



# Fortschreibung der Wohnungs- bedarfsprognose für Aachen

# Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose für Aachen



Quaestio Forschung & Beratung GmbH  
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn  
Tel 0228 266 888 0  
[quaestio-fb.de](http://quaestio-fb.de)

Ansprechpartner:  
Bernhard Faller  
Nora Wilmsmeier  
Franziska Steinbach

Bonn, 31. Mai 2023

# Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund .....	4
2	Wohnraumbedarfsprognose .....	5
2.1	Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung .....	5
2.2	Annahmen der Bedarfsprognose .....	6
2.3	Wohnungsnachfrage .....	7
2.4	Neubaubedarf .....	10
3	Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung von der Bautätigkeit .....	14
3.1	Ziel der Berechnungen .....	14
3.2	Vorausschätzung des zukünftigen Wohnungsbestands .....	14
3.2.1	Typisierung von berücksichtigten Neubaupotenzialen .....	14
3.2.2	Szenarien der zukünftigen Neubautätigkeit .....	15
3.2.3	Resultierende Neubauleistung .....	19
3.3	Berechnung der resultierenden Bevölkerungsentwicklung .....	20
3.3.1	Methodik und Annahmen.....	20
3.3.2	Ergebnisse.....	22
4	Konsequenzen aus zunehmenden Prognoseunsicherheiten .....	23
5	Anhang .....	25

# 1 Hintergrund

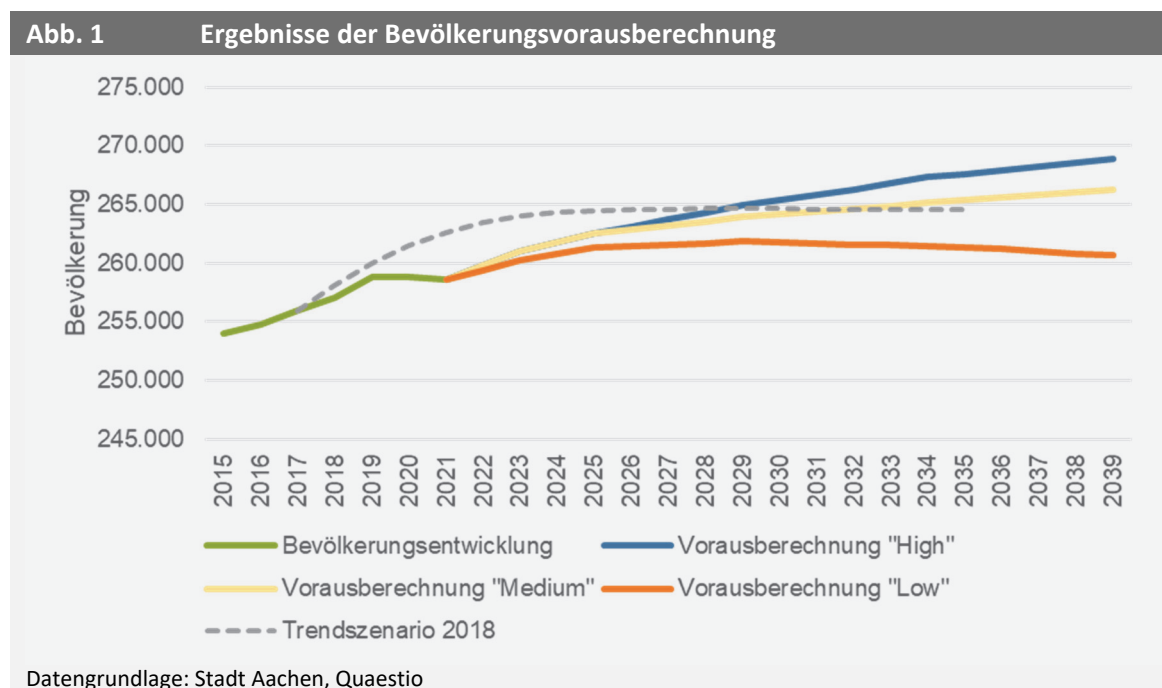
Im Zuge der Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen wurde 2014 eine Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose erarbeitet. Diese wurde ausgehend von – nicht zuletzt durch den Zuzug von Geflüchteten 2015 und 2016 verursachten – neuen Trends der Bevölkerungsentwicklung 2018 fortgeschrieben. Im Jahr 2022 erarbeitete der Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa der Stadt Aachen eine neue Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Zeithorizont 2021-2039. Hiervon ausgehend stellt sich die Frage, welcher Wohnungsbedarf sich unter Annahme dieser zukünftigen Entwicklung ergibt. Die Ergebnisse einer entsprechenden Bedarfsprognose werden in Kapitel 2 dargestellt.

Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert im Wesentlichen auf einer Fortschreibung der Entwicklungen von Geburten, Sterbefällen und dem Wanderungsgeschehen der letzten fünf Jahre. Die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch in einer attraktiven Stadt wie Aachen mit einem angespannten Wohnungsmarkt stark davon abhängig, in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Er bildet die Grundlage dafür, dass Haushalte nach Aachen ziehen können bzw. solche, die sich in Aachen bilden, eine Wohnung finden können. So steht auch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre mit den Bauleistungen dieser Zeit in Verbindung. Da sich die Wanderungsannahmen als zentraler Eingangswert einer Bevölkerungsvorausberechnung aus den zurückliegenden Jahren ableiten, verbirgt sich in der Bevölkerungsvorausberechnung zugleich eine implizit angenommene Bauleistung auf dem Niveau der jüngeren Vergangenheit. Verändert sich der Umfang des Wohnungsneubaus in Zukunft – etwa durch planungspolitische Entscheidungen – sind auch andere Pfade der Bevölkerungsentwicklung denkbar. Um diese Interdependenzen zu verdeutlichen und so auch die Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen zu verbessern, wurde mit der vorliegenden Analyse nicht nur – in (überwiegend) analoger Methodik zu den Berechnungen von 2018 – der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt. Im zweiten Teil dieses Ergebnispapiers wird eine umgekehrte Denkweise eingeführt. Abgeschätzt wird der mögliche Neubau, der in den nächsten Jahren in Aachen entstehen kann. Hieraus wird dann ein resultierender Pfad der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet.

## 2 Wohnraumbedarfsprognose

### 2.1 Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung

Die Wohnraumbedarfsprognose basiert auf der vom Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa der Stadt Aachen erarbeiteten Bevölkerungsvorausberechnung. Diese wurde in drei Varianten berechnet: „High“, „Medium“ und „Low“.



Die unterste Variante der Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem geringen Bevölkerungswachstum bis 2029 aus, mit einem Maximum bei 261.967 Einwohnern. Im Anschluss geht die Bevölkerungszahl leicht zurück. Die Varianten „Medium“ und „High“ gehen von einem weiteren Zuwachs an Einwohnern bis zum Ende der Vorausberechnung 2039 aus. Ab 2026 zeigt die Variante „High“ einen höheren Anstieg bis auf 268.918 Einwohner in 2039, während sie in der „Medium“ Variante nur auf 266.273 Einwohner ansteigt (siehe Abb. 1).

Deutlich wird, dass die Vorausberechnung von 2018 (Trendszenario) in den ersten Prognosejahren deutlich von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung abweicht. Die Differenz ist besonders stark ab 2020. Ausgehend von der Corona-Pandemie hat Aachen (wie auch andere Städte) eine deutlich abgeschwächte Zuwanderung erfahren, die die Bevölkerungsentwicklung gebremst hat. Die konstante Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 ist auch in die neue Bevölkerungsvorausberechnung eingeflossen. Dies ist wahrscheinlich wesentlich dafür, dass die Vorausberechnung von einem etwas verhaltenerem Bevölkerungsanstieg in den ersten Prognosejahren ausgeht als dies noch 2018 vorausgerechnet wurde. Während für die Prognose von 2018 noch eine Stagnation ab 2025 angenommen wurde, findet sich dieser längerfristige Trend in der neuen Berechnung nur in der Variante „Low“.

Bevölkerungsvorausberechnungen sind keine Vorhersagen, sondern treffen Aussagen darüber, wie sich die Bevölkerungszahl unter getroffenen, hauptsächlich auf der bisherigen Entwicklung basierenden, Annahmen entwickeln würde. Damit geht einher, dass die Vorausberechnungen immer mit der Unsicherheit verbunden sind, ob die getroffenen Annahmen eintreten werden. Bei der aktuellen Prognose ergibt sich eine wesentliche Unsicherheit daraus, inwiefern es sich bei der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung 2020/2021 um einen kurzzeitigen Sondereffekt bedingt durch die Pandemie handelt. Die festgestellte Stagnation begründet sich wahrscheinlich vor allem in ausgebliebenen Zuzügen von jungen Haushalten – insb. Studierende – die bei ohnehin auf Online-Formate umgestelltem Universitätsbetrieb ihren Wohnstandort nicht nach Aachen verlagert haben oder aber wieder aus Aachen rausverlagert haben. Vor allem in 2020 kam hinzu, dass die Auslandszuwanderung durch die verschärften Einreisebedingungen erschwert war. Denkbar ist, dass mit Normalisierung der Situation, diese aufgeschobenen Zuzüge nachgeholt werden bzw. zwischenzeitlich Fortgezogene zurückkehren. Dies würde zu einem Nachholeffekt und wahrscheinlich einem stärkeren Bevölkerungswachstum als in den Vorausberechnungen abgebildet führen. Denkbar ist auch, dass die Wanderungen zwar nicht nachgeholt werden, das Wanderungsverhalten sich jedoch wieder an den Vor-Pandemie-Zustand anpasst. Auch hieraus könnte – analog zur Entwicklung 2018/2019 – ein höherer Bevölkerungsanstieg entstehen. Ebenso könnte die Entwicklung der Jahre 2020/2021 durch auch langfristig veränderte Rahmenbedingungen für ein Arbeiten und ein Studium „remote“ tatsächlich eine Trendwende darstellen und sich die eher gebremste Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Obwohl sich derzeit eine neue, leicht veränderte Post-Corona-Normalität abzeichnet, verbleiben diese Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Entwicklung im Bereich der Spekulation. Auch ist eine eindeutige Interpretation der aktuellen Entwicklung schwer möglich, da die ausklingenden Pandemieeffekte immer auch von anderen raumwirksamen Effekten überlagert werden (z. B. allgemeinen Wirkungen von IuK-Technologien, veränderte Wohnungsmarktverhältnisse jüngst vor allem aufgrund des Baukosten- und Zinsanstiegs).<sup>1</sup>

Neben den Unklarheiten zu den mittelfristigen Auswirkungen der Pandemie bezieht die Prognose durch den Startzeitpunkt Ende 2021 ebenfalls noch nicht den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine ein. Dieser hat kurzfristig zu einem höheren Bevölkerungszuwachs führen. Inwieweit die Ukrainerinnen und Ukrainer auch längerfristig in Aachen und in Deutschland bleiben werden, ist hingegen nicht absehbar. Inwieweit sich die Welt künftig infolge von politischen Konflikten und Klimawandel weiter destabilisiert und dies zu neuen Fluchtwanderungen führt, ist ebenfalls schwer einzuschätzen. Allein der Klimawandel hat ein großes Potenzial in dieser Hinsicht als Treiber zu wirken. Insofern ist das Risiko hoch, dass auf die Kommunen entsprechende Unterbringungs- und Integrationsaufgaben zukommen. Eine vorausschauende lokale Wohnungspolitik täte insofern gut daran, zukünftig entsprechende Basiskapazitäten für kurzfristige Unterbringungsaufgaben aufzubauen und vorzuhalten.

## 2.2 Annahmen der Bedarfsprognose

Für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs müssen die zukünftigen Bevölkerungszahlen in Haushalte umgerechnet werden. Die Gesamtzahl der Haushalte ergibt dann die zukünftige Wohnungsnachfrage. Zusätzlich wird in der Prognose in die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Geschosswohnungen differenziert.

---

<sup>1</sup> Zum spekulativen Charakter von Aussagen zu den räumlichen Wirkungen von Pandemie und IuK-Technologien siehe: Stefan Siedentop (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 5/September 2021, S. 231-235.



Die Annahmen zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose entsprechen denen der Gutachten von 2014 und 2018. Es wurde lediglich die verwendete Datenbasis wie folgt aktualisiert:

- Für die Haushaltsprognose wurde die aus dem Melderegister generierte Haushaltstruktur in Aachen zugrunde gelegt. Da 2021 keine Haushaltegenerierung durchgeführt wurde, wurden die Daten für Ende 2022 genutzt. Diese wurden den Daten von 2020 vorgezogen, um veränderte Haushaltstrukturen im Pandemiejahr auszuklammern. Die Haushaltsdaten wurden in altersspezifische Wahrscheinlichkeiten der Haushaltsbildung (Haushaltsvorstandsquoten) umgerechnet. Diese Wahrscheinlichkeiten wurden für den Prognosezeitraum als konstant angekommen.<sup>2</sup>
- Für die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungen wurden die altersspezifischen Ein- und Zweifamilienhausquoten auf Basis des Mikrozensus Wohnen 2018 für die NRW-Städte mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern zugrunde gelegt und anhand des Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern im Aachener Wohnungsbestand (Quelle IT.NRW) auf Aachen angepasst. Die verwendete Einfamilienhausquote liegt mit 20 % etwas unter der von für die Fortschreibung 2018 verwendeten Quote (21 %), was angesichts des rückläufigen Neubaus von Einfamilienhäusern plausibel erscheint.

### 2.3 Wohnungsnachfrage

Die zukünftige Wohnungsnachfrage ergibt sich aus der Zahl der Haushalte. Diese entwickelt sich in der Tendenz parallel zur Bevölkerungszahl, so dass auch hier in der Variante „Low“ die Werte noch bis 2030 steigen und dann leicht rückläufig sind. In den Varianten „Medium“ und „High“ entwickelt sich die Zahl der Haushalte zunächst parallel und steigt dann auf bis zu 155.500 (High) bzw. 153.900 (Medium) an (siehe Abb. 2).

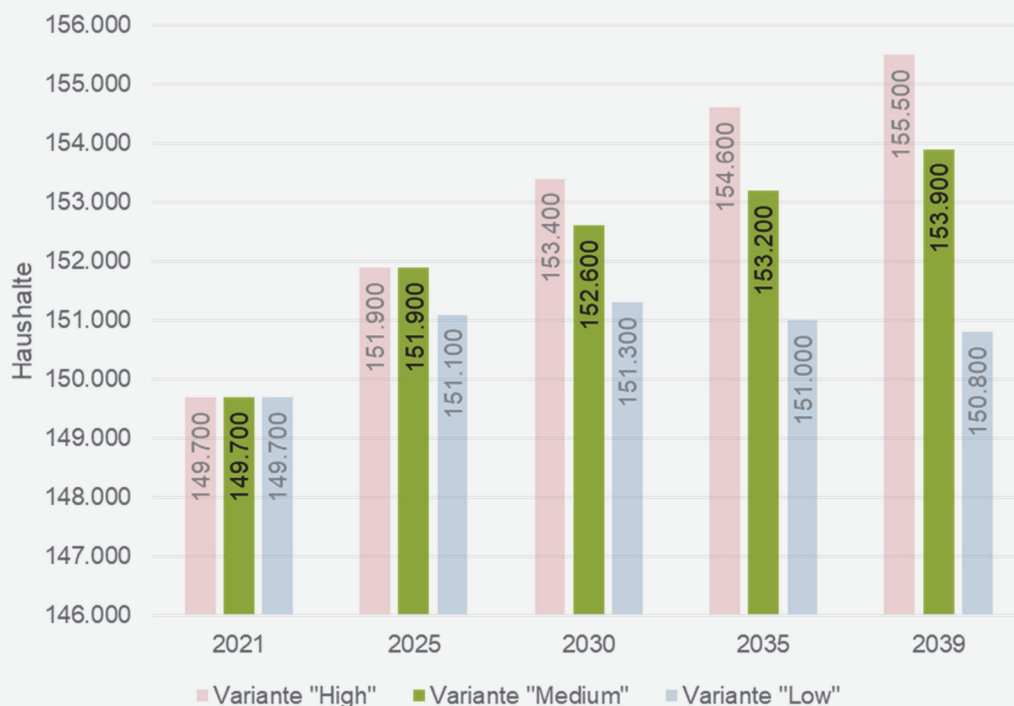
Für die Differenzierung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen wurde zunächst angenommen, dass die altersspezifische Quote von Haushalten, die im Einfamilienhaus wohnt, zukünftig konstant bleibt. Dies impliziert, dass sich sowohl die Präferenzen für den Bezug eines Einfamilienhauses nicht verändern als auch, dass die Möglichkeiten zum Einfamilienhausbezug bezogen auf Angebot und Preise gleichbleiben. Zukünftig wird jedoch im Zuge des Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand (in der Prognose durch das Versterben von Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt) eine höhere Zahl von Einfamilienhäusern auf den Markt kommen als bisher. Diesbezüglich wird angenommen, dass diese Einfamilienhäuser im Wesentlichen aufgrund einer bislang nicht gesättigten Nachfrage vom Markt aufgenommen werden. Ein statistisch nennenswerter Leerstand von Einfamilienhäusern scheint für Aachen eher unrealistisch. Dies bedeutet, dass die nachrückenden jungen Haushalte bzw. Familien trotz weiterhin geringem Neubauangebot (EFH) im Vergleich zu den Vorgängerkohorten auf ein insgesamt erhöhtes Einfamilienhausangebot treffen und dementsprechend zu erhöhten Anteilen ein Einfamilienhaus erwerben und beziehen können. Rechnerisch drückt sich

---

<sup>2</sup> Die Annahme von konstanten altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten ist nicht gleichbedeutend mit einem gestoppten Trend zur Haushaltsverkleinerung. Allein die Alterung der Familienhaushalte der Baby-Boom-Generation wird in den nächsten Jahren kräftige Verschiebungen in der Haushaltsstruktur mit sich bringen. Diese werden in der Prognose abgebildet. Nicht abgebildet werden hingegen ggf. weiter anhaltende lebensstilspezifische Trends zur Haushaltsverkleinerung (geringere Neigung zur Bildung von Mehrpersonenhaushalten, häufigere Trennungen etc.). Statistisch waren diese vormals deutlichen Trends zuletzt schwach ausgeprägt, so dass daraus keine eindeutigen Aussagen für die Zukunft ableitbar sind. Hinzu kommt, dass sie gegenüber dem genannten Alterungseffekt für die Haushaltsverkleinerung kaum ins Gewicht fallen.

dies durch leicht erhöhte altersspezifische Ein- und Zweifamilienhausquoten (bei den jüngeren nachrückenden Haushalten) aus.

**Abb. 2 Haushalteprognose in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung**



Datengrundlagen: Stadt Aachen; Berechnungen: Quaestio  
Werte gerundet

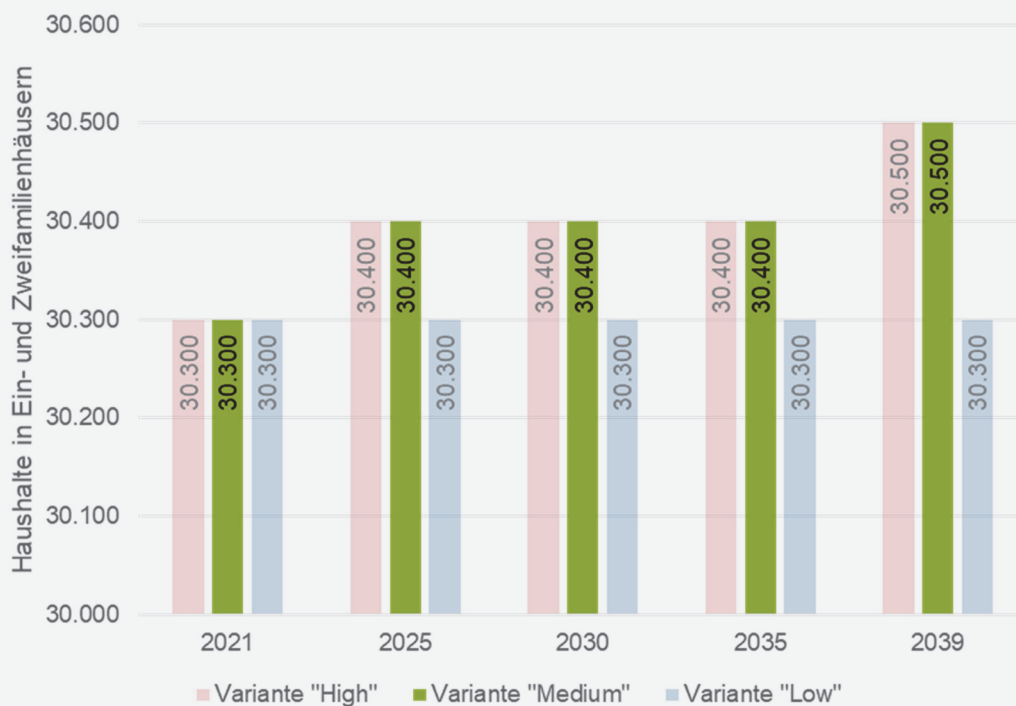
Aus den so angepassten Einfamilienhausquoten ergibt sich eine zukünftige Nachfrage in 2039 zwischen 30.300 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (Low) und 30.500 Wohneinheiten (Medium und High) (siehe Abb. 3).

Da die vorausberechnete Bevölkerungszunahme wesentlich auf junge Haushalte entfällt, die zu hohen Anteilen in Geschosswohnungen leben, steigt die Nachfrage nach Geschosswohnungen in allen Varianten an. Sie folgt dem Grundtrend der Bevölkerungsentwicklung, so dass in der Variante „Low“ das Maximum 2030 mit 121.000 Haushalten in Geschosswohnungen erreicht ist. In den Varianten „Medium“ und „High“ steigt die Nachfrage weiter bis auf 123.400 (Medium) bzw. 125.000 (High) Wohneinheiten (siehe Abb. 4).

Gegenüber den Ergebnissen unserer letzten Vorausberechnungen ergibt sich für das Jahr 2035 (Variante „Medium“) eine leicht erhöhte Haushaltszahl (1.400 Haushalte mehr als im 2018er-Trendszenario).

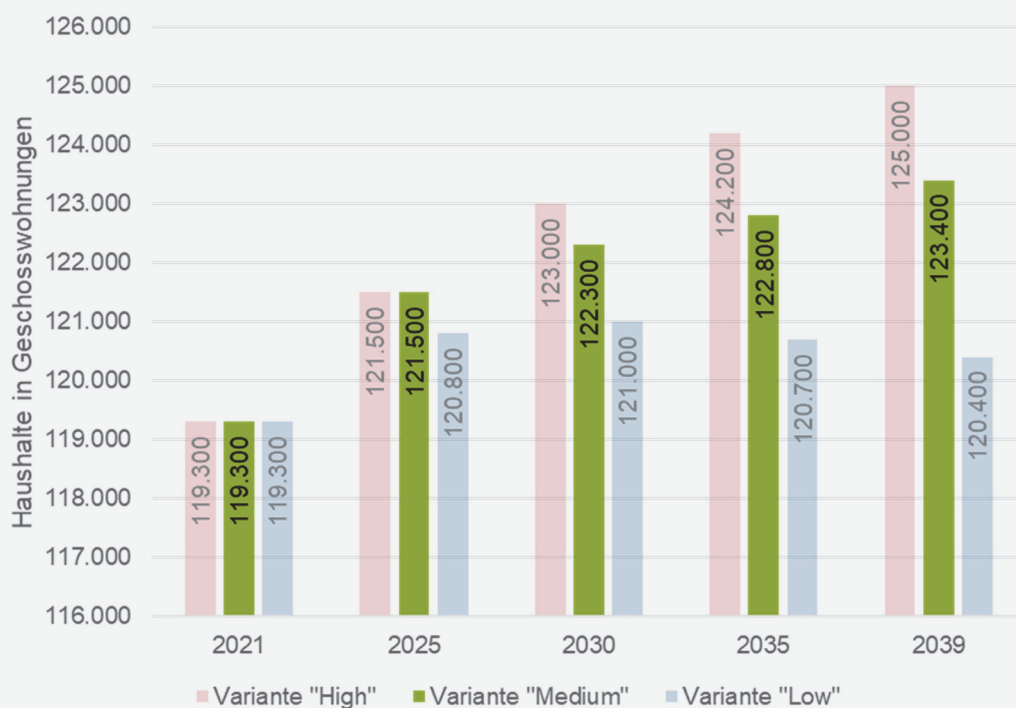


**Abb. 3** Prognose der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Datengrundlagen; Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnungen: Quaestio  
Werte gerundet

**Abb. 4** Prognose der Haushalte in Geschosswohnungen in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Datengrundlagen; Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnungen: Quaestio  
Werte gerundet

## 2.4 Neubaubedarf

Der Neubaubedarf setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Der demographisch bedingte Bedarf ergibt sich aus der Zunahme der Haushalte, die das Marktsegment nachfragen. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus dem Umstand, dass regelmäßig Wohnungen dem Markt entzogen werden. Dies geschieht beispielsweise durch Zusammenlegung von Wohnungen, Umwidmungen (z. B. in Büro/Praxisräume) oder den Abriss nicht mehr marktgerechter oder baufälliger Wohnungen. Der Ersatzbedarf wurde analog zu den Berechnungen von 2014 und 2018 mit einem Umfang von 0,1% des Wohnungsbestands pro Jahr genommen.

Die Annahmen zum Ersatzbedarf oder auch zum qualitativen Neubaubedarf (= Neubau aufgrund von veralteten Standards vorhandener Wohnungen) sind von einer relativ hohen Unsicherheit geprägt, erstens weil diesbezüglich keine empirisch gesicherten Erfahrungswerte vorliegen. Zweitens ist hochgradig unsicher, wie sich die aktuellen, sehr dynamischen Veränderungen auswirken. Auf der einen Seite ist ausgehend von den Klimazielen ein erhöhtes Tempo bei der energetischen Sanierung dringlich und absehbar. Dies ist nicht bei allen Objekten wirtschaftlich, so dass in Abhängigkeit von der gewährten Förderung für die energetische Modernisierung ein Abriss und Neubau die bessere Option sein kann. Im Grundsatz gilt dabei: Je höher das Innovationsstempo, umso mehr verlieren Bestandsgebäude gegenüber dem Neubau an Wert. Auf der anderen Seite wirken hohe Baukosten bremsend auf den Neubau und wirken sich als Vorteil für den Bestand aus. Derzeit ist nicht absehbar, auf welches Niveau die aktuell überhöhten Baukosten zurückfallen können. Unabhängig von den temporären und konjunkturellen Effekten muss sich darüber hinaus noch zeigen, welche Kostenwirkung eine CO<sub>2</sub>-Vermeidung auf das Baukostenniveau haben wird.

**Tab. 1 Neubaubedarf in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung**

Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Variante "Low" Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	0	120	120	1470	480	1950	1470	600	2070
<b>2026 bis 2030</b>	0	150	150	170	600	770	170	760	920
<b>2031 bis 2035</b>	0	150	150	0	610	610	0	760	760
<b>2036 bis 2039</b>	0	120	120	0	480	480	0	600	600
<b>Gesamt</b>	0	540	540	1640	2170	3810	1640	2720	4350

Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Variante „Medium“ Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	40	120	160	2140	480	2620	2180	600	2780
<b>2026 bis 2030</b>	0	150	150	780	610	1390	780	760	1540
<b>2031 bis 2035</b>	0	150	150	580	610	1190	580	760	1340
<b>2036 bis 2039</b>	110	120	230	540	490	1030	650	610	1260
<b>Gesamt</b>	150	540	690	4040	2190	6230	4190	2730	6920

Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Variante „High“ Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	40	120	160	2140	480	2620	2180	600	2780
<b>2026 bis 2030</b>	0	150	150	1550	610	2160	1550	760	2310
<b>2031 bis 2035</b>	0	150	150	1170	620	1790	1170	770	1940
<b>2036 bis 2039</b>	120	120	240	760	500	1250	880	620	1490
<b>Gesamt</b>	160	540	700	5620	2210	7820	5780	2750	8520

Datengrundlage: Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnung: Quaestio  
Werte gerundet

Im Ergebnis der Prognose ergibt sich ein Neubaubedarf bis 2039 zwischen 4.350 Wohneinheiten (Variante „Low“) und 8.520 Wohneinheiten (Variante „High“). Der höchste Neubaubedarf entsteht im ersten Zeitabschnitt bis 2025. In den Varianten „Medium“ und „Low“ sinkt der Bedarf danach deutlich ab (siehe Tab.1).

Zwischen 8 % (High) und 12 % (Low) des Neubaubedarfs entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bedarf in diesem Segment wird im Wesentlichen durch den Ersatzbedarf bestimmt.

Tab. 2 Jährlicher Neubaubedarf in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung									
Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Variante "Low" Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	0	30	30	370	120	490	370	150	520
<b>2026 bis 2030</b>	0	30	30	30	120	150	30	150	180
<b>2031 bis 2035</b>	0	30	30	0	120	120	0	150	150
<b>2036 bis 2039</b>	0	30	30	0	120	120	0	150	150
<b>Durchschnitt</b>	0	30	30	91	121	212	91	151	242
Variante „Medium“									
Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	10	30	40	530	120	650	540	150	690
<b>2026 bis 2030</b>	0	30	30	160	120	280	160	150	310
<b>2031 bis 2035</b>	0	30	30	120	120	240	120	150	270
<b>2036 bis 2039</b>	30	30	60	140	120	260	160	150	320
<b>Durchschnitt</b>	8	30	38	224	122	346	233	152	384
Variante „High“									
Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt	demo- gra- phisch bedingt	Ersatz- bedarf	Insge- samt
<b>2021 bis 2025</b>	10	30	40	530	120	650	540	150	690
<b>2026 bis 2030</b>	0	30	30	310	120	430	310	150	460
<b>2031 bis 2035</b>	0	30	30	230	120	360	230	150	390
<b>2036 bis 2039</b>	30	30	60	190	120	310	220	150	370
<b>Durchschnitt</b>	9	30	39	312	123	434	321	153	473

Datengrundlage: Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnung: Quaestio  
Werte gerundet

Der jährliche Neubaubedarf liegt im ersten Zeitabschnitt zwischen 520 (Low) und 690 (High) Wohneinheiten (siehe Tab. 2). Damit reicht der Neubaubedarf in diesem Zeitraum an die Neubauleistung der letzten Jahre heran. Die Baufertigstellungen von 2017 bis 2021 lagen im

Durchschnitt bei 682 Wohneinheiten pro Jahr. In den folgenden Zeitabschnitten ergibt sich dann ein geringerer jährlicher Neubaubedarf.

Aus dem Neubaubedarf lässt sich ein Flächenbedarf ableiten. Hierfür wurden die Bebauungsdichten bzw. der durchschnittliche Flächenanspruch einer neuen Wohneinheit zugrunde gelegt, die auch für den aktuellen Flächennutzungsplan verwendet wurden. Diese liegen bei 120 m<sup>2</sup> Bruttobauland pro Geschosswohnung und 400 m<sup>2</sup> Bruttobauland pro Einfamilienhaus.

**Tab. 3 Flächenbedarf ausgehend vom ermittelten Neubaubedarf in den Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung**

	demographisch bedingter Neubaubedarf		Variante „Low“		Gesamtbedarf	
	Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)	Ersatzbedarf		Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)
			Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	0	0	540	22	540	22
<b>Geschosswohnungen</b>	1640	20	2170	26	3810	46
<b>Insgesamt</b>	1640	20	2710	48	4350	68
<b>Variante „Medium“</b>						
	demographisch bedingter Neubaubedarf		Ersatzbedarf		Gesamtbedarf	
	Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)	Ersatzbedarf		Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)
			Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	140	6	540	22	690	28
<b>Geschosswohnungen</b>	4040	48	2190	26	6230	75
<b>Insgesamt</b>	4180	54	2730	48	6920	103
<b>Variante „High“</b>						
	demographisch bedingter Neubaubedarf		Ersatzbedarf		Gesamtbedarf	
	Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)	Ersatzbedarf		Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)
			Anzahl Wohneinheiten	Flächenanspruch (ha)		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	160	6	550	22	700	28
<b>Geschosswohnungen</b>	5620	67	2200	26	7820	94
<b>Insgesamt</b>	5780	73	2750	48	8520	122

Datengrundlage: Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnung: Quaestio  
Werte gerundet.

Der aus dem Neubaubedarf resultierende Flächenbedarf bis 2039 liegt zwischen 68 ha (Low) und 122 ha (High) Bruttobauland. Zu beachten ist, dass nicht der gesamte Neubaubedarf auf neu auszuweisenden Flächen realisiert werden muss. Zum Teil kann der Neubau auch im Innenbereich auf noch bestehenden Potenzialen der Innenentwicklung entstehen.

Im Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2018 (Trendszenario) kommt die vorliegende Vorausberechnung zu einem reduzierten Flächenanspruch. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Einfamilienhausanteil und insgesamt erhöhten Dichtewerten.

## 3 Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung von der Bautätigkeit

### 3.1 Ziel der Berechnungen

Der in Kapitel 2 ermittelte Wohnungsbedarf ergibt sich aus der vorausgerechneten Einwohnerentwicklung Aachens. Allerdings lässt sich andersherum auch argumentieren, dass die Bevölkerungsentwicklung davon abhängig ist, in welchem Umfang Wohnraum zur Verfügung steht. Insofern gilt auch, dass die Bevölkerungszahlen vor allem dann steigen können, wenn entweder ein Zusatzangebot aus dem Bestand (z. B. Inbetriebnahme leerstehender Wohnungen) mobilisiert oder aber das Angebot durch Wohnungsneubau vergrößert werden kann. Für Aachen kann angenommen werden, dass nach Jahren eines angespannten Wohnungsmarktes die „stillen“ Angebotsreserven weitgehend aufgebraucht sind. Umso mehr bleibt ein Einwohnerzuwachs vom Wohnungsneubau abhängig. Vor diesem Hintergrund hat die künftige Schaffung eines zusätzlichen Angebotes durch Neubau einen hohen Einfluss auf die zukünftigen Einwohner- und Haushaltszahlen.

Die Neubauentwicklung ist ihrerseits stark von den politischen Entscheidungen zur Ausweisung von Bauland beeinflusst. Insofern ist es sinnvoll, bei planungs- und wohnungspolitischen Entscheidungen, die damit einhergehenden Wirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung mitzudenken. Der Prognoseansatz zeigt daher unterschiedliche Szenarien einer Neubauentwicklung in Aachen auf und zeigt die Interdependenz zur Bevölkerungsentwicklung auf.

### 3.2 Vorausschätzung des zukünftigen Wohnungsbestands

#### 3.2.1 Typisierung von berücksichtigten Neubaupotenzialen

Als Eingangsgröße in die Prognoserechnung wird der Umfang des zukünftigen Wohnungsneubaus abgeschätzt. Ziel ist es, hierbei die Bautätigkeit so vollständig wie möglich abzubilden. Daher werden unterschiedliche Typen von Neubaupotenzialen einbezogen und mit spezifischen Annahmen hinterlegt:

- Potenzialflächen ohne Baurecht: hierzu zählen alle Flächen, die bereits als mögliche Wohnbauflächen bekannt sind, für die jedoch noch kein Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht. Dies sind im Wesentlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan abgebildet sind. Zum Teil verbinden sich mit den Flächen erste Überlegungen oder bereits erste Schritte im Planverfahren. Diese werden im Planungsamt in einer Projektliste geführt, die teilweise bereits relativ konkrete Überlegungen zum Umfang und Zeithorizont der Entwicklung enthalten.



- Potenziale mit Baurecht: dies sind Potenziale für den Wohnungsneubau innerhalb des Siedlungsbereichs mit bestehendem Baurecht, die jedoch bislang nicht bebaut sind. Dies können kleinere Baulücken in bestehenden, älteren Bebauungsplänen sein ebenso wie unbebaute Flächen, die nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile über Baurecht verfügen.

Um den zukünftigen Wohnungsneubau abzuschätzen, müssen für die Potenzialflächen ohne Baurecht Annahmen dazu getroffen werden, wie realistisch eine tatsächliche Baurechtschaffung ist, wann diese erfolgt, wie dicht die Flächen beplant werden (also wie viele Wohneinheiten darauf entstehen können) und, zu welchen Anteilen es sich um Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungen handeln wird.

Der Umfang der Flächenpotenziale mit bestehendem Baurecht lässt sich aufgrund der Kleinteiligkeit deutlich schwerer quantifizieren. Zudem ist der Zeithorizont für eine Aktivierung der Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs für den Wohnungsbau mit hohen Unsicherheiten behaftet. Die Flächen verfügen zum Teil bereits langjährig über Baurecht. Dass sie bislang nicht bebaut wurden, spricht für bestehende Aktivierungshemmnisse, sei es in der Erschließung oder der Bereitschaft des jeweiligen Eigentümers. Aufgrund dieser Unabwägbarkeiten werden für die Abschätzung des Neubaus auf den Flächen mit Baurecht nicht die tatsächlichen Flächen betrachtet, sondern eine pauschale Annahme zur jährlichen Neubautätigkeit in dieser Flächenkategorie getroffen.

### 3.2.2 Szenarien der zukünftigen Neubautätigkeit

Um die Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung von der Neubautätigkeit zu verdeutlichen, wurden drei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zum Wohnungsneubau gebildet. Einflussfaktoren, die auf die zukünftige Bautätigkeit wirken sind im Wesentlichen:

- Politischer und stadtgeseilschaftlicher Rückhalt für den Wohnungsneubau: Hier wirken die politischen Ziele der Schaffung von ausreichendem Wohnraum und dadurch auch die positive Beeinflussung des momentan angespannten Wohnungsmarktes auf der einen Seite und das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und den Neubau auf die Innenentwicklung zu fokussieren, bislang entgegengesetzt. Solange die instrumentelle Handhabe zur Forcierung des Wohnungsneubaus in verbleibenden Potenzialen im Innenbereich und der Nachverdichtung sich nicht verändert, geht mit einer verringerten Inanspruchnahme von Flächen auch eine verringerte Zahl neu errichteter Wohnungen einher.
- Aktivierung von Flächenpotenzialen: Inwiefern die vorhandenen Wohnbauflächen tatsächlich bebaut werden, ist abhängig von den Interessen der Grundstückseigentümer. Sofern bei – insbesondere größeren – Flächenpotenzialen eine mangelnde Verkaufsbzw. Entwicklungsbereitschaft besteht, kann dies zu einem verringerten Umfang des Wohnungsneubaus führen.
- Investitionsbedingungen: Die derzeitigen Investitionsbedingungen sind durch den Krieg in der Ukraine beeinflusst. Nach dem langjährig sehr geringen Zinsniveau sind die Finanzierungskosten seit Anfang 2022 stark gestiegen. Hinzu kommt der Anstieg der Baukosten. Insbesondere in der aktuellen Umbruchphase, in der die Baugrundstücke zu hohen Preisen erworben wurden und die Kosten im Anschluss gestiegen sind, sind zahlreiche Bauprojekte nicht mehr wirtschaftlich realisierbar und werden verschoben oder ganz aufgegeben. Wahrscheinlich ist, dass sich (bei gleichbleibenden oder noch steigenden Baukosten und Zinsen) die Grundstückspreise ein Stück weit an die veränderten Rahmenbedingungen anpassen. Inwieweit bzw. wann dies eintritt und, ob die

Investitionsbedingungen dann vergleichbar zu denen der vergangenen Jahre sein werden, ist offen. Insbesondere in den ersten Prognosejahren könnten die Investitionsbedingungen aber zu einer verringerten Realisierungswahrscheinlichkeit von Neubauprojekten führen.

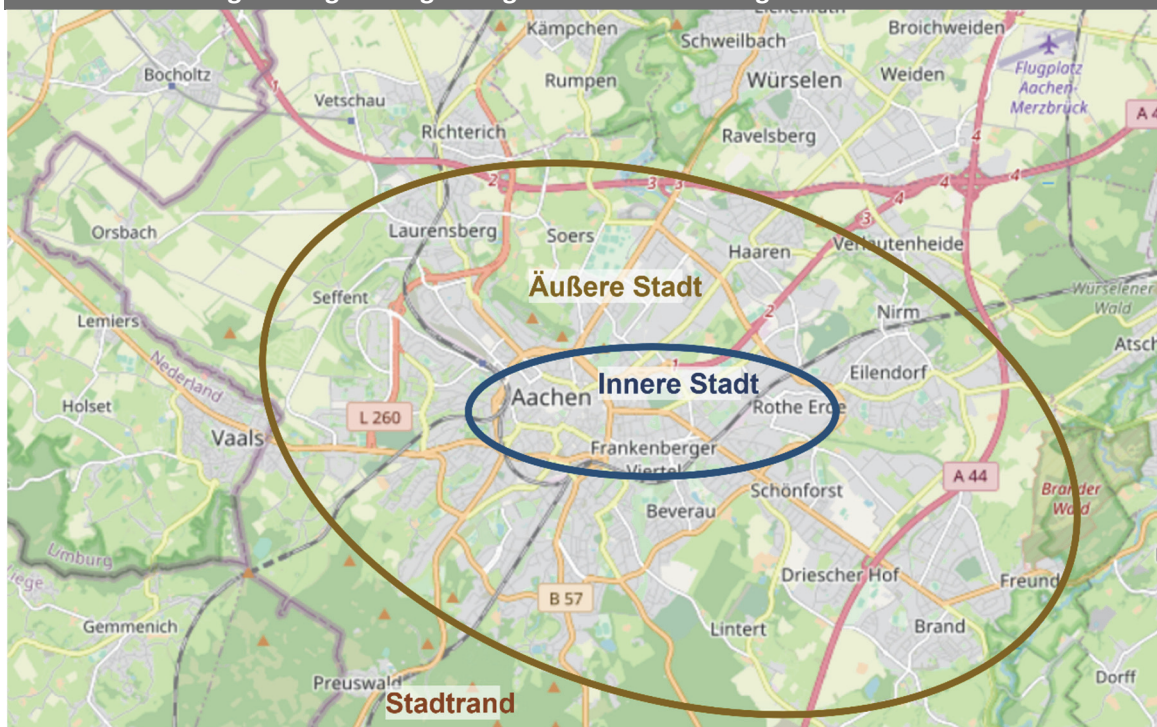
In den Szenarien wird im Wesentlichen aus dem politischen Rückhalt argumentiert, um zu verdeutlichen, wie sich die politischen Zielsetzungen auf Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung auswirken können.

### Szenario A – Priorität auf der Verminderung der Flächeninanspruchnahme

Im Szenario A wird eine Situation angenommen, in der die politische Priorität stark auf der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme liegt. Für die Flächenpotenziale ohne Baurecht wird daher eine eher geringe **Realisierungswahrscheinlichkeit** angenommen, die je nach Konkretisierungsgrad der Projekte **zwischen 20 % und 50 %** liegt. Diese Annahme für das Szenario A bedeutet, dass die Wohnbauflächenentwicklung in Aachen deutlich hinter den Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes zurückbleibt.

Gleichzeitig wird (bei einer Flächenentwicklung) eine hohe Dichte angenommen, die oberhalb der Dichtewerte liegt, die für den Flächennutzungsplan angenommen wurden (und in die Bedarfsprognose in Kapitel 2 eingeflossen sind). Der Neubau von Einfamilienhäusern wird als Ausnahme gesehen und nur in verdichteter Bauform angenommen (siehe Tab. 4). Sowohl bei den Annahmen zur Bebauungsdichte als auch zum Anteil der Einfamilienhäuser wurde unter den Flächenpotenzialen ohne Baurecht nach deren Lage differenziert (siehe Abb. 5).

Abb. 5 Abgrenzung der Lagekategorien für die Setzung der Annahmen



Kartengrundlage: Openstreetmap

Tab. 4 Annahmen zur Aufteilung der Segmente und Bebauungsdichte im Szenario A

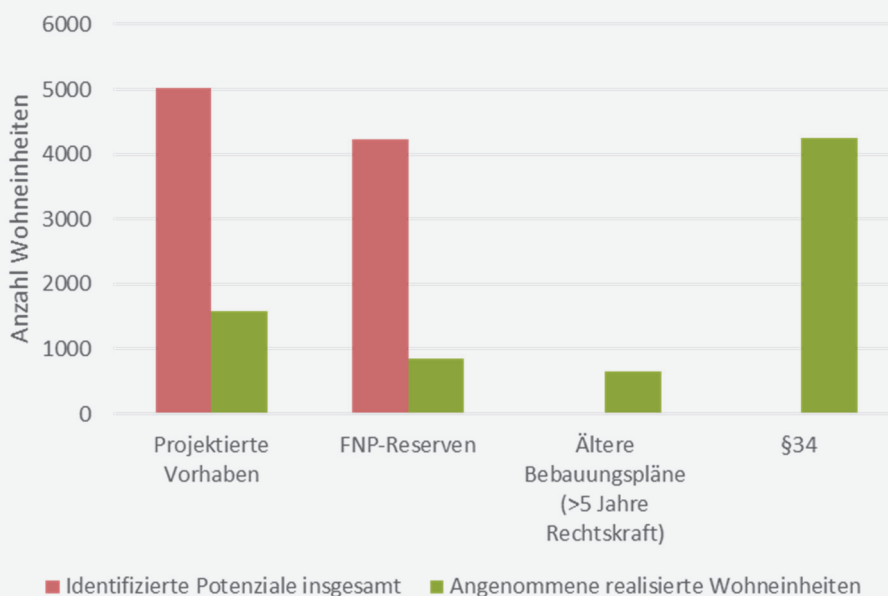
		Lage		
		Innere Stadt	Äußere Stadt	Stadtrand
Anteil der Grundstücks- flächen für den Bau von...	...Einfamilienhäusern	0%	5%	30%
	...Geschosswohnungen	100%	95%	70%
Bebauungsdichte (Wohneinheiten pro ha)	Einfamilienhäuser	/	40	35
	Geschosswohnungen	120	100	80

Die Annahmen zur Bautätigkeit auf Grundstücken mit bestehendem Baurecht orientiert sich für die Geschosswohnungen an einer Auswertung der Baugenehmigungen, die 2014 im Rahmen der BBSR-Studie „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ (BBSR 2017) durchgeführt wurde. Hier wurden 315 Baugenehmigungen nach § 34 oder in älteren Bebauungsplänen ermittelt. Unter Berücksichtigung des Umfangs des durchschnittlichen Bauüberhangs in Aachen in den letzten 10 Jahren, wurde hieraus ein **Neubau von rund 260 Geschosswohnungen pro Jahr** in der Flächenkategorie für das Szenario angenommen.

Für den Neubau von Einfamilienhäusern sind die in der Studie des BBSR ermittelten Werte (91 genehmigte Einfamilienhäuser in einem Jahr) jedoch inzwischen unplausibel, da sich der Neubau von Einfamilienhäusern seitdem insgesamt stark reduziert hat. Die Annahme wurde daher für die Einfamilienhäuser mit einem **Neubau von 15 Einfamilienhäusern pro Jahr** deutlich niedriger angesetzt als in der Analyse für 2014.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Die BBSR-Studie wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, zu dem die Ausweisung von neuen Gebieten für den Einfamilienhausbau deutlich zurückgegangen war. Der Neubau in dem Segment verlagerte sich dadurch auf die noch vorhandenen Baulücken in bestehenden Bebauungsplänen sowie Potenziale der Innenentwicklung (siehe BBSR 2017, S. 29). Wahrscheinlich ist, dass diese inzwischen weitgehend bebaut sind, so dass der Neubau von Einfamilienhäusern in dieser Flächenkategorie und damit auch der Neubau von Einfamilienhäusern insgesamt (wie sich auch in der Baustatistik zeigt) stark zurückgegangen ist.

**Abb. 6** Angenommener Neubau im Prognosezeitraum im Szenario A nach Flächenkategorie



Datengrundlage: Annahmen/Berechnungen Quaestio

**Szenario B – Priorität auf der Schaffung von Wohnraum**

Im Szenario B wird angenommen, dass die Schaffung von Wohnungsneubau politische Priorität auch vor dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, hat. Für die Flächenpotenziale ohne Baurecht wird im Szenario eine hohe **Realisierungswahrscheinlichkeit** angenommen, die je nach Konkretisierungsgrad des Projektes **zwischen 60 % und 90 %** liegt. Dies würde bedeuten, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Reserven ihrer politischen beschlossenen Zweckbestimmung nach weitgehend verwendet werden. Da die Flächen auch in diesem Szenario effizient ausgenutzt werden sollen, um eine hohe Zahl von Wohnungen zu ermöglichen, wird eine hohe Bebauungsdichte angenommen. Im Vergleich zum Szenario A ist jedoch der Flächenanteil für den Einfamilienhausbau erhöht unter der Annahme, dass auch die Einfamilienhausnachfrage bedient wird, bzw. dass der Einfamilienhausneubau zumindest den Abgang von Einfamilienhäusern (0,1% des Bestands p.a.; siehe Ersatzbedarf in Kapitel 2) kompensiert.

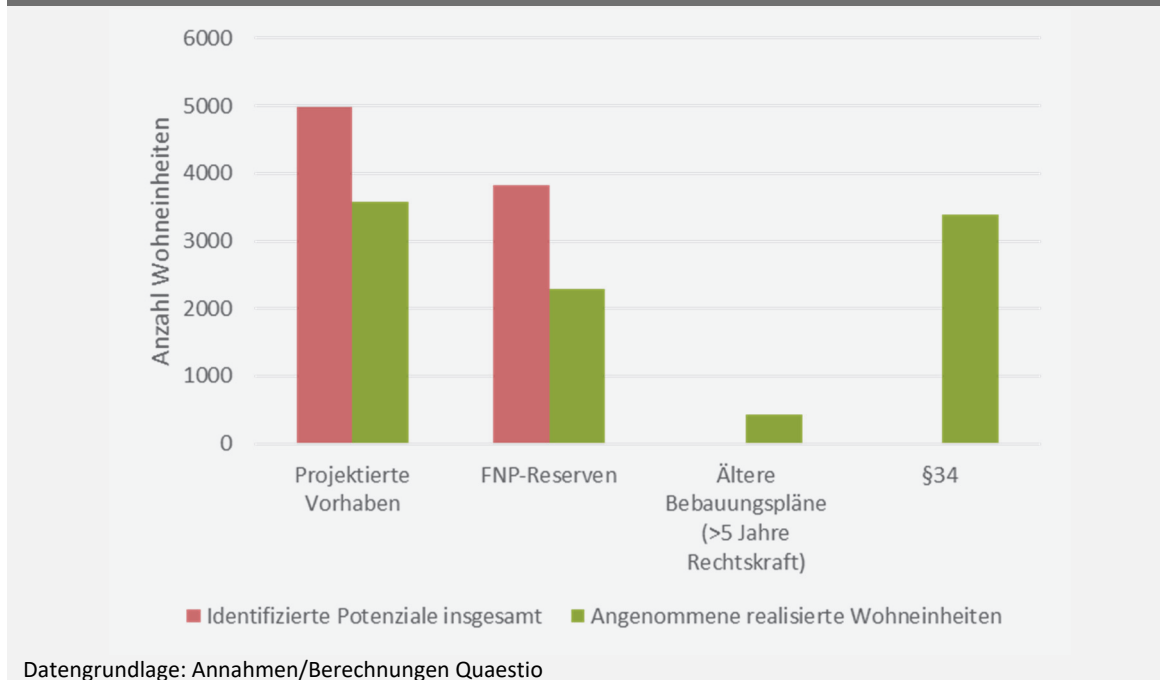
**Tab. 5** Annahmen zur Aufteilung der Segmente und Bebauungsdichte im Szenario B

		Lage		
		Innere Stadt	Äußere Stadt	Stadtrand
Anteil der Grundstücksflächen für den Bau von...	...Einfamilienhäusern	0%	10%	50%
	...Geschosswohnungen	100%	90%	50%
Bebauungsdichte (Wohneinheiten pro ha)	Einfamilienhäuser	/	35	30
	Geschosswohnungen	120	100	80

Der Neubau auf Flächen mit bestehendem Baurecht wird im Vergleich zum Szenario A leicht reduziert. Der höhere Umfang, in dem im Szenario Baurecht geschaffen wird, reduziert den Druck auf die Innenentwicklung geringfügig. Daher wird angenommen, dass etwas weniger

Flächen mobilisiert werden. Der Neubau von **Geschosswohnungen** auf Flächen mit **bestehendem Baurecht** wird mit **200 Wohneinheiten pro Jahr** angenommen, der Neubau von **Einfamilienhäusern** mit **12 pro Jahr**.

**Abb. 7** Angenommener Neubau im Prognosezeitraum im Szenario B nach Flächenkategorie



### 3.2.3 Resultierende Neubauleistung

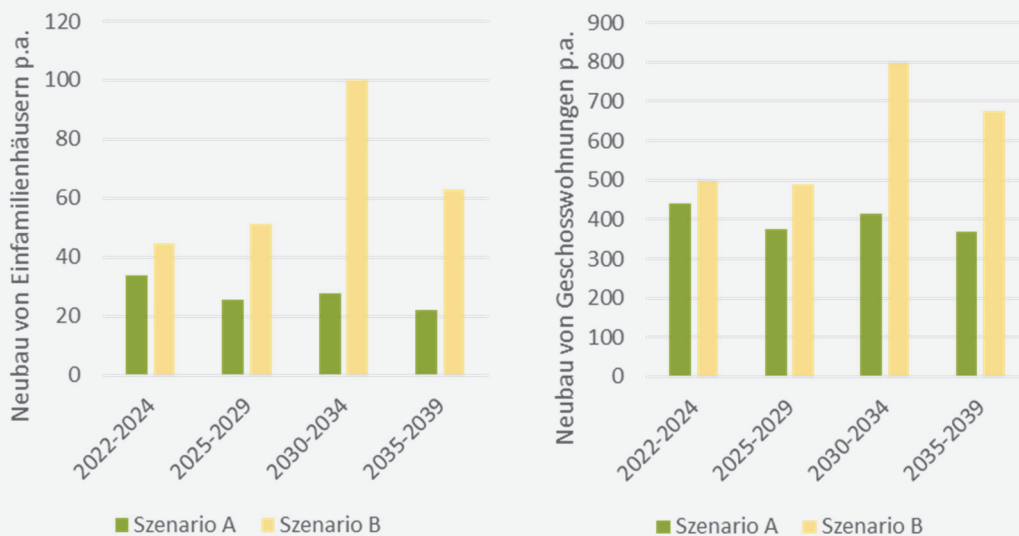
Auf Grundlage der getroffenen Annahmen variiert der Umfang der Neubautätigkeit in den Szenarios. Im Szenario A werden zwischen 2022 und 2039 rund 480 Einfamilienhäuser und 7.130 Geschosswohnungen gebaut, im Szenario B rund 910 Einfamilienhäuser und 9.110 Geschosswohnungen.

Für die weitere Prognoserechnung muss für den Neubau abgeschätzt werden, wann dieser innerhalb des Prognosezeitraums fertiggestellt wird. Für die Bautätigkeit auf Flächen mit Baurecht ergibt sich dies durch die angenommene jährliche Summe der Fertigstellungen. Für die Flächenpotenziale ohne Baurecht wurde – sofern sich aus dem Verfahrensstand noch kein Zeithorizont für den Satzungsbeschluss abzeichnet – angenommen, dass 10 % der Flächen im Zeitraum 2025-2029 entwickelt werden und je 45 % in den Zeiträumen 2030-2034 und 2035-2039.

Die Bautätigkeit in den späteren Prognosejahren ist im Szenario B höher. In den ersten Jahren der Prognose ergibt sich, trotz der hohen Realisierungswahrscheinlichkeiten, die im Szenario B für die Projekte angenommen wurde, eine gegenüber der jüngeren Vergangenheit zurückbleibende Wohnbautätigkeit.

Im Vergleich zu den prognostizierten Bedarfen (Kap. 2.4) wird in der folgenden Grafik deutlich, dass die Vorbereitungszeiträume für die Flächen dazu führen, dass ab 2030 ein höheres Bauvolumen möglich wird. Dies widerspricht jedoch dem Verlauf des prognostizierten Bedarfs: Kurzfristig ist der Bedarf hoch, mittel- bis langfristig nimmt er ab.

**Abb. 8 Neubautätigkeit in den Szenarien**



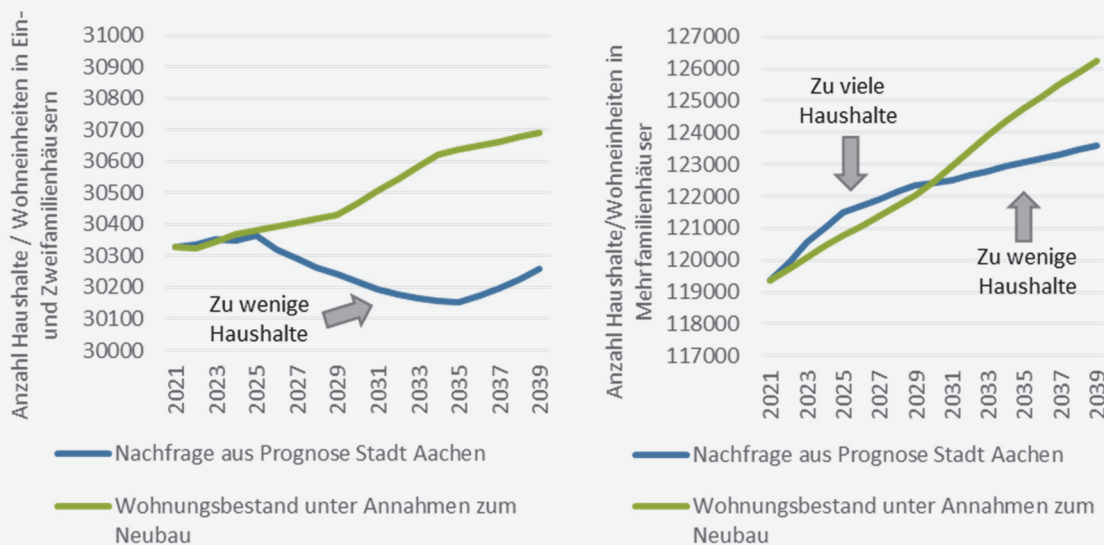
Datengrundlage: Berechnungen Quaestio

### 3.3 Berechnung der resultierenden Bevölkerungsentwicklung

#### 3.3.1 Methodik und Annahmen

Auf Basis des Wohnungsbestands von 2021, der Neubautätigkeit in den Szenarien sowie dem Wohnungsabgang (0,1 % pro Jahr, siehe Kapitel 2) ergibt sich der zukünftige Wohnungsbestand. Dieser wird in die Vorausberechnung als feste Größe einbezogen. Er gibt die Zahl der Haushalte vor, die in den Prognosejahren maximal in Aachen wohnen können.

**Abb. 9 Gegenüberstellung der berechneten Nachfrage (Medium) und des Wohnungsbestands am Beispiel des Szenarios B**



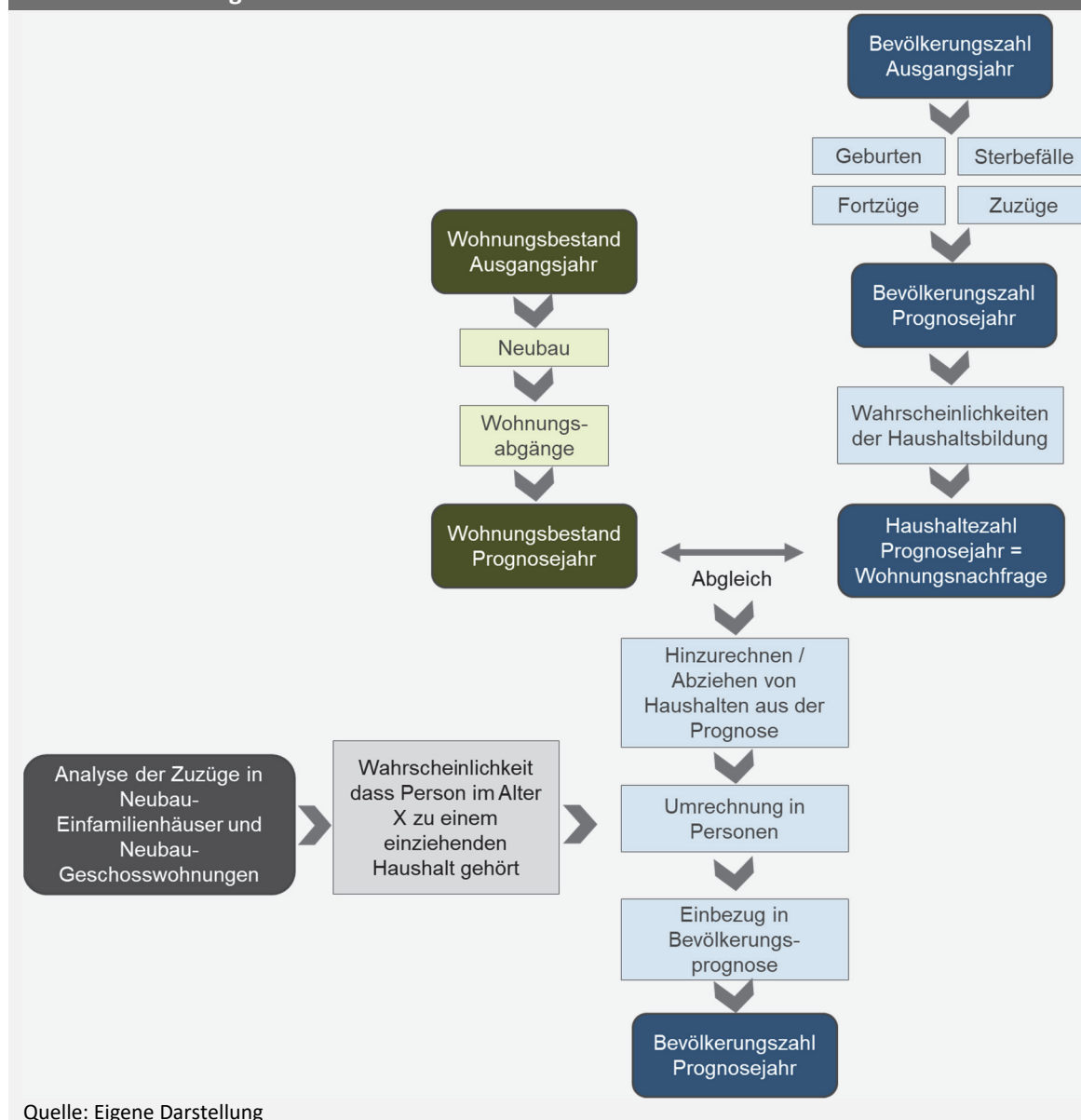
Datengrundlage: Eigene Berechnung



Die in der Bedarfsprognose in der Variante „Medium“ ermittelte Wohnungsnachfrage nach Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen (siehe Kapitel 2) wird diesem Wohnungsbestand gegenübergestellt (siehe Abb. 9).

Die Haushalteprognose wird dann so weit korrigiert, bis sie dem vorhandenen Wohnungsangebot entspricht. Hierfür wurden die Zuzüge an Neubauadressen der Jahre 2018-2022 analysiert. Bei einem rechnerischen Überangebot im Einfamilienhaussegment wird angenommen, dass zusätzliche Haushalte von einer Geschosswohnung in ein Einfamilienhaus ziehen. Analog zu den analysierten Zuzügen an Neubauadressen erfolgt dies bei 84 % der freien Einfamilienhäuser. Zu 16 % werden die Einfamilienhäuser durch zusätzliche Haushalte bezogen, also solchen, die andernfalls nicht nach Aachen gezogen wären. Ein Nachfrageüberschuss nach Einfamilienhäusern würde im Umkehrschluss zu einem Verbleib von Haushalten in einer Geschosswohnung bzw. zum verringerten Zuzug von Haushalten führen.

**Abb. 10** Übersicht der Arbeitsschritte zur Erstellung der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Eigene Darstellung

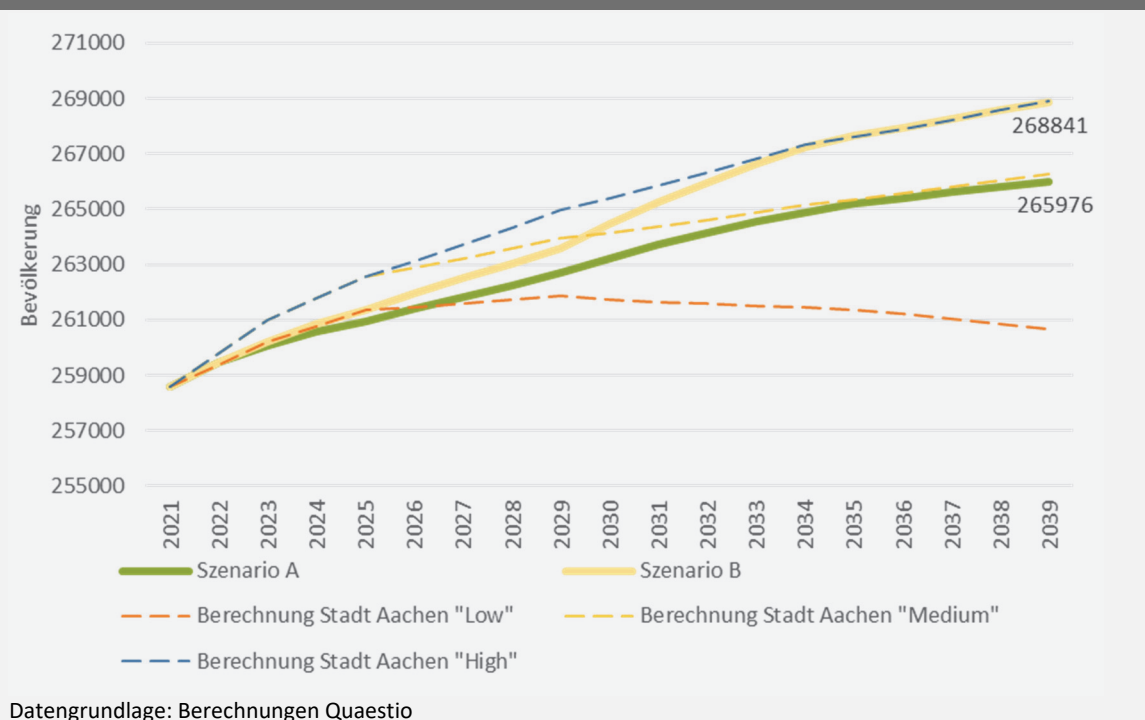
Ein Nachfragemangel im Geschosswohnungssegment führt dazu, dass mehr Haushalte nach Aachen zuwandern können. Eine über das Wohnungsangebot hinausgehende Nachfrage hingegen zu einem verringerten Zuzug. Diese Effekte werden berücksichtigt und führen zu einer Erhöhung bzw. Reduzierung der Haushaltszahl in den Segmenten.

Um die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsvorausberechnung entsprechend anzupassen, müssen die zusätzlichen bzw. abgezogenen Haushalte in Personen umgerechnet werden. Hierfür wird ebenfalls die Analyse der Zuzüge an Neubauadressen aus dem Melderegister genutzt. Die so berechneten zusätzlichen Zu- und Fortzüge werden in die Bevölkerungsvorausberechnung einbezogen und die Bevölkerungszahl in den Prognosejahren so an den Wohnungsbestand angepasst.

### 3.3.2 Ergebnisse

Die Annahmen zur Bautätigkeit in den Szenarien führen zu einer unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung. Das Szenario A, in dem eine geringe Realisierungswahrscheinlichkeit der bestehenden Flächenpotenziale bei gleichzeitig hohen Bebauungsdichten angenommen wurde, ergibt mit rund 266.000 Einwohnern in 2039 etwa die Bevölkerungszahl der städtischen Vorausberechnung in der Variante „Medium“ (siehe Abb. 11). Das Szenario B, das eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit der Flächenpotenziale annimmt, kommt hingegen auf eine Bevölkerungszahl in Höhe der städtischen Vorausberechnung in der Variante „High“. Bei beiden Szenarien liegt die Bevölkerungszahl bis zum Anfang der 2030er Jahre aber unterhalb der städtischen Prognosen. Die identifizierten Flächenpotenziale und die getroffenen Annahmen zu deren Realisierung lassen bis dahin nur eine geringere Bevölkerungsentwicklung zu, als es die Stadt Aachen vorausberechnet hat. In den späteren Jahren gleicht sich dies rechnerisch wieder aus, wobei dieser nachholende rechnerische Ausgleich nicht unbedingt die aus der zwischenzeitlichen Wohnungsknappheit entstehenden Verwerfungen kompensieren oder umkehren kann.

**Abb. 11 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung in den Szenarien zum Wohnungsneubau im Vergleich zur Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Aachen**



Würde man unabhängig von diesen Szenarien eine Fortsetzung der Neubautätigkeit der letzten Jahre unterstellen, ergibt sich daraus eine Bevölkerungszahl, die noch über der städtischen Variante „High“ liegt. Damit diese Neubauleistung erreicht wird –d.h. im Umfang, wie in den letzten 5 Jahren Neubau geschaffen werden kann –, müssten jedoch rechnerisch 95 % aller vorhandenen Flächenpotenziale ohne Baurecht realisiert werden.

## 4 Konsequenzen aus zunehmenden Prognoseunsicherheiten

An verschiedenen Stellen des vorliegenden Papiers ist deutlich geworden, dass zunehmende Unsicherheiten bestehen, die die Treffsicherheit der Prognostik reduzieren. Dies betrifft sowohl die Bevölkerungsentwicklung als wesentliche Einflussgröße auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes als auch den Wohnungsbau und damit die Angebotsseite. Ursächlich für die zunehmenden Unsicherheiten sind u.a. die folgenden Facetten:

- Die unvorhergesehenen Fluchtwanderungen aus Syrien (2015/6) und aus der Ukraine (seit 2022) haben die städtischen Wohnungsmärkte unter Nachfrage- und Anpassungsdruck gestellt. Ob eine politische und ökonomische Destabilisierung weiterer Staaten und Weltregionen künftig zu weiteren Zuwanderungsbewegungen führt, ist kaum absehbar. Allein der Klimawandel hat mit Dürren, Flutkatastrophen und Meeresspiegelanstieg ein hohes Potenzial, unterschiedlichste Weltregionen zu destabilisieren, Armutskonflikte auszulösen und globale Migrationsbewegungen zu erzeugen.
- Die längst über die Stadtgrenzen hinaus intensiv verflochtenen Wohnungsmärkte sind vielfältigen Einflüssen ausgesetzt. So hat die Corona-Pandemie die raumwirksamen Potenziale der Digitalisierung und des Home-Offices ins Bewusstsein gehoben, ohne dass bislang eindeutig erkennbar wäre, ob daraus eine nachhaltige Verlagerung der Wohnungsnachfrage in das Umland der Städte entsteht. Damit korrespondierend ist ferner die Veränderung in der Mobilität von Bedeutung. Die relative Attraktivität von Wohnstandorten in Stadt und Region sind in hohem Maße von deren Erreichbarkeit abhängig. Dabei hat der Individualverkehr auch in den Stadtregionen nach wie vor eine Schlüsselrolle. Ob er wirksam eingeschränkt wird (=Vorteil für zentrale Standorte) oder die Elektromobilität neue Freiheitsgrade eröffnet (=Potenzial für dezentrale Standorte) bleibt ebenfalls ungewiss. Auch diese Aspekte haben einen hohen Einfluss auf die Verteilung der Wohnungsnachfrage in Stadt und Region.
- Die Erreichung der Klimaziele erfordert eine umfassende Decarbonisierung der Wirtschaft. Dies geht mit hohen wirtschaftlichen Lasten einher, von denen nicht sicher ist, wie sie sich auf das Wirtschaftswachstum, das Wohlstandsniveau und schließlich auch auf die Produktion von Gütern, auf deren Preise sowie die Konsumstrukturen auswirken. Hier wird sich auch das Bauen und Wohnen neu einordnen müssen. Derzeit muss aber als offen gelten, welche Veränderungen daraus für die Wohnungsnachfrage und deren Befriedigung durch Neubau- und Bestandsanpassung entstehen werden.

Wie unmittelbar durchschlagend gesamtwirtschaftliche Veränderungen für die städtischen Wohnungsmärkte sind, haben der jüngste Zins- und Baukostenanstieg sowie die anziehende Inflation gezeigt. Der bislang schon unzureichende Wohnungsbau bricht absehbar ein. Die Haushalte werden in ihrer Zahlungsfähigkeit für das Wohnen von steigenden Lebenshaltungskosten getroffen. Der Zinsanstieg bremst insbesondere die Wohneigentumsbildung. Die Mietwohnungsmärkte geraten deswegen noch mehr unter Druck. Die absehbaren Anforderungen der Energiewende erzwingen Investitionen, die häufig nur unvollständig über eine Senkung der Betriebskosten kompensiert werden können. Unklar ist bei alledem, wie umfassend diese akuten Verwerfungen auf die Wohnungsversorgung durchschlagen und wie lange sie nachwirken werden.

Die vorab beschriebenen Unwägbarkeiten stellen den Wert langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen als Grundlage baulandpolitischer Entscheidungen in Frage. Es macht vor diesem Hintergrund kaum mehr Sinn, eine langfristige Zielzahl als Orientierungsmaßstab für die Bauleitplanung heranzuziehen.<sup>4</sup> Stattdessen wird es wichtiger, auf sich ändernde Marktgegebenheiten und darauf bezogene politische Prioritäten schneller und konsequenter reagieren zu können. Dies ist im Grundsatz ein altbekanntes Thema, dessen Beachtung unter den beschriebenen Rahmenbedingungen jedoch eine neue Dringlichkeit erhält. Wesentlich ist, dass die Stadt aus einer primär auf Investorenanfragen reagierenden Planungspraxis herausfindet und selbst aktiv ihre Planungs- und Erschließungskapazitäten an die Erfordernisse anpasst und steuert.

In diesem Sinne ist es zielführend, Prognosezeiträume zu verkürzen und verstärkt ein begleitendes Wohnbaumonitoring zur Nachjustierung zu betreiben. Zielsetzung sollte es dabei sein, dass die Bauleitplanung entsprechend der aufgezeigten Bedarfslagen der nächsten Jahre baureife Grundstücke dem Markt zuführt. Für Aachen kann als gesichert gelten, dass aktuell und in den nächsten Jahren ein hoher Entwicklungsbedarf für Wohnungsbau besteht und derzeit eine akute Unterdeckung an Wohnraum existiert. Es bleibt eine zentrale Aufgabe, dies möglichst zeitnah auch mit den Mitteln der Bauland- und Grundstücksbereitstellung zu beschleunigen.

Die derzeit sehr ungünstigen Rahmenbedingungen lähmen zwar zumindest kurzfristig den Wohnungsneubau. Im Grundsatz gilt aber, dass die kurzfristig nicht gebauten Wohnungen lediglich den zukünftigen Bedarf erhöhen. Die so auf die Zukunft verschobenen Bedarfe müssen nicht nur rechnerisch berücksichtigt werden, sondern möglichst zeitnah bauleitplanerisch beantwortet werden und tatsächlich einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau ermöglichen.

---

<sup>4</sup> Anders ist dies bei der Vorbereitung des Flächennutzungsplans. Hier ist eine langfristige Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs unumgänglich, wobei Ungenauigkeiten in der Abschätzung durch spätere FNP-Änderungen „geheilt“ werden können.

## 5 Anhang

<b>Tab. 6 Ergebnisse der Szenarien über die Bevölkerung in den Prognosejahren</b>			
	<b>Szenario A</b>	<b>Szenario B</b>	<b>Szenario C</b>
<b>2021</b>	258.588	258.588	258.588
<b>2022</b>	259.453	259.712	259.453
<b>2023</b>	260.064	260.745	260.197
<b>2024</b>	260.580	261.686	260.846
<b>2025</b>	260.953	262.544	261.354
<b>2026</b>	261.414	263.489	261.951
<b>2027</b>	261.843	264.361	262.504
<b>2028</b>	262.245	265.172	263.021
<b>2029</b>	262.699	266.004	263.582
<b>2030</b>	263.217	266.802	264.444
<b>2031</b>	263.712	267.560	265.255
<b>2032</b>	264.119	268.213	265.954
<b>2033</b>	264.543	268.867	266.645
<b>2034</b>	264.894	269.436	267.245
<b>2035</b>	265.184	270.019	267.648
<b>2036</b>	265.373	270.482	267.944
<b>2037</b>	265.606	270.972	268.279
<b>2038</b>	265.799	271.407	268.570
<b>2039</b>	265.976	271.812	268.841

Quelle: Berechnung Quaestio