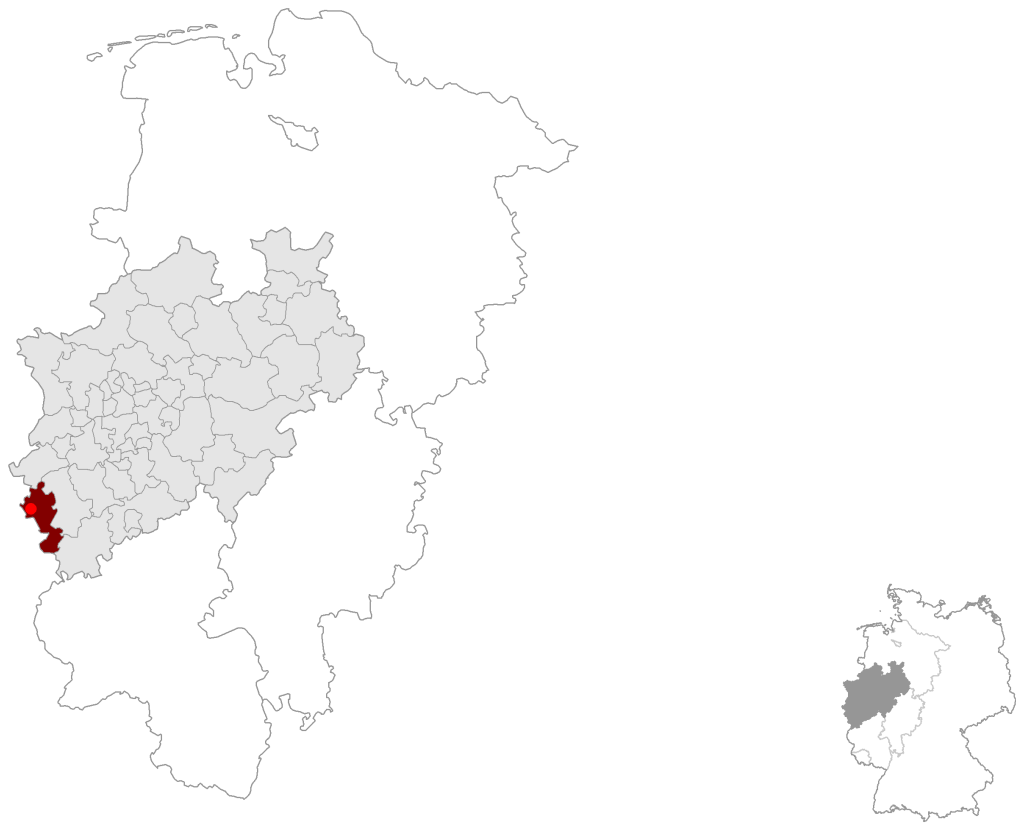


Standort

■ 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 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus
- 8 Lage (Erreichbarkeit und Infrastruktur)
- 9 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 248'960 Einwohner (31.12.2019), verteilt auf 142'724 Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1.74 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 Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf Ebene der Stadt Aachen auf 1'364 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2019 insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 4'284 bzw. 390 Personen und die Altersklassen 25-29 und 30-49 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -1'272 bzw. -952 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 34.3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Deutschland: 31.5%), 33.6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35.3%) und 32.0% zu den unteren Schichten (Deutschland: 33.2%). Die Mehrheit, rund 21.9% (Deutschland: 18.9%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Junger Single» (bis 34 J.) mit 17.9% (Deutschland: 8.2%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16.7% (Deutschland: 25.0%).

Bei den Landtagswahlen 2017 wählten in Aachen rund 28.4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 31.2%), 28.0% CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 33.0%) und 14.9% FDP (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 12.6%). Bei den Bundestagswahlen 2017 wählten in Aachen rund 27.8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 32.9%), 24.8% SPD (Deutschland: 20.5%) und 14.2% FDP (Deutschland: 10.7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 26.7% (Deutschland: 28.9%), DIE GRÜNEN mit 24.6% (Deutschland: 20.5%) und SPD mit 19.9% (Deutschland: 15.8%) die meisten Stimmen (Ergebnisse für den Kreis Städteregion Aachen).

Aachen weist per Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 137'853 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21'454 Einfamilienhäuser und 116'399 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15.6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30.1%) stark unterdurchschnittlich. Mit 26.5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (22.6%) und 2 Räumen (14.8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2014 und 2019 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0.43% tiefer aus als in Deutschland (0.57%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3'465 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: 30. Juni 2021) in Aachen (PLZ: 52062) bei den EFH bei 4'919 EUR/m², bei den ETW bei 4'983 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12.8 EUR/m²Mt bzw. 10.8 EUR/m²Mt bei Altbauten.

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

	2014	2019	Δ
Bevölkerung	243'336	248'960	2.3%
Anzahl Haushalte	140'611	142'155	1.1%
Ausländeranteil (Kreis)	11.8%	15.2%	3.4%p.
Ø Wanderungssaldo (2014 - 2019)		1'364	

	PLZ 52062	Gemeinde
Kaufkraft 2020		
Kaufkraft pro Einwohner	23'855	22'591
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*	100.4	95.1
Einzelhandelskaufkraft (Index)*	98.9	95.9
Einzelhandelszentralität (Index)**	438.4	119.7

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

Haushaltsstruktur

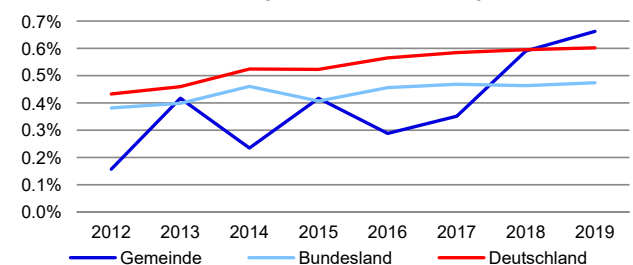
Nachfragersegmente 2018	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	6.2%	12.2%	-6.0
2 Moderne Arbeiter	7.8%	9.4%	-1.6
3 Improvisierte Alternative	18.1%	11.6%	6.5
4 Klassischer Mittelstand	6.5%	13.2%	-6.7
5 Aufgeschlossene Mitte	8.2%	10.0%	-1.9
6 Etablierte Alternative	19.0%	12.1%	6.9
7 Bürgerliche Oberschicht	6.6%	11.8%	-5.2
8 Bildungsorientierte Oberschicht	8.3%	9.0%	-0.7
9 Urbane Avantgarde	19.4%	10.8%	8.6

Lebensphasen 2018	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	17.9%	8.2%	9.7
Mittlerer Single	11.4%	10.0%	1.4
Älterer Single	21.9%	18.9%	3.0
Junges Paar	3.3%	4.0%	-0.8
Mittleres Paar	5.1%	6.3%	-1.2
Älteres Paar	13.9%	17.2%	-3.3
Familie mit Kindern	16.7%	25.0%	-8.3
Einelternfamilie	5.8%	7.8%	-1.9
Wohngemeinschaft	4.0%	2.6%	1.5

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2014	2019	Δ
Wohnungsbestand	134'235	137'853	2.7%
davon Einfamilienhäuser	21'198	21'454	1.2%
EFH-Quote	15.8%	15.6%	-0.2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	14'792	15'563	5.2%
Wohnungen mit 2 Räumen	19'898	20'431	2.7%
Wohnungen mit 3 Räumen	35'559	36'534	2.7%
Wohnungen mit 4 Räumen	30'441	31'086	2.1%
Wohnungen mit 5+ Räumen	33'545	34'239	2.1%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		2 - 3%	
Mittlere Bautätigkeit (2014 - 2019)		0.4%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

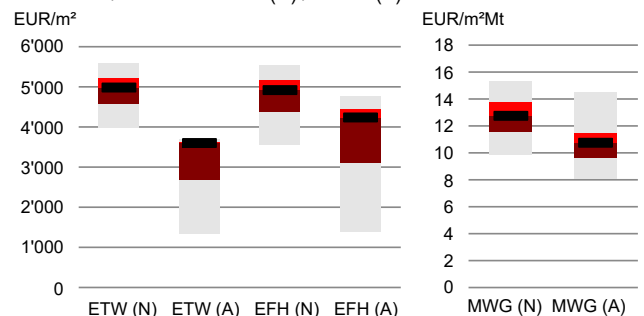


Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Aachen (PLZ: 52062)	EUR/m ²
ETW Neubau (durchschn.), 4 Räume	4'983
ETW Altbau (durchschn.), 4 Räume	3'600
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	4'919
Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)	4'237
EUR/m ² Mt	
MWG Neubau (durchschn.), 4 Räume	12.8
MWG Altbau (durchschn.), 4 Räume	10.8
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto)	3.2%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator	27.3
Erschwinglichkeit Kaufpreise*	14.6
Erschwinglichkeit Mieten**	34.9%

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

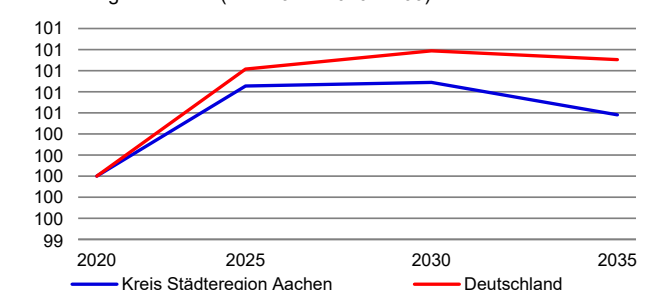
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A)



Perspektiven 2035

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

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Aachen

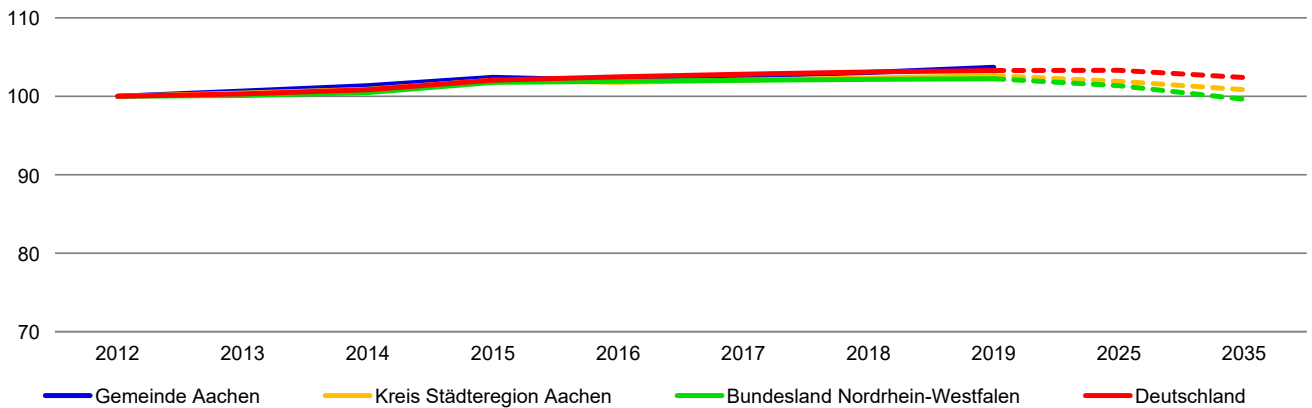
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bevölkerung	238'665	240'086	241'683	243'336	245'885	244'951	246'272	247'380	248'960	-
Anzahl Haushalte*	138'912	139'402	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	142'724
Ø Haushaltsgröße	1.72	1.72	1.73	1.73	1.73	1.74	1.74	1.75	1.75	-
Bevölkerungswachstum (%)	-7.7	0.6	0.7	0.7	1.0	-0.4	0.5	0.4	0.6	-
Ausländeranteil (%)**	10.5	10.7	11.1	11.8	13.0	13.4	14.0	14.6	15.2	-

* Hochrechnung Fahrländer Partner.** Zahlen auf Kreisebene.

Anmerkung: Die Bevölkerungszahlen basieren auf dem 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 2012 = 100)



Anmerkung: Gestrichelte Linien sind Prognosen.

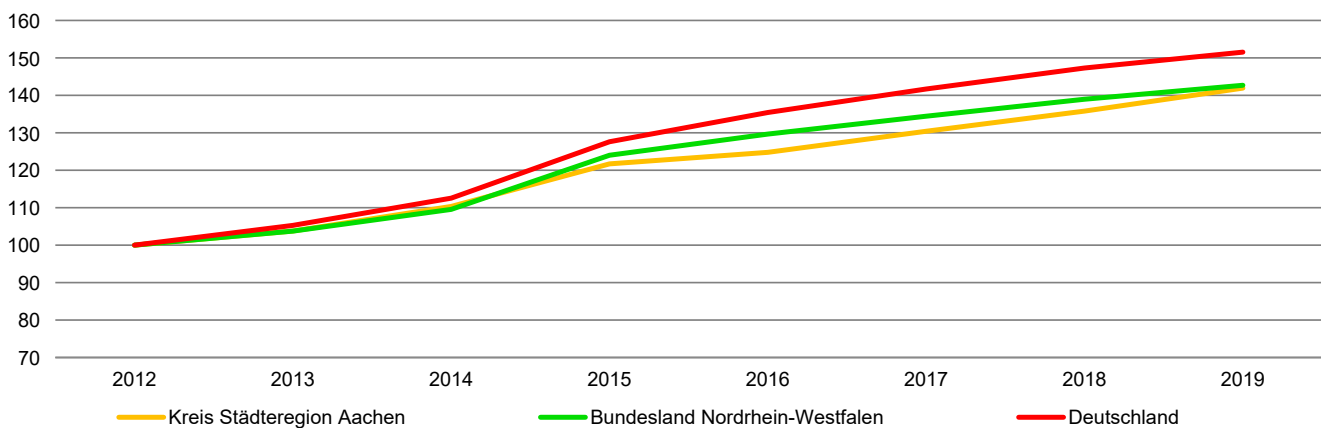
Quellen: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bevölkerungswachstum 2014-2019 (in %) im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	2.3%	Durchschnittlich
-----------------	------	------------------

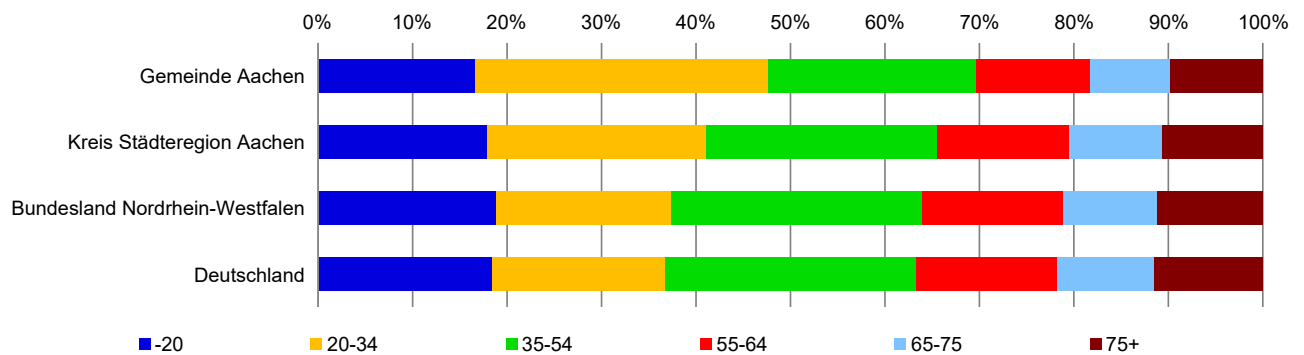
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Ausländeranteil (Index Jahr 2012 = 100)



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

Bevölkerung nach Altersklasse (2019)



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%

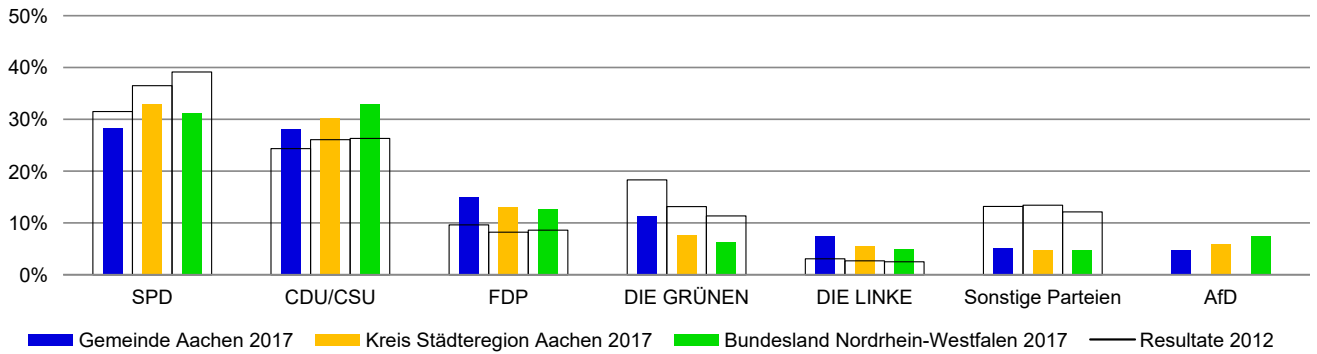
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

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%

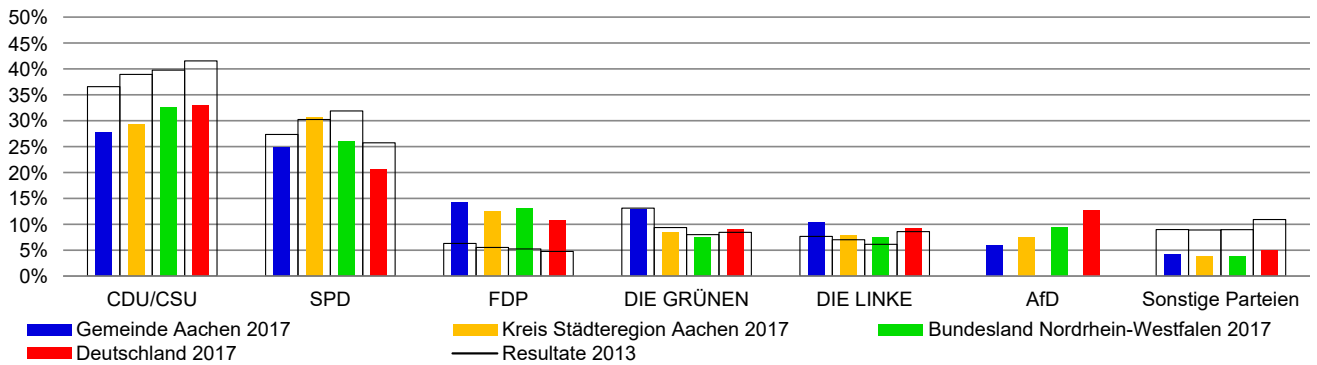
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Landtagswahlen 2017 und 2012 im Vergleich



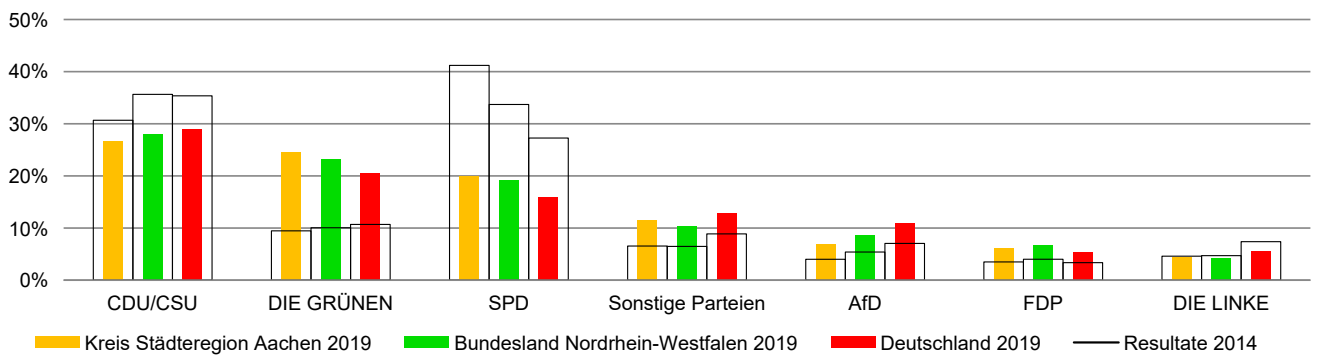
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Bundestagswahlen 2017 und 2013 im Vergleich



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

Europawahlen 2019 und 2014 im Vergleich

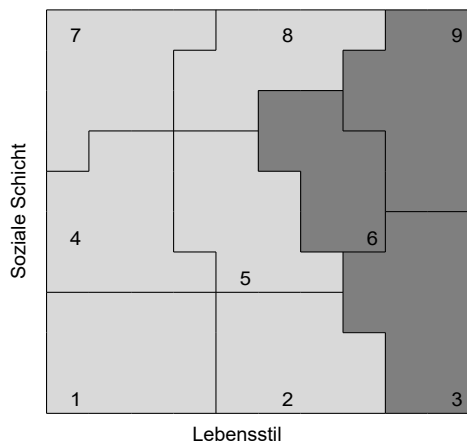


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

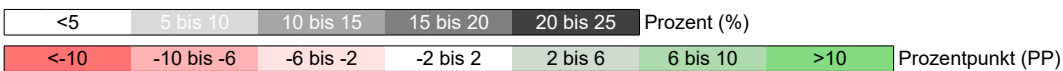
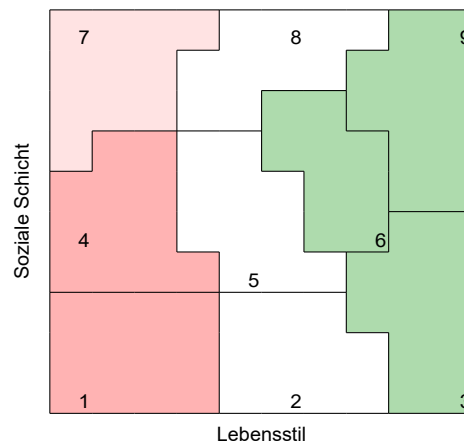
Nachfragersegmente 2018	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	8'755	6.2%	12.9%	13.2%	12.2%
2 Moderne Arbeiter	11'011	7.8%	9.6%	10.0%	9.4%
3 Improvisierte Alternative	25'602	18.1%	13.4%	10.6%	11.6%
4 Klassischer Mittelstand	9'189	6.5%	11.2%	13.4%	13.2%
5 Aufgeschlossene Mitte	11'556	8.2%	8.8%	10.0%	10.0%
6 Etablierte Alternative	26'870	19.0%	13.1%	10.5%	12.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	9'380	6.6%	10.0%	12.6%	11.8%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11'797	8.3%	8.2%	9.6%	9.0%
9 Urbane Avantgarde	27'429	19.4%	12.8%	10.2%	10.8%
Total	141'588	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den Nachfragesegmenten (Factsheets): <https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>
 Quelle: Fahrländer Partner.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Differenz zu den nationalen Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner.

Kaufkraft (2020)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 52062	23'855	100.4	33'688	70.4
Gemeinde Aachen	22'591	95.1	39'156	81.8
Kreis Städteregion Aachen	22'380	94.2	42'534	88.9
Bundesland Nordrhein-Westfalen	23'445	98.6	47'873	100.1
Deutschland	23'766	100.0	47'844	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, 2018)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Aachen	32.0%	33.6%	34.3%
Kreis Städteregion Aachen	35.9%	33.1%	31.0%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	33.8%	33.9%	32.4%
Deutschland	33.2%	35.3%	31.5%

* 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
Gemeinde Aachen	48.1%	48.1%	48.9%
Kreis Städteregion Aachen	46.6%	46.6%	47.3%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	48.1%	47.9%	48.4%
Deutschland	49.2%	49.2%	49.6%

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

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

	2014	2015	2016
Gemeinde Aachen	3'260	3'437	3'543
Kreis Städteregion Aachen	2'893	3'012	3'123
Bundesland Nordrhein-Westfalen	3'165	3'291	3'403
Deutschland	3'195	3'357	3'477

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

Hebesatz Grundsteuer B

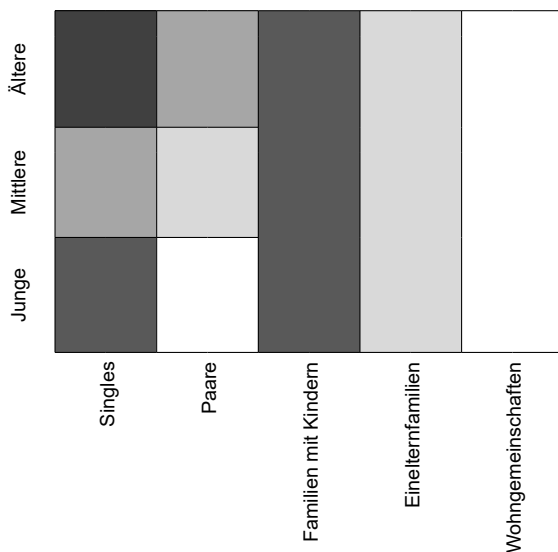
	2018	2019	2020
Gemeinde Aachen	525	525	525
Kreis Städteregion Aachen	430 - 695	443 - 695	460 - 695
Bundesland Nordrhein-Westfalen	230 - 959	230 - 959	190 - 959
Deutschland	0 - 1050	0 - 1050	0 - 1050

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

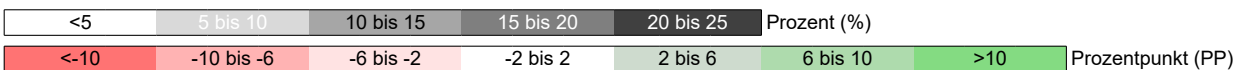
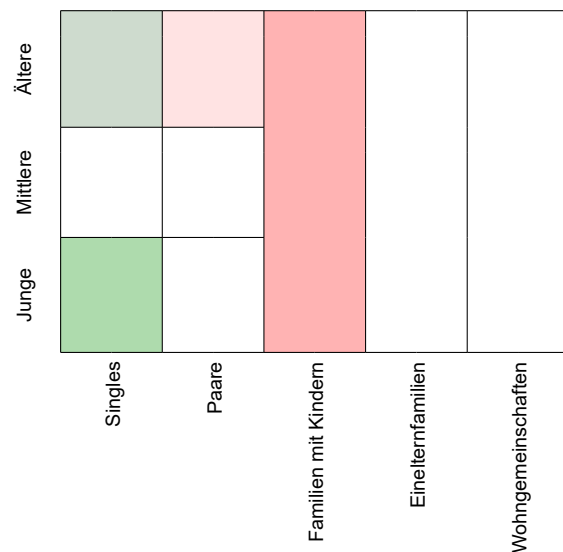
Lebensphasen 2018	Gemeinde Aachen		Kreis Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	25'336	17.9%	12.0%	8.4%	8.2%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	16'195	11.4%	10.2%	10.3%	10.0%
Älterer Single (55+ J.)	31'010	21.9%	19.8%	19.1%	18.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	4'613	3.3%	3.8%	4.1%	4.0%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	7'249	5.1%	6.0%	6.4%	6.3%
Älteres Paar (55+ J.)	19'647	13.9%	16.2%	17.3%	17.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	23'609	16.7%	22.0%	24.7%	25.0%
Einelternefamilie (altersunabhängig)	8'233	5.8%	7.1%	7.4%	7.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	5'696	4.0%	3.0%	2.3%	2.6%
Total	141'588	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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zuzüge	18'481	18'192	19'541	19'995	21'894	20'480	20'336	20'716	20'962	-
Fortzüge	16'587	16'701	17'956	18'439	19'283	21'057	18'666	19'478	19'279	-
Wanderungssaldo	1'894	1'491	1'585	1'556	2'611	-577	1'670	1'238	1'683	-

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

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

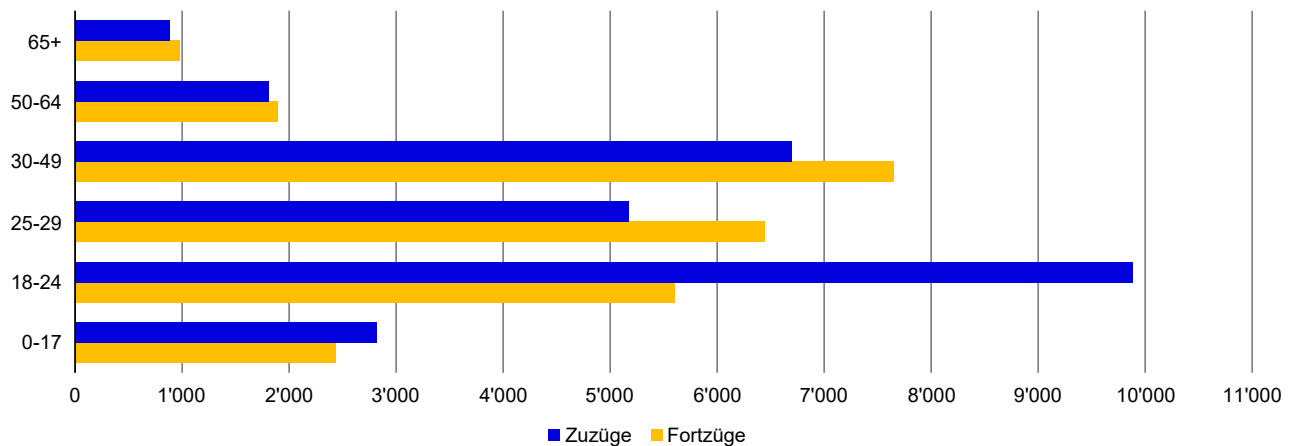
Mittelwert Wanderungssaldo 2014-2019 im Vergleich zur nationalen Entwicklung

Gemeinde Aachen	1'364	Durchschnittlicher Wanderungssaldo
-----------------	-------	------------------------------------

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

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

Umzüge nach Altersklassen (2019): Kreis Städteregion Aachen



Wanderungssaldo 2019

	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65+
Kreis Städteregion Aachen	390	4'284	-1'272	-952	-80	-90

Anmerkung: Umzüge über die Kreisgrenze.

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

Natürlicher Saldo: Gemeinde Aachen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Geburten	2'051	2'109	2'074	2'273	2'192	2'310	2'202	2'251	2'270	-
Sterbefälle	2'160	2'316	2'256	2'358	2'373	2'347	2'343	2'354	2'451	-
Natürlicher Saldo	-109	-207	-182	-85	-181	-37	-141	-103	-181	-

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

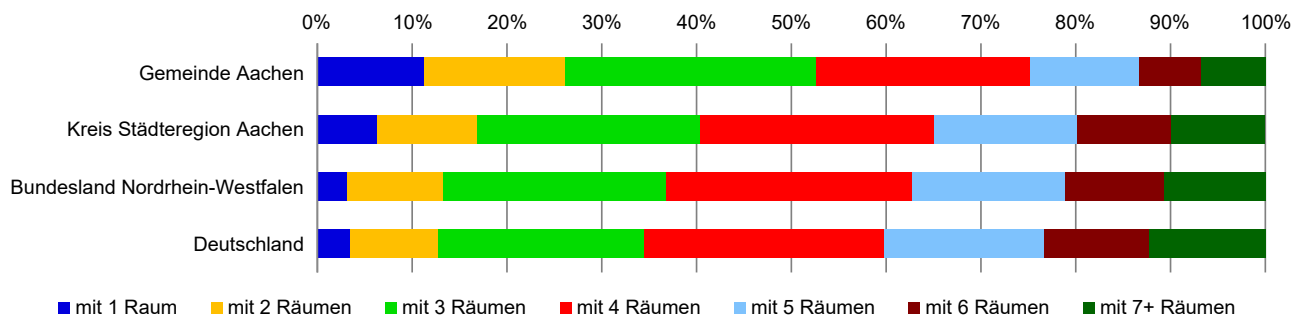
Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Aachen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Haushalte*	138'912	139'402	139'992	140'611	141'743	140'868	141'290	141'588	142'155	-
Wohnungsbestand	132'964	133'202	133'773	134'235	134'824	135'353	135'802	136'849	137'853	-
davon Einfamilienhäuser	20'958	21'016	21'115	21'198	21'260	21'310	21'321	21'410	21'454	-
Wohnungsbestand mit 1 Raum	14'351	14'419	14'662	14'792	14'819	14'893	14'901	15'208	15'563	-
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	19'777	19'813	19'866	19'898	19'956	20'053	20'187	20'332	20'431	-
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	35'371	35'409	35'483	35'559	35'709	35'816	36'002	36'250	36'534	-
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	30'309	30'332	30'373	30'441	30'584	30'697	30'763	30'944	31'086	-
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	15'574	15'573	15'610	15'665	15'743	15'801	15'823	15'882	15'955	-
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	8'663	8'685	8'740	8'791	8'859	8'898	8'905	8'942	8'955	-
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	8'919	8'971	9'039	9'089	9'154	9'195	9'221	9'291	9'329	-
Neubau Anzahl Wohnungen	854	209	558	315	562	390	477	808	913	-
Neubau Wohnfläche in 1'000 m ²	97	21	43	35	57	37	40	65	60	-
Wohnungszugang (netto)	-	238	571	462	589	529	449	1'047	1'004	-
Baubewilligte Wohnungen	310	520	476	261	1'502	1'090	544	667	204	-
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m ²	34	45	48	31	126	73	44	41	19	-

* Hochrechnung Fahrländer Partner.

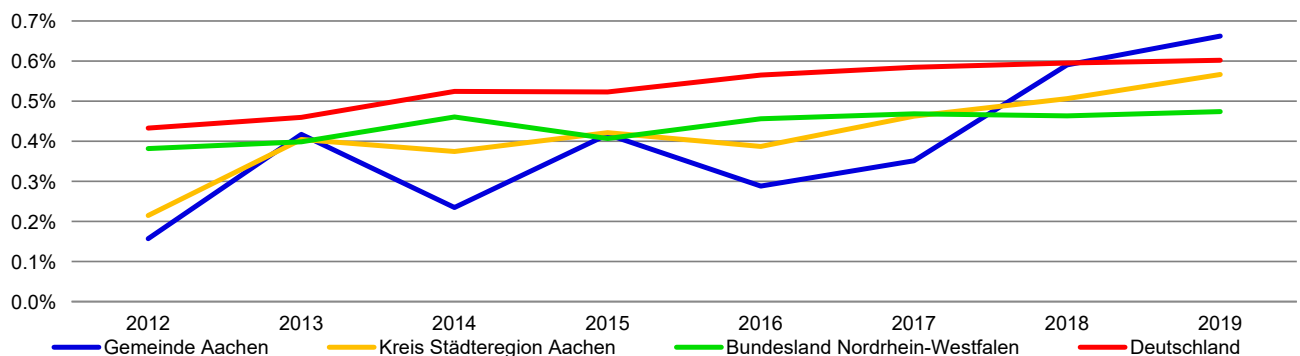
Quelle: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Anzahl Räumen (2019)



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.

Marktwerte von Eigentumswohnungen

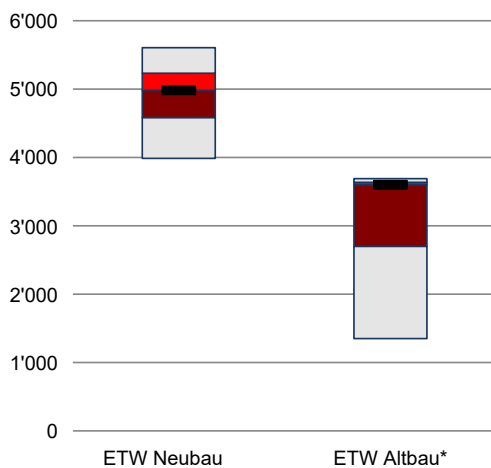
	EUR/m ²	EUR
4-Raum-Wohnung Neubau (120 m ²)*	4'983	598'000
4-Raum-Wohnung Altbau (110 m ²)**	3'600	396'000
3-Raum-Wohnung Neubau (100 m ²)*	5'040	504'000
2-Raum-Wohnung Neubau (80 m ²)*	5'025	402'000

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

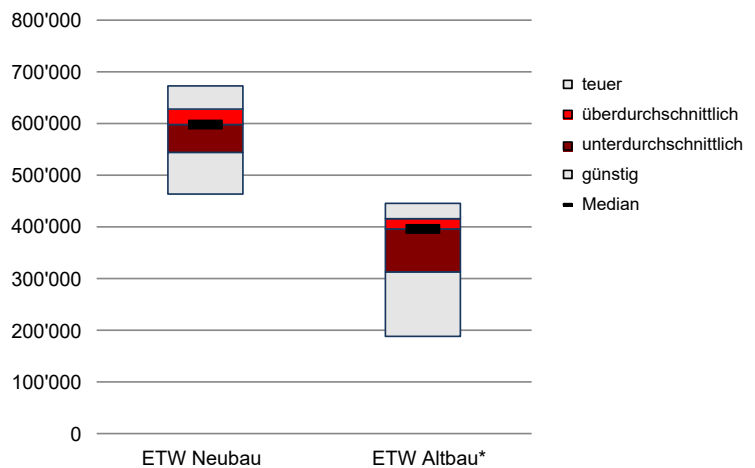
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 4 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (EUR), 4 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2019)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	1'670	318
Bundesland Nordrhein-Westfalen	52'750	9'657
Deutschland	280'660	64'383

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: AK OGA, GEWOS, vdpResearch, Fahrländer Partner.

Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien im Eigentum

Aachen (PLZ: 52062)	14.6
Gemeinde Aachen	12.1
Kreis Städteregion Aachen	9.1
Bundesland Nordrhein-Westfalen	7.9
Deutschland	8.9

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

Quelle: GfK, Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

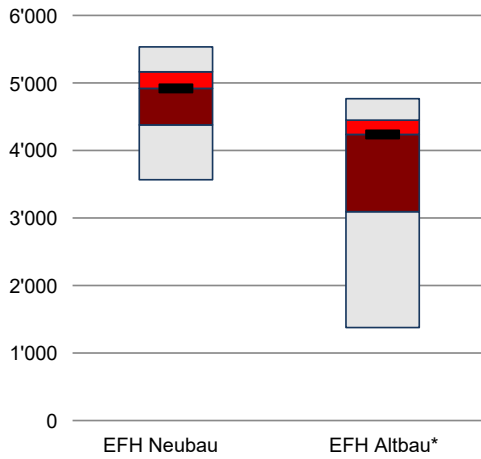
Marktwerte von Einfamilienhäusern

	EUR/m ²	EUR
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450 m ² Land, 135 m ²)*	4'919	664'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370 m ² Land, 120 m ²)*	4'842	581'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450 m ² Land, 135 m ²)**	4'237	572'000

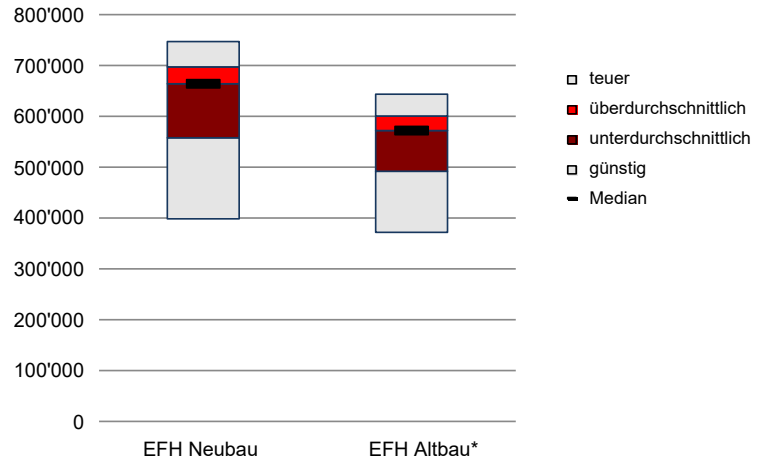
* Durchschnittlich ausgebaut, gute Mikrolage, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

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

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktwerte (EUR/m²), 5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (EUR), 5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2019)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. EUR
Kreis Städteregion Aachen	1'670	561
Bundesland Nordrhein-Westfalen	50'270	16'148
Deutschland	244'860	75'559

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: AK OGA, GEWOS, vdpResearch, Fahrländer Partner.

Marktmieten von Wohnungen (nettokalt)

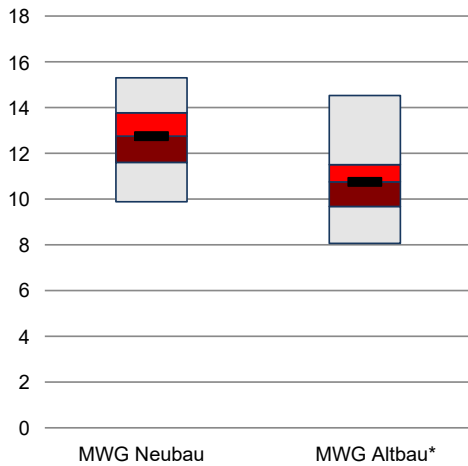
	EUR/m ² Mt	EUR/m ² a	EUR/Mt
4-Raum-Wohnung Neubau (110 m ²)*	12.8	153	1'400
4-Raum-Wohnung Altbau (100 m ²)**	10.8	129	1'075
3-Raum-Wohnung Neubau (90 m ²)*	12.7	152	1'140
2-Raum-Wohnung Neubau (70 m ²)*	12.8	153	890
1-Raum-Wohnung Neubau (45 m ²)	13.3	160	600

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

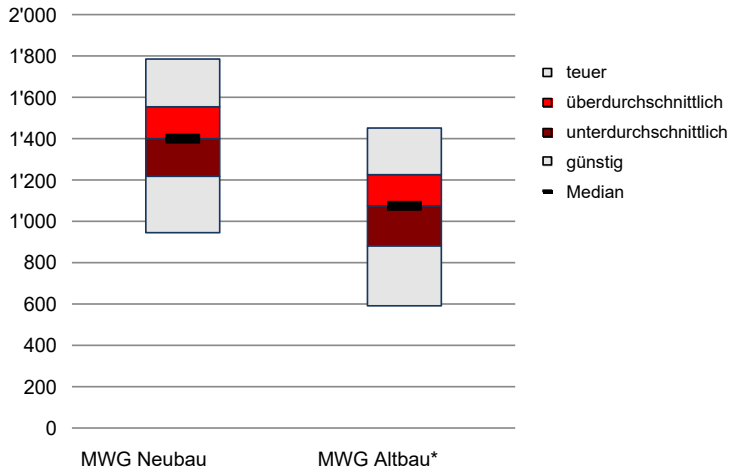
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktmieten (EUR/m²Mt), 4 Zimmer



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



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.2%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage
brutto, real (Neubau)	27.3	29.5	31.6

Anmerkung: Der Lage angepasster Ausbaustandard.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Erschwinglichkeit von Mietwohnungen

Aachen (PLZ: 52062)	34.9%
Gemeinde Aachen	27.2%
Kreis Städteregion Aachen	22.3%
Bundesland Nordrhein-Westfalen	19.2%
Deutschland	21.0%

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

Quelle: GfK, Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	EUR/m ²		EUR/m ²		EUR/m ² Mt	
Aachen (PLZ: 52062)	4'983		4'919		12.8	
Aachen (PLZ: 52064)	5'750	(+15%)	5'274	(+7%)	12.6	(-1%)
Aachen (PLZ: 52070)	4'633	(-7%)	5'770	(+17%)	12.0	(-6%)
Aachen (PLZ: 52066)	5'208	(+5%)	5'881	(+20%)	12.0	(-6%)
Aachen (PLZ: 52068)	3'967	(-20%)	3'881	(-21%)	11.4	(-11%)
Aachen (PLZ: 52074)	5'433	(+9%)	5'319	(+8%)	11.5	(-10%)
Aachen (PLZ: 52072)	5'192	(+4%)	4'607	(-6%)	12.0	(-6%)
Aachen (PLZ: 52080)	4'375	(-12%)	4'081	(-17%)	10.6	(-17%)
Aachen (PLZ: 52078)	4'192	(-16%)	4'385	(-11%)	10.7	(-16%)
Würselen	3'517	(-29%)	3'659	(-26%)	9.4	(-26%)
Herzogenrath	3'367	(-32%)	3'259	(-34%)	8.8	(-31%)
Aachen (PLZ: 52076)	3'958	(-21%)	3'948	(-20%)	9.5	(-25%)
Alsdorf	2'900	(-42%)	3'163	(-36%)	8.8	(-31%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52222)	2'342	(-53%)	3'022	(-39%)	8.6	(-32%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52223)	2'933	(-41%)	3'400	(-31%)	9.0	(-30%)
Übach-Palenberg	2'725	(-45%)	2'933	(-40%)	9.2	(-28%)
Baesweiler	2'983	(-40%)	3'163	(-36%)	7.9	(-38%)
Roetgen	4'458	(-11%)	2'311	(-53%)	8.8	(-31%)
Eschweiler	3'042	(-39%)	2'896	(-41%)	9.9	(-23%)
Geilenkirchen	2'525	(-49%)	2'867	(-42%)	9.2	(-28%)
Stolberg (Rhld.) (PLZ: 52224)	3'175	(-36%)	3'133	(-36%)	8.5	(-33%)
Aldenhoven	2'383	(-52%)	2'926	(-41%)	8.5	(-33%)
Gangelt	2'667	(-46%)	2'467	(-50%)	8.7	(-31%)
Heinsberg	2'817	(-43%)	2'852	(-42%)	9.0	(-29%)
Langerwehe	3'117	(-37%)	3'437	(-30%)	9.1	(-29%)
Linnich	2'367	(-53%)	2'126	(-57%)	7.6	(-40%)

* 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: 30. Juni 2021.

Luftliniendistanz (in km)

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

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Berechnungen Fahrländer Partner.

Einzelhandelskaufkraft und -umsatz pro Einwohner, Einzelhandelszentralität

	Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz		Zentralität
	in EUR	Index	in EUR	Index	Index
PLZ 52062	5'948	98.9	21'970	433.8	438.4
Gemeinde Aachen	5'764	95.9	5'814	114.8	119.7
Kreis Städteregion Aachen	5'753	95.7	5'484	108.3	113.1
Bundesland Nordrhein-Westfalen	5'980	99.5	5'247	103.6	104.1
Deutschland	6'012	100.0	5'065	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	2'136
Hausärzte		587	821	1'207
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%

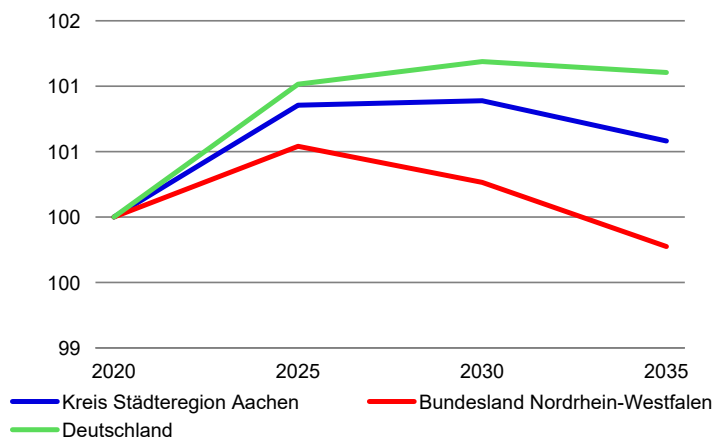
Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

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