



Wohnungs- marktbericht 2023

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2022



Aachen Nord - 1. Abschnitt des Objekts der gewoge AG mit 19 geförderten Wohneinheiten

Impressum

Oktober 2023

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Hackländerstraße 1, 52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0 | wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Martin Jordan

Sonderbeitrag Quotenbeschluss

Claudia Bosseler, Michaela Riss, Andreas Morawe, Carina Begaß (Stadt Aachen)

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 auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Fotografien

Fotografien Vorwort S. 6: Carl Brunn (Foto Sibylle Keupen), Tobias Willsch (Foto Prof. Dr. Manfred Sicking); Fotografien der Objekte der gewoge Aachen AG: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG; Fotografie S. 39: Bausch GmbH; Fotografien Rückseite Umschlag: Stefan Frey AG; alle weiteren Fotografien: 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 | Euregionale Daten: Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein & Eurostat (Grid-Daten)

Kartengrundlagen

Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung und 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 Lebensraumebene 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 Wohnungsmarktindikatoren | 9 |
| Ergebnisse in der Zusammenfassung | 10 |
| Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick | 12 |
| 1 Nachfragefaktoren | 14 |
| 1.1 Bevölkerungsstatistik | 14 |
| 1.1.a Bevölkerungsentwicklung | 14 |
| 1.1.b Bevölkerungsbewegungen | 15 |
| 1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur | 18 |
| 1.1.d Internationalisierung und Hochschulen | 19 |
| 1.1.e Haushalte | 23 |
| 1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug | 24 |
| 1.2.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote | 24 |
| 1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug | 25 |
| 2 Angebotsfaktoren | 30 |
| 2.1 Bodenmarkt | 30 |
| 2.2 Baukosten | 32 |
| 2.3 Kapital- und Finanzmarkt | 33 |
| 2.4 Wohnungstransaktionsmarkt | 35 |
| 2.5 Touristische Kurzzeitvermietung und Wohnraumschutzsatzung | 36 |
| 3 Wohnungsmarktentwicklung | 40 |
| 3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen | 40 |
| 3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum | 42 |
| 3.2.a Gesamtwohnungsbestand | 42 |
| 3.2.b Wohneigentumsmarkt | 43 |
| 3.2.c Mietwohnungsmarkt | 46 |
| 3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen | 48 |
| 3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen – Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU) | 49 |
| 3.2.c.3 Barrierefreies und barrierearme Mietangebote | 50 |
| 3.3 Wohnungsleerstand | 51 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt | 60 |
| 4.1 | Entwicklung geförderter Wohnungsbestand | 60 |
| 4.1.a | Bestandszahlen | 60 |
| 4.1.b | Neubau geförderten Wohnraums | 63 |
| 4.1.c | Bindungsausläufe und Neubaubedarf | 64 |
| 4.2 | Vermittlung | 68 |
| 4.2.a | Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | 68 |
| 4.2.b | Wohnungssuchende | 69 |
| 4.3 | Leerstände | 70 |
| 4.4 | Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen | 70 |
| | Die Aachener Quotenregelung wirkt erfolgreich zur Schaffung geförderten Wohnraums in Aachen | 77 |
| 5 | Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung | 82 |
| 5.1 | Ausgewählte euregionale Indikatoren | 83 |
| 6 | Fazit und Ausblick | 92 |
| 7 | Anhang | 94 |
| 7.1 | Abbildungsverzeichnis | 94 |
| 7.2 | Mietspiegel 2022 für das Stadtgebiet Aachen | 97 |

Vorwort



*Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen*



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

Liebe Leserinnen und Leser,

im diesjährigen Wohnungsmarktbericht werfen wir einen Blick auf das ereignisreiche Jahr 2022. Globale Ereignisse haben auch den Wohnungsmarkt in Aachen stark beeinflusst. Der Klimawandel, die Covid-19-Pandemie, der Konflikt in der Ukraine und die damit verbundene Änderung der Kreditzinsen haben gezeigt, wie schnell sich politische und wirtschaftliche Bedingungen ändern können. Ein Beispiel dafür ist die plötzliche Beendigung der langjährigen Verfügbarkeit von günstigen Krediten für den Wohnungsbau, was zu historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen in Aachen geführt hat. Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung trägt dazu bei, solche Entwicklungen zu analysieren und kurzfristig aufzubereiten, um die Wohnungsmarktentwicklung in Aachen besser zu verstehen.

Der Wohnungsmarktbericht hilft auch bei der Überwachung bestehender wohnungspolitischer Maßnahmen. In diesem Jahr werden die Umsetzungszahlen des Aachener Quotenbeschlusses für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschrieben, um die Wirksamkeit dieser Maßnahme zu dokumentieren.

Um die Qualität der Wohnungsmarktbeobachtung sicherzustellen, ist es wichtig, wissenschaftliche Methoden und Themenfelder konti-

nuierlich weiterzuentwickeln. Dieses Jahr werden erstmals Indikatoren auf räumlicher Ebene für das Aachener Umland, also für die umliegenden Kommunen in den Niederlanden, Belgien und Deutschland erhoben und analysiert, basierend auf Daten des Euregionalen Wohnmonitors und Eurostat. Dies soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

Diese neuen Daten dienen nicht nur einem Selbstzweck, sondern unterstützen die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Aachen und den umliegenden Gemeinden. Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen arbeitet die Stadt intensiv mit ihren Nachbarkommunen zusammen, um gemeinsam an der Entwicklung von Wohnraum zu arbeiten. In mehreren themenspezifischen (eu-)regionalen Fachforen und Tagungen wurden wertvolle Erkenntnisse gewonnen und neue Handlungsansätze auf den Weg gebracht. Die Wohnungsmarktberichte der nächsten Jahre werden diese interkommunale Herangehensweise begleiten.

Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen und im Dialog mit Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, die nächsten Schritte zu planen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.



Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen



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

2022

Frankenberger Viertel – Objekte eines privaten Investors mit 28 geförderten Wohneinheiten



Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

| | 2012 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|----------------------|----------------|
| Bevölkerung | | | | |
| Bevölkerung | 248.137 | 258.828 | 258.588 | 262.040 |
| Studierende | 46.954 | 60.484 | 60.512 | 59.313 |
| Wanderungssaldo | +1.417 | +106 | -93 | +3.635 |
| Haushalte | 140.272 | 149.204 | 149.204 ¹ | 151.413 |
| davon 1-Personen-Haushalte | 77.528 | 86.726 | 86.726 | 87.726 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 1,77 | 1,73 | 1,73 | 1,73 |
| Wohnungs- und Immobilienmarkt | | | | |
| Wohnungen | 135.133 | 141.077 | 141.695 | 142.564 |
| davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung | 10.488 | 9.949 | 9.673 | 9.510 |
| Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres) | 2,57 | 3,25 | 3,83 | 4,96 |
| Baufertigstellungen (Wohnungen) | 346 | 457 | 541 | 703 |
| Baugenehmigungen (Wohnungen) | 683 | 881 | 451 | 305 |
| Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten | 99 | 111 | 206 | 38 |
| Baulandpreis (im Durchschnitt je m ²) für Ein-/Zweifamilienhäuser | 320 € | 480 € | 527 € | 552 € |
| für Mehrfamilienhäuser | 292 € | 378 € | 415 € | 435 € |
| Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m ²) Bestand | 1.622 € | 2.913 € | 3.215 € | 3.415 € |
| Neubau | 2.819 € | 3.998 € | 4.546 € | 4.623 € |
| Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m ²) | 7,11 € | 9,13 € | 9,49 € | 9,88 € |
| Arbeit und Soziales | | | | |
| Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze | 114.952 | 134.929 | 136.338 | 139.194 |
| Arbeitslosenquote | 9,4 % | 8,5 % | 8,5 % | 7,9 % |
| Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld | 28.294 | 29.114 | 27.718 | 30.527 |
| Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen) | 3.507 | 2.547 | 2.773 | 2.744 |

¹ Aufgrund von Umstellungen in der der Haushaltegenierung 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 stieg vergangenes Jahr deutlich auf 262.040 Menschen an (Vorjahr = 258.588). Damit lebten 3.452 Personen weniger in Aachen als im Vorjahr. Dieses enorme Bevölkerungswachstum ist maßgeblich auf die umfangreichen Fluchtbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen.

Die Aachener Hochschullandschaft bleibt ein primärer Faktor für die Bevölkerungszahl Aachens. Die Studierendenzahlen sanken dennoch leicht auf 59.313 Personen (Vorjahr = 60.512).

Wanderungen

Die oben angesprochenen Fluchtbewegungen führten 2022 zu einem rekordverdächtigen Wanderungsplus von 3.635 (Vorjahr = -93). Der für Hochschulstädte typische Wanderungsüberschuss bei der Altersgruppe zwischen 18–25 Jahren stieg erneut an auf +4.470 (im Vorjahr +3.970). Die Wanderungsverluste der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren nahmen hingegen deutlich ab und liegen nur bei -2.031 Personen (Vorjahr: -3.354), die in der Altersgruppe mehr aus Aachen weg als nach Aachen hinzugezogen waren. Auch in diese Indikatoren spielen die vielen Schutzsuchenden aus der Ukraine eine Rolle, da sich die Gruppe der hier aufgenommenen Menschen vor allem aus Kindern und Frauen zusammensetzte.

Arbeitsmarkt

Der Aachener Arbeitsmarkt hat vollständig von den Verwerfungen durch die Corona-Pandemie erholt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Standort Aachen stieg erneut deutlich um 2.856 auf nun 139.194 Beschäftigte an (Vorjahr = 136.338). Die Arbeitslosenquote sank spürbar auf 7,9 % und liegt nun fast wieder auf dem Vor-Pandemie-Niveau (2019 = 7,4 %).

Bedingt durch die Unterstützungsleistungen für die Schutzbedürftigen aus der Ukraine stieg die Zahl der Aachener*innen, die zur Erbringung ihres Lebensunterhaltes auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen waren sprunghaft an: mit 30.527 waren über 2.800 Menschen mehr gemeldet als im Vorjahr (= 27.718). Damit beziehen 11,6 % der Aachener*innen entsprechende Leistungen nach SGB II oder SGB XII.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Die Bautätigkeit auf dem Aachener Wohnungsmarkt wird bereits deutlich von den negativen Auswirkungen des Ukraine-Krieges beeinflusst. Hier spielen insbesondere die Kreditzinswende, die steigenden Baukosten und die hohe Inflationsrate eine entscheidende Rolle. Für 2022 wurden für Aachen historisch niedrige Baugenehmigungszahlen beobachtet. Lediglich 305 Wohneinheiten wurden im Neubau genehmigt, so wenige wie nie zuvor seit Bestehen der Aachener Wohnungsmarktbeobachtung. Ähnliche Entwicklungen sind auch für Bestandsmaßnahmen zu befürchten, durch die in den vergangenen Jahren verlässlich neue Wohneinheiten geschaffen wurden.

Der Baufertigstellungszahlen konnten noch von dem guten Investitionsklima der vergangenen Jahre profitieren. Im Berichtsjahr wurden im Stadtgebiet Aachen 703 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Eine erneute Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (2021 = 541 WE). Zusätzlich konnten durch Dachgeschossausbau und Büroumwandlungen weitere 112 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt. Der Gesamtwohnungsbestand wächst somit auch 2022 an. Insgesamt 142.564 Wohneinheiten versorgen die Aachener Bevölkerung mit Wohnraum.

Das zukünftig geringere Angebot auf dem Wohnungsmarkt trifft auf eine nach wie vor angespannte Wohnungsmarktsituation. In fast allen

Segmenten verteuerten sich Wohnungsangebote und Bodenpreise erneut. Die Flächenknappheit wirkt sich deutlich auf die Entwicklung der Bodenpreise aus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Individualwohnungsbau stieg auf nun 161,6 Indexpunkte an. Im Geschosswohnungsbau stieg der Bodenindex ebenfalls weiter auf nun 148,4. 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 sich beispielsweise vom Q1/2022 auf Q1/2023 um 15,1 % verteuerten. Diese seit Ende 2021 zu beobachtende Entwicklung wirkt sich ebenfalls negativ auf die Realisierungschancen von bereits fertig geplanten oder neu zu planenden Wohnbauprojekten aus.

Auf dem Kapitalmarkt ist seit Beginn des Ukraine-Krieges eine deutlich Zinswende zu beobachten. Von durchschnittlich 1,09 % im Jahr 2021 stieg der Zins für mittelfristige Hypotheken-Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren bis zum März 2023 auf 3,64 %. Diese abrupte Zinswende wird mit erheblichen Investitionshemmnissen auf freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben einhergehen und spiegelt sich bereits in den niedrigen Baugenehmigungszahlen für das Jahr 2022 wider.

Der Eigentumsmarkt in Aachen ist weiterhin von Preissteigerungen geprägt. Der Bestandspreis für Eigenheime liegt in Aachen mittlerweile konstant über einer halben Million Euro (539.500 € im Mittel). Für neu errichtete Eigentumswohnungen wurden 2022 im Mittel 431.500 €, für bestehende Eigentumswohnungen noch 205.000 € verlangt.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich ebenfalls kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 9,88 € je qm Wohnfläche.

Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug. Nur noch 6,4 % aller Wohnungsangebote lagen unterhalb der 7 €/m² Marke (2012 waren dies über 48 %). Fast die Hälfte aller auf dem

Aachen Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen liegen über einem Quadratmeterpreis von 10 € Kaltmiete.

Leerstand

Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand steigt für das Jahr 2021 auf 2,4 % (Vorjahr = 1,7 %) an – von modernisierungsbedingten Leerständen bereits bereinigt. Die kleinräumige 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 auf nur noch 9.510 WE und machten damit gerade einmal 6,7 % am Gesamtwohnungsbestand aus. Das Förderaufkommen kam zudem fast zum Erliegen. Förderanträge für nur noch 38 Wohneinheiten wurden bewilligt (Vorjahr = 206 WE). Dies muss jedoch eng im Zusammenhang mit den investitionshemmenden Rahmenbedingungen (Zinswende, Baukosten, Bodenknappheit) gesehen werden. Das Land NRW hat daraufhin die Förderkonditionen für das Jahr 2023 nochmals deutlich verbessert. Viele interessierte Investierende verschoben ihre Vorhaben auf das aktuelle Jahr, die Antragszahlen für 2023 sehen bisher sehr gut aus.

Die bevorstehenden Ausläufe für Mietpreis- und Belegungsbindungen bleiben alarmierend für die zukünftige Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Bis ins Jahr 2032 werden für 5.739 Wohnungen und damit für 60 % 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 Bindungen betroffen – teilweise gehen in einzelnen Lebensräumen zwischen 400–800 WE in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick

Der Aachener Quotenbeschluss wirkt und schafft bezahlbaren Wohnraum

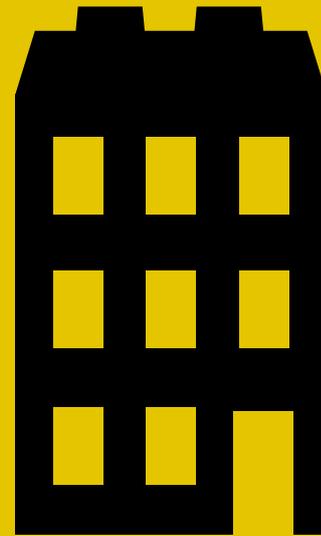
Rückblick 2019–2022

237 WE



Ausblick
2023–2025

415 WE



→ Kap. 4

Wohnungsbau in
herausfordernden Zeiten

**Historisch geringe Zahl
an Baugenehmigungen**

881 WE



2020

451 WE



2021

305 WE



2022

→ Kap. 2 & 3

Euregionaler Fokus bei bei Wohnraumentwicklung und Datenanalyse



Vielfältige Siedlungsstrukturen,
differenzierter Internationali-
sierungsgrad, unterschiedliche
Bevölkerungsentwicklungen,
diverse Altersprofile

→ Kap. 5

Barrierefreies Wohnen für die Zukunft

Großer Bedarf an barrierefreiem Wohnraum durch demografischen Wandel. Nur 6 % des Mietwohnungsangebot in 2022 war barrierefrei oder -arm.

6%

der Mietwohnungen
barrierefrei oder -arm



→ Kap. 1 & 3

1 Nachfragefaktoren

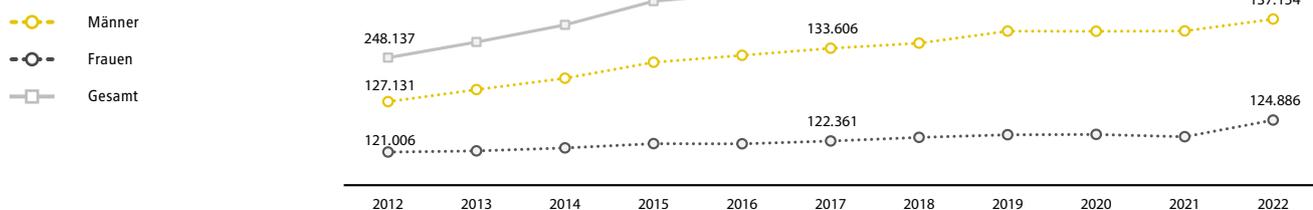
1.1 Bevölkerungsstatistik

1.1.a Bevölkerungsentwicklung

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.

Diese Entwicklung wurde nun in den beiden ersten Corona-Jahren durch den Rückgang des Studierendenzuzugs gestoppt. Zum Stichtag 31.12.2021 waren noch 258.588 Menschen in Aachen gemeldet – ein Rückgang von 228 Personen im Vergleich zu 2019. Mit dem Krieg in der Ukraine und den umfangreichen Fluchtbewegungen, überwiegend von Frauen und Kindern, aus dem Land in den Rest Europas ergibt sich jedoch für das vergangene Jahr ein sprunghafter Bevölkerungsanstieg von 3.452 Menschen auf nun 262.040 Aachener*innen (siehe auch Abbildung 1). Entsprechend ist der Zuwachs bei Frauen für 2022 deutlich steiler in der Abbildung unten abgebildet. Damit hat die Stadt Aachen dieses Jahr eine neue Rekordmarke bei der Bevölkerungszahl erreicht. Inwiefern das Wachstum nachhaltig ist und sich auch auf die Bevölkerungszahl der kommenden Jahre niederschlägt, hängt von vielen externen Faktoren ab, die eine Prognose erschweren.

Abb. 1:
Bevölkerungsentwicklung



Im vergangenen Jahr hat der Wohnungsmarktbericht erstmals die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen auf der räumlichen Ebene der 60 Aachener Lebensräume betrachtet. Denn das oben beschriebene Bevölkerungswachstum ist räumlich stark ungleichmäßig verteilt. 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 ein leichter Bevölkerungsrückgang zu beobachten war. Deutlich über dem gesamtstädtischen Wachstum von + 5,6 % liegen die studentisch geprägten Lebensräume wie Roermonder Straße oder Theater. Auch die Bevölkerung der Innenstadtnahen Lebensräume Sandkaulstraße/Peterstraße, Suermondviertel/Gasborn, Untere Jülicher Straße, Oppenhoffallee (alle zwischen 10–20 % Wachstum) sowie 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 2012 vor. Diese ungewöhnlich hohen Wachstumsraten in einzelnen Lebensräumen sind häufig eng verknüpft mit größeren Wohnbauprojekten¹, die das – für Hochschulstädte typisch – maßgeblich auf Wanderungsüberschüsse beruhende Wachstum auch mit entsprechend neu geschaffenen Wohnraum aufnehmen können. → Abbildung 17, S. 27

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/Steppenbergr, Richterich, Walheim), 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 (Untere Jakobstraße, Mauerstraße, Kamperstraße), in denen sich – neben anderen Ursachen – auch der Trend zu Ein-Personen-Haushalten und dem individuellen Wunsch nach mehr Wohnfläche je Person niederschlägt.

Im vergangenen Bericht wurde zudem die differenzierte Entwicklung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nach Lebensraum analysiert. Turnusmäßig wird dieser Inhalt dann wieder im Bericht des kommenden Jahres aktualisiert.

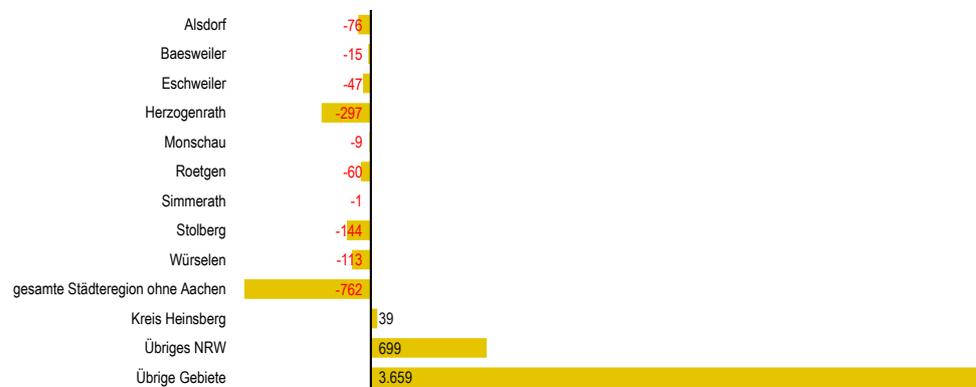
1.1.b Bevölkerungsbewegungen

Basis der positiven Bevölkerungsentwicklung der Jahre von 2009–2019 war nicht die natürliche Bevölkerungsbewegung mit dem seit langer Zeit vorhandenen Geburtenfazit, sondern der Wanderungsüberschuss von jungen Menschen, die aus anderen NRW-Städten sowie dem Ausland nach Aachen zur Aufnahme eines Studiums zuzogen. In 2022 lag der Wanderungsüberschuss bei 3.635 Personen. Den 23.045 Menschen die neu nach Aachen zogen standen 19.410 wegziehende ehemalige Aachener*innen gegenüber. Das Wanderungsvolumen stieg an und liegt nun mit 42.455 Personen deutlich über dem Vorjahreswert (2021 = 37.787), und erreicht somit wieder das vorpandemische Niveau (2019 = 41.519).

¹ Beim Lebensraum Drimbornstraße war dafür maßgeblich die Fertigstellung des neuen Kronprinzen Quartiers an der Ecke Beverstraße/Kronprinzenstraße verantwortlich.

Die Wanderungsbilanz mit dem Rest Nordrhein-Westfalens fiel nach einem deutlichen Minus im letzten Jahr, in 2022 ausgeglichen aus. Es zogen lediglich 24 Personen mehr von Aachen in andere NRW-Kommunen weg als aus dem Bundesland nach Aachen zuzogen (siehe Abb. unten – Werte für die Städteregion ohne Aachen, Kreis Heinsberg und Übriges NRW zusammengekommen). Besonders auffallend ist das enorm hohe positive Wanderungssaldo mit den übrigen Gebieten von 3.659 Personen. Dieses gründet auf die große Anzahl von Menschen aus der Ukraine, die 2022 Schutz vor dem Angriffskrieg Russlands in ihrer Heimat in Aachen gesucht haben. Diese Bevölkerungsbewegung ist somit maßgeblich für das sprunghafte Bevölkerungswachstum Aachens in 2022 verantwortlich.

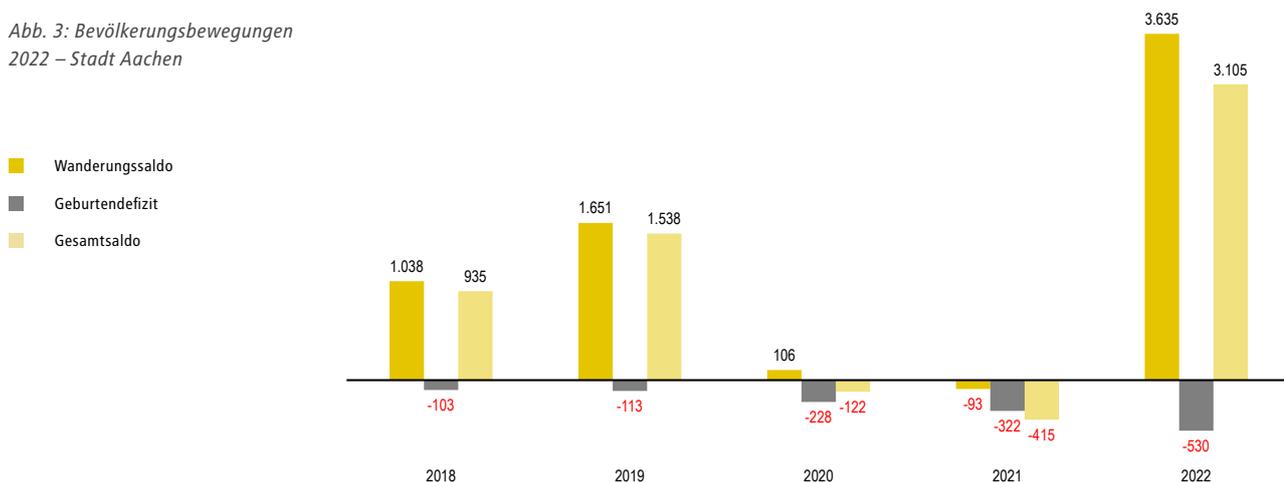
Abb. 2: Wanderungsbewegungen
2022 – Stadt Aachen



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 297 Menschen mehr von Aachen nach Herzogenrath als umgekehrt. Für Stolberg und Würselen lag dieser Saldo noch deutlich unter einem Defizit von über 100 Personen.

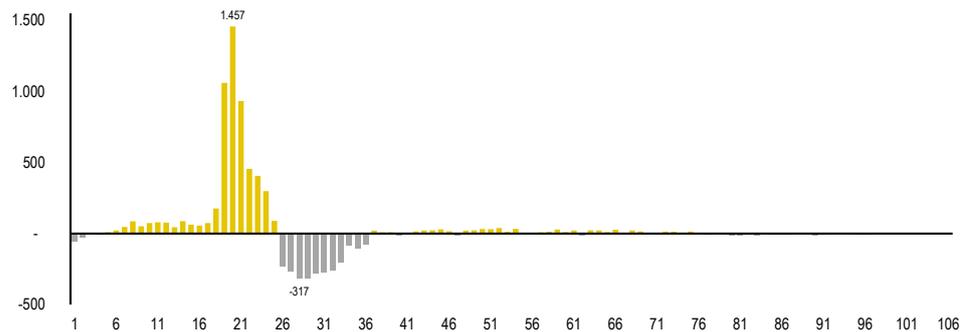
Nachdem das Gesamtsaldo aus Wanderungsbewegungen und natürlicher Bevölkerungsbewegung in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 negativ ausfiel, ergab sich aufgrund des enormen Zuzugs ukrainischer Schutzsuchender im vergangenen Jahr ein deutliches Plus von 3.105 (siehe Abb. unten).

Abb. 3: Bevölkerungsbewegungen
2022 – Stadt Aachen



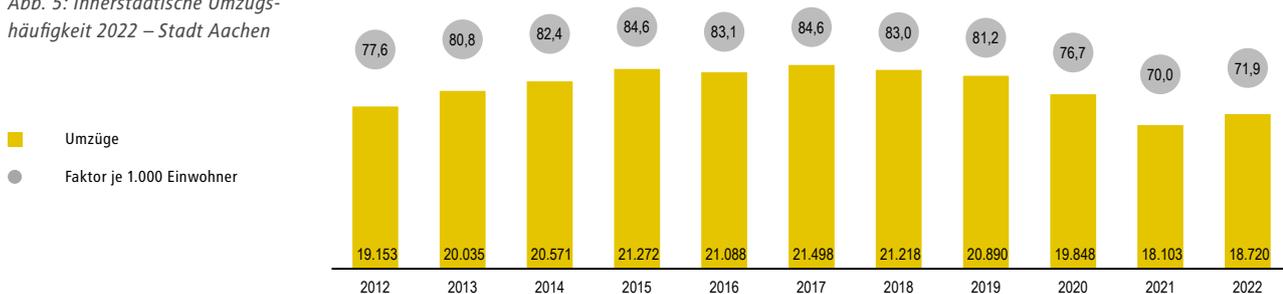
Die folgende Abbildung zeigt die Wanderungssalden nach Altersjahr sortiert auf. Nach wie vor besteht ein enormer Einfluss der lokalen Hochschulen auf die Bevölkerungsentwicklung Aachens. Für die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18–25 Jahre) liegt 2022 ein Wanderungsplus von 4.470 Personen vor – erneut eine deutliche Steigerung zum Vorjahr (2021 = 3.970) und damit ein Indiz für die Normalisierung der studentischen Wanderungsbewegungen – zumindest aus dem Ausland.

Abb. 4: Wanderungssaldo 2022 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 2022 bei –2.031 Personen und damit deutlich unter den Wanderungsverlusten der Vorjahre (2019 = –2.546, 2020 = –2.673, 2021 = –3.354). Diese enorme Abweichung zu den Vorjahren lässt sich auch durch die Fluchtbewegung aus der Ukraine begründen, die sich vor allem aus Kindern und Frauen zusammensetzte. Grundsätzlich bleibt es dennoch beim Wanderungsdefizit in dieser Altersklasse. Dies liegt, wie in allen Hochschulstädten typisch, in der Tendenz begründet, 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 unter anderem in der Familiengründungsphase als ein wegziehender Faktor wirkt, der sich positiv auf die Wanderungsbilanzen der umliegenden, bei den Wohnkosten weitaus günstigeren Kommunen auswirkt.

Abb. 5: Innerstädtische Umzugshäufigkeit 2022 – Stadt Aachen



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 71,9 Umzügen je 1.000 Einwohner*innen lag dieser Wert erneut auf dem Niveau des historischen Tiefstwertes von 2021. 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. Absolut gesehen gab es einen leichten Anstieg um etwa 600 innerstädtische Umzüge auf nun 18.720 Umzüge.

1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

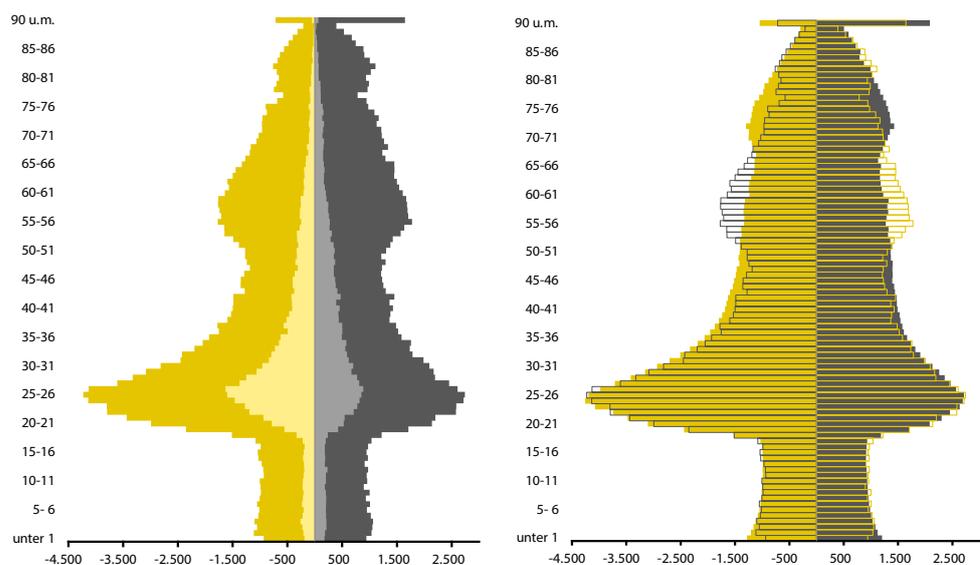
Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung kann gut über die Alterspyramide visualisiert werden. Als Hochschul- und Studierendenstadt weist Aachen eine überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, was an der Ausbuchtung der Alterspyramide im unteren Drittel deutlich wird. Der nach 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 Jahr 2022 gehörten 25,8 % aller Aachener*in zur Altersgruppe 18–29 Jahre.

Abb. 6: Altersbaum 2022 (links)

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

Abb. 7: Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2039 (rechts)

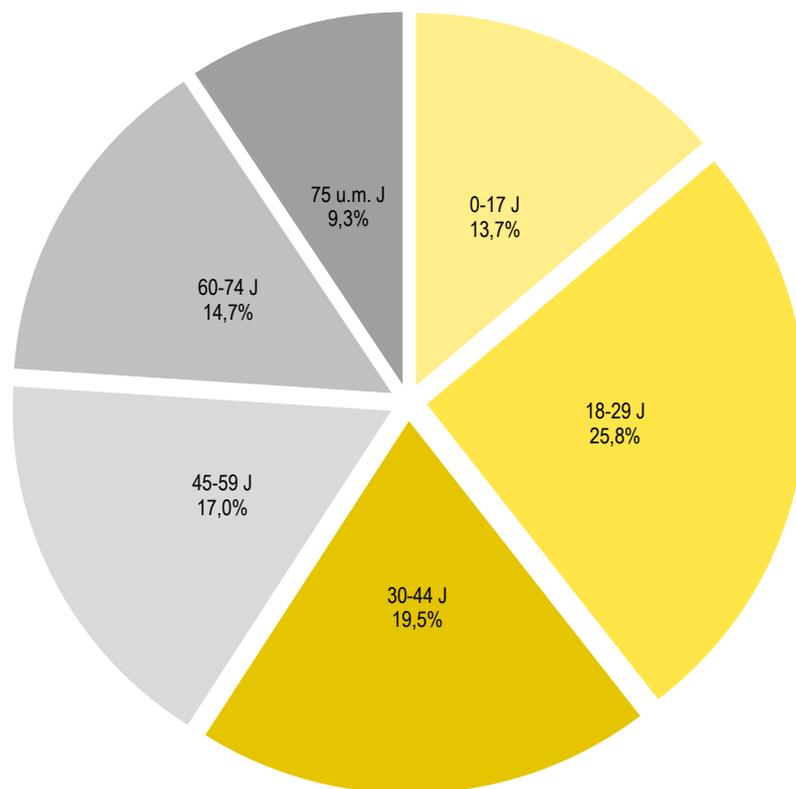
- 2021: Frauen
- 2021: Männer
- 2040: Frauen
- 2040: Männer



Eine weitere Ausbuchtung der Alterspyramide stellen die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer-Generation (Zeit des Wirtschaftswunders in Deutschland) dar. Die Personen dieser Gruppe waren 2012 noch zwischen 42 und 52 Jahre alt. Bis zum Jahr 2022 ist diese Altersgruppe entsprechend ge-

altert und ist jetzt zwischen 52 und 62 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 3 bis 15 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 sowie Pflegeeinrichtungen und -infrastruktur darstellt.

Abb. 8: Aachener Bevölkerungsgruppe nach Altersgruppe 2022



1.1.d Internationalisierung und Hochschulen

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt ist auch nach zwei Jahren Corona Pandemie und einem Jahr Ukraine Krieg von internationalem Zuzug geprägt. Der Anteil der Aachener*innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit stieg bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine deutlich auf nun 23,28 % der Gesamtbevölkerung Aachens an (Vorjahr = 21,35 %). Absolut ausgedrückt sind dies zum 31.12.2022 insgesamt 61.006 Personen (Vorjahr = 55.216). Der Anteil wächst seit 2009 kontinuierlich an. Damals lag er bei 13,63 %. Abseits der diversen Fluchtbewegungen der vergangenen Jahre, liegt die Hauptursache in der fortschreitenden Internationalisierung der beiden großen Aachener Hoch-

schulen 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 zweit- und fünftgrößte Bevölkerungsgruppe in Aachen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (Abb. unten).

Abb. 9: Top 7 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen 2022

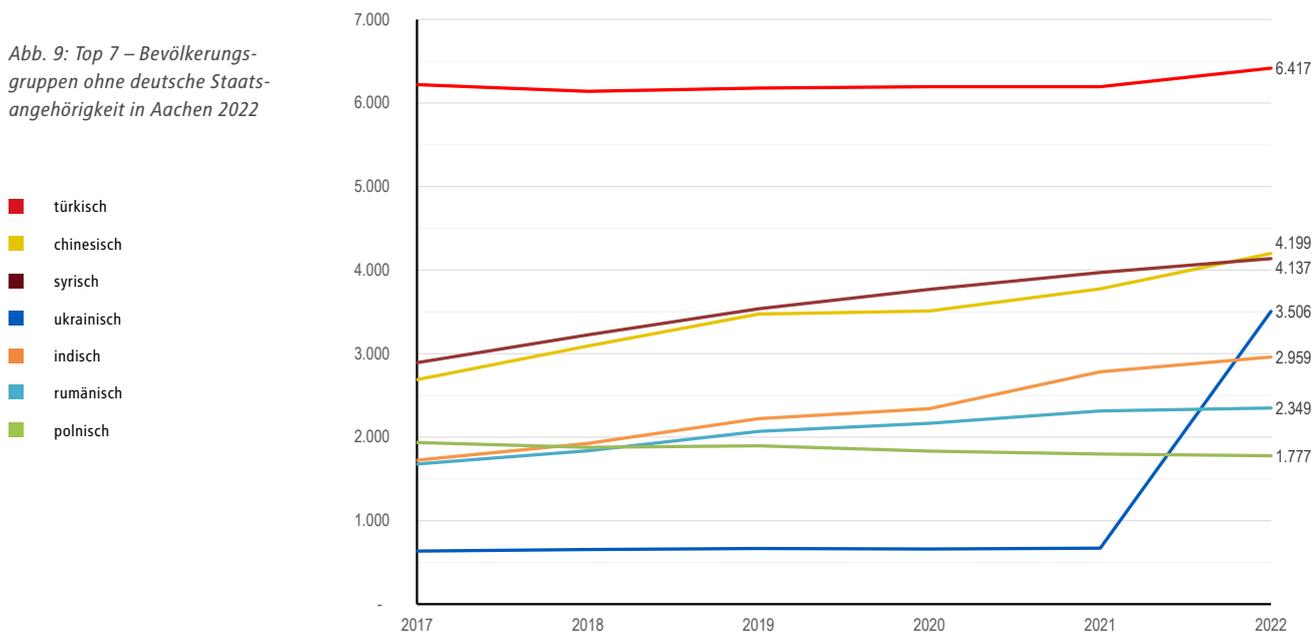
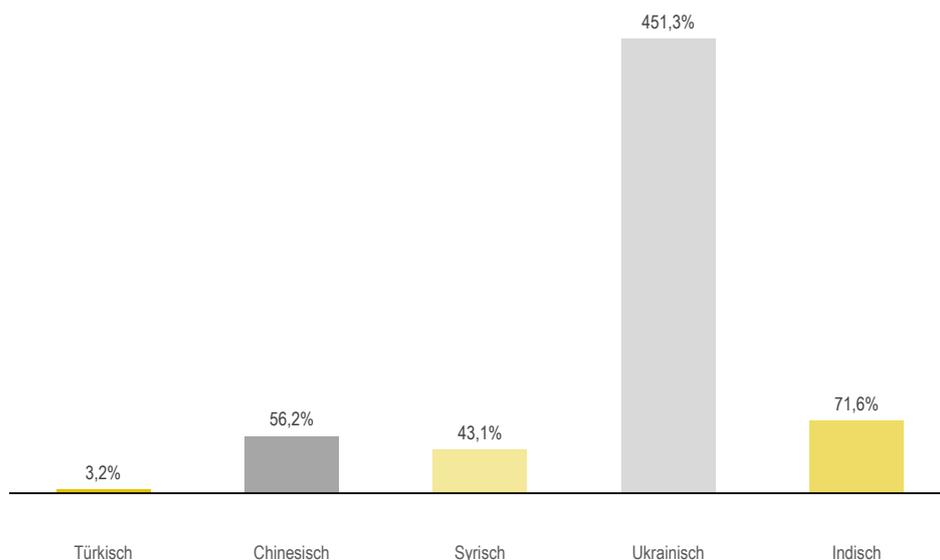


Abb. 10: Entwicklung der Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2017 – 2022

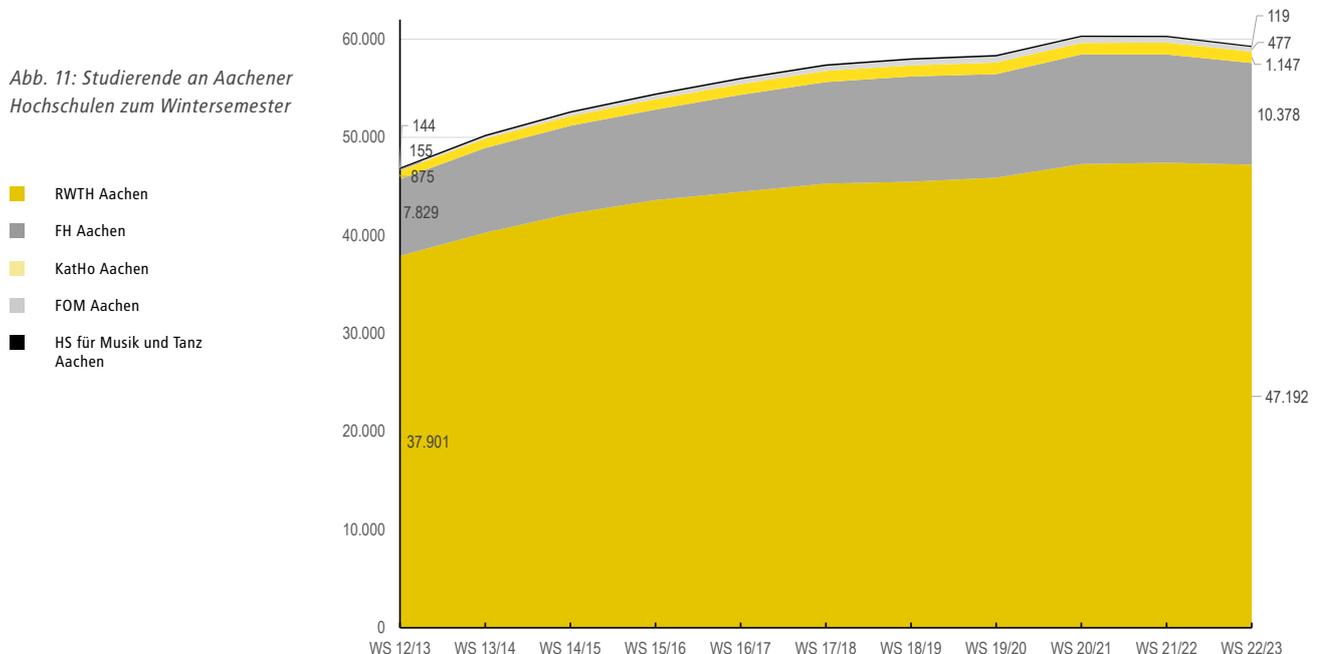


Zudem haben die beiden Gruppen, natürlich abseits vom sprunghaften Anstieg ukrainischer Bürger*innen, die dynamischste prozentuale Entwicklung der fünf häufigsten Nationalitäten seit 2017 gemacht und wuchsen im Fall der chinesischen Aachener*innen um 56,2 %, die indischen Aachener*innen sogar um 71,6 % an (siehe Abb. unten). Ein weiterer Faktor beim Anstieg der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen bleibt der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund, auch abseits der Fluchtbewegungen aus der Ukraine.

Insbesondere aus Syrien (+ 165 Personen im Vergleich zum Vorjahr) kommen weiterhin Schutzsuchende nach Aachen – seit 2017 wuchs diese Gruppe um 43,1 % an. Die türkische Bevölkerungsgruppe stellt mit 6.417 Personen traditionell die größte Gruppe von Aachener*innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft dar, weist jedoch nur einen minimalen Zuwachs von 3,2 % in den vergangenen fünf Jahren auf. Darauf folgt die chinesische Bevölkerungsgruppe mit 4.199 Personen und 4.137 Personen mit syrischer Staatsangehörigkeit.

Die hohe Anziehungskraft des Aachener Hochschulstandortes blieb 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 2021/2022 die Zahl der in Aachen eingeschriebenen Studierenden laut IT.NRW auf einen Rekordwert von 60.512 an. Im vergangenen Jahr nahm die Zahl der Studierenden dann erstmals seit 2010 leicht ab und liegt nun bei 59.313 Studierenden. Dies ist immer noch ein leichter Zuwachs um 926 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 sank dagegen leicht auf 22,6 % (2019 = 22,7 %).

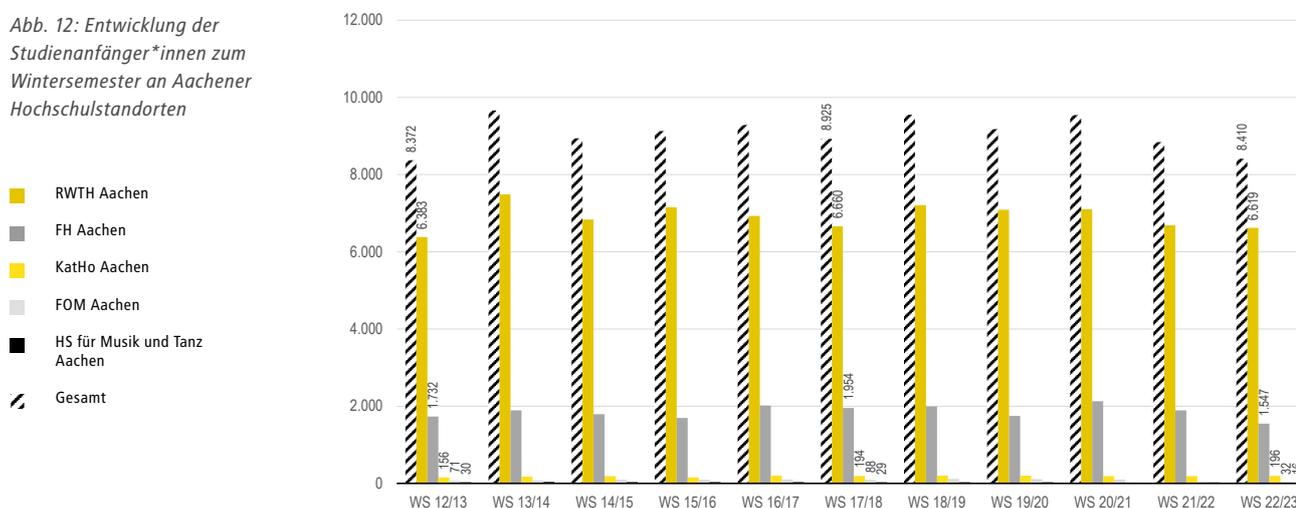
Abb. 11: Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester



Die nachfolgende Abbildung stellt die Anzahl der Studienanfänger*innen für alle 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 – seit dem 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



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.² 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 (5,6 Jahre) und Templergraben (4,6 Jahre) verweilt die jeweilige Wohnbevölkerung im Schnitt höchstens sechs Jahre. Die Lebensräume innerhalb des Alleinrings

² nähere Informationen im Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2022), ab S. 27

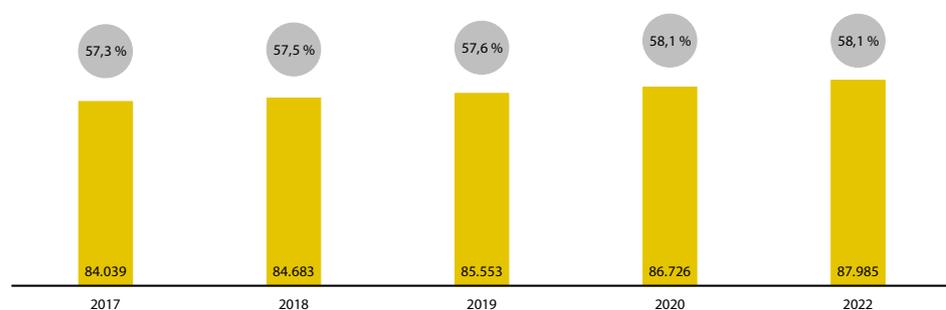
sowie der Großteil östlich hier von gelegenen, zentrumsnahen Lebensräumen weisen ebenfalls äußerst geringe Wohndauerzeiten von unter siebeneinhalb Jahren auf. So bleiben Bewohner*innen im Lebensraum Kaiserplatz/Rehmviertel durchschnittlich nur 6,2 Jahre dort sesshaft. Eine Wohndauer von durchschnittlich 7,7 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 unter oder 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 18, S. 28

1.1.e Haushalte

Für das Jahr 2021 konnten aufgrund von Umstellungen in der der Haushaltgenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur, deutschlandweit für viele Kommunen keine plausiblen Haushaltszahlen erzeugt werden. Für 2022 liegen nun entsprechende Zahlen vor. Diese konnten jedoch nicht für 2021 rekonstruiert werden, weswegen dieses Jahr in der Analyse und der Abbildung unten auch nicht aufgeführt wird.

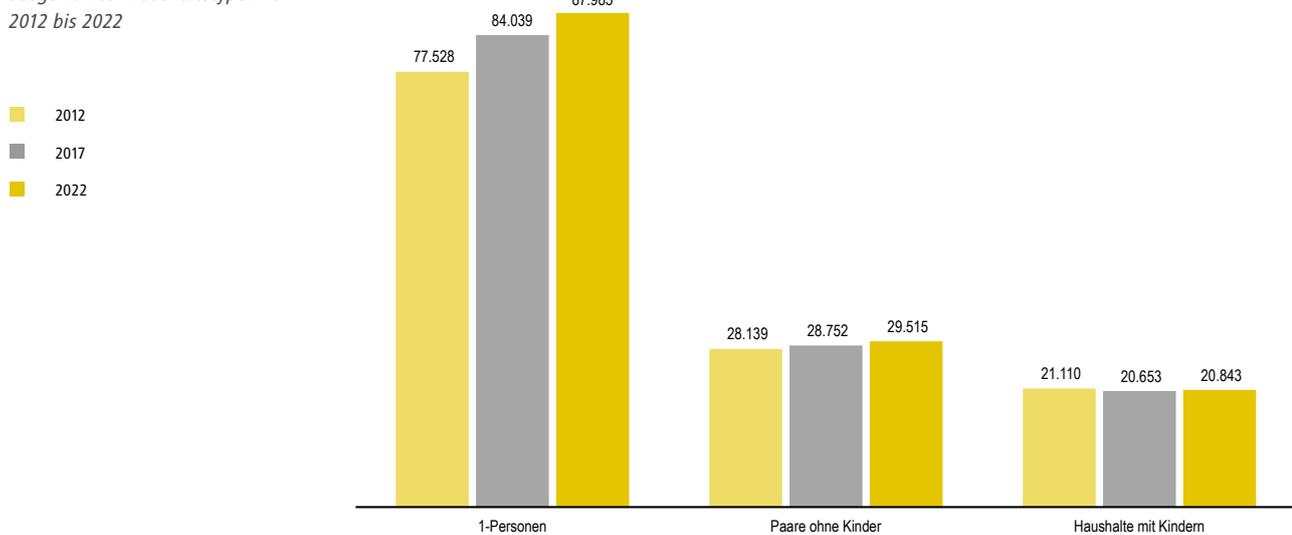
Die Anzahl der Haushalte in Aachen ist seit 2020 um 2.209 Haushalte gestiegen. Zum 31.12.2022 wurden insgesamt 151.413 Haushalte gezählt. Erstmals in der Geschichte Aachens stieg die Zahl der Haushalte somit über 150.000. Der durchschnittliche Aachener Haushalt wurde 2022 von 1,73 Personen bewohnt – ein Wert der viele Jahre stetig sank (2010 = 1,82 Personen/Haushalt), jedoch seit 2020 stabil geblieben ist. Auch der Anteil von Ein-Personen-Haushalten an allen Haushalten lag 2022 mit 58,1 % exakt auf dem Niveau von vor zwei Jahren.

Abb. 13: 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten



Die Zahl der Haushalte mit Kindern stieg 2022 seit langem nochmals an. In 20.843 Haushalten lebten auch Kinder – das sind 510 Haushalte mehr als noch 2020. Es leben dennoch nur in ca. einem Achtel aller Aachener Haushalte Kinder (13,8 %). In den letzten zehn Jahren sank der Anteil kontinuierlich und deutlich ab (2012 = 15,1 %), stieg nun seit 2020 ebenfalls erstmals leicht an. Dennoch wuchsen parallel die Zahlen von Ein-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kinder im Vergleich zum Vorjahr und seit 2012 an.

Abb 14: Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2012 bis 2022

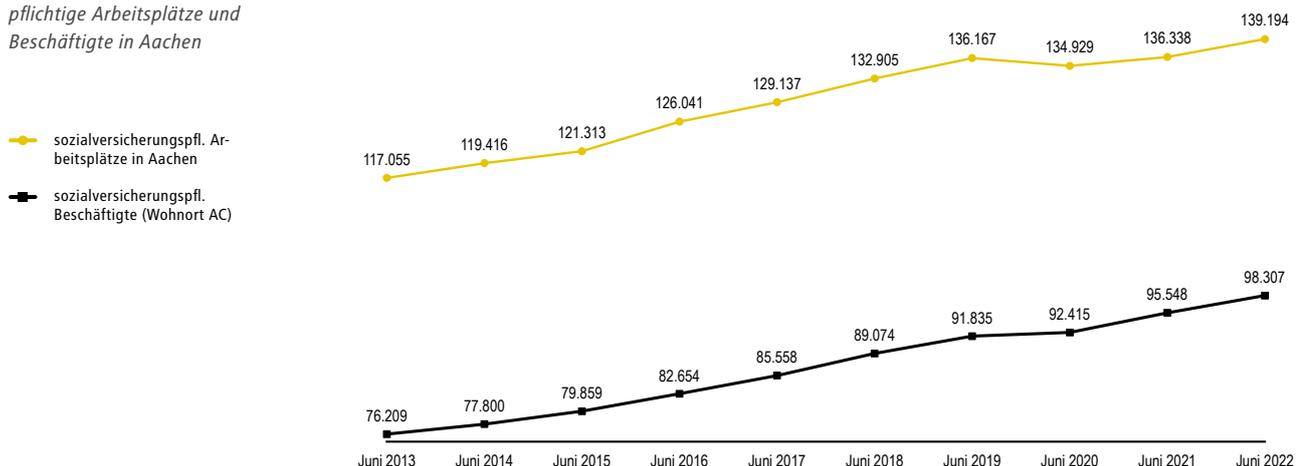


1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug

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 Jahr 2021 konnte eine deutliche Entspannung der Situation auf dem Aachener Arbeitsmarkt beobachtet werden. Im vergangenen Jahr 2022 setzte sich diese Entwicklung nochmals intensiver fort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag mit 139.194 bereits deutlich über dem Vor-Pandemieniveau (Juni 2019 = 136.167).

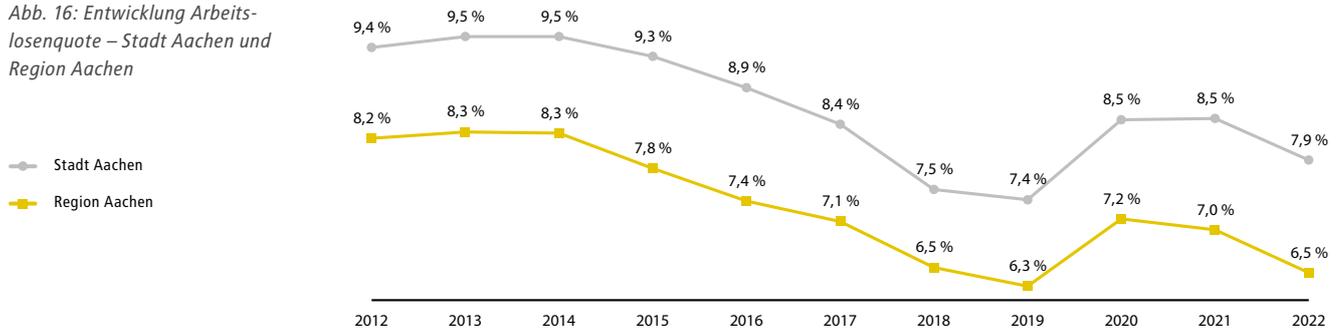
Abb. 15: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen



Die Zahl der Aachener*innen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgingen, stieg ebenfalls erneut mit hoher Dynamik an. Der Zuwachs betrug 2.759 Personen. Somit belief sich die Gesamtzahl der in Aachen wohnhaften Beschäftigten auf 98.307.

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 8,5 % an. Auch im Jahr 2021 blieb dieser relationale Wert in der Stadt Aachen, trotz der absoluten Zunahme an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen und in Aachen wohnhaften Beschäftigten stabil (s.o.). Im Jahr 2022 erholte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote bewegte sich mit 7,9 % wieder in Richtung des Vorpandemie-Niveaus.

Abb. 16: Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen



1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Für viele Aachener*innen ist es nicht möglich, ihren Lebensunterhalt eigenständig zu erbringen – oft auch trotz eines Beschäftigungsverhältnisses. 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.

Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung zur Erbringung ihres Lebensunterhalts angewiesen sind, deutlich. Bedingt durch den Ukraine-Krieg sind viele schutzsuchende Menschen aus dem Kriegsgebiet gekommen, die insbesondere in der ersten Zeit finanzielle Unterstützung benötigen. Im Berichtsjahr 2022 waren somit 11,6 % der Aachener*innen im Bezug entsprechender Leistungen (2021 = 10,7 %, 2020 = 11,2 %, 2019 = 11,0 %, 2018 = 11,3). Absolut waren mit 30.527 Personen insgesamt 2.809 wPersonen mehr 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.

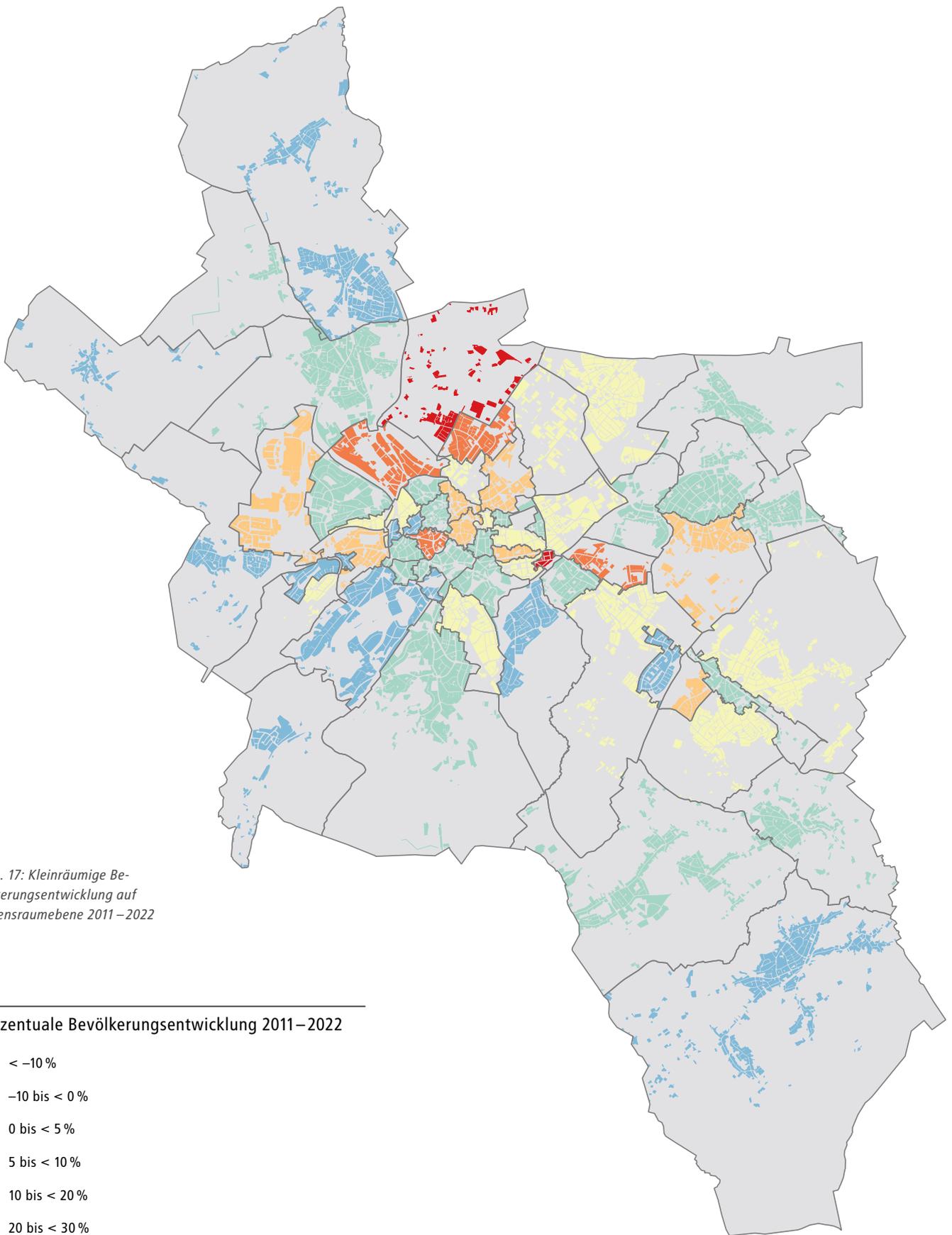
Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum eigenständig zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Die Zahlen für das Jahr 2022 werden dieses Jahr aus der Reihe erst weit nach Redaktionsschluss veröffentlicht, daher werden nochmals die Werte des Vorjahres angegeben. 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)³. Der durchschnittlich monatliche Anspruch an Wohngeld stieg erneut deutlich auf 217 €, nachdem dieser die Jahre vor 2020 jeweils bei ca. 170 € lag⁴.

Zwischenfazit Nachfragefaktoren

Maßgeblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung Aachens im Jahr 2022 hatten die Fluchtbewegungen schutzsuchender Menschen aus der Ukraine. Diese bildeten sich deutlich in vielen Kernindikatoren wie der Bevölkerungszahl, der Anzahl der Haushalte oder auch der Menschen, die auf finanzielle Unterstützung zum Lebensunterhalt angewiesen sind, ab. Gleichzeitig stellt diese kurzfristige Erhöhung der Nachfrage für passende Wohnoptionen auch die Stadt Aachen sowie viele Akteur*innen der Immobilienbranche vor große Herausforderungen. Diese konnten 2022 aber auch dank des Einsatzes vieler Privatpersonen und Organisationen weitestgehend gemeistert werden.

³ 2020 = 1.695 HH, 2019 = 1.521 HH,
2018 = 1.749 HH, 2017 = 1.823 HH,
2016 = 1.852 HH

⁴ 2020 = 194 €, 2019 = 169 €,
2018 = 169 €, 2017 = 172 €,
2016 = 178 €



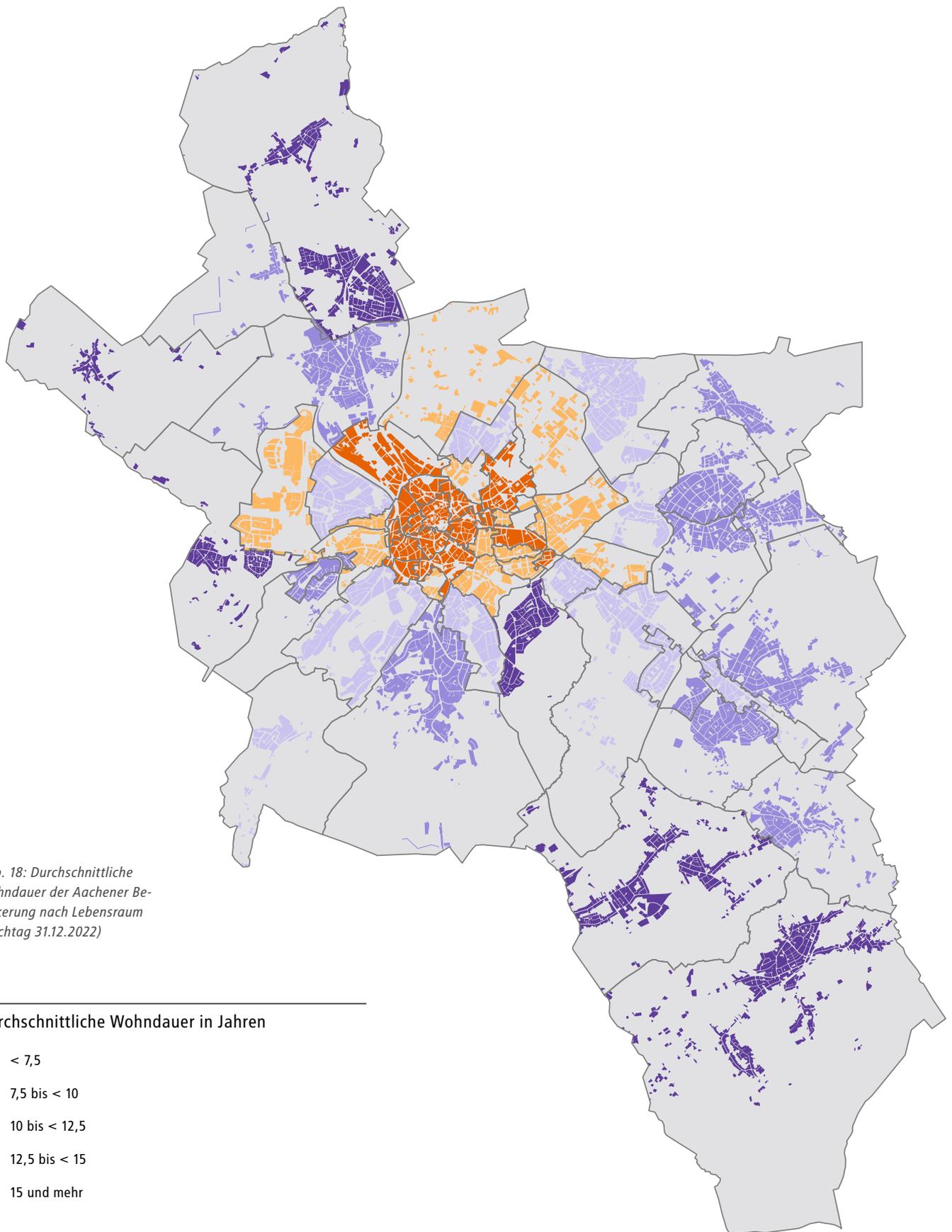


Abb. 18: Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2022)

2022



**Brand – Objekte eines privaten Investors
mit 82 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.

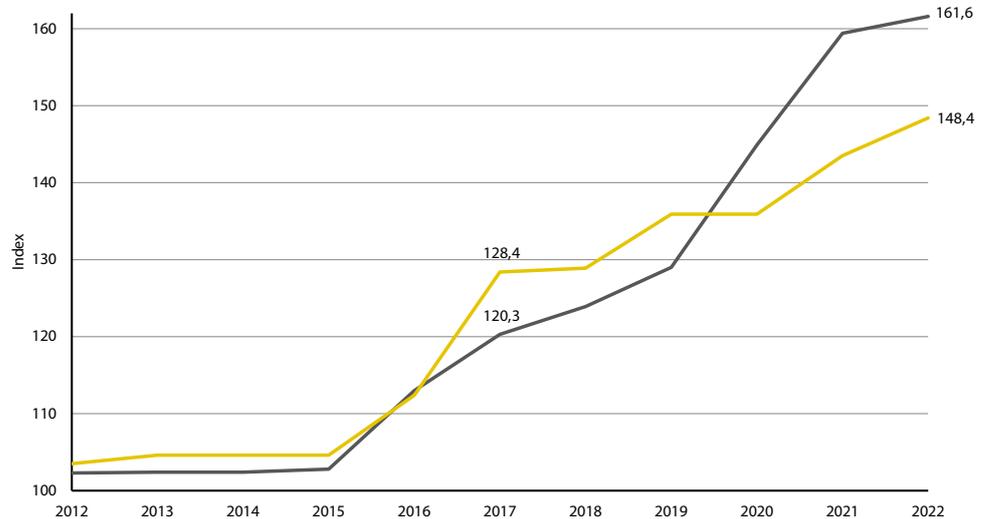
Seit 2015 ist in Aachen bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser und für alle Arten von Einfamilienhäusern eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Der Bodenindex für Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 148,4 Indexpunkte an. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich innerhalb von sieben Jahren noch stärker von 102,8 Punkten auf 161,1 Punkte in 2022.

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-

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.

Abb. 19: Bodenindexreihen für die Stadt Aachen

— Geschosswohnungsbau
— Individualwohnungsbau

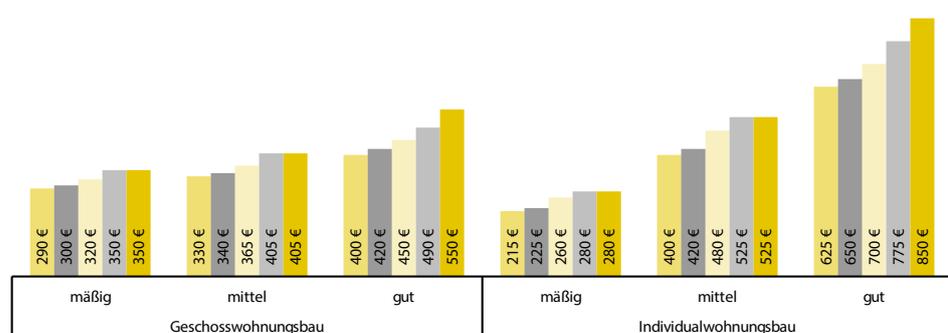


Neben dem Bodenindex geben auch die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise im Stadtgebiet Aachen.

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 €/m², eine prozentuale Verteuerung seit 2018 von 30,2 %. In guten Lagen stieg der Bodenpreis im selben Zeitraum um 36,0 % auf jetzt 850 € je Quadratmeter Bauland an. Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich vergleichbar deutlich. Für gute Lagen wurden im vergangenen Jahr 37,5 % mehr verlangt als 2018.

Abb. 20: Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter

■ 2018
■ 2019
■ 2020
■ 2021
■ 2022



Der Anstieg der Bodenpreise wirkt sich unmittelbar auf die Kosten für Eigentumsobjekte und Mieten aus. Kapitel 3 verdeutlicht diesen Zusammenhang. Darüber hinaus ist die Bodenknappheit bereits ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlba-

rem Wohnraum. Dabei wird es insbesondere für Immobilienentwickler*innen, die in bezahlbaren 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 der Aachener Quotenbeschluss, der Baulandbeschluss und das Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung, 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 im 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 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. Hierzu fanden seit Mitte 2022 bereits mehrere euregional ausgerichtete Fachforen statt, die sich jeweils auf die Aspekte allgemeine Kooperation, Daten und Wohnbauprojekte fokussierten⁵.

2.2 Baukosten

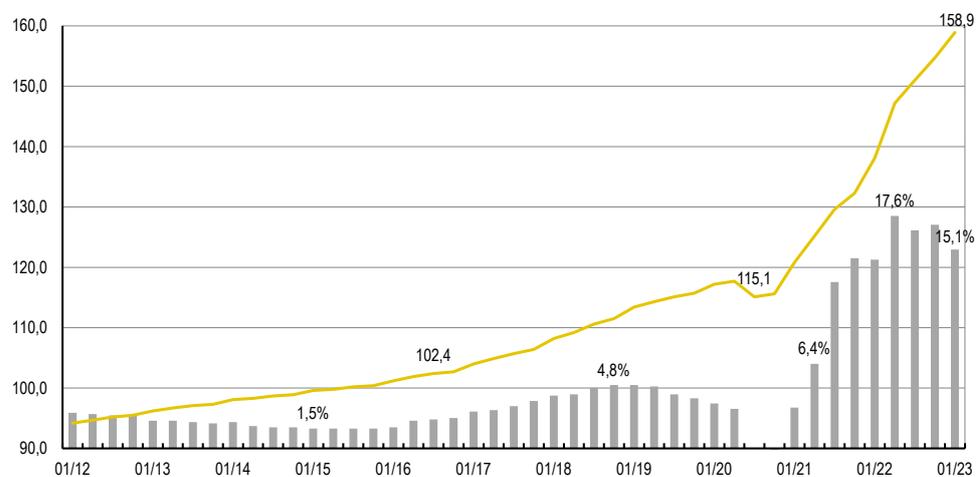
Ein weiterer Kostenfaktor auf der Wohnungsangebotsseite sind die Baukosten – hierzu zählen Materialkosten, Arbeitskosten, Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und weitere Kostenelemente. Der Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2015 = 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

⁵ https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Handlungskonzept-Wohnen/Massnahmenumsetzung/Regionales-Wohnen.html

Zuge der Corona-Pandemie befristete Senkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr 2020 sorgte dann sogar für einen kurzzeitigen Rückgang der Baukosten. Die erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen aller Art führt 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, im ersten Quartal 2023 lag die Rate immer noch bei 15,1 %. Der Gesamtindex lag im ersten Quartal 2023 bei 158,9 Punkten (zum Vergleich 01/22: 138,1 Punkte). Die Gesamtbaukosten für den Neubau von Wohngebäuden haben sich somit seit 2015 um fast 60 % verteuert.

Abb. 21: Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2015 = Index 100)

■ Veränderung zum Vorjahresquartal
— Gesamtindex



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 verschoben⁶. Zudem 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 hat⁷. Entsprechend verschlechtern sich die Werte der Stimmungsbarmeter für die Immobilienbranche dramatisch⁸.

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 Kapital-

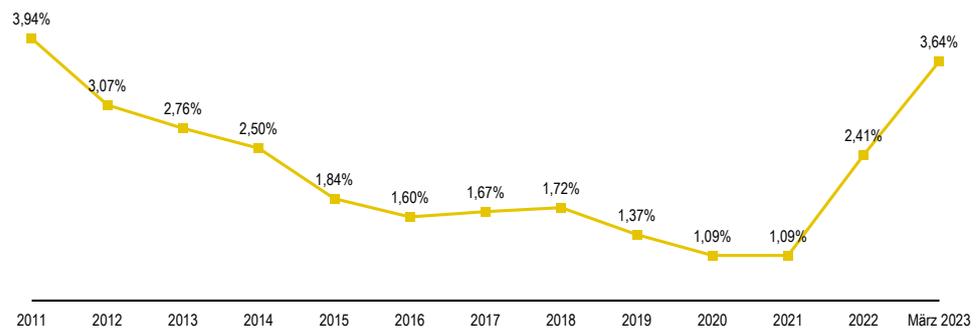
⁶ Wie beim Wohnbauprojekt „Emil – Wohnen am ehemaligen Zoo“ an der Lochnerstraße in Aachen. Vgl. Aachener Zeitung – Online: Wohnkomplex am Westpark wandert in Warteschleife. 18.10.2022.

⁷ Vgl. Aachener Zeitung – Online: Insolvenz legt Großbaustelle am Hauptbahnhof lahm. 27.09.2022.

⁸ Vgl. ZIA-IW Immobilienstimmungsindex – Institut der deutschen Wirtschaft (2023).

markt, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die stark steigenden Inflationsraten, sorgen seit März 2022 für eine deutliche Zinswende. So liegt der betrachtete Zinssatz im März 2023 mit 3,64 % bereits wieder auf dem Niveau von 2011. Diese Wende zieht eine investitionshemmende Wirkung des Kapitalmarktes auf den Wohnungsbau mit sich, die sich bereits in den historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen für Aachen abbildet (vgl. Kapitel 3).

Abb. 22: 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, den erhöhten technischen Anforderungen an Baumaßnahmen im Zuge von Klimaschutzmaßnahmen (bspw. Gebäudeenergiegesetz) 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 sind⁹. 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 aufweisen¹⁰. Dies führt durch die erhöhte Nachfrage ebenfalls zu Preisanstiegen sowohl im Wohnungsbau als auch im Verkauf von Bestandsimmobilien.

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 & 2022). Die umfangreichen Anpassungen für das laufende Förderjahr 2023 sind nun ein deutlicher Impuls, mittels deutlich verbesserter Förderkonditionen, den oben beschriebenen Hemmnissen entgegen zu treten und den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW zu attraktiveren.

⁹ Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie*. Braunschweig, S. 245ff.

¹⁰ Bspw. SIGNA Holding, Catella Group, Bonava/NCC, Bouwfonds Property Development, Value One

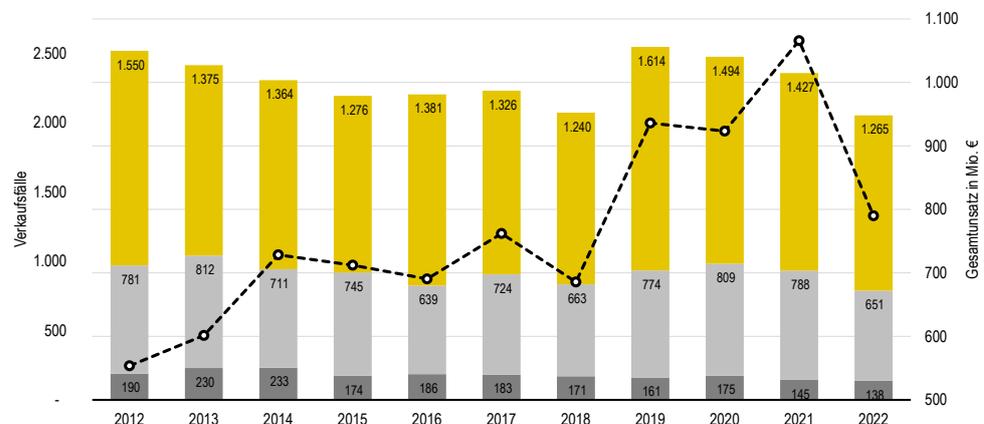
Die Kapitalmarktbedingungen bis zur Zinswende 2022 waren für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd zu bewerten. Kritisch zu bewerten bzw. negativ beeinflussend wirkt jedoch der weiter oben erwähnte Zusammenhang von attraktiven Zinskonditionen und Baulandverteuerung. Zugleich erzeugte die Niedrigzinsphase auf dem 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. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingung kam es 2022 zu einer deutlichen Abnahme des Handelsgeschehen mit Wohnungsportfolios auf dem deutschen Markt. 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.

Abb. 23: Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte

- Wohnungs-/Teileigentum
- bebaute Grundstücke
- unbebaute Grundstücke
- Gesamtumsatz in Mio. €



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 2022 wurden

für die Stadt Aachen nur noch 138 solcher Verkaufsfälle registriert. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung nahm auch das lokale Handelsgeschehen auf dem Transaktionsmarkt deutlich ab. Der Gesamtumsatz belief sich auf knapp 800 Mio. € und liegt somit deutlich unter den Zahlen der drei Vorjahre. Auch die Anzahl der Transaktionen sank auf 1.265 ab.

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 sind¹¹:

- 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.
- Häuser und Straßen mit hohem Anteil an kurzfristig vermieteten Wohnungen sind oft von Lärmbelästigungen 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. Diese Berichterstattung endete zum Jahr 2022. Das neue Berichtswesen des Unternehmens bietet keinerlei vergleichbar nutzbare Angaben für Kommunen. Eine Anfrage für eine Fortführung des gewohnten Berichtswesens für die Stadt Aachen wurde noch nicht abschließend vom Unternehmen bearbeitet. Daher im Folgenden die Daten des vorherigen Berichtes:

¹¹ Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie*. Braunschweig, S. 245ff.

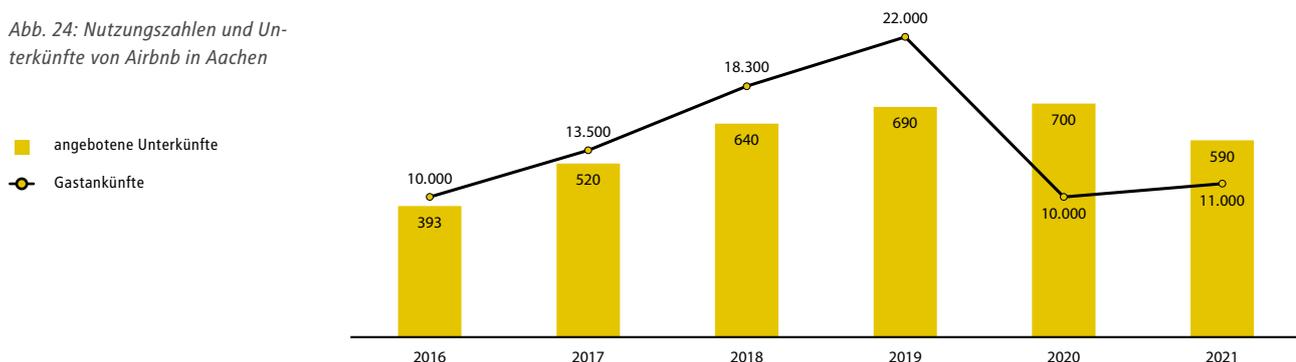
Zu beachten bleibt, dass diese Werte weder auf ihre Validität noch auf Vollständigkeit hin überprüft werden können, dennoch ermöglichen sie eine erste Be-

wertung 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 Miet-einnahmen für sich nutzbar zu machen.

Abb. 24: 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 Home-sharing-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 Wohnraumschutz-

satzung 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, die unklaren neuen baulichen Anforderungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes und die damit einhergehende Zurückhaltung der Immobilienwirtschaft bei neuen Investitionen, das Ende des Niedrigzinsniveaus auf dem Kapitalmarkt sowie die Attraktivität des Aachener Grundstücks- und Wohnungsmarktes den Handlungsspielraum der Kommune bei der Versorgung der Aachener*innen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum.

2022



**Brand – Objekt eines privaten Investors
mit 8 geförderten Wohneinheiten**

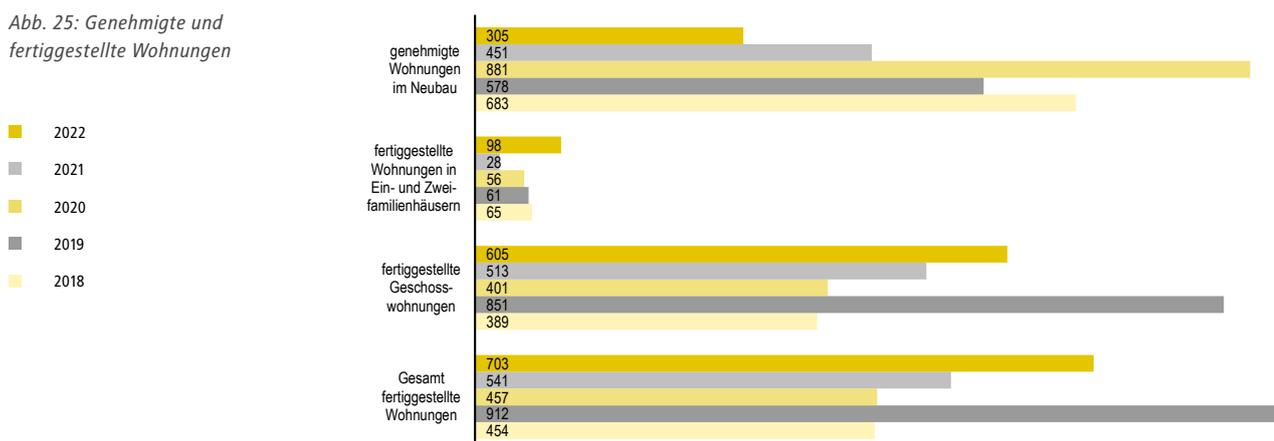
3 Wohnungsmarktentwicklung

3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 703 Wohneinheiten über Neubaumaßnahmen fertiggestellt. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 162 Wohneinheiten mehr. Davon wurden 605 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) realisiert. Der Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) erlebt aufgrund der gestiegenen Bedeutung der eigenen vier Wände und Freiräume im Zuge der Corona-Pandemie ein kleines Revival. Entgegen dem langjährigen Trend des steten Bedeutungsverlustes, wurden 2022 insgesamt 98 Wohnungen im Individualwohnungsbau fertiggestellt – der höchste Wert seit 2016. Der Anteil an allen Fertigstellungen verdreifachte sich im Vergleich zum Vorjahr auf fast 14 %. Dennoch handelt es sich im Stadtgebiet nach wie vor um einen Nischenmarkt, anders als in den übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen, wo bei Wohnungsneubauten Eigenheimquoten zwischen 30 % bis über 60 % anzutreffen sind. Einfamilienhaus-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 der geringen Bedeutung ist, dass die knappen Baulandflächen durch den verdichteten Geschosswohnungsbau weitaus effizienter und damit ressourcenschonender 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) 112 neue Wohnungen geschaffen worden, die zusätzlich zu den 703 durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten dem Aachener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Summe ergibt dies somit 815 neu in Aachen zur Verfügung stehende Wohneinheiten für 2022.

Abb. 25: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen

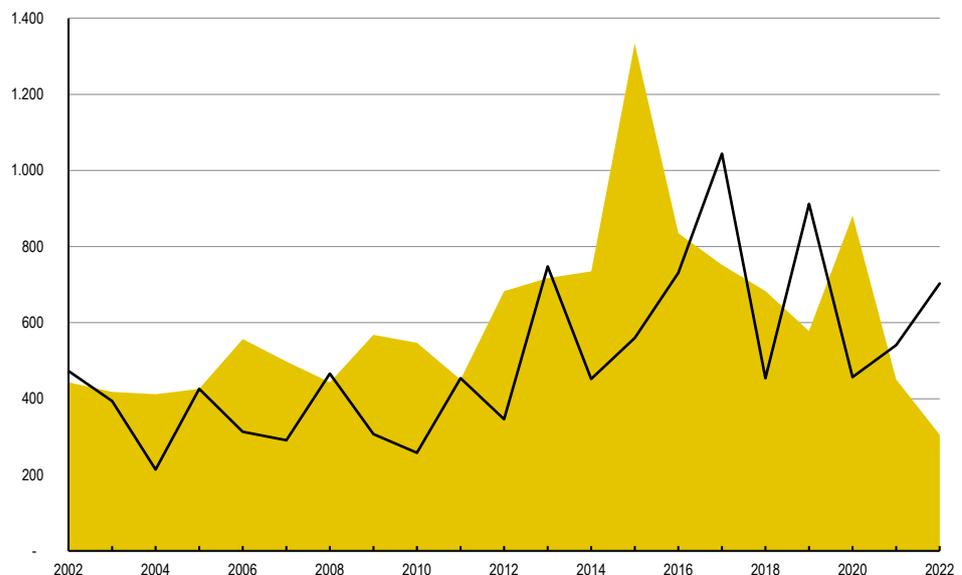


In Zukunft kann der Wohnungsmarkt in Aachen zwar weiter auf neue Wohnungen bauen, die im Rahmen von Bestandsmaßnahmen entstehen und somit in Bezug auf Baumaterialien und Flächennutzung deutlich geringere Verbrauchswerte als Neubauten aufweisen. Dennoch macht sich hier das allgemein schwierige Investitionsklima im Bausektor bemerkbar. So ergab sich aus Abgängen und Zugängen von Wohneinheiten bei den Baugenehmigungen für Bestandsmaßnahmen ein Netto-Zugang von 83 genehmigten Wohnungen in diesem Segment und somit deutlich weniger als die 202 WE des Vorjahres. Noch deutlicher macht sich die Wohnungsbaukrise bei den Genehmigungszahlen für neu errichtete Wohnungen bemerkbar. Nachdem bereits im Vorjahr lediglich 451 genehmigte Wohnungen verbucht werden konnten, sank der Wert im Jahr 2022 auf einen historisch geringen Wert von 305 genehmigten Wohneinheiten. Die der Stadt Aachen zur Verfügung stehende Baustatistik lässt sich bis zum Jahr 1987 zurückverfolgen und weist keinen niedrigeren Wert als für das Jahr 2022 auf. Die Gründe für diesen Einbruch sind im Kapitel 2 ausführlich dargelegt.

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, dieser aber nun aufgrund der sinkenden Genehmigungszahlen der letzten beiden Jahre deutlich sinken werden.

Abb. 26: 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 31.12.2022 registrierte die städtische Statistikstelle insgesamt 142.564 Wohnungen und damit einen Zuwachs von 869 Wohneinheiten (Vorjahr = 141.695).

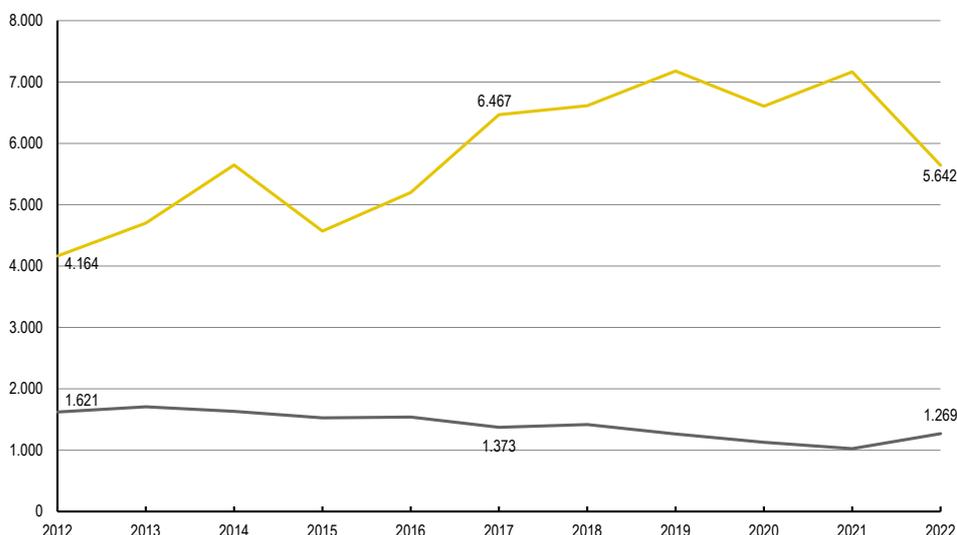
Datengrundlage Mietwohnungsmarkt

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.

Abb. 27: Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt

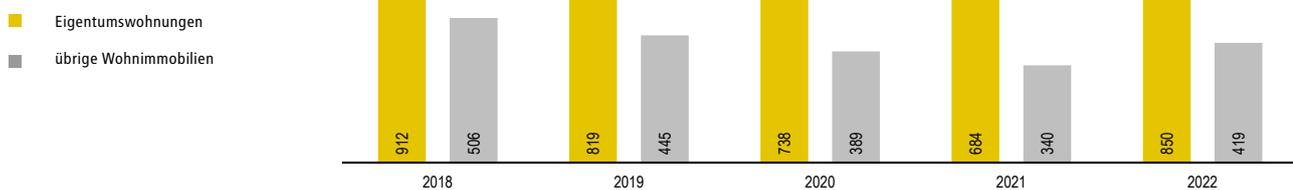
— Eigentums-/Immobilienmarkt
— Mietwohnungsmarkt



Im Jahr 2022 wurden 5.642 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten (2021 = 7.165 WE). Diese deutliche Abnahme im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich ebenfalls aus der hohen kriegsbedingten Nachfrage nach Wohnungen für Schutzsuchende aus der Ukraine. Diese wurden meist nicht über die regulären Angebotskanäle, sondern vielmehr durch Behörden und Hilfsorganisationen direkt vermittelt, und tauchen entsprechend nicht in den Daten von empirica auf.

Die Zahl der Angebote auf dem Eigentumsmarkt stieg hingegen auf 1.269 Kaufangebote (Vorjahr = 1.024 Angebote). Nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass der Anstieg bei Eigentumswohnungen wie auch den übrigen Wohnimmobilien (EFH, DHH, RH etc.) gleichermaßen zu beobachten ist und somit eine Trendwende der langjährigen Entwicklung des Rückgangs bedeutet. Zu vermuten ist, dass sich auch hier der vermehrte Wunsch nach den eigenen vier Wänden und einer erhöhten Gestaltungsfreiheit für die eigene Wohnung abbildet, der sich aus den Restriktionen des öffentlichen Lebens im Zuge der Corona-Pandemie bei vielen Menschen gebildet hat.

Abb. 28: Immobilienangebote –
Neubau und Bestand

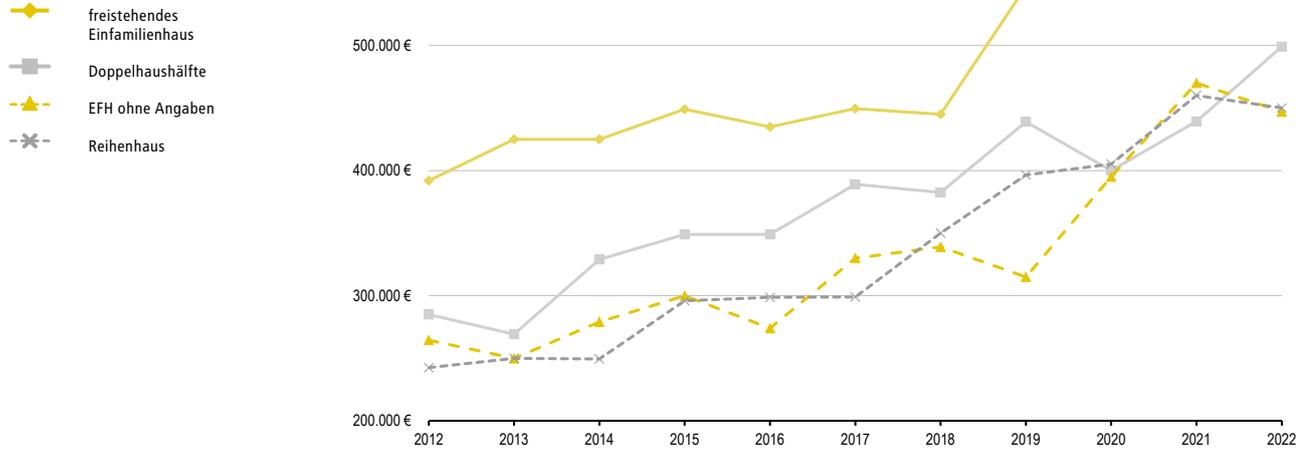


3.2.b Wohneigentumsmarkt

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.

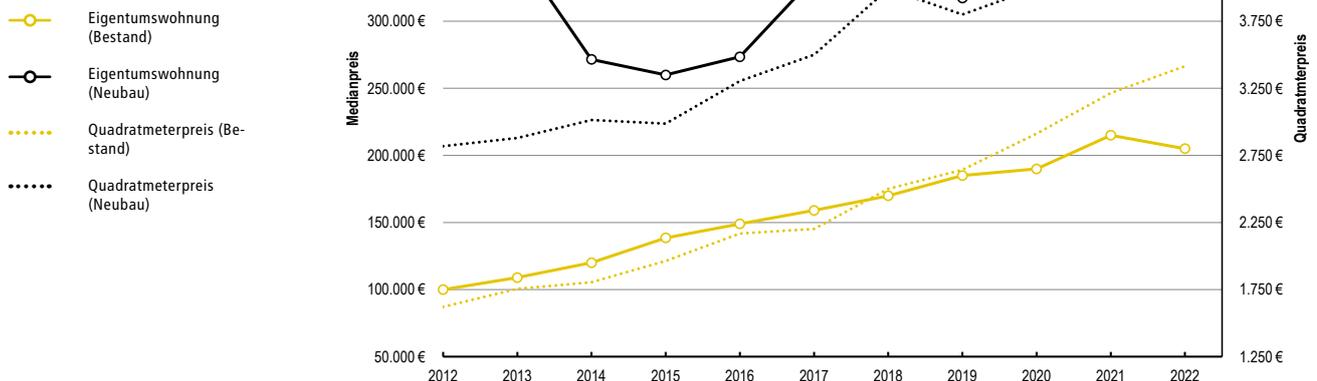
Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Medianpreise für unterschiedliche Typen von Einfamilienhäusern in den letzten zehn Jahren dar. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich in diesem Zeitraum deutlich um 60,7 %. Im Mittel waren für diesen Objekttyp im Berichtsjahr 630.000 € aufzubringen. 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 75,1 %, für Einfamilienhäuser ohne Angabe 69,0 % und für Reihenhäuser 85,6 % mehr verlangt als noch im Jahr 2012.

Abb. 29: 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 (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 2022 für eine neu errichtete Eigentumswohnung 431.200 € (Vorjahr = 439.000 €) abgerufen. Für bestehende Eigentumswohnungen verlangten Anbieter*innen 205.000 € (Vorjahr = 215.000 €). Beide Werte fielen leicht im Vergleich zu 2021. Da wie im Folgenden dargelegt, die Quadratmeterpreise gleichzeitig stiegen, muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Eigentumswohnungen vermehrt um kleinere Einheiten handeln muss, die zwar günstigere Gesamtpreise, aber nicht zwangsläufig günstigere Quadratmeterpreise bieten. Der Quadratmeterpreis für Neubauobjekte im Jahr 2022 lag bei 4.623 € (Vorjahr = 4.546 €/m²) und für Bestandsobjekte bei 3.415 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr = 3.215 €/m²). Die Preisentwicklung seit 2012 lief dabei rasant ab – der Quadratmeterpreis im Neubau stieg um 64 %, der im Bestand sogar um 111 % an.

Abb. 30: Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau



Die Schaffung von Wohneigentum, ob nun im Eigenheim oder in einer Eigentumswohnung, verteuerte sich in den vergangenen Jahren deutlich – bundesweit wie auch in Aachen. Der oben beschriebene leichte Preisrückgang im Jahr 2022 scheint größtenteils darauf zurückzugehen, dass kleinere Eigentumswohnungen angeboten wurden.

Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich

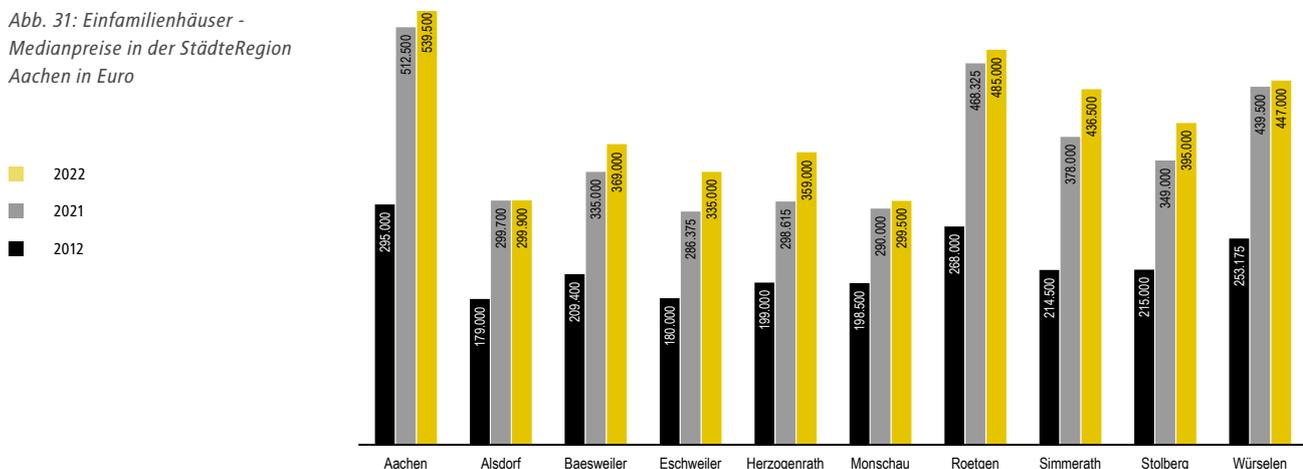
Auf Ebene der Kommunen der StädteRegion stehen die Angebotspreise für Wohnhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

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.

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 2022 bei 539.500 € (s. Abb. unten). Ebenfalls deutlich höhere Preise als in den anderen Kommunen (mit Ausnahme von Roetgen), werden in Würselen mit 447.000 € aufgerufen. Ansonsten liegen die Medianpreise zwischen 395.000 € in Stolberg und 299.900 € in. Im Vergleich zu Aachen sind die Wohnhäuser dort signifikant günstiger zu haben und werden entsprechend häufig von vorher in Aachen wohnhaften Familien erworben.

Die Preisentwicklung seit 2012 verläuft dabei äußerst dynamisch. In Aachen (+82,9 %), Eschweiler (+ 86,1 %) und Stolberg (83,7 %) liegen die Teuerungs-raten deutlich über 80 %. Aber auch in den anderen Städteregionskommunen verteuerte sich der Erwerb von Wohnhäusern um mindestens 50 % im selben Zeitraum.

Abb. 31: Einfamilienhäuser - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro

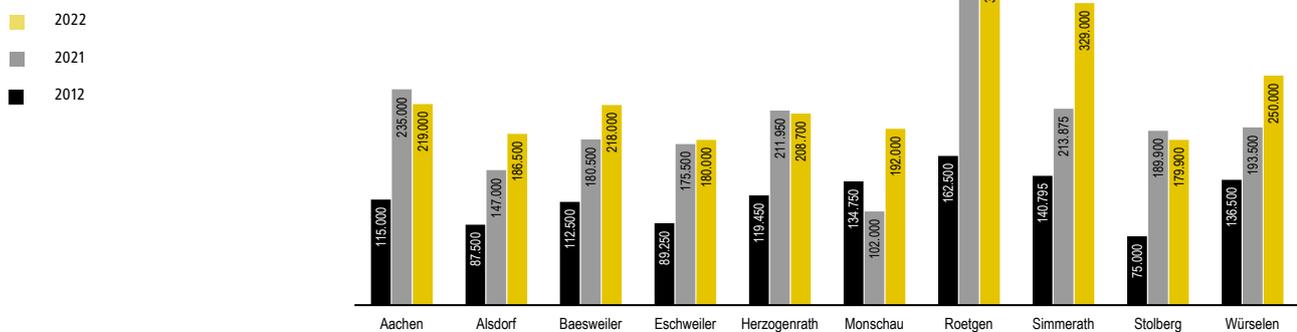


Anhand der folgenden Abbildung lässt sich die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) in der StädteRegion ablesen. Aachen, Würselen, Baesweiler und Herzogenrath liegen bei den Preisen über 200.000 €

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 90 % an, weisen die ETW-Preise in Stolberg sogar eine Verteuerung von 140 % auf, in Alsdorf immer noch 113 %.

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.

Abb. 32: Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro



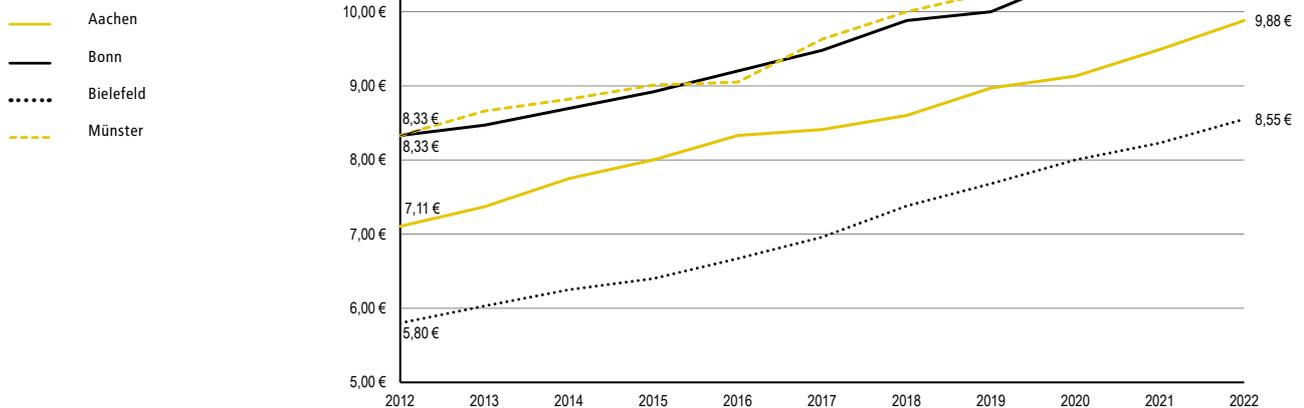
3.2.c Mietwohnungsmarkt

Mietinteressenten, die im Jahr 2022 in Aachen eine Wohnung neu anmieten wollten, mussten 9,88 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kaltmiete (Medianwert) aufbringen. Die folgende Abbildung verdeutlicht die konstante Steigerung 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 knapp über 11,50 € Kaltmiete pro Quadratmeter aufgerufen. Günstiger sind in diesem Vergleich noch Wohnungen im ostwestfälischen Bielefeld (8,55 €/m²) zu mieten. Für den Vergleich der Preisentwicklung kann auf Daten ab 2012 zurückgegriffen werden. Seitdem verteuerte sich die Angebotsmiete je Quadratmeter in Aachen um 39 % und damit gleichermaßen intensiv wie in Bonn (+38,0 %) und Münster (+40 %). Nur Bielefeld verteuerte sich prozentual deutlich stärker (+47 %), allerdings lag der Preis 2012 mit 5,80 €/m² auf einem äußerst geringen Ausgangsniveau. Die fortlaufende Hochschul- und Campuserweiterung 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 €/m² kalt würde damit voraussichtlich in 2023 in Aachen festzustellen sein.

Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräu-

miger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, werden für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet (2021/22 und 2016/17). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben.

Abb. 33: Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m² in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten



Die folgende Karte visualisiert den Quadratmetermietpreis¹² (Medianwert) aller in den Jahren 2021 und 2022 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumbene. Die räumliche Strukturierung des Aachener Stadtgebiets entlang des Angebotsmietpreises (Neu- und Wiedervermietungsmieten) ist deutlich zu erkennen. Mit Entfernung zum Stadtzentrum sinkt der durchschnittliche Angebotsmietpreis fast ausnahmslos. Die Innenstadt ist durchgehend von Quadratmeterpreisen zwischen 9 bis mehr als 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. Die „Inseln des Bezahlbaren“ verschwinden stetig und konzentrieren sich weiter im Osten und Südosten der Stadt. → Abbildung 39, S. 55

Um neben dem Ist-Zustand auch die Preisdynamik der Angebotsmieten kleinräumig darstellen zu können, wird in der folgenden Karte die Entwicklung zwischen den Jahren 2016/17 und 2021/22 ausgewiesen. Die höchsten Steigerungsraten finden sich, wie in den Vorjahren, oft in den „Inseln des Bezahlbaren“, also Lebensräumen mit bisher vergleichbar niedrigen Neu- und Wiedervermietungsmieten. Um mehr als 26 % verteuerten sich Angebotswohnungen in den letzten fünf Jahren im Lebensraum Preuswald – wenn auch auf ein nach wie vor niedriges Niveau von 8,20 €/m², das fast 1,70 €/m² unter dem Aachener Medianwert liegt (s.o.). In den Lebensräumen Panneschopp, Brander Feld, Eilendorf Nord, Apolonia oder Vaalser Quartier/Steppenbergr mussten neue Mieter*innen zwischen 20–30 % mehr für die Kaltmiete aufbringen als fünf Jahre zuvor. Darüber hinaus können flächendeckend Lebensräume mit Steigerungsraten von 10–20 % identifiziert werden.

¹² Nettokaltmiete

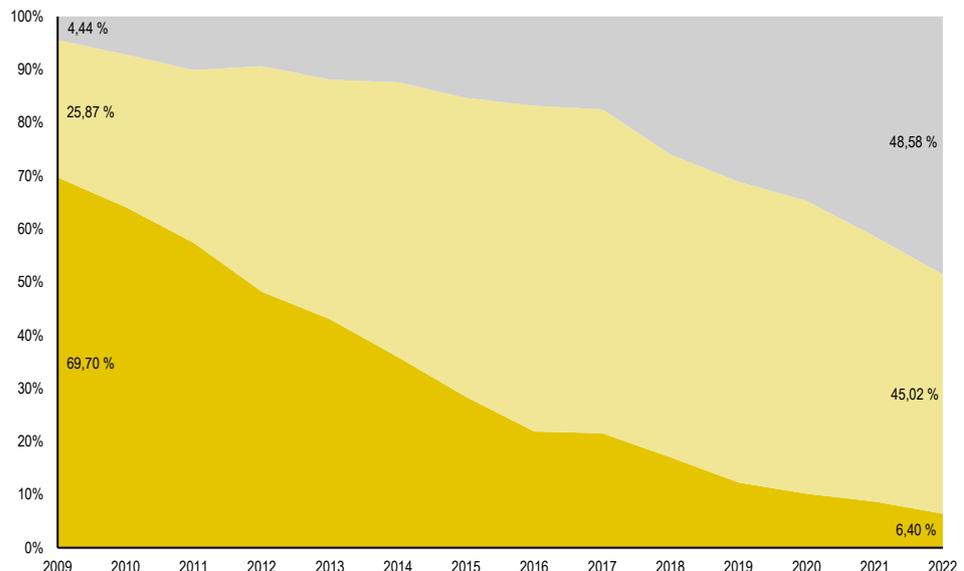
Insbesondere für Aachener*innen, die sich in der Familiengründungsphase befinden oder aus anderen persönlichen Gründen ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen, ist diese Entwicklung problematisch. Es ist anzunehmen, dass dann – wenn kein bezahlbares zentrumsnahes Wohnungsangebot mehr vorhanden ist – 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 40, S. 56

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 2009 mit 69,70 % 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 2022 gerade einmal 6,4 % des Mietwohnungsmarktes ausmachte. Etwas weniger als die Hälfte aller Angebote liegen bei 7 – 10 € je Quadratmeter Wohnfläche. Mittlerweile dominiert das Segment über 10 € und mehr je Quadratmeter mit 48,6 %-Anteil fast die Hälfte des Mietwohnungsmarktes in Aachen. 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. 34: 10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen

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

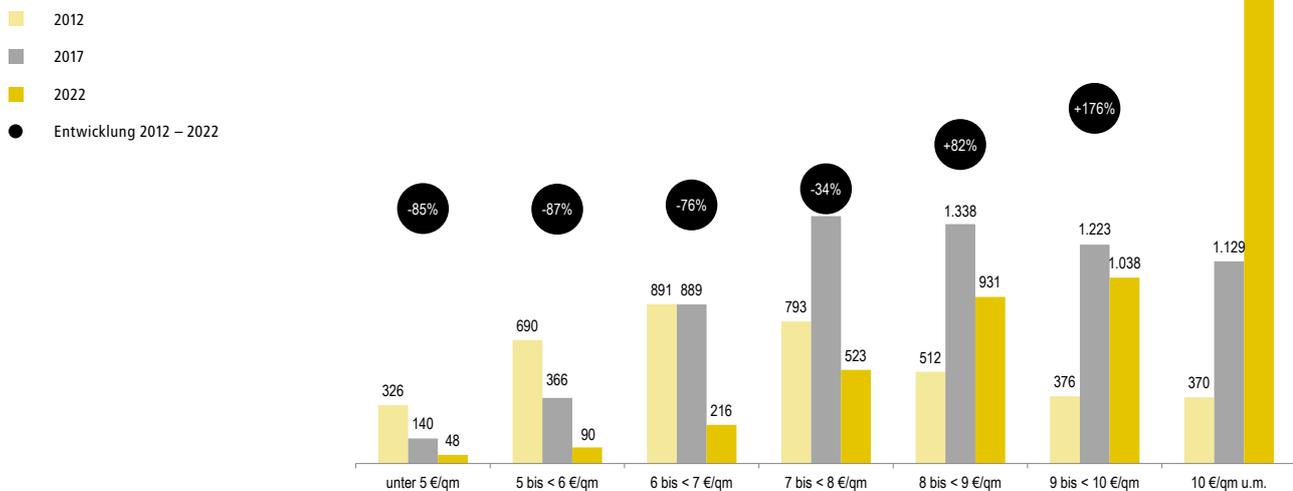


Ähnlich deutlich wird die Angebotsverschiebung in der nächsten Abbildung, die die prozentuale Darstellung der vorherigen Grafik in absoluten Zahlen und in feiner unterteilten Klassen wiedergibt. Der Wert im schwarzen Kreis gibt dabei die prozentuale Veränderung der Anzahl der Angebote innerhalb dieses 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 Einkommen müssen aufgrund des fehlenden Angebots bei Umzugswünschen länger in ihrer Wohnung verbleiben oder auf Wohnoptionen in anderen Kommunen zurückgreifen.

Abb. 35: Anzahl Mietangebote nach Preissegment



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

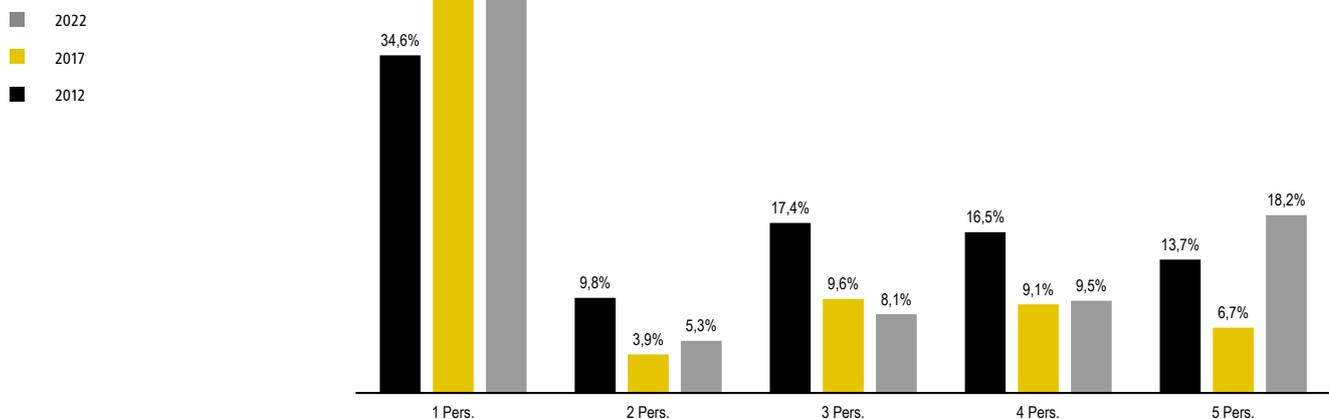
3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)

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). 2022 kommen

für Ein-Personen-Haushalte wieder 51,1 % der angebotenen Wohnungen als anererkennungsfähige Wohnoption in Frage und damit ein höherer Anteil als im Vorjahr (= 36,4 %). Zudem nahm der Anteil angemessener Wohnungen ab Haushalten mit 5 Personen deutlich von 3,7 % auf nun 18,2 % zu. Gleiches gilt für 2- und 3-Personenhaushalte. Insgesamt basiert die Entwicklung nicht auf einer Anspannung des Wohnungsmarktes (s.o.) sondern auf einer empirisch ermittelten Erhebung der Marktsituation und der Anpassung der Grenzwerte für Wohnungsmieten im Rahmen des schlüssigen Konzepts, welches im Auftrag der StädteRegion Aachen erstellt wird. Nach wie vor besteht bei Mehr-Personen-Haushalten eine starke Konkurrenz um die wenigen Wohnungsangebote für Transferleistungsempfänger*innen. 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. 36: Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltgröße



3.2.c.3 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. Die hier verwendeten Marktdaten bieten einen Überblick zur Verfügbarkeit und Preisstruktur von barrierefreien und -armen Mietwohnungen am Aachener Wohnungsmarkt.

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 6,1 % aller Mietangebote enthielten eine entsprechende Angabe. Auffallend ist die Diskrepanz zwischen angebotenen Neubau- und Bestandswohnungen. Der Anteil barrierefreier und -armer Bestandswohnungen liegt nur bei 5,3 %. Die wenigen Wohnungsangebote in Neubauobjekten (= 48) wiesen einen deutlich höheren Anteil von 44,4 % 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 12,49 €/m² abgerufen, bei solchen ohne dieses Merkmal waren es immer noch 12,00 €/m². Bestandswohnungen mit Kennzeichnung der Barrierefreiheit lagen mit 10,88 €/m² insgesamt um 1,10 €/m² über dem Quadratmeterpreis der nicht als barrierefrei gekennzeichneten Angebote.

Abb. 37: Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2022



3.3 Wohnungsleerstand

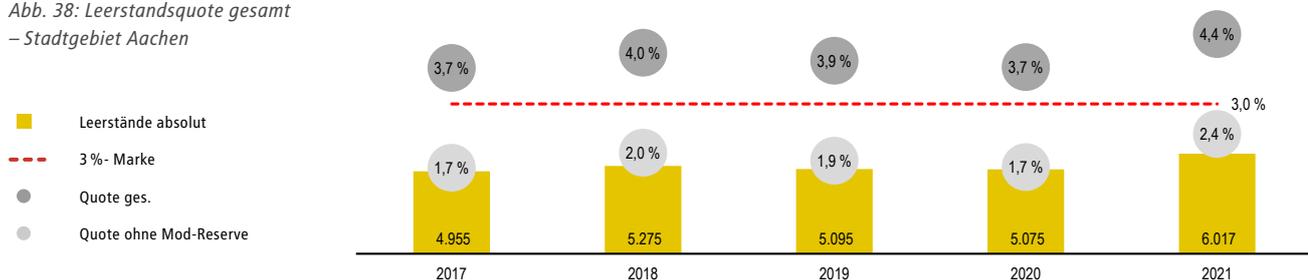
Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und/ oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge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

Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009 in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode in anony-

misierter 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 2017 bis 2021. Seit dem Bericht 2022 werden zusätzlich kleinräumige Leerstandszahlen auf Basis der 60 Aachener Lebensräume erhoben. Hierdurch lassen sich quartiersbezogen potentielle Hotspots von Leerständen auf dem gesamten Stadtgebiet identifizieren.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandsquote lag im Jahr 2021 bei 4,4 % (Vorjahr = 3,9 %). 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 2,4 % 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 6.017 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 adressiert wird. Der Anstieg um fast 1.000 Leerstände im Vergleich zum Jahr 2020 kann vor allem im Zusammenhang mit der zurückhaltenden Umzugstätigkeit und den fehlenden Präsenzveranstaltungen an den Aachenern Hochschulen im Zuge der Corona-Pandemie, die 2021 auf ihrem Höhepunkt war, interpretiert werden.

Abb. 38: 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 2021 jeweils über 200 Wohnungen von Leerstand betroffen: Roermonder Straße, Untere Jülicher Straße, Panneschopp und Haaren. 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. Aber auch in den westlich und südlich gelegenen

Lebensräumen waren 2021 entsprechende Leerstandszahlen zu beobachten (Vaalser Straße, Obere Jakobstraße/Hubertusstr., Bahnhof/Marschierort, Lütticher Straße, Burtscheid-Mitte). → Abbildung 41, S. 57

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 2021 nicht bewohnt waren. Hier fällt eine ähnliche Ausprägung der Leerstandskonzentration wie bei den zuvor aufgeführten absoluten Zahlen auf. Jedoch weisen insbesondere die Lebensräume der Innenstadt (Markt, Templergraben, Ponttor, Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße) einen sehr hohen prozentualen Leerstand von über 6 % auf. Darüber hinaus lassen sich noch 12 weitere Lebensräume mit erhöhten Wohnungsleerstandsquoten zwischen 5–6 % identifizieren. → Abbildung 42, S. 58

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 Innenstadtbereich festzustellen. Die Lebensräume Suermondtviertel/Gasborn und Markt weisen einen strukturellen Wohnungsleerstand von mehr als 4 % auf. Fast alle Lebensräume der östlichen Innenstadt weisen zudem immer noch eine Quote von 3–4 % strukturellem Leerstand auf. Im gesamten Aachener Süden stieg der Anteil von strukturellen Wohnungsleerständen im Vergleich zu 2020 deutlich. War dort bisher fast kein struktureller Wohnungsleerstand zu finden (< 1 %), lag die Quote ein Jahr später flächendeckend bei 2–3 %. Es ist zu vermuten, dass dieser Wohnstandort von den verringerten Umzugsaktivitäten während der Corona Pandemie verstärkt betroffen war. → Abbildung 43, S. 59

Welche konkreten und messbaren Auswirkungen die große Bereitschaft der Aachener Bevölkerung, im Zuge des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, hilfesuchende 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 Förder- und Beratungsangebote an die helfenden Haus- und Wohnungsbesitzer*innen unterstützend wirken und gleichzeitig gewünschte Entwicklungen im Wohnungsbestand anstoßen, die im Rahmen der ständigen Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen beraten und gemeinsam entwickelt werden könnten.

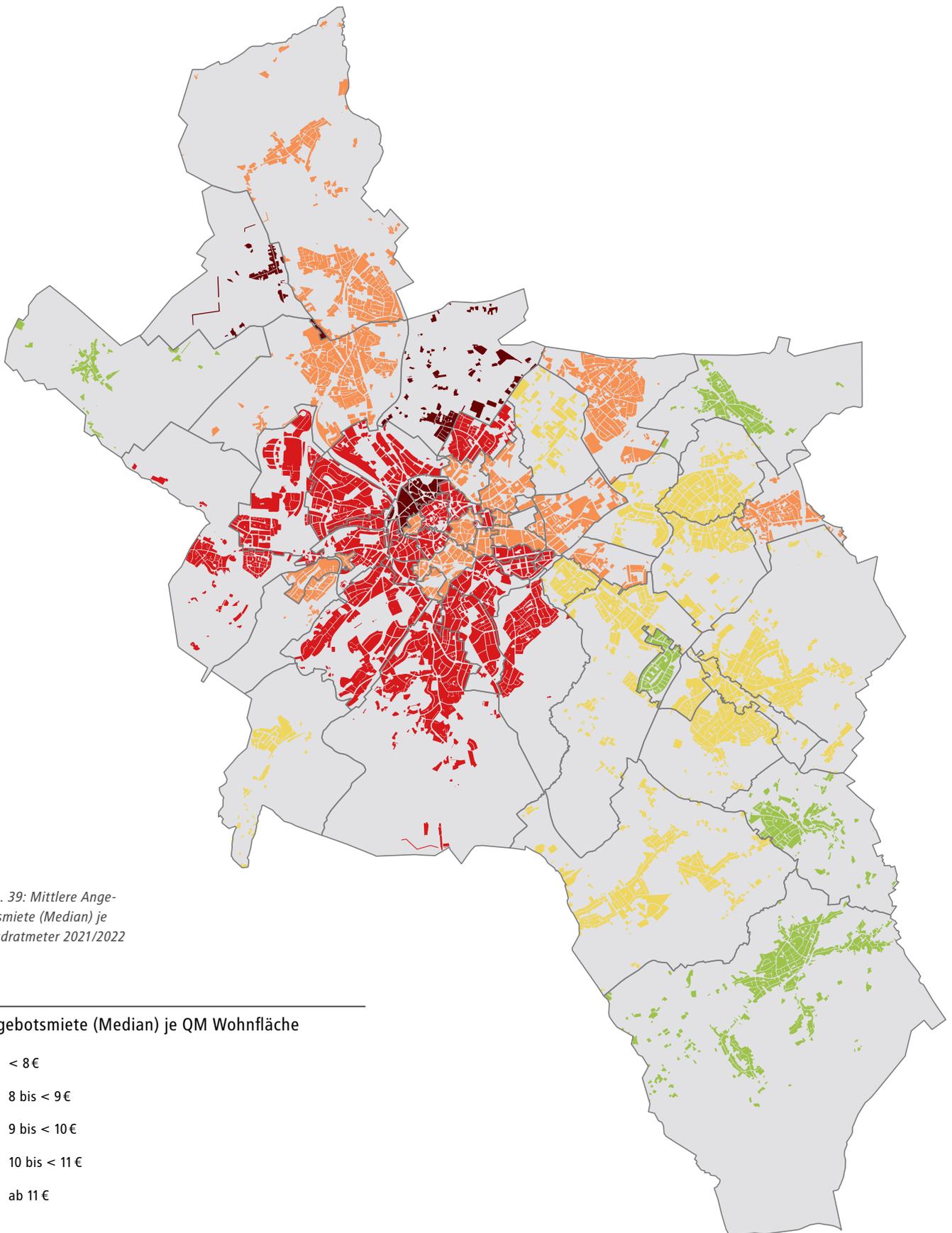
Zwischenfazit Wohnungsmarktentwicklung

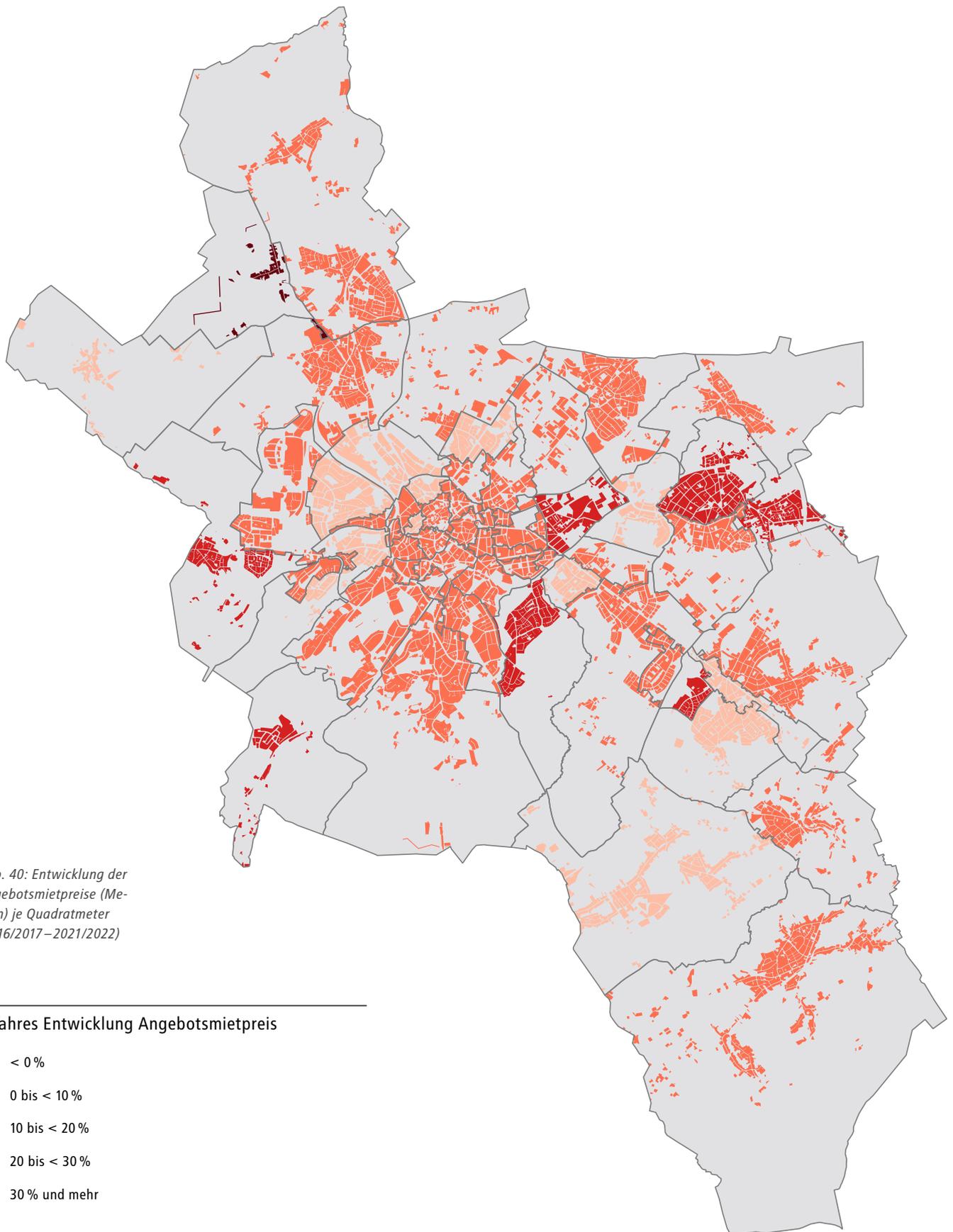
Wurden in den vergangenen Jahren vergleichsweise viele Wohnungen in Aachen errichtet, wird mit Blick auf die historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen, deren Ursachen umfassend in Kapitel 2 behandelt werden, die Wohnungsbautätigkeit in naher Zukunft deutlich zurückgehen. Gleichfalls unter Druck dürften 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.

Wohneigentum und Angebotsmieten steigen unvermindert weiter. Das Angebot an bezahlbaren Mietoptionen im unteren und mittleren Mietsegment verliert nach wie vor rasant an Bedeutung. Eine Entspannung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der rückläufigen Baugenehmigungszahlen, nicht in Sicht. 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.

Ein zentrales Thema der Zukunft wird auch das fehlende Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen in Aachen sein. Gerade einmal 6 % aller angebotenen Wohnungen in Aachen, waren im vergangenen Jahr entsprechend inseriert. Auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung Aachens droht mittelfristig ein erheblicher Mangel dieser Wohnoptionen für Seniorinnen/Senioren und bewegungseingeschränkte Personengruppen.

Die Analyse der Wohnungsleerstandszahlen aus dem Jahr 2021 zeigt einen signifikanten Anstieg von Leerständen an. Diese befinden sich aber immer noch auf einem insgesamt niedrigem Gesamtniveau. Die kleinräumige Betrachtung identifiziert vor allem innenstädtische Lebensräume, die von einem erhöhten, strukturellen Wohnungsleerstand betroffen sind. Zudem stieg entsprechender Leerstand auch in den südlich der Innenstadt gelegenen Teilräumen merkbar an. Vermutet wird, dass dieser Anstieg mit den ausbleibenden Zuzugszahlen Studierender in den Corona-Jahren zu tun hat. Inwiefern sich die Zahlen im Zuge der – auch privaten – Wohnraumversorgung Geflüchteter aus der Ukraine verändert haben, wird erst der nächste Wohnungsmarktbericht aufzeigen können.





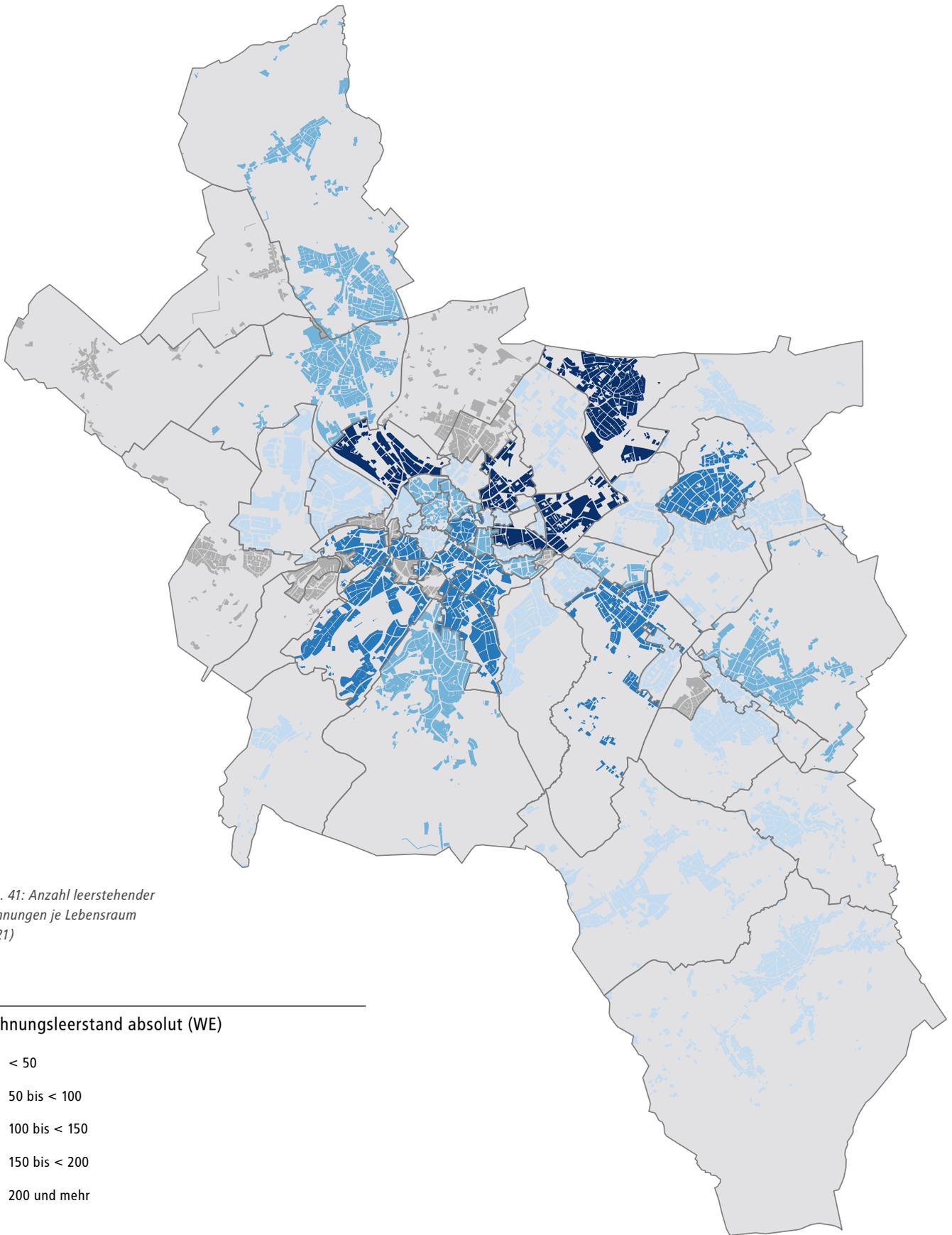
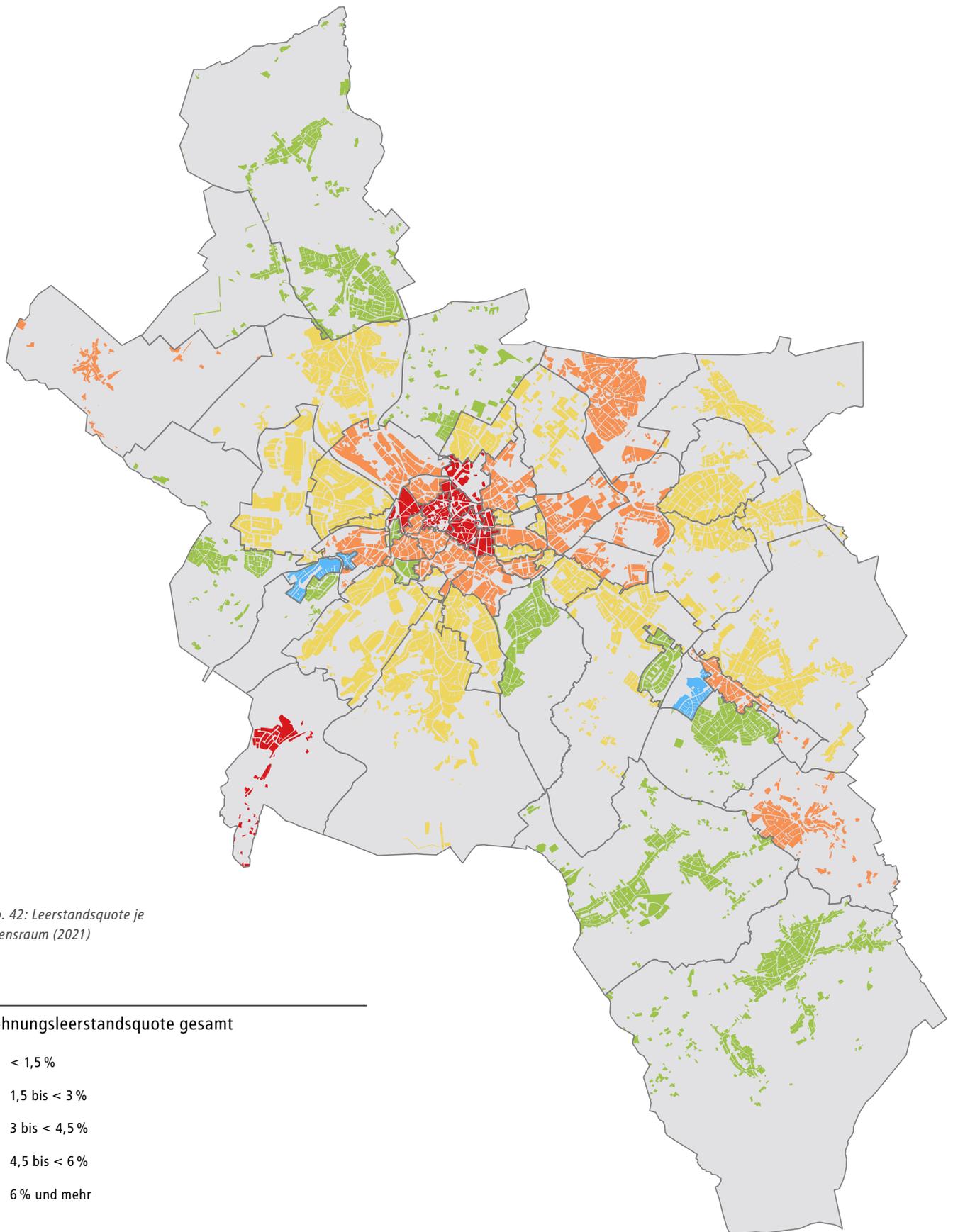
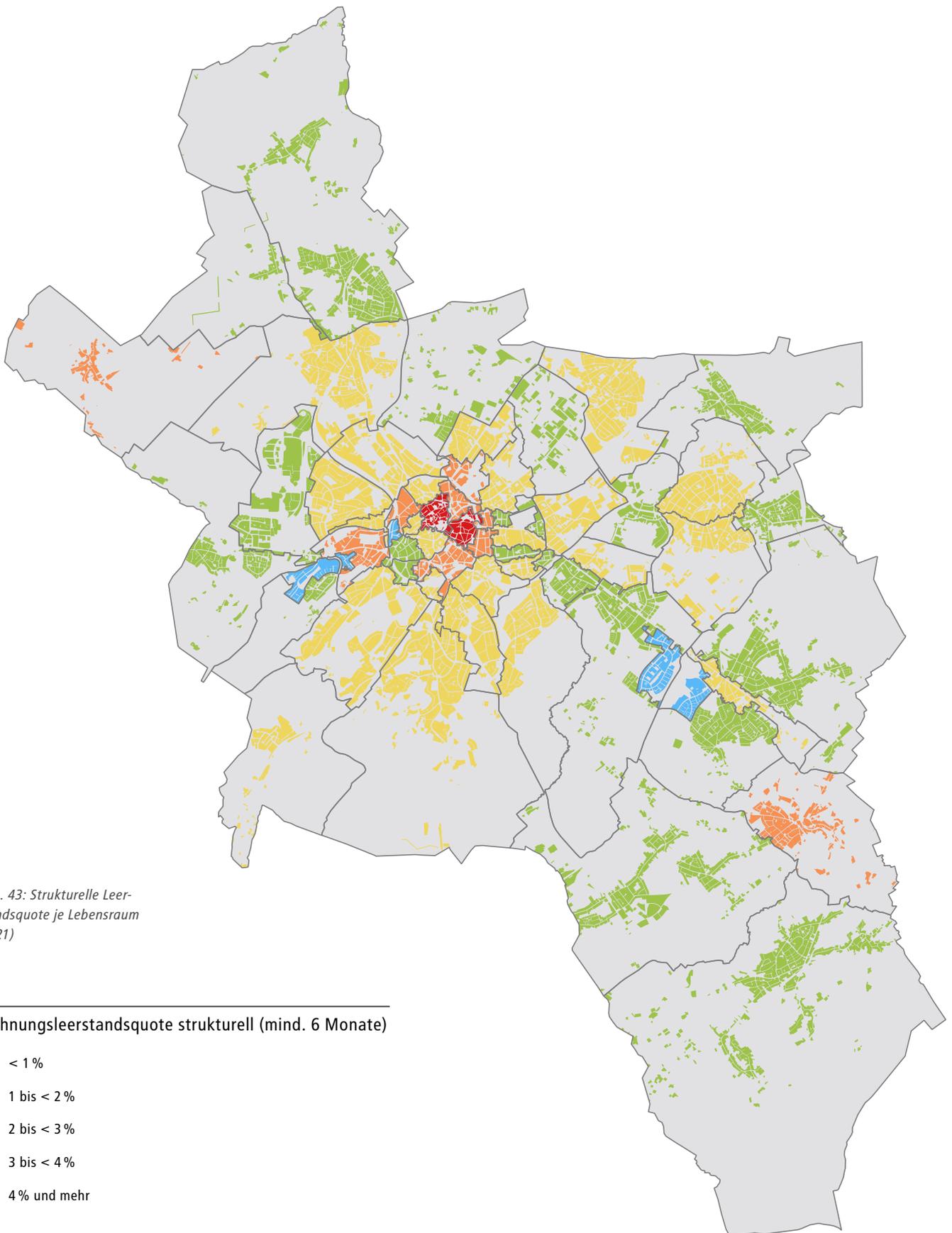


Abb. 41: Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2021)

Wohnungsl Leerstand absolut (WE)

- < 50
- 50 bis < 100
- 100 bis < 150
- 150 bis < 200
- 200 und mehr





4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

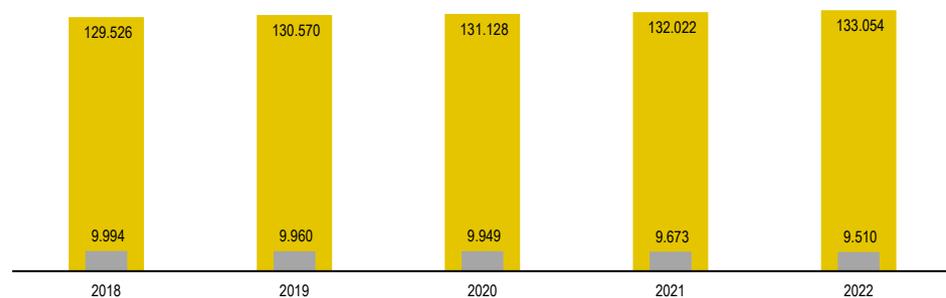
4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf fünf Schwerpunkte¹³ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2022 wurden mit einem bewilligten Fördervolumen von 1.125 Mio. € (2021 = 957,1 Mio. €, 2020 = 1.037 Mio. €, 2019 = 937,8 Mio. €) in ganz Nordrhein-Westfalen die Schaffung von 7.919 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2022 wurden insgesamt 9.510 öffentlich geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachen gezählt und damit 163 Wohneinheiten weniger als im Vorjahr. Insgesamt beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsmarktes am Gesamtwohnungsbestand nur noch 6,7 % (Vorjahr = 6,8 %). Für Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 8.680 Wohneinheiten zur Verfügung (entspricht einem Anteil von 91,3 % am Gesamtbestand geförderter Wohnungen). Auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 354 Wohneinheiten (3,7 %). Hinzu kommen noch 476 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (5,0 %).

Abb. 44: 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 10.488 Wohneinheiten mit einem Anteil von 7,8 % am Gesamtwohnungsbestand. Bis 2022 sank dieser Wert auf die oben genannten 9.510 Wohneinheiten ab, ein Anteil von nur noch 6,7 %, der keine Steuerungswirkung mehr auf die Stabilisierung des Preisniveaus hat, sondern eher die Mindestversorgung von

¹³ *Miete – Wohnungen, Wohnraum; Wohneigentum – Neubau/Ersterwerb/Bestandserwerb; Modernisierung; Quartier und regionale Kooperation; Wohnraum für Auszubildende und Studierende*

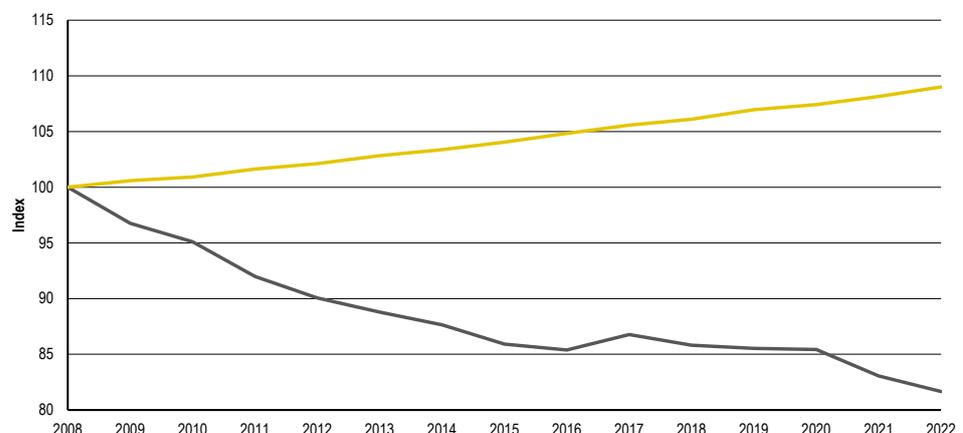
Transferleistungsempfänger*innen (vgl. Kap. 1.3.) auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten soll, doch selbst für diesen Bevölkerungsanteil rechnerisch nicht mehr bedarfsdeckend ist¹⁴. Dabei gehen Berechnungen¹⁵ davon aus, dass rund 50 % aller Haushalte in Aachen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (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 geförderter 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, sank dann ab 2020 auf nun etwa 82 % des Ausgangsbestandes. Der Boom des freifinanzierten Marktsegments hält hingegen weiter an, mittlerweile liegt dieses Segment bei etwa 9 % über dem Ausgangsniveau. Insbesondere mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen ab 2025 (vgl. folgendes Kapitel) sind weitere massive Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteur*innen notwendig, um das derzeitige Bestandsniveau stabilisieren zu können.

Abb. 45: Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008

— freifinanzierte Wohneinheiten
— geförderte Wohneinheiten



¹⁴ Den 9.510 WE im öffentlich geförderten Wohnraum standen 12.720 Bedarfsgemeinschaften, also Haushalte im SGB II-Bezug, gegenüber

¹⁵ basierend auf der Verteilung des Nettoäquivalenzeinkommens

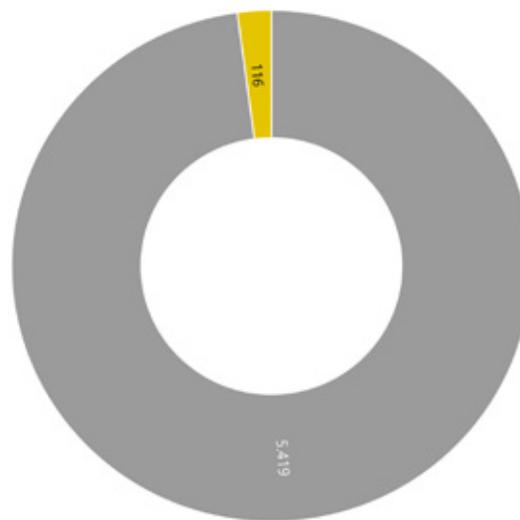
Für den letztjährigen Wohnungsmarktbericht 2022 wurde die Abfrage der Angebotsmietdaten beim Anbieter empirica um die Komponente der Wohnberechtigungsscheine erweitert. Alle auswertbaren Mietangebote im Jahr 2022 werden dahingehend gefiltert, ob zur Anmietung der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein benötigt 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 städtischen 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 116 der insgesamt 5.535 Mietangebote zur Vermietung mit einem WBS vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von gerade einmal 2,1 % am Gesamtangebot. Der Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunken (2,5 %).

Abb. 46: Wohnungsangebote mit und ohne Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2022)

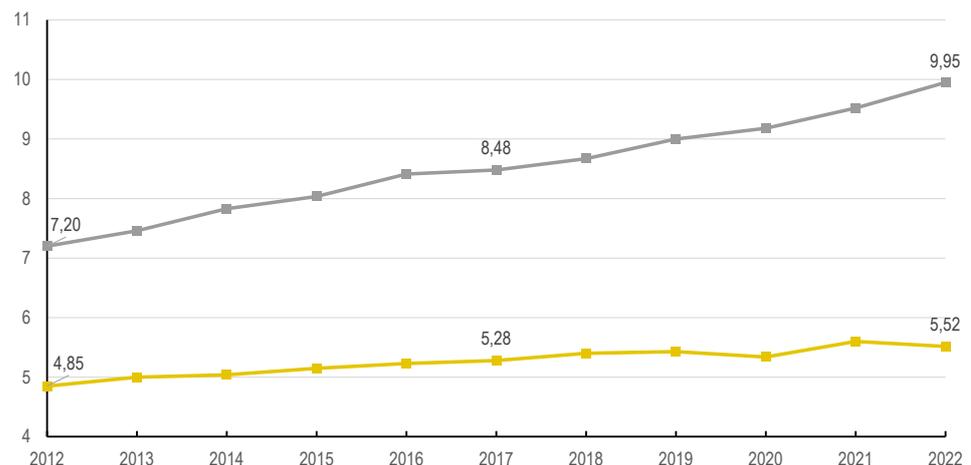
■ ohne WBS
■ mit WBS



Die nachfolgende Graphik verdeutlicht, wie wertvoll dieser Wohnungstyp aufgrund seines preislichen Charakters für die verlässliche Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist. So lag 2022 der mittlere Quadratmeterpreis der WBS-Wohnungen mit 5,52 €/m² fast 4,5 € unter dem der Wohnungsangebote ohne WBS Angabe, für die 9,95 €/m² fällig wurden. Zudem wird deutlich, dass die WBS-Wohnungen eine vergleichbar stabile Preisentwicklung durchlaufen und sich seit 2012 pro Quadratmeter lediglich um 13,8 % verteuert haben. Die freifinanzierten Wohnungen hingegen verteuerten sich im Vergleich dazu um mehr als das 2,5 fache um 38,2 %.

Abb. 47: Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²

■ ohne Angabe „WBS benötigt“
■ mit Angabe „WBS benötigt“



4.1.b Neubau geförderten Wohnraums

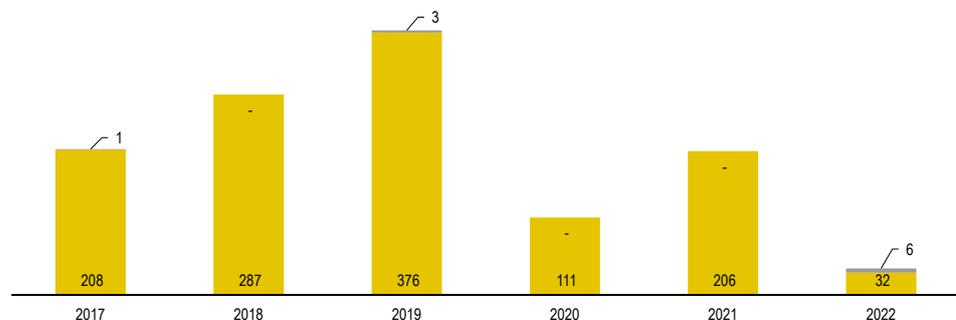
Die Wohnraumförderung des Landes NRW ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Im Hinblick auf den schwindenden Bestand geförderten Wohnraums der nächsten zehn Jahre, wird es für die Stadt Aachen immer schwieriger, diese soziale 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 2016–2021 kontinuierlich hoch im Bereich von 18–38 Millionen €/Jahr. Im Berichtsjahr 2022 brach das Fördergeschehen und die bewilligten Fördermittel massiv auf nur noch 12,0 Mio. € im Stadtgebiet Aachen ein. Maßgebliche Gründe hierfür sind zum einen die allgemeine Zurückhaltung auf dem Wohnungsbaumarkt im abgelaufenen Jahr, die durch die plötzliche Zinswende und den rasanten Anstieg der Baukosten verursacht wurde. Zum anderen sind hier auch aufschiebende Effekte zu beobachten. Das Land NRW hatte bereits früh angekündigt, die Förderkonditionen 2023 nochmals enorm zu verbessern, um den angesprochenen Bauhemmnissen entgegenzuwirken. Hierbei bestand für Antragsteller*innen auch die Möglichkeit, zwischen den Konditionen der Jahre 2022 und 2023 zu wählen, so dass viele Vorhaben nun erst auf Basis der Konditionen der Wohnraumlandesförderung NRW 2023 beantragt wurden.

Mit insgesamt 38 bewilligten Wohneinheiten wurde das Förderergebnis des Vorjahres (2021 = 206 WE) deutlich unterschritten. Geförderte Eigentumsmaßnahmen für selbstgenutzten Wohnraum, die in nordrhein-westfälischen Großstädten aufgrund der hohen Baulandpreise eine Nische sind, spielen in Aachen mit nur 10 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren keine Rolle mehr, erlebten mit insgesamt 6 WE in 2022 wieder ein wenig Aufwind.

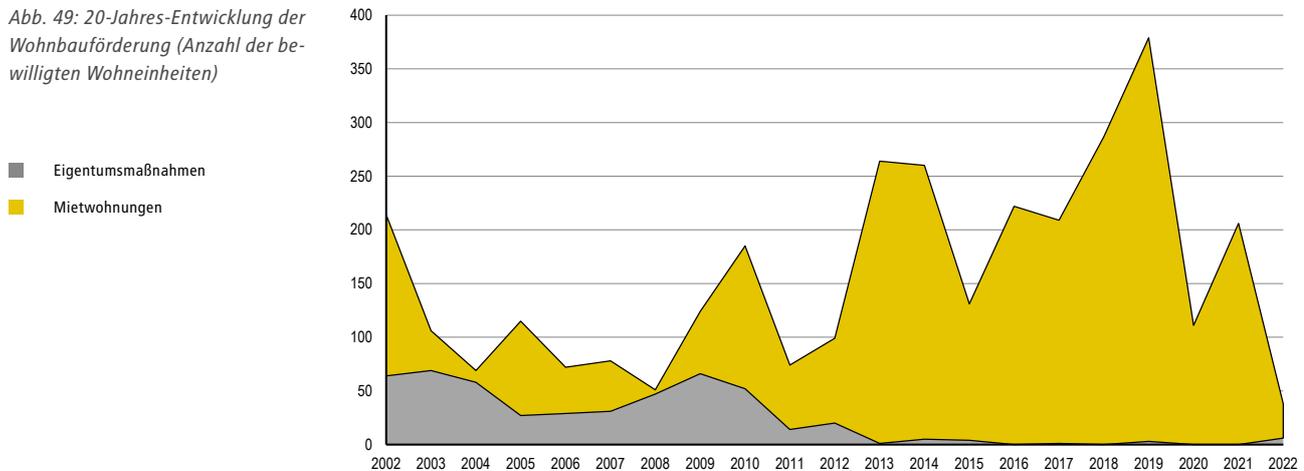
Abb. 48: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

■ 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 und den Absturz des Jahres 2022. Wie bereits angesprochen, kann man davon ausgehen, dass durch die erhebliche Attraktivierung der Förderkonditionen für das Jahr 2023 eine nachholende Entwicklung mit hohen Fördersummen zu erwarten ist.

Abb. 49: 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)



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 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.

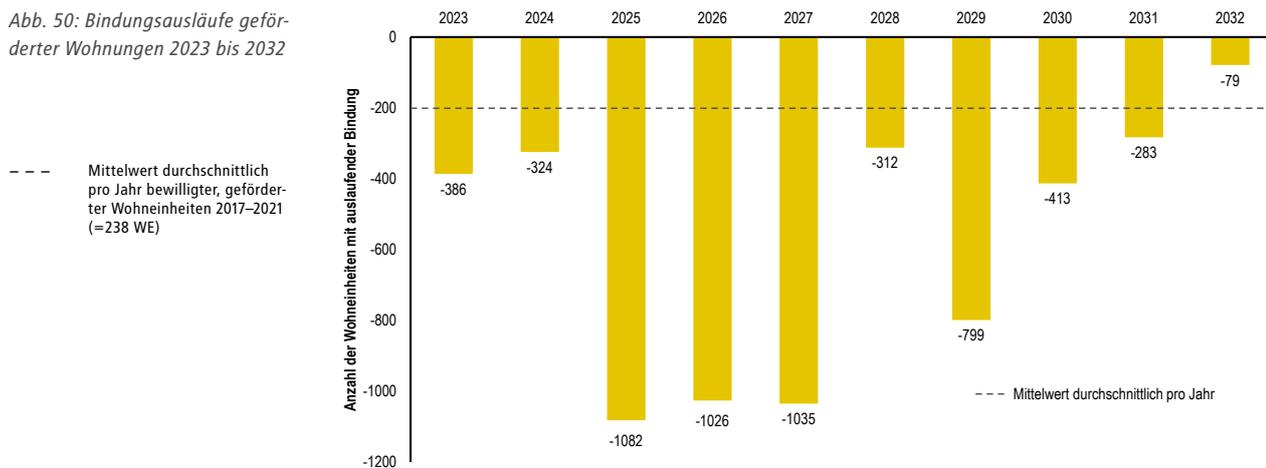
4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf

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 niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt bis 2022 (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 Förderrichtlinien 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 5.739 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 60,3 % des derzeitigen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende des Jahres 2032 nicht mehr öffentlich gefördert sein werden – eine erneut alarmierende Größe. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2032“ 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 (204 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.

Abb. 50: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2023 bis 2032



Selbst wenn das hohe Niveau der letzten Jahre bei bewilligten Förderungen für öffentlich geförderten Wohnraum (Durchschnitt 2018–2022: 204 WE jährlich) bis 2032 gehalten werden könnte, würden dennoch etwa 3.700 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten – Fall um 39 % auf ca. 5.810 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre nach aktuellem Stand für den Zeitraum bis 2032 ein Neubaufvolumen von ca. 575 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an geförderten Wohneinheiten zu halten.

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 Wohnungsbestandes¹⁶ durch weitere wirkungsvolle Instrumente zu ergänzen, um zusätzliche Anreize zur langfristigen Grundversorgung der Bevölkerung mit

¹⁶ Erhöhung des Quotenbeschlusses und „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ (vgl. Wohnungsmarktbericht 2019 – Kap. 6)

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.

In einer weiterführenden Analyse zur räumlichen Verteilung der Bindungsausläufe wird nachfolgend auf Lebensraumbene¹⁷ 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 9.510 öffentlich geförderten Wohnungen (Stichtag 31.12.2022). 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 (517 WE) und Untere Jülicher Straße (468 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) oder Burtscheid-Mitte (215 WE). → Abbildung 54, S. 73

Durch die Bindungsausläufe von 5.739 Wohneinheiten bis einschließlich 2032 werden 60,3 % 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 5.739 Wohneinheiten, die sicher bis 2032 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, die zudem auf Basis aktueller und attraktiver Förderkonditionen realisiert wurden. → Abbildung 55, S. 74

¹⁷ Lage und Auflistung aller 60 Lebensräume finden sich im Anhang.

Demgegenüber stehen nicht wenige Lebensräume, die von teils massiven Abgängen bezahlbarer Wohnoptionen im Betrachtungszeitraum betroffen sein werden. Hier stechen insbesondere die Lebensräume Kullen (875 WE), Driescher Hof (388

WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE), Eilendorf Nord (246 WE), Richterich (244 WE), Obere Jülicher Straße (214 WE) oder Lütticher Straße (209 WE) heraus.

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 875 Wohneinheiten nicht nur absolut die höchste Zahl an Bindungsausläufen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei gleichzeitig um mehr als 88,3 % 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 ersetzendes Neubauvolumen mobilisiert wird, nach 2032 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 Verluste¹⁸ im Bestand öffentlich geförderten Wohnraums werden die Lebensräume

- Driescher Hof (388 WE fallen aus Bindung, 50,5 % des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen),
- Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE, 93,1 %),
- Eilendorf Nord (246 WE, 77,4 %),
- Richterich (244 WE, 72,8 %),
- Obere Jülicher Straße (214 WE, 58,5 %),
- Lütticher Straße (209 WE, 63,5 %),
- Brander Feld (175 WE, 68,6 %),
- Panneschopp (170 WE, 56,7 %),
- Altforst (163 WE, 91,6 %),
- Obere Jakobstraße/Hubertusstraße (158 WE, 74,5 %),
- Haaren (150 WE, 63,6 %),
- Burtscheid (146 WE, 67,9 %),
- Vaalser Straße (141 WE, 68,1 %),
- Kronenberg/Rosfeld (120 WE, 81,6 %),
- Untere Jakobstraße (119 WE, 100 %),
- Walheim (104 WE, 56,2 %) und
- Verlautenheide (104 WE, 65,0 %) hinnehmen müssen.

¹⁸ 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 woh-

nungspolitisch 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 56, S. 75

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 bündelt¹⁹.

Bisher hat Stadt Aachen lediglich im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne ein Eingriffsrecht zur Festsetzung einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen – im aktuell gültigen Quotenbeschluss sind 40 % festgesetzt²⁰. 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 (Baulandmobilisierungsgesetz²¹) 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 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.

¹⁹ Ausführliche Informationen unter www.aachen.de/hkwohnen

²⁰ Beschluss zur Vorlage – FB 56/0241/WP17: „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.

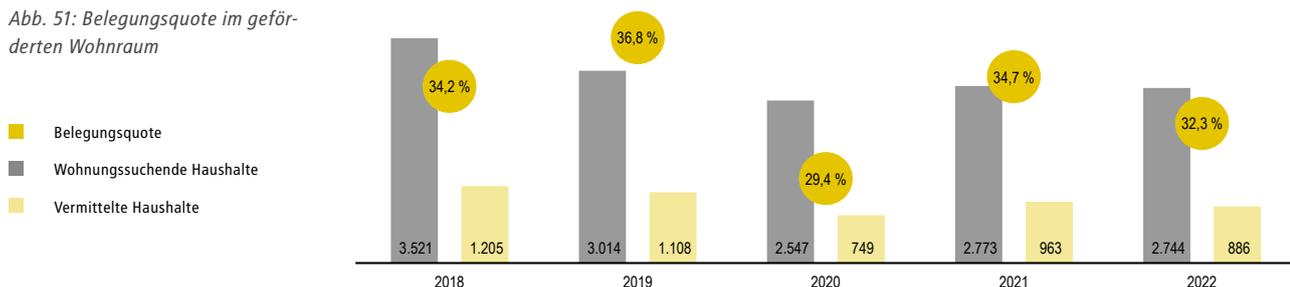
²¹ Gesetz zur Mobilisierung von Bauland. URL: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s1802.pdf

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 kann.²²

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 2022 lag die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte 2.744. Davon konnten 886 Haushalte in eine adäquate Wohnung im öffentlich geförderten Sektor vermittelt werden. Die Belegungsquote sank und liegt nun bei 32,3 % (Vorjahr = 34,7 %). Demnach sind im vergangenen Jahr mehr Haushalte auf Wohnungssuche im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt gegangen, gleichzeitig konnten hiervon etwas weniger als ein Drittel mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Unterdeckung von 1.858 Wohnungen (Vorjahr = 1.810 Wohnungen). Über 67 % der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte blieben unversorgt.

Abb. 51: Belegungsquote im geförderten Wohnraum



4.2.b Wohnungssuchende

Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag wie oben dargestellt bei 1.858. Dabei handelte es sich zum überwiegenden Anteil (1.616 HH., entspricht 87,0 % Anteil) um minderverdienende Haushalte. Nach wie vor bilden dort die 1-Personen-Haushalte mit 962 Personen eine der größten Gruppen, denen keine Wohnung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermittelt werden konnte. 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 311 Haushalten keine geeignete öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden konnte.

²² Insgesamt befinden sich 2.404 Wohnungen im städtischen Besitz. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche lag zum 31.12.2022 bei 5,70 €/m²

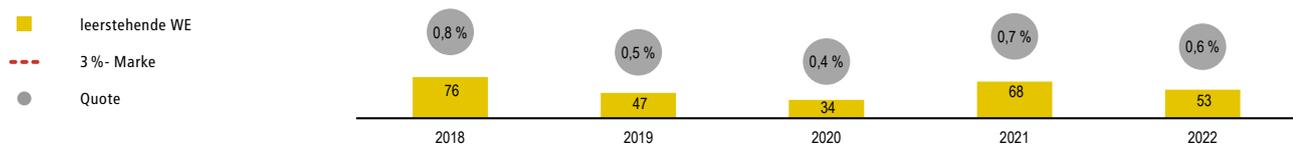
Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin sowie dem kaum noch vorhandenen Angebot von angemessenen Familienwohnungen für Menschen im Transferleistungsbezug (siehe Kapitel 3).

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 2022 lag die Leerstandsquote in Aachen dort zum zehnten 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. 52: Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2018–2022



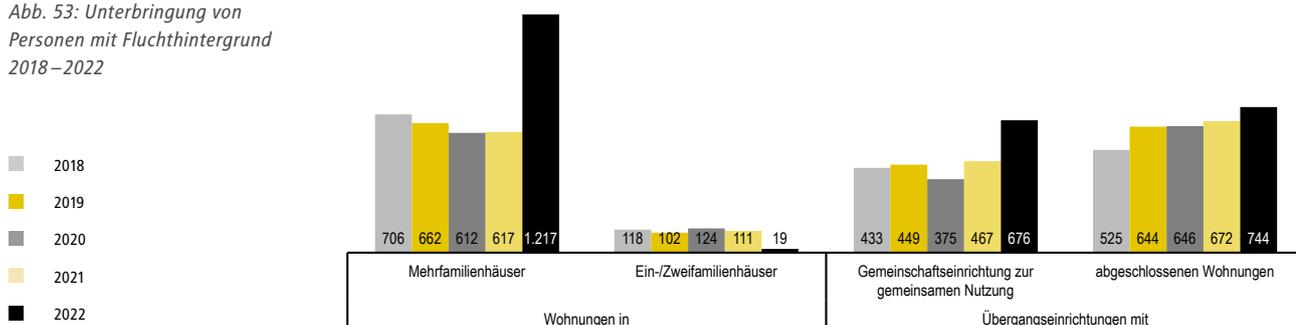
4.4 Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Zum Stichtag 31.12.2022 waren in der Stadt Aachen insgesamt 2.651 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen und Übergangseinrichtungen untergebracht (31.12.2018 = 1.782, 31.12.2019 = 1.857, 31.12.2020 = 1.757,

31.12.2021 = 1.867). 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 hatte sich von 2017–2021 stabilisiert. Durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine seit Beginn des russischen Angriffskriegs sind deutlich mehr Schutzsuchende in Aachen durch die Stadt unterzubringen.

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 Haushaltgröße 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 kurz 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.

Abb. 53: Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2018–2022



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.

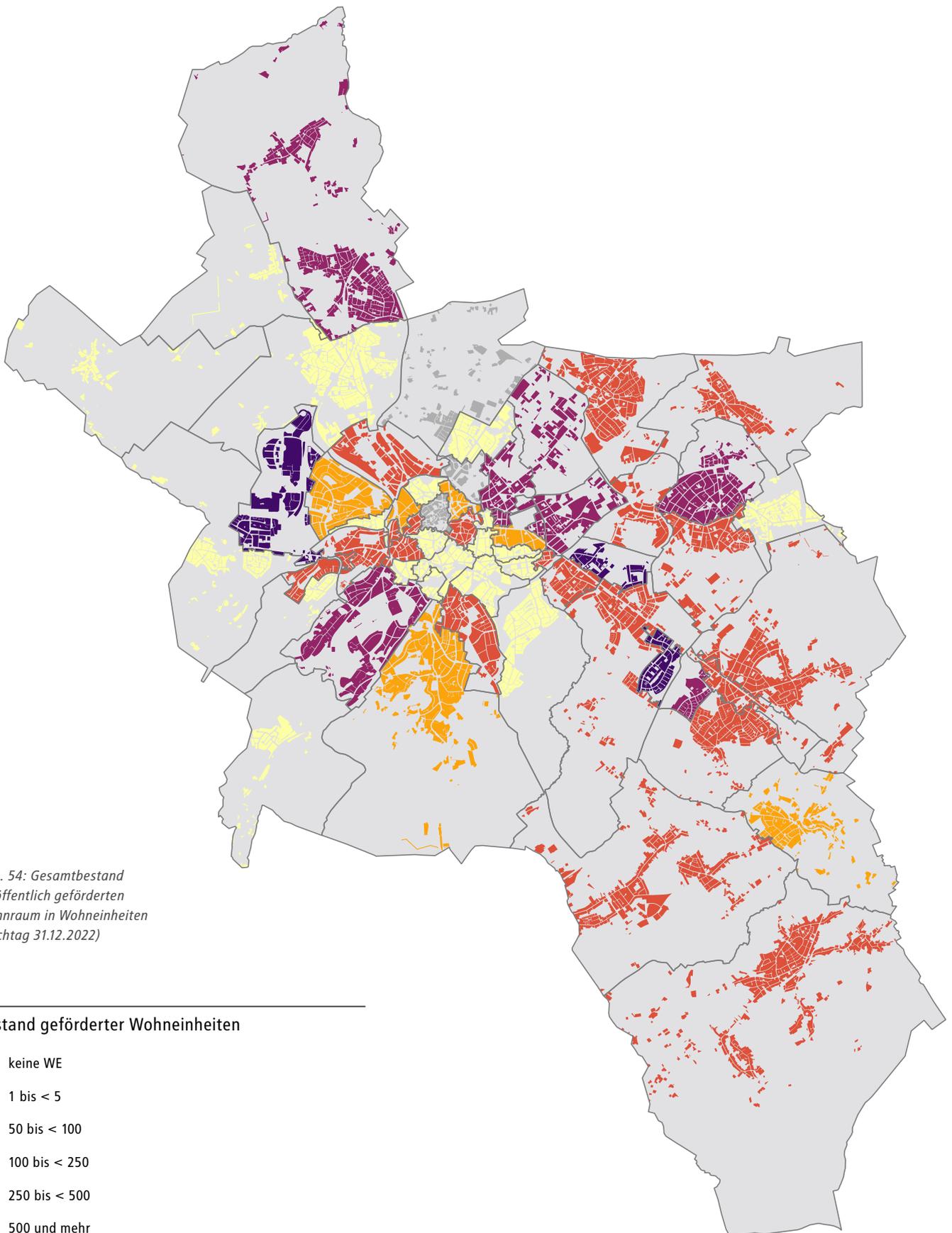
Für einige Familien erreichte der Sozialdienst, dass sie die von ihnen bewohnten Wohnungen, die zunächst seitens der Stadt Aachen nur temporär zur Unterbringung angemietet waren, mit einem eigenen Mietvertrag übernehmen konnten.

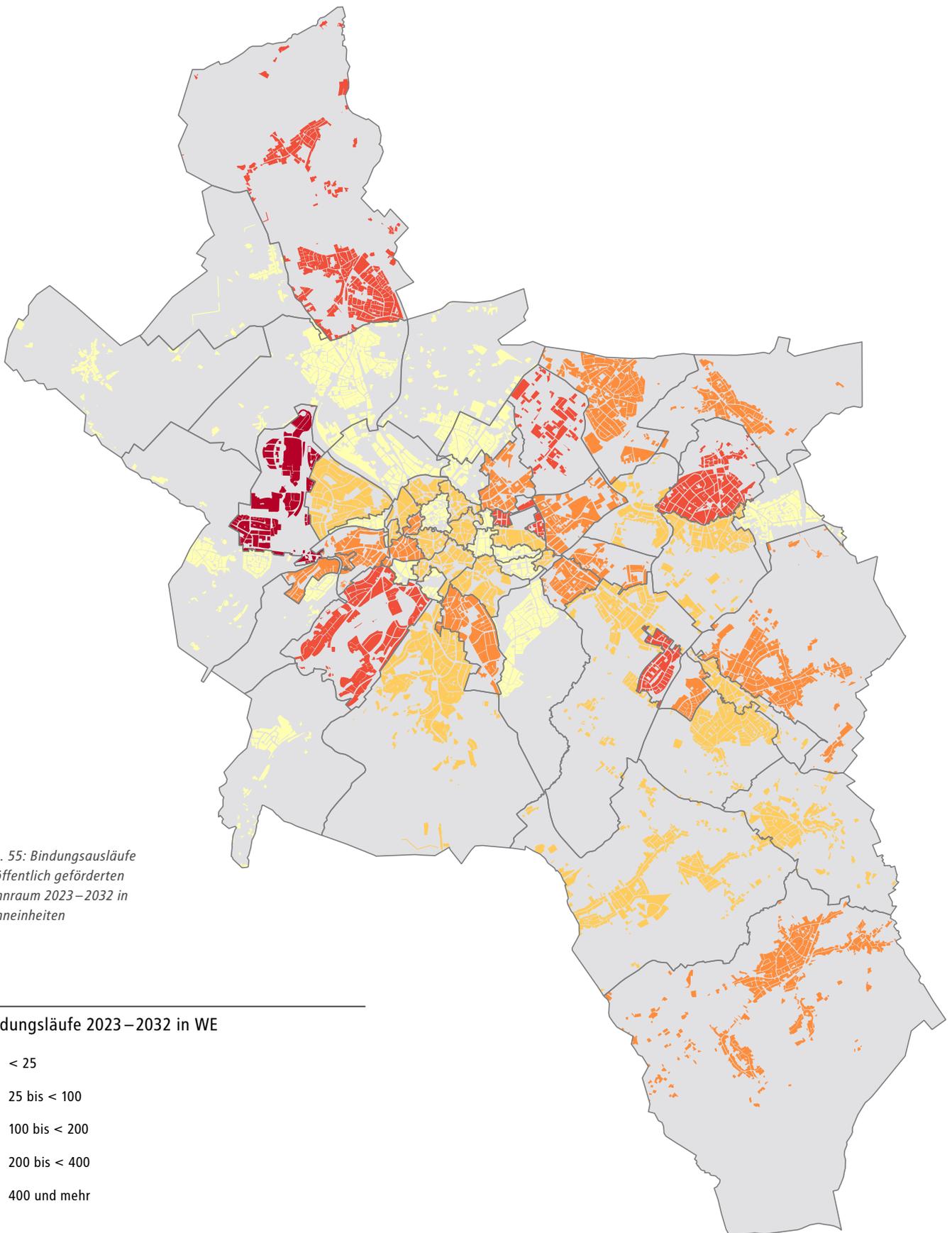
In den kommunalen Übergangseinrichtungen werden zudem wohnungslose Personen zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur vorübergehenden Unterbringung untergebracht. Zum Stichtag 31.12.2022 waren insgesamt 415 Personen ordnungsrechtlich untergebracht. Hinzu kommen noch vereinzelt Personen, die durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe untergebracht wurden. Der im Kapitel 6 des 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.

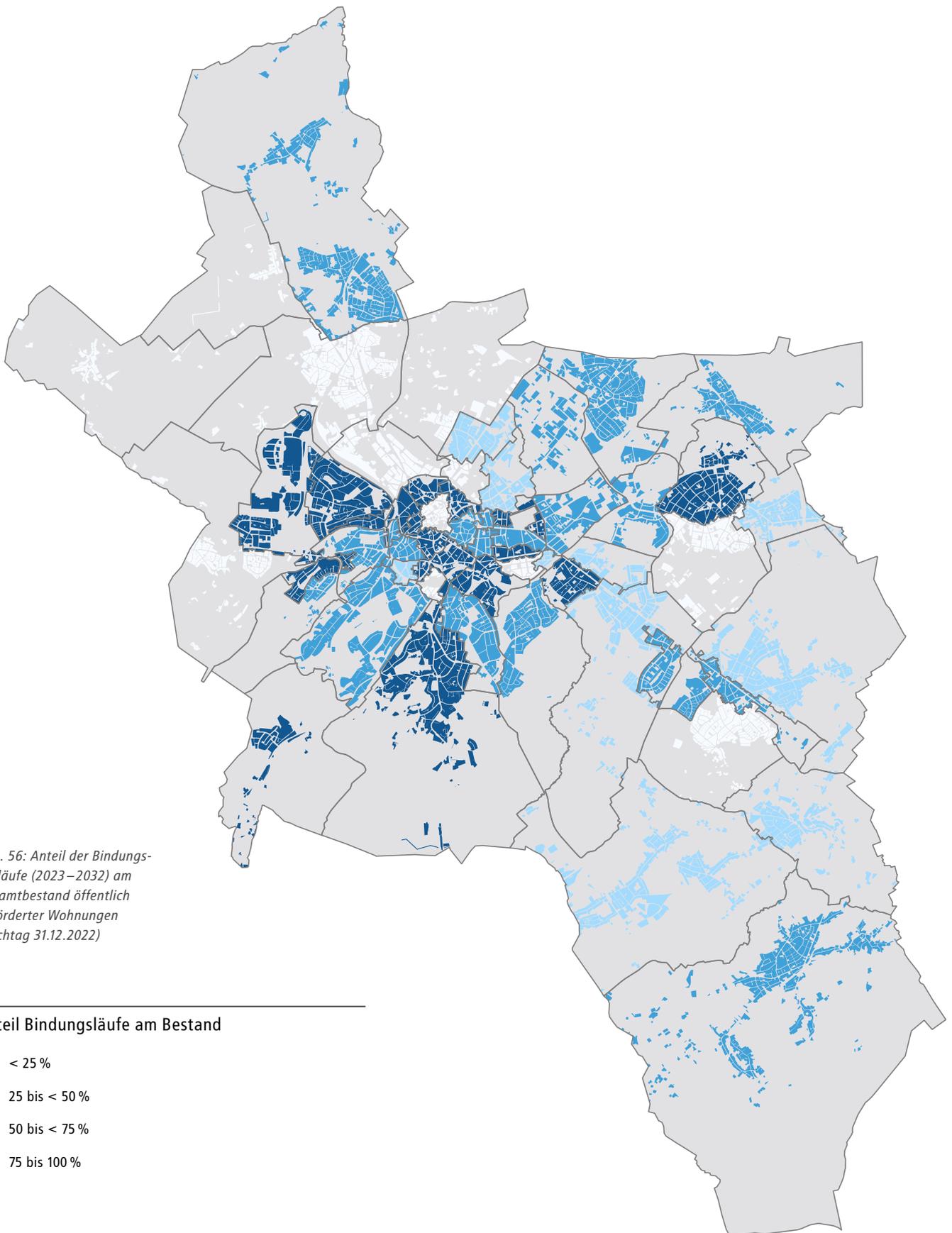
Zwischenfazit Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Sicherung und Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnraums stellt 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 Wohnungsmarktakteur*innen vor eine Mammutaufgabe. Der Einbruch der Förderzahlen im Jahr 2022 wird voraussichtlich durch die nachholend hohen Förderbewilligungen in 2023 kompensiert werden können. Nichtsdestotrotz steht dieses Wohnungsmarktsegment unter Druck – die hohen Förderzahlen der letzten Jahre würden immer noch nicht ausreichen, den Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen in den kommenden Jahren nur annähernd zu kompensieren.

Die aktuelle Dekade wird demnach entscheidend dafür sein, inwiefern der Bestand an Wohnungen die eine Mietpreis- und Belegungsbindung haben, noch einen relevanten Einfluss auf die soziale Wohnraumversorgung haben wird.







Die Aachener Quotenregelung wirkt erfolgreich zur Schaffung geförderten Wohnraums in Aachen

Der Quotenbeschluss – Ausgangslage und Regelung

Aus der in diesem Bericht vorgestellten Wohnungsmarktsituation wird ein kontinuierlicher, großer Bedarf an geförderten Wohnungen in Aachen klar ersichtlich. Aufgrund des Systems des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit zeitlich befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen gibt es geförderte Wohnungen immer nur „auf Zeit“. Es ist daher eine kommunale Daueraufgabe kontinuierlich einen neuen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen bzw. zu sichern. Hierfür stehen der Stadt Aachen verschiedene Instrumente zur Verfügung. Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen können z. B. durch Erhalt und Sanierung nach der sogenannten RL-Mod²³ neue Mietpreis- und Belegungsbindungen generiert werden. Daneben besteht auch die Option zum Ankauf und der Verlängerung von Bindungen, sofern die Rahmenbedingungen dies zulassen²⁴. Der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ist und bleibt die wichtigste Stellschraube zur Absicherung vorhandener Wohnraumbedarfe. Umso bedeutsamer ist es in Zeiten eines knappen verbleibenden Angebots an Bauland jegliche vorhandene Fläche im Sinne des Gemeinwohls zu entwickeln und bezahlbaren Wohnraum zu generieren. Zu diesem Zwecke wurde unter anderem das Instrument des „Quotenbeschlusses“ auf den Weg gebracht.

Der Quotenbeschluss in seiner aktuellen Fassung wurde am 19.06.2019 (Vorlage – FB 56/0241/WP17) vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Er basiert auf Beschlüssen aus den Jahren 2000 und 2014, die erstmals eine verpflichtende Vorgabe machten eine prozentuale Anzahl von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Flächen wohnbaulicher Entwicklungen zu errichten. Diese sogenannte „Quote“ lag ursprünglich bei 20 % und wurde später auf 30 % erhöht.

In 2018 erfolgte eine Evaluierung des damals gültigen Quotenbeschlusses. Es wurde festgestellt, dass durch die konsequente Umsetzung der Regelung die Schaffung von preiswertem Wohnraum erfolgreich realisiert werden konnte. Gleichzeitig wurde aber auch erkannt, dass die bestehende Quotenregelung aufgrund der hohen Bindungsausläufe mittelfristig nicht ausreicht, um diese zu kompensieren und eine ausreichende Quantität öffentlich geförderten Wohnraums sicherzustellen. In Folge dessen wurden die Quote auf mittlerweile 40 % (der Wohnfläche) für entsprechende Wohnbauvorhaben erhöht.

Der aktuelle Quotenbeschluss besagt nun, dass bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen künftiger vorhabenbezogener Bebauungspläne und Angebotsbebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB umgesetzt werden, der*die Vorhabenträger*in vertraglich zu verpflichten ist, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll grundsätzlich 40 % am geplanten Vorhaben betragen. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Sozial- und Wohnraumdaten, eine Reduzierung oder Erhöhung der Quote vorgeben oder Empfehlungen aussprechen. Solche abweichenden Regelungen sind dem Wohn- und Liegenschaftsaus-

²³ RL-Mod = Modernisierungsförderung des Landes NRW 2023

²⁴ Wohnraumförderbestimmungen der Landes NRW 2023 Nr.2.3.1.3 sowie die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen des Landes NRW 2023

schluss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Die im Quotenbeschluss getroffenen Regelungen gelten auch für Grundstücke, die seitens der Stadt im Erbbaurecht vergeben werden.

Bilanz des Quotenbeschlusses

Die Bilanz zeigt die Erfolge des wirkungsvollen Instrumentes auf: In dem Zeitraum von vier Jahren 2019–2022 wurden über den Quotenbeschluss 237 Wohneinheiten, in unterschiedlichem Wohnungsmix, nach städtischen Vorgaben in Form von öffentlich gefördertem Wohnraum erstellt (Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser) bzw. befinden sich in der Realisierung.

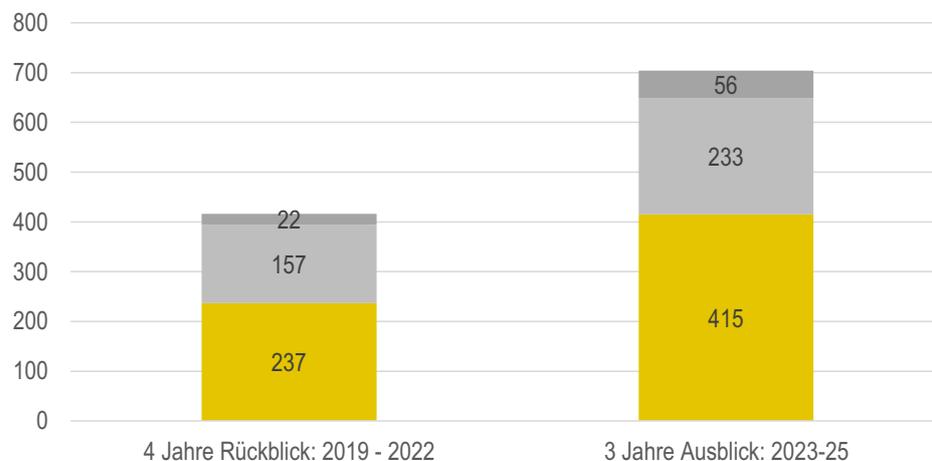
Die Umsetzungszahlen aus 2021/22 sind, aufgrund der Krisensituation im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine und den damit in Verbindung stehenden starken Kostensteigerungen bei Rohstoff- und Energiepreisen sowie Lieferengpässen bei Baumaterialien, geringer ausgefallen. Um die Herstellung bezahlbaren Wohnens unter diesen Rahmenbedingungen abzusichern, hat das Land NRW die Förderkonditionen für öffentlich geförderten Wohnraum im Jahr 2023 angepasst. Mit dem Einsetzen dieser neuen Förderkonditionen hat die Bereitschaft Investierender in Aachen zugenommen auch über die Quotenregelung hinaus gehende Anteile öffentlich geförderten Wohnraums umzusetzen. Dies lässt sich auch deutlich an den Zahlen der voraussichtlichen Bauvorhaben der nächsten Jahre ablesen. Hier sind bereits jetzt (Stand 09/2023) insgesamt 415 Wohneinheiten mit Quotenbeschluss im Planungsverfahren.

Da der Quotenbeschluss grundsätzlich eine Quotenerhöhung zulässt, nehmen Investierende die 40 % auch als Ausgangsbasis, um darauf basierend höhere Quotenanteile umzusetzen. Dies geschieht aus unterschiedlichen Gründen, z. B. aufgrund guter Förderkonditionen oder weil das System „geförderter Wohnungsbau“ bei den Investor*innen bekannt und im Umgang vertraut ist und in der Folge die Bereitschaft besteht, es bedarfsgerecht auf Flächen anzuwenden und (weiter) zu entwickeln. Ein weiterer wesentlicher Grund aus Sicht Investierender liegt auch in der hohen und beständigen Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum und damit der Marktgängigkeit dieses Wohnraumsegments. Insgesamt zeigt sich damit in der Investierendenlandschaft eine etablierte und verankerte Selbstverständlichkeit der Quotenregelung.

Durch den Quotenbeschluss der Stadt Aachen ist das Thema der öffentlichen Wohnraumförderung im Laufe der Jahre auch zunehmend mehr in das Bewusstsein von immer mehr Investierenden gerückt. Die Bereitschaft, auch außerhalb der Quotenregelung freiwillig oder kaufvertraglich vereinbarte zusätzliche Anteile öffentlich geförderten Wohnraums zu schaffen, ist derzeit hoch.

So kommen zu der oben beschriebenen Bilanz im rückblickenden Zeitraum von 2019–2022 noch zusätzliche 157 geförderte Wohneinheiten dazu, die kauf-/erbbaurechtlich vertraglich vereinbart wurden sowie 16 Wohneinheiten, die freiwillig abseits der Quotenregelung beantragt wurden. Ab 2023 sind weitere 233 Wohneinheiten nach kauf-/erbbaurechtlich vertraglichen Regelungen und weitere 56 freiwillig beantragt.

Abb. 57: Bilanz Aachener Quotenbeschluss und Ausblick – Anzahl geförderte Wohneinheiten



Akzeptanz und Wirksamkeit Quotenbeschluss

Die oben genannten Zahlen dokumentieren die Wirksamkeit des Quotenbeschlusses. Darüber hinaus hat die Eigenständigkeit und damit die Sichtbarkeit des Instrumentes weitere Vorteile.

Ein Quotenbeschluss existiert mittlerweile in vielen Städten von NRW (und bundesweit) und ist ein anerkanntes und verbreitetes Instrument. Es handelt sich um eine bewährte Form der Regelung zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums, so dass unter diesem Label auch interkommunale Vergleiche gut möglich sind, was das Instrument auch für die Wohnungswirtschaft transparent und nachvollziehbar macht. Mit einer Quote von 40 % ist die Quotenregelung der Stadt Aachen vergleichbar mit den Regularien in anderen Städten mit stark angespannten Wohnungsmärkten. Der Quotenbeschluss ist bei Investierenden in Aachen akzeptiert, was unter anderem auch an der Einfachheit, Klarheit und Bekanntheit des Instrumentes liegt. Die anwendungsorientierte Umsetzung funktioniert gut in Verzahnung von Beratungsleistung durch die Wohnraumförderberatung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration an der Schnittstelle zur Bewilligungsbehörde für öffentlich geförderter Wohnraum in Aachen (StädteRegion Aachen) und zur Stadtentwicklung der Stadt Aachen.

Für wohnbauliche Entwicklungen mangelt es in Aachen mittlerweile an einfach zu entwickelnden Außenflächen mit niedrigeren Bodenwerten. Die vorhandenen Entwicklungsflächen Aachens (v.a. Nachverdichtungsflächen) liegen oft in Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten, sind teilweise mit Altlasten versehen oder erfordern aufgrund von Lagen, Zuschnitten und Umfeld besondere (Planungs-)Leistungen seitens Investierender. Die notwendigen Anforderungen an Planungen aus den Wohnraumförderbestimmungen sind gleichzeitig bewährte Qualitäten des Städte- und Wohnungsbaus, so dass die Anwendung des geförderten Wohnungsbaus auch städtebauliche und architektonische Qualitäten sichert. So lassen sich die finanziellen Anreize der Wohnraumförderung durch Anwendung des Quotenbeschlusses mit der Entwicklung eines gelungenen, hochwertigen Wohnumfeldes verzahnen.

Fazit

Wie oben beschrieben, zeigen die Daten und Fakten rund um den Quotenbeschluss auf, dass dieses wohnungspolitische Instrument anwendungsorientiert und erfolgreich umgesetzt wird. Die kurzen und eingespielten Prozessabläufe zur Quotenumsetzung erlauben den Investierenden dabei die effektive und zügige Realisierung der öffentlich geförderten Wohneinheiten. Der Quotenbeschluss ist somit ein bewährtes und etabliertes eigenständiges Instrument zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum und ein Garant für eine sozialgerechte Bodennutzung. In der praktischen Umsetzung erlangte der Quotenbeschluss in der Aachener Investierendenlandschaft eine hohe Akzeptanz. Der Quotenbeschluss bettet sich ein in das Aktionsfeld zum bezahlbaren Wohnen im „Handlungskonzept Wohnen“ und ist im Verbund mit anderen Maßnahmen sowie den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

2022

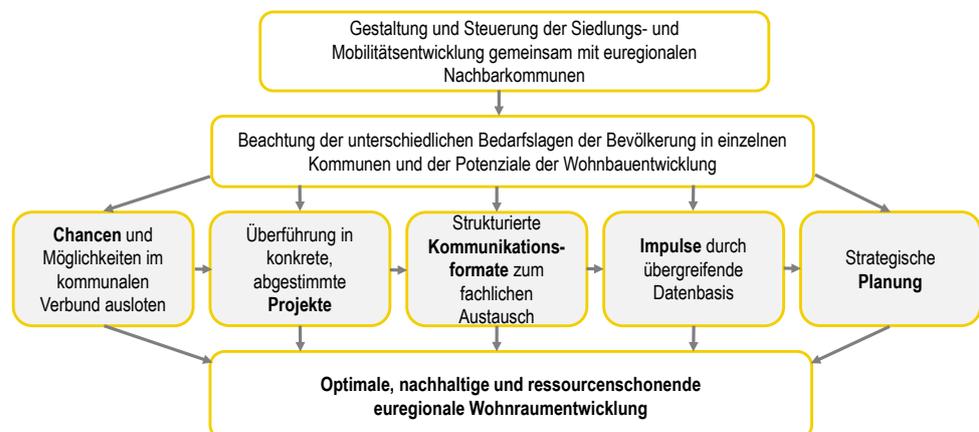


**Brand – Objekt der gewoge AG mit
24 geförderten Wohneinheiten**

5 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 enden. 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 einbeziehen. In der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen von 2020 – 2022 bildete die Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung²³ ein eigenes Aktionsfeld.

Abb. 58: Zielsetzungen der regionalen und euregionalen Wohnraumentwicklung



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. Im Oktober 2023 wurde dieses Format als gemeinsame Regionale/Euregionale Fachtagung „Wohnen“ von Stadt Aachen und StädteRegion Aachen fortgeführt. Dieser euregionale

²³ Vgl. Stadt Aachen (2022): Handlungskonzept Wohnen – Integrierte Wohnraumstrategie. Ab Seite 149

Wohnungsgipfel wird ein regelmäßiges Forum für strategische Überlegungen und Abstimmungen zur euregionalen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung schaffen. Ergänzt wird der Austausch durch themenspezifische Fachtagungen auf Arbeitsebene. Ziel ist es damit, eine neue verlässliche Austauschstruktur zu etablieren, um in gemeinsamer Abstimmung konkrete Wohnprojekte anzustoßen.

Darüber hinaus wurde die bisherige regionale Perspektive des Wohnungsmarktberichtes erweitert. Auf Basis der Daten des Grenzüberschreitenden Wohnmonitors Euregio Maas-Rhein²⁴, der im Dezember 2022 an den Start ging, werden weitergehende Analysen zu wohnungsmarktrelevanten Themen abgebildet. Derzeit beschränken sich die über alle drei Länder nutzbaren und vergleichbaren Daten vor allem auf demografische Indikatoren. Wohnungsmarktspezifische Daten wie Baustatistiken oder Wohnungsmarktstatistiken liegen häufig kleinräumig nur für ein oder zwei Länder vor und sind dann meist auch noch aufgrund der Methodik nicht miteinander zu vergleichen. Hier gibt es noch ein riesiges Potential, die gemeinsame und kooperative Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Dreiländereck zu verbessern. Im letztjährigen Bericht lag der Fokus auf städteregionalen Wohnungsmarktindikatoren wie z. B. Bauintensität, Einfamilienhausquote oder mittlerer Angebotsmietpreis je Quadratmeter. Diese liegen für den Betrachtungsraum Umlandkommunen Aachen nicht vollständig vor. Sollte sich die Datenlage bis zum nächsten Bericht auf euregionaler Ebene nicht bessern, wird dort wieder ein Teil nur auf städteregionaler Ebene bearbeitet. Die entsprechenden Daten werden im aktuellen Bericht nicht analysiert.

Der Betrachtungsraum umfasst den auf der untenstehenden Karte abgebildeten Bereich. Im weiteren Sinne handelt es sich um alle Kommunen der Städte-Region Aachen sowie die niederländischen und belgischen Umlandkommunen, die unmittelbar ans Aachener Stadtgebiet grenzen oder deren Gemeindegrenze unweit Aachens verortet ist.

5.1 Ausgewählte euregionale Indikatoren

Die umliegenden Kommunen Aachens unterscheiden sich aufgrund Lage und wirtschaftsstrukturellem Profil stark in ihrer Siedlungsstruktur. Deutlich wird das beim Blick auf die Bevölkerungsdichte, die in der folgenden Karte für alle Kommunen abgebildet wird. Aachen als Oberzentrum und die ehemals stark vom Bergbau geprägten Kommunen im Norden Aachens weisen eine hohe Bevölkerungsdichte von bis zu 2.046 Einwohner*innen je Quadratkilometer (Kerkrade) auf. Hingegen sind die westlich und südlich gelegenen Kommunen deutlich ländlich geprägt, liegen in den Ausläufern der Eifel und Ardennen und sind durchgehend mit unter 500 EW/km² dünn besiedelt. Die geringste Bevölkerungsdichte weist die Stadt Monschau mit 123 EW/km² auf. → Abbildung 59, S. 84.

Die Betrachtung der Bevölkerungsdichte über das gesamte Gemeindegebiet hinweg gibt lediglich Hinweise auf die tatsächliche Siedlungsstruktur. Um die räumliche Dichte der Siedlungen noch kleinräumiger darstellen zu können, besteht die Möglichkeit auf die europäischen Gitterzellendaten von Eurostat zurückzugreifen, die bspw. auch für ein 1 km-Raster Basisdaten zur Verfügung stellen. Die nachfolgende Karte bildet diese Daten entsprechend

²⁴ Weitere Informationen unter:
<https://regionaachen.de/wirtschaft-und-raum/raumentwicklung-und-infrastruktur/wohnmonitor-emr/>

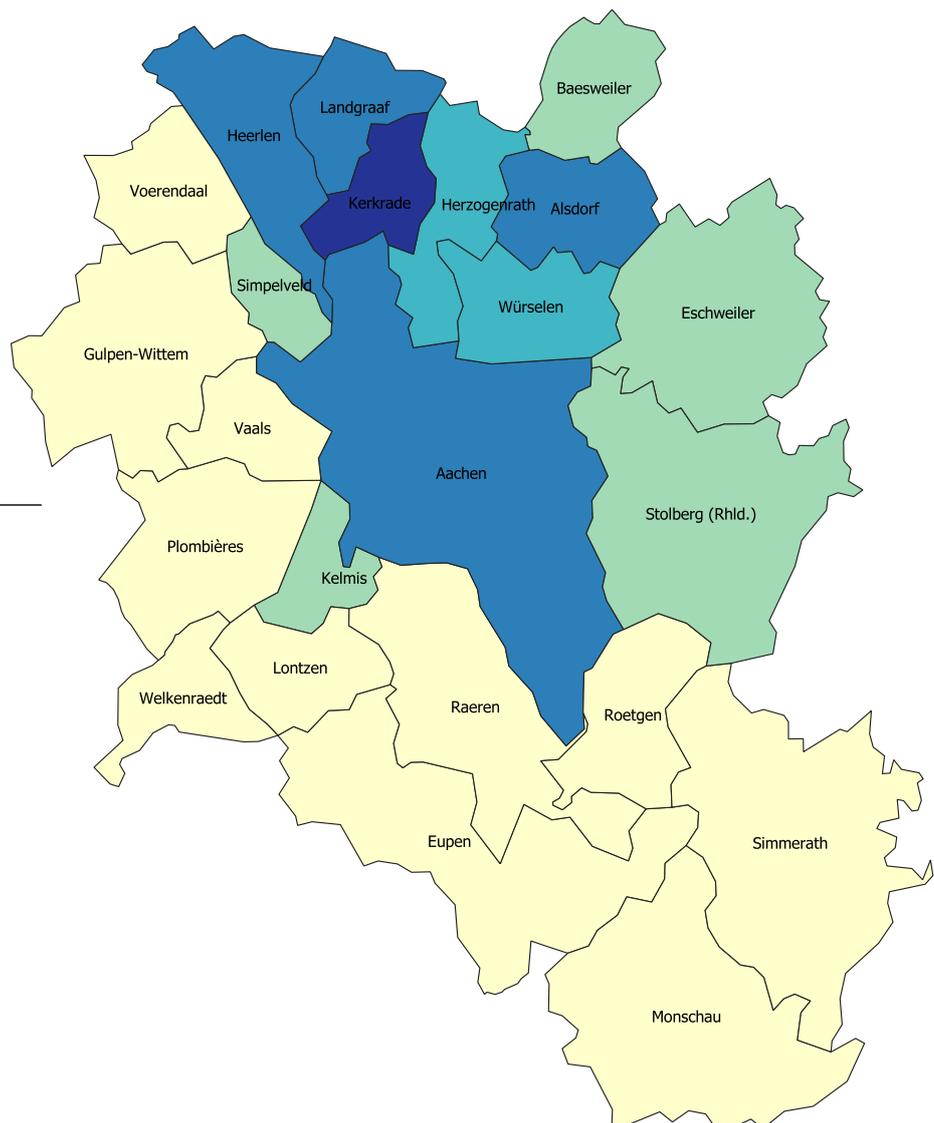
ab. Jedes Quadrat stellt exakt einen Quadratkilometer Fläche dar. Die Einfärbung gibt Aufschluss über die tatsächliche Bevölkerungszahl in diesem Gitter. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass die Bevölkerung Aachens vor allem in Aachen-Mitte konzentriert lebt. Hier sind 1 km-Raster mit Dichten von über 5.500 EW/km², in einzelnen Rastern auch fast 15.000 oder auch 12.000 EW/km² vorzufinden. Die in Aachen nordwestlich und vor allem südlich gelegenen Quartiere weisen demgegenüber eine sehr geringe Dichte von unter 500 EW/km² auf, sind in der Siedlungsstruktur also mit den Dichten der westlichen und südlichen, rural geprägten Umlandkommunen vergleichbar.

Auffallend sind auch in dieser Betrachtung die hohen Bevölkerungsdichten der nördlichen Umlandkommunen wie bspw. Kerkrade, Würselen oder Heerlen. Diese weisen grundsätzlich ein kleineres Gemeindegebiet auf. Und dieses ist dann, im Unterschied zu den meisten Kommunen des Betrachtungsraums, fast durchgängig dicht besiedelt.

Abb. 59: Bevölkerungsdichte (2022)

Bevölkerungsdichte in EW/km²

- unter 500
- 500 bis < 1.000
- 1.000 bis < 1.500
- 1.500 bis < 2.000
- 2.000 und mehr

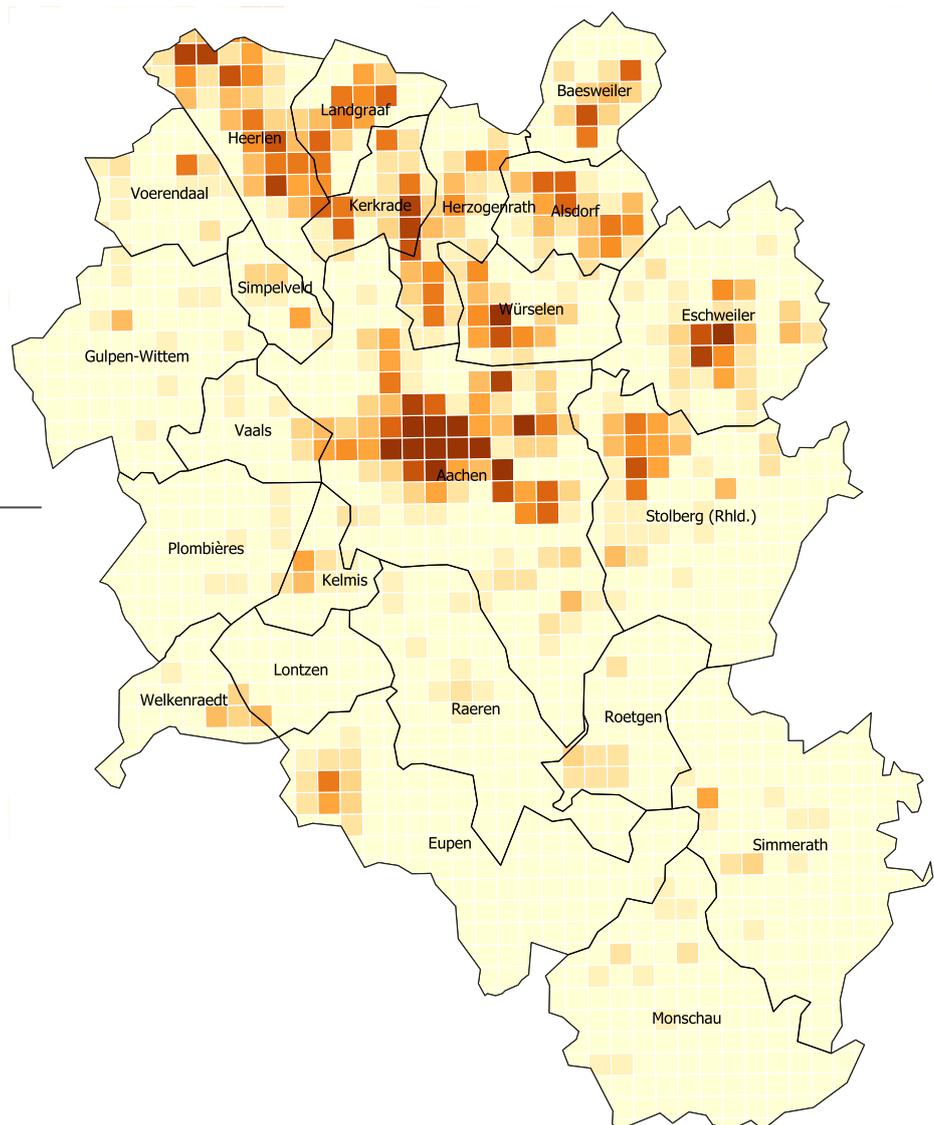


Ganz anders gestaltet sich das in den westlichen und südlichen Gemeinden. Hier sticht Eupen heraus, wo sich die Bevölkerung mit bis zu 3.000 EW/km² in der Innenstadt konzentriert. Ansonsten erstreckt sich das große Gemeindegebiet weitestgehend über Landwirtschafts-, Forst- oder sonstige Naturraumflächen wie dem Hohen Venn, die nur sehr dünn oder gar nicht besiedelt sind. → Abbildung 60, S. 85.

Um die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre von 2011 – 2021 auf kleinräumiger Ebene darstellen zu können, kann zusätzlich auf die Gitterdaten des Jahres 2011 zurückgegriffen werden, da die Gitter in der räumlichen Zuordnung einem festen System folgen und sich nicht verändern. In der nachfolgenden Karte wurden beide Datensätze verarbeitet, um die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung für jedes einzelne Gitter darstellen zu können. Alle grünlich und gelblich gefärbten Raster weisen auf eine fast konstante Bevölkerungszahl hin. Die ins bläuliche und blaue changierende Gitter

Abb. 60: Einwohner*innenanzahl je 1 km² (2021)

Einwohner*innen (1km-Grid)

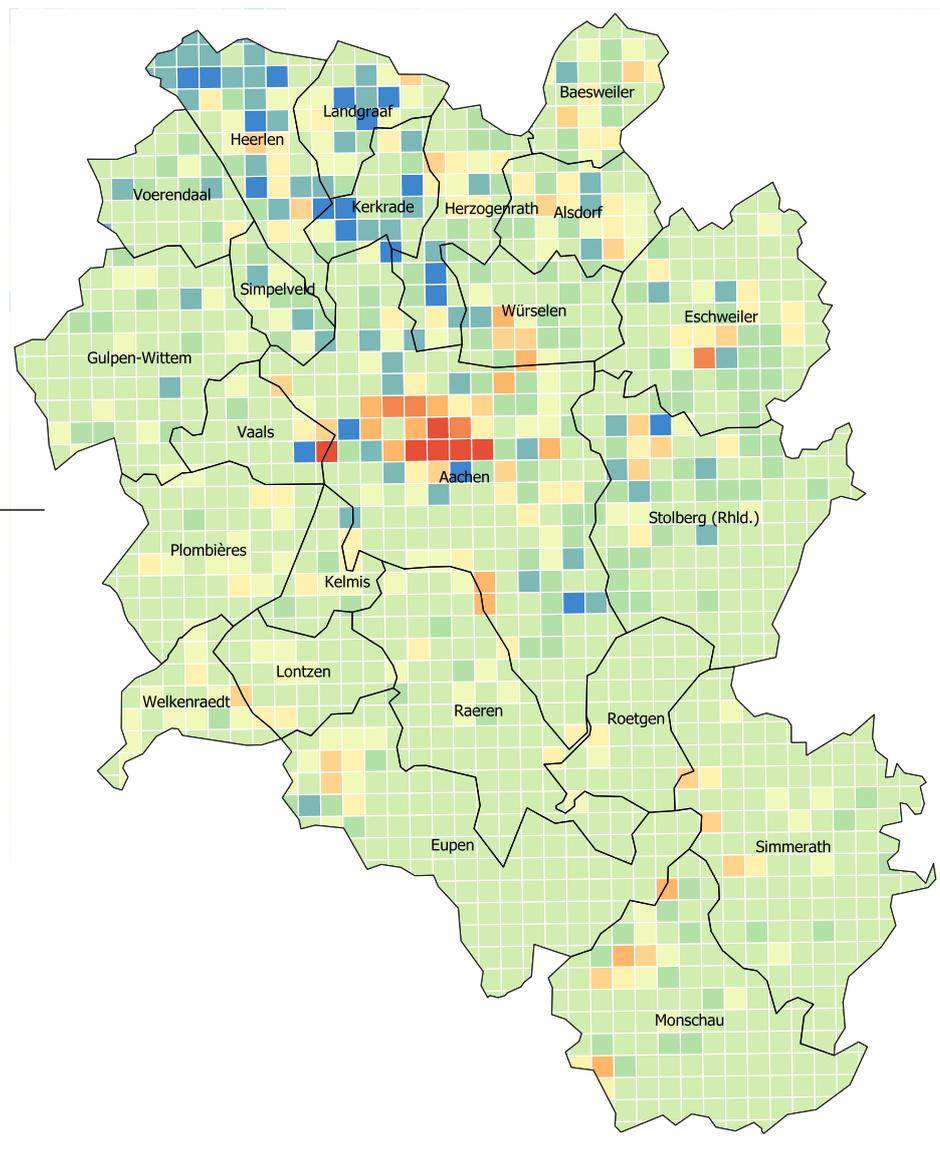
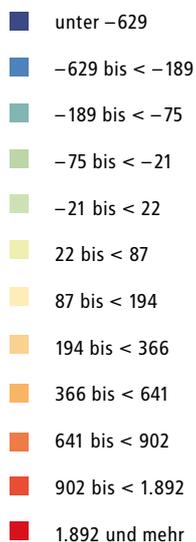


weisen auf Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesse in den Teilgebieten der jeweiligen Kommunen hin. Hier stehen die niederländischen Kommunen Südlimburgs besonders hervor, die flächendeckend mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen haben.

Ebenfalls auffallend ist die Agglomeration von roten Flächen in Aachen-Mitte. Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, bildet sich insbesondere im Zentrum Aachens das Bevölkerungswachstum des Hochschul- und Campusbooms ab. Hier gibt es 1 km-Gitter mit einem Wachstum von 1.000 Einwohner*innen oder teils noch mehr als 2011. Die wenigen blauen Quadrate in Aachen sind zumeist in Quartieren mit überwiegend älterer Einfamilienhausstruktur anzutreffen, in denen aufgrund des Auszugs der nun erwachsenen Kinder üblicherweise irgendwann im Lebenszyklus solch einer Siedlung demographisch bedingte Schrumpfungsprozesse einsetzen.

Abb. 61: Bevölkerungsentwicklung 2011–2021 je 1 km²

Bevölkerungsentwicklung 2011–2021



Leicht Zuwächse hatten auch die Eifel- und Ardennenkommunen zu verzeichnen, die vor allem von einer erhöhten Bautätigkeit von Einfamilienhäusern und der nach außen drängenden Nachfrage aus dem teuren Oberzentrum Aachen profitieren konnten. Ähnliches gilt auch für die deutschen Nordkreiskommunen und Eschweiler wie auch Stolberg. Allerdings sind dort auch kleinräumig deutliche Schrumpfungsprozesse zu beobachten. → Abbildung 61, S. 86.

In den nachfolgenden drei Karten wird die spezifische Altersstruktur der Kommunen im Betrachtungsraum nach unterschiedlichen Altersgruppen und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Die erste Karte verdeutlicht die Bedeutung Aachens als Hochschulstandort. Die Altersgruppe der 20 bis 29-Jährigen macht hier einen Anteil von 23,5 % aus. Dieser Wert ragt heraus. Die nächsthöchsten Anteile dieser Altersgruppe finden sich in Eupen (12,6 %) und Vaals (12,3 %), das durch die räumliche Nähe zum Campus Melaten und der

Abb. 62: Anteil 20–29-Jährige an Gesamtbevölkerung

Anteil der 20–29-Jährigen

- < 10 %
- 10 bis < 15 %
- 15 bis < 20 %
- 20 % und mehr



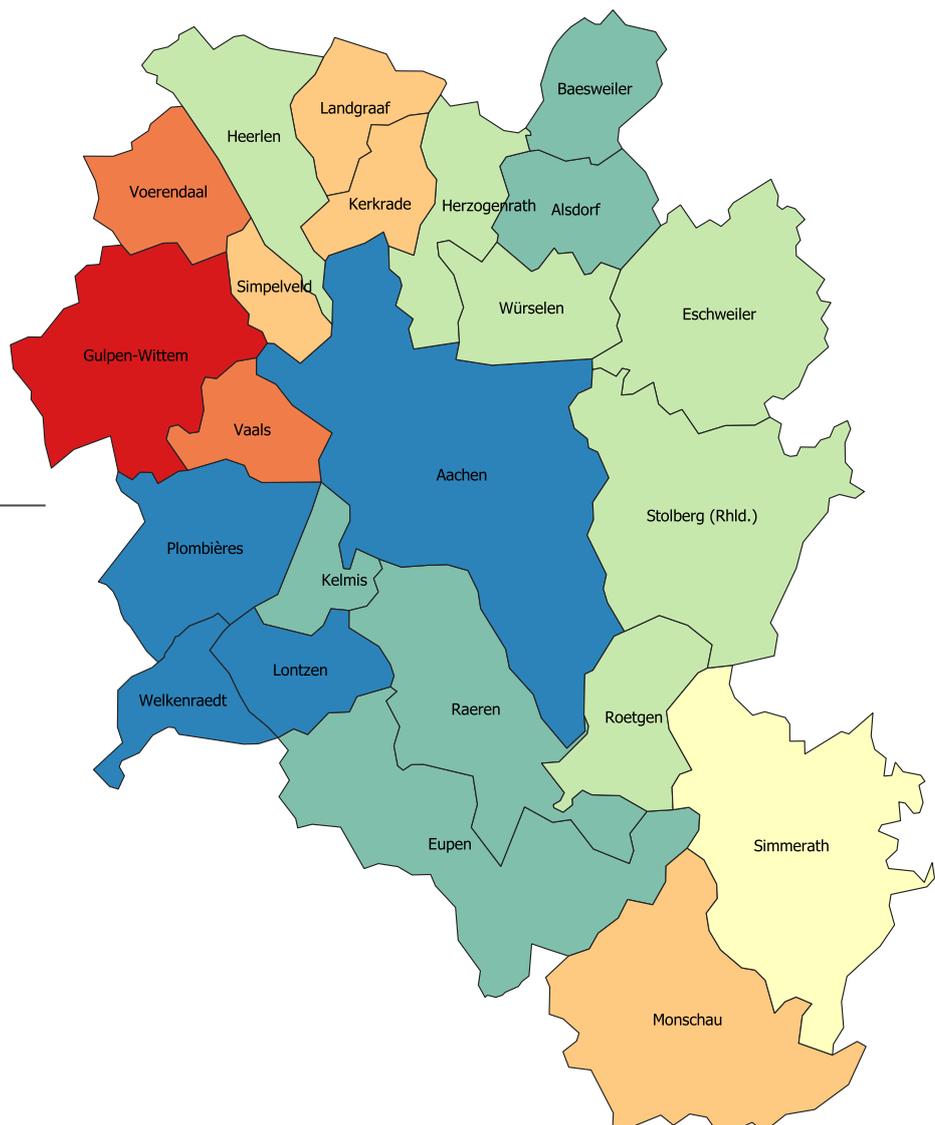
Uniklinik der RWTH Aachen geprägt wird und durch die beiden Studierendenwohnkomplexe Katzensprung I und II ein attraktiver Wohnstandort für Studierende aus Aachen geworden ist.

Demgegenüber liegt der Anteil dieser Altersgruppe in Roetgen nur bei 7,7 %, in Gulpen-Wittem dann bei 8,8 %. Inwiefern diese rural geprägten Gemeinden überhaupt für diese Altersgruppe als Wohnstandort in Frage kommen und ob dort das entsprechende Angebot an passenden Wohnformen besteht, kann zukünftig ein thematischer Bestandteil des (eu-)regionalen Diskurses über eine gemeinsame Wohnraumentwicklung sein.

Die unten abgebildete Karte lässt Aussagen zur Relevanz der Altersgruppe mit 65 Jahren und mehr zu. Nicht einmal jede*r Fünfte ist in Aachen und den drei belgischen Gemeinden Lontzen, Plombières und Welkenraedt älter als 64 Jahre alt. Das kann wie im Falle Aachens, an der Attraktivität für junge Bevölkerungsgruppen,

Abb. 63: Anteil der Über-64-Jährigen an Gesamtbevölkerung

Anteil der Über-64-Jährigen in %



insbesondere für Studierende (s. o.), oder wie im Fall der drei belgischen Kommunen an der Attraktivität für Familien (s. u.) liegen. Es kann jedoch gleichzeitig auch auf ein Defizit an altersgerechten Wohnoptionen hinweisen (s. Kapitel 3).

Fast alle niederländischen Kommunen stechen mit einem deutlich höheren Anteil in der Gruppe Ü64 heraus. Hier ist auch von Alterungstendenzen im Zuge von Schrumpfungsprozessen auszugehen. Die Gemeinde Gulpen-Wittem scheint besonders attraktiv für diese Altersgruppe zu sein und weist als einzige Gemeinde einen Anteil von über 30 % auf. → Abbildung 63, S. 88.

In der kartografischen Darstellung der Anteile von Kindern unter 15 Jahren in den Kommunen wird deutlich, dass ausnahmslos alle belgischen Kommunen im Vergleich zum restlichen Betrachtungsraum, besonders attraktiv für Familien mit Kindern sind. Der Anteil liegt bei mindestens 16 % und geht hoch bis maximal 17,6 % (Lontzen). Auch die im östlichen Betrachtungsraum verorteten deutschen

Abb. 64: Anteil Unter-15-Jähriger an Gesamtbevölkerung

Anteil der Unter-15-Jährigen

- unter 12 %
- 12 bis < 14 %
- 14 bis < 16 %
- 16 % und mehr



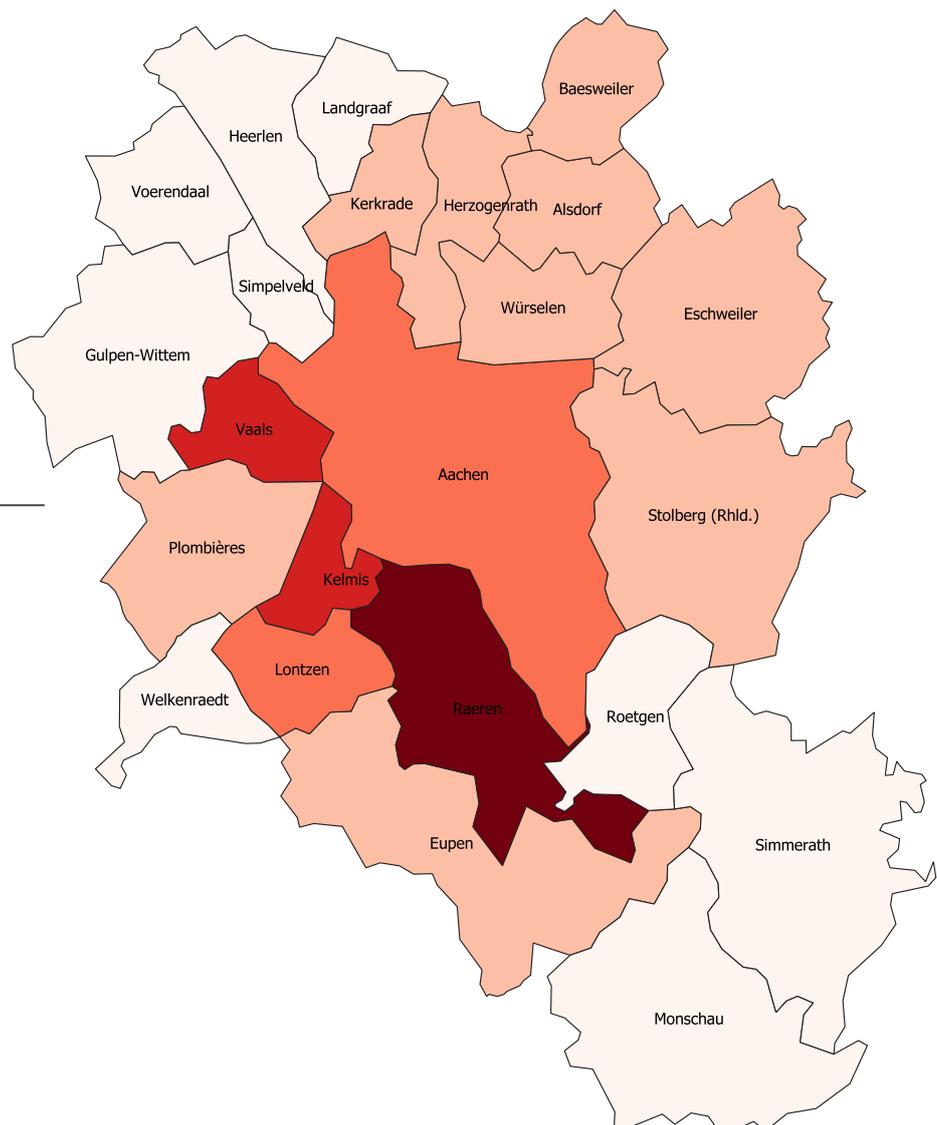
Kommunen Baesweiler, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Roetgen weisen einen im Vergleich mit Aachen höheren Anteil an U15-Kindern auf. Die niedrigsten Werte sind in Vaals, Gulpen-Wittem und Aachen anzutreffen. → Abbildung 64, S. 89

Ein weiterer Indikator, der über alle Kommunen hinweg verfügbar und in der Methodik vergleichbar ist, wird in der abschließenden Karte dargestellt. Die Internationalisierungsquote gibt den Anteil der Einwohner*innen einer Kommune an, die nicht die Staatsbürgerschaft des Landes, in dem ihr Wohnort liegt, besitzen. Im Betrachtungsraum kommt es vor allem zu erhöhten Quoten in Aachen und den westlich und südwestlich von Aachen gelegenen Kommunen. Hierfür gibt es zwei unterschiedliche Begründungen. Die stark von der Internationalisierung der beiden großen ortsansässigen Hochschulen beeinflusste Stadt Aachen weist eine Internationalisierungsquote von mehr als 20 % auf. Hier sind es also vor allem Studierende aus dem Ausland, die bevorzugt eine Unterkunft am Studienort wählen. Der gleiche Effekt spielt auch in Vaals eine

Abb. 65: Internationalisierungsquote – Anteil der Einwohner*innen ohne Staatsbürgerschaft des Wohnortes an Gesamtbevölkerung

Internationalisierungsquote in %

- unter 10 %
- 10 bis < 20 %
- 20 bis < 30 %
- 30 bis < 40 %
- 40 % und mehr



Rolle, denn die niederländische Gemeinde liegt in attraktiver Nähe zur Uniklinik und dem Campus Melaten der RWTH Aachen. Dennoch wird ein weiterer Grund hier eine Rolle für die erhöhte Quote spielen, der in den belgischen Nachbarkommunen noch mehr zum tragen kommt: diese Gemeinden sind für Familien aus Aachen ein attraktiver Wohnstandort, der bezahlbare und verfügbare Kauf- und Bauoptionen für Einfamilienhäuser bietet. Besonders heraus ragen die Gemeinde Kelmis mit fast 40 % nicht belgischen Einwohner*innen und Raeren, wo sogar die Hälfte der Bevölkerung keinen belgischen Pass besitzt. → Abbildung 65, S. 90

Zwischenfazit Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

Die Analyse einer ersten Auswahl an euregionalen Indikatoren macht deutlich, wie stark sich die Kommunen des Betrachtungsraums in Siedlungsstruktur, Alterszuschnitt und Internationalisierungsgrad unterscheiden. Besonders hervor sticht die Attraktivität der belgischen Kommunen für Familien sowie das junge und internationale Profil der Hochschulstadt Aachen. Zudem sind die Folgen des Strukturwandels insbesondere in den nördlich gelegenen niederländischen Kommunen noch deutlich zu spüren. Hier schrumpft die Bevölkerung in großen Teilen, zudem sind Überalterungstendenzen zu beobachten.

Die Stadt Aachen beschreitet mit den verschiedenen Veranstaltungsformaten zur aktiven und gemeinsamen Gestaltung der Wohnraumentwicklung unserer Region neue Wege. Die initialen Analysen für diesen spezifischen Betrachtungsraum in diesem Kapitel zeigen dabei auf, dass es keine leichten Lösungen oder Handlungsansätze in der euregionalen Wohnraumentwicklung gibt. Die Profile und Herausforderungen für die Kommunen können kaum unterschiedlicher sein, es besteht erhöhter Gesprächsbedarf. Demzufolge hat die Stadt Aachen in den vergangenen beiden Jahren zum einen themenspezifische Fachtagungen auf Arbeitsebene und übergeordnete Fachtagungen auf Führungsebene der Kommunen organisiert und wird dies auch weiter fortführen. Nur mit einer Verstärkung des kooperativen Austausches kann sich ein Mehrwert für die Wohnraumentwicklung der Region ergeben.

So aufschlussreich die erste räumliche Analyse des Betrachtungsraums, den man kurz unter euregionales Umland Aachen zusammenfassen könnte, in diesem Bericht ist, wäre es dennoch für zukünftige und zielgerichtete Analysen zwingend notwendig, auch auf explizit wohnungsmarktbezogene Indikatoren zurückgreifen zu können, die dann vergleichbar und umfassend für alle Kommunen bereitstehen müssten. Hier besteht noch ein erhebliches Verbesserungspotential für zukünftige Analysen und Kooperationen.

6 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. Mittlerweile befindet sich das Handlungskonzept Wohnen in der Umsetzungsphase – ein Beispiel hierfür sind die (eu-)regionalen Kooperationsformate der Stadt Aachen mit den Umlandkommunen. Zur Etablierung einer gemeinsamen Wohnraumentwicklung in der Region intensiviert die Stadt seit dem vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen. In mehreren themenspezifischen (eu-)regionalen Fachforen und Tagungen konnten bereits wertvolle Erkenntnisse gewonnen und neue Handlungsansätze auf den Weg gebracht 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 2022 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 stete 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 aktuellsten Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes werden die Stadt Aachen und die Wohnungsmarktakteur*innen auch in Zukunft vor gewohnte aber ebenso ganz neue Herausforderungen stellen. Neben der nach wie

vor herrschenden Bodenknappheit und -verteuerung engen weitere Faktoren den Handlungsspielraum der Kommune bei der Versorgung der Aachener*innen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ein. Hierzu zählen unter anderem die rasend schnell ansteigenden Baukosten, das Ende des Niedrigzinsniveaus auf dem Kapitalmarkt sowie die unklaren neuen baulichen Anforderungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes und die damit einhergehende Zurückhaltung der Immobilienwirtschaft bei Investitionen. Reduzierte Investitionsbereitschaft bedeutet in der Konsequenz weniger Wohnbauentwicklung.

Gleichzeitig hatten die Fluchtbewegungen schutzsuchender Menschen aus der Ukraine maßgeblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung Aachens. Diese bilden sich deutlich in vielen Kernindikatoren wie der Bevölkerungszahl, der Anzahl der Haushalte oder auch der Menschen, die auf finanzielle Unterstützung zum Lebensunterhalt angewiesen sind, ab. Mit den Fluchtbewegungen einher ging eine zunächst schlagartig einsetzende Erhöhung der Nachfrage für passende Wohnoptionen. Diese konnten 2022 auch dank des Engagements vieler Privatpersonen und Organisationen weitestgehend bewältigt werden. Allerdings kann schon jetzt davon ausgegangen werden, dass diese und weitere Fluchtbewegungen auch nachhaltig Wohnraumbedarfe – v.a. nach bezahlbaren Optionen – erhöhen werden.

Mit Blick auf die historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Wohnungsbautätigkeit in naher Zukunft deutlich zurückgeht. 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.

Wohneigentumspreise und Angebotsmieten steigen unvermindert weiter. Das Angebot an bezahlbaren Mietoptionen im unteren und mittleren Mietsegment verliert nach wie vor rasant an Bedeutung. Eine Entspannung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der rückläufigen Baugenehmigungszahlen, nicht in Sicht. Damit die Stadt Aachen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen kann, werden zukünftig weitere Investitionen und kommunale Anstrengungen von Nöten sein.

Ein zentrales Thema der Zukunft wird auch das fehlende Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen in Aachen sein. Gerade einmal 6 % aller angebotenen Wohnungen in Aachen, waren im vergangenen Jahr entsprechend inseriert. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung Aachens droht mittelfristig ein erheblicher Mangel dieser Wohnoptionen für Seniorinnen/Senioren und bewegungseingeschränkte Personengruppen.

Die Sicherung und Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnraums stellt vor dem Hintergrund – einmal der zahlreich auslaufenden Bindungen – zum anderen der rasant angestiegenen Finanzierungs- und Baukosten für Wohnbauprojekte – die Stadt Aachen und alle Wohnungsmarktakteur*innen vor eine Mammutaufgabe. Positiv zu verzeichnen ist jedoch, dass der Einbruch der Förderzahlen im Jahr 2022 voraussichtlich durch die nachholend hohen Förderbewilligungen in 2023 kompensiert werden kann. Zudem trägt der Aachener Quotenbeschluss einen wichtigen Anteil zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bei. Erstmals beschreibt der Wohnungsmarktbericht im Sinne eines Controllings quantitativ sowie qualitativ die Wirksamkeit dieses Instrumentes.

Mit der Analyse einer ersten Auswahl an eu-regionalen Indikatoren erweitert die Stadt Aachen in diesem Bericht auch ihren Blick auf Wohnraumbedarfe und -entwicklungen in der Gesamtregion. Die initialen Analysen für diesen spezifischen Betrachtungsraum machen deutlich, wie stark sich die Kommunen in Siedlungsstruktur, Alterszuschnitt und Internationalisierungsgrad unterscheiden. Besonders hervor sticht die Attraktivität der belgischen Kommunen für Familien sowie das junge und internationale Profil der Hochschulstadt Aachen. Zudem sind die Folgen des Strukturwandels insbesondere in den nördlich gelegenen niederländischen Kommunen noch deutlich zu spüren. Hier schrumpft die Bevölkerung in großen Teilen und es sind zudem Überalterungstendenzen zu beobachten.

Die Profile und Herausforderungen für die Kommunen können kaum unterschiedlicher sein. Doch genau darin liegen auch Chancen für Synergieeffekte durch gemeinsame Handlungsansätze verborgen. Aus diesem Grund hat die Stadt Aachen in den vergangenen beiden Jahren themenspezifische euregionale Fachforen auf Arbeitsebene und übergeordnete Fachtagungen auf Führungsebene der Kommunen organisiert und wird dies auch weiter fortführen. Nur mit einer Verstetigung des kooperativen Austausches kann sich ein Mehrwert für die Wohnraumentwicklung der Region ergeben. Die Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen und solcher interkommunalen Ansätze wird die wohnungspolitische Arbeit der Stadt Aachen in den kommenden Jahren mitprägen. Der Aachener Leitsatz der Wohnraumschaffung für alle Menschen sollte dabei weiterhin den Weg weisen und ein Ansporn für private, unternehmerische, kommunale und zivilgesellschaftliche Akteur*innen sein, sich bestehenden gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung gemeinsam mit der Stadt Aachen zu stellen.

7 Anhang

7.1 Abbildungsverzeichnis

| Seite/ Textteil | Abbildungs- nummer | Beschreibung |
|--------------------|-----------------------|---|
| 14 | 1 | Bevölkerungsentwicklung |
| 16 | 2 | Wanderungsbewegungen 2022 – Stadt Aachen |
| 16 | 3 | Bevölkerungsbewegungen 2022 – Stadt Aachen |
| 17 | 4 | Wanderungssaldo 2022 nach Altersjahren – Stadt Aachen |
| 17 | 5 | Innerstädtische Umzugshäufigkeit 2022 – Stadt Aachen |
| 18 | 6 | Altersbaum 2022 |
| 18 | 7 | Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2039 |
| 19 | 8 | Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe 2022 |
| 20 | 9 | Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen 2022 |
| 20 | 10 | Entwicklung der Top 5 – Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2017 – 2022 |
| 21 | 11 | Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester |
| 22 | 12 | Entwicklung der Studienanfänger*innen zum Wintersemester an Aachener Hochschulstandorten |
| 23 | 13 | 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten |
| 24 | 14 | Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2012 bis 2022 |
| 24 | 15 | Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen |
| 25 | 16 | Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen |
| 27 | 17 | Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Lebensraumbene 2011 – 2022 |
| 28 | 18 | Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2022) |
| 31 | 19 | Bodenindexreihen für die Stadt Aachen |
| 31 | 20 | Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter |
| 33 | 21 | Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2015 = Index 100) |
| 34 | 22 | Entwicklung Hypothekenzins mit 5–10-jähriger Laufzeit |

| Seite/ Textteil | Abbildungs- nummer | Beschreibung |
|--------------------|-----------------------|---|
| 35 | 23 | Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte |
| 37 | 24 | Nutzungszahlen und Unterkünfte von Airbnb in Aachen |
| 40 | 25 | Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen |
| 41 | 26 | 20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten |
| 42 | 27 | Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt |
| 43 | 28 | Immobilienangebote – Neubau und Bestand |
| 44 | 29 | Bestand – Medianpreise nach Haustypen |
| 44 | 30 | Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau |
| 45 | 31 | Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro |
| 46 | 32 | Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro |
| 47 | 33 | Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m ² in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten |
| 48 | 34 | 10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen |
| 49 | 35 | Anzahl Mietangebote nach Preissegment |
| 50 | 36 | Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltsgröße |
| 51 | 37 | Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2022 |
| 52 | 38 | Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen |
| 55 | 39 | Mittlere Angebotsmiete (Median) je Quadratmeter 2021/2022 |
| 56 | 40 | Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2016/2017 – 2021/2022) |
| 57 | 41 | Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2021) |
| 58 | 42 | Leerstandsquote je Lebensraum (2021) |
| 59 | 43 | Strukturelle Leerstandsquote je Lebensraum (2021) |
| 60 | 44 | Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände |
| 61 | 45 | Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008 |
| 62 | 46 | Wohnungsangebote mit und ohne Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2022) |
| 62 | 47 | Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m ² |
| 63 | 48 | Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau |
| 64 | 49 | 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten) |
| 65 | 50 | Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2023 bis 2032 |
| 69 | 51 | Belegungsquote im geförderten Wohnraum |

| Seite/ Textteil | Abbildungs- nummer | Beschreibung |
|--------------------|-----------------------|---|
| 70 | 52 | Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2018–2022 |
| 71 | 53 | Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2018–2022 |
| 73 | 54 | Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2022) |
| 74 | 55 | Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2023–2032 in Wohneinheiten |
| 75 | 56 | Anteil der Bindungsausläufe (2023–2032) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2022) |
| 79 | 57 | Bilanz Aachener Quotenbeschluss und Ausblick – Anzahl geförderte Wohneinheiten |
| 82 | 58 | Zielsetzungen der regionalen und euregionalen Wohnraumentwicklung |
| 84 | 59 | Bevölkerungsdichte (2022) |
| 85 | 60 | Einwohner*innenanzahl je 1 km ² (2021) |
| 86 | 61 | Bevölkerungsentwicklung 2011–2021 je 1 km ² |
| 87 | 62 | Anteil 20–29-Jährige an Gesamtbevölkerung |
| 88 | 63 | Anteil der Über-64-Jährigen an Gesamtbevölkerung |
| 89 | 64 | Anteil Unter-15-Jähriger an Gesamtbevölkerung |
| 90 | 65 | Internationalisierungsquote – Anteil der Einwohner*innen ohne Staatsbürgerschaft des Wohnortes an Gesamtbevölkerung |

7.2 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

7.2.1 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.

7.2.2 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

7.2.3 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 Mietspiegel 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.

7.2.4 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.

7.2.5 Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

7.2.5.1 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)

7.2.5.2 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)

7.2.5.3 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.

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

| Merkmale | 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

| Merkmale | 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 | Grundausstattung |
| 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) | Grundausstattung |
| 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.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet 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 Mietpreisspannen 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.

7.2.5.4 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 überwiegender 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.

7.2.5.5 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 2023 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2022. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorliegen; es werden dann die Daten zum 31.12.2021 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 2023 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.

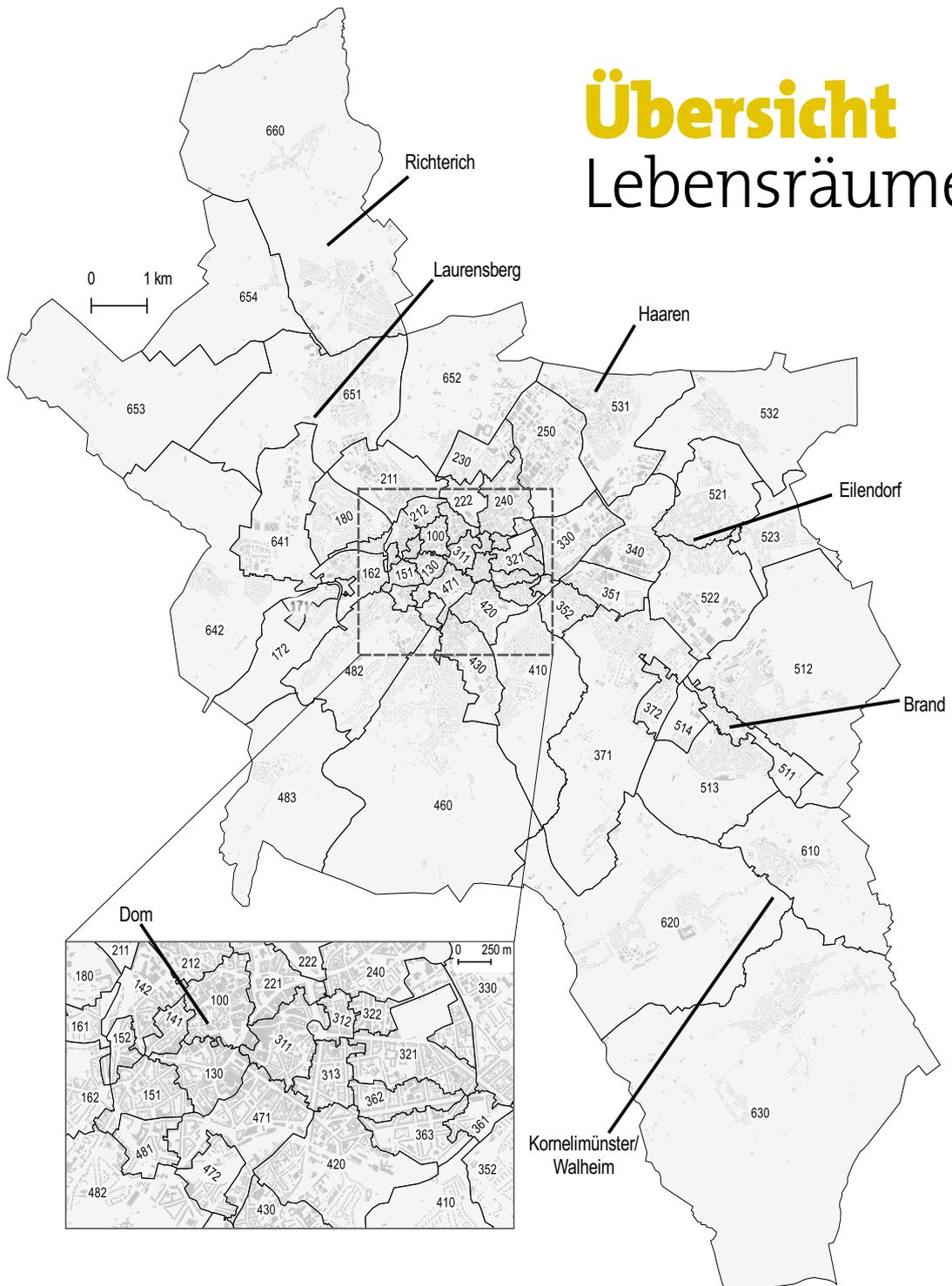
Oktober 2023

2022



**Aachen-Mitte - Objekt eines privaten Investors
mit 157 geförderten Studierendenapartments**

Übersicht Lebensräume



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



Aachen

10/2023

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