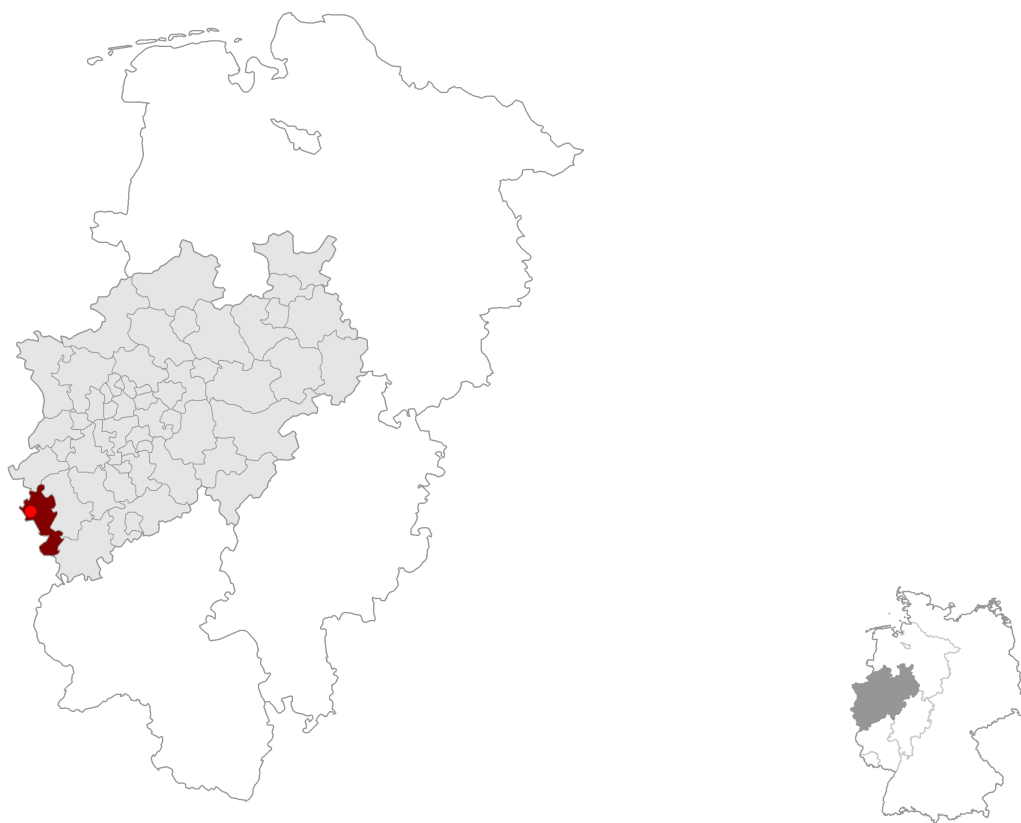


Standort

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 Wohnen
- 2 Makro-Lagerating: Indikatoren
- 3 Makro-Lagerating Wohnen (MWG)
- 4 Makro-Lagerating: Interpretation

Die Ortschaft 52062 Aachen liegt in der Stadt Aachen. Diese gehört dem Kreis Städtereion 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. 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 2011 und 2016 beläuft sich auf Ebene der Stadt Aachen auf 1'427 Personen. Damit weist Aachen im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Dabei fallen in dieser Zeitspanne insbesondere die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den höchsten Wanderungssaldi von 28'121 bzw. -801 Personen und die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -10'332 bzw. -6'613 auf.

Rund 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%). Die Mehrheit, rund 21.7% (Deutschland: 18.3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Junger Single» (bis 34 J.) mit 17.5% (Deutschland: 8.5%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16.7% (Deutschland: 25.0%).

Bei den Bundestagswahlen 2017 wählten rund 27.8% der Wählenden (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 32.9%), 24.8% SPD (Deutschland: 20.5%) und 14.2% FDP (Deutschland: 10.7%). Bei den Europawahlen 2014 erzielten die Parteien SPD mit 35.6% (Deutschland: 27.3%), CDU/CSU mit 29.1% (Deutschland: 35.4%) und DIE GRÜNEN mit 13.9% (Deutschland: 10.7%) die meisten Stimmen.

Aachen weist per Ende 2017 einen Wohnungsbestand von 135'802 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 21'321 Einfamilienhäuser und 114'481 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15.7% 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 (22.7%) und 2 Räumen (14.8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2012 - 2017 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0.31% tiefer aus als in Deutschland (0.52%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2'511 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2016 bis 2030 um 0.8% oder 4'300 Personen (Deutschland: -2.1%). Auf Ebene Haushalt wird derzeit mit einer Veränderung von 2.4% bzw. einer Zunahme von 6'306 Haushalten gerechnet (Deutschland: 0.9%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE in 52062 Aachen bei den EFH bei 3'844 EUR/m², bei den EWG bei 4'400 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 10.8 EUR/m²Mt bzw. 8.8 EUR/m²Mt bei Altbauten.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

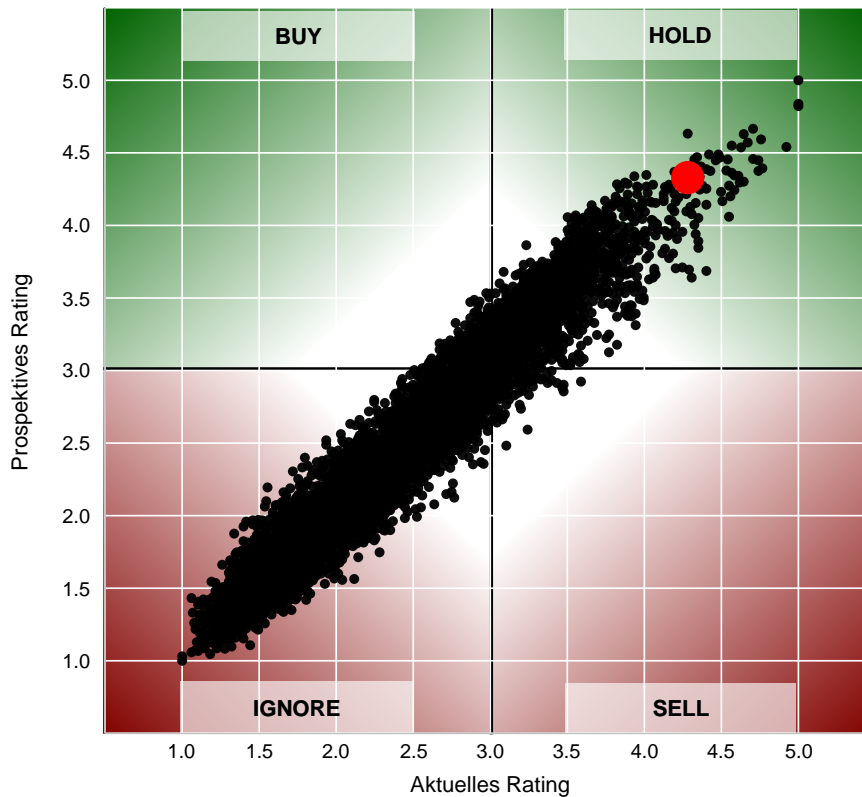
Teilratings Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	4.0	4.5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4.0	4.5
Soziale Schichtung	4.0	4.0
Kaufkraft	4.0	4.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Wohnen

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.28	4.33
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Standortanalyse



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

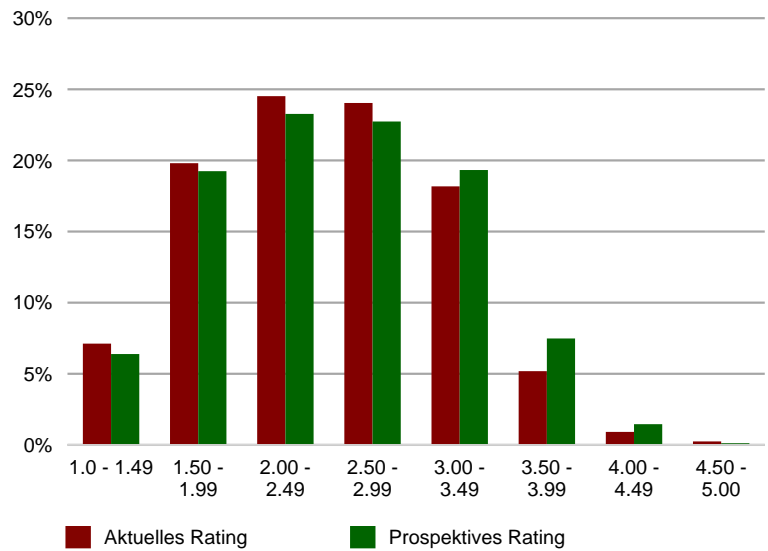
Interpretation der Ratings

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 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.