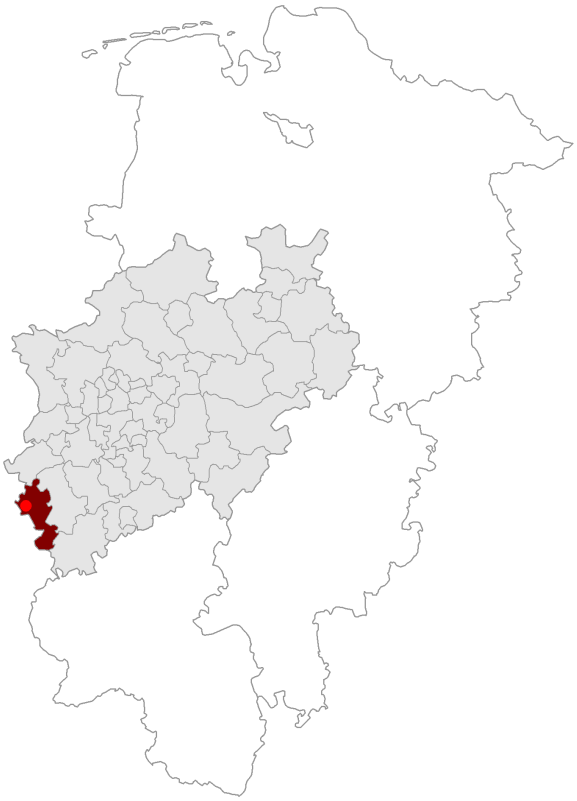
Gemeindecheck Wohnen
Stadt Aachen

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

Auf einen Blick

Makro-Lagetext Wohnen Stadt Aachen

Aachen (PLZ: 52062) liegt in der Stadt Aachen. Diese gehört dem Kreis Städteregion Aachen an und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Aachen zählt 252.136 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 141.630 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,78 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 31,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 28,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 39,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 22,3% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Junger Single» (bis 34 J.) mit 18,2% (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 2022 einen Wohnungsbestand von 139.884 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21.617 Einfamilienhäuser und 118.267 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 26,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (22,4%) und 2 Räumen (14,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,48% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.878 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 2023) in Aachen (PLZ: 52062) bei den EFH bei 5.015 EUR/m², bei den ETW bei 6.100 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,3 EUR/m²Mt bzw. 10,5 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren im Kreis Städteregion Aachen um 18% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 25.9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 21.2% verändert.

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

	2017	2022	Δ
Bevölkerung	246'272	252'136	2.4%
Anzahl Haushalte	141'290	141'630	0.2%
Ausländeranteil (Kreis)	14.0%	17.7%	3.7%p.
Ø Wanderungssaldo (2016 - 2021)		793	

	PLZ 52062	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner (2023)	22'562	24'885
Kaufkraft pro Einwohner (Index, 2023)*	85.9	94.7
Einzelhandelskaufkraft (Index, 2023)*	98.8	96.7
Einzelhandelszentralität (Index, 2023)**	419.7	112.7

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

Haushaltsstruktur

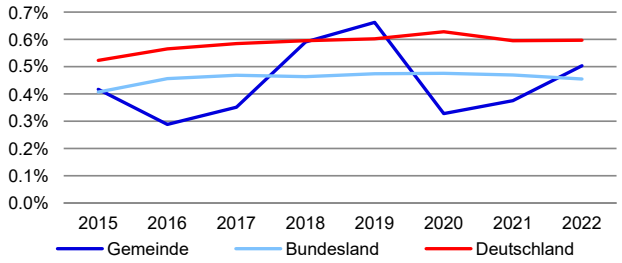
Nachfragersegmente 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	8.9%	9.2%	-0.3
2 Moderne Arbeiter	10.0%	9.0%	1.0
3 Improvisierte Alternative	20.7%	12.1%	8.5
4 Klassischer Mittelstand	6.5%	11.1%	-4.6
5 Aufgeschlossene Mitte	7.3%	10.7%	-3.4
6 Etablierte Alternative	15.0%	13.9%	1.1
7 Bürgerliche Oberschicht	7.1%	10.5%	-3.4
8 Bildungsorientierte Oberschicht	8.0%	10.2%	-2.2
9 Urbane Avantgarde	16.6%	13.3%	3.3

Lebensphasen 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	18.2%	8.1%	10.2
Mittlerer Single	10.7%	9.7%	1.0
Älterer Single	22.3%	19.3%	3.0
Junges Paar	3.5%	4.3%	-0.8
Mittleres Paar	3.9%	5.0%	-1.1
Älteres Paar	14.8%	18.2%	-3.4
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

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand	135'802	139'884	3.0%
davon Einfamilienhäuser	21'321	21'617	1.4%
EFH-Quote	15.7%	15.5%	-0.2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	14'901	16'165	8.5%
Wohnungen mit 2 Räumen	20'187	20'873	3.4%
Wohnungen mit 3 Räumen	36'002	36'960	2.7%
Wohnungen mit 4 Räumen	30'763	31'338	1.9%
Wohnungen mit 5+ Räumen	33'949	34'548	1.8%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		2 - 3%	
Mittlere Bautätigkeit (2017 - 2022)		0.5%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

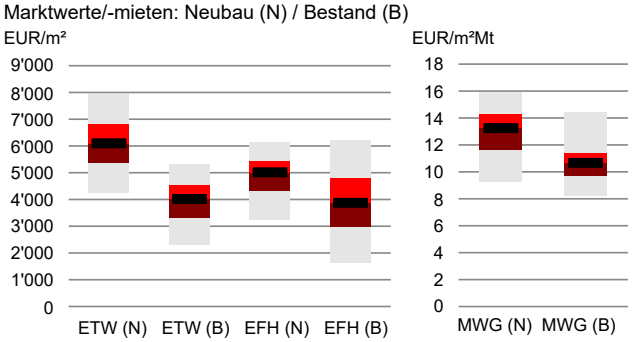


Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Aachen (PLZ: 52062)	EUR/m²
ETW Neubau (durchschn.), 4 Räume	6'100
ETW Bestand (durchschn.), 4 Räume	4'018
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	5'015
Freistehendes Bestand-EFH (durchschn.)	3'874
	EUR/m²Mt
MWG Neubau (durchschn.), 4 Räume	13.3
MWG Bestand (durchschn.), 4 Räume	10.5
Diskontierungssatz MWG (Neubau, netto, durchschn.)	3.8%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator (Neubau, durchschn.)	22.8
Erschwinglichkeit Kaufpreise*	16.3
Erschwinglichkeit Mieten**	38.5%

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

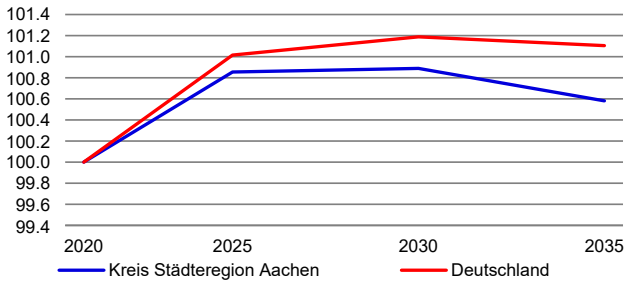
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Bestand (B)



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)



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR Bonn, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2023).

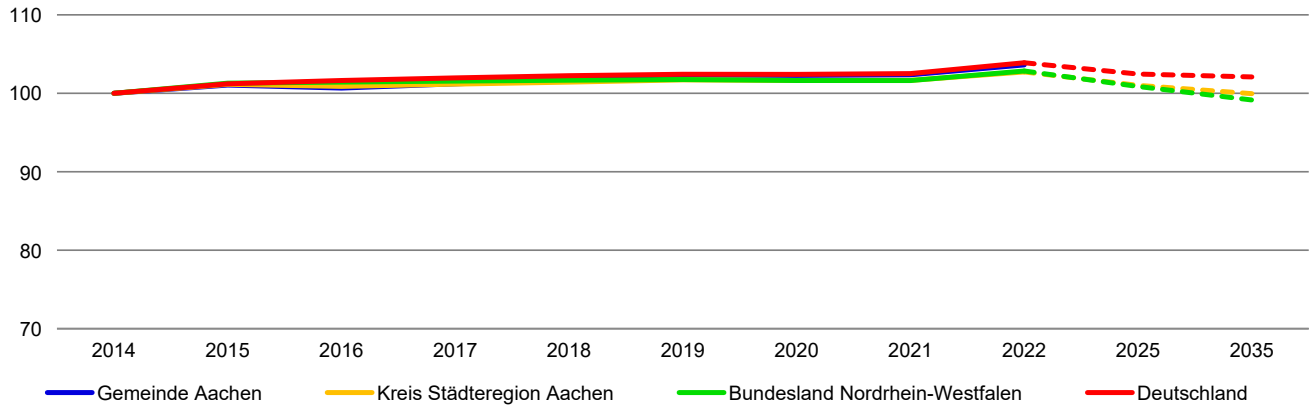
1 Bevölkerung

Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Aachen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung	241'683	243'336	245'885	244'951	246'272	247'380	248'960	248'878	249'070	252'136
Anzahl Haushalte*	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	142'724	142'321	141'630
Ø Haushaltsgröße	1.73	1.73	1.73	1.74	1.74	1.75	1.75	1.74	1.75	1.78
Bevölkerungswachstum (%)	0.7	0.7	1.0	-0.4	0.5	0.4	0.6	0.0	0.1	1.2
Ausländeranteil (%)**	11.1	11.8	13.0	13.4	14.0	14.6	15.2	15.5	16.1	17.7

* Bis 2019 Hochrechnung Fahrländer Partner, danach Daten von GfK.** 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 2014 =100)



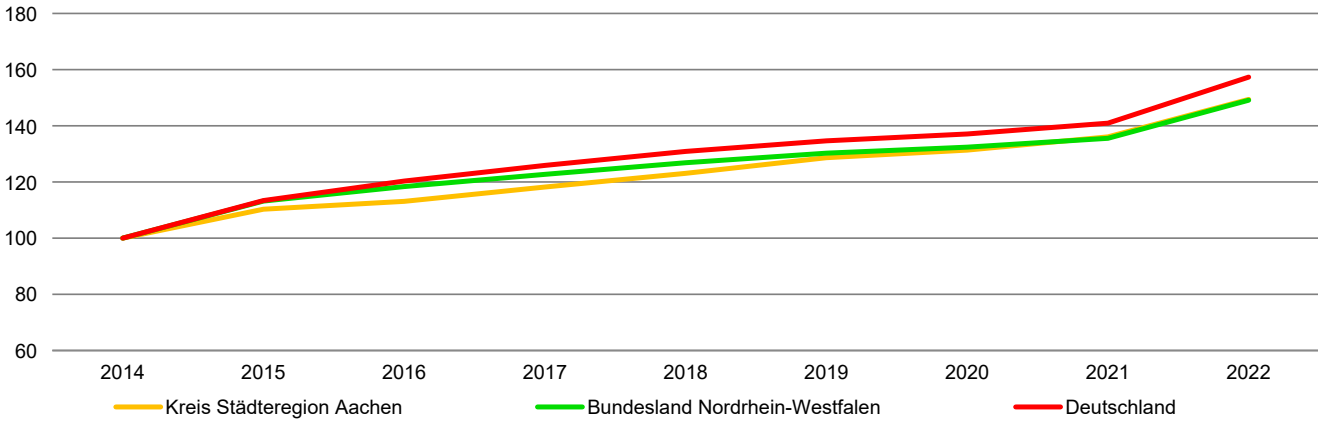
Anmerkung: Gestrichelte Linien sind Prognosen.
Quellen: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungswachstum 2017-2022 (in %) im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	2.4%	Durchschnittlich

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

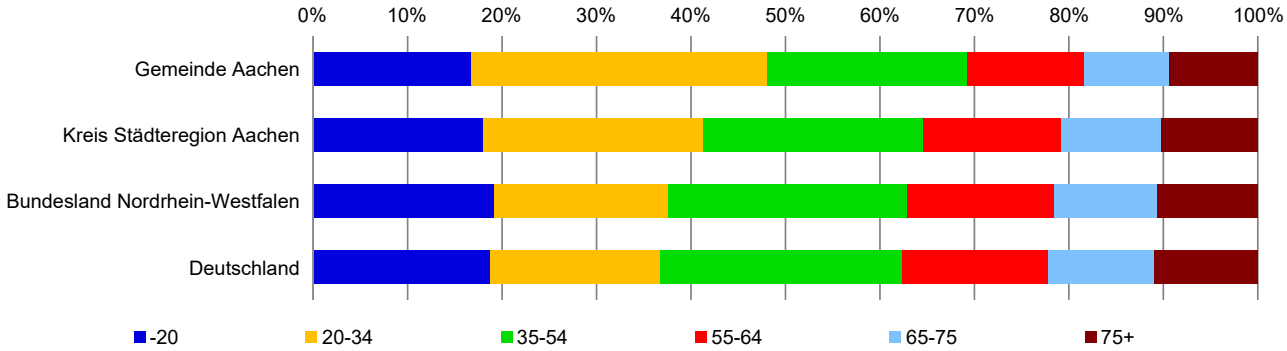
Ausländeranteil (Index Jahr 2014 = 100)



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

1 Bevölkerung (2)

Bevölkerung nach Altersklasse (2022)



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.

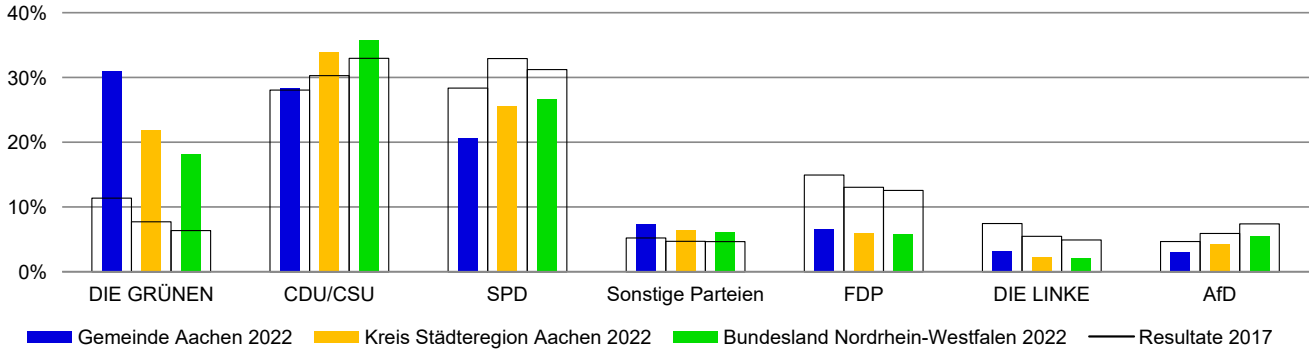
Haushaltsprognose (2020-2035)

	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.

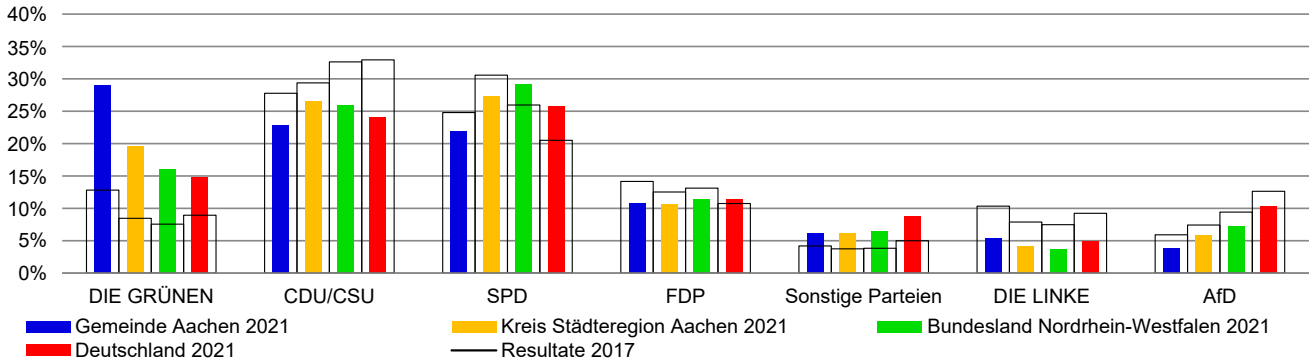
Bevölkerung (3)

Landtagswahlen 2022 und 2017 im Vergleich



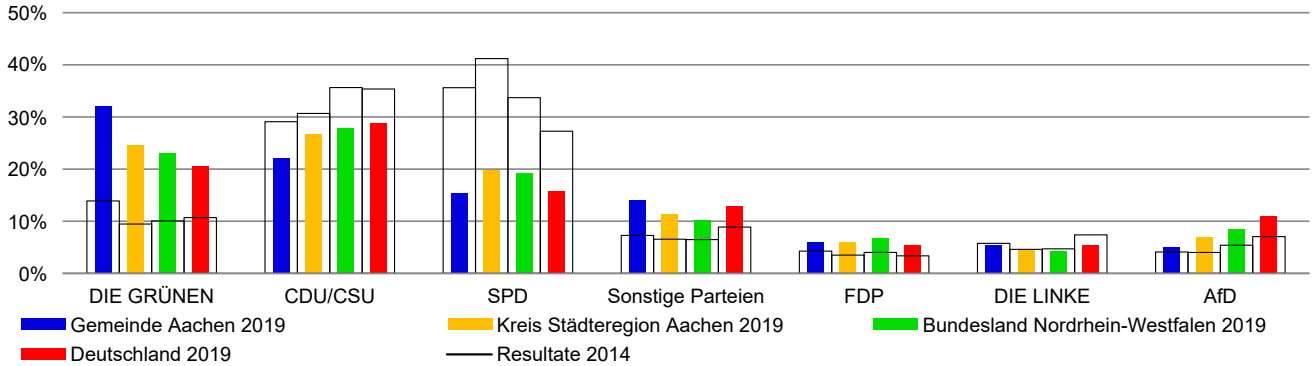
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bundestagswahlen 2021 und 2017 im Vergleich



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

Europawahlen 2019 und 2014 im Vergleich



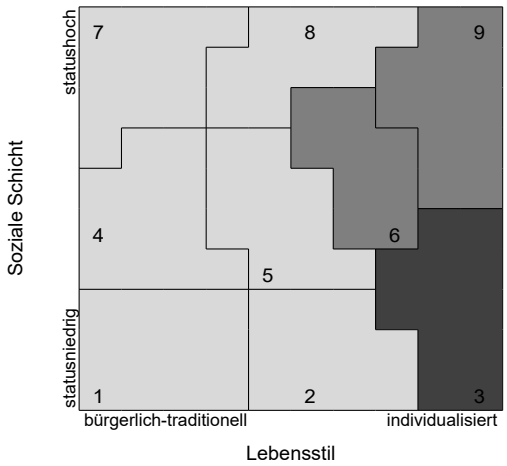
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

2 Nachfragersegmente

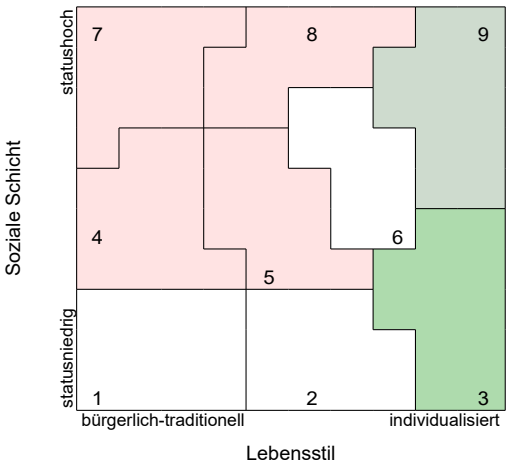
Nachfragersegmente 2022	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	12'605	8.9%	9.3%	9.1%	9.2%
2 Moderne Arbeiter	14'143	10.0%	10.1%	9.3%	9.0%
3 Improvisierte Alternative	29'264	20.7%	15.5%	13.0%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	9'161	6.5%	8.9%	9.9%	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	10'279	7.3%	9.6%	10.1%	10.7%
6 Etablierte Alternative	21'268	15.0%	13.6%	13.7%	13.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	10'107	7.1%	9.0%	10.3%	10.5%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11'340	8.0%	9.8%	10.4%	10.2%
9 Urbane Avantgarde	23'463	16.6%	14.2%	14.1%	13.3%
Total	141'630	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den Nachfragesegmenten (Factsheets):
https://fahrlaenderpartner.de/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/
Quelle: Fahrländer Partner.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Differenz zu den nationalen Anteilen



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)	
<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	>10 Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner.

3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern

Kaufkraft (2023)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 52062	22'562	85.9	31'744	60.0
Gemeinde Aachen	24'885	94.7	43'762	82.7
Kreis Städteregion Aachen	24'634	93.8	47'218	89.2
Bundesland Nordrhein-Westfalen	25'784	98.1	52'772	99.7
Deutschland	26'271	100.0	52'919	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, 2022)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Aachen	39.5%	28.7%	31.7%
Kreis Städteregion Aachen	34.9%	32.1%	33.0%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	31.4%	33.7%	34.8%
Deutschland	30.3%	35.7%	34.0%

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

Anteil Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige an Gesamtbevölkerung

	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde Aachen	48.1%	48.9%	49.6%	50.2%	50.7%
Kreis Städteregion Aachen	46.6%	47.3%	48.1%	48.5%	48.9%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	47.9%	48.4%	49.1%	49.4%	49.8%
Deutschland	49.2%	49.6%	50.2%	50.8%	51.2%

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

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde Aachen	3'437	3'543	3'864	4'138	4'191
Kreis Städteregion Aachen	3'012	3'123	3'346	3'533	3'627
Bundesland Nordrhein-Westfalen	3'291	3'403	3'599	3'715	3'870
Deutschland	3'357	3'477	3'666	3'834	4'016

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

Hebesatz Grundsteuer B

	2018	2019	2020	2021	2022
Gemeinde Aachen	525	525	525	525	525
Kreis Städteregion Aachen	430 - 695	443 - 695	460 - 695	460 - 695	460 - 695
Bundesland Nordrhein-Westfalen	230 - 959	230 - 959	190 - 959	190 - 959	190 - 950
Deutschland	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050

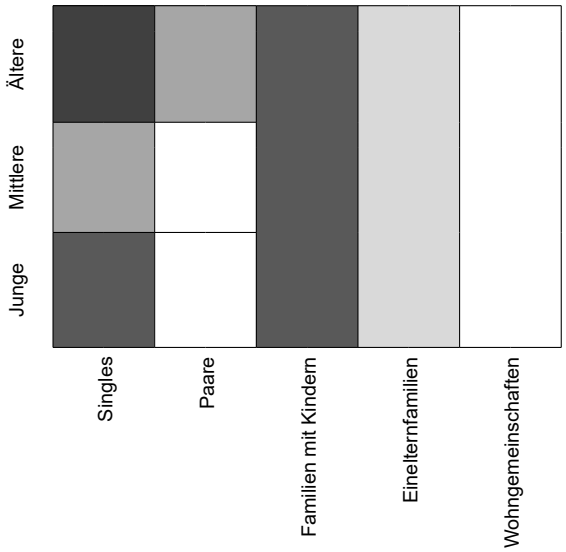
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

4 Lebensphasen

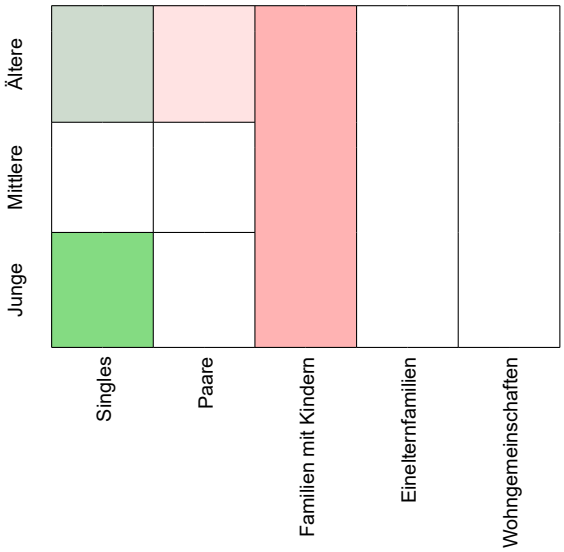
Lebensphasen 2022	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	25'806	18.2%	12.1%	8.3%	8.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	15'147	10.7%	9.8%	9.9%	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	31'609	22.3%	20.2%	19.6%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	4'968	3.5%	4.1%	4.4%	4.3%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	5'557	3.9%	4.7%	5.1%	5.0%
Älteres Paar (55+ J.)	20'994	14.8%	17.1%	18.3%	18.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	23'616	16.7%	21.9%	24.8%	25.1%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	8'236	5.8%	7.1%	7.4%	7.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	5'698	4.0%	3.0%	2.3%	2.5%
Total	141'630	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



<5	5 bis 10	10 bis 15	15 bis 20	20 bis 25	Prozent (%)

<-10	-10 bis -6	-6 bis -2	-2 bis 2	2 bis 6	6 bis 10	>10	Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner.

5 Umzugsverhalten

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

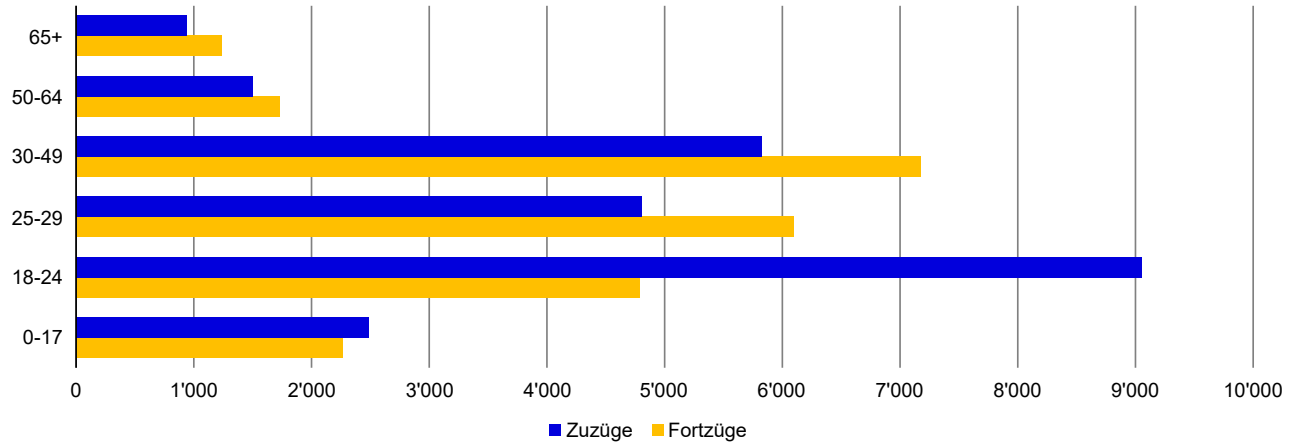
Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Mittelwert Wanderungssaldo 2016-2021 im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	793	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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geburten	2'074	2'273	2'192	2'310	2'202	2'251	2'270	2'232	2'216	2'063
Sterbefälle	2'256	2'358	2'373	2'347	2'343	2'354	2'451	2'481	2'465	2'701
Natürlicher Saldo	-182	-85	-181	-37	-141	-103	-181	-249	-249	-638

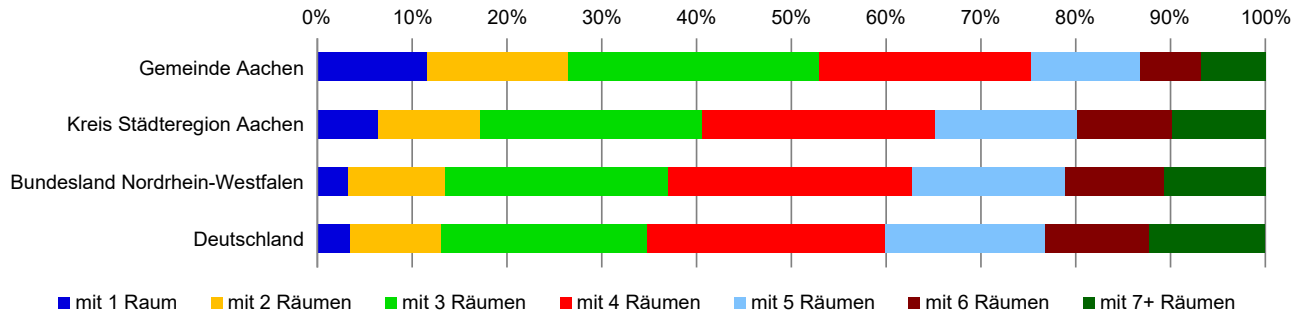
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Aachen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Haushalte*	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	142'724	142'321	141'630
Wohnungsbestand	133'773	134'235	134'824	135'353	135'802	136'849	137'853	138'471	139'081	139'884
davon Einfamilienhäuser	21'115	21'198	21'260	21'310	21'321	21'410	21'454	21'486	21'508	21'617
Wohnungsbestand mit 1 Raum	14'662	14'792	14'819	14'893	14'901	15'208	15'563	15'770	15'962	16'165
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	19'866	19'898	19'956	20'053	20'187	20'332	20'431	20'568	20'709	20'873
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	35'483	35'559	35'709	35'816	36'002	36'250	36'534	36'650	36'788	36'960
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	30'373	30'441	30'584	30'697	30'763	30'944	31'086	31'147	31'215	31'338
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	15'610	15'665	15'743	15'801	15'823	15'882	15'955	15'999	16'016	16'056
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	8'740	8'791	8'859	8'898	8'905	8'942	8'955	8'973	8'985	9'034
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	9'039	9'089	9'154	9'195	9'221	9'291	9'329	9'364	9'406	9'458
Neubau Anzahl Wohnungen	558	315	562	390	477	808	913	454	522	704
Neubau Wohnfläche in 1'000 m²	43	35	57	37	40	65	60	31	32	63
Wohnungszugang (netto)	571	462	589	529	449	1'047	1'004	618	610	803
Baubewilligte Wohnungen	476	261	1'502	1'090	544	667	204	975	381	546
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m²	48	31	126	73	44	41	19	77	34	38

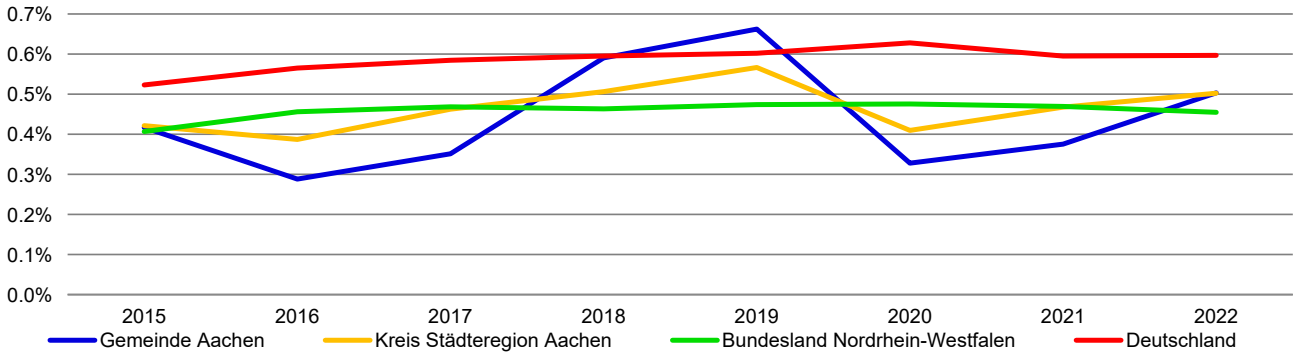
* Bis 2019 Hochrechnung Fahrländer Partner, danach Daten von GfK.
Quelle: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Anzahl Räumen 2022



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

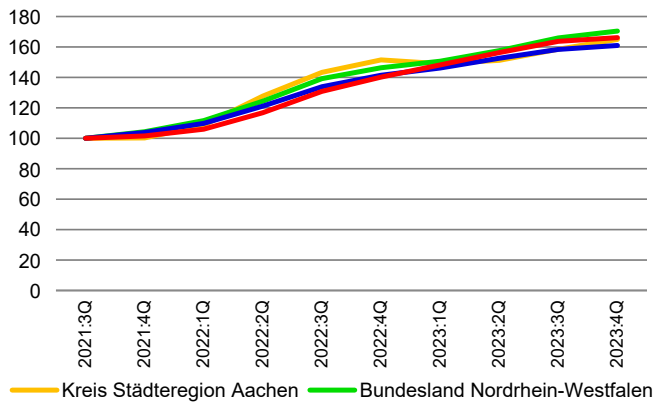
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geschätzter Anteil leer stehender Wohnungen	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	1.5%	1.5%	2.5%	2.5%

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

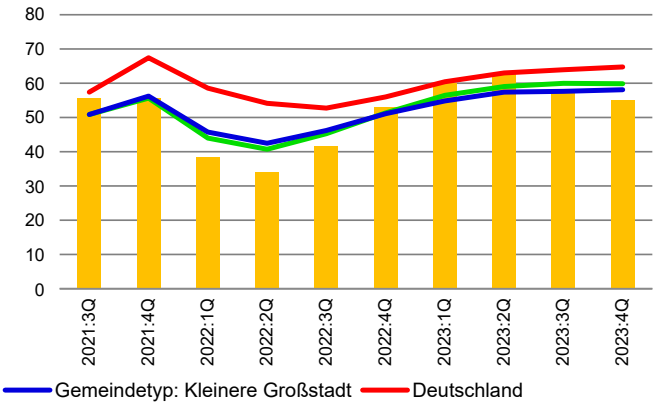
7 Immobilien-Angebot

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

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



Insertionszeiten (Tage)

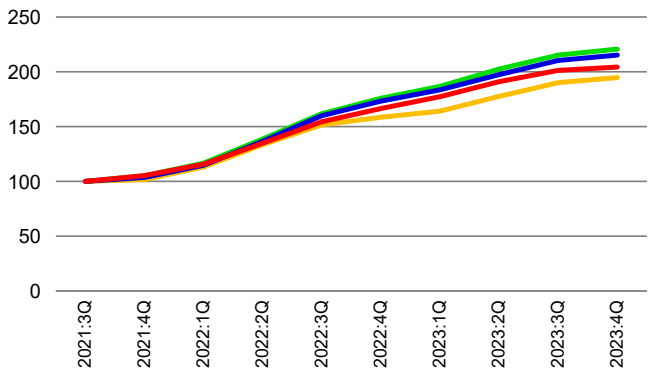


Kreis Städteregion Aachen — Bundesland Nordrhein-Westfalen — Gemeindetyp: Kleinere Großstadt — Deutschland

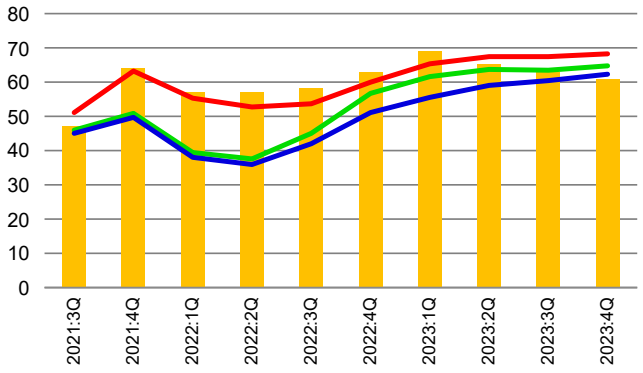
Anmerkung: Das aktuellste Quartal ist provisorisch.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

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



Insertionszeiten (Tage)

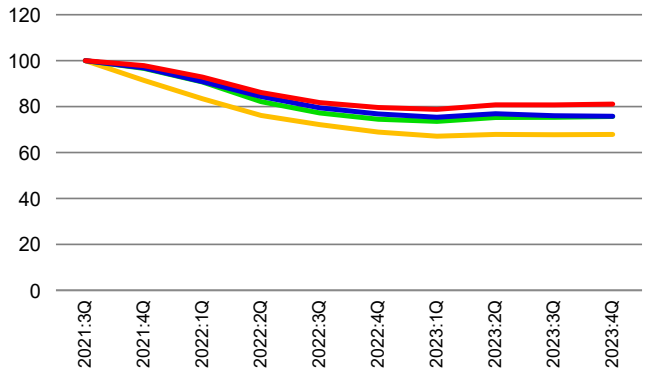


Kreis Städteregion Aachen — Bundesland Nordrhein-Westfalen — Gemeindetyp: Kleinere Großstadt — Deutschland

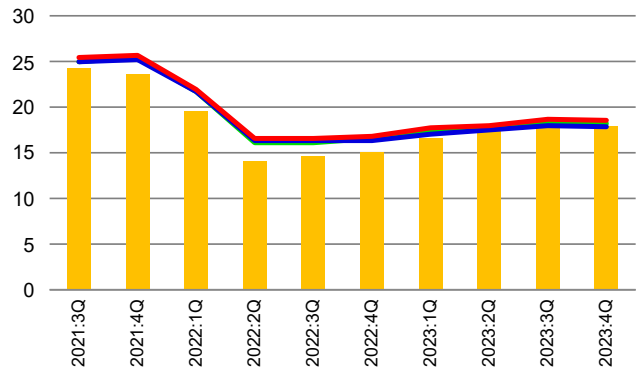
Anmerkung: Das aktuellste Quartal ist provisorisch.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

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



Insertionszeiten (Tage)



Kreis Städteregion Aachen — Bundesland Nordrhein-Westfalen — Gemeindetyp: Kleinere Großstadt — Deutschland

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

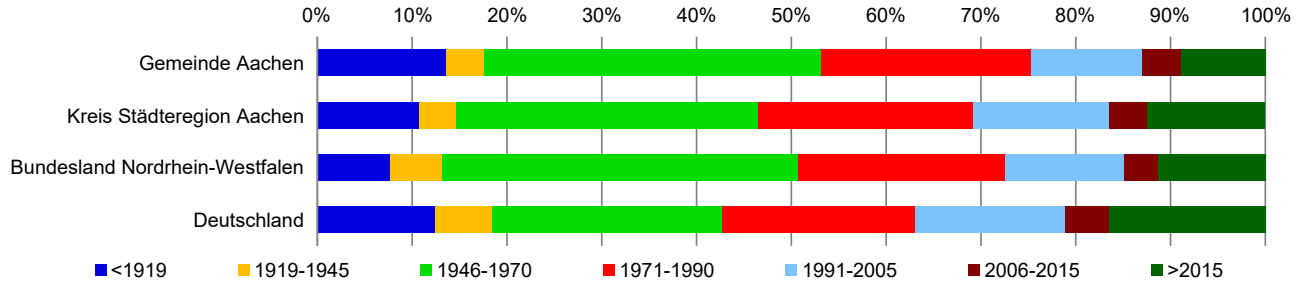
Immobilien-Angebot (2)

Angebotsquote*, Gemeinde Aachen im Vergleich (4. Quartal 2023)

	Wohnungen in MFH	Einfamilienhäuser	Insgesamt
Kreis	durchschnittlich (1)	durchschnittlich (0.9)	durchschnittlich (1)
Bundesland	durchschnittlich (1)	durchschnittlich (0.9)	durchschnittlich (1)
Deutschland	durchschnittlich (0.9)	unterdurchschnittlich (0.8)	durchschnittlich (0.9)

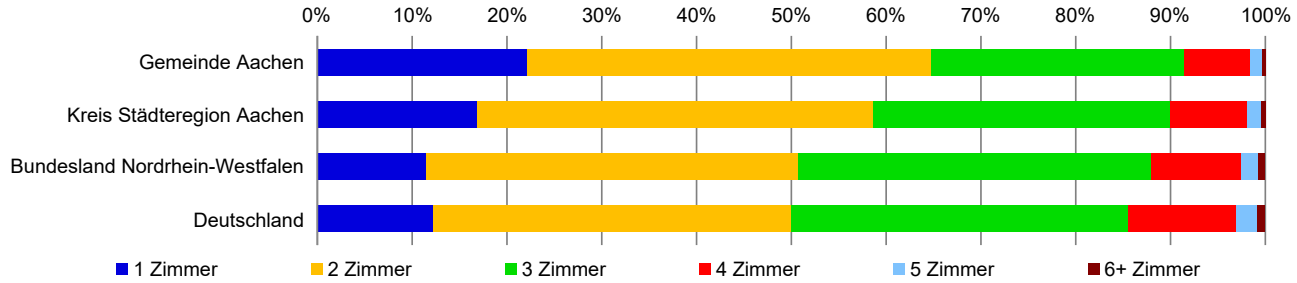
* Anzahl Inserate / Wohnungsbestand. In der Klammer wird das Verhältnis zwischen der Angebotsquote und derjenigen des Kreises, des Bundeslandes und Deutschlands dargestellt.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauperiode



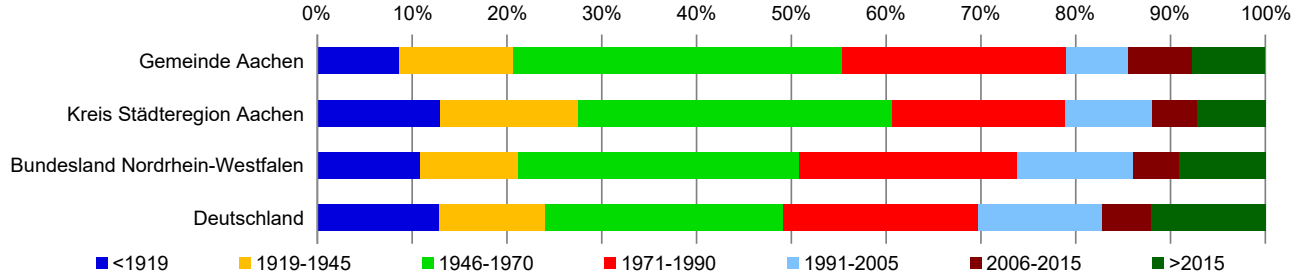
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Zimmerzahl



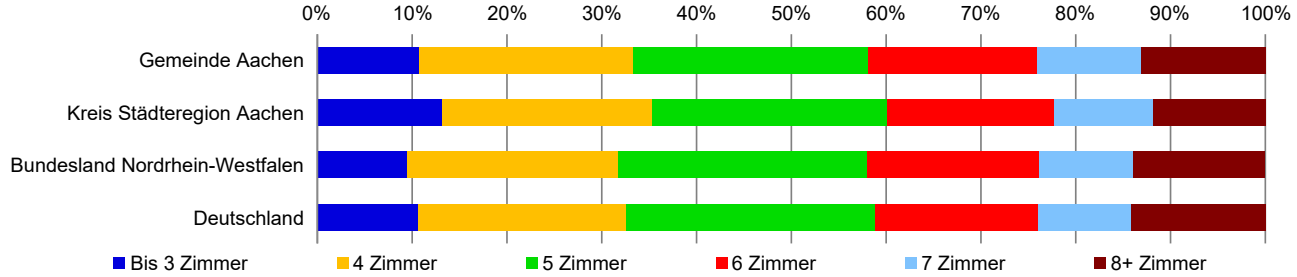
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Einfamilienhäusern nach Bauperiode



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Einfamilienhäusern nach Zimmerzahl



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (ETW)

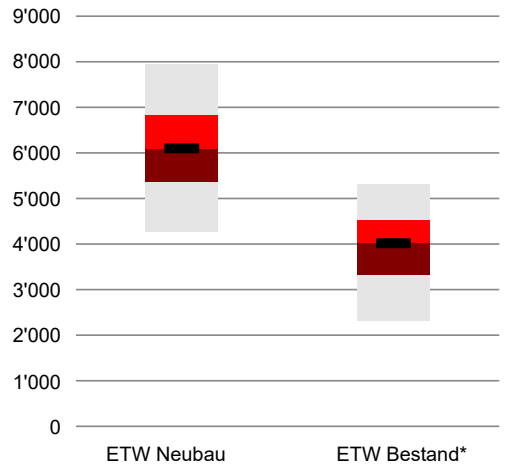
Aachen (PLZ: 52062)

Marktwerte von Eigentumswohnungen

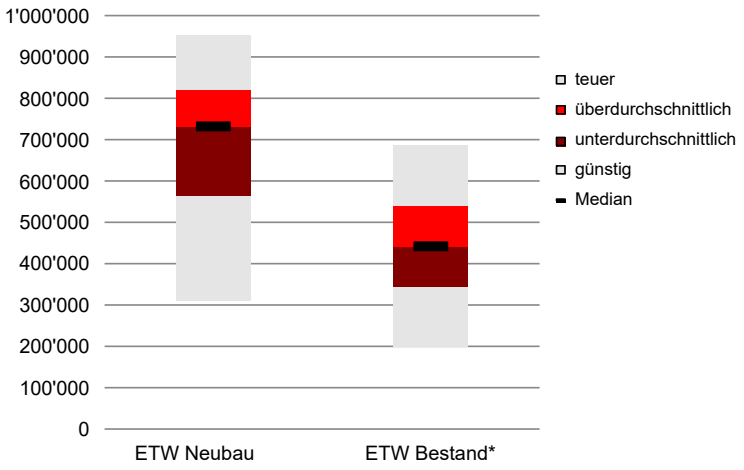
	Neubau*		Bestand**	
	EUR/m²	EUR	EUR/m²	EUR
4-Raum-Wohnung (120 m² / 110 m²)	6'100	732'000	4'018	442'000
3-Raum-Wohnung (100 m² / 80 m²)	6'160	616'000	4'025	322'000
2-Raum-Wohnung (80 m² / 60 m²)	6'125	490'000	4'050	243'000

* 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 2023.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 4 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (EUR), 4 Zimmer



* Bestand: Objekte mit Baujahr vor 2017.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2022)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	2'540	336
Bundesland Nordrhein-Westfalen	63'710	12'517
Deutschland	338'010	86'110

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)	16.3
Gemeinde Aachen	11.5
Kreis Städteregion Aachen	9.2
Bundesland Nordrhein-Westfalen	8.1
Deutschland	7.5

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 2023.

Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (EFH)

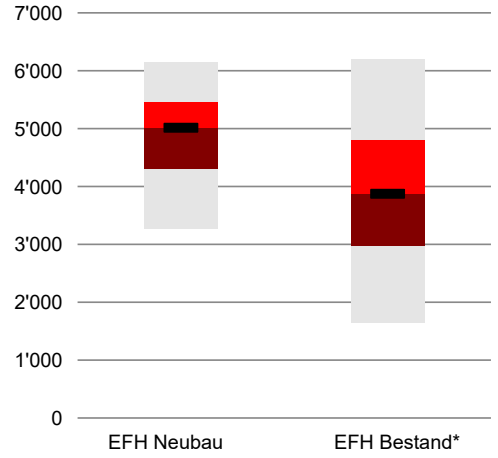
Aachen (PLZ: 52062)

Marktwerte von Einfamilienhäusern

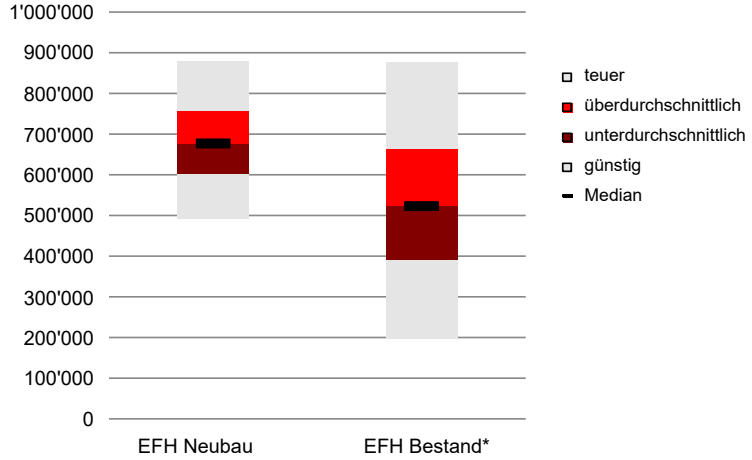
	Neubau*		Bestand**	
	EUR/m²	EUR	EUR/m²	EUR
Freistehendes Einfamilienhaus (450 m² Land, 135 m²)	5'015	677'000	3'874	523'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370 m² Land, 120 m²)	4'925	591'000	3'808	457'000

* 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 2023.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 5 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (EUR), 5 Zimmer



* Bestand: Objekte mit Baujahr vor 2017.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2022)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	1'920	773
Bundesland Nordrhein-Westfalen	59'150	20'530
Deutschland	293'200	98'988

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle bzw. Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.
Quelle: AK OGA, Gutachterausschüsse, Fahrländer Partner.

Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (MWG)

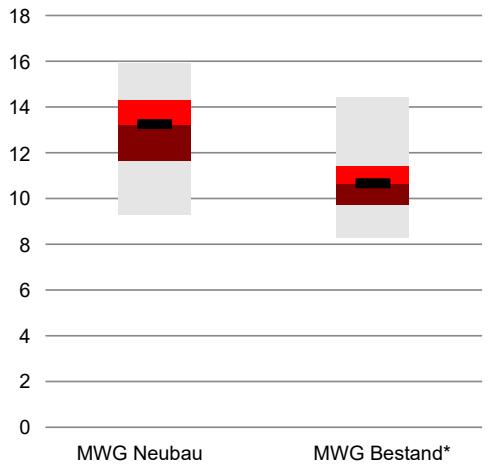
Aachen (PLZ: 52062)

Marktmieten von Wohnungen (nettokalt)

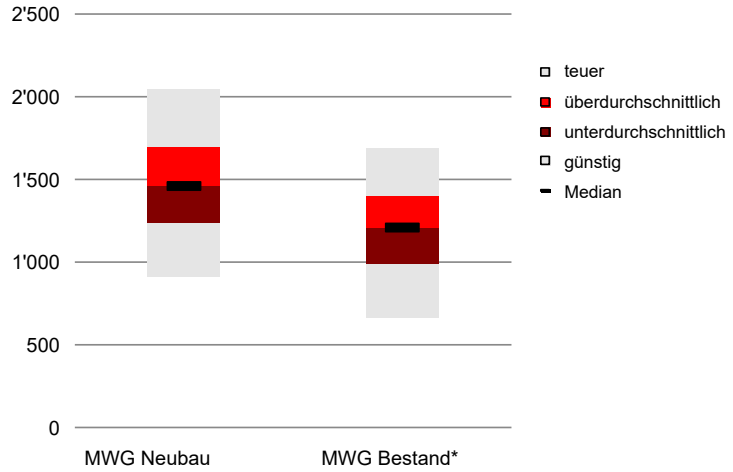
	Neubau*			Bestand**		
	EUR/m²Mt	EUR/m²a	EUR/Mt	EUR/m²Mt	EUR/m²a	EUR/Mt
4-Raum-Wohnung (110 m² / 100 m²)	13.3	159	1'460	10.5	126	1'050
3-Raum-Wohnung (90 m² / 80 m²)	13.3	160	1'200	10.4	125	835
2-Raum-Wohnung (70 m² / 60 m²)	13.3	160	935	10.6	127	635
1-Raum-Wohnung (45 m² / 35 m²)	13.9	167	625	11.2	134	390

* 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 2023.

Verteilung der Marktmieten (EUR/m²Mt), 4 Zimmer



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



* Bestand: Objekte mit Baujahr vor 2017.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.8%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
brutto, real (Neubau)	22.8	24.6	26.2

Anmerkung: Der Lage angepasster Ausbaustandard.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Erschwinglichkeit von Mietwohnungen

Aachen (PLZ: 52062)	38.5%
Gemeinde Aachen	26.2%
Kreis Städteregion Aachen	22.3%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	19.8%
Deutschland	19.5%

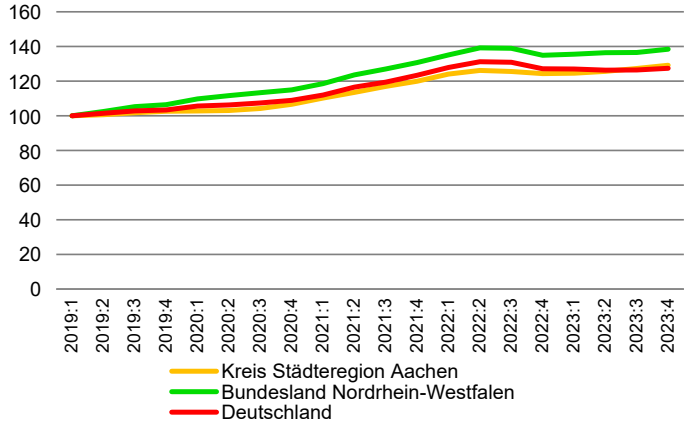
Anmerkung: Anteil der durchschnittlichen Miete an der durchschnittlichen Kaufkraft pro Haushalt.
Quelle: GfK, Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	EUR/m²		EUR/m²		EUR/m²Mt	
Aachen (PLZ: 52062)	6'100		5'015		13.3	
Aachen (PLZ: 52064)	6'067	(-1%)	6'570	(+31%)	13.8	(+4%)
Aachen (PLZ: 52070)	5'633	(-8%)	5'519	(+10%)	13.7	(+3%)
Aachen (PLZ: 52066)	5'642	(-8%)	6'556	(+31%)	13.2	(-1%)
Aachen (PLZ: 52068)	4'450	(-27%)	4'756	(-5%)	12.4	(-7%)
Aachen (PLZ: 52074)	5'783	(-5%)	5'630	(+12%)	12.7	(-4%)
Aachen (PLZ: 52072)	5'600	(-8%)	4'778	(-5%)	13.5	(+2%)
Aachen (PLZ: 52080)	4'492	(-26%)	4'348	(-13%)	11.7	(-12%)
Aachen (PLZ: 52078)	4'692	(-23%)	4'733	(-6%)	11.8	(-11%)
Würselen	4'283	(-30%)	4'089	(-18%)	11.4	(-14%)
Herzogenrath	4'008	(-34%)	3'904	(-22%)	10.0	(-25%)
Aachen (PLZ: 52076)	4'400	(-28%)	4'719	(-6%)	11.7	(-12%)
Alsdorf	3'358	(-45%)	3'541	(-29%)	10.8	(-19%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52222)	3'183	(-48%)	3'607	(-28%)	9.5	(-28%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52223)	3'317	(-46%)	3'578	(-29%)	10.0	(-25%)
Übach-Palenberg	3'492	(-43%)	3'222	(-36%)	10.5	(-21%)
Baesweiler	3'792	(-38%)	3'570	(-29%)	9.8	(-26%)
Roetgen	4'042	(-34%)	3'674	(-27%)	10.5	(-21%)
Eschweiler	3'608	(-41%)	3'585	(-29%)	10.5	(-21%)
Geilenkirchen	3'058	(-50%)	3'230	(-36%)	10.5	(-21%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52224)	3'700	(-39%)	3'719	(-26%)	9.8	(-26%)
Aldenhoven	3'658	(-40%)	3'437	(-31%)	10.7	(-20%)
Gangelt	3'658	(-40%)	3'074	(-39%)	10.1	(-24%)
Heinsberg	3'450	(-43%)	3'007	(-40%)	10.1	(-24%)
Langerwehe	3'492	(-43%)	3'496	(-30%)	11.1	(-16%)
Linnich	3'367	(-45%)	3'274	(-35%)	9.6	(-27%)

* 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 2023.

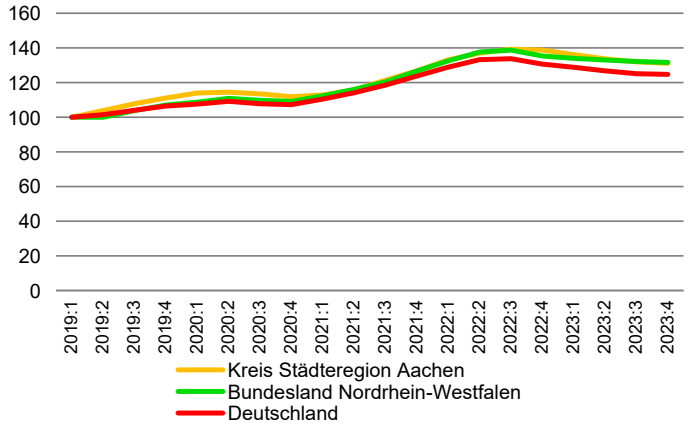
Preisentwicklung: Eigentumswohnungen*



	Veränderungsrate		
	1 Quartal	1 Jahr	4 Jahre
Kreis	1.5%	3.9%	25.9%
Bundesland	1.4%	2.6%	30.1%
Deutschland	0.8%	0.2%	23.3%

*ETW: 115 m², Neubau, gute Mikrolage, durchschnittlich ausgebaut.
Anmerkung: Index (1. Quartal 2019 = 100). Die Indizes auf Ebene Kreis sind geglättet. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Preisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

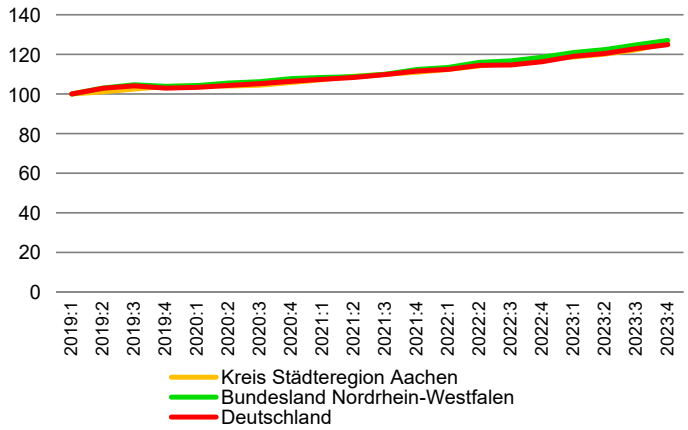
Preisentwicklung: Einfamilienhäuser*



	Veränderungsrate		
	1 Quartal	1 Jahr	4 Jahre
Kreis	-0.7%	-5.5%	18.0%
Bundesland	-0.4%	-2.7%	23.0%
Deutschland	-0.3%	-4.5%	17.1%

*EFH: 500 m² Grundstückfläche, 145 m² Wohnfläche, Neubau, gute Mikrolage, durchschnittlich ausgebaut, einseitig angebaut.
Anmerkung: Index (1. Quartal 2019 = 100). Die Indizes auf Ebene Kreis sind geglättet. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Preisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Preisentwicklung: Mietwohnungen*



	Veränderungsrate		
	1 Quartal	1 Jahr	4 Jahre
Kreis	2.8%	7.1%	21.2%
Bundesland	1.8%	7.1%	22.3%
Deutschland	1.6%	7.4%	21.3%

*MWG: 115 m², Neubau, durchschnittliche Mikrolage, durchschnittlich ausgebaut.
Anmerkung: Index (1. Quartal 2019 = 100). Die Indizes auf Ebene Kreis sind geglättet. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Preisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

9 Lage (Erreichbarkeit und Infrastruktur)

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 (2023)

	Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz		Zentralität
	in EUR	Index	in EUR	Index	Index
PLZ 52062	6'586	98.8	23'005	414.6	419.7
Gemeinde Aachen	6'449	96.7	6'049	109.0	112.7
Kreis Städteregion Aachen	6'402	96.0	5'875	105.9	110.3
Bundesland Nordrhein-Westfalen	6'668	100.0	5'621	101.3	101.3
Deutschland	6'667	100.0	5'549	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

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%

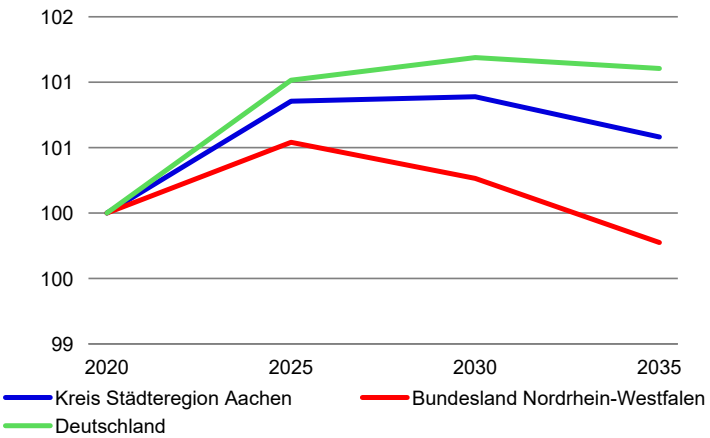
Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

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

11 Impressum

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