





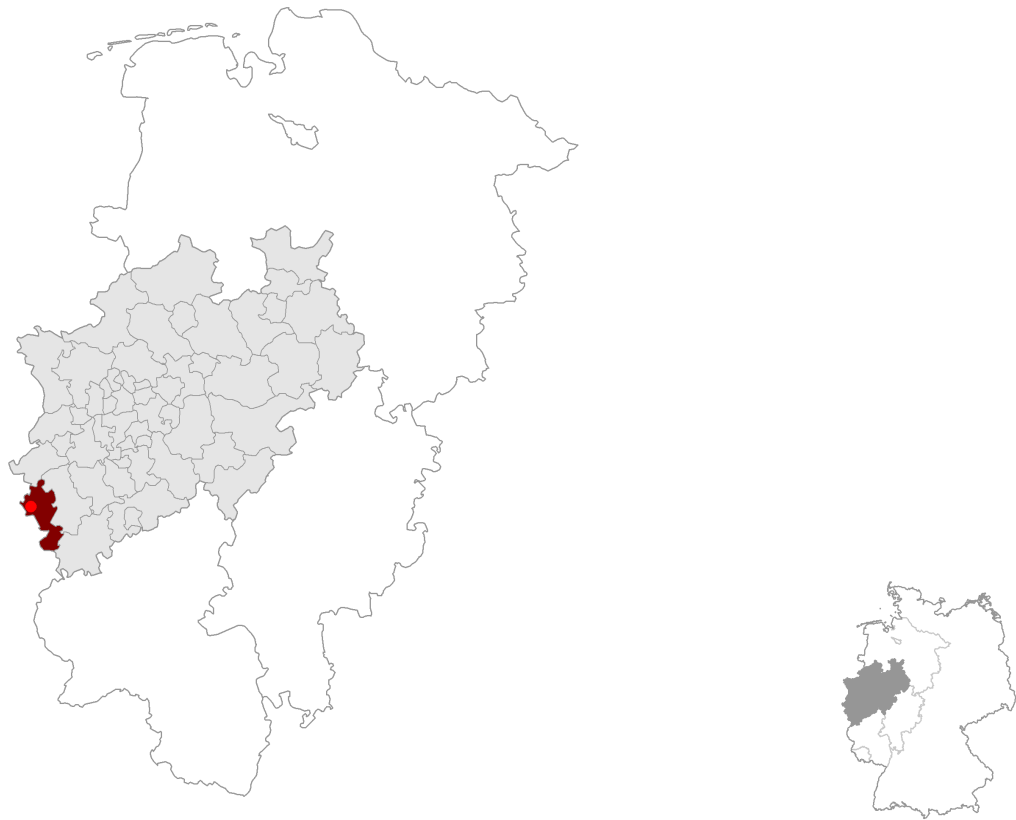


## Standort

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



## Inhalt

- 1 Makro-Lagetext Gewerbe
- 2 Makro-Lagerating: Indikatoren
- 3 Makro-Lagerating Einzelhandel
- 4 Makro-Lagerating: Interpretation

Aachen (PLZ: 52062) liegt in der Stadt Aachen. Diese gehört dem Kreis Städteregion Aachen an und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Aachen zählt 252.769 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 141.618 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,78 Personen beträgt. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 1.508 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,1% der ansässigen Haushalte auf Gemeindeebene im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 28,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 39,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Die Kaufkraft pro Einwohner liegt 2025 gemäss GfK auf Ebene Gemeinde bei 27.842 EUR, im Bundesland Nordrhein-Westfalen bei 28.917 EUR und in Deutschland bei 29.566 EUR.

Am 30.6.2024 wurden 139.348 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Aachen registriert. Gleichzeitig wurden 99.770 SvB mit dem Wohnort Aachen gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo 39.515, welcher sich aus insgesamt 72.645 Ein- und 33.130 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich die Anzahl SvB (Arbeitsort) seit 2019 um 2,3% (Deutschland: 4,3%) verändert. Es wurden im Jahresdurchschnitt 2024 total 11.513 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2019 entspricht dies einer Veränderung von 14% - auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von 23%.

Auf Ebene Kreis wurden im Jahr 2022 24.065 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 22.566 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2021 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 75.100 EUR hinter Deutschland mit 80.100 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2021 um 36,8% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 39,6% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2021 der 2. Sektor mit 102.600 EUR am produktivsten (Deutschland: 90.000 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Produzierendes Gewerbe» mit 102.572 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2021: 41,7%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Unternehmensdienstleister» mit 95.674 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2021: 21,2%) und «Verarbeitendes Gewerbe» mit 94.812 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2021: 21,1%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 82.464 SvB und einem Gesamtanteil von 36,2% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Unternehmensdienstleistungen» mit 47.287 SvB (20,7%) sowie «Verkauf» mit 24.524 SvB (10,8%).

Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2023 bei 475. Das Minimum auf Ebene Kreis liegt bei 440, das Maximum bei 530. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 250 bis 700 und in Deutschland von 200 bis 700.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 2,6% oder 14.700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 4,5% bzw. einer Zunahme von 13.296 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2040 auf Ebene Raumordnungsregion Aachen mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -8,5% (Deutschland: -7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 50+ von -42.800 Erwerbspersonen bei.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Aachen (PLZ: 52062) gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei 15,2 EUR/m<sup>2</sup>Mt. Typische Einzelhandelsflächen-Mieten liegen derweil bei 24,1 EUR/m<sup>2</sup>Mt. Laut den Preisindizes von FPRE sind die Mieten für Büroflächen in den letzten 5 Jahren im Kreis Städteregion Aachen um 19,4% gestiegen.

## Indikatoren

	Aktuelles Rating										Prospektives Rating							
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++				
<b>Marktgröße</b>																		
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entwicklung</b>																		
Haushalte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Einzelhandel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Tradition. Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bevölkerung</b>																		
Soziale Schichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufkraft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Wertschöpfungsstarke Branchen</b>																		
Kreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen</b>																		
Niveau und Veränderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BBSR, Bundesagentur für Arbeit, IMBAS FPPE, Modellierungen Fahrländer Partner.

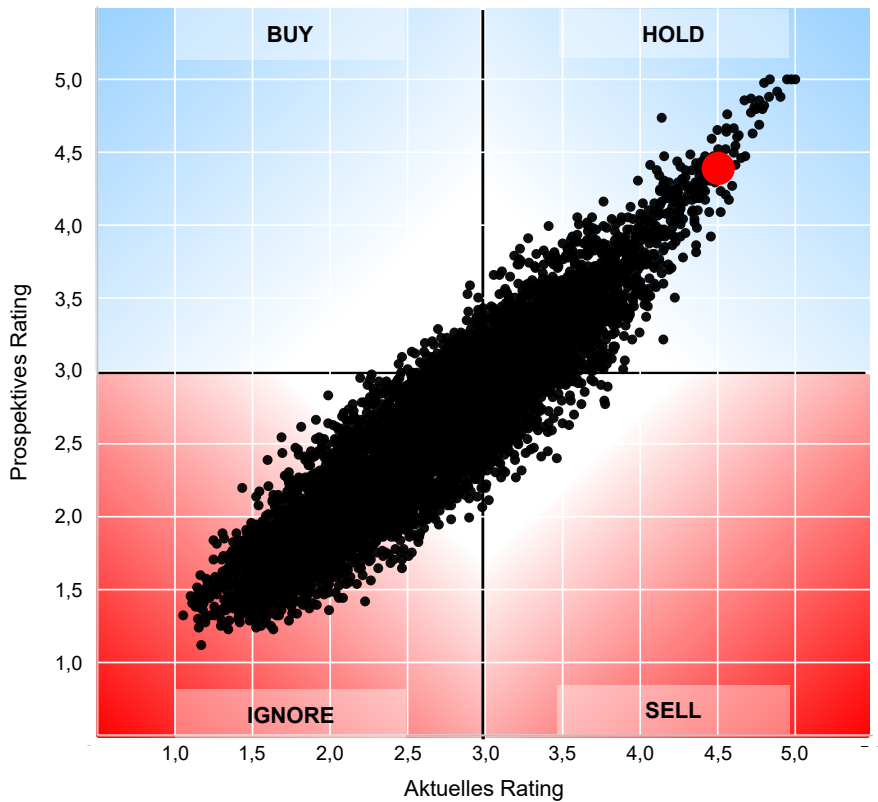
## Teilratings Einzelhandel

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	4,0	4,0
Bevölkerungsentwicklung	4,5	3,5
Kaufkraft	3,0	3,0
Lage / Erreichbarkeit	4,5	4,5

## Gesamtrating Einzelhandel

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4,50	4,39
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

## Standortanalyse



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BBSR, Bundesagentur für Arbeit, IMBAS FPRE, Modellierungen Fahrländer Partner.

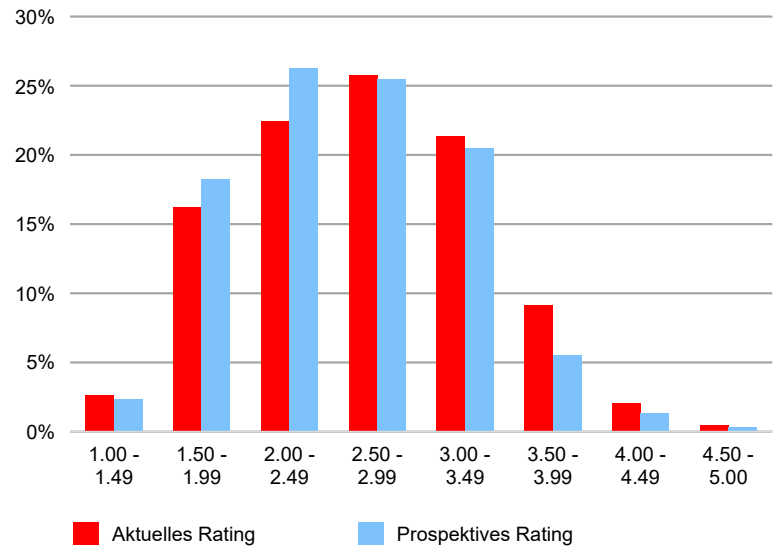
## Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von Fahrländer Partner beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heißt: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

## Makro-Lagerating Einzelhandel

Relatives Rating

- 4.50 - 5.00: Exzellent
- 4.00 - 4.49: Sehr gut
- 3.50 - 3.99: Gut
- 3.00 - 3.49: Durchschnittlich
- 2.50 - 2.99: Ungünstig
- 2.00 - 2.49: Schlecht
- 1.50 - 1.99: Sehr schlecht
- 1.00 - 1.49: Extrem schlecht



## Hinweis

Fahrländer Partner berechnet die Standort- & Marktratings mit größter Sorgfalt anhand der jeweils verfügbaren aktuellsten Zahlen. Die Aussagen beziehen sich auf die datengestützte Einschätzung des generellen Standorts, ohne dabei die Eigenschaften der Mikrolage und des Objekts sowie die «Stimmigkeit» der Gesamtkonstellation zu berücksichtigen.

## 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 Makro-Lageratings bieten aktuelle und prospektive Beurteilungen der Investitionsqualität. Es stehen Ratings für Mietwohnungen, Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Industrie zur Verfügung. Beziehen Sie Makro-Lageratings für jeden Standort in Deutschland auf Knopfdruck in der Applikation IMBAS. Oder nutzen Sie unsere API zur Integration der Ratings in Ihr individuelles Ökosystem. Die Makro-Lageratings können einzeln bestellt oder pauschal lizenziert werden.

Mehr Informationen:

<https://fahrlaenderpartner.de/tools/imbas/makro-lageratings/>

## Kontakt

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

+49 (0)69 2475 689 250  
[info@fahrlaenderpartner.de](mailto:info@fahrlaenderpartner.de)  
[www.fahrlaenderpartner.de](http://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