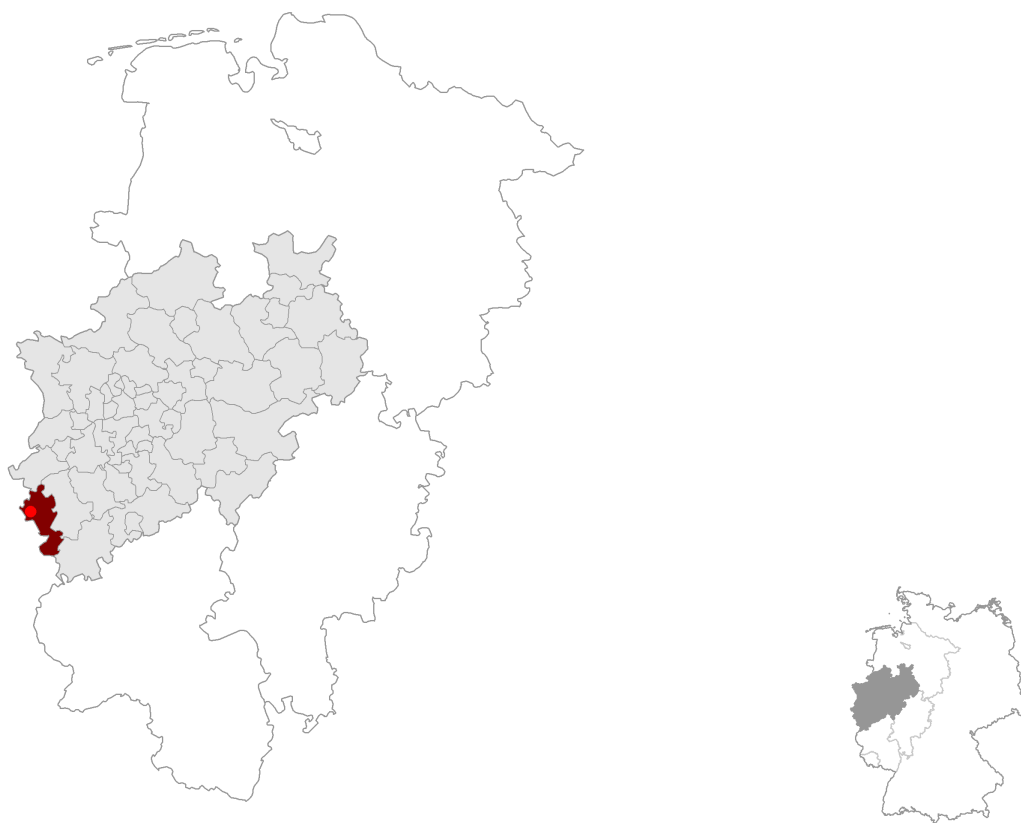


Standort

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



Inhalt

- 1 Makro-Lagetext Geschäft
- 2 Makro-Lagerating: Indikatoren
- 3 Makro-Lagerating Büro
- 4 Makro-Lagerating: Interpretation

Die Ortschaft 52062 Aachen liegt in der Stadt Aachen. Diese gehört dem Kreis Städteregion Aachen an und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Aachen zählt 243'876 Einwohner (2017), verteilt auf 130'022 Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1.88 Personen beträgt. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 1'427 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung auf. 32.7% der ansässigen Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Deutschland: 30.4%), 33.8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35.2%) und 33.6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 34.4%). Das jährlich verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner liegt 2016 auf Ebene Kreis bei 19'781 EUR, im Bundesland Nordrhein-Westfalen bei 21'614 EUR und in Deutschland bei 21'919 EUR.

2018 wurden 132'905 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Aachen registriert. Gleichzeitig wurden 89'074 SvB mit dem Wohnort Aachen gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo 43'797, welcher sich aus insgesamt 71'121 Ein- und 27'324 Auspendler ergibt. Dabei hat sich die Anzahl SvB (Arbeitsort) seit 2012 um 15.1% (Deutschland: 12.3%) verändert. Es wurden 2017 total 11'046 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2011 entspricht dies einer Veränderung von -9.6% - auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von -14.9%.

Auf Ebene Kreis wurden im Jahr 2015 24'331 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 22'768 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2016 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 68'161 EUR hinter Deutschland mit 72'047 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2016 um 24.2% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 21.9% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2016 der 2. Sektor mit 87'616 EUR am produktivsten (Deutschland: 81'790 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Produzierendes Gewerbe» mit 87'616 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2016: 24.4%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Unternehmensdienstleistungen» mit 87'444 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2016: 23.3%) und «Verarbeitendes Gewerbe» mit 84'720 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2016: 13.2%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 67'187 SvB und einem Gesamtanteil von 31.5% die dominierende Branche. Danach folgen die Branchen «Unternehmensdienstleistungen» mit 43'203 SvB (20.3%) sowie «Verkauf» mit 29'167 SvB (13.7%). Die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 7.1% sowie die Branchen «Unternehmensdienstleistungen» (5.4%) und «Verkehr, Lagerei und Logistik» (1.3%) weisen dabei die höchsten Wachstumsbeiträge zwischen 2010 und 2017 auf.

Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2017 bei 475. Das Minimum auf Ebene Kreis liegt bei 420, das Maximum bei 500. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 260 bis 550 und in Deutschland von 200 bis 900.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2017 bis 2030 um 0.6% oder 3'200 Personen (Deutschland: -2.1%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 2.0% bzw. einer Zunahme von 5'265 Haushalten gerechnet (Deutschland: 0.8%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2030 mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -5.8% (Deutschland: -7.8%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 45+ von -16'600 Erwerbspersonen bei.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in der Ortschaft 52062 Aachen gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 14 EUR/m²Mt. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen derweil bei 20.8 EUR/m²Mt.

Indikatoren

	Aktuelles Rating										Prospektives Rating				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Marktgröße															
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"/>
Büro	<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"/>
Verkauf	<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"/>
Entwicklung															
Haushalte	<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"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Verkauf	<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"/>
Bevölkerung: Gemeinde															
Soziale Schichtung	<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"/>
Kaufkraft	<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"/>
Wertschöpfungsstarke Branchen															
Gemeinde	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen															
Niveau und Veränderung	<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"/>

Quelle: Destatis, BBSR, IMBAS FPRE, Modellierungen Fahrländer Partner.

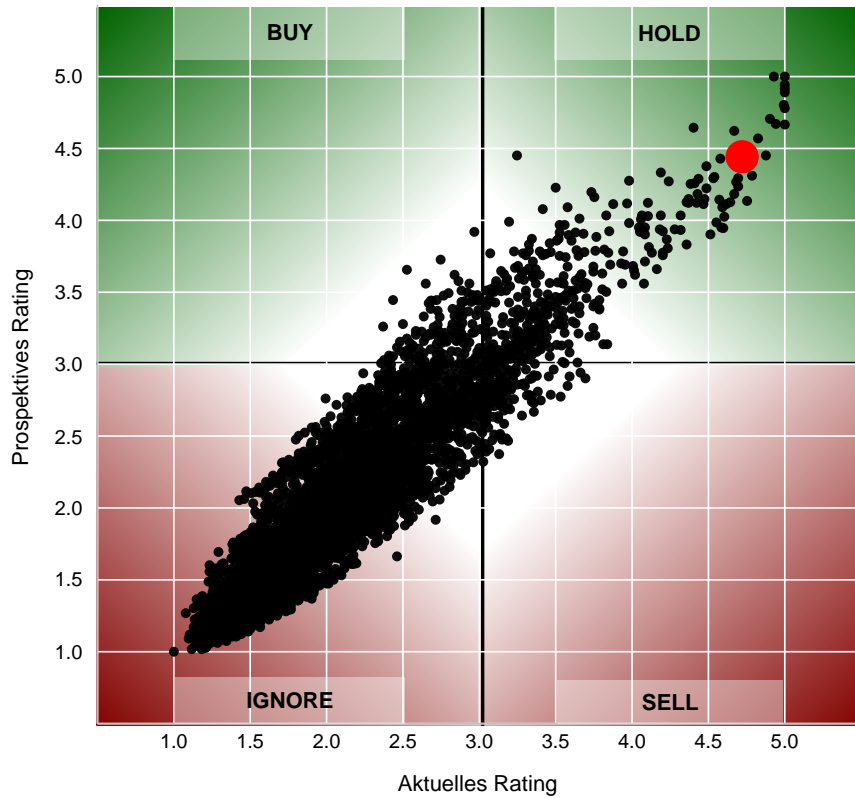
Teilratings Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Büro	4.5	4.0
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.5	4.0
Steuerbelastung	4.0	2.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.72	4.44
Einschätzung	Exzellenter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	

Standortanalyse



Quelle: Destatis, BBSR, IMBAS FPPE, Modellierungen Fahrländer Partner.

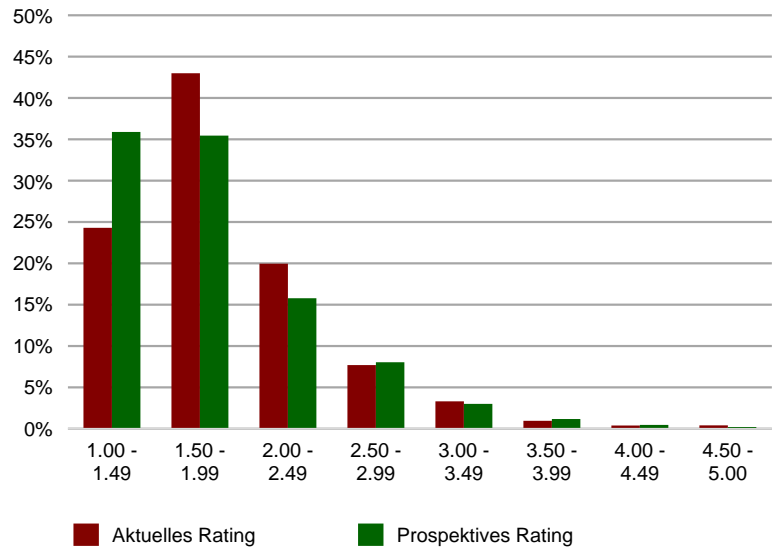
Interpretation der Ratings

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 Büro

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.