

A modern multi-story apartment building with a mix of light wood cladding and green-painted lower levels. The building features several windows and a balcony with a metal railing. The sky is blue with some clouds.

# **Wohnungs- marktbericht 2024**

**Daten und Fakten  
zum Aachener  
Wohnungsmarkt**



**2023**

**Aachen – Objekt eines genossenschaftlichen Wohnprojektes mit 8 geförderten Wohneinheiten**

# Impressum

Stadt Aachen  
Die Oberbürgermeisterin  
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | Hackländerstraße 1, 52064 Aachen  
Tel.: 0241 432-0 | [wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de](mailto:wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de)

Redaktion: Martin Jordan

Zusatzkapitel Studentisches Wohnen: Carina Begaß (Stadt Aachen)  
Zusatzkapitel Highlights der Wohnraumförderung: Michaela Riss, Andreas Morawe,  
Katja Heinrichs (Stadt Aachen)  
Zusatzkapitel Wohnwandel beforschen: Marcel Schweiker, Agnes Förster, Kim Afamefuna,  
Helena Schulte, Rania Christoforou (RWTH Aachen)

Gestaltung: ProGraphics | design & communication

Kostenloser Download: [www.aachen.de/wohnungsmarktbericht](http://www.aachen.de/wohnungsmarktbericht)  
Ein Druckexemplar ist auf Anfrage erhältlich unter [komwob@mail.aachen.de](mailto:komwob@mail.aachen.de)

## Copyright

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

## Fotografien (falls nicht gesondert aufgeführt)

Titel & S. 2: Viola Epler im Auftrag des Architekturbüros office03. Fotografien Vorwort  
S. 6: Carl Brunn (Foto Sibylle Keupen), Stadt Düren (Foto Thomas Hissel). S. 8: Peter  
Hinschläger & gewoge AG. S. 33: Marcus Meierhöfer für Stadt Aachen. S. 125 &  
Rückseite: loomilux für kadawittfeldarchitektur.

## 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-Preisdatenbank  
(Basis: VALUE 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  
Zensus Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

## 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.

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren</b>	<b>9</b>
<b>Ergebnisse in der Zusammenfassung</b>	<b>10</b>
<b>Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick</b>	<b>12</b>
<b>1 Nachfragefaktoren</b>	<b>14</b>
1.1 Bevölkerungszahl	14
1.1.a Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.b Bevölkerungsbewegungen	14
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	17
1.1.d Hochschulen und Internationalisierung	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	26
<b>2 Angebotsfaktoren</b>	<b>34</b>
2.1 Bodenmarkt	34
2.2 Baukosten	37
2.3 Kapital- und Finanzmarkt	38
2.4 Wohnungstransaktionsmarkt	39
<b>3 Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>42</b>
3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	42
3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum	44
3.2.a Gesamtwohnungsbestand	44
3.2.b Wohneigentumsmarkt	45
3.2.c Mietwohnungsmarkt	48
3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen	50
3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen – Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)	52
3.2.c.3 Wohngeldmieten	53
3.2.c.4 Barrierefreie und barrierearme Mietangebote	54
3.3 Wohnungsleerstand	55

<b>4</b>	<b>Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt</b>	<b>64</b>
4.1	Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	64
4.1.a	Bestandszahlen	64
4.1.b	Neubau geförderten Wohnraums	66
4.1.c	Bindungsausläufe und Neubaubedarf	68
4.2	Vermittlung	74
4.2.a	Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	74
4.2.b	Wohnungssuchende	76
4.3	Leerstände	76
4.4	Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen	77
4.5	Aktuelle Highlights der Wohnraumförderung	80
<b>5</b>	<b>Studentisches Wohnen</b>	<b>86</b>
<b>6</b>	<b>Wohnwandel beforschen</b>	<b>96</b>
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>102</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>106</b>
8.1	Abbildungsverzeichnis	106
8.2	Mietspiegel 2023 für das Stadtgebiet Aachen	109

# Vorwort



*Sibylle Keupen  
Oberbürgermeisterin  
der Stadt Aachen*



*Thomas Hissel  
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,  
Wohnen und Soziales*

Sehr geehrte Leser\*innen,

wir blicken im diesjährigen Wohnungsmarktbericht auf ein kommunales Themenfeld im Umbruch. Die vergangenen turbulenten Jahre und ihre negativen Auswirkungen auf den Wohnungsbau scheinen überwunden. Es wird wieder gebaut in Aachen. Die Baugenehmigungszahlen sind zurück auf einem äußerst hohen Niveau und besonders erfreulich: es werden dabei langfristig bezahlbare Wohnungen entstehen. Diese sind vor allem für die Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mehr am angespannten lokalen Wohnungsmarkt mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen können ein unerlässlich wichtiges Wohnraumangebot. Über 500 öffentlich geförderte Wohneinheiten sind so im Jahr 2023 für die Stadt Aachen bewilligt worden. Ein bisher nicht da gewesenes Rekordergebnis in der Wohnraumförderung. Die sehenswerten Highlights der Aachener Wohnraumförderung

finden Sie in einem Extrakapitel im Bericht. Es gilt diesen Schwung mit in die nächsten Jahre zu nehmen, denn die vorhersehbaren aber auch die unerwarteten Entwicklungen sind bzw. werden vielfältig und herausfordernd sein und der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen wird erwartbar nicht abnehmen.

Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung leistet bei der Aufarbeitung solcher Entwicklungen nicht nur im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktberichtes wertvolle Arbeit, sondern analysiert und bereitet aktuelle Themen und Ereignisse für Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteur\*innen kurzfristig und anlassbezogen auf, um eine fundierte Einordnung für die kommunale Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten und Stellschrauben des Handelns weiterzuentwickeln.

Eingang finden die Analysen und Berichte bei der Umsetzung der vielen Themenfelder des Handlungskonzepts Wohnen. Hier arbeitet die Stadt Aachen seit zwei Jahren intensiv an der bedarfsorientierten und nachhaltigen Ausgestaltung ihrer Wohnraumentwicklung. Neben der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums stehen dabei weitere zukunftsrelevante Aktionsfelder im Fokus.

Hierzu zählt die Weiterentwicklung Aachens hin zu einer familienfreundlichen Stadt mit attraktiven Lebensbedingungen und vor allem einem vielfältigen Angebot an ausreichend großen und bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Kindern. Das aktuelle Projekt „Urbanes Wohnen mit Kindern“ ist ein Ankerpunkt dieser Aktivitäten. Erste Ergebnisse des Projektes zeigen die Potentiale Aachens als Familienwohrtort mit urbanem Charakter auf und heben die Bedeutsamkeit von Familien für die Stadt und Stadtgesellschaft hervor. Nun gilt es diese Potentiale auch zielgerichtet mit angemessenem Wohnungsbau zu erschließen.

Hohe Priorität in der Wohnbauentwicklung haben aber natürlich auch die Wohnraumbedarfe anderer Zielgruppen. Im Austausch mit einer Vielzahl relevanten Akteur\*innen wurden und werden Lösungsansätze entwickelt, die Wohnraumbedarfe Studierender zu decken, sei es mit dem Bau neuer geförderter Studierendenwohnheime, durch euregionale Kooperationen im Wohnen oder der Schaffung von Interimslösungen

zur Unterbringung in Spitzenzeiten der Wohnungsnachfrage zu Semesterbeginn. Daneben bereitet sich die Stadt Aachen auch auf die vielfältigen Umbrüche und Auswirkungen vor, die der demographische Wandel und die Alterung der Bevölkerung auf Wohnraumbedarfe haben werden. Mehr Barrierefreiheit im Wohnen und quartiersbezogene Konzepte mit Pflegegruppen sind dabei zwei wesentliche Bausteine, die es im Wohnungsneubau und der Bestandentwicklung zu realisieren gilt.

Im Fokus der Entwicklungen muss aber vor allem eins stehen: Geschwindigkeit in der Baurealisierung, damit der benötigte und bedarfsgerechte Wohnraum auch zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung steht. Dies soll auch mit einer neu zu gründenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gelingen. Eine solche Gesellschaft wird sich als neuer Wohnungsmarktakteur zielgerichtet und effizient auf die Umsetzung gemeinwohlorientierter Vorhaben konzentrieren. Langfristig ist eine solche Gesellschaft, die keine kurzfristigen Marktinteressen verfolgt, ein Garant für stabile und bezahlbare Wohnverhältnisse.

Wir freuen uns die weiteren Abschnitte dieses Aachener Wegs gemeinsam und im Austausch mit Ihnen liebe Leser\*innen, weiter beschreiten zu dürfen.

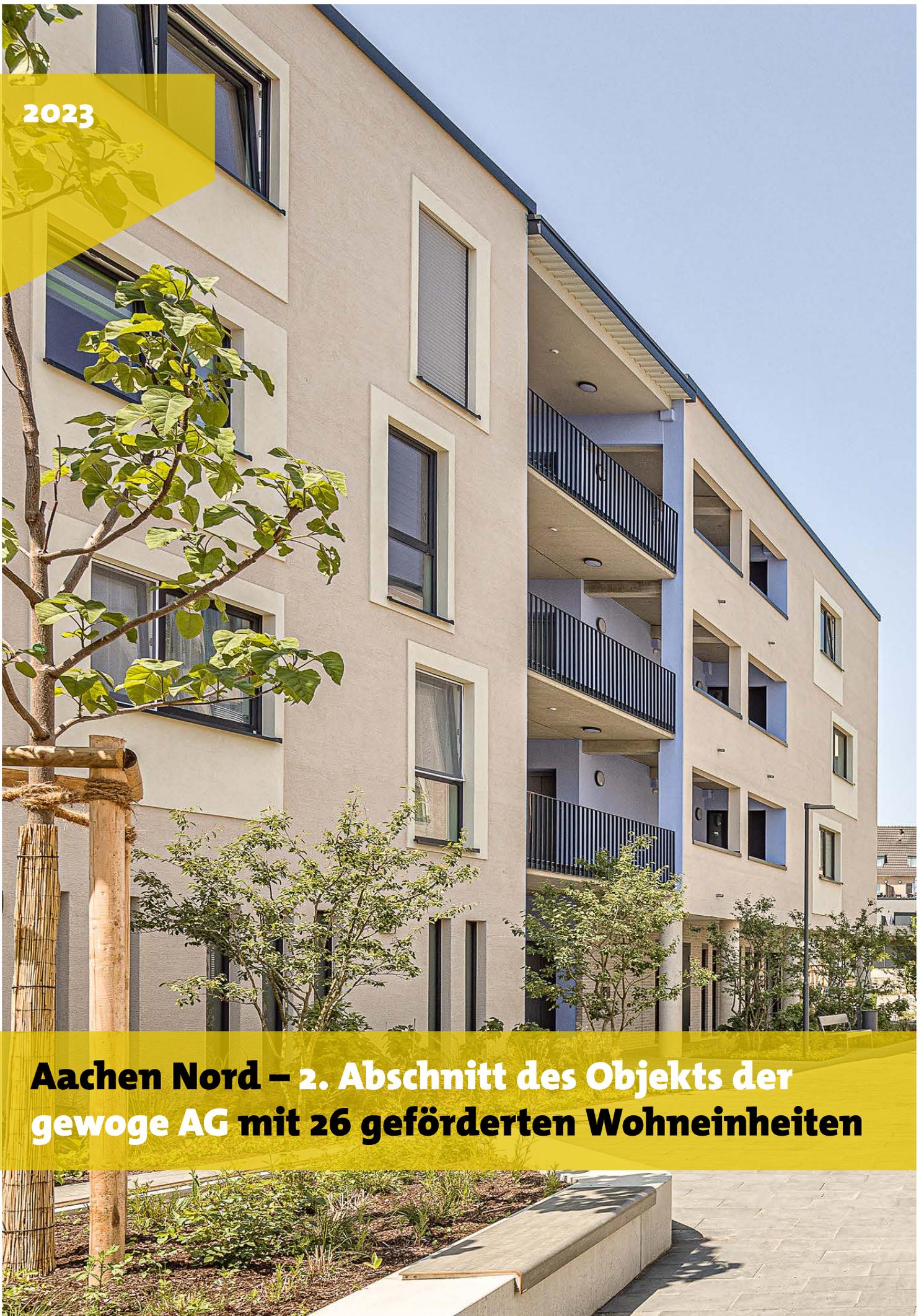
Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Sibylle Keupen  
Oberbürgermeisterin  
der Stadt Aachen

Thomas Hissel  
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung,  
Wohnen und Soziales

**2023**

**Aachen Nord – 2. Abschnitt des Objekts der  
gewoge AG mit 26 geförderten Wohneinheiten**



# Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2013	2021	2022	2023
<b>Bevölkerung</b>				
Bevölkerung	249.746	258.588	262.040	<b>262.846</b>
Studierende	50.331	60.512	59.313	<b>56.896</b>
Wanderungssaldo	+ 1.679	- 93	+ 3.635	<b>+ 1.025</b>
Haushalte	143.039	149.204 <sup>1</sup>	151.413	<b>152.556</b>
davon 1-Personen-Haushalte	80.891	86.726	87.985	<b>89.418</b>
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	1,73	1,73	<b>1,72</b>
<b>Wohnungs- und Immobilienmarkt</b>				
Wohnungen	135.874	141.695	142.564	<b>142.799</b>
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	10.340	9.673	9.510	<b>9.168</b>
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	5,54	3,83	4,96	<b>1,25</b>
Baufertigstellungen (Wohnungen)	748	541	703	<b>178</b>
Baugenehmigungen (Wohnungen)	717	451	305	<b>802</b>
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	264	206	38	<b>505</b>
Baulandpreis (im Durchschnitt je m <sup>2</sup> ) für Ein-/Zweifamilienhäuser	320 €	527 €	527 €	<b>552 €</b>
für Mehrfamilienhäuser	292 €	415 €	415 €	<b>435 €</b>
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m <sup>2</sup> ) Bestand	1.755 €	3.215 €	3.415 €	<b>3.310 €</b>
Neubau	2.880 €	4.546 €	4.623 €	<b>5.727 €</b>
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m <sup>2</sup> )	7,37 €	9,49 €	9,88 €	<b>10,12 €</b>
<b>Arbeit und Soziales</b>				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	117.055	136.338	139.194	<b>140.126</b>
Arbeitslosenquote	9,5 %	8,5 %	7,9 %	<b>8,0 %</b>
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	28.896	27.718	30.527	<b>30.299</b>
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.507	2.773	2.744	<b>2.407</b>

<sup>1</sup> Aufgrund von Umstellungen in der der Haushaltgenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur konnten deutschlandweit für viele Kommunen für das Jahr 2021 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 auf 262.846 Menschen an (Vorjahr = 262.040). Damit lebten 806 Personen mehr in Aachen als im Vorjahr.

Die Aachener Hochschullandschaft bleibt ein primärer Faktor für die Bevölkerungszahl Aachens. Die Studierendenzahlen sanken dennoch deutlich auf 56.896 Personen (Vorjahr = 59.313), trotz stabiler Erstsemesterzahlen. Ein Effekt, der auf die Einführung des Deutschlandtickets 2023 zurückzuführen ist und deutschlandweit für eine Bereinigung der Studierendenzahlen von den sogenannten „Ticketstudierenden“ gesorgt hat.

## Wanderungen

Das Wanderungsplus fiel auf 1.025 (Vorjahr = 3.635) und stabilisierte sich auf hohem Niveau, nachdem in 2022 dieses noch stark vom Zuzug ukrainischer Schutzsuchender geprägt war. Der für Hochschulstädte typische Wanderungsüberschuss bei der Altersgruppe zwischen 18 – 25 Jahren fiel minimal auf + 4.234 (im Vorjahr + 4.470). Die Wanderungsverluste der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren nahm signifikant zu und liegen bei - 2.798 Personen (Vorjahr: - 2.031), die in der Altersgruppe mehr aus Aachen weg als nach Aachen hinzugezogen waren. Auch hier normalisierte sich der Wert auf das Niveau der Vorjahre, nachdem 2022 stark von den Fluchtbewegungen aus der Ukraine geprägt war.

## Arbeitsmarkt

Der Aachener Arbeitsmarkt zeigt sich robust. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Standort Aachen stieg deutlich um 932 auf nun 140.126 Beschäftigte an

(Vorjahr = 139.194). Die Arbeitslosenquote stagnierte jedoch und lag bei 8,0 % (Vorjahr = 7,9 %).

Die Zahl der Aachener\*innen, die zur Erbringung ihres Lebensunterhaltes auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen waren, sank leicht ab auf 30.299. Dies waren 228 weniger Menschen als im Vorjahr (= 30.527). Damit beziehen 11,5 % der Aachener\*innen entsprechende Leistungen nach SGB II oder SGB XII.

## Immobilien- und Wohnungsmarkt

Die zukünftige Bautätigkeit auf dem Aachener Wohnungsmarkt hat sich nach den historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen 2022, die stark durch die Zinswende, teure Baukosten und die Inflation geprägt waren, im Jahr 2023 wieder erholt. 802 Wohneinheiten wurden im Neubau genehmigt – davon sind 63 % öffentlich gefördert – und werden in den kommenden Jahren fertiggestellt.

Der Baufertigstellungszahlen leiden jedoch noch unter den Entwicklungen von 2022. Im Berichtsjahr 2023 wurden im Stadtgebiet Aachen nur 178 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (2022 = 703 WE). Durch Dachgeschossausbau und Büroumwandlungen kamen immerhin noch weitere 57 neue Wohnungen hinzu. Der Gesamtwohnungsbestand wächst auf insgesamt 142.799 Wohneinheiten an.

Der Aachener Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. In vielen Segmenten verteuerten sich Wohnungsangebote sowie das Bauland für Mehrfamilienhäuser erneut. Die Entwicklung der Bodenpreise für Individualwohnungsbau stagnierte hingegen und blieb auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken bleibt damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige

Wohnbauprojekte, bei den Flächen für Einfamilienhäuser macht sich die Unsicherheit aufgrund der gestiegenen Kosten und unsicheren wirtschaftlichen Lage bei Privatpersonen bemerkbar.

Die Baukosten für Wohngebäude haben sich hingegen mittlerweile stabilisiert. Im 4. Quartal 2023 lag die Teuerungsrate im Vergleich zum Vorjahresquartal bei gerade einmal 0,6 %.

Auf dem Kapitalmarkt setzte sich der Anstieg der Zinsen für mittelfristige Hypotheken-Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren im Jahr 2023 fort und lag bei 3,73 %. Im laufenden Jahr 2024 haben sich die Zinsen jedoch bei ca. 3,6 % stabilisiert.

Der Eigentumsmarkt in Aachen ist von einem hohen Preisniveau geprägt. Der Bestandspreis für Eigenheime lag in Aachen bei knapp einer halben Million Euro (485.000 € im Mittel). Für neu errichtete Eigentumswohnungen wurden 2023 im Mittel 469.000 € (Vorjahr = 431.200 €), für bestehende Eigentumswohnungen noch 200.000 € (Vorjahr = 205.000 €) verlangt.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr erstmal bei über 10 € je Quadratmeter Wohnfläche (10,12 €/m<sup>2</sup>).

Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug. Nur noch 4,93 % aller Wohnungsangebote lagen unterhalb der 7 €/m<sup>2</sup> Marke (2009 waren dies fast 70 %). Deutlich mehr als die Hälfte (56,76 %) aller auf dem Aachener Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen liegen über einem Quadratmeterpreis von 10 € Kaltmiete.

## Leerstand

Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand steigt für das Jahr 2022 auf 2,6 % (2021 = 2,4 %) 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 Jahr 2023 konnte mit 505 bewilligten Wohneinheiten ein Allzeithoch bei der öffentlichen Wohnraumförderung in Aachen erreicht werden. Hierfür wurden insgesamt Mittel in der Höhe von 68,7 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sank der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen dennoch auf nur noch 9.168 WE. Diese machten damit gerade einmal 6,4 % am Gesamtwohnungsbestand aus.

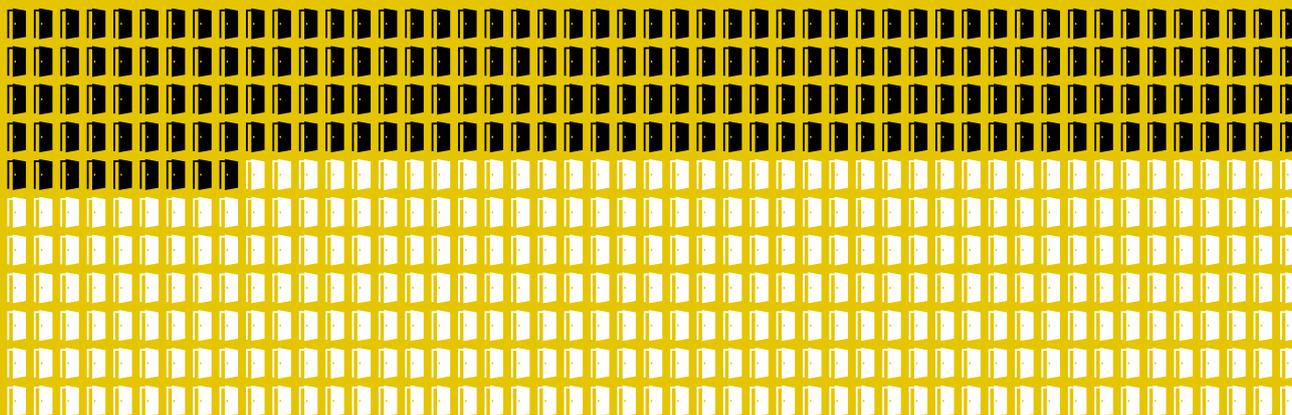
Grund hierfür sind die Ausläufe für Mietpreis- und Belegungsbindungen, die zukünftige noch stärker auftreten werden und die Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erschweren. Bis ins Jahr 2033 werden für 5.459 Wohnungen und damit für 59,5 % des derzeitigen Gesamtbestandes aufgrund planmäßiger und vor allem vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen, diese Bindungen enden. In besonderem Maße stechen hier die kommenden drei Jahre 2025, 2026 und 2027 mit jeweils über 1.000 Bindungsausläufen hervor. Dabei sind manche Aachener Lebensräume besonders stark von den Bindungsenden betroffen – teilweise gehen in einzelnen Lebensräumen zwischen 400 - 800 WE in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über.

# Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick

Allzeithoch der Wohnraumförderung in Aachen:

**505** neu bewilligte Wohneinheiten

Fördervolumen von **68,7 Mio. €**



davon sind **391 Plätze**  
in Wohnheimen für Studierende und Auszubildende vorgesehen

## Niedrigste bisher erfasste innerstädtische Umzugshäufigkeit:

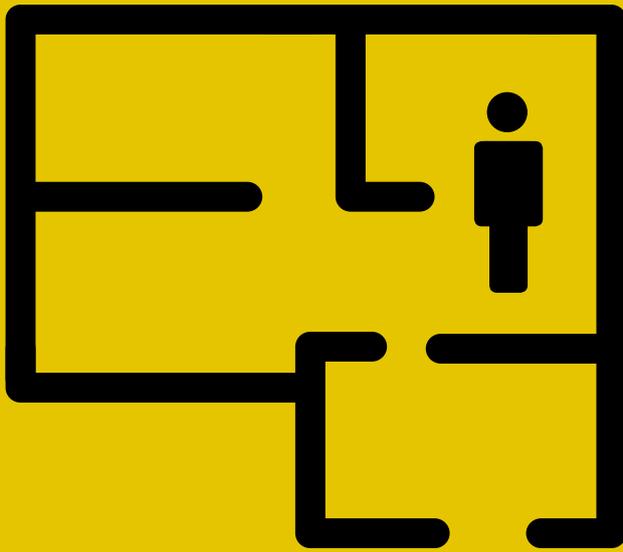
Mit einem Wert von 69,2 Umzügen je 1.000 Einwohner\*innen befand sich die Umzugsdynamik innerhalb Aachens auf einem neuen historischen Tiefstwert. Dies waren lediglich 18.155 Umzüge, die innerhalb Aachens stattfanden.

**69,2**

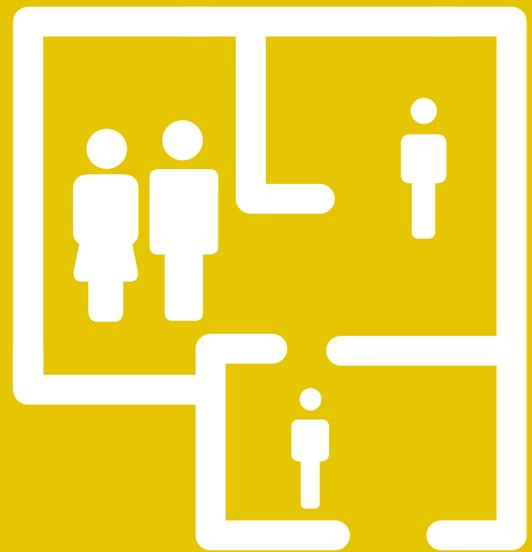
Umzüge je 1.000  
Einwohner\*innen



**Erste Ergebnisse aus dem Zensus 2022:  
Etwa ein Viertel aller Einpersonenhaushalte  
in Aachen lebt in 4 oder mehr Räumen.**



**17 % der Haushalte mit  
4 oder mehr Personen  
leben in Wohnungen mit  
3 oder weniger Räumen.**



**Wohngeld-Plus-Reform  
hat Empfängerkreis  
deutlich ausgeweitet und  
Wohngeldanspruch erhöht.**

1.440 mehr Haushalte die Wohngeld erhalten.  
Durchschnittliche Wohngeldanspruch steigt um  
117 € auf nun 329 € an.



**+ 1.440**

Haushalte die  
Wohngeld erhalten

# 1 Nachfragefaktoren

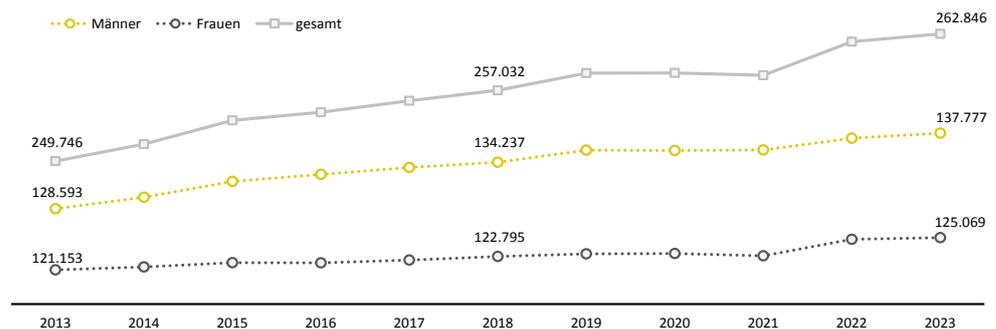
## 1.1 Bevölkerungszahl

In der Stadt Aachen lebten zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 262.846 Menschen. Das sind so viele wie noch nie zuvor. In den vergangenen zehn Jahren von 2013 – 2023 konnte eine dynamische Bevölkerungsentwicklung beobachtet werden. Innerhalb dieser zehn Jahre stieg die Einwohner\*innenzahl von 249.746 (Stichtag 31.12.2013) auf nun 262.846 (Stichtag 31.12.2023) an – ein Plus von 13.100 Menschen. Dies bedeutet zugleich eine enorme Zunahme der Wohnungsnachfrage unterschiedlichster Nutzer\*innengruppen in Aachen, die neben anderen wichtigen Faktoren mit zur Anspannung des Wohnungsmarktes beigetragen hat.

### 1.1.a Bevölkerungsentwicklung

Sorgte die Corona-Pandemie und der Rückgang des studentischen Zuzugs in den Jahren 2020 und 2021 noch für eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung in Aachen. Im Zuge des Kriegs in der Ukraine und der nach sich ziehenden Fluchtbewegungen war ab 2022 erneut ein dynamisches Bevölkerungswachstum zu beobachten, das auch im Jahr 2023 anhielt.

Abbildung 1:  
Bevölkerungsentwicklung



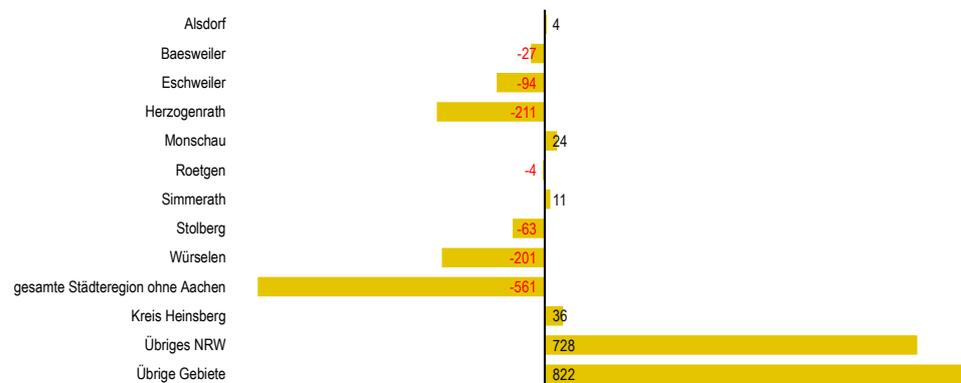
### 1.1.b Bevölkerungsbewegungen

Basis der positiven Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre war nicht die natürliche Bevölkerungsbewegung mit dem seit langer Zeit vorhandenen Geburtendefizit, sondern die räumliche Bevölkerungsbewegung. Dabei spielten vor allem der Wanderungsüberschuss von jungen Menschen, die aus anderen NRW-Städten sowie dem Ausland nach Aachen zur Aufnahme eines Studiums zuzogen und die Aufnahme vieler schutzbedürftiger Menschen aus Krisengebieten. In 2023 setzte sich dieser Trend fort. Lag das Geburtendefizit bei 539 Menschen, war dem gegenüber ein Wanderungsüberschuss von 1.025 Personen zu verzeichnen. Den 20.490 Menschen die neu nach Aachen zogen standen 19.465 wegziehende ehemalige Aachener\*innen gegenüber. Das

Wanderungsvolumen nahm deutlich ab und liegt nun mit 39.955 Personen deutlich unter dem Vorjahreswert (2022 = 42.455).

Die Wanderungsbilanz mit den anderen Regionen Nordrhein-Westfalens fiel in 2023 wieder deutlich positiv aus. Im Jahr 2022 war noch ein deutliches Minus zu verzeichnen. 728 Personen zogen mehr aus anderen NRW-Kommunen nach Aachen, als aus Aachen in den Rest des Bundeslandes wegzogen (siehe Abb. unten – Werte für die Städteregion ohne Aachen, Kreis Heinsberg und Übriges NRW zusammengenommen). Das positive Wanderungssaldo mit den übrigen Gebieten (D ohne NRW und Ausland) lag bei einem Plus von 822 Menschen.

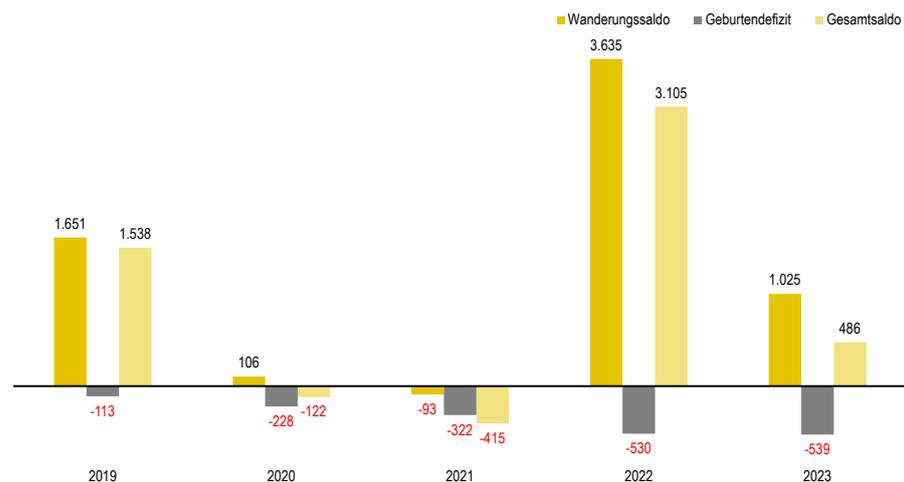
Abbildung 2:  
Wanderungsbewegungen  
2023 – Stadt Aachen



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 Herzogenrath, Würselen, Eschweiler oder Stolberg begünstigt. So zogen im vergangenen Jahr jeweils über 200 Menschen mehr von Aachen nach Würselen oder Herzogenrath als umgekehrt. Für Stolberg und Eschweiler fiel das Defizit mit deutlich unter 100 Personen geringer aus (vgl. auch Wanderungssaldo nach Altersjahren weiter unten).

Im Berichtsjahr 2023 lag für die Stadt Aachen das Gesamtsaldo aus Wanderungsbewegungen und natürlicher Bevölkerungsbewegung bei einem Plus von 486 Menschen. Nachdem das Gesamtsaldo in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 negativ ausfiel, ergab sich aufgrund des enormen Zuzugs ukrainischer Schutzsuchender im Jahr 2022 ein deutliches Plus von 3.105 (siehe Abb. unten).

Abbildung 3:  
Bevölkerungsbewegungen  
2023 – 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 2023 ein Wanderungsplus von 4.234 Personen vor – und somit auf dem gleichen Niveau des Vorjahres (2022 = 4.470). Dies ist ein deutliches Indiz für die Normalisierung der studentischen Wanderungsbewegungen nach der Corona-Pandemie.

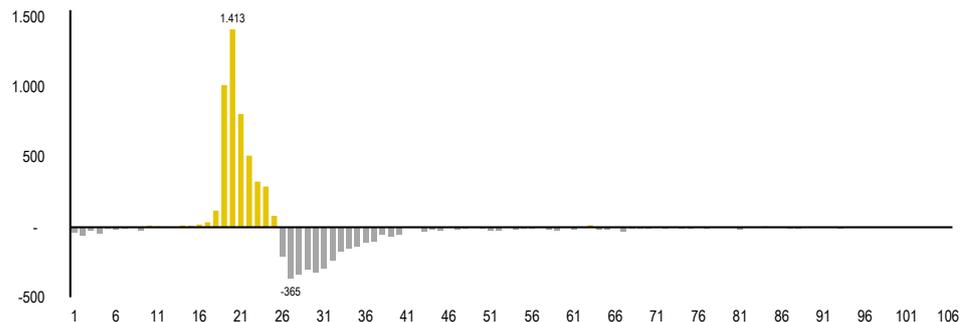
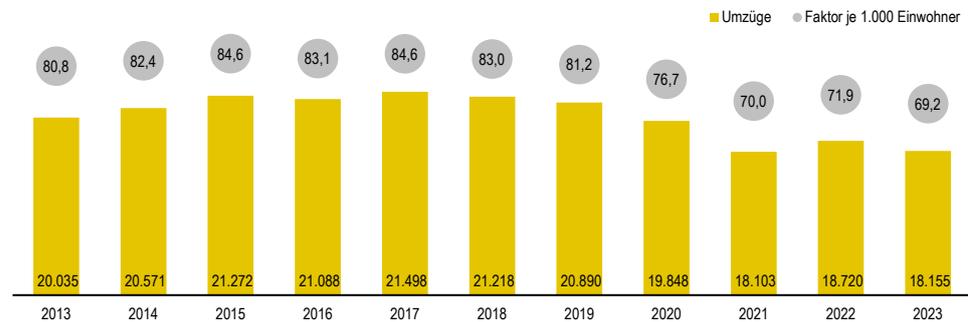


Abbildung 4:  
Wanderungssaldo 2023 nach  
Altersjahren – Stadt Aachen

Für Hochschulstädte ebenfalls typisch ist das Wanderungsdefizit in der Altersgruppe zwischen 26 – 45 Jahren, also u.a. 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 2023 bei -2.798 Personen und damit wieder deutlich über dem Wert des Vorjahres (2022 = -2.031, 2021 = -3.354, 2020 = -2.673). Das Wanderungsdefizit von 2022 war stark geprägt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine und führte zu dem niedrigeren Wert. Grundsätzlich fällt das Wanderungsdefizit in dieser Altersklasse recht stabil aus. Die Abwanderung hat zwei Hauptursachen. Zum einen, 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. Zum anderen ist dies eine Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt in Aachen, der für die jungen Menschen in der Familiengründungsphase kaum passende Angebote hat. Sie wandern häufig ins Umland ab, wo es noch bezahlbarere, bedarfsgerechte Angebote gibt.

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 69,2 Umzügen je 1.000 Einwohner\*innen befand sich die Umzugsdynamik in Aachen auf einem neuen historischen Tiefstwert. Das Ausmaß und die Dynamik des Rückgangs deuten auf eine erhebliche Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Umzugswünsche können aufgrund steigender Miet- und Eigentumspreise und eines geringen Angebots immer seltener realisiert werden (ausführliche Analysen dazu im Kapitel 3). Auch absolut gesehen gab es eine Abnahme um etwa 600 innerstädtische Umzüge auf nun 18.155 Umzüge.

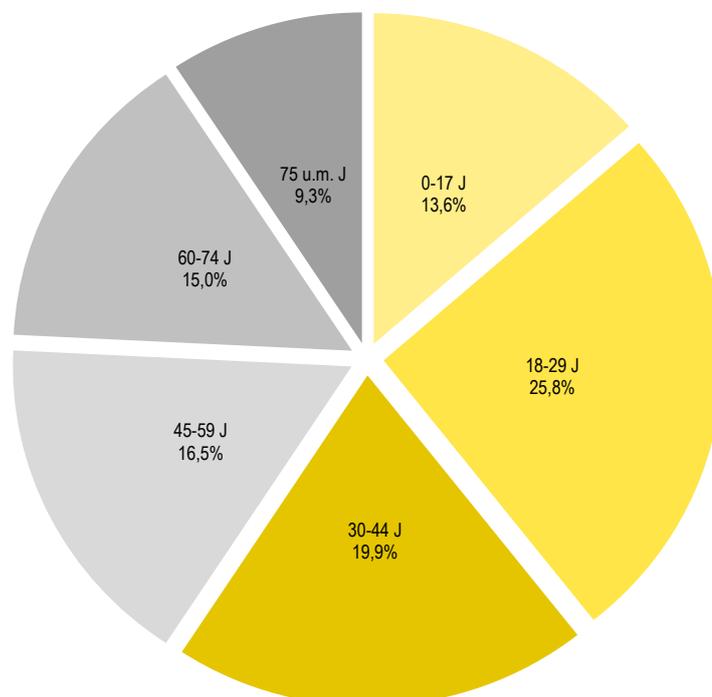
Abbildung 5:  
Innerstädtische Umzugshäufigkeit  
– Stadt Aachen



### 1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung kann gut über die Alterspyramide visualisiert werden. Als Hochschul- und Studierendenstadt weist Aachen eine überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, was an der Ausbuchtung der Alterspyramide im unteren Drittel deutlich wird. Der nach wie vor dominante Schwerpunkt der RWTH Aachen und der FH Aachen im Bereich technischer Fächer führt zu einem deutlichen Männerüberschuss bei den Studierenden<sup>2</sup>. 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 2023 gehörten 25,8 % aller Aachener\*in zur Altersgruppe 18 - 29 Jahre (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 6:  
Aachener Bevölkerungsgruppe  
nach Altersgruppe 2023

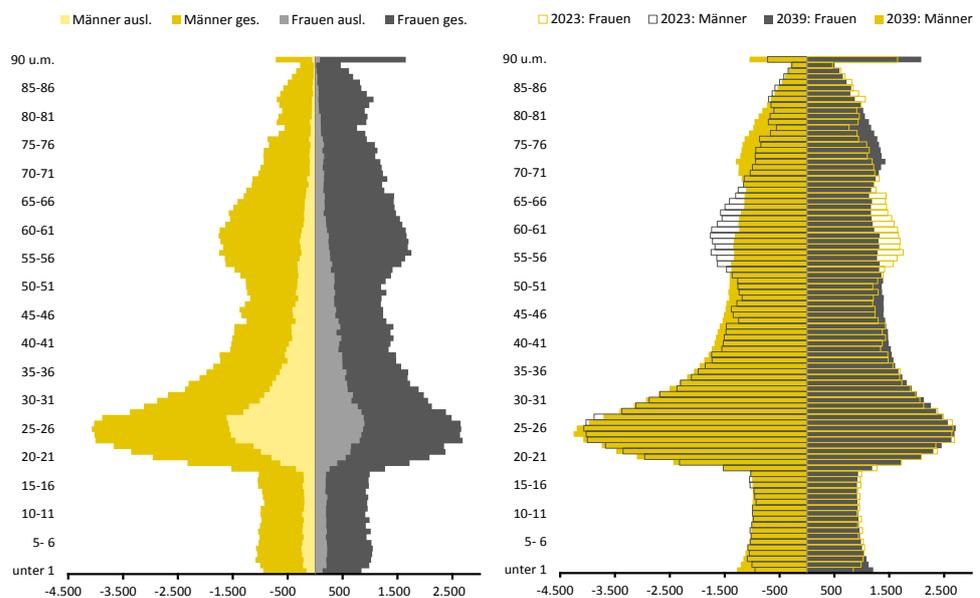


<sup>2</sup> Männeranteil RWTH Aachen:  
67 %, FH Aachen 71 %.  
Stand WS 2023/24.

Eine weitere Ausbuchtung der Alterspyramide stellen die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer-Generation (Zeit des Wirtschaftswunders in Deutschland) dar. Die Personen dieser Gruppe waren 2013 noch zwischen 43 und 53 Jahre alt. Bis zum Jahr 2023 ist diese Altersgruppe entsprechend gealtert und bildet sich jetzt in der Ausbuchtung zwischen 53 und 63 Jahre ab. Für die demographische Entwicklung Aachens bedeutet dies, dass diese geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahrzehnten die Gruppe der Älteren ausmachen werden (vgl. Prognose 2039; rechte Pyramide). Ein deutlicher demographischer Alterungsprozess ist bereits spürbar. In 2 bis 14 Jahren wird diese Generation in das Renteneintrittsalter kommen. Die Sozialplanung der Stadt Aachen arbeitet derzeit an einem Demographiekonzept, das diesbezüglich spezifische Anforderungen, Bedarfslagen und Handlungsempfehlungen in den Blick nimmt. Die Alterspyramide verdeutlicht jedoch auch: Der überproportional starke Einfluss der Baby-Boomer-Generation auf die Altersstruktur der Stadtbevölkerung 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 sowie für das Thema Pflege darstellt. Es braucht die Entwicklung von Wohnangeboten „Plus“, die ambulante Pflegeangebote mitdenken sowie in ausreichenden Mengen Heimplätze mit Pflegeangeboten ergänzt. Eine gut erreichbare Nahversorgung im Quartier und geeignete Mobilitätsangebote müssen hier ebenfalls mitgeplant werden. Die Stadt Aachen erarbeitet hierzu derzeit in Verbindung mit der StädteRegion Aachen geeignete Quartierskonzepte, u.a. im Austausch mit ambulanten Pflegedienstleistern.

Abbildung 7:  
Altersbaum 2023 (links)

Abbildung 8:  
Aktuelle Bevölkerung vs.  
Prognose 2039

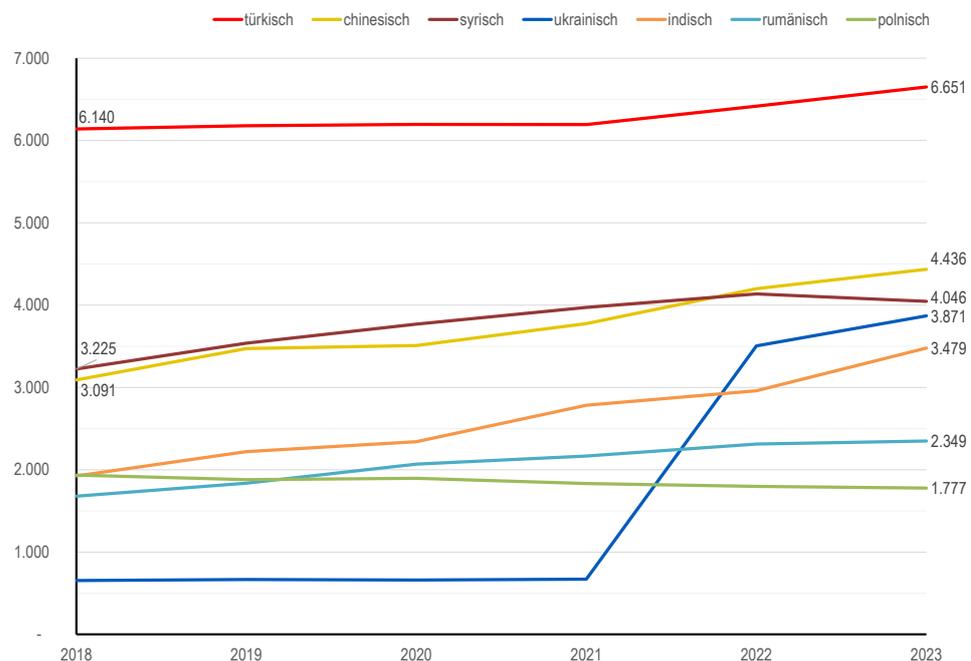


Basierend auf den hier verwendeten Prognosedaten der Bevölkerungsvorausberechnung<sup>3</sup> der städtischen Statistikstelle (Zeithorizont 2022 – 2039) hat das Quaestio-Institut im Jahr 2023 die „Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose für Aachen“ im Auftrag der Stadt Aachen erstellt. Diese stellt sich der Frage, welcher spezifische Wohnungsbedarf sich aus der Bevölkerungsprognose für die Stadt Aachen ergibt. Im Rahmen der Variante „Medium“, die ein moderates Bevölkerungswachstum prognostiziert<sup>4</sup>, ergibt sich ein Neubaubedarf von 6.920 WE im genannten Zeitraum.

### 1.1.d Hochschulen und Internationalisierung

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt ist nach Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen und Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine von internationalem Zuzug geprägt. Der Anteil der Aachener\*innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit stieg um 0,9 % auf nun 24,2 % der Gesamtbevölkerung Aachens an (Vorjahr = 23,3 %). Absolut ausgedrückt sind dies zum 31.12.2023 insgesamt 63.006 Personen (Vorjahr = 61.006). Der Anteil wächst seit 2009 kontinuierlich an. Damals lag er bei 13,6 %. Abseits der diversen Fluchtbewegungen der vergangenen Jahre, liegt die Hauptursache in der fortschreitenden Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen RWTH Aachen und FH Aachen begründet. Insbesondere die RWTH Aachen identifiziert im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie Indien und China als Schwerpunktländer für Forschungs- und Lehrkooperationen sowie für gezielte Marketingmaßnahmen, die für ein Studium an der RWTH Aachen werben. Demzufolge bilden Personen mit chinesischer oder indischer Staatsbürgerschaft mittlerweile die zweit- und fünftgrößte Bevölkerungsgruppe in Aachen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (Abb. unten).

Abbildung 9:  
Top 7 - Bevölkerungsgruppen  
ohne deutsche Staatsangehörig-  
keit in Aachen

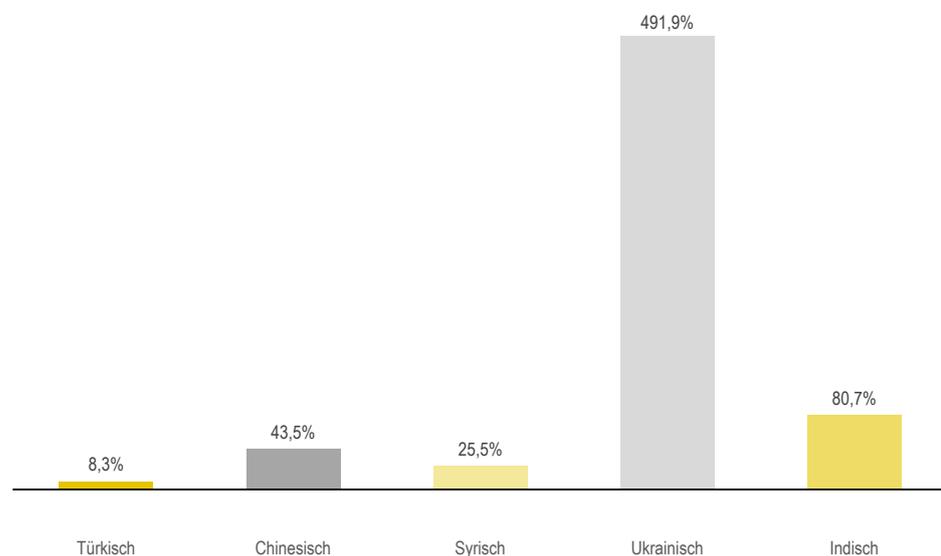


<sup>3</sup> Abrufbar unter:  
[www.aachen.de/statistik](http://www.aachen.de/statistik)  
– Unterpunkt Bevölkerungs-  
vorausberechnung.

<sup>4</sup> Die Wohnungsbedarfsprognose  
ist abrufbar unter:  
[www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen)  
– Unterpunkt Wohnraum-  
entwicklung – Unterpunkt  
Gutachten.

Zudem haben die beiden Gruppen eine kontinuierliche Zunahme seit 2018 zu verzeichnen und wuchsen im Fall der chinesischen Aachener\*innen um 43,5 %, die indischen Aachener\*innen sogar um 80,7 % an (siehe Abb. unten). Ein weiterer Faktor beim Anstieg der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen bleibt der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund. Seit Beginn des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine im Jahr 2022 sind dies in der Mehrheit Menschen mit ukrainischer Staatsbürgerschaft. Die Zahl der Aachener\*innen mit syrischer Staatsangehörigkeit sank hingegen erstmals seit Beginn der Fluchtbewegung aus dem Bürgerkriegsland Syrien im Jahr 2015 (-91 Personen im Vergleich zum Vorjahr). Die türkische Bevölkerungsgruppe stellt mit 6.651 Personen traditionell die größte Gruppe von Aachener\*innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft dar.

Abbildung 10:  
Entwicklung der Top 5 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2018 – 2023



Im vergangenen Jahr nahm die Zahl der Studierenden am Hochschulstandort Aachen deutlich ab und liegt nun bei 56.896 Studierenden. Dies ist ein deutlicher Rückgang um 2.417 Personen im Vergleich zum Vorjahr. 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<sup>5</sup>. Die Gründe für diesen Rückgang sind vielschichtig. Dennoch lassen sich drei Hauptfaktoren festmachen<sup>6</sup>:

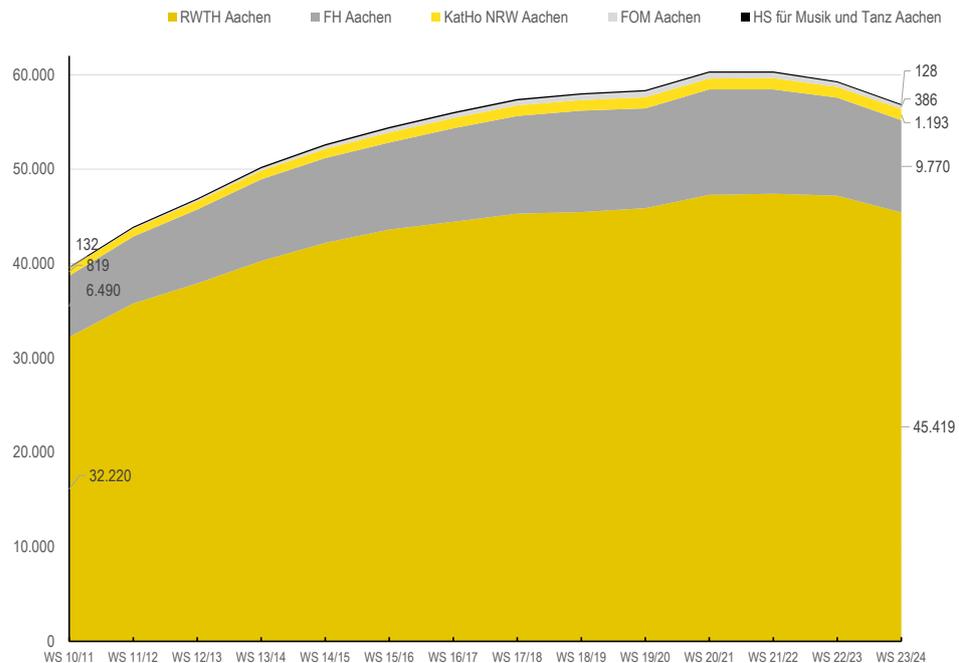
Mit der Einführung des Deutschlandtickets im Jahr 2023 sind viele Studierende, die hauptsächlich nur noch für das Semesterticket NRW eingeschrieben waren, auf die ähnlich bepreiste Alternative umgestiegen. Indizien dafür sind der enorme Rückgang der Zahlen im Zweitstudium und bei Studierenden mit mindestens 15 Fachsemestern. Der allgemeine Fachkräftemangel erhöht die Attraktivität eines vorzeitigen Studienabbruchs, bspw. nach dem Bachelorabschluss. Die Inflation und Krisen bewegen einige Studierende dazu, eher die Sicherheit eines Jobs zu suchen als ein Studium fortzuführen.

<sup>5</sup> Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen zählt die Studierenden der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW, Gelsenkirchen, Standort Aachen nicht mit in die Studierendenstatistik (WS 2023/24: 836). Hierbei handelt es sich zumeist um berufsbegleitende Studiengänge, die keine spezifische Auswirkung auf den Wohnungsmarkt mit sich bringen.

<sup>6</sup> Vgl. Landesbetrieb IT.NRW (2024): Warum sinkt die Studierendenzahl in NRW? URL: <https://www.it.nrw/warum-sinkt-die-studierendenzahl-in-nrw>

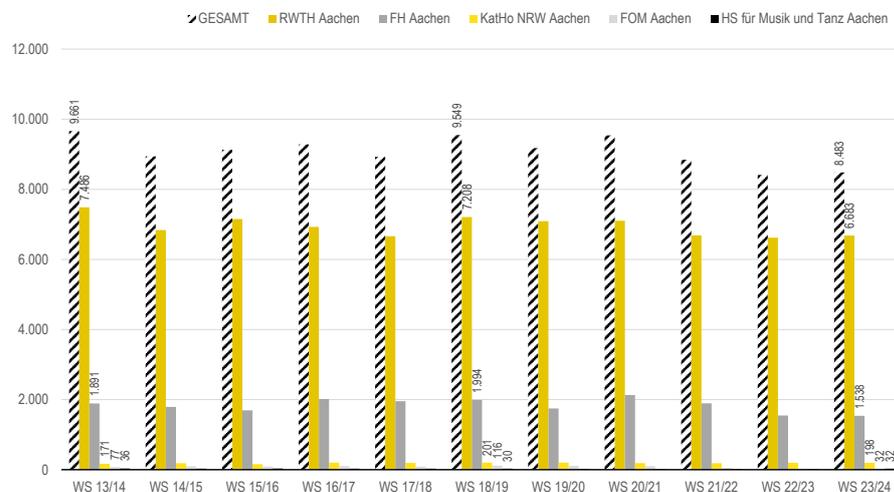
Der Anteil der in Aachen Studierenden zur Gesamtbevölkerung nahm entsprechend deutlich auf 21,6 % ab (2022 = 22,6 %). Im landesweiten Vergleich weist Aachen den mit Abstand höchsten Anteil auf – Münster kommt bspw. auf 19,1 %, Köln auf 9,1 %.

Abbildung 11:  
Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester



Gleichzeitig verdeutlicht die nachfolgende Abbildung, dass die Zahl der Studienanfänger\*innen für alle Aachener Hochschulen zusammen nach wie vor stabil auf einem sehr hohen Niveau liegt. 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 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. Durch das konstant hohe Niveau an Neueinschreibungen sind diese Auswirkungen dauerhafter und langfristiger Natur. So entsteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum für 1-Personen-Haushalte im preiswerten Marktsegment und WG-geeignete Wohnungen. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften konkurrieren Studierende auch mit 2-Personen-Haushalten und Familien um das preiswerte und mittlere Marktsegment in größeren Wohnungen. Entsprechend wird in Zukunft bei der Entwicklung der unterschiedlichen Campus-Projekte in Aachen das Thema Wohnen stärker in die Entwicklung mit einbezogen. Beim derzeit in der Planung und Entwicklung befindlichen Campus West der RWTH Aachen sind bspw. Entwicklungsflächen für studentischen Wohnraum vorgesehen. Ähnliches ist für die zukünftige Entwicklung des FH-Campus Süd vorgesehen.

Abbildung 12:  
Entwicklung der Studien-  
anfänger\*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<sup>7</sup>. 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. Eine langfristige soziale Einbindung in Quartiersstrukturen und Durchmischung verschiedener Zielgruppen und Netzwerke wird hierdurch ebenfalls erschwert. Über die städtischen Aktivitäten in diesem Themenfeld informiert auch das Zusatzkapitel „Wohnen für Studierende in Aachen“.

Um die sozialräumliche Verteilung von Studierenden gut beurteilen zu können, hat sich die Analyse der durchschnittlichen Wohndauer nach Lebensraum in der Sozialentwicklungsplanung und Wohnungsmarktberichterstattung etabliert. Die kleinräumige Differenzierung wird in der Karte Abb. 20 - Durchschnittliche Wohndauer im Kartenband am Ende des Kapitels deutlich. Liegt die durchschnittliche Wohndauer im Jahr 2023 in der gesamten Stadt Aachen bei 10,5 Jahren, verweilt in den hochschulnahen Lebensräumen Roermonder Straße (5,6 Jahre) und Templergraben (5,8 Jahre) die Wohnbevölkerung im Schnitt nicht einmal sechs Jahre. Die Lebensräume innerhalb des Alleerings 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 6,1 Jahre dort sesshaft. Eine Wohndauer von durchschnittlich

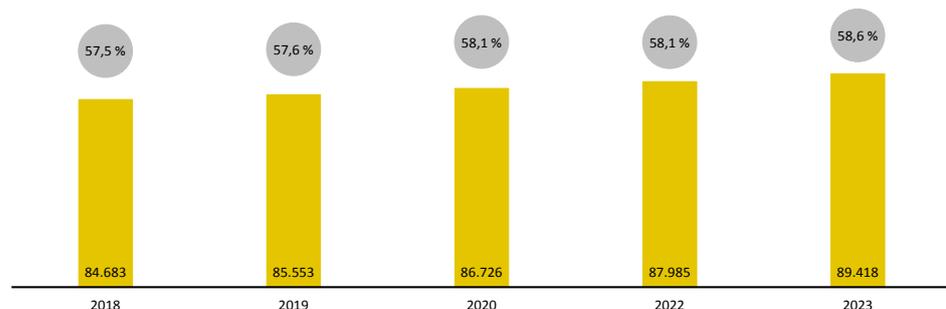
<sup>7</sup> Abrufbar unter [www.aachen.de/sozialentwicklungsplan](http://www.aachen.de/sozialentwicklungsplan)

7,9 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 (18,5 Jahre). Neben der unterschiedlichen Bewohner\*innenstruktur in den Lebensräumen dürfte ein weiterer Grund hierfür die höhere Wohneigentumsquote in den weiter entfernten Lebensräumen sein. Weitere Analysen zur sozialräumlichen Ausprägung und den Chancen und Herausforderungen, die sich hieraus ergeben, finden sich im aktuellen Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen<sup>8</sup> und werden ausführlich im derzeit in der Erarbeitung befindlichen Demographiekonzept der Stadt Aachen dargestellt.

### 1.1.e Haushalte

Die Anzahl der Haushalte in Aachen steigt weiter stetig an. Zum 31.12.2023 wurden insgesamt 152.556 Haushalte (2022 = 151.413) gezählt, das ist ein Zuwachs von mehr als 1.000 Haushalten im Vergleich zum Vorjahr. Niemals zuvor in der Geschichte Aachens gab es mehr Haushalte wie im Berichtsjahr 2023. Der durchschnittliche Aachener Haushalt wurde 2023 von 1,72 Personen bewohnt – ein Wert der seit Jahren stetig sinkt (2010 = 1,82 Personen/Haushalt). Der Anteil von Ein-Personen-Haushalten an allen Haushalten stieg vergangenes Jahr deutlich um 0,5% auf nun 58,6 % an. Der gesellschaftliche Langzeittrend zu dieser Haushaltsform ist demnach ungebrochen und hat auch maßgebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die Gründe hierfür sind vielfältig: die demographische Entwicklung und das Alleinleben im Alter, die Scheidungsraten sowie vielfältige Betreuungsmodelle bei getrennten Eltern. So gilt bei Wechselmodellen mit gleicher oder annähernd gleicher Zeitaufteilung immer ein Elternhaushalt als Ein-Personen-Haushalt, da die Kinder nur an einem Wohnort gemeldet werden können. Über Jahrzehnte hinweg rückläufige Geburtenraten, individuell gewählte Lebensstile, andere Partnerschaftsmuster (späte Heirat, getrennte Wohnungen). Gleichzeitig spielt aber auch die wachsende Bedeutung der Hochschulen und der Anstieg der Studierendenzahlen in Aachen eine Rolle.

Abbildung 13:  
1-Personen-Haushalte und ihr  
Anteil an den Gesamthaushalten<sup>9</sup>



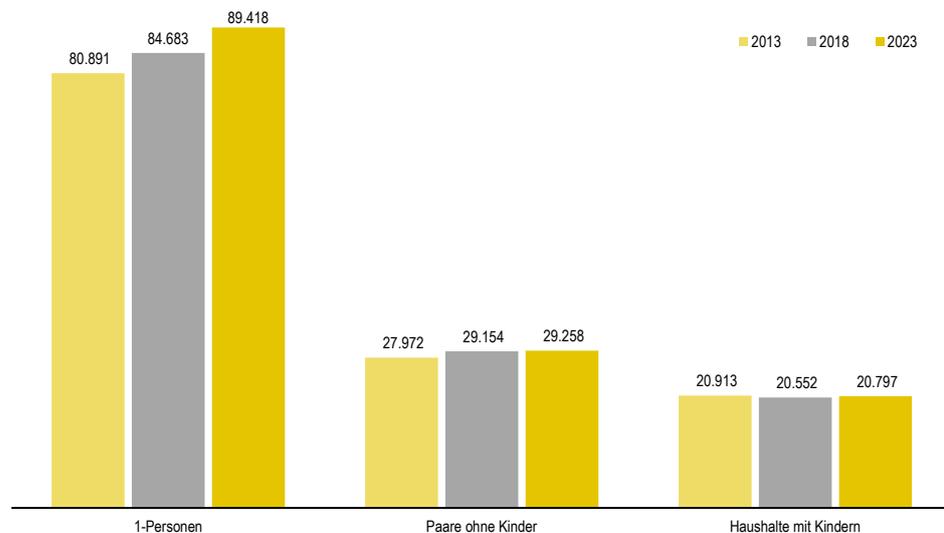
<sup>8</sup> Abrufbar unter [www.aachen.de/sozialentwicklungsplan](http://www.aachen.de/sozialentwicklungsplan)

<sup>9</sup> Für das Jahr 2021 konnten aufgrund von Umstellungen in der Haushaltegenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur, deutschlandweit für viele Kommunen keine plausiblen Haushaltszahlen erzeugt werden. Diese konnten auch nicht im Nachhinein plausibel rekonstruiert werden, weswegen dieses Jahr in der Analyse und der Abbildung nicht aufgeführt wird.

Die Zahl der Haushalte mit Kindern sank 2023 erneut auf 20.797 Haushalte ab, nachdem es im Vorjahr erstmals seit vielen Jahren einen leichten Anstieg aufgrund der Fluchtbewegungen aus der Ukraine zu verzeichnen gab (2022 = 20.843). Es leben in ca. einem Achtel aller Aachener Haushalte

Kinder (13,6 %). In den letzten zehn Jahren sank der Anteil kontinuierlich und deutlich ab (2012 = 15,1 %). Absolut waren dies 68.209 Personen und damit jede\*r vierte Aachener\*in. Die Zahlen von Ein-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kinder steigen hingegen im Vergleich zum Vorjahr und seit 2012 an. Insbesondere beim ersten Haushaltstyp ist jedoch zu beachten, dass hier drunter auch einzelne Elternteile fallen, die mit ihren Kindern in einem paritätischen Wechselmodell – sozusagen halb halb – zusammen leben. Gemeldet sind die Kinder dann aber nur ausschließlich bei einem Elternteil. Der gesellschaftliche Trend zu einem Leben ohne Kinder wird zudem noch verstärkt durch die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarktes, der kaum bezahlbare Angebote für Haushalte mit Kindern, die größere Wohnflächen benötigen, anzubieten hat. Die Abwanderung von Haushalten mit Kindern wird so ebenfalls begünstigt. Dies ist auf vielen Ebenen ein Verlust für die Stadt (Verlust von Fachkräften, Zunahme von Verkehr, fehlende Kinder im Stadtbild, etc.). Aus diesem Grund beschäftigt sich die Stadt Aachen im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen im Projekt „Urbanes Wohnen mit Kindern“ gezielt mit den Bedarfen und Herausforderungen dieser Haushalte in der Stadt.

Abbildung 14:  
Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2013 bis 2023



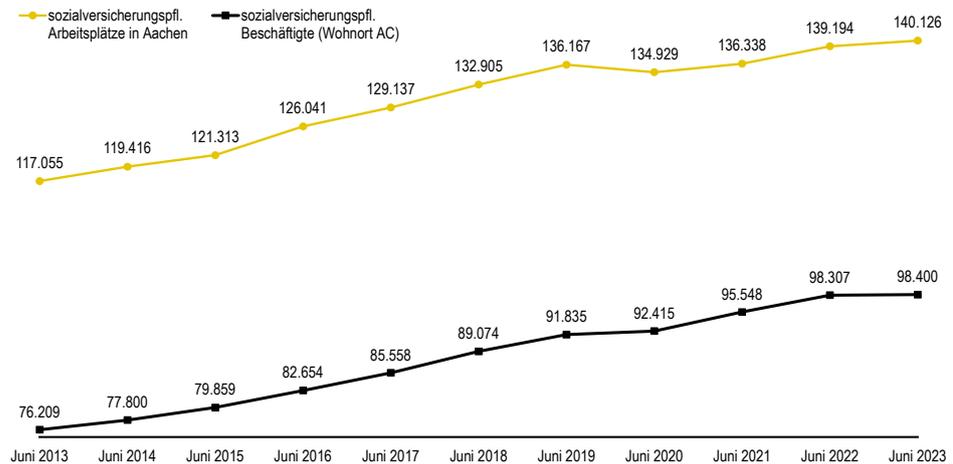
## 1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug

### 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 der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine 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. Seitdem ist eine deutliche Entspannung der

Situation auf dem Aachener Arbeitsmarkt zu beobachten. Im Berichtsjahr 2023 setzte sich diese Entwicklung weiter fort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag mit 140.126 mit fast 4.000 Arbeitsplätzen deutlich über dem Vor-Pandemieniveau (Juni 2019 = 136.167).

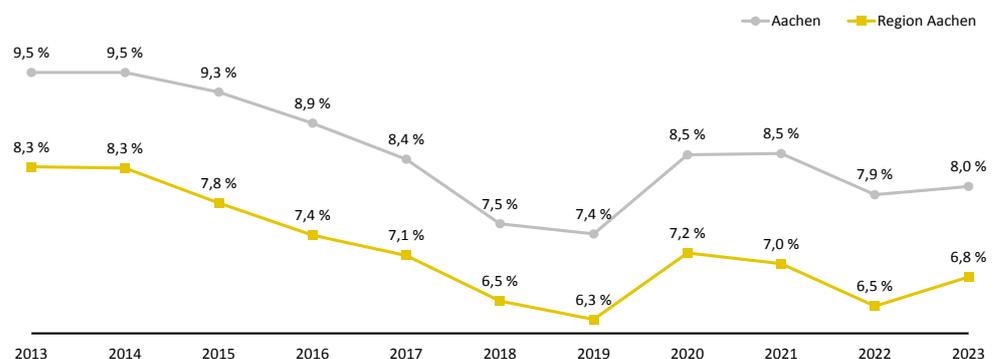
Abbildung 15:  
Sozialversicherungspflichtige  
Arbeitsplätze und Beschäftigte  
in Aachen



Die Zahl der Aachener\*innen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgingen, stagnierte hingegen im vergangenen Jahr. Der Zuwachs betrug lediglich 93 Beschäftigte. Somit belief sich die Gesamtzahl der in Aachen wohnhaften Beschäftigten auf 98.400.

Die Analyse der Arbeitslosenstatistik verdeutlicht dies. Auch hier stagnierte die Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Arbeitslosenquote leicht auf 8,0 % an. Dennoch befindet sich das Niveau noch deutlich unter dem Corona-Pandemie Wert. Viele Aachener\*innen waren in den Corona-Jahren 2020 und 2021 von Arbeitslosigkeit betroffen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg zwischen 2019 und 2020 in Aachen um 1,1 Prozentpunkte auf 8,5 % an. Im Jahr 2022 erholte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt dann und bewegte sich mit 7,9 % wieder in Richtung des Vorpandemie-Niveaus.

Abbildung 16:  
Entwicklung Arbeitslosenquote –  
Stadt Aachen und Region Aachen



## 1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Für mehr als ein Zehntel aller 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 mit niedrigem Einkommen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII) zu beziehen.

Die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung zur Erbringung ihres Lebensunterhalts angewiesen sind, sank im vergangenen Jahr 2023 leicht um 228 Personen ab. Damit waren absolut 30.299 Personen und somit 11,5 % der Aachener\*innen im Bezug entsprechender Leistungen (2022 = 11,6 %, 2021 = 10,7 %, 2020 = 11,2 %). 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. Zu beachten ist, dass es neben den statistisch erfassten Leistungsempfänger\*innen noch eine Dunkelziffer „verdeckter Armut“ von Menschen gibt, die leistungsberechtigt wären, oft aber aus Scham oder Angst vor Stigmatisierung keinen Antrag stellen.

Auf der anderen Seite lösen die Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt der vergangenen Jahre und das 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 oder eigentlich zu großen Wohnungen in Aachen weiter zu leben oder ihre tatsächlichen Wohnraumbedarfe im Aachener Umland, das deutlich günstigere Wohnkosten aufweist, zu decken. Ein Umzug aus Aachen weg ist somit oft die einzig verbliebene Strategie, die individuelle Wohnraumsituation an neue Lebensumstände anzupassen bzw. bisher bestehende Defizite zu beseitigen.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum eigenständig zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Die Zahl der Aachener Haushalte, die Wohngeld bezogen, stieg im vergangenen Jahr deutlich an, da der Empfängerkreis durch die Bundespolitik im Rahmen der Wohngeld-Plus-Reform deutlich ausgeweitet wurde. Zum Stichtag 31.12.2023 bezogen 3.225 Haushalte Wohngeld (2022 = 1.785 Haushalte). Der durchschnittlich monatliche Anspruch an Wohngeld stieg ebenfalls deutlich auf 329 € (2022 = 212 €). Auch die Erhöhung des Wohngeldanspruchs geht auf die Wohngeld-Plus-Reform<sup>10</sup> zum 01.01.2023 zurück. Verantwortlich hierfür ist eine allgemeine Anhebung des Wohngeldes, die erstmals nach Anzahl der Personen gestaffelte Heizkostenpauschale sowie die Einführung einer

<sup>10</sup> Informationen unter <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>

Klimakomponente. Dies unterstützt Haushalte, die von höheren Mieten aufgrund energetischer Sanierungen betroffen sind.

## **Zwischenfazit Nachfragefaktoren**

Die Bevölkerungsentwicklung Aachens hat sich im Jahr 2023 normalisiert. Nachdem die Fluchtbewegungen schutzsuchender Menschen aus der Ukraine im Jahr 2022 noch für einen enormen Bevölkerungszuwachs von über 3.000 Menschen gesorgt hatten, lag das Wachstum in 2023 wieder auf dem der Vorjahre.

Der gesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt und auch zum Haushalt ohne Kinder führt sich wie oben detailliert beschrieben auch in 2023 weiter fort. Hieraus ergeben sich eine Vielzahl von Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. So steigt zwangsläufig die durchschnittlich pro Person genutzte Wohnfläche an. Das Angebot solcher Wohnungsgrößen ist jedoch beschränkt und bereits in starker Nachfragekonkurrenz, die vor allem zwischen Familien, Paaren ohne Kinder und Studierenden auftritt. Der Trend zu mehr Wohnraum verknappt entsprechende Wohnoptionen noch weiter. Gleichzeitig ist dies eine Folge des angespannten Wohnungsmarktes, da Wechsel in kleinere Wohnoptionen z.B. zur Haushaltsverkleinerung, oft auf Grund fehlender Angebote oder höherer Mieten nicht stattfinden.

Der Herausforderung mehr Wohnoptionen für Haushalte mit Kindern zu schaffen, stellt sich die Stadt Aachen im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen und arbeitet seit dem Jahr 2023 mit dem Beratungsbüro RegioKontext GmbH an dem Projekt „Urbanes Wohnen mit Kindern“. Ziel des Vorhabens ist es, ein Leitbild zum zeitgemäßen Wohnen mit Kindern in Aachen zu entwickeln. Dies dient der Profilschärfung Aachens als Wohnstandort für Haushalte mit Kindern, dem Sichtbarmachen von unterschiedlichen Lebens- und Familienmodellen und den entsprechenden Bedarfen und Anforderungen an das Wohnen. Eine kindgerechte Stadt gilt als lebenswerte Stadt und kann sich auch als positiver Standortfaktor auf die Fachkräftegewinnung auswirken, bzw. die Abwanderung von Fachkräften verhindern.

Der deutliche Rückgang der Studierendenzahlen zum Wintersemester 2023/24 um fast 2.500 Personen im Vergleich zum Vorjahr scheint indes kein dauerhaftes Phänomen zu sein, sondern liegt in der Einführung des Deutschlandtickets und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die ein vorzeitiges Ende des Studiums vor dem Masterabschluss begünstigen (Fachkräftemangel, Unsicherheit in Zeiten multipler Krisen). Die stabil hohen Zahlen an Erstsemestern, die sich alljährlich für eine Hochschulstudium in Aachen entscheiden, machen klar, dass das Thema Studierende und Wohnen nach wie vor von hoher Relevanz ist. Entsprechend setzte die Stadt Aachen im Rahmen des Aktionsfelds „Hochschulentwicklung und Wohnen“ aus dem Handlungskonzept Wohnen auf den Dialog mit den beteiligten Wohnungsmarktakteur\*innen, Hochschulen und Studierenden, um die Erschließung von Wohnressourcen für Studierende zu forcieren. Ein Ergebnisbericht zum aktuellen Stand der Umsetzung des Aktionsfeldes ist im Zusatzkapitel „Wohnen für Studierende in Aachen“ zu finden.

Auch aus den demographischen Entwicklungen ergeben sich eine Vielzahl an Herausforderungen für die Wohnraumentwicklung und Wohnungspolitik der Stadt Aachen. Der demografische Wandel und die daraus entstehenden Anforderungen an das Wohnen (altersgerechter, barrierefreier Wohnraum, Pflegeinfrastruktur, Wohnraum in Verbindung mit Pflege/Assistenzsystemen) werden, wie bereits weiter oben erläutert, thematisch im Rahmen des Demographiekonzeptes der Stadt Aachen konkretisiert beschrieben.

## Zensusupdate

Die Stadt Aachen erhielt kurz vor Redaktionsschluss ein erstes Stadtdaten-Paket aus dem Zensus 2022 zum Thema Wohnsituation. Da diese Daten einen wertvollen Einblick in die Wohnsituation der Aachener\*innen bieten, werden wenige ausgewählte Indikatoren bereits jetzt im Wohnungsmarktbericht vorgestellt. In Zukunft werden noch weitere Daten abrufbar und Analysen durchgeführt werden. Die Erkenntnisse gehen neben der Wohnungsmarktbeobachtung auch in die Arbeit der Sozialplanung ein.

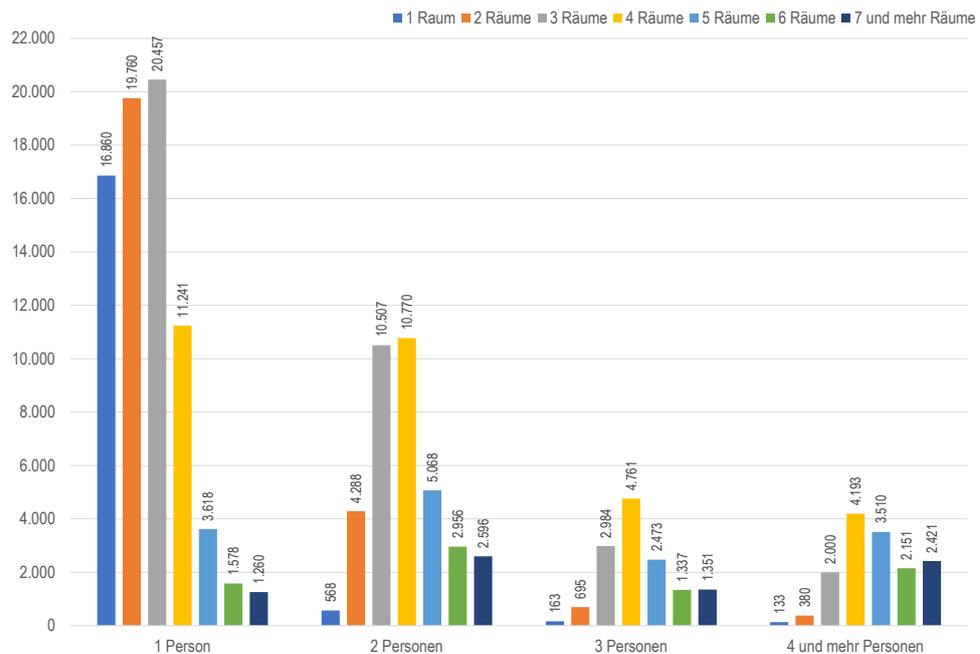
Wer wohnt in welchen Wohnungen? In wie großen Wohnungen leben welche Haushaltstypen? In wie vielen Räumen die Aachener\*innen leben, erschließt sich aus der folgenden Statistik, die angibt, in wie vielen Wohnräumen die jeweiligen Haushaltsgrößen leben. Zu beachten ist, dass hier jeder in sich abgeschlossene Raum, der nicht Bad, WC, Abstellkammer, Flur etc. ist, als Raum gezählt wird. So zählt eine in sich abgeschlossene Küche als Raum. Jedoch zählt auch die Kombination aus Wohnzimmer mit Küchenecke nur als ein Raum.

Werden die in Aachen besonders häufig anzutreffenden Ein-Personenhaushalte in den Blick genommen, fällt auf, dass diese in beachtlichem Ausmaß auch größere Wohnungen mit 3, 4, 5 oder mehr Räumen nutzen. Gründe hierfür können zum einen der Wunsch nach einem individuellen Lebensstil oder aber veränderte Wohnpräferenzen sein. Als Nachwirkung der Coronapandemie und den häufig größeren Möglichkeiten nun im Homeoffice zu arbeiten, können so z.B. ein verstärkter Wunsch nach einem eigenen Arbeitszimmer eine Rolle spielen. Ebenfalls als Ursache kommt ein überdurchschnittlicher Verbrauch von Wohnfläche im Wohneigentum in Frage. Wohnhäuser werden häufig auch nach Auszug der Kinder und dem Tod des/der Partner\*in oder Trennungen weiter von jeweils einer Person der Ausgangsfamilie bewohnt. Hier kann es zur Nichtnutzung von Räumen kommen. In einem angespannten Wohnungsmarkt fehlen dann sehr oft die Wohnungsangebote, sich dem neuen Wohnbedarf anzupassen bzw. diese erscheinen im Vergleich zu teuer. Gleichzeitig ist der Unterhalt, insbesondere die Heizungskosten, deutlich teurer als für bedarfsgerechte Ein-Personen-Haushalte. Da die Kredite für dieses Eigentum aber oft bereits abbezahlt sind, kann der Wohnraum auch in Zeiten von Energiekrisen und trotz Kostensteigerungen dennoch weiter von den Personen genutzt werden, ohne große finanzielle Einbußen hinnehmen zu müssen. Bestimmte Räume unbeheizt zu lassen wird allerdings auch als eine Strategie zum Umgang damit beschrieben, was nicht selten raumklimatisch und in Folge für die Bausubstanz nicht ganz unproblematisch ist (Stichwort Schimmelbildung). Eine ähnliche Situation wie

bei den Ein-Personenhaushalten ist auch bei Zwei-Personenhaushalten zu beobachten. Fast 29 % dieser Haushaltsgröße leben in Wohnungen mit 5 Räumen oder mehr. Die Gründe werden ähnlicher Natur sein, wie bei den oben beschriebenen großen Wohnungen/Häusern bei Ein-Personenhaushalten.

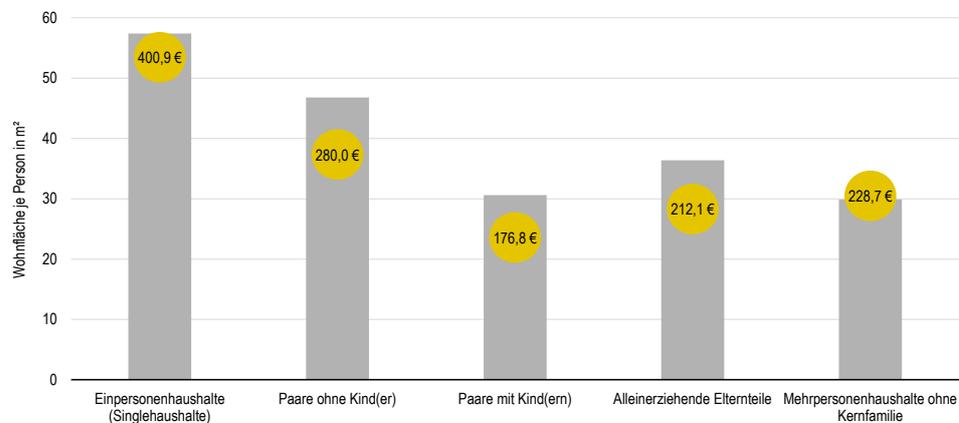
Auf der anderen Seite fällt auf, dass viele Mehrpersonenhaushalte in Wohnungen mit teilweise sehr wenigen Räumen leben. So leben 17 % der 4 und mehr Personenhaushalte in Aachen in Wohnungen mit 3 oder weniger Räumen. Hier gibt es also deutliche Hinweise, dass Menschen mit weitaus höherem Wohnraumbedarf in nicht bedarfsgerechten Wohnungen verharren und ggf. nicht ökonomisch in der Lage sind, diesen an ihre aktuellen Bedarfe anzupassen. Gleichzeitig sind ihre Möglichkeiten größeren Wohnraum zu finden limitiert durch ein stark begrenztes Angebot im Mehrzimmer-Segment und eine hohe Konkurrenz mit anderen Nachfragegruppen (siehe auch die 1- und 2-Personenhaushalte).

Abbildung 17:  
Anzahl der Wohnräume nach  
Haushaltsgröße in Aachen.  
Datenquelle: Zensus 2022



Der folgende ergänzende Indikator in der Abbildung unten gibt an, wie die durchschnittliche Wohnfläche (graue Balken) und Nettokaltmiete pro Person (gelber Punkt) in unterschiedlichen Haushaltstypen in Aachen ausfallen. Einpersonenhaushalte nutzen demnach mit Abstand die größte Pro-Kopf-Wohnfläche und kommen auf 57,4 m<sup>2</sup>. Aber auch Paare ohne Kinder leben geräumig: sie nutzen 46,8 m<sup>2</sup> pro Kopf, entsprechend sind das im Schnitt 93,6 m<sup>2</sup> pro Paarhaushalt ohne Kinder. Die beobachtbare Nettokaltmiete pro Person ist dabei meist abhängig von der genutzten Wohnfläche pro Person. Mit Ausnahme der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie, worunter in Aachen vor allem Wohngemeinschaften fallen. Obwohl die genutzte Wohnfläche hier mit 29,9 m<sup>2</sup> sogar leicht unter der von Paaren mit Kindern liegt (30,6 m<sup>2</sup>), ist die Nettokaltmiete pro Person mit 228,7 € fast 52 € über der von dem Vergleichshaushalt. Entsprechend zahlen Wohngemeinschaften eine deutlich höhere Kaltmiete.

Abbildung 18:  
Wohnfläche und Nettokaltmiete  
je Person nach Haushaltstyp in  
Aachen. Datenquelle:  
Zensus 2022



Die hier aufgeführten Zensusdaten deuten auf eine bisher ungenutzte Wohnungsreserve in Aachen hin. Gerade 1 und 2 Personenhaushalte mit älteren Haushaltsmitgliedern können sich in einer Eigentumssituation auch überdurchschnittlich viel Wohnfläche leisten. Hier gilt es passende Alternativangebote zu schaffen, die zukunftssicher und bedarfsgerecht von dieser Gruppe genutzt werden können, sollte der Wunsch bestehen sich zu verkleinern. Eine andere Möglichkeit, den Wohnraum besser zu nutzen, können Wohnmodelle zum Teilen der Wohnfläche darstellen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass es einen enormen Bedarf an größeren Wohnungen mit vielen Zimmern für Familien gibt. Zum einen leben nicht unerheblich viele Familien in zu kleinen Wohnungen, die keine ausreichende Anzahl an Räumen bieten. Weiterhin steht bei Familien vergleichsweise wenig Geld pro Person für das Wohnen zur Verfügung. Entsprechend muss neben dem ausreichenden Angebot an Mehrzimmerwohnungen für Familien auch deren Bezahlbarkeit bei der Wohnraumentwicklung der Stadt Aachen gewährleistet sein.

Die hier dargestellten Zensusdaten sind nur erste Highlights ergänzender, wichtiger Wohnungsmarktindikatoren. Im Jahresverlauf werden diese dann mit den weiteren Detaildaten aus dem Zensus verknüpft und ausgewertet. Darauf basierend werden im weiteren Fortgang strategische Leitplanken und konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt. Die Ergebnisse werden zur politischen Beratung aufbereitet.

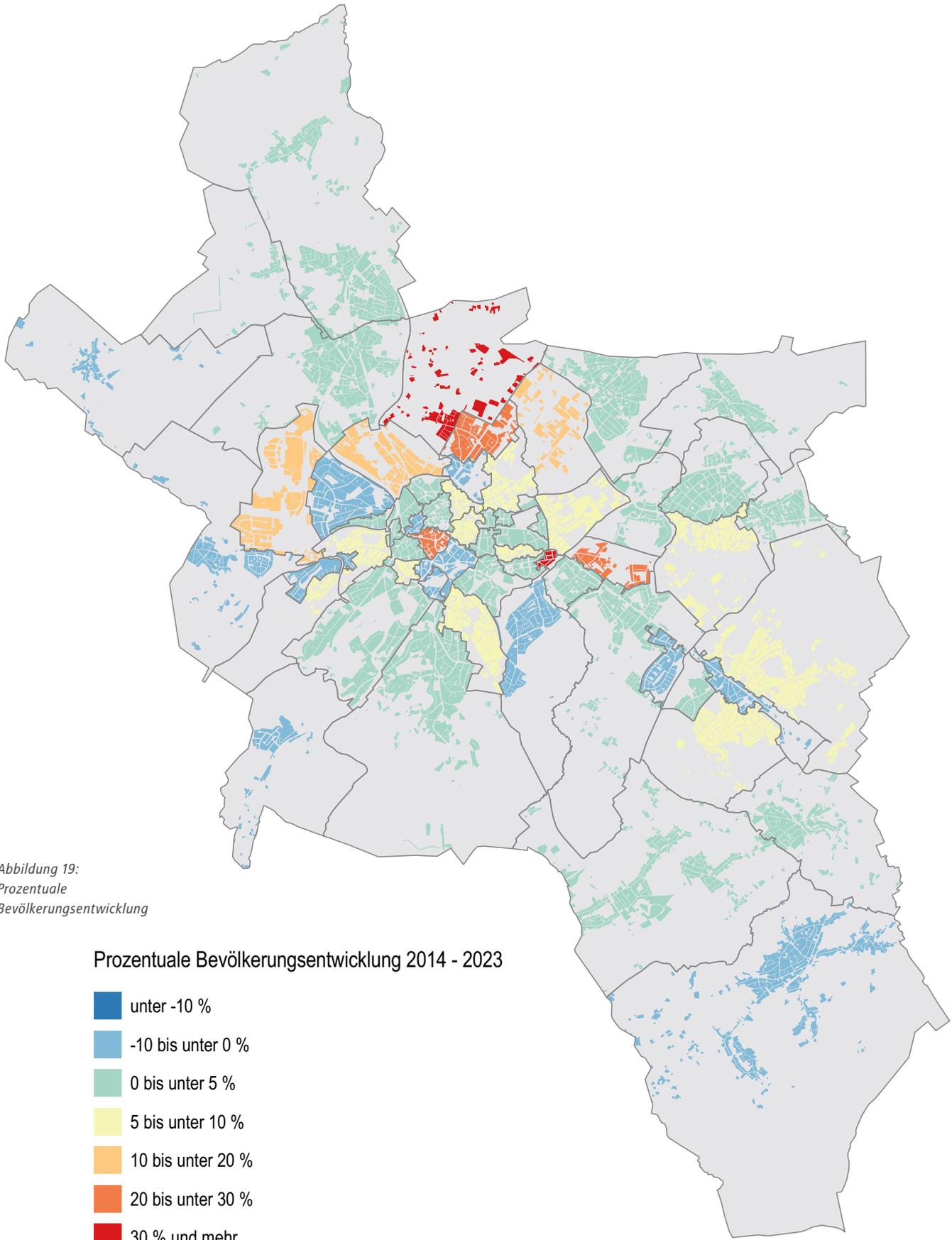


Abbildung 19:  
Prozentuale  
Bevölkerungsentwicklung

Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2014 - 2023

- unter -10 %
- 10 bis unter 0 %
- 0 bis unter 5 %
- 5 bis unter 10 %
- 10 bis unter 20 %
- 20 bis unter 30 %
- 30 % und mehr

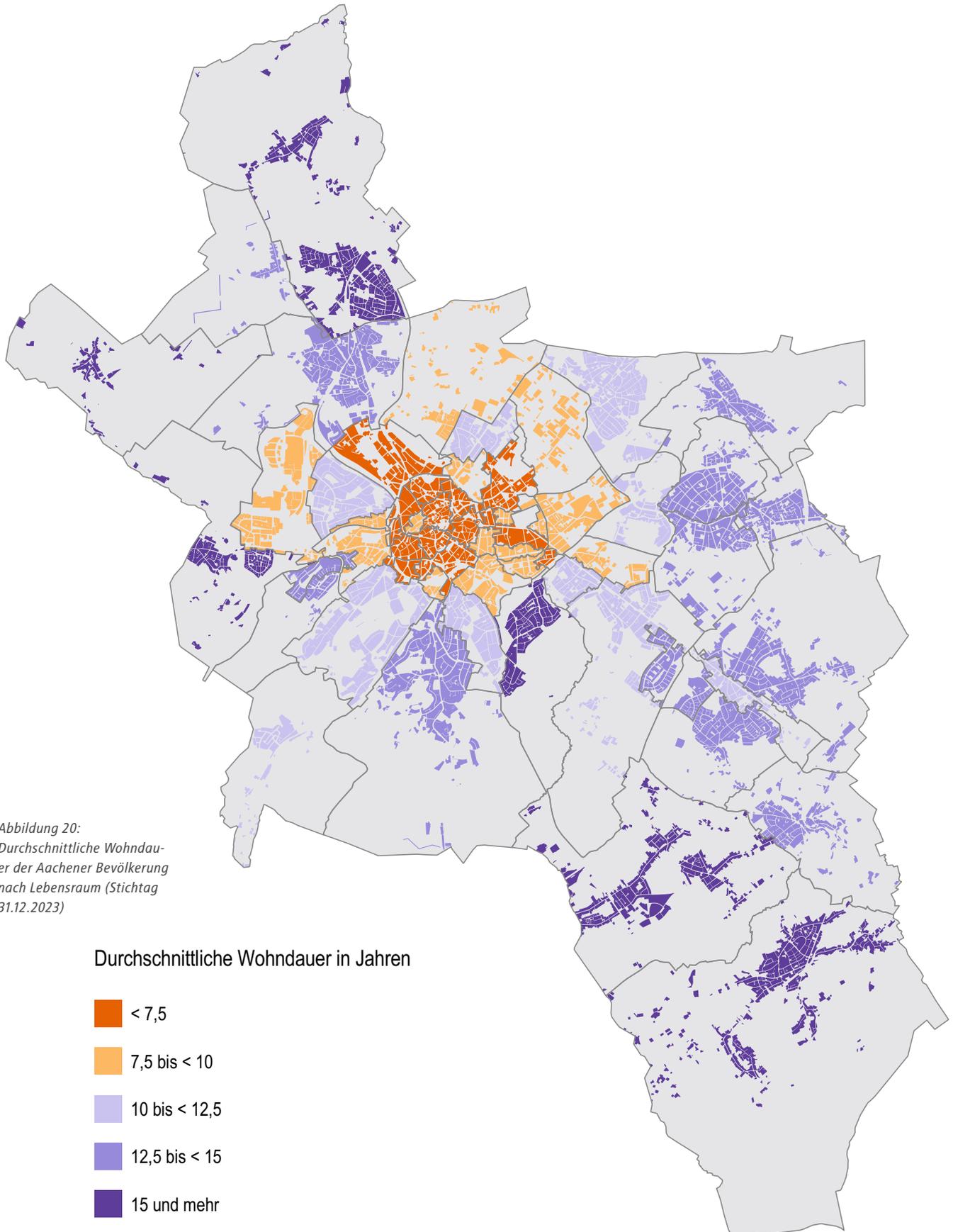


Abbildung 20:  
Durchschnittliche Wohndauer  
der Aachener Bevölkerung  
nach Lebensraum (Stichtag  
31.12.2023)

2023

**Aachen Brand – Inklusives Wohnprojekt mit 20  
geförderten Apartments in zwei Wohngruppen.**

## 2 Angebotsfaktoren

Die lang- wie kurzfristigen Entwicklungen der Wohnungsnachfrage sind eng verknüpft mit dem Wohnungsangebot. Bei wachsender Nachfrage ist die Wohnbauentwicklung durch Neubau ein wichtiger Faktor zur Herstellung eines bedarfsdeckenden Angebotes. Die Preise für neu geschaffenen Wohnraum sowie auch für Modernisierungen und Instandhaltungen sind verzahnt mit Grundstücks-/Immobilienkosten, Bau und Finanzierungskosten. 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.

Bis zur Kreditwende 2022 waren langfristig niedrige Hypothekenzinsen maßgeblich verantwortlich für eine besonders investitionsfreundliches Klima am Immobilienmarkt. Dies befeuerte zugleich den deutlichen Anstieg der Grundstückspreise für Wohnbauvorhaben. Die weltpolitischen Umbrüche der letzten Jahre (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg) traten hingegen plötzlich auf und führten umgekehrt zu enormen Kostensteigerungen bei Baukosten und einer Inflation, die einen deutlichen Anstieg bei Hypothekenzinsen nach sich zog. Entsprechend unvorhersehbar war der enorme Einfluss auf die Wohnungsbauentwicklung und die weiteren Folgen auf den Wohnungsmarkt. Die massive Verteuerung von Wohnbauprojekten war ein schneller und sehr unmittelbar spürbarer Effekt. Der nachweisliche Rückgang von Bauaktivitäten im Wohnen war die daraus resultierende Folge im weiteren Jahresverlauf (s.u.).

Die Niedrigzinsphase für Immobilienkredite, die seit 2015 zu einem langanhaltenden Boom in der Immobilienentwicklung geführt hat, ist spätestens durch die hohe Inflation im Zuge des Ukraine-Krieges und den nun sprunghaft gestiegenen Finanzierungskosten abrupt beendet. Dies wirkt sich aktuell deutlich investitionshemmend auf den Wohnungsbau aus (siehe auch Kapitel 3).

### 2.1 Bodenmarkt

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

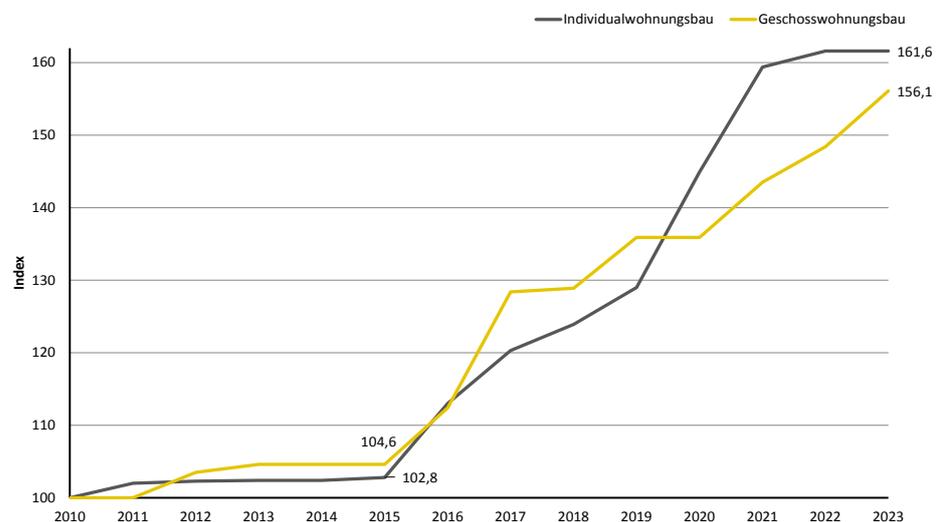
Seit 2015 ist in Aachen bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser und für alle Arten von Einfamilienhäusern eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Der Bodenindex für Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 156,1 Indexpunkte enorm an. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-,

Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich innerhalb dieses Zeitraums noch stärker von 102,8 Punkten auf 161,1 Punkte in 2022. Im Datenjahr 2023 stagnierte dann die Preisentwicklung in diesem Segment und stieg nur unwesentlich auf 161,6 Indexpunkte. Dies ist aus den Unsicherheiten der Krisenlagen und den steigenden Bau- und Finanzierungskosten zu erklären, die Wohnbauentwicklungen weniger wirtschaftlich machen und so die Nachfrage gerade bei Privatpersonen reduzieren

Neben der Flächenknappheit ist die enorme Entwicklung des Bodenindex von 2015 – 2021 vor allem auf die sehr günstigen bei Hypothekendarlehen von weit unter 2 % (siehe folgendes Kapitel 2.2) und den hierdurch angeheizten Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Investitionen in Wohnbauvorhaben mit ihren damals im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Renditen und dem sicheren Sachwert wirkten auf Investor\*innen äußerst attraktiv und gewinnbringend.

Auswirkungen der nun gestiegenen Zinsen zeigen sich bei den Bodenpreisen von Flächen für Individualwohnungsbau, die zum Großteil von Privatpersonen nachgefragt werden. Als Folge des bisherigen Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden. Aufgrund der fast zeitgleich gestiegenen Zins- und Baukosten ist es für Privatpersonen ein kaum noch leistbares Vorhaben geworden, in den Wohnungsbau zu investieren. Deshalb stagniert die Preisentwicklung im Individualwohnungsbau nun.

Abbildung 21:  
Bodenindexreihen für die Stadt  
Aachen

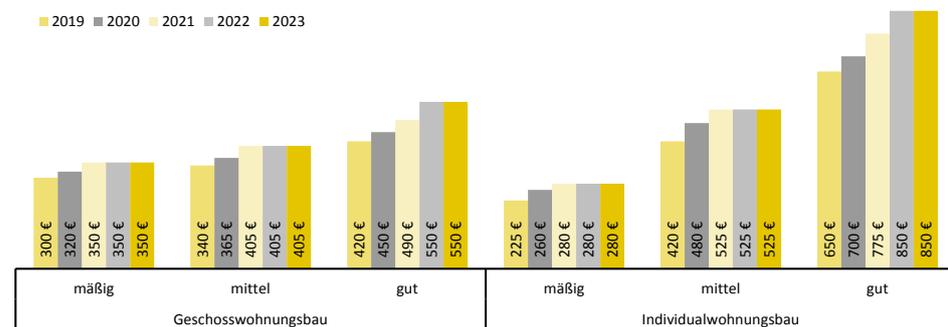


Neben dem Bodenindex geben auch die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise im Stadtgebiet Aachen.

Analog zu den Bodenindexreihen entwickeln sich die Baulandpreise ab 2015 in allen Aachener Lagen, insbesondere aber für mittlere und gute Lagen im Individualwohnungsbau bis 2021 steil nach oben (s. nachfolgende Abb.) und stagniert seit 2022. In mittleren Lagen erhöhte sich der Baulandpreis für ein

Einfamilienhaus auf 525 €/qm, eine prozentuale Verteuerung seit 2019 von 25 % bis 2021. Seit 2021 gab es keinen weiteren Preisanstieg. In guten Lagen stieg der Bodenpreis bis 2022 um 30,8 % auf jetzt 850 € je Quadratmeter Bauland an. Analog zu den Bodenindexreihen stagnierte der Wert im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr 2022. Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich ebenfalls von 2019 bis 2021. Dann blieb der Wert unverändert auf hohem Niveau. Für gute Lagen wurden im vergangenen Jahr 550 €/m<sup>2</sup> verlangt.

Abbildung 22:  
Baulandpreise nach Lage  
und Wohnbebauungstyp pro  
Quadratmeter



Der Anstieg der Bodenpreise wirkt sich in der Wohnbauentwicklung unmittelbar auf die Kosten für Eigentumsobjekte und Mieten aus. Kapitel 3 verdeutlicht diesen Zusammenhang. Darüber hinaus ist die vorherrschende Bodenknappheit, abgesehen von den hohen Kosten, auch bisher schon ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung Wohnraum durch Neubau. Dabei wird es insbesondere für Immobilieninvestor\*innen, die bezahlbaren Wohnraum herstellen möchten, immer schwieriger passende und einfach bebaubare 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, überwiegend im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen, auf den Weg gebracht oder geschärft, die den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sichern sollen. Besonders hervorzuheben sind dabei der Quotenbeschluss, der Baulandbeschluss, das Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung, eine aktive Bodenvorratspolitik mit strategischem Grunderwerb, die Reaktivierung der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht und die Einführung der Konzeptvergabe. Der Quotenbeschluss, der 40% geförderten Wohnungsbau bei Entwicklungen festlegt, wenn neues Planungsrecht im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen wird, ist dabei das am häufigsten angewendete Instrument. Damit werden in Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen zuverlässig und zügig bezahlbare Wohnungen geschaffen. 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 (rechtswirksam seit 2022), hierbei wurden zusätzliche Wohnbaupotenziale identifiziert. Das Thema sozialgerechte

Bodennutzung wird im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen des dort beschriebenen Aktionsfeldes 3 intensiv behandelt und fortlaufend weiterentwickelt. Zielsetzung ist es demnach, die Bodenpolitik der Stadt Aachen stärker am Gemeinwohl und dem Bedarf auszurichten und deutlich von Marktinteressen abzugrenzen.

Entscheidend in diesem Kontext – begrenzte Flächen gepaart mit über die Stadtgrenzen hinaus verzahnten Wohnungsmärkten – ist es in eine intensive, gesteuerte Kooperation mit den Umlandkommunen bei der Wohnraumentwicklung einzusteigen. Diesem Themenfeld widmet sich auch das Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung im Handlungskonzept Wohnen mit dem Ziel, gemeinsam mit den euregionalen Nachbarkommunen die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung nachhaltig zu gestalten. Die Ergebnisse einer ersten, vierteiligen Veranstaltungsreihe „Regionales und Euregionales Wohnen“ finden sich in der Gesamtdokumentation hierzu wieder<sup>11</sup>. Gemeinsam mit allen Umlandkommunen wurden in den vergangenen zwei Jahren die Aspekte der allgemeinen Kooperation, Daten und Wohnbauprojekte beleuchtet.

Im Nachgang zu der Veranstaltungsreihe wurden die Impulse der Teilnehmenden seitens der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen aufgegriffen und mündeten in einer Bewerbung im Rahmen des MORO-Fördervorhaben<sup>12</sup>: „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ auf den Weg gebracht. Diese war erfolgreich und Aachen ist eine der drei Modellregionen, die mit einer Förderung von 200.000 € unterstützt werden. Kooperationspartner sind neben StädteRegion Aachen und Stadt Aachen alle einzelnen Kommunen der StädteRegion, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, der Zweckverband Region Aachen sowie die RWTH Aachen. Projektziel ist es, die Grundlagen zu einer schrittweise und exemplarisch entwickelten, gemeinsamen Wohnbaustrategie zu legen und der fragmentierten Wohnraumentwicklung mit In-sellösungen entgegen zu wirken.

## 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, 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<sup>13</sup>. In Folge des Immobilienbooms seit 2015 ist ein signifikanter Anstieg der Baukosten bis Ende 2018 zu beobachten. Danach entspannte sich die Entwicklung der Kosten leicht. Die erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen aller Art im Nachgang der Corona-Pandemie führte seit Anfang 2021 zu einer rasenden Verteuerung. 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 15,9 % im Vergleich zum Vorjahr, im ersten Quartal 2023 lag die Teuerungsrate

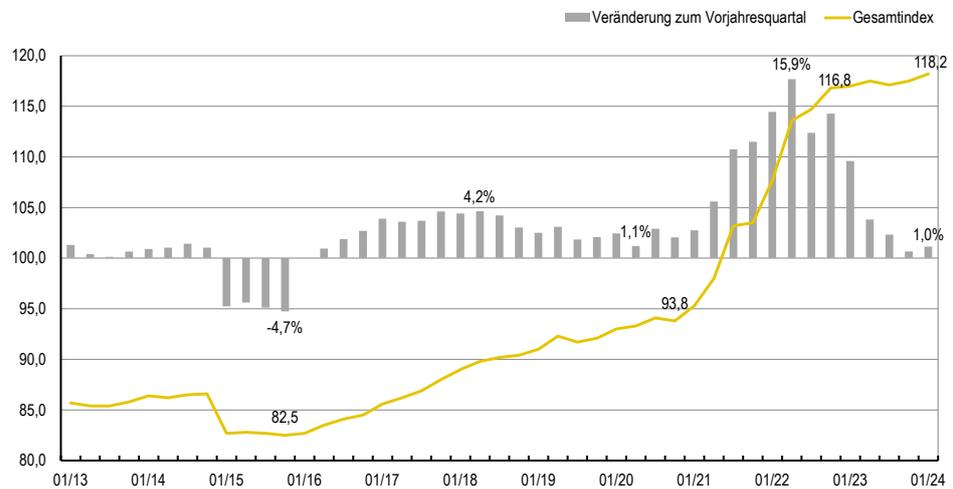
<sup>11</sup> Abrufbar unter [www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen)

<sup>12</sup> Modellvorhaben der Raumordnung

<sup>13</sup> Der Index wurde im Jahr 2024 vom Basisjahr 2015 auf das Basisjahr 2021 geändert, die Grafiken der Vorjahre sind demnach nicht mehr vergleichbar mit der aktuellen Grafik, ab nun gilt: 2021 = Index 100.

immer noch bei 8,6 %. Ab dem 3. Quartal 2023 haben sich die Kosten stabilisiert und stiegen im 4. Quartal 2023 und im 1. Quartal 2024 moderat um maximal 1 % im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal.

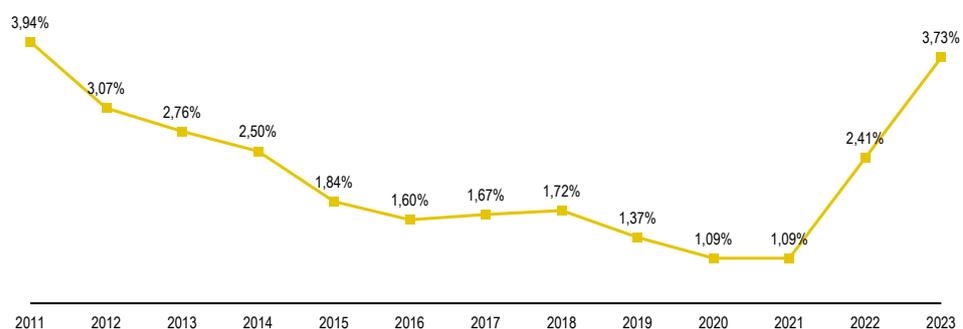
Abbildung 23:  
Gesamtindex für Bauleistungen  
beim Neubau von Wohngebäuden  
inkl. Umsatzsteuer (2021 = Index  
100)



## 2.3 Kapital- und Finanzmarkt

Neben den Bodenpreisen und Baukosten sind die aktuellen Kapitalmarktbedingungen ein wichtiger Einflussfaktor für zukünftige Investitionen in Wohnraum (Neubau und Bestand) und damit auf das Wohnungsangebot. Der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren blieb nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank 2021 erneut auf dem historischen Tiefststand des Vorjahres von 1,09 %. Damit existierte aus Perspektive des Kapitalmarktes ein beispiellos investitionsfreundliches Klima für Immobilienvorhaben. Die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, ausgelöst durch Unsicherheiten durch den Ukraine-Krieg und die stark steigenden Inflationsraten, sorgen seit März 2022 jedoch für eine deutliche Zinswende. So lag der betrachtete Zinssatz im Jahr 2023 bei 3,73 %. Diese Wende zog, gepaart mit den stark gestiegenen Baukosten, eine deutlich investitionshemmende Wirkung des Kapitalmarktes auf den Wohnungsbau mit sich. Diese „doppelte Verteuerung“ einhergehend mit steigenden Verbraucherpreisen, ist so stark, dass die Vorhaben teilweise nicht mehr wirtschaftlich und vermarktbar darstellbar sind. Das bildet sich bereits in den historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen für Aachen im Jahr 2022 ab (vgl. Kapitel 3) und setzt sich in den Baufertigstellungszahlen für 2023 fort.

Abbildung 24:  
Entwicklung Hypothekenzins mit  
5-10-jähriger Laufzeit



Für den Bereich des Wohnungsneubaus oder Kauf von Immobilien bedeutet dies in Kombination mit den hohen Baukosten eine selten dagewesene Herausforderung. Die Entwicklung von preiswertem Wohnraum ohne Förderung ist aktuell kaum mehr möglich. Daher erfährt die öffentliche Wohnraumförderung Landes NRW eine große Nachfrage. In der Vergangenheit wurden die Förderkonditionen jährlich angepasst und verbessert um die Kostensteigerungen aufzufangen (vgl. Wohnungsmarktberichte 2020 - 2023). Abgebildet haben sich die derzeit guten Förderbedingungen im Rekordergebnis des Berichtsjahres (s. Kapitel 4). Auch für das laufende Förderjahr 2024 bestehen hochattraktive Förderkonditionen. Jedoch bedarf es aufgrund der hohen Verteuerung weiterer Unterstützung von ergänzenden Förderungen z.B. für energetische Sanierungsmaßnahmen. Hier kam es Ende 2023 aufgrund einer vorübergehenden Haushaltssperre des Bundes zu einem Förderstopp, was entsprechende Wohnbauplanungen und -realisierungen erschwerte. Seit Februar 2024 sind jedoch in vielen Förderprogrammen für klimafreundlichen Wohnungsbau wieder Anträge bei der KfW möglich. Darüber hinaus bleiben die Effekte der vom Bund auf den Weg gebrachten Maßnahmen zur Investitionsförderung im Wohnen abzuwarten.

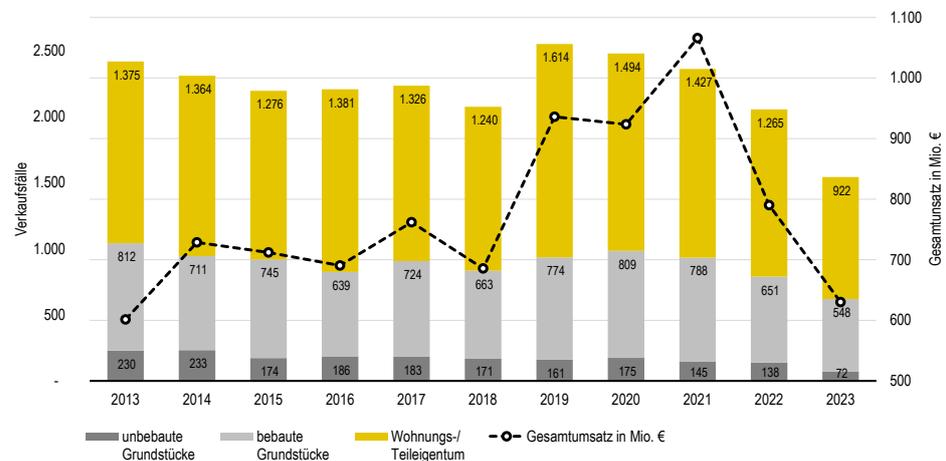
Die Kapitalmarktbedingungen bis zur Zinswende 2022 waren für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt ebenfalls als investitionsfördernd zu bewerten, da die nicht von den Fördersummen abgedeckten Investitionskosten ebenfalls am freien Kapitalmarkt aufzubringen sind. Kritisch zu bewerten bzw. negativ beeinflussend wirken jedoch seit 2022 die höheren Zinsen am Kapitalmarkt sowie die Bauland- und Baukostenverteuerung, die durch die erheblich attraktiveren Förderkonditionen seit 2023 jedoch sehr gut abgefangen werden konnten (s. Kapitel 4)

## 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. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingung kam es 2023 zu einer sehr geringen Handeldynamik mit Wohnungsportfolios auf dem deutschen Markt. Sei es bei großen Paketen mit über 800 WE noch bei mittelgroßen Portfolios ab 100 WE: in beiden Segmenten wurden noch nie so wenig Transaktionen gezählt. Es besteht also auch auf dem Markt für Bestandswohnungen eine erhebliche Zurückhaltung, bedingt durch die genannten Herausforderungen bei Zins- und (Um-)baukosten, sowie Unsicherheiten bei Förderungen (KfW). Bei den Bestandsimmobilien führten die Anforderungen und Auflagen sowie anfängliche Unklarheiten rund um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) teilweise auch zu einer Neubewertung von geplanten Transaktionen und deren Rahmenbedingungen. Bei zu hohem erforderlichen Invest, wirkte sich dies mitunter negativ auf die Entscheidungen aus und bereits geplante Transaktionen wurden aufgegeben oder zurückgestellt.

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 2023 wurden für die Stadt Aachen nur noch 72 solcher Verkaufsfälle registriert. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung nahm auch das lokale Handelsgeschehen auf dem Transaktionsmarkt nochmals deutlich ab. Der Gesamtumsatz belief sich auf 630 Mio. € und liegt deutlich unter den Vorjahreswerten. Auch die Anzahl der Transaktionen bei Wohnungs- und Teileigentum sank stark auf 922 ab. Für alle drei unten in der Grafik aufgeführten Marktsegmente (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum) markiert dies den niedrigsten Wert seit 1988, also seit 35 Jahren.

Abbildung 25:  
Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte



## Zwischenfazit Angebotsfaktoren

Die aktuellsten Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes stellen die Stadt Aachen - analog zu vielen anderen Städten bundesweit - vor unterschiedliche Herausforderungen bei der Wohnraumentwicklung. Die in den vergangenen beiden Jahren höchst attraktiven Förderkonditionen und die sich in der Höhe stabilisierenden Baukosten sorgten für einen bisher unerwarteten Boom im öffentlich geförderten Wohnungssektor (ausführliche Analysen dazu im Kapitel 4). Auch viele zuvor freifinanzierte Vorhaben gingen nun in die Förderung um Finanzierungslücken durch Kostensteigerungen und Wegfall anderer Förderungen zu kompensieren. Leider sind die Mittel der Wohnbauförderung begrenzt und evtl. können aufgrund der Menge nicht alle Vorhaben gefördert werden. Dieser Boom wiederum ist sehr abhängig von den Förderkonditionen, die jährlich angepasst werden. Es bleibt abzuwarten, ob der Schwung der hohen Nachfrage weiterhin mit guten Förderkonditionen abgesichert wird. Die nach wie vor herrschende Bodenknappheit und -verteilung sowie die hohen Baukosten und Kapitalmarktzinsen setzen insbesondere Investor\*innen bei freifinanzierten Wohnimmobilien unter Druck. Hier zeichnet sich ab, dass geplante Investitionsvorhaben pausiert oder gestoppt werden. Oder im besten Falle noch über die Wohnraumförderung des Landes NRW in anderer Weise realisiert werden. Dies kann mittelfristig zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes führen, da es kaum neue Angebote

im freifinanzierten Neubau gibt. Durch die insgesamt seit 2022 steigenden Lebenshaltungskosten, ist eine „Grenze des Leistbaren“ auch im freifinanzierten Bereich erreicht. Eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls nicht in Sicht (siehe dazu Kapitel 3). Es gilt also aus städtischer Perspektive neben dringend notwendigen Bundes- und Landesfördermitteln, insbesondere die kommunalen Handlungsinstrumente, die sich auf die Angebotsseite konzentrieren, weiterhin konsequent im Sinne der sozial orientierten und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung weiterzuentwickeln und anzuwenden.

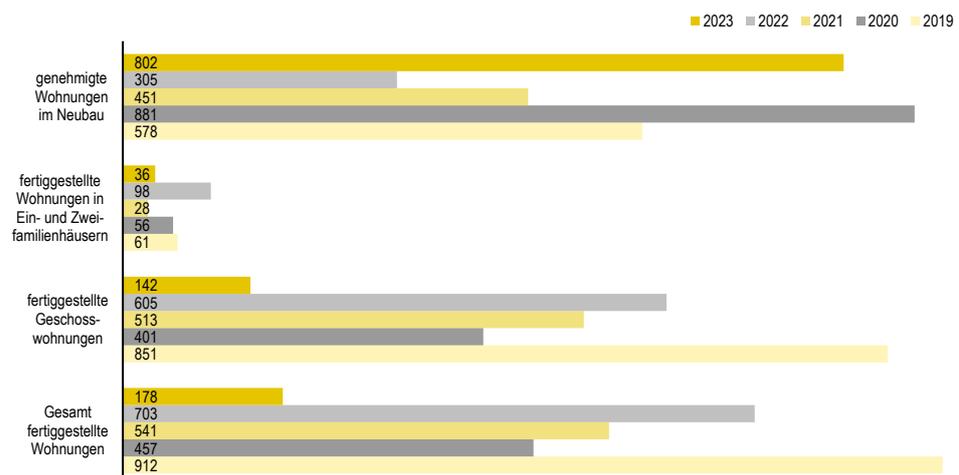
# 3 Wohnungsmarktentwicklung

## 3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die im vorherigen Kapitel dargelegten investitionshemmenden Faktoren für den freifinanzierten Wohnungsbau, die seit 2022 vorliegen, hinterlassen 2023 erstmals ihre Spuren in den Zahlen der Baufertigstellungen in Aachen. Die niedrigen Baugenehmigungszahlen von 2022 ließen dies auch erwarten. Lediglich 178 Wohneinheiten wurden demnach 2023 über Neubaumaßnahmen in Aachen fertiggestellt. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 525 Wohneinheiten weniger. Der größte Teil davon – 142 Wohnungen – wurde in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau realisiert. Der Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) fällt nach dem Zwischenhoch in 2022 zurück auf das sehr niedrige Niveau davor und schlug mit nur 36 Wohneinheiten zu Buche. Einfamilienhaus-Wohnwünsche werden, aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an bezahlbaren Baugrundstücken in Aachen, überwiegend in den umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen realisiert (siehe auch Analyse der Wanderungsbewegungen in die StädteRegion - Kap. 1).

Erfreulich für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes und dem verantwortungsvollen Umgang mit knappen Ressourcen ist die Aktivierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden. Im Berichtsjahr sind über Bestandsmaßnahmen (Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen) 57 neue Wohnungen geschaffen worden, die zusätzlich zu den 178 durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten dem Aachener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Summe ergibt dies somit 235 zusätzlich in Aachen zur Verfügung stehende Wohneinheiten für 2023. Die Stadt Aachen unterstützt die Schaffung neuen Wohnraums im Bestand seit 2022 mit einem mehrstufigen Fördermodell, dem „Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“<sup>14</sup>.

Abbildung 26:  
Genehmigte und fertiggestellte  
Wohnungen

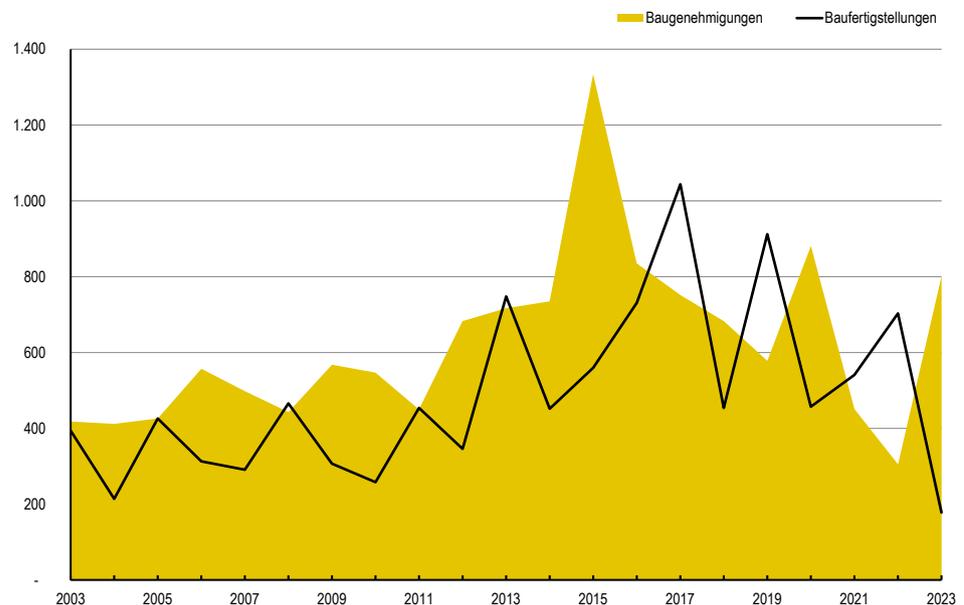


<sup>14</sup> Weitere Informationen und Antragsunterlagen unter: [www.aachen.de/mitgedacht](http://www.aachen.de/mitgedacht)

In den kommenden Jahren dürften sich die Baufertigstellungszahlen etwas erholen. Die sich stabilisierenden Baukosten und die Rekordzahlen bei positiv beschiedenen Förderanträgen im öffentlich geförderten Wohnungssektor (siehe Kapitel 4) sollten eine entsprechende Entwicklung anschieben. Dies wird sichtbar bei der Baugenehmigungsstatistik. Nach dem historisch niedrigen Wert für genehmigte Wohnungen im Neubau im Jahr 2022 wurden nun 802 Wohnungen im Neubau genehmigt. Die enge Koppelung zwischen Baugenehmigung und Förderbescheid bei öffentlich geförderten Vorhaben lässt den Schluss zu, dass fast alle der 505 Wohneinheiten die in 2023 in der Wohnraumförderung bewilligt wurden, auch hier in den allgemeinen Baugenehmigungszahlen abgebildet sind und entsprechend den Großteil hiervon ausmachen. Aus Abgängen und Zugängen von Wohneinheiten bei den Baugenehmigungen für Bestandsmaßnahmen ergibt sich zusätzlich noch ein Netto-Zugang von 135 genehmigten Wohnungen.

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. Der Trend beim allgemeinen Baugeschehen geht hingegen, trotz vereinzelter Ausschläge nach oben, geringfügig nach unten.

Abbildung 27:  
20-Jahres-Entwicklung der  
Baugenehmigungen und Bau-  
fertigstellungen im Neubau in  
Wohneinheiten



## 3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum

### 3.2.a Gesamtwohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2023 registrierte die städtische Statistikstelle insgesamt 142.799 Wohnungen und damit einen Zuwachs von 235 Wohneinheiten (Vorjahr = 142.564).

#### Datengrundlage Mietwohnungsmarkt

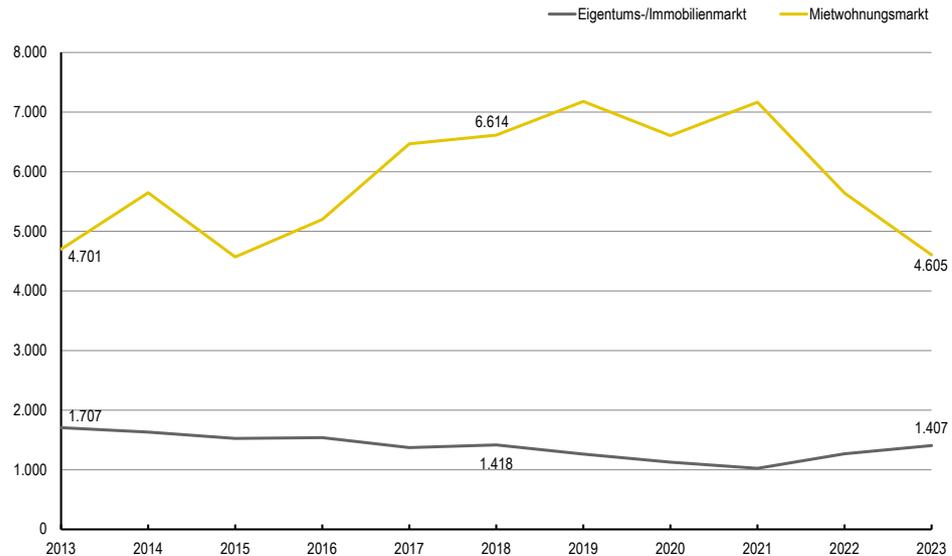
Referenzwert für die Angemessenheit der Miete einer Mietwohnung ist der Aachener Mietspiegel. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung, die es in erster Linie den Mietvertragsparteien ermöglicht, die Miethöhe einer Wohnung zu ermitteln und ggf. Mietanpassungen 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 (Basis: VALUE Marktdaten) ausgewertet, welche die Mietpreise aller zur Vermietung veröffentlichten Wohnungen – digital und analog – umfassen. Die Datenlage ist ausgezeichnet und entspricht nahezu einer Vollerhebung der Wohnungsangebote<sup>15</sup>, zudem ermöglicht die gleiche Datengrundlage einen interkommunalen Vergleich. Hier liegen ausführliche Datensätze zu Lage und Qualität der in einem Jahr angebotenen Mietwohnungen, aber auch für den Eigentumsmarkt vor.

Im Jahr 2023 wurden 4.605 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten (2022 = 5.642 WE). Erneut nahm das Angebot deutlich zum Vorjahr ab. Hierfür können mehrere Entwicklungen ursächlich sein. Zum einen ist im Zuge der Ukraine-Fluchtbewegungen ab 2022 durchaus viele Wohnungen von Vermieter\*innen direkt an ukrainische Schutzsuchende zur Verfügung gestellt worden, die somit nicht in den Angebotsstatistiken auftauchen. Darüber hinaus führt die Zinswende seit 2022 dazu, dass viele private Interessenten aufgrund der hohen Finanzierungs- und Baukosten ihren Wunsch nach einem Eigenheim vorerst nicht umsetzen und auf besser Rahmenbedingungen warten. Entsprechend erhöht sich auch hier der Druck auf den Mietwohnungsmarkt, da sonst freigezogene Wohnungen so nicht zurück in den Markt gelangen.

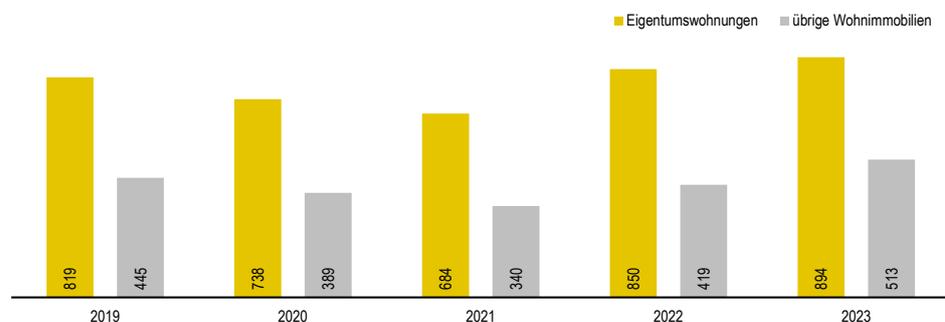
<sup>15</sup> Nicht erfasst sind Mieter\*innenwechsel die auf einer Vergabe im sozialen Umfeld der Vermieter\*innen bzw. auch der Vermieter\*innen basieren und somit nicht am Mietwohnungsmarkt als Angebot platziert waren.

Abbildung 28:  
Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt



Die Zahl der Angebote auf dem Eigentumsmarkt stieg erneut auf nun 1.407 Kaufangebote (Vorjahr = 1.269 Angebote). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass der Anstieg bei Eigentumswohnungen wie auch den übrigen Wohnimmobilien (EFH, DHH, RH etc.) gleichermaßen zu beobachten ist und sich der Trend des vergangenen Jahres weiter fortsetzt. Zu vermuten ist, dass zum einen die erhöhte Nachfrage nach den eigenen vier Wänden und einer erhöhten Gestaltungsfreiheit für die eigene Wohnung bedient werden soll, der sich aus den Restriktionen des öffentlichen Lebens im Zuge der Corona-Pandemie bei vielen Menschen gebildet hatte. Zum anderen spielt hier der Generationswechsel des Wohneigentums in der Babyboomer-Generation eine Rolle. Die hohen Energiekosten begünstigen den Verkauf älterer und „zu großer“ Immobilien.

Abbildung 29:  
Immobilienangebote - Neubau und Bestand



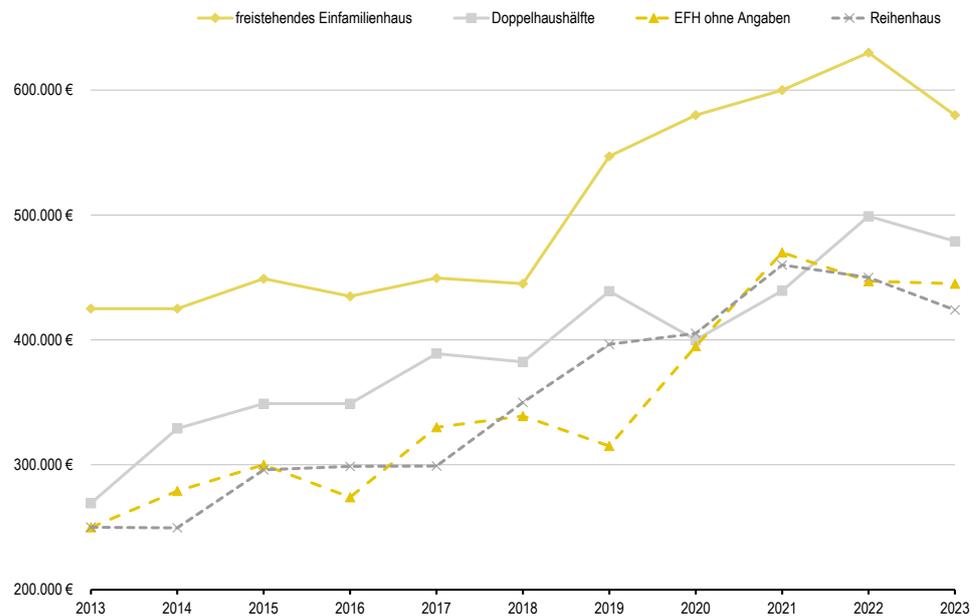
### 3.2.b Wohneigentumsmarkt

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 nur auf die Daten der Bestandobjekte 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. Die äußerst dynamische Preisentwicklung über alle Typen seit 2019 endete im Berichtsjahr erstmals. Vielmehr war der Markt geprägt von fallenden Preisen

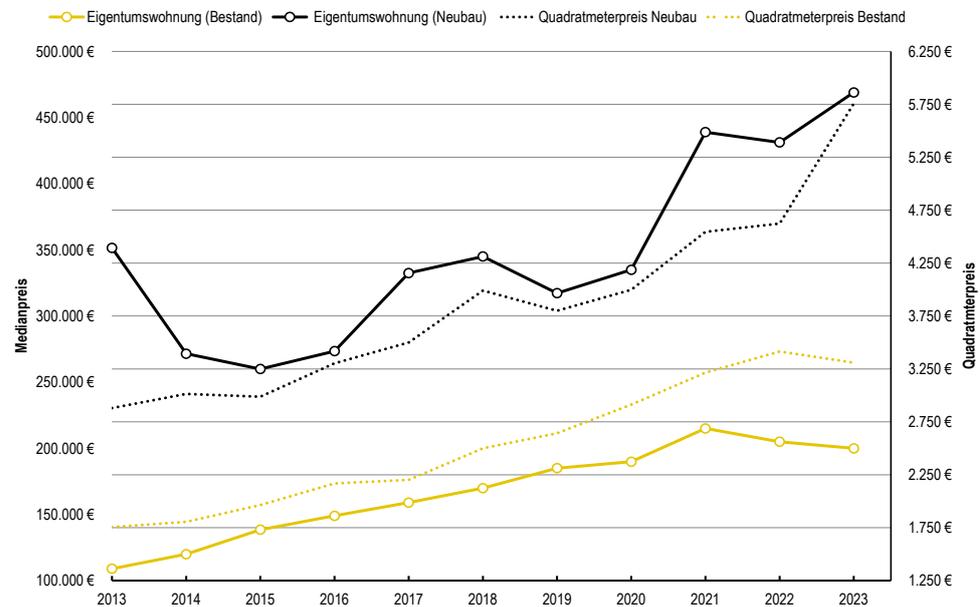
was auf die bereits oben angesprochene Zurückhaltung bei Privatleuten mit Eigenheimwunsch zurückzuführen ist. Im Mittel waren bspw. für alleinstehende Einfamilienhäuser 580.000 € (Vorjahr = 630.000 €) aufzubringen. Dennoch bleiben, bei Berücksichtigung der üblichen Kaufnebenkosten (Notariatskosten, Grunderwerbssteuer, Makler\*innenprovision), Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Aachen ein Privileg besserverdienender Haushalte, die bereits einen nicht unerheblichen Anteil an Eigenkapital für die Hausfinanzierung mitbringen müssen. Die Eigentumsbildung als Aufstiegschance für viele Menschen entfällt unter diesen Voraussetzungen.

Abbildung 30:  
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 2023 für eine neu errichtete Eigentumswohnung 469.000 € (Vorjahr = 431.200 €) aufgerufen. Für bestehende Eigentumswohnungen verlangten Anbieter\*innen 200.000 € (Vorjahr = 205.000 €). Neue Eigentumswohnungen verteuerten sich demnach gegen den Trend im Vergleich zum Vorjahr. Bestehende Eigentumswohnung fielen hingegen erneut leicht. Analog lässt sich die Entwicklung bei den Quadratmeterpreisen beschreiben. Der Quadratmeterpreis für Neubauobjekte stieg im Jahr 2023 deutlich auf 5.757 € (Vorjahr = 4.623 €/m<sup>2</sup>). Für Bestandsobjekte war hingegen zum ersten Mal seit 10 Jahren ein sinkender Quadratmeterpreis zu verzeichnen. 3.310 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr = 3.415 €/m<sup>2</sup>) wurden aufgerufen. Die Preisentwicklung seit 2013 lief dabei in beiden Teilsegmenten in dem 10-jährigen Zeitraum insgesamt sehr dynamisch ab – der Quadratmeterpreis im Neubau stieg um 100 %, der im Bestand immer noch um 89 % in 10 Jahren an.

Abbildung 31:  
Eigentumswohnungen: Median-  
und Quadratmeterpreis im Bestand  
und Neubau



## Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich

Auf Ebene der Kommunen der StädteRegion stehen die Angebotspreise<sup>16</sup> für Einfamilienhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

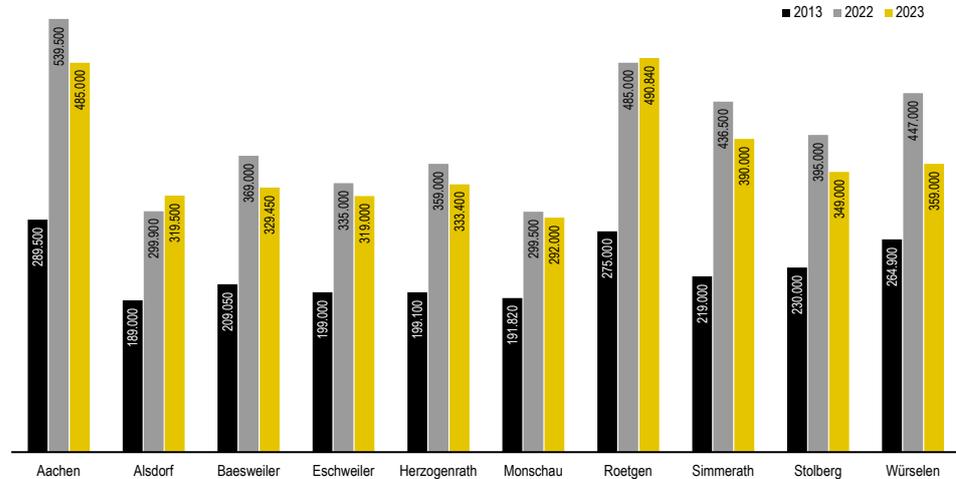
Aufgrund der geringen Fallzahl bei Verkaufsangeboten für Immobilien in den Eifelkommunen unterliegen diese Werte teils erheblichen Schwankungen, die bereits durch einzelne Objekte stark beeinflusst werden (siehe bspw. Roetgen). Der Vollständigkeit halber sind diese Kommunen mit in den Abbildungen unten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

In allen der StädteRegion angehörigen Kommunen entwickelten sich die Preise von 2013 bis 2022 Jahren deutlich nach oben. Diese Entwicklung kam nun 2023, wie im Stadtgebiet Aachen selbst (s.o), auch in der Region zu einem Ende. Das Oberzentrum Aachen weist dabei, gemeinsam mit Roetgen die höchsten Preise auf, der Medianpreis für ein Wohnhaus lag 2023 bei 485.000 € (in Roetgen bei 490.840 €). Insgesamt sank der Preis im vergangenen Jahr in acht von zehn Städteregionskommunen. Im Vergleich zu Aachen sind die Wohnhäuser in vielen Kommunen deutlich erschwinglicher und werden entsprechend häufig von vorher in Aachen wohnhaften Familien erworben.

Die Preisentwicklung seit 2013 verläuft dabei äußerst dynamisch. In Aachen (+67,5 %), Herzogenrath (+67,5 %) oder Alsdorf (+69,0 %) liegen die Teuerungsraten, wie in den meisten Kommunen deutlich über 60 %. In Würselen hingegen war das Preisniveau in 2013 bereits vergleichsweise hoch und nah an Aachen, sodass die die Verteuerung im selben Zeitraum nur bei 35,5 % lag.

<sup>16</sup> Neubau und Bestand.

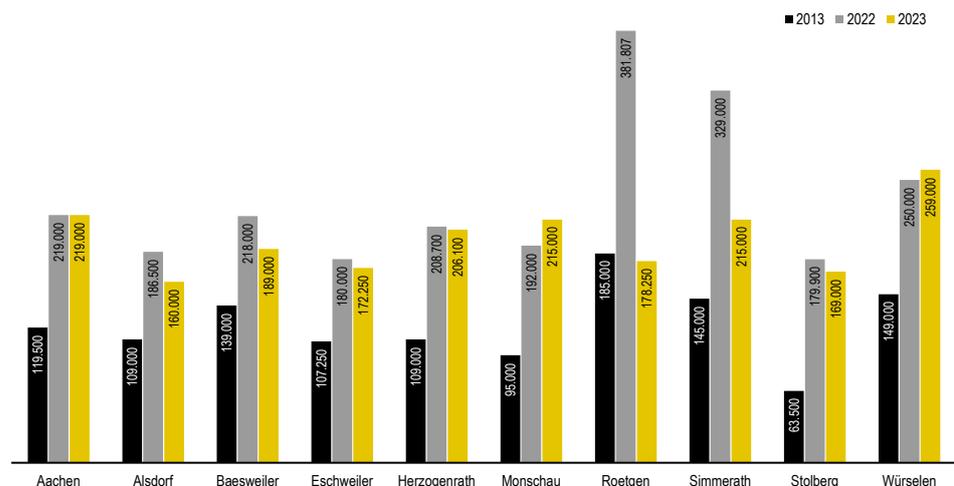
Abbildung 32:  
Einfamilienhäuser - Medianpreise  
in der StädteRegion Aachen in Euro



Anhand der folgenden Abbildung lässt sich die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) in der StädteRegion ablesen. Das Jahr 2023 ist dabei von einer stagnierenden bis leichtfallenden Preisentwicklung in diesem Marktsegment gekennzeichnet und folgt damit auch dem allgemeinen Trend, u.a. bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten und einer vorerst zurückhaltenden Nachfrage.

Langfristig betrachtet liegen in allen Städteregionskommunen die Verkaufspreise auf einem sehr hohen Niveau und stellen damit eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar. Die in Zeiten des Immobilienbooms von 2015 – 2022 steigende Wohnungsnachfrage, die vom Oberzentrum Aachen in die benachbarten Kommunen drückte, führte auch dort mit zeitlichem Verzug zu steigenden Preisen.

Abbildung 33:  
Eigentumswohnungen - Medianpreise  
in der StädteRegion Aachen  
in Euro

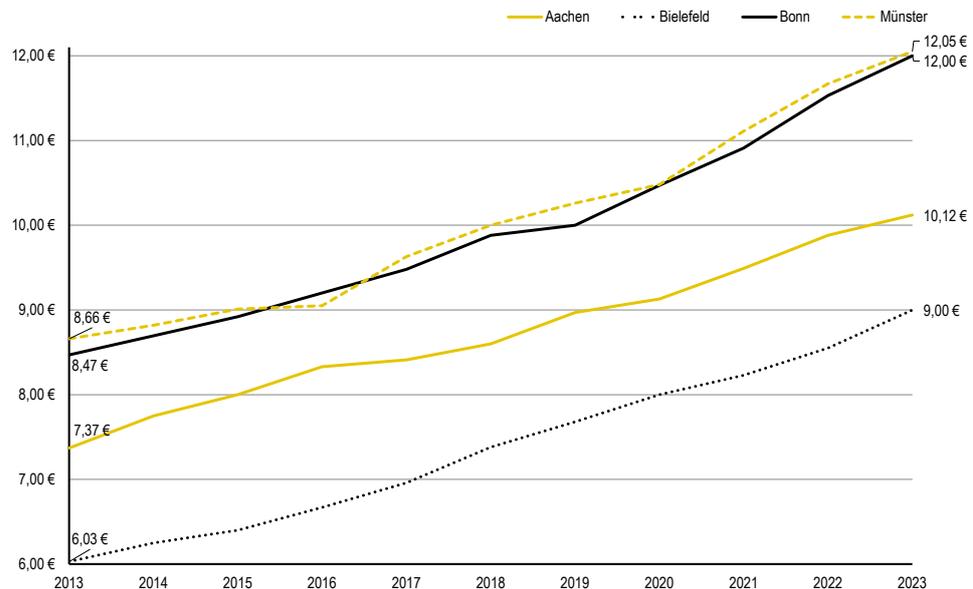


### 3.2.c Mietwohnungsmarkt

Mietinteressenten, die im Jahr 2023 in Aachen eine Wohnung neu anmieten wollten, mussten im Mittel erstmals über 10 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kaltmiete (Medianwert) aufbringen. Der Wert lag genau bei 10,12 €/m<sup>2</sup>. Die folgende Abbildung verdeutlicht die konstante Entwicklung der Angebotsmietpreise nach oben in den vergangenen Jahren. Dabei sind kaum

Schwankungen zu beobachten. Im Vergleich mit den drei weiteren abgebildeten Hochschulstädten ähnlicher Größe in Nordrhein-Westfalen liegt Aachen noch deutlich hinter dem Mietniveau der beiden Schwarmstädte Münster und Bonn. Hier werden jeweils um die 12 € Kaltmiete pro Quadratmeter abgerufen. Günstiger sind in diesem Vergleich noch Wohnungen im ostwestfälischen Bielefeld (9,00 €/m<sup>2</sup>) zu mieten. Seit 2013 verteuerte sich die Angebotsmiete je Quadratmeter in Aachen um 37 % und damit etwas moderater als in Bonn (+42 %) und Münster (+39 %). Nur Bielefeld verteuerte sich noch stärker (+49 %), allerdings lag der Preis 2013 mit 6,03 €/m<sup>2</sup> auf einem äußerst geringen Ausgangsniveau. Die fortlaufende Hochschul- und Campusentwicklung in Aachen und die knappen Entwicklungsflächen sind herausfordernde Rahmenbedingungen für den Neubau und können in den nächsten Jahren durchaus zu einer Marktanpassung an das hohe Mietniveau von Bonn und Münster führen.

Abbildung 34:  
Entwicklung Angebotsmietpreis  
(Median) in €/m<sup>2</sup> in Aachen und  
vergleichbaren NRW-Städten



Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, werden für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet (2022/23 und 2017/18). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben.

Die Karte Abb. 41 im Kartenband am ende des Kapitels visualisiert den Quadratmetermietpreis<sup>17</sup> (Medianwert) aller in den Jahren 2022 und 2023 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumbene. Die räumliche Strukturierung des Aachener Stadtgebiets entlang des Angebotsmietpreises (Neu- und Wiedervermietungsflächen) ist deutlich zu erkennen. Mit Entfernung zum Stadtzentrum sinkt der durchschnittliche Angebotsmietpreis fast ausnahmslos. Die Innenstadt ist durchgehend von Quadratmeterpreisen zwischen 10 bis mehr als 11 € geprägt. Für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen auf Wohnungssuche kommen diese Gebiete als neue Wohnoption im Regelfall nicht mehr in Frage. Vielmehr

<sup>17</sup> Nettokaltmiete

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. Ein mittlerer Angebotsmietpreis von unter 8 €/m<sup>2</sup> war nur noch in einem einzigen Aachener Lebensraum zu beobachten (Driescher Hof).

Um neben dem Ist-Zustand auch die Preisdynamik der Angebotsmieten kleinräumig darstellen zu können, wird in der Karte Abb. 42 im Kapitelkartenband die Entwicklung zwischen den Jahren 2017/18 und 2022/23 ausgewiesen. Die höchsten Steigerungsraten finden sich, wie in den Vorjahren, oft in den „Inseln des Bezahlbaren“, also Lebensräumen mit zuvor vergleichbar niedrigen Neu- und Wiedervermietungsmieten. Um 31 % verteuerten sich Angebotswohnungen in den letzten fünf Jahren im Lebensraum Eilendorf Nord und lagen bei 9,78 €/m<sup>2</sup>, also nur knapp unter dem Aachener Medianwert von 10,12 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls deutliche Preissteigerungen wurden in den Lebensräumen Apollonia (+26,4 %), Preuswald (+25,9 %) oder auch in Schönforst (+24,1 %) und Wilhelmstraße (+24,0 %) verzeichnet. Darüber hinaus können flächendeckend Lebensräume mit Steigerungsraten von 10 - 20 % identifiziert werden.

Damit ist ein Umzug aufgrund veränderter Wohnbedarfe meist zwingend mit deutlichen Steigerungen der Mietkosten verbunden und wird vermehrt zurückgestellt. Insbesondere für Aachener\*innen, die sich in der Familiengründungsphase befinden oder Haushalte bei denen die Kinder ausziehen ist diese Entwicklung problematisch und führt zu einer Belastung durch nicht bedarfsgerechte Wohnverhältnisse oder durch die finanzielle Situation. 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.

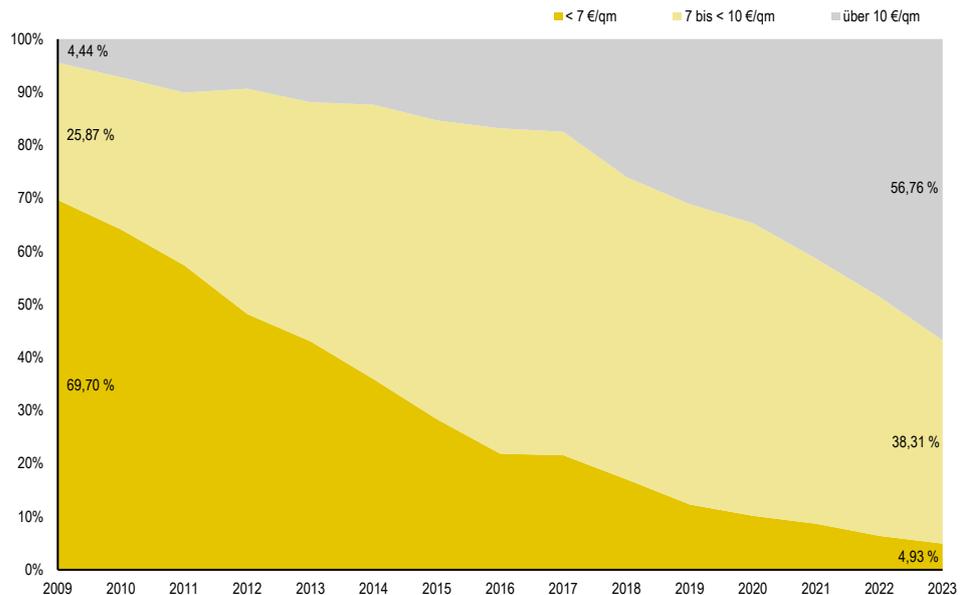
Dass insbesondere Lebensräume der Innenstadt und in Hochschulnähe in den letzten 5 Jahren kaum von solch enormen Preissteigerungen betroffen waren, liegt an deren bereits sehr hohen Mietniveau (siehe Karte zu Angebotsmieten nach Lebensraum oben). Hier begannen die Preissprünge zu Beginn des Immobilienbooms 2015 und zur analog äußerst dynamisch gestiegenen Zahl an Studierenden am Standort Aachen.

### 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 „Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Mietangebote aus der unteren Preisklasse ( $\leq 7$  €/m<sup>2</sup>) stellten noch 2009 mit 69,70 % Anteil am gesamten Mietwohnungsangebot das dominierende Marktsegment dar. 2023 waren das gerade noch 4,0 % des Mietwohnungsmarktes. Mittlerweile spüren viele Marktteilnehmer\*innen mit geringem Einkommen und ganz besonders solche mit haushaltsbedingt hohem Wohnflächenbedarf (Familien mit mehreren Kindern) bei der Wohnungssuche

den Verlust in diesem Segment enorm. Etwas mehr als ein Drittel aller Angebote lagen bei 7 – 10 € je Quadratmeter Wohnfläche. Mittlerweile dominiert das Segment über 10 € deutlich. Es macht mit einem Anteil von 56,8 % nun deutlich mehr als die Hälfte des Mietwohnungsmarkts in Aachen aus. Die Zunahme der hochpreisigen Mietangebote über 10 €/m<sup>2</sup> ist insbesondere in den Jahren nach 2017 zu beobachten und deutet auf den Immobilienboom dieser Zeit hin.

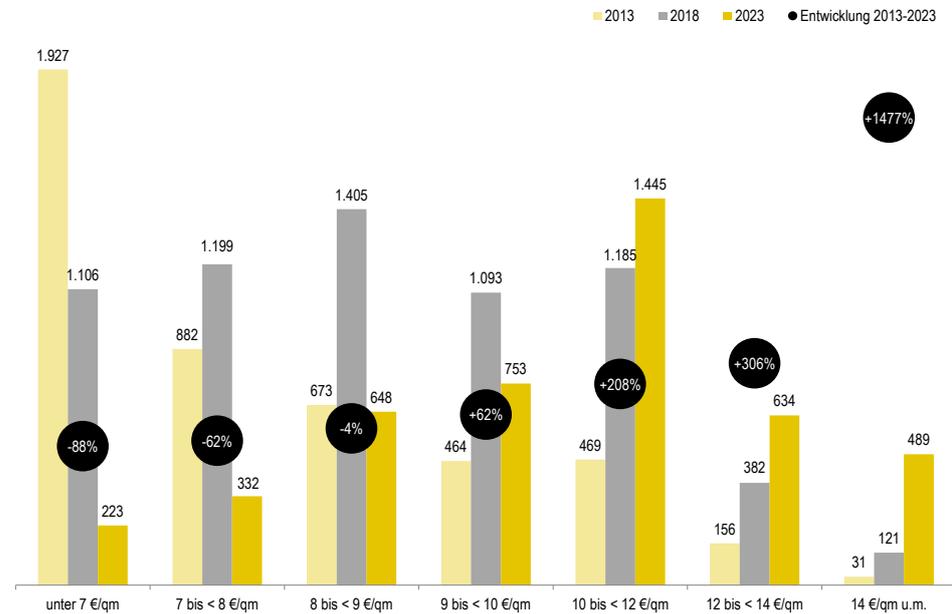
Abbildung 35:  
Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen



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. Im Vergleich zu den Vorjahren mussten die Preisklassen der Grafik deutlich nach oben verschoben werden, um der prägnanten Marktentwicklung gerecht zu werden. Das unterste Segment wurde von 5 €/m<sup>2</sup> auf nun 7 €/m<sup>2</sup> hochgestuft. Die höchste Preisklasse liegt nun nicht mehr bei über 10 €/m<sup>2</sup> sondern bei über 14€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die dargestellte preisliche Angebotsverschiebung verdeutlicht die grundlegenden Änderungen, die der Wohnungsmarkt Aachens in den letzten zehn Jahren mitgemacht hat. Quadratmeterpreise von über 10 €/m<sup>2</sup> 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. Dies führt nachgelagert bspw. zu einem erhöhten Pendelaufkommen, längeren Arbeitswegzeiten und belastet die städtische wie regionale Verkehrsinfrastruktur spürbar. Zudem sind Wohnungen mit mindestens 14 €/m<sup>2</sup> keine Nischenerscheinung mehr. Für fast 500 Mietwohnungen wurde im vergangenen Jahr ein entsprechender Preis aufgerufen.

Abbildung 36:  
Anzahl Mietangebote nach  
Preissegment



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

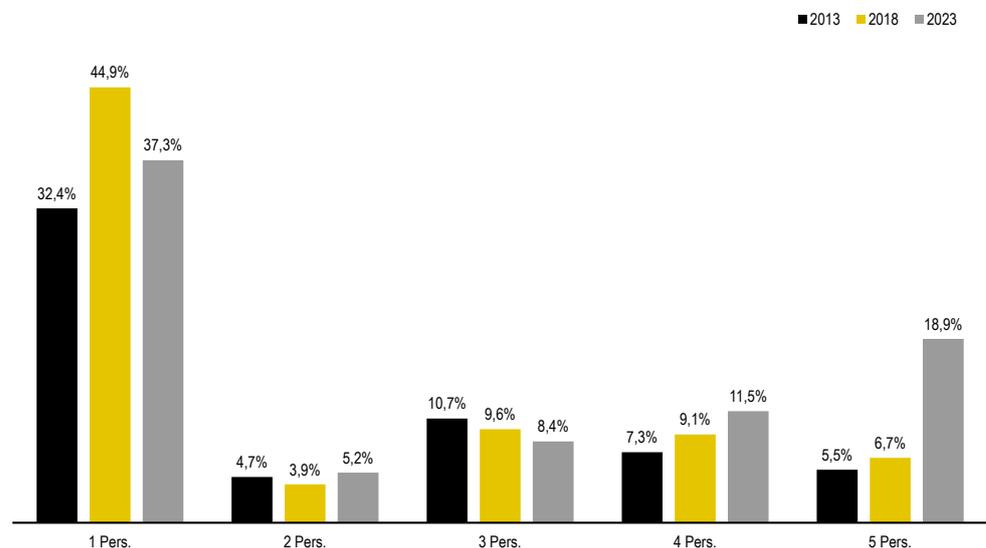
### 3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger\*innen Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)

Das abnehmende Angebot von Wohnungen im unteren Preissegment macht es Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, die eigene Versorgung mit Wohnraum fast unmöglich. 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). 2023 kamen für Ein-Personen-Haushalte 37,3 % der angebotenen Wohnungen als anererkennungsfähige Wohnoption in Frage – damit ein geringerer Anteil als im Vorjahr (= 51,1 %). Der Anteil angemessener Wohnungen ab Haushalten mit 5 Personen stieg erneut auf nun 18,9 % an. Gleiches gilt für 2- und 3-Personenhaushalte. Insgesamt basiert die Entwicklung nicht auf einer Entspannung 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 nicht garantiert. Es besteht immer noch eine Versorgungslücke für Mehr-Personen-Haushalte – wie z. B. Familien, insbesondere alleinerziehende Eltern oder Familien mit vielen Kindern. So erhalten Familien in Transferleistungsbezug noch am ehesten im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Einkommensgruppe A eine Wohnung. Doch sind hier die Wartelisten beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration lang (mehr dazu in Kap. 4).

Abbildung 37:  
Anteil angemessener Wohnungen  
(KdU) nach Haushaltsgröße

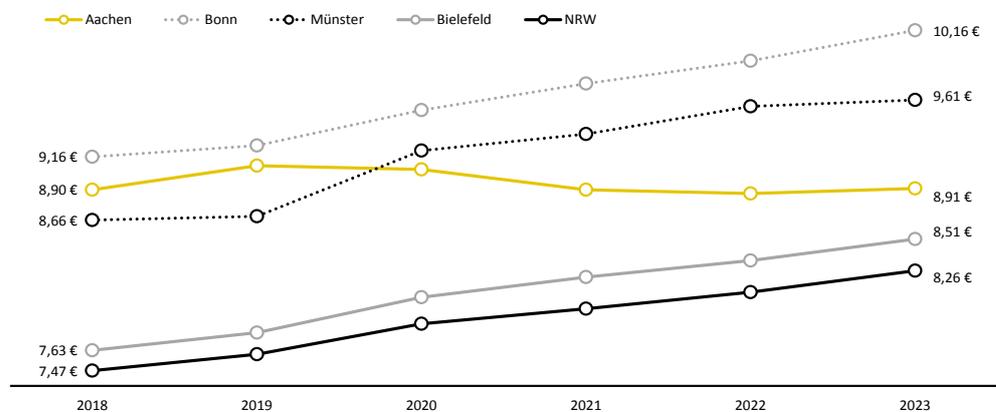


### 3.2.c.3 Wohngeldmieten

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

Entgegen des Trends im Land NRW oder den Vergleichskommunen Bonn, Münster und Bielefeld blieb die durchschnittliche Wohngeldmiete je Quadratmeter in den letzten fünf Jahren insgesamt recht stabil und lag 2023 auf 8,91 €. Und dies, obwohl sich die Angebotsmieten nach wie vor konstant verteuern (s.o.).

Abbildung 38:  
Entwicklung der Wohngeldmieten  
in Aachen, NRW und vergleichbaren  
Kommunen je m<sup>2</sup> Wohnfläche

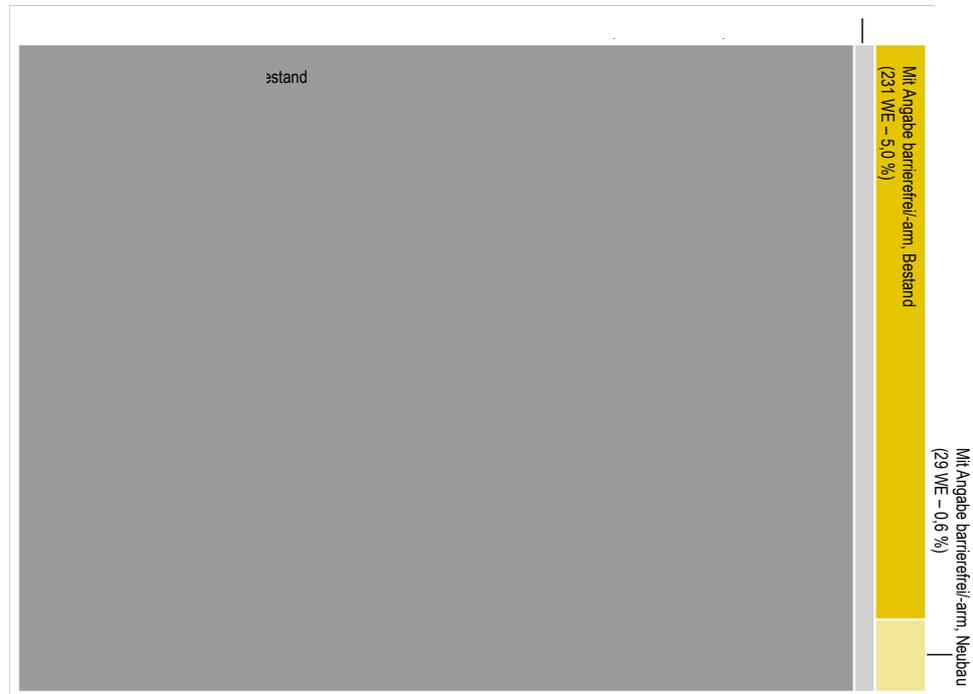


### 3.2.c.4 Barrierefreie und barrierearme Mietangebote

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. Zudem sollen in aktuellen Konzeptverfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke bereits Kriterien zur Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen eingebettet werden. Die nachfolgend 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 5,6 % aller in 2023 angebotenen Mietwohnungen enthielten eine entsprechende Angabe. Auffallend ist die Diskrepanz zwischen angebotenen Neubau- und Bestandswohnungen. Der Anteil barrierefreier und -armer Bestandswohnungen liegt nur bei 5,2 %. Die wenigen Wohnungsangebote in Neubauobjekten (= 134) wiesen einen deutlich höheren Anteil von 21,6 % auf. Dieser ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr stark zurückgegangen (Vorjahr = 44,4 %). Ein Fokus des kommunalen Handelns sollte daher auf Maßnahmen zur Schaffung barrierefreier Wohnungen liegen, sowohl im Bestand wie im Neubau. Die Herausforderung ist dabei in diesem Segment bezahlbare Wohnoptionen zu sichern und zu schaffen. Denn mit Blick auf die Preisstruktur in dem Segment fällt auf, dass entsprechende barrierefreie Neubauwohnungen mit 14,58 €/m<sup>2</sup> meist etwas teurer sind als herkömmliche Wohnungen mit 13,92 €/m<sup>2</sup>. Bestandswohnungen mit Kennzeichnung der Barrierefreiheit lagen mit 11,31 €/m<sup>2</sup> insgesamt um sogar 1,31 €/m<sup>2</sup> über dem Quadratmeterpreis der nicht als barrierefrei gekennzeichneten Angebote.

Abbildung 39:  
Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2023



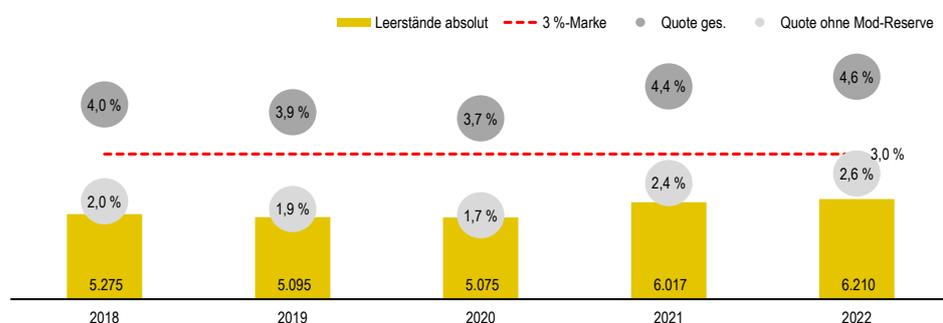
### 3.3 Wohnungsleerstand

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. Fällt der Wert darunter ist es ein deutliches Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009 in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält. Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht daher für den Zeitraum 2018 bis 2022. Seit dem Bericht 2022 werden, als Maßnahmenumsetzung im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen, 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 2022 bei 4,6 % (Vorjahr = 4,4 %). 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 2022 bei 2,6 % und damit weiterhin unter der oben beschriebenen 3 %-Quote, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Auch die

Auswertung des Zensus 2022 kommt für Aachen für 2022 zu einer Leerstandsquote von 2,8 %, trotz vollkommen unterschiedlicher Erhebungsmethodik. Das niedrige Leerstandsniveau ist auch ein deutliches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Trotz vermeintlich niedriger Quote handelt es sich absolut gesehen mit 6.210 leerstehenden Wohneinheiten. Dennoch ist der strukturelle Leerstand (ab 6 Monate), also der nicht modernisierungsbedingte Leerstand, zielgerichtet zu vermeiden, um diese Wohnraumressource zu nutzen. Dazu dient die seit 2019 geltende Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen, sowie die im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen eingeführte vereinfachte und weiterentwickelte Leerstandsmeldung im Serviceportal der Stadt Aachen.

Abbildung 40:  
Leerstandsquote gesamt –  
Stadtgebiet Aachen



Die kleinräumige Analyse auf Ebene der 60 Aachener Lebensräume auf der Karte Abb. 43 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 2022 jeweils über 200 Wohnungen von Leerstand betroffen: Roermonder Straße, Rothe Erde, Untere Jülicher Straße, Adalbertsteinweg, Panneschopp, Vaalser Straße und Haaren. In vielen weiteren Lebensräumen in der Innenstadt und in Zentrumsnähe schlugen 150 – 200 Leerständen zu Buche.

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 Karte Abb. 44 sind dabei sämtliche Leerstände in die allgemeine Leerstandsquote verarbeitet worden, also Wohnungen, die mindestens für mehr als drei Monate im Jahr 2022 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 (Monheimsallee, Templergraben, Ponttor, Suermondviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße) einen sehr hohen prozentualen Leerstand von über 6 % auf. Aber auch im Frankenberger Viertel (LR Bismarckstraße) sowie im Lebensraum Preuswald wurden Leerstandsquoten über 6 % registriert. Darüber hinaus lassen sich noch 17 weitere Lebensräume mit erhöhten Wohnungsleerstandsquoten zwischen 5 – 6 % identifizieren.

Im letzten Schritt lassen sich nun Leerstände, die aufgrund von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen auftreten, aus den Analysen herausfiltern. Werden, wie in Karte Abb. 45, lediglich Wohnungen die mindestens 6 Monate

von Leerstand gekennzeichnet waren, in die Berechnung übernommen, kann der für die Wohnraumversorgung besonders relevante strukturelle Wohnungsleerstand betrachtet werden. Es handelt sich demnach überwiegend um Wohnraum, der langfristig bis dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen wird und im Fokus kommunaler Handlungsinstrumente stehen sollte. Hierbei ist eine deutliche räumliche Konzentration im östlichen Innenstadtbereich festzustellen. Die Lebensräume Suermondtviertel/Gasborn, Monheimsallee, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße weisen einen strukturellen Wohnungsleerstand von mehr als 4 % auf. Im Rahmen der Innenstadterneuerung und der Voruntersuchung zur östlichen Innenstadt wird das Thema Wohnen mit hoher Priorität behandelt. Zudem geht die Stadt aktiv gegen größere Wohnungsleerstände in diesem Bereich vor.

### **Zwischenfazit Wohnungsmarktentwicklung**

Die Baukrise, die sich im Zuge des Ukraine-Krieges und den vielfältig investitionshehmenden Auswirkungen entwickelt hat, machte sich 2023 erstmals in den historisch niedrigen Baufertigstellungen von neuen Wohnungen bemerkbar. Gleichzeitig scheint sich diese Entwicklung in diesem enormen Maße nicht dauerhaft zu verfestigen. Die hohen Baugenehmigungszahlen, die maßgeblich auf dem herausragenden Förderergebnis im öffentlich geförderten Wohnungssektor fußen, versprechen für die nächsten Jahre wieder höhere Fertigstellungszahlen. Ein positiver Effekt, der jedoch immer eng mit der Attraktivität der geltenden Förderkonditionen verknüpft ist. Die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt Aachen (Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration) sowie der StädteRegion Aachen als Bewilligungsbehörde für die Wohnraumförderung, ist ein weiterer Kernfaktor für das positive Förderergebnis. Die Beratung interessierter Investor\*innen und die Ermittlung und Darstellung aktueller Bedarfe sichert auch in Zukunft die passgenaue Neuschaffung bezahlbarer Wohnoptionen.

Die Zinswende, die Baukosten- und Energiekrise gepaart mit den im Sinne des Klimaschutzes erhöhten Anforderungen an energetische bauliche Maßnahmen hinterlassen auf dem Markt für Wohneigentum deutliche Spuren, die in Nordrhein-Westfalen und bundesweit ähnlich ausgeprägt sind. Alle Typen von Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen im Bestand stagnierten bzw. fielen sogar im Preis. Ein Indiz für eine vorübergehende Abnahme der Nachfrage von Privatleuten bei gleichzeitiger Zunahme des Angebots. Deutlich wird, dass der nach wie vor häufig beschriebene „Traum vom Eigenheim“ neue Angebote und Umsetzungsszenarien benötigt. Gerade im Stadtgebiet Aachen und insbesondere für Haushalte in der Familiengründungszeit ist dies nur noch selten oder nur mit erheblichen finanziellen Mitteln zu bewerkstelligen. Entsprechend müssen für Familien auch alternative Angebote entwickelt werden. Hierzu arbeitet die Stadt Aachen derzeit im Projekt „Urbanes Wohnen mit Kindern“ mit der Beratungsfirma RegioKontext GmbH zusammen um ein Leitbild zum zeitgemäßen Wohnen mit Kindern in Aachen zu entwickeln. Zudem kann die Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnmodellen ein weiterer Faktor sein, attraktiven Wohnraum für Familien und andere Zielgruppen in einem angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen. Flankierend sind Wohnungsrochaden, die durch Förder- und Beratungsprogramme

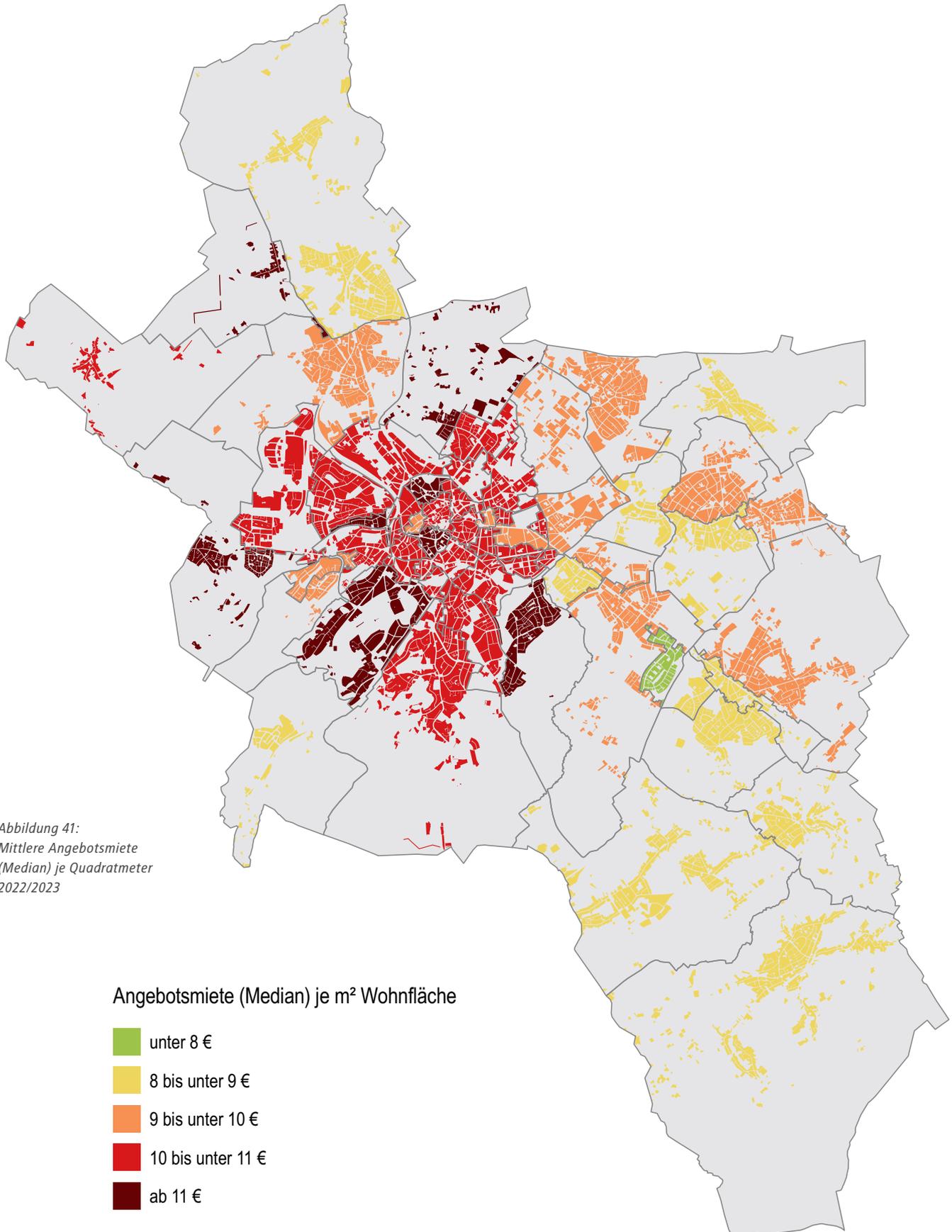
unterstützt werden können, eine Möglichkeit Wohnraum für Familien zu reaktivieren. Dies setzt aber attraktive barrierefreie und bezahlbare Wohnraumalternativen für ältere, umzugswillige Personen voraus. Auch die im Rahmen des MORO-Fördervorhaben<sup>18</sup>: „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ intensivierte Zusammenarbeit der Stadt Aachen mit den Nachbarkommunen kann ein weiteres Puzzleteil hin zu einer koordinierten, bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung sein, von der das Oberzentrum Aachen als auch die Region insgesamt profitieren kann.

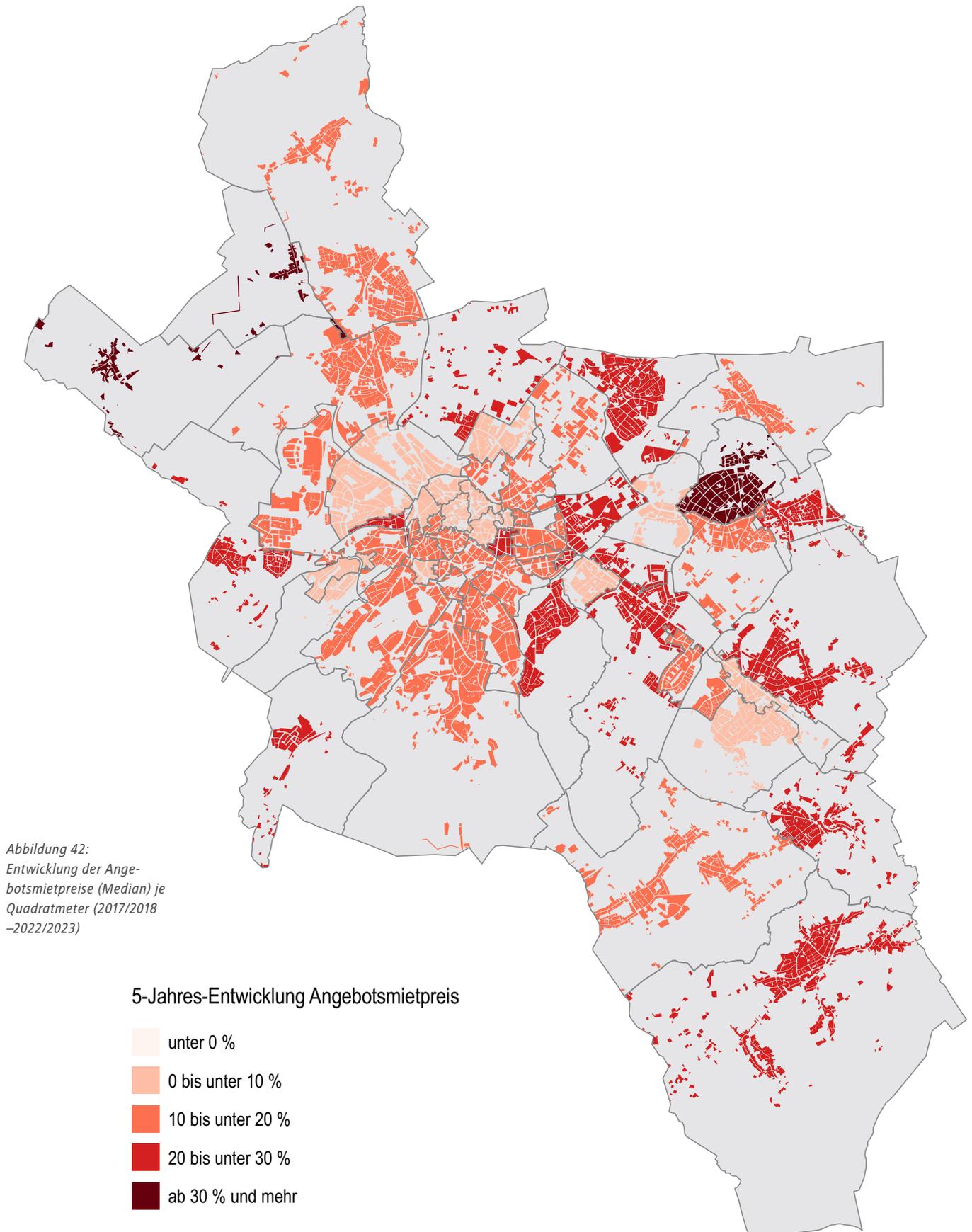
Eine Entspannung auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt ist nicht in Sicht. Die Angebotsmieten stiegen unvermindert weiter an. Das Angebot an bezahlbaren Mietoptionen im unteren und mittleren Mietsegment nimmt noch weiter ab. Damit die Stadt Aachen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen kann, werden zukünftig weitere Investitionen dringend notwendig sein. Dabei ist die Stadt auf entsprechende Gesetze und Fördermaßnahmen des Bundes und des Landes NRW angewiesen. Die Entwicklung ist analog auch in anderen Kommunen, ob nun in NRW oder anderen Bundesländern, zu beobachten. Zusätzlich helfen kommunale Anstrengungen wie z.B. im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen gezielt Aktionsfelder zu bearbeiten. Ziel sollte es dabei sein, neue kommunale Instrumente zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung zu etablieren ohne dabei die besonderen Merkmale Aachens und seiner Umgebung außer Acht zu lassen. Dazu gehören z.B. die bedarfsgerechte Nutzung des Wohnungsbestandes, die sich aufgrund der bestehenden Flächenknappheit aufdrängt. Zudem wird die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Wohnungssegmentes von hoher Priorität sein, da es in Aachen mit seiner geringen Zahl an genossenschaftlichen Wohnungen nur einen geringen Einfluss als Marktkorrektiv hat. Ein weiterer wichtiger Baustein für Aachen ist die im Zuge der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen intensivierte und grenzüberschreitende Kooperation mit den umliegenden Nachbarkommunen beim Thema Wohnraumentwicklung (siehe Kapitel 2)<sup>19</sup> sowie eine stärkere Zielgruppenbetrachtung und ihrer spezifischen Bedarfslagen. Somit steht die stetige Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen entlang der neuen Rahmenbedingungen und Herausforderungen an der Tagesordnung und wird die wohnungspolitische Arbeit der Stadt Aachen die kommenden Jahre mitprägen.

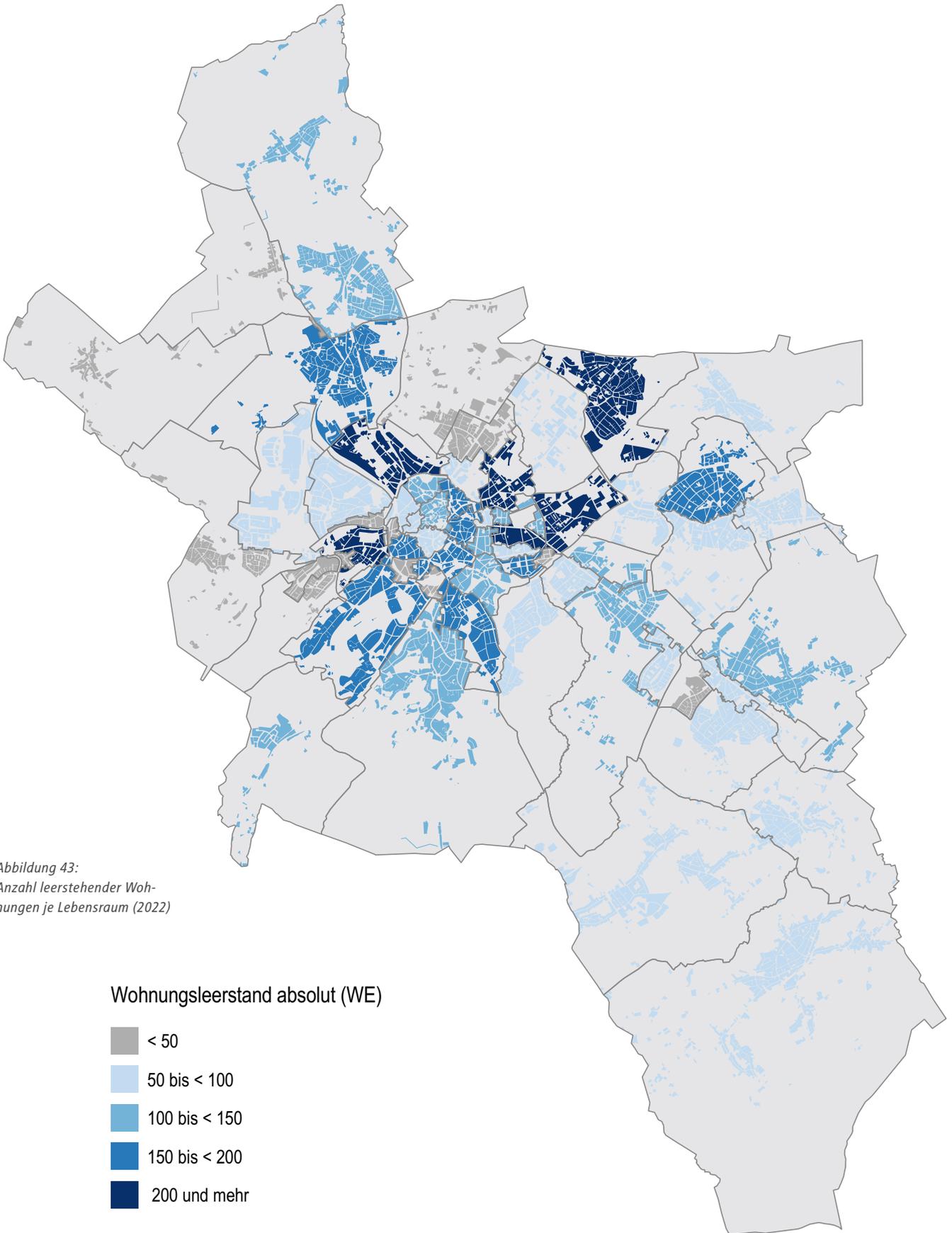
---

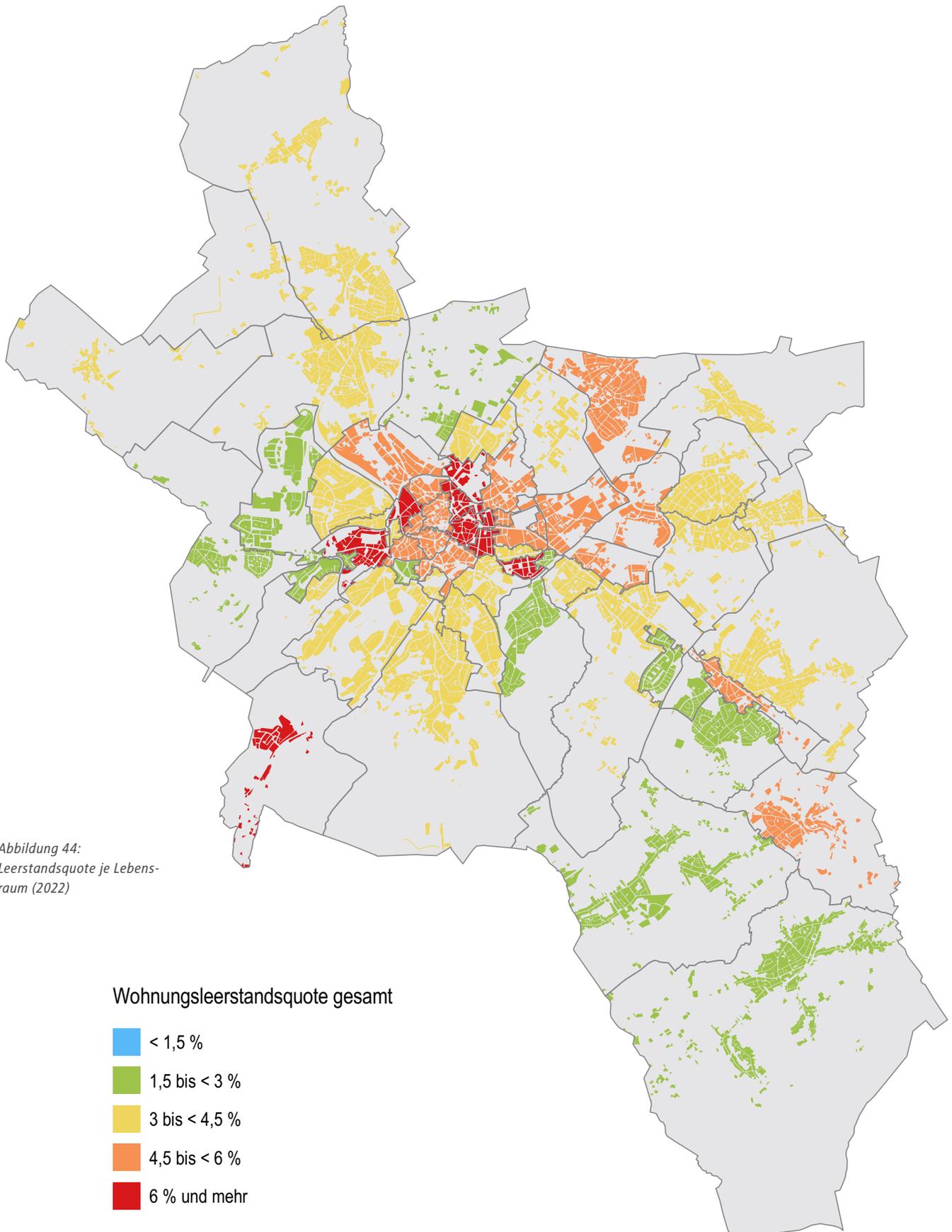
<sup>18</sup> Modellvorhaben der Raumordnung

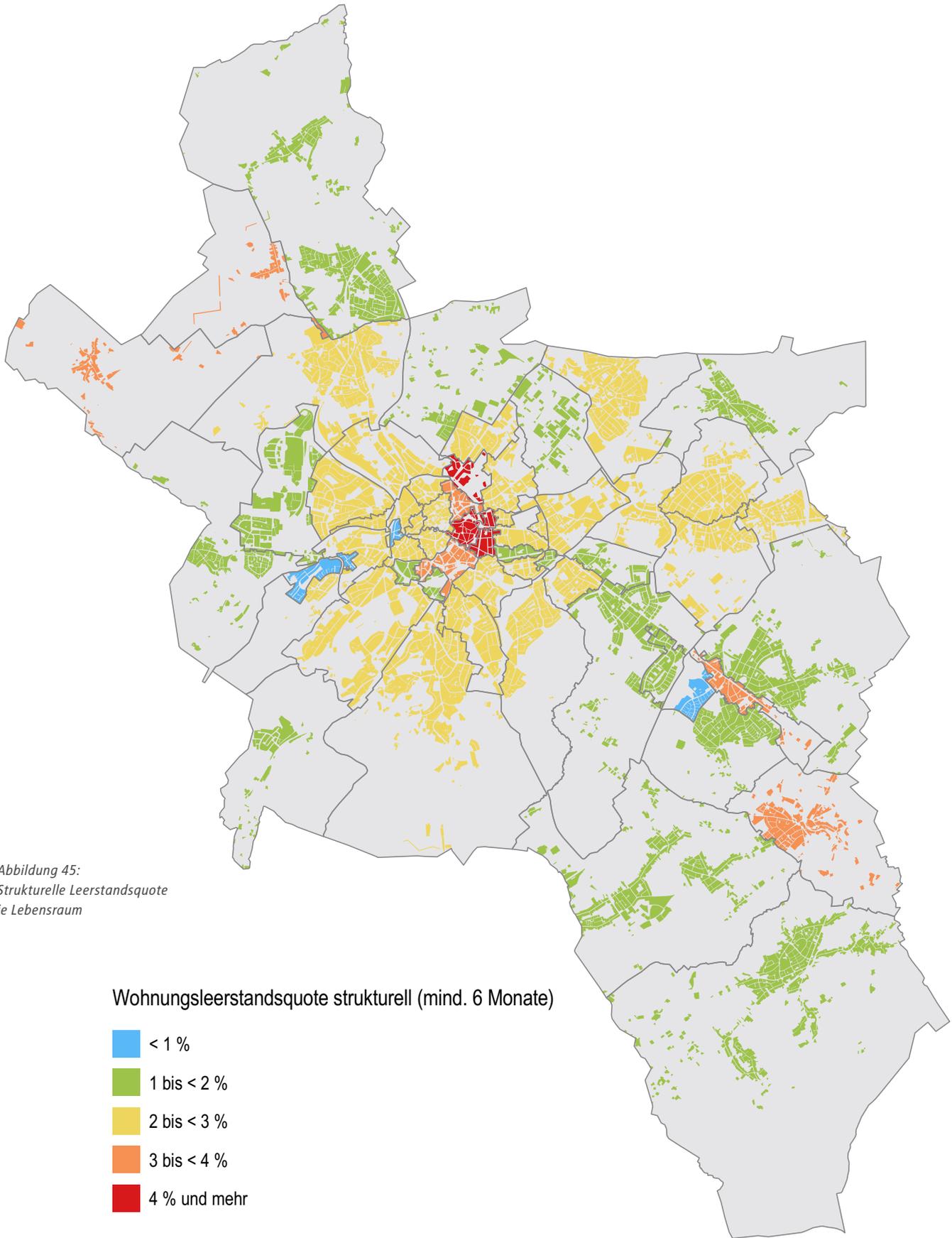
<sup>19</sup> Umfangreiche Informationen unter [www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen)











# 4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

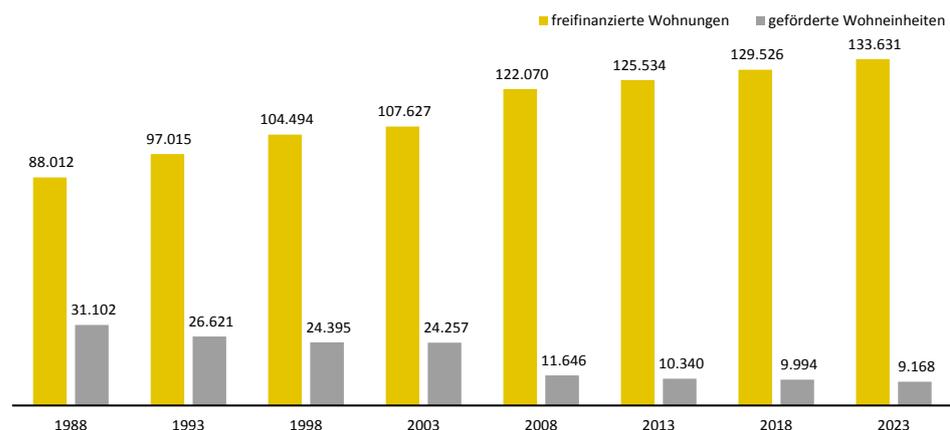
## 4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

### 4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm (Förderrichtlinie öffentliches Wohnen NRW 2024) bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine umfangreiche Förderkulisse, damit Menschen mit geringem Einkommen oder Benachteiligungen anderer Art am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot erhalten können. Im Mittelpunkt steht hier der Mietwohnungsbau. Aber auch die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Schaffung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende oder die Modernisierung von Bestandsgebäuden bilden Schwerpunkte in der Förderung. Im Jahr 2023 wurden mit einem bewilligten Fördervolumen von 2.100 Mio. € (2022 = 1.125 Mio. €, 2021 = 957,1 Mio. €, 2020 = 1.037 Mio. €) in ganz Nordrhein-Westfalen die Schaffung von 11.854 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2023 wurden insgesamt 9.168 öffentlich geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachen gezählt und damit 342 Wohneinheiten weniger als im Vorjahr. Das Rekordfördereergebnis aus 2023 in Höhe von 68.714.932,75 € (Gesamtergebnis der Städteregion 108.142.704,20 €) zeigt deutlich die Bemühungen, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Insgesamt beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsmarktes am Gesamtwohnungsbestand jedoch nur noch 6,4 % (Vorjahr = 6,7 %). Für Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 8.358 Wohneinheiten zur Verfügung (entspricht einem Anteil von 91,2 % am Gesamtbestand geförderter Wohnungen). Auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 354 Wohneinheiten (3,9 %). Hinzu kommen noch 456 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (5,0 %).

Abbildung 46:  
Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände 1988 - 2023

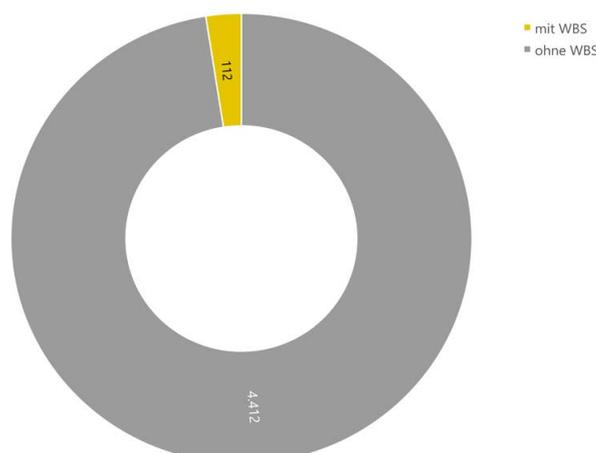


Langjährig ist ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnungen in Aachen zu beobachten. Ende der Achtziger Jahre verzeichnete Aachen noch mehr als 31.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die mehr als ein Viertel aller damaligen Wohneinheiten ausmachten und eine gute Hebelwirkung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes darstellten. Mit der aktuellen Versorgungsquote von nur noch 6,4 % bietet der öffentlich geförderte Wohnraum nur bedingt eine Steuerungswirkung auf die Stabilisierung des Preisniveaus bei den Mieten.

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. Der aktuelle Rekord bei der öffentlichen Wohnraumförderung in Aachen (siehe Kap. 4.1.b) wird dennoch nicht dafür ausreichen, das derzeitige Niveau über 9.000 WE zu halten. Ab 2025 fallen für mehrere Jahre hintereinander jeweils über 1.000 Wohnungen pro Jahr aus der Bindung (siehe Kap. 4.1.c) – dies ist selbst mit den aktuellen Allzeitrekordzahlen nicht zu kompensieren. Weitere Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, wie die Vorbereitung und Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft werden im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen entwickelt.

Alle sichtbaren, auswertbaren Mietangebote des Jahres 2023 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 112 der insgesamt 4.524 Mietangebote zur Vermietung mit einem WBS vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von gerade einmal 2,5 % am Gesamtangebot. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser gering angestiegen (2022 = 2,1 %).

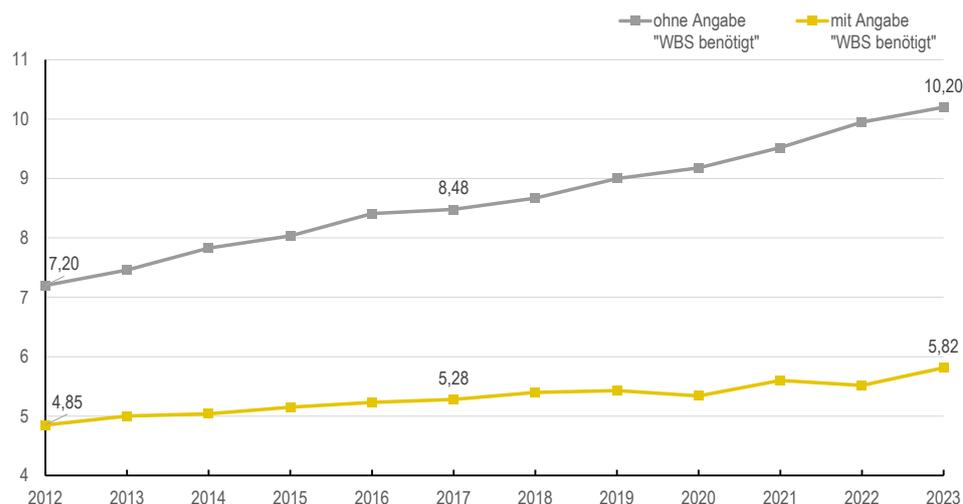
Abbildung 47: Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2023)



Die nachfolgende Graphik verdeutlicht, wie wertvoll dieser Wohnungstyp aufgrund seines preislichen Charakters und der gemäßigten Preisdynamik für die verlässliche Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist. So lag 2023 der mittlere Quadratmeterpreis der WBS-Wohnungen mit 5,82 €/m<sup>2</sup> fast 4,4 €/m<sup>2</sup> unter dem der Wohnungsangebote ohne WBS Angabe, für die 10,20 €/m<sup>2</sup> fällig wurden. Zudem wird deutlich, dass die WBS-Wohnungen eine vergleichbar stabile Preisentwicklung durchlaufen und sich seit 2012 pro Quadratmeter lediglich um 20 % verteuert haben. Die freifinanzierten Wohnungen hingegen verteuerten sich im Vergleich dazu um mehr als das Doppelte um 41,7 %.

Auch in den gemeinwohlorientierten Wohnprojekten ist im Vergleich der bestehenden Projekte zu Neubauprojekten durch den Anstieg der Baukosten auch eine deutliche Steigerung der Mietpreise zu erkennen. Im Zeitverlauf konnten die Mieten der Wohnprojekte dennoch unter mittleren Angebotsmiete bleiben. So können genossenschaftlich organisierte Projekte Mieten von 5,75 €/m<sup>2</sup> - 9,50 €/m<sup>2</sup> im geförderten sowie im freifinanzierten Bereich anbieten.

Abbildung 48:  
Angebotsmietpreise (Median) von  
Wohnungen mit und ohne WBS in  
€/m<sup>2</sup>



#### 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.

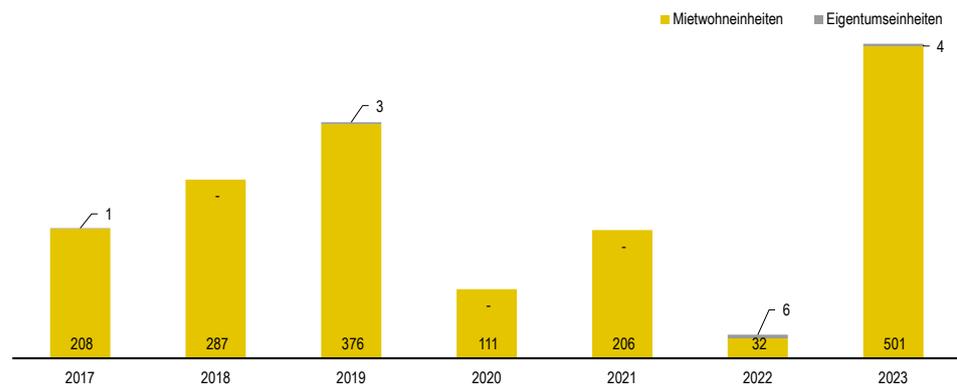
Die Fördermittel werden durch das Land NRW zur Verfügung gestellt. Ausgehend von den Förderungen der Vorjahre erhalten alle 53 Bewilligungsbehörden in NRW Förderbudgets, damit öffentlich geförderte Vorhaben kalkulierbar umgesetzt werden können. Die Bewilligungsstelle für Aachen ist bei der Städteregion angesiedelt und erhält ein Budget für diesen Zuständigkeitsbereich, in dem die Stadt Aachen ein Teilbereich ist.

Dank der intensiven Zusammenarbeit von Stadt und Städteregion Aachen, Wohnungsgesellschaften und Investor\*innen konnten in den letzten Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem großem Fördervolumen realisiert werden.

Nicht ausgeschöpfte Fördermittel anderer Bewilligungsbehörden konnten regelmäßig zur Bedarfsdeckung des Fördervolumens der Städteregion Aachen übertragen werden. Die bereitgestellten Mittel lagen dabei von 2016 – 2021 kontinuierlich hoch im Bereich von 18 - 38 Millionen €/Jahr. 2022 brach die Immobilienentwicklung und daraus beeinflusst das Fördergeschehen massiv ein, so dass nur noch 12,0 Mio. € für das Stadtgebiet Aachen beantragt und bewilligt wurden. Maßgebliche Gründe hierfür waren die allgemeine Zurückhaltung der Bauwirtschaft im abgelaufenen Jahr, die durch die plötzliche Zinswende und den rasanten Anstieg der Baukosten verursacht wurde. Mit dieser dynamischen Preisentwicklung konnten die Förderbedingungen nicht schritthalten um Mehrkosten aufzufangen. Damit zusammenhängend waren im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufschiebende Effekte zu beobachten, da das Land NRW bereits früh angekündigt hatte, die Förderkonditionen 2023 nochmals enorm zu verbessern, um den angesprochenen Bauhemmnissen entgegenzuwirken.

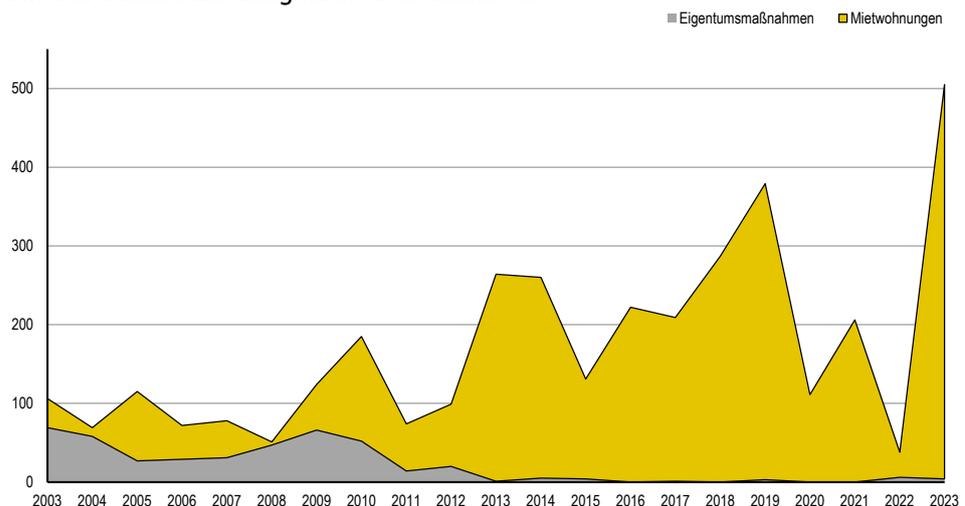
Dieser Effekt macht sich nun im Berichtsjahr 2023 deutlich mit einem Allzeitförderrekord für die Stadt Aachen bemerkbar. Mit insgesamt 505 bewilligten Wohneinheiten wurde das Förderergebnis des Vorjahres (2022 = 38 WE) um ein Vielfaches übertroffen. Für den Bau dieser Wohnungen wurden Fördermittel in Höhe von 68,7 Mio. € bewilligt.

Abbildung 49:  
Entwicklung der Wohnbauförderung in Aachen einschließlich Um- und



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 oben behandelten Absturz des Jahres 2022. Das Rekordergebnis im vergangenen Jahr lässt sich ebenfalls durch den deutlichen Ausschlag nach oben erkennen.

Abbildung 50:  
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 „selbstgenutztes Wohneigentum“ findet, aufgrund der angespannten Marktsituation in größeren Städten und den entsprechenden Preissteigerungen für Bauland, kaum noch Anwendung. Lediglich in weniger dicht besiedelten und suburbanen Gebieten mit günstigen Baulandflächen wird von dem Instrumentarium Gebrauch gemacht. Die Schnittmenge zwischen Personen mit ausreichend geringen, also förderfähigen und gleichzeitig der Bank gegenüber kreditwürdigen Einkommensverhältnissen ist auf einem teuren Markt wie Aachen kaum existent und wird sich mit den erschwerten Finanzierungschancen im Zuge der aktuellen Zinswende (vgl. Kap. 2) ggf. weiter verringern. Auch hier können intelligente Lösungen einen Beitrag zur Umkehrung dieser negativen Entwicklung leisten. So wurden beispielsweise die Förderbedingungen dahingehend geändert, dass selbstgenutztes Wohneigentum auch im Bestand vereinfacht erworben werden kann. Durch die Vergabe von kleinen Grundstücken in Erbpacht wurden im abgelaufenen Jahr erstmals wieder vier Projekte im Bereich „selbstgenutztes Wohneigentum“ realisiert. Weiterhin wurde eine spezielle Förderung für genossenschaftliches Wohnen über die KfW eingeführt, um Genossenschaftsanteile günstig zu finanzieren.

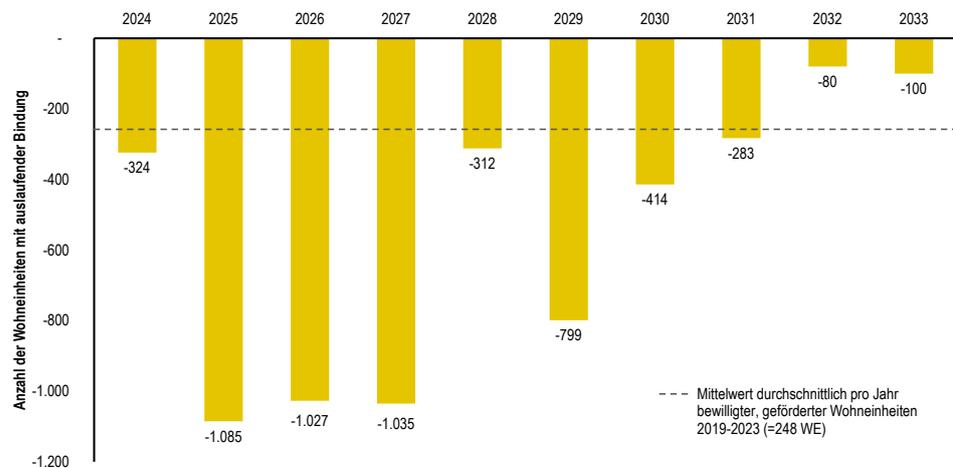
#### **4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf**

Endet die Bindungsfrist, gehen öffentlich geförderte Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan den Kriterien des freien Wohnungsmarktes. Die Mieten können dann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erhöht werden und bewegen sich dann bereits nach wenigen Jahren in Bereichen oberhalb der im öffentlich geförderten Wohnungssektor üblichen Bewilligungsmieten. 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 insbesondere in den Jahren von 2015 – 2017 zunehmend Darlehen aus der Wohnraumförderung, deren Finanzierung und Förderkonditionen ursprünglich deutlich höhere Zinssätze beinhalteten, vorzeitig zurückgezahlt und fallen 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 – insbesondere in den Jahren ab 2025. 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 5.459 öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund einer planmäßigen Tilgung (15 % der Ausläufe) oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel (gilt für 85 %) aus der Bindungsfrist fallen. Dies bedeutet, dass 59,5 % des derzeitigen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende des Jahres 2033 nicht mehr öffentlich gefördert sein werden – eine alarmierende Größe. Neben den Mietsteigerungen ist auch der Verlust der Belegungsmöglichkeit für Menschen mit Herausforderungen bei der Wohnungssuche aufgrund von Herkunft, großer Anzahl an Kindern, Behinderung, Arbeitslosigkeit zu beklagen.

Die folgende Abbildung verdeutlicht, dass insbesondere in den kommenden 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 (248 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.

Abbildung 51:  
Bindungsausläufe geförderter  
Wohnungen 2024 bis 2033



Selbst wenn das hohe Niveau der letzten Jahre bei bewilligten Förderungen für öffentlich geförderten Wohnraum (Durchschnitt 2019 – 2023: 248 WE jährlich) bis 2033 gehalten werden könnte, würden dennoch etwa 3.000 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten Szenario – um ein Drittel auf ca. 6.170 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre nach aktuellem Stand für den Zeitraum bis 2033 ein Neubauvolumen von ca. 550 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an geförderten Wohneinheiten zu halten.

Mehrpersonenhaushalte mit geringem Einkommen und/oder Transferleistungsbezug finden immer seltener Wohnraum auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Eine Abwanderung in die preiswerteren Umlandkommunen und die immer weniger werdenden „Inseln des Bezahlbaren“ im Aachener Stadtgebiet findet statt. Gleichzeitig verharren andere Haushalte trotz Anpassungsbedarf in ihren bisherigen Wohnungen. Die Wohnverhältnisse können aufgrund des fehlenden Angebots an bezahlbaren Wohnungen nicht den eigenen Bedarfen angepasst werden. Aufgrund des massiv abnehmenden Bestandes – insbesondere in den kommenden drei Jahren – im öffentlich geförderten Sektor wird sich die Wohnungsnachfrage vermehrt in das untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern und hier aufgrund der größeren Konkurrenz zu weiteren Preissteigerungen und Stagnation von bedarfsgerechten Umzügen 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. Mit Blick auf den zunehmenden Druck auf die Wohnungsmärkte im Umland hat die Stadt Aachen sich

gemeinsam mit der StädteRegion Aachen auf das Förderprojekt „MORO – Mehr Wohnungsbau ermöglichen“ beworben und den Förderzuschlag erhalten. Im Rahmen des Projektes wird eine strategische Perspektive zur langfristigen Kooperation und Vernetzung im Rahmen der regionalen Wohnraumentwicklung gemeinsam mit den Kommunen der StädteRegion erarbeitet.

Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten gilt als oberste Priorität, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums im Neubau und Bestand weiter zu forcieren und zu intensivieren und Zielgruppengerecht zu entwickeln um damit, zum einen den großen Bedarf zu decken und zum anderen für Haushalte mit zu großen Wohnflächen bedarfsgerechte Alternativen anbieten zu können. Das herausragende Förderergebnis des Jahres 2023 sollte alle Akteur\*innen dazu ermutigen, noch mehr bezahlbaren Wohnraum, durch Neubau, aber auch durch Umnutzung von Gebäuden und den Erwerb von Bindungen im Bestand zu schaffen. Die gemeinsamen Anstrengungen aller Aachener Wohnungsmarktakteur\*innen im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen sind dabei eine wichtige Säule der kooperativen Zusammenarbeit auf dem Wohnungsmarkt. Eine weitere Säule bildet die intensivierte Zusammenarbeit zwischen allen Kommunen in der Dreiländereckregion im Rahmen der von der Stadt Aachen initiierten Veranstaltungsreihe „Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung“/MORO<sup>20</sup>. Das Fundament für neuen geförderten Wohnungsbau bilden nach wie vor die zahlreichen kommunalen Handlungsinstrumente zur Sicherung und Schaffung geförderten Wohnraums in Aachen<sup>21</sup>, wie beispielsweise der Aachener Quotenbeschluss.

In einer weiterführenden Analyse zur räumlichen Verteilung der Bindungsausläufe wird nachfolgend auf Lebensraumbene<sup>22</sup> erörtert, welche Quartiere in Aachen besonders stark von dem Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen vieler Wohnungen betroffen sind.

Die Karte Abb. 60 bietet eine Übersicht der räumlichen Verteilung aller 9.168 öffentlich geförderten Wohnungen (Stichtag 31.12.2023). 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 (857 WE), Driescher Hof (761 WE), Schönforst (483 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 (323 WE) oder Burtscheid-Mitte (222 WE).

Durch die Bindungsausläufe von 5.459 Wohneinheiten bis einschließlich 2033 werden 59,5 % 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

<sup>20</sup> Weitere Informationen: Stadt Aachen (Hrsg.) 2024: Regionales und Euregionales Wohnen – Gesamtdokumentation. Abrufbar unter [www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen)

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

<sup>22</sup> Lage und Auflistung aller 60 Lebensräume finden sich im Anhang.

Aachener Lebensräume nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich ebenfalls auf einige Lebensräume, wohingegen sie andere aus unterschiedlichen Gründen kaum tangieren.

Die Karte Abb. 61 verortet die insgesamt 5.459 Wohneinheiten, die bis 2033 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.

Demgegenüber stehen nicht wenige Lebensräume, die von teils massiven Abgängen bezahlbarer Wohnoptionen im Betrachtungszeitraum betroffen sein werden. Hier stehen insbesondere die Lebensräume Kullen (773 WE), Driescher Hof (380 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE), Eilendorf Nord (241 WE), Richterich (216 WE), Obere Jülicher Straße (214 WE) oder Lütticher Straße (203 WE) heraus.

Um den Kommunen eine Handhabe zu ermöglichen, die enormen Bindungsausläufe der nächsten Jahre aufzufangen, wurden vom Land NRW Fördermöglichkeiten zur Bindungsverlängerung sowie zum Bindungsankauf geschaffen. Auch wenn die Stadt Aachen alle Spielräume dieser Instrumente auslotet, gestaltet sich die Anwendung dieser leider problematisch bzw. ist nahezu unmöglich. Dies hängt mit den rechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Anwendung von Verlängerungen und Ankäufen zusammen, die in vielen Fällen eine Umsetzung unmöglich machen.

Um eine Bindungsverlängerung zu realisieren ist zwingende Voraussetzung ein noch valuiertes Darlehen. Gerade in den kommenden Jahren laufen viele Bindungen aus, in denen die öffentlich geförderten Darlehen zugunsten günstiger Darlehen des freien Kapitalmarktes abgelöst wurden, sodass diese Voraussetzung nicht erfüllbar ist.

Bindungen können weiterhin angekauft werden, jedoch sind die diesbezüglichen Konditionen für die Investor\*innen oftmals nicht attraktiv genug. Freie oder bereits vermietete Wohnungen dürften im Rahmen solcher Ankäufe seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen, sodass hier bereits Mietanpassungen nach BGB erfolgt sind, welche im Vergleich zur jeweiligen Bewilligungsmiete deutlich höher ausfallen.

Die Stadt führt jedoch für alle Objekte mit auslaufenden Bindungen entsprechende Prüfungen durch und kontaktiert die Eigentümer\*innen, wenn Chancen für eine Umsetzung der Instrumente bestehen.

Um die Relevanz der Bindungsausläufe trennscharf für die entsprechenden Lebensräume und deren bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besser beurteilen zu können, werden in der Karte Abb. 62 im Kapitelkartenband 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 773 Wohneinheiten nicht nur absolut die höchste Zahl an Bindungsausläufen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei gleichzeitig um mehr als 90,2 % des Gesamtbestandes an geförderten Wohnungen im Quartier, die in den kommenden zehn Jahren dort aus der Bindung fallen werden. Leben heute noch fast 20,8 % aller Haushalte in Kullen in öffentlich geförderten Wohnungen so sind dies, sofern kein ersetzendes Neubauvolumen mobilisiert wird, nach 2033 bei gleichbleibender Anzahl der Haushalte nur noch 2 %. 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 Verluste<sup>23</sup> im Bestand öffentlich geförderten Wohnraums werden bis 2033 die Lebensräume ...

- Driescher Hof (380 WE fallen aus Bindung, 49,9 % des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen),
- Scheibenstraße/Eifelstraße (352 WE, 93,1 %),
- Eilendorf Nord (241 WE, 79,0 %),
- Richterich (216 WE, 70,4 %),
- Obere Jülicher Straße (214 WE, 54,6 %),
- Lütticher Straße (203 WE, 62,8 %),
- Brander Feld (175 WE, 68,6 %),
- Panneschopp (170 WE, 57,6 %),
- Altforst (143 WE, 90,5 %),
- Obere Jakobstraße/Hubertusstraße (158 WE, 74,9 %),
- Haaren (117 WE, 58,8 %),
- Burtscheid (152 WE, 68,5 %),
- Vaalser Straße (141 WE, 68,1 %),
- Kronenberg/Rosfeld (120 WE, 81,6 %),
- Untere Jakobstraße (119 WE, 100 %),
- Walheim (104 WE, 56,2 %) hinnehmen müssen.

Für den ebenfalls besonders stark betroffenen Lebensraum Driescher Hof spielt das Handlungsfeld Wohnen im Rahmen der kürzlich erstellten Stadtteilperspektive Zukunft Forst eine zentrale Rolle. Dabei werden diverse Instrumente und Maßnahmen zum Einsatz kommen, die u.a. das Thema Bindungsausläufe, Sanierungen nach RL-Mod (Wohnraumförderung) und damit die Sicherung des bezahlbaren Wohnraums in den Mittelpunkt rücken. Darüber hinaus ist die Stadt Aachen auch in anderen Lebensräumen wie bspw. Kullen in Gesprächen mit großen Bestandshalter\*innen von bald aus der Bindung fallenden Wohnungen (s.o.). Insgesamt lässt sich feststellen, dass gerade die zentral gelegenen „Inseln des Bezahlbaren“ in hohem Maße von Bindungsausläufen betroffen sind. Dies wird zum einen zu einer stärkeren sozio-ökonomischen Heterogenität der Quartiere

<sup>23</sup> 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.

beitragen. Zu befürchtenden Verdrängungseffekten und Gentrifizierungstendenzen muss dabei entgegengewirkt werden – städtebaulich wie wohnungspolitisch. 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.

Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten bleiben 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 bündelt<sup>24</sup>.

Als Aktionsfeld für die nachhaltigen Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum wird auch die sozialgerechte Bodennutzung und das Feld des gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktes z.B. durch Genossenschaften bzw. die Gründung einer Dachgenossenschaft genannt. Hierzu fanden 2024 zwei Workshops mit Beteiligten aus der Politik, Verwaltung, bestehenden Genossenschaften und Beteiligten der Immobilienwirtschaft statt. Dabei wurden die Palette der notwendigen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines stärkeren gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktes erörtert, sowie anhand von Beispielen aus anderen Kommunen die möglichen Vorteile einer Dachgenossenschaft und einer gemeinwohlorientierten Immobilienagentur (GIMA) aufgezeigt. Die weiteren Schritte in eine mögliche Entwicklung hin zu mehr genossenschaftlicher Wohnbauaktivitäten werden aufbauend auf den Workshopergebnissen politisch in die Beratung gehen.

Zentrales Instrument zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum bleibt der Quotenbeschluss. Grundsätzlich greift dieser im Rahmen von neu geschaffenen Planungsrecht durch vorhabenbezogener oder Angebotsbebauungspläne ein Eingriffsrecht zur Festsetzung einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen – aktuell sind 40 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau herzustellen<sup>25</sup>. Für Gebiete mit bestehendem Baurecht bzw. für Bauvorhaben, die nach § 34 des BauGB realisiert werden, gibt es seit der 2021 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs (Baulandmobilisierungsgesetz<sup>26</sup>) in einer Testphase bis 2026 die Möglichkeit sektoraler Bebauungspläne für den Wohnungsneubau (§ 9 Abs. 2d BauGB) aufzustellen, über die auch für Bauvorhaben nach § 34 BauGB in beschränktem Maße Festsetzungen zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau getroffen werden können. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2024 werden diese Regelungen dauerhaft fortgeführt. Über den Umgang hiermit und die strategische Umsetzung solcher rechtlichen Optionen wird im weiteren Jahresverlauf beraten und eine Vorgehensweise abgestimmt.

Das Instrument der Quotenregelung durch den Quotenbeschluss wird in Aachen sehr erfolgreich angewendet und trägt maßgeblich zu den guten Ergebnissen im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei. Der Aachener Quotenbeschluss ist bei den Investor\*innen akzeptiert und funktioniert gut. Die 40%-Quote wird derzeit

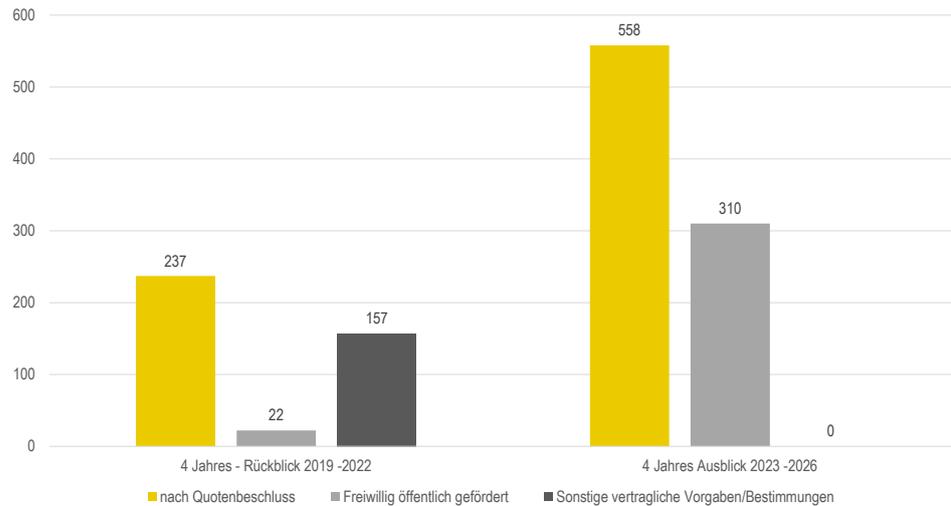
<sup>24</sup> Ausführliche Informationen unter [www.aachen.de/hkwohnen](http://www.aachen.de/hkwohnen)

<sup>25</sup> Beschluss zur Vorlage – FB 56/0241/WP17: „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.

<sup>26</sup> Gesetz zur Mobilisierung von Bauland. URL: [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl121s1802.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s1802.pdf)

auch teilweise übererfüllt. In dem Zeitraum von 2019 – 2022 wurden über den Aachener Quotenbeschluss (siehe Abbildung unten) und andere Regelungen über 400 Wohneinheiten, in unterschiedlichem Wohnungsmix, nach städtischen Vorgaben in Form von öffentlich gefördertem Wohnraum erstellt (Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser) bzw. befinden sich in der Realisierung. Für die nächsten Jahre sind über 500 Wohneinheiten in geplanten Bauvorhaben über den Einsatz der Quote zu erwarten.

Abbildung 52:  
Öffentlich geförderte Wohneinheiten durch Anwendung Quotenbeschluss.



## 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. Aber auch bei der Vermittlung von Wohnraum und bei der Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist ein sensibler Umgang mit den Menschen im Quartier die Basis um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen. Bei aller Notwendigkeit, die Menschen in der Stadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ist das Ziel nachhaltig sozial gemischte Bewohnerstrukturen zu schaffen ebenfalls von hoher Priorität. Insofern müssen bei Planung und Belegung öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch Zielgruppenzusammensetzungen in Quartieren/Gebäuden berücksichtigt werden,

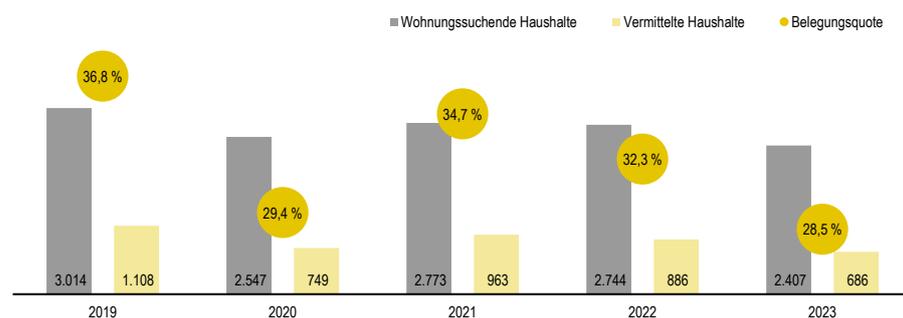
um soziale Segregationstendenzen zu mindern und eine Vielfalt sozialer Durchmischung zu erreichen. Die Stadt Aachen hat dies durch eine verantwortungsvolle Sozialplanung auch in der Vergangenheit immer berücksichtigt. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist dies jetzt auch Bestandteil der Förderbedingungen. Ab einer Größe von 50 Wohneinheiten ist, gestaffelt nach Projektgröße, ein Anteil zwischen 10 % und 30 % freifinanzierter Wohnungsbau für eine gute Mischung zu realisieren. Innerhalb des geförderten Anteils muss ein Drittel in der Einkommenskategorie B realisiert werden.

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<sup>27</sup>.

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 2023 lag die Zahl der, bei der Stadt Aachen gemeldeten, wohnungssuchenden Haushalte bei 2.407. Davon konnten nur 686 Haushalte in eine adäquate Wohnung im öffentlich geförderten Sektor vermittelt werden. Die Belegungsquote sank erneut deutlich und liegt nun bei 28,5 % (Vorjahr = 32,3 %). Demnach sind im vergangenen Jahr etwas weniger Haushalte auf Wohnungssuche im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt gegangen, gleichzeitig konnten hiervon nicht mal 30 % mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Unterdeckung von 1.721 Wohnungen (Vorjahr = 1.858 Wohnungen). Weit über 70 % der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte blieben unversorgt. Die zurückgehende Zahl an wohnungssuchenden Haushalten geht zu einem Teil vermutlich auch auf die schlechten Erfolgsaussichten bei der Wohnungssuche in diesem Marktsegment zurück.

Abbildung 53:  
Belegungsquote im geförderten  
Wohnraum



<sup>27</sup> Insgesamt befinden sich 2.408 Wohnungen im städtischen Besitz. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche lag zum 31.12.2023 bei 5,73 €/m<sup>2</sup>.

## 4.2.b Wohnungssuchende

Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag wie oben dargestellt bei 1.721. Dabei handelte es sich zum überwiegenden Anteil (1.597 HH., entspricht 92,8 % Anteil) um minderverdienende Haushalte. Nach wie vor bilden dort die 1-Personen-Haushalte mit 941 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 291 Haushalten keine geeignete öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden konnte. Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin sowie dem kaum noch vorhandenen Angebot von angemessenen Familienwohnungen für Menschen im Transferleistungsbezug (siehe Kapitel 3).

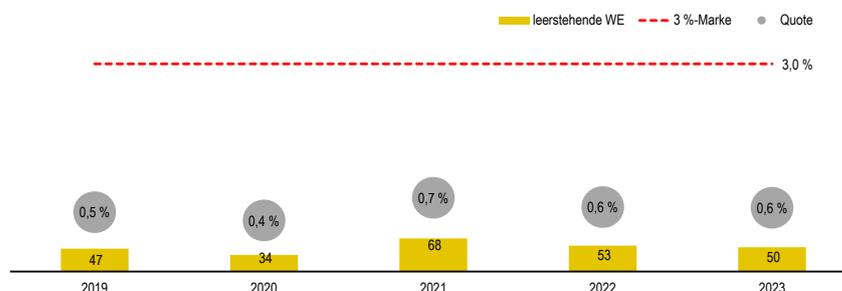
Die Beratung zeigt, dass sich die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender in der Qualität zunehmend komplexer gestaltet. Finanzielle Gesichtspunkte wie der notwendig werdende Bezug von Transferleistungen oder negative Schufa-Einträge spielen dabei eine wesentliche Rolle. Damit steigt nicht nur die quantitative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

## 4.3 Leerstände

Eine Auswahlmöglichkeit für Wohnungssuchende ist kaum gegeben, insbesondere was den Standort innerhalb des Stadtgebietes 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. Ein nachhaltig wirkendes Instrument zur Wohnraumschaffung ist die horizontale und vertikale Nachverdichtung im Bestand. Die Stadt Aachen hat im Handlungskonzept Wohnen diese Möglichkeit bereits aufgegriffen und durch das kommunale Förderprogramm „mitgeDACHt“ realisiert. Hierzu fördert die Stadt Aachen durch finanzielle Unterstützung die Schaffung von Wohnraum, beispielsweise durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch Grundrissänderungen zur Schaffung von Einliegerwohnungen. Wie in Kapitel 3 dargestellt stehen, trotz niedriger Leerstandsquote, in absoluten Zahlen insgesamt über 5.000 Wohneinheiten leer – modernisierungsbereinigt sind dies 2,6 % Leerstandsquote. Die Dringlichkeit wird deutlich, wenn der Leerstand nur im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment wie folgt betrachtet wird. Im Jahr 2023 lag die Leerstandsquote in Aachen dort zum elften 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 deshalb nicht dem Markt zur Verfügung. In diesem Marktsegment besteht somit seit langem de facto kein Leerstand mehr.

Abbildung 54:  
Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2019 - 2023

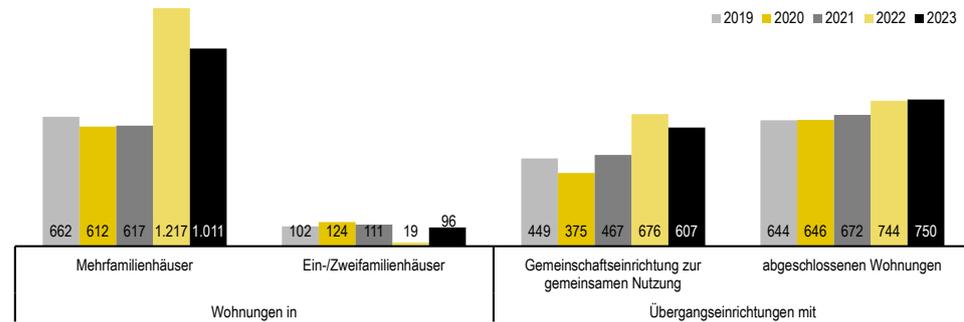


#### 4.4 Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Zum Stichtag 31.12.2023 waren in der Stadt Aachen insgesamt 2.464 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen und Übergangseinrichtungen untergebracht (31.12.2020 = 1.757, 31.12.2021 = 1.867, 31.12.2022 = 2.651). Ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. 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 ab 2022 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 Haushaltsgröße werden den Personen ein oder mehrere Zimmer zur Verfügung gestellt. Familien und Alleinlebende unterschiedlicher Nationalitäten sind grundsätzlich gemeinsam untergebracht. Der umfangreiche Kontakt zum städtischen Personal und untereinander lässt die untergebrachten Menschen mit den Regeln und Gepflogenheiten vor Ort vertraut werden und die nötige soziale Unterstützung erfahren. Weiterhin wird versucht, insbesondere den Aufenthalt von Familien in Gemeinschaftsunterkünften so gering wie möglich zu halten und ihnen – sobald die erforderliche Selbständigkeit erreicht ist – Wohnraum in Übergangsheimen mit abgeschlossenen Wohneinheiten oder in dezentral gelegenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, alle untergebrachten Personen mit gesichertem Aufenthaltsrecht in privaten Wohnraum zu vermitteln.

Abbildung 55:  
Unterbringung von Personen mit  
Fluchthintergrund 2019 - 2023



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 31.12.2023 waren 449 Personen ordnungsrechtlich untergebracht. Hinzu kommen noch vereinzelt Personen, die durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe untergebracht wurden.

### Zwischenfazit Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Sicherung und Bereitstellung öffentlich geförderten Wohnraums stellt vor dem Hintergrund der zahlreich auslaufenden Bindungen die Stadt Aachen und alle Wohnungsmarktakteur\*innen vor eine Mammutaufgabe. Ein Lichtblick ist dabei das Förderrekordergebnis im Jahr 2023, in dem 505 Wohnungen in Aachen bewilligt wurden. Auch für 2024 ist mit einem sehr guten Ergebnis zu rechnen. Die äußerst attraktiven Konditionen der Landesförderung führen zu einer sehr hohen Nachfrage nach Fördermitteln. Dies hat zur Folge, dass Projekte ggf. entsprechend priorisiert werden müssen. Zusätzlich hat das Land NRW den Fördertopf für den geförderten Wohnungsbau im Juli 2024

nochmals deutlich aufgestockt, damit in 2024 der Großteil der Förderanträge dennoch positiv beschieden werden kann.

Nichtdestotrotz 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. Insbesondere die Wegfälle der kommenden drei Jahre, in denen jeweils pro Jahr über 1.000 bezahlbare Wohnungen aus ihren Mietpreis- und Belegungsbindungen fallen, werden sich bei der Vermittlung und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum deutlich negativ bemerkbar machen.

Die Gründe für die geringen Bestände liegen Jahrzehnte zurück: Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und der Etablierung einer neoliberalen Stadtpolitik setzte eine Privatisierungswelle im Wohnungsmarkt ein, die bis heute nachwirkt. Unter anderem ist der Bestand an geförderten Wohneinheiten von Ende der 80er Jahre mit mehr als 31.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten auf nur noch ein Viertel des vormaligen Bestands gesunken.

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. Und ob das Vertrauen und Interesse in die Wohnraumförderung bei Wohnbauinvestor\*innen auch in die Zeit nach der Baukrise überführt werden kann.

Vor dem Hintergrund des Auslaufens von Belegungsbindungen und damit der Reduzierung des Angebots im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment für Haushalte mit geringem Einkommen, können Genossenschaften mit einer dauerhaften Kostenmiete, ohne gewinnorientierte Mietensteigerungen, ein Weg zur Stabilisierung preiswerter Wohnraumsegmente sein. Eine gute Basis für die Entwicklung eines genossenschaftlichen Wohnungsmarkt-Sektors stellen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte dar, die in den letzten Jahren in der Rechtsform der Genossenschaft realisiert worden sind.

Genossenschaftliche, gemeinwohlorientierte Wohnformen sind dabei eine wichtige Ergänzung um bezahlbares Wohnen, über die Bindungen des geförderten Wohnungsbaus hinaus, langfristig zu sichern. Die Stärkung des genossenschaftlichen Segments zur Schaffung einer differenzierten Angebotsstruktur im Wohnungsmarkt ist eine Maßnahme im Handlungskonzept Wohnen und befindet sich derzeit in der Umsetzung. Hier gilt es in den nächsten Jahren gute Rahmenbedingungen zum Aufbau eines stärker gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkts zu etablieren, damit mehr Wohnbauprojekte mit gemeinwohlorientierter Ausrichtung realisiert werden. In diesem Segment hat Aachen Nachholbedarf. Andere Kommunen mit deutlich mehr und auch größeren genossenschaftlichen Wohnungsmarktakteur\*innen sichern darüber ergänzend zu den öffentlich geförderten Wohnungen ein bezahlbares Segment kostengünstigeren Wohnraums. Dies in Aachen auf- und auszubauen wird Zeit in Anspruch nehmen, aber könnte entsprechend positive Effekte auf die Absicherung bezahlbaren Wohnraums in der Zukunft haben.

## 4.5 Aktuelle Highlights der Wohnraumförderung (M. Riss, A. Morawe, K. Heinrichs)

### Burtscheider Brücke: hoch über der Stadt

Das Bauvorhaben an der Burtscheider Brücke, zentral in direkter Nähe zum Hauptbahnhof gelegen, realisiert durch innerstädtische Nachverdichtung neuen Wohnraum auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück. Hoch über der Stadt entsteht hier „Wohnen mit besonderem Flair“. Für das Projekt wurde mittels einem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Baurecht geschaffen. Die gewogene realisiert auf einer Fläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup> insgesamt fast 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix mit 72 Wohneinheiten in sechs Gebäudeteilen, hiervon sind 36 Wohnungen öffentlich gefördert und 35 Einheiten frei finanziert. Darüber hinaus entstehen 112 Wohnplätze für Studierende und Azubis, die nahezu alle öffentlich gefördert sind. In Kooperation mit der Lebenshilfe Aachen beinhaltet das Wohnungsangebot auch zwei Gruppenwohnungen mit jeweils 5-6 Wohnplätzen für Menschen mit Einschränkungen. Eine Tiefgarage mit 60 Parkplätzen für Kraftfahrzeuge und weitere 350 für Fahrräder sind Teil der Mobilitätsplanung. Die Dachflächen werden mit einer Photovoltaikanlage und Dachbegrünung ausgestattet.,.

Das Investitionsvolumen des gesamten Projekts beträgt ca. 40 Mio. Euro. Das Land NRW unterstützt diese wichtige Schaffung von Wohnraum in Aachen mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Hierfür werden Mietpreisbindungen für 30 Jahre begründet. Mit dem Bau wurde im September 2023 begonnen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 geplant.

Abbildung 56:  
Visualisierung Burtscheider  
Brücke. Quelle: loomilux für  
kadawittfeldarchitektur.



### Nizzaallee: Studentisches Wohnen in bester Lage

Die Nizzaallee, am Fuße des Lousbergs in Aachen, gehört zu den besten Wohnadressen in Aachen.

In dieser herausragenden Lage errichtete ein privater Investor auf einem 8.200 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Grundstück unter anderem 157 Apartments für Studierende. Die Apartments befinden sich in bester Lage, denn sowohl die RWTH Aachen als auch die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen. Ebenfalls unweit gelegen ist das bei Studierenden beliebte Pontviertel.

Die Apartments werden zu einem Mietpreis von rund 215 € zuzüglich Betriebskosten (Heiz- & Stromkosten, Internet) vermietet. Das Objekt, welches als Effizienzhaus 55 errichtet wurde, konnte im September 2022 fertiggestellt werden. Im Sinne der Klimafreundlichkeit wurde das Objekt mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die eine Leistung von 47 kWp liefert. Das Projekt ist damit ein herausragendes Beispiel für die gelungene Neuschaffung im studentischen Wohnen durch einen privaten Investor im öffentlich geförderten Segment.

Abbildung 57:  
Frontansicht Nizzaallee.  
Quelle: Stefan Frey AG.



### **Miteinander im Wiesental: Wohnprojekt mit Auszeichnungen**

Ein wichtiger „Baustein“ der Quartiersentwicklung rund um die „Talbothöfe“ ist das gemeinschaftliche Wohnprojekt Miteinander im Wiesental. 22 Erwachsene und 13 Kinder teilen ihre Freude am gemeinschaftlichen Wohnen in einem genossenschaftlichen Projekt. Auf einem rund 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches im Rahmen eines Erbbaurechts und eines Konzeptverfahrens an die Baugruppe vergeben wurde, entstand ein 5-geschossiges Haus mit 16 Wohneinheiten. Miteinander im Wiesental ist Teil der Ko-Operativ eG NRW. Alle Bewohner\*innen sind Mitglieder dieser Genossenschaft und haben das Haus selbstorganisiert geplant und gemeinschaftlich finanziert.

40 % der Wohnfläche sind im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Im Erdgeschoss sind neben zwei Wohnungen ein großzügiger Gemeinschaftsraum für vielfältige Nutzungen, die auch ins Quartier hineinwirken, eine Gästewohnung sowie ein Fahrrad- und Waschkeller zu finden. Das Erdgeschoss sowie das Treppenhaus wurden in Massivbauweise, die Etagen 1-4 in Holzständerbauweise errichtet. Das Haus wird mittels einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt, wodurch der Effizienzhaus 40 Standard erreicht wird. Ergänzt wird dies weiterhin durch eine Photovoltaikanlage sowie extensiver und intensiver Dachbegrünung. Das Haus wurde mit mehreren Architekturpreisen ausgezeichnet. Das vom Architekturbüro office 03 aus Köln geplante Gebäude bekam 2023 den BDA Architekturpreis Aachen und später den BDA Architekturpreis NRW 2024.

Seit Dezember 2023 leben alle Bewohner\*innen dort und feierten kürzlich ein großes Einweihungsfest.

Abbildung 58:  
Hausansicht Miteinander im Wie-  
sental. Quelle: Viola Epler im  
Auftrag des Architekturbüros  
office03.

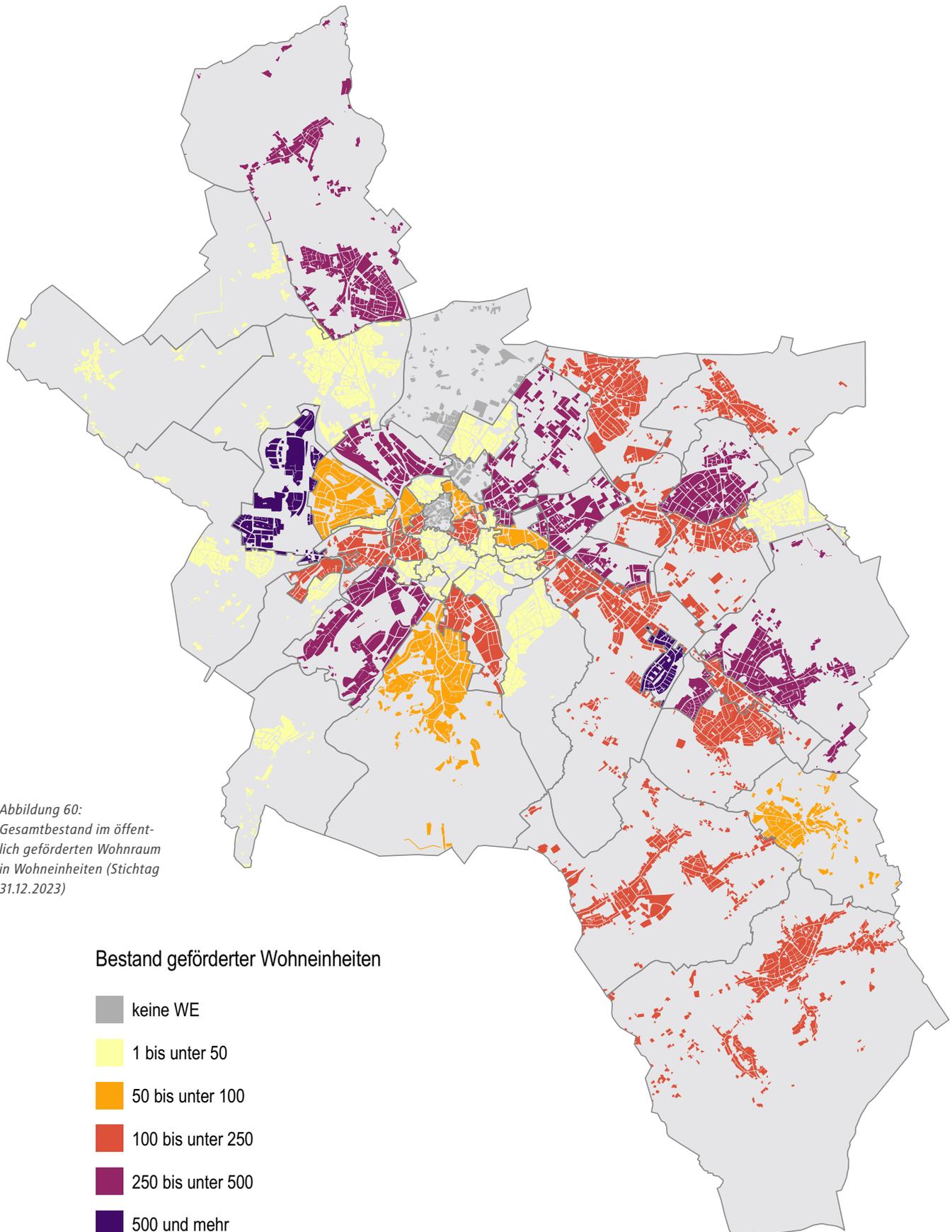


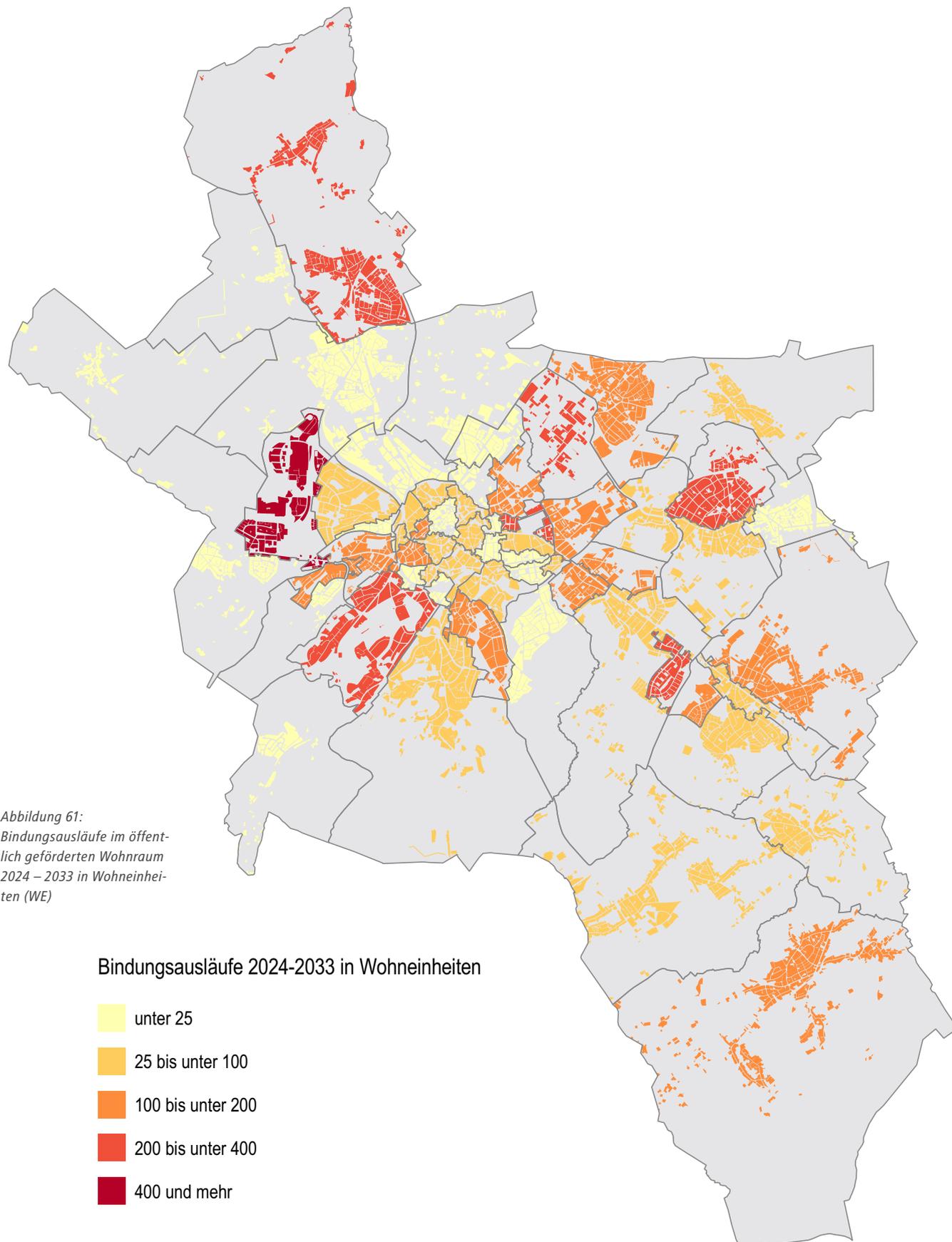
### **Inklusiv Wohnen Aachen: ein inklusives Wohnprojekt in Aachen-Brand**

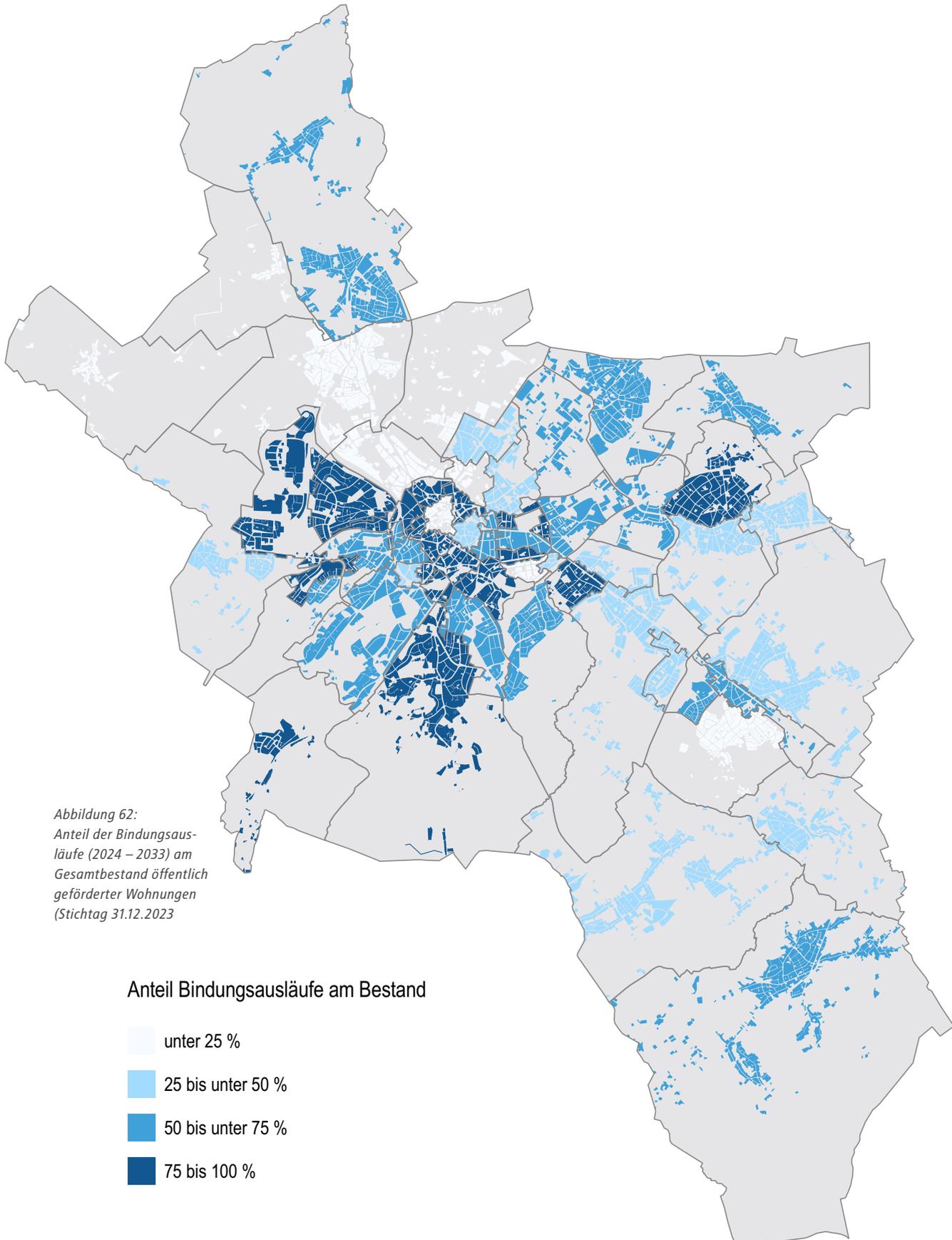
Der Verein Inklusiv Wohnen Aachen e.V. hat gemeinsam mit einem Investor 20 geförderte Apartments in zwei Gruppenwohnungen sowie sechs freifinanzierte Wohnungen in Aachen-Brand errichtet. Das inklusive Wohnprojekt besteht aus zwei großen Wohngemeinschaften, in denen je fünf bzw. sechs Menschen mit Behinderung und vier Studierende zusammenleben. Neben dem individuellen Wohnraum mit eigenem Bad und bei Bedarf eigener kleiner Teeküche gibt es eine große Gemeinschaftsfläche und eine gemeinsame Terrasse bzw. Balkon. Hier wird gekocht, gespielt und Zeit zusammen verbracht. Die Studierenden unterstützen im Alltag, organisieren Ausflüge und gemeinsame Aktivitäten und erhalten dafür eine Kompensation in der Miete, angelehnt an das „Wohnen für Hilfe“-Prinzip. Zusätzlich erhalten die Bewohner\*innen mit Behinderung auf ihren Bedarf zugeschnittene Unterstützung von Pflegefachkräften. Die Finanzierung wird über den Landschaftsverband Rheinland sowie die Pflegekassen sichergestellt. Das Objekt verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV in die Aachener Innenstadt. Ein hervorragendes Beispiel wie auch Menschen mit hohem Hilfebedarf selbstbestimmt und weitgehend selbstständig in mitten der Gesellschaft leben können – gelebte Inklusion in Brand.

Abbildung 59:  
Gartenansicht Inklusiv Wohnen  
Aachen e.V. Quelle: Marcus Meier-  
höfer/Stadt Aachen.









# 5 Studentisches Wohnen

## Wohnen für Studierende in Aachen – Aktionsfeld „Hochschulentwicklung und Wohnen“ im Handlungskonzept Wohnen (Carina Begaß)

Mit fast 60.000 Studierenden, zwei großen Hochschulen und zukünftig drei Campusprojekten nimmt das Thema Hochschulentwicklung und Wohnen einen besonderen Stellenwert bei der Wohnraumentwicklung in Aachen ein. Entsprechend wurde das Thema bei der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen mit einem eigenen Aktionsfeld intensiv behandelt. Im Jahr 2023 wurde die Verwaltung durch den Rat der Stadt Aachen beauftragt, entlang der Handlungsempfehlungen im Handlungskonzept das bezahlbare Wohnen für Studierende (und auch Auszubildende) in Aachen zu stärken und aktiv die Erschließung von Wohnressourcen für Studierende zu forcieren. Im Folgenden wird ein Einblick in die bisherigen Aktivitäten in den Jahren 2023/2024 gegeben, der in folgende Themenkomplexe gegliedert ist:

- Austausch mit Studierenden
- Umnutzungskonzepte Innenstadt Immobilien: Studierendenwettbewerb
- Stärkung wohnbaulicher Entwicklungen für Studierende

### 1. Austausch mit Studierenden

Angesichts der Komplexität und der Vielschichtigkeit von Anforderungen und Herausforderungen in der Wohnraumthematik Studierender/Auszubildender, initiierten die Aachener Hochschulen RWTH und FH, das Studierendenwerk, die Stadtverwaltung und die beiden Allgemeinen Studierendenausschüsse eine Arbeitsgruppe, die seit Mai 2023 regelmäßig zusammen kommt. Zielsetzung der Arbeitsgruppe ist es, eine mehrdimensionale Strategie und Vorgehensweise zur Wohnraumversorgung Studierender und anderer junge Zielgruppen (im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden Vorhaben für die Zielgruppe Studierender und Auszubildender dabei gleichermaßen unterstützt) zu erarbeiten. Als ein erstes Ergebnis der AG wurde Anfang 2024 ein Workshop Wohnen für Studierende organisiert.

#### a) Workshop Wohnen für Studierende

Am 24.01.2024 fand im Aachener Rathaus der Workshop zum Wohnen mit Studierenden statt. Der Einladung von Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen waren insgesamt rund 60 Studierende gefolgt<sup>28</sup>.

Der Austausch mit den Studierenden brachte noch einmal vielfältige Erkenntnisse hervor. So wurde als große Herausforderung seitens der Studierenden vor

<sup>28</sup> Die ausführliche Dokumentation der Veranstaltung kann unter [www.aachen.de/wohnen](http://www.aachen.de/wohnen) -> Handlungskonzept Wohnen -> Maßnahmenumsetzung -> Studentisches Wohnen heruntergeladen werden.

allein die Zugänglichkeit zu dem Wohnungsmarkt hervorgehoben. Insbesondere für internationale Studierende und Erstsemester gestaltet sich die Wohnraumsuche aufgrund vielfältiger Faktoren (andere Erwartungshaltung an Wohnraumversorgung durch Hochschule, bürokratische Hürden, fehlende Orientierung/Übersicht über Angebote, zu späte Suche etc.) oft problematisch. Gerade diese Zielgruppen würden dann zu Beginn der Semester zunächst in den Auffangunterkünften von AStA RWTH und FH Aachen unterkommen, bevor der reguläre Wohnungsmarkt sie aufnimmt. In den Phasen zu Semesterbeginn treten daher kontinuierlich Vorsprachen unversorgter Studierender bei der AStA RWTH/FH Aachen auf.

Als grundsätzliche Herausforderung hervorgehoben wurde seitens der Studierenden auch, dass bezahlbare Mietsegmente in Aachen schrumpfen – dabei sei gerade die Bezahlbarkeit das absolut wichtigste und entscheidende Kriterium bei der Wahl des Wohnraums (vgl. auch nachfolgende Graphik aus dem Workshop).

Abbildung 63:  
Folie aus dem Workshop.

### Wohnen für Studierende

Ergebnisse der Phase I (Auszug) – welche Kriterien sind wichtig?



Hinsichtlich der Lagekriterien der Wohnung sei man wiederum abhängig von den vorhandenen Mobilitätsangeboten. So würden dezentrale Standorte existieren, die z.B. aufgrund der Lagen in der Nähe von Lehr- und Forschungseinrichtungen und günstigeren Mietpreisen als Wohnort sehr interessant seien. Allerdings würden die Mobilitätsangebote dort oft eingeschränkt sein und Randzeiten nicht ausreichend abdecken. Die Verlässlichkeit der Mobilitätsangebote insgesamt wurde eher negativ bewertet, weswegen alternative Rückfalloptionen auf eine andere Mobilitätsformen (z.B. Bus alternativ zu Bahn) hilfreich seien. Die Ausrichtung der Wohnraumsuche vieler Studierender auf die Innenstadtgebiete hätte einerseits einen sozialen Gesichtspunkt (Nähe zu anderen Studierenden), aber auch den Vorteil, dass Lehrorte, Freizeitorte und das Wohnen in Verbindung miteinander dort auch durch fußläufige Erreichbarkeiten gesichert seien. Für eine Akzeptanz dezentraler Standorte als Wohnorte müsste Mobilität verlässlicher, vielfältiger und preisgünstig sein. Verkehrsachsen, bei denen eine Vielfalt an Buslinien Richtung Innenstadt fahren, wurden positiv als Ausfallachsen (z.B. Trierer Straße) zu dezentralen Orten hervorgehoben. Das Mobilitätsthema wird weitergehend in diesen Kontexten erörtert (vgl. nachfolgender Abschnitt).

## **b) Runder Tisch Studierendenschaft mit Politik**

Am 28.02.2024 lud das Wissenschaftsbüro der Stadt Aachen zum dritten Runden Tisch Studierendenschaft ein, welcher ein regelmäßiges Austauschformat zwischen den gewählten Studierendenvertretungen (AStA FH und RWTH, KathO), den Fraktionen des Stadtrats sowie ausgewählten Vertreter\*innen der Stadtverwaltung darstellt. Auf Wunsch der Studierendenvertretungen wurden diesmal die Herausforderungen des studentischen Wohnens diskutiert. Ergänzend zu den zuvor benannten Akteur\*innen waren bei dieser Sitzung der Geschäftsführer des Studierendenwerks sowie Vertretungen der Fachbereiche Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa sowie Wohnen, Soziales und Integration anwesend.

Der Runde Tisch griff die Erkenntnisse aus dem zuvor beschriebenen Workshop auf und diskutierte intensiver über Interimslösungen zum Wohnen wie den Auffangunterkünften zu Semesterbeginn, aber auch über langfristige Entwicklungsmöglichkeiten wie z.B. die Umnutzung von Gewerbeimmobilien in studentischen Wohnraum, die Erschließung von Randgebieten durch gute ÖPNV-Anbindungen sowie alternative Wohnkonzepte wie das Mehrgenerationenwohnen.

Vereinbart wurde ein Folgegespräch zwischen den Studierendenvertretungen und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zur Beratung über Unterstützungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Auffangunterkünfte.

Der Runde Tisch Studierendenschaft verständigte sich darauf, in einem Folgetreffen die ÖPNV-Infrastruktur für Studierende in den Fokus der Diskussion zu nehmen.

## **2. Umnutzungskonzepte Innenstadt Immobilien: Studierendenwettbewerb**

Unter dem Motto „Handel im Wandel: Visionen der zukünftigen Nutzung eines innerstädtischen Kaufhauses“ lobte die Stadt Aachen den Ideenwettbewerb für Studierende der FH Aachen und RWTH Aachen aus. Ziel war es, ein Nachnutzungskonzept für das ehemalige Saturngebäude zu entwickeln, welches sich in das gesamtstädtische Bild des Standorts integriert, diesen aufwertet und einen Beitrag für die zukünftige Transformation der Aachener Innenstadt leistet. Im Fokus standen die Themen „Produktion und Handel“, „Wohnen und Leben“, „Sport und Bewegung“, „Kunst und Kultur“ und „Weiteres“.

Die Projektarbeit wurde im Wintersemester 2023/2024 in den Fachseminaren der Lehrstühle für Soziologie und Städtebau der RWTH Aachen und Architektur beider Hochschulen (RWTH Aachen, FH Aachen) umgesetzt. Insgesamt wurden 14 Arbeiten teils als Gruppen-, teils als Einzelarbeiten eingereicht. Die Arbeiten der Architektur stellten mit 50% den größten Anteil dar. Die Professor\*innen teilten ihre fachliche Einschätzung der Jury mit, welche sich aus Vertreter\*innen unterschiedlicher Fachbereiche der Verwaltung zusammensetzte und die Preisträger\*innen bestimmte.

Abbildung 64:  
Gewinnerentwurf Architektur:  
Jennifer Horvath mit dem Projekt  
„Die Allmende – Ein Ort für die  
Gemeinschaft“

Die Entwürfe zeigten in spannender Weise völlig neue Nutzungsperspektiven für die Bestandsimmobilie und ihr Umfeld und überzeugten indem sie glaubhaft die Verbindung neuer Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Freizeitwelten an dem Standort darstellten und diese planerisch auf Basis der derzeit realen Gegebenheiten umsetzten.



Die Arbeiten wurden im Anschluss an die Preisverleihung im „Lust Auf Life“ ausgestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Darüber hinaus werden sie als Impulse für Gespräche mit zukünftigen Immobilieneigentümer\*innen genutzt und dienen als Ansatzpunkte für die Entwicklung der Immobilie und des umliegenden Viertels. Die Entwürfe zeigen das denkbare Potential des Standortes auf und wecken damit auch Investitionsinteressen. Sie verdeutlichen zugleich die Wohnraumpotentiale, die in Verbindung mit anderen Nutzungen an innerstädtischen Standorten vorhanden sind. Die Studierenden haben dabei nicht nur Wohnraumoptionen für sich selbst als Zielgruppe an dem innerstädtischen Standort gesehen, sondern z.B. auch Wohnen für Familien in die Planungen integriert.

### 3. Stärkung wohnbaulicher Entwicklungen für Studierende

#### a) Auffangunterkünfte für Studierende

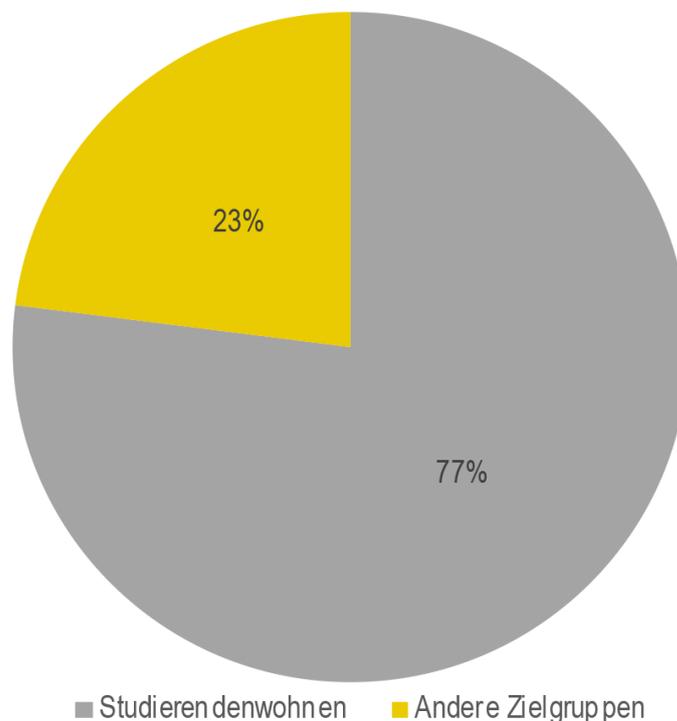
Am 22.04.2024 trafen sich die Studierendenvertretungen mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, um über Unterbringungsmöglichkeiten in Form von Auffangunterkünften zu beraten. Im Vorfeld zu dem Termin hatten die AStA-Vertretungen ihre Bedarfslagen hinsichtlich der Auffangunterkünfte präzisiert und u.a. definiert, dass diese im Wintersemester vorrangig im Zeitraum von September bis Ende November benötigt werden. Die bisherigen Erfahrungen hatten aufgezeigt, dass in diesem Zeitraum die größten Nachfragesituationen auftreten und es in der Regel maximal 3 Monate dauert, ehe eine Integration der Studierenden in den regulären Wohnungsmarkt erfolgt ist. Der

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration hat daraufhin verschiedene Objekte und Standorte geprüft und mit den Studierendenvertretungen gemeinsam erörtert. Im Ergebnis konnte ein Objekt in Walheim ermittelt werden das für den gewünschten Zeitraum 2024 zur Verfügung steht und mietfrei den Studierendenvertretungen angeboten werden kann. Das Haus ist bzw. wird mit Betten und Matratzen, Tischen und Stühlen und auch einer Einbauküche ausgestattet und kann dann ad hoc bezogen werden. Das Objekt wird dieses Wintersemester 2024 als Auffangunterkunft genutzt werden.

### b) Wohnbauvorhaben und Marktentwicklung

Die Verwaltung forciert massiv gemeinsam mit privaten Investierenden, dem Studierendenwerk und der gewoge die Aktivitäten zur Stärkung des Wohnungsbaus für Studierende. Im Fokus stehen dabei die Schaffung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnraumoptionen für Studierende. Dies wird auch deutlich anhand der Förderergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung des vergangenen Jahres deutlich. 2023 wurden für die Stadt Aachen ein Förderrekord in der öffentlichen Wohnraumförderung erreicht: insgesamt wurden 505 Wohneinheiten bewilligt und Fördermittel in Höhe von 68,7 Mio. € ausbezahlt. 77% der Wohneinheiten (391) und 57% des Förderbudgets (39,55 Mio.) entfielen dabei auf das studentische Wohnen (vgl. nachfolgende Graphik).

Abbildung 65: Bewilligte Wohneinheiten (insgesamt 505 WE) im öffentlich geförderten Wohnungsbau anteilig nach Zielgruppe für 2023, in Aachen.



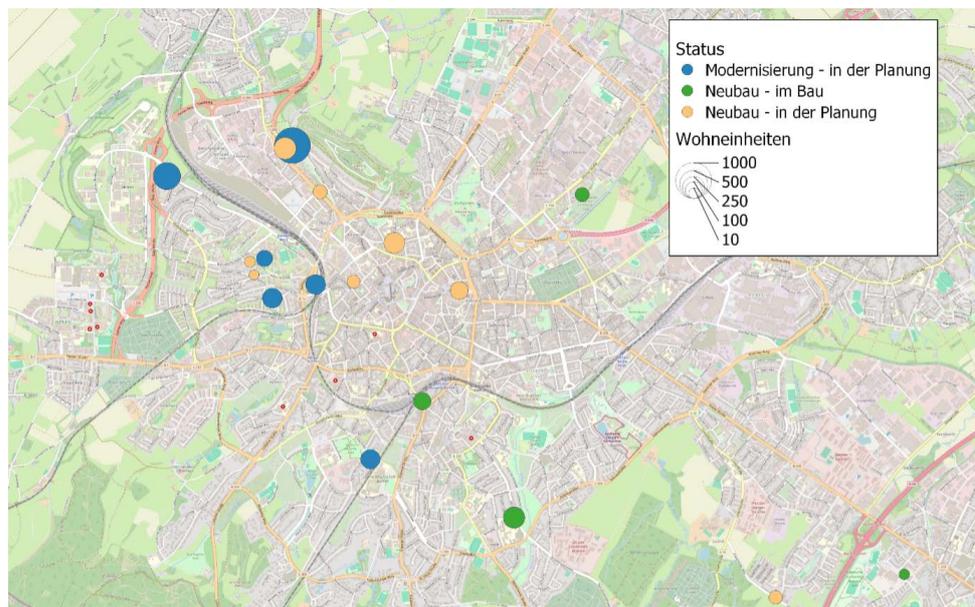
Der größte Teil der neu geschaffenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entsteht damit für Studierende/Auszubildende. Insgesamt schöpft Aachen derzeit rund ein Drittel des gesamten NRW-weiten Volumens zur Förderung von Studierendenwohnen ab.

Mittlerweile befinden sich eine Vielzahl der Projekte in der Realisierung bzw. in verschiedenen Planungsstadien. Derzeit im Bau sind drei Neubauvorhaben mit

insgesamt 388 Wohneinheiten. Dazu gehören u.a. 230 Wohneinheiten an der Karl-Marx-Allee sowie 112 Wohneinheiten an der Burtscheider Brücke. Weitere 714 Wohneinheiten sind in 9 weiteren Vorhaben in der Planung und zur Förderung angemeldet, so dass in den nächsten Jahren insgesamt rund 1.102 Wohneinheiten für Studierende entstehen werden. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass bei den angemeldeten Vorhaben nun auch innerstädtische Flächen in die Entwicklung gehen sollen und hier ca. 120 neue Wohneinheiten für Studierende in zentraler Lage generiert werden.

Zusätzlich zu den Neubaumaßnahmen saniert und modernisiert das Studierendenwerk seinen Wohnheimbestand in den nächsten 5 Jahren. Insgesamt werden 1.993 Wohnheimplätzen mit Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus modernisiert. Darunter sind einige Wohneinheiten, die aufgrund notwendiger Sanierungsarbeiten derzeit nicht belegt werden können. So entstehen nach Abschluss der Modernisierung weitere zusätzliche Wohnheimplätze. Bei den hier genannten Zahlen handelt es sich um die rein auf die Studierendenwohnraumförderung ausgerichteten Wohnungen.

Abbildung 66:  
Vorhaben studentisches Wohnen  
in Aachen.



Die Vorhaben orientieren sich an den formulierten Anforderungen der Studierenden und sind gekennzeichnet durch räumliche Nähe zur Innenstadt, entlang guter Mobilitätsachsen und in der Nähe zu Lehrinrichtungen.

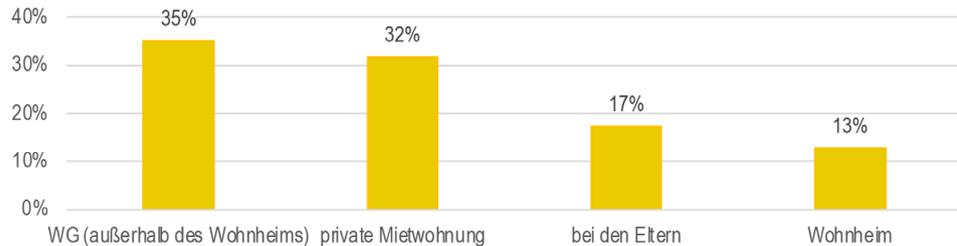
Daneben entstehen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zahlreiche weitere Wohneinheiten, die ebenso seitens Studierender mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden können. In diesem Segment ist z.B. das innovative Projekte Inklusiv Wohnen e.V. in Brand entstanden, wo Menschen mit Behinderung und Studierende zusammen in Wohngemeinschaften leben (siehe auch Zusatzkapitel „Highlights der Wohnraumförderung“).

Über den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinaus werden auch noch zahlreiche weitere Wohneinheiten für Studierende im freifinanzierten Segment realisiert.x

### c) Wohnformen

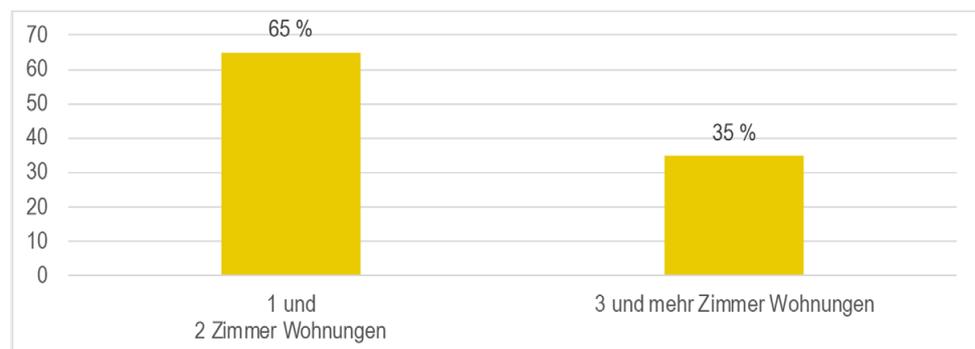
Der zuvor genannte Workshop mit Studierenden hat aufgezeigt, dass Studierende sehr häufig in privaten Wohnungen und Wohngemeinschaften unterkommen. Dies untermauern auch Zahlen entsprechender Umfragen (vgl. nachfolgende Graphik).

Abbildung 67:  
Wohnformen Studierender in Aachen. Quelle: DatenCHECK 3/2023: Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland | CHE Hochschuldaten.



Gerade die Wohngemeinschaften erfreuen sich dabei aus zwei Gründen großer Beliebtheit. Einerseits wegen der guten Finanzierbarkeit durch geringe Kosten aufgrund der Aufteilung der Mietkosten (besonders günstig, wenn es sich um Mehrzimmerwohnungen im öffentlich geförderten Bestand handelt). Andererseits wird diese Wohnform auch aufgrund des Anschlusses an eine Gemeinschaft und damit der sozialen Integration in das „Studierendenleben“ als sehr positiv hervorgehoben. Vor diesem Hintergrund sind auch preisgünstige Mehrzimmerwohnungen für die Zielgruppe Studierender ein attraktives Mietsegment. Mittlerweile inserieren Vermieter\*innen privater Mehrzimmerwohnungen diese gezielt als „WG-geeignet“ und bekunden damit zugleich ihr Interesse an Studierenden als Mieter\*innen. Die großen Immobilienvermittlungsplattformen bieten das Kriterium „WG-geeignet“ aus diesem Grund auch als eigene Kategorie für Anbietende und Suchfilter für Nachfragende an. Allerdings ist das Segment der Mehrzimmerwohnungen in Aachen stark limitiert (vgl. folgende Graphik). Studierende, die WG-Zimmer suchen, tun dies in aller Regel in Bereichen von 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, um auch die gewünschte soziale Gruppenbildung zu ermöglichen. Im Jahr 2023 waren 65% der angebotenen Mietwohnungen 1- und 2-Zimmerwohnungen, 35% der Mietangebote fielen auf Mehrzimmerwohnungen (ab 3 Zimmer).

Abbildung 68:  
Wohnraumangebote Miete 2023 in Aachen. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).



Das Angebot an Mehrzimmerwohnungen ist also deutlich kleiner. Dies führt in diesem Mietsegment zu einer zunehmenden Konkurrenzlage um die begrenzten Angebote. Studierende, Familien und kleine Haushalte ohne Kinder mit Wünschen nach mehreren Zimmern (im Zuge von mehr Homeoffice-Arbeit häufig der Wunsch nach einem Arbeitszimmer) drängen in das gleiche Segment von Mietangeboten. Dies erschwert es auch den Studierenden in neue WG-Gründungen einzutreten. Freiwerdende WG-Zimmer in Bestandswohngemeinschaften können in der Regel innerhalb weniger Tage wieder belegt werden. Innerhalb der Ausrichtung von Projekten der Wohnraumförderung sollten vor diesem Hintergrund Mehrzimmerwohnungen (je nach Lage) auch als Potential für Studierende mit in Betracht gezogen werden.

Der große Nachfrager\*innenmarkt für Mehr-Zimmerwohnungen führt dazu, dass sich Vermieter\*innen die gewünschten Mieter\*innen aussuchen können. Zu lesen in den Mehrzimmerangeboten ist dann bei insgesamt 31 verfügbaren 4-Raum-Wohnungen z.B. „Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Frankenbergerviertel an Paar in mittlerem Alter zu vermieten“ (Quelle: Immoscout24, 05.07.2024). Familien und Studierende sind schon per Annonce unerwünscht. Der weitere Austausch hierzu wird im Rahmen des Projektes „Urbanes Wohnen mit Kindern“ fortgeführt und zu einem späteren Zeitpunkt mit Maßnahmenpaketen in die Politik eingebracht. Wichtig ist, dass bei der Gestaltung der Aachener Wohnraumentwicklung die Bedarfe aller Zielgruppen berücksichtigt werden und Bezüge zu untereinander wirksamen Konkurrenzmechanismen aufgedeckt werden. Nur so kann mit einer zielgerichteten Steuerung auf die vielfältigen Bedarfslagen am Wohnungsmarkt angemessen reagiert werden.

#### **4. Zusammenfassung und Ausblick**

Dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für Studierende muss in der Wohnbauentwicklung durch angemessene Wohnbauvorhaben begegnet werden. Allerdings sollte bei der Gestaltung der Wohnraumstrukturen künftig die reine Fokussierung auf die Schaffung von 1- bzw. 2-Raum-Apartments für diese Zielgruppe erweitert werden um den verstärkten Bau von Mehrzimmerwohnungen im Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage der Studierenden nach solchen Wohnungen ist hoch, steht aber in starker Konkurrenz zu anderen Zielgruppen (z.B. Familien) um das derzeit sehr begrenzte Angebot in diesem Wohnungssegment. Ein höherer Anteil an Mehrzimmerwohnungen käme den Bedürfnissen von Studierenden und anderen Nachfragegruppen gleichermaßen zugute und würde auch eine flexiblere Nutzung des geschaffenen Wohnraums durch verschiedene Zielgruppen erleichtern, z.B. bei sich ändernden Nachfragesituationen (bspw. bei einem Rückgang von Studierendenzahlen).

Insgesamt zeigen die Anstrengungen zur Aktivierung wohnbaulicher Aktivitäten für Studierende mittlerweile ihre Wirkung. Wie oben beschrieben machten im öffentlich geförderten Segment die Wohnprojekte für Studierende im vergangenen Jahr den größten Anteil am Fördervolumen in Aachen aus und erzeugten die meisten Wohneinheiten. Die Mischung aus Vorhaben von Studierendenwerk, gewoge und privaten Investor\*innen generieren eine vielfältige Basis unterschiedlicher Wohnraumlagen und Ausgestaltungen zu bezahlbaren Preisen im öffentlich geförderten Mietsegment. Neben klassischen Wohnheimstrukturen

sind so Projekte zum Studierendenwohnen entstanden, bei denen bspw. Menschen mit Behinderung und Studierende in einem Wohnprojekt gemeinschaftlich zusammenleben oder Studierende in urban gelegenen Gebäudekomplexen mit gemischten Zielgruppen in lebendige Quartiers- und Nachbarschaftsstrukturen eingebettet werden.

Die regelmäßigen und etablierten Austausch- und Kooperationsstrukturen zwischen Stadt, Studierendenwerk, AStAs und anderen Wohnungsmarktakteur\*innen zu dem Schwerpunktthema „Wohnen für Studierende“ werden diese Entwicklungsprozesse weiter begleiten und vorantreiben. Im Vordergrund steht dabei, alle geplanten Vorhaben prioritär und konzentriert zügig in die bauliche Umsetzung zu bringen. Durch den Austausch mit den Studierenden wurde der Blick auf die Bedarfslagen und Anforderungen an das Studierendenwohnen noch einmal deutlich erweitert und ergänzt. Die Wohnraumangel zu Beginn der Semester wurde seitens der AStA-Vertretungen konkretisiert beschrieben und Hilfsangebote daraufhin entwickelt. Erkennbar wurde dabei, dass sich die tatsächliche Herausforderung auf zwei wesentliche Zielgruppen innerhalb der Studierenden fokussiert und dass der Aachener Wohnungsmarkt die Neuankömmlinge in der Regel binnen drei Monaten aufnehmen kann.

Eine wesentliche Rolle spielen dabei die vorhandenen Wohnungsbestände. Hier beschrieben die Studierenden teils abenteuerliche Wohnverhältnisse mit schlechten Bausubstanzen. Der angespannte Wohnungsmarkt kann ein Grund sein, warum Bestandshalter\*innen u.U. wenig in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Objekte investieren. Um die Bestände langfristig für Studierende zu erhalten und qualitativ guten Wohnraum und Gebäudesubstanzen zu sichern, wird die Aufmerksamkeit künftig stärker auch auf gezielt auf diesen Aspekt der Wohnraumversorgung Studierender gerichtet. Gezielte Beratungen von Privateigentümer\*innen zu Möglichkeiten der Modernisierungsförderung sind ein entsprechender Maßnahmenbaustein. Das Studierendenwerk Aachen ist aktuell bereits dabei (wie oben beschrieben) mit Hilfe öffentlicher Förderung seine Bestände zu sanieren.

Mit der Thematik der Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt beschäftigt sich derzeit die Projektgruppe zum Wohnen für Studierende (Verwaltung, AStA der Hochschulen, Studierendenwerk, Hochschuleinrichtungen, z.B. International Office). Kritisch werden hierbei bisherige Informationsplattformen und -kanäle der einzelnen Akteur\*innen sowie deren Verzahnungen in den Blick genommen und Optimierungspotentiale erarbeitet. Im Hinblick auf die ausländischen Studierenden müssen z.B. zeitliche Prozessketten transparenter herausgearbeitet und aufgezeigt werden (bspw. für Behördenwege zur Anmeldung für die Aufenthaltserlaubnis), damit die Wohnraumsuche mit realistischen Zeitschienen hinterlegt wird und die Orientierung in den Abläufen vereinfacht wird.

Die Kooperationen der Hochschulen mit anderen Standorten, z.B. RWTH Aachen und Heerlen (NL), FH Aachen und Jülich, waren auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung im Workshop ein Thema. Es wurde als hilfreich bewertet solche Standorte außerhalb des Stadtgebietes für Aachener Studierende in den Fokus zu nehmen. Aktuell gibt es so z.B. zwischen dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, der Stadt Heerlen und der International Academy der

RWTH einen Austausch rund um die Thematik. In Heerlen entsteht in großem Maßstab neuer studentischer Wohnraum, der auch für Aachener Studierende zu attraktiven Bedingungen angeboten werden soll. Heerlen beschäftigt sich in dem Kontext auch mit den Mobilitätsangeboten und möglichen Förderungen für deren Nutzung, um das Angebot für Aachener Studierende attraktiv zu gestalten.

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass die Anstrengungen für das Wohnen von Studierenden im geförderten Wohnungsbau enorm sind und zu sehr guten Förderergebnissen führen. Darüber hinaus sind perspektivisch weitere positive Entwicklungen insbesondere bei den Modernisierungsvorhaben des Studierendenwerkes zu erkennen. Zusätzlich wird mit der am 09.04.2023 vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen „Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region: Antrag im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“<sup>29</sup> das Wohnen für Studierende und andere Zielgruppen in der Region adressiert. Erste Wohnprojekte für Studierende sind z.B. in Herzogenrath in Planung und zur öffentlichen Wohnraumförderung angemeldet. Von den Studierenden in den Workshops wurde dieser Standort durchaus positiv bewertet.

Diese intensive und fokussierte Auseinandersetzung mit einer bestimmten Zielgruppe und ihren Wohnraumbedarfen hat deutlich detailliertere Erkenntnisse und neue Handlungsansätze zur Ausrichtung und Gestaltung des Wohnraums produziert und auch schnelle Lösungen (z.B. zu den Auffangunterkünften) hervorgebracht. Aufgrund dieser positiven Erfahrung wird diese Vorgehensweise auch auf andere Zielgruppen übertragen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen werden deshalb aktuell z.B. Familien/Haushalte mit Kindern (Projekt Urbanes Wohnen mit Kindern) und auch Senior\*innen (im Zusammenhang mit dem Demographiekonzept) konkreter betrachtet. Neben genaueren Analysen ist dabei auch der unmittelbare Austausch mit Personen aus der Zielgruppe ein wichtiger Baustein. Es wird empfohlen dieses Vorgehen fortzusetzen und abschließend in einer gebündelten Form die Ergebnisse und Verzahnungen herauszuarbeiten und daraus ableitend Empfehlungen für die Gestaltung von Wohnbauvorhaben und Bestandsentwicklungen der nächsten Jahre zu geben.

---

<sup>29</sup> Vorlagennummer: FB 56/0386/  
WP18.

# 6 Wohnwandel beforschen

Verfasser\*innen:

**Schweiker, Marcel**

Lehr- und Forschungsgebiet Healthy Living Spaces, Universitätsklinikum Aachen

**Förster, Agnes**

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen University

**Afamefuna, Kim**

Lehr- und Forschungsgebiet Healthy Living Spaces, Universitätsklinikum Aachen

**Helena Schulte**

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen University

**Christoforou, Rania**

Lehr- und Forschungsgebiet Healthy Living Spaces, Universitätsklinikum Aachen

Auf Grund des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen und reduzierten Gaslieferungen wurde die Bevölkerung durch Politik und Medien dazu aufgefordert, Energie – hier insbesondere Heizenergie – zu sparen, und darauf vorbereitet, dass es in den kommenden Wintern zu Versorgungsengpässen kommen kann. So schrieb das ab 01.09.2022 gültige Energiespargesetz vor, dass öffentliche Gebäude auf höchstens 19°C beheizt werden sollen. Auf Grund der ebenfalls stark gestiegenen Strom- und Gaspreise stieg zusätzlich die Notwendigkeit für energiesparende Maßnahmen.

Im Kontext dieser dynamischen Veränderungen stellte sich für Forschung und Politik die Frage, inwieweit diese Umstände Auswirkungen auf Veränderungs- und Anpassungsprozesse von Bewohner\*innen im Wohnen haben und welche Informationsbedarfe bestehen.

**Methodik**

In mehreren Befragungsrunden wurden Bewohner\*innen der Stadt Aachen angeschrieben und eingeladen, an einer Umfrage teilzunehmen. Insgesamt sind aus Aachen 146 Personen dieser Einladung gefolgt. Zusätzlich wurden ähnliche Fragebogen im europäischen Raum gestreut, durch die weitere 366 Antworten verteilt auf Polen, Belgien und die Niederlande gesammelt werden konnten. In diesem Beitrag liegt der Fokus auf den Antworten der Teilnehmenden aus der Stadt Aachen und nur bei besonders hervorzuhebenden Punkten werden diese mit den Erkenntnissen aus dem europäischen Raum verglichen.

**Entwicklung der Wohn- und Wohnnebenkosten**

Der erste Teil der Befragung erfasste die empfundene Entwicklung der Wohn- und Wohnnebenkosten. Ein Großteil der Teilnehmenden (84,1%) gab an, dass

die Wohnkosten insgesamt im Vergleich vom Winter 2021/22 zum Winter 2022/23 leicht oder stark angestiegen waren. Hierbei zeigten sich jedoch Unterschiede zwischen den Mietkosten und den Mietnebenkosten. Während mehr als die Hälfte (57,4%) angaben, dass die Mietkosten gleichgeblieben sind, stiegen die Wohnnebenkosten für Strom (78,6%), Heizung (84,3%) und Warmwasser (74,5%) meist leicht bis stark an.

Diese Werte sind vergleichbar mit den Trends der Verbraucherpreisindexe für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland zwischen Januar 2020 und Februar 2024<sup>30</sup>. Hier zeigt sich ebenfalls ein moderater Anstieg der Miet- und allgemeinen Wohnungsnebenkosten, während der Preisindex für die Haushaltsenergie zwischen Dezember 2021 und November 2022 einen deutlichen Sprung von 102% (100% als Referenzwert für 2020) auf über 150% gemacht hat.

Auch auf europäischer Ebene berichteten die Teilnehmenden aus Polen, Belgien und den Niederlanden von steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser.

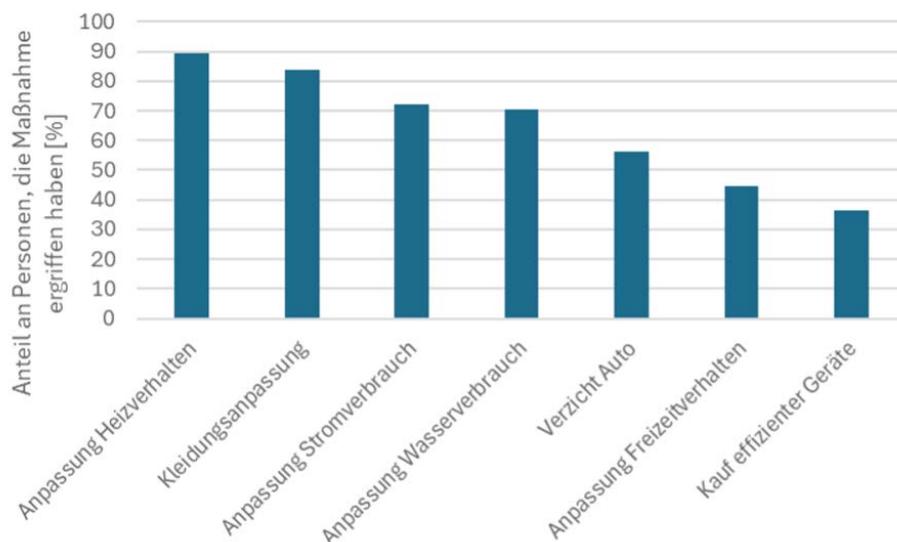
### Veränderungs- und Anpassungsprozesse

Im zweiten Teil der Befragungen wurde nach erfolgten und geplanten Veränderungs- und Anpassungsprozessen gefragt, sowie nach der Zufriedenheit mit den Vorkehrungen, die getroffen wurden.

Ein Großteil der Teilnehmenden berichtete von Anpassungsprozessen (Abb. 1). Am ehesten wurde das Heizverhalten bewusster gestaltet, gefolgt von Anpassungen der Bekleidung (wärmere Bekleidung im Innenraum im Winter) und des Strom- und Wasserverbrauchs. Weniger häufig wurde auf das Auto verzichtet, Ausgaben für Freizeit- oder Konsumverhalten reduziert oder energieeffiziente Geräte angeschafft. Letztere wurden jedoch immerhin von über einem Drittel der Befragten (36,5%) gekauft.

Ein ähnliches Ergebnis ergab eine Sonderbefragung der KfW im November 2022<sup>31</sup>. Von den 1.000 Interviewten Personen gaben 67% an, weniger zu heizen und 54% weniger Warmwasser zu nutzen. Knapp die Hälfte der Befragten (48%) gab an, auch an anderer Stelle zu sparen, wobei dies nicht weiter differenziert wurde.

Abbildung 69:  
Berichtete Anpassungen an die  
gestiegenen Wohnnebenkosten.



<sup>30</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1345546/umfrage/verbraucherpreisindex-fuer-nettokaltmiete-nebenkosten-und-energie-in-deutschland/>

<sup>31</sup> <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2023/Fokus-Nr.-416-Februar-2023-Kostendruck.pdf>

Während der Wert bei Ausgaben für Freizeit und Konsum relativ niedrig erscheint, gaben über 60% der Befragten an, dass sie der Aussage wenig oder voll und ganz zustimmen, dass sie nur das kaufen, was sie wirklich im Alltag benötigen. Unter den Bereichen, bei denen vor allem Geld eingespart wird, finden sich in den Top5 Ausgaben für Freizeit im Allgemeinen, wie Kinogänge, Urlaub und Reisen, Wohneinrichtung, Kleidung und Mobilität. Bei Nahrungsmitteln, Drogerieartikeln und sportlichen Aktivitäten, wie der Vereinsmitgliedschaft, wird dagegen weniger häufig gespart.

Inwieweit die getroffenen Maßnahmen zu Veränderungen der Kosten beigetragen haben, wurde jeweils separat erfasst. Hierbei stechen vor allem das bewusste Heizverhalten und der bewusste Stromverbrauch heraus, die von der Mehrheit der Befragten als erfolgreich in Bezug auf die Kosten beurteilt wurden. Bei beiden Maßnahmen war auch die Zufriedenheit mit der Maßnahme positiv und eine große Mehrheit (> 85%) gab an, diese Maßnahmen auch in folgenden Wintern wieder durchführen zu wollen.

Neben dem Einfluss auf die Kosten wurde auch erhoben, inwieweit die Befragten den Eindruck haben, dass die getroffenen Maßnahmen eine Veränderung auf ihren Gesundheitszustand und ihr Wohlbefinden hatten. Hierbei zeigte sich, dass der Einfluss auf den Gesundheitszustand als gering betrachtet wurde: 65% gaben an, dass sie gar keine Effekte beobachteten, und von den übrigen gaben jeweils die Hälfte (17%) an, dass sie positive oder negative Effekte festgestellt haben. Anders sieht dies bei der Frage nach dem Wohlbefinden aus. Hier gaben nur 39% an, keine Veränderungen zu beobachten, während 35% einen negativen Einfluss und 25% einen positiven oder stark positiven Effekt festgestellt haben. Ob die Gründe für die negativen, wie positiven Aspekte in direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen zu sehen sind oder unabhängig davon auf Grund einer verschlechterten Gesamtheit lässt sich auf Basis der Befragung keine direkten Aussagen ableiten.

### **Vorhandene und gewünschte Unterstützung und Informationsbedarfe**

Der dritte Teil der Befragung befasste sich mit bereits in Anspruch genommener Unterstützung, Unterstützungsbedürfnissen und Informationsbedarfen im Zuge der Energiekrise.

Die Mehrheit der Befragten gab an, während der Energiekrise keine Hilfe benötigt zu haben (65,53%). 16,05 % Personen gaben an, keine Hilfe bekommen zu haben. Ein kleinerer Teil der Befragten erhielt Unterstützung von Nachbarn, Freunden oder der Familie (12,35%). Zu sonstigen Hilfen (6,17%) wurden benannt: Unterstützung durch Energieversorger, die Strompreisbremse, eine 30-minütige Energieberatung von der Verbraucherzentrale Aachen sowie staatliche Hilfen wie die Energiepreisbremse.

In den wenigen Fällen, in denen Unterstützung benötigt wurde, war dies hauptsächlich finanzielle Unterstützung oder Beratung. Knapp die Hälfte der Fälle finanzieller Unterstützung kam von Familie oder Freunden; über sonstige Quellen wurden keine Angaben gemacht.

Informationen über die Themen Energiesparen und steigende Lebenshaltungskosten erlangten die Befragten hauptsächlich über das Internet (78%), Fernsehen (68%) sowie Printmedien (56%). Diese Quellen wurden auch bei den Wünschen zu zukünftigen Informationsträgern am häufigsten genannt. Soziale Medien, Flyer sowie Beratungsangebote spielten eine geringere Rolle, wobei sich deutlich mehr Personen Beratungsangebote wünschten, als diese aktuell nutzen.

Insgesamt stimmten 72% den Aussagen ein wenig oder voll und ganz zu, dass sie sich gut informiert fühlen, was sie im Alltag tun können, um Energie zu sparen und mehr als der Hälfte (55%) waren lokale Angebote bekannt. Im europäischen Vergleich sahen sich die Teilnehmenden aus Deutschland besser informiert über das Thema „Energie sparen“, als die Teilnehmenden aus Polen, Belgien und den Niederlanden. Interessanterweise stimmten mehr als die Hälfte (56%) der Aachener Befragten ein wenig oder überhaupt nicht zu, dass sie sich gut auf Stromausfälle vorbereitet fühlen. Etwas weniger (54%) kannten auch keine Bundesangebote zum Thema.

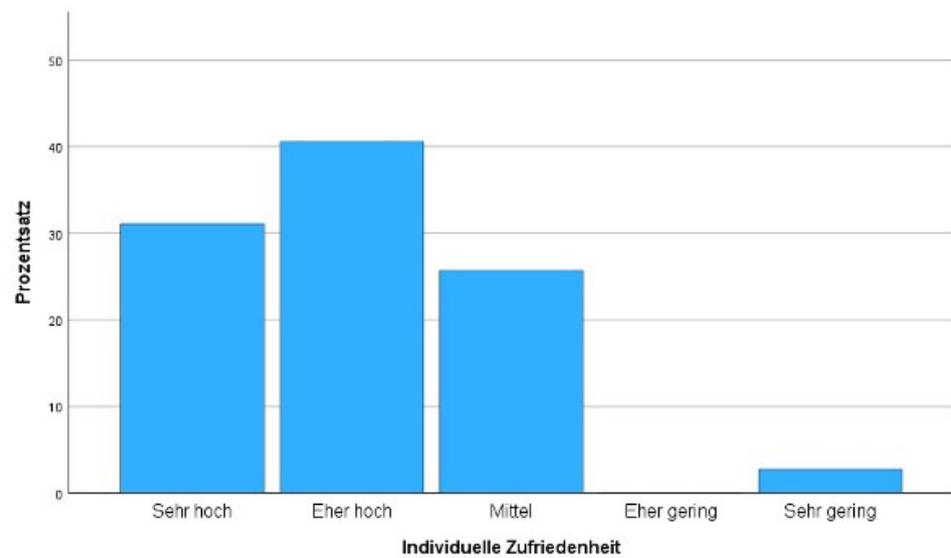
Bei den Angaben, welche Informationen im Zusammenhang mit der Energiekrise und dem Anstieg der Heizkosten sich die Befragten wünschen würden, stachen mehrere Aspekte heraus. Ein häufig genanntes Thema waren konkrete praktische Beispiele zum Energiesparen an Stelle von allgemeinen Hinweisen zur Notwendigkeit des Energiesparens. Informationskampagnen könnten daher eher auf eine Bandbreite unterschiedlich komplexer Maßnahmenbeispiele abzielen, angefangen bei einfachen Aspekten, wie Zugluftstoppern, bis hin zu konkreten Beispielen von Gebäudesanierungen. Ein weiteres spezifisches Thema war der Wunsch nach mehr konkreten Informationen zu den Ausbauzielen und -zeiten der Fernwärme, die möglicherweise mit den Diskussionen um das Anfang 2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz zusammenhängt<sup>32</sup>.

### Fazit

Insgesamt betrachtet zeigte sich, dass die Auswirkungen der gestiegenen Energiekosten und Energieverknappung insbesondere Auswirkungen auf die finanzielle Situation hatten, auf die mit unterschiedlichen Maßnahmen reagiert wurde, aber aktuell noch wenige Auswirkungen auf andere Aspekte des Lebens hat. So geben 70% der Befragten an, dass ihre Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation sehr hoch oder eher hoch ist. Nur 4% bezeichneten diese als sehr gering (Abb. 2). Auch die Zufriedenheit mit der gegenseitigen Unterstützung in der Nachbarschaft wurde von 67% der Befragten als gegeben angesehen und auch die Stimmungslage gegenüber dem kommenden Winter wurde im Vergleich zum letzten Winter mehrheitlich als gleich (54%) oder besser (27%) bewertet.

<sup>32</sup> s. z.B. <https://www.tagesschau.de/inland/fernwaerme-heizung-waermepumpe-habeck-100.html>

Abbildung 70:  
Berichtete Zufriedenheit mit  
der eigenen Wohnung bzw.  
Wohnsituation.



Die finanziellen Sorgen zeigten sich dagegen bei Befürchtungen, dass der Lebensstandard nicht mehr gehalten werden kann, denen 43% ein wenig oder voll und ganz zustimmten (bei 37%, die der Aussage nicht zustimmten). Zwar gab die Mehrheit an, noch finanzielle Reserven zu haben, doch mussten bereits 24% auf diese zurückgreifen und 36% befürchteten, dass sie dies (auch) in der Zukunft tun müssen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kam auch die Umfrage der KfW, bei der über 20% der Befragten von einem eher großen bis sehr großen Kostendruck durch die gestiegenen Heizkosten sprachen<sup>33</sup>.

Die Angaben zu den spezifischen Sorgen und Wünschen der Teilnehmenden dieser Studie zeigten dabei vor allem die Vielschichtigkeit der Probleme je nach finanzieller Situation und Lebenslage auf. So bestand bei manchen Befragten die Sorge vor Sanierungskosten des Eigenheims und möglichem Platzbedarf von neuer Technik, während andere sich über die Steigerung von Miet- und Energiekosten, vor Altersarmut, vor der Schwierigkeit den Finanzierungsbedarf des Studiums mit den Anforderungen des Studiums zu vereinen oder auch Folgen für ihre Gesundheit sorgten, um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Die genannten Wünsche zeugen auch von einer großen Bandbreite. Hierbei wird das Thema der Dämmung häufiger genannt – auf Seite der Eigentümer\*innen in Bezug auf die Kosten, die Schwierigkeiten bei der Suche nach ausführenden Unternehmen und den langen Amortisationszeiten im Vergleich zum eigenen Alter. Bei Mieter\*innen in Bezug auf den Wunsch, dass Vermieter\*innen Maßnahmen ergreifen aber auch, dass Kostenersparnisse bei den Mieter\*innen ankommen und nicht durch Mietkostensteigerungen wieder ausgeglichen werden. Ein weiteres Thema war der gesättigte Wohnungsmarkt, so dass gewünschte Verkleinerungen des Wohnraums, z.B. nach Auszug der Kinder, mangels Angebots nicht realisiert werden können.

Bei den konkreten Wünschen an die Stadt Aachen und die STAWAG als städtisches Energieversorgungsunternehmen konnte eine Mischung an Wünschen, aber auch an positiven Rückmeldungen erfasst werden. Wünsche bestanden

<sup>33</sup> <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2023/Fokus-Nr.-416-Februar-2023-Kostendruck.pdf>

beispielsweise in Bezug auf günstigere Strom- und Gaspreise und mehr Transparenz über deren Gestaltung, aufsuchende Beratungsangebote im eigenen Haus, mehr Transparenz in Bezug auf den Ausbau des Fernwärmenetzes, aber auch der Anerkennung des Stromverbrauchs durch Arbeitgeber bei Arbeit im Homeoffice. Positive Rückmeldungen betrafen die STAWAG an sich und die Informationspolitik der Stadt Aachen.

Zusammenfassend betrachtet, kann man positiv ausgedrückt sagen, dass die Energiekrise zu einer spürbaren Sensibilisierung im Hinblick auf das Heizverhalten beigetragen hat. Gleichzeitig hat der Veränderungsdruck durch steigende Preise und Sorgen vor finanziellen Belastungen auch eine Hinwendung zu erneuerbaren Energiesystemen (z.B. Wärmepumpen) befördert und zu einer Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Energieeinsparung geführt. Deutlich wurden dabei die unterschiedlichen Abhängigkeiten, in denen sich Mieter\*innen im Vergleich zu Eigentümer\*innen befinden. Eigentümer\*innen können langfristig ausgerichtet die energetische Aufrüstung oder Sanierung ihrer Gebäude vor ihren eigenen finanziellen Hintergründen und möglichen Fördermöglichkeiten selbst bewerten und darauf basierend entscheiden, wann und ob sie solche Umrüstungen oder Sanierungsmaßnahmen stemmen können. Mieter\*innen sind dagegen auf Veränderung durch die Eigentümer\*innen ihrer Objekte angewiesen, diesen gleichzeitig aber auch ausgeliefert, wenn Nachrüstungskosten dann anschließend auf sie umgelegt werden. Hier zukünftig sozialverträgliche Lösungen zu finden, ist eine Herausforderung und Aufgabenstellung für die Wohnungswirtschaft und alle administrativen Ebenen – von der Kommune bis zum Bund. Mittel- bis langfristig sind Sanierungen und energetische Nach- oder Umrüstungen die vielversprechendste Lösung, um bezahlbare Nebenkosten und damit Gesamtwohnenkosten langfristig zu sichern.

# 7 Fazit und Ausblick

## Wohnbauentwicklung und seine Herausforderungen

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Aachen ist weiterhin angespannt. Der Wohnungsbau, der aufgrund der Baukrise im vergangenen Jahr fast zum Erliegen kam, scheint sich, unter anderem unterstützt durch die sehr guten Förderkonditionen der Wohnraumförderung, zu stabilisieren. Deutlich wird dies an dem Allzeithoch in der öffentlichen Wohnraumförderung für Aachen. Über 500 Förderanträge für bezahlbare Wohnungen, die sich nach Fertigstellung in Mietpreis- und Belegungsbindung befinden, wurden 2023 positiv bewilligt. Ein herausragendes Ergebnis, das einen wichtigen Beitrag für die soziale Wohnraumversorgung Aachens leistet. Dies kann angesichts einer Vielzahl an Herausforderungen für den Aachener Wohnungsmarkt und seine Akteur\*innen nur als ein erster Meilenstein auf dem Weg zu einer bedarfsgerechten, sozialen und robusten Wohnraumentwicklung sein. Nun gilt es die bewilligten und geplanten Projekte auch zügig in eine bauliche Umsetzung zu bringen.

Die Wohnungsmarktindikatoren der Angebotsseite zeigen 2023 noch deutlich die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Energiekrise, der Zinswende, Rohstoffverknappung und Inflation und die damit einhergehenden Folgewirkungen auf die Baubranche seit dem Jahr 2022. So wird im vergangenen Jahr eine historisch niedrige Zahl von Baufertigstellungen registriert, was eine logische Konsequenz der niedrigen Baugenehmigungszahlen des Vorjahres ist. Die in diesem Jahr wiederum sehr hohen Baugenehmigungszahlen v.a. im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, sind sicherlich sehr positiv zu bewerten, stellen quantitativ aber im Wesentlichen eine nachholende Entwicklung

dar und kompensieren bestenfalls perspektivisch die niedrigen Baufertigstellungszahlen des Vorjahres. Die positive Wirksamkeit der öffentlichen Wohnraumförderung und die derzeit hohe Bereitschaft Investierender öffentlich gefördert zu bauen, sollte in den nächsten Jahren intensiv genutzt werden, um eine möglichst hohe Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen zu schaffen. Hier sind alle Kommunen darauf angewiesen, dass die Förderkonditionen entsprechend attraktiv bleiben und die Fördervolumina ausreichen, um alle beantragten Projekte der Wohnraumförderung auch in Umsetzung bringen zu können. Durch die sehr gute Zusammenarbeit von Stadt Aachen und der Bewilligungsbehörde StädteRegion Aachen an der Schnittstelle zum Land NRW, können dieses Jahr, aller Voraussicht nach, alle Projekte auch in Förderung und damit Umsetzbarkeit gebracht werden.

Die nach wie vor herrschende Bodenknappheit sowie das hohe Kostenniveau beim Bau und der Finanzierung von Wohnbauprojekten setzen Investor\*innen vor allem bei freifinanzierten Wohnimmobilien unter Druck. Werden Wohnbauprojekte nicht alternativ über die Wohnraumförderung des Landes NRW realisiert, werden diese aktuell häufig zurückgestellt oder ganz verworfen. Mittelfristig führt auch das verknappte Angebot an neuen freifinanzierten Wohnraum und die Zurückhaltung der Investierenden in diesem Segment zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes. Da in den zurückliegenden Jahren mehr im freifinanzierten als im öffentlich geförderten Segment gebaut wurde, ist dieser Trend durchaus positiv zu bewerten, muss aber beobachtet werden. Denn auch für den freifinanzierten Wohnungsmarkt gibt es eine Fülle an Nachfragegruppen, deren Bedarfe bedient werden müssen. Mittelfristig sollte der Wohnungsbau in quantitativ

ausreichender, bedarfsgerechter Menge eine ausgewogene Mischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen herstellen. Der Blick auf die Wohnraumentwicklung und ihre Herausforderungen richtet sich mittlerweile verstärkt auch auf das Umland. Die Wohnungsmärkte sind eng miteinander verflochten und jeder Nachfragedruck, der im Oberzentrum nicht bedient werden kann, führt zu gesteigerten Wohnraumnachfragen im Umland. Da die Flächen für Wohnungsbau in Aachen nach der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose zudem nicht ausreichen werden, um die erwartete Nachfrage zu bedienen, ist die Auseinandersetzung mit einer (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung naheliegend.

Hiermit wurde in den letzten 1,5 Jahren intensiv in verschiedenen Veranstaltungen mit Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft begonnen. Die daraus entstandenen Erkenntnisse mündeten in der Entscheidung einer gemeinsamen Antragstellung von Stadt Aachen, StädteRegion Aachen und der Deutschsprachigen Gemeinschaft Ostbelgien für ein Projekt im MORO-Fördervorhaben „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“. Das Projekt, das im Juni 2024 bewilligt wurde, sieht die Intensivierung der Zusammenarbeit von Stadt Aachen mit den Nachbarkommunen zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung vor und soll in eine gemeinsam erarbeitete Wohnungsbaustrategie münden.

### **Bevölkerungsentwicklung und Zielgruppen**

Die Bevölkerungsentwicklung Aachens hat sich nach dem enormen Zuwachs des Vorjahres durch Schutzsuchende aus der Ukraine im Jahr 2023 wieder normalisiert und lag bei einem Plus von 1.025 Menschen. Die Zielgruppe der Studierenden und ihrer Wohnraumbedarfe ist nach wie vor von hoher Relevanz für die Stadt Aachen, die auf einen intensiven Dialog mit den beteiligten Wohnungsmarktakteur\*innen, Hochschulen und Studierenden setzt, um die Erschließung von Wohnressourcen für Studierende zu forcieren. Zusätzlich werden mit Hilfe studentischer Arbeiten Umnutzungskonzepte

für innerstädtische Einzelhandelsflächen entwickelt, um die Zukunftsfähigkeit innerstädtischer Wohnraumpotentiale für Studierende, aber auch für andere Zielgruppen, aufzuzeigen. Darüber hinaus stärkt die Stadt die wohnbauliche Entwicklung im Studierendenwohnen in enger Kooperation mit Investierenden, Studierendenwerk und der gewoge. Neben den zahlreichen geförderten Wohneinheiten für Studierende, die in den nächsten Jahren in Aachen entstehen, sind weitere Entwicklungen im Zusatzkapitel „Wohnen für Studierende in Aachen“ zusammengefasst.

Der gesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt oder auch zum Haushalt ohne Kinder ist ungebremst. Gleichzeitig steigt der Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche. Viele kleine Haushalte leben in Wohnungen mit vergleichsweise vielen Räumen. Demgegenüber verharren Familienhaushalte in kleinen Wohnungen, da der angespannte Wohnungsmarkt nicht entsprechend viele bezahlbare Optionen bietet. Auf der anderen Seite findet ebenfalls oft kein Wechsel in kleinere Wohnoptionen z.B. zur Haushaltsverkleinerung statt. Der Mangel an attraktiven und vor allem barrierefreien Wohnraumalternativen spielt hier vermutlich eine Rolle. Es gibt offenkundig ein erhebliches Potential an Wohnreserven im Bestand. Hierfür werden jedoch gute Angebote benötigt, um solche bedarfsgerechten Wohnungswechsel in Gang zu bringen.

Das Thema Wohnsuffizienz und bedarfsgerechter Wohnraum gezielt anzugehen, erscheint vor dem großen Potential für die Wohnraumversorgung als besonders lohnenswert. Es gilt Hindernisse zu erkennen und durch passende Angebote Bewegung in das Potential im Bestand zu bringen. Dies können Beratungsangebote für den Umbau des eigenen Wohnraumes oder zum Wohnungswechsel sein. Förderungen wie das Programm „mitgeDACHt“ zur Generierung zusätzlichen Wohnraums sowie die gezielte Entwicklung passender Wohnoptionen vor Ort in den Quartieren, können dabei unterstützen, wenn Haushalte sich verkleinern wollen.

Ein weiteres wichtiges Thema der Zukunft, das eng verzahnt ist mit dem Thema der

Wohnsuffizienz, ist das fehlende Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen in Aachen. Nicht einmal 6 % aller angebotenen Wohnungen in Aachen waren im vergangenen Jahr entsprechend inseriert. Es droht mittelfristig ein erheblicher Mangel dieser Wohnoptionen für Senioren und bewegungseingeschränkte Personengruppen. Besorgniserregend ist dabei auch der Rückgang des Anteils barriere-reduzierter Wohnungen bei Neubauvorhaben. Hier sollte die Stadt all ihre Handlungsoptionen nutzen, um dem entgegenzuwirken.

Der demografische Wandel und seine Anforderungen an das Wohnen (altersgerechter Wohnraum, Pflegeinfrastruktur und innovative Pflegewohnformen) werden im Rahmen des Erarbeitungs- und Konzeptionsprozesses des Demographiekonzeptes der Stadt Aachen aus unterschiedlichsten Fachlichkeiten heraus bearbeitet und zusammengeführt. Die Ergebnisse hieraus werden veröffentlicht und fließen in die diversen planerischen Tätigkeiten der Stadt ein.

Um effektiv Wohnraum zu generieren, Bedarfslagen genauer zu kennen und die Zugänglichkeit zu Wohnraum stärker in den Blick zu nehmen, lohnt sich eine fokussierte Auseinandersetzung mit den Bedarfen und Herausforderungen bestimmter Zielgruppen. Neben den Studierenden und älteren Personen, setzt sich die Stadt Aachen im Rahmen des Projekts „Urbanes Wohnen mit Kindern“ daher seit vergangem Jahr auch noch einmal besonders mit den Wohnanforderungen für Haushalte mit Kindern im urbanen Raum auseinander. Ziel ist es dazu ein Leitbild zum zeitgemäßen Wohnen mit Kindern im urbanen Raum Aachens zu entwickeln und in künftigen Wohnbauprojekten zielgerichtet eine Vielfalt geeigneter urbaner Wohnformen für Familien abzubilden.

### **Wohnungsmarktlage und -entwicklung**

Eine Entspannung auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt ist nicht in Sicht – steigende Angebotsmieten und die Abnahme günstiger Wohnoptionen bleiben an der Tagesordnung. Die Versorgung der Aachener\*innen mit

bezahlbarem Wohnraum bleibt daher ein kommunales Handlungsfeld höchster Priorität.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau stellt dabei, auch mit dem Aachener Quotenabschluss, eine wichtige Säule zur Eindämmung weiterer Preissteigerungen dar. Allerdings steht den Erfolgen des Quoteninstrumentes die enorme Herausforderung durch das erhebliche Maß an Bindungsausläufen in den nächsten Jahren gegenüber. Das Förderrekordergebnis von 505 für Aachen bewilligten Wohnungen im Jahr 2023 gibt dabei Hoffnung. Auch für 2024 ist mit einem sehr guten Ergebnis zu rechnen. Nichtsdestotrotz steht der geförderte Wohnungsmarkt 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. Insbesondere in den Jahren 2025, 2026 und 2027 fallen jedes Jahr aufs Neue über 1.000 bezahlbare Wohnungen aus ihren Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das hierfür zur Verfügung stehende Instrument der Bindungsverlängerung und -ankäufe funktioniert aktuell leider nicht aufgrund ungenügender (wirtschaftlicher) Rahmenbedingungen. Das zeigen Beratungen und Einzelfallanwendungen hierzu.

Die Gründe für die geringen Bestände liegen Jahrzehnte zurück: Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und der Etablierung einer neoliberalen Stadtpolitik setzte eine Privatisierungswelle im Wohnungsmarkt ein, die bis heute nachwirkt. Unter anderem ist der Bestand an geförderten Wohneinheiten von Ende der 80er Jahre mit mehr als 31.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten auf nur noch knapp 30 % des vormaligen Bestands gesunken.

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. Und ob das Vertrauen und Interesse in die Wohnungsförderung bei Wohnbauinvestor\*innen auch in die Zeit nach der Baukrise überführt werden kann.

Ein elementarer Bestandteil einer langfristig und nachhaltig angelegten sozialorientierten Wohnraumversorgung ist auch die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die unter unmittelbarer Kontrolle der Stadt Aachen steht und den Bestand an eigenen kommunalen Wohnungen vergrößert. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft verspricht schnellere bauliche Realisierungen auf städtischen Flächen und bietet darüber hinaus mittelfristig die Möglichkeit, eigene wohnungspolitische Akzente zu setzen und dringend benötigte Wohnungsangebote in bezahlbarer Form bereit zu stellen. Sie ist somit eine lohnenswerte Investition in die Zukunft einer neuen sozialen Wohnraumversorgung.

Ergänzend hierzu wird die weiterführende Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, genossenschaftlichen Wohnungssegmentes von Bedeutung sein. In Aachen gab es bisher mit einer kleinen Zahl an genossenschaftlichen Wohnungen nur einen geringen Einfluss dieses Segments als Marktkorrektiv. In vielen anderen Städten bilden dagegen historisch gewachsene Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Säule zur Stabilisierung der Mietpreise. Genossenschaften sichern bezahlbare Mieten über Bindungsfristen hinaus. Sie können auf Grundlage des Eigenkapitals zur Selbstnutzung ihrer Mitglieder ohne gewinnorientierte Mietensteigerungen mit einer dauerhaften niedrigen Kostenmiete arbeiten, ohne die kommunale Kasse zu belasten. Etabliert haben sich in Aachen und bundesweit in diesem Segment genossenschaftliche Wohnprojekte. Gute Rahmenbedingungen für genossenschaftliche Projekte und eine weiter auszubauende, gezielte Beratung und Förderung können eine wertvolle Ergänzung zum kommunalen Wohnungsbau sein, um auch kurz- und mittelfristig Wirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erzeugen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die wichtige Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus um kommunale Wohnungsbauaktivitäten und genossenschaftlichen Wohnungsbau erweitert werden sollte, um die sozial orientierte Wohnraumentwicklung der Stadt Aachen langfristig zu sichern. Der

alleinige Fokus auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen in der öffentlichen Wohnraumförderung wird nicht ausreichend sein, um langfristig die Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum in Aachen zu decken. Einhergehend mit der städtischen Wohnbaugesellschaft und der Stärkung genossenschaftlicher Akteur\*innen, kann dann auch der Wohnungsbestand als wichtige zukünftige Wohnraumressource für sozial orientierte Nutzungen wirksamer erschlossen werden.

# 8 Anhang

## 8.1 Abbildungsverzeichnis

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
14	1	Bevölkerungsentwicklung
15	2	Wanderungsbewegungen 2023 – Stadt Aachen
15	3	Bevölkerungsbewegungen 2023 – Stadt Aachen
16	4	Wanderungssaldo 2023 nach Altersjahren – Stadt Aachen
17	5	Innerstädtische Umzugshäufigkeit 2023 – Stadt Aachen
17	6	Aachener Bevölkerungsgruppe nach Altersgruppe 2023
18	7	Altersbaum 2023
18	8	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2039
19	9	Top 7-Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen
20	10	Entwicklung der Top 5-Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2018 – 2023
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 2013 bis 2023
25	15	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen
25	16	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
29	17	Anzahl der Wohnräume nach Haushaltsgröße in Aachen
30	18	Wohnfläche und Nettokaltmiete je Person nach Haushaltstyp in Aachen
31	19	Prozentuale Bevölkerungsentwicklung
32	20	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum
35	21	Bodenindexreihen für die Stadt Aachen
36	22	Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter
38	23	Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer
38	24	Entwicklung Hypothekenzins mit 5-10-jähriger Laufzeit

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
40	25	Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte
42	26	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
43	27	20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
45	28	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt
45	29	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
46	30	Bestand – Medianpreise nach Haustypen
47	31	Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau
48	32	Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
48	33	Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
49	34	Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m <sup>2</sup> in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten
51	35	Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
52	36	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
53	37	Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltsgröße
54	38	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen, NRW und vergleichbaren Kommunen je m <sup>2</sup> Wohnfläche
55	39	Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2023
56	40	Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen
59	41	Mittlere Angebotsmiete (Median) je Quadratmeter 2022/2023
60	42	Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2017/2018 –2022/2023)
61	43	Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2022)
62	44	Leerstandsquote je Lebensraum (2022)
63	45	Strukturelle Leerstandsquote je Lebensraum
64	46	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände 1988 - 2023
65	47	Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2023)
66	48	Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m <sup>2</sup>
67	49	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
67	50	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
69	51	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2024 bis 2033
74	52	Öffentlich geförderte Wohneinheiten durch Anwendung Quotenbeschluss
75	53	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
77	54	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2019 - 2023

Seite/ Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
78	55	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2019 - 2023
80	56	Visualisierung Burtscheider Brücke
81	57	Frontansicht Nizzaallee
82	58	Hausansicht Miteinander im Wiesental
82	59	Gartenansicht Inklusiv Wohnen Aachen
83	60	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten
84	61	Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2024 – 2033 in Wohneinheiten (WE)
85	62	Anteil der Bindungsausläufe (2024 – 2033) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen
87	63	Folie aus dem Workshop
89	64	Gewinnerentwurf Architektur: Jennifer Horvath mit dem Projekt „Die Allmende – Ein Ort für die Gemeinschaft“
90	65	Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau
91	66	Vorhaben studentisches Wohnen in Aachen
92	67	Wohnformen Studierender in Aachen
92	68	Wohnraumangebote Miete 2023 in Aachen
97	69	Berichtete Anpassungen an die gestiegenen Wohnnebenkosten
100	70	Berichtete Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. Wohnsituation

## **8.2 Mietspiegel 2023 für das Stadtgebiet Aachen**

**Stadt Aachen**

### **Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum**

vom 16. November 2023

Herausgegeben von der Stadt Aachen

Stand November 2023



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>MIETSPIEGELERSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	4
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS .....	4
MIETBEGRIFF .....	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT .....	5
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....</b>	<b>6</b>
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN .....	7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	10
SPANNBREITE .....	11
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN .....</b>	<b>12</b>
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	12
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL.....	13
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL.....	13

# Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

---

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel Aachen 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Aachen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Mai 2023 bis Juli 2023 bei 9.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

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

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern am 02.11.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01. Januar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

---

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Aachen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 15 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Ein- und Zweifamilienhäuser

## Mietbegriff

---

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

---

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

### Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

---

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>						
15 - 16	12,85	47 - 48	7,69	79 - 80	7,28	111 - 112	7,53
17 - 18	11,90	49 - 50	7,62	81 - 82	7,29	113 - 114	7,56
19 - 20	11,14	51 - 52	7,56	83 - 84	7,29	115 - 116	7,58
21 - 22	10,54	53 - 54	7,51	85 - 86	7,30	117 - 118	7,61
23 - 24	10,05	55 - 56	7,46	87 - 88	7,31	119 - 120	7,64
25 - 26	9,64	57 - 58	7,42	89 - 90	7,32	121 - 122	7,67
27 - 28	9,30	59 - 60	7,39	91 - 92	7,34	123 - 124	7,69
29 - 30	9,01	61 - 62	7,36	93 - 94	7,35	125 - 126	7,72
31 - 32	8,77	63 - 64	7,34	95 - 96	7,37	127 - 128	7,75
33 - 34	8,56	65 - 66	7,32	97 - 98	7,38	129 - 130	7,78
35 - 36	8,37	67 - 68	7,31	99 - 100	7,40	131 - 132	7,81
37 - 38	8,22	69 - 70	7,29	101 - 102	7,42	133 - 134	7,84
39 - 40	8,08	71 - 72	7,29	103 - 104	7,44	135 - 136	7,88
41 - 42	7,96	73 - 74	7,28	105 - 106	7,46	137 - 138	7,91
43 - 44	7,86	75 - 76	7,28	107 - 108	7,49	139 - 140	7,94
45 - 46	7,77	77 - 78	7,28	109 - 110	7,51		

<sup>1</sup>Wohnungen von 15,00 m<sup>2</sup> bis 16,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 15 - 16 m<sup>2</sup> einzuordnen

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorliegen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

**Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:**

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Übertrag</b>
<b>Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)</b>		
Baujahre bis 1918	+ 10%	
Baujahre 1919 – 1948	+ 8%	
Baujahre 1949 – 1960	+ 8%	
Baujahre 1961 – 1976	± 0 %	
Baujahre 1977 – 1981	+ 4%	
Baujahre 1982 – 1993	+ 6%	
Baujahre 1994 – 2006	+ 10%	
Baujahre 2007 – 2015	+ 15%	
Baujahre 2016 – 2023	+ 24%	
<b>Kategorie 2) Wohnungsausstattung</b>		
Souterrain-Wohnung	- 9 %	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	
Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2 %	
Fußbodenheizung im Bad	+ 2 %	
Zweites Bad oder WC	+ 2 %	
Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.	+ 3 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 7 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 6 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon / Terrasse und keinen Garten.	- 5 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 4 %	
Die Wohnung verfügt nur über einen Einzelofen als Heizquelle.	-12 %	
Die Wohnung wird über Fernwärme oder Geothermie beheizt.	+ 4 %	
<b>Kategorie 3) Modernisierung</b>		
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	
Fenster austausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)	+ 4 %	
<b>Kategorie 4) Wohnlage (Verzeichnis online abrufbar)</b>		
Wohnlage (sehr) einfach	- 5 %	
Wohnlage mittel	± 0 %	
Wohnlage gut	+ 6 %	
Wohnlage sehr gut	+ 10 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

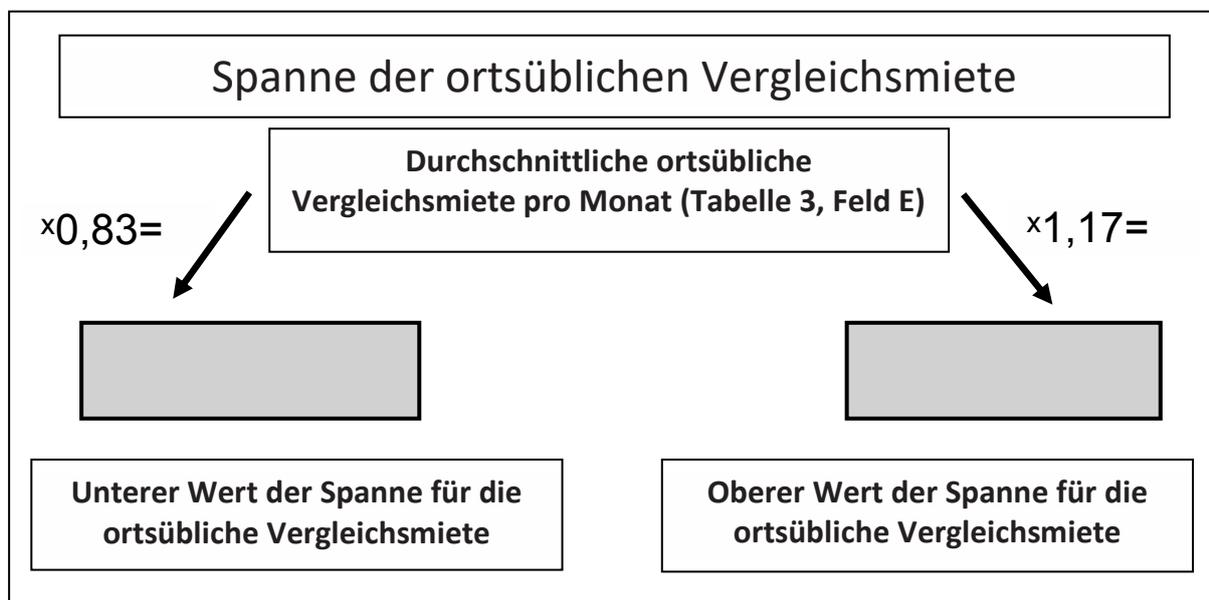
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>				B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A	+ Feld C	=	D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können. So können sich beispielsweise Rollläden, Einbruchschutz oder Fußbodenheizung in den Wohnräumen wohnwerterhöhend auswirken, wogegen Nachtstromspeicherheizungen, einfache Teppichböden als überwiegender Bodenbelag oder Einfachverglasung wohnwertmindernd auswirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Aachen von - 17 % bis + 17 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

## Berechnungshilfe und Beratungsstellen

### Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>	7,28 €/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1905	+ 10 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>Handtuchrockner-Heizkörper</i>	+ 2 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>Bodengleiche Dusche</i>	+ 2 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>hochwertiger Fußbodenbelag</i>	+ 6 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>kein Balkon</i>	- 5 %
	Kat. 3) Modernisierung	<i>Kernsanierung 2010</i>	+ 9 %
	Kat. 4) Wohnlage	<i>gut</i>	+ 6 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD	
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche		7,28	A	
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	+ 10 %			
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 5,0 %			
	Kat. 3) Modernisierung	+ 9 %			
	Kat. 4) Wohnlage	+ 6 %			
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	<b>+ 30 %</b>		B	
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld B	: 100	* Feld A	=	
	30 %	: 100	* 7,28	= 2,18	C
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A	+ Feld C	=	
		7,28	2,18	= 9,46	D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	
		9,46	* 78	= 737,88	E

#### Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 9,46 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 17 % und + 17 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,04 und 8,52 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft zum Mietspiegel

---

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.  
Talstr. 2, 52068 Aachen, Tel. 0241/94979-0,  
info@mieterverein-aachen.de, <https://mieterverein-aachen.de/>
- Aachener Haus & Grund e.V.  
Boxgraben 36a, 52064 Aachen, Tel. 0241/4747610,  
kontakt@HausundGrund-Aachen.de, [www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)
- Initiative Aachen e.V.  
Karmeliterhöfe – Karmeliterstr. 10, 52064 Aachen,  
initiative-aachen@t-online.de, [www.initiative-aachen.de](http://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](http://www.aachen.de)

## Download und Online-Mietspiegel

---

- Homepage der Stadtverwaltung:

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/3218/show>



- Online-Mietspiegel:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/aachen/>



### Impressum

**Herausgeber:**

Stadt Aachen  
Markt  
52058 Aachen

**Auswertung:**

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2023 Stadt Aachen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Aachen und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

## Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2024 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2023. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorliegen; es werden dann die Daten zum 31.12.2022 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.

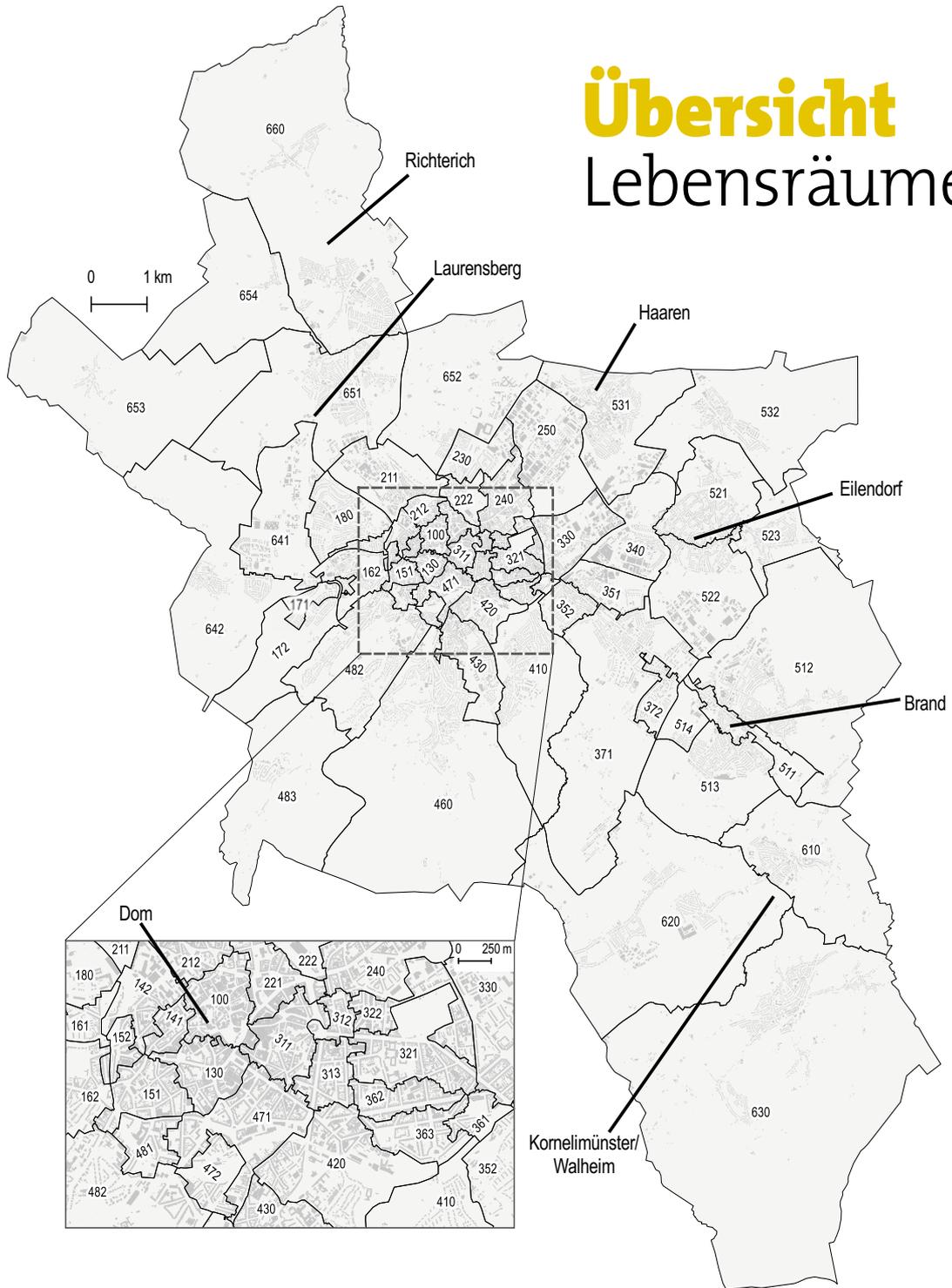
Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor\*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2024 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

Oktober 2024

**2026**

**Aachen – Objekt der gewoge AG mit 158  
geförderten Wohneinheiten**

# Übersicht Lebensräume



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

# Übersicht

## Lebensräume



# Aachen

## 10/2024

**Stadt Aachen**  
Die Oberbürgermeisterin  
Fachbereich Wohnen,  
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1  
52064 Aachen  
Tel.: 0241 432-0  
[wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de](mailto:wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de)  
[www.aachen.de/wohnungsmarktbericht](http://www.aachen.de/wohnungsmarktbericht)

**[www.aachen.de](http://www.aachen.de)**