





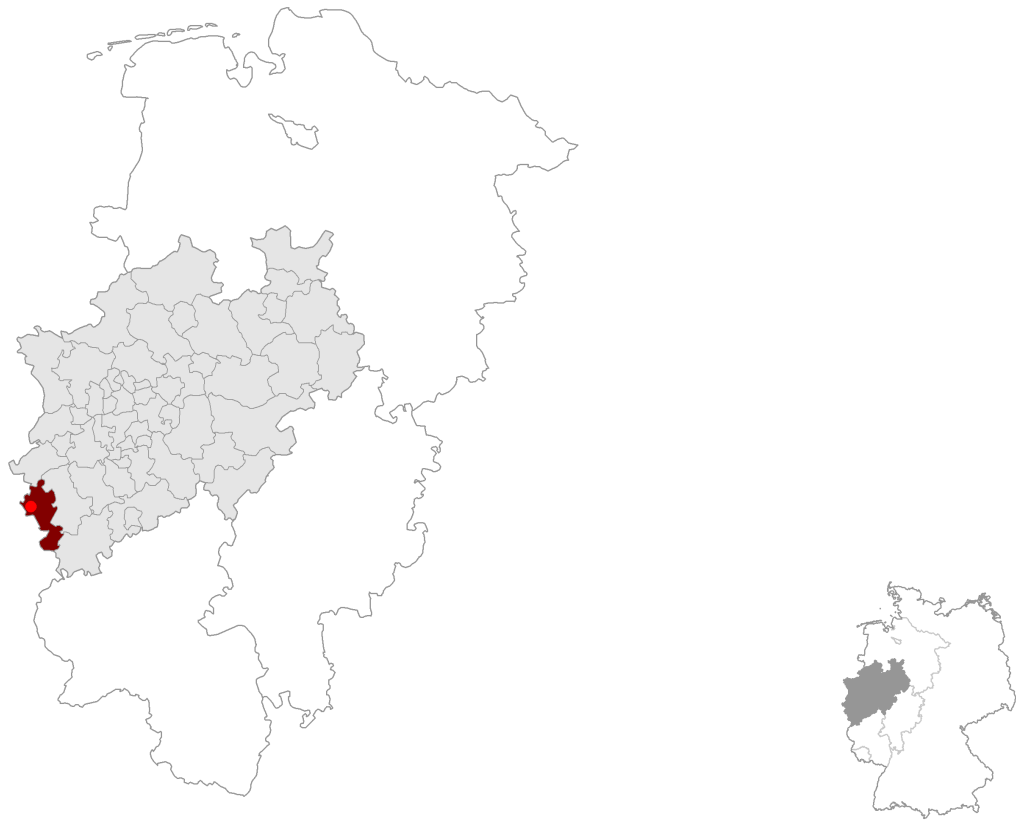


## Standort

|   |  |
|---|--|
|  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 Wohnen
- 2 Makro-Lagerating: Indikatoren
- 3 Makro-Lagerating Wohnen (MWG)
- 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. 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 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Aachen auf 1.508 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 4.823 bzw. 2.110 Personen und die Altersklassen 25-29 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -733 bzw. 278 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32,1% der ansässigen Haushalte 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%). Der größte Anteil mit rund 23,5% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Jungem Single» (bis 34 J.) mit 16,1% (Deutschland: 8,7%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 14,8% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Aachen rund 31% 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% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 22,8% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 6,2% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten DIE GRÜNEN mit 23,7% (Deutschland: 11,9%), CDU/CSU mit 23,2% (Deutschland: 30%) und «Sonstige» mit 22,3% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Aachen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 140.081 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21.632 Einfamilienhäuser und 118.449 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) 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 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,43% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.567 Wohneinheiten.

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 Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 4,5% bzw. einer Zunahme von 13.296 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Aachen (PLZ: 52062) bei den EFH bei 4.985 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 6.033 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,6 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 10,9 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Kreis Städteregion Aachen um 21,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 28,9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 29,7% verändert.

## 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.

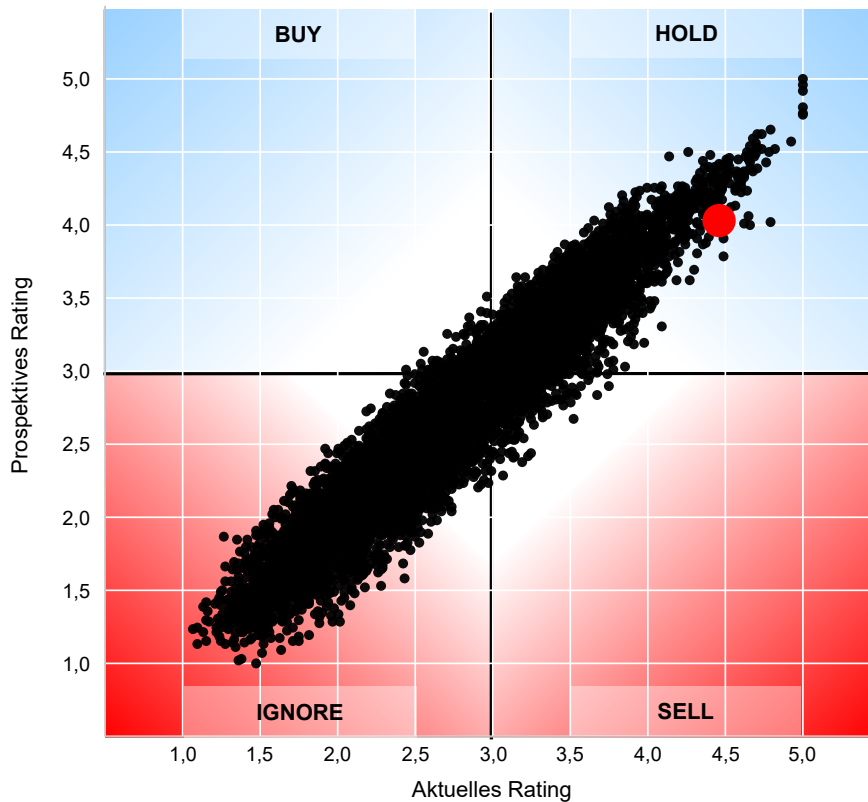
## Teilratings Wohnen

|                                     | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| Marktgröße                          | 4,0              | 4,0                 |
| Entwicklung Bevölkerung / Haushalte | 4,5              | 3,5                 |
| Soziale Schichtung                  | 3,5              | 3,5                 |
| Kaufkraft                           | 2,5              | 2,5                 |
| Lage / Erreichbarkeit               | 4,5              | 4,5                 |

## Gesamtrating Wohnen

|              | Aktuelles Rating                                       | Prospektives Rating |
|--------------|--|---------------------|
| Rating       | 4,46   | 4,03                |
| Einschätzung | Sehr guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick |                     |

## Standortanalyse



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

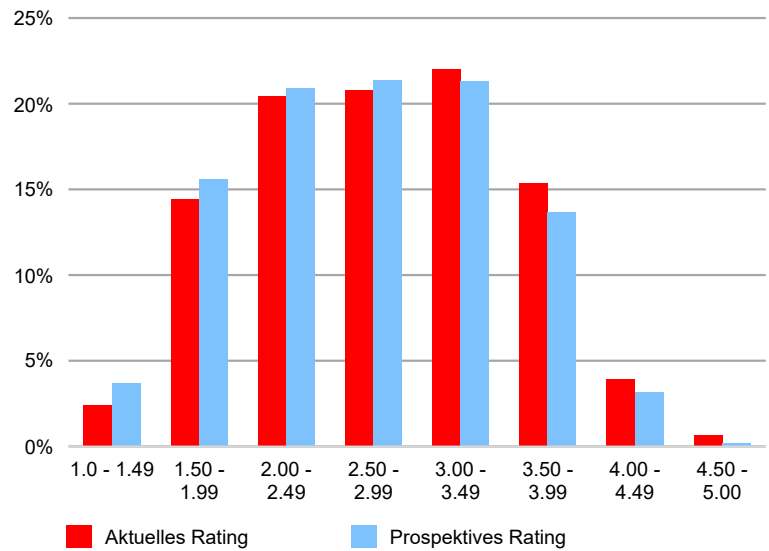
## Interpretation der Ratings

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 Wohnen (MWG)

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