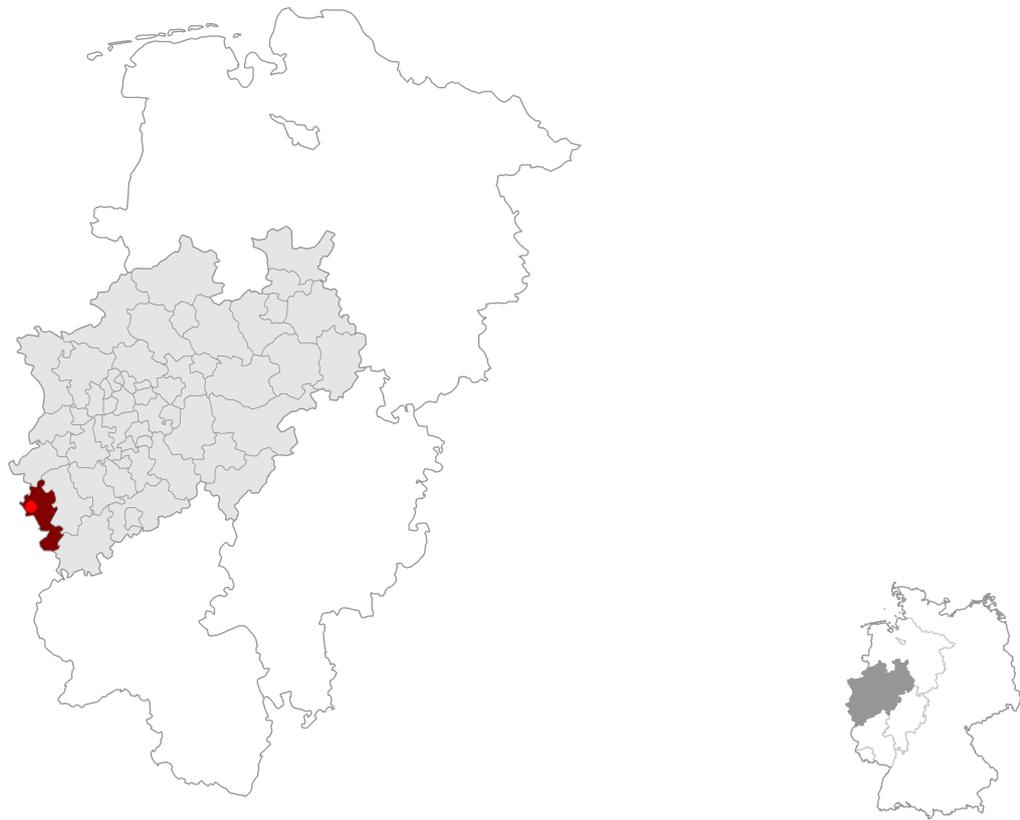


Standort

■ Gemeinde	Aachen (AGS: 5334002)
■ Ortschaft	Aachen (PLZ: 52062) (FPRE: DE-05-000334)
■ Gemeindetyp	Kleinere Großstadt
■ Kreis	Städteregion Aachen
■ Kreistyp	Kreis
■ Bundesland	Nordrhein-Westfalen



Themen

- | | |
|---|---|
| 1 Bevölkerung | 9 Lage (Erreichbarkeit und Infrastruktur) |
| 2 Nachfragersegmente | 10 Perspektiven 2035 |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | |
| 4 Lebensphasen | |
| 5 Umzugsverhalten | |
| 6 Wohnungsmarkt und Immobilien | |
| 7 Immobilien-Angebot | |
| 8 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus | |

Aachen (PLZ: 52062) liegt in der Stadt Aachen. Diese gehört dem Kreis Städtereion Aachen an und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Aachen zählt 249.070 Einwohner (31.12.2021), verteilt auf 142.321 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,75 Personen beträgt. Aachen ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Aachen. Das BBSR teilt Aachen räumlich der Wohnungsmarktregion Aachen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Aachen auf 793 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 4.264 bzw. 213 Personen und die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -1.350 bzw. -1.289 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 29,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 38,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 22,2% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Junger Single» (bis 34 J.) mit 18,1% (Deutschland: 8,1%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,7% (Deutschland: 25,1%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Aachen rund 31,0% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 18,2%), 28,3% CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 35,7%) und 20,6% SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 26,7%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Aachen rund 29,0% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 22,8% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 6,2% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 32,2% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 22,0% (Deutschland: 28,9%) und SPD mit 15,3% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Aachen weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 139.081 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21.508 Einfamilienhäuser und 117.573 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 26,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (22,5%) und 2 Räumen (14,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,44% tiefer aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.564 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -1,4% oder -7.600 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 0,6% bzw. einer Zunahme von 1.700 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2022) in Aachen (PLZ: 52062) bei den EFH bei 5.333 EUR/m², bei den ETW bei 5.858 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,7 EUR/m²Mt bzw. 10,1 EUR/m²Mt bei Altbauten.

Auf einen Blick Gemeindecheck Wohnen Stadt Aachen

Standort

Gemeinde	Aachen
Ortschaft	Aachen (PLZ: 52062)
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Städteregion Aachen

Landeshauptstadt	Düsseldorf	69 km
Nächstes Oberzentrum	Mönchengladbach	52 km
Nächstes Mittelzentrum	Würselen	6 km
Nächste Stadt	Würselen	6 km

Kennzahlen Gemeinde

	2016	2021	Δ
Bevölkerung	244'951	249'070	1.7%
Anzahl Haushalte	140'868	142'321	1.0%
Ausländeranteil (Kreis)	13.4%	16.1%	2.7%p.
Ø Wanderungssaldo (2016 - 2021)		793	

	PLZ 52062	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner (2022)	23'019	23'448
Kaufkraft pro Einwohner (Index, 2022)*	92.8	94.5
Einzelhandelskaufkraft (Index, 2022)*	103.9	96.5
Einzelhandelszentralität (Index, 2022)**	388.4	112.7

* Kaufkraft / Kaufkraft DE, ** EH-Umsatz / EH-Kaufkraft.

Haushaltsstruktur

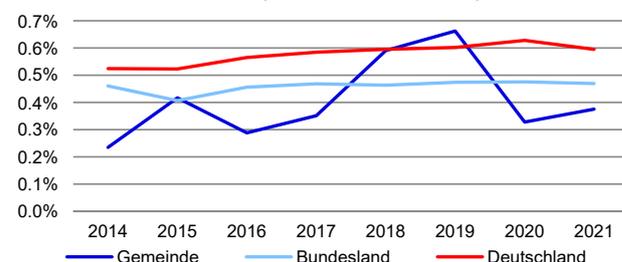
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	8.5%	9.4%	-0.9
2 Moderne Arbeiter	9.9%	9.2%	0.7
3 Improvisierte Alternative	19.6%	12.3%	7.3
4 Klassischer Mittelstand	6.7%	11.1%	-4.4
5 Aufgeschlossene Mitte	7.7%	10.7%	-3.0
6 Etablierte Alternative	15.3%	13.9%	1.4
7 Bürgerliche Oberschicht	7.2%	10.3%	-3.1
8 Bildungsorientierte Oberschicht	8.4%	10.1%	-1.7
9 Urbane Avantgarde	16.6%	13.0%	3.6

Lebensphasen 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	18.1%	8.1%	10.1
Mittlerer Single	11.0%	9.7%	1.3
Älterer Single	22.2%	19.3%	2.9
Junges Paar	3.5%	4.3%	-0.8
Mittleres Paar	4.1%	5.0%	-1.0
Älteres Paar	14.7%	18.2%	-3.5
Familie mit Kindern	16.7%	25.1%	-8.4
Einelternfamilie	5.8%	7.8%	-2.0
Wohngemeinschaft	4.0%	2.5%	1.5

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2016	2021	Δ
Wohnungsbestand	135'353	139'081	2.8%
davon Einfamilienhäuser	21'310	21'508	0.9%
EFH-Quote	15.7%	15.5%	-0.2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	14'893	15'962	7.2%
Wohnungen mit 2 Räumen	20'053	20'709	3.3%
Wohnungen mit 3 Räumen	35'816	36'788	2.7%
Wohnungen mit 4 Räumen	30'697	31'215	1.7%
Wohnungen mit 5+ Räumen	33'894	34'407	1.5%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		2 - 3%	
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		0.4%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

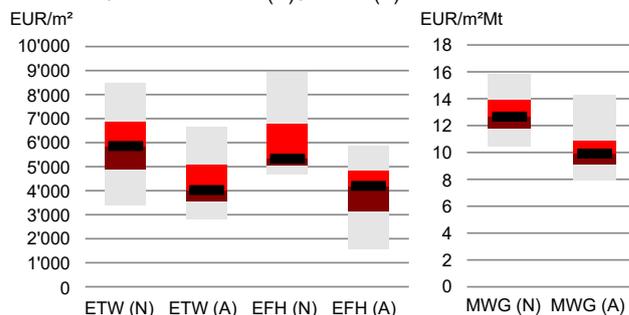


Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Aachen (PLZ: 52062)	EUR/m ²
ETW Neubau (durchschn.), 4 Räume	5'858
ETW Altbau (durchschn.), 4 Räume	4'027
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	5'333
Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)	4'200
	EUR/m ² Mt
MWG Neubau (durchschn.), 4 Räume	12.7
MWG Altbau (durchschn.), 4 Räume	10.1
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto)	3.7%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator	23.3
Erschwinglichkeit Kaufpreise*	16.6
Erschwinglichkeit Mieten**	36.2%

* Ø Kaufpreis / Kaufkraft pro Haushalt und Jahr. ** Ø Miete / Kaufkraft pro Haushalt.

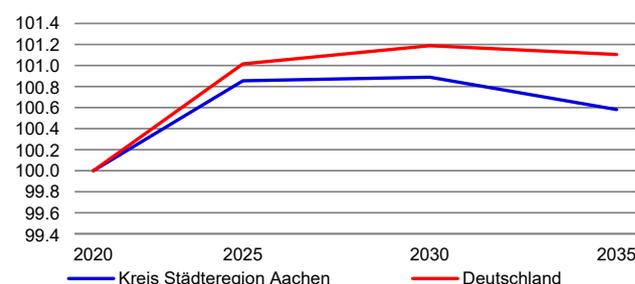
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A)



Perspektiven 2035

Kreis Städteregion Aachen	2020 - 2035	p.a.	
Bevölkerungswachstum	-7'600	-1.4%	-507
Veränderung Anzahl Haushalte	1'700	0.6%	113
Zusatznachfrage MWG	753	0.4%	50
Zusatznachfrage Wohneigentum	947	1.2%	63

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Aachen

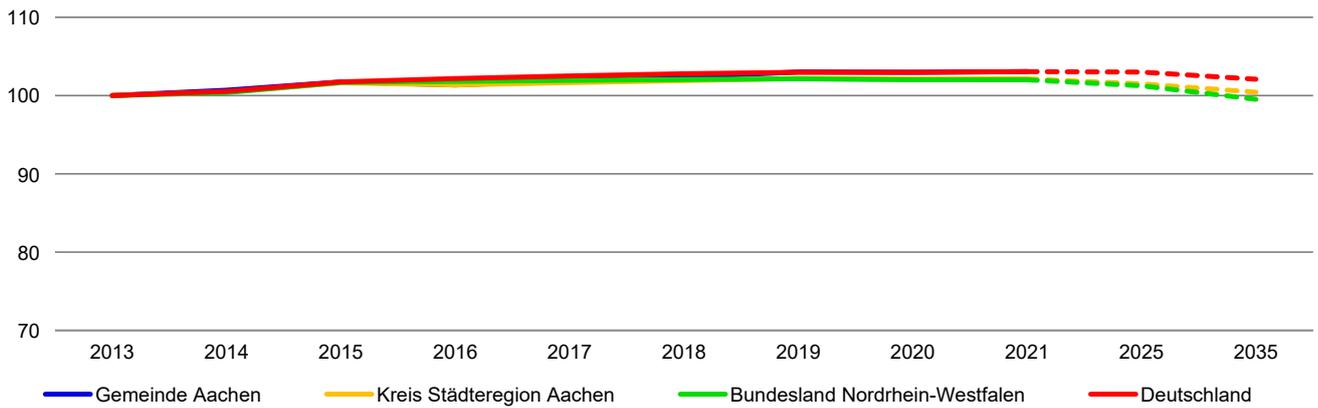
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bevölkerung	240'086	241'683	243'336	245'885	244'951	246'272	247'380	248'960	248'878	249'070
Anzahl Haushalte*	139'402	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	142'724	142'321
Ø Haushaltsgröße	1.72	1.73	1.73	1.73	1.74	1.74	1.75	1.75	1.74	1.75
Bevölkerungswachstum (%)	0.6	0.7	0.7	1.0	-0.4	0.5	0.4	0.6	0.0	0.1
Ausländeranteil (%)**	10.7	11.1	11.8	13.0	13.4	14.0	14.6	15.2	15.5	16.1

* Hochrechnung Fahrländer Partner.** Zahlen auf Kreisebene.

Anmerkung: Die Bevölkerungszahlen basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2011. Es handelt sich um den Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungsentwicklung (Index Jahr 2013 =100)



Anmerkung: Gestrichelte Linien sind Prognosen.

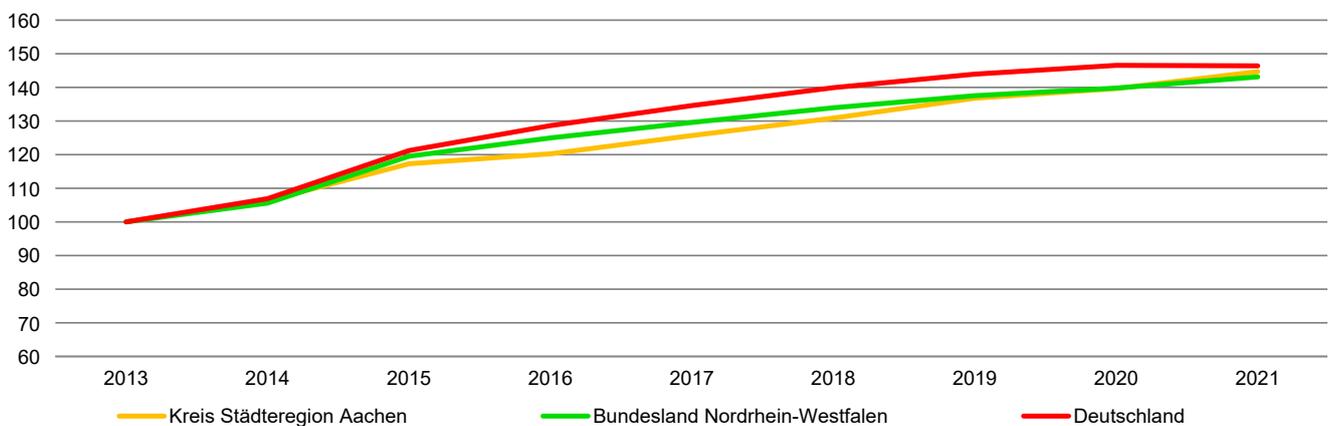
Quellen: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungswachstum 2016-2021 (in %) im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	1.7%	Durchschnittlich
-----------------	------	------------------

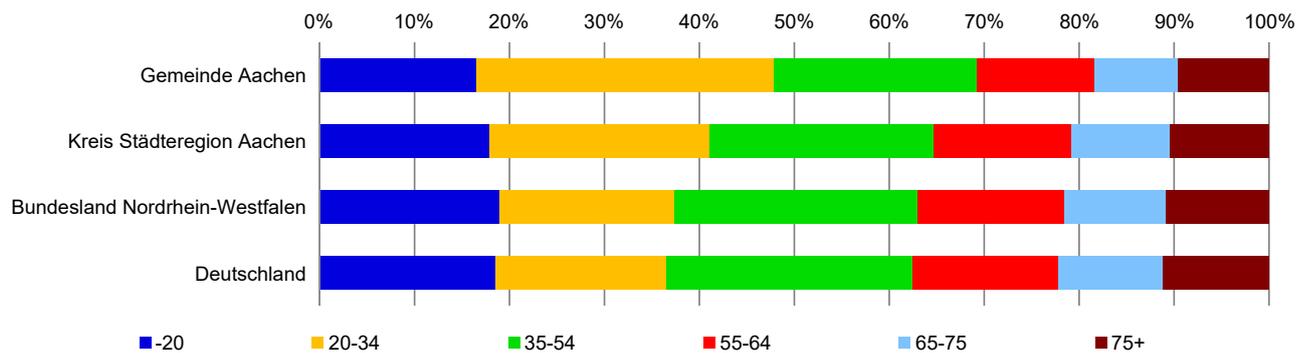
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Ausländeranteil (Index Jahr 2013 = 100)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerung nach Altersklasse (2021)



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungsprognose (2020-2035) nach Altersklassen

	0-19	20-29	30-49	50-64	65+	Total
Kreis Städteregion Aachen (abs.)	9'100	-14'800	11'800	-35'400	21'700	-7'600
Kreis Städteregion Aachen	9.3%	-16.1%	9.0%	-29.5%	19.0%	-1.4%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	3.7%	-14.7%	1.1%	-25.6%	21.1%	-2.2%
Deutschland	5.2%	-10.0%	-0.2%	-22.3%	21.0%	-0.7%

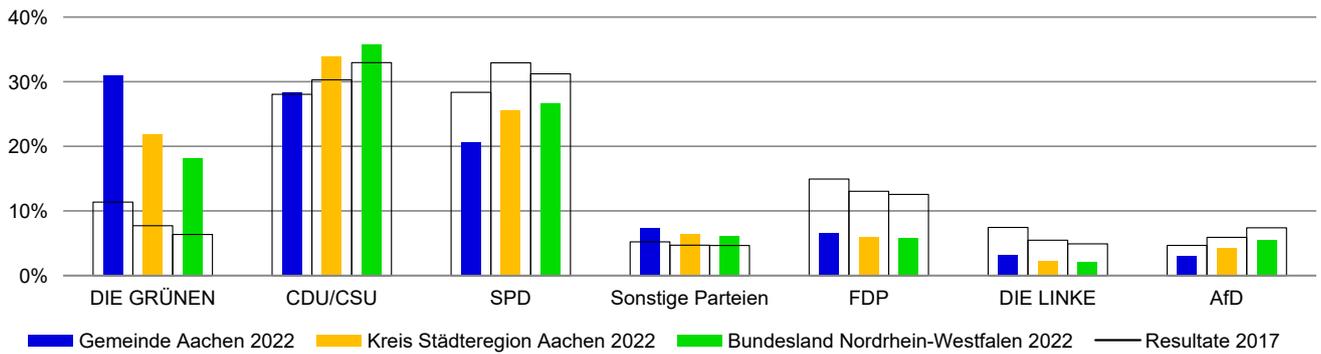
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Haushaltsprognose (2020-2035)

	2025	2030	2035
Kreis Städteregion Aachen (abs.)	2'500	2'600	1'700
Kreis Städteregion Aachen	0.9%	0.9%	0.6%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	0.5%	0.3%	-0.2%
Deutschland	1.0%	1.2%	1.1%

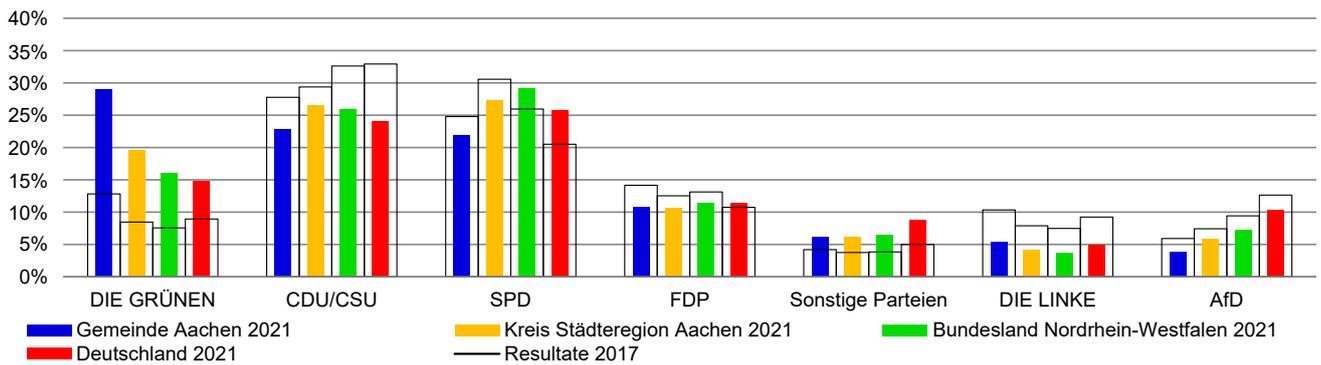
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Landtagswahlen 2022 und 2017 im Vergleich



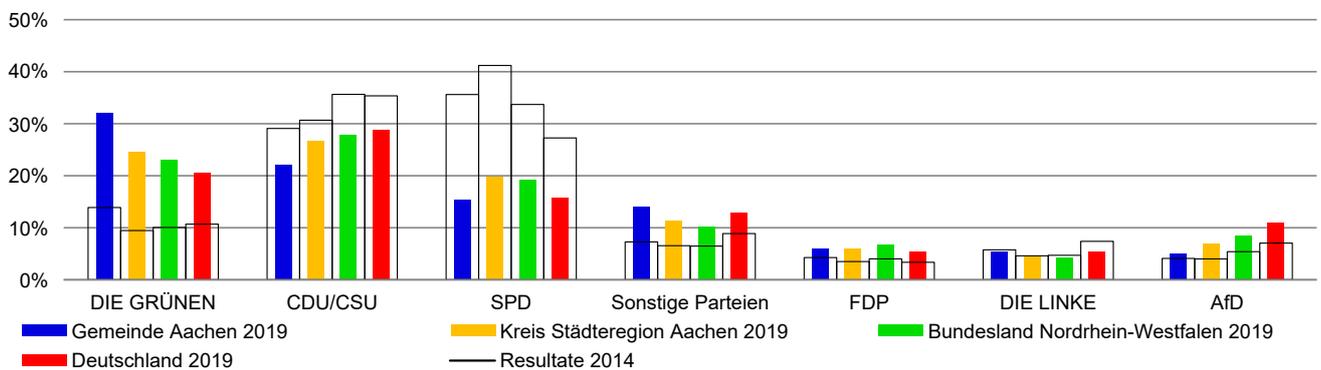
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bundestagswahlen 2021 und 2017 im Vergleich



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Europawahlen 2019 und 2014 im Vergleich

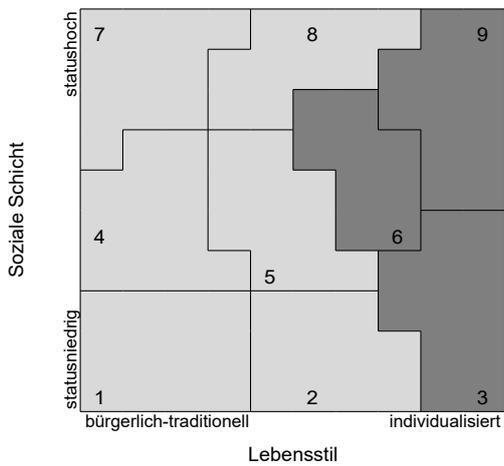


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

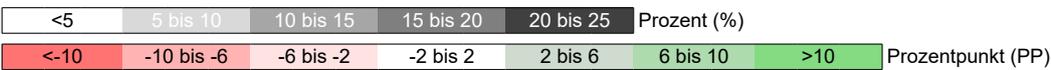
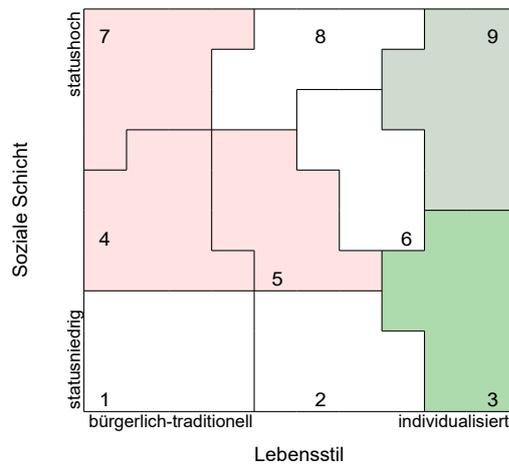
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	12'144	8.5%	9.1%	9.3%	9.4%
2 Moderne Arbeiter	14'145	9.9%	10.2%	9.5%	9.2%
3 Improvisierte Alternative	27'905	19.6%	15.0%	13.0%	12.3%
4 Klassischer Mittelstand	9'466	6.7%	9.0%	9.9%	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	11'026	7.7%	10.0%	10.2%	10.7%
6 Etablierte Alternative	21'752	15.3%	13.8%	13.6%	13.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	10'282	7.2%	8.9%	10.1%	10.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11'976	8.4%	10.0%	10.4%	10.1%
9 Urbane Avantgarde	23'625	16.6%	14.1%	13.9%	13.0%
Total	142'321	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den Nachfragesegmenten (Factsheets): <https://fahrlanderpartner.de/marktdaten/nachfragesegmente/nachfragesegmente-im-wohnungsmarkt/>
 Quelle: Fahrländer Partner.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Differenz zu den nationalen Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner.

Kaufkraft (2022)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 52062	23'019	92.8	32'345	64.8
Gemeinde Aachen	23'448	94.5	41'004	82.1
Kreis Städteregion Aachen	23'257	93.8	44'473	89.1
Bundesland Nordrhein-Westfalen	24'410	98.4	49'930	100.0
Deutschland	24'807	100.0	49'939	100.0

Anmerkung: Index = Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt / Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt in Deutschland.
Quelle: GfK.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotential, 2021)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Aachen	38.1%	29.7%	32.2%
Kreis Städteregion Aachen	34.4%	32.7%	32.9%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	31.8%	33.8%	34.4%
Deutschland	30.9%	35.7%	33.4%

* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.
Quelle: Fahrländer Partner.

Anteil Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige an Gesamtbevölkerung

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Aachen	48.1%	48.1%	48.9%	49.6%	50.2%
Kreis Städteregion Aachen	46.6%	46.6%	47.3%	48.1%	48.5%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	48.1%	47.9%	48.4%	49.1%	49.4%
Deutschland	49.2%	49.2%	49.6%	50.2%	50.8%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Betrag der jährlichen Lohn- und Einkommenssteuer pro Einwohner (in EUR)

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Aachen	3'260	3'437	3'543	3'864	4'138
Kreis Städteregion Aachen	2'893	3'012	3'123	3'346	3'533
Bundesland Nordrhein-Westfalen	3'165	3'291	3'403	3'599	3'715
Deutschland	3'195	3'357	3'477	3'666	3'836

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Hebesatz Grundsteuer B

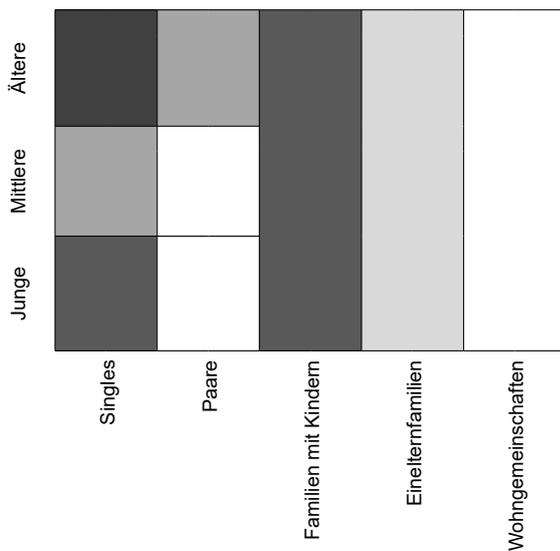
	2018	2019	2020	2021
Gemeinde Aachen	525	525	525	525
Kreis Städteregion Aachen	430 - 695	443 - 695	460 - 695	460 - 695
Bundesland Nordrhein-Westfalen	230 - 959	230 - 959	190 - 959	190 - 959
Deutschland	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

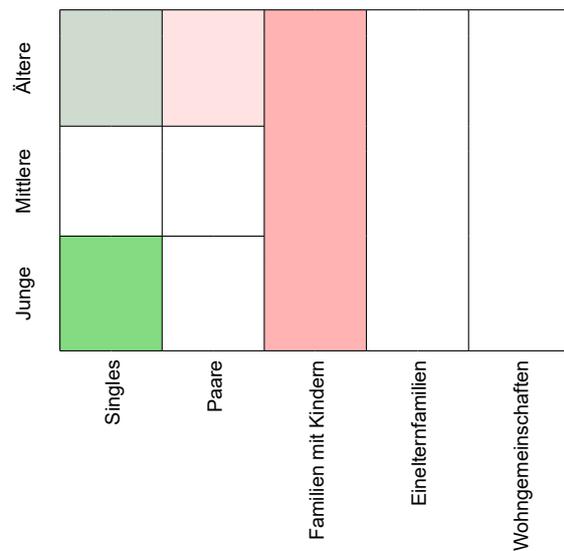
Lebensphasen 2021	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	25'779	18.1%	12.1%	8.3%	8.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	15'610	11.0%	9.8%	9.9%	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	31'526	22.2%	20.2%	19.6%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	4'967	3.5%	4.1%	4.4%	4.3%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	5'786	4.1%	4.7%	5.1%	5.0%
Älteres Paar (55+ J.)	20'920	14.7%	17.1%	18.3%	18.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	23'732	16.7%	21.9%	24.8%	25.1%
Einelternefamilie (altersunabhängig)	8'276	5.8%	7.1%	7.4%	7.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	5'725	4.0%	3.0%	2.3%	2.5%
Total	142'321	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.
Quelle: Fahrländer Partner.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde



Differenz zu den nationalen Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner.

Umzüge: Gemeinde Aachen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Zuzüge	18'192	19'541	19'995	21'894	20'480	20'336	20'716	20'962	18'419	18'948
Fortzüge	16'701	17'956	18'439	19'283	21'057	18'666	19'478	19'279	18'202	18'424
Wanderungssaldo	1'491	1'585	1'556	2'611	-577	1'670	1'238	1'683	217	524

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

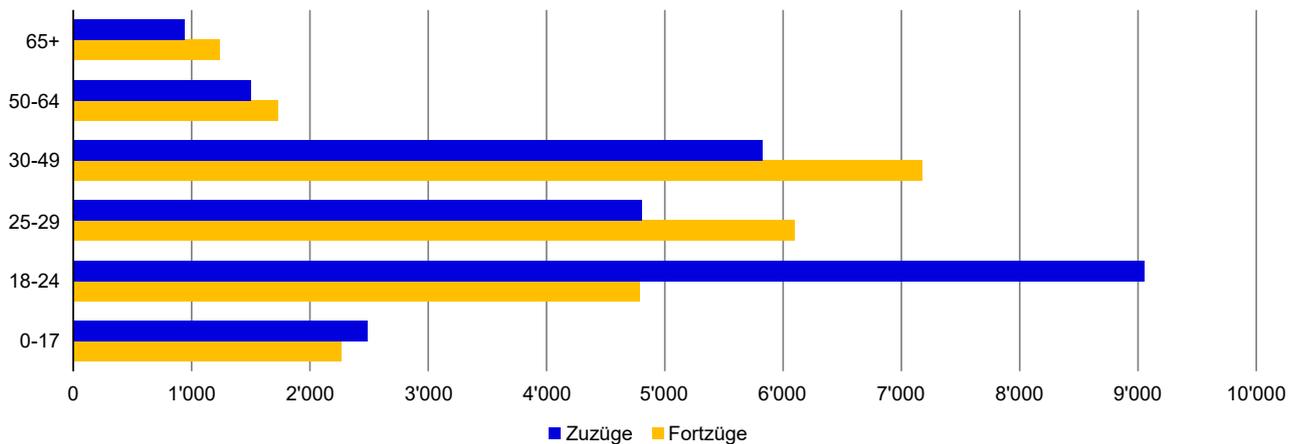
Mittelwert Wanderungssaldo 2016-2021 im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	793	eine unterdurchschnittliche Zuwanderung
-----------------	-----	---

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Umzüge nach Altersklassen (2021): Kreis Städteregion Aachen



Wanderungssaldo 2021

	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65+
Kreis Städteregion Aachen	213	4'264	-1'289	-1'350	-230	-297

Anmerkung: Umzüge über die Kreisgrenze.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Natürlicher Saldo: Gemeinde Aachen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geburten	2'109	2'074	2'273	2'192	2'310	2'202	2'251	2'270	2'232	2'216
Sterbefälle	2'316	2'256	2'358	2'373	2'347	2'343	2'354	2'451	2'481	2'465
Natürlicher Saldo	-207	-182	-85	-181	-37	-141	-103	-181	-249	-249

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

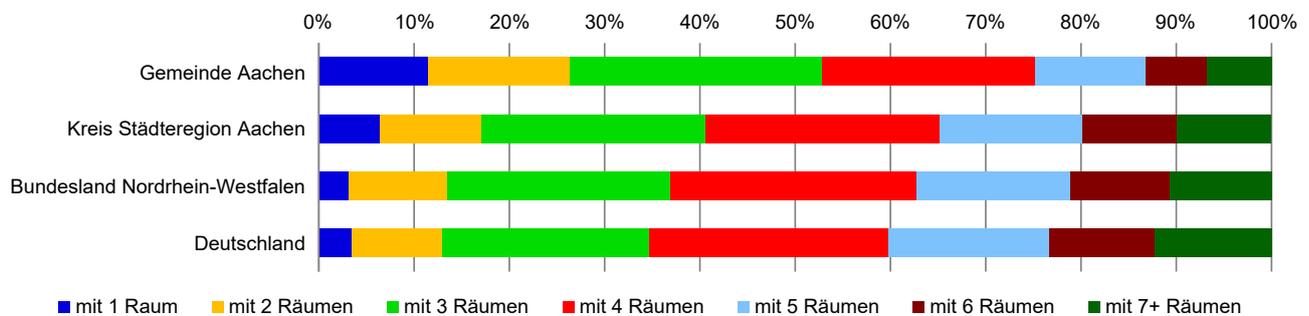
Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Aachen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Haushalte*	139'402	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	142'724	142'321
Wohnungsbestand	133'202	133'773	134'235	134'824	135'353	135'802	136'849	137'853	138'471	139'081
davon Einfamilienhäuser	21'016	21'115	21'198	21'260	21'310	21'321	21'410	21'454	21'486	21'508
Wohnungsbestand mit 1 Raum	14'419	14'662	14'792	14'819	14'893	14'901	15'208	15'563	15'770	15'962
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	19'813	19'866	19'898	19'956	20'053	20'187	20'332	20'431	20'568	20'709
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	35'409	35'483	35'559	35'709	35'816	36'002	36'250	36'534	36'650	36'788
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	30'332	30'373	30'441	30'584	30'697	30'763	30'944	31'086	31'147	31'215
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	15'573	15'610	15'665	15'743	15'801	15'823	15'882	15'955	15'999	16'016
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	8'685	8'740	8'791	8'859	8'898	8'905	8'942	8'955	8'973	8'985
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	8'971	9'039	9'089	9'154	9'195	9'221	9'291	9'329	9'364	9'406
Neubau Anzahl Wohnungen	209	558	315	562	390	477	808	913	454	522
Neubau Wohnfläche in 1'000 m ²	21	43	35	57	37	40	65	60	31	32
Wohnungszugang (netto)	-	571	462	589	529	449	1'047	1'004	618	610
Baubewilligte Wohnungen	520	476	261	1'502	1'090	544	667	204	975	381
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m ²	45	48	31	126	73	44	41	19	77	34

* Hochrechnung Fahrländer Partner.

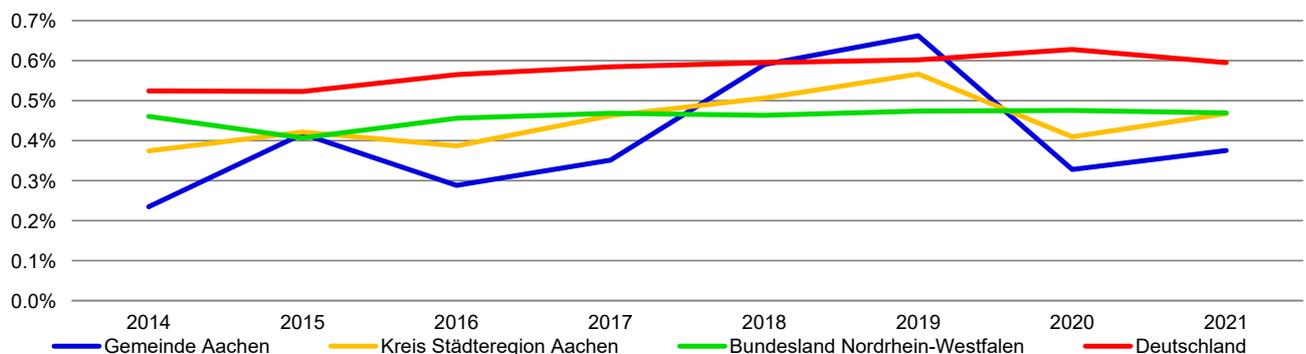
Quelle: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Anzahl Räumen 2021



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Leerstandsquote: Kreis Städteregion Aachen

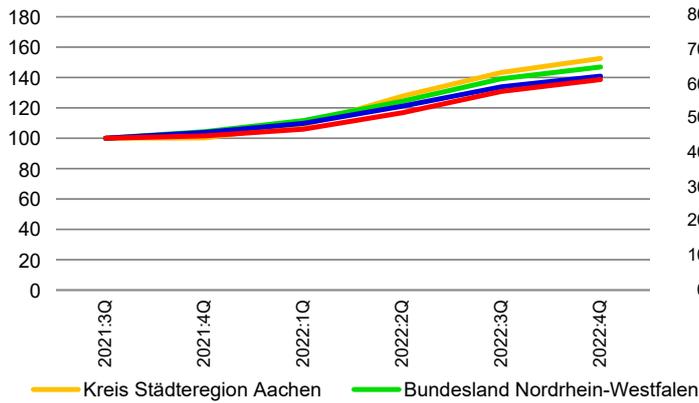
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geschätzter Anteil leer stehender Wohnungen	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	1.5%	1.5%	2.5%	2.5%

Anmerkung: Dargestellt sind die Mittelwerte der 18 Leerstandskategorien. Diese reichen von «unter 1%» (0,5%) bis «17% und mehr» (17,5%).

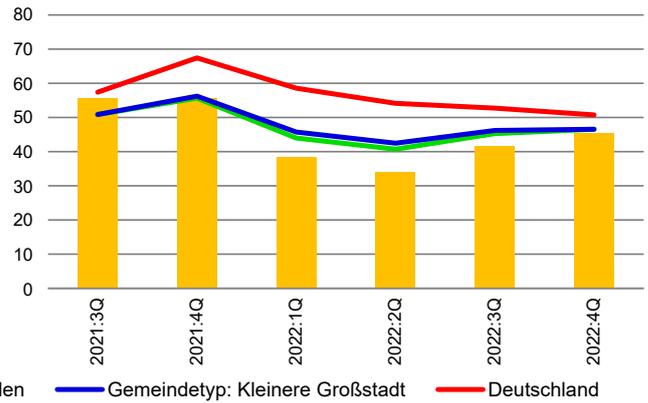
Quelle: BBSR Bonn.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

Anzahl Inserate (Indexiert, 3. Quartal 2021 = 100)



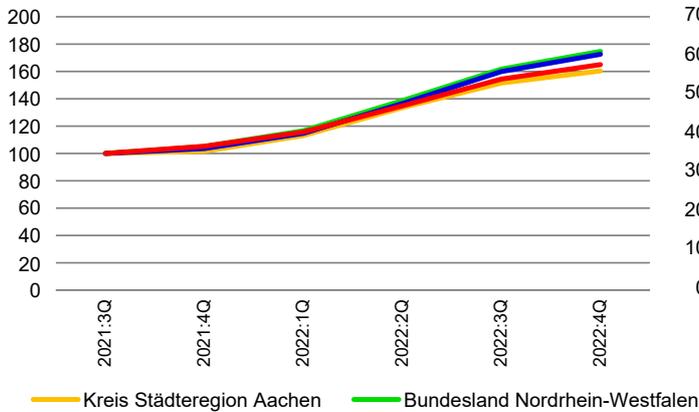
Insertionszeiten (Tage)



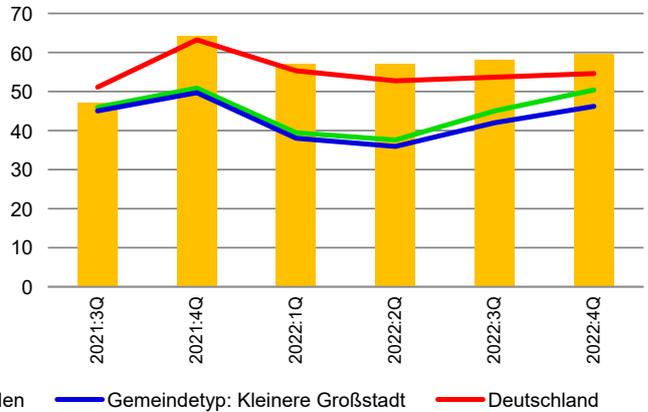
Anmerkung: Das aktuellste Quartal ist provisorisch.
 Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

Anzahl Inserate (Indexiert, 3. Quartal 2021 = 100)



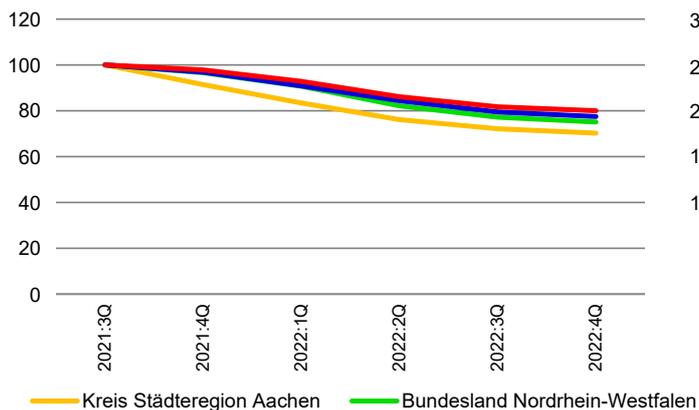
Insertionszeiten (Tage)



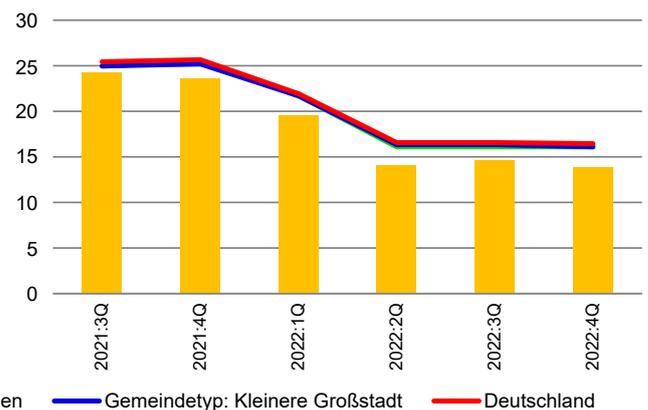
Anmerkung: Das aktuellste Quartal ist provisorisch.
 Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

Anzahl Inserate (Indexiert, 3. Quartal 2021 = 100)



Insertionszeiten (Tage)



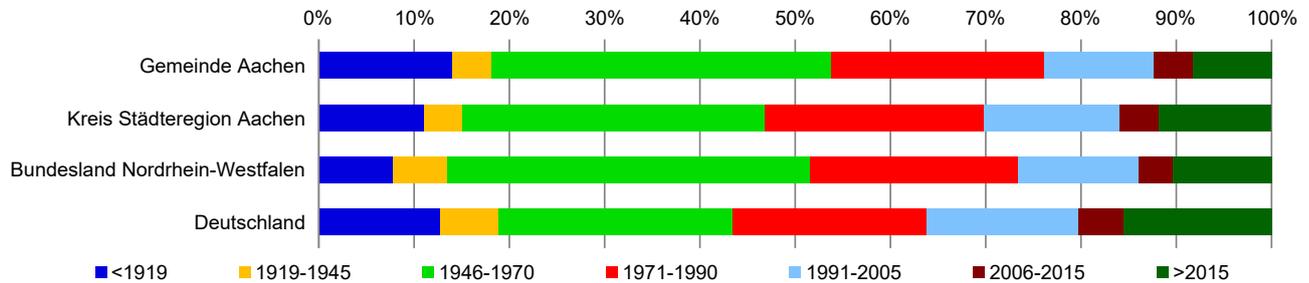
Anmerkung: Das aktuellste Quartal ist provisorisch.
 Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Angebotsquote*, Gemeinde Aachen im Vergleich (4. Quartal 2022)

	Wohnungen in MFH	Einfamilienhäuser	Insgesamt
Kreis	durchschnittlich (1)	unterdurchschnittlich (0.8)	durchschnittlich (1)
Bundesland	durchschnittlich (1.1)	unterdurchschnittlich (0.8)	durchschnittlich (1.1)
Deutschland	durchschnittlich (1)	unterdurchschnittlich (0.7)	durchschnittlich (1)

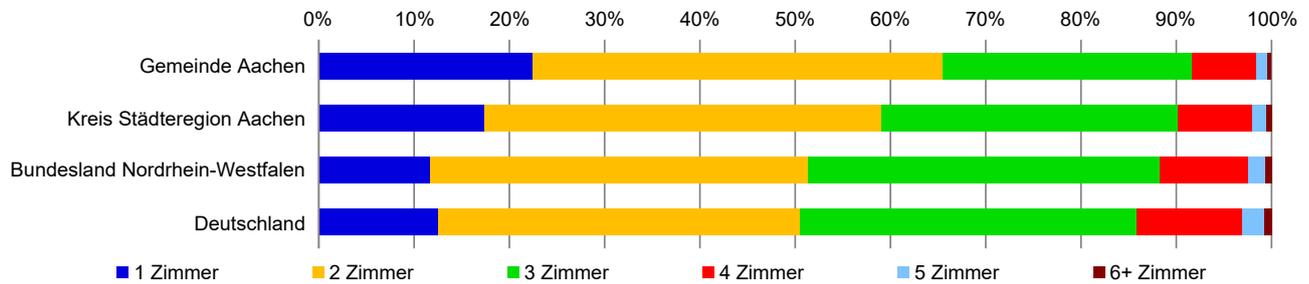
* Anzahl Inserate / Wohnungsbestand. In der Klammer wird das Verhältnis zwischen der Angebotsquote und derjenigen des Kreises, des Bundeslandes und Deutschlands dargestellt.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauperiode



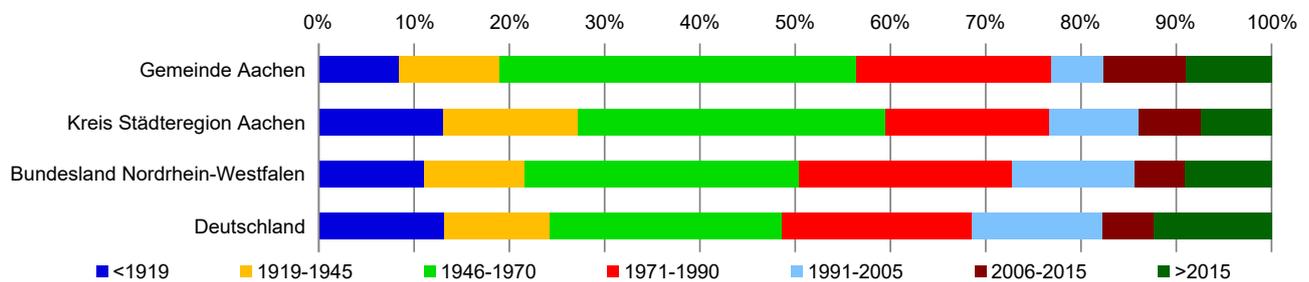
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Zimmerzahl



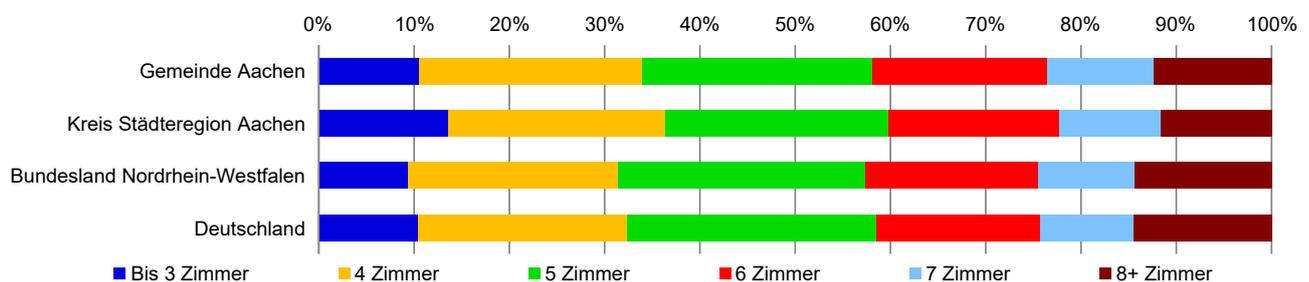
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Einfamilienhäusern nach Bauperiode



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Einfamilienhäusern nach Zimmerzahl



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

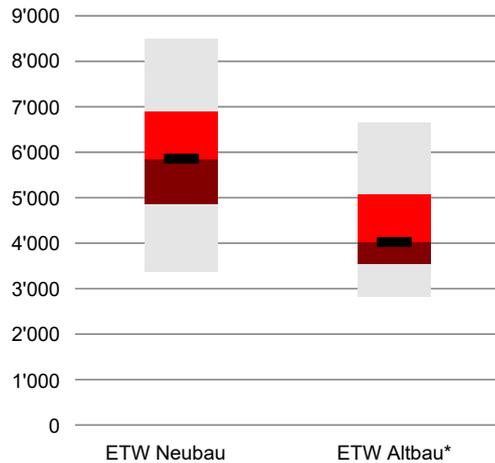
Marktwerte von Eigentumswohnungen

	Neubau*		Altbau**	
	EUR/m ²	EUR	EUR/m ²	EUR
4-Raum-Wohnung (120 m ² / 110 m ²)	5'858	703'000	4'027	443'000
3-Raum-Wohnung (100 m ² / 80 m ²)	5'900	590'000	2'936	323'000
2-Raum-Wohnung (80 m ² / 60 m ²)	5'875	470'000	2'200	242'000

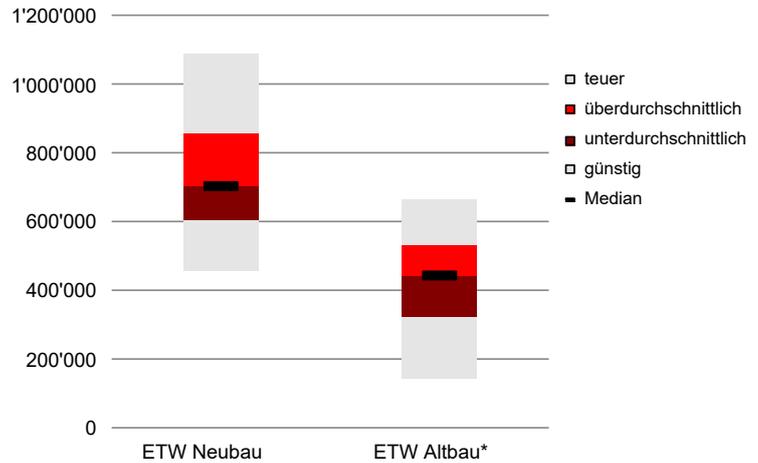
* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 4 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (EUR), 4 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2021)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	2'470	351
Bundesland Nordrhein-Westfalen	65'080	13'623
Deutschland	336'220	89'288

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle bzw. Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Quelle: AK OGA, Gutachterausschüsse, Fahrländer Partner.

Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien im Eigentum

Aachen (PLZ: 52062)	16.6
Gemeinde Aachen	13.0
Kreis Städteregion Aachen	10.2
Bundesland Nordrhein-Westfalen	8.7
Deutschland	8.3

Anmerkung: Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser geteilt durch die Kaufkraft pro Haushalt und Jahr.

Quelle: GfK, Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

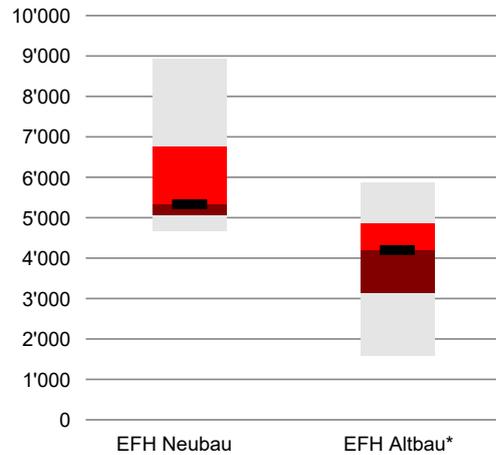
Marktwerte von Einfamilienhäusern

	Neubau*		Altbau**	
	EUR/m ²	EUR	EUR/m ²	EUR
Freistehendes Einfamilienhaus (450 m ² Land, 135 m ²)	5'333	720'000	4'200	567'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370 m ² Land, 120 m ²)	5'233	628'000	4'125	495'000

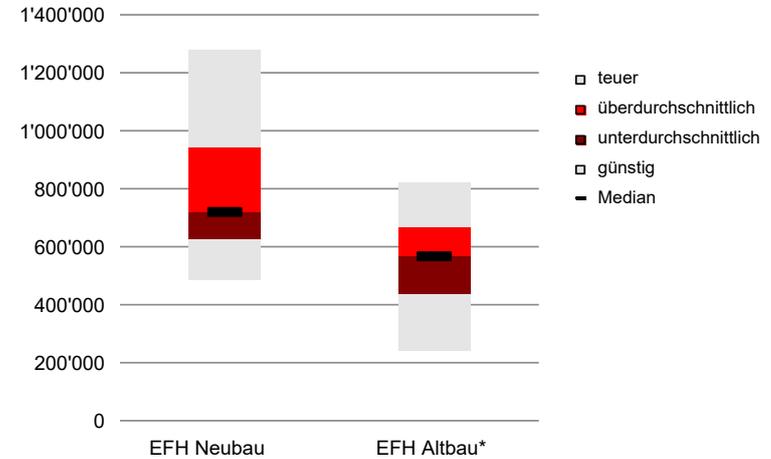
* Durchschnittlich ausgebaut, gute Mikrolage, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, gute Mikrolage, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (EUR), 5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2021)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	1'910	725
Bundesland Nordrhein-Westfalen	59'290	19'814
Deutschland	289'750	96'356

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle bzw. Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Quelle: AK OGA, Gutachterausschüsse, Fahrländer Partner.

Marktmieten von Wohnungen (nettokalt)

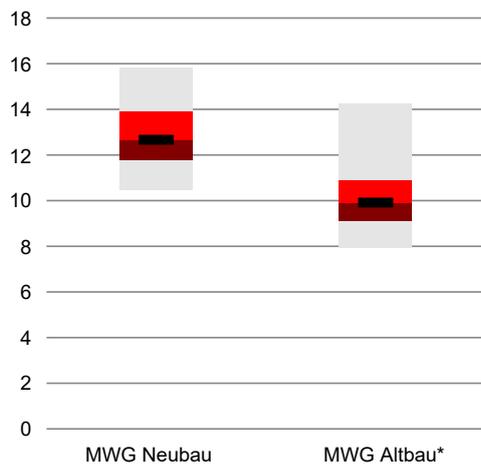
	Neubau*			Altbau**		
	EUR/m²Mt	EUR/m²a	EUR/Mt	EUR/m²Mt	EUR/m²a	EUR/Mt
4-Raum-Wohnung (110 m² / 100 m²)	12.7	152	1'390	10.1	121	1'010
3-Raum-Wohnung (90 m² / 80 m²)	12.7	152	1'140	10.2	122	810
2-Raum-Wohnung (70 m² / 60 m²)	12.8	153	890	10.3	123	615
1-Raum-Wohnung (45 m² / 35 m²)	13.3	160	600	11.0	132	385

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

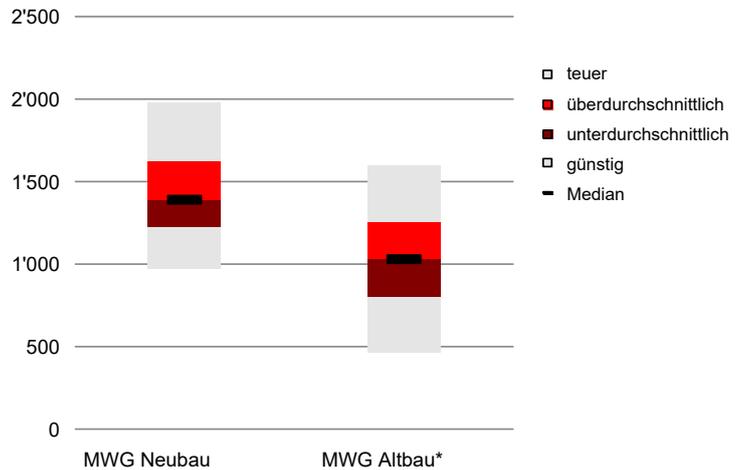
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Verteilung der Marktmieten (EUR/m²Mt), 4 Zimmer



Verteilung der Marktmieten (EUR/Monat netto), 4 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage) 3.7%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
brutto, real (Neubau)	23.3	25.1	26.9

Anmerkung: Der Lage angepasster Ausbaustandard.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Erschwinglichkeit von Mietwohnungen

Aachen (PLZ: 52062)	36.2%
Gemeinde Aachen	26.1%
Kreis Städteregion Aachen	22.3%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	19.7%
Deutschland	19.5%

Anmerkung: Anteil der durchschnittlichen Miete an der durchschnittlichen Kaufkraft pro Haushalt.

Quelle: GfK, Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	EUR/m ²		EUR/m ²		EUR/m ² Mt	
Aachen (PLZ: 52062)	5'858		5'333		12.7	
Aachen (PLZ: 52064)	5'633	(-4%)	6'778	(+27%)	13.0	(+3%)
Aachen (PLZ: 52070)	5'208	(-11%)	6'222	(+17%)	12.2	(-4%)
Aachen (PLZ: 52066)	5'575	(-5%)	7'733	(+45%)	12.3	(-3%)
Aachen (PLZ: 52068)	4'133	(-29%)	4'667	(-13%)	11.8	(-6%)
Aachen (PLZ: 52074)	5'367	(-8%)	6'474	(+21%)	12.2	(-4%)
Aachen (PLZ: 52072)	5'100	(-13%)	5'096	(-4%)	12.4	(-2%)
Aachen (PLZ: 52080)	4'317	(-26%)	4'985	(-7%)	10.3	(-18%)
Aachen (PLZ: 52078)	4'192	(-28%)	5'104	(-4%)	11.0	(-13%)
Würselen	4'050	(-31%)	4'356	(-18%)	10.4	(-18%)
Herzogenrath	3'767	(-36%)	3'970	(-26%)	9.6	(-24%)
Aachen (PLZ: 52076)	4'775	(-18%)	4'874	(-9%)	10.6	(-16%)
Alsdorf	3'100	(-47%)	3'748	(-30%)	11.3	(-11%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52222)	3'100	(-47%)	3'911	(-27%)	8.8	(-31%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52223)	3'008	(-49%)	3'830	(-28%)	9.2	(-27%)
Übach-Palenberg	3'050	(-48%)	3'481	(-35%)	9.7	(-23%)
Baesweiler	3'558	(-39%)	3'763	(-29%)	9.3	(-26%)
Roetgen	4'017	(-31%)	4'037	(-24%)	10.1	(-20%)
Eschweiler	3'192	(-46%)	3'719	(-30%)	9.5	(-24%)
Geilenkirchen	2'958	(-50%)	3'267	(-39%)	10.1	(-20%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52224)	3'433	(-41%)	3'593	(-33%)	9.1	(-28%)
Aldenhoven	3'475	(-41%)	3'415	(-36%)	9.3	(-26%)
Gangelt	3'075	(-48%)	2'941	(-45%)	9.2	(-27%)
Heinsberg	3'358	(-43%)	3'230	(-39%)	9.7	(-23%)
Langerwehe	3'458	(-41%)	3'719	(-30%)	9.9	(-22%)
Linnich	2'933	(-50%)	3'244	(-39%)	8.3	(-35%)

* Neubau, 4 Räume, 120 m², 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450 m² Land, 135 m², freistehend, Neubau, durchschnittlich ausgebaut, gute Mikrolage, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

*** 4-Raum-Wohnung, 110 m², Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Luftliniendistanz (in km)

Landeshauptstadt	Düsseldorf	69
Nächstes Oberzentrum	Mönchengladbach	52
Nächstes Mittelzentrum	Würselen	6
Nächste Stadt	Würselen	6
Zweitnächste Stadt	Stolberg (Rhld.)	10

Anmerkung: Es wurden nur Gemeinden aus Deutschland berücksichtigt.
Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Berechnungen Fahrländer Partner.

Einzelhandelskaufkraft und -umsatz pro Einwohner, Einzelhandelszentralität (2022)

	Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz		Zentralität
	in EUR	Index	in EUR	Index	Index
PLZ 52062	6'788	103.9	20'890	403.7	388.4
Gemeinde Aachen	6'304	96.5	5'627	108.7	112.7
Kreis Städteregion Aachen	6'282	96.2	5'442	105.1	109.3
Bundesland Nordrhein-Westfalen	6'533	100.0	5'255	101.5	101.5
Deutschland	6'531	100.0	5'175	100.0	100.0

Anmerkung: Index = Einzelhandelskaufkraft bzw. -umsatz pro Einwohner / Einzelhandelskaufkraft bzw. -umsatz pro Einwohner in Deutschland. Einzelhandelszentralität = Index Einzelhandelsumsatz*100 / Index Einzelhandelskaufkraft.
Quelle: GfK.

Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren (in Min.)*

	Aachen	Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Mittelzentren	0	1	4	11
Oberzentren	0	15	27	31

* Flächengewichteter Mittelwert der Pkw-Fahrzeiten, basierend auf Routensuchen in einem Straßennetzmodell, 2018.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen (in Min.)*

	Aachen	Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Internationaler Flughafen	28	36	36	57
IC/EC/ICE-Bahnhöfe	1	16	23	27
Autobahnen	1	10	10	16
Krankenhäuser	3	5	8	14

* Flächengewichteter Mittelwert der Pkw-Fahrzeiten, basierend auf Routensuchen in einem Straßennetzmodell, 2018 (Krankenhäuser: 2013).
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit Nahversorgung (in m)*

	Aachen	Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Haltestellen ÖV	175	208	266	445
Supermärkte	559	675	735	962
Grundschulen	559	691	833	1'030
Schulen der Sekundarstufe 1		1'372	1'539	2'138
Hausärzte		587	821	1'208
Apotheken	503	763	884	1'248

* Durchschnittliche und einwohnergewichtete Luftliniendistanz, 2017 (Hausärzte und Schulen der Sekundarstufe I: 2015).
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Anzahl Bahnhöfe

Fernbahnhöfe	1
Regionalbahnhöfe	5

Quelle: Deutsche Bahn.

Perspektiven 2035: Kreis Städteregion Aachen

	Trend	
Bevölkerungswachstum 2020 - 2035	-7'600	-1.4%
Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035	1'700	0.6%
Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035	753	0.4%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035	947	1.2%

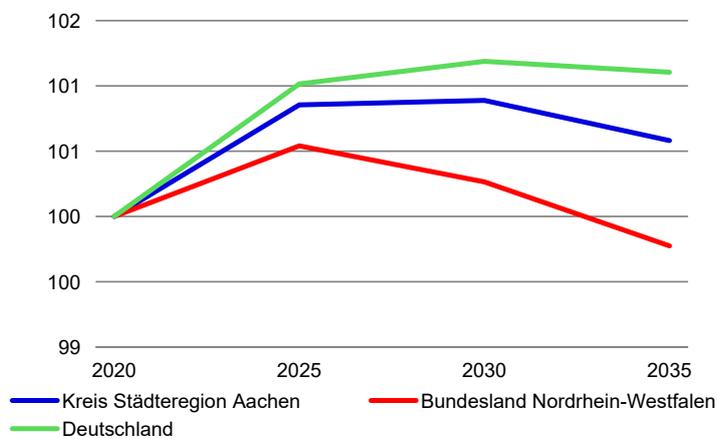
Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035: Bundesland Nordrhein-Westfalen

	Trend	
Bevölkerungswachstum 2020 - 2035	-393'900	-2.2%
Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035	-20'100	-0.2%
Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035	0	0.0%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035	0	0.0%

Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 pro Jahr, Trend

Kreis Städteregion Aachen	
Bevölkerungswachstum p.a.	-0.1%
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0.0%
Zusatznachfrage MWG p.a.	50
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	63
Bundesland Nordrhein-Westfalen	
Bevölkerungswachstum p.a.	-0.1%
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0.0%
Zusatznachfrage MWG p.a.	0
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	0

Nutzungsbedingungen

Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind Eigentum der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Das vorliegende Produkt darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers weder weiterverkauft noch vervielfältigt werden. Einzelne Textpassagen oder Daten dürfen zitiert werden, sofern Urheber und Quelle kenntlich gemacht werden.

Alle Informationen und Modelle in dieser Publikation werden von Fahrländer Partner AG Raumentwicklung mit größter Sorgfalt basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet beziehungsweise berechnet. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Die Inhalte dieser Publikation sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

Über FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Geschäftssitzen in Frankfurt am Main, Zürich und Bern. FPRE ist im Eigentum der geschäftsleitenden Partner und komplett unabhängig. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein. FPRE stellt auch Marktdaten, Bewertungsmodelle und Benchmarks über standardisierte Schnittstellen (API) bereit und ermöglicht damit bruchfreie Integrationen in digitale Prozesse. Ratings, Benchmarks und automatisierte Bewertungen werden so für die Analyse und Bewertung von ganzen Hypotheken- oder Anlageportfolios in Nullzeit verfügbar gemacht.

Die Gemeindechecks bieten gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Kennzahlen - flächendeckend für alle Städte, Gemeinden und Postleitzahlen in Deutschland. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- und Gewerbenutzungen zur Verfügung. Beziehen Sie Gemeindechecks für jeden Standort in Deutschland auf Knopfdruck in der Applikation IMBAS. Oder nutzen Sie unsere API zur Integration der Gemeindechecks in Ihr individuelles Ökosystem. Die Gemeindechecks können einzeln bestellt oder über IMBAS bezogen werden.

Mehr Informationen:

<https://fahrlaenderpartner.de/tools/imbas/gemeindechecks/>

Kontakt

Fahrländer Partner
(Deutschland) AG
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 (0)69 2475 689 250
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de

Weitere Standorte
Zürich
Bern

Fahrländer Partner (Deutschland) AG - Zürich, Zweigniederlassung in Frankfurt am Main; Sitz: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB Nr. 120265; Verwaltungsrat: Dr. Stefan Fahrländer (Präsident), Manuel Lehner (Vizepräsident); CEO Deutschland: Magnus Danneck