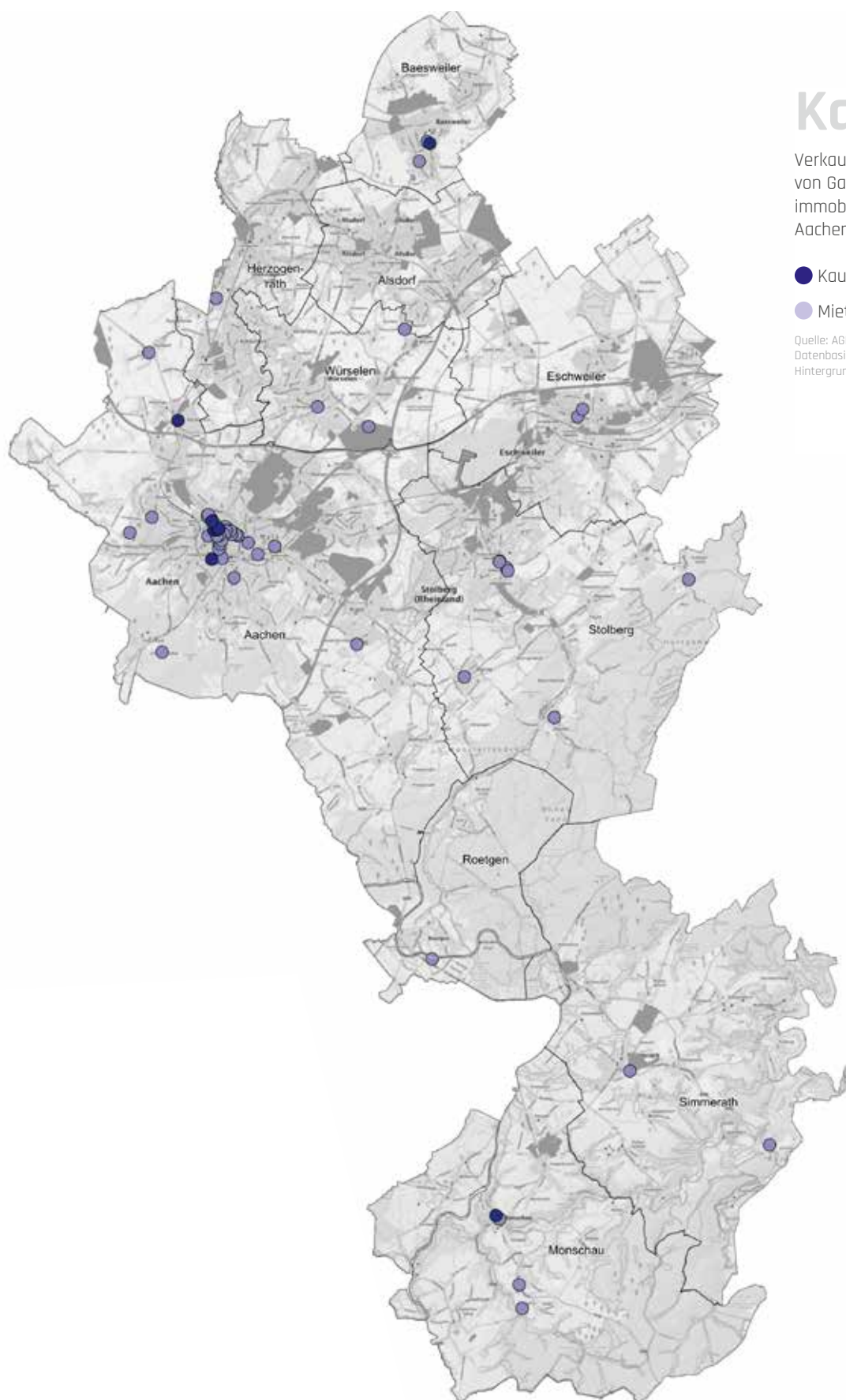


Karte 11

Verkauf und Vermietung
von Gastronomie- und Hotel-
immobilien in der StädteRegion
Aachen im Jahr 2025

- Kauf (8)
- Miete (62)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025



2.4 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2025)

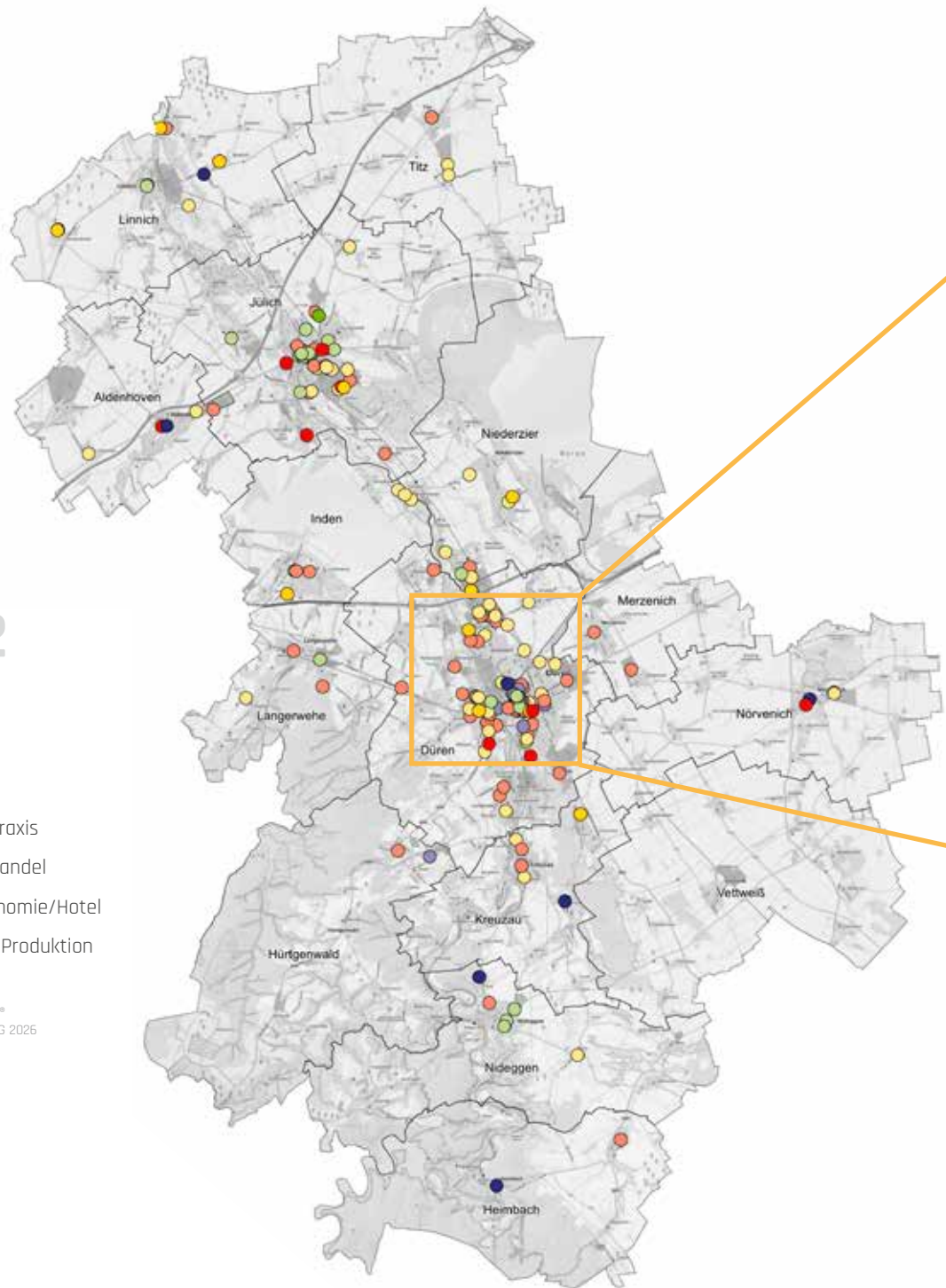
Im Kreis Düren wurden im Jahr 2025 29 Gewerbeimmobilien verkauft (22 in 2024). Dem standen 223 Vermietungen gegenüber (178 in 2024), sodass sich ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1:7,7 ergab (1:8 im Vorjahr). Während die Zahl der Vermietungen im Vergleich zu 2024 deutlich anstieg, blieben die Verkäufe auf einem annähernd konstanten Niveau.

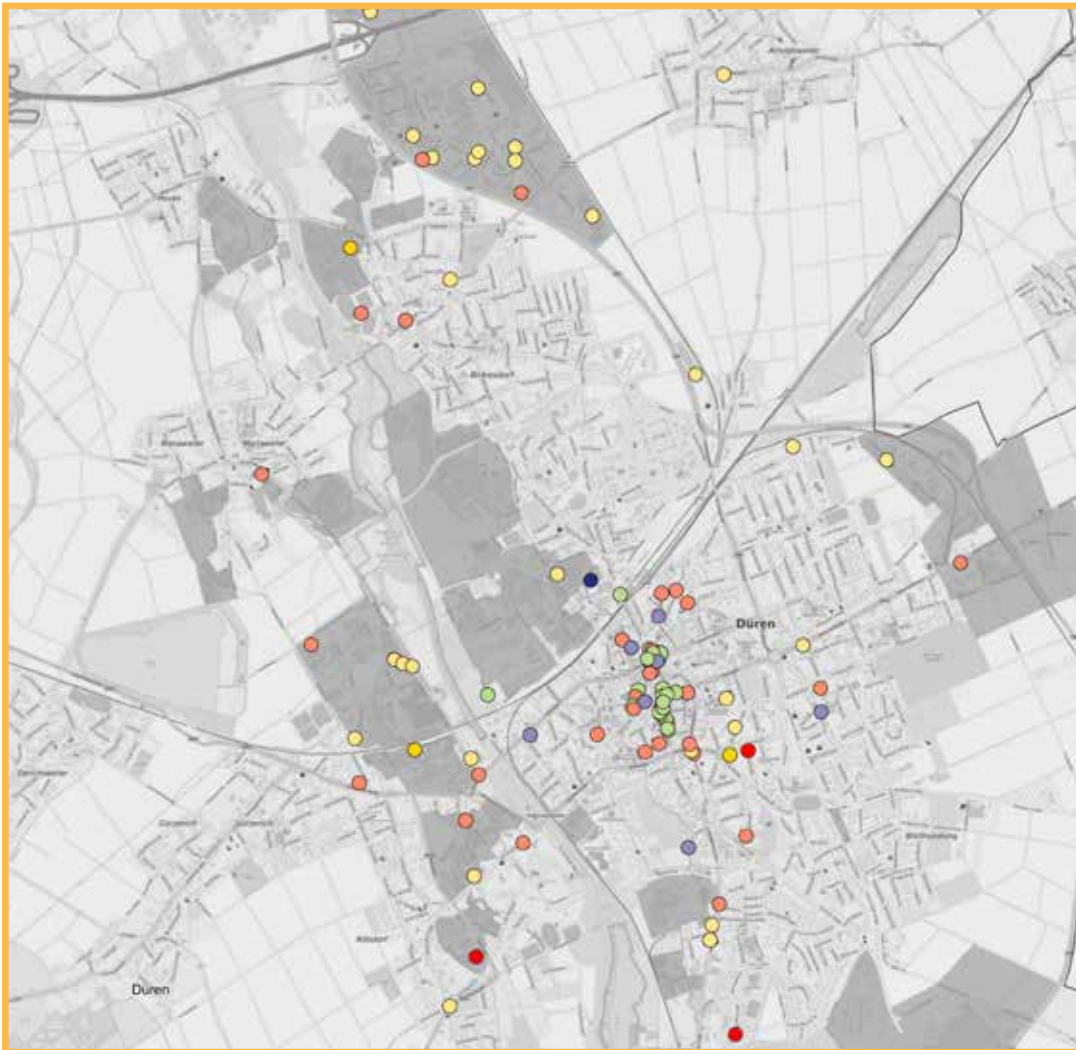
Karte 12

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien
im Kreis Düren (2025)

Kauf	Miete	
● (10)	● (86)	Büro/Praxis
● (1)	● (58)	Einzelhandel
● (7)	● (14)	Gastronomie/Hotel
● (11)	● (65)	Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2025



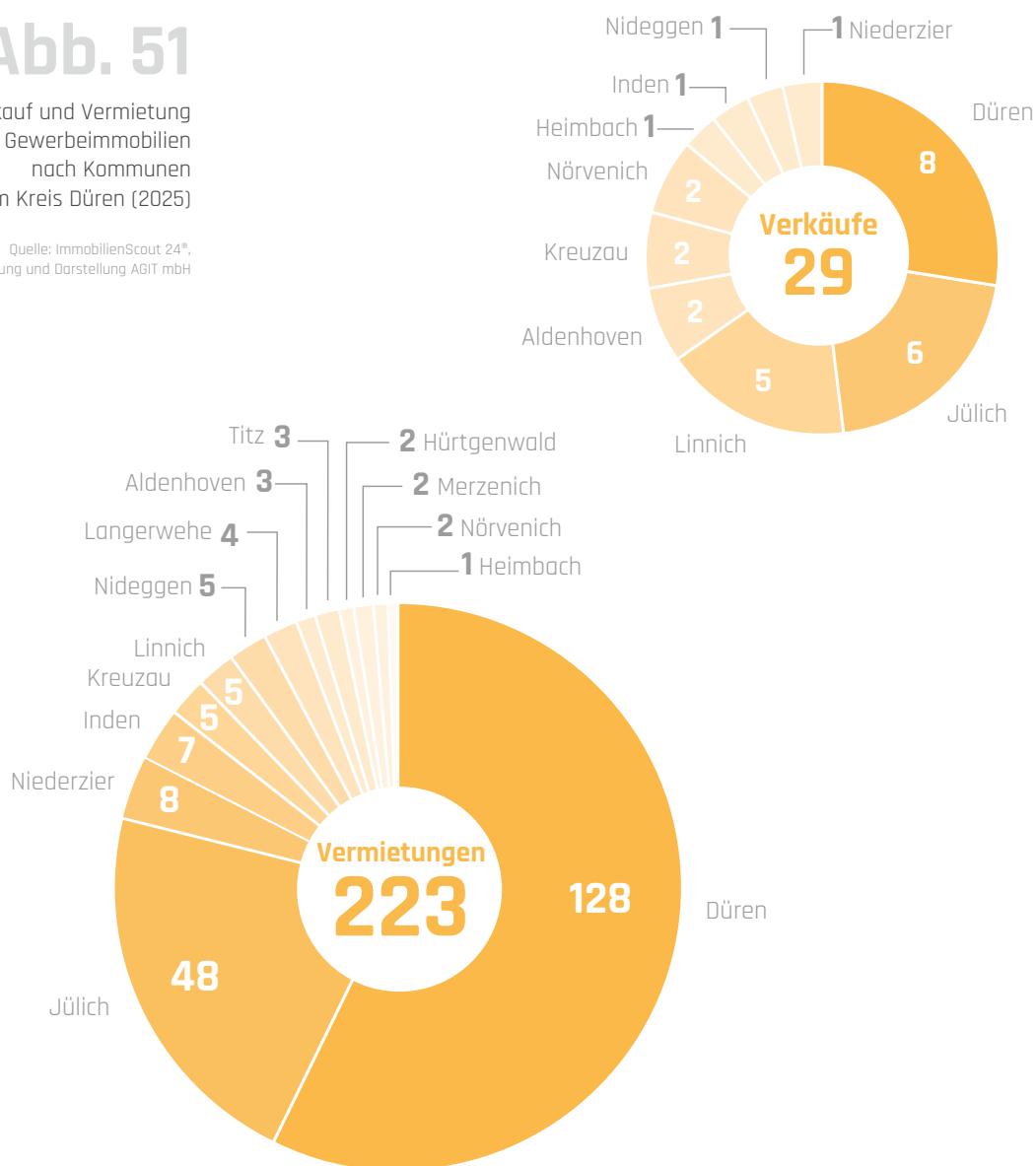


Im Kreis Düren lag die Stadt Düren sowohl bei den Verkaufs- als auch bei den Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen: 28 % aller Verkäufe und 57 % der Vermietungen entfielen auf die Kreisstadt. Bei den Verkäufen folgt Jülich mit 20 % und Linnich mit 17 %. Insgesamt wurden Verkäufe in 10 der 15 kreisangehörigen Kommunen registriert. Bei den Vermietungen erreichte nur Jülich mit 48 Objekten einen Anteil von über 10 %. In Vettweiß wurden keine Vermietungen verzeichnet, während in den übrigen Kommunen bis zu 8 Vermietungen erfolgten.

Abb. 51

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien
nach Kommunen
im Kreis Düren (2025)

Quelle: ImmobilienScout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Gemessen an der Zahl verkaufter Objekte waren Hallen- und Produktionsimmobilien mit 11 Verkäufen die am häufigsten nachgefragte Immobilienart, das Gesamtvolumen betrug 5,5 Mio. €. Darauf folgten Büro- und Praxisimmobilien mit 10 Verkäufen und einem Marktvolumen von 9,2 Mio. €, wovon mehr als die Hälfte der Summe auf ein Bürohaus in der Stadt Düren entfiel. Für Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden 7 Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 6,7 Mio. € registriert. Für die einzige umgesetzte Einzelhandelsimmobilie lag kein Verkaufspreis vor.

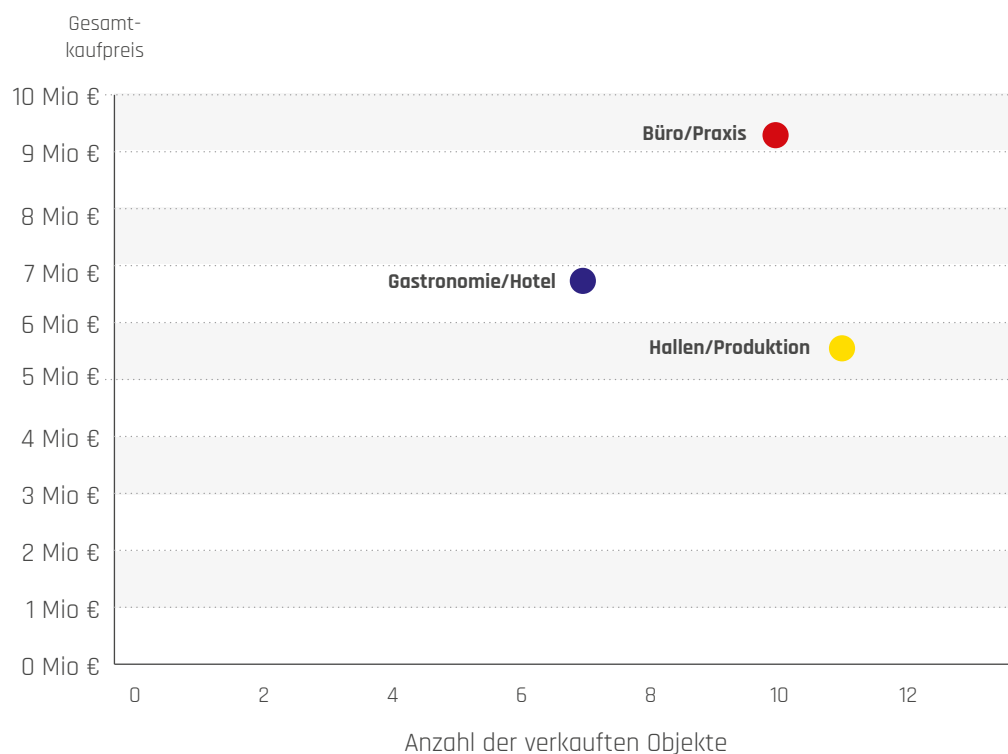


Abb. 52

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (86) wurden im Jahr 2025 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (65), Einzelhandelsimmobilien (58) und Gastronomie- und Hotelimmobilien (14).

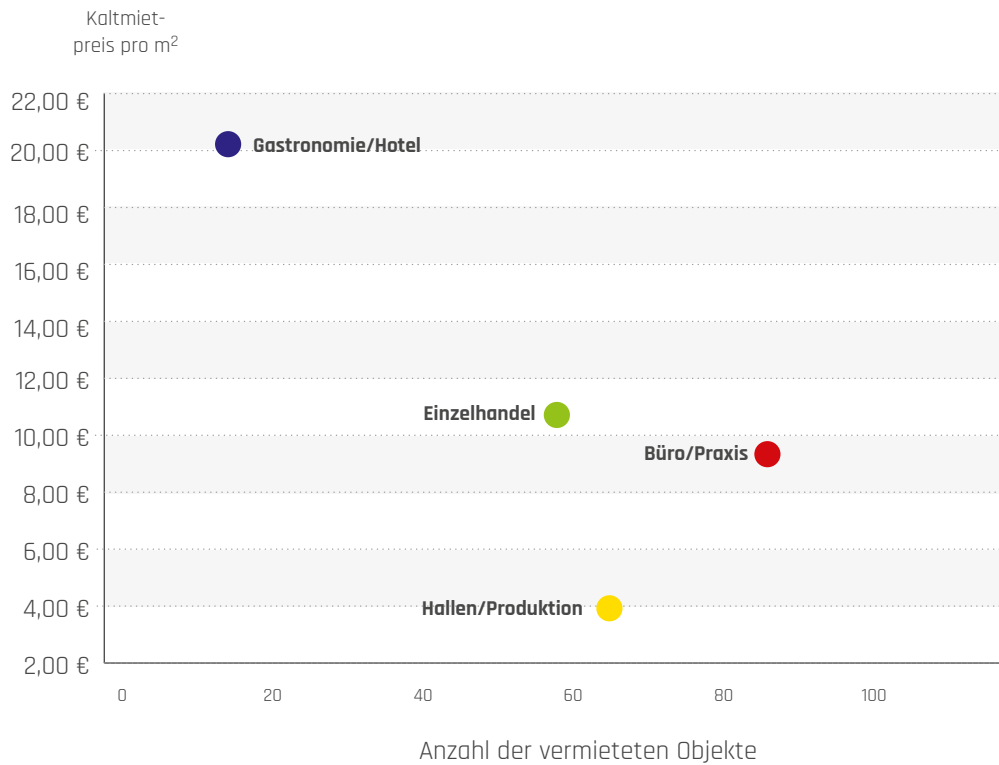
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Gastronomie- und Hotelimmobilien lag bei 20,29 €/m², mit deutlichem Abstand der Höchstwert im Kreis Düren. Dahinter folgten Einzelhandelsimmobilien mit 10,70 €/m² und Büro- und Praxisimmobilien mit 9,31 €/m². Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 3,94 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 53

Kaltmietpreinsniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 71 von 86
Einzelhandel: 38 von 58
Gastronomie/Hotel: 8 von 14
Hallen/Produktion: 36 von 65

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Bei den Gewerbeimmobilien war die Stadt Düren im Jahr 2025 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden 128 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 8,07 €/m² vermietet. Mit Ausnahme von Inden, wo der durchschnittliche Preis bei 8,61 €/m² lag, wiesen die übrigen kreisangehörigen Kommunen geringere Preise von unter 8,00 €/m² auf.

Die Kommunen Heimbach, Hürtgenwald, Nörvenich und Titz wiesen eine zu geringe Zahl an Vermietungen auf, um repräsentative durchschnittliche Quadratmeterpreise zu berechnen. In Vettweiß konnten keine Vermietungen registriert werden.

Abb. 54

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Aldenhoven: 2 von 3
Düren: 93 von 128
Inden: 2 von 7
Jülich: 33 von 48
Kreuzau: 3 von 5
Langerwehe: 4 von 4
Linnich: 4 von 5
Merzenich: 2 von 2
Nideggen: 2 von 5
Niederzier: 4 von 8

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung ABIT mbH

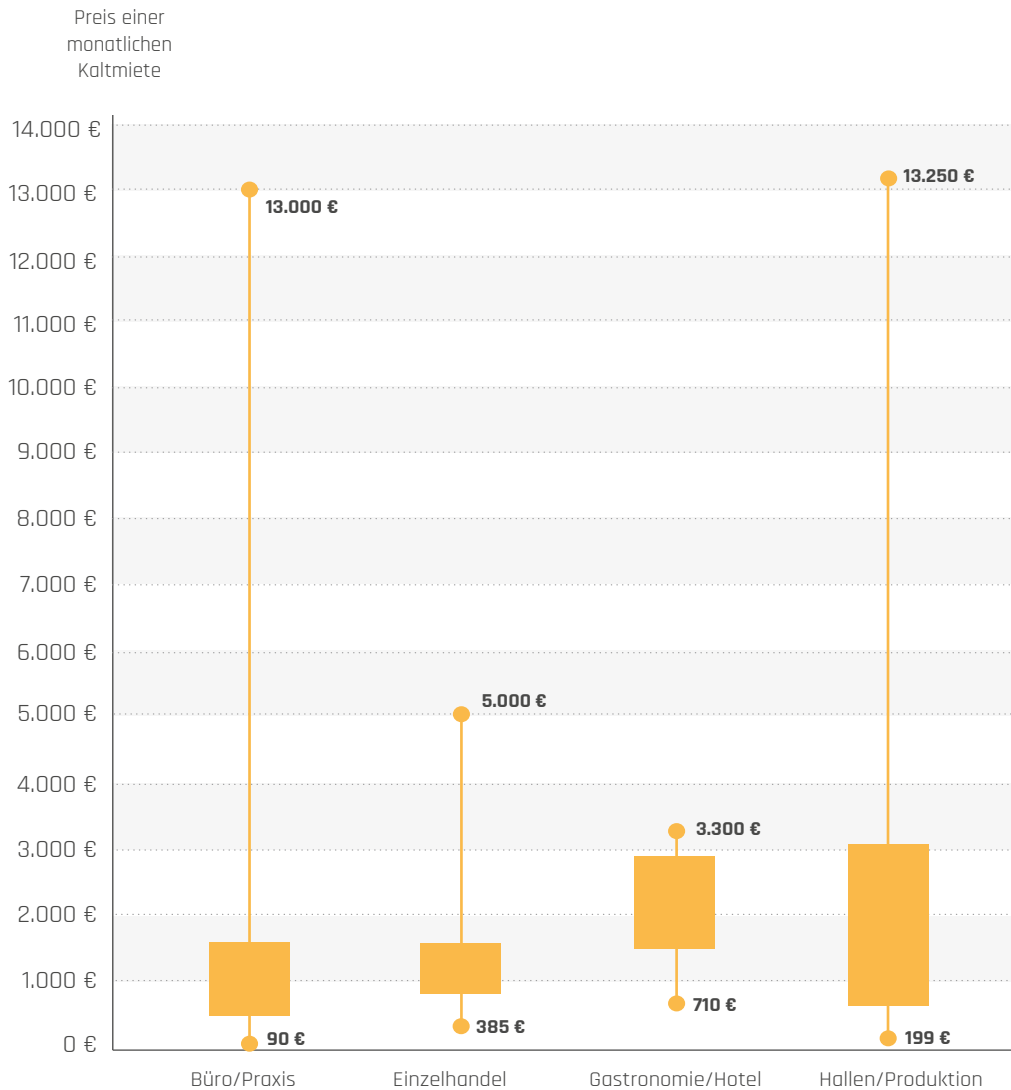


Für die Kategorie Büro/Praxis lag die mittlere Spanne bei 538 € bis 1.623 €, bei einem Median von 775 €. Der Höchstwert betrug 13.000 € für eine Immobilie in der Stadt Jülich. Die Kaltmieten im Einzelhandel bewegten sich in einer engeren Spanne von 850 € bis 1.599 €, mit einem Median von 1.250 €. Gastronomie- und Hotelimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 1.550 € bis 2.925 € auf. Die größte Preisspanne zeigte sich bei Hallen- und Produktionsimmobilien mit 681 € bis 3.120 € (Median: 2.050 €). Die jeweils teuersten Objekte der Kategorien Einzelhandel, Gastronomie und Hotel sowie Hallen- und Produktionsimmobilien befanden sich in der Stadt Düren.

Abb. 55

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

Quelle: ImmobilienScout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzflächen der verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren zeigt ein differenziertes Bild. Bei Büro- und Praxisimmobilien waren die verkauften Objekte mit durchschnittlich 735 m² deutlich größer als die vermieteten Flächen (1:4,5). Noch ausgeprägter zeigte sich der Unterschied beim Einzelhandel: Verkauft wurden Immobilien mit durchschnittlich 1.600 m², während vermietete Objekte nur 146 m² umfassten (1:10,9). Auch bei Gastronomie- und Hotelimmobilien lagen die verkauften Flächen mit 320 m² deutlich über denen vermieteter Objekte (1:3,2). Bei Hallen- und Produktionsimmobilien zeigt sich hingegen das umgekehrte Bild: Vermietete Flächen mit durchschnittlich 2.796 m² waren deutlich größer als verkaufte Objekte (1:0,5).

Durchschnittliche
Nutzfläche in m²

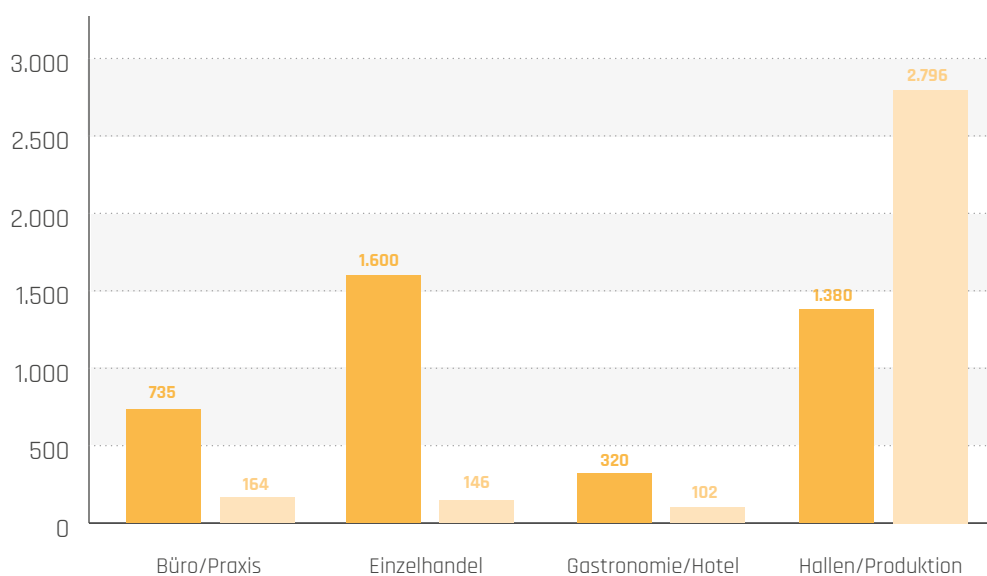


Abb. 56

Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2025 (in m²)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

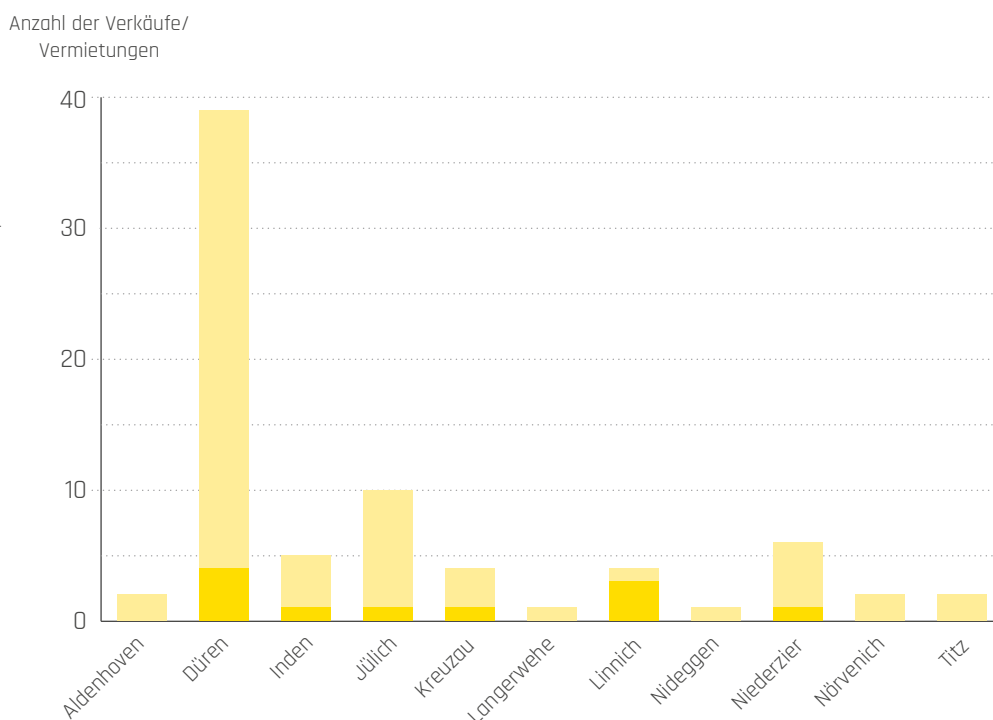
Hallen- und Produktionsimmobilien waren im Jahr 2025 die zweithäufigste nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Düren und wurden deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:5,9). Die Vermarktung konzentrierte sich stark auf die Stadt Düren, auf die 51 % aller Vermarktungen entfielen. Dahinter folgten Jülich mit 13% und Niederzier mit 8%. Weitere Anteile entfielen auf Inden (7%) sowie Kreuzau und Linnich mit jeweils 5%. Die übrigen Kommunen wiesen einen Anteil von unter 5% auf. Insgesamt wurde dieser Immobilientyp in 11 der 15 kreisangehörigen Kommunen vermarktet.

Abb. 57

Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



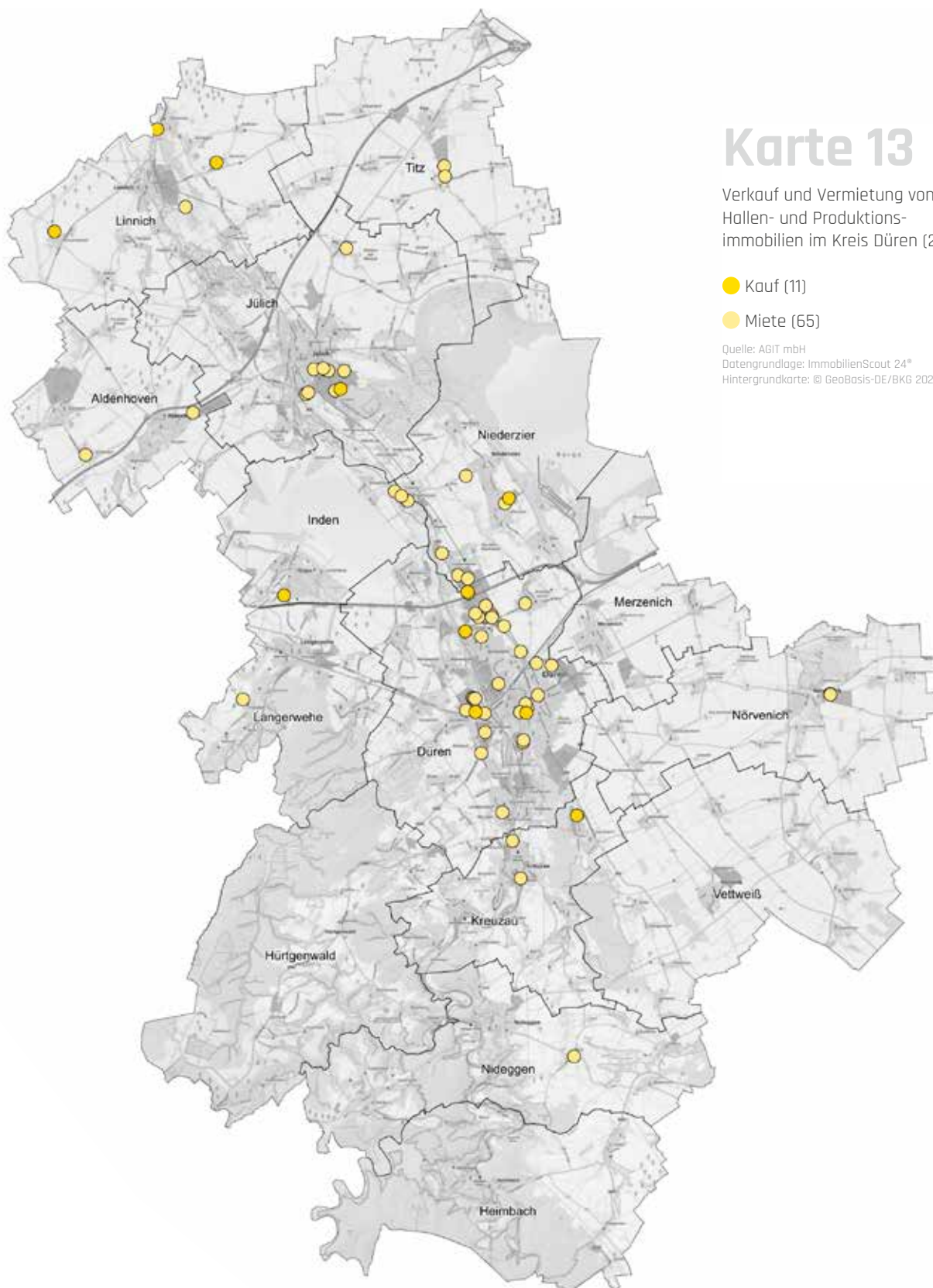


Karte 13

Verkauf und Vermietung von
Hallen- und Produktions-
immobilien im Kreis Düren (2025)

- Kauf (11)
- Miete (65)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2026



Büro- und Praxisimmobilien

Büro- und Praxisimmobilien wurden 2025 im Kreis Düren fast neunmal häufiger vermietet als verkauft. In 5 der 15 kreisangehörigen Kommunen wurden Objekte dieser Kategorie verkauft, während in 13 Kommunen Vermietungen registriert wurden. Die Stadt Düren nahm mit 54 Vermietungen und 3 Verkäufen eine zentrale Rolle ein und vereinte damit rund 60% aller vermarkteten Büro- und Praxisimmobilien auf sich. Dahinter folgte Jülich mit 15 Vermietungen und 4 Verkäufen, gefolgt von Linnich mit insgesamt 4 Vermarktungen.

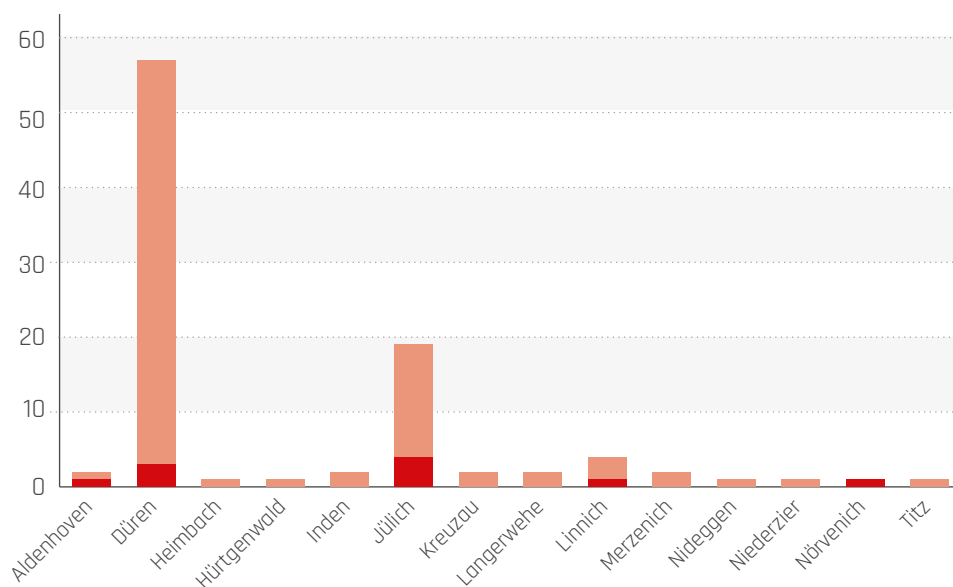
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 58

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen
im Kreis Düren (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





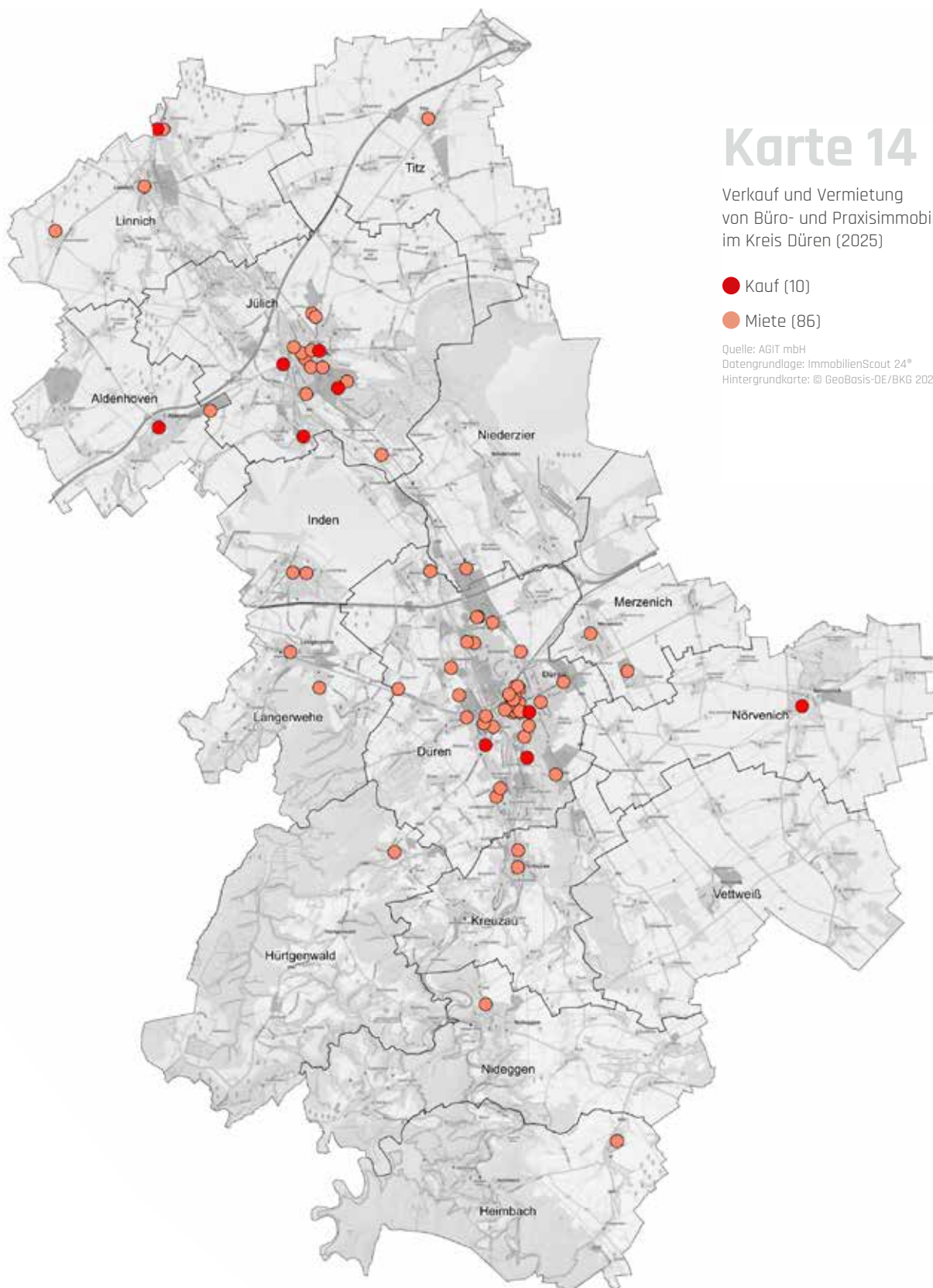
Karte 14

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
im Kreis Düren (2025)

● Kauf (10)

● Miete (86)

Quelle: AGIT mbH
Datengrundlage: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2026



Einzelhandelsimmobilien

Die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich stark auf die Städte Düren und Jülich. Hier wurden 88% aller Immobilien dieser Kategorie vermarktet. Während in 7 Kommunen Vermietungen registriert wurden, wurde lediglich ein Verkauf in Jülich verzeichnet. In 9 von 15 Kommunen gab es in diesem Segment keine Aktivität.

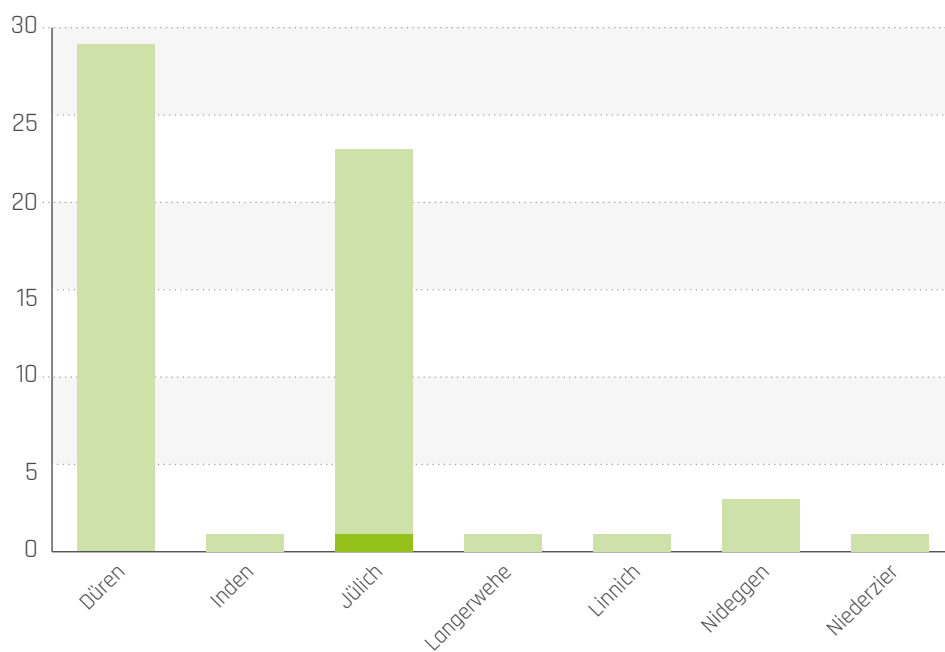
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 59

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
nach Kommunen
im Kreis Düren (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24*,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



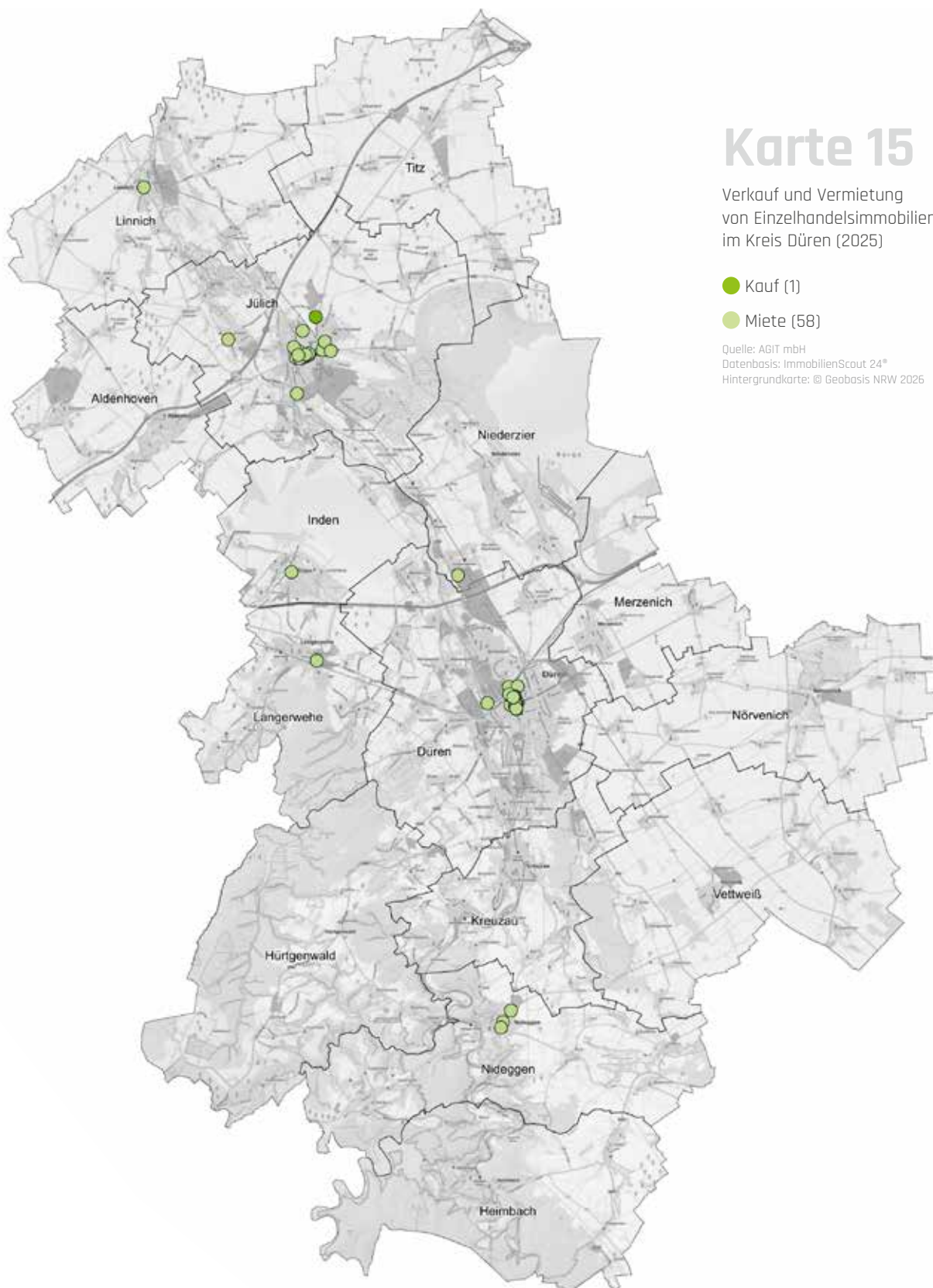


Karte 15

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
im Kreis Düren (2025)

- Kauf (1)
- Miete (58)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025



Gastronomie- und Hotelimmobilien

In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Jahr 2025 doppelt so viele Objekte vermietet wie verkauft. Insgesamt wurden 14 Vermietungen und 7 Verkäufe registriert. Die Stadt Düren verzeichnete mit 11 vermarkteten Immobilien die mit Abstand höchste Aktivität, gefolgt von Jülich mit 2 Vermarktungen. In den übrigen Kommunen wurde jeweils ein Objekt umgesetzt. Auffällig ist, dass Verkäufe in mehr Kommunen registriert wurden als Vermietungen. Insgesamt blieb der Markt in 5 der 15 kreisangehörigen Kommunen in diesem Segment ohne Aktivität.

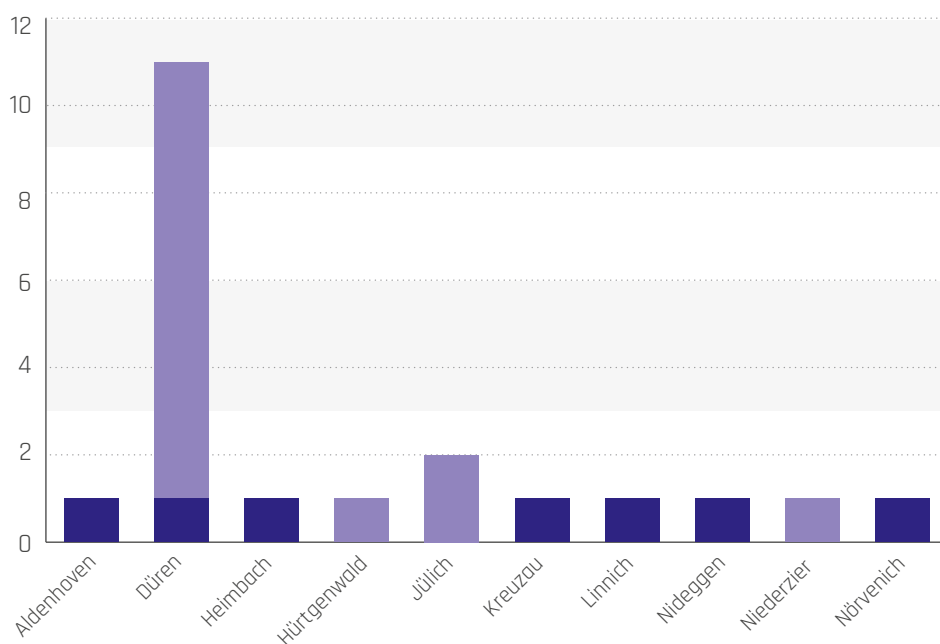
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

Abb. 60

Verkauf und Vermietung
von Gastronomie- und Hotel-
immobilien nach Kommunen
im Kreis Düren (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



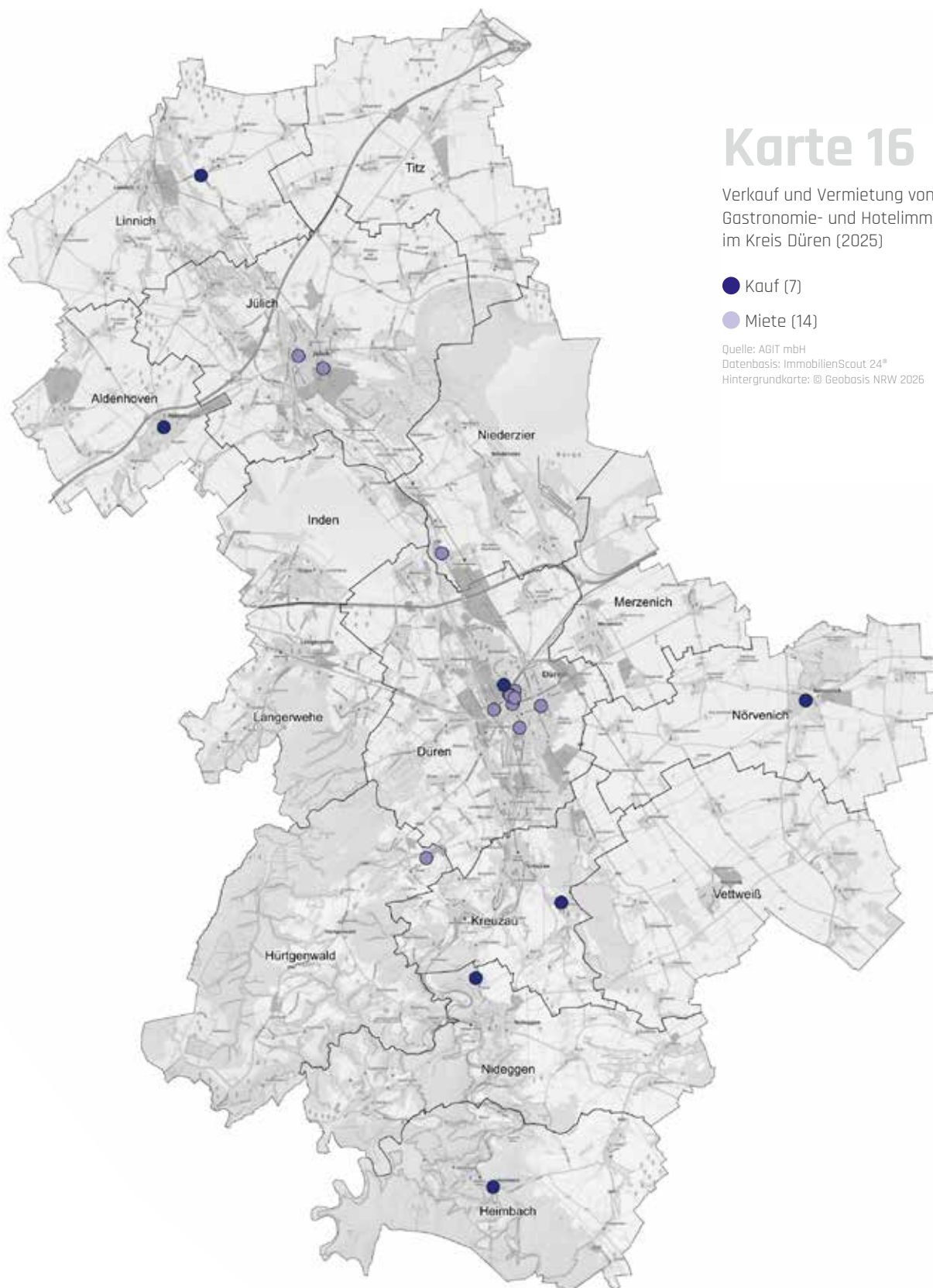


Karte 16

Verkauf und Vermietung von
Gastronomie- und Hotelimmobilien
im Kreis Düren (2025)

- Kauf (7)
- Miete (14)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025



2.5 Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2025)

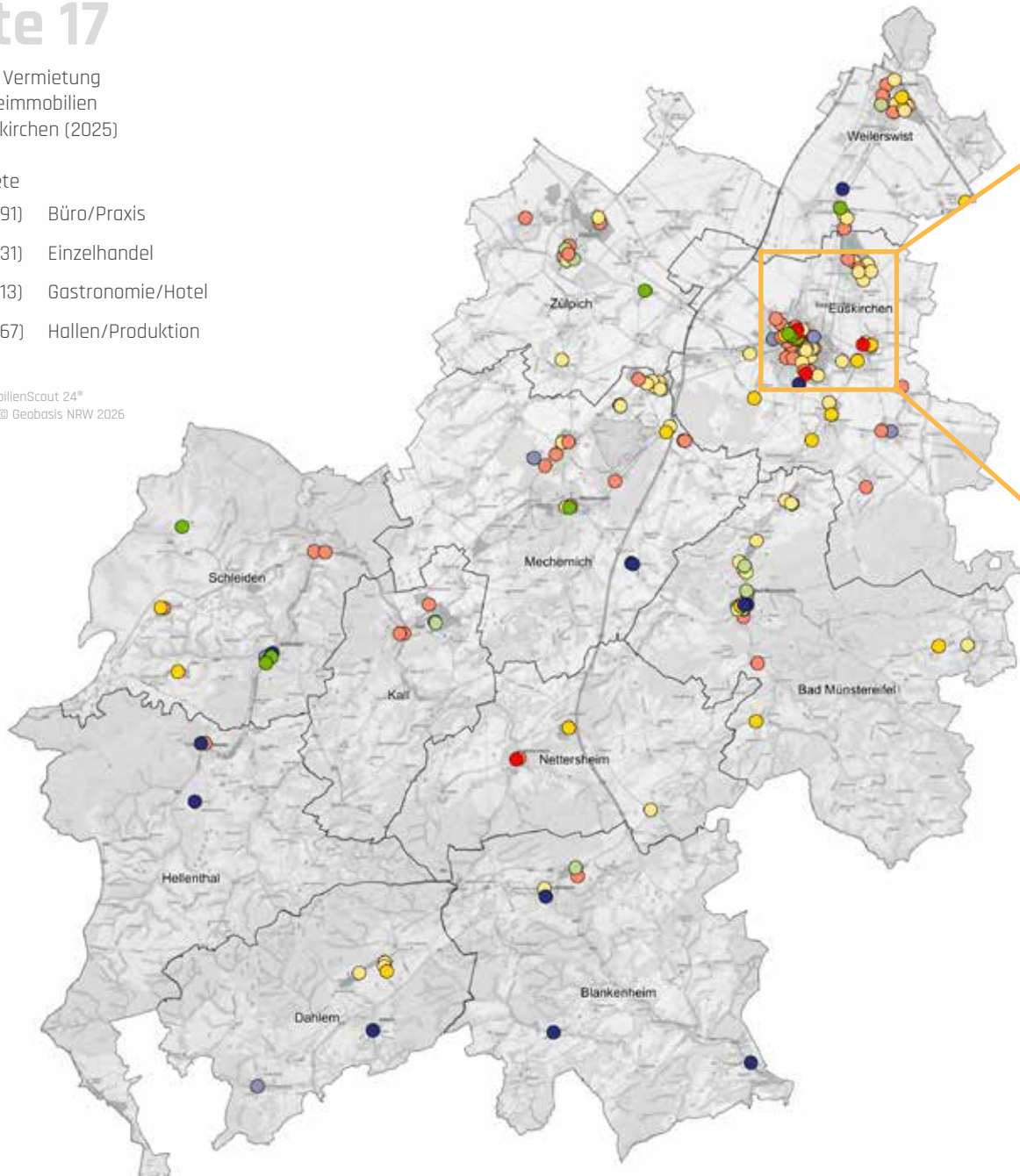
Im Kreis Euskirchen wurden 2025 insgesamt 202 Gewerbeimmobilien vermietet (134 in 2024), während 45 Immobilien verkauft wurden (38 in 2024). Dies ergibt ein Verhältnis von Verkäufen zu Vermietungen von 1: 4,5 (1: 3,5 in 2024). Während die Zahl der Vermietungen im Vergleich zu 2024 deutlich anstieg, blieben die Verkäufe auf einem annähernd konstanten Niveau.

Karte 17

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien
im Kreis Euskirchen (2025)

Kauf	Miete	
● (5)	● (91)	Büro/Praxis
● (9)	● (31)	Einzelhandel
● (14)	● (13)	Gastronomie/Hotel
● (17)	● (67)	Hallen/Produktion

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2026



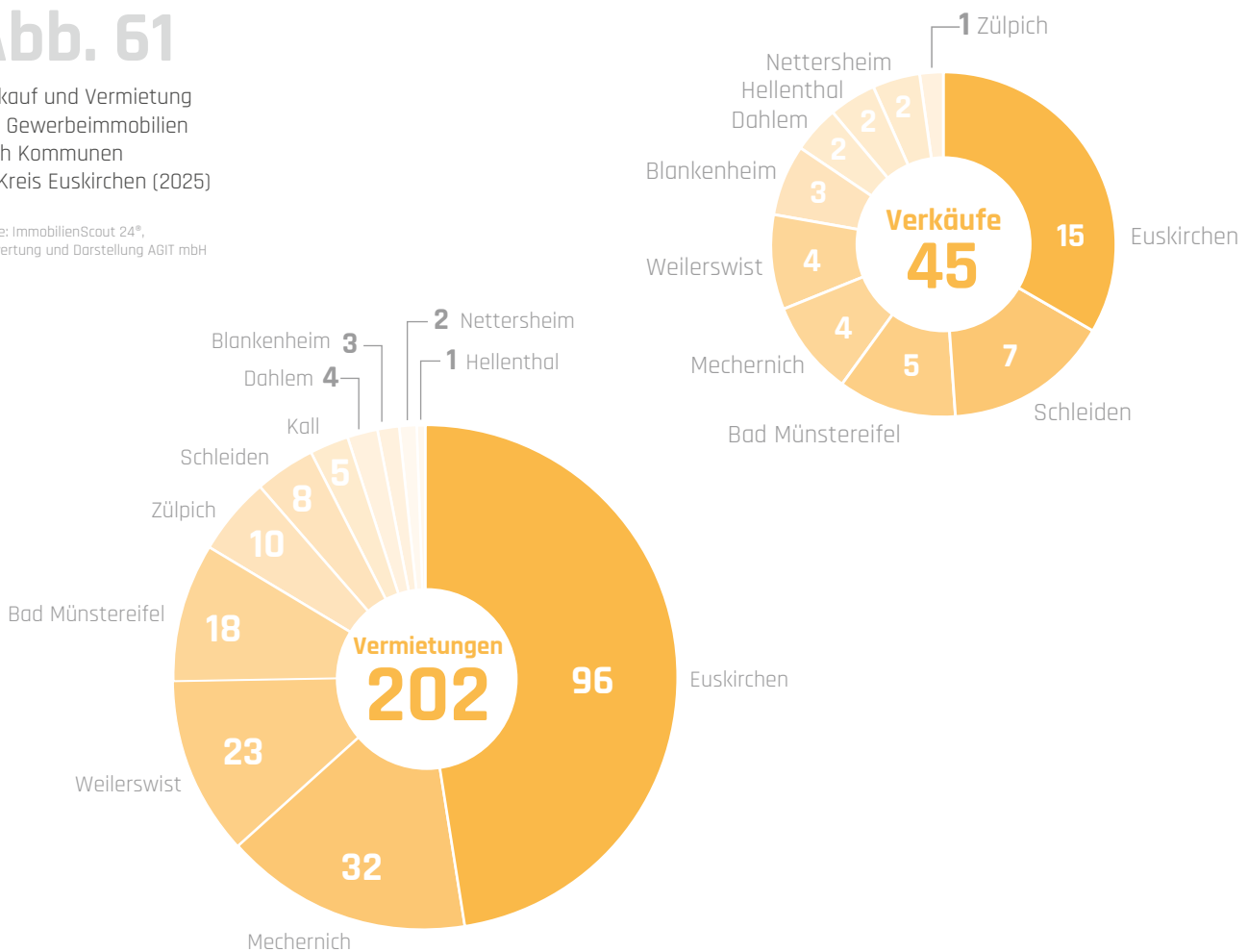


Im Kreis Euskirchen lag die Stadt Euskirchen hinsichtlich der Verkaufs- und Vermietungszahlen deutlich vor den übrigen Kommunen. 33 % aller Verkäufe und sogar 48 % aller Vermietungen entfielen auf die Kreisstadt. Bei den Vermietungen folgten Mechernich (16 %) und Weilerswist (11 %), während die übrigen kreisangehörigen Kommunen jeweils Anteile von unter 10 % aufwiesen. Bei den Verkäufen rangierten Schleiden (16 %) und Bad Münstereifel (11 %) hinter der Stadt Euskirchen. In allen kreisangehörigen Kommunen wurden Vermietungen verzeichnet. Lediglich in der Kommune Kall wurde kein Verkauf auf dem Gewerbeimmobilienmarkt registriert.

Abb. 61

Verkauf und Vermietung
von Gewerbeimmobilien
nach Kommunen
im Kreis Euskirchen (2025)

Quelle: ImmobilienScout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Mit 17 Verkäufen waren Hallen- und Produktionsimmobilien die am häufigsten nachgefragte Immobilienart. Auch in Hinblick auf das Marktvolumen lagen Hallen- und Produktionsimmobilien mit 16,1 Mio. € vor Gastronomie- und Hotelimmobilien, die bei 14 Verkäufen ein Volumen von 7,8 Mio. € erzielten. Einzelhandelsimmobilien verzeichneten bei 9 Verkäufen ein Marktvolumen von 4,3 Mio. €, während Büro- und Praxisimmobilien mit 5 Verkäufen 3,3 Mio. € erreichten.

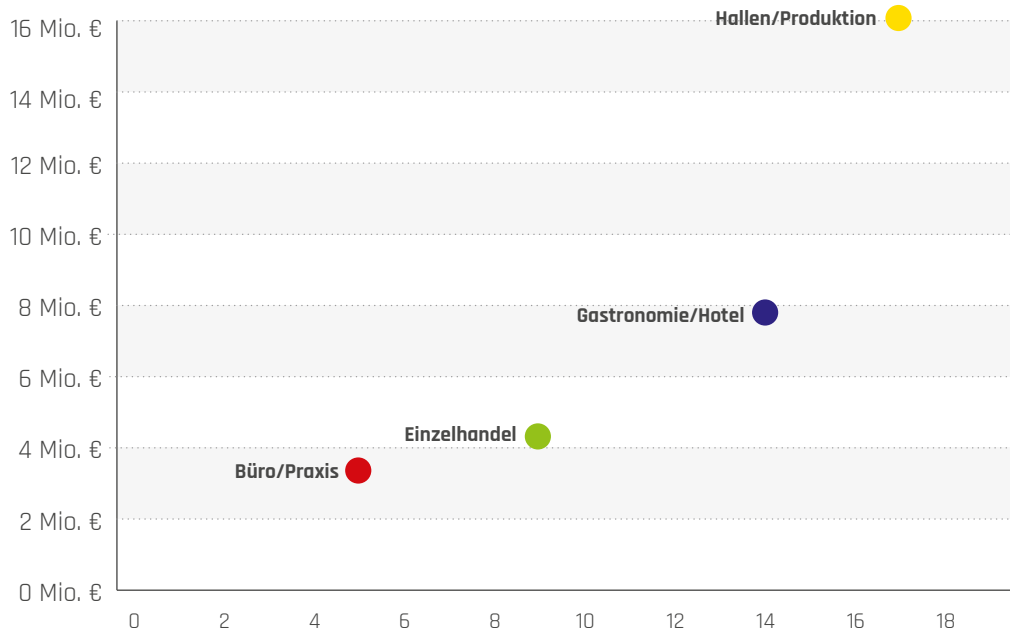


Abb. 62

Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €)

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Objekte des Immobilientyps Büro- und Praxisimmobilien (91) wurden im Jahr 2025 am häufigsten vermietet, gefolgt von Hallen- und Produktionsimmobilien (67), Einzelhandelsimmobilien (31) sowie Gastronomie- und Hotelimmobilien (13).

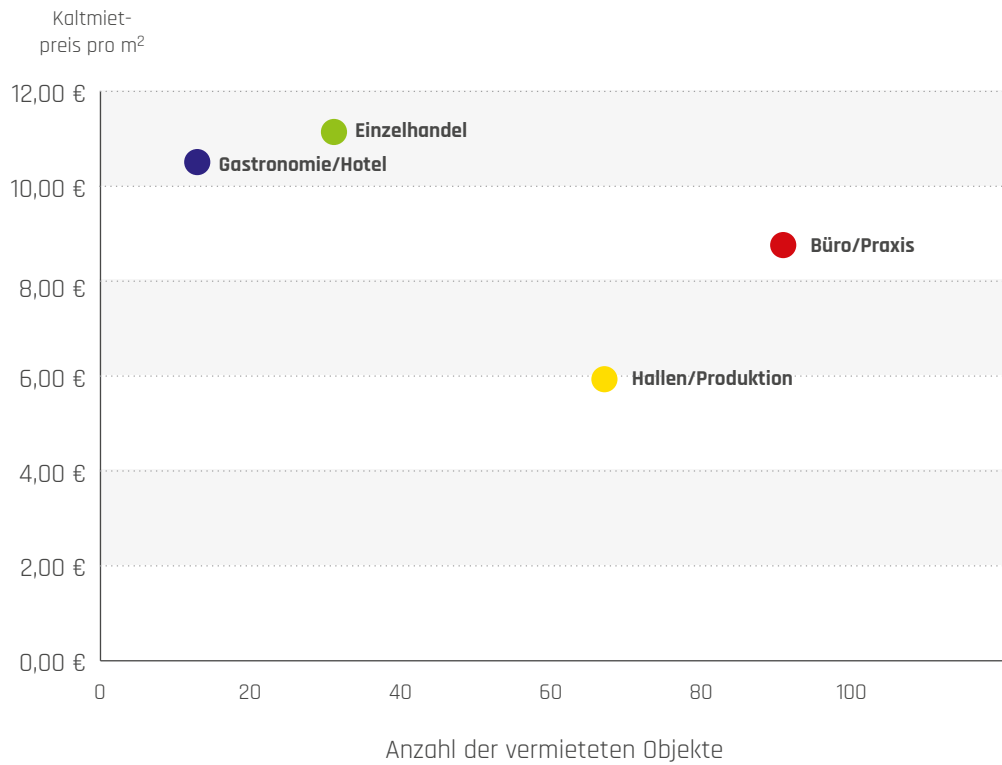
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Einzelhandelsimmobilien lag bei 11,12 €/m², der Höchstwert im Kreis Euskirchen. Dahinter folgten Gastronomie- und Hotelimmobilien mit 10,47 €/m² und Büro- und Praxisimmobilien mit 8,72 €/m². Die eher großflächigen Hallen- und Produktionsimmobilien erzielten mit 5,91 €/m² den geringsten Quadratmeterpreis.

Abb. 63

Kaltmietpreinsniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
Büro- und Praxis: 76 von 91
Einzelhandel: 22 von 31
Gastronomie/Hotel: 4 von 13
Hallen/Produktion: 40 von 67

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH



In Bezug auf die Gewerbeimmobilien war die Stadt Euskirchen im Jahr 2025 die Kommune mit den meisten Vermietungsfällen im gesamten Kreisgebiet. Insgesamt wurden hier 96 Objekte zu einem durchschnittlichen Preis von 9,27 €/m² vermietet. Der höchste durchschnittliche Quadratmeterpreis lag mit 10,24 €/m² hingegen in Kall, gefolgt von Weilerswist mit 9,68 €/m² und Blankenheim mit 9,39 €/m². Die übrigen kreisangehörigen Kommunen wiesen Preise von unter 9,00 €/m² auf. Für die Kommunen Dahlem und Hellenthal lagen zu wenige Angaben vor, sodass kein durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter ermittelt werden konnte.

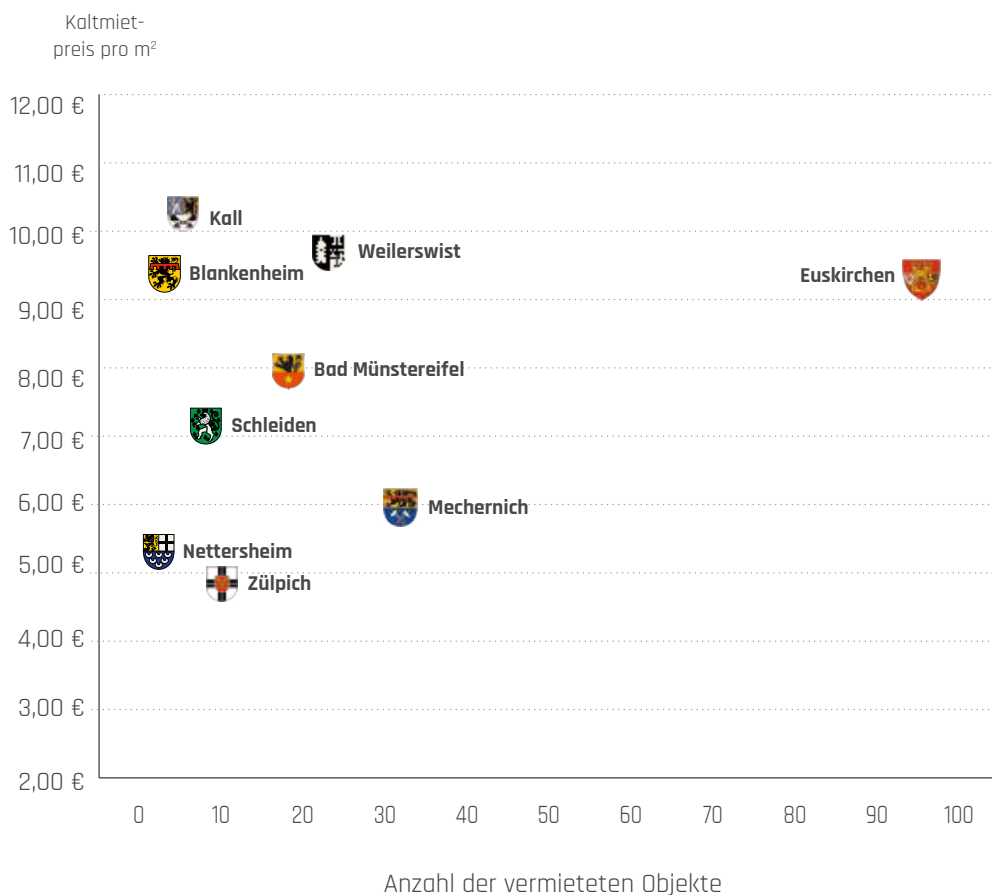


Abb. 64

Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €/m²)

Immobilien mit Angaben zu Preis und Fläche:
 Bad Münstereifel: 13 von 18
 Blankenheim: 3 von 3
 Euskirchen: 64 von 96
 Kall: 4 von 5
 Mechernich: 26 von 32
 Nettersheim: 2 von 2
 Schleiden: 6 von 8;
 Weilerswist: 14 von 23 und
 Zülpich: 8 von 10

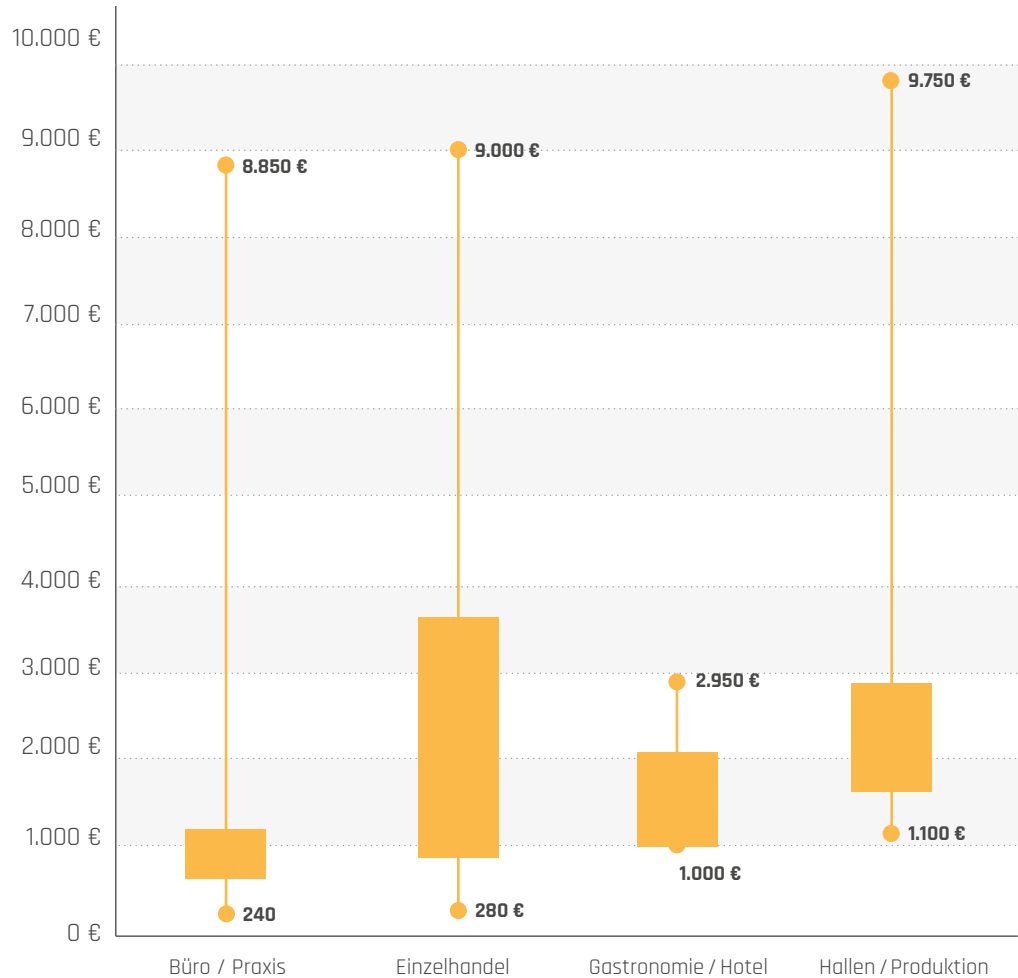
Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

In der Kategorie Büro/Praxis, der Kategorie mit der schmalsten Preisspanne, lag diese bei 645 € - 1.200 €, bei einem Median von 830 €. Der Höchstwert lag bei 8.850 € für ein Bürohaus in Euskirchen. Die größte Preisspanne zeigte sich bei Einzelhandelsimmobilien mit 883 € bis 3.650 € und einem Median von 1.825 €. Die Kaltmieten für Gastronomie- und Hotelimmobilien bewegten sich in einer deutlich engeren Preisspanne von 1.000 € bis 2.088 € (Median: 1.400 €). Hallen- und Produktionsimmobilien wiesen einen Preisrahmen von 1.655 € bis 2.890 € und einen Median von 1.980 € auf. Die jeweils teuersten Objekte der Kategorien Büro/Praxis, Gastronomie und Hotel sowie Hallen- und Produktionsimmobilien befanden sich in der Stadt Euskirchen, die teuerste Einzelhandelsimmobilie in Blankenheim.

Abb. 65

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

Quelle: ImmobilienScout 24®, Auswertung und Darstellung AGIT mbH



Die Betrachtung der durchschnittlichen Nutzfläche der verkauften und vermieteten Immobilientypen ergab ein differenziertes Bild. Während verkaufte Büro- und Praxisimmobilien durchschnittlich mehr als doppelt so groß waren wie vermietete Objekte (1:2,2), zeigt sich bei Einzelhandelsimmobilien ein moderater Unterschied: Hier waren verkaufte Objekte mit durchschnittlich 362 m² rund eineinhalbmal so groß wie vermietete Flächen (1:1,6). Auch bei Gastronomie- und Hotelimmobilien lagen die durchschnittlichen Flächen verkaufter Objekte mit 434 m² deutlich über denen vermieteter Immobilien (1:3,1). Bei Hallen- und Produktionsimmobilien zeigt sich ebenfalls ein Flächenvorteil der verkauften Objekte: Mit durchschnittlich 3.222 m² waren sie merklich größer als vermietete Flächen (1:1,7).

Preis einer
monatlichen
Kaltmiete

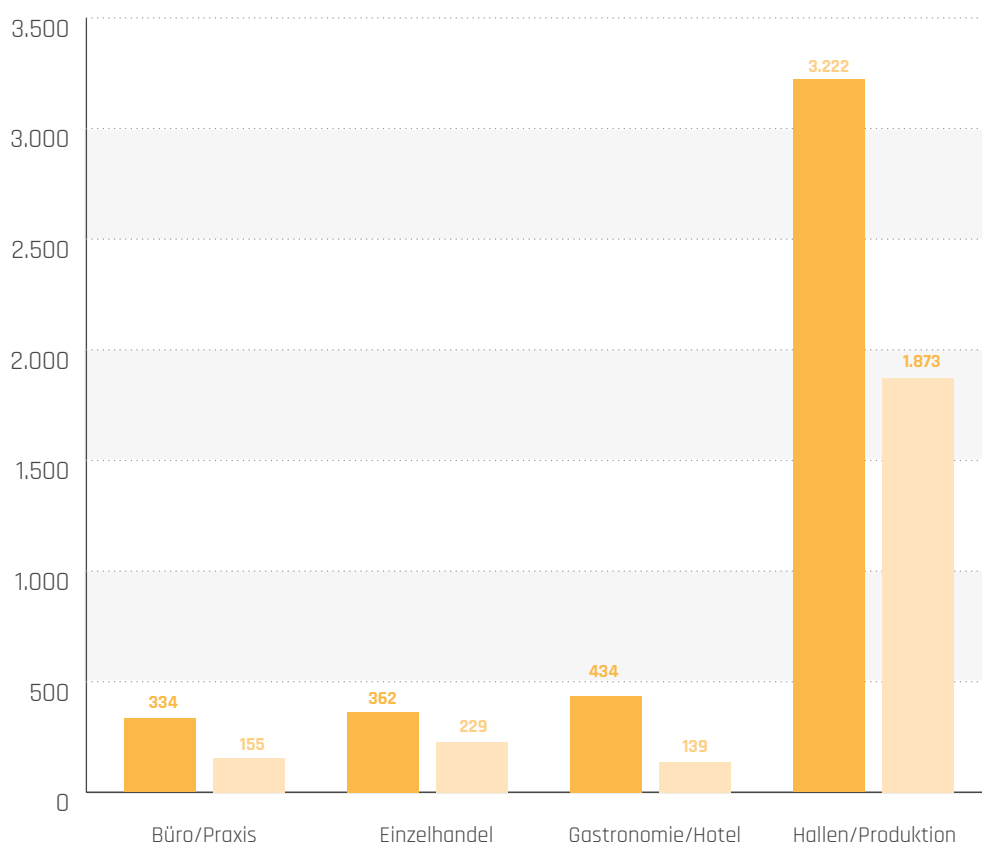


Abb. 66

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

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Verkauf und Vermietung nach Immobilientypen

Hallen- und Produktionsimmobilien

Hallen- und Produktionsimmobilien waren im Jahr 2025 die zweithäufigste nachgefragte Gewerbeimmobilienart im Kreis Euskirchen und wurden häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:3,9). Die Vermarktung konzentrierte sich stark auf die Stadt Euskirchen, auf die beinahe 35% aller Vermarktungen entfielen. Dahinter folgten Weilerswist sowie Mechernich mit jeweils 18%. Weitere Anteile entfielen auf Bad Münstereifel (13%) sowie Dahlem und Schleiden (je 5%). Die übrigen Kommunen wiesen einen Anteil von unter 5% aus. Insgesamt wurde dieser Immobilientyp in 9 von 11 kreisangehörigen Kommunen vermarktet.

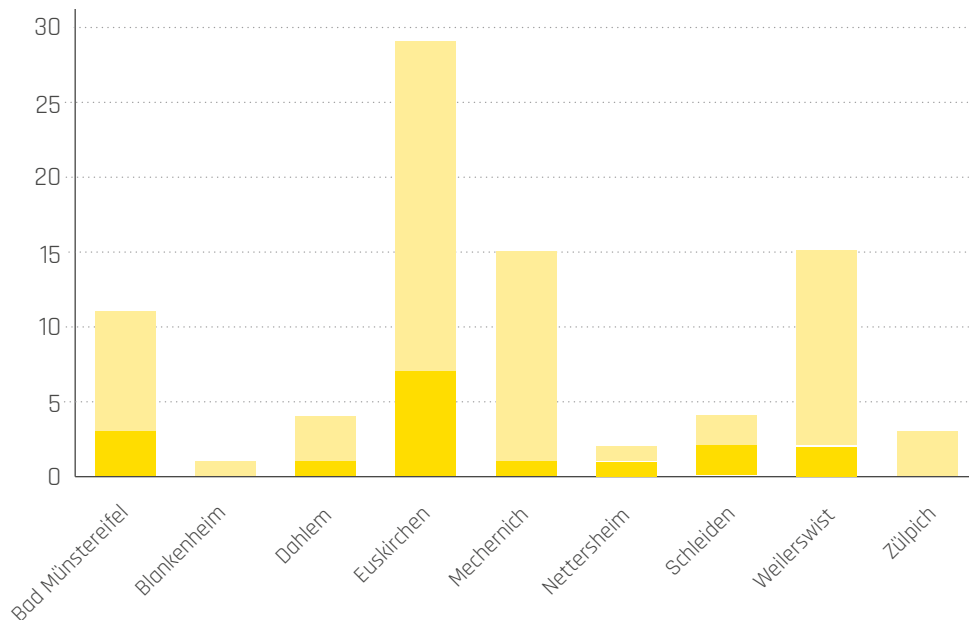
Abb. 67

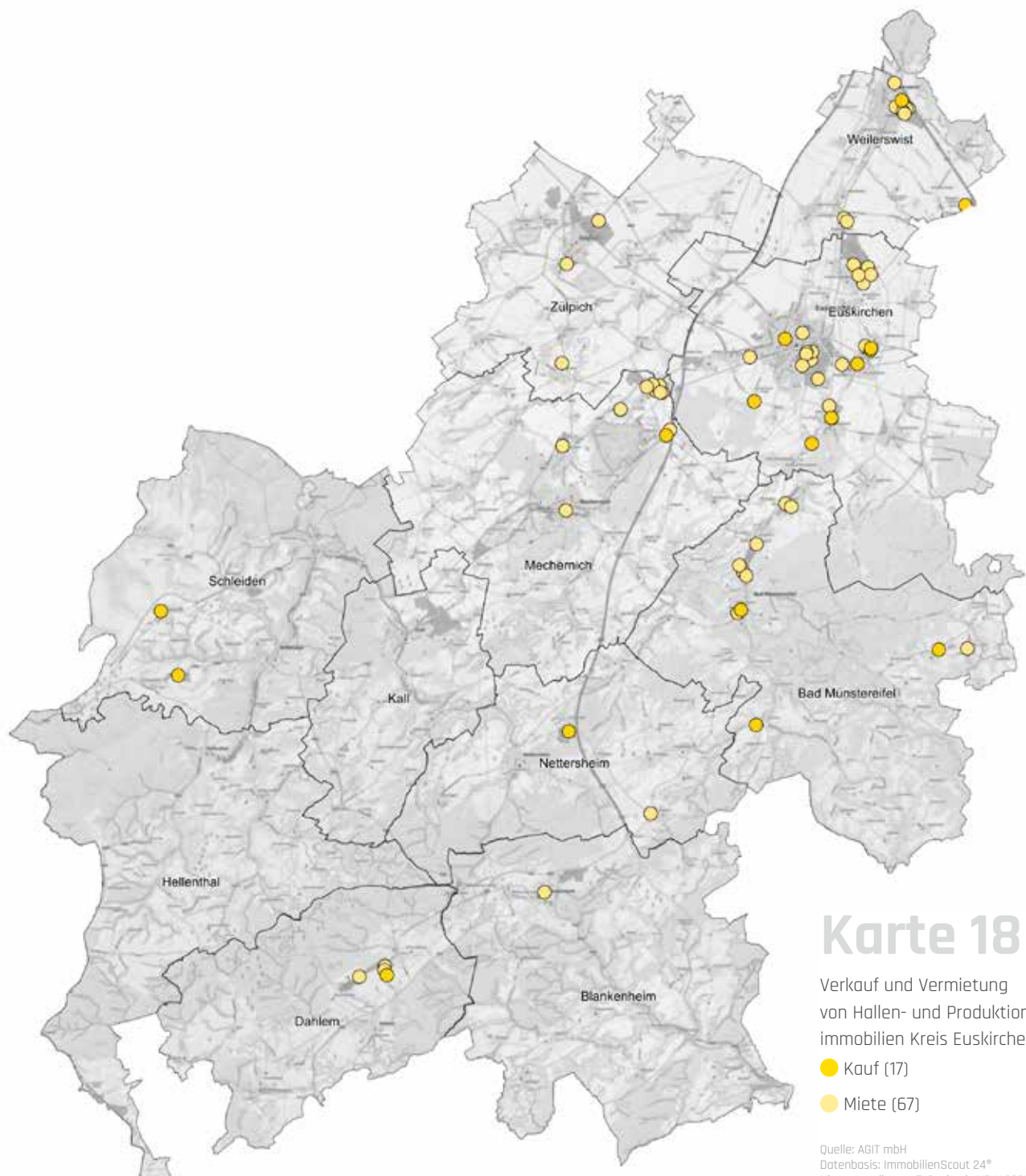
Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)

Kauf
Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH

Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen





Büro- und Praxisimmobilien

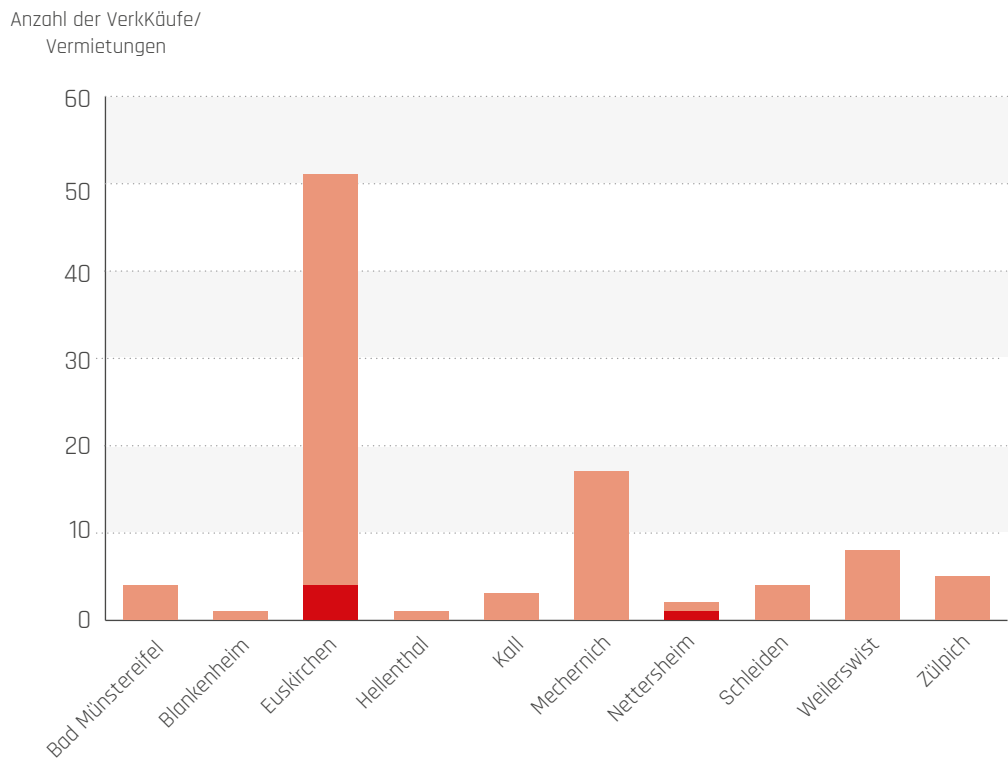
Büro- und Praxisimmobilien wurden im Jahr 2025 im Kreis Euskirchen deutlich häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1: 18,2). In 2 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Objekte dieser Kategorie verkauft, während in 10 Kommunen Vermietungen registriert wurden. Die Stadt Euskirchen nahm mit 47 Vermietungen und 4 Verkäufen eine zentrale Rolle ein und vereinte damit rund 53% aller vermarkteten Büro- und Praxisimmobilien auf sich. Dahinter folgten Mechernich mit 17 Vermietungen sowie Weilerswist mit 8 Vermietungen.

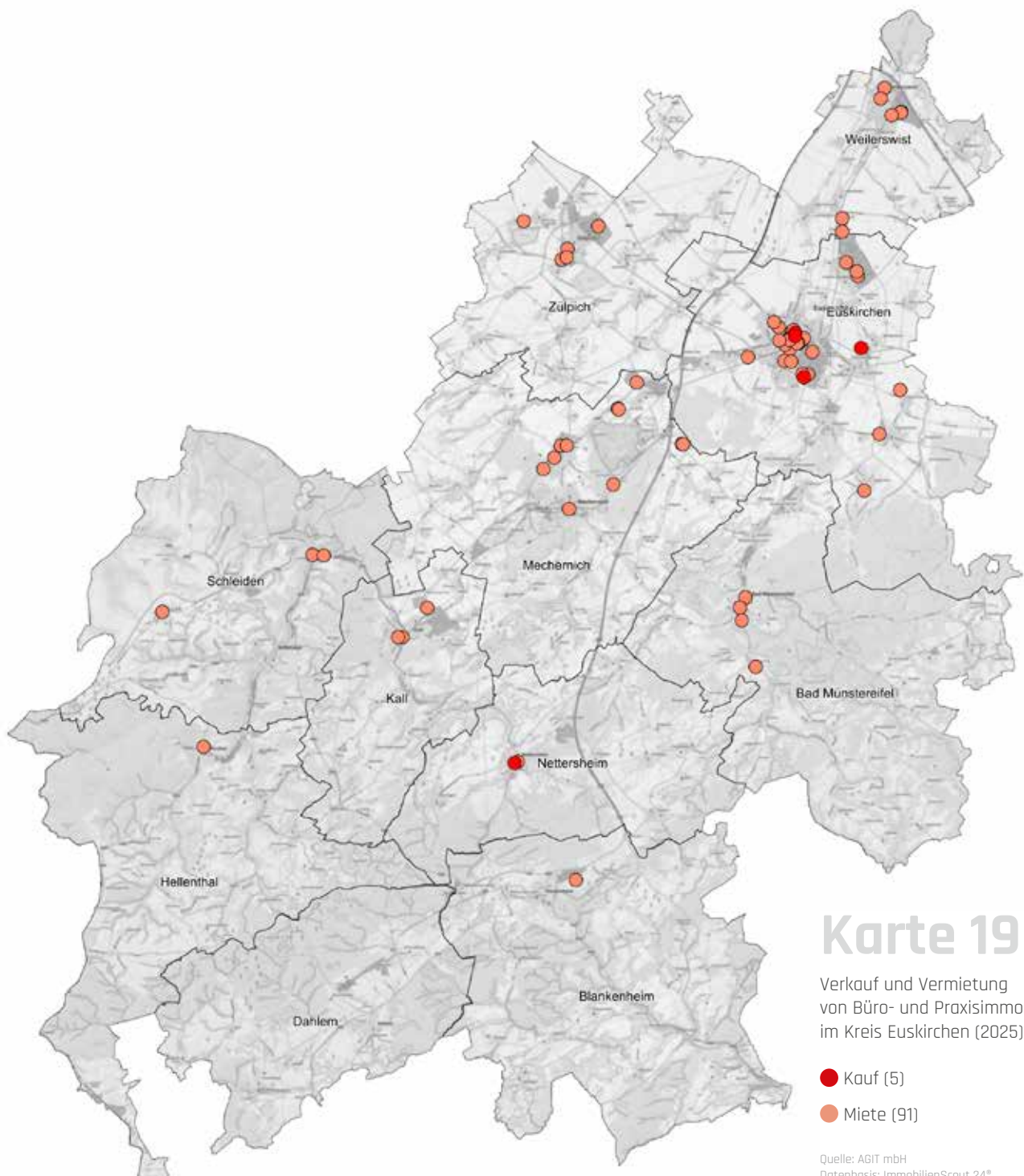
Abb. 68

Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 19

Verkauf und Vermietung
von Büro- und Praxisimmobilien
im Kreis Euskirchen (2025)

- Kauf (5)
- Miete (91)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien wurden im Jahr 2025 im Kreis Euskirchen häufiger vermietet als verkauft (Verhältnis 1:3,4). In 7 der 11 kreisangehörigen Kommunen wurden Vermietungen registriert, während Verkäufe in 5 Kommunen stattfanden. Die Vermarktung konzentrierte sich insbesondere auf die Stadt Euskirchen, in der 17 Vermietungen und 3 Verkäufe registriert wurden und die damit die Hälfte aller vermarkteten Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinte. Dahinter folgten Bad Münstereifel mit 6 Vermietungen sowie Schleiden mit 3 Verkäufen und einer Vermietung.

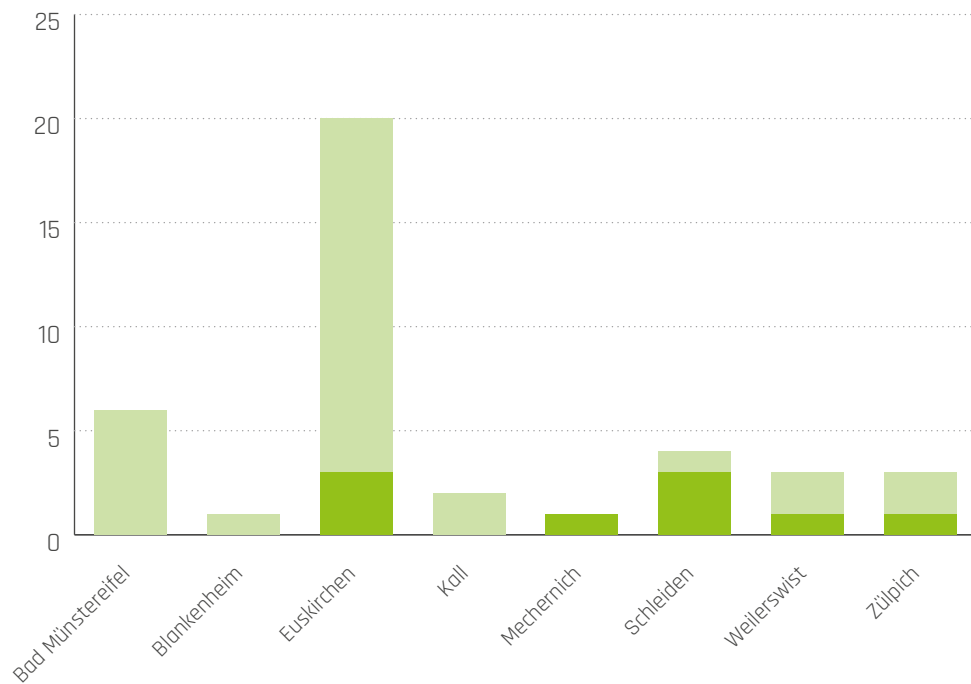
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

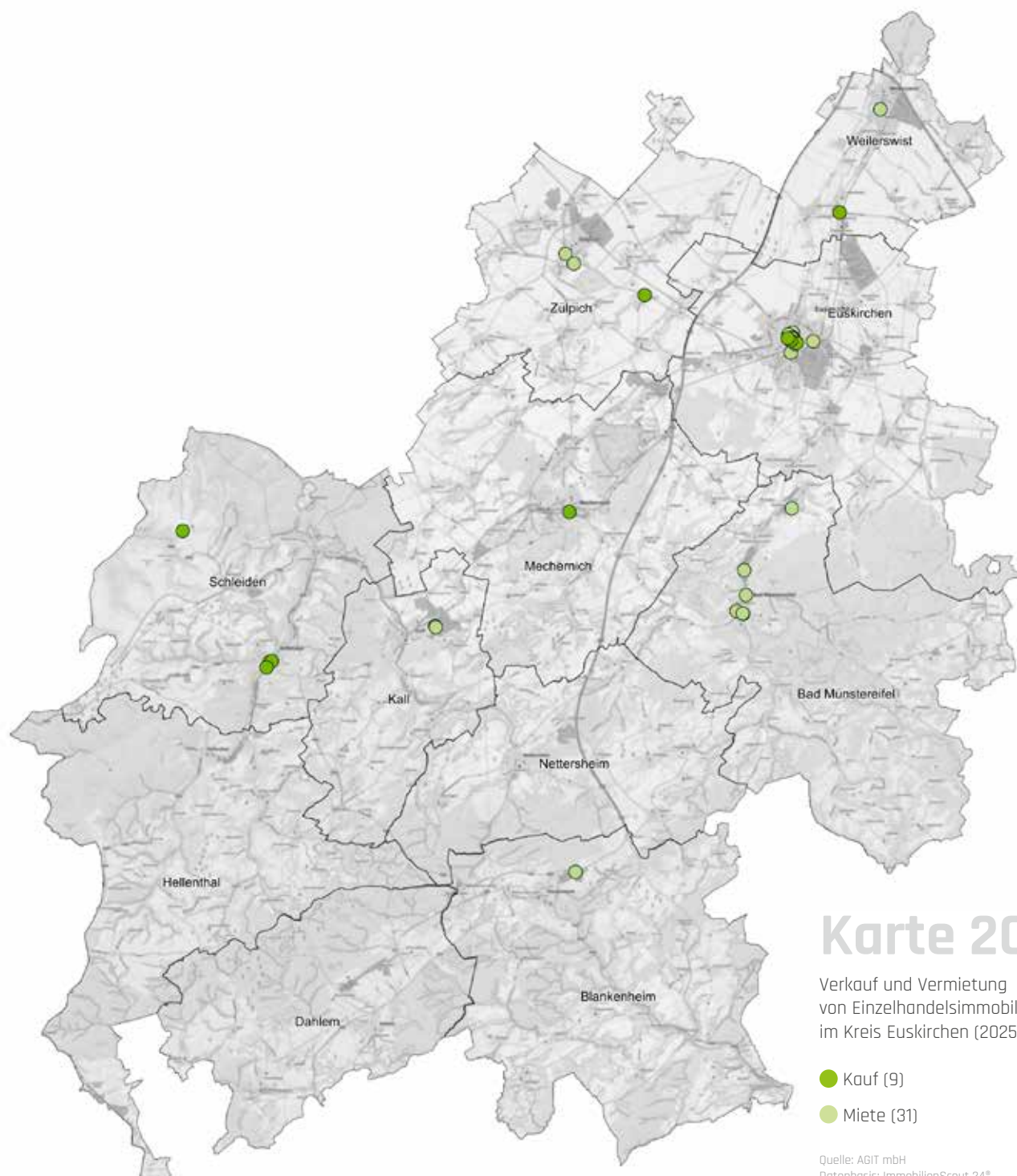
Abb. 69

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
nach Kommunen
im Kreis Euskirchen (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®,
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





Karte 20

Verkauf und Vermietung
von Einzelhandelsimmobilien
im Kreis Euskirchen (2025)

- Kauf (9)
- Miete (31)

Quelle: AGIT mbH
Datenbasis: ImmobilienScout 24®
Hintergrundkarte: © Geobasis NRW 2025

Gastronomie/Hotel

In der Kategorie Gastronomie- und Hotelimmobilien wurden im Gegensatz zu den vorhergehenden Kategorien etwas mehr Objekte verkauft als vermietet (Verhältnis 1:0,9). Vermietungen wurden in 4 der 11 kreisangehörigen Kommunen registriert, während Verkäufe in 8 Kommunen stattfanden. Die Vermarktung konzentrierte sich insbesondere auf die Stadt Euskirchen, in der 10 Vermietungen und ein Verkauf registriert wurden und die damit 40% aller vermarkteten Objekte auf sich vereinte. Dahinter folgten Blankenheim, Mechernich und Schleiden mit je 3 vermarkteten Objekten.

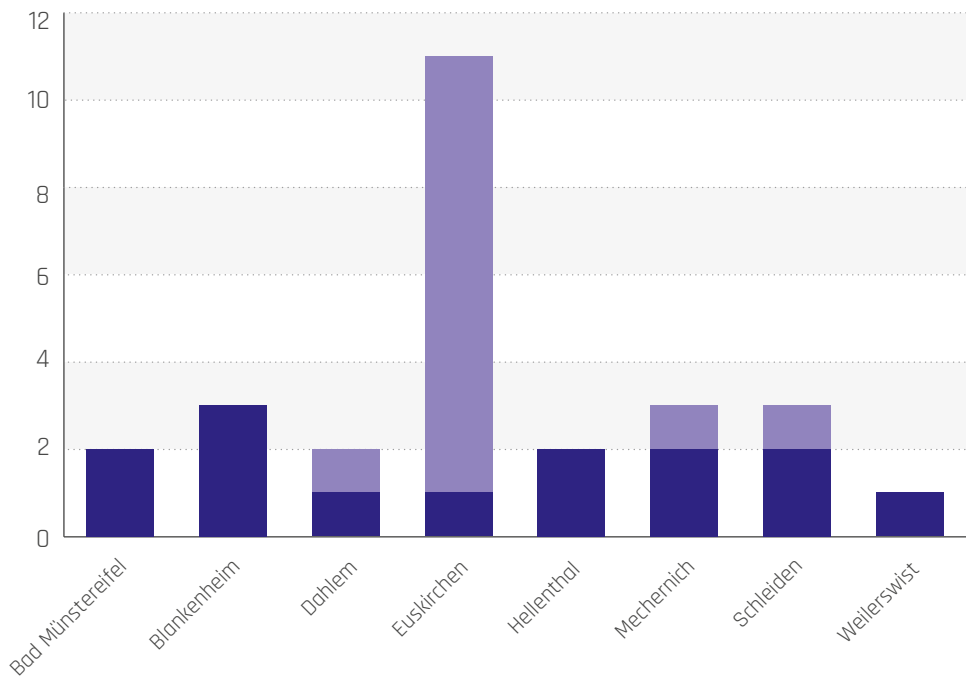
Anzahl der Verkäufe/
Vermietungen

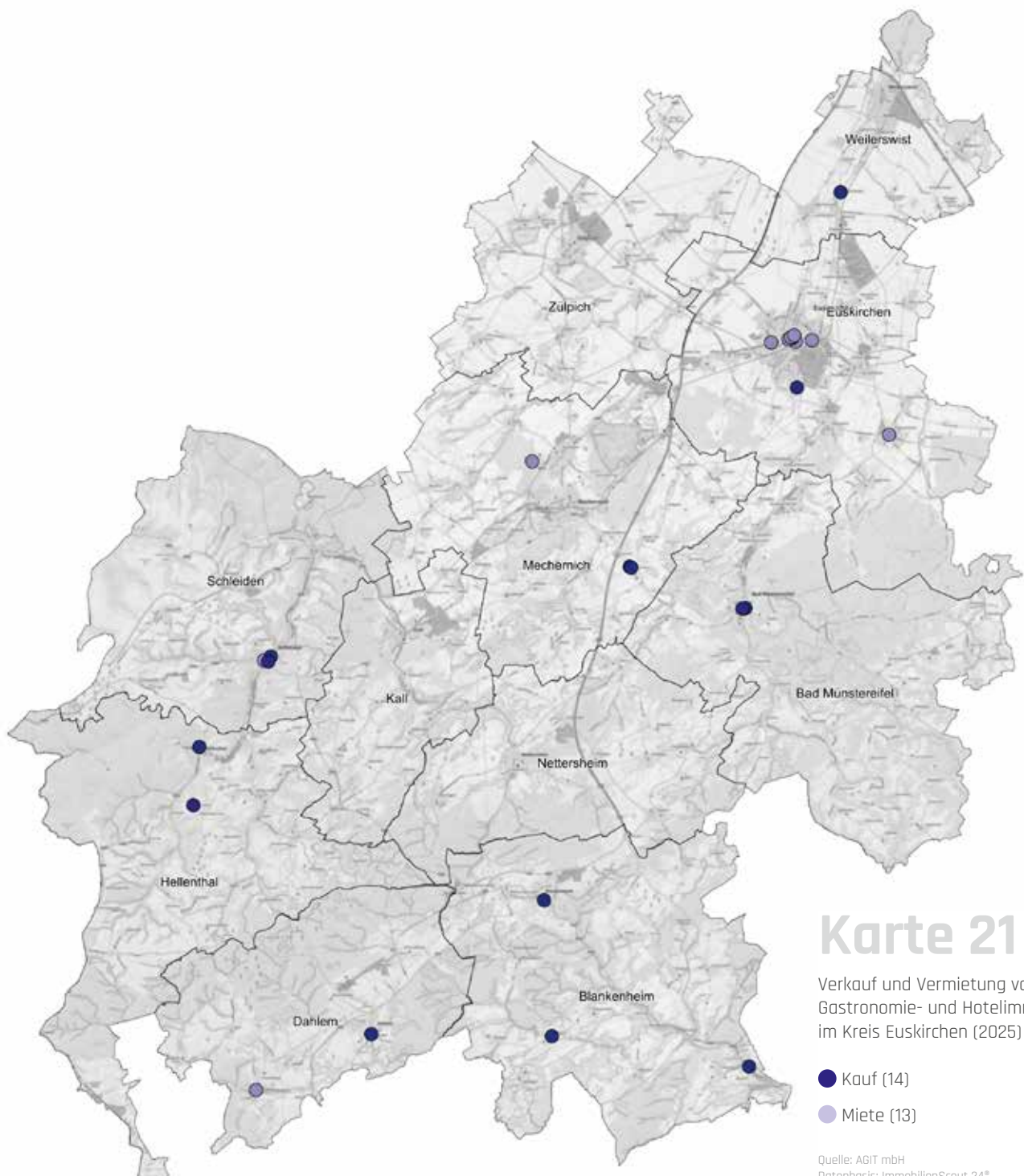
Abb. 70

Verkauf und Vermietung
von Gastronomie- und Hotel-
immobilien nach Kommunen
im Kreis Euskirchen (2025)

■ Kauf
■ Miete

Quelle: ImmobilienScout 24®
Auswertung und Darstellung AGIT mbH





3

Zukunft im Bestand: Transformation von Gewerbestandorten

Die Entwicklung bestehender Gewerbestandorte gewinnt im Kontext nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklung zunehmend an Bedeutung. Angesichts begrenzter Flächenressourcen, wachsender ökologischer Anforderungen und sich wandelnder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen rückt der Bestand als strategische Ressource in den Fokus.

Dieses Kapitel beleuchtet die Potenziale, Treiber und strategischen Ansätze der Transformation und leitet daraus Handlungsempfehlungen für eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung ab.



3.1 Einleitung

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte gewinnt angesichts wachsender ökologischer Anforderungen, begrenzter Flächenressourcen und dynamischer wirtschaftlicher Entwicklungen zunehmend an Relevanz. Dabei richtet sich der Blick nicht ausschließlich auf klassische Gewerbegebiete, sondern ebenso auf gewerblich genutzte Gebäude in Mischlagen oder Quartierszusammenhängen, die eine wichtige Funktion für die lokale und regionale Wertschöpfung übernehmen. Bestandsflächen bilden damit nicht nur einen wesentlichen Bestandteil wirtschaftlicher Strukturen, sondern zugleich einen zentralen Ansatzpunkt für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Standorten.

Mit dem Bestand sind dabei vielfältige Herausforderungen verbunden. Klimabedingte Extremwetterereignisse, wirtschaftliche Strukturveränderungen und technologische Umbrüche können die Funktionsfähigkeit bestehender Standorte ebenso beeinträchtigen wie ihre langfristige Nutzbarkeit. Besonders in dicht genutzten gewerblichen Lagen, in denen unterschiedliche Nutzungen, Betriebe und Infrastrukturen räumlich eng miteinander verflochten sind, entsteht daraus ein erheblicher Anpassungsdruck. Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird vor diesem Hintergrund zu einer zentralen Aufgabe, um wirtschaftliche Funktionen zu sichern, räumliche Strukturen weiterzuentwickeln und Standorte gegenüber zukünftigen Anforderungen robuster aufzustellen (BBSR 2025a).

Gegenüber der Neuausweisung von Flächen bietet die Entwicklung im Bestand besondere Chancen. Sie ermöglicht es, vorhandene bauliche, infrastrukturelle und räumliche Ressourcen gezielt weiterzuentwickeln, Flächen effizienter zu nutzen und bestehende Strukturen an veränderte Nutzungsanforderungen anzupassen. Damit kann Bestandsentwicklung nicht nur zur Reduktion des Flächenverbrauchs beitragen, sondern auch ökologische, wirtschaftliche und soziale Zielsetzungen miteinander verknüpfen. Voraussetzung dafür ist jedoch ein integrierter Blick auf Potenziale, Hemmnisse und Entwicklungsspielräume sowie eine abgestimmte Planung und Steuerung der Transformationsprozesse.

Vor diesem Hintergrund untersucht das Kapitel die Transformation bestehender Gewerbestandorte aus unterschiedlichen Perspektiven. Im Mittelpunkt stehen die Potenziale im Bestand, die wesentlichen Treiber und Rahmenbedingungen, strategische Ansätze der Weiterentwicklung sowie daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen für Planung und Praxis. Ziel ist es, eine strukturierte Grundlage für die Einordnung und Gestaltung von Transformationsprozessen zu schaffen und die Rolle des Bestands als langfristige Entwicklungsressource herauszuarbeiten.

Abb. 71

Zukunft im Bestand – Transformation von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).

Bestehende Gewerbestandorte nachhaltig weiterentwickeln, wirtschaftliche Funktionen sichern und Flächenressourcen schonen – für zukunftsfähige Städte und Regionen.

Potenziale im Bestand



Flächenpotenziale

Nachverdichtung, Umnutzung und bauliche Erweiterung erhöhen die Flächeneffizienz und vermeiden neuen Flächenverbrauch.



Ökologische Potenziale

Entsiegelung, Klimaanpassung, Energieeffizienz und Biodiversität reduzieren Umweltwirkungen und stärken die Resilienz.



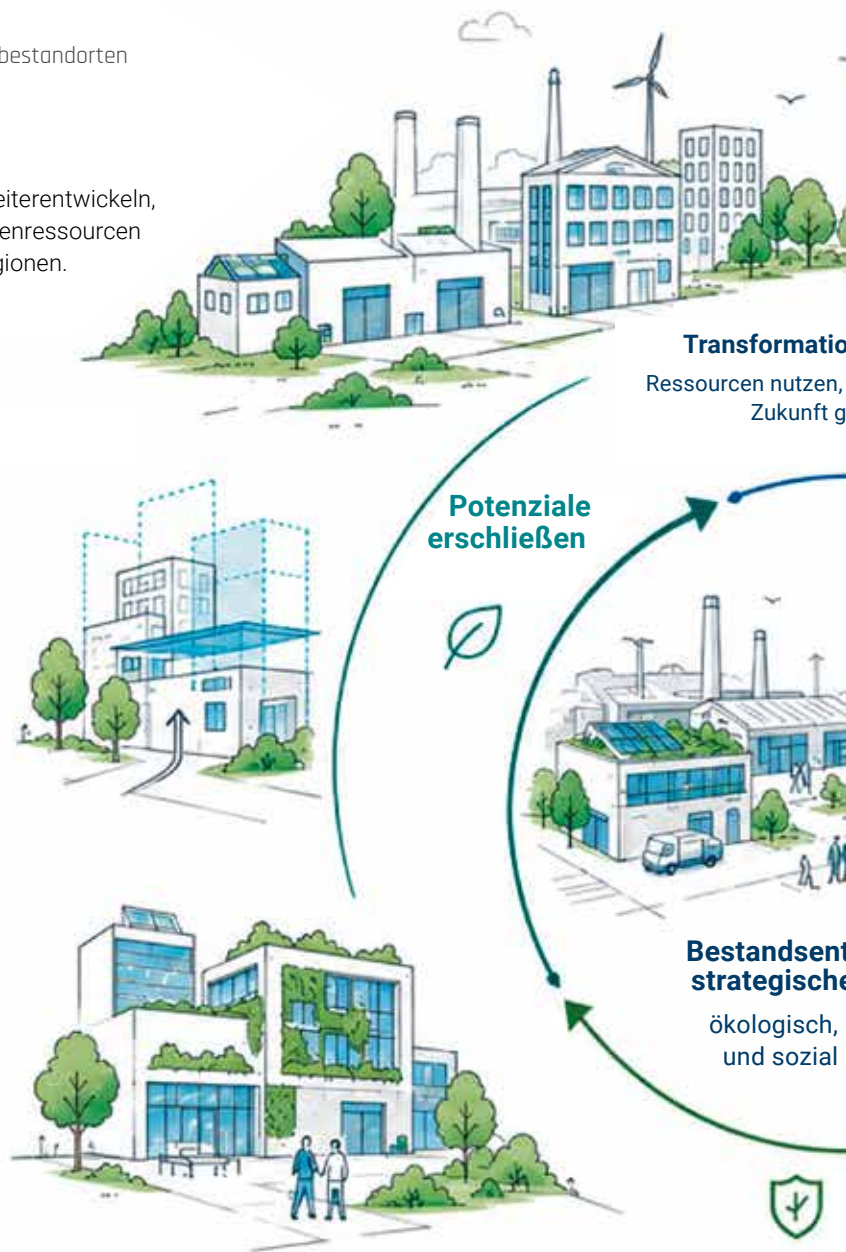
Wirtschaftliche Potenziale

Standorte werden zukunftsfähig gestaltet, Betriebskosten gesenkt und Innovations- sowie Wettbewerbsfähigkeit gestärkt.



Soziale Potenziale

Attraktive Arbeitswelten, sichere Freiräume und Kooperationen fördern Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe.



TREIBER UND RAHMEN



Klimawandel

Extremwetter und steigende Anforderungen erfordern resiliente Standorte.



Wirtschaftlicher Strukturwandel und technologische Entwicklung

Neue Geschäftsmodelle und Technologien verändern Nutzungsanforderungen.



Begrenzte Ressourcen

Innenentwicklung wichtiger, Flächenneunutzung wichtiger.



Flächenverbrauch reduzieren und Ressourcen schonen



Wirtschaftliche Funktionen sichern und stärken



Umweltwirkungen minimieren und Resilienz erhöhen

ZIEL: ZUKUNFTSFÄHIGKEIT



Entwicklung im Bestand

Strukturen stärken,
neue Funktionen ein-
bauen, umgestalten.

Strategien umsetzen



Entwicklung als Ressource:

ökonomisch
nachhaltig.

Zukunft sichern



Strategische Ansätze



Integrierte Planung

Interdisziplinär, sektorübergreifend
und auf unterschiedlichen Maß-
stabsebenen.



Kooperation & Beteiligung

Akteure einbinden, Netzwerke
stärken und gemeinsam Lösungen
entwickeln.



Flexibilität & Wandlungsfähigkeit

Nutzungen, Gebäude und Infrastrukturen an
neue Anforderungen anpassen und zukunfts-
offen gestalten.



Klimaschutz & Klimaanpassung

Emissionen senken, Anpassung fördern und
Standorte widerstandsfähig machen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Flächenressourcen

Entwicklung und effiziente
Nutzung werden immer



Gesetzliche Vorgaben

Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch
und Bundesnaturschutzgesetz fordern
sparsamen Umgang mit Fläche.



Ziele der Nachhaltigkeit

Flächenkreislaufwirtschaft,
Klimaschutz und nachhaltige
Stadtentwicklung als Leit-
linien.

MASSSTÄBE FÜR DIE GEWERBESTANDORTE



Lebensqualität verbessern
und gesellschaftliche
Teilhabe fördern



Wettbewerbsfähigkeit und
Innovationskraft steigern



Bestand als langfristige
Entwicklungsressource
etablieren



3.2 Potenziale im Bestand

Die Transformation im Bestand eröffnet ein breites Spektrum an Entwicklungspotenzialen, die für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung von zentraler Bedeutung sind. Im Vergleich zur Neuentwicklung bietet der Bestand die Möglichkeit, vorhandene räumliche, bauliche und infrastrukturelle Ressourcen gezielt weiterzuentwickeln und an veränderte Anforderungen anzupassen. Dabei lassen sich ökologische, ökonomische und soziale Zielsetzungen miteinander verbinden, indem Flächen effizient genutzt, Umweltwirkungen reduziert und die Funktionsfähigkeit bestehender Standorte gestärkt werden.

Die folgenden Unterkapitel differenzieren diese Potenziale systematisch und beleuchten die Transformation im Bestand aus flächenbezogener, ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Perspektive.

3.2.1 Flächenpotenziale

Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenverfügbarkeiten kommt der gezielten Aktivierung bestehender Gewerbeflächen eine zentrale Rolle zu. Insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung, Umnutzung und baulichen Erweiterung eröffnen die Möglichkeit, die Flächeneffizienz zu steigern und bestehende Standorte an veränderte Anforderungen anzupassen. Dadurch können zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen, wodurch sowohl ökologische als auch ökonomische Potenziale erschlossen werden können.

Die politische und planerische Rahmensetzung unterstützt diese Ausrichtung zunehmend. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) empfiehlt, die Inanspruchnahme neuer Flächen möglichst zu vermeiden und der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Mit dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung werden flächensparendes Bauen, eine ausreichende Grünversorgung und die Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen als zentrale Anforderungen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung zusammengeführt. Zugleich verpflichten Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz zu einem sparsamen Umgang mit Fläche und zur möglichst schonenden Entwicklung bestehender Siedlungsstrukturen (BMUKN 2025).

EXKURS In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von heute rund 51 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, um bis zum Jahr 2050 einen Flächenverbrauch von netto Null im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen. Wegen seiner Relevanz für den Klimaschutz (CO₂-Senken) bildet das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft zudem ein wichtiges Element des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung.



Ein wesentliches Flächenpotenzial liegt in der Nachverdichtung bestehender Standorte. In vielen gewerblich geprägten Bereichen bestehen standortinterne Flächenreserven, die aus historisch gewachsenen Strukturen resultieren und heutigen Anforderungen an Flächeneffizienz und Nutzungsdichte nicht mehr entsprechen. Durch eine gezielte bauliche Ergänzung und Neuordnung können diese Potenziale aktiviert und bestehende Standorte funktional weiterentwickelt werden. Dies betrifft nicht nur die bauliche Ausnutzung von Grundstücken, sondern auch die Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe, die Bündelung von Funktionen sowie die Anpassung an veränderte Produktions- und Arbeitsformen (BBSR 2019).

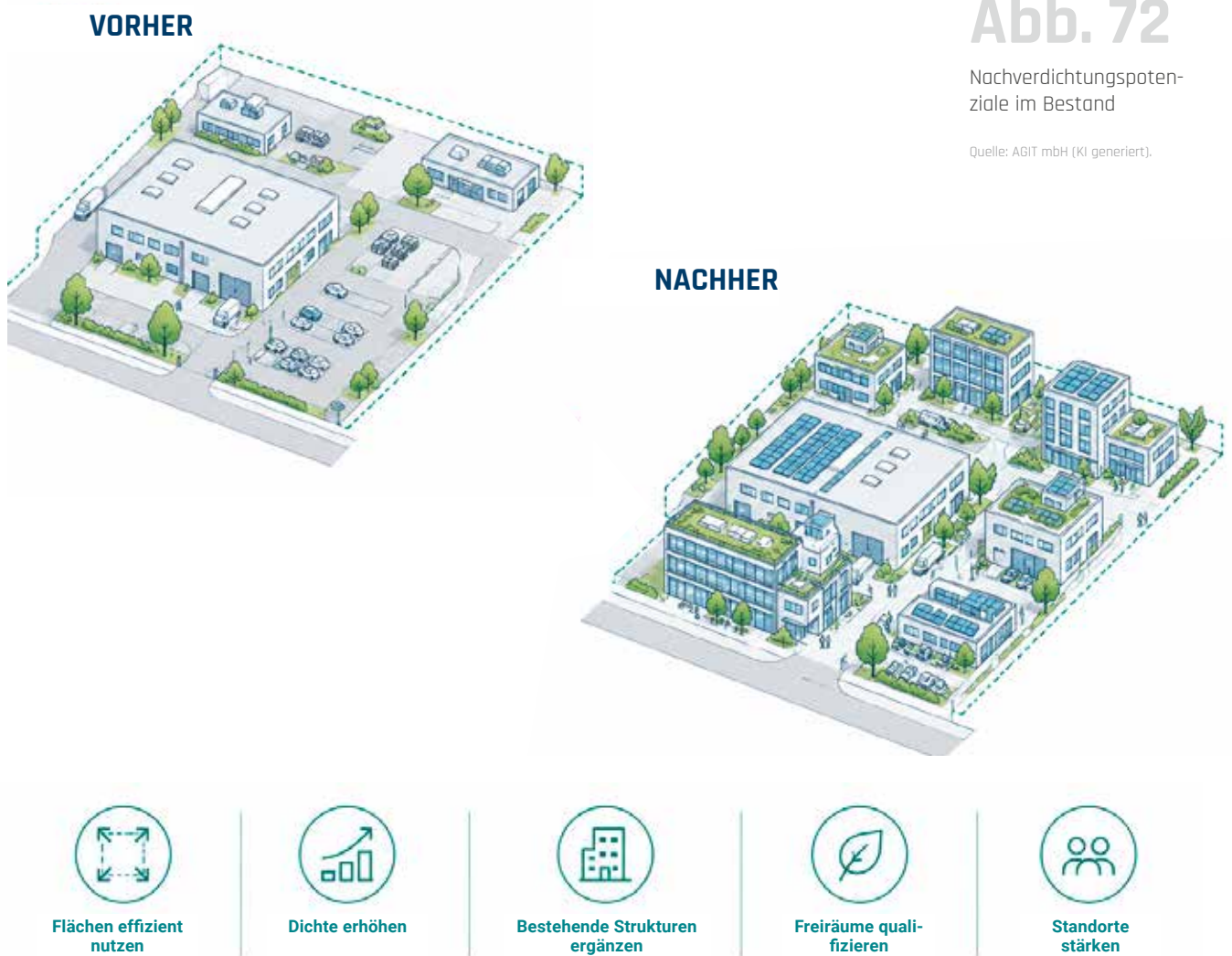




Abb. 73

Typologie möglicher Umnutzungen im Bestand

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).

Darüber hinaus bieten Umnutzungen bestehender Gebäude und Flächen ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Sie setzen insbesondere dort an, wo bestehende Nutzungsstrukturen nicht mehr den aktuellen wirtschaftlichen Anforderungen entsprechen oder durch strukturelle Veränderungen an Bedeutung verloren haben. Anstatt diese Flächen ungenutzt zu lassen oder vollständig neu zu entwickeln, ermöglicht die Umnutzung eine funktionale Neuausrichtung innerhalb bestehender baulicher Strukturen. Dazu zählen etwa die Integration neuer Nutzungen, die Reorganisation von Flächenzuschnitten oder die technische und gestalterische Aufwertung vorhandener Gebäude. Umnutzungen tragen damit nicht nur zur Reaktivierung von Flächen bei, sondern auch zur Diversifizierung wirtschaftlicher Aktivitäten und zur Stabilisierung von Standorten.



Ein weiteres Flächenpotenzial ergibt sich durch bauliche Anpassungen und Erweiterungen innerhalb des Bestands. Hierzu zählen etwa Aufstockungen, Anbauten oder die funktionale Anpassung bestehender Gebäudeteile, um zusätzliche Nutzflächen zu schaffen. Solche Maßnahmen eröffnen Betrieben neue Entwicklungsspielräume, stärken die Standortbindung und erhöhen die Flächeneffizienz, ohne dass unbebaute Flächen außerhalb des Bestands neu erschlossen werden müssen. In Kombination mit gestalterischen oder funktionalen Verbesserungen können sie zugleich zur Aufwertung und langfristigen Sicherung bestehender Standorte beitragen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Transformation im Bestand erhebliche flächenbezogene Potenziale eröffnet. Durch Nachverdichtung, Umnutzung und bauliche Erweiterung können vorhandene Ressourcen effizienter genutzt, zusätzliche Entwicklungsspielräume geschaffen und bestehende Gewerbestandorte an veränderte Anforderungen angepasst werden. Flächenpotenziale bilden damit eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bestandsentwicklung.

VORHER



Abb. 74

Flächenpotenziale im Bestand – Nachverdichtung durch bauliche Anpassung und Erweiterung

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).

NACHHER



Flächen effizient nutzen



Dicht und Nutzung erhöhen



Bestehende Strukturen weiterentwickeln



Freiräume und Klima verbessern



Standort attraktiv und zukunftsfähig gestalten

3.2.2 Ökologische Potenziale

Die ökologische Transformation bestehender Gewerbestandorte eröffnet vielfältige Handlungsspielräume, um Umweltwirkungen zu reduzieren und klima- sowie ressourcenbezogene Anforderungen innerhalb bereits bebauter und versiegelter Strukturen umzusetzen. Entscheidende Potenziale liegen insbesondere in der Steigerung der Ressourceneffizienz, der Integration naturbasierter Lösungen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie in der Stärkung der Standortresilienz.

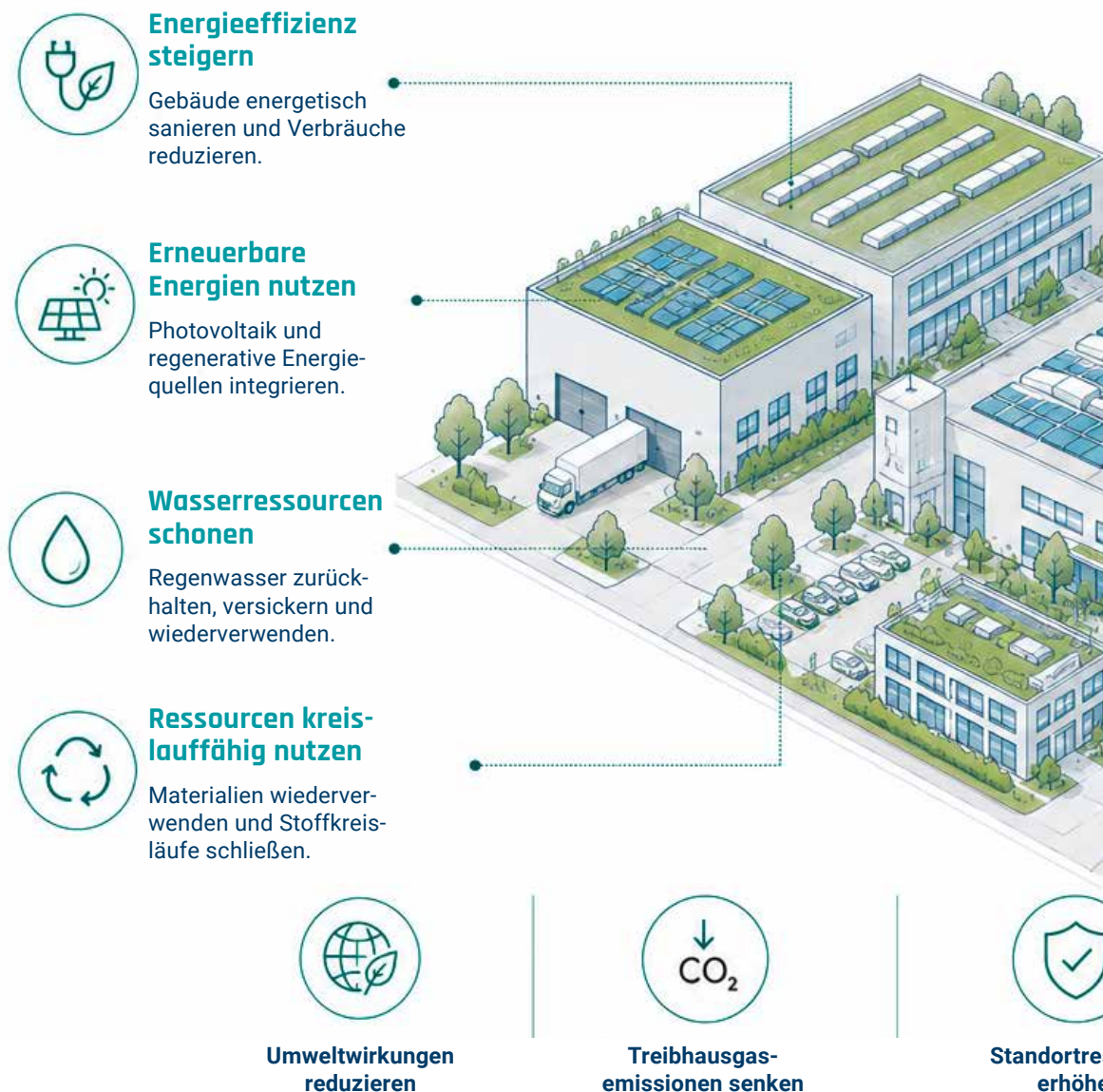
Ressourceneffizienz durch Bauen im Bestand

Ein wesentliches ökologisches Potenzial liegt in der Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen. Der Erhalt und die Modernisierung bestehender Gebäude verringern den Bedarf an Primärrohstoffen, da Abriss- und Neubauprozesse vermieden oder reduziert werden. Gleichzeitig können energetische Sanierungen, die Optimierung technischer Anlagen und die Verbesserung der Gebäudehülle dazu beitragen, den laufenden Energiebedarf dauerhaft zu senken und Emissionen zu mindern. Hinzu kommt der Einsatz wiederverwendbarer oder recycelbarer Baustoffe, der kreislaufwirtschaftliche Ansätze stärkt und die Umweltbelastungen von Bauprozessen verringern kann. Damit entstehen ökologische Vorteile sowohl in der Bauphase als auch im laufenden Betrieb (BMUKN 2024).

Abb. 75

Ökologische Potenziale
im Bestand

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).





Naturbasierte und klimawirksame Lösungen

Ein weiteres zentrales Potenzial besteht in der Aufwertung bestehender Standorte durch grün-blaue Infrastrukturen. Planerische Leitbilder zur Innenentwicklung unterstreichen, dass auch innerhalb dicht genutzter Räume ökologische Funktionen wiederhergestellt oder erweitert werden können (Difu 2022). Fassaden- und Dachbegrünungen, entsiegelte Teilflächen, Versickerungsareale, Retentionsräume oder baumbestandene Freiflächen können dazu beitragen, ökologische Funktionen in gewerblich geprägten Strukturen wiederherzustellen oder zu erweitern. Auf diese Weise lassen sich Biodiversität fördern, Luftqualität und Mikroklima verbessern sowie Wasseraufnahme und Verdunstung im Standortgefüge stärken. Gerade bestehende Gewerbestandorte verfügen häufig über großflächige Dächer, funktionale Außenräume und ungenutzte Zwischenflächen, die sich für solche Maßnahmen besonders eignen.

Klimaanpassung und Standortresilienz

Darüber hinaus liegt ein wesentliches ökologisches Potenzial in der Anpassung an klimatische Belastungen. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig von Hitzebelastung, hoher Versiegelung und Starkregenrisiken betroffen. Begrünte Dach- und Fassadenflächen, entsiegelte Freiräume, Regenwasserrückhalt oder klimaorientiert umgestaltete Außenräume können dazu beitragen, klimatische Belastungen abzufedern und die Funktionsfähigkeit der Standorte langfristig zu sichern. Solche Maßnahmen wirken nicht nur gegenüber Extremereignissen vorsorgend, sondern verbessern zugleich die alltäglichen Umwelt- und Aufenthaltsbedingungen am Standort.



Ökologische Optimierung technischer und energetischer Systeme

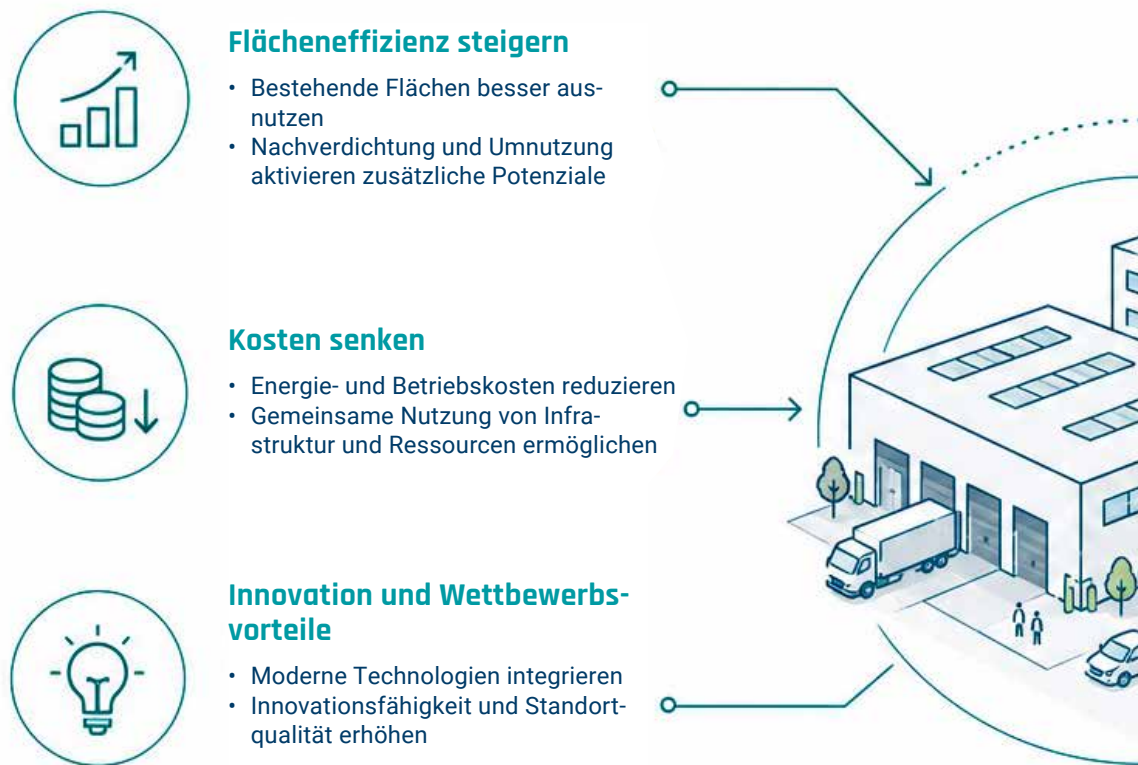
Hinzu kommt die ökologische Weiterentwicklung technischer und energetischer Infrastrukturen. Dazu zählen etwa die Modernisierung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, der Einsatz energieeffizienter Beleuchtung, die Integration regenerativer Energiequellen sowie die intelligentere Steuerung von Energie- und Wassersystemen. Durch die Verbindung technischer und ökologischer Maßnahmen lassen sich Synergieeffekte erzielen, die Emissionen mindern, Ressourcenverbräuche senken und gleichzeitig die betriebliche Widerstandsfähigkeit gegenüber Energiepreis- und Versorgungsschwankungen erhöhen können (DGNB 2020).

Insgesamt zeigt sich, dass die ökologische Transformation im Bestand weit über einzelne Umweltmaßnahmen hinausgeht. Durch die Kombination von Ressourceneffizienz, naturbasierten Lösungen, Klimaanpassung und technischer Optimierung können bestehende Gewerbestandorte umweltverträglicher, resilienter und langfristig leistungsfähiger weiterentwickelt werden.

Abb. 76

Wirtschaftliche Potenziale im Bestand

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).



**Wirtschaftliche
Leistungsfähigkeit
stärken**

**Betriebskosten
dauerhaft senken**

**Bestehende Werte
erhalten und steigern**

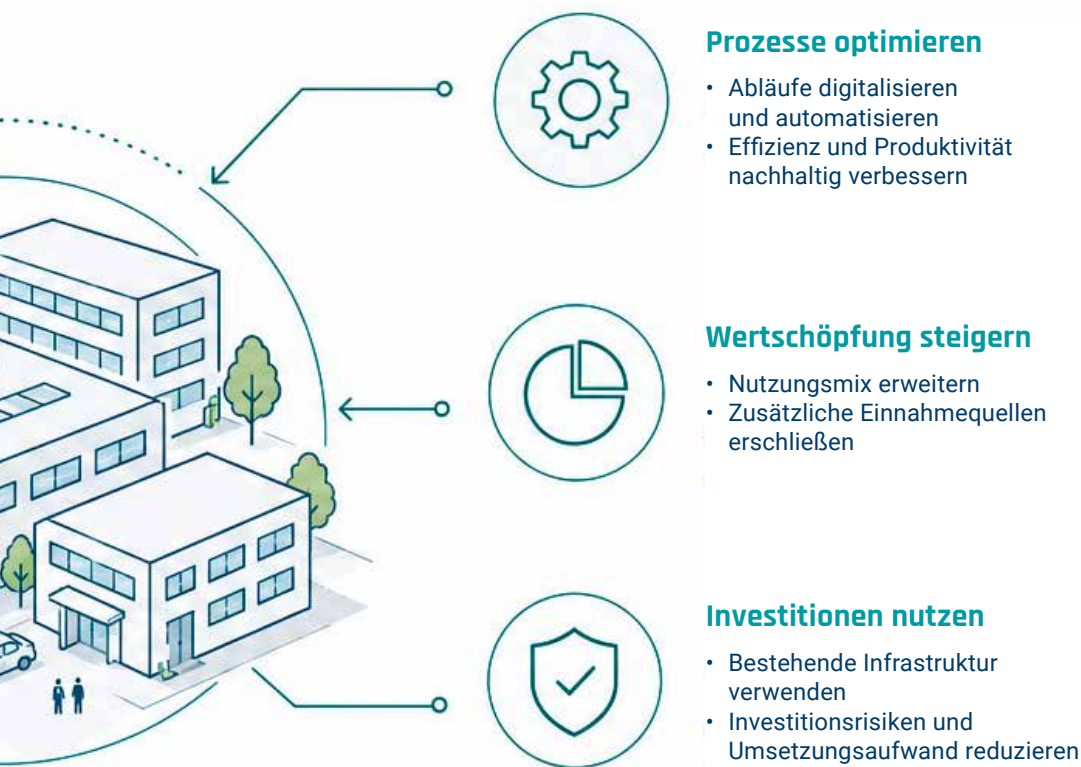


3.2.3 Wirtschaftliche Potenziale

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte eröffnet vielfältige wirtschaftliche Potenziale, die sich aus Weiterentwicklung baulicher Strukturen, technologischer Systeme sowie betrieblicher Organisation ergeben. Im Unterschied zur Neuentwicklung liegt der besondere Vorteil des Bestands in der Möglichkeit, vorhandene standörtliche, infrastrukturelle und bauliche Ressourcen gezielt weiterzuentwickeln und Investitionen effizienter einzusetzen. Dadurch können Standorte an veränderte ökonomische Rahmenbedingungen angepasst werden, ohne dass umfangreiche Erschließungs- und Aufbaukosten für neue Flächen entstehen. Wirtschaftliche Potenziale zeigen sich dabei vor allem in Effizienzsteigerungen, Kostenreduktionen, zusätzlichen Wertschöpfungsmöglichkeiten und einer höheren Standortattraktivität.

Effizienzsteigerung durch Aktivierung vorhandener Ressourcen

Ein zentrales wirtschaftliches Potenzial der Bestandsentwicklung liegt in der effizienteren Nutzung bereits vorhandener Flächen- und Infrastruktursysteme. Viele Gewerbe-



**Arbeitsplätze sichern
und Qualität verbessern**



**Nachhaltige Wert-
schöpfung ermöglichen**



**Zukunftsfähigkeit des
Standorts sichern**

standorte weisen historisch gewachsene Strukturen auf, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Produktions-, Logistik- oder Dienstleistungsprozesse entsprechen. Durch bauliche Reorganisation, Neuordnung von Nutzungszonen sowie die Anpassung logistischer und betrieblicher Abläufe können diese Ressourcen systematisch aktiviert werden. Insbesondere Maßnahmen der inneren Verdichtung oder Umstrukturierung ermöglichen eine höhere Nutzungsintensität innerhalb bestehender Standortgrenzen. Wirtschaftlich führt dies zu einer besseren Auslastung bereits vorhandener Grundstücke, Gebäude und Erschließungssysteme und damit zu einer höheren Flächeneffizienz.

Kostenreduktion und betriebliche Optimierung

Ein weiteres wesentliches Potenzial ergibt sich aus der Reduktion standortbezogener Gesamtbetriebskosten. Im Rahmen der Transformation bestehender Gewerbestandorte können Energie-, Betriebs- und Infrastruktursysteme neu strukturiert und effizienter miteinander verknüpft werden. Dies betrifft insbesondere die gemeinsame Nutzung technischer Infrastruktur, die Optimierung von Energieflüssen sowie die Integration moderner Versorgungs- und Steuerungssysteme. Dadurch lassen sich betriebliche Abläufe effizienter organisieren und laufende Kosten langfristig senken. Gleichzeitig verbessert sich die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen, wenn Produktions-, Energie- und Standortkosten stabilisiert oder reduziert werden können.

Wertschöpfungsintensivierung durch funktionale und technologische Aufwertung

Die wirtschaftliche Attraktivität bestehender Gewerbestandorte lässt sich durch funktionale, technologische und innovationsorientierte Aufwertung erheblich steigern. Neben der baulichen Modernisierung spielt dabei insbesondere die Integration neuer Technologien eine wichtige Rolle, etwa im Bereich digitaler Produktionsprozesse, automatisierter Logistiksysteme oder datenbasierter Steuerung. Darüber hinaus kann die gezielte Förderung innovationsorientierter Nutzungen ein eigenständiges wirtschaftliches Potenzial der Bestandsentwicklung darstellen. Wenn bestehende Gewerbestandorte geeignete räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für technologieorientierte Unternehmen, Start-ups oder Forschungs- und Entwicklungseinheiten bieten, können räumliche Nähe, Wissens- und Technologietransfer sowie schnellere Innovationszyklen zusätzliche Wertschöpfungsdynamiken am Standort auslösen. Solche Entwicklungen können zudem durch geeignete Förder- und Investitionsstrukturen unterstützt werden, etwa beim Ausbau digitaler Infrastruktur oder bei der Entwicklung innovationsorientierter Nutzungsangebote.

Investitionsvorteile durch Nutzung bestehender Infrastrukturen

Im Vergleich zur Neuentwicklung können Transformationsprozesse im Bestand unter geeigneten Bedingungen Investitions- und Risikovorteile aufweisen. Bestehende Gewerbestandorte verfügen in der Regel bereits über Verkehrserschließung, Energieversorgung und technische Netze, wodurch sich initiale Investitionskosten verringern und Entwicklungsprozesse beschleunigen lassen. Gleichzeitig hängt die tatsächliche Vorteilhaftigkeit stark von den objektspezifischen Rahmenbedingungen ab, etwa von baulichen Restriktionen, Altlasten oder technischen Anpassungserfordernissen. Dennoch kann die Nutzung bestehender Infrastrukturen zu einer besseren Relation zwischen Investitionsrisiko und Ertragsperspektive führen, wenn die jeweiligen Standortbedingungen differenziert berücksichtigt werden.

Nachverdichtung und standortinterne Wachstumspotenziale

Ein weiteres wirtschaftliches Potenzial ergibt sich aus der Möglichkeit, bestehende Standorte intern zu erweitern. Viele Gewerbestandorte verfügen über unterausgelastete Grundstücksflächen, nicht optimal genutzte Gebäudestrukturen oder funktional überdimensionierte Verkehrs- und Stellplatzflächen. Durch gezielte Nach-



verdichtung, Aufstockung, Umnutzung oder bauliche Ergänzungen können zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden, ohne neue Standorte entwickeln zu müssen. Dies erhöht nicht nur die Flächeneffizienz, sondern eröffnet zusätzliche Einnahme- und Wertschöpfungspotenziale innerhalb des bestehenden Standortgefüges. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, was die gesamtwirtschaftliche Effizienz des Standorts verbessert.

Ergänzend können auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit zur wirtschaftlichen Aufwertung bestehender Standorte beitragen. Durch die Erweiterung der Nutzbarkeit für unterschiedliche Personengruppen wird die potenzielle Nachfragebasis vergrößert, was insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu stabileren Auslastungs- und Vermietungsperspektiven führen kann. Darüber hinaus fungiert Barrierefreiheit zunehmend als Qualitätsmerkmal im Standortwettbewerb, da sie die Attraktivität für Unternehmen und Beschäftigte erhöht und auch im Kontext ESG-bezogener Anforderungen an Bedeutung gewinnt. Gleichzeitig kann sie zur Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten beitragen, indem Flächen universeller einsetzbar werden und damit Leerstands- sowie Umnutzungsriskien reduziert werden können.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz als ökonomischer Standortfaktor

Die Integration nachhaltiger und energieeffizienter Maßnahmen entwickelt sich zunehmend zu einem wirtschaftlich relevanten Faktor der Bestandsentwicklung. Durch die Modernisierung von Energie- und Versorgungssystemen, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Optimierung betrieblicher Energieflüsse können langfristige Kostenvorteile realisiert werden. Gleichzeitig gewinnen nachhaltige Standortkonzepte im Wettbewerb um Unternehmen, Investitionen und Fachkräfte an Bedeutung. Energiepreise, regulatorische Anforderungen und ESG-Kriterien wirken sich zunehmend auf Standortentscheidungen aus. Nachhaltig und effizient entwickelte Gewerbestandorte können dadurch an Attraktivität gewinnen und von stabileren Nutzungsstrukturen sowie einer höheren wirtschaftlichen Standortqualität profitieren.

Insgesamt zeigt sich, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte erhebliche wirtschaftliche Potenziale eröffnet. Durch die effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen, die Reduktion von Betriebs- und Infrastrukturkosten, die funktionale und technologische Aufwertung sowie die Erschließung standortinterner Wachstumspotenziale können bestehende Standorte an veränderte wirtschaftliche Anforderungen angepasst und langfristig gestärkt werden.

3.2.4 Soziale Potenziale

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte eröffnet nicht nur flächenbezogene, ökologische und wirtschaftliche, sondern auch soziale Potenziale. Diese betreffen insbesondere die Qualität des Arbeitsumfelds, die Möglichkeiten sozialer Interaktion sowie die Einbindung gewerblicher Standorte in ihr räumliches und gesellschaftliches Umfeld. Gerade im Bestand können Transformationsprozesse dazu beitragen, Standorte nicht allein funktional zu sichern, sondern sie zugleich als Arbeits- und Aufenthaltsorte qualitativ weiterzuentwickeln.

Aufenthaltsqualität und arbeitsbezogene Umweltbedingungen

Ein zentrales soziales Potenzial liegt in der Verbesserung der räumlichen und umweltbezogenen Bedingungen am Standort. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig stark funktional geprägt und weisen nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf. Durch die Umgestaltung von Freiflächen, die Begrünung von Gebäuden und Außenräumen oder die klimaorientierte Aufwertung des Standortumfelds können Arbeitsorte geschaffen werden, die angenehmer, gesünder und alltagsfreundlicher nutzbar sind. Dies betrifft nicht nur die visuelle und räumliche Qualität des Standorts, sondern auch thermische

Belastungen, Luftqualität und Möglichkeiten des Aufenthalts im Freien. Verbesserte Umweltbedingungen können dadurch sowohl das Wohlbefinden der Beschäftigten als auch die allgemeine Attraktivität des Standorts erhöhen.

Soziale Interaktion, Durchmischung und Teilhabe

Darüber hinaus eröffnet die Transformation im Bestand Potenziale für mehr soziale Interaktion und eine stärkere funktionale Einbindung in das Umfeld. Bestehende Gewerbestandorte sind vielfach monofunktional organisiert und im städtischen Zusammenhang nur begrenzt vernetzt. Durch die Ergänzung neuer Nutzungen, die Öffnung einzelner Bereiche oder die bessere Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren können Austausch, Erreichbarkeit und soziale Durchlässigkeit verbessert werden. Dies gilt insbesondere dort, wo gewerbliche Standorte in dichterem räumlichem Zusammenhang mit anderen Nutzungen stehen oder schrittweise stärker gemischt genutzt werden. Soziale Potenziale entstehen in diesem Zusammenhang nicht allein durch neue Funktionen, sondern auch durch eine verbesserte Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Teilhabe unterschiedlicher Gruppen am Standort.

Standortidentität, Gesundheit und soziale Stabilität

Ein weiteres soziales Potenzial liegt in der Stärkung von Identifikation, Gesundheit und langfristiger sozialer Stabilität. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig historisch gewachsen und tragen in unterschiedlichem Maße zur räumlichen und wirtschaftlichen Identität eines Ortes bei. Ihre Weiterentwicklung kann dazu beitragen, diese Identität nicht zu verlieren, sondern zeitgemäß zu transformieren und neu sichtbar zu machen. Gleichzeitig wirken sich qualitätsvolle Arbeitsumfelder, bessere Umweltbedingungen und funktional aufgewertete Standorte positiv auf Gesundheit und Wohlbefinden aus. Dies kann nicht nur die Attraktivität für Beschäftigte erhöhen, sondern auch zur Bindung von Unternehmen und Arbeitskräften beitragen. Soziale Potenziale der Bestandsentwicklung zeigen sich damit auch in einer höheren langfristigen Stabilität von Standorten, wenn diese nicht nur betriebswirtschaftlich, sondern ebenso räumlich und sozial tragfähig weiterentwickelt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte auch sozial wirksam sein kann. Durch die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten und Umweltbedingungen, die Förderung von Austausch und Teilhabe sowie die Stärkung von Standortidentität und sozialer Stabilität können bestehende Standorte zu qualitätsvolleren Arbeits- und Entwicklungsräumen weiterentwickelt werden. Soziale Potenziale bilden damit eine wichtige Ergänzung ökologischer, wirtschaftlicher und flächenbezogener Entwicklungsziele.

Abb. 77

Soziale Potenziale
im Bestand

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).





3.3 Treiber und Rahmenbedingungen

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte vollzieht sich nicht isoliert, sondern ist das Ergebnis vielfältiger externer Einflussfaktoren und struktureller Entwicklungen. Wirtschaftliche, gesellschaftliche, ökologische sowie politische und rechtliche Rahmenbedingungen wirken dabei als zentrale Treiber, die Anpassungsprozesse im Bestand auslösen und deren Dynamik maßgeblich beeinflussen. Sie bestimmen, unter welchen Voraussetzungen Transformationsprozesse initiiert werden, welche Anforderungen an Standorte gestellt werden und welche Handlungsspielräume für deren Weiterentwicklung bestehen. Im Folgenden werden die wesentlichen Treiber differenziert und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Transformation bestehender Gewerbestandorte eingeordnet.

3.3.1 Wirtschaftliche Treiber

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird in hohem Maße durch wirtschaftliche Strukturveränderungen geprägt, die sich aus technologischen Entwicklungen, veränderten Produktions- und Geschäftsmodellen sowie sich wandelnden Anforderungen an Standorte ergeben. Diese Entwicklungen beeinflussen sowohl die Nachfrage nach Flächen als auch deren funktionale Ausgestaltung und tragen dazu bei, dass bestehende Standorte zunehmend angepasst und weiterentwickelt werden müssen (BBSR 2021).

Ein zentraler wirtschaftlicher Treiber liegt in der fortschreitenden Veränderung von Produktions- und Wertschöpfungsprozessen. Insbesondere im Zuge von Digitalisierung und Automatisierung wandeln sich industrielle Fertigungsstrukturen grundlegend. Produktionsprozesse werden flexibler, datenbasierter und häufig weniger flächenintensiv, wodurch sich neue Anforderungen an die räumliche Organisation gewerblicher Standorte ergeben. Klassische monofunktionale und großflächige Strukturen verlieren in diesem Zusammenhang teilweise an Bedeutung, während integrierte und anpassungsfähige Standortssysteme an Relevanz gewinnen.

Eng damit verbunden ist die zunehmende Bedeutung urbaner Produktion sowie dienstleistungs- und wissensorientierter Wirtschaftsstrukturen. Der wachsende Anteil wissensorientierter Tätigkeiten führt dazu, dass Unternehmen stärker von der räumlichen Nähe zu Kund:innen, Fachkräften sowie Forschungs- und Innovationseinrichtungen profitieren. Gleichzeitig ermöglichen technologische Fortschritte in der Produktion eine stärkere Integration gewerblicher Nutzungen in städtische und gemischt genutzte Räume, da Emissionen reduziert und Prozesse stadtvträglicher organisiert werden können (Bauer, Lentjes 2014; Brandt et al. 2017). Damit verändern sich nicht nur Standortpräferenzen, sondern auch die funktionalen Anforderungen an bestehende Gewerbestandorte.

Ein weiterer wirtschaftlicher Treiber ergibt sich aus dem zunehmenden Flächendruck in wirtschaftsstarken Regionen. Steigende Grundstückspreise und begrenzte Flächenverfügbarkeit erhöhen den Druck, bestehende Standorte effizienter zu nutzen und vorhandene Reserven stärker zu aktivieren. Dies betrifft unter anderem Nachverdichtung, Umstrukturierung und funktionale Anpassungen, mit denen bestehende Flächen an neue betriebliche Anforderungen angepasst werden können. Der Handlungsdruck entsteht dabei weniger durch die bloße Knappheit an Fläche als durch die Notwendigkeit, bestehende Standorte wirtschaftlich konkurrenzfähig und räumlich leistungsfähig zu halten.



Abb. 78

Wirtschaftliche Treiber der Transformation von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).

Hinzu kommen veränderte Anforderungen des Arbeitsmarktes und der Fachkräfte-sicherung. Unternehmen sind zunehmend darauf angewiesen, attraktive Arbeits-umgebungen anzubieten, um qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen und langfristig zu binden. Dies betrifft nicht nur die Qualität einzelner Gebäude, sondern auch die funktionale Einbindung des Standorts in sein Umfeld, seine Erreichbarkeit sowie das Vorhandensein ergänzender Nutzungen. Gewerbestandorte geraten dadurch stärker in einen qualitativen Wettbewerb, der Anpassungen an Gebäuden, Freiräumen und Stand-ortstrukturen begünstigt.

Darüber hinaus führen dynamische Markt- und Wettbewerbsbedingungen zu einem wachsenden Bedarf an Flexibilität. Unternehmen sehen sich steigenden Anforderungen an Effizienz, Innovationsfähigkeit und Reaktionsgeschwindigkeit gegenüber. Branchen-spezifische Veränderungen – etwa in Industrie, Logistik oder wissensintensiven Dienstleistungen – erzeugen differenzierte Standortanforderungen und verstärken den Anpassungsdruck auf bestehende Strukturen. Besonders relevant wird dabei die Fähig-keit, auf kurzfristige Veränderungen in Nachfrage, Produktion oder Logistik reagieren zu können. Dies begünstigt flexible und anpassungsfähige Standortstrukturen, die sich unter veränderten Rahmenbedingungen weiterentwickeln lassen.

Schließlich tragen auch veränderte Kostenstrukturen zur Transformation im Bestand bei. Steigende Energiepreise, höhere Neubaukosten und wachsende Investitionsrisiken führen dazu, dass die Weiterentwicklung bestehender Standorte gegenüber der Neu-entwicklung an Attraktivität gewinnt. Bestehende Infrastrukturen können dabei einen wirtschaftlichen Vorteil bieten, da sie in der Regel bereits über etablierte Verkehrs- und Versorgungsanbindungen verfügen und somit geringere Anfangsinvestitionen er-fordern. Dies verstärkt die Tendenz, vorhandene Standorte intensiver zu nutzen und an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Insgesamt zeigen die wirtschaftlichen Treiber, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte eng mit strukturellen Veränderungen der Wirtschaft verknüpft ist. Sie führen dazu, dass vorhandene Flächen und Gebäude nicht nur weitergenutzt, son-dern aktiv an neue wirtschaftliche Anforderungen angepasst werden müssen, um ihre Funktion im regionalen Wirtschaftsgefüge langfristig zu sichern.



3.3.2 Gesellschaftliche Treiber

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird neben wirtschaftlichen Entwicklungen auch maßgeblich durch gesellschaftliche Veränderungen beeinflusst. Wandelnde Arbeits- und Lebensweisen, demografische Entwicklungen sowie neue Anforderungen an Mobilität und räumliche Organisation verändern die Erwartungen an gewerblich genutzte Standorte grundlegend. Diese Entwicklungen wirken sich sowohl auf die Nachfrage nach Flächen als auch auf deren funktionale Ausgestaltung und ihre Einbindung in das städtische Umfeld aus.

Ein zentraler gesellschaftlicher Treiber liegt im Wandel der Arbeitswelt. Neue Arbeitsformen, flexible Beschäftigungsmodelle und die zunehmende Bedeutung wissensbasierter Tätigkeiten führen zu veränderten Anforderungen an Arbeitsorte. Spätestens seit der COVID-19-Pandemie haben hybride Arbeitsformen an Bedeutung gewonnen und die räumliche Bindung von Arbeit teilweise gelockert. Dadurch verändern sich Flächenbedarfe, Erreichbarkeitsanforderungen und Erwartungen an die Qualität des Arbeitsumfelds. Monofunktionale Standortstrukturen geraten dadurch ebenso unter Druck wie starre Trennungen zwischen Produktion, Büro und Dienstleistung.

Eng damit verbunden ist die fortschreitende Urbanisierung und Reurbanisierung wirtschaftlicher Aktivitäten. Gewerbliche Nutzungen verlagern sich verstärkt in städtische und stadtraumnahe Lagen, in denen eine hohe Dichte an Arbeitskräften, Kund:innen und wissensbezogenen Einrichtungen vorhanden ist. Dadurch werden bestehende Gewerbestandorte stärker in urbane Zusammenhänge eingebunden und müssen sich funktional wie räumlich an gemischte Standortstrukturen anpassen.

Ein weiterer gesellschaftlicher Treiber ergibt sich aus veränderten Mobilitätsanforderungen. Die zunehmende Bedeutung nachhaltiger Mobilitätsformen, die Reduktion individueller Pendelverkehre sowie neue Anforderungen an Erreichbarkeit und Logistik beeinflussen die Standortwahl und die Organisation bestehender Gewerbestandorte. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Integration alternativer Mobilitätsangebote und die Optimierung betrieblicher Verkehrsströme gewinnen an Bedeutung und erhöhen den Anpassungsdruck auf bestehende Strukturen.

Darüber hinaus führen veränderte Lebens- und Nutzungsgewohnheiten zu neuen Anforderungen an die funktionale Ausgestaltung von Standorten. Die stärkere Verschränkung von Arbeit, Versorgung, Freizeit und sozialer Infrastruktur begünstigt Nutzungskonzepte, die über klassische monofunktionale Gewerbestrukturen hinausgehen. Bestehende Standorte geraten dadurch unter Druck, sich stärker in das Alltags- und Quartiersgefüge einzubinden und flexibler auf unterschiedliche Nutzungsansprüche zu reagieren.

Abb. 79

Gesellschaftliche Treiber der Transformation von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).



Schließlich stellt auch der demografische Wandel einen relevanten gesellschaftlichen Treiber dar. Alternde Belegschaften, veränderte Qualifikationsstrukturen sowie unterschiedliche Anforderungen verschiedener Nutzergruppen beeinflussen die Gestaltung von Arbeits- und Standortstrukturen. Dies betrifft insbesondere Aspekte wie Zugänglichkeit, Nutzungsflexibilität und die Anpassungsfähigkeit bestehender Gebäude und Flächen an unterschiedliche Bedürfnisse.

Gesellschaftliche Treiber wirken häufig indirekt, entfalten aber eine hohe strukturelle Wirkung auf die Entwicklung bestehender Gewerbestandorte. Sie beeinflussen Nachfragepräferenzen, Standortentscheidungen und die Organisation betrieblicher sowie räumlicher Strukturen. Insbesondere die Wechselwirkungen zwischen veränderten Arbeitsformen, Mobilitätsmustern und urbanen Lebensweisen tragen dazu bei, dass monofunktionale und räumlich isolierte Gewerbestrukturen zunehmend unter Anpassungsdruck geraten.

3.3.3 Ökologische Treiber

Ökologische Treiber stellen eine zentrale Rahmenbedingung für die Transformation bestehender Gewerbestandorte dar. Sie resultieren insbesondere aus globalen Umweltveränderungen, steigenden Anforderungen an den Klimaschutz sowie der zunehmenden Verknappung natürlicher Ressourcen. Im Unterschied zu wirtschaftlichen oder technologischen Faktoren wirken ökologische Treiber häufig langfristig und systematisch, entfalten jedoch einen kontinuierlich zunehmenden Anpassungsdruck auf bestehende Standortstrukturen. Sie beeinflussen sowohl regulatorische Rahmenbedingungen als auch unternehmerische Entscheidungen und führen dazu, dass bestehende Flächen und bauliche Strukturen verstärkt im Hinblick auf ihre Umweltwirkungen bewertet und weiterentwickelt werden.

Besonders deutlich wird diese Dynamik im Kontext des fortschreitenden Klimawandels, der sich zunehmend in Form von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hitzewellen oder Stürmen manifestiert (vgl. BBSR 2025b: 17). Gewerbestandorte sind hiervon in besonderem Maße betroffen, da sie häufig durch hohe Versiegelungsgrade, geringe Durchgrünung und funktional dominierte Freiraumstrukturen gekennzeichnet sind. Damit steigt der Druck, bestehende Standorte gegenüber klimabedingten Belastungen widerstandsfähiger und anpassungsfähiger zu gestalten.

Abb. 80

Ökologische Treiber der Transformation von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).





Parallel hierzu gewinnen übergeordnete Anforderungen an Umwelt- und Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Nationale und internationale Zielsetzungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen sowie zur Erreichung von Klimaneutralität führen dazu, dass die Umweltwirkungen von Standorten und betrieblichen Prozessen stärker in den Fokus rücken. Insbesondere energieintensive und emissionsstarke Nutzungen geraten dadurch unter Anpassungsdruck. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Ressourceneffizienz, Emissionsminderung und eine insgesamt umweltverträglichere Gestaltung von Produktions- und Betriebsabläufen.

Ein weiterer Treiber ergibt sich aus der zunehmenden Verknappung natürlicher Ressourcen sowie den damit verbundenen Anforderungen an eine nachhaltigere Organisation von Stoff- und Materialkreisläufen. Steigende Rohstoffpreise, begrenzte Verfügbarkeiten und ökologische Folgekosten konventioneller Bau- und Produktionsweisen führen dazu, dass lineare Nutzungsmodelle zunehmend hinterfragt werden. Im Kontext bestehender Gewerbestandorte verstärkt dies den Druck, vorhandene bauliche Strukturen länger zu nutzen, Materialien effizienter einzusetzen und kreislaufwirtschaftliche Prinzipien stärker zu berücksichtigen.

Auch der Umgang mit Fläche als ökologische Ressource stellt einen relevanten Treiber dar. Die fortschreitende Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Biodiversität und den Wasserhaushalt führen dazu, dass bestehende Flächen verstärkt unter dem Aspekt ihrer ökologischen Effizienz betrachtet werden. In der Folge rückt die Nutzung bereits versiegelter oder infrastrukturell erschlossener Flächen zunehmend in den Vordergrund, da diese im Vergleich zur Neuinanspruchnahme von Freiflächen geringere zusätzliche Umweltwirkungen verursachen.

In ihrer Gesamtheit führen ökologische Treiber dazu, dass bestehende Gewerbestandorte zunehmend unter Transformationsdruck geraten und Anpassungsprozesse an Relevanz gewinnen. Sie wirken sowohl direkt über physische Umweltveränderungen als auch indirekt über steigende Anforderungen an Ressourcennutzung, Emissionsreduktion und Flächeneffizienz.

3.3.4 Politische und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird maßgeblich durch politische und rechtliche Rahmenbedingungen geprägt. Diese ergeben sich aus übergeordneten strategischen Zielsetzungen auf europäischer, nationaler und kommunaler Ebene, insbesondere im Kontext von Klimaschutz, Flächensparsamkeit und nachhaltiger Stadt- und Wirtschaftsentwicklung. Sie bilden den normativen Ordnungsrahmen, innerhalb dessen sich räumliche Entwicklungsprozesse vollziehen, und definieren sowohl verbindliche Vorgaben als auch strategische Leitlinien für die Nutzung und Weiterentwicklung von Bestandsstandorten.

Ein zentraler Treiber ergibt sich aus dem Bau- und Planungsrecht, das die rechtliche Konkretisierung dieser politischen Zielsetzungen darstellt und die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung gewerblicher Standorte festlegt. Insbesondere das Baugesetzbuch, die Instrumente der Raumordnung auf Landes- und Regionalebene sowie die darauf aufbauende Bauleitplanung auf kommunaler Ebene bestimmen maßgeblich die Zulässigkeit und strukturelle Entwicklung von Gewerbeflächen. Das Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird dabei zunehmend in planerische Praxis überführt, wodurch bestehende Siedlungs- und Gewerbestandorte stärker in den Fokus der Flächensteuerung rücken. Gleichzeitig erhöhen immissionsschutz- und umweltrechtliche Vorgaben die Anforderungen an bestehende Nutzungen und führen insbesondere in verdichteten Lagen zu zusätzlichen Restriktionen und Anpassungserfordernissen.

Ergänzend hierzu wirken Förderinstrumente sowie wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen als wichtige Steuerungsfaktoren. Öffentliche Förderprogramme auf europäischer, bundes- und landespolitischer Ebene unterstützen die Innenentwicklung, die Revitalisierung von Brachflächen sowie die energetische und funktionale Erneuerung bestehender Standorte. Sie setzen finanzielle Anreize, die Transformationsprozesse im Bestand wirtschaftlich begünstigen können. Hinzu kommen steuer- und abgabenpolitische Rahmenbedingungen, etwa im Bereich der Energiepreisgestaltung oder der CO₂-Bepreisung, die die Wirtschaftlichkeit von Standorten beeinflussen und den Anpassungsdruck auf bestehende Strukturen verstärken.

Abb. 81

Politische Treiber
der Transformation von
Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).





Darüber hinaus gewinnen ESG-Kriterien im Kontext von Investitions- und Standortentscheidungen zunehmend an Bedeutung. Anforderungen an Umweltverträglichkeit, soziale Aspekte sowie Transparenz und Unternehmensführung führen dazu, dass bestehende Gewerbestandorte stärker hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsleistung bewertet werden. Insbesondere energiebezogene und emissionsrelevante Kennwerte wirken sich dabei immer häufiger unmittelbar auf Investitionsentscheidungen aus und erhöhen den Druck, bestehende Strukturen an neue Standards anzupassen.

Neben den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen verändern sich auch die institutionellen Anforderungen an die Steuerung von Bestandsentwicklungen. Die zunehmende Komplexität von Transformationsprozessen im Bestand macht deutlich, dass klassische planungsrechtliche Instrumente allein häufig nicht ausreichen, um die Weiterentwicklung bestehender Standorte wirksam zu begleiten. Daraus entsteht ein erhöhter Bedarf an abgestimmten institutionellen Rahmenbedingungen und Zuständigkeitsstrukturen, die unterschiedliche Handlungsebenen miteinander verknüpfen. Die politische und rechtliche Rahmensetzung wirkt somit nicht nur regulierend, sondern auch strukturierend auf die Voraussetzungen, unter denen Transformationsprozesse vorbereitet und ermöglicht werden (vgl. BBSR 2025b: 43 ff.).

Insgesamt zeigen die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte durch ein Zusammenspiel aus übergeordneten Zielsetzungen, normativen Vorgaben, finanziellen Anreizen und institutionellen Anforderungen geprägt ist. Politische und rechtliche Rahmenbedingungen wirken damit nicht nur begrenzend, sondern zugleich als zentrale Treiber, die die Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte maßgeblich beeinflussen.

3.4 Strategische Ansätze für die Transformation

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte erfordert ein integratives und mehrdimensionales Vorgehen, das bauliche, funktionale, technologische und organisatorische Aspekte miteinander verknüpft. Einzelne Maßnahmen entfalten ihre Wirkung häufig erst im Zusammenspiel mit weiteren Interventionen, sodass isolierte Ansätze nur begrenzt wirksam sind. Erforderlich sind daher abgestimmte Strategien, die sowohl die standortspezifischen Ausgangsbedingungen als auch die übergeordneten wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen berücksichtigen.

Zugleich ist zu beachten, dass Transformationsprozesse im Bestand in der Regel unter einer laufenden Nutzung stattfinden und damit besondere Anforderungen an Planung, Steuerung und Umsetzung stellen. Im Unterschied zur Neuentwicklung müssen be-

Abb. 82

Strategische Ansätze für die Transformation von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).





stehende bauliche Strukturen, Nutzungskonstellationen und infrastrukturelle Abhängigkeiten in die strategische Ausgestaltung einbezogen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit flexibler, schrittweiser und anpassungsfähiger Entwicklungsansätze, die eine kontinuierliche Weiterentwicklung ermöglichen, ohne bestehende Funktionen grundlegend zu beeinträchtigen.

Im Folgenden werden zentrale strategische Ansätze dargestellt, die zur Transformation bestehender Gewerbestandorte beitragen können. Diese umfassen die vorgelagerte Analyse und Entwicklungskonzeption, baulich-räumliche Transformationsstrategien, technologische und betriebliche Innovationsansätze sowie kooperative und integrierte Entwicklungsformate. Gemeinsam verdeutlichen sie, auf welchen Ebenen Transformationsprozesse im Bestand ansetzen und wie vorhandene Strukturen systematisch an zukünftige Anforderungen angepasst werden können.



3.4.1 Strategische Analyse und Entwicklungskonzeption

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte setzt eine fundierte strategische Analyse und eine darauf aufbauende Entwicklungskonzeption voraus. Bevor bauliche, technologische oder organisatorische Maßnahmen umgesetzt werden können, ist es erforderlich, die Ausgangslage eines Standorts systematisch zu erfassen, seine Entwicklungsspielräume zu bestimmen und realistische Transformationspfade abzuleiten. Strategische Analyse und Entwicklungskonzeption bilden damit den vorgelagerten Handlungsrahmen, innerhalb dessen konkrete Maßnahmen vorbereitet, priorisiert und aufeinander abgestimmt werden.

Ausgangspunkt ist eine **integrierte Bestandsanalyse**, die den Standort nicht isoliert aus baulicher Perspektive betrachtet, sondern funktionale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und räumliche Aspekte zusammenführt. Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen in ihrer Gesamtheit zu erfassen und ihre Wechselwirkungen sichtbar zu machen. Dabei geht es beispielsweise um die Frage, wie Gebäude, Freiflächen, Erschließung, technische Systeme und betriebliche Abläufe aktuell organisiert sind, welche Nutzungsmuster bestehen und an welchen Stellen räumliche oder funktionale Spannungen auftreten. Eine solche integrierte Betrachtung ist notwendig, weil Transformationsprozesse im Bestand in der Regel nicht nur an einzelnen Gebäuden ansetzen, sondern in ein gewachsenes Standortgefüge eingreifen, in dem bauliche, betriebliche und infrastrukturelle Elemente eng miteinander verknüpft sind.

Darauf aufbauend erfolgt eine **funktionale, bauliche und infrastrukturelle Bewertung** des Standorts. Diese dient dazu, die Eignung der vorhandenen Strukturen für gegenwärtige und zukünftige Anforderungen zu überprüfen. Im Mittelpunkt steht dabei weniger die isolierte Feststellung baulicher Mängel als vielmehr die Frage, inwieweit bestehende Gebäude, Freiräume und Infrastrukturen die zukünftige Entwicklung eines Standorts ermöglichen oder begrenzen. Bewertet werden können unter anderem die funktionale Nutzbarkeit von Gebäuden, die Anpassungsfähigkeit von Flächenzuschnitten, die Leistungsfähigkeit interner Verkehrs- und Logistiksysteme, die technische Anschlussfähigkeit sowie die Qualität räumlicher Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen. Auf diese Weise entsteht ein differenziertes Bild darüber, welche Strukturen erhalten, angepasst, reorganisiert oder ergänzt werden sollten.

Ein wesentlicher Schritt innerhalb der strategischen Analyse ist die **Verknüpfung von Risiko- und Potenzialanalyse**. Transformationsentscheidungen im Bestand lassen sich nur belastbar treffen, wenn sowohl bestehende Hemmnisse als auch aktivierbare Entwicklungsmöglichkeiten systematisch betrachtet werden. Risiken können sich etwa aus baulichen Restriktionen, veralteten technischen Systemen, Nutzungskonflikten, Erschließungsdefiziten oder klimatischen Belastungen ergeben. Potenziale liegen demgegenüber beispielsweise in robusten Gebäudestrukturen, unterausgelasteten Teilflächen, funktionalen Synergien oder vorhandenen Infrastrukturanschlüssen. Strategisch relevant ist die Zusammenführung dieser Perspektiven, um jene Handlungsfelder zu identifizieren, in denen Eingriffe zugleich erforderlich und realistisch umsetzbar sind.



Auf Grundlage dieser Erkenntnisse werden **Entwicklungsszenarien und Zielbilder** formuliert. Sie dienen dazu, unterschiedliche Entwicklungsoptionen vergleichbar zu machen und einen Orientierungsrahmen für spätere Entscheidungen zu schaffen. Entwicklungsszenarien beschreiben dabei alternative Richtungen der Standortentwicklung, etwa eine funktionale Modernisierung, eine stärkere Nachverdichtung, eine nutzungsbezogene Öffnung oder eine technologieorientierte Profilierung. Zielbilder verdichten diese Optionen zu einer konsistenten Vorstellung der angestrebten Standortentwicklung und ordnen Einzelmaßnahmen in einen langfristigen Zusammenhang ein.

An die Szenarienbildung schließt die **Priorisierung von Maßnahmen und die Entwicklung von Transformationspfaden** an. Da bestehende Gewerbestandorte in der Regel nicht in einem einzigen Schritt umfassend umgestaltet werden können, bedarf es einer zeitlichen und inhaltlichen Staffelung von Eingriffen. Strategisch sinnvoll ist es, Maßnahmen so zu ordnen, dass zunächst grundlegende Voraussetzungen für nachfolgende Entwicklungsschritte geschaffen werden. Transformationspfade übersetzen das Zielbild damit in eine realistische Abfolge kurz, mittel- und langfristiger Maßnahmen.

Besondere Bedeutung kommt dabei der **Berücksichtigung laufender Nutzungen** im Rahmen der Entwicklungskonzeption zu. Anders als bei einer vollständigen Neuplanung auf unbebauten Flächen müssen Transformationsprozesse im Bestand häufig mit bestehenden Betriebsabläufen, Mietverhältnissen und infrastrukturellen Abhängigkeiten vereinbar sein. Eine Entwicklungskonzeption muss daher nicht nur Zielzustände formulieren, sondern auch die grundsätzliche Umsetzbarkeit unter realen Nutzungsbedingungen mitdenken.

Ergänzend ist ein **Monitoring- und Steuerungsansatz** erforderlich, um Transformationsprozesse über längere Zeiträume hinweg begleiten und anpassen zu können. Da sich wirtschaftliche, technologische und räumliche Rahmenbedingungen während der Umsetzung verändern können, ist es notwendig, Entwicklungsprozesse nicht als starre Planungssequenz, sondern als lernfähige Struktur zu verstehen. Ein begleitendes Monitoring kann dazu beitragen, Zielerreichung, Nutzungsentwicklung, Investitionswirkungen oder neue Handlungsbedarfe frühzeitig sichtbar zu machen. Adaptive Steuerung bedeutet in diesem Zusammenhang, Entwicklungskonzepte fortzuschreiben, Maßnahmen anzupassen und Prioritäten neu zu setzen, ohne die grundsätzliche Entwicklungsrichtung aufzugeben.

Insgesamt bildet die strategische Analyse und Entwicklungskonzeption die entscheidende Grundlage für eine zielgerichtete Transformation bestehender Gewerbestandorte. Sie schafft die Voraussetzung dafür, Bestandsstrukturen nicht nur punktuell zu verändern, sondern in einen übergeordneten Entwicklungszusammenhang einzuordnen und schrittweise weiterzuentwickeln. Transformation beginnt damit nicht erst bei der baulichen Umsetzung, sondern bei der systematischen Erkenntnisgewinnung, der Formulierung belastbarer Zielbilder und der Entwicklung realistischer, anpassungsfähiger Transformationspfade.

3.4.2 Baulich-räumliche Transformationsstrategien

Baulich-räumliche Transformationsstrategien bilden die operative Ebene, auf der sich die Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte konkret im Raum materialisiert. Während die strategische Analyse und Entwicklungskonzeption die Grundlagen für Transformationsentscheidungen schafft, zielen baulich-räumliche Strategien auf deren physische Umsetzung. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wie bestehende Flächen, Gebäude und Infrastrukturen so weiterentwickelt werden können, dass sie neue funktionale, ökologische und betriebliche Anforderungen aufnehmen, ohne den Standort grundlegend neu zu ordnen oder vollständig zu ersetzen. Charakteristisch für den Bestand ist dabei ein Vorgehen, das nicht von einer „tabula-rasa“-Planung ausgeht, sondern mit vorhandenen Strukturen arbeitet, diese neu interpretiert und schrittweise weiterentwickelt.

Ein erster Ansatzpunkt liegt in der **Revitalisierung vorhandener Gebäude und Teilflächen**. Revitalisierung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur Instandsetzung, sondern die räumliche und funktionale Überarbeitung bestehender Strukturen, um sie wieder in eine tragfähige Beziehung zu aktuellen und zukünftigen Nutzungsanforderungen zu setzen. Dies kann die Reorganisation von Zugängen, die Überarbeitung von Fassaden, die Neuordnung von Hofflächen oder die funktionale Aufwertung einzelner Gebäudeteile umfassen. Revitalisierung ist damit eine Strategie, bestehende Substanz in ihrer Nutzbarkeit zu stabilisieren und ihre räumliche Qualität zu verbessern.

Darüber hinaus stellt die **Umnutzung bestehender Gebäude oder Teilbereiche** eine zentrale baulich-räumliche Strategie dar. Sie setzt dort an, wo bestehende Nutzungsstrukturen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und räumlich neu geordnet werden müssen. Praktisch betrifft dies unter anderem die Anpassung von Raumzuschnitten, die Neustrukturierung von Erschließungen, die Entflechtung inkompatibler Nutzungen oder die Schaffung neuer Schnittstellen zwischen Produktion, Lagerung, Verwaltung und ergänzenden Funktionen. Umnutzung wird damit zu einer Strategie der räumlichen Übersetzung, bei der vorhandene Strukturen nicht ersetzt, sondern in neue Nutzungszusammenhänge überführt werden.

Ein weiterer zentraler Baustein ist die **Nachverdichtung innerhalb bestehender Standortgrenzen**. Zusätzliche Nutzflächen werden dabei nicht durch externe Expansion, sondern durch die Aktivierung standortinterner Reserven geschaffen. Dies kann durch Anbauten, Aufstockungen, ergänzende Baukörper oder die Reaktivierung untergenutzter Teilflächen erfolgen. Voraussetzung ist eine präzise räumliche Prüfung, welche Verdichtungsoptionen mit bestehenden Erschließungs-, Belichtungs-, Logistik- und Freiraumstrukturen vereinbar sind. Nachverdichtung ist damit kein quantitativer Vorgang, sondern ein räumlich abgestimmtes Ergänzen, bei dem neue bauliche Elemente in ein bereits funktionierendes Gefüge integriert werden müssen.

Eng damit verbunden ist die **funktionale Neuordnung des Standorts**. Viele Gewerbestandorte sind durch historisch gewachsene Nutzungsmuster geprägt, die heutigen Anforderungen an Betriebsorganisation, Erschließung und Flächeneffizienz nicht mehr entsprechen. Baulich-räumliche Transformationsstrategien setzen daher häufig an der



Neuverteilung und Bündelung von Funktionen an. In der Praxis kann dies bedeuten, Verkehrs- und Anlieferungsgebiete neu zu organisieren, konfliktträchtige Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, Produktions- und Verwaltungsbereiche klarer zu strukturieren oder bislang diffuse Übergänge zwischen innenliegenden und außenliegenden Funktionszonen zu präzisieren. Ziel ist eine räumliche Struktur, die den Standort robuster, klarer und anpassungsfähiger macht.

Hinzu kommt die **Modernisierung standortbezogener Infrastrukturen**, die aus baulich-räumlicher Perspektive nicht nur als technische Erneuerung, sondern als Bestandteil räumlicher Entwicklung zu verstehen ist. Interne Straßen, Anlieferzonen, Stellplatzanlagen, Entwässerungssysteme, Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Energieverteilssysteme prägen maßgeblich die räumliche Organisation eines Gewerbestandorts. Ihre Anpassung eröffnet häufig erst die Möglichkeit, andere Flächen neu zu nutzen oder baulich weiterzuentwickeln. In der Umsetzung bedeutet dies, Infrastrukturen nicht nur funktional zu ertüchtigen, sondern zugleich räumlich zu ordnen, zu bündeln und effizienter in das Standortgefüge einzubinden.

Ein weiterer wesentlicher Handlungsbereich betrifft die **Freiraumgestaltung und klimaorientierte Umstrukturierung bestehender Außenräume**. Baulich-räumliche Transformation endet nicht an der Gebäudekante, sondern umfasst auch Freiflächen, Zwischenräume und Erschließungszonen. In der Praxis können versiegelte Restflächen entsiegelt, Aufenthaltsbereiche neu angeordnet, Retentionsräume integriert, Grünstrukturen ergänzt oder verschattete Wegeverbindungen geschaffen werden. Solche Maßnahmen erfordern eine bewusste räumliche Neuordnung, da Außenräume auf Gewerbestandorten häufig ausschließlich funktional genutzt werden und dadurch nur begrenzte Anpassungsfähigkeit aufweisen. Eine klimaorientierte Freiraumentwicklung setzt deshalb nicht nur punktuelle ökologische Maßnahmen um, sondern verankert Freiräume als eigenständigen Bestandteil der Standortstruktur.

Für die baulich-räumliche Umsetzung ist die **abschnittsweise Organisation von Eingriffen** von zentraler Bedeutung. Da Gewerbestandorte in der Regel unter laufendem Betrieb transformiert werden, müssen bauliche Veränderungen so geplant werden, dass bestehende Nutzungen möglichst aufrechterhalten werden können. Dies erfordert räumlich und zeitlich abgestimmte Umsetzungsphasen, Zwischenzustände und Übergangslösungen, etwa durch temporäre Verlagerungen, provisorische Erschließungen oder schrittweise Flächenfreimachung. Der Transformationsprozess muss somit nicht nur konzeptionell schlüssig, sondern auch räumlich und betrieblich handhabbar organisiert werden.

Insgesamt zeigen baulich-räumliche Transformationsstrategien, dass die physische Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte weit über einzelne Bau- oder Sanierungsmaßnahmen hinausgeht. Entscheidend ist die abgestimmte Kombination von Revitalisierung, Umnutzung, Nachverdichtung, funktionaler Neuordnung, Infrastrukturmodernisierung und klimaorientierter Freiraumentwicklung. Erst durch ihr Zusammenspiel entsteht eine räumliche Transformationslogik, die bestehende Standorte nicht nur anpasst, sondern strukturell weiterentwickelt und für zukünftige Anforderungen vorbereitet.

3.4.3 Technologische und betriebliche Innovationsstrategien

Technologische und betriebliche Innovationsstrategien bilden einen weiteren wesentlichen Baustein der Transformation bestehender Gewerbestandorte. Während baulich-räumliche Ansätze auf die physische Weiterentwicklung des Standorts zielen, richten sich technologische und betriebliche Strategien auf die Optimierung interner Abläufe, die effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen sowie die Erhöhung von Anpassungsfähigkeit und Zukunftsoffenheit. Im Bestand besteht ihre Besonderheit darin, dass Innovation nicht auf einer vollständig neu konzipierten Struktur aufsetzen kann, sondern in bestehende Gebäude, technische Systeme und betriebliche Routinen integriert werden muss. Transformation erfolgt hier daher vor allem durch Nachrüstung, Vernetzung, Modularisierung und die schrittweise Anpassung betrieblicher Prozesse.

Ein zentraler Ansatzpunkt liegt in der **Digitalisierung von Standort- und Betriebsprozessen**. Bestehende Gewerbestandorte verfügen häufig über heterogene technische Ausstattungen und historisch gewachsene Organisationsstrukturen, in denen Datenflüsse, Steuerungssysteme und betriebliche Prozesse nur begrenzt aufeinander abgestimmt sind. Technologische Innovationsstrategien setzen hier an, indem sie digitale Lösungen schrittweise in bestehende Abläufe integrieren. Dies kann die Erfassung und Auswertung von Betriebsdaten, die digitale Überwachung technischer Anlagen, die Steuerung von Energieverbräuchen oder die Optimierung interner Logistikprozesse umfassen. Entscheidend ist dabei, digitale Systeme nicht isoliert einzuführen, sondern sie so in bestehende Standortstrukturen einzubetten, dass daraus konkrete betriebliche Steuerungs- und Anpassungsvorteile entstehen.

Eng damit verbunden ist die Entwicklung von **Smart-Building- und Smart-Site-Ansätzen**. Im Bestand bedeutet dies, Gebäude und Standorte mit digital unterstützten Steuerungs- und Monitoringsystemen auszustatten, die technische Abläufe transparent machen und in Echtzeit anpassbar gestalten. Praktisch kann dies etwa über Sensorik, Gebäudeleittechnik, digitale Wartungssysteme oder plattformgestützte Steuerungslösungen erfolgen. Solche Systeme ermöglichen es, Energieverbräuche, Raumbelastungen, Temperaturverläufe, Lastspitzen oder Wartungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und betriebliche Abläufe darauf abzustimmen. Smart-Site-Ansätze gehen dabei über das einzelne Gebäude hinaus und beziehen mehrere Gebäude, technische Netze, Erschließungsstrukturen oder Außenflächen in eine integrierte digitale Steuerung ein.

Ein weiteres zentrales Handlungsfeld ist das **integrierte Energie- und Ressourcenmanagement**. Technologische Innovationen entfalten im Bestand eine besondere Wirkung, wenn Energie-, Wasser- und Materialflüsse nicht mehr getrennt, sondern als zusammenhängende Steuerungsgrößen betrachtet werden. Die praktische Umsetzung umfasst beispielsweise die digitale Erfassung von Verbräuchen, die Lastgangoptimierung, den Einsatz intelligenter Mess- und Steuerungssysteme, die Einbindung dezentraler Energieerzeugung sowie die Koordination von Erzeugung, Speicherung und Verbrauch auf Standortebene. Dadurch können bestehende Gewerbestandorte effizienter auf aktuelle Betriebsanforderungen reagieren und ihre technische Infrastruktur schrittweise auf zukünftige Anforderungen vorbereiten.

Daran anknüpfend gewinnt die **Integration kreislaforientierter Strategien** an Bedeutung. Im technologischen und betrieblichen Kontext bedeutet dies, Ressourcenverbräuche und Stoffströme so zu organisieren, dass Materialien, Energie und



Nebenprodukte möglichst lange im Nutzungskreislauf gehalten oder standortintern weiterverwendet werden können. Im Bestand kann dies etwa über Rückbau- und Wiederverwendungskonzepte, die Nutzung sekundärer Baustoffe bei Umbauten, die Wiederverwertung betrieblicher Reststoffe oder die Kaskadennutzung von Energie und Wasser erfolgen. Strategisch relevant ist dabei vor allem die betriebliche Organisation solcher Kreisläufe, nicht nur die technische Einzelmaßnahme.

Hinzu kommt die **Automatisierung betrieblicher Abläufe** als weiterer Innovationspfad. Auf bestehenden Gewerbestandorten können automatisierte Systeme dazu beitragen, Prozesse robuster, präziser und ressourcenschonender zu organisieren. Dies betrifft beispielsweise Lager- und Kommissionierungssysteme, Produktionsschritte, Zugangskontrollen, Wartungsabläufe oder interne Transportprozesse. Die Einführung automatisierter Systeme im Bestand erfordert jedoch ein abgestimmtes Vorgehen, da bauliche, technische und organisatorische Voraussetzungen häufig zunächst angepasst werden müssen. Strategisch sinnvoll ist daher eine schrittweise Automatisierung, bei der zunächst besonders standardisierbare oder ressourcenintensive Abläufe technologisch unterstützt werden.

Neben technischen Systemen betrifft Innovation auch die **betriebliche Organisation und die Entwicklung flexibler Betriebsmodelle**. Die Transformation bestehender Standorte erfordert zunehmend Organisationsformen, die auf wechselnde Flächenbedarfe, unterschiedliche Nutzungsintensitäten und dynamische Produktions- oder Dienstleistungsprozesse reagieren können. Betriebliche Innovationsstrategien setzen deshalb auf flexible Nutzungsmodelle, modulare Arbeits- und Produktionsformen sowie auf eine stärkere Verschränkung von Flächen, Funktionen und Betriebszeiten. Praktisch kann dies beispielsweise durch multifunktional nutzbare Räume, anpassungsfähige Betriebszonen, gemeinsame Infrastrukturnutzungen oder zeitlich differenzierte Belegungskonzepte erfolgen.

Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die **Verknüpfung technologischer Innovation mit betrieblicher Steuerung und Qualifizierung**. Neue Systeme und digitale Werkzeuge entfalten ihre Wirkung nur dann, wenn sie organisatorisch eingebunden und von den beteiligten Akteuren im Alltag nutzbar gemacht werden. Transformationsstrategien im Bestand müssen daher auch Prozesse der Implementierung, Schulung und betrieblichen Anpassung berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die Qualifizierung von Beschäftigten im Umgang mit neuen Technologien als auch die Anpassung interner Entscheidungs- und Steuerungsstrukturen.

Insgesamt zeigen technologische und betriebliche Innovationsstrategien, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte nicht allein über räumliche oder bauliche Maßnahmen erfolgt. Sie wird wesentlich dadurch vorangetrieben, dass vorhandene Standorte digital vernetzbar, ressourceneffizient steuerbar, organisatorisch anpassungsfähig und technologisch nachrüstbar gemacht werden. Erst das Zusammenspiel aus Digitalisierung, intelligenter Steuerung, kreislaforientierter Prozessgestaltung, Automatisierung und flexiblen Betriebsmodellen ermöglicht es, bestehende Gewerbestandorte so weiterzuentwickeln, dass sie auch unter veränderten wirtschaftlichen, ökologischen und technologischen Bedingungen langfristig funktionsfähig und wettbewerbsfähig bleiben.

3.4.4 Kooperative und integrierte Entwicklungsstrategien

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte ist in der Regel kein rein baulicher oder betrieblicher Vorgang, sondern ein vielschichtiger Entwicklungsprozess, der unterschiedliche Akteure, Interessenlagen und Handlungsebenen miteinander verknüpft. Kooperative und integrierte Entwicklungsstrategien setzen an dieser Komplexität an, indem sie Formen der Zusammenarbeit, Abstimmung und gemeinsamen Entwicklung organisieren. Ihr Ziel besteht darin, Transformationsprozesse nicht allein über Einzelmaßnahmen oder isolierte Investitionsentscheidungen voranzutreiben, sondern über abgestimmte Kooperationsstrukturen, koordinierte Prozesse und eine stärkere Einbettung des Standorts in sein räumliches Umfeld.

Ein zentraler Ausgangspunkt liegt in der **frühzeitigen Koordination relevanter Akteure**. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig durch eine Vielzahl beteiligter Akteure geprägt, darunter Eigentümer:innen, Unternehmen, Nutzer:innen, kommunale Fachverwaltungen, Infrastrukturträger, Projektentwickelnde oder Finanzierungsakteure. Kooperative Strategien zielen darauf, diese Akteure frühzeitig in einen gemeinsamen Entwicklungsprozess einzubinden und ihre jeweiligen Interessen, Handlungsspielräume und Investitionslogiken aufeinander zu beziehen. In der Praxis erfordert dies Formate, die nicht nur Information vermitteln, sondern Abstimmung ermöglichen, Zielkonflikte sichtbar machen und eine gemeinsame Entwicklungsrichtung vorbereiten.

Daran anschließend gewinnt die Einrichtung von **Standortmanagement- und Koordinationsstrukturen** an Bedeutung. Gerade bei größeren oder heterogenen Gewerbestandorten reicht eine punktuelle Abstimmung einzelner Maßnahmen häufig nicht aus, um längerfristige Transformationsprozesse wirksam zu steuern. Standortmanagement kann hier als organisatorische Schnittstelle fungieren, die Informationen bündelt, Prozesse moderiert, Akteure vernetzt und Entwicklungsziele kontinuierlich weiterverfolgt. Praktisch kann dies in Form kommunal begleiteter Entwicklungsformate, standortbezogener Managementeinheiten oder projektbezogener Koordinierungsstrukturen erfolgen. Solche Modelle schaffen Verbindlichkeit, reduzieren Reibungsverluste und erleichtern es, unterschiedliche Teilprojekte in eine übergeordnete Standortentwicklung einzubetten.

Ein weiterer strategischer Ansatz liegt in der **Nutzung kooperativer Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle**, insbesondere dort, wo Transformationsprozesse über die Möglichkeiten einzelner Akteure hinausgehen. Public-Private-Partnerships, Entwicklungsgesellschaften, gemeinsame Infrastrukturlösungen oder kooperativ finanzierte Teilprojekte können dazu beitragen, Investitionslasten zu verteilen und Maßnahmen umzusetzen, die für einzelne Eigentümer:innen oder Unternehmen allein nicht wirtschaftlich tragfähig wären. Im Bestand betrifft dies vor allem solche Vorhaben, die standortübergreifende Wirkungen entfalten, etwa bei der Erneuerung gemeinsamer Infrastrukturen, der Entwicklung energetischer Verbundlösungen oder der Aufwertung gemeinsam genutzter Freiräume.

Hinzu kommen die **Beteiligung und prozessuale Einbindung unterschiedlicher Nutzergruppen**. Transformationsprozesse im Bestand betreffen nicht nur Eigentümer:innen und institutionelle Akteure, sondern auch die alltäglichen Nutzer:innen eines



Standorts. Beschäftigte, ansässige Betriebe, angrenzende Einrichtungen oder andere standortbezogene Akteure verfügen häufig über detaillierte Kenntnisse der konkreten Funktionsweisen und Problemlagen vor Ort. Integrierte Entwicklungsstrategien beziehen dieses Wissen gezielt ein, um Planungen praxisnah auszurichten und Akzeptanz für Veränderungen zu schaffen. Beteiligung bedeutet in diesem Zusammenhang weniger formale Anhörung als vielmehr die strukturierte Einbindung standortbezogener Erfahrungs- und Nutzungskennntnisse in die Entwicklung.

Ein wesentliches Handlungsfeld kooperativer Strategien liegt darüber hinaus in der **stärkeren Integration von Gewerbestandorten in ihr räumliches Umfeld**. Bestehende Gewerbegebiete sind vielfach funktional von angrenzenden Quartieren getrennt, obwohl sie in räumlicher, infrastruktureller und teilweise auch sozialer Hinsicht eng mit ihrem Umfeld verbunden sind. Integrierte Entwicklungsstrategien setzen hier an, indem sie Standortentwicklung nicht ausschließlich aus der Binnenperspektive des Gewerbegebiets betrachten, sondern Bezüge zu Nachbarschaft, Quartier, Mobilitätsachsen und Freiraumstrukturen mitdenken. Praktisch kann dies bedeuten, Erschließungssysteme besser an umliegende Stadträume anzubinden, Übergangsbereiche gestalterisch und funktional zu qualifizieren, ergänzende Nutzungen räumlich zu verknüpfen oder Freiräume und Infrastrukturen stärker in übergeordnete Zusammenhänge einzubetten.

Eng damit verbunden ist die **Einbindung in regionale Wertschöpfungs- und Kooperationsnetzwerke**. Transformation im Bestand gelingt besonders dann nachhaltig, wenn Standorte nicht isoliert entwickelt werden, sondern Teil eines größeren wirtschaftlichen und institutionellen Beziehungsgeflechts sind. Kooperative Entwicklungsstrategien können dazu beitragen, Verbindungen zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen, kommunalen Akteuren, Innovationsnetzwerken und regionalen Unterstützungsstrukturen gezielt zu stärken. Dies eröffnet nicht nur neue Entwicklungsimpulse, sondern erleichtert auch die Umsetzung standortbezogener Innovationen, gemeinsamer Infrastrukturprojekte oder qualifizierungsbezogener Maßnahmen.

Darüber hinaus erfordern kooperative und integrierte Entwicklungsstrategien eine **dauerhafte organisatorische Verstätigung**. Transformationsprozesse auf Bestandsstandorten verlaufen häufig über längere Zeiträume und überschreiten klassische Projektlogiken. Kurzfristige Abstimmungen reichen daher vielfach nicht aus, um Entwicklungslinien über mehrere Jahre hinweg konsistent zu verfolgen. Erforderlich sind vielmehr Strukturen, die Kontinuität sichern, Verantwortlichkeiten klären und die Fortschreibung von Entwicklungszielen ermöglichen. Dies kann durch wiederkehrende Abstimmungsformate, verbindliche Entwicklungsvereinbarungen, standortbezogene Leitbilder oder institutionalisierte Kooperationsplattformen unterstützt werden.

Insgesamt zeigen kooperative und integrierte Entwicklungsstrategien, dass die Transformation bestehender Gewerbestandorte nicht allein über technische, bauliche oder betriebliche Maßnahmen vorangetrieben werden kann. Vielmehr bedarf es Formen der Zusammenarbeit, die unterschiedliche Akteure, Maßstabsebenen und Entwicklungsperspektiven in einem gemeinsamen Prozess zusammenführen. Kooperative und integrierte Strategien erweitern damit den Handlungsspielraum der Bestandsentwicklung und schaffen die Grundlage für abgestimmte Transformationsprozesse.

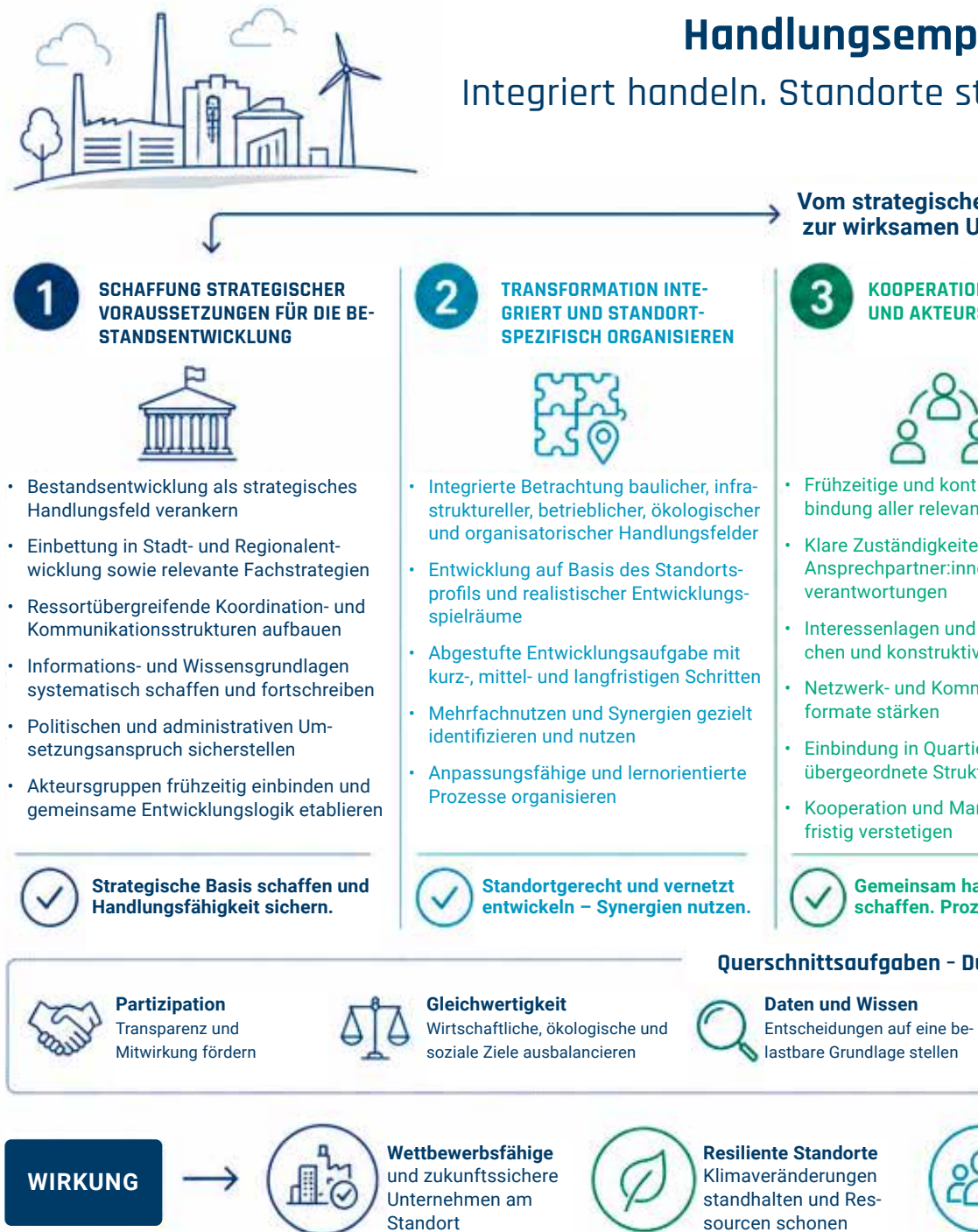
3.5 Handlungsempfehlungen

Aus der Analyse der Potenziale, Treiber und strategischen Ansätze lassen sich zentrale Anforderungen für die zukünftige Entwicklung bestehender Gewerbestandorte ableiten. Entscheidend ist, Transformationsprozesse nicht punktuell, sondern integriert, standortspezifisch und langfristig zu organisieren. Die Handlungsempfehlungen beziehen

Abb. 83

Handlungsempfehlungen für die Entwicklung von Gewerbestandorten

Quelle: AGIT mbH





sich dabei vorrangig auf die Gebiets- und Steuerungsebene bestehender Gewerbestandorte, schließen jedoch die Weiterentwicklung einzelner gewerblich genutzter Bestandsgebäude als Teil der Gesamttransformation mit ein. Sie bündeln hierzu die wesentlichen Ansatzpunkte für Planung, Steuerung und Umsetzung.

fehlungen

stärken. Zukunft gestalten.

en Rahmen
Umsetzung

N, MANAGEMENT
SKOORDINATION

inuiertliche Ein-
ten Akteure

n, verlässliche
en und Prozess-

transparent ma-
y moderieren

munikations-

er, Region und
turen fördern

agement lang-

andeln. Vertrauen
esse steuern.

urchgängig über alle Phasen



Finanzierung

Passende Förder- und Finanzierungsinstrumente nutzen



Kompetenzaufbau

Know-how stärken und Wissen teilen



Kontinuität

Langfristig denken und Veränderung ermöglichen



Attraktive Arbeits- und Lebensräume mit hoher Aufenthaltsqualität



Stabile Wertschöpfung und starke Verankerung in der Region



Ziel

Bestehende Gewerbestandorte zukunftsfähig, resilient und ressourcenschonend weiterentwickeln – als leistungsfähige Bausteine für Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

4

KLIMAAANPASSUNG, RESSOURCEN-EFFIZIENZ UND FLÄCHEN-MANAGEMENT VERANKERN



- Flächen effizient nutzen und Potenziale im Bestand aktivieren
- Klimaanpassung systematisch in Planung und Umsetzung integrieren
- Ressourceneffizienz in Energie, Wasser, Material und Stoffströme steigern
- Ökologische Anforderungen in Instrumenten, Entscheidungen und Förderlogiken verankern
- Mehrfachnutzen ökologischer Maßnahmen sichtbar machen und kommunizieren



Nachhaltig entwickeln. Ressourcen schonen. Resilient stärken.

5

UMSETZUNG UND WIRKUNG SICHERN



- Maßnahmen nach Dringlichkeit, Umsetzbarkeit und Wirkungsgrad abgestuft umsetzen
- Umsetzung mit laufendem Betrieb und realistischen Rahmenbedingungen synchronisieren
- Zielerreichung und Wirkungen regelmäßig überprüfen und bewerten
- Monitoringstrukturen für kontinuierliche Begleitung etablieren
- Prozesse institutionell und finanziell langfristig absichern
- Erfahrungen auswerten und für Weiterentwicklung sowie Wissenstransfer nutzen



Schrittweise umsetzen. Wirkungen sichern. Entwicklung verstetigen.

3.5.1 Strategische Verankerung der Bestandsentwicklung

Eine zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Transformation bestehender Gewerbestandorte besteht darin, Bestandsentwicklung als eigenständiges strategisches Handlungsfeld in den kommunalen und regionalen Steuerungsstrukturen zu verankern. Bestehende Gewerbestandorte sollten dabei nicht nur im Zusammenhang einzelner Investitionsvorhaben oder akuter Problemlagen betrachtet werden, sondern als langfristige Entwicklungsräume, deren Weiterentwicklung strategisch vorbereitet und politisch abgesichert werden muss. Die Entwicklung im Bestand sollte daher frühzeitig in übergeordnete Ziele der Stadt- und Regionalentwicklung eingebunden und nicht als nachrangige Alternative zur Flächenneuausweisung behandelt werden.

Empfohlen wird daher, Bestandsentwicklung stärker in gesamtstädtische und regionale Zusammenhänge einzubetten (vgl. BBSR 2025b: 26). Dies betrifft insbesondere die Verknüpfung mit Strategien der Flächenentwicklung, Klimaanpassung, Mobilität, Wirtschafts- und Standortpolitik sowie mit Maßnahmen zur Sicherung und Modernisierung technischer Infrastrukturen. Bestehende Gewerbestandorte sollen nicht isoliert, sondern im Kontext mit ihrem räumlichen Umfeld, ihrer funktionalen Rolle und ihrer Bedeutung für die regionale Wirtschaftsstruktur betrachtet werden. Eine solche Einbettung verbessert die strategische Konsistenz und erhöht zugleich die Anschlussfähigkeit für spätere Umsetzungs- und Förderprozesse.

Darüber hinaus sollten in Kommunen und Regionen belastbare organisatorische Voraussetzungen für die Bearbeitung von Bestandsstandorten geschaffen werden. Transformationsprozesse im Bestand berühren regelmäßig unterschiedliche Fachbereiche und Zuständigkeiten, etwa aus Stadtplanung, Umwelt- und Klimaanpassung, Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bauverwaltung, Liegenschaftsmanagement und Wirtschaftsförderung. Damit daraus kein Nebeneinander isolierter Einzelzuständigkeiten entsteht, ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den beteiligten Bereichen erforderlich.

Ebenso wichtig ist der Aufbau belastbarer Informations- und Wissensgrundlagen, die eine strategische Bearbeitung bestehender Gewerbestandorte unterstützen. Hierzu gehören etwa standortbezogene Informationen zu Flächennutzung, baulichem Zustand, Erschließung, Leerständen, Umweltbelastungen, Nutzungskonflikten und Entwicklungsspielräumen. Solche Grundlagen dienen nicht allein der Beschreibung des Status quo, sondern vor allem der langfristigen Orientierung, Priorisierung und Steuerung. Ohne geeignete Datengrundlagen bleibt Bestandsentwicklung häufig reaktiv und anlassbezogen.

Ein weiterer zentraler Handlungsschritt besteht darin, Bestandsentwicklung mit einem klaren politischen und administrativen Umsetzungsanspruch zu verbinden. Strategische Voraussetzungen entstehen nicht allein durch Leitbilder oder programmatische Zielsetzungen, sondern durch die Bereitschaft, bestehende Standorte und Strukturen aktiv weiterzuentwickeln, Prioritäten zu setzen und hierfür Ressourcen bereitzustellen. Dies betrifft sowohl personelle und finanzielle Kapazitäten als auch die institutionelle Verlässlichkeit, mit der Transformationsprozesse über längere Zeiträume hinweg begleitet werden.

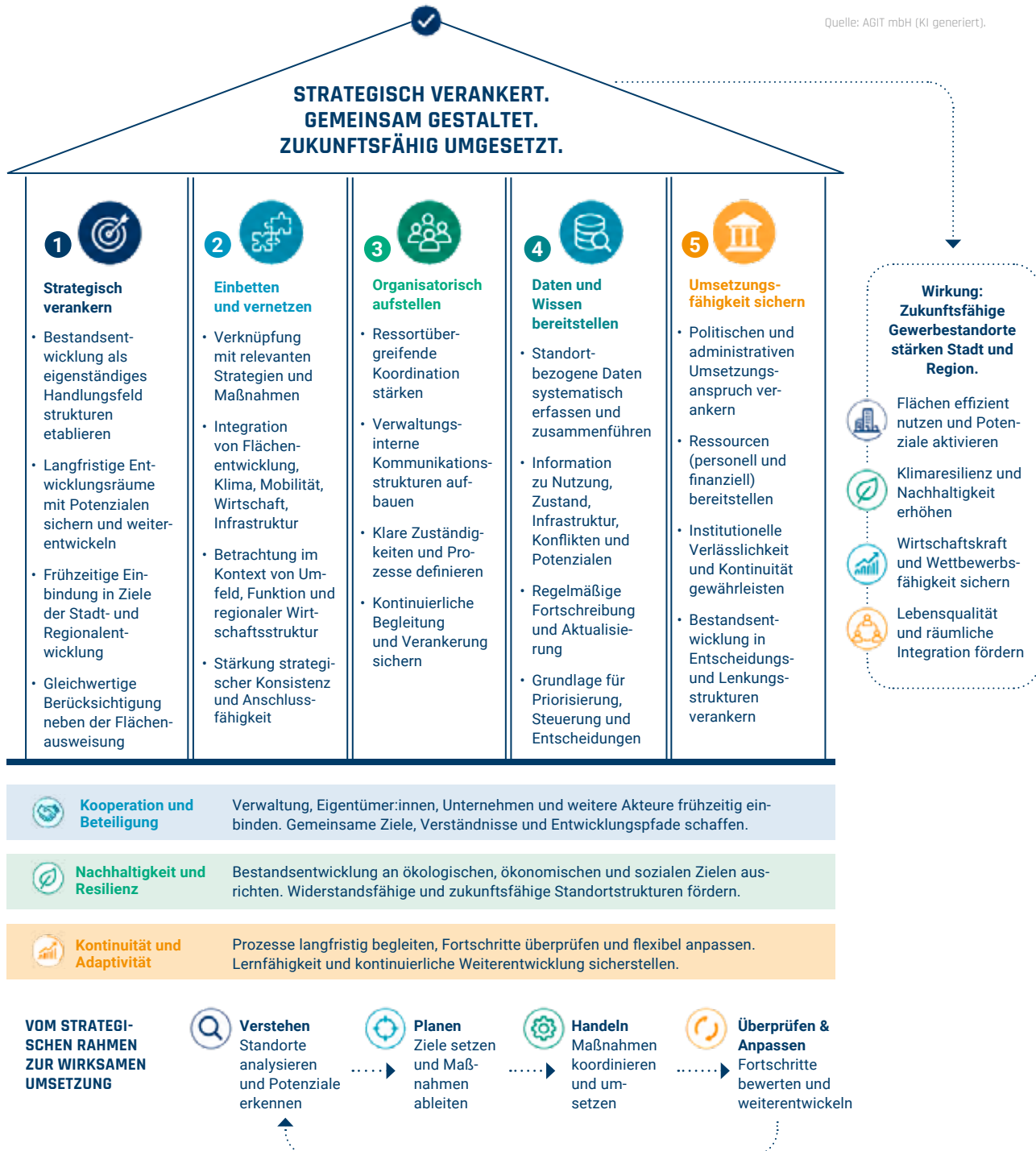


Schließlich sollte darauf geachtet werden, Bestandsentwicklung frühzeitig als gemeinsames Thema unterschiedlicher Akteursgruppen zu etablieren. Dazu gehört, nicht nur verwaltungsinterne Zuständigkeiten zu klären, sondern auch Eigentümer:innen, Unternehmen und weitere standortrelevante Akteure in einen strategischen Entwicklungsrahmen einzubinden. Erst unter solchen Bedingungen kann die Transformation bestehender Gewerbestandorte institutionell abgesichert, ressortübergreifend koordiniert und langfristig wirksam vorbereitet werden.

Abb. 84

Strategische Verankerung der Bestandsentwicklung

Quelle: AGIT mbH (KI generiert).



3.5.2 Integrierte und standortspezifische Transformationsgestaltung

Für die erfolgreiche Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte wird empfohlen, Transformationsprozesse auf Gebiets- und Standortebebene integriert und standortspezifisch auszugestalten. Bestehende Standorte unterscheiden sich erheblich hinsichtlich ihrer baulichen Dichte, funktionalen Prägung, Eigentumsstruktur, infrastrukturellen Einbindung und ökologischen Belastung. Daraus folgt, dass standardisierte Lösungsansätze nur begrenzt tragfähig sind. Zielführend ist vielmehr ein Vorgehen, das die jeweiligen Ausgangsbedingungen, Entwicklungsspielräume und Nutzungserfordernisse eines Standorts differenziert berücksichtigt und daraus eine standortbezogene Transformationslogik ableitet.

Daraus folgt, bestehende Gewerbestandorte nicht entlang isolierter Problemfelder weiterzuentwickeln, sondern unterschiedliche Handlungsdimensionen frühzeitig miteinander zu verknüpfen. Bauliche Anpassungen, infrastrukturelle Erneuerungen, Maßnahmen zur Klimaanpassung, betriebliche Anforderungen und standortbezogene Freiraumqualitäten sollten nicht nacheinander oder unabhängig voneinander behandelt werden, sondern in ihrem funktionalen Zusammenhang. Gerade im Bestand entstehen tragfähige Lösungen häufig erst dann, wenn räumliche, technische und organisatorische Maßnahmen auf Ebene des Gesamtstandorts und auf Ebene einzelner Bestandsgebäude aufeinander abgestimmt werden.

Zugleich sollte die Entwicklung bestehender Standorte vom konkreten Standortprofil aus gedacht werden. Empfehlenswert ist, die Weiterentwicklung nicht an abstrakten Idealbildern oder pauschalen Maßnahmenkatalogen auszurichten, sondern an der tatsächlichen Rolle, die ein Standort im lokalen und regionalen Gefüge einnimmt. Dies betrifft etwa die Frage, ob ein Gebiet vor allem durch Produktion, Logistik, Handwerk, Dienstleistungen oder gemischte Nutzungen geprägt ist, welche räumlichen Restriktionen bestehen und welche Formen der Weiterentwicklung unter den jeweiligen Bedingungen realistisch erscheinen. Daraus ergibt sich, dass nicht jeder Standort gleichermaßen für Verdichtung, Öffnung, Umnutzung oder ökologische Aufwertung geeignet ist. Umso wichtiger ist es, die jeweilige Transformationsstrategie aus den konkreten Entwicklungsbedingungen des Standorts heraus zu formulieren.

Darüber hinaus wird empfohlen, Transformationsprozesse nicht als einmalige Gesamtmaßnahme, sondern als abgestufte Entwicklungsaufgabe zu organisieren. Bestehende Gewerbestandorte verändern sich in der Regel unter laufender Nutzung, in Abhängigkeit betrieblicher Investitionszyklen und häufig auch unter begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen. Daraus folgt, dass integrierte Standortentwicklung meist schrittweise erfolgen muss. Umso wichtiger ist eine Organisation, die kurzfristig realisierbare Maßnahmen mit langfristigen Zielsetzungen verbindet und Zwischenzustände bewusst mitdenkt.

Empfohlen wird außerdem, die Transformation so zu organisieren, dass Mehrfachnutzen und Synergien gezielt berücksichtigt werden. Maßnahmen sollten nicht allein danach bewertet werden, ob sie ein einzelnes Problem lösen, sondern auch danach, welche zusätzlichen Wirkungen sie für den Standort entfalten können. So kann eine neu geordnete Erschließung zugleich Flächeneffizienz erhöhen, betriebliche Abläufe verbessern und Spielräume für Freiraumaufwertung schaffen. Ebenso können klimaorientierte Maßnahmen nicht nur zur Anpassung an Hitze oder Starkregen beitragen, sondern auch die Aufenthaltsqualität und die Standortattraktivität steigern.

Ein weiterer wichtiger Handlungspunkt besteht darin, Transformationsprozesse anpassungsfähig und lernorientiert zu organisieren. Standortspezifische Entwicklung im Bestand ist mit Unsicherheiten verbunden, etwa in Bezug auf technische Mach-



barkeit, Investitionsbereitschaft, betriebliche Veränderungen oder externe Rahmenbedingungen. Es empfiehlt sich daher, keine starren Umsetzungsmodelle zu verfolgen, sondern Entwicklungsspielräume offenzuhalten und Prozesse so aufzubauen, dass sie überprüft und bei Bedarf nachgesteuert werden können. Erst durch eine integrierte und differenzierte Herangehensweise lassen sich Transformationsprozesse im Bestand wirksam und langfristig tragfähig gestalten.

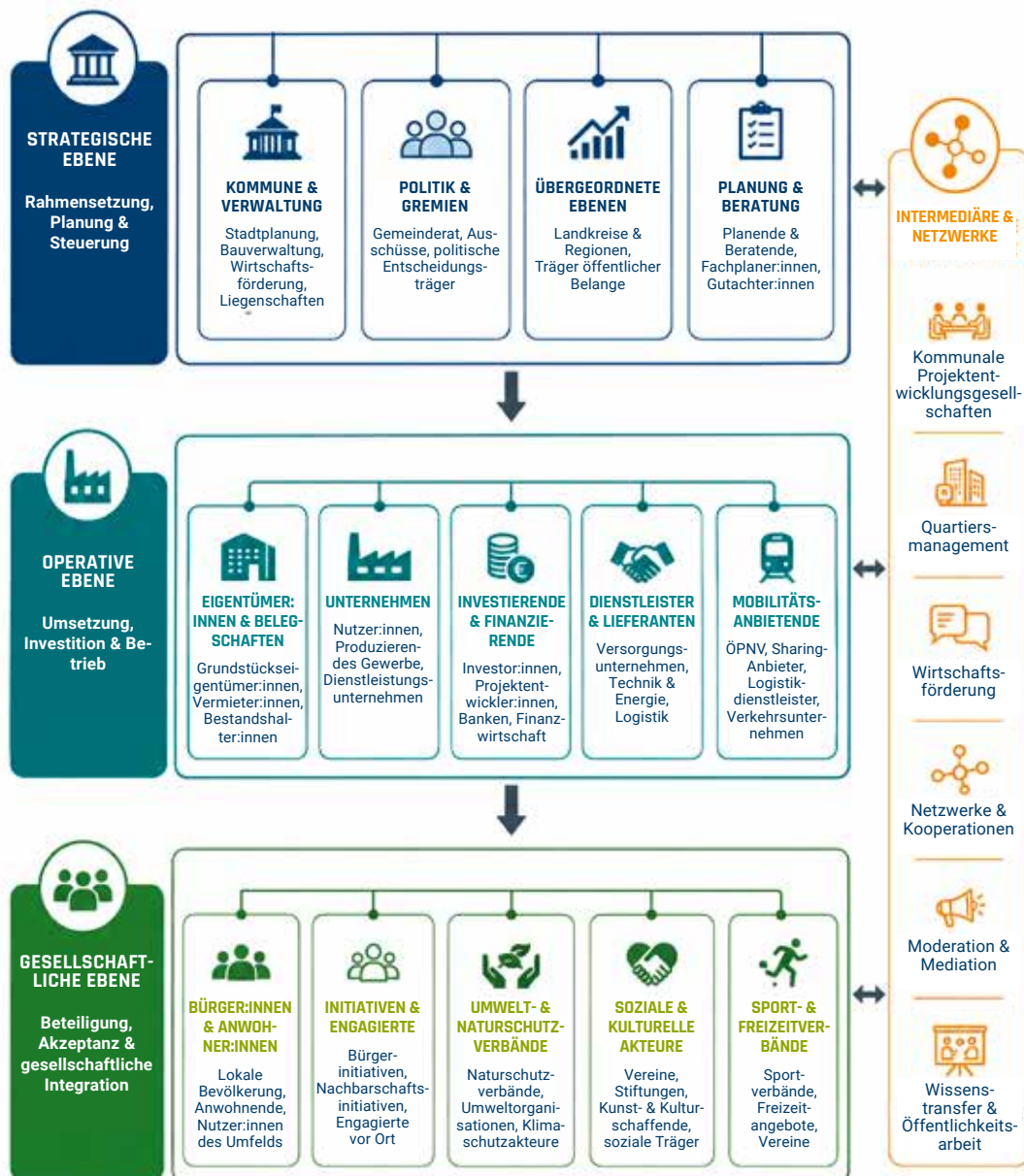
3.5.3 Kooperative Steuerung und standortbezogene Koordination

Für die erfolgreiche Transformation bestehender Gewerbestandorte wird empfohlen, Kooperation und Akteurskoordination nicht als begleitenden Zusatz, sondern als zentrale Voraussetzung der Umsetzung zu behandeln. Bestandsstandorte sind häufig durch heterogene Eigentumsverhältnisse, unterschiedliche betriebliche Interessen, komplexe Zuständigkeiten und eine Vielzahl fachlicher Anforderungen geprägt (vgl. BBSR 2025b: 26). Ohne abgestimmte Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen

Abb. 85

Akteurslandschaft in Transformationsprozessen bestehender Gewerbestandorte

Quelle AGIT mbH (nach: Hüttenhain B., Werrer S. in BBSR 2025b: 46).



besteht die Gefahr, dass Entwicklungspotenziale ungenutzt bleiben, Einzelmaßnahmen unverbunden nebeneinanderstehen oder Zielkonflikte erst in späten Planungs- und Umsetzungsphasen sichtbar werden.

Wesentlich ist, frühzeitig tragfähige Kooperationsstrukturen aufzubauen, die die relevanten Akteure in einen kontinuierlichen Austausch bringen. Dazu zählen insbesondere Kommunen, Eigentümer:innen, ansässige Unternehmen, Wirtschaftsförderungen, Fachämter sowie gegebenenfalls Infrastrukturträger, Projektentwickelnde und weitere standortrelevante Institutionen. Entscheidend ist, dass diese Akteure nicht nur punktuell konsultiert, sondern in eine belastbare Prozesslogik eingebunden werden.

Darüber hinaus sollten klare Zuständigkeiten und verlässliche Ansprechpartner:innen geschaffen werden. Transformationsprozesse scheitern in der Praxis häufig nicht an fehlenden Ideen, sondern an unklaren Verantwortlichkeiten, institutionellen Schnittstellenproblemen oder mangelnder Prozesskontinuität. Es wird daher empfohlen, auf unterschiedlichen institutionellen Ebenen – insbesondere auf kommunaler sowie gegebenenfalls auf Ebene der jeweiligen Gewerbestandorte – Strukturen zu schaffen, die Koordination übernehmen, Informationen bündeln und als verbindliche Kontaktstellen fungieren. Dies kann durch ein gebietsbezogenes Management, koordinierende Projektstrukturen oder feste Ansprechpersonen in Verwaltung und Wirtschaftsförderung erfolgen.

Ebenso wichtig ist es, unterschiedliche Interessenlagen frühzeitig sichtbar zu machen und konstruktiv zu moderieren. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig von Zielkonflikten geprägt, etwa zwischen betrieblicher Nutzungssicherung, räumlicher Neuordnung, ökologischer Aufwertung und infrastruktureller Anpassung. Empfohlen wird deshalb, mögliche Konfliktlinien nicht erst im Zuge konkreter Umsetzungsmaßnahmen zu behandeln, sondern bereits in frühen Abstimmungsphasen offen anzusprechen und in den Prozess einzubeziehen.

Ein weiterer zentraler Handlungspunkt besteht darin, standortbezogene Netzwerke und Kommunikationsformate gezielt zu stärken. Gerade in gewachsenen Gewerbegebieten bestehen zwischen den ansässigen Unternehmen häufig nur begrenzte Austauschbeziehungen, obwohl gemeinsame Interessen in Bezug auf Erschließung, Energieversorgung, Mobilität, Freiraumqualität oder Fachkräftesicherung vorhanden sein können. Vernetzungs- und Austauschformate können dazu beitragen, Vertrauen aufzubauen, Synergien sichtbar zu machen und die Bereitschaft zur Mitwirkung an Transformationsprozessen zu erhöhen.

Darüber hinaus sollte die Zusammenarbeit nicht auf verwaltungsinterne oder wirtschaftsbezogene Akteurskonstellationen beschränkt bleiben. Empfohlen wird vielmehr, Standorte auch in ihr räumliches und institutionelles Umfeld einzubetten. Dies betrifft insbesondere die Schnittstellen zu angrenzenden Quartieren, zu regionalen Wirtschafts- und Infrastrukturnetzwerken sowie zu übergeordneten Planungs- und Förderstrukturen.

Schließlich wird empfohlen, Kooperation und Management langfristig zu verstetigen. Transformationsprozesse im Bestand verlaufen meist über längere Zeiträume und überschreiten klassische Projektlogiken. Kurzfristige Abstimmungsrunden oder anlassbezogene Beteiligungen reichen deshalb in der Regel nicht aus, um Entwicklungslinien dauerhaft zu sichern. Erst wenn Zusammenarbeit nicht nur organisiert, sondern auch langfristig abgesichert ist, können kooperative Transformationsprozesse ihre volle Wirkung.



3.5.4 Klimaresiliente und ressourceneffiziente Standortentwicklung

Für die zukünftige Entwicklung bestehender Gewerbestandorte empfiehlt es sich, Klimaanpassung, Ressourceneffizienz und Flächenmanagement nicht als ergänzende Einzelthemen, sondern als verbindliche Querschnittsaufgaben der Bestandsentwicklung zu behandeln. Gerade im Bestand besteht die Herausforderung darin, ökologische Anforderungen nicht nachträglich oder punktuell zu berücksichtigen, sondern sie systematisch mit räumlichen, funktionalen und wirtschaftlichen Entwicklungszielen zu verknüpfen.

Empfohlen wird zunächst, den Umgang mit Fläche als strategische Steuerungsaufgabe stärker in den Mittelpunkt zu rücken. Bestehende Gewerbestandorte sollten nicht allein unter dem Gesichtspunkt ihrer aktuellen Nutzung, sondern auch im Hinblick auf ihre Flächeneffizienz, ihre innere Entwicklungsfähigkeit und ihre ökologische Belastungswirkung betrachtet werden. Flächenmanagement im Bestand bedeutet in diesem Zusammenhang, untergenutzte, überdimensionierte oder funktional fehlgenutzte Flächen systematisch zu identifizieren und ihre zukünftige Rolle im Standortgefüge neu zu bewerten.

Darüber hinaus sollte Klimaanpassung als fester Bestandteil der Standortentwicklung verankert werden. Bestehende Gewerbestandorte sind häufig in besonderem Maße von Hitzebelastung, Überwärmung, Starkregenrisiken und hoher Versiegelung geprägt. Zielführend ist daher, klimaresiliente Anforderungen frühzeitig in die Weiterentwicklung von Gebäuden, Freiflächen, Erschließungssystemen und technischen Infrastrukturen einzubeziehen. Dies betrifft nicht nur die Vorsorge gegenüber Extremereignissen, sondern auch die Verbesserung der alltäglichen Umwelt- und Aufenthaltsbedingungen am Standort. Klimaanpassung sollte daher nicht isoliert als Umweltaspekt behandelt werden, sondern als integraler Bestandteil einer funktionsfähigen und zukunftsorientierten Standortentwicklung.

Ebenso wichtig ist die verbindliche Berücksichtigung von Ressourceneffizienz. Es sollte darauf hingewirkt werden, bestehende Gewerbestandorte systematisch darauf auszurichten, Energie-, Wasser-, Material- und Flächenverbräuche zu reduzieren und Stoffströme effizienter zu organisieren. Dies betrifft sowohl bauliche und technische Entscheidungen ebenso wie betriebliche Abläufe und standortbezogene Infrastrukturen. Ressourceneffizienz sollte dabei nicht allein als Kosten- oder Umweltfrage verstanden werden, sondern als ein Kriterium langfristiger Standortstabilität und Entwicklungsfähigkeit.

Zugleich sollten Kommunen und andere standortrelevante Akteure darauf hinwirken, dass diese Themen nicht nur in informellen Zielsetzungen verbleiben, sondern in verbindliche Rahmenbedingungen und Entscheidungsprozesse überführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die drei Themen unterschiedliche Maßstabebenen adressieren: Während Flächenmanagement vor allem die Gebietsebene bestehender Gewerbestandorte betrifft, beziehen sich Ressourceneffizienz und Teile der Klimaanpassung häufig auf einzelne Gebäude, technische Anlagen und betriebliche Abläufe. Klimaanpassung wirkt somit sowohl auf Ebene des Gesamtstandorts als auch auf Ebene einzelner Bestandsgebäude und sollte entsprechend auf beiden Ebenen berücksichtigt werden.

Ein weiterer zentraler Handlungspunkt besteht darin, ökologische Anforderungen nicht isoliert zu behandeln, sondern ihren Mehrfachnutzen für den Standort sichtbar zu machen. Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung oder

energetischen Erneuerung sollten nicht ausschließlich unter Umweltgesichtspunkten bewertet werden, sondern auch hinsichtlich ihrer Wirkungen auf Aufenthaltsqualität, betriebliche Resilienz, Infrastruktursicherheit und Standortattraktivität.

Schließlich ist zu empfehlen, Flächenmanagement, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz dauerhaft in das Verständnis von Bestandsentwicklung zu integrieren. Erst wenn diese Themen nicht mehr als nachgelagerte Ergänzungen, sondern als verbindliche Entwicklungsgrundlagen behandelt werden, kann die Transformation bestehender Gewerbestandorte den Anforderungen einer flächensparenden, klimaangepassten und ressourcenschonenden Standortentwicklung gerecht werden.

3.5.5 Adaptive Umsetzung und langfristige Verstetigung

Für die erfolgreiche Transformation bestehender Gewerbestandorte ist entscheidend, die Umsetzung nicht als einmaligen Gesamtumbau, sondern als schrittweisen und lernorientierten Entwicklungsprozess zu organisieren. Bestandsstandorte sind in der Regel durch laufende Nutzungen, komplexe Eigentumsverhältnisse, begrenzte Ressourcen und unterschiedliche Investitionszyklen geprägt. Daraus folgt, dass umfassende Veränderungen häufig weder in einem Schritt realisierbar noch betrieblich sinnvoll sind. Zielführend ist daher ein Vorgehen, das Maßnahmen in zeitlich und organisatorisch handhabbare Abschnitte gliedert und deren Umsetzung mit den tatsäch-

Abb. 86

Prozess zur adaptiven Umsetzung und langfristigen Verstetigung

Quelle AGIT mbH



**QUERSCHNITTS-
PRINZIPIEN ÜBER ALLE
PHASEN HINWEG**



Kooperation und
Akteursbeteiligung

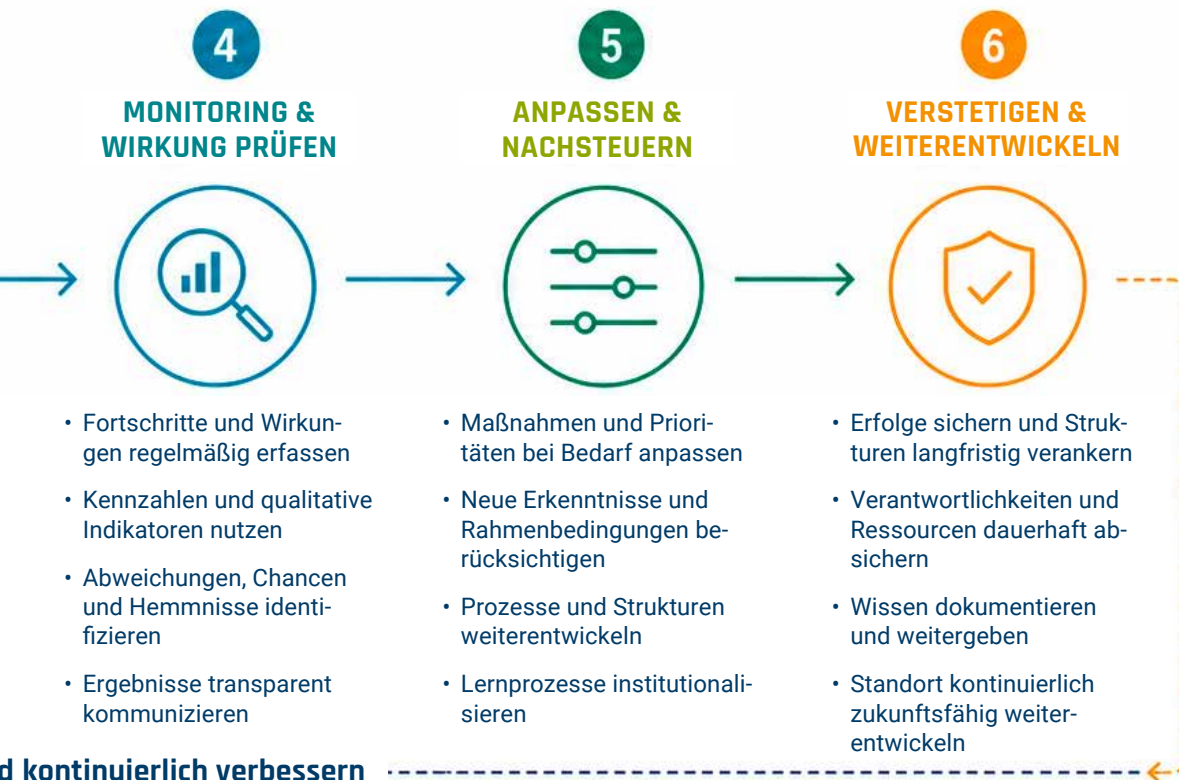


Nachhaltige
Klimaanpassung

lichen Rahmenbedingungen vor Ort abstimmt (vgl. BBSR 2025b: 49). Dies gilt sowohl für die Weiterentwicklung ganzer Gewerbegebiete und Standortareale als auch für die schrittweise Anpassung einzelner gewerblich genutzter Bestandsgebäude.

Empfohlen wird zunächst, Transformationsmaßnahmen nach Dringlichkeit, Umsetzbarkeit und Wirkungsgrad zu staffeln. Dabei ist es sinnvoll, zwischen kurzfristig realisierbaren, mittelfristig vorbereitbaren und langfristig angelegten Entwicklungsschritten zu unterscheiden. Frühzeitig umsetzbare Maßnahmen können dazu beitragen, erste sichtbare Verbesserungen zu erzielen, Akzeptanz zu stärken und den weiteren Prozess zu stabilisieren. Gleichzeitig sollten solche frühen Schritte möglichst anschlussfähig an übergeordnete Entwicklungsziele sein, damit sie nicht als isolierte Einzelmaßnahmen verpuffen.

Darüber hinaus sollte die Umsetzung so organisiert werden, dass laufende Nutzungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Gerade im Bestand ist davon auszugehen, dass gewerbliche Standorte während der Transformation weiter betrieben werden müssen und betriebliche Abläufe nicht über längere Zeiträume unterbrochen werden können. Bau- und Umsetzungsphasen sollten daher eng mit betrieblichen Erfordernissen, Mietverhältnissen, Erschließungsfragen und internen Abläufen synchronisiert werden. Dazu gehören auch temporäre Zwischenlösungen, Übergangszustände und phasenbezogene Anpassungen.



Integrierte und standortspezifische Lösungen

Wirtschaftlichkeit und Ressourceneffizienz

Transparenz und Verbindlichkeit

Ein weiterer zentraler Handlungsschritt besteht darin, frühzeitig Verfahren zur Überprüfung der Zielerreichung und Wirkungsentwicklung vorzusehen. Fortschritte sollten nicht nur an der Umsetzung einzelner Maßnahmen gemessen werden, sondern auch im Hinblick auf deren funktionale, räumliche, ökologische oder organisatorische Wirkungen. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung von Flächeneffizienz, Aufenthaltsqualität, Klimaresilienz, betrieblicher Funktionsfähigkeit oder Akteurskooperation.

Ebenso wichtig ist es, geeignete Monitoringstrukturen aufzubauen, die eine kontinuierliche Begleitung der Transformation ermöglichen. Relevante Entwicklungen und Veränderungen sollten dokumentiert und in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Dies schafft Transparenz über erreichte Fortschritte, sichtbar werdende Hemmnisse und weiteren Anpassungsbedarf. Je nach Maßstabsebene können dabei unterschiedliche Beobachtungsgrößen relevant sein, etwa die Veränderung von Flächennutzungen und Erschließungsqualitäten auf Gebietsebene oder die Anpassungsfähigkeit und Nutzungsflexibilität einzelner Gebäude auf Objektebene.

Darüber hinaus sollte darauf hingewirkt werden, Transformationsprozesse institutionell und organisatorisch langfristig abzusichern. Viele Vorhaben im Bestand verlieren an Wirkung, wenn sie mit dem Abschluss einzelner Förderphasen, Maßnahmenpakete oder personeller Zuständigkeiten enden. Empfohlen wird daher, nicht nur die Umsetzung einzelner Maßnahmen zu sichern, sondern auch die Kontinuität des Gesamtprozesses im Blick zu behalten. Dazu gehört, Verantwortlichkeiten über längere Zeiträume zu klären, Anschlussfinanzierungen mitzudenken, Folgeschritte frühzeitig vorzubereiten und Ergebnisse in bestehende Verwaltungs- und Managementstrukturen zu überführen.

Schließlich ist zu empfehlen, abgeschlossene oder laufende Maßnahmen bewusst für weitere Lern- und Entwicklungsprozesse nutzbar zu machen. Transformationsprozesse im Bestand erzeugen Erfahrungswissen, das für nachfolgende Schritte, andere Teilflächen oder vergleichbare Standorte von hoher Relevanz sein kann. Damit wird die Transformation bestehender Gewerbestandorte nicht nur schrittweise organisiert, sondern auch langfristig anschlussfähig und entwicklungsfähig gehalten. Insgesamt sollte darauf hingewirkt werden, Umsetzung, Wirkungskontrolle und Verstetigung von Anfang an zusammenzudenken.



3.6 Zusammenfassung

Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Steigende Anforderungen an Flächensparsamkeit, Klimaanpassung, Ressourceneffizienz und betriebliche Flexibilität führen dazu, dass die Entwicklung im Bestand zunehmend in den Mittelpunkt planerischer, wirtschaftlicher und politischer Entscheidungen rückt. Bestehende Gewerbegebiete und gewerblich genutzte Bestandsgebäude stellen dabei nicht nur einen Reaktionsraum für aktuelle Problemlagen dar, sondern werden immer stärker zu einem zentralen Handlungsfeld einer zukunftsorientierten Standortentwicklung. Damit verschiebt sich der Fokus von der reinen Flächenbereitstellung zunehmend hin zur qualitativen Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.

Absehbar ist, dass sich Transformationsprozesse im Bestand künftig noch stärker als mehrdimensionale Aufgaben darstellen werden. Neben klassischen Fragen der baulichen Erneuerung oder funktionalen Anpassung werden insbesondere Themen wie klimaresiliente Freiraumentwicklung, wassersensible Infrastruktur, ressourcenschonende Modernisierung, flexible Nutzungsorganisation und digitale Steuerung an Gewicht gewinnen. Damit steigt zugleich die Notwendigkeit, Gewerbestandorte nicht länger isoliert als rein funktionale Wirtschaftsflächen zu betrachten, sondern als räumlich, ökologisch und institutionell eingebettete Entwicklungsräume. Die Zukunftsfähigkeit gewerblicher Standorte wird sich daher immer stärker daran bemessen, inwieweit es gelingt, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit ökologischer Anpassungsfähigkeit und räumlicher Qualität zu verbinden.

Zugleich ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Planung und Steuerung solcher Transformationsprozesse weiter zunehmen werden. Die Entwicklung im Bestand ist komplexer als die Ausweisung neuer Flächen, da sie in bestehende Strukturen, laufende Nutzungen und gewachsene Eigentums- und Verantwortungsverhältnisse eingreift. Daraus ergibt sich ein wachsender Bedarf an integrierten Steuerungsansätzen, belastbaren Datengrundlagen und kooperativen Organisationsformen. Künftig wird daher nicht nur die Qualität einzelner Maßnahmen, sondern zunehmend auch die Qualität der Prozessgestaltung selbst zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor werden. Dies betrifft insbesondere die Fähigkeit, Transformationsprozesse langfristig zu begleiten, zwischen unterschiedlichen Maßstabsebenen zu vermitteln und Entwicklungen auch unter veränderten Rahmenbedingungen anschlussfähig zu halten.

Für die beteiligten standortrelevanten Akteure bedeutet dies, dass Bestandsentwicklung künftig noch stärker als strategische Daueraufgabe begriffen werden muss. Dabei wird es nicht ausreichen, punktuell auf Investitionsimpulse, Leerstände oder infrastrukturelle Defizite zu reagieren. Erforderlich ist vielmehr ein vorausschauender Umgang mit bestehenden Gewerbestandorten, der Analyse, Prioritätensetzung, Koordination und Verstetigung dauerhaft miteinander verknüpft. Gerade vor dem Hintergrund knapper Flächen, verschärfter Klimafolgen und zunehmender Flächenkonkurrenzen dürfte die Entwicklung im Bestand zu einem der zentralen Prüfsteine nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklung werden.

Darüber hinaus deutet sich an, dass die Grenzen zwischen gebietsbezogener Standortentwicklung und gebäudebezogener Bestandsentwicklung künftig noch stärker ineinandergreifen werden. Die Transformation bestehender Gewerbestandorte wird weder allein auf der Ebene einzelner Gebäude noch ausschließlich auf der Ebene

ganzer Gewerbegebiete entschieden werden. Vielmehr wird es darauf ankommen, beide Maßstabsebenen systematisch aufeinander zu beziehen und im Sinne einer abgestimmten Gesamtentwicklung zusammenzuführen. Dies betrifft sowohl räumliche und funktionale Fragen als auch technische, betriebliche und organisatorische Entscheidungen. Die Fähigkeit, diese Ebenen miteinander zu verknüpfen, wird für die nachhaltige Funktionsfähigkeit gewerblicher Bestandsstandorte zunehmend ausschlaggebend sein.

Nicht zuletzt bleibt die Transformation bestehender Gewerbebestandorte auch ein offenes Lernfeld. Viele Ansätze der klimaangepassten, ressourcenschonenden und kooperativ organisierten Bestandsentwicklung befinden sich weiterhin in Entwicklung und werden erst in den kommenden Jahren breiter in die Praxis überführt werden. Daraus ergibt sich weiterer Bedarf an Erfahrungswissen, an belastbaren Bewertungsgrundlagen und an anwendungsorientierten Instrumenten für die kommunale und regionale Praxis.

Insgesamt spricht vieles dafür, dass die Zukunft gewerblicher Standortentwicklung in zunehmendem Maße im Bestand entschieden wird. Die Frage wird dabei nicht mehr allein sein, ob bestehende Gewerbebestandorte transformiert werden müssen, sondern vor allem, wie diese Transformation so gestaltet werden kann, dass sie wirtschaftlich tragfähig, räumlich qualitativ, ökologisch wirksam und langfristig anschlussfähig bleibt.



Literaturverzeichnis

Bauer, W./ Lenten, J. (2014): Wettbewerbsfähigkeit produzieren durch Urbane Produktion. In: Industrie Management. Heft 4, S. 7 – 10.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.] (2019):

Neue Räume für die produktive Stadt. Dokumentation des Fachgespräches am 14. März 2019. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2018-2022/bk-01-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (zuletzt überprüft am 20.05.2026).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.] (2021):

Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier. Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2025a):

Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Spannungsfeld von Krisen, Homeoffice und Klimaverpflichtung. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-045-2025.html> (zuletzt überprüft am 20.05.2026).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.] (2025b):

Kooperative Entwicklung von Gewerbequartieren. Impulse für die Praxis. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-040-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (zuletzt überprüft am 20.05.2026).

BMUKN – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und

Verbraucherschutz (2024): Nationale Kreislaufstrategie.

BMUKN – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und

Verbraucherschutz (2025): Flächenverbrauch – Worum geht es? <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs> (zuletzt überprüft am 20.05.2026).

Brandt, M./ Gärtner, S./ Meyer, K. (2017): Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. In: Institut Arbeit und Technik (IAT) (Hrsg.): Forschung Aktuell 08. Gelsenkirchen.

DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2020): Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte.

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2022): Dreifache Innenentwicklung – Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung.

Ausblick



Die seit mehr als 20 Jahren von der AGIT herausgegebene Publikation **„Standort im Fokus“** stellt für die StädteRegion Aachen sowie die Kreise Düren und Euskirchen ein etabliertes Informationsangebot dar. Sie richtet sich an politische Entscheidungsträger:innen, Wirtschaftsförder:innen, Planer:innen sowie an alle weiteren Personen, die sich für aktuelle wirtschafts- und strukturraumbezogene Entwicklungen und Trends interessieren. Auch die diesjährige Ausgabe bündelt zentrale Erkenntnisse zur Entwicklung des Gewerbeflächen- und Immobilienmarktes und erweitert diese um den Themenschwerpunkt **„Zukunft im Bestand: Transformation von Gewerbestandorten“**. Damit greift sie ein Thema auf, das vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen und wachsender Anforderungen an eine nachhaltige Raumentwicklung zunehmend an Relevanz gewinnt.

Die Ergebnisse des Berichts verdeutlichen, dass die Entwicklung gewerblicher Standorte zunehmend unter restriktiven Rahmenbedingungen erfolgt. Während die Nachfrage nach geeigneten Unternehmensstandorten weiterhin besteht, wird ihre Deckung in vielen Kommunen zunehmend durch die begrenzte Verfügbarkeit kurzfristig entwickelbarer Gewerbeflächen eingeschränkt. Gleichzeitig erhöhen steigende Anforderungen an Klimaschutz und Ressourceneffizienz sowie tiefgreifende wirtschaftliche und technologische Transformationsprozesse den Handlungsdruck auf Kommunen und regionale Akteur:innen. Vor diesem Hintergrund eröffnet die Transformation im Bestand die Möglichkeit, vorhandene Strukturen effizienter zu nutzen, zusätzliche Entwicklungsspielräume zu erschließen und zugleich den Flächenverbrauch zu verringern.

Diesen Entwicklungen begegnet die AGIT mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung ihrer Informations- und Unterstützungsangebote für Kommunen und Kreise. Mit dem Standortinformationssystem **gisTRA®** sowie dem seit 2021 bereitgestellten **Gewerbeflächen-dashboard** stellt sie aktuelle Daten und Analysen zur Verfügung, die Transparenz über die Flächen- und Standortentwicklung in der Region schaffen und eine fundierte Grundlage für strategische Entscheidungen bieten. Zugleich rücken die Aktivierung, Revitalisierung und Transformation bestehender Gewerbestandorte verstärkt in den Fokus der regionalen Flächenentwicklung.

Einen Raum für den fachlichen Austausch zu aktuellen Trends und Herausforderungen der gewerblichen Standortentwicklung bietet das jährlich stattfindende **AGIT Forum Wirtschaftsflächen**. Unter dem Titel **„Zukunft im Bestand: Transformation von Gewerbestandorten“** widmet sich die Veranstaltung am **10. September 2026** den Chancen und Herausforderungen einer nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete und Unternehmensstandorte. Im Mittelpunkt stehen Strategien, Projekte und Praxisbeispiele zur Aktivierung von Flächenpotenzialen, zur Revitalisierung von Brach- und mindergenutzten Flächen, zur flächensparenden Innenentwicklung sowie zur Anpassung bestehender Standorte an die Anforderungen der Energie- und Mobilitätswende. Anhand erfolgreicher Beispiele aus verschiedenen Regionen wird aufgezeigt, wie die Transformation im Bestand gelingen und zur langfristigen Sicherung attraktiver, resilienter und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandorte beitragen kann.

Gemeinsam mit regionalen Partner:innen wird die AGIT auch künftig Projekte im Bereich der wirtschaftsorientierten Flächenentwicklung vorantreiben und die regionsangehörigen Kommunen bei der Umsetzung ihrer Vorhaben unterstützen. Ziel bleibt es, zusätzliche Potenziale im Bestand zu aktivieren, bestehende Standorte zukunftsfähig weiterzuentwickeln und die Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger Wirtschaftsflächen zu sichern. Damit soll die wirtschaftliche Entwicklung der Region nachhaltig gestärkt und die Grundlage für qualitätsvolle, zukunftsfähige Arbeitsplätze weiter gefestigt werden.

Für Rückmeldungen zu unserer Publikation wenden Sie sich bitte direkt an:

Nicolas Gastes

E-Mail: n.gastes@agit.de; Tel.: 0241 475773-30

Abbildungsverzeichnis

Kapitel 1:

- Abb. 1: Definition Flächenverfügbarkeiten
- Abb. 2: Regionale Gewerbeflächenverkäufe 2016 bis 2025 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 3: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2026
- Abb. 4: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) in der StädteRegion Aachen 2016 bis 2025 (in ha)
- Abb. 5: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)
- Abb. 6: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 7: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 8: Gewerbeflächenverkäufe 2016 bis 2025 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)*
- Abb. 9: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Zeitraum 2016 bis 2025 (in ha/Anzahl)
- Abb. 10: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen der StädteRegion Aachen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 11: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 12: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen nach Größenklassen (in %)
- Abb. 13: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittel- und langfristig) im Kreis Düren zum 01.01.2026
- Abb. 14: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Düren 2016 bis 2025 (in ha)
- Abb. 15: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)
- Abb. 16: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 17: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 18: Gewerbeflächenverkäufe 2016 bis 2025 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)
- Abb. 19: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen des Kreises Düren im Zeitraum 2016 bis 2025 (in ha/Anzahl)
- Abb. 20: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen des Kreises Düren im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 21: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 22: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Düren nach Größenklassen (in %)
- Abb. 23: Gewerbegebiete nach Verfügbarkeit (sofort/kurzfristig/mittelfristig) im Kreis Euskirchen zum 01.01.2026
- Abb. 24: Entwicklung der Gewerbeflächenreserven (sofort/kurz-/mittel-/langfristig) im Kreis Euskirchen 2016 bis 2025 (in ha)
- Abb. 25: Kommunale Verfügbarkeit der Flächenreserven zum 01.01.2026 (in ha)
- Abb. 26: Sofort verfügbare Fläche nach planerischer Ausweisung (in ha)
- Abb. 27: Betriebliche Vorsorgeflächen im Vergleich zur Gesamtreserve (in ha)
- Abb. 28: Gewerbeflächenverkäufe 2016 bis 2025 nach verkauften Grundstücken und Fläche (Anzahl/in ha)*
- Abb. 29: Verkaufte Gewerbeflächen in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Zeitraum 2016 bis 2025 (in ha/Anzahl)
- Abb. 30: Anteil der Gewerbeflächenverkäufe 2025 in den Kommunen des Kreises Euskirchen im Vergleich zur verkauften Fläche der letzten 9 Jahre (in ha)
- Abb. 31: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Wirtschaftssektoren (in %)
- Abb. 32: Gewerbeflächenverkäufe im Kreis Euskirchen nach Größenklassen (in %)

Kapitel 2:

- Abb. 33: Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes – Anzahl Vermietungen im Zeitraum 2021 bis 2025
- Abb. 34: Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes – Anzahl Verkäufe im Zeitraum 2021 bis 2025
- Abb. 35: Mittlere Nutzfläche von Immobilien nach Typ und Vermarktung in der Region Aachen (Durchschnitt 2021 – 2025, in m²)
- Abb. 36: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Gewerbeimmobilien in der Region Aachen im Zeitraum 2021 bis 2025 (Angaben in €/m²)
- Abb. 37: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Büro- und Praxisimmobilien im Zeitraum 2021 – 2025 (Angaben in €/m²)
- Abb. 38: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Einzelhandelsimmobilien im Zeitraum 2021 – 2025 (Angaben in €/m²)
- Abb. 39: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Gastronomie- und Hotelimmobilien im Zeitraum 2021 – 2025 (Angaben in €/m²)
- Abb. 40: Entwicklung des Quadratmeterpreises für vermietete Hallen- und Produktionsimmobilien im Zeitraum 2021 – 2025 (Angaben in €/m²)
- Abb. 41: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Abb. 42: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €)
- Abb. 43: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 44: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune in der StädteRegion Aachen im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 45: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp in der StädteRegion Aachen (in €)
- Abb. 46: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen (in m²)
- Abb. 47: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Abb. 48: Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Abb. 49: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Abb. 50: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Abb. 51: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)
- Abb. 52: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €)
- Abb. 53: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 54: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Düren im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 55: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Düren (in €)
- Abb. 56: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Düren im Jahr 2025 (in m²)
- Abb. 57: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)
- Abb. 58: Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)
- Abb. 59: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)
- Abb. 60: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen im Kreis Düren (2025)
- Abb. 61: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)
- Abb. 62: Marktvolumina und Anzahl von Verkäufen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €)

- Abb. 63: Kaltmietpreisniveau und Anzahl von Vermietungen je Gewerbeimmobilientyp im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 64: Mietpreis pro Quadratmeter und Anzahl von Vermietungen je Kommune im Kreis Euskirchen im Jahr 2025 (in €/m²)
- Abb. 65: Spanne der Kaltmietpreise nach Immobilientyp im Kreis Euskirchen (in €)
- Abb. 66: Durchschnittliche Nutzfläche von verkauften und vermieteten Immobilientypen im Kreis Euskirchen (in m²)
- Abb. 67: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)
- Abb. 68: Verkauf und Vermietung von Büro- und Praxisimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)
- Abb. 69: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)
- Abb. 70: Verkauf und Vermietung von Gastronomie- und Hotelimmobilien nach Kommunen im Kreis Euskirchen (2025)

Kapitel 3:

- Abb. 71: Zukunft im Bestand – Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 72: Nachverdichtungspotenziale im Bestand
- Abb. 73: Typologie möglicher Umnutzungen im Bestand
- Abb. 74: Flächenpotenziale im Bestand – Nachverdichtung durch bauliche Anpassung und Erweiterung
- Abb. 75: Ökologische Potenziale im Bestand
- Abb. 76: Wirtschaftliche Potenziale im Bestand
- Abb. 77: Soziale Potenziale im Bestand
- Abb. 78: Wirtschaftliche Treiber der Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 79: Gesellschaftliche Treiber der Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 80: Ökologische Treiber der Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 81: Politische Treiber der Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 82: Strategische Ansätze für die Transformation von Gewerbebestandorten
- Abb. 83: Handlungsempfehlungen für die Entwicklung von Gewerbebestandorten
- Abb. 84: Strategische Verankerung der Bestandsentwicklung
- Abb. 85: Akteurslandschaft in Transformationsprozessen bestehender Gewerbebestandorte
- Abb. 86: Prozess zur adaptiven Umsetzung und langfristigen Verstetigung

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Gewerbeflächenreserven in der StädteRegion Aachen zum 01.01.2026
- Tab. 2: Gewerbeflächenverkäufe in der StädteRegion Aachen 2025 im Überblick
- Tab. 3: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen der StädteRegion Aachen auf einen Blick
- Tab. 4: Gewerbeflächenreserven Kreis Düren zum 01.01.2026 im Überblick
- Tab. 5: Gewerbeflächenverkäufe Kreis Düren 2025 im Überblick
- Tab. 6: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Düren auf einen Blick
- Tab. 7: Gewerbeflächenreserven Kreis Euskirchen zum 01.01.2026 im Überblick
- Tab. 8: Gewerbeflächenverkäufe Kreis Euskirchen 2025 im Überblick
- Tab. 9: Kennzahlen des Gewerbeflächenmarktes in den Kommunen des Kreises Euskirchen auf einen Blick

Kartenverzeichnis

Kapitel 1:

- Karte 1: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete in der StädteRegion Aachen (2025)
- Karte 2: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen der StädteRegion Aachen (2025)
- Karte 3: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Düren (2025)
- Karte 4: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen des Kreises Düren (2025)
- Karte 5: Übersicht der erfassten Gewerbe- und Industriegebiete im Kreis Euskirchen (2025)
- Karte 6: Gewerbeflächenverkäufe in den Kommunen des Kreises Euskirchen (2025)

Kapitel 2:

- Karte 7: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien in der StädteRegion Aachen (2025)
- Karte 8: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien in der StädteRegion (2025)
- Karte 9: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen in der StädteRegion Aachen (2025)
- Karte 10: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte in der StädteRegion Aachen (2025)
- Karte 11: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels in der StädteRegion Aachen (2025)

- Karte 12: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Düren (2025)
- Karte 13: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Düren (2025)
- Karte 14: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen im Kreis Düren (2025)
- Karte 15: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte im Kreis Düren (2025)
- Karte 16: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Düren (2025)

- Karte 17: Verkauf und Vermietung von Gewerbeimmobilien im Kreis Euskirchen (2025)
- Karte 18: Verkauf und Vermietung von Hallen- und Produktionsimmobilien im Kreis Euskirchen (2025)
- Karte 19: Verkauf und Vermietung von Büros und Praxen im Kreis Euskirchen (2025)
- Karte 20: Verkauf und Vermietung von Einzelhandelsobjekte im Kreis Euskirchen (2025)
- Karte 21: Verkauf und Vermietung von Gastronomieobjekte und Hotels im Kreis Euskirchen (2025)

Impressum

Herausgeber: AGIT mbH
Campus Melaten
Forckenbeckstraße 66
52074 Aachen
Deutschland

Verantwortlich: Sven Pennings

Redaktion: Nicolas Gastes
Nils von Hoegen
Nina Walkenbach

Kontakt: Telefon: +49 (0)241 475773-30
E-Mail: n.gastes@agit.de
Web: www.agit.de

Gestaltung: büro G29, Aachen

Coverfoto/
Luftaufnahmen: © AGIT mbH

Kartengrundlagen: © Land NRW (2025), dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Datensatz (URI): https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dvg

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf

Teile der Texte dieses Berichts wurden unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz erstellt und anschließend redaktionell geprüft und überarbeitet.

Gedruckt auf 100%-Recycling-Papier

www.agit.de