



Wohnungs- marktbericht 2022

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2021



**Forst – Objekt der gewoge AG
mit 18 geförderten Wohneinheiten**



Impressum

November 2022

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Abteilung Planung
Hackländerstraße 1, 52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0 | wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Martin Jordan

Gestaltung

yella park

Kostenloser Download

www.aachen.de/wohnungsmarktbericht

Ein Druckexemplar ist auf Anfrage erhältlich
unter komwob@mail.aachen.de

Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugswise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Fotos

Umschlagseiten (vorne & hinten): Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Portraitfoto Keupen: Jo Magrean;
Portraitfoto Sicking: Stadt Aachen/Tobias Willsch
Alle anderen Fotos: Stadt Aachen/Martin Jordan

Datenquellen

Sozialdaten, Wohnraumversorgung, Öffentlich geförderter Wohnraum: Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Bevölkerungs- & Haushaltsentwicklung, Wanderungen, Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Sozialdaten: Stadt Aachen – Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa – Städtische Statistikstelle
Bevölkerungs- und Wohnraumdaten, Wohngeld: IT.NRW
Boden-, Mietwohnungs-, Eigentums-, Eigenheimmarkt: empirica-systeme
Marktdatenbank und Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle
Arbeitsmarkt: Bundesagentur für Arbeit
Kapitalmarkt: Deutsche Bundesbank
Baukostenindex: Statistisches Bundesamt
Kleinräumige Wohnungsleerstandsdaten: Regionetz GmbH & EVA Aachen

Kartengrundlagen

Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung,
Land Nordrhein-Westfalen – Geodatenzentrum/Geodateninfrastruktur. Darstellung und Bearbeitung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe

Zur besseren Übersicht sind Kartenwerke in den meisten Fällen gesammelt am Ende jeden Kapitels als Kartenband aufgeführt. Wenn im Text auf eine Karte verwiesen wird, ist ein gesondert markierter Verweis auf die passende Karte mit Seitenangabe aufgeführt.

Um in den Karten, die Daten auf Lebensraumbene darstellen, eine bessere Orientierung zu erhalten, finden Sie am Ende des Berichtes eine ausklappbare Übersicht der Lebensräume mit Name und Lage im Stadtgebiet, die während der Lektüre aufgeklappt bleiben kann.

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarkindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick	12
1 Nachfragefaktoren	14
1.1 Bevölkerungszahl	14
1.1.a Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.b Bevölkerungsbewegungen	17
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	19
1.1.d Internationalisierung und Hochschulen	21
1.1.e Haushalte	24
1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug	25
1.2.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	25
1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	26
2 Angebotsfaktoren	36
2.1 Bodenmarkt	36
2.2 Baukosten	39
2.3 Kapital- und Finanzmarkt	40
2.4 Wohnungstransaktionsmarkt	41
2.5 Touristische Kurzzeitvermietung und Wohnraumschutzsatzung	42
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	46
3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	46
3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum	47
3.2.a Gesamtwohnungsbestand	47
3.2.b Wohneigentumsmarkt	49
3.2.c Mietwohnungsmarkt	52
3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen	54
3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen – Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)	55
3.2.c.3 Wohngeldmieten	56
3.2.c.4 Barrierefreies und barrierearme Mietangebote	57
3.3 Wohnungsleerstand	58

4	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	68
4.1	Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	68
	4.1.a Bestandszahlen	68
	4.1.b Neubau geförderten Wohnraums	71
	4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf	72
4.2	Vermittlung	76
	4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	76
	4.2.b Wohnungssuchende	77
4.3	Leerstände	78
4.4	Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen	79
5	Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung	86
5.1	Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung	86
5.2	Ausgewählte regionale Wohnungsmarktindikatoren	87
5.3	Gastbeitrag: Grenzüberschreitender Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein – Besser Wohnen in der Grenzregion (Chiara Dick, Region Aachen)	93
6	Der Wert gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Aachen	96
	Gastbeitrag Claudia Bosseler	
6.1	Aachener Projekte beim Bauen und Wohnen in Gemeinschaft	97
6.2	Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die ins Quartier wirken	99
7	Fazit und Ausblick	102
8	Anhang	104
8.1	Abbildungsverzeichnis	104
8.2	Mietspiegel 2022 für das Stadtgebiet Aachen	107

Vorwort



*Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen*

Sehr geehrte Leser*innen,

das Jahr 2022 stellt einen Einschnitt in vielen Lebens- und Arbeitsbereichen der Aachener*innen dar. Zur Klimakrise, der Covid-19-Pandemie und dem demographischen Wandel kam nun der schreckliche Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hinzu, der unmittelbar und mittelbar Auswirkungen auf unseren Alltag hat. Die multiplen Krisen forderten die Aachener Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft in den zurückliegenden Jahren im besonderen Maße. Die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Aachen steht schon seit einigen Jahren im Fokus unseres Handelns. Die kooperative Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen mit den Aachener Wohnungsmarktakteur*innen hat in den letzten drei Jahren einen ersten Eindruck davon vermittelt, welche ambitionierten Ziele erreicht und welche außerordentlichen Herausforderungen zusammen gemeistert werden müssen. Der Angriffskrieg auf die Ukraine erweitert und überlagert nun die vielschichtigen Auswirkungen auf unseren Alltag. Aus kommunaler Sicht wird die Versorgung mit bedarfsgerechtem, bezahlbarem und klimaneutralem Wohnraum auf unterschiedlichen Ebenen beeinflusst.



*Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales*

- Die Kosten für Wohnungsbau verteuern sich angesichts erhöhter Energiepreise, akuter Baustoffknappheit und der Zinswende an den Kapitalmärkten. Dies hemmt die benötigte Bautätigkeit beim Neubau wie auch bei (energetischen) Bestandsmaßnahmen. Besonders gefährden dürfte dies öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnbauvorhaben, da diese oft kostensensibler als freifinanzierte Vorhaben ausfallen.
- Die zusätzliche Fluchtmigration vieler Menschen aus der Ukraine entfachte eine Welle der Hilfsbereitschaft. Unzählige Aachener Privatleute und Unternehmen stellten kurzerhand ihre Gästezimmer oder freien Wohnungen zur Verfügung, um tausende Menschen auf der Flucht vor dem Krieg in der Ukraine zu unterstützen. Gleichzeitig werden hierdurch natürlich mehr Wohnungen in Aachen nachgefragt. Der Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im bezahlbaren Segment, steigt weiter.
- Die Vorhersehbarkeit der Ereignisse nimmt ab. Wie stark treffen die Inflation im Allgemeinen und die steigenden Wohnnebenkosten im Speziellen in den kommenden Monaten uns Menschen? Wer wird sich die erhöhten Kosten für das Leben und Wohnen zur Miete oder im

Eigentum leisten können? Sicher ist: betroffen werden vor allem Menschen mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern und Menschen mit nicht ökonomisch begründeten Marktzugangsschwierigkeiten sein. Wir müssen darüber hinaus mit einer wachsenden Zahl an Menschen rechnen, die erstmals auf soziale Unterstützungsangebote angewiesen sein werden, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können.

Für den Aachener Wohnungsmarkt bedeuten diese Rahmenbedingungen, dass keine Entspannung in Sicht ist. Der Ihnen nun vorliegende Bericht zeigt, dass die fortschreitende Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes auch schon im Berichtsjahr 2021 – und damit vor den aktuellen geopolitischen Herausforderungen – in nahezu allen Marktsegmenten zu beobachten war. Bauland, Wohneigentum und Mieten verteuerten sich und erschweren es vielen Aachener*innen, die für ihre Lebenssituation passende und trotzdem bezahlbare Wohnung zu finden. Gleiches gilt auch für uns als Stadt Aachen bei der sozialen Wohnraumversorgung.

Angesichts der wachsenden Ansprüche an klimafreundliches und zugleich bezahlbares und gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen steht Aachen mit seinen Wohnungsmarktakteur*innen vor bekannten wie neuen Herausforderungen in der kommunalen Wohnraumentwicklung. Es gilt den eingeschlagenen Weg des Handlungskonzeptes Wohnen weiter gemeinsam zu beschreiten und dessen Instrumentarium den sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und weiterzuentwickeln.

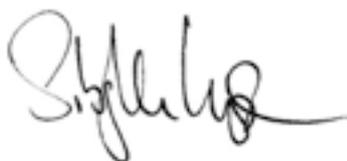
Dabei gewinnt der Wohnungsbestand, angesichts knapper Neubauflächen, zunehmend an Bedeutung. Hier entfaltet die erstmals kleinräumig angewandte Wohnungsleerstandsanalyse eine wichtige Steuerungswirkung. Denn reaktivierter Wohnraum, der zuvor ungenutzt leer stand, ist

klimaschutzrelevant und sozialverträglich zugleich. Ausgehend von den neuen Erkenntnissen, die der Bericht dazu bietet, kann die Stadt Aachen mittels einer Leerstandsstrategie diese Wohnraumpotentiale zukünftig gezielter heben. Flankiert von bereits bestehenden Instrumenten wie der Wohnraumschutzsatzung oder dem kommunalen Förderprogramm zum Dachausbau und zur Identifizierung von Aufstockungspotentialen im Bestand ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen- und Wohnungsressourcen in der Stadt Aachen gewährleistet.

In Zukunft wird die Stadt Aachen zudem angesichts der ausgeschöpften Flächen und im Sinne der angesprochenen Anforderungen an eine nachhaltige Wohnraumstrategie ihren Blick verstärkt über die Stadtgrenzen in die umliegenden Kommunen richten. Wohnen kennt insbesondere bei uns im Dreiländereck keine Grenzen. Mit dem Kapitel 5: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung beschäftigt sich der vorliegende Bericht daher fortan ausführlich mit dem Thema. Gleichzeitig beschreibt die Stadt Aachen mit der Fachkonferenz und dem „Zukunftsforum Regionales und Euregionales Wohnen“ derzeit neue Wege und läutet damit die aktive und gemeinsame Gestaltung der Wohnraumentwicklung in der Region ein.

Die vielfältigen und besonderen Anstrengungen aller Aachener Wohnungsmarktakteur*innen der letzten Jahre wirken – und müssen gerade angesichts der aktuellen Umbrüche vorangetrieben und mit innovativen und maßgeschneiderten Instrumenten weiterentwickelt werden. Wir freuen uns die weiteren Abschnitte dieses Aachener Wegs gemeinsam und im Austausch mit Ihnen, liebe Leser*innen, weiter beschreiten zu dürfen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen



Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales

2021

**Brand – Objekt eines privaten Investors
mit 19 geförderten Wohneinheiten**

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2011	2019	2020	2021
Bevölkerung				
Bevölkerung	246.865	258.816	258.828	258.588
Studierende	43.841	58.771	60.484	60.512
Wanderungssaldo	+ 2.552	+ 1.651	+ 106	-93
Haushalte	136.790	148.558	149.204	149.204¹
davon 1-Personen-Haushalte	74.450	85.553	86.726	86.726
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,80	1,74	1,73	1,73
Wohnungs- und Immobilienmarkt				
Wohnungen	134.779	140.530	141.077	141.695
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	10.712	9.960	9.949	9.673
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	4,14	6,54	3,25	3,83
Baufertigstellungen (Wohnungen)	454	912	457	541
Baugenehmigungen (Wohnungen)	451	578	881	451
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	185	379	111	206
Baulandpreis (im Durchschnitt je m ²) für Ein-/Zweifamilienhäuser	320 €	432 €	480 €	527 €
für Mehrfamilienhäuser	292 €	353 €	378 €	415 €
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m ²) Bestand	1.382 €	2.643 €	2.913 €	3.215 €
Neubau	2.297 €	3.800 €	3.998 €	4.546 €
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m ²)	6,67 €	8,97 €	9,13 €	9,49 €
Arbeit und Soziales				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	113.795	136.167	134.929	136.338
Arbeitslosenquote	10,3 %	7,4 %	8,5 %	8,5 %
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	28.253	28.360	29.114	27.718
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.762	3.014	2.547	2.773

¹ Aufgrund von Umstellungen in der der Haushaltgenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur konnten deutschlandweit für viele Kommunen für das Jahr 2021 bisher keine plausiblen Haushaltszahlen erzeugt werden. Entsprechend werden hier, grau gekennzeichnet, nur die Vorjahreswerte stellvertretend genannt. Sobald entsprechende Zahlen durch die Statistikstelle der Stadt Aachen zur Verfügung gestellt werden können, werden die Werte in der Onlinefassung des Berichtes aktualisiert und nachgereicht.

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Demografie

Die Bevölkerung der Stadt Aachen ging vergangenes Jahr leicht auf nun 258.588 Menschen zurück (Vorjahr = 258.828). Damit lebten 228 Personen weniger in Aachen als im Vorjahr.

Die Attraktivität der Aachener Hochschullandschaft scheint ungebrochen. Die Studierendenzahlen erreichen mit 60.512 Personen erneut einen Rekordwert (Vorjahr = 60.484). Das Potential, dass sich viele der Studierenden, die sich aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie gegen einen Umzug in die angespannte Wohnungsmarktsituation Aachens entschieden haben, dann doch mit zeitlichem Versatz zu einem Umzug entscheiden, ist demnach sehr groß.

Wanderungen

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie sank das Wanderungssaldo erstmals seit vielen Jahren auf einen negativen Wert von auf -93 (Vorjahr = +106). Dabei erholte sich der für Hochschulstädte typische Wanderungsüberschuss bei der Altersgruppe zwischen 18–25 Jahren deutlich auf +3.970 (im Vorjahr +3.325). Die Wanderungsverluste der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren nahmen hingegen deutlich zu und liegen bereits bei -3.354 Personen, die in der Altersgruppe mehr aus Aachen weg als nach Aachen hinzugezogen waren.

Arbeitsmarkt

Der Aachener Arbeitsmarkt hat sich mittlerweile von den ersten Verwerfungen der Corona-Pandemie gut erholt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Standort Aachen stieg deutlich um 1.409 auf nun 136.338 Beschäftigte an und liegt somit bereits wieder knapp über dem Vor-Pandemie-Niveau von 2019 (= 136.167). Die Zahl der in Aachen wohnhaften Beschäftigten

wuchs im letzten Jahr um 3.133 Personen auf nun 95.548 an. Die Arbeitslosenquote stagnierte auf dem Vorjahreswert von 8,5 % und lag noch signifikant über dem Vor-Pandemie-Niveau (2019 = 7,4 %).

Deutlich geringer als im Vorjahr war hingegen die Zahl der Aachener*innen, die zur Erbringung ihres Lebensunterhaltes auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen waren: mit 27.718 waren fast 1.400 Menschen weniger gemeldet. Damit beziehen nur noch 10,7 % der Aachener*innen entsprechende Leistungen nach SGB II oder SGB XII.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Der Aachener Wohnungs- und Grundstücksmarkt scheint, jedenfalls im noch Ukraine-Krieg unbeeinflussten Jahr 2021, immun gegen negative Auswirkungen der Corona-Pandemie zu sein. In fast allen Segmenten verteuerten sich Wohnungsangebote und Bodenpreise erneut. Gleichzeitig machte die Branche in der Stadt Aachen erstmals einen Jahresumsatz von über einer Milliarde Euro. Die Flächenknappheit wirkt sich deutlich auf die Entwicklung der Bodenpreise aus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Individualwohnungsbau stieg nochmals rasant auf nun 159,4 Indexpunkte an. Die Baulandpreise in diesem Marktsegment liegen im Durchschnitt über alle Lagen derzeit bei 527 € je Quadratmeter (Vorjahr = 480 €). Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau verteuerten sich ebenfalls erneut und liegen nun im Mittel bei 415 € je Quadratmeter. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken bleibt damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Neu allerdings sind die raschen Steigerungen für Baukosten von Wohngebäuden, die bereits Ende 2021 ca. 13–14 % über dem Vorjahresniveau lagen und durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die entsprechenden gestiegenen Energiekosten und Engpässe bei Baustoffen im laufenden Jahr 2022 nochmals zunehmen

werden und sich bereits negativ auf die Realisierungschancen von bereits fertig geplanten Wohnbauprojekten auswirken.

Dagegen lag der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren im Jahr 2021 zwar erneut auf dem historischen Tiefststand von durchschnittlich 1,09 %. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die stark steigenden Inflationsraten, machen allerdings eine kurzfristige Erweiterung des Berichtshorizontes auf tagesaktuelle Zahlen notwendig. So liegt der betrachtete Zinssatz im Juli 2022 mit 2,73 % bereits wieder auf dem Niveau von 2013. Diese abrupte Zinswende wird mit erheblichen Investitionshemmnissen auf freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben einhergehen.

Im Berichtsjahr wurden im Stadtgebiet Aachen 541 Wohnungen im Neubau fertig gestellt. Eine leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (2020 = 457 WE). Zusätzlich konnten durch Dachgeschossausbau und Bürorumwandlungen weitere 82 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die Zahl der Baugenehmigungen fiel dagegen deutlich auf 451 WE im Neubau. Hinzu kommen noch 202 zusätzlich genehmigte Wohnungen, die über Bestandsmaßnahmen realisiert werden.

Der Gesamtwohnungsbestand wächst folgerichtig auch 2021 an. Insgesamt 141.695 Wohneinheiten versorgen die Aachener Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Eigentumsmarkt in Aachen ist weiterhin von Preissteigerungen geprägt. Der Bestandspreis für Eigenheime liegt in Aachen mittlerweile deutlich über einer halben Million Euro (512.500€ im Mittel) und verteuerte sich allein in den letzten fünf Jahren um fast 40 %. Für neu errichtete Eigentumswohnungen wurden 2021 im Mittel 439.000€, für bestehende Eigentumswohnungen noch 215.000€ verlangt.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich ebenfalls kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 9,49€ je qm Wohnfläche und nähert sich rasch der Marke von 10€ an. Seit 2012 verteuerte

sich dieser Indikator um 33,5 % und damit noch stärker als in den beiden Schwarmstädten Bonn und Münster.

Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug. Nur noch 8,7 % aller Wohnungsangebote lagen unterhalb der 7€/m² Marke (2011 waren dies über 57 %). Für mehr als 40 % aller Mietangebote werden mittlerweile mehr als 10€/m² in Aachen verlangt.

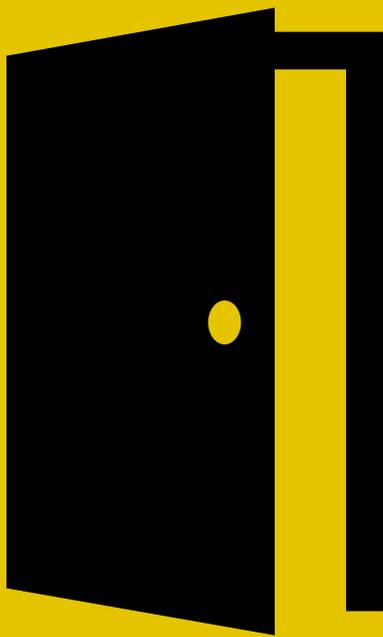
Leerstand

Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand sinkt erneut leicht auf 1,7 % (Vorjahr = 1,9 %), von modernisierungsbedingten Leerständen bereits bereinigt. Die erstmal kleinräumig durchgeführte Leerstandsanalyse identifiziert Quartiere in Aachen, in denen ein deutlich höherer Leerstand als im städtischen Mittel besteht. Hier liegt demnach ein Potential an nicht genutztem Wohnraum, das durch eine gezielte kommunale Leerstandsstrategie wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sank der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen deutlich auf nur noch 9.673 WE und machten damit gerade einmal 6,8 % am Gesamtwohnungsbestand aus. Es wurden zwar Förderanträge für 206 Wohneinheiten bewilligt (Vorjahr = 111 WE), dennoch sind gerade die bevorstehenden Ausläufe für Mietpreis- und Belegungsbindungen alarmierend für die zukünftige Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Bis ins Jahr 2031 werden für 5.874 Wohnungen und damit für 61 % des derzeitigen Gesamtbestandes aufgrund planmäßiger und vor allem vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen, diese Bindungen enden. In besonderem Maße stechen hier die Jahre 2025–2027 mit jeweils über 1.000 Bindungsausläufen hervor. Dabei sind manche Aachener Lebensräume besonders stark von den Bindungsenden betroffen – teilweise gehen in einzelnen Lebensräumen zwischen 400–800 WE in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick



Große Hilfsbereitschaft der Aachener*innen

Zahlreiche Menschen auf der Flucht vor dem Ukraine-Krieg erhielten private Hilfs- und Wohnungsangebote.



→ Kap. 4

Deutliche Kostensteigerungen im
Wohnungsbau und Fachkräftemangel

**Bauleistungen
im Wohnungsneubau verteuerten
sich innerhalb eines Jahres**

(Q2/2021 – Q2/2022)

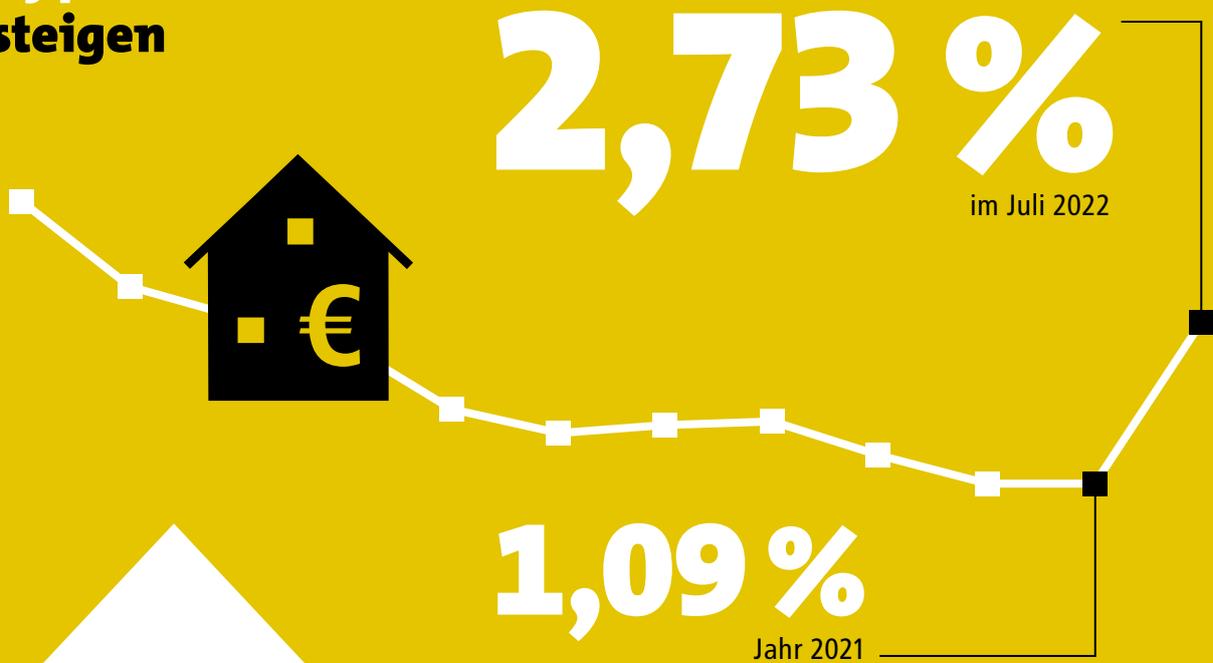
um **17,6 %**



→ Kap. 2

Zinswende am Kapitalmarkt führt zu erschwerter Realisierung von geplanten Wohnbauvorhaben und Investitionshemmnissen

Hypothekenzinsen steigen



→ Kap. 2

Energiekrise und Inflation treiben Kosten für Wohnen und Leben in die Höhe

Wohnnebenkosten treffen einkommenschwache Haushalte besonders stark

Die Zahl von Menschen, die erstmals auf soziale Unterstützungsangebote zum Lebensunterhalt angewiesen sein werden, wächst.

1 Nachfragefaktoren

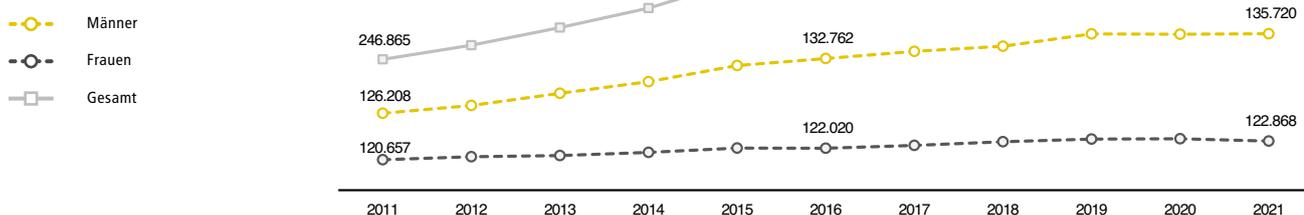
1.1 Bevölkerungszahl

Die Stadt Aachen hat in der vergangenen Dekade von 2010–2019 eine beispiellose Bevölkerungsentwicklung durchgemacht. Innerhalb dieser zehn Jahre stieg die Einwohner*innenzahl von 244.509 (Stichtag 31.12.2009) auf 258.816 (Stichtag 31.12.2019) an – ein Plus von 14.307 Menschen. Dies bedeutet zugleich eine enorme Zunahme der Wohnungsnachfrage unterschiedlichster Nutzer*innengruppen in Aachen, die mit zur Anspannung des Wohnungsmarktes beigetragen hat.

1.1.a Bevölkerungsentwicklung

Diese Entwicklung wurde nun in den vergangenen beiden Jahren durch den coronabedingten Rückgang des Studierendenzuzugs gestoppt. Zum Stichtag 31.12.2021 waren nur noch 258.588 Menschen in Aachen gemeldet – ein Rückgang von 228 Personen im Vergleich zu 2019. In nachfolgender Abbildung ist die stagnierende Bevölkerungszahl ab 2020 deutlich zu erkennen. In den nächsten Jahren ist wieder mit signifikanten Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Die Aachener Hochschulen arbeiten wieder im regulären Präsenzbetrieb. Entsprechend ist von einer Normalisierung des Zuzugs von Studierenden auszugehen, die potentiell von einem nachholenden Zuzug Studierender verstärkt werden, die in den vergangenen beiden Jahren zwar ihr Studium in Aachen begonnen, jedoch nicht ihren Wohnsitz hierher verlegt haben. Entsprechend verzeichnet das Studierendenwerk Aachen zum Beginn des Wintersemesters 2022/23 bereits einen nie dagewesen Andrang auf Wohnheimplätze. Mit derzeit 6.500 aktiven Bewerber*innen auf einen Platz in Häusern des Studierendenwerkes sind es bereits 1.500 Bewerber*innen mehr als noch kurz vor der Corona-Pandemie².

Abb. 1:
Bevölkerungsentwicklung



² Vgl. Aachener Zeitung – Online:
Warum kaum noch jemand seine
Bude abgibt. 20.10.2022.

Erstmals betrachtet der Wohnungsmarktbericht dieses Jahr die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen auf der räumlichen Ebene der 60 Aachener Lebensräume, die bereits für viele andere Indikatoren der Wohnungsmarktberichterstattung

und der Sozialplanung etabliert wurde. Denn das oben beschriebene Bevölkerungswachstum ist zum einen räumlich stark ungleichmäßig verteilt. Zum anderen lassen sich für verschiedenen Altersgruppen je nach Lebensraum differenzierte Entwicklungen beobachten. Eine kartographische Übersicht mit Lage und Bezeichnung aller Lebensräume finden Sie im Anhang dieses Berichtes.

Die folgende Karte zeigt auf, in welchen Aachener Lebensräumen in den zurückliegenden 10 Jahren die Bevölkerung dynamisch gewachsen ist oder auch wo ein leichter Bevölkerungsrückgang zu beobachten war. Deutlich über dem gesamtstädtischen Wachstum von + 4,75 % liegen die studentisch geprägten Lebensräume wie Roermonder Straße oder Kullen. Auch die Bevölkerung der Innenstadt nahen Lebensräume Sandkaulstraße/Peterstraße, Untere Jülicher Straße, Oppenhoffallee (alle zwischen 10–20 % Wachstum) sowie Theater, Soerser Weg/Alkuinstraße und Schönforst (jeweils 20–30 % Wachstum) wuchs im betrachteten Zeitraum rasant an. Mit Soers und Drimbornstraße liegt in zwei Lebensräumen sogar ein Wachstum von über 30 % im Vergleich zum Jahr 2011 vor. Diese ungewöhnlich hohen Wachstumsraten in einzelnen Lebensräumen sind häufig eng verknüpft mit größeren Wohnbauprojekten³, die das – für Hochschulstädte typisch – maßgeblich auf Wanderungsüberschüsse beruhende Wachstum auch mit entsprechend neu geschaffenen Wohnraum aufnehmen können. → Abbildung 15, S. 29

Die Gründe für den leichten Rückgang der Bevölkerungszahl in einigen Lebensräumen liegen häufig in der Art der Wohnbebauung. Es sind vor allem von Individualwohnungsbau geprägte Lebensräume (Beverau, Vaalserquartier/Steppenberger, Richterich, Kornelimünster, Walheim, Brand Süd), in denen aufgrund des demographischen Wandels, die Anzahl der dort lebenden Menschen zurück geht. In Einfamilienhäusern ansässige Haushalte schrumpfen durch den Auszug der dann erwachsenen Kinder. Danach kommt es nur selten zu einer Anpassung der Wohnsituation an die neue Bedarfslage. Zukünftig werden bspw. in den Lebensräumen Brand Süd und Richterich neue große Wohnbauprojekte wie das Tuchmacherviertel oder langfristig das neue Quartier Richtericher Dell für deutliche Bevölkerungszuwächse sorgen.

Daneben sind auch zentrumsnahe Lebensräume mit leichtem Bevölkerungsschwund zu beobachten (Markt, Untere Jakobstraße, Mauerstraße, Bismarckstraße), in denen sich – neben anderen Ursachen – auch der Trend zu Ein-Personen-Haushalten und dem individuellen Wunsch nach mehr Wohnfläche je Person niederschlägt.

Im Folgenden wird diese kleinräumige Bevölkerungsentwicklung noch stärker differenziert mit Hilfe von vier Altersklassen (U18-Jahre, 18–29 Jahre, 40–49 Jahre und 65-Plus-Jahre) betrachtet. Dabei wird deutlich, dass für fast alle der betrachteten Altersklassen die jeweilige Entwicklung der Wohnbevölkerung noch stärker je nach Lebensraum variiert und die Spanne teilweise von einem Bevölkerungsrückgang von unter –25 % bis zu einem Wachstum von weit über 30 % reicht.

³ Beim Lebensraum Drimbornstraße war dafür maßgeblich die Fertigstellung des neuen Kronprinzen Quartiers an der Ecke Beverstraße/Kronprinzenstraße verantwortlich.

Stadtweit sank die Anzahl der Personen zwischen 0–17 Jahren im Betrachtungszeitraum 2011–2021 geringwertig um 0,6 %. Insgesamt kann dies auf das beständig negative Wanderungssaldo dieser Altersklasse (vgl. Kap. 1.1.b) zurückgeführt werden, welches häufig in von Hochschulen und Studierenden geprägten

Großstädten zu beobachten ist. Dabei lässt sich diese Entwicklung nicht gleich verteilt in der gesamten Stadt beobachten, sondern tritt räumlich stark differenziert auf. Folgende Karte zeigt das Wachstum bzw. den Rückgang der Bevölkerung im Alter von 0–17 Jahren seit 2011 kleinräumig abgetrennt auf.

In einigen nördlich und östlich der Innenstadt gelegenen Lebensräumen sind aufgrund großer Mehrfamilienhausbauvorhaben (Drimbornstraße, Schönforst) und neuer Einfamilienhaussiedlungen (Soerser Weg/Alkuinstraße, Eilendorf Süd, Brander Feld), die dort seit 2011 entstanden sind, entgegen dem städtischen Trend dynamische Wachstumsraten von teils über 30 % für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren zu beobachten. Demgegenüber schrumpft die Altersklasse im Großteil der innerstädtischen, und damit bevorzugt von Studierenden präferierten Lebensräume (vgl. Stadt Aachen (2022): Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan, S. 52f) und den bereits angesprochenen Lebensräumen mit bestehender Individualwohnbebauung teils zwischen 10–25 %, vereinzelt sogar noch deutlicher um mehr als 25 % (Weberstraße, Kamper Straße). → Abbildung 16, S. 30

Ein ganz anderes Bild ergibt sich bei der kleinräumigen Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung der 18–29-Jährigen Aachener*innen. In der gesamten Innenstadt sind deutliche Zuwachsraten zu beobachten – oft von über 30 %. Hier kam es also in großen Teilen der Stadt in den Jahren des Hochschul- und Studierendenbooms (ca. 20.000 Studierende mehr seit 2011) zu maßgeblichen Umwälzungen in der Altersstruktur der Bewohner*innenschaft der jeweiligen Quartiere. In den peripheren Lebensräumen hingegen schrumpfte die Anzahl der Personen dieser Altersklasse häufig um 25 % und mehr (Vaalserquartier/Steppenber, Brander Feld, Walheim, Vetschau). → Abbildung 17, S. 31

Entsprechend war die Entwicklung der Zahl aller Aachener*innen über 64 Jahren (65plus) gegenläufig. In der folgenden Karte sind die peripheren, eher zentrumsfernen Lebensräume von deutlichem Zuwachs der Personen mit 65 Jahren und älter geprägt – teilweise mit über 30 % Steigerungsraten wie im Vaalserquartier/Steppenber. Insgesamt verzeichnen die Lebensräume der sechs äußeren Stadtbezirke fast durchgängig deutliche Steigerungsraten zwischen mindestens 5 bis über 30 %. Der große Aachener Stadtbezirk Aachen-Mitte hingegen ist vor allem vom nominellen Rückgang dieser Altersgruppe geprägt. Ein Erklärungsansatz ist die gestiegene studentische Wohnungsnachfrage in den Hochschul- und Innenstadtnahen Lebensräumen. → Abbildung 18, S. 32

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl differenziert sich demnach je nach Altersklasse und Lebensraum und hängt von unterschiedlichsten Faktoren wie demographischen Effekten, Wanderungsbewegungen, Wohnbebauungstyp und -alter, individuellen und/oder gruppenspezifischen Wohnwünschen, der Zentralität und letztendlich auch von der allgemeinen Wohnungsmarktsituation ab. Vereinfacht lässt sich konstatieren: das Zentrum wird jünger, die Peripherie älter. Entsprechend überrascht es etwas, dass für die Altersgruppe der 40 bis 49-Jährigen eine stadtweite und über fast alle Lebensräume hinweg homogene Entwicklung zu beobachten ist. Die folgende Karte verdeutlicht den enormen Rückgang der Aachener*innen dieses Alters über das ganze Stadtgebiet hinweg – insgesamt sank die Zahl der 40–49-Jährigen seit 2011 um 25,5 %. Bis auf wenige Ausnahmen sank die Zahl in allen Lebensräumen um mindestens 10 %, am häufigsten um mindestens 25 %.

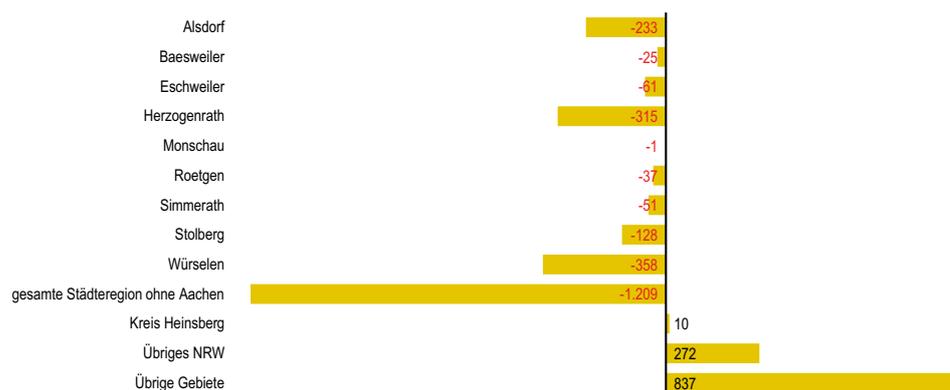
Lediglich die größeren Wohnbauvorhaben Kronprinzen Quartier im Lebensraum Drimbornstraße und drei weitere im Lebensraum Schönforst haben dort zu einer deutlichen Zunahme der Altersgruppe geführt. Ein deutlicher Hinweis auf das negative Wanderungssaldo der Altersgruppe ab 30 Jahren, die bevorzugt in die Städtereion Aachen abwandert, um dort die noch bezahlbaren und familientauglichen Optionen auf Wohneigentum zu nutzen (vgl. Kap. 1.1.b und Kap. 3), denn diese sind entsprechend dann nicht mehr in Aachen wohnhaft und führen in der retrospektiven Betrachtung über zehn Jahre gesehen zu nominellen Bevölkerungsverlusten in dieser Alterskohorte. → Abbildung 19, S. 33

1.1.b Bevölkerungsbewegungen

Basis der positiven Bevölkerungsentwicklung der Jahre von 2009–2019 war nicht die natürliche Bevölkerungsbewegung mit dem seit langer Zeit vorhandenen Geburtendefizit, sondern der Wanderungsüberschuss von jungen Menschen, die aus anderen NRW-Städten sowie dem Ausland nach Aachen zur Aufnahme eines Studiums zuzogen. In 2021 lag jedoch erstmals seit 2009 ein Wanderungsdefizit von 90 Personen vor, welches maßgeblich für den Rückgang der Aachener Wohnbevölkerung im vergangenen Jahr war. Den 18.847 Menschen die neu nach Aachen zogen standen 18.940 wegziehende ehemalige Aachener*innen gegenüber. Das Wanderungsvolumen stieg somit wieder leicht an und liegt nun mit 37.787 Personen über dem Vorjahreswert (2020 = 36.902), jedoch noch weit unter dem vorpandemischen Niveau (2019 = 41.519).

Die Wanderungsbilanz mit dem Rest Nordrhein-Westfalens fiel ebenfalls deutlich negativ aus. Es zogen über 900 Personen mehr von Aachen in andere NRW-Kommunen weg als aus dem Bundesland nach Aachen zuzogen (siehe Abb. unten – Werte für die Städtereion ohne Aachen, Kreis Heinsberg und Übriges NRW zusammengenommen). Für 2022 und die kommenden Jahre ist, einhergehend mit der Normalisierung des Lehrbetriebs an den Aachener Hochschulen allerdings damit zu rechnen, dass sich wieder deutlich mehr junge Menschen aus dem Ausland und vor allem aus anderen NRW-Städten für einen Umzug in die Hochschulstadt Aachen entscheiden werden. Mit der Rückkehr von Präsenzangeboten und -pflichten sowie des sozialen und kulturellen Studierendenlebens steigt die Bereitschaft der Studierenden, die vergleichsweise hohen Wohnkosten in Kauf zu nehmen. Dies gilt umso mehr, je weiter diese von Aachen entfernt leben. Zudem kehren auch jene Jobs im Gastronomie- und Kulturbetrieb zurück, die für große Teile der Studierendenschaft einen wichtigen Beitrag

Abb. 2: Wanderungsbewegungen
2021 – Stadt Aachen

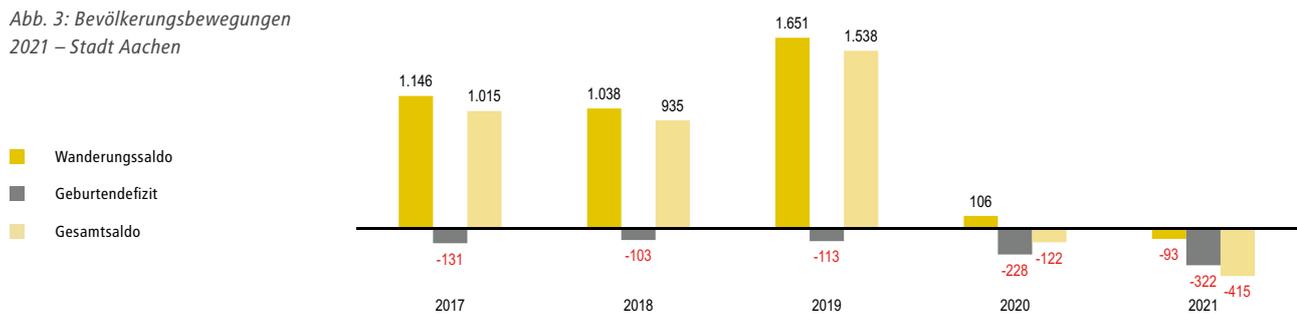


zum Lebensunterhalt leisten und die Entscheidung zum Umzug an den Studienort ebenfalls befördern. Entsprechend ist mit der Fortsetzung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der Jahre vor Corona zu rechnen.

Gleichzeitig ist die angespannte Wohnungsmarktsituation und das fehlende Wohnraumangebot für Familien ein Faktor, der den Wegzug aus Aachen in das Eigenheim oder die große Mietwohnung bspw. nach Würselen, Alsdorf oder Herzogenrath begünstigt. So zogen im vergangenen Jahr 358 Menschen mehr von Aachen nach Würselen als umgekehrt, auch für Herzogenrath liegt dieses Saldo deutlich unter –300.

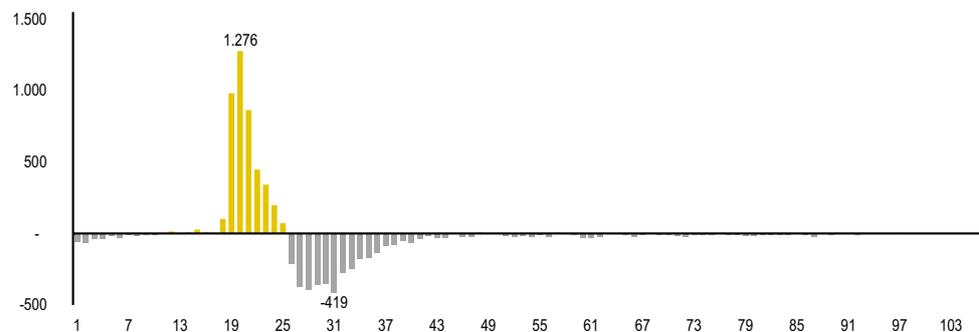
Nachdem bereits im Corona-Jahr 2020 das Gesamtsaldo aus Wanderungsbewegungen und natürlicher Bevölkerungsbewegung erstmals seit vielen Jahren leicht negativ ausfiel, verfestigte sich dieser Trend im zweiten Pandemiejahr 2021 und liegt bei –415 (siehe Abb. unten).

Abb. 3: Bevölkerungsbewegungen 2021 – Stadt Aachen



Die folgende Abbildung zeigt die Wanderungssalden nach Altersjahr sortiert auf. Nach wie vor besteht ein enormer Einfluss der lokalen Hochschulen auf die Bevölkerungsentwicklung Aachens. Für die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18–25 Jahre) liegt 2021 ein Wanderungsplus von 3.970 Personen vor – eine deutliche Steigerung zum Vorjahr (2020 = 3.325) und damit ein Indiz für die Normalisierung der studentischen Wanderungsbewegungen – zumindest aus dem Ausland.

Abb. 4: Wanderungssaldo 2021 nach Altersjahren – Stadt Aachen

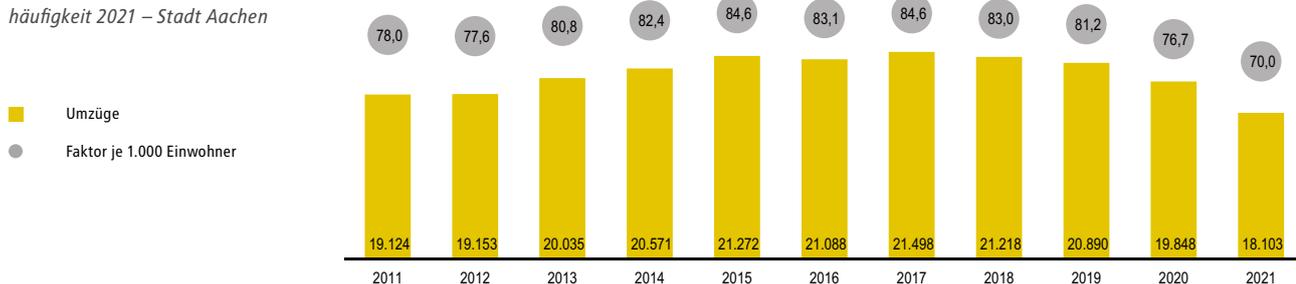


Für Hochschulstädte ebenfalls typisch ist das Wanderungsdefizit in der Altersgruppe zwischen 26–45 Jahren, also den Personen, die mutmaßlich ihr Studium bzw. ihre Promotion abschließen und vermehrt in ein reguläres Berufsleben und/oder die Familiengründungsphase eintreten bzw. diese bereits abgeschlossen haben. Dieses liegt 2021 bei –3.354 Personen und damit deutlich über den Wanderungsverlusten der Vorjahre (2019 = 2.546, 2020 = 2.673). Zum einen

gibt es, wie in allen Hochschulstädten typisch, die Tendenz, dass die Berufsaufnahme der Absolvierenden zum Großteil nicht innerhalb der Region, sondern überregional bzw. international stattfindet. Ebenfalls maßgeblich ist jedoch die angespannte Wohnungsmarktsituation in Aachen, die für die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase als ein wegziehender Faktor wirkt, der sich positiv auf die Wanderungsbilanzen der umliegenden, bei den Wohnkosten weitaus günstigeren Kommunen auswirkt (vgl. Kap. 3 – vgl. Kap. Euregionales). Diese Interpretation wird durch das Wanderungsdefizit von 260 Kindern (Vorjahr = –295) in der Altersgruppe von 0–6 Jahren unterstützt, welches den Fortzug junger Familien abbildet.

Die innerstädtischen Wanderungsbewegungen, also Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen Aachens, lassen sich entlang der innerstädtischen Umzugshäufigkeit je 1.000 Einwohner*innen festmachen (Abb. unten). Diese kennzeichnet die Dynamik des lokalen Wohnungsmarktes und die Bereitschaft und Möglichkeit der Aachener*innen, ihre Wohnsituation an neue Anforderungen und individuelle Präferenzen anzupassen. Mit einem Wert von 70,0 Umzügen je 1.000 Einwohner*innen lag diese seit Beginn der Aufzeichnungen der Wohnungsmarktbeobachtung zu diesem Indikator im Jahr 1991 noch nie so niedrig. Das Ausmaß und die Dynamik des Rückgangs deuten auf eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Umzugswünsche können aufgrund steigender Miet- und Eigentumspreise und eines geringen Angebots seltener realisiert werden. Auch die absolute Anzahl mit 18.103 innerstädtischen Umzügen lag 2021 auf dem bisher niedrigsten Niveau seit 1991. Der sprunghafte Rückgang beider Werte in den vergangenen zwei Jahre ist jedoch ebenfalls vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie einzuordnen. Eine nachholend vermehrte Umzugstätigkeit der Aachener*innen kann somit trotz weiter steigender Preise für die kommenden Jahre durchaus denkbar sein.

Abb. 5: Innerstädtische Umzugshäufigkeit 2021 – Stadt Aachen



1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung kann gut über die Alterspyramide visualisiert werden. Als Hochschul- und Studierendenstadt weist Aachen eine überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, was an der Ausbuchtung der Alterspyramide im unteren Drittel deutlich wird. Der nach wie vor dominante Schwerpunkt der RWTH Aachen im Bereich technischer Fächer führt zu einem deutlichen Männerüberschuss bei den Studierenden. Aachens Status als junge und studentisch geprägte Stadt ist kein einmaliger Zustand, sondern basiert auf einem andauernden Verjüngungseffekt, da mit jedem neuen

Semester neue Studierende nach Aachen ziehen. Die Stadt bleibt jung. Die stark dominierenden jungen Kohorten werden nur zu einem geringen Teil in Aachen älter. Stattdessen zieht konstant eine junge Bevölkerung zwecks ihrer akademischen Ausbildung hinzu und nach dem Studienabschluss/in der Familiengründungsphase wieder weg (vgl. Kap. 1.1.b).

Im Zuge der Hochschulexpansion ist die Gruppe der 18 bis 29-Jährigen, zu der die meisten Studierenden gehören, in den letzten zehn Jahren größer geworden. Im Vergleich zu 2011 hat sich die relative Bedeutung der 18 bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung um etwa 4,1 Prozentpunkte erhöht; mehr als jede*r vierte Aachener*in gehört mittlerweile zur Altersgruppe 18–29 Jahre.

Abb. 6: Altersbaum 2021 (links)

- Männer ausl.
- Männer ges.
- Frauen ausl.
- Frauen ges.

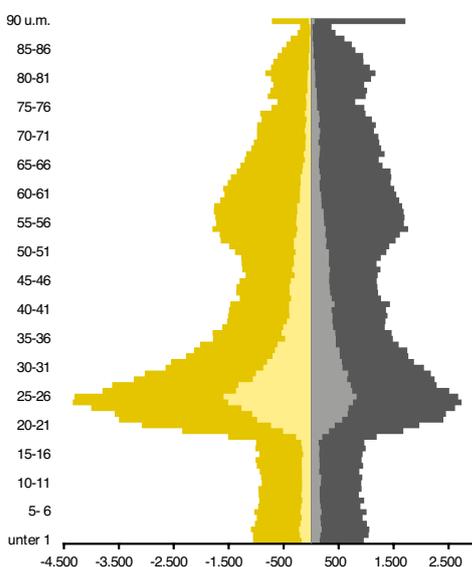
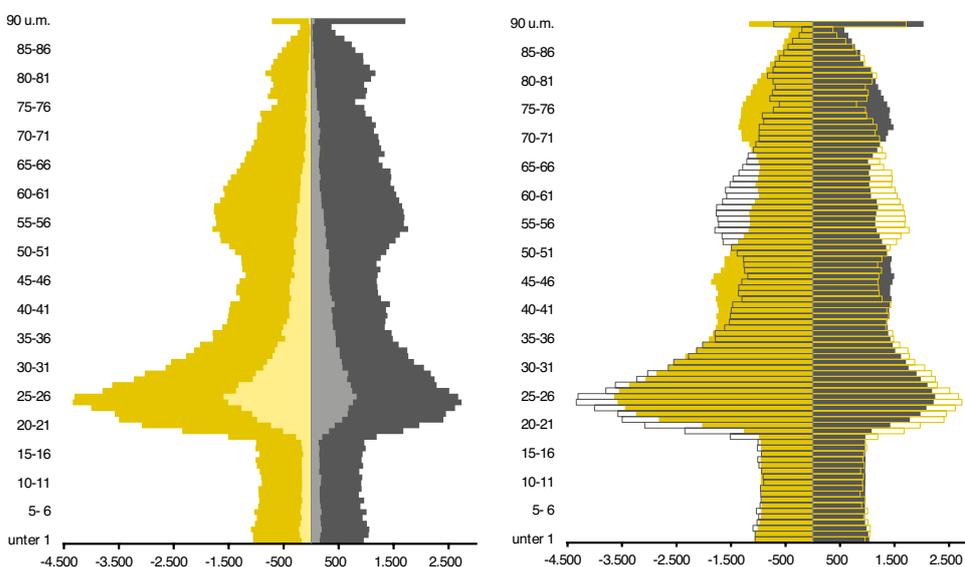


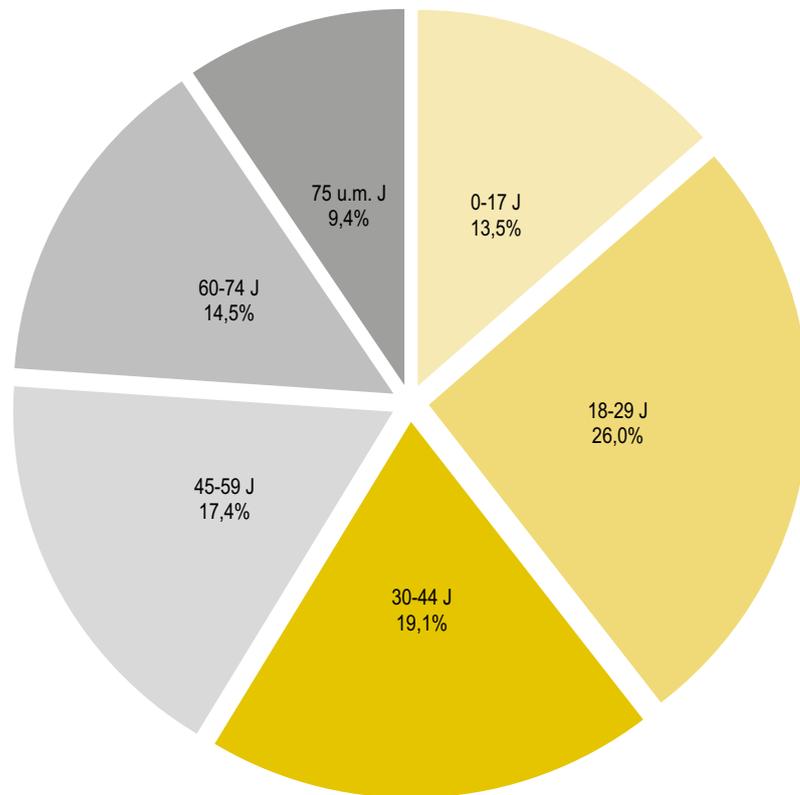
Abb. 7: Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040 (rechts)

- 2021: Frauen
- 2021: Männer
- 2040: Frauen
- 2040: Männer



Eine weitere Ausbuchtung der Alterspyramide stellen die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer-Generation (Zeit des Wirtschaftswunders in Deutschland) dar. Die Personen dieser Gruppe waren 2011 noch zwischen 41 und 51 Jahre alt. Bis zum Jahr 2021 ist diese Altersgruppe entsprechend gealtert und ist jetzt zwischen 51 und 61 Jahre alt. Für die demographische Entwicklung Aachens bedeutet dies, dass diese geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahrzehnten die Gruppe der Älteren ausmachen werden (vgl. Prognose 2040; rechte Pyramide). Ein deutlicher demographischer Alterungsprozess steht demnach bevor. In 4 bis 14 Jahren wird diese Generation in das Renteneintrittsalter kommen. Die Alterspyramide verdeutlicht jedoch auch: Die „Überalterung“ der Stadtbevölkerung durch die älter werdende Baby-Boomer-Generation ist bei aller Relevanz ein temporäres Phänomen, bevor dann wieder geburtenschwächere Jahrgänge folgen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet die sich langsam in das Rentenalter verschiebende Baby-Boomer-Generation, dass die mittelfristige Zunahme älterer Menschen – und vor allem Hochbetagter – eine deutliche Herausforderung in Bezug auf ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, eine gut erreichbare Nahversorgung, eine Anbindung an geeignete Mobilitätsangebote und der Förderung innovativer, gemeinschaftsorientierter Wohnformen darstellt.

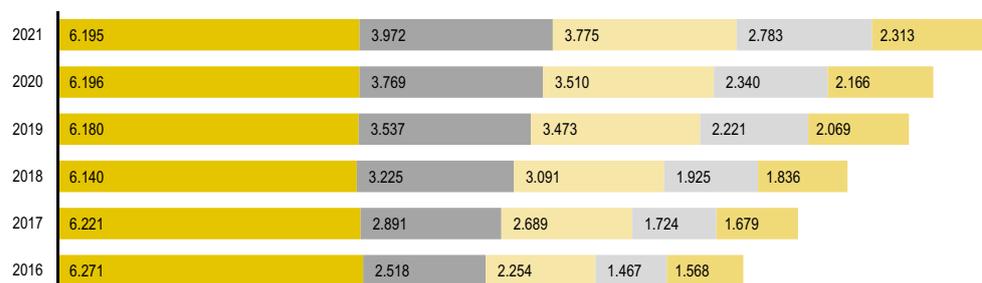
Abb. 8: Aachener Bevölkerungsgruppe nach Altersgruppe 2021



1.1.d Internationalisierung und Hochschulen

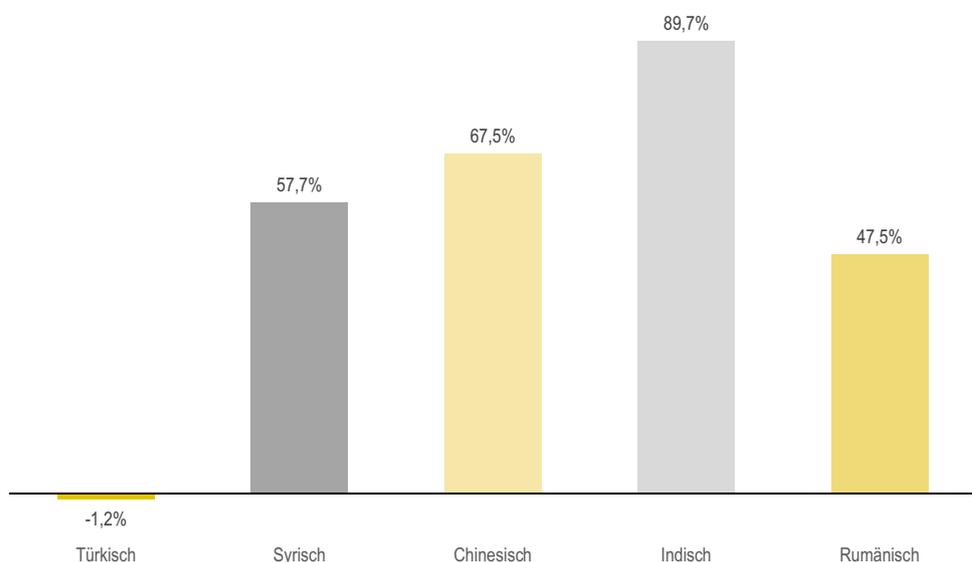
Die Bevölkerungsstruktur der Stadt ist auch nach zwei Jahren Corona Pandemie von internationalem Zuzug geprägt. Der Anteil der Aachener*innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit stieg erneut auf nun 21,35 % der Gesamtbevölkerung Aachens an (Vorjahr = 20,38 %). Absolut ausgedrückt sind dies zum 31.12.2021 insgesamt 55.216 Personen (Vorjahr = 52.753). Der Anteil wächst seit 2009 kontinuierlich an. Damals lag er bei 13,63 %. Die Hauptursache liegt in der fortschreitenden Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen RWTH Aachen und FH Aachen begründet. Insbesondere die RWTH Aachen identifiziert im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie Indien und China als Schwerpunktländer für Forschungs- und Lehrkooperationen sowie für gezielte Marketingmaßnahmen, die für ein Studium an der RWTH Aachen werben. Demzufolge bilden Personen mit chinesischer oder indischer Staatsbürgerschaft mittlerweile die dritt- und viertgrößte Bevölkerungsgruppe in Aachen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (Abb. unten).

Abb. 9: Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen



Zudem haben die beiden Gruppen die dynamischste prozentuale Entwicklung der fünf häufigsten Nationalitäten seit 2016 gemacht und wuchsen im Fall der chinesischen Aachener*innen um 67,5 %, die indischen Aachener*innen sogar um 89,7 % an (siehe Abb. unten). Ein weiterer Faktor beim Anstieg der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen bleibt der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund. Insbesondere aus Syrien (+ 203 Personen im Vergleich zum Vorjahr) kommen weiterhin Schutzsuchende nach Aachen – seit 2016 wuchs diese Gruppe um 57,7 % an. Die türkische Bevölkerungsgruppe stellt mit 6.195 Personen traditionell die größte Gruppe von Aachener*innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft dar, weist jedoch einen leichten Bevölkerungsverlust von –1,2 % in den vergangenen fünf Jahren auf. Darauf folgt die syrische Bevölkerungsgruppe mit 3.972 Personen und 3.775 Personen mit chinesischer Staatsangehörigkeit.

Abb. 10: Entwicklung der Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2016 – 2021

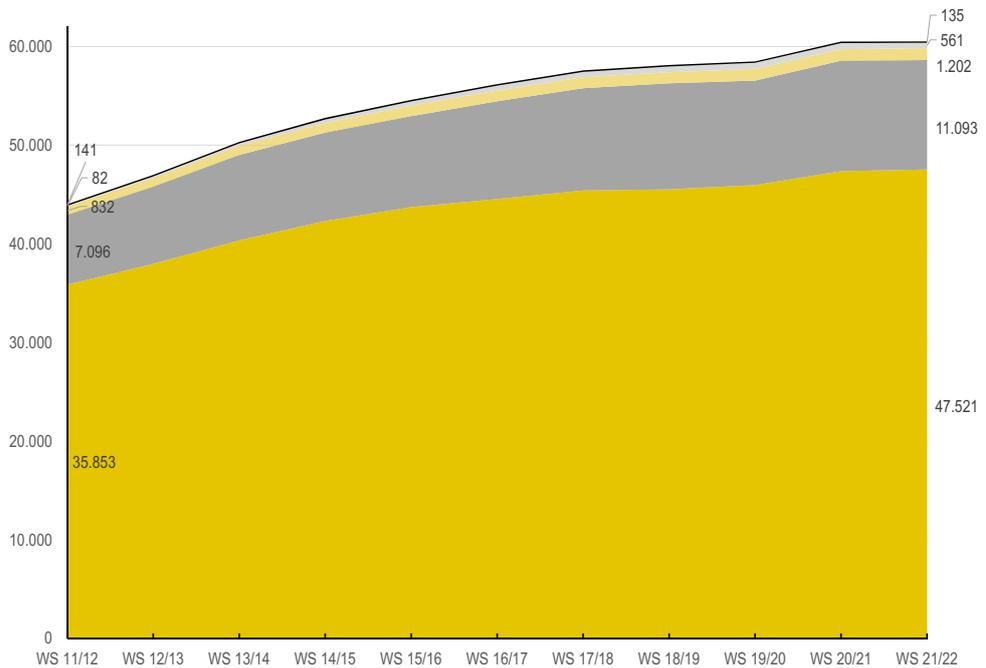


Die hohe Anziehungskraft des Aachener Hochschulstandortes bleibt auch während der Corona-Pandemie bestehen. So stiegen, der Corona-Pandemie und dem eingeschränkten (Präsenz-)Lehrbetrieb der Hochschulen zum Trotz (vgl. Abb. unten), zum Wintersemester 2020/2021 die Zahl der in Aachen eingeschriebenen Studierenden laut IT.NRW erstmals in der langen Geschichte als Hochschulstandort auf über 60.000 an. Auch im vergangenen Jahr nahm die Zahl der Studierenden nochmals leicht zu und liegt nun so hoch wie nie zuvor bei 60.512 Studierenden. Dies ist ein Zuwachs um 2.023 Personen im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau des Wintersemesters 2019/20. Hierin enthalten sind Studierende der RWTH Aachen, der FH Aachen – Standort Aachen, der Musikschule Köln – Abteilung Aachen, der Katho NRW – Abteilung Aachen und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management – Standort Aachen. Die Anzahl der Studierenden hat erneut prozentual im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und absolut zugenommen. Das prozentuale Verhältnis der Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Aachens stieg auf 23,4 % (2019 = 22,7 %).

Über die letzten zehn Jahre gesehen nahm die Zahl der Studierenden um 38 % zu. Dies sind in absoluten Zahlen ausgedrückt 16.508 Studierende mehr, die 2021 im Vergleich zu 2011 an Aachener Hochschulen eingeschrieben waren. Die nachfolgende Abbildung stellt die Anzahl der Studienanfänger*innen für alle

Abb. 11: Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester

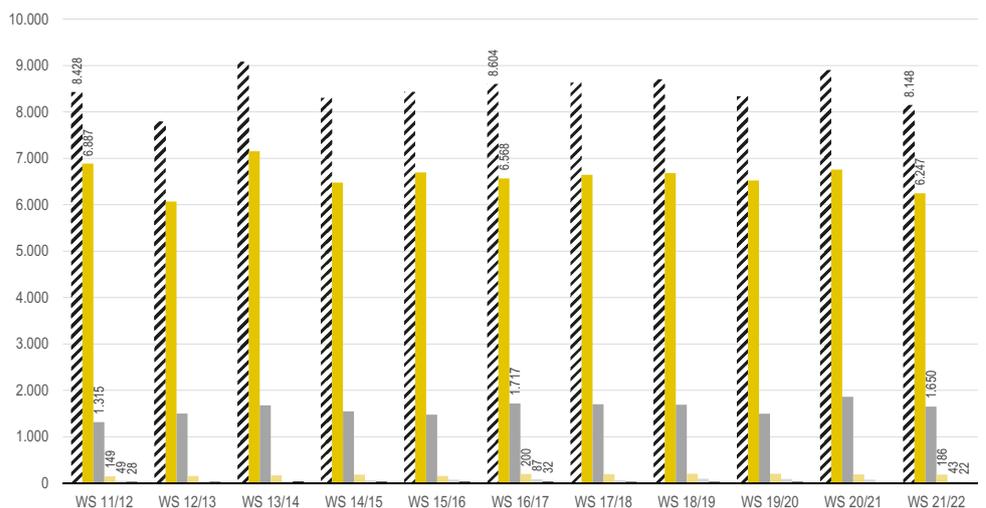
- RWTH Aachen
- FH Aachen
- KatHo Aachen
- FOM Aachen
- HS für Musik und Tanz Aachen



Aachener Hochschulen zusammen und getrennt nach Hochschule dar. Dabei ist deutlich zu erkennen, dass die Zahlen in den vergangenen Jahren auf konstant hohem Niveau lagen – mit Ausnahme vom WS 12/13 begannen jedes Jahr aufs Neue mehr als 8.000 jungen Menschen aus aller Welt ihr Studium in Aachen. Diese immense Zunahme wirkt sich deutlich auf die Auslastung öffentlicher Einrichtungen und kommunaler Infrastruktur sowie auf eine zielgruppenspezifische Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus. So wird insbesondere Wohnraum für 1-Personen-Haushalte im preiswerten Marktsegment nachgefragt. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften konkurrieren Studierende aber auch zunehmend mit 2-Personen-Haushalten und Familien um das preiswerte und mittlere Marktsegment in größeren Wohnungen. Dabei wird deutlich, dass in der Vergangenheit bei der Campus-Entwicklung das Thema Wohnen stärker in die Gestaltung hätte mit einbezogen werden müssen. Beim derzeit in der Planung und Entwicklung befindlichen Campus West der RWTH Aachen sind nun folgerichtig Entwicklungsflächen für studentischen Wohnraum vorgesehen. Ähnliches ist für die zukünftige Entwicklung des FH-Campus Süd vorgesehen.

Abb. 12: Entwicklung der Studienanfänger*innen zum Wintersemester an Aachener Hochschulstandorten

- RWTH Aachen
- FH Aachen
- KatHo Aachen
- FOM Aachen
- HS für Musik und Tanz Aachen
- ▨ Gesamt



Demographisch betrachtet tragen hohe Studierendenzahlen zu einer Verjüngung der städtischen Bevölkerung und zu einer Belebung der Stadt insgesamt bei. In Großbritannien wird der prägende Einfluss großer Studierendenzahlen in relativ kleinen Universitätsstädten schon seit zwei Jahrzehnten unter dem Begriff der „Studentification“ – in Anlehnung an den Begriff der „Gentrification“ – diskutiert. Die Bedeutung hoher Studierendenzahlen geht dabei weit über die spezifische Nachfrage nach Wohnraum hinaus. Das studentische Leben erzeugt beispielsweise auch andere Bedarfe im Hinblick auf freizeit- und kulturbezogene Infrastrukturen. Zudem unterliegt die Anwesenheit vieler Studierender einer Saisonalität, die an die Semesterzeit gebunden ist. Generell stellt für viele Studierende der Aufenthalt an der Hochschule lediglich eine Durchgangsstation im Lebenslauf dar, weshalb sie als „temporäre Bewohner*innen“ oder als „Übergangsbevölkerung“ bezeichnet werden können. Die Fluktuation in studentisch geprägten Quartieren ist entsprechend hoch.⁴ Eine hohe Fluktuation in einem Quartier begünstigt einen Anstieg der Mietpreise, da Mietanpassungen bei Mieter*innenwechsel/Neuvermietung eher vorgenommen werden oder eine bauliche Anpassung des Wohnungsbestands erfolgt.

Besonders deutlich wird die kleinräumige Unterscheidung der Wohndauer in den einzelnen Lebensräumen Aachens in der nachfolgenden kartografischen Darstellung. In den hochschulnahen Lebensräumen Roermonder Straße (5,8 Jahre) und Templergraben (6,0 Jahre) verweilt die jeweilige Wohnbevölkerung im Schnitt höchstens sechs Jahre. Die Lebensräume innerhalb des Alleenrings sowie der Großteil östlich hier von gelegenen, zentrumsnahen Lebensräumen weisen ebenfalls äußerst geringe Wohndauerzeiten von unter siebeneinhalb Jahren auf. So bleiben Bewohner*innen im Lebensraum Bahnhof/Marschiertor durchschnittlich nur 6,8 Jahre dort sesshaft. Eine Wohndauer von durchschnittlich 7,5 Jahren findet sich auch im westlich gelegenen Lebensraum Kullen wieder, was vor allem auf die räumliche Nähe zur Uniklinik und dem Campus Melaten zurück zu führen ist. Tendenziell verlängert sich die Wohndauer ansonsten mit steigender Entfernung vom Zentrum Aachens. So weist die Bevölkerung in den drei südlichsten Lebensräumen Oberforstbach, Kornelimünster und Walheim durchschnittliche Werte von knapp über 15 Jahren auf. Am längsten verweilen Menschen im kleinen, peripheren Lebensraum Orsbach (18,3 Jahre). Neben der unterschiedlichen Bewohner*innenstruktur in den Lebensräumen dürfte ein weiterer Grund hierfür die höhere Wohneigentumsquote in den weiter entfernten Lebensräumen sein. → Abbildung 20, S. 34

1.1.e Haushalte

Für das Jahr 2021 liegen aktuell noch keine verwertbaren Daten der Haushaltsstatistik vor. Aufgrund von Umstellungen in der der Haushalgenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur konnten deutschlandweit für viele Kommunen für das Jahr 2021 bisher keine plausiblen Haushaltszahlen erzeugt werden. Sobald entsprechende Zahlen durch die Statistikstelle der Stadt Aachen zur Verfügung gestellt werden können, wird dieses Unterkapitel mit den aktuellen Zahlen online nachgereicht. Ausführliche Daten und Analysen zur Haushaltsstatistik finden sich für das vorherige Jahr 2020 im Wohnungsmarktbericht 2021⁵.

⁴ nähere Informationen im Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2022), ab S. 27

⁵ Abrufbar unter www.aachen.de/wohnungsmarktbericht

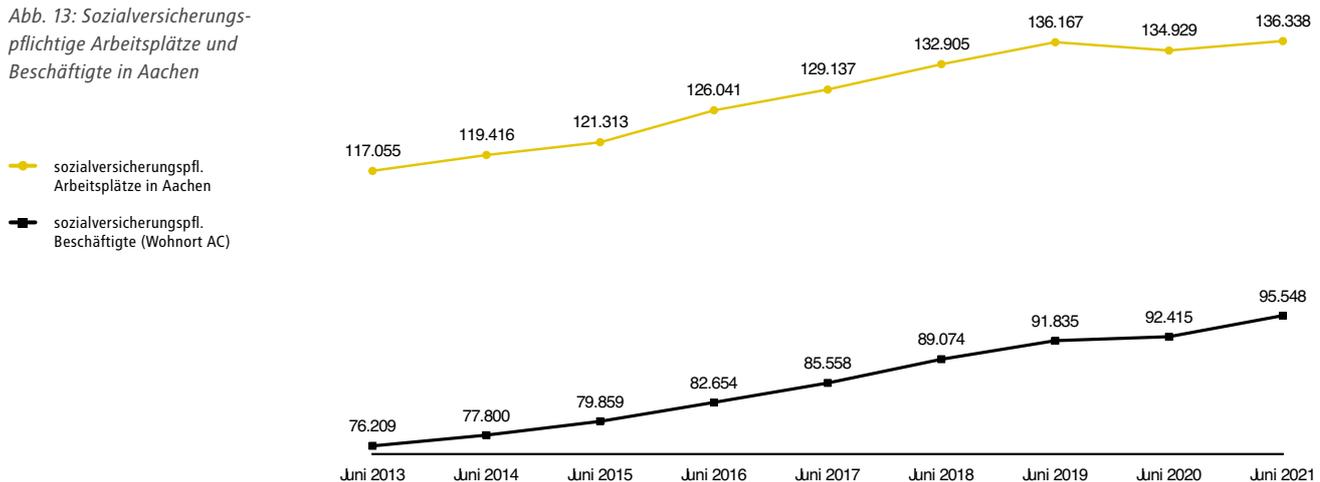
Kurz zusammengefasst. In Aachen lebten 2020 etwas mehr als 149.000 Haushalte von denen 58,1 % Ein-Personen-Haushalte waren – Tendenz weiterhin steigend. Ebenfalls ansteigend ist die Zahl von Paaren ohne Kinder. Haushalte mit Kindern hingegen machten nur noch 13,6 % aller Haushalte in Aachen aus. Der Anteil lag 2010 noch bei 16,0 % und sinkt stetig weiter. Durchschnittlich lebten in jedem Aachener Haushalt 1,73 Personen. Dabei sind deutliche Unterschiede zwischen dem Stadtbezirk Aachen-Mitte (1,62 Personen) und allen anderen Aachener Bezirken (jeweils ca. 2 Personen) festzustellen. Allerdings verringert sich dieser Wert in allen Teilräumen gleichermaßen seit Jahren stetig nach unten.

1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug

1.2.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

Wichtig für die Nachfrage der einzelnen Preissegmente an Wohnraum ist die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung. Die Corona-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen haben auf dem Aachener Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlassen. Die tiefgreifenden Einschränkungen für diverse Branchen wie Kultur, Bildung oder Gastronomie führten zuerst entgegen dem bisherigen Trend der Vorjahre bis Juni 2020 zu einer deutlichen Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Aachen. Für das vergangene Jahr hingegen konnte eine deutliche Entspannung der Situation auf dem Aachener Arbeitsmarkt beobachtet werden. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag mit 136.338 leicht über dem Vor-Pandemieniveau (Juni 2019 = 136.167).

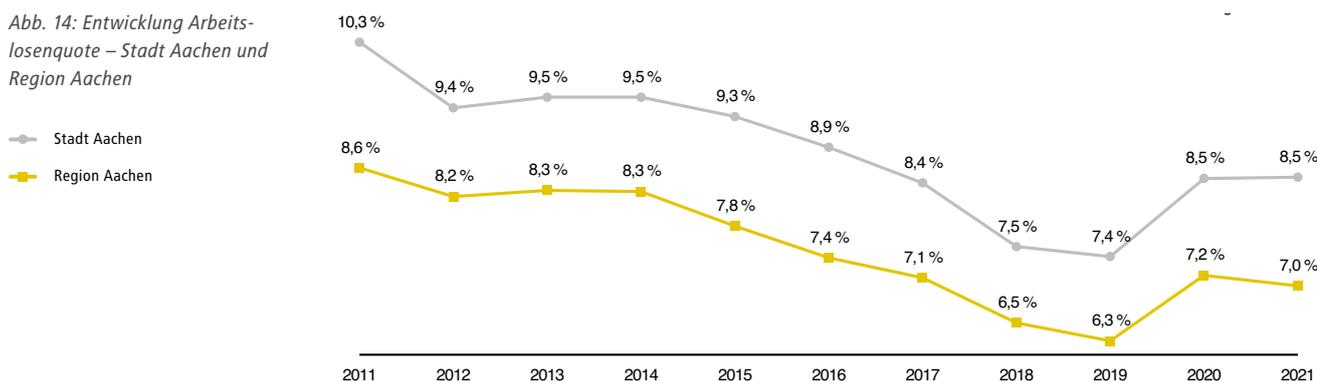
Abb. 13: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen



Gleichzeitig stieg die Zahl der Aachener*innen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgingen, wieder mit der Dynamik der Vorjahre an. Der Zuwachs betrug 3.133 Personen. Somit belief sich die Gesamtzahl der in Aachen wohnhaften Beschäftigten auf 95.548. Weitere Informationen zu den Pendlerverflechtungen in der Region finden sich im Kap. 6 – Euregionale Wohnraumentwicklung.

Die Analyse der Arbeitslosenstatistik macht deutlich, dass viele Aachener*innen von Arbeitslosigkeit in den Corona-Jahren 2020 und 2021 betroffen waren. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg zwischen 2019 und 2020 in Aachen um 1,1 Prozentpunkte auf nun 8,5 % an. Auch im Jahr 2021 blieb dieser relative Wert in der Stadt Aachen, trotz der absoluten Zunahme an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen und in Aachen wohnhaften Beschäftigten stabil (s.o.). Die gesamte Region Aachen⁶ war 2020 ebenfalls von zunehmender Arbeitslosigkeit betroffen. Jedoch sank dort die Arbeitslosenquote im vergangenen Jahr leicht auf 7,0 % ab, liegt damit aber immer noch deutlich über dem vorpandemischen Wert von 6,3 %. Insgesamt endet damit die positive Entwicklung der letzten Jahre auf dem Arbeitsmarkt in Aachen abrupt. Zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich ab, dass die Corona-Pandemie mittel- bis langfristig den Arbeitsmarkt in Aachen beeinflusst. Inwiefern diese pandemisch bedingten Entwicklungen und die im Zuge des Ukraine-Krieges zu beobachtende hohe Inflation die allgemeine Kaufkraft der Aachener*innen und damit auch indirekt die Wohnraumnachfrage beeinträchtigen wird, kann erst im Laufe der nächsten Jahre sinnvoll analysiert werden.

Abb. 14: Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen



1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Die derzeit negative bzw. stagnierende Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, die maßgeblich auf die wirtschaftlichen Probleme im Rahmen der Corona-Pandemie zurück zu führen ist, kann insbesondere für Menschen, die immer noch oder erst ganz neu von Arbeitslosigkeit betroffen sind, eine große Herausforderung darstellen. Für viele dieser Menschen ist es nicht möglich, ihren Lebensunterhalt eigenständig zu erbringen. Zudem reicht nicht automatisch jeder Arbeitsplatz aus, um ein Leben selbstständig zu finanzieren. Daher ist zur sozio-ökonomischen Einordnung der Entwicklung nachfolgend zu betrachten, inwiefern die Aachener Bevölkerung in ihrem Lebensunterhalt auf finanzielle Unterstützung des Staates angewiesen ist (Transferleistungsbezug).

Für Menschen ohne eigenes Einkommen oder für niedrige Einkommensgruppen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII) zu beziehen.

⁶ hierzu gehören die Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau

Entgegen des stagnierenden Trends auf dem Arbeitsmarkt fiel im vergangenen Jahr die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung zur Erbringung ihres Lebensunterhalts angewiesen sind, deutlich. Im Berichtsjahr 2021 waren

nur noch 10,7 % der Aachener*innen im Bezug entsprechender Leistungen (2020 = 11,2 %, 2019 = 11,0 %, 2018 = 11,3 %, 2017 = 11,7 %) – der niedrigste Wert seit 2005. Absolut waren mit 27.718 Personen insgesamt 1.396 Personen weniger im Transferleistungsbezug. Neben den statistisch erfassten Leistungsempfänger*innen gibt es noch eine Dunkelziffer „verdeckter Armut“ von Menschen, die leistungsberechtigt wären, oft aber aus Scham oder Angst vor Stigmatisierung keinen Antrag stellen. Ursache hierfür kann zum einen in einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung liegen, die es vielen Aachener*innen ermöglicht, ihren Lebensunterhalt wieder selbstbestimmt und aus eigener Kraft zu bestreiten. Auf der anderen Seite lösen die Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt der vergangenen Jahre und das schnell schrumpfende Wohnungsangebot im unteren Preissegment sowie der Verlust vieler öffentlich geförderter Wohnungen (vgl. Kap. 3 & Kap. 4) Verdrängungseffekte aus. Menschen mit geringem Einkommen sowie Familien und Alleinerziehende mit hohem Wohnraumbedarf finden auf dem lokalen Wohnungsmarkt keine passenden Angebote mehr und stehen häufig vor der Wahl, in zu kleinen Wohnungen in Aachen weiter zu leben oder ihre tatsächlichen Wohnraumbedarfe im Aachener Umland, das deutlich günstigere Wohnkosten aufweist, zu decken. Ein Umzug aus Aachen weg ist somit oft die einzig verbliebene Strategie, die individuelle Wohnraumsituation an neue Lebensumstände anzupassen bzw. bisher bestehende Defizite zu beseitigen.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum eigenständig zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Die Zahl der Aachener Haushalte, die zum Stichtag 31.12.2021 Wohngeld bezogen stieg im vergangenen Jahr um 160 auf nun 1.855 Haushalte an (Vorjahr = 1.695 Haushalte)⁷. Der durchschnittlich monatliche Anspruch an Wohngeld stieg erneut deutlich auf 217 €, nachdem dieser die Jahre vor 2020 jeweils bei ca. 170 € lag⁸.

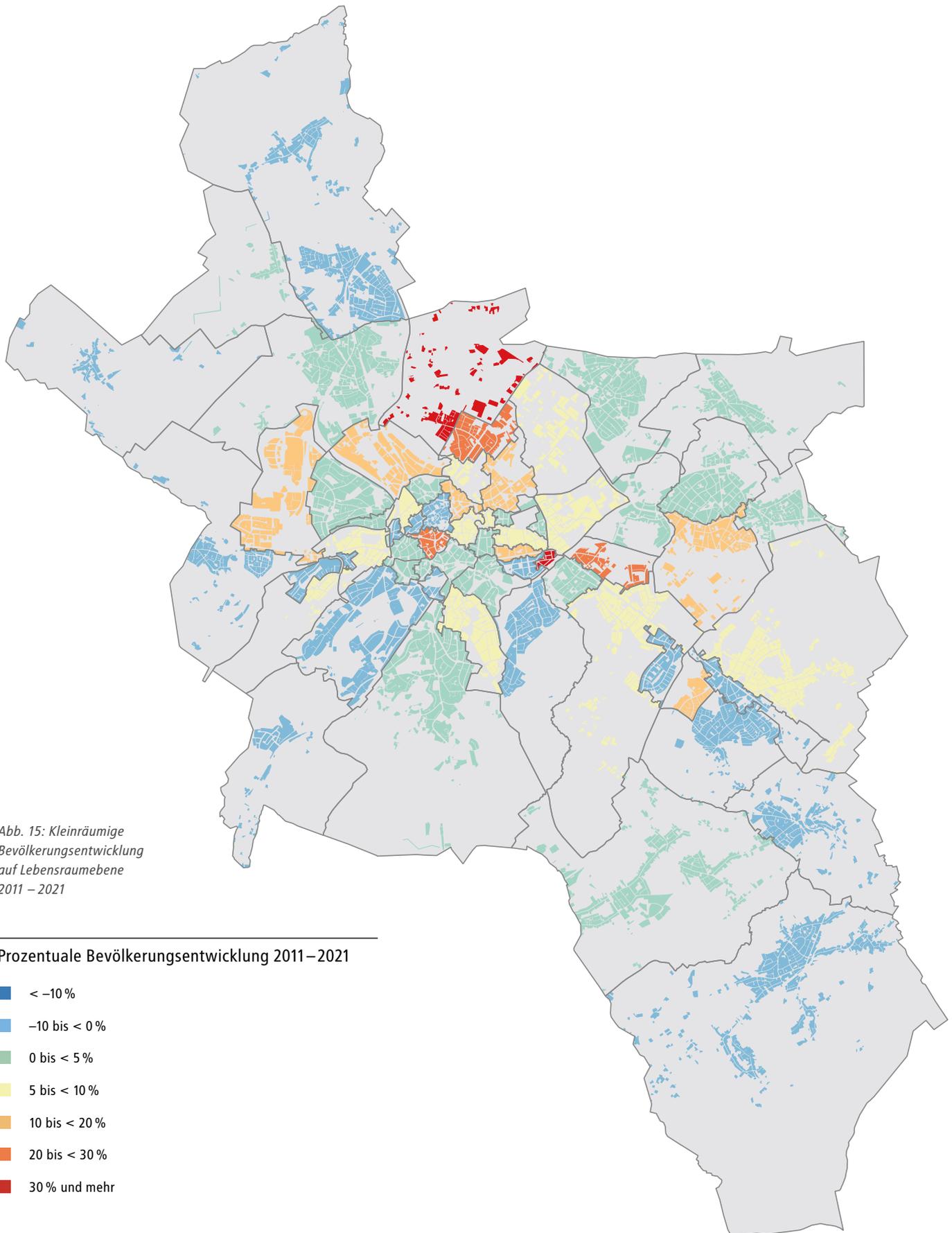
⁷ 2020 = 1.695 HH, 2019 = 1.521 HH, 2018 = 1.749 HH, 2017 = 1.823 HH, 2016 = 1.852 HH

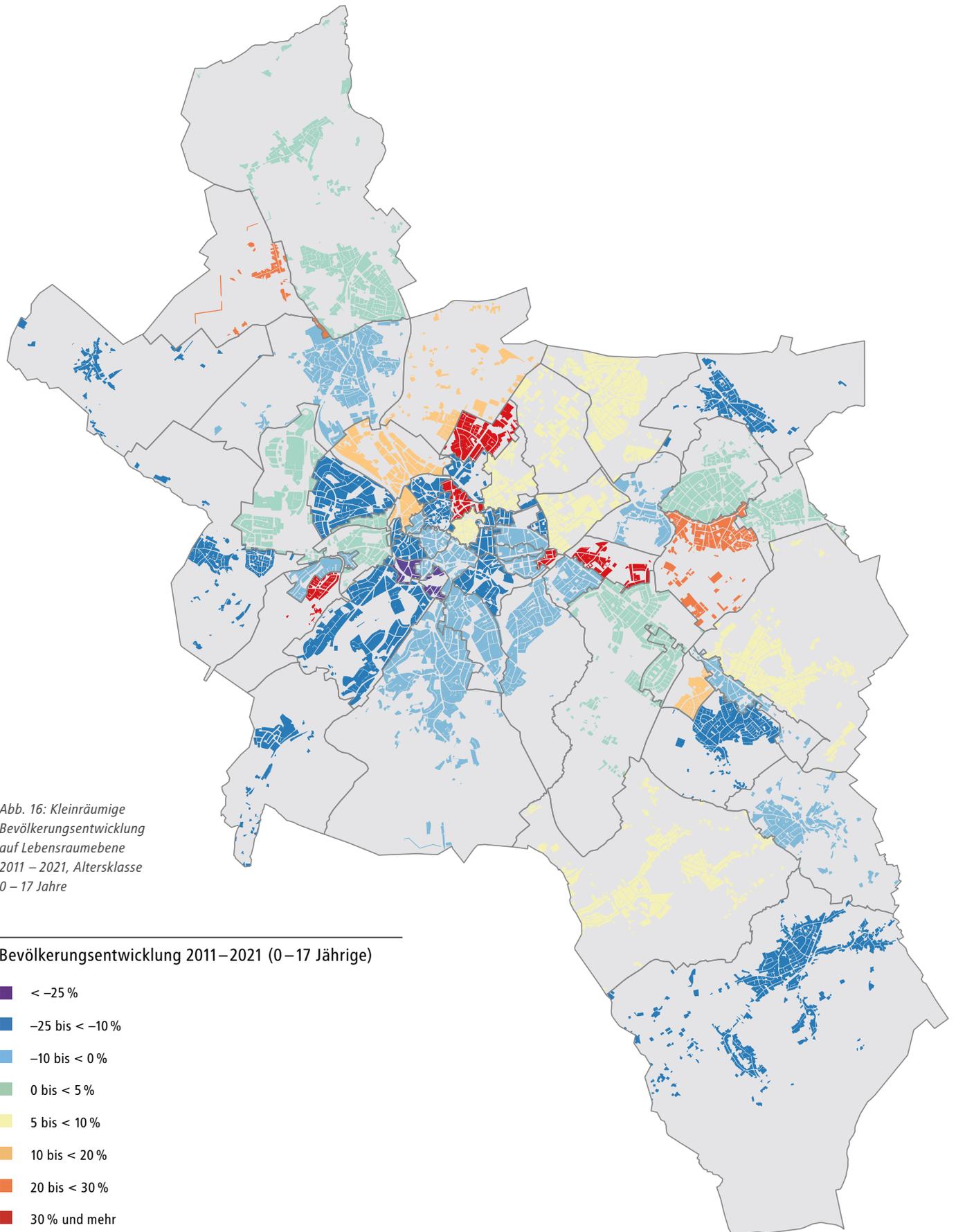
⁸ 2020 = 194 €, 2019 = 169 €, 2018 = 169 €, 2017 = 172 €, 2016 = 178 €

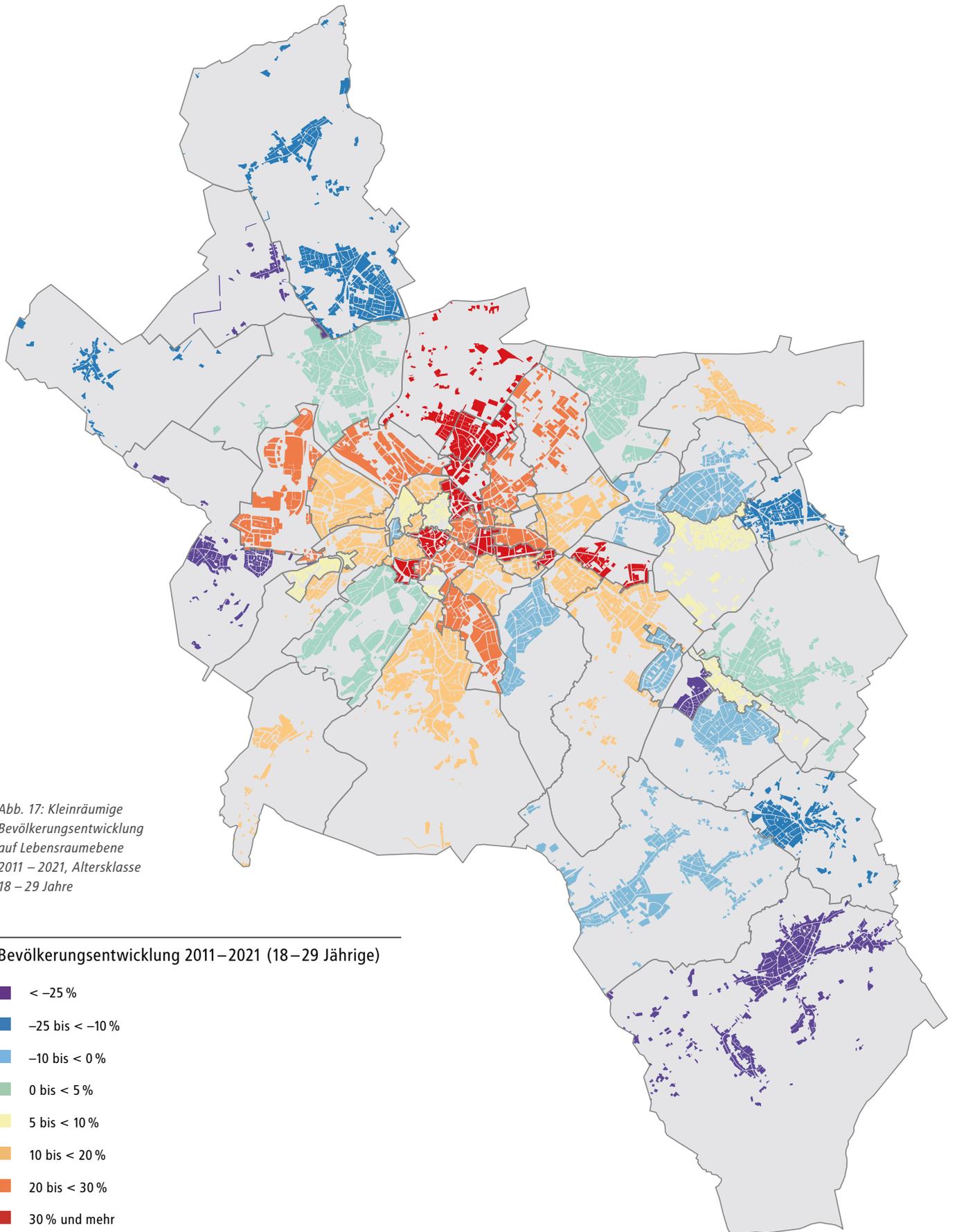
Zwischenfazit Nachfragefaktoren

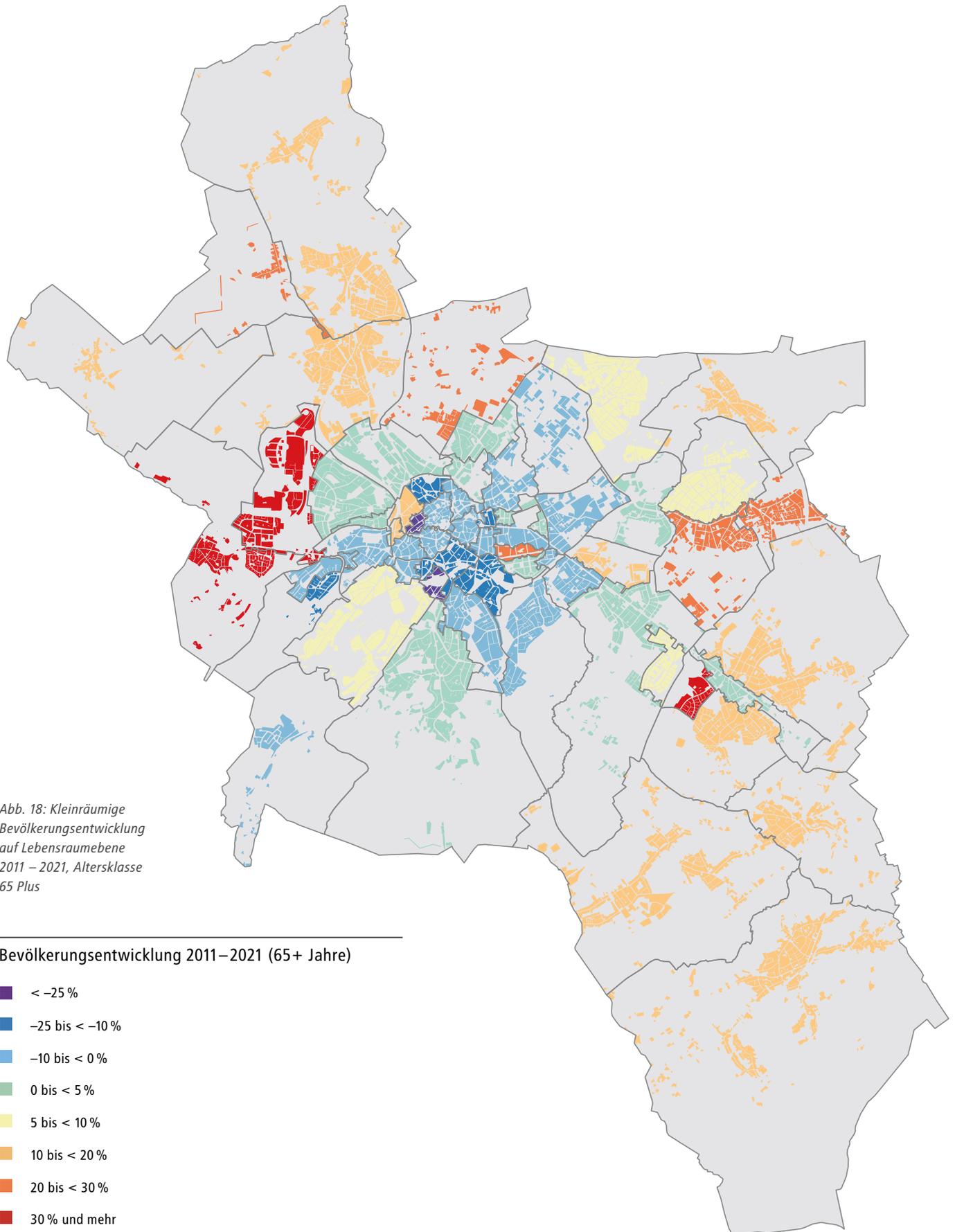
Die stagnierende Bevölkerungsentwicklung in Aachen seit Beginn der Corona-Pandemie lässt sich deutlich durch internationale Reisebeschränkungen und die kurzfristige Umstellung der Hochschullehre auf Online-Formate, die keine Präsenz mehr voraussetzten, erklären. Mit der Rückkehr von Präsenzformaten an den Hochschulen und kaum noch bestehenden Einschränkungen bei der Einreise für internationale Studierende muss von einer Rückkehr des Bevölkerungswachstums, eventuell sogar von einer stärkeren, nachholenden Entwicklung ausgegangen werden.

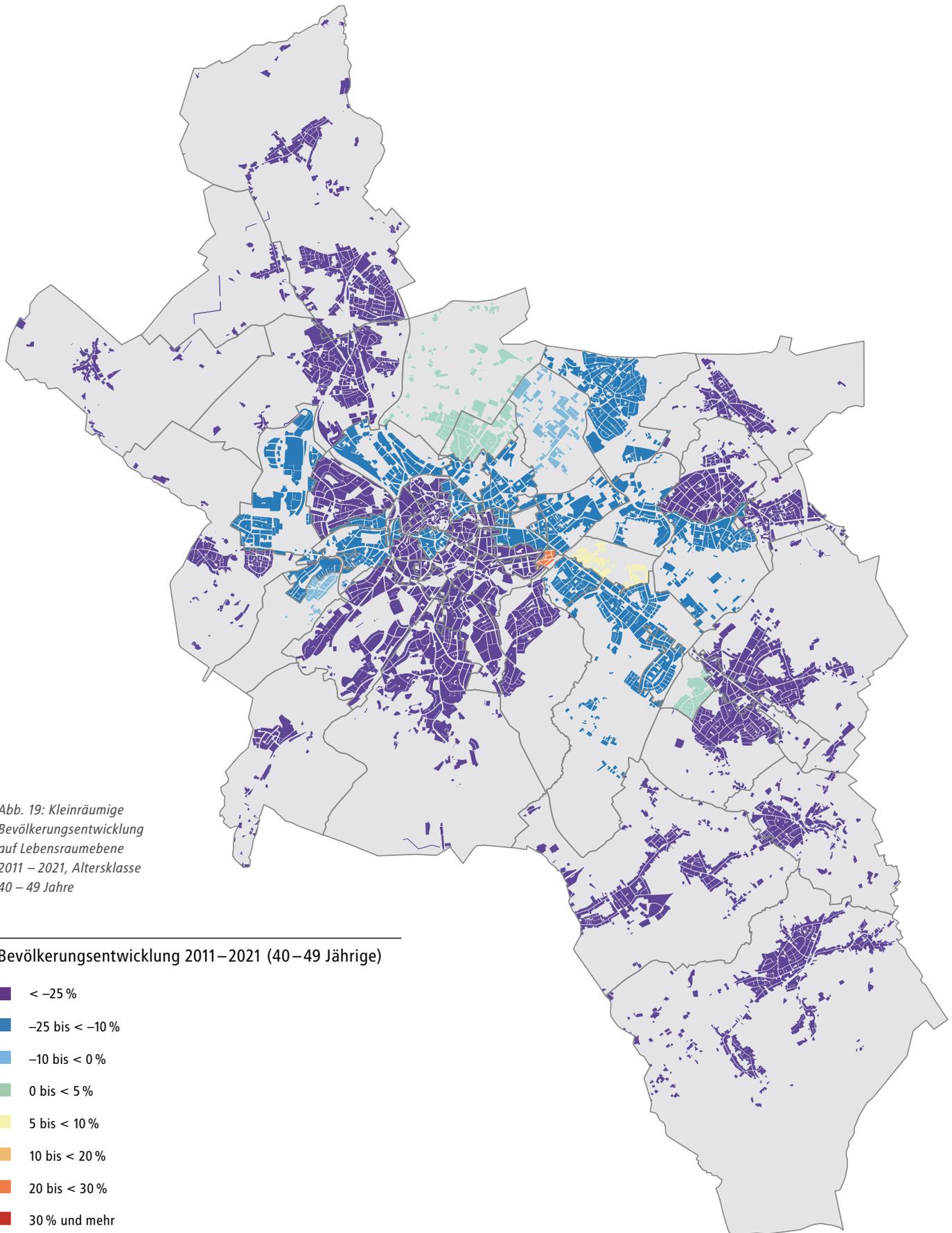
Dabei ist für eine bedarfsgerechte und sozial orientierte Quartiers- wie auch Wohnraumentwicklung eine räumlich differenzierte Betrachtung unbedingt notwendig. Je nach Lebensraum und Bevölkerungsalter lassen sich vollkommen unterschiedliche Entwicklungen beobachten. Verknüpft dargestellt wird das Zentrum Aachens jünger und gewinnt an Bevölkerung, die äußeren Bezirke hingegen verlieren leicht an Bevölkerung und werden älter. Ursächlich für Wachstum bzw. Rückgang sind häufig neue Wohnbauprojekte bzw. ein größerer Bestand an älteren Einfamilienhäusern. Dabei wird die Wohnungsnachfrage vielfältiger (internationale Aachener*innen) und was die Ausstattung und das Wohnumfeld angeht auch anspruchsvoller (demographischer Wandel). Entsprechend adressiert das 2022 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Handlungskonzept Wohnen im Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt wohnungspolitischen Handelns diesen Anspruch um bedarfsorientierte, nachhaltige Wohn- und Lebensraumstrukturen zu schaffen. Neue kommunale Instrumente werden die integrierte Quartiersanalyse als standardisiertes Planungstool und ein Quartiers-Check sein, um die ambitionierten Ziele zu erreichen. Insgesamt gilt es als Stadt, sozio-ökonomisch bedingte Segregations- und Gentrifizierungseffekte zu verringern und Wohnraum für alle Aachener*innen zu sichern.











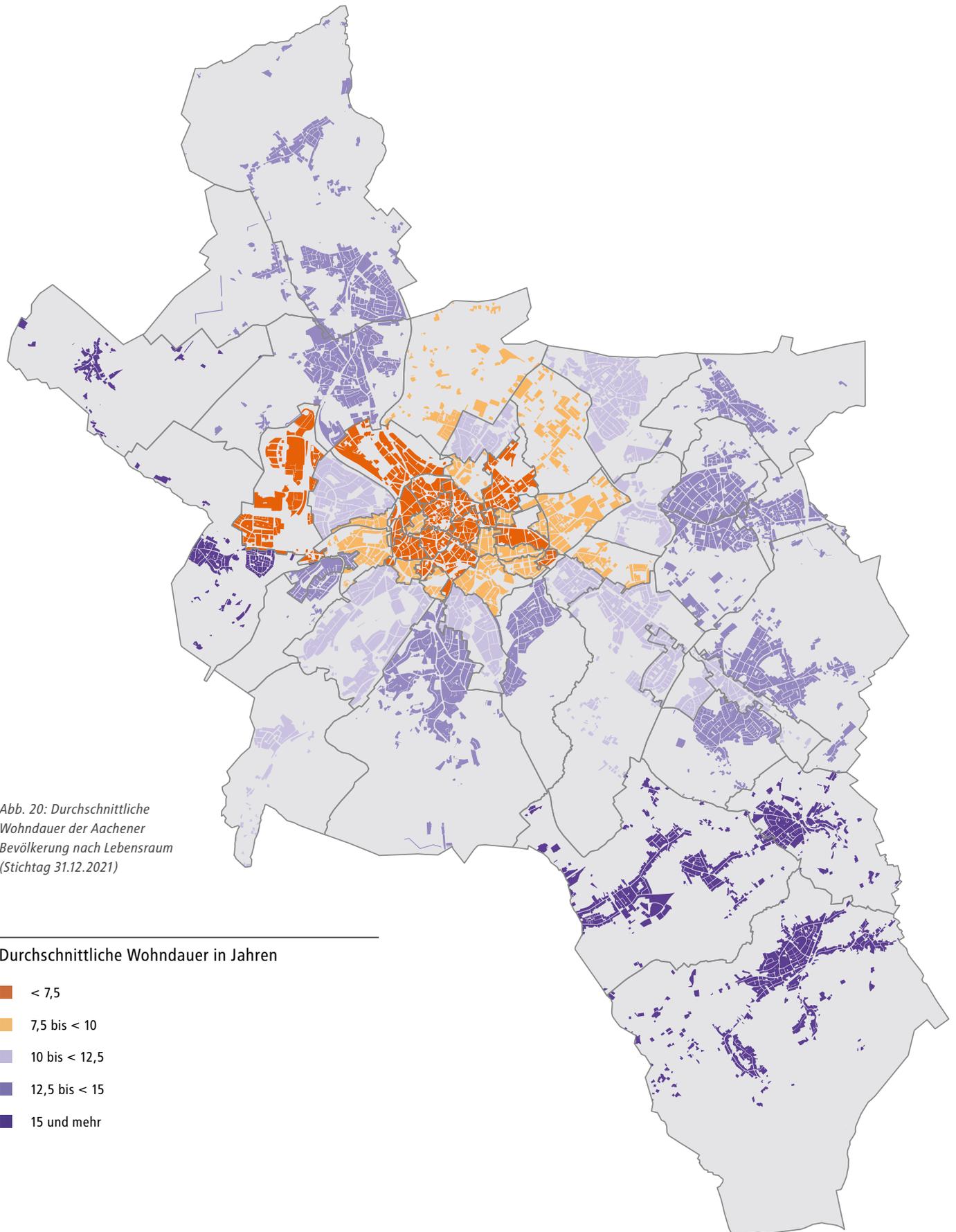


Abb. 20: Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2021)

2021



**Lichtenbusch – Objekt privater Investor*innen
mit 7 geförderten Wohneinheiten**

2 Angebotsfaktoren

Den lang- wie kurzfristigen Entwicklungen der Wohnungsnachfrage steht das Wohnungsangebot und die für die Kosten von Finanzierung und Bau eines Wohnbauprojektes relevanten Faktoren gegenüber. Am Ende entscheiden diese über die Gesamtkosten sowie Realisierungschancen eines solchen Projektes und geben vor dem Hintergrund der Rendite- und Verwertungserwartungen der Immobilieninvestor*innen einen Ausblick auf die zukünftige Preisgestaltung und Anspannungstendenzen im Wohnungsmarkt. Neben langfristigen Entwicklungen wie den seit sieben Jahren konstant steigenden Grundstückspreisen oder die bis Anfang 2022 über viele Jahre fallenden Hypothekenzinsen für Immobilienkredite zeigen die aktuellen Entwicklungen auf, dass weltpolitische Umbrüche wie die Corona-Pandemie oder der Ukraine-Krieg direkten Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung ausüben. Exemplarisch hierfür zu nennen ist der rasante Anstieg der Baukosten für Wohnbauprojekte, der durch beide Ereignisse angefeuert wurde (s. u.). Auch die Niedrigzinsphase für Immobilienkredite, die seit 2015 zu einem langanhaltenden Boom im Gewerbe geführt hat, ist spätestens durch die hohe Inflation im Zuge des Ukraine-Krieges und den nun sprunghaft gestiegenen Finanzierungskosten vorerst beendet und wird sich ebenfalls preissteigernd auf das Wohnungsangebot wie auch auf die individuellen Wohnkosten (vgl. Kapitel 3) auswirken.

2.1 Bodenmarkt

Steigende Bodenpreise sind ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein belastbarer Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist und wie sich die Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln werden. Als Kennzahlen stehen der Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise zur Verfügung.

Seit 2015 ist in Aachen bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser und für alle Arten von Einfamilienhäusern eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Der Bodenindex für Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 143,5 Indexpunkte an. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich innerhalb von sechs Jahren noch stärker von 102,8 Punkten auf 159,4 Punkte in 2021.

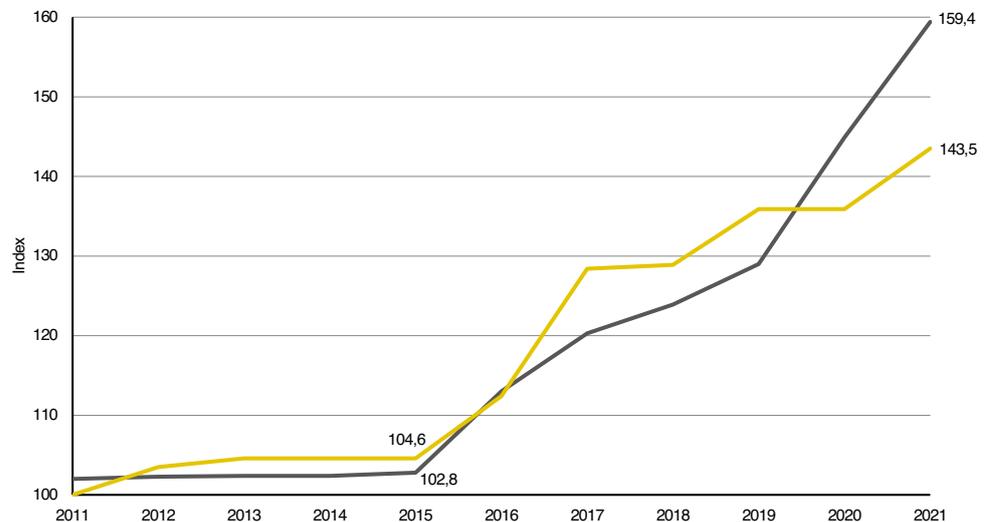
Neben der Flächenknappheit ist diese enorme Entwicklung seit 2015 vor allem auf die sprunghafte Zinsvergünstigung bei Hypothekendarlehen auf weit unter 2 % zum Jahr 2015 (siehe folgendes Kapitel 2.2) und den hierdurch angeheizten Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Wertzunahmen und dem sicheren Sachwert wirken auf Investor*innen gerade zu Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Einem abnehmenden Angebot an Entwick-

⁹ Vgl. folgende zwei Studien zur Thematik:
LBS Research/Feedbaxx (2020): Auswirkungen von Corona auf Wohnumfeld und Wohnwünsche – August 2020. URL: https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp.
Wüstenrot (2020): Studie zum Einfluss von Corona auf individuelle Wohnsituation – Juli 2020. URL: <https://www.ww-ag.com/de/newsroom/news-und-publikationen/artikel/528704>.

lungsf lächen steht also eine anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken zur Umsetzung von Bauvorhaben entgegen. Als Folge des bisherigen Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden. Beim außergewöhnlich starken Anstieg des Indexes für Individualwohnungsbauf lächen in den letzten beiden Jahren (s. Abb. unten) spielen zudem schon erste Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bodenmarkt eine weitere Rolle. Dabei ist bei vielen Menschen vor dem Hintergrund mehrerer Lockdowns und Ausgangsbeschränkungen im Verlaufe des letzten Jahres von einer gesteigerten Attraktivität von Einfamilienhäusern mit eigenem Garten und Freiflächen auszugehen⁹. Entsprechend reagiert der Markt auf die sich ändernde bzw. auf die vermutete positive Nachfrageentwicklung mit dynamischeren Preissteigerungen.

Abb. 21: Bodenindexreihen für die Stadt Aachen

— Geschosswohnungsbau
— Individualwohnungsbau

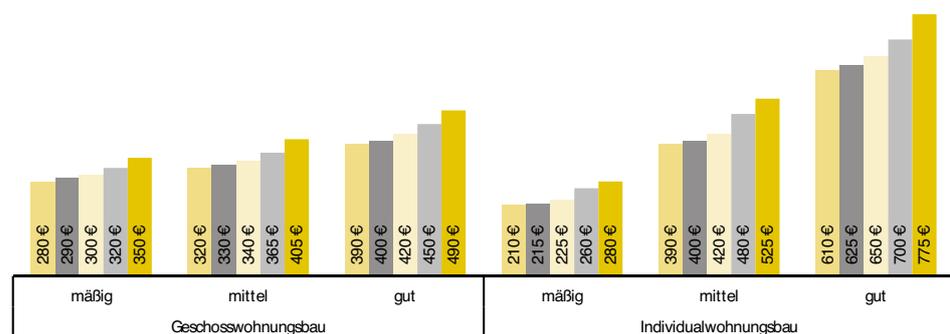


Neben dem Bodenindex geben auch die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise im Stadtgebiet Aachen.

Analog zu den Bodenindexreihen entwickeln sich die Baulandpreise ab 2015 in allen Aachener Lagen, insbesondere aber für mittlere und gute Lagen im Individualwohnungsbau, steil nach oben (s. nachfolgende Abb.). In mittleren Lagen erhöhte sich der Baulandpreis für ein Einfamilienhaus auf 525 €/qm, eine prozentuale Verteuerung seit 2017 von 34,6 %. In guten Lagen stieg der Bodenpreis im selben Zeitraum um 27,1 % auf jetzt 775 € je Quadratmeter Bauland an – allein im letzten Jahr stieg der Preis um 10,7 % sprunghaft an. Baugrundstücke,

Abb. 22: Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter

■ 2017
■ 2018
■ 2019
■ 2020
■ 2021



auf denen Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich fast ähnlich stark. Hier sind Teuerungsraten von rund 25 % zu beobachten, die auf eine dynamische Marktentwicklung schließen lassen.

Der Anstieg der Bodenpreise wirkt sich unmittelbar auf die Kosten für Eigentumsobjekte und Mieten aus. Kapitel 3 verdeutlicht diesen Zusammenhang. Darüber hinaus wird die Bodenknappheit in den nächsten Jahren ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum darstellen. Dabei wird es insbesondere für Immobilienentwickler*innen, die in bezahlbarem Wohnraum investieren möchten, immer schwieriger passende Flächen für Neubauvorhaben zu mobilisieren.

Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, hat die Stadt Aachen in den zurückliegenden Jahren eine Vielzahl an wohnungspolitischen Instrumenten eingeführt, die den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sichern sollen. Besonders hervorzuheben sind dabei das Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung, der Baulandbeschluss, eine aktive Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb, die Reaktivierung der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht und die Einführung der Konzeptvergabe. Zudem erfasst die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel, zusätzliche Flächenpotentiale zu erschließen. Darüber hinaus wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen neu aufgestellt und zusätzliche Wohnbaupotentiale identifiziert. Das Thema wird nun primär im kürzlich beschlossenen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen behandelt und im Rahmen des dort beschriebenen Aktionsfeldes 3: Sozialgerechte Bodennutzung intensiv weiterentwickelt. Zielsetzung ist es demnach, die Bodenpolitik der Stadt Aachen stärker am Gemeinwohl auszurichten und deutlich von Marktinteressen abzugrenzen. Neue Handlungsinstrumente, die nun bei der Umsetzung dieser wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Stadt Aachen vorbereitet und eingeführt werden, sind unter anderem die Wohnbauentwicklung auf Basis von strategischem Grunderwerb, niederschwellige Konzeptverfahren nach Qualität, Stärkung der Beratungsstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte, Aufbau einer Dachgenossenschaft als Träger*innenstruktur für solche Wohnprojekte sowie die forcierte Nutzung der Landesprogramme zur Flächenentwicklung Bau.Land.Partner und Bau.Land.Kommune (vgl. Stadt Aachen (2022): Handlungskonzept Wohnen).

Wichtig in diesem Kontext ist es zudem in eine intensivere Kooperation mit den Umlandkommunen bei der Wohnraumentwicklung einzusteigen. Diesem Themenfeld widmet sich demzufolge auch das Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung im Handlungskonzept Wohnen. Oberstes Ziel ist es, gemeinsam mit den euregionalen Nachbarkommunen die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung zu gestalten, um diese optimal und nachhaltig zu entwickeln. Der Fokus liegt auf der bereits initiierten Umsetzung folgender neuer bzw. bereits existenter Instrumente:

- Dem Zukunftsforum Regionales und Euregionales Wohnen zur Etablierung einer Kommunikationsplattform mit den Nachbarkommunen, das erstmals im 4. Quartal 2022 stattfinden wird.
- Die Ergänzung des Wohnungsmarktberichtes um eine (eu-)regionale Perspektive,

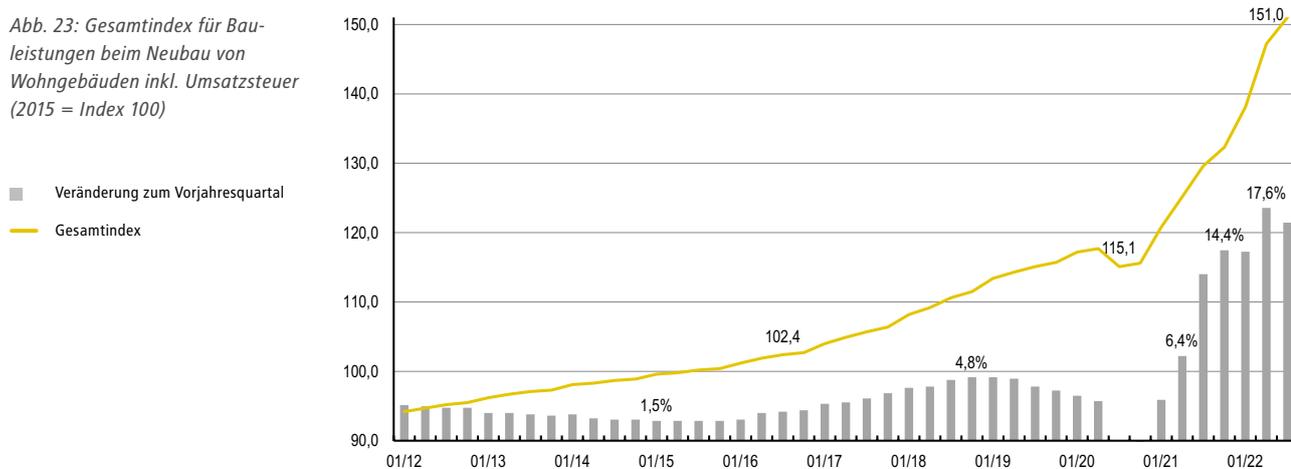
- sowie die weitere Zusammenarbeit und Nutzung der Daten des Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein.

Ausführliche Informationen zu diesem Themenbereich und den einzelnen Instrumenten sind im Kapitel 6 zu finden.

2.2 Baukosten

Ein weiterer Kostenfaktor auf der Wohnungsangebotsseite sind die Baukosten – hierzu zählen Materialkosten, Arbeitskosten, Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und weitere Kostenelemente. Der Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100), der in der Abbildung unten dargestellt ist, zeichnet die Entwicklung der Endpreise für Investor*innen nach, also einschließlich Umsatzsteuer, Veränderungen der Produktivität und Gewinnmargen der ausführenden Bauunternehmen. Einem moderaten Anstieg bis ins Jahr 2015 folgte ein in Folge des einsetzenden Immobilienbooms etwas steilerer Anstieg der Baukosten bis Ende 2018. Danach entspannte sich die Entwicklung der Kosten leicht. Die im Zuge der Coronapandemie befristete Senkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr 2020 sorgte dann sogar für einen kurzzeitigen Rückgang der Baukosten. Die erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen aller Art führte seit Anfang 2021 zu einer rasenden Verteuerung, im letzten Quartal 2021 stiegen die Preise zum Vorjahresvergleich um 14,4 % an. Weiter angefacht wurden die Kostensteigerungen dann ab Februar 2022 durch den Krieg in der Ukraine und die gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise. Im zweiten Quartal 2022 verteuerten sich die Bauleistungen um 17,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Gesamtindex lag im dritten Quartal 2022 bereits bei 151,0 Punkten – das heißt, die Gesamtbaukosten für den Neubau von Wohngebäuden haben sich seit 2015 um über 50 % verteuert.

Abb. 23: Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2015 = Index 100)



Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Baukosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden zu beobachten. Der aktuell rasant steigende Kostenfaktor wird sich unmittelbar auf die Preisgestaltung bei der Vermarktung zukünftiger Eigentums- und Mietwohnobjekten auswirken und zu einer weiteren Verteuerung führen. Gleichzeitig werden aufgrund der fehlenden Planungssicherheit bereits geplante und genehmigte Bauvorhaben bis auf weiteres verschoben¹⁰. Zudem

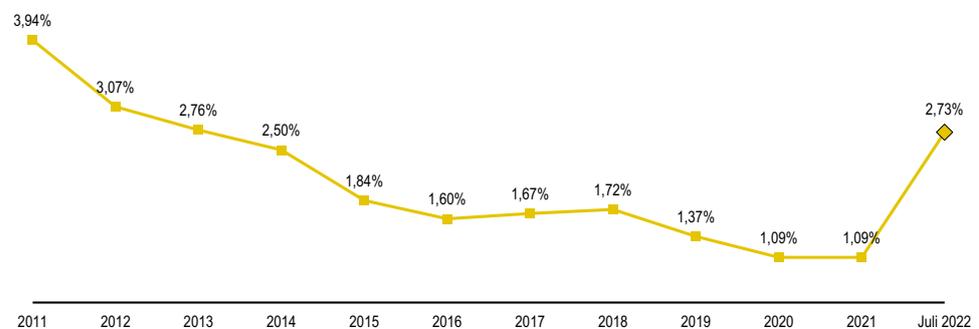
¹⁰ Wie beim Wohnbauprojekt „Emil – Wohnen am ehemaligen Zoo“ an der Lochnerstraße in Aachen. Vgl. Aachener Zeitung – Online: Wohnkomplex am Westpark wandert in Warteschleife. 18.10.2022.

kommt es auch zu krisenbedingten Insolvenzen großer Bauunternehmen wie der Essener Harfid GmbH, die im Falle des Bauprojektes Bluegate am Hauptbahnhof Aachen im September 2022 zum vorläufigen Baustopp geführt hat¹¹.

2.3 Kapital- und Finanzmarkt

Neben den Bodenpreisen und Baukosten sind die aktuellen Kapitalmarktbedingungen ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf zukünftige Investitionen in Wohnraum (Neubau und Bestand) und damit auf das Wohnungsangebot. 2021 blieb der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank erneut auf dem historischen Tiefstand des Vorjahres von 1,09 %. Damit existierte aus Perspektive des Kapitalmarktes ein bisher beispiellos investitionsfreundliches Klima für Immobilienvorhaben. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die stark steigenden Inflationsraten, machen allerdings eine kurzfristige Erweiterung des Berichtshorizontes auf tagesaktuelle Zahlen notwendig. So liegt der betrachtete Zinssatz im Juli 2022 mit 2,73 % bereits wieder auf dem Niveau von 2013. Schon jetzt ist mit einer investitionshemmenden Wirkung des Kapitalmarktes auf den Wohnungsbau zu rechnen. Ein Ende der nach oben gerichteten Zinsdynamik ist ebenfalls nicht absehbar (Stand 09/2022) und kann zu weiteren negativen Auswirkungen auf Neubau- und Sanierungsvorhaben führen.

Abb. 24: Entwicklung Hypothekenzins mit 5–10-jähriger Laufzeit



Der attraktive Zinssatz hätte in den vergangenen Jahren rechnerisch grundsätzlich zu einer Kostenreduzierung der Projekte führen können. Dass sich oft ein gegenteiliger Effekt abzeichnet, liegt neben den teureren Boden- und Erschließungskosten und den derzeit dynamisch steigenden Baukosten, auch daran, dass Wohneigentum und Bauland mangels Alternativen zunehmend zur Geldanlage – für Kleinanleger*innen ebenso wie für internationale Immobilienentwickler*innen und Anlagefonds – werden. In der wissenschaftlichen Diskussion der Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten wird diese Entwicklung als „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ beschrieben. Folge sind u. a. vermehrte Spekulationstendenzen, die auf kurzfristige Wertgewinne und deren Ausschöpfung ausgerichtet sind¹². Sind für Aachen bisher Einzeleigentümer*innen und die großen lokalen Immobilienunternehmen für die Bautätigkeit prägend gewesen, ändert sich diese Investitionsstruktur mit Blick auf die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit deutlich. Gerade bei den besonders renditestarken Wohnbauvorhaben im Hochschul Umfeld agieren in Aachen vermehrt internationale Immobilienfonds und -entwickler*innen, deren Finanzprodukte mit Immobilienbezug eine globale Reichweite aufweisen¹³. Dies führt durch die erhöhte Nachfrage ebenfalls zu Preisanstiegen sowohl im Wohnungsbau als auch im Verkauf von Bestandsimmobilien.

¹¹ Vgl. Aachener Zeitung – Online: Insolvenz legt Großbaustelle am Hauptbahnhof lahm. 27.09.2022.

¹² Musil, R. (2019): Immobiliengeographie. Braunschweig, S. 245ff.

¹³ Bspw. SIGNA Holding, Catella Group, Bonava/NCC, Bouwfonds Property Development, Value One

Für den Bereich des preiswerten Wohnraums bedeutet dies, dass er in urbanen Räumen häufig nur noch, wenn überhaupt, in den einfachen Lagen realisiert werden kann. Daher ist es von hoher Relevanz für die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Aachen, dass für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW zurzeit ebenfalls Investitionsanreize geschaffen werden. In der Vergangenheit wurden die Förderkonditionen daher jährlich angepasst und deutlich verbessert um weitere Anreize für Investitionen in die soziale Wohnraumversorgung zu schaffen (vgl. Wohnungsmarktbericht 2020 & 2021). Mit den Anpassungen für das laufende Förderjahr 2022 wurde nun auch der Klimaschutz als ein Schwerpunkt der Mietwohnraumförderung (für Neubau und Bestandsmaßnahmen) und der Förderung von Wohnheimen für Studierende und Auszubildenden eingeführt. Das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauauf Förderung“ ergänzt die Investitionsanreize des Landes NRW durch ein eigenes städtisches Fördermodell.

Die Kapitalmarktbedingungen sind auch für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd zu bewerten und haben sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Kritisch zu bewerten bzw. negativ beeinflussend wirkt jedoch der weiter oben erwähnte Zusammenhang von attraktiven Zinskonditionen und Baulandverteuerung. Zugleich erzeugt der momentane Kapitalmarkt für den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gleichzeitig eine gegenläufige Wirkung. Die niedrigen Zinsen sorgten insbesondere in der Vergangenheit für erhebliche Anreize bei Investor*innen – mittels Umschuldungen – ihre Bindungen frühzeitig abzulösen (vgl. Kapitel 4). Mittlerweile wurden die Förderrichtlinien dahingehend angepasst, dass eine vorzeitige Tilgung keinen Einfluss auf die festgeschriebene Restlaufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen hat.

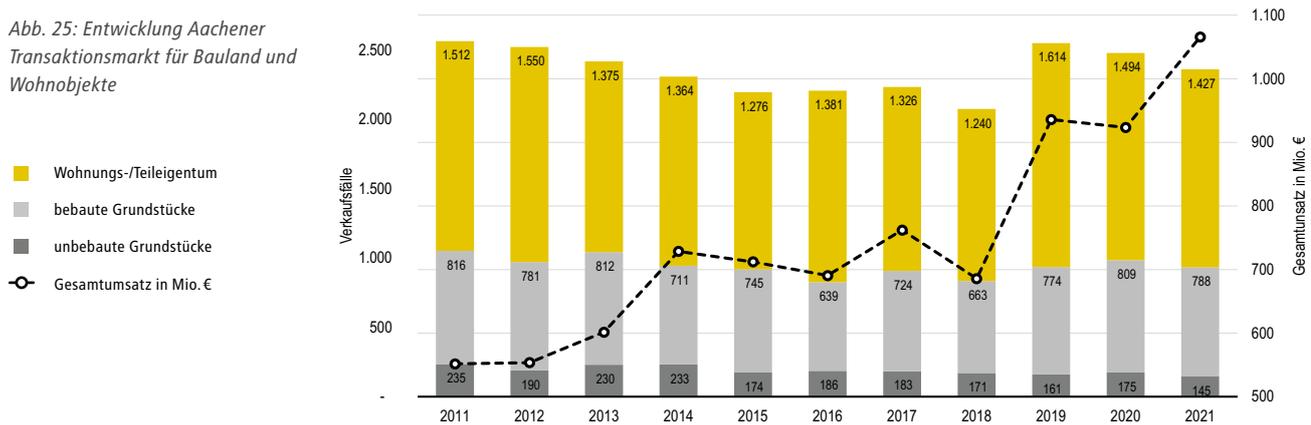
2.4 Wohnungstransaktionsmarkt

Ein weiterer Teilmarkt, der einen vorgelagerten Effekt auf den Wohnungsmarkt besitzt, gleichzeitig aber auch das Interesse an Wohnimmobilien widerspiegelt, ist der Wohnungstransaktionsmarkt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bietet in seinen halbjährlichen Berichten einen guten Überblick über das bundesweite Marktgeschehen. Dabei stellt das BBSR fest, dass Großtransaktionen mit hohem Verkaufsvolumen das gesamte Marktgeschehen immer stärker beeinflussen. Auffällig ist, dass die öffentliche Hand bei Wohnungsportfolios von über 800 Wohnungen in den vergangenen fünf Jahre nicht mehr als Verkäufer in Erscheinung getreten, in den Jahren 2019 und 2021 aber selber als Käufer größerer Wohnungsbestände geführt wurde. Die ist ein deutliches Indiz dafür, dass insbesondere Kommunen im Rahmen der eigenen Wohnungspolitik wieder vermehrt als Akteur*innen mit relevantem kommunalen Wohnungsbestand auf dem lokalen Wohnungsmarkt auftreten möchten um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten sichern zu können.

Auf regionaler und lokaler Ebene geben die Berichtszahlen des Gutachterausschusses einen guten Überblick über das Marktvolumen zu unbebauten Grundstücken, zu bebauten Grundstücken sowie zu Wohnungseigentum. Deutlich zu erkennen ist, wie sich die zunehmende Flächenknappheit in den sinkenden Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke widerfindet. Im Jahr 2021 wurden für die Stadt Aachen nur noch 145 solcher Verkaufsfälle registriert. Gleichzeitig scheint das Geschäft mit bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum seit 2019

enorm an Fahrt aufgenommen und der Aachener Wohnungsmarkt das Interesse weiterer zahlungskräftiger Investor*innen wie auch Käufer*innen geweckt zu haben. Neben dem im Vergleich zu den Vorjahren signifikant höheren Niveau an Verkaufstransaktionen, stieg der Gesamtumsatz nochmals stärker an – von 2018 bis 2021 um 55,4 % auf nun erstmals über eine Milliarde€ allein im Stadtgebiet Aachen (2021 = 1.065.800.000€).

Abb. 25: Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte



Wie im vorherigen Kapitel dargelegt, bringen neue, im Finanzmarkt verwurzelte Akteur*innen, die häufig von weitaus höheren Renditeerwartungen als Privatvermieter*innen oder traditionelle regionale Familienunternehmen angetrieben sind, mitunter neue Herausforderung für die Stadt Aachen mit sich. Die hierdurch zu erwartende weitere Anspannung des Wohnungsmarktes wird sich verstärkt negativ auf sozio-ökonomisch benachteiligte Nachfragegruppen auswirken. Die Sicherung und der Ausbau öffentlich geförderter Wohnungen und die Rekommunalisierung von ausreichend großen Wohnungsbeständen werden vor diesem Hintergrund auch in Zukunft städtische Aufgaben ersten Ranges bleiben.

2.5 Touristische Kurzzeitvermietung und Wohnraumschutzsatzung

Die zunehmende Beliebtheit von Homesharing-Portalen zur Vermietung von Privatunterkünften zu touristischen Zwecken hat in den letzten Jahren insbesondere in attraktiven urbanen Räumen zur Zweckentfremdung von Wohnraum geführt. Dabei ist ein eigenes globales Wohnungsmarktsegment entstanden, das in den Übergangszonen rechtlicher Bestimmungen für Mietwohnungen und Hotelwirtschaft operiert. Weltmarktführer in diesem Markt ist das US-amerikanische Unternehmen Airbnb. Über seine Online-Plattform werden aktuell rund 7 Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten und 191 Ländern auf der ganzen Welt an hunderte Millionen von Gästen vermittelt.

Gewinnt dieses Marktsegment schnell an Bedeutung, können sich hieraus drei unerwünschte Effekte für lokale Wohnungsmärkte ergeben, die bereits wissenschaftlich belegt sind¹⁴:

- Regulärer Wohnraum wird dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies gilt insbesondere für zentrale und beliebte Lagen.
- Aufgrund der besseren monetären Verwertungsoptionen wird ein Preisdruck auf den regulären Wohnungsmarkt erzeugt. Dabei kommt es auch zu Verdrängungsprozessen.

¹⁴ Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie*. Braunschweig, S. 245ff.

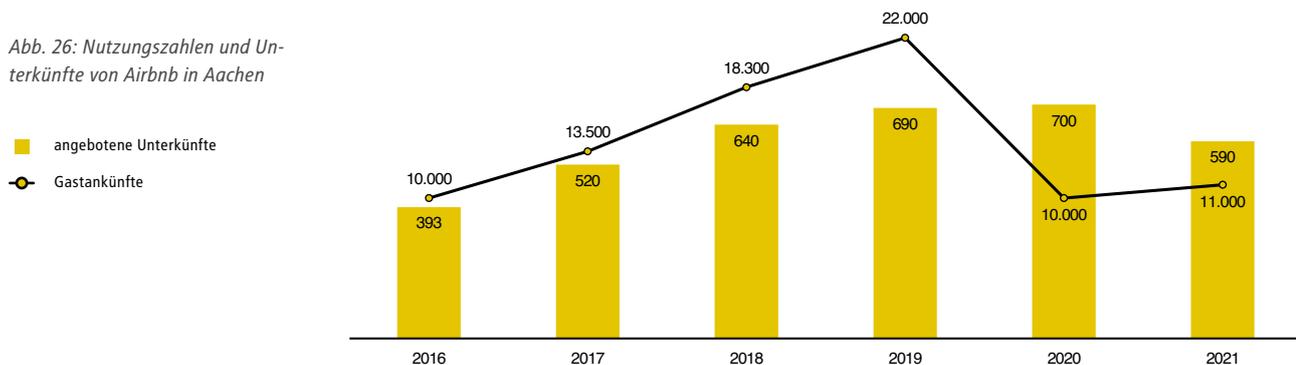
- Häuser und Straßen mit hohem Anteil an kurzfristig vermieteten Wohnungen sind oft von Lärmbelastigungen und einem veränderten sozialen Umfeld betroffen.

Die Stadt Aachen hat sich daher diesem Thema frühzeitig angenommen. Seit 2016 erhält sie von Airbnb eine Eigenauskunft zur Struktur und dem Umfang des Angebots in Aachen. Zu beachten bleibt, dass diese Werte weder auf ihre Validität noch auf Vollständigkeit hin überprüft werden können, dennoch ermöglichen sie eine erste Bewertung der Entwicklung des Marktes. So war der Wert der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet und damit faktisch dem Wohnungsmarkt entzogen werden, bis 2018 rasant auf 200 Wohnungen gestiegen.

Die vergangenen drei Jahresberichte von Airbnb enthielten keine Aussage mehr über den prozentualen Anteil der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet wurden. Dieser Wert ermöglicht es, vergleichsweise valide Aussagen darüber zu treffen, wie viele der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte dem regulären Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen. Jedoch führt der Bericht auf, dass es sich bei fast zwei Dritteln der Unterkünfte um komplette Wohnungen handelt. Somit besteht insbesondere bei diesen Objekten die Gefahr, dass diese dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden.

Der Einbruch touristischer, gewerblicher und privater Reisen in den Corona-Jahren 2020 und 2021 zeichnet sich deutlich in den Nutzungszahlen von Airbnb in Aachen ab (s. Abb. unten). Die Zahl der Gastankünfte lag in beiden Jahren deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Die Zahl der Menschen, die eine Unterkunft von Airbnb-Anbietern in Aachen nutzten stieg 2021 nur leicht auf 11.000 an (2020 = 10.000). Nachdem das Angebot an Unterkünften in 2020 überraschenderweise noch stabil geblieben war, nahm die Anzahl dieser im vergangenen Jahr dann deutlich um 110 ab und beträgt somit noch 590 in ganz Aachen angebotene Unterkünfte. Hierbei handelt es sich bei 390 Unterkünften um komplette Wohnungen. Diese stehen damit potentiell nicht zur Versorgung mit Wohnraum zur Verfügung. Es bleibt dabei für das laufende Jahr abzuwarten, ob die fortlaufende Pandemie nicht die Anreize für einige Anbieter*innen erhöht, ihre Unterkünfte doch wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen, um die Vorteile regelmäßiger und gesicherter Mieteinnahmen für sich nutzbar zu machen.

Abb. 26: Nutzungszahlen und Unterkünfte von Airbnb in Aachen



Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Airbnb-Gästen steigt auch während der Corona-Jahre kontinuierlich an. Hielten sich Gäste 2016 noch durchschnittlich 3,5 Nächte in einer Airbnb-Unterkunft in Aachen auf, stieg dieser Wert bis 2021 auf nun 6,1 Nächte pro Gast an.

Um in den bis zur Corona-Pandemie stark im Wachstum befindlichen Homesharing-Markt regulierend einzugreifen und die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, hat die Stadt Aachen zum 01.08.2019 als, zu diesem Zeitpunkt eine von nur fünf Kommunen in NRW, eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. Diese stellt die Vermietung von Wohnraum auf Homesharing-Plattformen wie Airbnb, sowie den Leerstand und Abriss von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt. Diese wurde aufgrund gesetzlicher Neuerungen, die durch das Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW im Juni 2021 eingeführt wurden, zum 01.03.2022 aktualisiert. Im Zuge dieser Neuerungen gelten in Aachen seit dem 01.07.2022 folgende ergänzende Regelungen für Kurzzeitvermietungen – für die privaten Anbieter*innen wie auch für die Plattformbetreiber*innen:

- Einführung eines fast vollständig automatisierten Prozesses zur Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern über landeseinheitlichen Online-Dienst
- Registrierungspflicht für Wohnraum, der für Kurzzeitvermietungen genutzt werden soll
- Betreibende von Online-Plattformen und anderer Medien dürfen nur noch Angebote mit ausgewiesener Wohnraum-ID zulassen.
- Der Bußgeldkatalog wurden entsprechend erweitert – der Bußgeldhöchstbetrag liegt nun bei 500.000 €.
- Diese Regelungen sind verpflichtend und gelten auch für die genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung. Genehmigungsfrei darf Wohnraum in Aachen bis zu drei Monaten, längstens 90 Tage im Kalenderjahr, für die Kurzzeitvermietung überlassen werden.
- Sonderregelung für Studierende: der von ihnen angemietete Wohnraum darf längstens für insgesamt 180 Tage im Kalenderjahr für die Kurzzeitvermietung genutzt werden.
- Übergangsfrist für bereits auf den Plattformen bestehende Angebote: spätestens bis zum 30.09.2022 muss eine Wohnraum-Identitätsnummer für die Unterkunft beantragt werden.

Zwischenfazit Angebotsfaktoren

Die aktuellsten Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes werden die Stadt Aachen und ihre Wohnungsmarktakteure auch in Zukunft vor gewohnte aber ebenso ganz neue Herausforderungen stellen. Neben der nach wie vor herrschenden Bodenknappheit und -verteuerung verengen die rasend schnell ansteigenden Baukosten, das Ende des Niedrigzinsniveaus auf dem Kapitalmarkt sowie die ungebrochene Attraktivität des Aachener Grundstücks- und Wohnungsmarktes, die immer mehr Finanzmarkt-basierte Investor*innen mit wachsenden Renditeerwartungen anzieht, den Handlungsspielraum der Kommune bei der Versorgung der Aachener*innen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Mit den vielfältigen Anstrengungen der Vergangenheit und den innovativen, wie gezielt entwickelten Instrumenten des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Stadt Aachen befähigt, die wachsenden Herausforderungen in diesem Teilbereich anzugehen. Der lebendige und prozessuale Charakter des Konzeptes wird dabei in Zukunft jederzeit Anpassungen erlauben, die sich beispielsweise aus weltpolitischen Umbrüchen wie dem Ukraine-Krieg ergeben und in diesem Fall enorme Auswirkungen auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes mit sich bringen.

2021



**Eilendorf – Objekt privater Investor*innen
mit 20 geförderten Wohneinheiten**

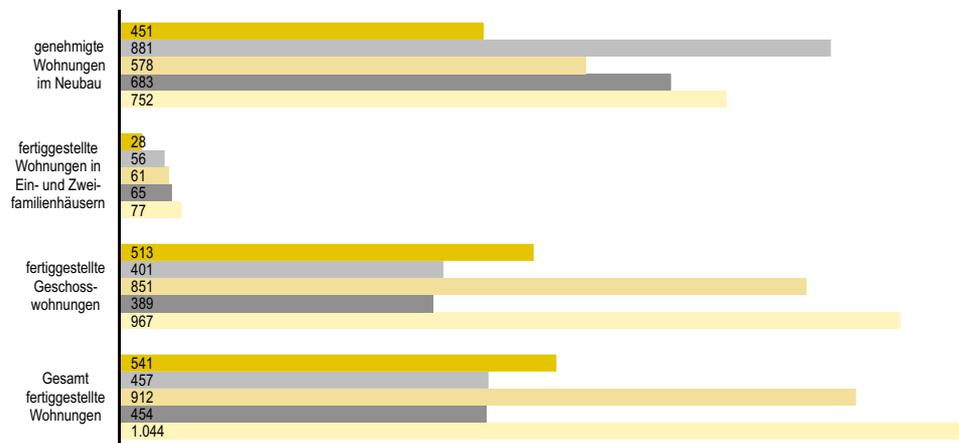
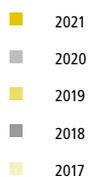
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 541 Wohneinheiten über Neubaumaßnahmen fertiggestellt. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 84 Wohnungen mehr. Davon wurden 513 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) realisiert. Der Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) verliert aufgrund fehlender bzw. teurer Baugrundstücke in Aachen immer mehr an Bedeutung (s. Kap. 2). Insgesamt wurden 2021 nur noch 28 Wohneinheiten im Individualwohnungsbau erstellt. Es handelt sich demnach mit einem Anteil von 5,2 % an allen Fertigstellungen nur noch um einen Nischenmarkt. Entsprechende Wohnwünsche werden aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an bezahlbaren Baugrundstücken zum Großteil in den anderen Kommunen der StädteRegion Aachen realisiert (siehe auch Analyse der Wanderungsbewegungen in die StädteRegion – Kap. 1). Ein positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung liegt darin, dass die knappen Baulandflächen durch den verdichteten Geschosswohnungsbau weitaus effizienter zur Gewinnung neuen Wohnraums genutzt werden, als im flächenintensiven Individualwohnungsbau.

Ebenso erfreulich für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes und dem verantwortungsvollen Umgang mit knappen natürlichen Ressourcen ist die Aktivierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden. Im Berichtsjahr sind über Bestandsmaßnahmen (Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen) 82 neue Wohnungen geschaffen worden, die zusätzlich zu den 541 durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten dem Aachener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Summe ergibt dies somit 623 neu in Aachen zur Verfügung stehende Wohneinheiten für 2021.

Abb. 27: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen



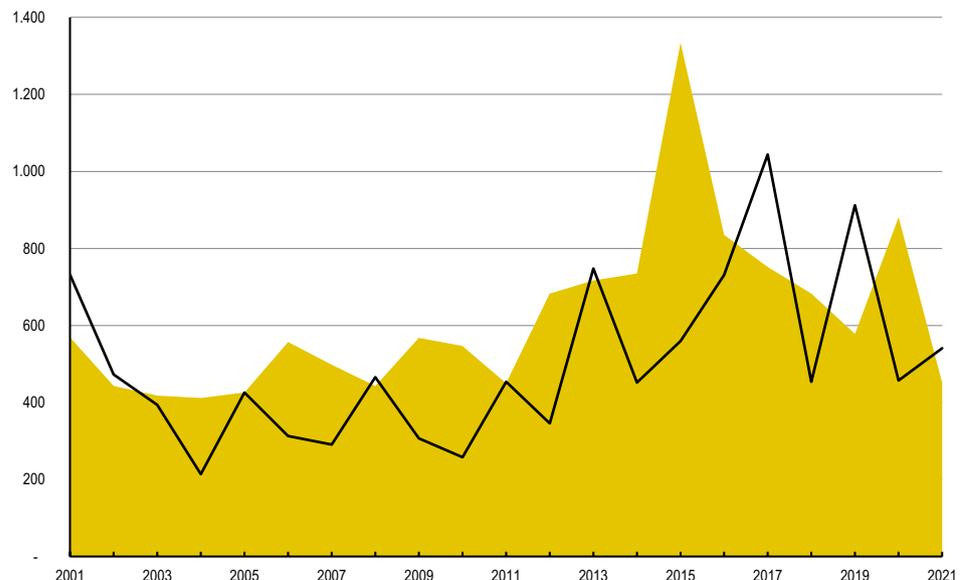
In Zukunft kann der Wohnungsmarkt in Aachen auch weiter auf neue Wohnungen bauen, die im Rahmen von Bestandsmaßnahmen entstehen und somit in Bezug auf Baumaterialien und Flächennutzung deutlich geringere Verbrauchs-

werte als Neubauten aufweisen. So ergab sich aus Abgängen und Zugängen von Wohneinheiten bei den Baugenehmigungen für Bestandsmaßnahmen ein Netto-Zugang von 202 genehmigten Wohnungen in diesem Segment. Hinzu kommen 451 genehmigte Wohnungen im Neubau. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr (= 881 genehmigte Wohnungen im Neubau) eine deutlich verringerte Aktivität zu beobachten. Für das laufende Jahr 2022 ist aufgrund der in Kapitel 2 dargestellten, schwierigen Finanzierungs- und Kostensituation für Wohnobjekte (Flächenknappheit, rasanter Anstieg der Kapitalmarktzinsen und Baukosten) ebenfalls fraglich, ob die Zahl der Baugenehmigungen wieder steigen wird.

Die folgende Abbildung stellt die langfristige Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten dar, die zum einen durch die städtische Bauaufsichtsbehörde genehmigt, zum anderen in dem jeweiligen Jahr fertig gestellt wurden. Insgesamt wird deutlich, auf welchem hohen Niveau Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren lagen.

Abb. 28: 20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten

■ Baugenehmigungen
— Baufertigstellungen



3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum

3.2.a Gesamtwohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2021 registrierte die städtische Statistikstelle insgesamt 141.695 Wohnungen und damit einen Zuwachs von 618 Wohneinheiten (Vorjahr = 141.077).

Datengrundlage Mietwohnungsmarkt

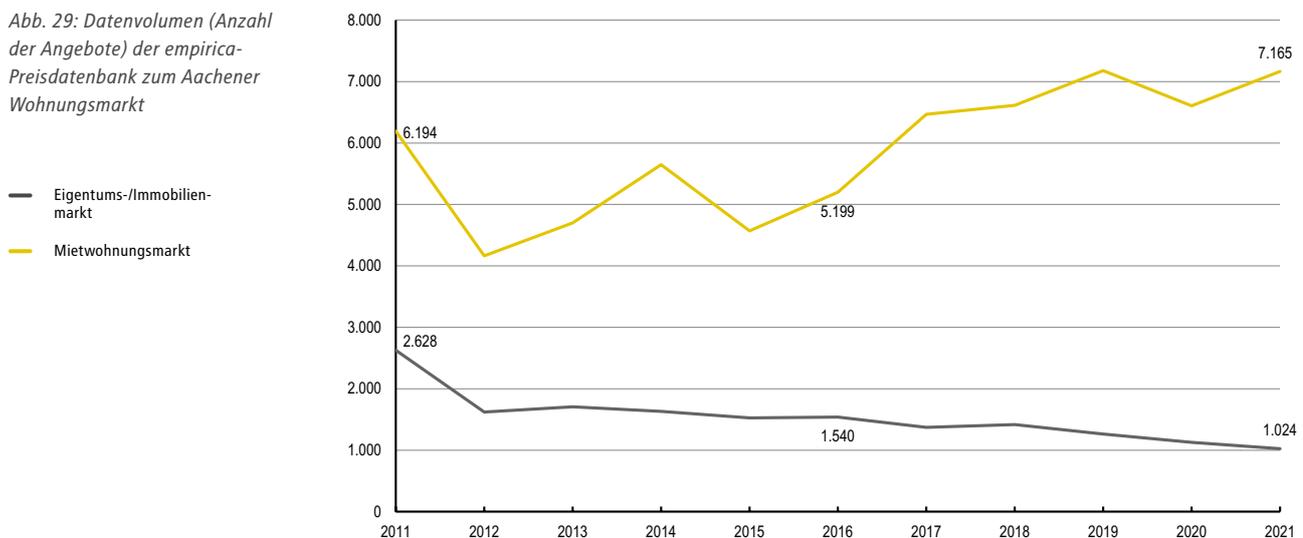
Referenzwert für die Angemessenheit der Miete einer Mietwohnung ist der Aachener Mietspiegel. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung, die es in erster Linie den Mietvertragsparteien ermöglicht, die Miethöhe einer Wohnung zu ermitteln und ggf. Mietanpassungen vorzunehmen. Die Ergebnisse des Mietspiegels dienen allein der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch die Unterscheidung in Basismiete und jeweiligen Auf- und Abschlägen ergeben sich keine Rückschlüsse auf die

Durchschnittsmiete im Gesamtwohnungsbestand oder über die Entwicklung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Aachen (Details im Anhang). Zudem ermöglicht der Mietspiegel keinen Vergleich des Mietniveaus verschiedener Kommunen, da die jeweilige Berechnungsmethodik sich unterscheidet.

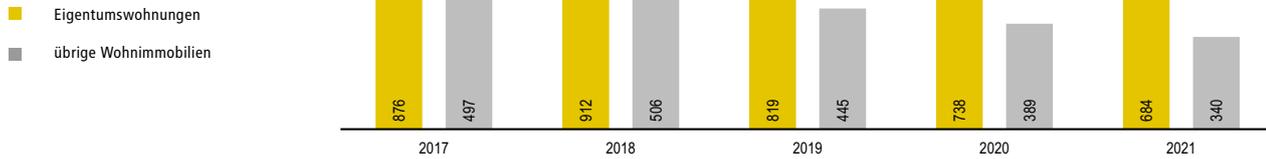
Statt des jeweiligen kommunalen Mietspiegels wird in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung standardmäßig die Mietpreisentwicklung anhand der sogenannten „Angebotsmieten“, also den Neu- und Wiedervermietungspreisen der empirica-Preisdatenbank ausgewertet, welche die Mietpreise aller zur Vermietung veröffentlichten Wohnungen – digital und analog – umfassen. Die Datenlage ist ausgezeichnet und entspricht nahezu einer Vollerhebung der Wohnungsangebote, zudem ermöglicht die gleiche Datengrundlage einen interkommunalen Vergleich. Hier liegen ausführliche Datensätze zu Lage und Qualität der in einem Jahr angebotenen Mietwohnungen, aber auch für den Eigentumsmarkt vor.

Im Jahr 2021 wurden 7.165 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten (2020 = 6.604 WE). Die Zunahme kann zu Teilen mit dem ansteigenden Wandervolumen erklärt werden (vgl. Kap. 1). Arbeitsplatz-, Wohnort- oder Wohnungswechsel wurden während des ersten Pandemiejahres tendenziell häufiger zurückgestellt. Entsprechend kamen weniger frei gezogene Wohnungen wieder als Wohnungsangebot zurück auf den Markt. Mit den vermehrten Zu- und Fortzügen nach und aus Aachen sind entsprechend wieder mehr Wohnungsangebote zu beobachten – auch wenn die innerstädtische Umzugshäufigkeit nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau liegt.

Abb. 29: Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt



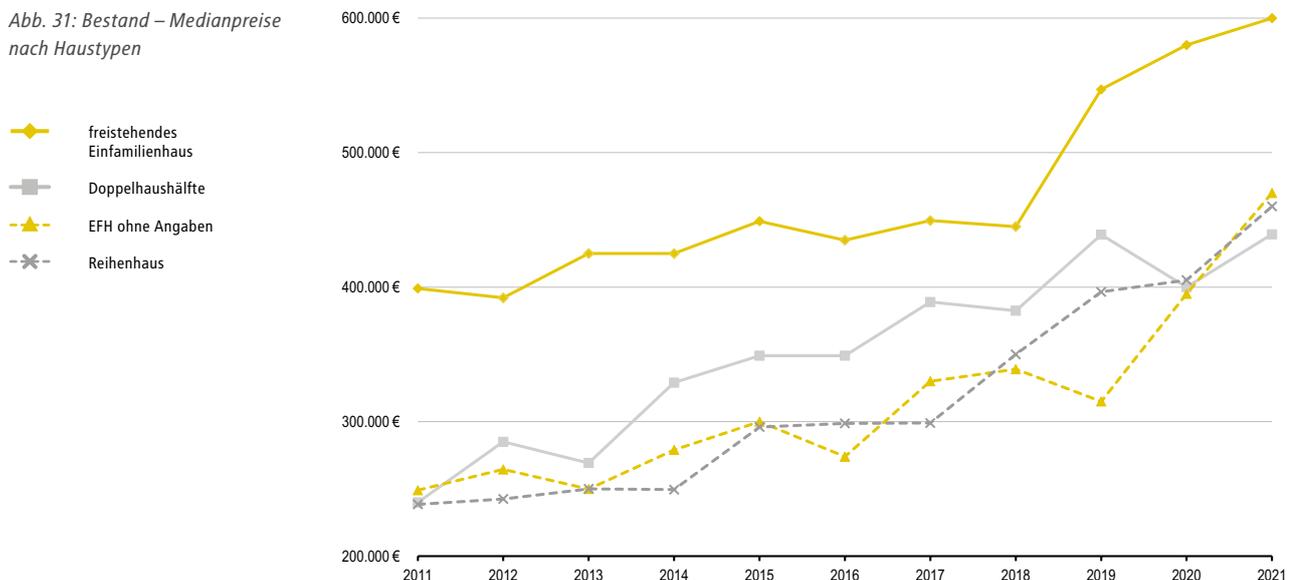
Die Zahl der Angebote auf dem Eigentumsmarkt fiel erneut auf nun 1.024 Kaufangebote (Vorjahr = 1.127 Angebote). Der stetige Rückgang an Kaufangeboten von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern, der in den letzten zehn Jahren zu beobachten ist, wird sich vor dem Hintergrund steigender Finanzierungskosten (vgl. Kap. 2) und des ungebremsten Preisanstiegs für Eigentumsobjekte (s. u.) mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass der Angebotsrückgang bei Eigentumswohnungen wie auch den übrigen Wohnimmobilien (EFH, DHH, RH etc.) gleichermaßen zu beobachten ist.

Abb. 30: Immobilienangebote –
Neubau und Bestand

3.2.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Marktdaten für die unterschiedlichen Arten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen herangezogen. Aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an Neubauobjekten bei Einfamilienhäusern wird wie in der folgenden Abbildung nur auf die Daten der Bestandsobjekte zurückgegriffen. Für Eigentumswohnungen besteht eine ausreichende Fallzahl im Neubau, so dass diese weiter unten getrennt voneinander analysiert werden können.

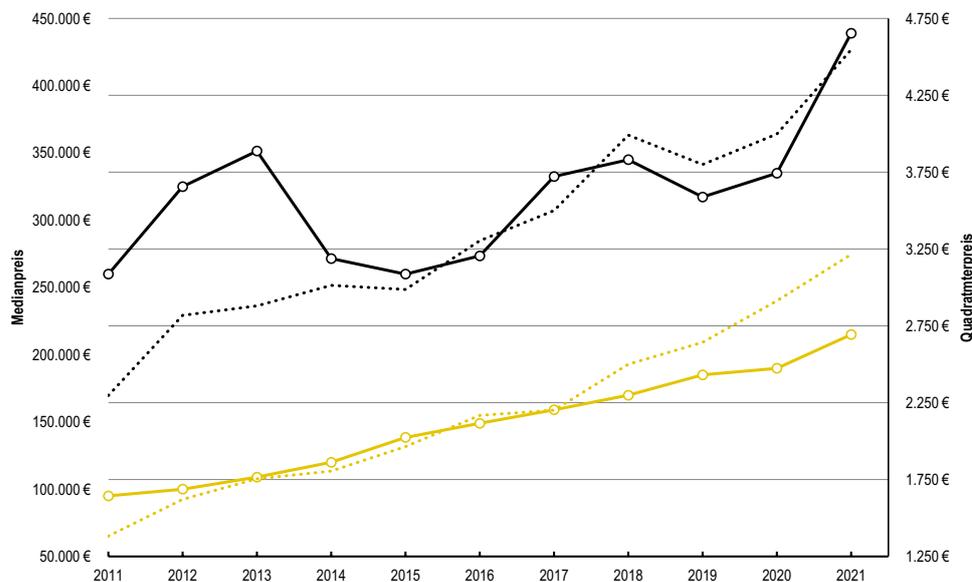
Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Medianpreise für unterschiedliche Typen von Einfamilienhäusern in den letzten zehn Jahren dar. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich in diesem Zeitraum deutlich um 50,4 %. Im Mittel waren für diesen Objekttyp im Jahr 2021 600.000€ aufzubringen. Rechnet man die üblichen Kaufnebenkosten (Notariatskosten, Grunderwerbssteuer, Makler*innenprovision) hinzu, werden Summen fällig, die kaum noch von durchschnittlich verdienenden Haushalten mit Kindern zu bezahlen sind. Ein noch rasanterer Anstieg war bei den anderen drei Objekttypen zu beobachten. Für Doppelhaushälften wurden 83,0 %, für Einfamilienhäuser ohne Angabe 88,8 % und für Reihenhäuser 92,9 % mehr verlangt als noch im Jahr 2011. In der Summe sind diese Objekttypen etwas günstiger zu bekommen, jedoch entwickeln sich die Angebotspreise weitaus dynamischer.

Abb. 31: Bestand – Medianpreise
nach Haustypen

Die folgende Abbildung zeichnet die Preisentwicklung der letzten zehn Jahre im Segment der Eigentumswohnungen nach. An den beiden durchgezogenen Linien, die den Median des Gesamtpreises für Neubau- (schwarz) und Bestandsobjekte

Abb. 32: Eigentumswohnungen:
Median- und Quadratmeterpreis im
Bestand und Neubau

- Eigentumswohnung (Bestand)
- Eigentumswohnung (Neubau)
- - - Quadratmeterpreis (Bestand)
- - - Quadratmeterpreis (Neubau)



(gelb) abbilden, lässt sich die enorme Differenz zwischen den beiden Typen erkennen. Neu errichtete Eigentumswohnungen sind meist in etwa doppelt so teuer wie Angebote für bereits bestehende Eigentumswohnungen. So wurden 2021 für eine neu errichtete Eigentumswohnung 439.000€ abgerufen. Für bestehende Eigentumswohnungen verlangten Anbieter*innen 215.000€. Etwas geringer fällt die Differenz beim Quadratmeterpreis aus, der 2021 für Neubauobjekte bei 4.546€ und für Bestandsobjekte bei 3.215€ je Quadratmeter Wohnfläche lag. Die Preisentwicklung seit 2011 lief dabei rasant ab – der Quadratmeterpreis im Neubau stieg um 98 %, der im Bestand sogar um 133 % an.

Die Schaffung von Wohneigentum, ob nun im Eigenheim oder in einer Eigentumswohnung, verteuerte sich in den vergangenen Jahren deutlich in Aachen. Die Dynamik der Preissteigerungen scheint zudem in den letzten zwei Jahren nochmals zugenommen zu haben. Neben den bis Anfang 2022 attraktiven Finanzierungsbedingungen für Immobilien werden auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ein Grund für den intensiveren Preisanstieg, der auf eine erhöhte Nachfrage schließen lässt, sein. So stieg in Folge der Pandemie die Attraktivität des Erwerbs eigener Wohnimmobilien bei vielen Menschen an. Dabei sorgten zum einen unklare Zukunftsperspektiven und der damit einhergehende Wunsch nach Absicherung der eigenen Wohnungsfrage für einen zusätzlichen Ansturm auf Wohneigentum¹⁵. Zum anderen dürfte auch die höhere Flexibilität beim Umgang mit den eigenen vier Wänden, im Vergleich zur Mietwohnung, eine Rolle gespielt haben, die beispielsweise bauliche Anpassungen zur Einrichtung eines Arbeitszimmers erleichtert.

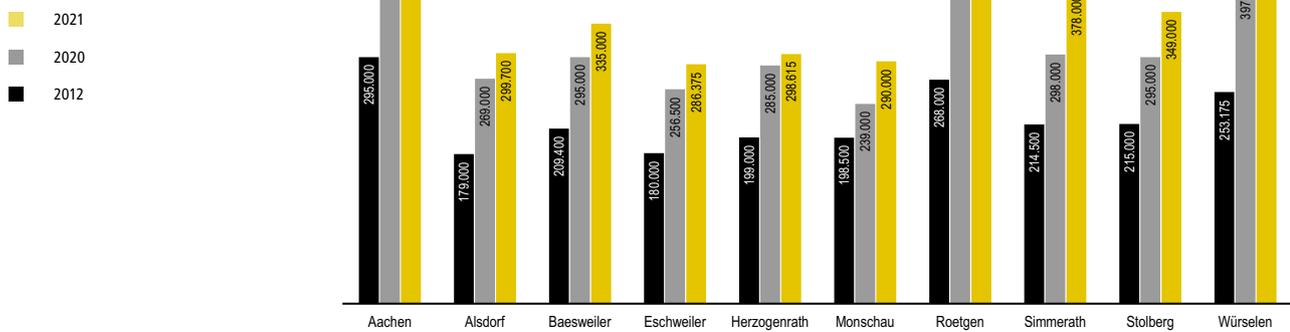
Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich

Auf Ebene der Kommunen der StädteRegion stehen die Angebotspreise für Wohnhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Fallzahl bei Verkaufsangeboten für Immobilien in den Eifelkommunen unterliegen diese Werte teils erheblichen Schwankungen, die bereits durch einzelne Objekte stark beeinflusst werden (siehe bspw. Roetgen). Der Vollständigkeit halber sind diese Kommunen mit in den Abbildungen unten aufgenommen, werden jedoch nicht explizit nähergehend interpretiert.

¹⁵ Vgl. vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2022): *Vom Krisengewinner zum Sorgenkind? – Eine aktuelle Auswertung des Wohnungsmarktes im Licht des Ukrainekrieges*. vhw-werkSTADT, Nr. 61, 08/2022.

Abb. 33: Einfamilienhäuser –
Medianpreise in der StädteRegion
Aachen in Euro

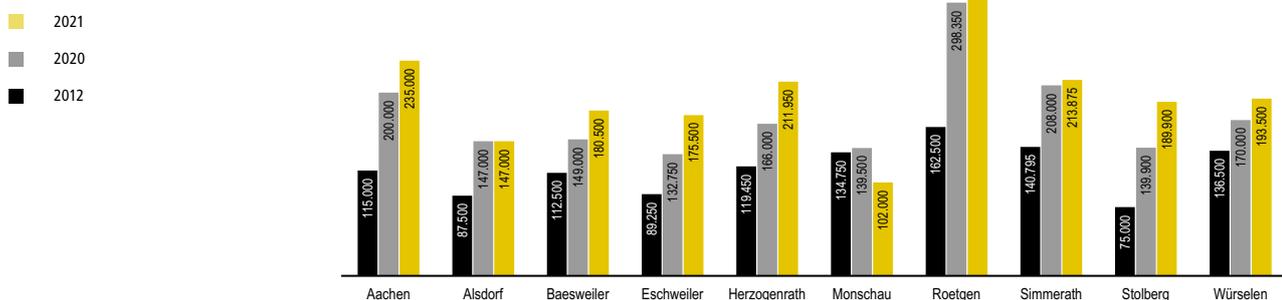


In allen der StädteRegion angehörigen Kommunen entwickelten sich die Preise in den letzten fünf Jahren deutlich nach oben. Das Oberzentrum Aachen weist dabei naturgemäß mit Abstand die höchsten Preise auf, der Medianpreis für ein Wohnhaus lag 2021 erstmals über einer halben Million Euro bei 512.500€ (s. Abb. unten). Ebenfalls deutlich höhere Preise als in den anderen Kommunen (mit Ausnahme von Roetgen), werden in Würselen mit 439.500€ aufgerufen. Ansonsten liegen die Medianpreise zwischen 349.000€ in Stolberg und 286.375€ in Eschweiler recht nah beieinander. Im Vergleich zu Aachen sind die Wohnhäuser signifikant günstiger zu haben und werden entsprechend häufig von vorher in Aachen wohnhaften Familien erworben.

Seit 2012 ist in Roetgen und Aachen die dynamischste Preisentwicklung mit einem Plus von jeweils um 74 % bei Wohnhäusern zu beobachten. Aber auch in den anderen Städteregionskommunen verteuerte sich der Erwerb von Wohnhäusern um mindestens 50 % im selben Zeitraum.

Anhand der folgenden Abbildung lässt sich die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) in der StädteRegion ablesen. Aachen und Herzogenrath liegen bei Preisen deutlich über 200.000€ je Eigentumswohnung. Aber auch die etwas niedrigeren Preise in den anderen Kommunen haben sich seit 2012 deutlich nach oben bewegt. Stieg der Preis in Aachen bereits um 74 % an, weisen die ETW-Preise in Stolberg sogar eine Verteuerung von 153 % auf, in Herzogenrath immer noch 77 %.

Abb. 34: Eigentumswohnungen –
Medianpreise in der StädteRegion
Aachen in Euro

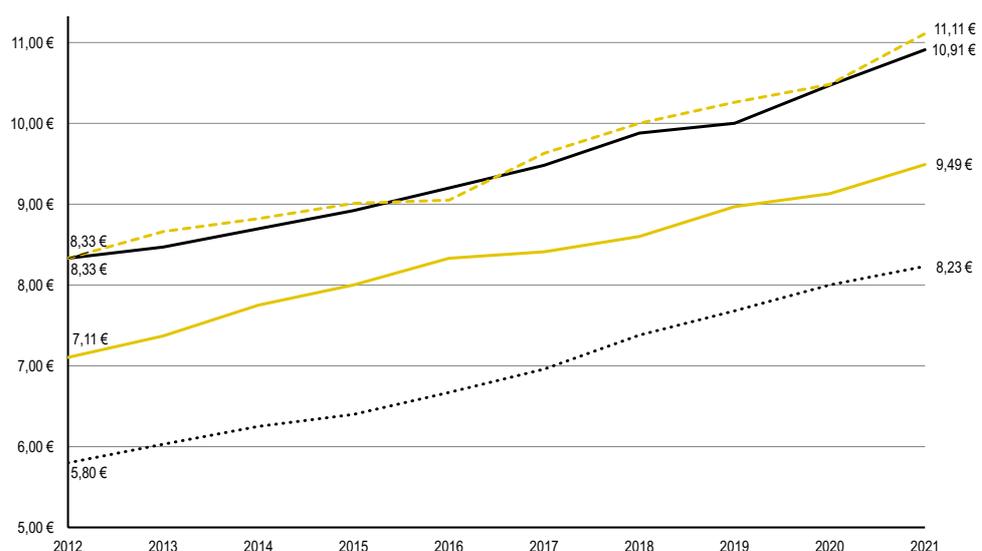


Die wachsende Wohnungsnachfrage, die vom Oberzentrum Aachen in die benachbarten Kommunen drückt, führt auch dort mit zeitlichem Verzug zu steigenden Preisen. Zudem bietet die bessere Marktsituation erhebliche Anreize für Investitionen in dieses Segment. Der Medianpreis in Roetgen muss für 2021 als Ausreißer aufgrund einer sehr niedrigen Fallzahl (= 10 Angebote) gesehen werden, womit einzelne Objekte besonders stark ins Gewicht fallen können.

3.2.c Mietwohnungsmarkt

Mietinteressenten, die im Jahr 2021 in Aachen eine Wohnung neu anmieten wollten, mussten 9,49 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kaltmiete (Medianwert) aufbringen. Die folgende Abbildung verdeutlicht die konstante Entwicklung der Angebotsmietpreise in den vergangenen Jahren. Dabei sind kaum Schwankungen zu beobachten. Im Vergleich mit den drei weiteren abgebildeten Hochschulstädten ähnlicher Größe in Nordrhein-Westfalen liegt Aachen noch deutlich hinter dem Mietniveau der beiden Schwarmstädte Münster und Bonn. Hier werden jeweils um die 11 € Kaltmiete pro Quadratmeter abgerufen. Günstiger sind in diesem Vergleich noch Wohnungen im ostwestfälischen Bielefeld (8,23 €/qm) zu mieten. Für den Vergleich der Preisentwicklung kann auf Daten ab 2012 zurückgegriffen werden. Seitdem verteuerte sich die Angebotsmiete je Quadratmeter in Aachen um 33,5 % und damit intensiver als in Bonn (+31,0 %) und Münster (+33,4 %). Nur Bielefeld verteuerte sich prozentual deutlich stärker (+41,9 %), allerdings lag der Preis 2012 mit 5,80 €/m² auf einem äußerst geringen Ausgangsniveau. Die fortlaufende Hochschul- und Campuserwicklung in Aachen und die zunehmende Flächenknappheit kann in den nächsten Jahren zu einer weiteren Marktanpassung an das hohe Mietniveau von Bonn und Münster führen. Ein mittlerer Angebotsmietpreis von über 10 €/qm kalt würde damit auch in Aachen in naher Zukunft Realität werden.

Abb. 35: Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m² in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten



Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, werden für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung

lung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet (2020/21 und 2015/16). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben.

Die folgende Karte visualisiert den Quadratmetermietpreis¹⁶ (Medianwert) aller in den Jahren 2020 und 2021 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumbene. Die räumliche Strukturierung des Aachener Stadtgebiets entlang des Angebotsmietpreises (Neu- und Wiedervermietungsmiten) ist deutlich zu erkennen. Mit Entfernung zum Stadtzentrum sinkt der durchschnittliche Angebotsmietpreis fast ausnahmslos. Die Innenstadt ist durchgehend von Quadratmeterpreisen zwischen 9–11 € geprägt. Für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen auf Wohnungssuche kommen diese Gebiete als neue Wohnoption im Regelfall nicht mehr in Frage. Vielmehr sind diese aufgrund der Preisstruktur in den meisten Fällen dazu gezwungen, sich in den noch wenigen vorhandenen innenstadtnahen Stadtvierteln mit niedrigen Mietpreisen und einer messbaren Anzahl an Mietangeboten mit Wohnraum zu versorgen. Da sich im zweiten Jahr in Folge keine Lebensräume mehr finden, die einen mittleren Angebotsmietpreis unter 7 €/m² aufweisen, fällt diese Kategorie in der Darstellung gänzlich weg. Hinzugekommen ist jedoch erstmals die Kategorie, die einen Lebensraum mit einer mittleren Angebotsmiete von 11 € und mehr ausweist. Die „Inseln des Bezahlbaren“ verschwinden stetig und konzentrieren sich weiter im Osten und Südosten der Stadt. → Abbildung 42, S. 62

Um neben dem Ist-Zustand auch die Preisdynamik der Angebotsmieten kleinräumig darstellen zu können, wird in der folgenden Karte die Entwicklung zwischen den Jahren 2015/16 und 2020/21 ausgewiesen. Die höchsten Steigerungsraten finden sich, wie in den Vorjahren, oft in den „Inseln des Bezahlbaren“, also Lebensräumen mit bisher vergleichbar niedrigen Neu- und Wiedervermietungsmiten. Um mehr als 30 % verteuerten sich Angebotswohnungen in den letzten fünf Jahren im Lebensraum Preuswald – wenn auch auf ein nach wie vor niedriges Niveau von 8,00 €/m², das fast 1,50 €/m² unter dem Aachener Medianwert liegt (s.o.). In den Lebensräumen Neuenhof, Kamper Straße, Panneschopp und Eilendorf Süd mussten neue Mieter*innen zwischen 20 – 30 % mehr für die Kaltmiete aufbringen als fünf Jahre zuvor. Einige dieser Lebensräume waren in der Vergangenheit von einem erheblichen Ausmaß an Sanierungsstau betroffen. Dementsprechend sank die Lebensqualität aufgrund des Zustands der Wohnungen und der dazugehörigen Grün- und Freiflächen auf ein für alle Bewohner*innen unbefriedigendes Niveau. Folgerichtig war es unerlässlich, im Rahmen integrierter Quartiersentwicklungsprozesse den Sanierungsstau zu beheben und die allgemeine Lebensqualität in den Quartieren zu sichern. Hieraus ergeben sich zwangsläufig Preissteigerungen für Neu- und Wiedervermietungsangebote in den Quartieren, die jedoch durch die enge Zusammenarbeit und klare Strategie der Stadt Aachen mit entsprechenden Wohnungsunternehmen auf einem moderaten Niveau gehalten werden konnten. Darüber hinaus können flächendeckend Lebensräume mit Steigerungsraten von 10–20 % identifiziert werden.

Insbesondere für Aachener*innen, die sich in der Familiengründungsphase befinden oder aus anderen persönlichen Gründen ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen, ist diese Entwicklung problematisch. Es ist anzunehmen, dass dann – wenn kein bezahlbares zentrumsnahes Wohnungsangebot mehr vorhan-

¹⁶ Nettokaltmiete

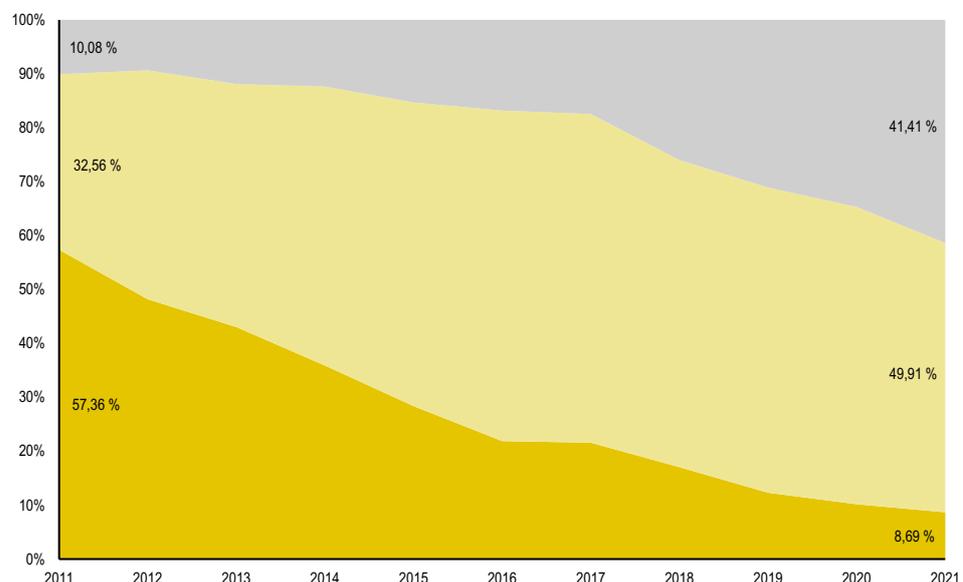
den ist – besonders einkommensschwache Haushalte sich gezwungenermaßen an den Rand der Stadt oder in die umliegenden Kommunen orientieren müssen, um in bedarfsgerechten Wohnungen leben zu können. → Abbildung 43, S. 63

3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen

Einen weiteren Hinweis auf die angesprochene Anspannung gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen, die in der Abbildung „10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Mietangebote aus der unteren Preisklasse ($\leq 7 \text{ €/m}^2$) stellten noch vor zehn Jahren mit 57,36 % Anteil am gesamten Mietwohnungsangebot das dominierende Marktsegment dar. Mittlerweile spüren Marktteilnehmer*innen mit geringem Einkommen oder haushaltsbedingt hohem Wohnflächenbedarf (Familien mit mehreren Kindern) bei der Wohnungssuche den Bedeutungsverlust dieses Segments, das 2021 nicht einmal mehr 9 % des Mietwohnungsmarktes ausmachte. Knapp die Hälfte aller Angebote liegen bei 7 – 10 € je Quadratmeter Wohnfläche. Zwei von fünf Mietangeboten (41,41 %) sind nur noch im hochpreisigen Segment von 10 € und mehr je Quadratmeter zu bekommen. Die Zunahme der hochpreisigen Mietangebote über 10 €/m² ist insbesondere in den Jahren nach 2017 zu beobachten und deutet auf den Immobilienboom dieser Zeit hin.

Abb. 36: 10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen

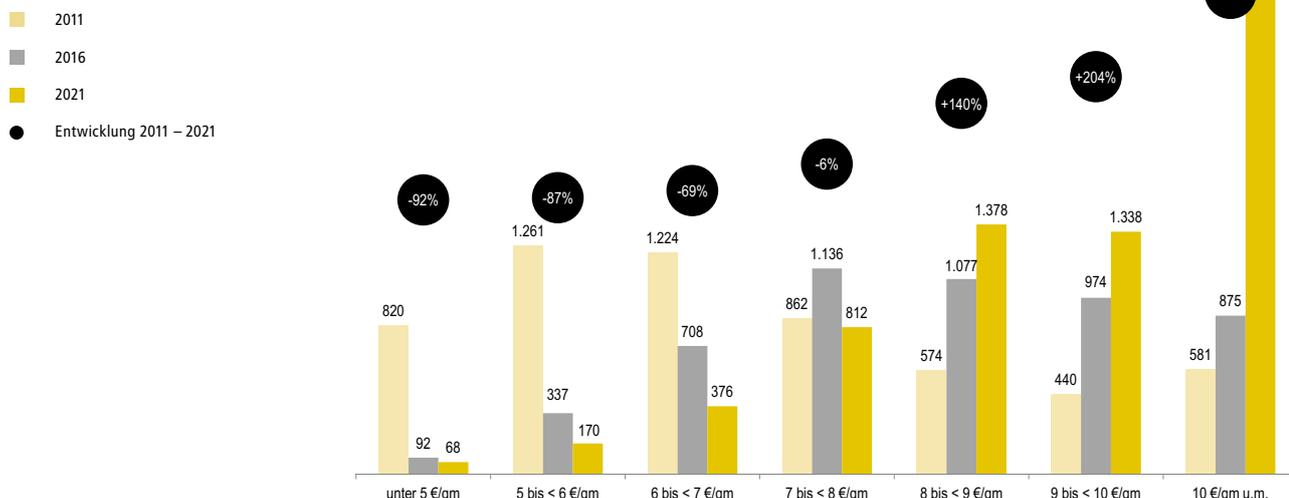
- < 7€/m²
- 7 bis < 10€/m²
- über 10€/m²



Ähnlich deutlich wird die Angebotsverschiebung in der nächsten Abbildung, die die prozentuale Darstellung der vorherigen Grafik in absoluten Zahlen und in feiner unterteilten Klassen wiedergibt. Der Wert im schwarzen Kreis gibt dabei die prozentuale Veränderung der Anzahl der Angebote innerhalb dieses Preissegments in dem dargestellten Zeitraum von zehn Jahren wieder.

Die dargestellte preisliche Angebotsverschiebung verdeutlicht die grundlegenden Änderungen, die der Wohnungsmarkt Aachens in den letzten zehn Jahren mitgemacht hat. Quadratmeterpreise von über 10 €/m² lassen sich von größeren Haushalten nur mit hohem Einkommen oder bei mittlerem Einkommen mit deutlichem Verzicht auf eigentlich benötigte Wohnfläche realisieren. Geringverdienende Haushaltstypen und Familien mit geringem bis mittlerem

Abb. 37: Anzahl Mietangebote nach Preissegment



Einkommen müssen aufgrund des fehlenden Angebots bei Umzugswünschen länger in ihrer Wohnung verbleiben oder auf Wohnoptionen in anderen Kommunen zurückgreifen.

Vor dem Hintergrund, dass nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum im unteren freifinanzierten und mittleren Wohnungsmarkt existiert, ist diese Angebotsentwicklung bedenklich. Das Angebot an bezahlbaren Wohnoptionen im freifinanzierten wie auch im öffentlich geförderten Wohnsegment (vgl. Kap. 4) sinkt stetig weiter. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum wird sich demzufolge in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

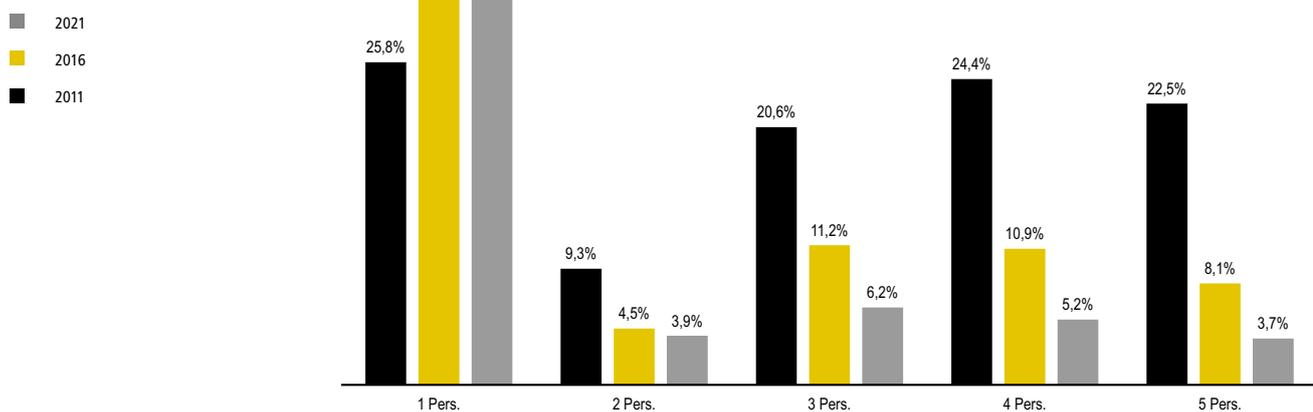
3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)

Das sinkende Angebot von Wohnungen im unteren Preissegment erschwert Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, die eigene Versorgung mit Wohnraum. Um diese wachsende Problematik zu veranschaulichen, werden die auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen mit den Grenzwerten für nach dem SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft verglichen.

Zur statistischen Ermittlung der Wohnungsangebote, die den Vorgaben des SGB II und SGB XII entsprechen, legt empirica die Wohnungsgrößen und deren Angebotsmiete zugrunde und sortiert entsprechend der aktuellen KdU-Tabellen in angemessene und nicht angemessene Wohnungsangebote. Der Anteil der Wohnungen, der in örtlicher Anwendung der Bestimmungen des SGB II und SGB XII für Transferleistungsempfänger*innen als angemessen gilt, hängt stark von der Anzahl der Haushaltsangehörigen ab (siehe folgende Abbildung). 2021 kommen für Ein-Personen-Haushalte nur noch 36,4% der angebotenen Wohnungen als anererkennungsfähige Wohnoption in Frage und damit deutlich weniger als im Vorjahr (= 41,6%). Der Anteil angemessener Wohnungen ab Haushalten mit mindestens zwei Personen, gerade mit Blick auf die Zahlen aus dem Jahr 2011, sinkt rapide ab und liegt auf einem niedrigen

Niveau zwischen 3,7 % und 6,2 %. Es gibt somit bei Mehr-Personen-Haushalten eine starke Konkurrenz um die wenigen Wohnungsangebote für Transferleistungsempfänger*innen – grob überschlagen kommt hier nur jede zwanzigste angebotene Wohnung überhaupt theoretisch in Frage. Ob Vermieter*innen, Hausverwaltungen oder große Wohnungsunternehmen sich dann für die tendenziell weniger solventen Mietinteressent*innen entscheiden, ist dann immer noch nicht garantiert. Es besteht demnach eine erhebliche Versorgungslücke für Mehr-Personen-Haushalte – wie z. B. Familien, sei es mit zwei Elternteilen oder alleinerziehend. So erhalten Familien in Transferleistungsbezug noch am ehesten im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Einkommensgruppe A eine Wohnung. Doch auch hier sind die Wartelisten beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration lang (mehr dazu in Kap. 4).

Abb. 38: Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltsgröße

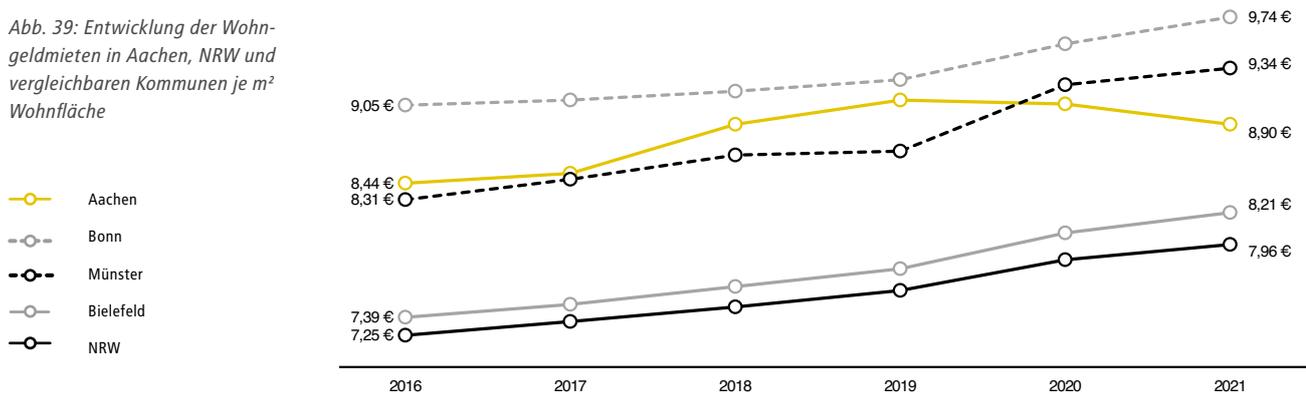


3.2.c.3 Wohngeldmieten

Als Ergänzung zur Charakterisierung des Wohnungsmarktes lassen sich die durchschnittlichen Quadratmetermieten von Wohngeldempfänger*innen nutzen. Die Wohngeldmiete basiert zwar auf einer recht kleinen Fallzahl, bringt jedoch den Vorteil gegenüber den Angebotsdaten mit sich, dass auch Bestandsmieten mit unter die Lupe genommen werden können. Der Wert basiert auf allen beschiedenen Wohngeldanträgen und wird von IT.NRW ermittelt. Die Aussagen betreffen vor allem das untere und mittlere Segment des Mietwohnungsmarkts.

Entgegen des Trends im Land NRW oder den Vergleichskommunen Bonn, Münster und Bielefeld sank die durchschnittliche Wohngeldmiete je Quadratmeter in den letzten beiden Jahren auf nun 8,90 €. Dies erstaunt, da sich die Angebotsmieten nach wie vor konstant verteuern (s.o.). Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass viele der sonst Wohngeldberechtigten Studierenden im Zuge der Coronapandemie einen Umzug nach Aachen verschoben haben und entsprechend die Anzahl der studentischen Wohngeldempfänger*innen geringer war als in den Vorjahren. Da diese tendenziell zwar eher auf geringer Wohnfläche, dann aber mit höherer Quadratmetermiete leben, wäre dies ein theoretischer Erklärungsansatz für diese Entwicklung. Im Vergleich zu den anderen Vergleichsstädten fällt der Einfluss der studentischen Wohnbevölkerung in Aachen aufgrund des hohen Studierendenanteils weitaus größer aus.

Abb. 39: Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen, NRW und vergleichbaren Kommunen je m² Wohnfläche

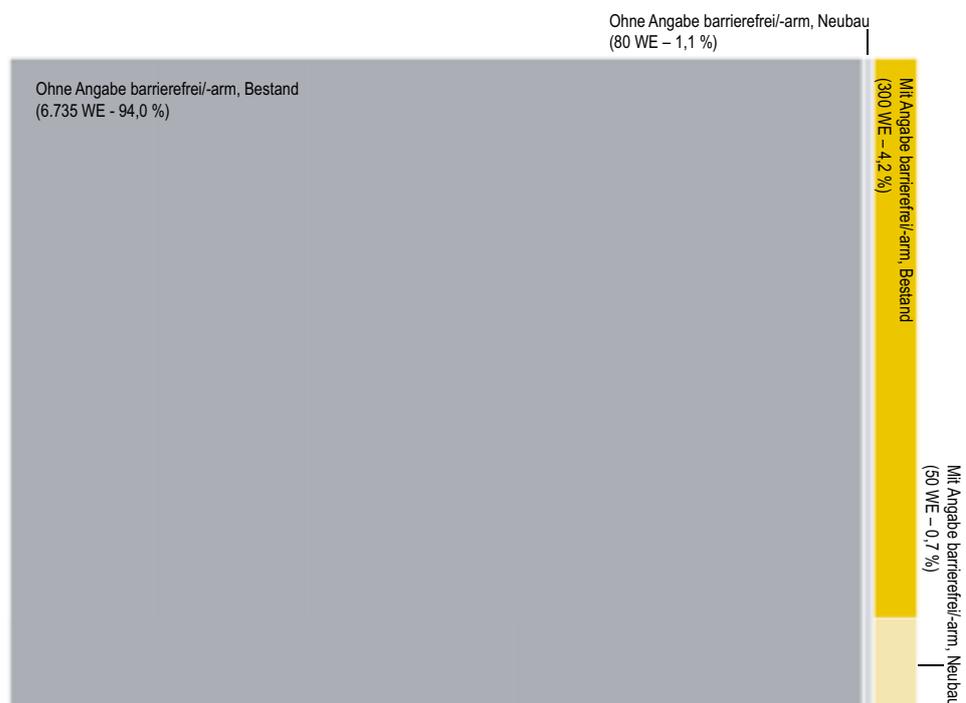


3.2.c.4 Barrierefreies und barrierearme Mietangebote

Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel wird die Verfügbarkeit barrierefreier und -armer Wohnoptionen in den nächsten Jahren an Bedeutung für die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Aachener*innen gewinnen. Entsprechend wurde das Thema bei der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen im Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand mitbedacht und findet sich unter anderem in dem Instrument „Wohnungstausch / Rochade“ wieder (vgl. Handlungskonzept Wohnen, S. 84ff). Zudem können in aktuellen Konzeptverfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke bereits Kriterien zur Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen eingebettet werden. Folgerichtig wurden erstmals Marktdaten zum Thema abgerufen, die einen initialen Überblick zur Verfügbarkeit und Preisstruktur von barrierefreien und -armen Mietwohnungen am Aachener Wohnungsmarkt bieten.

Anhand der nachfolgenden Abbildung lässt sich auf den ersten Blick schnell nachvollziehen, dass es derzeit ein nur unzureichendes Angebot an Wohnungen in Aachen gibt, die als barrierefrei und barrierearm angeboten werden. Lediglich 4,9% aller Mietangebote enthielten eine entsprechende Angabe. Auffallend ist

Abb. 40: Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2021



die Diskrepanz zwischen angebotenen Neubau- und Bestandswohnungen. Der Anteil barrierefreier und -armer Bestandswohnungen liegt nur bei 4,3 %. Die wenigen Wohnungsangebote in Neubauobjekten (= 130) wiesen einen deutlich höheren Anteil von 38,5 % auf. Ein Fokus des kommunalen Handelns sollte daher auf Bestandsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreier Wohnungen liegen. Ein wichtiger Aspekt dabei wird auch sein, in diesem Segment bezahlbare Wohnoptionen zu sichern und zu schaffen. Denn mit Blick auf die Preisstruktur in dem Segment fällt auf, dass entsprechende barrierefreie Wohnungen meist deutlich über den Quadratmeterpreisen herkömmlicher Wohnungen liegen. So wurden für barrierefreie Neubauwohnungen 12,50 €/m² abgerufen, bei solchen ohne dieses Merkmal waren es lediglich 10,91 €/m². Bestandswohnungen mit Kennzeichnung der Barrierefreiheit lagen mit 10,0 €/m² insgesamt um 0,57 €/m² über dem Quadratmeterpreis der nicht als barrierefrei gekennzeichneten Angebote.

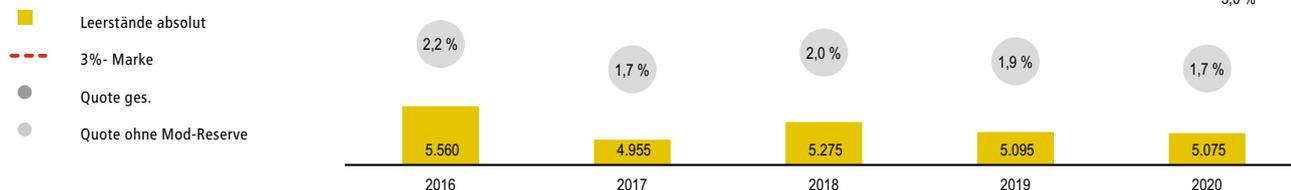
3.3 Wohnungsleerstand

Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und/oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge überhaupt möglich sind.

Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009 in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält. Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht daher für den Zeitraum 2016 bis 2020. Dieses Jahr wurden zusätzlich kleinräumige Leerstandszahlen auf Basis der 60 Aachener Lebensräume erhoben. Hierdurch lassen sich erstmals quartiersbezogen potentielle Hotspots von Leerständen auf dem gesamten Stadtgebiet identifizieren.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandsquote lag im Jahr 2020 bei 3,7 % (Vorjahr = 3,9 %) und ist damit erneut gesunken (vgl. Abbildung unten). Laut Landesstatistik ist davon auszugehen, dass es in jeder Kommune 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Bereinigt um den statistisch berechneten modernisierungsbedingten Leerstand liegt die Leerstandsquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2020 bei 1,7 % und damit weiterhin unter der oben beschriebenen 3 %-Quote, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Das niedrige Leerstandsniveau ist auch ein deutliches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Trotz vermeintlich niedriger Quote handelt es sich absolut gesehen mit 5.075 leerstehenden Wohneinheiten dennoch um eine nicht zu unterschätzende Ressource für die lokale Wohnraumversorgung, die von der Stadt Aachen unter anderem durch die seit 2019 geltende Wohnraumschutzsatzung, sowie die im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen vereinfachte und weiterentwickelte Leerstandsmeldung im Serviceportal der Stadt Aachen.

Abb. 41: Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen



Die kleinräumige Analyse auf Ebene der 60 Aachener Lebensräume auf der folgenden Karte verdeutlicht, dass der Wohnungsleerstand nicht gleichmäßig im Stadtgebiet verteilt ist, sondern sich, absolut gesehen, nördlich und östlich der Innenstadt sowie in Haaren konzentriert. In folgenden Lebensräumen waren im Jahr 2020 jeweils über 200 Wohnungen von Leerstand betroffen: Roermonder Straße, Untere Jülicher Straße, Panneschopp, Haaren und Obere Jakobstraße/Hubertusstraße. Mit zwischen 150 – 200 Leerständen weisen ebenfalls im Osten und östlich der Innenstadt verortete Lebensräume wie Suermondviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße, Adalbertsteinweg und Eilendorf Nord erhebliche Potentiale nicht genutzten Wohnraums auf. → Abbildung 44, S. 64

Werden die absoluten Zahlen der Leerstände ins Verhältnis zur Anzahl der insgesamt im Lebensraum verfügbaren Wohnungen gesetzt, lässt sich über die Leerstandsquote die genaue Relevanz des Leerstands für den jeweiligen Teilraum diskutieren. In der folgenden Karte sind dabei sämtliche Leerstände in die allgemeine Leerstandsquote verarbeitet worden, also Wohnungen, die mindestens für mehr als drei Monate im Jahr 2020 nicht bewohnt waren. Hier fällt eine ähnliche Ausprägung der Leerstandskonzentration wie bei den zuvor aufgeführten absoluten Zahlen auf. Jedoch weisen insbesondere die Lebensräume der östlichen Innenstadt (Suermondviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße, dazu noch Roermonder Straße und Obere Jakobstraße/Hubertusstraße) einen sehr hohen prozentualen Leerstand von über 6 % auf. Darüber hinaus lassen sich noch 13 weitere Lebensräume mit erhöhten Wohnungsleerstandsquoten zwischen 4,5 – 6 % identifizieren. → Abbildung 45, S. 65

Im letzten Schritt lassen sich nun Leerstände, die aufgrund von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen auftreten, aus den Analysen herausfiltern. Werden, wie in folgender Karte, lediglich Wohnungen die mindestens 6 Monate von Leerstand gekennzeichnet waren, in die Berechnung übernommen, kann der für die Wohnraumversorgung besonders relevante strukturelle Wohnungsleerstand betrachtet werden. Es handelt sich demnach überwiegend um Wohnraum, der langfristig bis dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen wird und im Fokus kommunaler Handlungsinstrumente stehen sollte. Hierbei ist eine deutliche räumliche Konzentration im östlichen Innenstadtbereich festzustellen. Die Lebensräume Suermondviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße weisen einen strukturellen Wohnungsleerstand von mehr als 4 % auf¹⁷. Demgegenüber ist fast im gesamten Aachener Süden kein struktureller Wohnungsleerstand zu finden. Die Quote liegt flächendeckend unter 1 % und deutet auf eine hohe Attraktivität bei gleichzeitig geringer Spekulationsgefahr in diesem Gebiet hin. → Abbildung 46, S. 66

¹⁷ Der Lebensraum Vetschau kann aufgrund seiner geringen Fallzahl (= 11) an strukturellen Leerständen bei der Analyse vernachlässigt werden. Dennoch sollte die Entwicklung dort vor Ort weiter beobachtet werden.

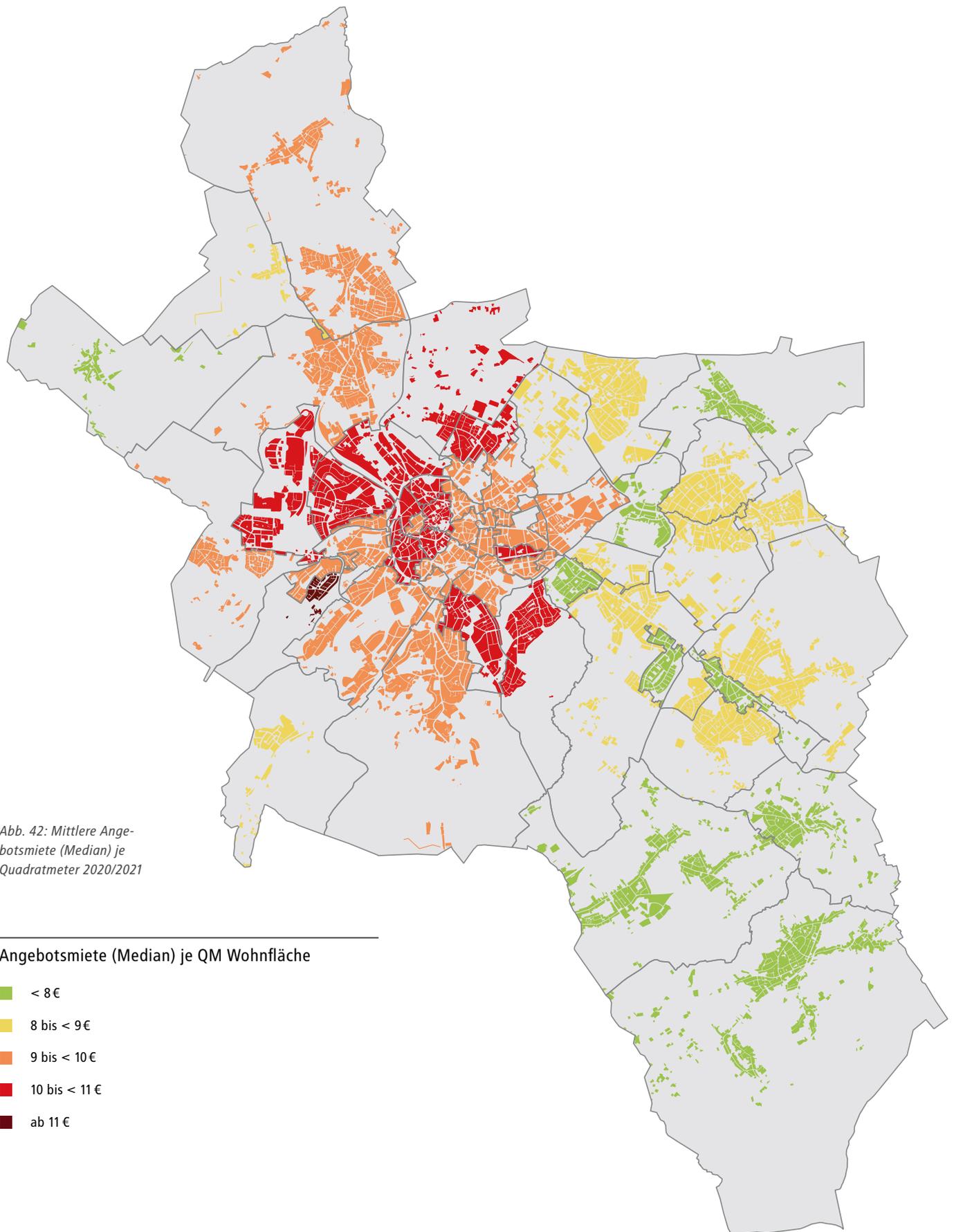
Welche konkreten und messbaren Auswirkungen die große Bereitschaft der Aachener Bevölkerung, im Zuge des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, hilfeschende Menschen aus dem Kriegsgebiet in privaten Zimmern und Wohnungen unterzubringen, auf den Wohnungsleerstand hatte, wird sich frühestens im Wohnungsmarktbericht 2024 empirisch aufarbeiten lassen. Es ist jedoch anzunehmen, dass viele sonst bisher langfristig oder dauerhaft leerstehende Wohnungen für diese Zwecke reaktiviert wurden. Hierbei bleibt zu hoffen, dass diese Wohnungen auch nach der Nutzung als Unterkunft für Schutzsuchende für den Wohnungsmarkt und die Wohnraumversorgung in der Stadt Aachen zur Verfügung stehen werden. Dabei könnten kommunale Maßnahmen und Unterstützungsangebote an die helfenden Haus- und Wohnungsbesitzer*innen fördernd wirken und gleichzeitig gewünschte Entwicklungen im Wohnungsbestand anstoßen, die im Rahmen der ständigen Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen beraten und gemeinsam entwickelt werden könnten.

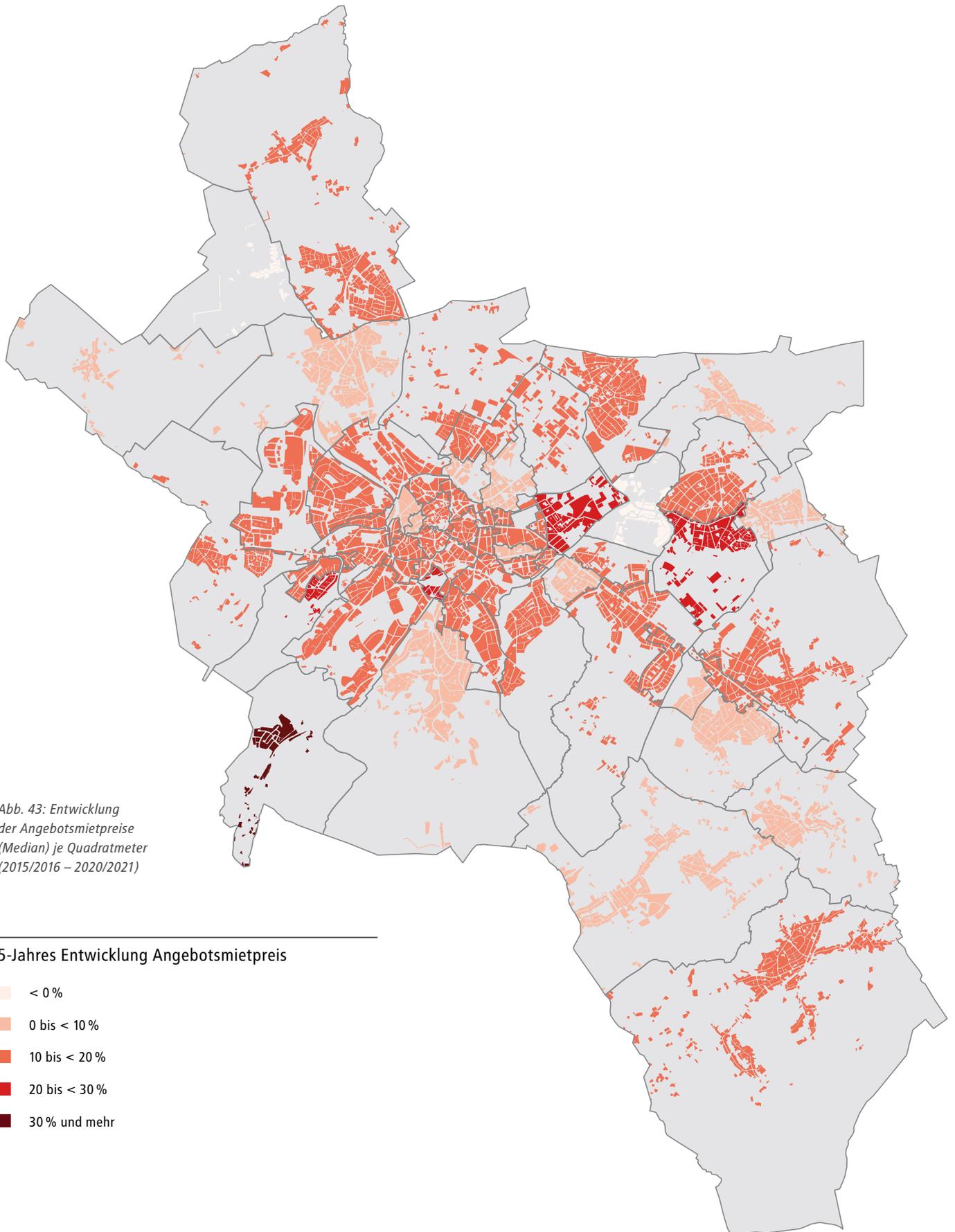
Zwischenfazit Wohnungsmarktentwicklung

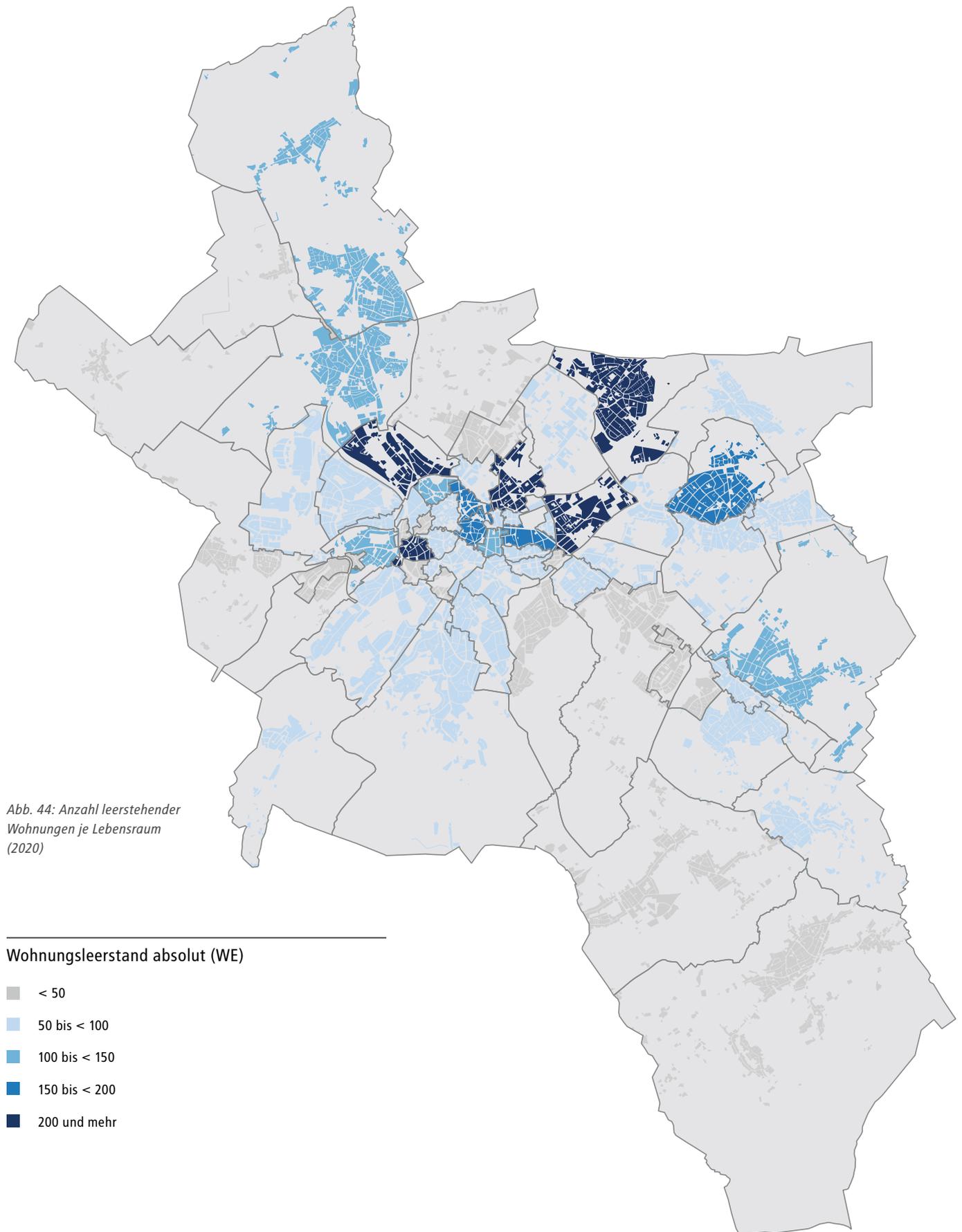
Wurden in den vergangenen Jahren vergleichsweise viele Wohnungen in Aachen errichtet, muss für die nahe Zukunft von einer Abkühlung der Bauintensität aufgrund der Zinswende und den steigenden Baukosten gerechnet werden (vgl. Kap. 2). Gleichfalls unter Druck dürften auch Bestandsmaßnahmen stehen, die in der jüngeren Vergangenheit einen erheblichen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums in Aachen geleistet und aufgrund der knappen Baulandflächen an Bedeutung gewonnen haben.

Die starke Preisentwicklung bei Wohneigentum und Angebotsmieten in den vergangenen Jahren scheint von Corona unbeeinflusst weiter zu gehen. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Zusätzlichen Druck auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum für einzelne Gruppen werden aufgrund der aktuellen Entwicklungen, die zukünftig steigenden Energiekosten für Strom und Heizung ausüben. Dies wird insbesondere Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen stark treffen, die bisher noch keinen Anspruch auf Transferleistungen haben. Damit die Stadt Aachen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen kann, werden zukünftig weitere Investitionen und kommunale Anstrengungen von Nöten sein. Gleichzeitig steht somit die Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen entlang der neuen Rahmenbedingungen und Herausforderungen bevor und wird die wohnungspolitische Arbeit der Stadt Aachen die kommenden Jahre mitprägen.

Dabei zeigt die erstmalig kleinräumig durchgeführte Analyse der Wohnungsleerstandszahlen, dass es in einigen Quartieren durchaus Potential gibt, nicht genutzte Wohnungen in signifikanter Menge wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Neben gezielten Eigentümer*innenansprachen können auch quartierscharfe Förderprogramme zur Reaktivierung entsprechender Wohnungsangebote als Teil einer noch weiter auszuarbeitenden Gesamtstrategie zum Thema Wohnungsleerstand in Aachen sein.







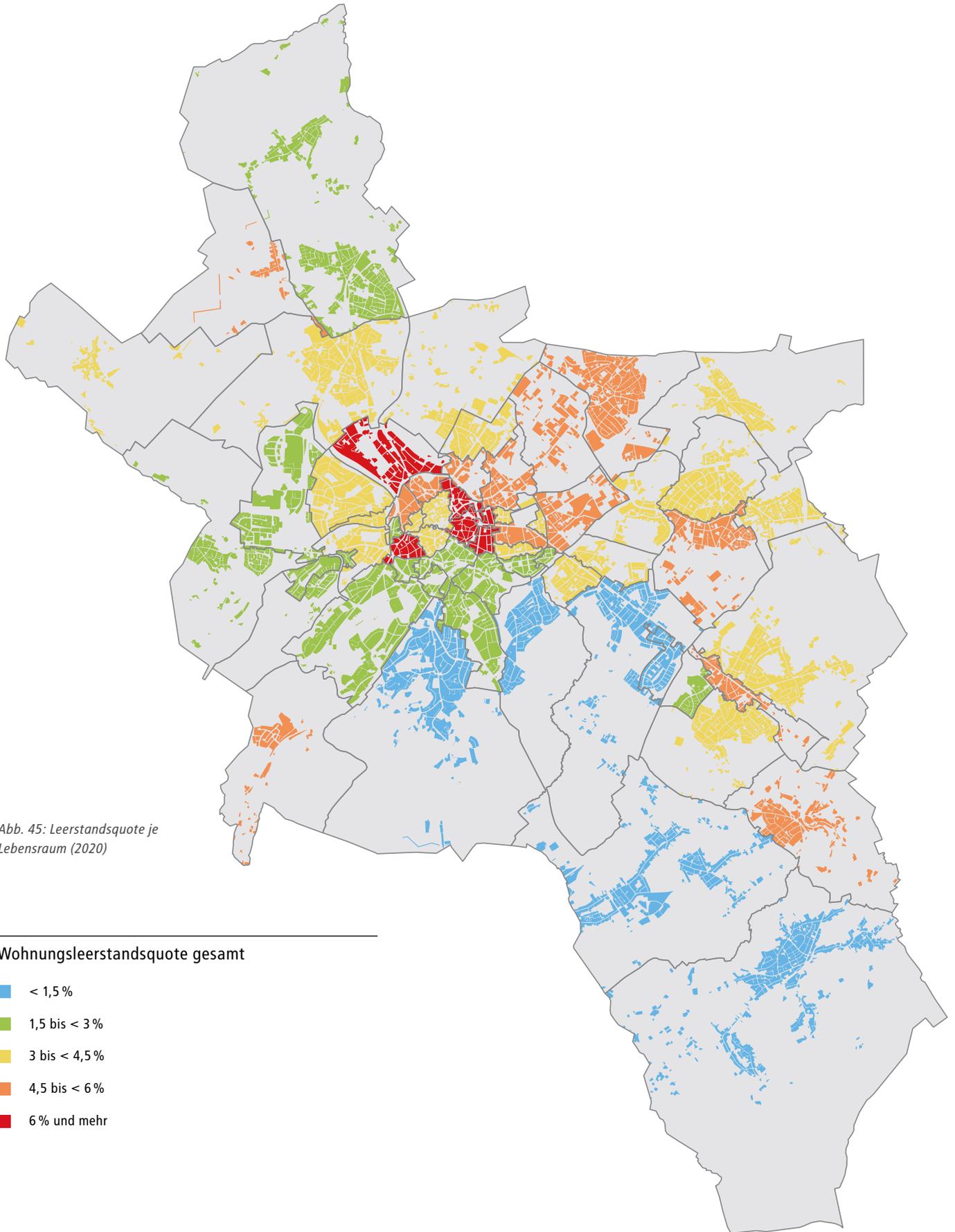
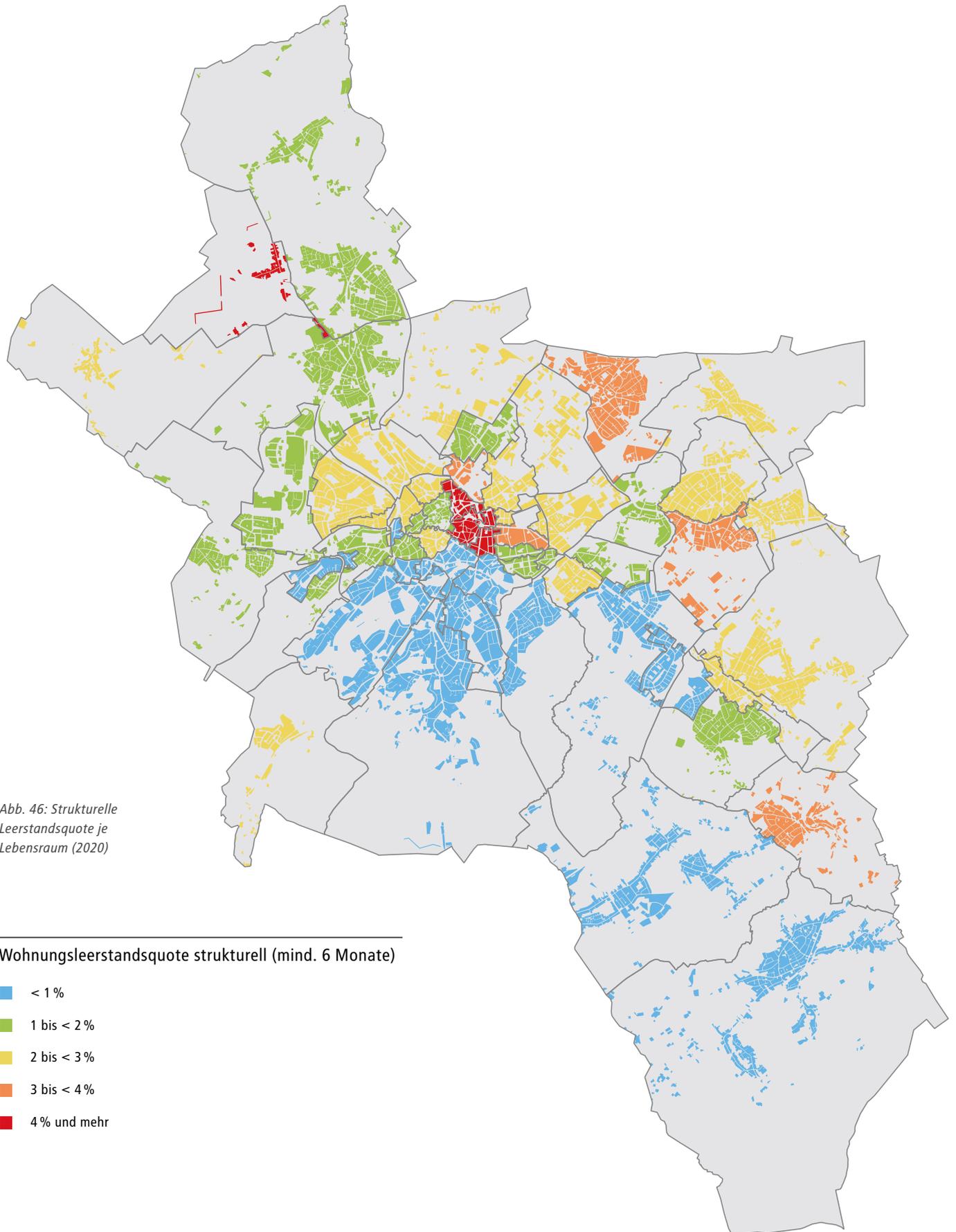


Abb. 45: Leerstandsquote je Lebensraum (2020)

Wohnungsl Leerstandsquote gesamt

- < 1,5 %
- 1,5 bis < 3 %
- 3 bis < 4,5 %
- 4,5 bis < 6 %
- 6 % und mehr



2021

**Forst – Objekt privater Investor*innen
mit 47 geförderten Wohneinheiten**

4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

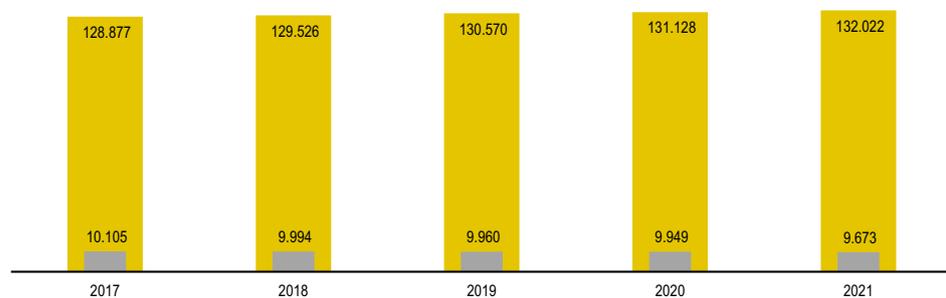
4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf fünf Schwerpunkte¹⁸ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2021 wurden mit einem bewilligten Fördervolumen von 957,1 Mio. € (2020 = 1.037 Mio. €, 2019 = 937,8 Mio. €, 2018 = 923,4 Mio. €) in ganz Nordrhein-Westfalen die Schaffung von 7.319 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2021 wurden insgesamt 9.673 öffentlich geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachen gezählt und damit 276 Wohneinheiten weniger als im Vorjahr. Insgesamt beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsmarktes am Gesamtwohnungsbestand nur noch 6,8 % (Vorjahr = 7,1 %). Für Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 8.866 Wohneinheiten zur Verfügung (entspricht einem Anteil von 91,7 % am Gesamtbestand geförderter Wohnungen). Auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 299 Wohneinheiten (3,1 %). Hinzu kommen noch 508 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (5,3 %).

Abb. 47: Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände

■ geförderte Wohneinheiten
■ freifinanzierte Wohneinheiten



Langjährig ist ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnungen in Aachen zu beobachten. Ende der Achtziger Jahre verzeichnete Aachen noch mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die ein Viertel aller damaligen Wohneinheiten ausmachten und eine gute Hebelwirkung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes darstellten. Vor zehn Jahren waren es noch 10.712 Wohneinheiten mit einem Anteil von 7,9 % am Gesamtwohnungsbestand. Bis 2021 sank dieser Wert auf die oben genannten 9.673 Wohneinheiten ab, ein Anteil von nur noch 6,8 %, der keine Steuerungswirkung mehr auf die Stabilisierung

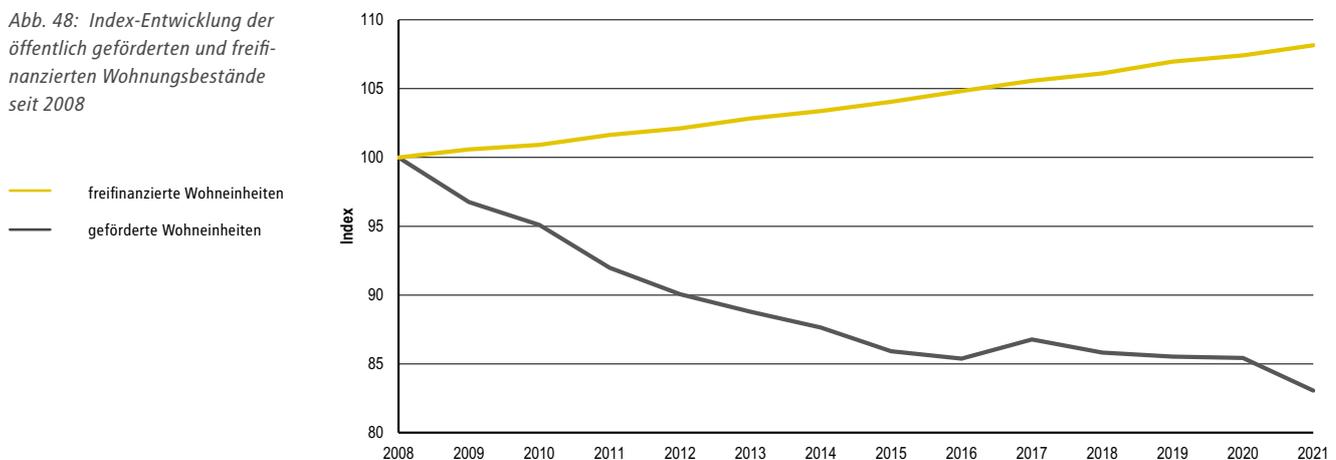
¹⁸ Miete – Wohnungen, Wohnraum; Wohneigentum – Neubau/Ersterwerb/Bestandserwerb; Modernisierung; Quartier und regionale Kooperation; Wohnraum für Auszubildende und Studierende

des Preisniveaus hat, sondern eher die Mindestversorgung von Transferleistungsempfänger*innen (vgl. Kap. 1.2.b) auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten soll, doch selbst für diesen Bevölkerungsanteil rechnerisch nicht mehr bedarfsdeckend ist¹⁹. Dabei gehen Berechnungen²⁰ davon aus, dass rund 50 % aller Haushalte in Aachen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Einkommensgruppe A & B) hätten, der zum Bezug von öffentlich gefördertem Wohnraum berechtigt.

Positiv zu vermerken ist, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbestand zumindest in den Jahren 2015–2020 bei ca. 10.000 WE stabilisiert werden konnte. Zurückzuführen ist diese „positive“ Entwicklung unter anderem auf die vielfältigen Anstrengungen der Stadt Aachen, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnungsbau zu fördern und zu forcieren. Zu nennen sind hier u. a. die konsequente Anwendung der bisher geltenden Quotenregelungen sowie deren Erhöhung auf mindestens 40 %, die Vermarktung städtischer Grundstücke nach sozial- und wohnungspolitisch orientierten Kriterien sowie die umfangreichen Beratungsleistungen für interessierte Bauherren. Weitere Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen und im Rat der Stadt Aachen sowie den angegliederten Fachausschüssen beraten und entwickelt.

Die folgende Abbildung stellt die abweichende Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbestand im Vergleich mit dem freifinanzierten Wohnungsbestand dar. Ausgehend vom Jahr 2008 (Index = 100) ist deutlich zu erkennen, wie sich beide Bestände bis 2015 gegenläufig entwickeln. Ab 2015 stabilisiert sich der öffentlich geförderte Bestand bei etwa 90 % des Niveaus von 2009. Der Boom des freifinanzierten Marktsegments hält hingegen weiter an, mittlerweile liegt dieses Segment bei etwa 8 % über dem Ausgangsniveau. Insbesondere mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen ab 2025 (vgl. folgendes Kapitel) sind weitere massive Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure notwendig, um das derzeitige Bestandsniveau stabilisieren zu können.

Abb. 48: Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008



¹⁹ Den 9.673 WE im öffentlich geförderten Wohnraum standen ca. 12.100 Bedarfsgemeinschaften, also Haushalte im SGB II-Bezug, gegenüber.

²⁰ basierend auf der Verteilung des Nettoäquivalenzeinkommens

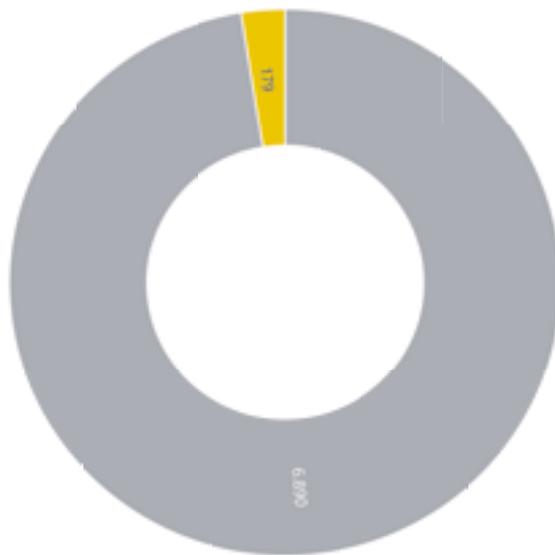
Für den diesjährigen Wohnungsmarktbericht 2022 wurde die Abfrage der Angebotsmietdaten beim Anbieter empirica um die Komponente der Wohnberechtigungsscheine erweitert. Dabei können alle auswertbaren Mietangebote im Jahr 2021 dahingehend gefiltert werden, ob zur Anmietung der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird. In Aachen sind alle hier frei angebotenen

Mietwohnungen des öffentlich geförderten Segmentes für die Einkommensgruppe B vorgesehen. Wohnungen der Einkommensgruppe A werden durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration nach festen Kriterien über das städtische Besetzungsrecht belegt (vgl. Kap. 4.2) und nicht frei angeboten.

Die Abbildung zeigt dabei die signifikante Diskrepanz des Angebots zwischen freifinanzierten Wohnungen (grau) und Wohnungen, für die ein WBS benötigt werden (gelb). So sind lediglich 179 der insgesamt 7.069 Mietangebote zur Vermietung mit einem WBS vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von gerade einmal 2,5 % am Gesamtangebot.

Abb. 49: Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2021)

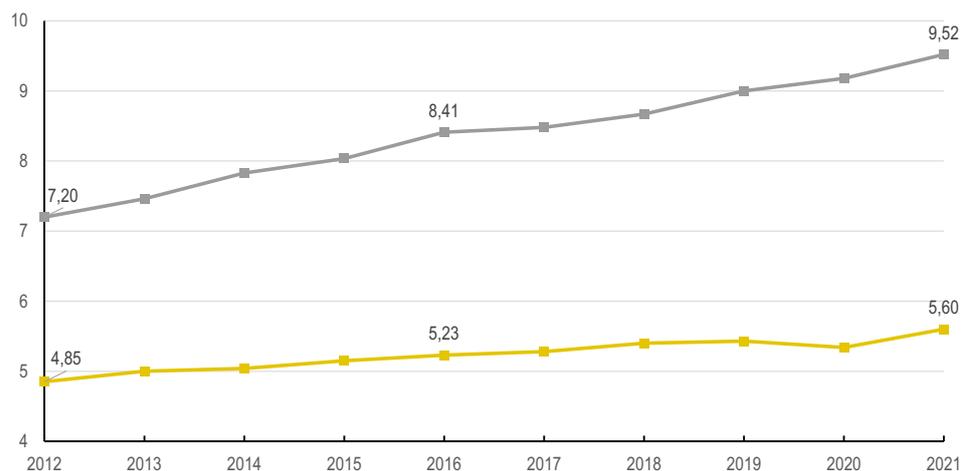
- ohne WBS
- mit WBS



Die nachfolgende Graphik verdeutlicht, wie wertvoll dieser Wohnungstyp aufgrund seines preislichen Charakters für die verlässliche Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist. So lag 2021 der mittlere Quadratmeterpreis der WBS-Wohnungen mit 5,60 €/m² fast 4 € unter dem der Wohnungsangebote ohne WBS Angabe, für die 9,52 €/m² fällig wurden. Zudem wird deutlich, dass die WBS-Wohnungen eine vergleichbar stabile Preisentwicklung durchlaufen und sich seit 2012 pro Quadratmeter lediglich um 15,6 % verteuert haben. Die freifinanzierten Wohnungen hingegen verteuerten sich im Vergleich dazu mehr als doppelt so stark um 32,2 %.

Abb. 50: Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²

- ohne Angabe „WBS benötigt“
- mit Angabe „WBS benötigt“



4.1.b Neubau geförderten Wohnraums

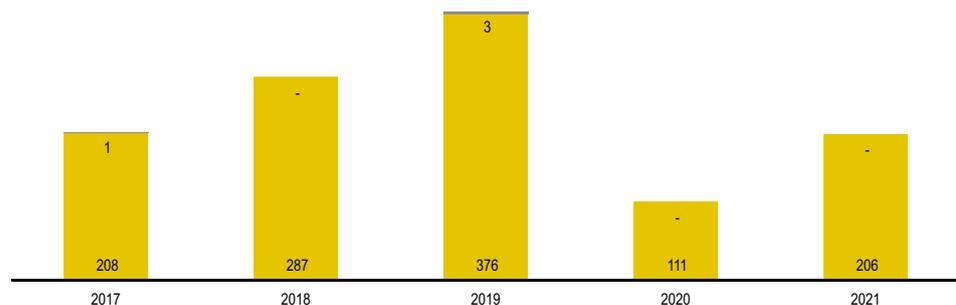
Die Wohnraumförderung des Landes NRW ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Im Hinblick auf den schwindenden Bestand geförderten Wohnraums der nächsten zehn Jahre, wird es für die Stadt Aachen immer schwieriger, diese soziale Grundversorgung zu gewährleisten. Zumal die Eingriffsmöglichkeiten in den privaten Wohnungsmarkt begrenzt sind.

Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 12 Mio. € zur Verfügung. Dank der intensiven Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investor*innen und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten sechs Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen dabei von 2016 – 2020 kontinuierlich hoch im Bereich von 18–38 Millionen €/Jahr. Im Berichtsjahr 2021 wurden mit Fördermitteln in Gesamthöhe von 28,8 Mio. € erneut deutlich mehr Gelder abgerufen, als der Stadt nach Zuweisung des Landes NRW rechnerisch zustünden.

Mit insgesamt 206 bewilligten Wohneinheiten konnte das niedrige Förderergebnis des Vorjahres (111 WE) deutlich übertroffen werden. Geförderte Eigentumsmaßnahmen für selbstgenutzten Wohnraum, die in nordrhein-westfälischen Großstädten aufgrund der hohen Baulandpreise ohnehin immer eine Nische waren, spielen in Aachen mit nur 4 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren (0,3 % aller bewilligten WE) keine Rolle mehr.

Abb. 51: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

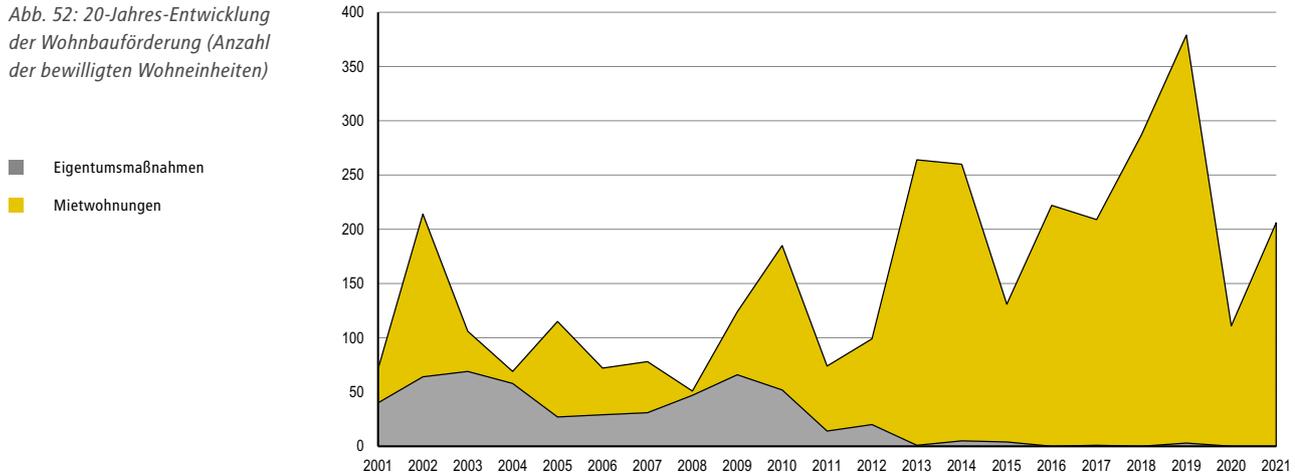
■ Eigentumseinheiten
■ Mietwohneinheiten



Die nachfolgende Abbildung zeichnet die Entwicklung der Aachener Wohnbauförderung über die vergangenen 20 Jahre nach und verdeutlicht den außergewöhnlichen Anstieg des Förderergebnisses der letzten Jahre. Dieser ist sowohl Ausdruck der attraktiven und damit wirksamen Förderkonditionen, als auch der konsequenten Haltung und damit einhergehenden wohnungspolitischen Ausrichtung der Aachener Wohnungsmarktakteure.

Gleichzeitig wird das Ausmaß des Bedeutungsverlustes von geförderten Eigentumsmaßnahmen spätestens ab 2011 gut veranschaulicht. Das Förderinstrument zeigt, aufgrund der angespannten Marktsituation in größeren Städten und den entsprechenden Preissteigerungen für Bauland, lediglich noch in weniger dicht besiedelten und suburbanen Gebieten mit günstigen Baulandflächen eine effektive Wirkung. Die Schnittmenge zwischen Personen mit „ausreichend“ geringen, also förderfähigen und gleichzeitig der Bank gegenüber kreditwürdigen

Abb. 52: 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)



Einkommensverhältnissen ist auf einem teuren Markt wie Aachen nicht existent und wird sich mit den erschwerten Finanzierungschancen im Zuge der aktuellen Zinswende (vgl. Kap. 2) weiter verringern.

4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf

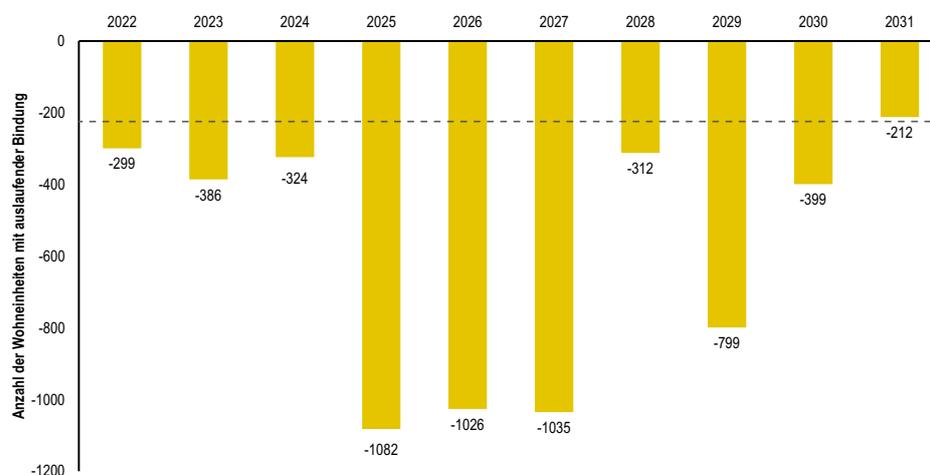
Endet die Bindungsfrist, gehen öffentlich geförderte Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan den Kriterien des freien Wohnungsmarktes. Die kommunale Einflussmöglichkeit auf den Mietpreis oder die Belegung entfällt. Bedingt durch die dauerhaft niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt (vgl. Kap. 2.2) wurden in den vergangenen Jahren zunehmend öffentlich geförderte Projekte, deren Finanzierung und Förderkonditionen ursprünglich deutlich höhere Zinssätze beinhalteten, vorzeitig zurückgezahlt und fielen damit spätestens nach Ablauf der Nachwirkungsfrist von zehn Jahren aus der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Dies führt in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung zu einem abnehmenden Marktanteil öffentlich geförderter Wohneinheiten. Mittlerweile sind die Förder Richtlinien der Wohnraumförderung des Landes NRW dahingehend angepasst worden, dass eine vorzeitige Tilgung der Förderkredite keinen Einfluss mehr auf die Länge der festgeschriebenen Mietpreis- und Belegungsbindung hat.

In den nächsten zehn Jahren werden nach derzeitigem Sachstand insgesamt 5.874 öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund einer planmäßigen Tilgung (12 % der Ausläufe) oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel (gilt für 88 %) aus der Bindungsfrist fallen. Dies bedeutet, dass 61 % des derzeitigen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende des Jahres 2031 nicht mehr öffentlich gefördert sein werden – eine erneut alarmierende Größe. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2031“ verdeutlicht, dass insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 und im Jahr 2029 außergewöhnlich viele Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen werden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Förderdarlehen, die wie oben beschrieben im Zuge der Niedrigzinsphase seit 2015 frühzeitig getilgt wurden. Die Abbildung zeigt mit der gestrichelten Linie zudem das durchschnittliche Förderergebnis im öffentlich geförderten Wohnraum der letzten fünf Jahre (238 WE/Jahr) in Aachen an. Der Vergleich verdeutlicht die Diskrepanz zwischen der zu erwartenden Neubautätigkeit und den Bindungsausläufen geförderter Wohnungen, die zukünftig in den freifinanzierten Markt übergehen.

Selbst wenn das hohe Niveau der letzten Jahre bei bewilligten Förderungen für öffentlich geförderten Wohnraum (Durchschnitt 2017 – 2021: 238 WE jährlich) bis 2031 gehalten werden könnte, würden dennoch etwa 3.500 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten – Fall um 36 % auf ca. 6.180 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre nach aktuellem Stand für den Zeitraum bis 2031 ein Neubauvolumen von ca. 590 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an geförderten Wohneinheiten zu halten.

Abb. 53: Bindungsausläufe
geförderter Wohnungen
2022 bis 2031

--- Mittelwert durchschnittlich
pro Jahr bewilligter, geförderter
Wohneinheiten 2017–2021
(=238 WE)



Es ist davon auszugehen, dass bei solch einem massiven Rückgang geförderter Wohneinheiten transferleistungsbeziehende und geringverdienende Mehrpersonenhaushalte immer weniger Wohnraum auf dem Aachener Wohnungsmarkt finden werden und eine Verdrängung in die preiswerteren Umlandkommunen und die wenigen „Inseln des Bezahlbaren“ im Aachener Stadtgebiet erfolgen würde. Aufgrund des zu erwartenden Defizits im öffentlich geförderten Sektor wird sich die Wohnungsnachfrage zudem vermehrt in das untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern und hier aufgrund der größeren Konkurrenz zu weiteren Preissteigerungen führen. Dann kann es auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu Verdrängungseffekten in die günstigeren Wohnungsmärkte (vgl. Kap. 3) der Kommunen in der StädteRegion Aachen kommen.

Um diesem Szenario entgegenzuwirken, sind alle Aachener Wohnungsmarktakteur*innen nun angehalten, den bisher vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Maßnahmen zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes²¹ durch weitere wirkungsvolle Instrumente zu ergänzen, um zusätzliche Anreize zur langfristigen Grundversorgung der Bevölkerung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen. Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten gilt es, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums weiter zu forcieren und zu intensivieren. Aktuell wird im Rat der Stadt Aachen und seinen Fachgremien über die Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus beraten, um zeitnah den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum auch abseits von privatwirtschaftlichen Überlegungen schaffen zu können. Vorausgegangen waren intensive Diskussionen und Beratungen im Rahmen des partizipativen Prozesses zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen. Dazu fanden sich eine Vielzahl

²¹ Erhöhung des Quotenbeschlusses und „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ (vgl. Wohnungsmarktbericht 2019 – Kap. 6)

an Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, Politik und Verwaltung im Rahmen dreier Fachforen zusammen – eines davon zum Thema „Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand“. Hierbei war die Wiederaufnahme städtischer Wohnbauaktivitäten einer der intensiv diskutierten Punkte²². Vorausgehen muss eine Stärkung des städtischen Flächenerwerbs, die derzeit im Rahmen der Neuausrichtung des Fachbereichs Immobilienmanagement von der Stadt Aachen vorangetrieben wird.

In einer weiterführenden Analyse zur räumlichen Verteilung der Bindungsausläufe wird nachfolgend auf Lebensraumbene²³ erörtert, welche Quartiere in Aachen besonders stark von dem Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen vieler Wohnungen betroffen sind.

Die folgende Karte bietet eine Übersicht der räumlichen Verteilung aller 9.673 öffentlich geförderten Wohnungen (Stichtag 31.12.2021). Der derzeitige Wohnungsbestand im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt unterliegt einer räumlichen Ungleichverteilung. Die drei Lebensräume mit der höchsten Anzahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zählen zu den Aachener Quartieren mit vielfältigen sozio-ökonomischen Herausforderungen: Kullen (991 WE), Driescher Hof (783 WE), Schönforst (455 WE) und Untere Jülicher Straße (400 WE). Positiv festzustellen ist, dass sich derzeit selbst in den teuren Quartieren des Aachener Südens bisher noch beachtliche Bestände an geförderten Wohneinheiten befinden, beispielsweise in den Lebensräumen Lütticher Straße (329 WE, Vorjahr: 368 WE) oder Burtscheid (215 WE, Vorjahr: 255 WE), auch wenn es hier bereits einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten gibt. → Abbildung 57, S. 82

Durch die prognostizierten Bindungsausläufe von 5.874 Wohneinheiten bis einschließlich 2031 werden 61 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und ab diesem Zeitpunkt allein den Mechanismen des freifinanzierten Wohnungsmarktes unterliegen. Der Wohnungsmarktbericht setzt sich nachfolgend auf kleinräumiger Ebene mit dieser zentralen kommunalen Herausforderung auseinander. Denn so alarmierend die Zahlen in ihrer Gänze sind: die Bindungsausläufe treffen die Aachener Lebensräume nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich ebenfalls auf einige Lebensräume, wohingegen sie andere aus unterschiedlichen Gründen kaum tangieren.

Die nachfolgende Karte verortet die insgesamt 5.874 Wohneinheiten, die sicher bis 2031 aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen fallen, auf Lebensraumbene. Die kleinräumige Darstellung lässt deutlich die räumlich heterogene Verteilung dieser Entwicklung erkennen. So sind einige der Aachener Lebensräume kaum von einem Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen betroffen. Sei es in Lebensräumen wie Monheimsallee oder Soers aufgrund des nicht bzw. kaum vorhandenen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen oder in Lebensräumen wie Drimbornstraße und Brand Nord, die zwar ein gewisses Niveau an entsprechenden Wohnungen besitzen, in denen jedoch vergleichsweise wenige Bindungsausläufe registriert wurden. Ein Erklärungsansatz hierfür ist, dass in diesen Lebensräumen erst kürzlich neue Wohneinheiten in diesem Sektor entstanden sind,

²² Ausführliche Informationen unter www.aachen.de/hkwohnen

²³ Lage und Auflistung aller 60 Lebensräume finden sich im Anhang.

die zudem auf Basis aktueller und attraktiver Förderkonditionen realisiert wurden. Demgegenüber stehen nicht wenige Lebensräume, die von teils massiven Abgängen bezahlbarer Wohnoptionen im Betrachtungszeitraum betroffen sein werden. Hier stehen insbesondere die Lebensräume Kullen (868 WE), Driescher Hof (400 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE), Eilendorf Nord (265 WE), Richterich (261 WE) oder Lütticher Straße (209 WE) heraus. → Abbildung 58, S. 83

Um die Relevanz der Bindungsausläufe trennscharf für die entsprechenden Lebensräume und deren bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besser beurteilen zu können, werden in der folgenden Karte die Zahl der Bindungsausläufe ins Verhältnis zum Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohnungen in dem jeweiligen Quartier gesetzt. Besonders augenfällig ist der drastische Umbruch, der im Lebensraum Kullen zu erwarten sein wird. Dort ist mit 868 Wohneinheiten nicht nur absolut die höchste Zahl an Bindungsausläufen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei gleichzeitig um mehr als 87,6 % des Gesamtbestandes an geförderten Wohnungen im Quartier, die in den kommenden zehn Jahren dort aus der Bindung fallen werden. Leben heute noch fast 40 % aller Haushalte in Kullen in öffentlich geförderten Wohnungen – was nach der Annahme, dass statistisch jeder zweite Aachener Anspruch auf einen WBS hätte, für diesen Lebensraum annähernd bedarfsdeckend wäre – so sind dies, sofern kein analoges Neubauvolumen mobilisiert wird, nach 2031 bei gleichbleibender Anzahl der Haushalte nur noch 5 %. Durch die attraktive Lage dieses Lebensraums in unmittelbarer Nähe zur Uniklinik Aachen und dem Campus Melaten der RWTH Aachen ist ein denkbare Szenario, dass diese Wohnungen nach Bindungsauslauf über Modernisierungsmaßnahmen auf neue, zahlungskräftigere Nachfragegruppen zugeschnitten werden.

Ähnlich einschneidende Verluste²⁴ im Bestand öffentlich geförderten Wohnraums werden die Lebensräume

- Driescher Hof (400 WE fallen aus Bindung, 51,1 % des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen),
- Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE, 93,1 %),
- Eilendorf Nord (265 WE, 80,3 %),
- Richterich (261 WE, 73,7 %),
- Obere Jülicher Straße (214 WE, 58,5 %),
- Lütticher Straße (209 WE, 63,3 %),
- Brander Feld (175 WE, 74,2 %),
- Panneschopp (170 WE, 56,7 %),
- Altforst (163 WE, 91,6 %),
- Obere Jakobstraße/Hubertusstraße (152 WE, 71,7 %),
- Haaren (150 WE, 63,6 %),
- Burtscheid (146 WE, 67,9 %),
- Vaalser Straße (135 WE, 65,2 %),
- Kronenberg/Rosfeld (120 WE, 81,6 %),
- Untere Jakobstraße (119 WE, 100 %),
- Suermondviertel/Gasborn (106 WE, 61,3 %),
- Walheim (104 WE, 56,2 %) und
- Verlautenheide (101 WE, 62,7 %) hinnehmen müssen.

²⁴ Lebensräume in denen mindestens 50 % des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen wegfallen und in denen mindestens 100 WE davon betroffen sind. Im Aktuellen Bericht fallen deutlich mehr LR in diese Kategorie als im Vorjahr.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass gerade die innenstadtnahen „Inseln des Bezahlbaren“ in hohem Maße von Bindungsausläufen betroffen sind. Dies wird zum einen zu einer stärkeren sozio-ökonomischen Heterogenität der Quartiere beitragen, andererseits sind Verdrängungseffekte und Gentrifizierungstendenzen zu befürchten. Diese Prozesse müssen zwingend städtebaulich und wohnungspolitisch gestaltet werden. Ziel darf es nicht sein, geringverdienende Haushalte an den Rand oder aus der Stadt zu verdrängen, sondern in allen Aachener Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. → Abbildung 59, S. 84

Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten sind kurz- und mittelfristig die zentrale Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt. Um gemeinsam mit allen Aachener Wohnungsmarktakteur*innen die bestehenden Instrumente in eine Gesamtstrategie einzubetten und neue Lösungen zu entwickeln stellt die soziale Wohnraumversorgung bei gleichzeitiger Qualitätssicherung im Bestand eines der Leitthemen im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen dar. Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein zentrales Steuerungsinstrument, das ausgehend von der lokalen Wohnungsmarktsituation, zukunftsorientierte Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt und in einer abgestimmten Gesamtstrategie bündelt²⁵.

Bisher hat die Stadt Aachen lediglich im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne ein Eingriffsrecht zur Festsetzung einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen – im aktuell gültigen Quotenbeschluss sind 40 % festgesetzt²⁶. Für Angebotsbebauungspläne sowie für Gebiete mit bestehendem Baurecht bzw. für Bauvorhaben, die nach § 34 des BauGB realisiert werden, gibt es bisher keinen gesetzlichen Rahmen, Vorgaben für den Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen über einen Quotenbeschluss festzulegen. Die im Juni 2021 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuchs (Baulandmobilisierungsgesetz²⁷) bietet Kommunen nun zukünftig einen erweiterten Instrumentenkasten und neue Steuerungsmöglichkeiten. Ein kleiner Baustein kann die Einführung sektoraler Bebauungspläne für den Wohnungsneubau (§ 9 Abs. 2d BauGB) sein, über die sich auch in Angebotsbebauungsplänen und für Bauvorhaben nach § 34 BauGB in beschränktem Maße feste Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, aber auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festsetzen ließen.

4.2 Vermittlung

4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist die Vermittlung von Wohnraum an Menschen mit Marktzugangsproblemen eine zentrale Herausforderung. Die Stadt Aachen unternimmt nicht nur große Anstrengungen bei der Akquise und Beratung von Investor*innen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus, sondern auch bei der Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der*die Eigentümer*in bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand auf der Bestands- und Besetzungskontrolle oder des monatlichen

²⁵ Ausführliche Informationen unter www.aachen.de/hkwohnen

²⁶ Beschluss zur Vorlage – FB 56/0241/WP17: „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.

²⁷ Gesetz zur Mobilisierung von Bauland. URL: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start_xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s1802.pdf

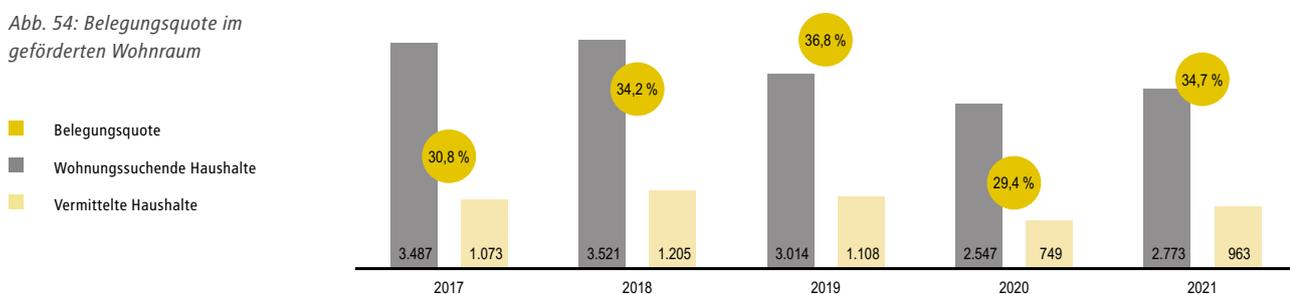
Abgleichs mit dem Bürgeramt bekannt, so kontaktiert sie die Eigentümer*innen unverzüglich. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die bezugsfreien, geförderten Wohnungen informiert und bei Interesse an die Vermieter *innen verwiesen.

Wohnungsnotfälle bringt der Fachbereich in Wohnungen mit Besetzungsrecht unter. Dabei wird grundsätzlich der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen beschlossene Dringlichkeitskatalog angewandt. In begründeten Einzelfällen kann im Ausnahmefall von diesem abgewichen werden. Bei den höchsten Dringlichkeitsstufen handelt es sich z. B. um Personen bzw. Haushalte, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungsverlust bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

Die Stadt Aachen unterstützt Menschen mit Marktzugangsproblemen zusätzlich, indem der im Eigentum der Stadt Aachen befindliche bindungsfreie Wohnungsbestand von ca. 1.500 Wohneinheiten mit Wohnungssuchenden nach o. g. Kriterien belegt werden kann²⁸.

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum an die Vielzahl von Bedürftigen ist aufgrund des niedrigen Marktanteils des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes eine Herausforderung. Viele Antragsteller*innen müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals und über einen längeren Zeitraum die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Im Jahr 2021 stieg die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte auf 2.773 an. Davon konnten 963 Haushalte in eine adäquate Wohnung im öffentlich geförderten Sektor vermittelt werden. Die Belegungsquote stieg signifikant an und liegt nun bei 34,7 % (Vorjahr = 29,4 %). Demnach sind im vergangenen Jahr mehr Haushalte auf Wohnungssuche im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt gegangen, gleichzeitig konnten hiervon etwas mehr als ein Drittel mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Unterdeckung von 1.810 Wohnungen (Vorjahr = 1.798 Wohnungen). Über 65 % der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte blieben unversorgt.

Abb. 54: Belegungsquote im geförderten Wohnraum



4.2.b Wohnungssuchende

Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag wie oben dargestellt bei 1.810. Dabei handelte es sich zum überwiegenden Anteil (1.621 HH., entspricht 89,6 % Anteil) um minderverdienende Haushalte. Nach wie vor bilden dort die 1-Personen-Haushalte mit 919 Personen eine der größten Gruppen, denen keine Wohnung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermittelt werden konnte.

²⁸ Insgesamt befinden sich 2.404 Wohnungen im städtischen Besitz. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche lag zum 31.12.2021 bei 5,68 €/m².

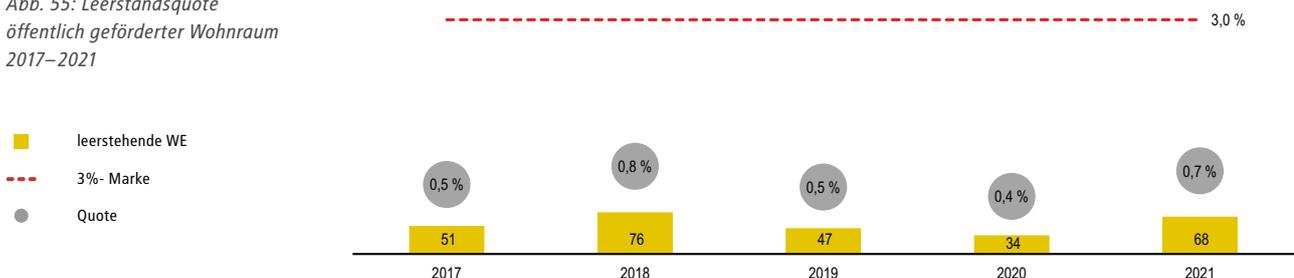
Dies deckt sich mit der hohen Anzahl an 1-Personen-Haushalten in Aachen. Eine weitere bedeutende Nachfragegruppe sind Familien mit 4 oder mehr Haushaltsangehörigen, von denen 350 Haushalten keine geeignete öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden konnte. Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin sowie dem kaum noch vorhandenen Angebot von angemessenen Familienwohnungen für Menschen im Transferleistungsbezug (siehe Kapitel 3).

Die Beratung zeigt, dass sich die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender in der Qualität zunehmend komplexer gestaltet. Finanzielle Gesichtspunkte wie der notwendig werdende Bezug von Transferleistungen oder negative Schufa-Einträge spielen dabei eine wesentliche Rolle. Damit steigt nicht nur die quantitative Ausprägung der Vermittlungskontakte, sondern auch deren Intensität.

4.3 Leerstände

Eine Auswahlmöglichkeit für Wohnungssuchende ist kaum gegeben, insbesondere was den Standort der Wohnung betrifft. Es besteht, wie weiter oben bereits dargestellt, ein enormer Nachfragedruck. Das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment ist enorm angespannt. Die im Kapitel 4.1.c angesprochene Verknappung der Angebotsseite bei gleichbleibend hoher Nachfrage wird in den kommenden zehn Jahren die Wohnraumversorgungslage zunehmend verschärfen und die Stadt Aachen vor neue grundlegende Herausforderungen stellen. Daher ist es unabdingbar, jegliche potentielle Ressource zur bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum zu nutzen und zu aktivieren. Wie in Kapitel 3 dargestellt stehen, trotz niedriger Leerstandsquote, in absoluten Zahlen insgesamt über 5.000 Wohneinheiten leer, von denen viele zur Wohnraumversorgung beitragen könnten. Die Dringlichkeit wird deutlich, wenn der Leerstand nur im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment wie folgt betrachtet wird. Im Jahr 2021 lag die Leerstandsquote in Aachen dort zum neunten Mal in Folge deutlich unter 1 % und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke (vgl. Abb. unten). Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt ist, noch nicht herausgerechnet, d. h. die wenigen statistisch vorhandenen Leerstände werden voraussichtlich gerade modernisiert und stehen tatsächlich nicht dem Markt zur Verfügung. In diesem Marktsegment besteht somit seit langem de facto kein Leerstand mehr.

Abb. 55: Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2017–2021



4.4 Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Die nachfolgende Analyse der Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund bezieht sich auf das Datenjahr 2021. Die zahlreichen Menschen, die nun seit Februar 2022 aufgrund des Angriffs Russlands auf die Ukraine in Aachen Schutz und Unterkunft fanden, sind hier noch nicht berücksichtigt. Diese machen jedoch mittlerweile einen erheblichen Teil der unterzubringenden Menschen aus. So erhielten bis zum Stichtag 31.07.2022 mehr als 4.000 Menschen aus der Ukraine existenzsichernde Leistungen in Aachen. Dies entspricht einer Erfüllungsquote von über 200 % gemessen an dem Soll, den der Verteilschlüssel NRW für die Stadt vorsieht. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden knapp 2.500 Personen städtisch untergebracht, von denen viele zwischenzeitlich in privaten Wohnraum gezogen sind oder Aachen wieder verlassen haben. Zum 31.07.2022 waren noch 1.100 Menschen mit Fluchthintergrund aus der Ukraine von der Stadt Aachen untergebracht, davon etwa 350 in acht Turnhallen. Zahlreiche weitere Schutzsuchende kamen im Rahmen privater Hilfs- und Wohnungsangebote im Stadtgebiet unter.

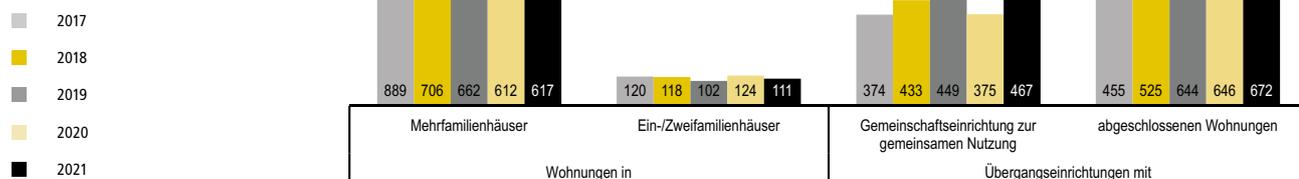
Zum, vom Ukraine-Krieg noch unbeeinflussten, Stichtag 31.12.2021 waren in der Stadt Aachen insgesamt 1.867 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen und Übergangseinrichtungen untergebracht (31.12.2017 = 1.838, 31.12.2018 = 1.782, 31.12.2019 = 1.857, 31.12.2020 = 1.757). Zu diesen Personen gehört nicht der große Personenkreis der ehemaligen Geflüchteten, die inzwischen in den regulären Wohnungs- und Arbeitsmarkt integriert sind. Vielmehr handelt es sich um Personen, die nicht über ein gesichertes Bleiberecht verfügen oder deren Asylantrag bereits positiv beschieden wurde, die aber noch nicht eigenständig Mietverträge abgeschlossen haben. Der Wert hat sich die letzten fünf Jahre stabilisiert und unterliegt nur noch kleinen Schwankungen. Dies liegt zum einen an dem im Vergleich zu 2015/2016 stabil moderatem Niveau von Asylsuchenden in den letzten fünf Jahren²⁹, zum anderen an den intensiven Bemühungen der Stadt Aachen, entsprechende Personen in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren (s. u.).

Ziel der Stadt Aachen ist es, dass perspektivisch jede*r Geflüchtete eine Wohnung im regulären Wohnungsmarkt erhält. Im Rahmen der städtischen Belegungsstrategie hat sich hierzu das Unterbringungskonzept der letzten Jahre bewährt. Die Aufnahme zugewiesener Asylbewerber*innen und anderer Geflüchteter erfolgt in der Regel in einem Übergangsheim mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad. Je nach Haushaltsgröße werden den Personen ein oder mehrere Zimmer zur Verfügung gestellt. Familien und Alleinlebende unterschiedlicher Nationalitäten sind grundsätzlich gemeinsam untergebracht. Der umfangreiche Kontakt zum städtischen Personal und untereinander lässt die untergebrachten Menschen mit den Regeln und Gepflogenheiten vor Ort vertraut werden und die nötige soziale Unterstützung erfahren. Weiterhin wird versucht, insbesondere den Aufenthalt von Familien in Gemeinschaftsunterkünften so gering wie möglich zu halten und ihnen – sobald die erforderliche Selbständigkeit erreicht ist – Wohnraum in Übergangsheimen mit abgeschlossenen Wohneinheiten oder in dezentral gelegenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, alle untergebrachten Personen mit gesichertem Aufenthaltsrecht in privaten Wohnraum zu vermitteln.

²⁹ Erstanträge auf Asyl in Deutschland im Jahr 2021: 148.233
– Vorjahre 2020: 102.581,
2019: 142.509, 2018: 161.913,
2017: 198.317, 2016: 722.370
(Bundesamt für Migration und
Flüchtlinge: Das Bundesamt in
Zahlen 2021 – Asyl)

Entsprechend der Belegungsstrategie lebt statistisch gesehen ein Großteil (61 %) der städtisch untergebrachten Menschen in Übergangseinrichtungen. Weniger als die Hälfte waren in Wohnungen untergebracht, 617 davon in Mehrfamilienhäusern und 111 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 56: Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2017–2021



Mittels der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL Flü) konnten in Aachen von 2016 bis 2020 in insgesamt 8 Objekten zusätzlich 97 Wohnungen geschaffen werden. Sinken die Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten für Personen mit Fluchthintergrund zukünftig deutlich, gehen diese Wohnungen in den regulären, öffentlich geförderten Wohnungsmarkt über.

Durch die von der Stadt Aachen ergriffenen Maßnahmen im Wohnungsbau konnte die Wohnraumsituation für Geflüchtete seit 2016 deutlich verbessert werden. Ein wichtiges Element der einzelfallbezogenen städtischen Hilfestellungen stellt zudem die durch den Sozialdienst des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration sichergestellte Betreuung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, der Vorbereitung auf den Auszug sowie der Integration in die neue Nachbarschaft dar. Dennoch ist es insbesondere für die Gruppe der alleinlebenden Flüchtlinge äußerst problematisch, Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden. Ähnliche Schwierigkeiten bereitet die Wohnungssuche großen Familien, für die das Angebot sehr begrenzt ist.

Für einige Familien erreichte der Sozialdienst, dass sie die von ihnen bewohnten Wohnungen, die zunächst seitens der Stadt Aachen nur temporär zur Unterbringung angemietet waren, mit einem eigenen Mietvertrag übernehmen konnten.

In den kommunalen Übergangseinrichtungen werden zudem wohnungslose Personen zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur vorübergehenden Unterbringung untergebracht. Zum Stichtag 31.12.2021 waren insgesamt 400 Personen ordnungsrechtlich untergebracht. Dabei handelt es sich um 284 Einzelpersonen sowie 116 Menschen, die im Familienverband leben. Hinzu kommen noch vereinzelt Personen, die durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe untergebracht wurden. Der im Kapitel 6 des Vorjahres-Wohnungsmarktberichtes 2021 abgebildete Gastbeitrag „Wohnungsmarkt und Wohnungslosigkeit – Ein Blick auf Aachen“ von Dr. Markus Baum (Katholische Hochschule NRW) setzt sich noch weitergehend mit dem Thema Wohnungslosigkeit auseinander und bietet einen guten Überblick über die Situation in Aachen.

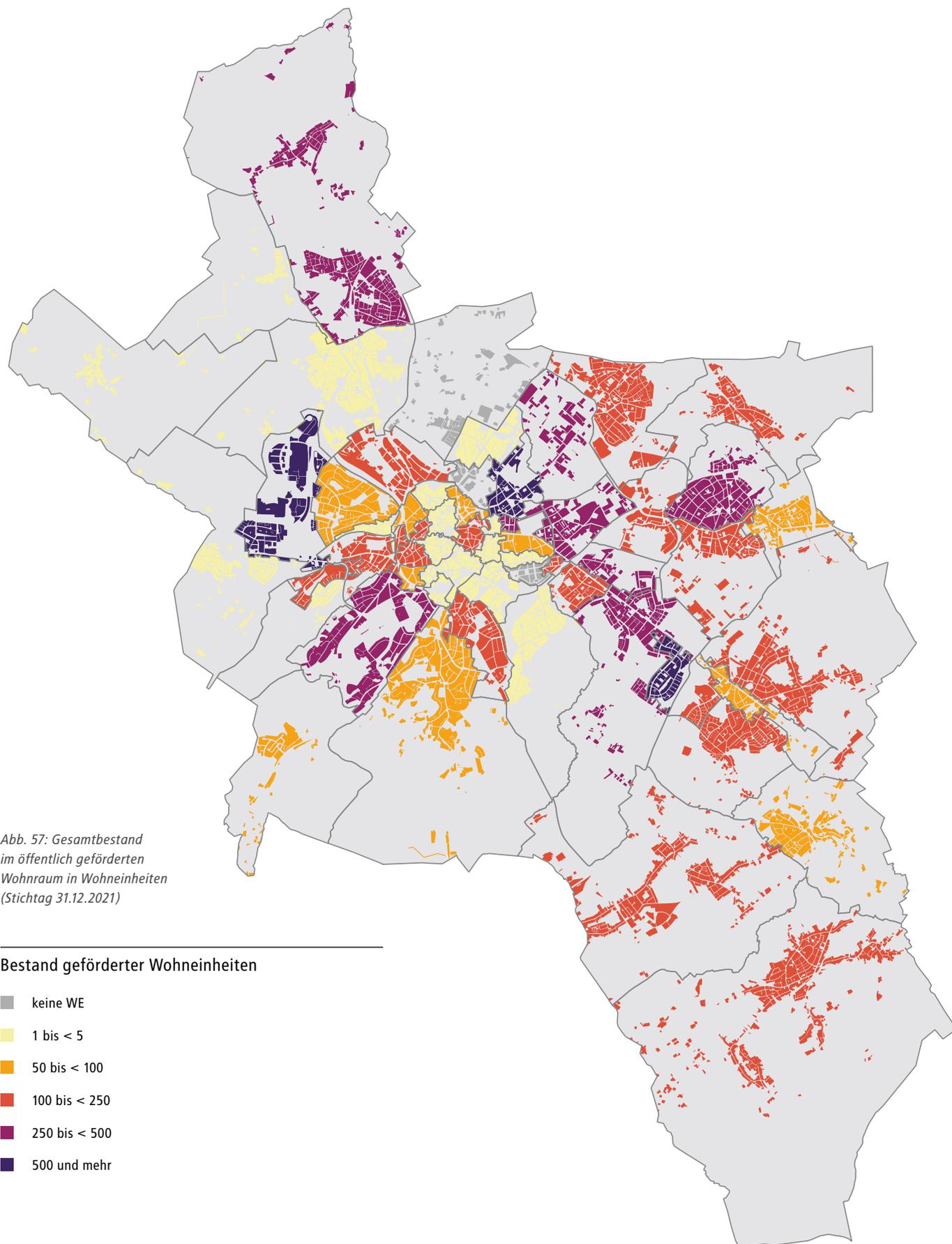
Zwischenfazit Öffentlich geförderter Wohnraum

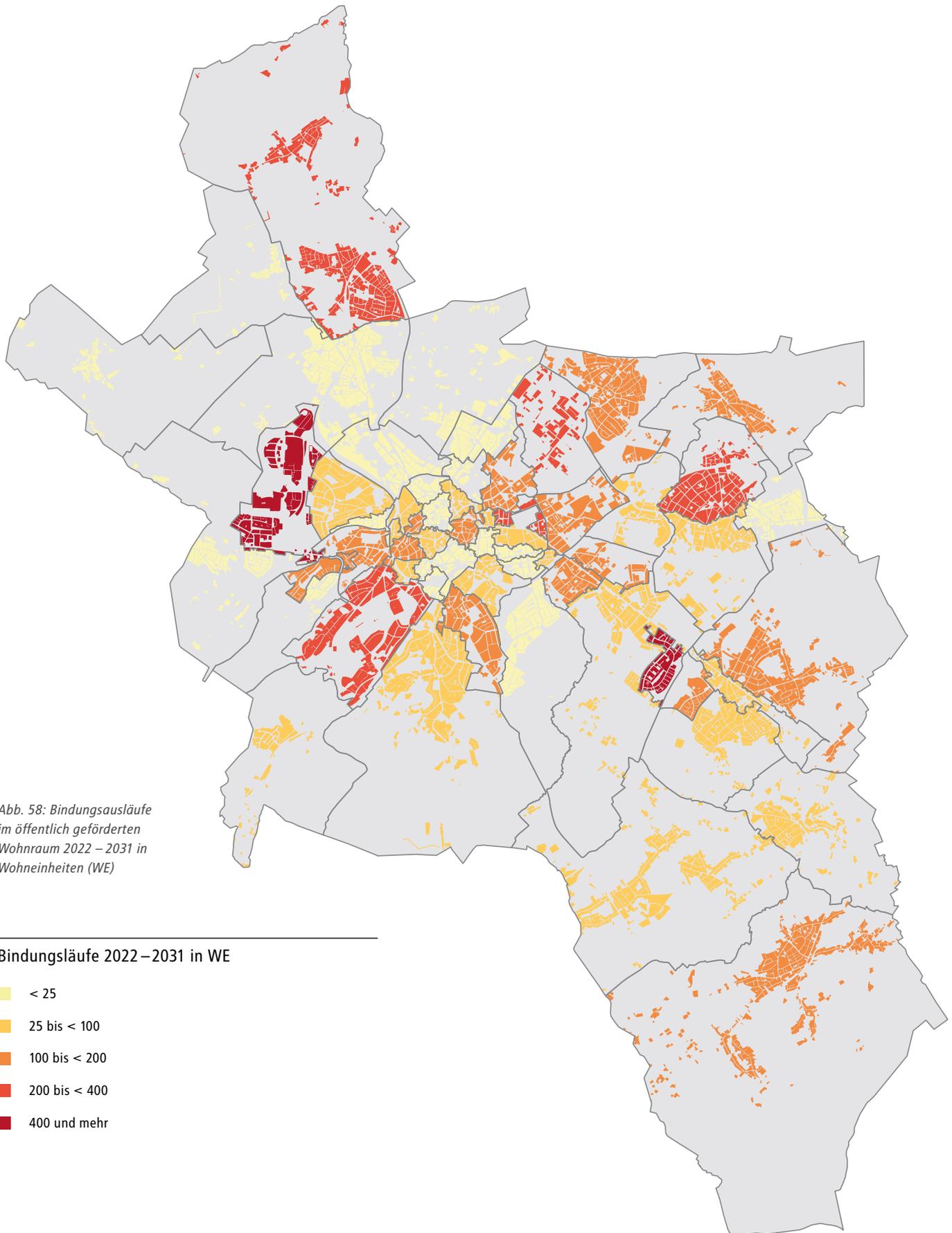
Die Sicherung und Bereitstellung öffentlich geförderten Wohnraums wird vor dem Hintergrund – einmal der zahlreich auslaufenden Bindungen – zum anderen der rasant angestiegenen Finanzierungs- und Baukosten für Wohnbauprojekte (vgl. Kap. 2) – die Stadt Aachen und alle verantwortungsvollen Wohnungsmarktakteur*innen vor eine Mammutaufgabe stellen. Die aktuelle Dekade wird entscheidend dafür sein, inwiefern der Bestand an Wohnungen die eine Mietpreis- und Belegungsbindung haben, noch einen relevanten Einfluss auf die soziale Wohnraumversorgung haben wird. Neben der konsequenten Anwendung des Aachener Quotenbeschlusses sowie der raschen Implementierung der neuen Instrumente, die das Baulandmobilisierungsgesetz seit 2021 zur Schaffung von sozialem Wohnraum bereit stellt³⁰, wird der Umgang mit den bestehenden Wohnungen entscheidend sein.

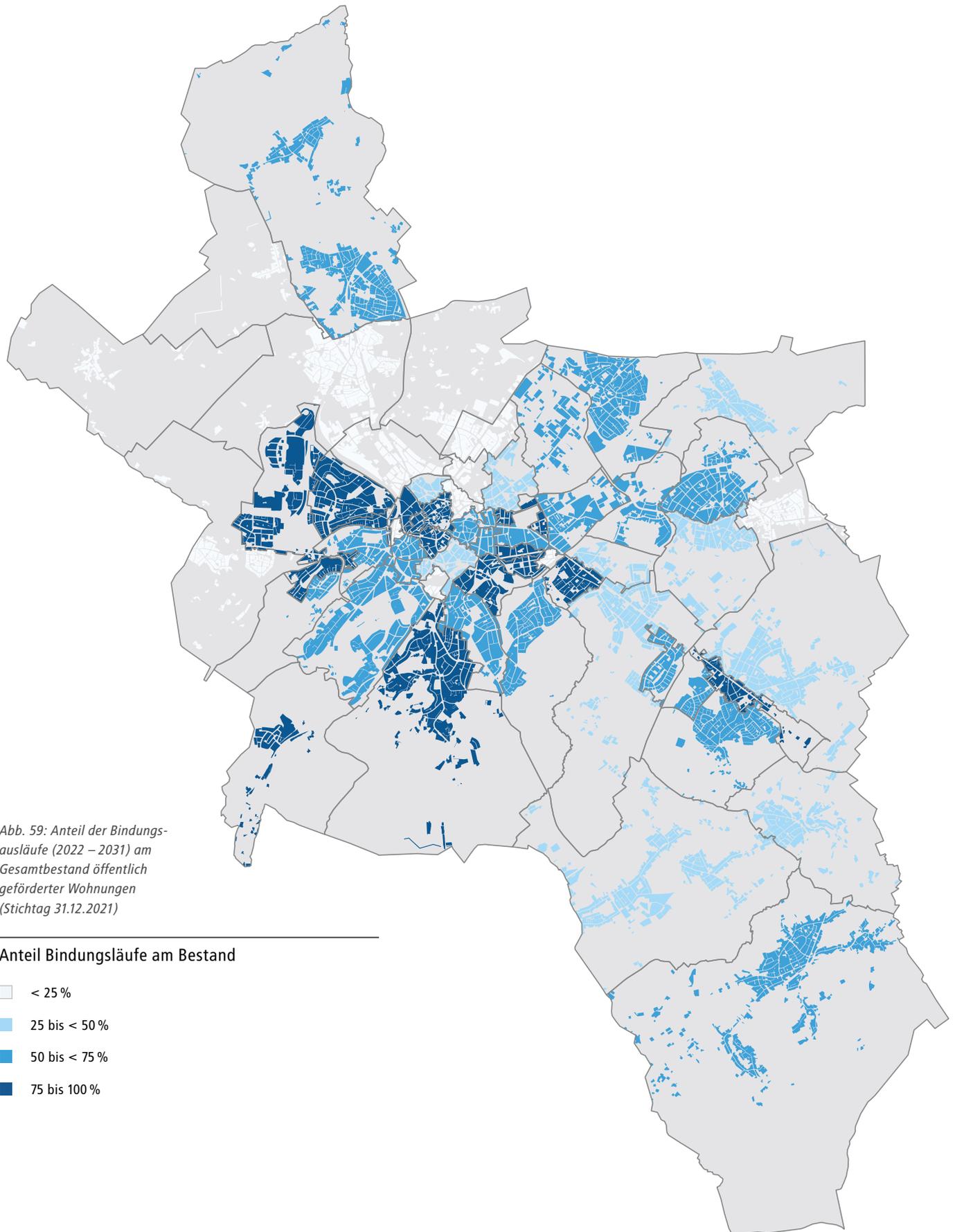
Hier können kommunale Bindungsankäufe sowie die aktuellen und kommenden Landesförderprogramme zur Neubindung oder Verlängerung auslaufender Bindungen einen wertvollen Beitrag leisten. So wurden die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022) zuletzt nochmals deutlich optimiert und mit höheren Fördersummen versehen. Bindungen von Wohnungen können nun auch bei vermieteten oder noch befristet gebundenen Objekten angekauft werden. Der bisher obligatorische Freizug der Wohnungen ist nicht mehr erforderlich. Weiterhin wurde die Höhe der Förderungen überarbeitet. Für den Bereich der Stadt Aachen ist jetzt eine Förderung von 2 € je Quadratmeter pro Monat für freie und vermietete Wohnungen möglich. Für noch befristete Wohnungen beläuft sich die Förderung auf 1 € je Quadratmeter pro Monat. Mit Inanspruchnahme der Förderung kann wahlweise eine Mietpreis- und Belegungsbindung für fünf oder 10 Jahre eingegangen werden.

Die Überarbeitung des Instruments vereinfacht es nun Kommunen, aktiv auf die Bestandshalter*innen zwecks Ankaufs von Belegungsbindungen zuzugehen. Das weitere Vorgehen wird derzeit innerhalb der Verwaltung abgestimmt.

³⁰ Und vsl. ab Anfang des Jahres 2023 auch im vollen Umfang den NRW-Kommunen, die wie Aachen, einen ausreichend angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, zur Verfügung stehen werden.







2021

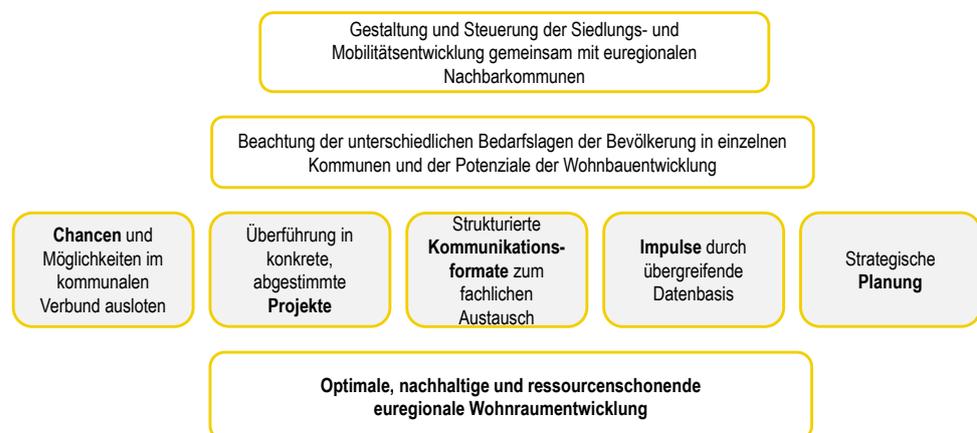
**Brand – Objekt eines privaten Investors
mit 11 geförderten Wohneinheiten**

5 Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

5.1 Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

Die Wohnungsmarktberichterstattung der vergangenen Jahre hat für den Aachener Wohnungsmarkt immer wieder eine enge Verknüpfung mit den umliegenden Kommunen identifiziert. Der durch das Bevölkerungswachstum in Aachen erhebliche Nachfragedruck und die Anspannung des Wohnungsmarktes wirkte vermehrt bis in die umliegenden Städte und Gemeinden hinein. Preisanstiege auf dem Wohneigentums- und dem Mietwohnungsmarkt wurden dort mit leicht zeitlichem Versatz zur Entwicklung in Aachen festgestellt. Zudem stieg das Pendler*innenaufkommen zwischen dem Umland und dem Oberzentrum Aachen von Jahr zu Jahr kontinuierlich an. Mittlerweile pendeln über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Aachen ein oder von Aachen aus. Die Wohnraumentwicklung aus Perspektive der Stadt Aachen kann folgerichtig nicht an der Stadtgrenze aufhören. Regionale und grenzüberschreitende Kooperationen sind zwingend notwendig und können sich aufgrund der vielfältigen Verknüpfungen nicht ausschließlich auf das Thema Wohnen beschränken, sondern sollten auch die Themenfelder wie Mobilität, Klima und Wirtschaftsförderung mitdenken. Das Thema bildete entsprechend bei der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen von 2020 – 2022 ein eigenes Aktionsfeld: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung³¹.

Abb. 60: Zielsetzungen der regionalen und euregionalen Wohnraumentwicklung



³¹ Vgl. Stadt Aachen (2022): Handlungskonzept Wohnen – Integrierte Wohnraumstrategie. Ab Seite 149

³² Weitere Informationen unter: <https://regionaachen.de/wirtschaft-und-raum/raumentwicklung-und-infrastruktur/wohnmonitor-emr/>

³³ Damit sind hier alle Arten von Individualwohnungsbauten wie alleinstehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften gemeint – Eigentumswohnungen fallen explizit nicht in diese Kategorie, da diese üblicherweise im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Als eines der neu entwickelten Instrumente, die nun den Auftakt der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen bilden, wurde im November 2022 erstmals das Zukunftsforum Regionales und Euregionales Wohnen abgehalten. Dieser euregionale Wohnungsgipfel wird ein regelmäßiges Forum für strategische Überlegungen und Abstimmungen zur euregionalen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung schaffen. Es soll damit auf operativer Ebene eine Austauschstruktur etabliert werden, um konkrete Projekte in den Kommunen anzustoßen.

Darüber hinaus wird die bisherige regionale Perspektive des Wohnungsmarktberichtes noch erweitert – vorerst jedoch aufgrund der aktuellen Datenlage beschränkt auf die Städtereion Aachen. In Zukunft werden auf Basis der Daten des Grenzüberschreitenden Wohnmonitors Euregio Maas-Rhein³², der im Dezember 2022 an den Start geht, weitergehende Analysen zu wohnungsmarktrelevanten Themen möglich sein. Dann sind auch Daten für die niederländischen und belgischen Nachbarkommunen Aachens verfügbar und können im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes 2023 ausgewertet werden. Am Ende des Kapitels geht Chiara Dick von der Region Aachen daher in ihrem Gastbeitrag näher auf Genese und Inhalt des Wohnmonitors ein.

5.2 Ausgewählte regionale Wohnungsmarktindikatoren

In welcher Wohnform die Bürger*innen der StädteRegion Aachen leben, kann annähernd über den Anteil der Einfamilienhäuser³³ am gesamten Wohnungsbestand ermittelt werden. Dabei zeichnen sich deutliche Unterschiede zwischen

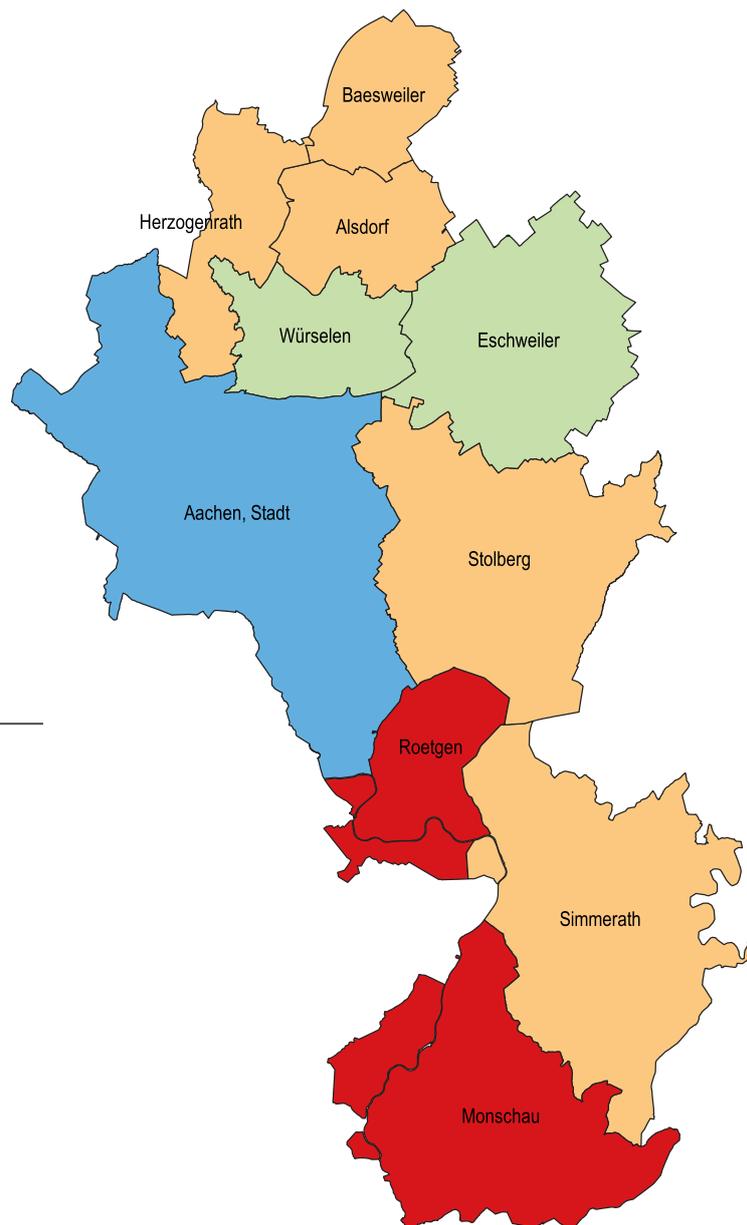


Abb. 61: Einfamilienhausquote in der StädteRegion Aachen

Einfamilienhausquote im Bestand

- bis 25 %
- 25 bis < 50 %
- 50 bis < 75 %
- 75 % und mehr

dem stark urban geprägtem Oberzentrum Aachen und den Umlandkommunen ab. In der Stadt Aachen sind lediglich 22 % aller Wohneinheiten als Einfamilienhaus gebaut. Ganz anders sieht die Situation in vielen der umliegenden StädteRegions-Kommunen aus: insbesondere die Eifelkommunen Monschau (81 %), Roetgen (77 %) und Simmerath (73 %) weisen einen besonders hohen EFH-Anteil auf. In allen restlichen Kommunen liegt der Anteil recht eng bei einander zwischen 47 % in Würselen und 59 % in Baesweiler.

In der folgenden Kartendarstellung wird nun der Charakter der in den Jahren 2016–2020 neu fertiggestellten Wohneinheiten auf den Anteil an Einfamilienhäusern untersucht. Es wird deutlich, dass zum einen der Individualwohnungsbau, also EFH, RH, DHH etc. in Aachen kaum noch eine Bedeutung spielt und lediglich 9 % am gesamten Neubauvolumen von Wohnungen ausmachte. In einigen anderen Kommunen wie Alsdorf, Würselen, Eschweiler und auch Monschau weicht die EFH-Neubau-Quote ebenfalls deutlich nach unten von der

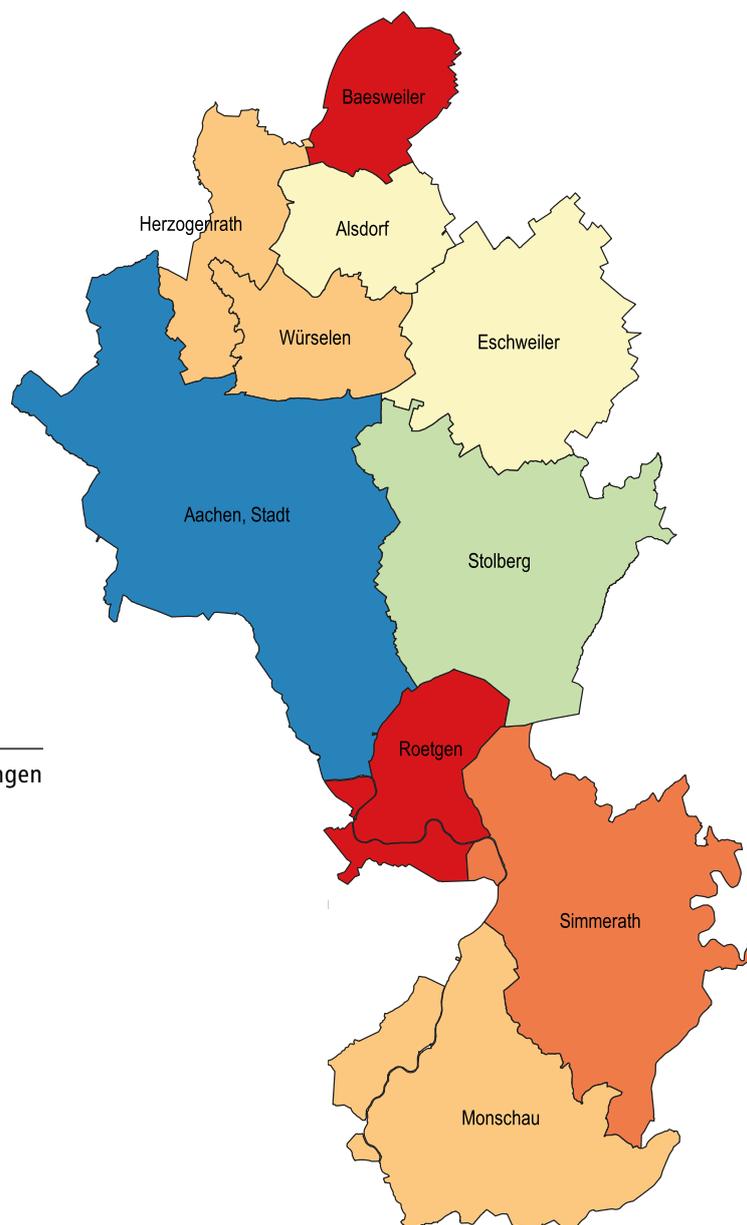


Abb. 62: Einfamilienhausquote im Wohnungsneubau 2016 – 2020

Anteil Einfamilienhäuser an allen Baufertigstellungen

- < 10 %
- 10 bis 20 %
- 20 bis 30 %
- 30 bis 40 %
- 40 bis 50 %
- 50 bis 60 %
- 60 % und mehr

Bestandsquote ab und deutet auf eine veränderte Nachfragestruktur sowie kommunale Bemühungen hinsichtlich eines behutsamen Umgangs mit den eigenen Wohnbauflächenpotentialen vor Ort hin. Nur in den Kommunen Roetgen (61 %), Baesweiler (60 %) und Simmerath (51 %) besteht der Wohnungsbau nach wie vor zu mehr als der Hälfte aus Einfamilienhäusern.

Die Bauintensität gibt die Bautätigkeit einer Kommune in Relation zu den Bestandswohneinheiten vor dem betrachteten Bauzeitraum an. Hierbei wird die Anzahl aller neu errichteten Wohneinheiten je 1.000 Bestandswohnungen dargestellt. In der StädteRegion Aachen zeigt sich ein durchaus heterogenes Bild. Die folgende Karte zeigt eine besonders niedrige Bauintensität von unter 20 im Betrachtungszeitraum von 2016–2020 in den beiden nördlichen Nachbarkommunen Aachens. Relativ zum bisherigen Wohnungsbestand wurde viel in den beiden Eifelkommunen Roetgen und Simmerath neu gebaut.

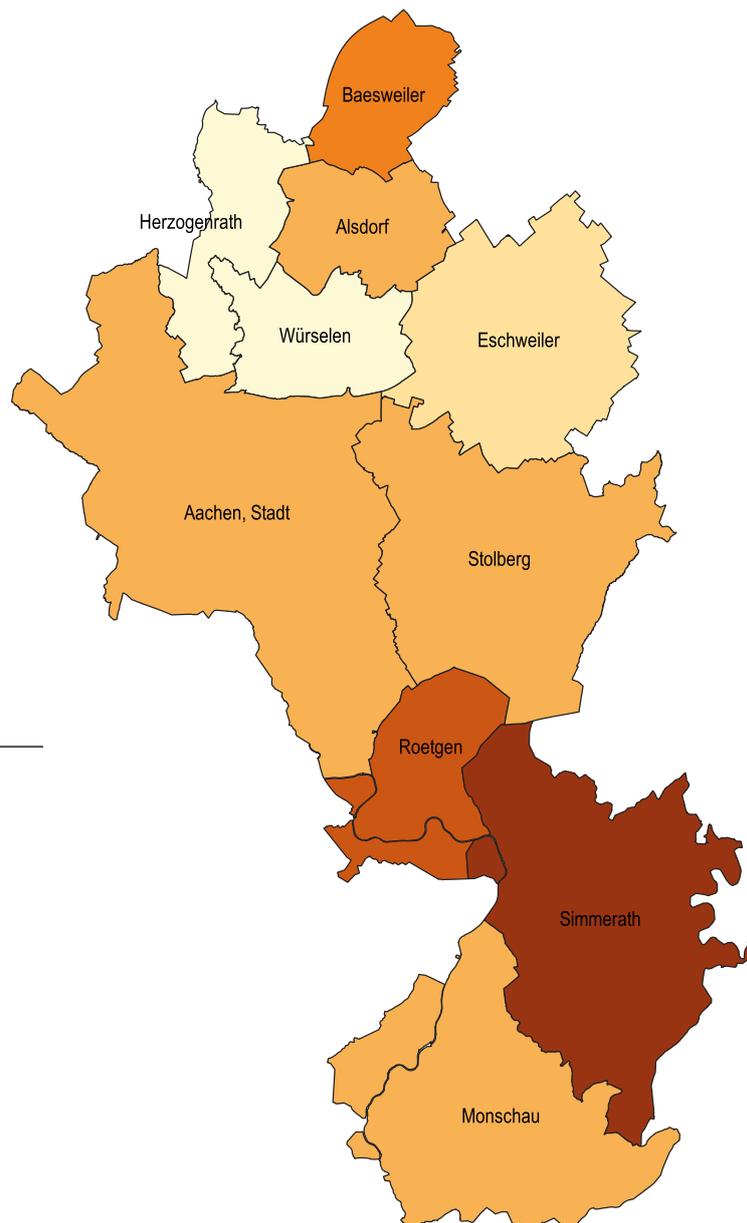


Abb. 63: Bauintensität 2016 – 2020

Fertiggestellte Whg. je 1.000 Bestands-Whg.

- < 20 WE
- 20 bis < 30 WE
- 30 bis < 40 WE
- 40 bis < 50 WE
- 50 bis < 60 WE
- über 60 WE

Aufgrund seiner Bedeutung als Oberzentrum bleibt Aachen im Mietwohnungsmarkt, gemessen am Median des Angebotsmietpreises, mit deutlichem Abstand die teuerste Kommune der StädteRegion. Betrachtet man den Mietpreisanstieg, so verläuft die prozentuale Mietpreisentwicklung jedoch in den großen Umlandkommunen wie Herzogenrath, Würselen, Eschweiler, Alsdorf und Stolberg inzwischen auf ähnlichem Niveau. Die Steigerung bei allen Kommunen betrug in den letzten 5 Jahren rund 15 %. Jedoch bieten diese Städte mit deutlich geringeren Quadratmeterpreisen nach wie vor eine preiswerte Alternative zum teuren Oberzentrum Aachen, in dem der mittlere Angebotsmietpreis je nach Lebensraum sogar bei bis zu 11 €/m² liegt (vgl. Kap. 3). Im Rahmen des explorativen DFG-Forschungsprojektes „Neue räumliche (De)Konzentrationen von niedrig-verdienenden und armen Haushalten in deutschen Stadtregionen“ untersuchen das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund gemeinsam mit dem Lehr- und Forschungsgebiet Kulturgeographie der RWTH Aachen unter anderem auch die Stadtregion Aachen³⁴ zu diesem Thema. Die Ergebnisse sollen spätestens Anfang



Abb. 64: Angebotsmietpreise (Median) in €/m² (2021)

Angebotsmiete (Median) je m²

- < 7 €
- 7 bis < 7,5 €
- 7,5 bis < 8 €
- 8 bis < 8,5 €
- 8,5 bis < 9 €
- ab 9 €

³⁴ In diesem Fall nicht zu verwechseln mit der StädteRegion Aachen.

2023 in der wissenschaftlichen Fachliteratur veröffentlicht werden. Zudem ist geplant, die zentralen Erkenntnisse der Untersuchung mit einem Fokus auf die Stadtregion Aachen im kommenden Wohnungsmarktbericht 2023 dem interessierten Aachener Fachpublikum in Form eines Gastbeitrages vorzustellen.

Wie bereits angesprochen ist das Pendler*innenaufkommen in der Stadt Aachen aktuell auf einem Rekordniveau und lag 2021 bei über 100.000 Ein- und Auspendler*innen. Neben den ca. 30.400 aus Aachen weg pendelnden Menschen (das sind knapp 32 % aller in Aachen wohnhaften Beschäftigten) kommen über 71.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dazu, die zur Arbeit nach Aachen einpendeln. Allein in den letzten zehn Jahren stieg diese Zahl um mehr als 10.000 Personen an. Zurückzuführen ist dies zum einen auf den attraktiven Arbeitsmarkt in der Hochschulstadt. Gleichzeitig kann es aber auch als Indiz dafür gewertet werden, dass der angespannte Wohnungsmarkt in Aachen häufig dazu führt, dass sich in Aachen arbeitende Menschen eher für eine Wohnung

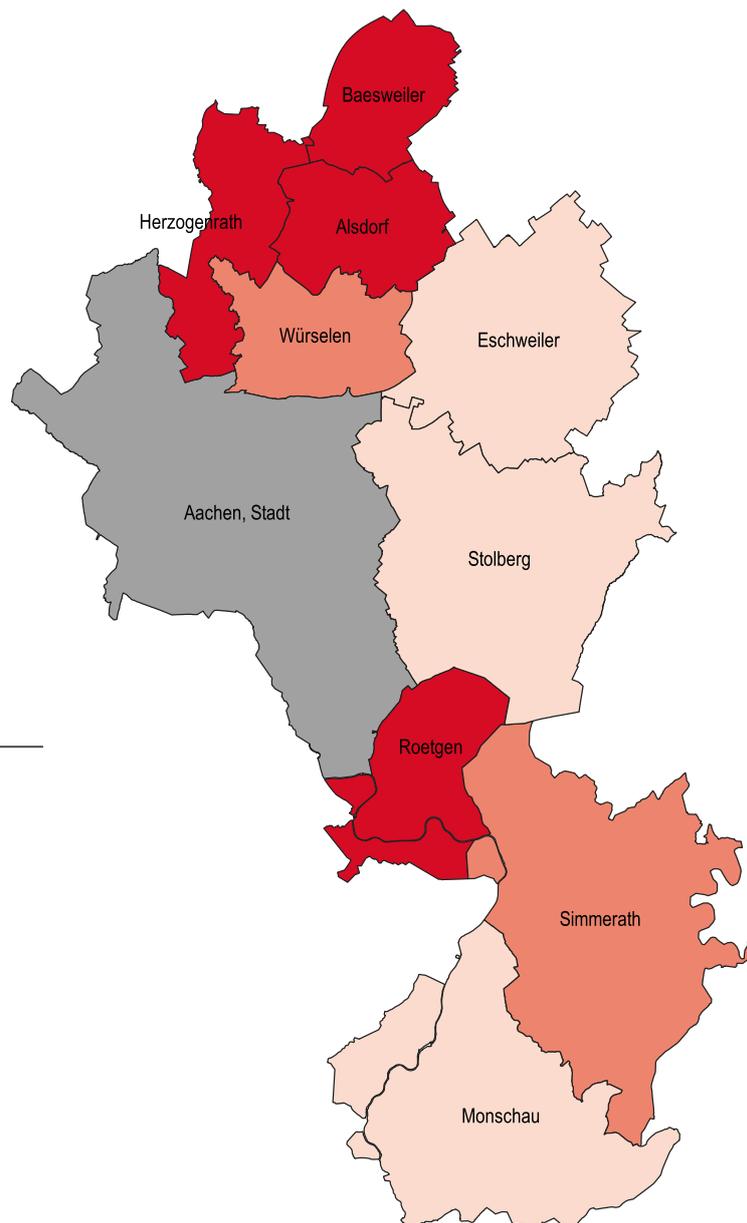


Abb. 65: Auspendlerquote – Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ihren Arbeitsort außerorts haben (2020)

Auspendlerquote 2020

- < 50 %
- 50 bis < 60 %
- 60 bis < 70 %
- 70 bis < 80 %
- über 80 %

oder ein Haus im Umland entscheiden und zur Arbeit einpendeln. Darauf deutet auch die folgende Karte zu den Auspendlerquoten³⁵ in den Kommunen der StädteRegion Aachen. Liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Aachener*innen, die ihrer Arbeit an einem anderen Ort nachgehen gerade mal bei 32 %, liegt der Wert bei allen anderen Kommunen mindesten doppelt so hoch. Besonders häufig pendeln Arbeitnehmer*innen aus Herzogenrath, Baesweiler und Roetgen. Hier liegt die Auspendlerquote jeweils über 80 %.

Zwischenfazit Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

Die Analyse einer ersten Auswahl an regionalen Indikatoren macht deutlich, dass Wohnen, Arbeiten und Mobilität keine Grenzen kennt und nicht an kommunalen, aber auch nicht an nationalen Grenzen endet. Betrachtet man das hohe Pendler*innenaufkommen in der Region – und im speziellen in Aachen als Oberzentrum – auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Anforderungen an Siedlungs- und Mobilitätsplanungen, wird die Relevanz einer gemeinsamen und grenzüberschreitenden Strategie greifbar. Zudem macht der Einfluss des angespannten Aachener Wohnungsmarktes auf das Wanderungsgeschehen in der Region, insbesondere bei Familien mit Kindern (s. Kap. 1), eine weitere Betrachtung von und Abstimmung über diese zielgruppenspezifischen Suburbanisierungstrends notwendig. Die Ergebnisse der bereits erwähnten DFG-Studie „Neue räumliche (De)Konzentrationen von niedrig-verdienenden und armen Haushalten in deutschen Stadtregionen“ können im kommenden Jahr einen wertvollen Beitrag hierfür leisten.

Die Stadt Aachen beschreitet mit dem „Zukunftsforum Regionales und Euregionales Wohnen“ somit neue Wege, um die aktive und gemeinsame Gestaltung der Wohnraumentwicklung unserer Region zu fördern und zu verstetigen. Dabei beschränkt sich die Kooperation nicht nur auf die deutschen Umlandkommunen sondern inkludiert auch die grenznahen niederländischen und belgischen Städte und Gemeinden. Mit dem im folgenden Gastbeitrag vorgestellten Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein, der im Dezember 2022 an den Start geht, hat der Zweckverband Region Aachen in Zusammenarbeit mit den beteiligten Kommunen eine wichtige und ambitionierte Datengrundlage für diesen Weg geschaffen. Darüber hinaus werden diese Daten auch den Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen bereichern.

³⁵ Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit.

5.3 Gastbeitrag: Grenzüberschreitender Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein – Besser Wohnen in der Grenzregion (Chiara Dick, Region Aachen)

Die Auswirkungen des Klimawandels, die vielfältigen gesellschaftlichen Umbrüche und die stetigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt machen nicht vor administrativen Grenzen Halt. Auch die Euregio Maas-Rhein (EMR) ist von zu hohen Kauf- und Mietpreisen, kaum verfügbarem Wohnraum und dem Fortzug der Bevölkerung betroffen. Um diesen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten entgegenzuwirken ist eine umfassende grenzüberschreitende Zusammenarbeit notwendig. Nur durch Abbau von räumlichen Hürden wird eine nachhaltige und intelligente Entwicklung des Raumes EMR möglich. Vor diesem Hintergrund startet im Jahr 2019 das Interreg V-A geförderte Projekt Wohnmonitor EMR und liefert eine einheitliche Basis für alle wohnrelevanten Daten in Form einer web-basierten Kartenanwendung. Es wird eine Euregio-weite gemeinsame Informations- und Kooperationsgrundlage für das Themenfeld Wohnen geschaffen, mit der eine abgestimmte räumliche Planung des Wohnungsmarktes möglich ist.

Was ist der Wohnmonitor EMR?

Im Wohnmonitor EMR-Projekt arbeitet die Region Aachen mit den Partnerregionen Provincie Limburg (NL), der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgien und der Liège Europe Métropole ASBL zusammen, um den Wohnstandort rund um das Dreiländereck nachhaltig zu stärken. Durch die Daten- und Softwarespezialisten Etil research group und GeoDok GmbH werden die Daten gesammelt, integriert und aufbereitet und technisch umgesetzt.

Abbildung 66: Gebiet Wohnmonitor EMR



Zu Beginn des Projektes wurden zunächst durch die Projektpartner und Etil research group Indikatoren erarbeitet, die für die Wohnungsmarktentwicklung in der EMR relevant sind. Darunter fallen auch relevante Daten der Arbeitsmärkte und der demographischen Entwicklung. Der Herausforderung trotz der unter-

schiedlichen Datenquellen valide Vergleiche zwischen diesen herzuleiten, begegnete das Projektkonsortium und die Datenexpert*innen durch eine Harmonisierung der Daten. Auf Basis dessen entwickelt GeoDok GmbH die kartenbasierte Anwendung des Wohnmonitor EMR. Eine benutzer*innenfreundliche Oberfläche leitet die Anwender*innen durch die unterschiedlichen Indikatoren. Die Indikatoren sind auf Gemeindeebene aufrufbar und bieten durch unterschiedliche farbliche Darstellungen die Möglichkeit des direkten Vergleichs der Daten. Detaillierte Informationen lassen sich durch unterschiedliche Diagramme abrufen. Des Weiteren können die Daten nach unterschiedlichen Zeiträumen, Kommunen oder Regionen selektiert werden.

Der einfache Zugang zu wohnungsrelevanten Daten und die schnelle, als auch detaillierte Einsicht kommt zunächst den Kommunen in der Euregio Maas-Rhein zugute. Die Kommunen erhalten eine optimale Basis für eine interregionale kooperative Planung. Die sich daraus entwickelnden Synergien tragen unter anderem zur Steuerung der kommunalen Bauleitplanung sowie zu einer verbesserten öffentlichen Kommunikation über die Wohnstandorte in der EMR bei.

Zusammen Grenzen überwinden

Auch wenn Städte wie Maastricht, Lüttich und Aachen nur wenige Kilometer voneinander entfernt liegen und die Menschen grenzüberschreitend leben, arbeiten oder ihre Freizeit verbringen, scheinen die einzelnen Wohnungsmärkte intransparent und separiert voneinander. Aber es eröffnet Chancen, diese besondere Lage im Dreiländereck zu nutzen und eine gleichwertige, sinnvolle und nachhaltige Entwicklung in der gesamten EMR zu schaffen.

Im Projekt ist ein intensiver Kommunikations- und Abstimmungsprozess zwischen den Partner*innen gefordert. In regelmäßigen Treffen werden deshalb alle relevanten Entscheidungen gemeinsam getroffen. Ebenso wichtig ist die Kommunikation in die eigene Region hinein. Ganz im Sinne des Gegenstromprinzips sollen Akteur*innen auf verschiedenen Ebenen bei der Erstellung des Wohnmonitor EMR mitwirken. Der Region Aachen Zweckverband hat hierzu eine sogenannte „Regionale Arbeitsgruppe“ ins Leben gerufen, die sich aus Expert*innen der Gebietskörperschaften der Region zusammensetzt. Deren Wissen um aktuelle Planungen und Vorgehensweisen in den jeweiligen Kommunen ist für das Projekt wichtig. Deshalb trägt das Feedback dieser Expert*innen zur sinnvollen Entwicklung der Anwendung bei.

Eine Rückkopplung mit den einzelnen Kommunen wird durch die Anwender*innenschulungen sichergestellt. Daran nehmen die Kommunen vor Veröffentlichung der Anwendung teil. Hier erfahren die Teilnehmer*innen in kleinen Gruppen mehr über Wirkung und Funktionen des Wohnmonitor EMR. Dabei lernen die Teilnehmer*innen die Anwendung kennen und geben zugleich wertvolles Feedback zu Nutzer*innenfreundlichkeit, Struktur und vorhandene Elemente sowie Indikatoren. Durch die frühzeitige Einbeziehung der Anwender*innen können deren Anmerkungen und Wünsche der vor Fertigstellung des Tools berücksichtigt werden. Unterschiedliche Veranstaltungsformate zu aktuellen Herausforderungen oder Interessen der Kommunen verankern das Thema grenzüberschreitendes Wohnen noch stärker in der EMR.

Bedeutung für die Stadt Aachen

Ganz im Sinne des Kapitels „Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung“ bietet der Wohnmonitor die Grundlage für eine gemeinsame Entwicklung. Eine wichtige Rolle wird dem Standort Aachen zugeschrieben. Hinsichtlich der geografischen Lage der Stadt Aachen im Dreiländereck, ist diese Teil zahlreicher euregionaler Verflechtungen. Die guten Beziehungen zu den Niederlanden und Belgien sind für Aachen ein wichtiger Standortfaktor. Jede Region weist dabei Pull-Faktoren auf, die im größeren Maßstab Synergien in der EMR schaffen. So wohnen beispielsweise viele Menschen in Belgien, arbeiten aber in Aachen.

Durch das Monitoring der Wohnsituationen wird es nun einfacher, Wohnungsbedarfe und -potentiale abgestimmt rund um Aachen zu identifizieren und damit arbeitsplatznah zur Fachkräftesicherung beizutragen. In Zeiten grenzüberschreitender und fortschreitender Mobilität ist zudem auch der Wohnraum direkt an den Grenzen der Stadt attraktiv, wie in der Gemeinde Vaals in den Niederlanden mit dem Projekt „Katzensprung“ zu sehen ist.

Durch eine abgestimmte und geordnete Wohnraumplanung in der Euregio, die eine Anwendung wie der Wohnmonitor EMR ermöglicht, kann auch die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Aachen profitieren. Das Gleiche gilt mit unterschiedlichen Vorzeichen für alle weiteren Gemeinden in der EMR.

Ausblick & Weiterführung des Projektes

Für die Zukunft des Wohnmonitor EMR ist es wichtig, die Anwendung nicht als statische Momentaufnahme zu sehen, denn die Daten, die Herausforderungen des Wohnungsmarktes und die nachhaltige Wohnraumplanung entwickeln sich stetig weiter. Demnach sind die aktive Pflege und Instandhaltung des Tools essenziell. Ein laufendes Monitoring durch den Wohnmonitor EMR in der Euregio Maas-Rhein bietet Möglichkeiten für weitere Entwicklungsanstöße und Impulse hinsichtlich Wohnraumbedarfen. Zudem bietet es die Möglichkeit, aktuelle Wohnungsmarkttrends auf Umsetzbarkeit in der EMR zu überprüfen, neue Trends frühzeitig zu erkennen und den Wohnungsmarkt bei der Entwicklung zu unterstützen.

Aber nicht nur die Instandhaltung, sondern auch die Erweiterung durch z. B. neue Layer spielen für die nachhaltige Entwicklung des Wohnmonitor EMR eine große Rolle. So lässt sich ein immer ganzheitlicheres und detailliertes Bild vom Wohnen und all den zugehörigen Faktoren in der Euregio Maas-Rhein schaffen, welches die Grundlage für eine positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Wünschenswert wäre z. B. die Etablierung des Tools bei den Kommunen als ein informelles Planungsinstrument, denn es erleichtert die grenzübergreifende Kommunikation und Zusammenarbeit miteinander.

6 Der Wert gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Aachen

Ein Gastbeitrag von Claudia Bosseler

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – Stadt Aachen

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten schließen sich Menschen lange vor dem Einzug zusammen, um gemeinsam bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Richtig aufgestellt können solche Wohnprojekte einen großen Mehrwert nicht nur für die Bewohner*innen, sondern auch für ihre Stadt sein. Sie bereichern Quartiere, sie schaffen zeitgemäße Wohnqualitäten, soziale Gemeinschaften, innovative Beispiele für klimaschonendes Bauen und können langfristig bezahlbaren Wohnraum bieten. Diese Eigenschaften lassen gemeinschaftlichen Wohnprojekten bundesweit steigende Beachtung zukommen. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und andere professionelle Stellen schätzen, dass die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte deutschlandweit im vierstelligen Bereich liegt. Der Bedeutungszuwachs dokumentiert sich u. a. auch an der Ausweitung von Förderoptionen auf der Ebene von Bund, Ländern und Kommunen (Modell-, Pilotprogramme, Konzeptvergaben etc.) sowie an der Zunahme von Beratungsangeboten, Portalen und Projektbörsen für gemeinschaftliches Wohnen.

Nachbarschaften sind in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen zunehmend wichtige Gemeinschaften mit besonderem Wert und fangen oft in akuten Krisen oder sozialen Notlagen durch ihre gegenseitige soziale Unterstützung erste Schwierigkeiten auf. Sie bilden sich bewusst in gemeinschaftlichen Wohnprojekten durch den demokratischen, selbstorganisierten Entwicklungsprozess, der die Bewohner*innenschaft verbindet und können so den Wunsch vieler Menschen nach Teilhabe in einer solidarischen Gemeinschaft erfüllen. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten werden passgenaue Lösungen für den Standort, die Bewohner*innen sowie die gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart geschaffen. Dabei entsteht oft eine natürliche, vielfältige und soziale Mischung in der Bewohner*innenschaft, wie sie kaum in klassischen Investor*innenprojekten zu finden ist. Bei den aktuellen Herausforderungen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit verfolgen gemeinschaftliche Wohnprojekte schon lange vorbildliche ökologische Lösungen. Hier werden in direkter Nutzer*innenbeteiligung wertvolle, zeitgemäße und nachhaltige Wohnvorhaben entwickelt, was sich u.a. in Gebäudearchitektur, besonderen technischen Lösungen der Energieversorgung und der am Quartier ausgerichteten Wohnumfeldgestaltung ausdrückt. So entstehen neue, innovative Wohnkonzepte, die sich den aktuellen Herausforderungen stellen und die vom ersten Tag an – aufgrund ihres gemeinsamen Entwicklungsprozesses – funktionieren und akzeptiert sind. Die Zielsetzungen können dabei sehr unterschiedlich sein, je nach Ausrichtung und Standort können folgende Themen mehr oder weniger stark verankert sein:

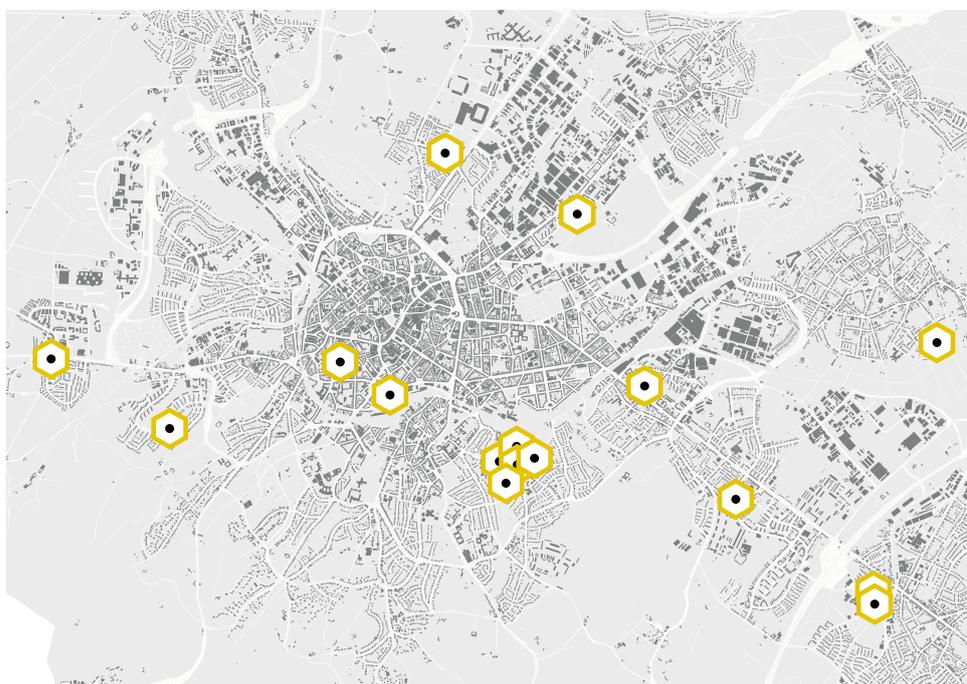
Klimaschutz, Nachhaltigkeit, bezahlbares Wohnen, Gemeinschaft, Teilen/Sharing, Soziales, Angebote für die Nachbarschaft, Kultur und Kreatives, etc. Die Gemeinschaften von Wohnprojekten identifizieren sich zudem meist stark mit ihrem (Lebens-) Umfeld und sorgen so auch für soziale Stabilisierung und aktive Nachbarschaften in ihren Quartieren. Deshalb sind gemeinschaftliche Wohnprojekte ein wichtiger Baustein für lebenswerte, lebendige und nutzungsgemischte Quartiere.

6.1 Aachener Projekte beim Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Seit August 2018 ist im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration die inhaltlich neu aufgestellte „Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ (BuWiG) aktiv. Seitdem entwickelt sich das Thema in Aachen erfreulich weiter: Die auf den Weg gebrachten acht gemeinschaftlichen Wohnprojekte wurden 2021 um ein weiteres realisiertes Projekt ergänzt. Außerdem sind derzeit zwei Projekte im Bau und fünf weitere Vorhaben in der Planung, die auf städtischen Grundstücken realisiert werden sollen. Die neuen Aachener Wohnprojekte haben unterschiedliche Ausrichtungen. Sie reichen von generationsübergreifendem, bezahlbarem Wohnen in einem genossenschaftlichen Projekt mit nachhaltiger Holzbauweise über inklusives Wohnen bis hin zur Quartiersentwicklung mit innovativem Mobilitätskonzept. Das zeigt deutlich die Innovationskraft gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte. Alle eint außerdem die Erfüllung der städtischen Quote für den geförderten Wohnungsbau.

Der 2. Aachener Wohnprojektetag konnte im letzten Jahr über 200 interessierte Besucher*innen begrüßen. Projekte auf städtischen Grundstücken, die auf Beteiligungsverfahren der Stadt Aachen zurückgehen wie z. B. in der Burggrafenstraße/Wiesental und am Branderhof, tragen zur Weiterentwicklung des Themas bei. Die Beratung der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft unterstützt Projektvorhaben bei der Schärfung des Zielkonzeptes, Findung der

Abbildung 67: Übersicht der Aachener Wohnprojekte – bestehende, geplante und im Bau befindliche Projekte



Rechtsform sowie Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus. Daneben übernimmt die Koordinationsstelle auch eine Lotsenfunktion in die Verwaltung hinein und hilft damit bei den komplexen Prozessabläufen, die Bauherr*innen/Baugruppen im Zuge der Umsetzung durchlaufen. Diese Unterstützung ist, neben dem Zugang zu Grundstücksflächen, ein entscheidender Erfolgsfaktor für selbstorganisierte Projekte.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes müssen und können gemeinschaftliche Wohnprojekte auf städtischen Flächen einen Beitrag zu den Bedarfslagen der Stadt leisten, sprich bezahlbaren, geförderten und inklusiven Wohnraum schaffen. Dass auch selbstorganisierte, gemeinschaftliche Projekte dazu in der Lage sind und sich mit diesen Zielen auch stark identifizieren, zeigt z. B. das genossenschaftliche Projekt „Miteinander im Wiesental“, das 40% geförderten Wohnungsbau schafft und eine besonders heterogene Bewohner*innenmischung bieten kann. Die Grundideen „generationenübergreifend – gemeinschaftlich – einkommensunabhängig – genossenschaftlich – nachhaltig – engagiert“ prägen das Projekt. In dem viergeschossigen Gebäude entstehen 16 WE in Größen von 47 bis 120 m², ebenso ein ca. 50 m² großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit rollstuhlgerechtem Bad und anliegender Gästewohnung. Durch gemeinschaftlich genutzte Flächen wird der individuelle Flächenbedarf reduziert. Das gewählte Genossenschaftsmodell schließt eine Umwandlung in Privateigentum aus und ist nicht profitorientiert. Mit Unterstützung der Koordinationsstelle konnte die engagierte Gruppe die anspruchsvolle Aufgabe erfolgreich umsetzen. So wurden 40 % geförderter Wohnungsbau realisiert, um damit Wohnen im Wiesental für alle Aachener*innen anzubieten. Die „Wiesentaler*innen“ bauen ein ökologisch hochwertiges Haus, vorwiegend in Holzständerbauweise mit Passivhausstandard³⁶.



Abbildung 68: Baustelle Wohnprojekt Wiesental. Bildnachweis: Stadt Aachen/Martin Jordan

Auch im Mietwohnungsbereich werden gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte nachgefragt, die als kooperatives Modell zwischen Bewohner*innengruppe und Investor*in entwickelt werden können. Um Menschen ohne eigenes Kapital hier einen Zugang zu schaffen, braucht es Kooperationen mit der klassischen Immobilienwirtschaft, sozialen Trägern und selbstorganisierten Initiativen. Die Bewohner*innengruppen sind mittels Experten*innenberatung in der Lage sich rechtlich und organisatorisch so aufzustellen, dass auch Generalmietverträge geschlossen werden können, was dieses Modell durchaus für

Investor*innen interessant machen kann. Es gilt dabei aktuell noch die klassischen Immobilienakteur*innen und Bestandhalter*innen von den vorhandenen Vorteilen (z. B. einer konstanten, gut funktionierenden Bewohner*innenschaft, geringerer Unterhaltungsaufwand) zu überzeugen und die Erfolge solcher Projekte mittels weiterer Best-Practice-Beispiele aufzuzeigen.

Auch für besondere Zielgruppen wie z. B. Menschen mit Behinderung stellen inklusive, gemeinschaftliche Wohnprojekte in diesen Kooperationen eine Chance für die aktive Gestaltung des Wohnens für ihren Bedarf da. Der Bedarf nach Wohnraum für Menschen mit Behinderung, die losgelöst von einer Heimeinrich-

³⁶ Mehr Informationen zum Projekt unter <https://miteinander-im-wiesental.de/>



Abbildung 69: Baustelle Wohnprojekt Wiesental. Bildnachweis: Stadt Aachen/Martin Jordan

tung wohnen wollen, ist groß. Inklusives Wohnen in Gemeinschaft ist dabei ein attraktives Modell, das verschiedene Aspekte (Gemeinschaft, Unterstützungsangebote, Serviceleistungen, Barrierefreiheit) miteinander verbinden kann. Beispiel hierfür ist das im Bau befindliche Projekt „Inklusiv wohnen Aachen e.V.“ Hier entsteht ein inklusives Mietwohnprojekt im geförderten Wohnungsbau mit Wohngemeinschaften, in denen Menschen mit Behinderung zusammen mit Studierenden leben. Auch dieses Projekt wurde begleitet von der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft³⁷.

Aufgrund der Vielfalt an gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Aachen und deren inhaltlich anspruchsvollen Konzepten (geförderter Wohnungsbau, Innovationscharakter, Klima- und Ressourcenschutz) wird die Arbeit der Stadt Aachen mit ihrer Koordinationsstelle mittlerweile auch überregional wert geschätzt. Die Koordinationsstelle wird regelmäßig zu Vorträgen (zuletzt bei der Jahrestagung 2022 des Forum KomWob der NRW.BANK mit einem Beitrag zu „Chancen und Herausforderungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte“) und interkommunalen Austauschen eingeladen, um die Aachener Vorgehensweise und

Projekte vorzustellen und erfolgreich beschrittene Wege von der Gründung einer Baugruppe zur Realisierung eines Projektes aufzuzeigen.

6.2 Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die ins Quartier wirken

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen erhält das Thema gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte in Zusammenhang mit seinen positiven Auswirkungen auf soziale Bodennutzung und Quartiersbezug einen neuen Stellenwert. Durch die strategische Neuausrichtung zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen konnten neue Prozesse mit neuen Akteur*innen erprobt werden und lassen sich künftig auch mit neuen Instrumenten, wie den Konzeptverfahren verzahnen. Besonders wirkungsvolle Effekte sind in den letzten Jahren aus der Koppelung von Beratung mit der Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche, gemeinwohlorientierte Projekte zu erkennen. Dadurch ist eine Zunahme an gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu verzeichnen sowie auch ein Maßstabs- und Innovationssprung der Projekte. Städtische Grundstücke werden zukünftig im Konzeptverfahren vergeben werden. Ziel dieser Verfahren ist die Grundstücksvergabe nach Qualität des Konzeptes anstatt nach Höchstpreis. Die Kommune kann somit definieren, welche Erwartungshaltungen sie an entsprechende Konzepte hat und Kriterien für Vergabevoraussetzungen festlegen. Mit diesem wirkungsvollen Instrument der sozialgerechten Bodennutzung lassen sich sehr gut sowohl soziale Zielsetzungen für das Quartier, wohnungspolitische oder ökologische Ziele an die Vergabe koppeln, als auch eine Qualitätskontrolle und zeitliche Steuerung erwirken.

Gemeinschaftlichen Wohnprojekten wirken auch positiv in ihre Quartier hinein. Beispielsweise durch eine engagierte Bewohner*innenschaft, die Angebote für die Nachbarschaft zustande bringt, die bereit ist alternative Mobilitätsangebote zu nutzen und zu realisieren und damit vor Ort den Verkehr zu reduzieren und eine lebendige Bewohner*innenmischung ins Quartier zu bringen. Nicht zuletzt

³⁷ Weitere Informationen unter: <https://inklusive-wohnen.ac/>

leisten sie auch einen Beitrag dazu den Generationenwechsel in Quartieren anzustoßen, indem in gemeinschaftlichen Wohnprojekten bedarfsgerechter alternativer Wohnraum mit sozialem Anschluss für Menschen geschaffen wird, denen aufgrund von Auszug der Kinder, das eigene Haus zu groß und zu einsam geworden ist. Deshalb ist es wichtig über jedes Wohnungsbauvorhaben die "Quartiersbrille" zu legen und damit die richtigen planerischen Akzente zu identifizieren und eine gute Integration des Vorhabens in das Quartier zu erreichen.

Bei zukünftigen Überlegungen zur Entwicklung von Wohngebieten oder einem Funktionswandel von Bestandsimmobilien sollten die Potentiale von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Erwägung gezogen werden. Folgende Rahmenbedingungen sind aus Wohnbedarfs- und Quartiersaspekten wichtig für die künftige Stärkung und den Ausbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit Mehrwert für Aachen:

- Grundstücke und Bestandsimmobilien für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung stellen und u. a. Ziele mit Blick auf das Quartier entwickeln
- Niederschwellige Konzeptverfahren mit passenden Vergaben für Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Kriterien in Konzeptverfahren passend zu Anforderungen aus dem Quartier
- frühzeitige fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit im Rahmen von B-Planerstellung und Vergabeverfahren

Diese Rahmenbedingungen sind wichtige Stellschrauben, um realistische Umsetzungsgrundlagen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu schaffen.

Weitere Informationen zu den Angeboten und der Arbeit der Koordinationsstelle unter:

→ www.aachen.de/gemeinsambauen

2021



**Brand – Objekt eines privaten Investors
mit 2 geförderten Wohneinheiten**

7 Fazit und Ausblick

In den vergangenen Jahren haben sich die Aachener Wohnungsmarktakteur*innen, Politik und Stadtverwaltung gemeinsam auf den Weg gemacht, das (Mega-)Thema Wohnen entlang ambitionierter Ziele mit höchster Priorität zu behandeln. Dieses Jahr konnte nun die intensive Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen – der wohnungspolitischen Gesamtstrategie für Aachen – erfolgreich abgeschlossen und in die rasche Umsetzung überführt werden. Dennoch werden die Herausforderungen, die eine sozialverträgliche, klimaschonende und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung mit sich bringt, mit Blick auf die weltpolitische Lage nicht weniger. Entsprechend ist auf dem Aachener Wohnungsmarkt keine Entspannung in Sicht. In nahezu allen Marktsegmenten war auch im Jahr 2021 eine steigende Anspannung zu beobachten. Bauland, Wohneigentum und Mieten verteuerten sich und erschweren es vielen Aachener*innen, die für ihre Lebenssituation passende und bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere die soziale Wohnraumversorgung steht in den kommenden Jahren vor zahlreichen Herausforderungen – sei es die Verringerung des unteren Preissegments im freifinanzierten Wohnungsmarkt oder die hohe Anzahl an Wohnungen, die insbesondere in den Jahren 2025–2027, aber auch darüber hinaus aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.

Die Angebotsseite des Wohnungsmarktes steht seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 deutschlandweit unter Druck. Der sich bereits abzeichnende Trend von steigenden Baukosten erhielt durch die Energie- und Rohstoffkrise im Zuge des Krieges zusätzlichen Schub. Zugleich befinden sich die Finanzmärkte mitten in einer beispiellosen Zinswende – die Finanzierungskosten für Bauvorhaben steigen entsprechend aktuell rasant an. Demzufolge ist bei Neubau- wie bei Bestandsmaßnahmen mit einem Rückgang

der Bautätigkeit zu rechnen – es werden in den nächsten Jahren auch in Aachen tendenziell weniger neu geschaffene Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gelangen.

Gleichwohl ist Aachen weiterhin eine beliebte und attraktive Stadt, in der viele Menschen aus der ganzen Welt gerne leben, arbeiten und studieren möchten. Die Wohnungsnachfrage wird vielfältiger, bunter, anspruchsvoller und herausfordernder. Die Aachener Bevölkerung entwickelt sich dabei räumlich stark differenziert. Kurz zusammengefasst: das Zentrum Aachens wird jünger und gewinnt an Bevölkerung, die äußeren Bezirke hingegen verlieren leicht an Bevölkerung und werden älter. Hier sind auf die jeweiligen Quartiere zugeschnittene zukunftsgerichtete Entwicklungskonzepte nötig um bezahlbare, bedarfsgerechte und klimaneutrale Wohn- und Lebensstrukturen zu schaffen.

Analog dazu richtet die Stadt Aachen in Zukunft bei der Wohnraumentwicklung ihren Blick nach außen in die umliegenden, (eu-)regionalen Kommunen. Wohnen, Leben, Arbeit und Freizeit enden in einer europäisch geprägten Region wie dem Dreiländereck weder an Gemeindegrenzen noch an Landesgrenzen. Eine gemeinsame und grenzüberschreitende Strategie birgt daher Chancen für die soziale Wohnraumversorgung, der Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und der Siedlungs- und Mobilitätsplanung. Daher beschreitet die Stadt Aachen mit der „Fachkonferenz Regionales und Euregionales Wohnen“ neue Wege, um die aktive und gemeinsame Gestaltung der Wohnraumentwicklung unserer Region zu fördern und zu verstetigen.

Doch auch innerhalb des Stadtgebietes von Aachen liegen noch unerschlossene Wohnraumressourcen. Die erstmals kleinräumig durchge-

fürte Analyse der Wohnungsleerstandszahlen konnte ein signifikantes Reaktivierungspotential in einigen Quartieren identifizieren. Die Analyse bildet die Grundlage für eine noch weiter auszuarbeitende städtische Gesamtstrategie Wohnungsleerstand. Diese könnte es der Kommune erleichtern, nicht genutzten Wohnraum wieder dem aktiven Wohnungsmarkt zuzuführen. Solch eine gezielte Strategie zur Inwertsetzung ungenutzter Raum- und Flächenressourcen wäre zudem im Sinne einer klimafreundlich, sozialverträglich und bedarfsgerecht orientierten Wohnraumpolitik und -entwicklung.

Zur Deckung der vielfältigen Wohnraumbedarfe, die der demographische Wandel und die damit verbundenen Themen wie Einsamkeit im Alter, qualitätsvolle Wohnformen mit Nachbarschaftsanschluss oder generationsübergreifende Wohnwünsche, mit sich bringt, können auch gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte beitragen. Zusätzlich gewinnen diese auch bei der Schaffung von inklusivem, bezahlbarem und flächeneffizientem Wohnraum an Bedeutung. Zudem haben gemeinschaftliche Wohnprojekte das Potential, positiv in ihr Quartier und die Nachbarschaft zu wirken – soziale und infrastrukturelle Angebote werden oft für alle Bewohner*innen eines Quartiers angeboten.

Angesichts der in diesem Bericht dargestellten – neuen, sich ändernden sowie altbekannten – Rahmenbedingungen und den wachsenden Ansprüchen an klimafreundliches und zugleich bezahlbares und gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen, steht Aachen mit seinen Wohnungsmarktakteur*innen vor bekannten wie neuen Herausforderungen. Der gemeinsame Aachener Weg, der dieses Jahr in die Fertigstellung und den politischen Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen mündete, sollte weiter gemeinsam beschritten werden. Nun

gilt es den prozessualen Charakter des Handlungskonzeptes weiter zu verfolgen und dessen Instrumentarium den sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuentwickeln. Der kommunale Leitsatz des Wohnraums für alle sollte dabei weiterhin den Weg weisen und ein Ansporn für private, unternehmerische, kommunale und zivilgesellschaftliche Akteur*innen sein, sich diesen Herausforderungen gemeinsam mit der Stadt Aachen zu stellen.

8 Anhang

8.1 Abbildungsverzeichnis

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
14	1	Bevölkerungsentwicklung
17	2	Wanderungsbewegungen 2021 – Stadt Aachen
18	3	Bevölkerungsbewegungen 2021 – Stadt Aachen
18	4	Wanderungssaldo 2021 nach Altersjahren – Stadt Aachen
19	5	Innerstädtische Umzugshäufigkeit 2021 – Stadt Aachen
20	6	Altersbaum 2021
20	7	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
21	8	Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe 2021
21	9	Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen
22	10	Entwicklung der Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2016 – 2021
23	11	Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester
23	12	Entwicklung der Studienanfänger*innen zum Wintersemester an Aachener Hochschulstandorten
25	13	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen
26	14	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
29	15	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2021
30	16	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2021, Altersklasse 0 – 17 Jahre
31	17	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2021, Altersklasse 18 – 29 Jahre
32	18	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2021, Altersklasse 65 Plus
33	19	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2021, Altersklasse 40 – 49 Jahre
34	20	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2021)
37	21	Bodenindexreihen für die Stadt Aachen

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
37	22	Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter
39	23	Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2015 = Index 100)
40	24	Entwicklung Hypothekenzins mit 5–10-jähriger Laufzeit
42	25	Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte
43	26	Nutzungszahlen und Unterkünfte von Airbnb in Aachen
46	27	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
47	28	20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
48	29	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt
49	30	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
49	31	Bestand – Medianpreise nach Haustypen
50	32	Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau
51	33	Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
51	34	Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
52	35	Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m ² in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten
54	36	10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
55	37	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
56	38	Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltsgröße
57	39	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen, NRW und vergleichbaren Kommunen je m ² Wohnfläche
57	40	Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2021
59	41	Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen
62	42	Mittlere Angebotsmiete (Median) je Quadratmeter 2020/2021
63	43	Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2015/2016 – 2020/2021)
64	44	Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2020)
65	45	Leerstandsquote je Lebensraum (2020)
66	46	Strukturelle Leerstandsquote je Lebensraum (2020)
68	47	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände
69	48	Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008
70	49	Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2021)
70	50	Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m ²

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
71	51	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
72	52	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
73	53	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2022 bis 2031
77	54	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
78	55	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2017–2021
80	56	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2017–2021
82	57	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2021)
83	58	Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2022 – 2031 in Wohneinheiten (WE)
84	59	Anteil der Bindungsausläufe (2022 – 2031) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2021)
86	60	Zielsetzungen der regionalen und euregionalen Wohnraumentwicklung
87	61	Einfamilienhausquote in der StädteRegion Aachen
88	62	Einfamilienhausquote im Wohnungsneubau 2016 – 2020
89	63	Bauintensität 2016 – 2020
90	64	Angebotsmietpreise (Median) in €/m ² (2021)
91	65	Auspendlerquote – Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ihren Arbeitsort außerorts haben (2020)
93	66	Gebiet Wohnmonitor EMR
97	67	Übersicht der Aachener Wohnprojekte – bestehende, geplante und im Bau befindliche Projekte
98	68	Baustelle Wohnprojekt Wiesental
99	69	Baustelle Wohnprojekt Wiesental

8.2 Mietspiegel 2022 der Stadt Aachen

Mietspiegel

gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für
nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen

Gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023

Erhebungsstand: 1. Juni 2021

Ansprechpartner zum Aachener Mietspiegel 2022

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e. V.

Talstr. 2, 52068 Aachen

Tel.: 0241 94979-0

info@mieterverein-aachen.de

www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grund e. V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen

Tel.: 0241 4747610

kontakt@HausundGrund-Aachen.de

www.HausundGrund-Aachen.de

Initiative Aachen e. V.

Karmeliterhöfe – Karmeliterstr. 10

52064 Aachen

initiative-aachen@t-online.de

www.initiative-aachen.de

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Verwaltungsgebäude Hackländerstr. 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

service.wohnen@mail.aachen.de

www.aachen.de

8.2.1 Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Der qualifizierte Aachener Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Aachen?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Aachen für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusionen

Um eine Teilinklusion handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

8.2.2 Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Aachener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Aachen begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e. V.
- Aachener Haus & Grund e. V.
- Initiative Aachen e. V.
- gewoge AG
- Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

8.2.3 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr vermieteten Wohnungen) mit einer **Größe zwischen 15 m² und 140 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen **nicht** unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Aachener Mietspiegel **nicht** erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
 - möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
 - Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z. B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) – der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
 - Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
 - Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder kein WC verfügen;
 - Penthouse-Wohnungen (exkl. Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses);
 - barrierefreie Wohnungen, die den Anforderung an die DIN18040 Teil 2 erfüllen;
- Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Einliegerwohnungen wurden für den Aachener Mietspiegel nicht erfasst. Er ist dafür nicht anwendbar. Die im Miet-

spiegel ausgewiesenen Werte können für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Einliegerwohnungen als Orientierung herangezogen werden. Mit Zu- und Abschlägen auf den Orientierungswert können Besonderheiten des Einzelfalles im Vergleich zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden.

8.2.4 Statistische Grundlagen

Der Aachener Mietspiegel 2022 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Aachener Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Aachener Mietspiegels 2020, der mittels Stichprobe fortgeschrieben wurden.

Die für die Fortschreibung erforderlichen Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Juni 2021 ermittelt. Dazu wurde eine Stichprobe aus der Datengrundlage der Haupterhebung von rund 47 Prozent der seinerzeit erhobenen Wohnungen gezogen.

Grundlage des Aachener Mietspiegels 2020 war eine repräsentativ angelegte Befragung. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Bei der Fortschreibung wurden die Vermieter nach der Veränderung von Wohnwertmerkmalen und Mietänderungen befragt.

Relevant für die Auswertungen waren Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Haupterhebung war der seinerzeit gültige vierjährige Betrachtungszeitraum zugrunde gelegt worden.

8.2.5 Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Aachener Mietspiegel 2022 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

8.2.5.1 Ausstattung einer Referenzwohnung

Die in der Grundtabelle dargestellten Durchschnittsmieten (siehe 5.2) beziehen sich auf Wohnungen in Aachen mit einer Referenzausstattung. Hierzu gehören:

- Badezimmer mit Badewanne **oder** Dusche und einem WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Zentral-/Etagenheizung oder einen Durchlauferhitzer
- (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen/Laubengängen)
- Laminat als überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
- mittlere Wohnlage (3).

Ausgehend von dieser Ausstattung sind für bestimmte Ausstattungsmerkmale Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden (siehe 5.3)

8.2.5.2 Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Aachener Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand, insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro m² Wohnfläche³⁸) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung den energetischen Vorgaben des entsprechenden Jahres entspricht.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2018. Für alle Wohnungen, die nach 2018 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel und dabei insbesondere die Baualtersklasse 2014 – 2018 als Orientierungswert herangezogen werden.

Tabelle 1: Grundtabelle

Nettokaltmiete in
EUR/m² Wohnfläche

Baualtersklassen	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
bis 1918	5,95	7,01	8,31
1919 bis 1976	5,42	6,65	7,77
1977 bis 1983	5,51	6,87	8,27
1984 bis 1994	5,97	6,93	8,29
1995 bis 2001	6,12	6,96	8,26
2002 bis 2009	6,51	7,56	8,63
2010 bis 2013	6,94	8,00	9,30
2014 bis 2018	7,82	8,67	9,75

Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Unter-/Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abgefragt wurden oder bei denen kein eindeutiger Einfluss berechnet werden konnte oder
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (Mikrolage).

³⁸ vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i. V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

8.2.5.3 Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten** der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen angewandt werden:

- Größe und Art,
- Verglasung,
- Beheizung/Warmwasseraufbereitung
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbelag,
- Barrierefreiheit/-armut,
- Einbauküchen,
- Lage im Stadtgebiet.

Die in der Grundtabelle ausgewiesenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 65 und unter 100 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,21
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,68
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,38
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,19
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,72
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,55
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,51
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,28
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,22
65 m ² bis unter 100 m ²	Grundausstattung
100 m ² bis 110 m ²	-0,15
110 m ² bis 140 m ²	-0,31
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+0,29

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

Tabelle 3: Verglasung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	-0,92
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,29

Tabelle 4: Beheizung/
Warmwasseraufbereitung

Merkmale	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Zentral-/Etagenheizung	Grundausrüstung
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,26
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,22

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Tabelle 5: Nutzbare
Außenflächen

Merkmale	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,28
Dachterrasse	+0,50
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,56

Tabelle 6: Bodenbelag in den
Wohnräumen der Wohnung

Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
ohne Oberböden vermietet	-0,39
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,26
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	Grundausrüstung
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,37
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,74

Tabelle 7:
Barrierefreiheit/-armut

Merkmale	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,23
Wohnung barrierearm Mindestens zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,30

Tabelle 8: Einbauküche

Merkmale	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,57

Der Zuschlag für Einbauküchen stellt eine Durchschnittsqualität dar. Sofern im Einzelfall besondere Qualitäten vorliegen (bspw. hochwertige und energieeffiziente Elektrogeräte), kann dies im Rahmen der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, haben möglicherweise einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 5.3).

Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Umfang und Qualität der Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Insbesondere Wohnungen bzw. Gebäude der Baualtersbereiche „bis 1918“ und „1919 bis 1976“ sind in der Regel mehr oder weniger umfangreich modernisiert. Weicht der Umfang und die Qualität der Modernisierung vom Durchschnitt ab, so ist dies im Rahmen der Mietpreisspannen zu berücksichtigen. Nicht oder nur geringfügig modernisierte Wohnungen liegen unterhalb des Durchschnitts, während Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard und einer umfangreichen Modernisierung oberhalb des Durchschnitts liegen.

Lage im Stadtgebiet

Für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Aachener Stadtgebiet haben sich abhängig der konkreten stadträumlichen Lage folgende Zu- und Abschläge ergeben. Das Straßenverzeichnis ist öffentlich einsehbar und online abrufbar.

Tabelle 9: Lage im Stadtgebiet

Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,52
Gute Wohnlage (2)	+0,20
Mittlere Wohnlage (3)	Referenzwohnlage
Einfache Wohnlage (4)	-0,63
Sehr einfache Wohnlage (5)	Siehe Erläuterung

Für Wohnungen in der sehr einfachen Wohnlage (5) konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

8.2.5.4 Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten, dass sich folgende Merkmale auf die Höhe der Miete auswirken können, jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden. Sie sind im Folgenden gruppiert nach wohnwerterhöhenden, wohnwertmindernden und wohnwertneutralen Merkmalen sowie nach Merkmalen, die im Einzelfall zu bewerten sind.

Wohnwerterhöhende Merkmale

- zweites WC (Gäste-WC)
- Badezimmer mit WC sowie Badewanne und Dusche
- zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und WC
- über Fernwärme beheizt
- mit Unterstützung von Wärmepumpen beheizt
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solarthermie
- Garten zur (gemeinschaftlichen) Nutzung durch mehrere Mietparteien
- Rollläden/Fensterläden
- (hochwertiger) Teppichboden als überwiegender Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen

Wohnwertmindernde Merkmale

- Souterrain-Wohnung
- (einfacher) Teppichboden als überwiegenden Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen,
- Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung
- Einzelöfen
- mindestens ein Durchgangsraum

Merkmale, die im Einzelfall zu bewerten sind:

- Wohnung über mindestens zwei Etagen (Treppe innerhalb der Wohnung; Maisonette- oder Galerie-Wohnungen)
- (eine zum Ess-/Wohnraum) offene Küche

Wohnwertneutrale Merkmale

Für folgende Merkmale konnte im Rahmen der Analyse kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden:

- Wohnküche (eher großer separater Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- Keller oder Kellerersatzraum (der zur Wohnung gehört)

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

8.2.5.5 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)		
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,21	
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,68	
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,38	
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,19	
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,72	
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,55	
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,51	
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,28	
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,22	
Wohnfläche 100 m ² bis 110 m ²	-0,15	
Wohnfläche 110 m ² bis 140 m ²	-0,31	
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische / Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen)	+0,29	

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 3)		
Einfachverglasung	-0,92	
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,29	
Abschläge für Beheizung/Warmwasseraufbereitung (Tabelle 4)		
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,26	
kein fließendes Warmwasser in der Küche	-0,22	
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu Garten)	+0,28	
Dachterrasse	+0,50	
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,56	
Zu- und Abschläge für Bodenbelag (Tabelle 6)		
kein Bodenbelag vermietet	-0,39	
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,26	
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,37	
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/ Naturstein	+0,74	
Zuschläge für Barrierefreiheit/-armut (Tabelle 7)		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,23	
Wohnung barrierearm	+0,30	
Zuschlag für Einbauküche (Tabelle 8)		
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,57	

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zu- und Abschläge für Lage im Stadtgebiet (Tabelle 9)		
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,52	
Gute Wohnlage (2)	+0,20	
Einfache Wohnlage (4)	-0,63	
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)		

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge			
+			
Abzüglich: Summe der Abschläge			
-			
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²)	Spannen- Untergrenze	Mittelwert	Spannen- Obergrenze
=			

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2022 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2021. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorliegen; es werden dann die Daten zum 31.12.2020 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen, öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autor*innen übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2022 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

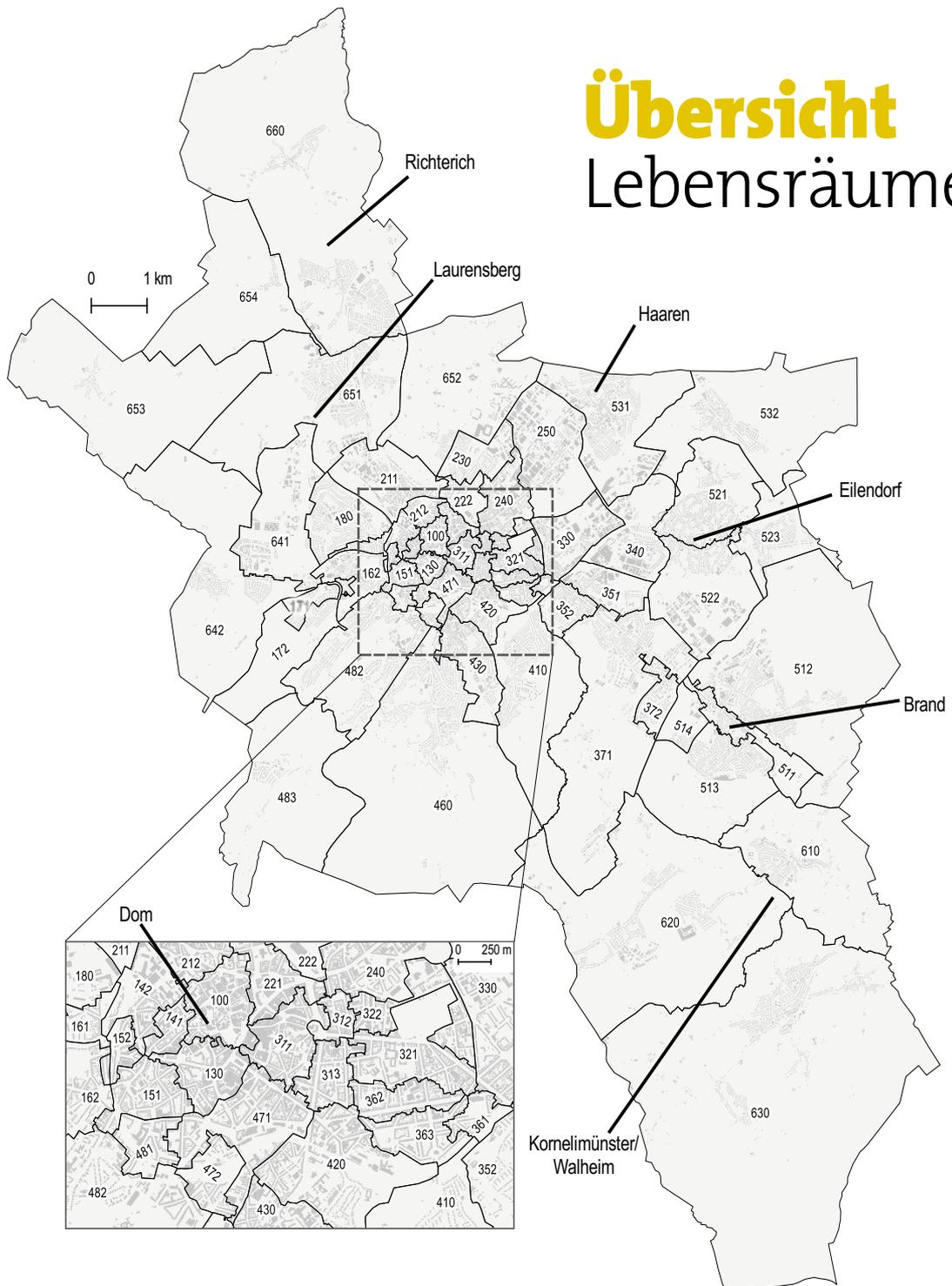
November 2022

2021

**Forst – Objekt der gewoge AG
mit 40 geförderten Wohneinheiten**



Übersicht Lebensräume



- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 100 Markt | 321 Adalbertsteinweg | |
| 130 Theater | 322 Scheibenstraße/Eifelstraße | |
| 141 Untere Jakobstraße | 330 Panneschopp | |
| 142 Templergaben | 340 Rothe Erde | 512 Brand Nord |
| 151 Obere Jakobstr./Hubertusstr. | 351 Schönforst | 513 Brand Süd |
| 152 Mauerstraße | 352 Altforst | 514 Brander Feld |
| 161 Junkerstraße | 361 Drimbornstraße | 521 Eilendorf Nord |
| 162 Vaalser Straße | 362 Oppenhoffallee | 522 Eilendorf Süd |
| 171 Kronenberg/Rosfeld | 363 Bismarckstraße | 523 Apollonia |
| 172 Neuenhof | 371 Obere Trierer Straße | 531 Haaren |
| 180 Hörn | 372 Driescher Hof | 532 Verlautenheide |
| 211 Roermonder Straße | 410 Beverau | 610 Kornelimünster |
| 212 Ponttor | 420 Zollernstraße/Dammstraße | 620 Oberforstbach |
| 221 Sandkaulstraße/Peterstraße | 430 Burtscheid-Mitte | 630 Walheim |
| 222 Monheimsallee | 460 Steinebrück | 641 Kullen |
| 230 Soerser Weg/Alkuinstraße | 471 Bahnhof/Marschiertor | 642 Vaalserquartier/Steppenberg |
| 240 Untere Jülicher Straße | 472 Kamper Straße | 651 Laurensberg |
| 250 Obere Jülicher Straße | 481 Weberstraße | 652 Soers |
| 311 Suermondtviertel/Gasborn | 482 Lütticher Straße | 653 Orsbach |
| 312 Kaiserplatz/Rehmviertel | 483 Preuswald | 654 Vetschau |
| 313 Wilhelmstraße | 511 Trierer Str./Markt | 660 Richterich |



Aachen

11/2022

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

www.aachen.de/wohnungsmarktbericht