

Aufs Dach gestiegen: Von der obersten Etage der Karmeliterhöfe sollen Mieter einen Panoramablick auf Aachen genießen können. Fotos: Michael Jaspers (4)



„Dornröschen geweckt“: Aus dem historischen Polizeipräsidium, das später als Gericht genutzt wurde, entwickelt der Investor eine feine Büro-Adresse am Aachener „Drei-Räuber-Eck“.

VON ROBERT ESSER

Vollmundig oder weinselig? Egal. Promille zählen in diesem Mieter sowieso selten was. „Think big“, denk' groß! Was sich ein Immobilien-Investor oder -Interessent auf der Zunge zergehen lässt, bleibt bei solch einem Umbau auf jeden Fall hängen. Oder kleben. Es ist dreckiger Baustaub. So trocken wie manche in Stein gemeißelte Kreditlinie. So zu mauern, schmeckt nicht jedem. Für das Gros der Branche ist das aber kein Grund zum Weinen. Selig operieren die Optimisten: Obwohl der Job tierisch auf die Knochen gehen kann.

Wie hier: Ein jahrhundertaltes Skelett haben Bauarbeiter gerade mitten in Aachen ausgebuddelt. Wo demnächst Fahrzeuge finanzkräftiger Firmen tiefparken sollen. Es sind Überreste eines Schafs, um das sich schnell keiner mehr schert. Der Bautrupps kommt direkt wieder in die Hufe. Tempo und die Geschichte: Der Bauherr betont beides besonders. Historisch und „hip“, einzigartig. So strahlt Jens Kreiterling, der für seinen Chef Norbert Hermanns die Geschäfte der AMW Pro-

jekte führt, beim Baustellenrundgang dynamische Zuversicht aus. Da geht was. Krise? Von wegen. Schon vor der Sanierung dieser epochalen Hinterlassenschaft sollen die neuen Mieter Schlange stehen. Frei nach dem Motto: „Sei kein Schaf, mach mit!“ Kreiterling sagt: „So macht's Spaß.“

Macht's mächtig. Mitten in Aachen – wie vielerorts – passieren nämlich erstaunliche Dinge in der schwer durchschaubaren Immobilienlandschaft, die auf ihrer Berg- und Talfahrt ab Montag für drei Tage in München bei der Expo Real Station macht. So heißt Europas größte Immobilienmesse. 64 000 Quadratmeter, 1600 Aussteller aus 34 Ländern – alles so groß wie ein gutes Dutzend Fußballfelder. Dennoch 10 000 Quadratmeter weniger als 2008. So groß wie dieser Unterschied ist die Nutzfläche der alten Polizeistation von Aachen (ohne Schafsgebeine). Der prestigeträchtige Umbau soll – neben anderen Vorzeigeprojekten – an der Isar überregional Interesse wecken. Weil so etwas beispielhaft ist. Und das darf bei Geldgebern gerne animalische Instinkte wecken.

Das tote Tier lag am Aachener „Drei-Räuber-Eck“. So nennen die Kaiserstädter vielsagend die entsprechende Straßenkreuzung am Boxgraben, an der AMW jetzt in den Ring gestiegen ist. Vormalig kämpften in direkter Nachbarschaft Polizeichef, Bischof und Finanzamt aus ihren drei Monumentalbauten um Moneten. Lange ist das her. Sogar jenes gefürchtete Trio hat der Immobilienmarkt längst ver-

– bis die Presslufthammer-Realität dazu stößt. „Anfang 2010 sind wir bezugsfertig“, verspricht Kreiterling. Für 15 Millionen Euro verwandelt AMW Projekte das denkmalgeschützte Gemäuer in eine hochmoderne und Respekt einflößende Adresse für wohl situierte gewerbliche Mieter. Neue Tiefgarage, 7500 Quadratmeter Büroraum. Obwohl allein in Aachen zehntausende Quadratmeter Bürofläche auf Nachnutzer warten – für fünf bis 12,50 Euro pro Quadratmeter.

Warum also mit immensem Aufwand noch mehr Büroflächen finanzieren, wenn der Markt übertoll ist? „Der Leerstand in Aachen macht mir keine Sorgen“, sagt Kreiterling. „Die Entwicklung ist vergleichbar mit anderen Städten. Es handelt sich zum großen Teil um Sockelleerstand. Damit meine ich Flächen, in die erheblich investiert werden müsste, damit sie überhaupt marktfähig werden.“ Entscheidend seien für den Kunden „beste Lage, moderne Ausstattung und unverwechselbares Ambiente“.

Experten stimmen zu: „Weil die Nachfrage bei Büroflächen wie im Einzelhandel für hochwertige Angebote steigt“,

# Büro mit Knast gefä

Bei der Immobilienmesse Expo Real zeigen Investoren innovativ. Alt mach Neu. Dieses Motto soll den Markt wieder stark machen.

„Aachen boomt – genauso wie die ganze Städteregion und das weitere Umfeld.“

ANDREA TREBSCHUH,  
GESCHÄFTSFÜHRERIN DER  
INITIATIVE AACHEN

trieben. Am Boxgraben wird stattdessen lammfromm auf gigantischen Bannern am Baugerüst überm Portal „Dornröschen geweckt“. Das klingt märchenhaft

## Auswahl von Projektentwicklungen in der Städteregion



### RWTH Aachen Campus – Melaten

**Grundfläche:** 473 000 m<sup>2</sup> (B-Plangebiet, Parkspanne und Grünfläche)  
**Wettbewerb:** Dezember 2007, reicher haase architekten  
**Nutzung:** Forschung, Lehre, Produktion, Infrastruktur  
**Weiteres Vorgehen:** Beginn Infrastrukturmaßnahmen Frühjahr 2010  
Beginn erster Bauabschnitt 2010  
**Investitionsvolumen:** 750 Mio. bis 1 Mrd. Euro  
**Projektentwicklung und Bauherr:** Bau- und Liegenschaftsbetriebe NRW



### Ehemalige Schlachthöfe, Liebigstraße

**Grundstücksfläche:** 37 000 m<sup>2</sup>  
**Parkplätze (Anzahl):** Den Ansiedlungen entsprechen  
**Nutzung:** Hauptsächlich kreatives Handwerk  
**Baubeginn:** 2006  
**Bauende:** Voraussichtlich 2012  
**Investitionsvolumen:** Von Ansiedlungen abhängig  
**Stand Sept. 2009:** 12 Verkäufe - 13 000 m<sup>2</sup>,  
2 Optionen - 8600 m<sup>2</sup>



### RWTH Aachen Campus – Westbahnhof

**Grundfläche:** 325 000 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Forschung, Lehre, Produktion, Wohnen und Infrastruktur  
**Weiteres Vorgehen:** Erschließung  
**Investitionsvolumen:** 750 Mio. bis 1 Mrd. Euro  
**Projektentwicklung und Bauherr:** Bau- und Liegenschaftsbetriebe NRW



### Neubau AachenMünchener

**Grundstücksfläche:** 19 000 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 30 000 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Büro- und Geschäftshaus  
**Parken:** ca. 300 Parkplätze  
**Baubeginn:** 2007  
**Bauende:** 2009  
**Bauherr:** AachenMünchener Versicherung AG



Modellprojekt: Jens Kreiterling (AMW Projekte) schafft in den Karmeliterhöfen 7500 Quadratmeter modernsten Büroraum – vom Dachgeschoss bis in den historischen Zellentrakt.



„Die Region überregional bekannt machen“

Welche konkreten Erfolge verspricht die Präsenz der Aachener Region auf der ExpoReal?

Rötting: Wir wollen den Immobilienstandort Aachen mit seinen verschiedenen Facetten präsentieren. Dieses Standortmarketing dient dazu, die gesamte Region überregional bekannt zu machen. Das hilft Investoren bei ihren Standortentscheidungen. Die Immobilienwirtschaft der Region hat es leichter, mit Finanzdienstleistern ins Gespräch zu kommen, wenn es darum geht, größere Projekte zu finanzieren. Die Erfahrung der vergangenen Jahre bestätigt diese Zielsetzung. Es hat viele Erstkontakte gegeben.

mit seinen Abschnitten Melaten und Westbahnhof. Hier hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ein neues Modell von den städtebaulichen Überlegungen am Westbahnhof, an dem Vertreter der RWTH Perspektiven für Investoren aufzeigen werden. Desweiteren das grenzüberschreitende Gewerbegebiet Avantis mit dem WTC Heerlen-Aachen und den Ansätzen im Energiebereich sowie das Inland und das Markterkundungsverfahren Vogelsang in der Eifel. Daneben stehen die Bauunternehmen, Projektentwickler und Wirtschaftsförderer für Gespräche bereit.

Wie hat sich die Immobilienbranche im Zuge der Finanzkrise entwickelt?

Rötting: Das vergangene Jahr war schwer. Die Nachricht zur Notlage der Hypo Real Estate versetzte die Messe im vergangenen Jahr in eine Schockstarre. Davon erholte sich die Branche nur langsam. Viele Projekte auch in unserer Region hatten es schwer, die Finanzierung sicherzustellen. Mit der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung wird sich die Situation verbessern. Mehr denn je kommt es darauf an, mit qualitativ hochwertigen Projekten auf den Markt zu gehen. Die Expo Real bietet in unsicheren Zeiten ein Forum, auf dem die Lage analysiert und Perspektiven entwickelt werden. Wir dürfen nicht vergessen: Die Immobilienwirtschaft ist mit rund einer Million Beschäftigten und einer jährlichen Bruttowertschöpfung von über 300 Milliarden Euro ein wichtiger Teil unserer Volkswirtschaft.

Wie will man den Fokus der Immobilienwelt auf Aachen lenken, wenn nebenan Metropolen wie Hamburg, Berlin, Barcelona etc. um die Gunst von Investoren buhlen?

Rötting: Die Region Aachen hat sich auf der Messe etabliert. Es gibt attraktive Modelle und wir haben eine 1a-Lage, vergleichbar mit der Königsallee. Viele Besucher kommen in jedem Jahr zu uns. Alle Mitaussteller haben über 4000 Einladungen an ihre Kunden versandt und zum Besuch des Messestandes eingeladen. Wir haben am Tag der Region prominente Talkgäste aus Politik und Wirtschaft bei uns am Stand. So erwarten wir neben Landesbauminister Lutz Lienenkämper und Staatssekretär Jens Baganz vom NRW-Wirtschaftsministerium auch Professor Dr. Fritz Scherer, Aufsichtsratsmitglied der FC Bayern München AG.

Welche „Vorzeige-Projekte“ sollen in München Aufmerksamkeit erregen?

Rötting: Drei Projekte stehen im Mittelpunkt: Der RWTH Campus



Fritz Rötting, Industrie- und Handelskammer Aachen

„Völlig?“

„Vollständig?“  
Moderne Großprojekte aus der Region. Aus Aachen – wie ein Beispiel aus Aachen zeigt.

sagt etwa Andrea Trebschuh. Sie ist Geschäftsführerin der Initiative Aachen, die seit Jahren alles statistisch stemmt und staffelt, was mit gewerblichen Mietflächen zu tun hat. Ja, die Gesamtvermietungsleistung sei im Jahresvergleich gesunken, räumt Trebschuh ein. Ja, der Büromarkt stagniere, sagt sie. Aber: Ja, der Einzelhandel blühe immer noch auf. 458 702 Quadratmeter Einzelhandelsfläche gebe es in Aachen, davon allein 173 000 in der Innenstadt. Nur fünf bis sieben Prozent stehen laut der aktuellen Immobilienmarkt-Analyse leer. Was sich ohnehin noch extremer zum Positiven wenden werde, sobald Milliarden- und Multimillionen-Projekte wie RWTH-Campus, Kaiserplatz-Galerie und Bel Etage als weitere Shoppingmalls, Job-Magneten und Aushängeschilder Aachens realisiert seien. „Aachen boomt“, sagt Trebschuh, „genauso wie die ganze Städteregion und das weitere Umfeld.“

Um fällt hier also keiner. Der Blick gilt imposanten Immobilien-Projekten, die der Finanzkrise weiter trotzen wollen. In Düren, Jülich, Heinsberg, im Kreis und im sogenannten Oberzentrum Aachen. Also alles wie gehabt? „Nein“, sagt AMW-

Geschäftsführer Kreiterling, „einige Banken haben ihr Immobiliengeschäft aufgegeben, andere haben es ausgeweitet.“ Oft als früher würdigen Ansprechpartner auf Bankenseite und Finanzierungspartner ausgewechselt. Und: „Solche Verschiebungen können einen geplanten Projektverlauf beeinträchtigen.“ Deswegen bevorzuge man nun regionale Geldgeber und Kreditinstitute.

Den Karmeliterhöfen droht ebenso keine Gefahr. Das Projekt ist gestemmt. Und auch auf weit wichtigere Großprojekte der Region könne man nach der Expo Real und dem Oktoberfest in München sicher maßvoll einen heben, heißt es. Vollmundig formuliert. Die formierte Truppe der IHK am „Aachen-Stand“ will auf der Messe Staub aufwirbeln. Auch wenn's der Konkurrenz nicht ganz so schmeckt.



Foto: stock/INSDACO

TEILNEHMER IN MÜNCHEN

Aachener Immobilien Gesellschaft mbH, Gerd Sauren | AGIT mbH, Dr. Helmut Greif | AMW Ausstellungen - Messen - Werbung Projekte GmbH + Landmarken AG, Norbert Hermanns, Jens Kreiterling | Avantis GOB Aachen-Heerlen NV European Science and Business Park, Rene Seijben, Sabine Keiner | Bau und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Aachen, Harald K. Lange, Bernd Klass,



Katrin Evertz | Carpus + Partner AG, Günter Carpus | EuRegionale 2008 Agentur GmbH, Henk Vos | Parkstad Limburg, Peter Bertholet, René Köhler | Gemeinde Heerlen, Rob Bosma | Industrie- und Handelskammer Aachen, Jürgen Drewes, Fritz Rötting | Hess und Partner Immobilien GmbH, Ilker Simons, Markus Hess | Kreis Düren, Landrat Wolfgang Spelthahn, Hans-Martin Steins | Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung im Kreis Düren mbH (GWS), Heinrich Rotheut | Stabstelle für Strukturentwicklung und Wirtschaftsförderung des Kreises Euskirchen, Landrat Günter Rosenke, Iris Poth | Standortentwicklungsgesellschaft Vogelsang mbH, Thomas Fischer-Reinbach | Lambert Schlun GmbH & Co. KG, Dirk Schlun, Björn Schlun | LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG Grundstücksfonds NRW, Franz Meiers, Christoph Kemperdick | nessler grünzig bau gmbh + nessler projektidee gmbh, Joachim Neßeler, Hubertus Neßeler | Nuon Energie und Service GmbH, Petronella Gerards, Ivo Verdonkschot | RWTH Aachen Campus RWTH, Prof. Günter Schuh | Sparkassen Immobilien GmbH, Hubert Herpers, Norbert Laufs, Franz Jansen | Unternehmensgruppen Frauenrath, Hoch-, Tief- und Schlüsselfertigbau, Landschaftsbau, Recycling, Grundstückssicherungssysteme, Grundstücks- und Projektentwicklung, Gereon Frauenrath | Unternehmensgruppe Quadflieg, Georg Quadflieg, Alexander Quadflieg | Valeres Industriebau GmbH, Peter Schmelzer | WFG Kreis Heinsberg mbH, Landrat Stephan Pusch, Dr. Joachim Steiner | Zweckverband StädteRegion Aachen Stadt Aachen Kreis Aachen, Landrat Carl Meulenbergh, Helmut Etschenberg, Dr. Manfred Sicking | Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Aachen mbH, Dr. Axel Thomas

Weitere Infos unter: [www.exporeal.net](http://www.exporeal.net)

gstraße

entsprechend  
ives Handwerk

2  
abhängig  
1 m<sup>2</sup>,  
r<sup>2</sup>



Bel Etage, Büchel

Grundstücksfläche: 4831 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: Einzelhandel 8000 m<sup>2</sup> | Lager 540 m<sup>2</sup>  
Nutzung: Einzelhandel mit Gastronomie- und Freizeitangeboten  
Parken: 137 Parkplätze  
Investitionsvolumen: 35 Millionen Euro  
Baubeginn: 2010  
Bauende: 2012



BURGCENTER Stolberg

Grundstücksfläche: ca. 6500 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 5600 m<sup>2</sup>  
Nutzung: Einkaufszentrum – 15 Geschäfte  
Parken: 500 Parkplätze  
Investitionsvolumen: 25 Millionen Euro  
Bauende: 2009



Kaiserplatz-Galerie Aachen

Grundstücksfläche: 17 000 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: Einzelhandel 29 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Nutzung: Einkaufszentrum an innerstädtischer 1a-Lage  
Parken: 600 Parkplätze  
Investitionsvolumen: 235 Millionen Euro  
Baubeginn: geplant 2010  
Bauende: geplant Ende 2012



Engineering Park Aachen – Uersfeld

Grundstücksfläche: ca. 48 000 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: Büro ca. 10 500 m<sup>2</sup>  
Planung: ca. 30 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für weitere Ansiedlungen  
Nutzung: Büro- und Gewerbeflächen  
Parken: 190 Parkplätze  
Investitionsvolumen: 10 Millionen Euro